

关于强化危旧房改造试点项目规划支撑 和用地保障的若干措施（一）

为进一步加快推进全市危旧房改造试点工作，促进城镇低效用地再开发，结合宜昌实际，制定如下规划支撑和用地保障措施。

一、将经批准的危旧房改造试点项目纳入低效用地再开发试点工作范围，鼓励在符合国土空间规划管控和严守红线底线前提下进行体制机制探索和土地规划政策创新。

二、危旧房改造试点项目涉及用地性质、容积率、建筑高度等管控要素修改的，项目前期研究与控规修改同步进行，同步报审报批。容积率指标和建筑限高可适当突破规划管理技术规定等要求，原则上容积率不得超过 3.0，建筑限高不得超过 80 米。若确因场地限制等原因无法达到要求的，提交市国土空间规划委员会审议。

三、危旧房改造试点项目允许按不低于 0.5 辆/户的标准配建停车位，确因周边客观条件限制无法满足最低要求的，可遵循“优于现状、因地制宜、应设尽设”原则，在征求改造业主同意前提下适当降低配建比例。非机动车位数量不低于改造前水平。

四、以满足消防、安全等要求为原则，以优于现状为前提，建筑间距和退用地边界一般按照不低于规划管理技术规定标准 0.7 倍控制，对执行确有困难的可按不小于现状控制。日照、采光等指标设定原则上不影响周边权利人，或者不扩大现有影响范围。为保障住户的合法权益，方案审批前应进行批前公示广泛征求住户意见。

五、维修加固类改造项目为补齐基本居住功能增加厨房、卫生间、阳台等，完善配套增加门房、物业管理用房等，增加停车位增设机械式立体停车设施均可纳入豁免清单，免于办理建设工程规划许可。项目建设完成后由辖区政府组织住建、自然资源和规划等部门进行联合验收。

六、拆除重建类改造项目实行预供地制度，自然资源和规划部门根据审定的策划方案出具《项目用地规划意见书》，明确用地面积、用地性质、容积率等，发布预出让公告。用地意向单位提出用地预申请，自然资源和规划部门审查并报城市更新领导小组审议后出具《意向用地申请意见书》。项目完成征收形成“净地”后，发布正式出让公告。具备条件的可实行带方案挂牌方式供地。