

住房公积金可提取用于危旧房改造

武汉出台首批支持城市更新政策措施

1月21日,记者从市委城市工作会议暨全市城市更新工作推进会上获悉,为高质量推进“五改四好”城市更新行动,武汉出台首批支持城市更新的政策措施(以下简称政策措施)。

民生项目新增建筑规模可获“免计容”奖励

“免计容”,城市规划和房地产开发中常用的激励手段,是指在计算建筑容积率时,将某些特定的建筑面积不计入总容积率面积内,旨在鼓励开发商提供公共空间、配套设施或采用特定设计,从而提升城市环境和居住品质,同时降低企业的开发成本。

“‘免计容’奖励,其实是优化城市空间资源配置、提升居民生活品质的一种创新实践。”城市更新专家陈立中指出,目前,我国城市发展进入存量更新阶段,老旧小区设施老化、公共服务短缺、空间利用低效等问题日益突出。传统“大拆大建”模式已难以为继,而“免计容”的奖励政策通过对空间的优化和对保障性项目创新改造的鼓励,为城市更新提供了新的突破口。

记者发现,政策措施中,不少与“免计容”相关。

在不改变主导用途的情况下实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施,并无偿移交辖区政府或指定部门的,以及老旧住宅成套化改造(拆除重建类除外)等项目,其新增建筑规模可给予免计容奖励。

在经批准的更新单元(片区)内,城市更新项目在满足安全、风貌管控要求,单元(片区)基础设施和公共服务设施可承载的情况下,新增提供公共设施和公共绿地的,满足相关要求后,可以在规划条件核定时享受容积率转移或奖励支持。

城市更新项目满足安全环保、无障碍标准等要求的,增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等情形,其新增建筑量可不计入容积率。

城市更新项目在规划条件之外,多保留经有关部门认定具有重要保留意义的建(构)筑物的,



武汉市首个“住宅合作社”危旧房改造试点项目——安欣幸福里在阳光下气派又敞亮。



城市更新片楼盘吸引不少购房者了解信息。

记者冷靖华 摄

或多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献,城市更新项目建筑面积可按贡献的相应建筑面积补足。贡献的建筑面积可给予免计容奖励。

零星用地可办土地供应手续
公积金可用于危旧房改造

政策中特别提到,既有居住区周边不具备单独供地条件的边

角地、夹心地等零星用地,用于增加公共空间、公共服务设施和基础设施的,经批准可按照划拨或协议有偿使用土地的有关规定办理土地供应手续,补齐民生配套设施、完善住区基本功能。

“我们希望通过这一条举措,能够鼓励盘活低效用地。”市住更局相关负责人介绍。

此外,政策措施还鼓励国有土地使用权人按程序自行或以转让、入股、联营等方式更新改造低效用地。

政策措施提出,对纳入国家计划的危旧房改造项目中的安置住房,以及采取自主更新方式实施的危旧房改造项目,可按照规定享受行政事业性收费和政府性基金减免,以及按规定享受相应补助。同时,还支持物业权利人依规提取住房公积金或者利用公积金贷款用于危旧房改造。

老旧工业园区提能升级
可申请不超500万元“补助”

对园区产权主体或运营主体投资新建的数字基础设施、智慧化平台、绿色化改造、能碳管理等项目,未享受政府专项债券资金支持,按项目已完成投资额(不含土建)的20%对项目投资主体给予补助,单个园区每年补助不超过500万元。

武汉市住房和城乡建设局相关负责人介绍,政策措施从优化容积率核定、盘活低效用地、优化产权登记、支持财政金融、支持产业更新、优化审批流程等6个方面,提出了支持利用存量低效用地建设保障性住房发展产业、完善公共服务设施,支持老旧工业园区提能升级等18条具体措施。包括:针对我市当前在土地资源分配、多元化投融资保障、产业发展以及项目审批等方面存在的政策障碍,提出探索分层分区不动产登记的有效路径,鼓励通过容积率奖励与转移机制激发市场参与活力,建立老旧工业园提能升级的专项补助与评价激励机制,完善既有建筑改造弹性标准等措施。

记者冷靖华