

**武汉市住房和城乡建设局  
武汉市自然资源和城乡建设局  
武汉市经济和信息化局  
武汉市财政局文件  
中共武汉市委金融委员会办公室  
武汉住房公积金管理中心**

武住更发〔2026〕4号

---

**市住房和城乡建设局 市自然资源和城建局  
市经信局 市财政局 市委金融办 武汉公积金中心  
关于印发支持城市更新的若干政策措施  
(第一批)的通知**

各区人民政府，各有关单位：

《关于支持城市更新的若干政策措施（第一批）》已经市政

府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



2026年1月20日

# 关于支持城市更新的若干政策措施（第一批）

为高质量推进“五改四好”城市更新行动，更好发挥政策引领作用，推进建立可持续的城市更新模式，结合我市实际，制定以下政策措施。

## 一、优化容积率核定方式

**（一）实施保障民生项目免计容奖励。**为保障居民基本生活需求、补齐城市短板，在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与免计容奖励。

**（二）实施公共设施、公共绿地容积率转移或奖励。**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。

**（三）实施附属设施不计容积率。**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。

**（四）实施公益性贡献面积补足或免计容奖励。**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与免计容奖励。

## **二、鼓励盘活低效用地**

**（五）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。**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、完善住区基本功能。

**（六）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。**

## **三、优化产权登记方式**

**（七）分类分区进行不动产登记。**对城市更新形成的不动产，混合或兼容多种功能的土地和建筑物，可分割的可按不同宗地范围、不同建筑区域或楼层办理分割审批手续、分区分层设权后，办理不动产登记。立体开发的土地，可按地表、地上、地下分层或按建筑功能分区办理分割审批手续、分别设权后，办理不动产登记。

**（八）支持以市场化归集方式实施更新。**涉及通过转让、置

换等方式归集产权的，可灵活采用不同登记类型提供服务。

#### 四、加大财政金融支持

**（九）拓宽融资渠道。**完善市场化投融资模式，吸引社会资本参与城市更新，设立城市更新基金，推动符合条件的项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）、资产证券化产品、公司信用类债券等。

**（十）充分发挥金融机构“融资+融智”优势。**定期收集项目融资需求，反馈给市城市更新金融服务团及金融机构，支持金融机构参与片区项目前期策划、项目实施方案编制、投融资方案设计等工作，提供专业咨询和操作建议。

**（十一）支持危旧房改造。**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。

**（十二）支持更新土地腾退入市。**对纳入城市更新计划的多地块并宗更新后交易，以及采取收购、产权置换等方式实施危旧房和历史风貌区房屋改造腾退的，鼓励各区结合自身实际，在项目认定、补贴标准等方面大胆探索。

**（十三）盘活低效国有资产。**推行公共服务设施开展委托运营、特许经营，吸引专业运营商参与建设和运营。

**（十四）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。

## 五、支持产业更新项目开发

**(十五)支持老旧工业园区提能升级。**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的，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。组织开展园区体检，推动园区对标提升，建立公开透明的评价体系，经专业化评价，对在功能品质、特色产业、运营服务等方面达到行业先进标准的园区给予奖励。

## 六、优化行政审批流程

**(十六)增强更新片区详细规划适应性。**可结合更新目标和工作重点，对拟实施城市更新区域的详细规划进行评估，可采取技术修正、动态维护等方式按程序优化详细规划，纳入国土空间规划“一张图”。符合建设用地混合和空间复合利用正面清单和管控要求的，即视为符合详细规划。

**(十七)优化城市更新项目审批手续。**在同一城市更新项目内，涉及多宗土地的拆除重建类项目可以整体供应方式挂牌出让土地，整体供应地块按一宗地进行管理，同步采用配建模式推进项目配套基础设施、公共服务设施建设，可整体核发一个建设工程规划许可证。由同一主体实施的更新单元（片区），单元（片区）内多个城市更新项目可采取整体打包方式或单独立项、招标、

竣工验收。

**(十八)探索既有建筑改造技术适用标准。**列入“五改四好”城市更新行动计划的既有建筑改造试点项目，确因客观条件限制无法满足现行规范标准的，在保障建筑安全前提下，探索按照不低于原建造时的标准水平实施改造。开展特殊消防设计的，应当按照有关规定开展专家评审。

---

武汉市住房和城乡建设局办公室

2026年1月20日印发

---