

# 武汉出台首批支持城市更新政策措施

## 住房公积金可提取用于危旧房改造

长江日报记者冷靖华

1月21日,长江日报记者从市委城市工作会议暨全市城市更新工作推进会上获悉,为高质量推进“五改四好”城市更新行动,武汉出台《关于支持城市更新的若干政策措施(第一批)》(以下简称政策措施)。

### 民生项目新增建筑规模 可获“免计容”奖励

“免计容”是城市规划和房地产开发中常用的激励手段,是指在计算建筑容积率时,将某些特定的建筑面积不计入总容积率面积内,旨在鼓励开发商提供公共空间、配套设施或采用特定设施提升城市环境和居住品质,同时降低企业的开发成本。

“免计容”奖励,其实是优化城市空间资源配置、提升居民生活品质的一种创新实践。”城市更新专家陈立中指出,目前,我国城市发展进入存量更新阶段,老旧小区设施老化、公共服务短缺、空间利用低效等问题日益突出。传统“大拆大建”模式已难以为继,而“免计容”的奖励政策通过对空间的优化和对保障性项目创新改造的鼓励,为城市更新提供了新的突破口。

记者发现,政策措施中,不少与“免计容”相关。

不改变主导用途的情况下实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施,并无偿移交辖区政府或指定部门的,以及老旧住宅成套化改造(拆除重建类除外)等项目,其新增建筑规模可给予免计容奖励。

在经批准的更新单元(片区)内,城市更新项目在满足安全、风貌管控要求,单元(片区)基础设施和公共服务设施可承载的情况下,新增提供公共设施和公共绿地的,满足相关要求后,可以在规划条件核定时享受容积率转移或奖励支持。

城市更新项目满足安全环保、无障碍标准等要求的,增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等情形,其新增建筑量可不计入容积率。

城市更新项目在规划条件之外,多保留经有关部门认定具有重要保留意义的建(构)筑物的,或多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献,城市更新项目建筑面积可按贡献的相应建筑面积补足。贡献的建筑面积可给予免计容奖励。

### 零星用地可办土地供应手续 住房公积金可用于危旧房改造

政策中特别提到,既有居住区周边不具备单独供地条件的边角地、夹心地等零星用地,用于增加公共空间、公共服务设施和基础设施的,经批准可按照划拨或协议有偿使用土地的有关规定办理土地供应手续,补齐民生配套设施、完善居住区基本功能。

“我们希望通过这一条举措,能够盘活低效用地。”市住更局相关负责人介绍。

此外,政策措施还鼓励国有土地使用权人按程序自行或以转让、入股、联营等方式更新改造低效用地。

政策措施提出,对纳入国家计划的危旧房改造项目中的安置住房,以及采取自主更新方式实施的危旧房改造项目,可按照规定享受行政事业性收费和政府性基金减免,以及按规定享受相应补助。同时,还支持物业权利人依规提取住房公积金或者利用公积金贷款用于危旧房改造。

### 老旧工业园区提能升级 可申请不超过500万元“补助”

对园区产权主体或运营主体投资新建的数字基础设施、智慧化平台、绿色化改造、能碳管理等项目,未享受政府专项债券资金支持,按项目已完成投资额(不含土建)的20%对项目投资主体给予补助,单个园区每年补助不超过500万元。

武汉市住房和城乡建设局相关负责人介绍,政策措施从优化容积率核定、盘活低效用地、优化产权登记、财政金融、产业更新、优化审批流程等6个方面,提出了支持利用存量低效用地建设保障性住房发展产业、完善公共服务设施,支持老旧工业园区提能升级等18条具体措施。包括:针对我市当前在土地资源紧缺、多元化投融资保障、产业发展以及项目审批等方面存在的政策障碍,提出探索分层分区不动产登记的有效路径,鼓励通过容积率奖励与转移机制激发市场参与活力,建立老旧工业园区提能升级的专项补助与评价激励机制,完善既有建筑改造弹性标准等措施。

## 建“好房子” 有了明确“设计图” 推动老住宅区向“好社区”升级

长江日报讯(记者王亚欣 涂为)“好房子”怎么建?从规划设计到建造交付,从配套设施到物业服务,武汉住宅品质提升有了明确“设计图”。1月21日,市委城市工作会议暨全市城市更新工作推进会议召开。我市印发《关于进一步促进本市住宅品质提升的若干意见》(以下简称《意见》),围绕“好规划、好设计、好材料、好建造、好服务”,推出9项具体举措,推动住宅建设从“有房住”到“住好房”升级。

城市更新与配套完善成为政策发力重点。《意见》提出,新建项目配套建设市政、公共服务及公共安全设施并无偿移交的,可获建筑面积免计容奖励;利用居住区周边边角地、夹心地增设公共空间和配套设施的,可按规定办理土地供应手续,推动老住宅区向“好社区”升级。

