

成都市城市更新政策工具箱

序号	政策工具	适用范畴	政策要点	牵头部门	政策文件
1	规划政策	普遍适用	(一)城市更新项目(历史城区除外)核心区住宅用地容积率按不大于 3.0 执行、一般地区住宅用地容积率按不大于 2.5 执行。	市规划和自然资源局	《成都市城市规划管理技术规定(2024)》(用地和建筑分册)
2			(二)在确保区(市)县域范围内经营性建设总量不突破的前提下,若涉及容积率指标转移,经区(市)县政府(管委会)同意,通过编制城市设计,从空间形态、功能需求、交通支撑、公服配套等方面充分研究,原则上可在本区(市)县域范围城镇开发边界内已拆迁或同步拆迁的相同用地性质的未出让建设用地中进行转移平衡(特殊情况下,报经市政府同意,可在全市范围内进行转移平衡)。	市规划和自然资源局	
3			(三)项目所在地块实施更新改造时,因风貌保护需要其建设规模难以达到原规划容积率指标的,建设量不足部分可通过城市设计转移至本区(市)县域范围城镇开发边界内已拆迁或同步拆迁的相同用地性质的未出让建设用地中(特殊情况下,报经市政府同意,可在全市范围内进行转移平衡),并优先在临近街坊和本行政区域内转移平衡。	市规划和自然资源局	
4			(四)在实施城市有机更新片区,对于政府收回国有建设用地使用权及房屋所有权并进行保留改造的项目,其保留建筑所在用地的建设规模难以达到原规划容积率指标的,建设量不足部分可通过城市设计转移至本区(市)县域范围城镇开发边界内已拆迁或同步拆迁的相同用地性质的未出让建设用地中(特殊情况下,报经市政府同意,可在全市范围内进行转移平衡)。	市规划和自然资源局	
5		危旧房成片更新试点项目 ¹	(五)危旧房成片更新中拆除新建项目涉及用地性质、容积率、建筑高度等管控要素,在公服配套落实前提下,支持因地制宜、适当突破,确因周边条件、资金平衡等情况限制,需突破成都市城市规划管理技术规定要求的,可在属地政府研究同意后,按“一事一议”原则提交市政府研究确定。其中,容积率指标经市政府同意后可在全市范围内进行转移平衡。	市规划和自然资源局	
6	二、实施容积率奖励	普遍适用	(一)规划确定保留的文保单位、文物建筑、历史建筑、一般不可移动文物和工业遗产建筑的建筑面积不计入容积率。不计容的历史建筑和工业遗产建筑应当优先作为公共性、文化性功能进行保护再利用。	市规划和自然资源局	《成都市城市规划管理技术规定(2024)》(用地和建筑分册)
7			(二)在满足原有控制性详细规划要求的基础上,为城市额外提供公共服务配套设施,或额外提供公共绿地、广场及市政道路用地的地块,可确保原有经营性建设规模不减少。	市规划和自然资源局	

¹全市建成区范围内国有土地上,权属清晰产权合法且符合下列条件之一的居住区可开展危旧房成片更新:一是 80%以上建筑面积的房屋建成时间超过 30 年,存在房屋功能不全、周边配套缺失等问题,确需改善居民生活条件的;二是部分房屋出现主要承重构件损坏,房屋沉降,外墙、地坪大面积开裂,房屋长期渗漏水等情况及被鉴定为 C 级或 D 级危房的,影响整体居住功能的;三是房屋结构主要为预制板、砖木、砖混不具备抗震措施,影响居住安全的。

