

聊城市住房和城乡建设局  
聊城市发展和改革委员会  
聊城市财政局  
聊城市自然资源和规划局  
聊城市行政审批服务局  
国家税务总局聊城市税务局  
聊城市住房公积金管理中心  
国家金融监督管理总局聊城监管分局

文件

聊建字〔2025〕37号

---

## 关于印发《关于开展城市危旧住房改造工作的 实施意见（试行）》的通知

各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会，市政府有关部门、  
直属机构：

现将《关于开展城市危旧住房改造工作的实施意见（试行）》  
印发给你们，请遵照执行。

聊城市住房和城乡建设局

聊城市发展和改革委员会

聊城市财政局

聊城市自然资源和规划局

聊城市行政审批服务局

国家税务总局聊城市税务局

聊城市住房公积金管理中心

国家金融监督管理总局聊城监管分局

2025年11月17日

# 关于开展城市危旧住房改造工作的实施意见 (试行)

按照国务院关于城市更新工作的部署要求，为推动城市危旧住房改造工作有序开展，加快实施城市更新工作，根据《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》《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》等，本着以人为本、改革创新的原则，经市政府同意，特提出如下实施意见。

## 一、适用范围

本意见适用于城市（含县城）建成区范围内国有土地上危旧住房的改造。所称危旧住房是指房屋安全鉴定机构鉴定为D级、C级的危险住房和结构为砖木结构、砖混结构，抗震能力差、安全隐患大、房龄较长（2000年及以前建成的住宅）的老旧住房。

涉及不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、革命遗存、工业遗产等法律法规规定的保护对象及预先保护对象或位于历史文化名城、历史文化街区、历史地段、历史风貌区、历史名园、特色风貌林荫路、军事保护区以及宗教活动场所内等有法律法规、规章规定的危旧住房改造还应按相关法律法规、规章和保护规划执行。

对纳入土地储备计划、征收计划的国有土地上的危旧住房，按照国有土地上房屋征收与补偿有关规定执行，不适用本意见。

## 二、工作原则

危旧住房改造以排除居住危险和安全隐患，推进城市有机更新为根本出发点和落脚点。按照“政府引导、政策支持；业主自愿、市场运作；党建引领、多元参与；因地制宜、分类施策”的原则改善居民居住条件。坚持探索创新、先行先试，由各县（市、区）政府（管委会）选取试点项目并组织实施，市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市行政审批局、市税务局、市住房公积金管理中心、聊城金融监管分局等相关部门给予政策支持。

## 三、主要措施

### （一）多元参与，共建共享

城市危旧住房在不适用市场开发模式的情况下，鼓励原物业权利人自行翻建或扩建。政府在政策扶持、要素投入等方面发挥引导作用，调动国有企业、社会民众、社会资本等多元主体积极参与。参与危旧住房改造的实施主体可以包括以下情形：经法定程序授权或委托的物业权利人代表、物业权利人经法定程序授权或委托的有群众工作经验、信用等级高、组织实施能力强的企业。

### （二）因地制宜，分类施策

在确保改善房屋安全状况且不突破生态环境底线管控要求，在周边条件允许的情况下，城市危旧住房可采取以下方式实施改造提升。

1、维修加固。C级危险住房和老旧住房可通过局部拆换(或加固)建筑组成部分、强化安全防护措施等方式予以改造。

2、拆除新建。C、D级危险住房和老旧住房可通过拆除翻建和拆除扩建两种形式进行改造。

(1)拆除翻建。通过不增加户数，基本不增加建筑面积(不增加面积或增加的面积符合本意见规定)，优化共用设施、公共服务设施的方式予以改造。

(2)拆除扩建。通过适当增加户数、面积、共用设施、公共服务设施等方式予以改造。

### (三)民主协商，多元安置

遵循自愿参与、民主协商、成本共担、等价交换的原则，制定危旧住房改造方案。安置方式可以采用原址回迁、异地安置、货币补偿等，符合保障性住房条件的，纳入住房保障体系等方式进行保障。居民按照扣除政府补助部分后的新建成本价分摊新建成本。

### (四)优化路径，流程再造

整合各类参与主体，聚集部门管理合力，构建规范明晰、科学公开的工作流程和实施路径。危旧住房改造工作流程可分为六个阶段：前期工作、方案设计、方案审查、实施建设、验收交付、产权登记。

1、前期工作。属地党委、政府指导物业权利人成立临时党

支部，在党组织领导下全面推进工作。明确实施主体，划定改造范围，开展现场调查，核查拟改造房屋性质及建筑面积，征询相关权利人改造意愿，须征得不低于 90% 权利人同意后方可进行方案设计。

2、方案设计。方案设计阶段统筹考虑安置方案、资金方案和建设方案，结合既有控规情况，多轮协调互动，形成综合最优方案，并征询相关权利人意见，须征得不低于 90% 权利人同意后方可确定方案。

3、方案审查。改造方案需经属地政府专题会议研究同意。主城区改造项目经区政府（管委会）同意后，由属地住建部门上报到市住房城乡建设局，市住房城乡建设局组织相关市直部门会商后，提报市政府专题会议研究。涉及控规调整的，同步推进控规调整程序。

