

**重庆市财政局
重庆市城乡建设委员会
重庆市国土资源和房屋管理局
重庆市规划局
重庆市地方税务局
重庆市民防办公室**
**关于主城区危旧房及城中村改造兑现优惠政策
相关事宜的通知**
渝财建〔2010〕136号

主城各区财政局、建委、国土房管局、规划局、地税局，市级相关集团：

按照市政府《关于加快主城区危旧房改造实施意见的通知》（渝府发〔2008〕36号），《关于切实解决主城区危旧房改造拆迁安置房建设有关问题的会议纪要》（专题纪要 2008—126）以及《关于开展主城区内环高速公路范围内城中村改造的通知》（渝办〔2009〕28号），为贯彻落实主城区危旧房和城中村改造政策，简化兑现方式，明确政策口径，现将有关事项通知如下：

一、主城区危旧房改造政策



（一）配套政策。

为及时兑现主城区危旧房改造政策，缓解主城各区和市级储备机构的资金压力，在办理主城区拆危地块政策时，市里先期将相应地块的土地出让金和城市建设配套费等规费收入，全部安排主城各区和市级储备机构，不再分地块按“拆1免2.5”和“拆1免2”的政策计算。待改造工作全部完成后，再由市财政局会同相关部门对应主城各区和市级储备机构拆迁量按照“拆1免2.5”和“拆1免2”进行清算。

1.拆迁整治成本。主城各区危旧房改造地块出人出让后的拆迁成本，由市财政局按照市国土局土地出让合同确定的金额，全部安排主城各区、市级储备集团和相关社会单位。

2.土地出让金。主城各区危旧房改造地块出让后产生的土地出让金，由市级相关部门审核确认，在扣除农业土地开发资金后，按以下两种方式办理：

（1）主城各区政府和市级储备机构实施拆迁的危旧房改造地块，其土地出让后产生的土地出让金全额安排主城各区政府及市级储备机构。

（2）危改地块中社会单位于2008年4月2日之后取得土地开发权并负责拆迁的项目，其土地出让金按拆迁主体量的2.5倍及捎带量2倍的比例安排相关社会单位。



3.城市建设配套费。主城各区危旧房改造地块出让后产生的城市建设配套费,由市级相关部门审核确认,在扣除教育配套费、轨道建设、电力管网下地、社区文化建设、重庆建设五个专项资金后,按以下两种方式办理:

(1)主城各区政府和市级储备机构实施拆迁的危旧房改造地块,其土地出让后产生的城市建设配套费全额安排主城各区政府及市级储备机构。

(2)危改地块中社会单位于2008年4月2日之后取得土地开发权并负责拆迁的危旧房改造项目,其城市建设配套费按拆迁主体量的2.5倍及捎带量2倍的比例安排相关社会单位。

4.防空地下室易地建设费。根据国家相关规定,人防工程必须以建为主,确因地质条件限制不能配套建设的,应缴纳防空地下室易地建设费。主城各区政府和备机构储备并实施拆迁的危旧房改造地块,以及社会单位于2008年4月2日之后取得土地开发权并负责拆迁的地块,涉及的防空地下室易地建设费由市级相关部门审核确认后,全额安排主城各区政府、市级储备机构和相关社会单位。

5.建设工程规划综合费。主城各区政府和市级储备机构储备并实施拆迁的危旧房地块,以及社会单位于2008年4月2日之后取得土地开发权并负责拆迁的地块,涉及的建设工程规划综合



费由市级相关部门审核确认后，全额安排主城区各级政府、市级储备机构和相关社会单位。

6.其他。渝府发〔2008〕36号文以外的危旧房改造项目，仍按渝府发〔2006〕147号文的相关政策执行。上述各项优惠政策的执行均按照“收支两条线”的原则办理。

（二）审批流程。

为及时兑现主城区危旧房改造优惠政策，进一步简化程序，根据实施拆迁的不同主体类型，分为以下两种情况：

1.拆迁主体为主城区各级政府及市级储备机构的项目。

（1）申报主体：主城区各区的储备机构、市级储备机构；

（2）申报阶段：危改地块的土地正式成交确认后进行申报；

（3）会审流程：申报主体按规定完善相关拆迁资料后，向市城乡建委提交享受优惠政策的申请；市城乡建委会同市发改委、市财政局、市国土房管局、市规划局、市民防办和市开发办进行审核认定，并由市城乡建委正式发文确认；申报单位凭确认文件享受危旧房改造优惠政策。

2.社会单位取得土地开发权并负责拆迁的项目。

（1）申报主体：取得危改地块开发权的社会单位；

（2）申报阶段：项目取得规划方案审查意见后进行申报；

（3）会审流程：申报主体按规定完善相关拆迁资料及相关

建设手续后，向市城乡建委提交享受优惠政策的申请；市城乡建委会同市发改委、市财政局、市国土房管局、市规划局、市民防办和市开发办进行审核认定，并由市城乡建委正式发文确认；申报单位凭确认文件享受相关危旧房改造优惠政策。

二、主城区危旧房改造的安置房政策

（一）配套政策。

1.土地出让金。

（1）新建安置房及经济适用房转危改安置房项目，土地出让金按照收支两条线原则办理，扣除农业土地开发资金后全额安排用于项目所在区危旧房改造。渝中区在主城其他区域内土地供应为划拨方式的新建安置房及经济适用房转危改安置房项目，其土地出让金扣除农业土地开发资金后，全额安排用于渝中区危旧房改造；土地供应方式为出让的，其土地出让金市级分成部分在扣除农业土地开发资金后安排用于渝中区危旧房改造。