8	规划政策	二、实施容积率奖励	危旧住房成套化改造项目 ²	(三) 在居民户数比现状不增加, 满足消防、安全要求, 不改变原房屋土地证载用途或批准用途, 并征得相关利害关系人同意的前提下, 可以适当增加建筑面积用于增设厨房、卫生间等设施, 增设的厨房、卫生间首先应满足国家现行《住宅设计规范》最低要求, 在此基础上, 增加的建筑面积不超过原证载(原不动产权证或原房屋所有权证)建筑面积的 20%。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局成都市住房和城乡建设局关于印发〈成都市危旧住房成套化改造规划和用地支持措施(试行)〉的通知》(成自然资发〔2023〕68号)
9			危旧房成片更新试点项目	(四) 危旧房成片更新项目, 为保障居民基本生活需求, 涉及新增适老、适幼、便民、无障碍、智慧化等配套基础设施和公共服务设施, 在对周边不产生负面影响的前提下, 其新增建筑规模可不受规划容积率指标制约。	市规划和自然资源局 市住建局	《成都市住房和城乡建设局等 3 部门关于开展危旧房成片更新试点工作的通知》(成住建发〔2025〕113号)
10			存量非住宅性空闲房屋 ³	(五) 利用存量非住宅性空闲房屋发展新产业、新业态, 需增设电梯及消防设施、消防水源的, 在不占用消防通道、城市道路或城市公共绿地、不超过楼宇用地红线范围的前提下, 把增设电梯和消防设施、消防水源作为非住宅建筑设施设备改造内容, 不计容积率、不计建筑密度、不计产权面积, 不给予政府补助。	市规划和自然资源局 市住建局	《成都市住房和城乡建设局等 4 部门关于印发〈关于利用存量非住宅性空闲房屋发展新产业新业态新商业相关政策的实施细则〉的通知》(成住建发〔2023〕108号)
11		三、支持实施差异化规划技术标准	低效用地再开发项目 ⁴	(一) 结合城市更新需求, 在满足安全、消防、环保、卫生等要求的前提下, 尊重历史、因地制宜, 对危旧住房成套化改造项目和历史文化街区核心区内的城市更新项目, 在改造中对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等无法达到现行标准和规范的情形, 可通过技术措施以不低于现状条件为底线控制。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局等 5 部门关于印发〈关于以城市更新方式推动低效用地再开发的实施意见〉的通知》(成自然资发〔2024〕11号)
12			危旧房成片更新试点项目	(二) 在保障公共安全的前提下, 采用原址重建、改建(扩建翻建)等方式进行改造的项目, 对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、停车位等无法达到现行标准和规范的情形, 可按照不低于现状条件和原建筑建成时消防安全水平为底线进行改造。	市规划和自然资源局 市住建局	《成都市住房和城乡建设局等 3 部门关于开展危旧房成片更新试点工作的通知》(成住建发〔2025〕113号)
13		四、支持按需配置公服用地	低效用地再开发项目	不具备独立占地条件的公共服务设施, 经相关职能部门同意后, 在满足安全、消防、环保、卫生等要求的前提下, 支持在商业用地、商业混合住宅用地上进行叠建。根据叠建的公共服务设施的功能, 合理确定位置并明确相应建设要求, 纳入规划设计条件。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局等 5 部门关于印发〈关于以城市更新方式推动低效用地再开发的实施意见〉的通知》(成自然资发〔2024〕11号)

²指成都市范围内国有建设用地上纳入改造项目库的不成套的危旧住房成套化改造项目。

³指在市域范围内, 建成五年且闲置一年以上的老旧厂房、办公建筑、商业楼宇、商品市场等非住宅用途的房屋。

⁴低效用地再开发项目指位于城镇开发边界范围内的城中村、老旧厂区、老旧城区存量低效土地, 经批准纳入城中村改造项目库、城市更新项目库、低效工业用地项目库并报自然资源部备案作为试点实施低效用地再开发的城市更新项目。