在服务设施配建上,《意见》提出,养老用房、社区服务用房、非机动车停车设施等基础配套,依托架空层、地下空间设置的健身房、游泳池、公共会客室、住区食堂、图书馆等便民设施,以及嵌入快递收发、老幼活动、文化艺术、会客交流等便民服务功能的公共景观(服务)大堂,均纳入免计容奖励范围,鼓励开发商丰富配套供给。

为提升居住空间的舒适度、灵活性与全龄友好性,《意见》推广功能复合、灵活可变的居住空间形态,政策明确合理设置的生活阳台和景观阳台,其水平投影面积的1/2不计入容积率;为方便设备安装、调试与检修,按实际需求设置且符合相关设计要求的住宅空调室外机搁板、设备平台等,其建筑面积也不纳入容积率核算,为户型设计预留更多弹性。

聚焦屋顶空间利用,《意见》提出,满足日照要求下,遮蔽屋面附属设施且透光率超50%的格栅、网架等构件,不计入建筑高度。还鼓励建设开敞式风雨连廊串联各类公共空间,为居民出行提供便利,且该连廊不计入容积率与建筑密度。针对停车需求,按相关指标优化泊位供给及尺寸,支持新建住宅将车库设于半地下室或首层抬高层,其建筑面积不计容积率、泊位纳入配建指标。

绿色低碳也是“好房子”重要属性。《意见》推广高耐久性混凝土、高性能门窗等绿色建材,外立面采用高品质材料的饰面层可免计容。全面推行装配式建筑和智能施工,通过工厂预制提升建造精度。在质量管控上,严格落实“分户验收”“先验房后收房”制度,构建全生命周期质量保障体系,切实维护业主权益。

《意见》还引导物业企业搭建智慧服务平台,运用物联网、AI等技术优化服务效率,防范安全风险,同时鼓励探索“物业服务+生活服务”模式,向养老、托幼、家政等领域延伸服务,满足居民多样化需求。

