武汉出台第四批城市更新专项支持政策

破解国有资产盘活、金融信贷、土地集约高效利用难题

10月15日，记者从全市城市更新工作推进会上获悉，为深化改革创新，破解发展难题，武汉出台《关于支持城市更新的若干政策措施（第四批）》，在国有资产盘活、金融信贷、土地利用及城市更新支持保障等方面推出政策措施。

闲置国有资产，最长可租20年

过去不少城区里的老旧国有楼宇、行政事业单位闲置场地，因为产权属性限制，想改造盘活却找不到政策依据，长期处于低效闲置状态。

第四批政策措施瞄准这一痛点，明确支持各区建立国有低效楼宇动态管理机制，组织开展楼宇体检评估，从建筑年代、使用状况、产权、安全等多个维度，认定国有低效楼宇。

对建筑功能、产业结构不适应发展需求，物业权利人意愿更新且条件成熟的项目，优先纳入城市更新年度计划，享受城市更新项目相应的容积率奖励、土地混合利用、建筑功能转换和资金等优惠政策。

政策措施还鼓励行政事业单位对低效、闲置资产，采取统一管理、市场化运营的盘活方式，可委托专业机构管理或授权专业机构有偿使用。对外出租或委托经营的国有存量资产，租期超过5年的由主管部门提出申请，经同级财政部门审核后报本级人民政府审批，最长不得超过20年。

该项政策打消过去很多运营方因租期太短不敢投入资金做长期改造的顾虑，让闲置国有资产变成能产生公共价值的城市活力空间。

对符合条件的项目匹配更长贷款期限，给予优惠贷款利率

城市更新项目普遍投资大、回报周期长，第四批政策引导各类主体以股权投资等方式参与城市更新，支持符合条件的项目以政策性资金作为资本金，同步向银行申请配套中长期贷款，构建投贷联动、债贷联动、信用增进等一体化融资体系，推动符合条件的项目发行资产证券化产品。

针对信贷支持的具体落地，第四批政策明确引导金融机构在全面测算项目收益、审慎把控风险的基础上，对符合条件的城市更新项目匹配更长贷款期限，给予优惠贷款利率。同时，加快授信审批进度，提升信贷服务质效。

精准扶持重点产业，出让起始价可按不低于基准地价的70%确定

第四批政策措施，在土地集约高效利用方面推出了多项细则。

盘活乡村闲置资源，鼓励农村集体经济组织依托武汉农交所平台，通过出租、自营、合作等方式，盘活闲置宅基地、闲置住宅、废弃厂房及仓储建筑等存量资源，合法更新改造为乡村民宿、文创空间、研学基地等城乡融合载体。

建立过渡期支持政策实施细则，符合过渡期适用范围及使用情形正面清单的，经实施主体提出申请且区政府审查认定后，可使用过渡期政策。过渡期政策原则上为5年。过渡期内可暂不调整土地用途及使用权类型，不变更不动产登记主体。过渡期内需办理建设手续，允许依程序申请。过渡期满且评估通过后，鼓励产业用地采取协议出让或长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让等方式供应。

针对我市现代产业体系的工业项目，实施差别化地价支持政策。出让起始价可按不低于基准地价的70%确定，精准扶持重点产业。

记者冷靖华

武汉推进危旧住房自主更新原拆原建试点政策发布

三类房子可实施“原拆原建”

10月15日，全市城市更新工作推进会召开，会上发布的《关于推进危旧住房自主更新原拆原建试点工作的通知》（以下简称《通知》）中提到：

经专有部分面积占80%以上的业主且人数占比80%以上的业主同意，即可申请纳入试点。经专有部分面积占90%以上的业主且人数占比90%以上的业主签订协议后，联合社可启动规划、建设审批手续办理；未达到签订比例的，项目自动终止。

除法律法规规定排危抢险外的，需全体业主同意后实施拆除。

三类房子可“原拆原建”，是否纳入试点要“三看”