14	规划政策	五、鼓励土地混合利用	普遍适用	为实现宗地（单一地块）空间的混合利用，可在详细规划及规划条件中采用两种或两种以上地类表达地块规划用地性质，及在建设工程设计方案编制与审查阶段按《成都市城市规划管理技术规定》中“单一用地建筑功能混合适建表”要求增加相应地类。尚未供应土地，地块规划用地性质拟由单一用途调整为多种用途的，应结合片区功能定位和公服圈评估结论组织开展论证合理确定主导用途及混合用途的规划用地性质及控制要求。其中，属于鼓励混合用途用地、已纳入控规优化和动态维护适用清单的，按照控规优化或实施深化程序办理；属于允许混合用途用地的，经规划论证后，按照控规局部调整程序办理。已供应未实施土地，需要实现混合利用的，可按照《成都市城市规划管理技术规定》中“单一用地建筑功能混合适建表”进行规划许可；其中，通过协议出让方式取得的土地，在满足相关规定的情况下，经规划论证后，可按照控规局部调整程序将地块规划用地性质由单一用途调整为多种用途。已供应已实施土地，应按照核发的规划条件和审查通过的建设工程设计方案进行管理。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局关于国有建设用地混合利用的指导意见》（成自然资发〔2024〕34号）
15	土地政策	一、健全土地收回收储机制	低效用地再开发项目	（一）政府土地储备机构可采取收购或将企业自主搬迁后形成的“净地”纳入储备等方式参与低效用地再开发。采取收购方式的，可通过公开方式选择评估机构，收购价格按照土地使用权及附属建（构）筑物的综合评估价确定。积极探索企业自主搬迁后纳入储备的新路径，由企业自主完成搬迁，形成“净地”后，可申请纳入土地储备范围。土地储备机构可按与企业协商约定的土地增值收益分享机制进行收储。企业作为实施主体参与低效用地再开发的，形成“净地”后，可与政府土地储备机构协商收储，收储补偿标准以新规划用途市场评估价的一定比例执行。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局等5部门关于印发〈关于以城市更新方式推动低效用地再开发的实施意见〉的通知》（成自然资发〔2024〕11号）
16				（二）全市范围内存量建设用地和新增建设用地统一纳入储备土地统筹管理范围。政府土地储备机构应优先收储闲置、空闲和低效用地。以政府储备为主推动的成片低效用地再开发项目，原则上以“统一规划、统一储备、统一开发、统一配套、统一供应”的方式实施。	市规划和自然资源局	
17			普遍适用	（三）对收回原出让的存量工业用地，可根据项目履约、达产考核，特别是亩均产出等不同情况，参考土地取得成本、现行基准地价、市场交易价格等予以差别化补偿。	市规划和自然资源局 市经信局市新经济委	《成都市规划和自然资源局成都市经济和信息化局关于提升工业用地管控利用水平的实施意见》（成自然资发〔2023〕61号）
18			二、完善土地配置方式	低效用地再开发项目	（一）允许多门类自然资源资产实行组合包供应，将各个门类自然资源的使用条件、开发要求、标的价值、溢价比例等纳入供应方案，通过统一的自然资源交易平台，一并对社会公告、签订配置合同，按职责进行监管。	市规划和自然资源局
19	（二）经营性建设用地采取公开招拍挂出让方式供地，可结合城市设计、产业发展、返迁安置、保留建筑、职住平衡需求等采取带方案出让。试行经营性建设用地出让建立公开择优竞争机制，可采用“招拍复合”综合评价方式出让。	市规划和自然资源局				