武汉市自然资源和城乡建设局相关负责人表示,《意见》以一系列创新举措,呼应了国家推动“好房子”建设的导向,也贴合市民对住上高品质“好房子”的需求。



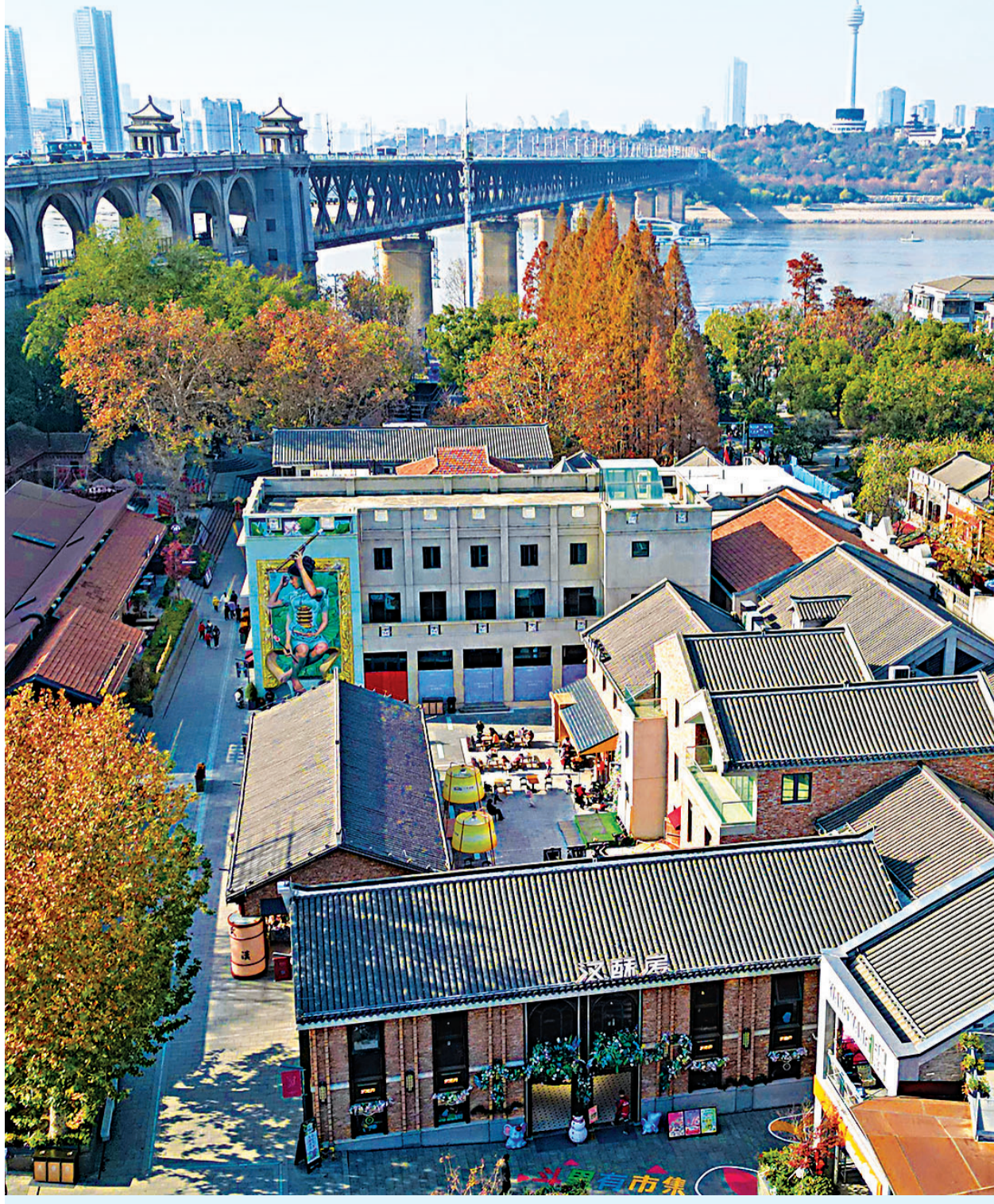
巨型粉色小熊突然“造访”武汉美术馆天台,迅速在社交媒体上走红。

支持城市更新  
从6个方面

优化容积率核定  
盘活低效用地  
优化产权登记  
财政金融  
产业更新  
优化审批流程

围绕5个“好”  
来建“好房子”

好规划  
好设计  
好材料  
好建造  
好服务



斗级营“更新”变文创街区。

长江日报记者詹松 摄

这些老旧街区,正在武汉“逆龄生长”

长江日报记者蔡星

1月21日上午,一场“热气腾腾”的“分享会”在武汉会议中心召开。会上,来自武汉不同区、部门的负责人走上讲台,分享城市更新工作中的经验、收获和方法。

这场会的名字叫“市委城市工作会议暨全市城市更新工作推进会”,已是第二次召开,上一次,就在不到3个月前。两次会议,长江日报记者发现一个共同点,各个区、各个部门做的城市更新工作,很多并没有现成的方法借鉴,大家都本着想要“做成事”,在基层工作中不断创新方法,通过改革,探索最适合自身的路径。

青山区的21街坊危旧房改造就是这样一个例子,这是全市首个“住宅合作社”危旧房改造试点。在改造中,他们探索出“居民主导、政府支持、市场运作”的模式,在原址重建,就地安置。愿做“第一个吃螃蟹”的134户居民们,如今都住进了“好房子”。

武昌区为了盘活存量空间,选择产业导入方式,比如把建于半个世纪前的闲置老工业基地打造为华中中小龟山金融文化公园,成为金融企业聚集的园区,园区开业四年,累计纳税就超过15亿元。

类似的例子还有不少。其实,城市更新并不是一项新的工作,但城市的发展方式变化后,原有的不少标准和管理流程等难以适应内涵式的发展模式,这就需要改革破题。

更新过程中,哪些留下、哪些改造、哪些增添,也需要平衡的智慧。

比如在洪山区的广埠屯,这里高校云集,雷军等知名企业当年都从这里起步,这里留存着百万校友的青春记忆。如今,洪山区正在打造的珞喻芯谷的核心区域也在这里,改造时,这里既会建设开放实验室、文创咖啡等空间,让创业者有一个“庭院式”的创新创业环境,也会保留现有建筑的红砖墙面,甚至对胸径20厘米以上的树木也应保尽保。

城市更新也不能“千人一面”,不同区域就需要立足自身特色。

比如在自然资源丰富的江夏区,他们以汤逊湖为“玉”,利用滨水、桥下、山边、公园、环校等“金角银边”,带动汤逊湖城市中心“金镶玉”组团发展,打造科创大湖区。

梳理这些案例不难发现,大家的探索都在结合自身特点,解决钱、地、人、手续这四个核心难题。这正是改革的价值:提供全新的破题思路,在探索中找到超大城市现代化治理的新路子。也正是得益于这些尝试,武汉一批老街区实现“逆龄生长”。

只有探索还不够,如今,武汉还尝试着把这些具体案例“一事一议”的解题思路提炼总结,形成可以被借鉴使用的方法。

当天的大会上,武汉公布了一批城市更新政策文件。这些文件既包括行动改革清单,也包括一批政策措施和试行的管理办法,这些都指向了钱、人、地从哪里来和手续怎么办的课题。

城市更新工作也由此形成了一个闭环:实践中的探索带来政策和机制创新,这些更系统的解决方案又将为更多城市更新项目提供办法。

城市更新是难事,但也是“难而正确”的大事。

2025年7月召开的中央城市工作会议明确提出,“以推进城市更新为重要抓手”“以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标”。去年底召开的中央经济工作会议也强调,“高质量推进城市更新”。

从城市角度来讲,一方面,武汉要以城市发展方式转变推进经济发展方式转变,城市更新是抓手;另一方面,争做全省第一、全国领先、全球一流,也需要通过城市更新来推动城市高质量发展。

完成这项任务,需要我们有勇于改革的精神和脚踏实地的作风。这些精神财富,或许也是如今我们走出一条“新路”的关键所在。