关于支持城镇危旧房合作化改造若干政策措施(试行)

（讨论稿）

为深入贯彻市委、市政府决策部署，推进城镇危旧房改造，改善人民群众居住环境，结合我市实际，现对城镇危旧房合作化改造明确如下支持政策措施。

一、总体思路

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届三中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，创新政策措施，激发内生动力，探索以“共同缔造”理念、市场化方式加快推进城镇危旧房改造，进一步消除房屋安全隐患，增进民生福祉，促进城市有机更新，推动城市高质量发展。

二、适用范围

支持未列入房屋征收计划，且符合下列条件之一的规划控制为居住用地的危旧房小区（具有合法权属证明、非单一产权房屋）开展合作化改造:一是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;二是小区部分房屋出现主要承重构件损坏，房屋沉降，外墙、地坪开裂，房屋长期渗漏水、汛期长期浸水等情况及被鉴定为C级或D级危房，影响小区整体居住功能的；三是其他经市政府同意认定的单幢危旧房屋或危旧房屋所在的老旧小区。

三、主要内容

**（一）土地规划政策支持**

1.小区拆除后重新供应地块可按照用地建设强度管理规定、用地兼容性规定确定建设指标。

2.支持原业主将土地使用权属在合作社统一指导下以合作改造方式交易至合作化改造承接单位，土地出让金按国家规定的最低标准核定。

3.新建项目可不配建保障性住房。机动车、非机动车停车位数量不低于改造前水平。

4.在符合规划技术标准及片区承载力的前提下，小区按照大冶市现行居住区配建标准额外新增建设公益性公共服务设施并无偿移交给政府指定部门的，可按照额外新增公益性公共服务设施建筑面积的1倍(不含额外新增无偿移交的面积)增加小区总计容建筑规模。有关新增建设方案应在危旧房改造方案中明确。

5.还建住宅再次交易不设时间限制。

**（二)落实税费优惠**

危旧房合作化改造项目纳入棚户区改造范畴，执行相关税费政策。免征城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金等。电力、通讯、市政公用事业等企业要对危旧房合作化改造项目给予支持，适当减免入网、管网增容等经营性收费。

**（三）专项补贴补助**

1.政府对危旧房小区合作化改造项目给予专项补贴，补贴金额不高于该项目缴交的市政府可支配收益。

2.项目土地出让金征收后，合作化改造承接单位可提出补贴申请，市直相关部门在30日内完成相关程序。

3.危旧房合作化改造项目纳入棚户区改造计划，除享受棚户区改造资金补助外，市本级将视项目实际给予专项补助。符合条件的，纳入市既有住宅增设电梯补贴政策范围，给予加装电梯补贴。

**（四）配套资金支持**

1.支持金融机构为符合条件的项目配套提供长周期、低利率贷款。

2.纳入改造项目内的房屋产权人及其配偶、父母或子女，可以申请提取住房公积金，用于支付房屋产权人实际出资的改造费用。

3.纳入改造项目内的，缴存职工购买安置房源贷款时，允许职工可先提后贷，贷款额度不与公积金账户余额挂钩；正常缴存、还款的职工，可连续5年享受50%的贷款利息补贴，单次贴息额不得超过3000元。

**（五）优化审批服务**

1.列入市级重点项目目录，享受绿色通道。

2.允许项目分期实施、分期验收。

3.依法简化合作化改造机构登记备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等审批程序，缩短相关手续办理时间。项目在完成施工图纸审查后允许参照工业项目“先建后验”。

**（六）其他方面**

1.对改造过程中需要争取专项政策支持的重点问题，采取一事一议的方式支持。

2.合作化改造小区居民共同委托承接单位从事具体改造工作，承接单位应为合法注册，具有房地产开发企业资质或建筑企业资质，无不良记录的企业。

四、组织实施

**(一)加强组织领导。**市政府大冶市城市和产业集中高质量发展工作领导小组统筹推进支持城镇危旧房合作化改造工作。各成员单位要围绕相关支持政策细化措施，探索建立科学、简便、有效的管理流程与服务机制，加大力度支持城镇危旧房合作化改造工作。

**(二)强化工作落实。**合作化改造小区的建筑方案、户型设计、配套设施、还建房分配方案等应充分征集参与试点的小区居民意愿。房屋产权人出资应实行封闭管理，接受合作社监管。适时开展政策落实情况评估，定期报告工作进展，确保各项措施落实到位。

**(三)加强总结宣传。**各成员单位要加强宣传引导，广泛宣传城镇危旧房合作化改造理念，营造业主主动参与、社会各界广泛支持的浓厚氛围。结合工作推进，加强互动交流，及时调整完善政策措施，总结推广工作经验。