20	土地政策	二、完善土地配置方式	低效用地再开发项目	(三) 允许不同用途地块混合供应。为鼓励综合开发利用土地, 促进功能适度混合、整体设计、合理布局, 可将不同用途高度关联、需要整体规划建设、确实难以分割供应的多个地块, 按照一宗地整体出让, 综合确定出让底价。	市规划和自然资源局	
21				(四) 鼓励轨道交通、公共设施等地上地下空间综合开发节地模式, 需整体规划建设的, 实行一次性组合供应, 分用途、分层设立国有建设用地使用权。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局等 5 部门关于印发〈关于以城市更新方式推动低效用地再开发的实施意见〉的通知》(成自然资发〔2024〕11 号)
22		三、支持实施土地整合置换	普遍适用	(一) 成都市城镇开发边界内, 尚未供应的边角地、夹心地、插花地等零星低效国有建设用地, 经规划和自然资源主管部门组织论证, 不具备单独供地条件的, 可与相邻地块一并出具规划条件, 按划拨或协议出让方式办理用地手续, 实施整体开发建设。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局等 5 部门关于印发〈关于以城市更新方式推动低效用地再开发的实施意见〉的通知》(成自然资发〔2024〕11 号) 《成都市规划和自然资源局关于国有建设用地整合置换的指导意见》(成自然资发〔2024〕47 号)
23				(二) 为实现控制性详细规划划定的地块整体开发, 因未供应的国有建设用地难以独立开发建设, 且与土地使用权人的自有土地相接, 可按照用途相同或相近、面积相当、价值相等的原则进行土地置换。如置换地块的土地用途和用地性质相同且位于相邻规划地块范围内的, 可按照等用途、等面积原则进行土地置换。	市规划和自然资源局	
24		四、健全土地使用条件变更实施路径	低效用地再开发项目	(一) 支持自有存量土地自主改造。土地出让合同或土地划拨决定书未明确约定收回土地使用权的非工业类国有建设用地, 原土地使用权人向区(市)县政府(管委会)提出自主改造申请和改造方案, 经区(市)县政府(管委会)审核同意后, 可由原土地使用权人按国土空间规划要求对自有存量土地实施自主改造, 也可通过联营、入股、并购等合法方式进行联合开发建设。工业区块控制线范围外的低效工业用地自主改造, 按“减增平衡”原则分类处置后实施。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局等 5 部门关于印发〈关于以城市更新方式推动低效用地再开发的实施意见〉的通知》(成自然资发〔2024〕11 号)
25				(二) 支持企业参与再开发。对国有土地上住宅为主的老旧院落、具有分散式产权特征的商品交易市场的整体改造、以及对历史文化街区和历史文化风貌片区的修缮, 可由企业参与再开发。由区(市)县政府(管委会)确定项目实施范围、产业要求等条件后, 通过公开择优方式确定实施主体。实施主体可与实施范围内的房屋所有权人进行平等协商, 在完成该实施范围内全部不动产权交易和不动产权转移手续后, 采用“地随房走”方式实施再开发。	市规划和自然资源局	
26				存量非住宅性空闲房屋	(三) 在符合安全、环保要求和尊重群众意愿的前提下, 改造方案经区(市)县政府(管委会)批准并由区(市)县原产业部门和新发展产业主管部门分别向市级主管部门备案后, 对利用存量非住宅性空闲房屋用于从事文化创意、教育养老、体育健身、旅游休闲等新产业、新业态、新商业的宗地, 其不动产权证证载内容不作变更, 允许以 5 年为限, 享受不收取土地用途价差的支持政策。	

27	土地政策	五、优化土地价款计收规则	低效用地再开发项目	(一) 招拍挂出让土地的土地出让价款按规定可分期缴付, 首次缴纳比例原则上不得低于全部土地出让价款的 50%且缴纳期限不得超过土地出让合同签订之日起 1 个月, 剩余价款缴纳期限不得超过 1 年, 分期付款的不计收利息。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局等 5 部门关于印发〈关于以城市更新方式推动低效用地再开发的实施意见〉的通知》(成自然资发〔2024〕11 号)
28				(二) 自有存量土地自主改造(非工业类)可根据拆除进度、原项目现状建筑容积率与产权主体数量叠加计算土地出让价款。存量土地自主改造(工业类)涉及划拨土地补办出让、改变土地用途、增加容积率的, 土地补缴价款应根据项目拆除进度计算。企业参与再开发采用“地随房走”方式的, 若涉及改变土地使用条件或拆除重建的, 凭新规划条件签订土地出让合同, 应缴纳的土地出让价款可参照上述“自主改造”方式核算, 也可按照项目所在区域新规划条件基准地价的 20%核算(取二者低值)。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局等 5 部门关于印发〈关于以城市更新方式推动低效用地再开发的实施意见〉的通知》(成自然资发〔2024〕11 号)
29			涉及带保留建筑 ⁵ 出让的城市更新项目	(三) 采取无偿移交方式处置的, 保留建筑物价值不计入土地出让价格, 成交后由受让人无偿移交土地提供方或其指定单位; 采取有偿收购方式处置的, 应对保留建筑物价值进行评估, 并计入土地出让价格, 回购价格按保留建筑物分摊的土地评估价格和保留建筑物评估价值之和确定; 保留建筑采取受让人持有方式处置的, 应对保留建筑物价值进行评估, 并计入土地出让价格。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局成都市住房和城乡建设局关于明确通过重新供地方式办理保留建筑不动产首次登记有关事项的函》(成自然资函〔2024〕236 号)
30			危旧住房成套化改造	(四) 支持危旧住房成套化改造项目合理增配适老、适幼、便民共享等公共服务设施, 按照《成都市城镇老旧院落改造“十四五”实施方案》(成办发〔2022〕6 号) 已明确的院落空间利用政策新增公共服务设施面积, 不增收土地价款。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局成都市住房和城乡建设局关于印发〈成都市危旧住房成套化改造规划和用地支持措施(试行)〉的通知》(成自然资发〔2023〕68 号)
31			普遍适用	(五) 在符合规划、不改变用途的前提下, 鼓励工业企业利用存量土地新建改建工业厂房或扩建增加原厂房层数, 对新增的工业厂房不再增收土地价款。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局等 5 部门关于印发〈关于以城市更新方式推动低效用地再开发的实施意见〉的通知》(成自然资发〔2024〕11 号)
32		六、完善土地使用年限和年期确定规则	低效用地再开发项目	(一) “地随房走”项目土地使用年限按照新土地用途对应的最高年限确定。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局等 5 部门关于印发〈关于以城市更新方式推动低效用地再开发的实施意见〉的通知》(成自然资发〔2024〕11 号)
33	普遍适用		(二) 新出让宗地, 其中混合用途用地的出让年限一般按照主导用途用地的出让年限确定, 且不超过混合用途用地的法定最高年限; 混合用途为城镇住宅用地的, 其出让年限按法定最高年限确定。已出让宗地, 通过协议方式取得, 规划用地性质由单一用途调整为多种用途的, 主导用途和混合用途用地的出让期限均不得超过相应用途法定最高出让年限。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局关于国有建设用地混合利用的指导意见》(成自然资发〔2024〕34 号)	

