福建省住房和城乡建设厅
福建省自然资源厅文件
福建金融监管局

闽建〔2026〕8号

福建省住房和城乡建设厅　福建省自然资源厅　福建金融监管局印发《关于推进城镇老旧危旧住宅自主更新的指导意见（试行）》的通知

各设区市住建局、自然资源主管部门，平潭综合实验区交建局、自然资源与生态环境局，各金融监管分局，各直属金融监管支局：

为贯彻落实党中央、国务院的决策部署和省委、省政府工作要求，关于高质量开展城市更新的决策部署，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》《福建省城市更新工作实施意见》，省住建厅会同省自然资源厅、福建

金融监管局制定了《关于推动福建省城镇老旧危旧住宅自主更新的指导意见（试行）》。现印发你们，请认真组织实施。

福建省住房和城乡建设厅　　福建省自然资源厅

福建金融监管局

2026 年 11 月 12 日

（此件主动公开）

关于推进城镇老旧危旧住宅自主更新的指导意见（试行）

为深入贯彻党中央、国务院和省委省政府关于高质量推进城市更新的决策部署，推动城镇老旧危旧住宅自主更新，消除安全隐患，完善住宅功能，营造好品质生活空间，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》《福建省城市更新工作实施意见》，提出如下指导意见。

一、指导原则

城镇老旧危旧住宅自主更新应遵循“业主自愿、资金自筹、政策支持、市场运作”的原则，在符合国土空间规划及相关政策规定下，充分发挥房屋所有权人主体作用和政府引导服务职能。

二、自主更新范围

全省国有建设用地上，多产权主体并符合下列条件之一的多层、高层住宅楼等城镇老旧危旧住宅可纳入自主更新范围：

（一）2000年以前建成的非成套住宅，或建筑功能不全、结构老化严重、缺乏维修加固价值的老旧住宅。

（二）经房屋安全鉴定单位根据国家、省危险房屋鉴定标准鉴定危险等级为C级和D级危旧住宅。

（三）砖混、砖木、石混结构、预制板房等抗震能力差的住宅。

（四）事业单位的非成套住宅。

（五）群众自主更新意愿强烈，经属地政府研究同意的。

属于不可移动文物、已公布为历史建筑或传统风貌建筑，或计划纳入成片改造范围的房屋及居民自建房，不适用本意见。

三、自主更新实施方式

（一）自主更新可采取单栋住宅独立改造、相邻多栋住宅联合改造、老旧小区整体改造三种方式实施。鼓励与相邻建筑开展连片集中改造。

（二）自主更新可采取拆除重建、成套化改造的方式进行，具体做法由房屋所有权人根据房屋实际情况协商确定。

四、自主更新实施模式

老旧危旧住宅自主更新可由更新范围内房屋所有权人发起，也可由县（市、区）人民政府确定的实施主体发起，房屋权属不变。

由房屋所有权人发起的自主更新，拟更新改造的房屋应确保土地、房屋权利清晰，原则上应已办理不动产登记。

（一）自主更新由房屋所有权人发起的，可以按以下程序实施：

1．委托实施主体。通过业主大会授权业主委员会或成立自主更新委员会，委托一家专业机构作为自主更新项目实施主体，负责组织房屋所有权人协商、编制自主更新项目实施方案、申请联审、推进报批报建等工作。业主委员会或自主更新委员会应当与实施主体签订委托合同。

2．编制实施方案。实施主体或其委托的专业机构编制更新实施方案，明确改造方式、产权分配方案、资金筹措与概算、建设时序、功能业态、运营运维、搬迁安置等核心内容。

3．确定实施方案。自主更新实施方案经业主委员会或自主更新委员会同意后，由实施主体报县（市、区）人民政府。县（市、区）人民政府组织相关部门联合审查，设区城市建成区内的自主更新项目，还应上报设区城市市级相关部门备案。审查通过后，相关部门出具联合审查意见。全体房屋所有权人根据审查合格的自主更新实施方案，分别与实施主体签订协议书，明确房屋腾空交付时间、产权分配和处置等事项。

4．有序推进实施。实施主体根据审查通过的自主更新实施方案，向相关审批部门依法申请办理用地、规划许可、施工许可、消防审查等手续。涉及容积率等规划条件变更的，应按规定补缴土地出让金。更新项目经验收合格交房并缴纳相应费用后，依法依规向不动产登记部门申请项目首次、变更登记；房屋所有权人持协议书等权属来源相关材料向不动产登记部门申请分户登记。

（二）自主更新由政府组织发起的，可以按以下程序实施:

1．开展调查摸底。政府组织有关部门、单位或其委托的专业机构开展更新改造调查摸底，就自主更新内容、更新安置方式等征求更新范围内相关房屋所有权人意愿。原则上，经专有部分面积四分之三以上的房屋所有权人且户数四分之三以上的房屋所有权人同意更新改造的，生成自主更新储备项目，按计划启动

确定实施主体、编制更新实施方案等工作。

2．确定实施主体。政府委托一家专业机构作为自主更新项目实施主体，负责组织房屋所有权人协商、编制自主更新项目实施方案、申请联审、协调推进拆征迁等前期工作。

3．编制实施方案。前期实施主体或其委托的专业机构编制更新实施方案，明确改造方式、产权分配方案、资金筹措与概算、建设时序、功能业态、运营运维、搬迁过渡、房屋定向定价安置等核心内容。