（2）主城各区购置商品房用于拆迁安置房，其土地出让金市级分成部分安排用于主城各区危旧房改造。资金来源原则上在以后年度区域内其他地块产生的市级分成相关收入中逐年安排。

2.城市建设配套费。

（1）新建安置房项目，在2009年11月24日（含24日）后缴纳城市建设配套费的，按照收支两条线原则办理，在扣除教



育配套费、轨道建设、电力管网下地、社区文化建设、重庆建设五个专项资金后全额安排用于该安置房项目建设。

(2)经济适用房转危改安置房项目，2009年11月24日前已缴纳的城市建设配套费，其市级分成部分全额安排用于各区危旧房改造工作。2009年11月24日（含24日）后缴纳城市建设配套费，仍然执行经济适用住房城市建设配套费减免政策，其中：户均建筑面积60平方米以下免缴城市建设配套费；户均60平方米以上部分全额缴纳，且已缴纳的城市建设配套费不再安排各区。

(3)购置商品房用于安置房项目，其城市建设配套费的市级分成部分安排用于各区危旧房改造，其资金来源原则上在以后年度区域内其他地块产生的市级分成相关收入中逐年安排。

3.防空地下室易地建设费。根据国家相关规定，人防工程必须以建为主。新建安置房项目，确因条件限制不能配套建设的，免缴防空地下室易地建设费。经济适用房转危改安置房项目及购置商品房用于危改拆迁安置的，已缴纳的防空地下室易地建设费，在以前年度已作安排，不再安排用于项目建设。

4.建设工程规划综合费。新建安置房项目，按照建设规模全额免缴建设工程规划综合费。经济适用房转危改安置房项目及购置商品房用于危改拆迁安置的，已缴纳的建设工程规划综合费，在以前年度已作安排，不再安排用于项目建设。



5.税收政策。经市政府审批的危旧房改造新建拆迁安置房，经济适用房转危改安置房项目及购置商品房用于主城区危旧房改造拆迁安置的，免收房地产交易营业税及附加税费、契税。

（二）办理程序。

1.危旧房改造安置房土地出让金办理。

（1）申报主体：主城各区政府（或指定的土地储备机构）。

（2）申报阶段：办理分户房地产权证前。

（3）办理程序：项目所属区政府向市城乡建委提出申请，说明危改安置房项目安置情况，提供项目安置清单及与之对应的危旧房改造片区拆迁许可证、拆迁红线图等资料；市城乡建委会同市财政局、市发改委、市国土房管局、市规划局、市地税局、市人防办进行审核认定，出具予以安排土地出让金的函、危改安置项目安置审核意见及安置清单；申报单位凭此函、安置审核意见及安置清单向市级相关部门申请使用安置房项目土地出让金（办理房地产权证分户手续时，必须提交经相关部门审定的安置审核意见及安置清单）。

主城各区经市政府审批的危旧房改造，新建拆迁安置房、经济适用房转危改安置房项目，以及购置商品房作为危旧房改造拆迁安置房的，均按此程序办理。

2.城市建设配套费、防空地下室易地建设费、建设工程规划



综合费办理。

新建拆迁安置房项目：建设单位持危旧房改造新建拆迁安置房项目确认文件，申请使用主城区危旧房改造拆迁安置房项目城市建设配套费，减免防空地下室易地建设费、建设工程规划综合费。办理危旧房改造新建拆迁安置房项目确认，不需提供项目安置人员名单、安置情况统计表和安置协议。

经济适用住房转为危改安置房项目：主城各区政府持项目转换文件向相关部门申请城市建设配套费，不需要提供项目对应的危改片区拆迁许可证、拆迁红线图、安置情况统计表及安置协议。

购买商品住房作为主城区危改安置房：主城各区政府持市建委出具的安置审核意见及安置清单，向相关部门申请城市建设配套费。

3. 税费减免办理。

危旧房改造新建拆迁安置房、经济适用房转危改安置房：建设单位持项目确认文件或转换文件及项目委托代建协议，即可免缴房地产交易的营业税及附加税费、契税，不需要提供安置情况统计表及安置协议。

购置商品房作为危旧房改造拆迁安置房：承办人持市建委出具的安置审核意见及安置清单、委托代建协议免缴房地产交易的营业税及附加税费、契税。



三、城中村改造政策

（一）土地出让金。城中村改造地块出让后产生的土地出让金，按照国家政策规定扣除农业土地开发资金、国有土地收益金、征收业务费后，安排主城各区用于城中村改造。

（二）城市建设配套费。城中村改造地块新建房屋产生的城市建设配套费，按照主城区危旧房改造项目政策执行。

（三）新增建设用地有偿使用费。按照所在行政区规定标准缴纳后，扣除上缴中央部分，市区两级分成收入全部安排主城各区用于城中村改造。

（四）耕地开垦费。按照所在行政区规定标准缴纳后，超出每平方米 15 元部分全部安排主城各区用于城中村改造。

（五）耕地占用税。按照规定缴纳后，由所在行政区全部安排用于城中村改造。

（六）其他。防空地下室易地建设费、规划综合费、征地管理费，按规定缴纳后，全部安排主城各区用于城中村改造。城中村改造政策办理程序按渝财建〔2009〕840 号文件执行。

重庆市财政局

重庆市城乡建设委员会

重庆市国土资源和房屋管理局

重庆市规划局

重庆市地方税务局

重庆市民防办公室

二〇一〇年四月十三日