4、实施建设。实施主体应与相关权利人签订改造协议，95% 权利人签订通过后，按照工程建设基本程序，办理立项、规划、用地、施工等手续（豁免办理的除外）。

5、验收交付。所在县（市、区）政府（管委会）督促项目实施主体完成相关设施的移交、运营管理等事宜，落实改造协议约定内容。

6、产权登记。新建不动产以共同共有的形式先登记在全部权利人名下，符合分割登记条件的，按照析产或转移登记等方式

将房产登记到每个权利人名下，但应对原房屋性质和增加建筑面积的房屋性质进行注记。

原住户在首次登记时，暂无需缴纳土地出让金，如房屋上市交易，需根据原房屋性质和新增建筑面积等情况缴纳相应土地出让金。因经济困难无力承担改造费用的物业权利人，鼓励其将房屋交易给实施主体或其子女，政府给予房屋交易价格 0.8% 的补贴。

#### （五）创新政策，提供保障

##### 1、规划政策。

拟改造项目与规划用地性质不一致的，结合方案设计，依法进行控规优化调整，办理相关建设审批手续。危旧住房改造项目，在保障公共安全的前提下，尊重历史、因地制宜，对建筑间距、建筑退让、建筑面宽、建筑密度、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进行控制，但不得损害或降低相邻住宅的采光、通风、通行等方面的权益。新建项目应执行现行国家工程建设消防技术标准，如因受客观条件限制确实无法满足的，应采取设置防火墙、提高建筑耐火等级、增设室内室外消防设施等措施使建筑满足消防安全设计要求。

拆除新建项目，物业权利人按照不低于现有房屋套内面积的原则置换新房，最小建筑面积原则上不低于 60 平方米。拆除翻

建项目可依据控规等有关规定办理建设工程规划许可手续，地上建筑规模增量原则上不超过 30%；拆除扩建项目鼓励增加地下停车位、地下室，有条件的可增加商业用房、配售型保障性住房、商品住房等，销售和运营资金用来平衡本项目资金缺口。

城市危旧住房改造项目如符合《山东省国防动员办公室关于规范防空地下室易地建设审批条件的意见》规定的不宜修建防空地下室的情形的，可申请易地建设，并缴纳易地建设费。

## 2、土地政策。

对不增加建筑面积的危旧住房改造项目，可继续按原证载土地权利性质使用土地，无需办理供地手续。

对新建项目的原住户，可暂不缴纳土地出让金。原建筑面积按原证载土地权利性质登记，增加的建筑面积需在不动产登记时载明“尚未缴纳土地出让金、限制交易”等内容，按规定补缴出让金后方可上市交易。核定补缴土地出让金时，对于原居民房屋属于房改房等政策性住房的，按照交易时有关政策实施，增加的计容建筑面积需按照交易时的市场价核定。对新建项目的新增户，要在实施过程中办理划拨土地协议出让手续，缴纳土地出让金，土地出让金按照改造后增加的计容建筑面积等实际情况进行核算。按照整宗地土地出让终止年限一致的原则合理确定出让年限。实施前宗地范围内已经有房屋办理出让手续的，按照已办理房屋的最长出让年限确定；尚无房屋办理出让手续的，根据危旧房改

造实施时间作为土地出让起始年限。

危旧住房改造项目可按上述原则保持原用地权利性质，也可在实施过程中，结合居民意愿办理划拨用地协议出让手续。

### 3、资金支持政策。

危旧住房改造资金来源主要包括：物业权利人自筹的改造经费；实施主体投入的改造资金；企业参与改造项目增加面积的销售及开发收益；国家及省补助资金、中央预算内资金；市、县（市、区）政府（管委会）补助（奖励）资金。

### 4、税费政策。

改造项目符合国家、省有关规定的，可享受行政事业性收费和政府性基金相关减免政策。

### 5、金融政策。

纳入危旧住房改造的项目，符合我市大修自住住房提取住房公积金规定的，产权人可提取本人、配偶及产权人父母、子女住房公积金用于支付改造资金。鼓励金融机构创新金融产品，提供贷款支持。因抵押物灭失，金融机构无法提供贷款的，鼓励担保机构为物业权利人提供担保。

## 四、工作要求

### （一）强化属地政府责任

危旧住房改造工作在市政府领导下，各县（市、区）政府（管委会）负责具体牵头组织实施，属地乡镇、街道明确项目改造工

作的第一责任人、帮包责任人。各县（市、区）政府（管委会）要加强领导，组织好危旧住房摸底调查、试点项目选定、方案编制、项目实施等工作，维护社会稳定。

## （二）落实房屋使用安全责任

房屋所有权人和房屋使用人是房屋使用安全责任人，应当对房屋进行日常检查和维护，发现存在房屋使用安全隐患的，应当及时采取措施消除安全隐患。房屋使用安全责任人应当根据房屋安全鉴定报告结论和处理意见，采取停止使用、维修加固或者拆除等措施，及时消除房屋安全隐患。对存在结构倒塌风险、危及公共安全的房屋，乡镇人民政府或街道办事处、县级人民政府住房城乡建设主管部门和其他有关部门应当按照规定启动应急处置预案，采取停止使用、临时封闭、人员撤离等应急措施。

## （三）加强部门推进合力

各有关部门要明确分工，落实危旧住房改造工作责任。市住房城乡建设局负责牵头制定危旧住房改造相关政策，做好改造方案审查等工作；市自然资源和规划局、市行政审批局负责牵头规划、土地、不动产手续办理流程再造，优化简化办理流程。发改、财政、住建、税务、金融监管等部门根据各自职责，履行好对危旧住房改造工作的指导、管理和监督职责。

## （四）建立评估监督机制

各有关部门要对危旧住房项目推进过程中的政策制度、矛盾

问题、实施成效及时收集，做好分析评估和实施总结，及时优化调整政策措施，不断改进和提升城市危旧住房改造工作质量。

本意见自印发之日起施行，有效期 2 年。本意见实施过程中上级制定新政策的，按上级新政策执行。