⁵ 指市政府已公布的历史建筑, 历史文化街区和特色风貌街道规划确定的需要保留的建筑; 实施搬迁改造时政府认定予以保留的建筑、工业遗产。

34	产权政策	完善不动产登记制度	普遍适用	(一)达到分宗转让条件的存量工业用地,由工业园区管委会提出分宗建议,在市、区(市)县相关部门按规定出具分宗地块的规划条件、建设条件、产业条件并签订项目履约协议书后,由规划和自然资源部门与权利人、拟受让人签订出让合同变更协议,办理不动产转移登记。	市规划和自然资源局 市经信局市新经济委	《成都市规划和自然资源局成都市经济和信息化局关于提升工业用地管控利用水平的实施意见》(成自然资发〔2023〕61号)
35			涉及带保留建筑出让的城市更新项目	(二)支持通过重新供地与权属转移方式办理不动产登记。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局成都市住房和城乡建设局关于印发〈成都市中心城区城市有机更新保留建筑不动产登记实施意见〉的通知》(成自然资发〔2023〕2号) 《成都市规划和自然资源局成都市住房和城乡建设局关于明确通过重新供地方式办理保留建筑不动产首次登记有关事项的函》(成自然资函〔2024〕236号)
36			存量非住宅性空闲房屋	(三)利用存量非住宅性空闲房屋发展新产业新业态新商业的,允许以5年为期限,不动产权证证载内容不作变更。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局等5部门关于印发〈关于以城市更新方式推动低效用地再开发的实施意见〉的通知》(成自然资发〔2024〕11号) 《成都市住房和城乡建设局等4部门关于印发〈关于利用存量非住宅性空闲房屋发展新产业新业态新商业相关政策的实施细则〉的通知》(成住建发〔2023〕108号)
37			危旧住房成套化改造	(四)以改扩建和拆除原址重建方式实施的危旧住房成套化改造项目,原土地权利性质为划拨的,新增部分仍以划拨方式办理不动产登记,增加的建筑面积无需补缴土地价款;原已办理分户转移登记且已办理分户划拨补办出让手续的,新增部分由房屋所有权人按分户划拨补办出让方式办理不动产登记。	市规划和自然资源局	《成都市规划和自然资源局成都市住房和城乡建设局关于印发〈成都市危旧住房成套化改造规划和用地支持措施(试行)〉的通知》(成自然资发〔2023〕68号)
38	审批政策	一、建立行政审批绿色通道	危旧房成片更新试点项目	住建、规划和自然资源等相关行业主管部门按照各自职责,建立危旧房成片更新行政审批绿色通道,依法简化建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等手续办理流程。	市住建局 市规划和自然资源局	《成都市住房和城乡建设局等3部门关于开展危旧房成片更新试点工作的通知》(成住建发〔2025〕113号)
39		二、支持限额以下工程免施工许可	限额以下小型工程	工程投资额在100万元以下(含)或建筑面积在500平方米以下(含)的各类房屋建筑及其附属设施的建造、维修、加固、装饰装修和与其配套的线路、管道、设备的安装(包含既有住宅增设电梯和老旧电梯更新),以及市政基础设施的施工等限额以下小型工程,无需申请办理施工许可手续。	市安全生产委员会 市住建局	《成都市限额以下小型工程施工安全管理办法(试行)》(成安委〔2025〕17号)