危旧住房自主更新、原拆原建是对老旧小区（含单栋住宅楼），此次《通知》明确给出适用范围，符合下列条件之一：小区部分房屋出现主要承重构件损坏，被鉴定为C级或D级危房，需整体拆除的；无独立厨房、卫生间等非成套住房，影响居住功能的；80%以上面积的建筑建成时间超过25年，确需改造改善居住条件的。

《通知》要求，纳入自主更新项目范围的，应确保土地、房屋权利清晰、合法、无争议，原则上已办理不动产登记。位于历史文化街区、历史地段等重点地区的项目，按照有关规定办理。

《通知》明确，严格落实“三看”遴选标准，即“一看”社区攻坚能力、“二看”改造基础条件、“三看”居民改造意愿，选取一批试点项目。

“双80%”业主同意就可申请纳入试点

试点项目范围内业主可成立联合社或自主更新委员会，负责组织居民意愿征集、协议签订和报批报建、房屋分配等具体工作。

经专有部分面积占80%以上的业主且人数占比80%以上的业主同意后，向属地街道申请，经区人民政府同意，报市住房和城市更新部门纳入试点，享受试点支持政策。

联合社依规委托有相应资质的单位作为项目实施主体，由联合社组织业主与项目实施主体签订协议。经专有部分面积占90%以上的业主且人数占比90%以上的业主签订协议后，联合社可启动规划、建设审批手续办理；未达到签订比例的，项目自动终止。除法律法规规定排危抢险外的，需全体业主同意后实施拆除。

“原拆原建”可适当增加建筑规模

《通知》明确，危旧住房实施自主更新、原拆原建，原则上按不增加户数、不改变原建筑用途、不突破用地红线的标准进行拆除重建，可适当增设公共活动空间和公共服务配套设施。其中，涉及按栋进行更新的应按照基本不扩大原建筑基底、基本不改变四至关系的标准进行重建。

为改善居民居住条件，可适当增加建筑规模，以满足《住宅项目规范》关于厨厕面积的标准，补充必要的市政基础设施、公共服务设施与公共安全设施，无需办理重新供地手续。以上地上建筑规模增量原则上不超过原不动产权证登记的地上建筑面积的30%。

原厨房、卫生间面积小于《住宅项目规范》最低标准的，可以参照规范适当增加厨房、卫生间使用面积达到最低标准，使用面积厨房约3.5平方米、卫生间约2.5平方米和优化套内布局。原则上单套户型建筑面积最大不超过90平方米。

改建后新增面积部分，业主结合同地段同品质住房评估价负担费用

危旧住房实施自主更新、原拆原建，可享受免计容奖励的公共设施，无需缴纳土地价款。对原土地使用权类型为划拨的，支持参照保障性住房管理，更新后可保留划拨，无需补缴土地出让金。对原土地使用权类型为出让的，更新后增加产权面积的部分，可按国家规定的最低标准核算。

业主应负担住房原面积部分综合改建成本等费用；改建后新增面积部分，业主结合同地段同品质住房评估价负担，不低于综合改建成本等费用，具体办法由各区人民政府制定。鼓励原住房产权单位通过资金补助、共建配套设施等方式参与改造。

政府对“原拆原建”给予专项补贴，个人可用公积金筹集改造资金

符合条件的试点项目，可按规定申请中央财政城镇保障性安居工程（城市危旧房改造）补助资金、省级城乡建设发展引导资金、武汉市“五改四好”城市更新市级专项资金、老旧小区改造资金等政策性资金给予相应补贴。

鼓励银行机构提供低息、长周期贷款服务，支持危旧住房自主更新、原拆原建试点项目，支持通过房产抵押进行融资担保。支持业主可按有关规定提取个人公积金以及公积金贷款等方式筹集改造资金。

政府对危旧住房自主更新、原拆原建试点项目给予专项补贴，补贴金额逐年递减，具体办法由各区人民政府制定。

记者冷靖华