

攀资源规划规〔2026〕1号

**攀枝花市自然资源和规划局
攀枝花市住房和城乡建设局
关于印发《攀枝花市危旧住房成套化改造
规划建设和用地支持措施》的通知**

各县（区）人民政府，国家钒钛高新区管委会，市城管执法局，市国动办，：

《攀枝花市危旧住房成套化改造规划建设和用地支持措施》已经市政府第102次常务会议审议通过，现予以印发，请认真贯彻落实。

攀枝花市自然资源和规划局

攀枝花市住房和城乡建设局

2026年2月13日

攀枝花市危旧住房成套化改造 规划建设和用地支持措施

为切实推进我市城市更新和危旧住房改造提升工作,进一步改善群众居住条件,提高人居环境质量,补齐功能短板,根据《自然资源部办公厅关于印发〈支持城市更新的规划与土地政策指引(2023版)〉的通知》(自然资办发〔2023〕47号)等文件规定,结合我市实际,就促进我市危旧住房成套化改造提出以下规划建设和用地支持措施。

一、适用范围

(一)本支持措施所称危旧住房成套化改造是指将功能不全、建成年代早、建筑结构差、存在安全隐患的不成套(不具有厨卫设施)危旧住房或符合本支持措施规定情形的成套危旧住房,采用改扩建或拆除原址重建方式进行改造。

(二)本支持措施适用于攀枝花市中心城区范围内国有建设用地上纳入改造项目库且土地房屋权属合法的不成套危旧住房或符合本支持措施规定情形的成套危旧住房改造及其管理。米易县、盐边县经县级人民政府批准后可参照执行。

(三)具有下列情形之一的,不适用本支持措施:

1.已纳入国家计划的棚户区改造范围的;

2.位于历史文化街区保护范围内的城镇危房，或已公布为历史建筑和文物保护单位（含一般不可移动文物）的；

3.按照已批准生效的国土空间规划，所在用地的主要规划用途为非城镇住宅用地的。

二、基本原则

（一）坚持人民至上，增进民生福祉。牢固树立以人民为中心的发展思想，始终把保障和改善民生放在首位。围绕高质量建设共同富裕试验区目标，切实解决好人民最关心的现实问题，更好满足人民对美好生活的向往。

（二）坚持安全第一，严守安全底线。坚守房屋建筑安全底线，严格落实相关法规政策和工作要求。优化审批服务流程，强化项目建设全过程监管，以保障安全为根本出发点，切实维护人民群众生命财产安全。

（三）坚持因地制宜，精准分类施策。立足危旧住房实际状况和居民真实改造意愿，科学制定差异化、个性化的改造方案。高品质推进改造项目实施，确保改造成效彰显小区特色、符合群众期盼。

三、支持措施

在不突破改造建筑宗地范围，不增加居民户数，满足消防、安全要求，不改变原建筑用途，基本不改变四至关系，并经属地乡（镇）人民政府或街道办事处征得相关利害关系人同意的前提

下,对危旧住房成套化改造项目给予以下规划建设和用地支持措施。

(一) 改扩建项目支持措施

1.对于套型总建筑面积不超过70平方米不成套危旧住宅,可在原建筑基础上适当增加建筑面积用于增设厨房、卫生间等必备设施功能,具体使用面积厨房不超过4平方米,卫生间不超过3平方米。对于套型总建筑面积不超过70平方米成套危旧住宅,每户原有厨房、卫生间面积小于《住宅项目规范》(GB55038—2025)最低标准的,可以适当增加使用面积,其中厨房按不超过4平方米,卫生间按不超过3平方米适当增加;套型总建筑面积超过70平方米的住宅原则上不得增加建筑面积。

2.可随主体建筑同时申请加装电梯,加装电梯应按照攀枝花市既有住宅加装电梯相关规定执行。

(二) 拆除原址重建项目支持措施

1.对于套型总建筑面积不超过70平方米的危旧住宅,可以在原建筑基础上适当增加建筑面积用于增设厨房、卫生间、阳台等以改善居住环境为目的的建筑空间,增设的厨房、卫生间、阳台等建筑空间首先应满足国家现行《住宅项目规范》(GB55038—2025)最低要求,在此基础上,每户增加后的建筑套型总建筑面积不超过70平方米,改造范围内增加的总建筑面积不超过原证

载（原不动产权证或原房屋所有权证）总建筑面积的30%。套型总建筑面积超过70平方米的住宅原则上不得增加建筑面积。

2.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的制约。

3.在保证安全、保障公共利益，妥善考虑相邻关系人利益的前提下，受各种客观历史条件限制，建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、消防、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更新。

4.原则上应按现行国家工程建设消防技术标准进行设计。若受各种客观历史条件限制，建筑防火间距和消防车道、消防救援场地设置等无法达到现行标准和规范的，可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新。