40	审批政策	三、优化施工安全审批流程	既有建筑装修改造工程	实行物业委托管理的，允许装修人在装修前向物业服务企业申报登记并提交施工安全告知承诺书，签订装饰装修管理服务协议后施工；非物业委托管理的，由装修人在装修前向建筑所在地镇人民政府（街道办事处）或其委托的管理机构提交施工安全告知承诺书后施工。	市住建局	《成都市住房和城乡建设局等5部门关于印发〈成都市既有建筑装修改造管理办法〉的通知》（成住建规〔2023〕8号）
41		四、建立老旧院落改造方案联合审查制度	老旧院落改造项目 ⁶	各区（市）县政府或区（市）县政府指定的老旧院落改造牵头部门，组织属地住房和城乡建设、发展改革、财政、规划和自然资源、经信、水务、城市管理、园林绿化、交通、公安等主管和审批部门，水、电、气、通信等专业经营公司，对老旧院落改造方案进行联合审查，一次性提出审查意见，在确保工程质量和安全的基础上，进一步优化项目审批流程，精简审批环节和材料，压缩审批办理时间。	市住建局	《成都市住房和城乡建设局成都市财政局关于进一步加强老旧院落改造工程建设组织管理的意见（试行）》（成住建发〔2022〕82号）
42		五、简化项目审批和验收流程	危旧住房成套化改造项目	改造方案征得利害关系人同意后，由改造项目全体房屋业主作为土地权利人委托实施单位报建，区（市）县政府（管委会）相关部门采取“图纸盖章+联合审查”的方式进行规划建设手续办理，开展工程建设及质量安全监督服务。所有危旧住房成套化改造项目建成后，经区（市）县政府（管委会）相关部门按照现状进行联合验收，并出具消防和质量安全鉴定合格意见（拆除原址重建项目另出具规划土地确认意见），作为办理不动产登记的申请材料。	市规划和自然资源局 市住建局	《成都市规划和自然资源局成都市住房和城乡建设局关于印发〈成都市危旧住房成套化改造规划和用地支持措施（试行）〉的通知》（成自然资发〔2023〕68号）
43		六、探索建立房地产预售绿色通道制度	危旧房成片更新试点项目	对危旧房成片更新试点项目涉及开发建设的，对涉及的办理预售许可、签订网签合同等工作提供便利，提高审批效率。	市住建局	《成都市住房和城乡建设局等3部门关于开展危旧房成片更新试点工作的通知》（成住建发〔2025〕113号）
44	消防政策	一、简化消防审验要件	利用存量非住宅性空闲房屋发展新产业新业态新商业项目	支持由区（市）县政府（管委会）出具意见，明确具体用途，作为开展消防审验的依据。允许住建行政主管部门参照国家工程建设消防技术标准、《成都市既有建筑改造工程消防设计指南》等技术文件开展消防审验工作。	市住建局	《成都市住房和城乡建设局等4部门关于印发〈关于利用存量非住宅性空闲房屋发展新产业新业态新商业相关政策的实施细则〉的通知》（成住建发〔2023〕108号）
45		二、优化消防审验技术标准	危房原址恢复重建项目	（一）危房原址恢复重建的改造工程，其消防设计应符合国家现行有关标准的规定。受场地既有条件限制，消防车道、防火间距满足现行标准确有困难时，可按原标准执行。	市住建局	《成都市既有建筑改造工程消防设计指南（2026版）》
46			老旧小区改造项目	（二）老旧小区改造应按照《四川省城镇老旧小区改造消防设计指南（试行）》相关要求进行消防设计，当使用功能不改变时，其建筑分类与耐火等级、安全出口的数量、疏散距离、疏散门和疏散通道的尺寸、新增或保留使用的普通电梯和消防电梯、前室尺寸和面积、普通门窗及防火门窗的尺寸可适用原标准；消防救援场地应符合国家现行有关标准的规定，确有困难时可按原标准，但需按《成都市既有建筑改造工程消防设计指南（2026版）》第3.3.3条采取补偿措施；原标准未提及的内容应符合国家现行有关标准的规定，当执行现行标准影响结构安全时，可维持现状。	市住建局	

⁶ 已列入市区两级老旧院落改造目标管理体系的，不改变土地权属、用地性质和房屋使用性质，不改变原规划核准建筑面积，建筑主体和承重结构不发生重大改变的低风险项目。

47	金融政策	一、鼓励金融机构产品创新	危旧房成片更新试点项目	鼓励银行等金融机构创新金融产品，在贷款额度、利率定价、担保方式等方面对危旧房成片更新项目给予差异化政策支持，通过整体授信方式向项目实施主体投放长期低息贷款。	市地方金融管理局	《成都市住房和城乡建设局等3部门关于开展危旧房成片更新试点工作的通知》（成住建发〔2025〕113号）
48		二、鼓励专业经营单位积极参与		鼓励水电气等专业经营单位参与危旧房成片更新，出资对其取得所有权的设施设备配套资产进行改造。	市经信局市新经济委	
49		三、鼓励国有资本发挥带动作用		鼓励国有企事业单位以捐赠、委托统筹使用等方式，将其闲置的零星土地或建构物，纳入项目整合实施，并用作公益用途。	市国资委	
50		四、充分发挥基础设施领域不动产投资信托基金在城市更新中的积极作用	老旧街区、老旧厂区等城市更新设施领域内的项目	通过发行REITs盘活存量资产，促进投资良性循环，为城市更新项目提供长期稳定的权益型融资支持，助力城市高质量发展。	市发改委	
51	财政政策	一、积极争取中央和省资金支持	符合条件的城市更新项目	充分利用国家给予四川省作为专项债券项目“自审自发”试点地区“审核权限下放、流程大幅精简、发行节奏自主”的重大政策机遇，精准对接中央预算内投资计划，准确把握国家扩大超长期特别国债发行规模的窗口期，积极组织申报中央和省级财政补助资金，全力争取新型政策性金融工具，在项目储备包装中提前谋划、充分准备，力争获得更多上级资金支持，切实缓解项目资金压力。	市发改委 市财政局 市住建局	《中共中央办公厅国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》
52		二、优化财政分配体制	锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区低效用地再开发项目	锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区低效用地再开发中存量建设用地产生的土地出让收入，已有财政专项支持政策的按既定政策继续执行，现有支持政策未覆盖的低效用地再开发项目土地出让收入由市级财政按6.6%计提后，再按规定将剩余土地整理成本拨付至相关区政府，专项用于低效用地再开发项目。	市财政局	《成都市规划和自然资源局等5部门关于印发〈关于以城市更新方式推动低效用地再开发的实施意见〉的通知》（成自然资发〔2024〕11号）
53		三、加大对危旧房成片更新试点项目财政补助	危旧房成片更新试点项目	市级财政通过保障性安居工程专项资金，支持属地对符合条件的C、D级危险住房实施改建、重建、加固等。属地按照“居民出一点、政府补一点、企业让一点、社会帮一点”的筹资原则，充分考虑项目收益、困难群众救济等因素，因地制宜对符合条件的危旧房成片更新项目予以补助。符合条件的项目，可按照国家、省关于城市和国有工矿棚户区改造工作有关规定，免收（征）城市基础设施配套费、不动产登记费等行政事业性收费和政府性基金。	市财政局	《成都市住房和城乡建设局等3部门关于开展危旧房成片更新试点工作的通知》（成住建发〔2025〕113号）
54		四、支持老旧小区硬件设施改造和自治机制建设	纳入目标计划的老旧小区改造项目	锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区老旧院落硬件设施改造补助金额为平均每户5000元，其他区（市）县平均每户2000元。首次设立业委会或居民自治组织、建立自治公约、运行物业服务机制后，每个院落一次性给予5万元补助，由市、区两级财政按5:5比例分担。	市财政局 市住建局	《成都市人民政府办公厅关于印发〈成都市城镇老旧小区改造“十四五”实施方案〉的通知》（成办发〔2022〕6号）