5.可按照集约用地原则优化空间布局，支持多栋合建，采取多、高层建筑方式实施改造建设。

6.项目可以在延续原建筑风格的基础上，结合周边情况，按照现行建筑设计标准对建筑立面细节、材料等进行优化设计。

以上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，办理不动产登记，原土地权利性质为划拨的，分摊土地使用权面积的增加部分仍以划拨方式登记；原土地权利性质为出

让的，分摊土地使用权面积的增加部分由房屋所有权人补缴土地出让金后办理不动产登记。

（三）公共服务配套支持措施

1.支持危旧住房成套化改造项目合理增配市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目，新增建筑面积不增收土地价款。

2.危旧住房成套化改造实施中，有条件的可适当增加电梯、公共停车场（库）、无障碍设施、物业管理用房、公共服务设施及广场绿地。

（四）地下空间利用支持措施

支持危旧住房成套化改造项目合理利用地下空间修建公共停车场（库）等配套设施，在书面征得涉及地表建设用地使用权人同意后，可按照相关规定调整地块详细规划，明确地下空间利用各项规划指标，并分层设立地下建设用地使用权。

（五）税费支持措施

依法落实好现行适用于支持城市更新的相关税费优惠政策。对符合条件的城市危旧住房改造项目，按规定减免各类政府性基金、行政事业性收费和经营服务性收费。

（六）其他支持措施

1.对于有土地使用证明文件，但无房屋权属资料的，由各区人民政府、国家钒钛高新区管委会负责组织进行现状建筑面积实

测认定等，在土地及房屋主体、功能、面积无争议的前提下，办理危旧住房成套化改造相关手续。

2.对于同一宗地拟改造项目同时存在成套和不成套住宅的情形，按照“一事一议”方式由市住房城乡建设局组织有关部门（单位）共同研究解决。

四、工作程序

（一）项目入库管理

各区人民政府、国家钒钛高新区管委会应组织属地住房城乡建设主管部门、自然资源和规划主管部门、消防救援主管部门、乡（镇）人民政府、街道办事处等相关单位，根据区域实际和居民改造意愿，确定改造方式、改造方案，编制本辖区危旧住房成套化改造实施计划和项目清单，经各区人民政府、国家钒钛高新区管委会审议通过，报市住房城乡建设局纳入全国城市危旧房摸底调查及信息管理系统，推进改造工作。

（二）规划建设手续

危旧住房成套化改造方案应采取公示方式征求利害关系人意见，公示期不少于7个工作日，公示无异议后，由改造项目全体房屋业主（产权所有人）作为土地权利人委托实施单位向住房城乡建设部门报建（拆除重建类报建资料详见附件），相关审批部门采取“图纸盖章+联合审查”的方式，按照工程建设相关要求规划建设手续办理，开展工程建设及质量安全监督服务。

（三）竣工验收

所有危旧住房成套化改造项目建成后，住房城乡建设部门组织规划、消防、人防、五方责任主体（建设、勘察、设计、施工、监理单位）等有关部门进行联合验收，并出具竣工验收意见；其中拆除原址重建的项目，还须出具规划土地确认意见。

（四）不动产登记

不动产登记机构依据竣工验收意见、规划土地确认意见（拆除原址重建项目需提供）、测绘资质单位出具的不动产测绘报告、原权属证书等申请材料办理不动产登记。土地权利性质为出让，涉及新增分摊土地使用权面积的，在不动产登记前还应该提供已补缴土地出让金的证明文件。

五、其他事项

（一）各区人民政府、国家钒钛高新区管委会是本辖区危旧住房成套化改造的主体责任单位，负责组织领导本辖区危旧住房成套化改造工作，并对工作中的重大事项进行决策；负责社会公示公告、群众工作、信访维稳以及应急处置工作；对工作中产生的信访、法律、经济问题，承担相应的工作、法律和经济责任。

（二）本措施由攀枝花市自然资源和规划局、攀枝花市住房和城乡建设局负责解释。

（三）本措施自2026年3月17日起施行，有效期5年。

（四）本措施施行前本市有关规定与本措施不一致的，按本措施规定执行。

附件：报建申请资料清单

附件

报建申请资料清单

1.申请书（含委托书）；

2.身份证明文件；

3.土地房屋使用证明文件（已设立抵押权的危房，还应当取得抵押权人同意重建或注销抵押登记的书面意见；被依法查封的危房，还应当取得作出查封决定的有权机关同意重建或注销查封登记的书面意见）；

4.建设工程设计方案；

5.各区人民政府、国家钒钛高新区管委会同意改扩建或拆除重建的批准意见（包括纳入全市危旧住房成套化改造项目库的证明材料；本栋建筑全体业主同意意见、公示无异议意见的证明材料；经确认的原整栋建筑的总建筑面积）；

6.由房屋安全鉴定机构出具的房屋安全鉴定报告（拆除重建类须认定为无法满足安全使用条件需停止使用、建议整体拆除的）；

7.其他证明材料。