55	财政政策	五、加大对增设电梯项目的财政补助	国有建设用地上已建成投入使用、具有合法权属且未设电梯的6层及以上非单一产权多层既有住宅或2008年7月1日前竣工的4层及以上非单一产权多层既有住宅增设电梯项目	各区(市)县政府(管委会)给予业主20万元/台的补助。市级财政对锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区财政按50%予以补助。其余各区(市)县由同级财政全额承担。	市财政局 市住建局	《成都市住房和城乡建设局成都市财政局关于印发〈成都市既有住宅自主增设电梯政府补助申报管理暂行办法〉的通知》(成住建发〔2024〕25号)
56		六、加大对老旧电梯加装和更新的资金补助	国有建设用地上住宅小区内老旧电梯加装和更新项目	对依规完成换新、改造电梯的,每台给予总费用50%的资金补助,换新最高不超过10万元/部、改造最高不超过5万元/部。补助资金由各区(市)县承担并发放,市级财政对区(市)县财政按其承担部分的50%予以补助。	市财政局 市住建局	《成都市住房和城乡建设局等5部门关于印发〈成都市住宅小区老旧电梯更新工作专项行动方案(2024—2027年)〉的通知》(成住建发〔2024〕93号)
57		七、鼓励专业运营单位出资用于老旧小区设施改造	纳入目标计划的老旧小区改造项目	对自来水户表及相应供水设施改造,改造资金属地政府每户补助1200元,住户每户筹集800元,剩余改造资金由专业经营单位筹措;涉及低保户和有特殊困难的家庭,经住户申请,属地政府核实后承担应由住户出资的部分。对电力户表及相应供配电设施改造,改造标准为平均每户3000元,由属地政府和专业经营单位按5:5比例分担。对燃气户表及相应供气设施改造,专业经营单位负责实施老旧院落燃气户表改造并承担相关费用。对通信管线序化,由专业经营单位和属地政府协商共同承担费用,原则上属地政府和专业经营单位按2:8比例分担。	市财政局 市住建局	《成都市人民政府办公厅关于印发〈成都市城镇老旧院落改造“十四五”实施方案〉的通知》(成办发〔2022〕6号)
58		八、扩大公积金使用范围	普遍适用	属于本市城市更新改造项目的住房,房屋所有权人个人出资改造费用,可自支付之日起两年内申请提取本人及配偶住房公积金。	市公积金中心 市住建局	《成都住房公积金管理委员会关于进一步优化住房公积金有关政策的通知》(成公积金委〔2026〕2号)
59		九、推行多元化安置	征地拆迁和房屋征收项目	加大房票安置力度,进一步扩大房票房源库可选范围。在集体土地征地补偿安置中鼓励支持推行房票安置或收购商品住房用于安置;优化国有土地上房屋征收搬迁奖励政策,国有土地上房屋征收原则上不再新建安置房,推广通过房票等多种方式安置。	市住建局 市规划和自然资源局	《成都市住房和城乡建设局等6部门关于促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》(成住建发〔2025〕86号)

60	财政政策	十、差异化发放房票购房补助	房屋征收项目	成都“5+1”区域范围内征收住宅选择房票购房的,自房票出具之日起6个月内,购买新建商品房屋并完成商品房买卖合同网签备案的,按以下标准给予一次房票购房补助:1.在被征收房屋所在区购房的,按被征收房屋评估价值的15%给予补助;2.在被征收房屋所在区外其他“5+1”区域购房的,按被征收房屋评估价值的10%给予补助;3.在成都市范围内“5+1”区域外其余区(市)县购房的,按被征收房屋评估价值的20%给予补助。	市住建局	《成都市住房和城乡建设局关于国有土地上房屋征收与补偿有关问题的通知》(成住建规〔2026〕2号)
----	------	---------------	--------	--	------	--