4．确定实施方案。自主更新实施方案由实施主体报县（市、区）人民政府，县（市、区）人民政府组织相关部门联合审查，联审成果应向改造区域内房屋产权人公示。设区城市建成区内的自主更新项目，还应上报设区城市市级相关部门备案。审查通过后，相关部门出具联合审查意见，明确项目房屋安置要求、用地规划指标等。实施主体及属地街镇组织房屋所有权人根据审查合格的自主更新实施方案，签订带生效条件的更新改造协议。原则上，签约户数达到90%及以上，由县（市、区）人民政府作出征收决定。

5．土地开发和房屋安置。项目用地完成土地征收、不动产权利注销登记纳入土地储备后，经前期开发符合供应条件的，按法定程序将联合审查确定的规划指标和开发建设要求纳入土地出让公告的相关附件，依法以招标拍卖挂牌的方式向非特定市场主体公开出让，确定开发单位。房屋安置实行定向定价安置模式。

五、项目库管理

探索建立自主更新项目储备库。市、县两级政府应当建立收集群众自主更新意愿的平台，对符合自主更新范围、群众改造意愿一致及强烈的项目或自主更新范围内存在严重安全隐患且已不具备居住使用条件的危旧住宅，由前期工作主体组织调查摸底，专有部分面积四分之三以上的房屋所有权人且户数四分之三以上的房屋所有权人同意更新改造的，纳入储备库。

六、支持政策

（一）落实优惠政策

1．市、县两级政府用好用足国家、省支持城市更新相关的规划和建设政策，并可根据当地实际细化、完善具体措施，在法规政策框架内探索适应自主更新项目需要的制度措施。

2．在不对周边产生负面影响的前提下，更新改造后的住宅总建筑面积可适当增加，并按照规定补缴土地出让金，具体可增加建筑面积比例及管理规则由各地结合实际确定。为改善居住品质而建设的建筑底层架空层、地下室（用于停车及设备用房）、电梯、外墙保温、公用配电房、通风管道和开放式公共景观休息设施等配套设施面积，可不计入容积率，建筑面积予以单列。不计入容积率的建筑面积空间归属全体业主所有，不得进行销售。

3．受客观条件限制难以满足现行规范标准的项目，在保障公共利益、消防安全和不减损周边地块相邻权益的前提下，可适当放宽建筑退距、建筑密度、绿地率、日照标准、机动车停车位

等指标，按“不低于现状”原则控制；老城区内老旧危旧房屋自主更新项目确因现状条件制约，导致单个地块绿地率无法满足规定的，可采用立体绿化或区域统筹安排绿化用地等方式，尽可能设置绿化空间、改善环境。

4．老旧危旧住宅自主更新中涉及棚户区改造项目的，可予免收（征）城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金。老旧危旧住宅自主更新项目依法落实国家相关税费优惠政策。

5．对经济困难且无其他住宅的老旧危旧住宅产权人，可通过提供配租型保障性住房满足其改造期间的基本居住需求，或在符合有关政策规定的条件下，纳入当地住房保障体系解决。

6． 支持市、县政府结合实际制定其他优惠政策。

（二）拓宽筹资渠道

1．支持符合申请条件的老旧危旧住宅自主更新项目，申请中央预算内投资、超长期特别国债及各级各部门相关专项资金。

2．鼓励各地探索通过提取住房公积金、使用住宅专项维修资金、申请住房公积金组合贷款等渠道筹措资金。

3．鼓励金融机构提供专项融资服务，支持通过房产抵押或者第三方担保等有效风险缓释措施进行融资担保。鼓励政策性银行、商业性银行等金融机构对老旧危旧住宅更新改造项目在贷款额度、利率优惠、贷款周期等方面给予倾斜支持。在落实金融机构认可的有效阶段性担保的情况下，支持存在未结清抵押贷款的老旧危旧住宅实施带押改建，原贷款银行、借款人和实施主体等

相关方可共同签订多方协议，为贷款合同后续履行提供保障。

4．支持以项目已形成的稳定经营收益权进行质押融资，为房屋所有权人和实施主体提供多元化金融支持。

（三）健全长效治理

自主更新项目完成后应建立完善业主委员会等相关治理机制，并建立健全住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，鼓励实施专业化物业管理，促进更新改造后维护进入良性轨道。

七、多方参与

（一）鼓励市场主体参与。鼓励有实力的市、县（区）属功能性国有企业等市场主体通过配建保障房等方式参与自主更新改造。对地下停车场、长者食堂、充电桩、社区服务设施、保障房等有收益的项目，可采用 PPP、REITs 等模式，形成多元化的投资主体。

（二）探索多元置换模式。支持探索房屋置换模式，对经济困难无法出资的房屋所有权人，利用各类政府房源进行同等价值置换，由安置房源权属单位出资参与自主更新建设。允许部分资金困难的房屋所有权人通过运营权让渡的方式，由国企出资改造运营。

（三）创新成本冲抵机制。通过自主更新增加的成套住宅、服务设施等，可通过移交政府作为保障性住房、公共服务设施等方式冲抵建设成本。

（四）整合多部门资金项目。鼓励县（市、区）政府结合落

实“十五分钟生活圈”、适老化改造、全民健身、基层治理等建设要求，统筹整合住建、商务、民政、教育、体育、文旅等相关部门有资金支持且符合政策要求的适宜项目，在充分征求群众意见的基础上，纳入自主更新项目一并实施。自主更新项目应按相关要求配套建设满足居民日常休闲交流的必要公共空间。对自主更新项目公共服务设施空间不足的，鼓励统筹利用项目周边闲置用地、盘活闲置或低效空间补足。

八、工作要求

（一）细化落实措施。各设区市、平潭综合实验区可根据本意见，结合当地实际细化落实措施，统筹推进实施。统筹处理各方利益诉求，坚持全过程公开透明，保障全体产权人的知情权和参与权，并以适当方式充分听取利害关系人意见，实现整体利益最大化。统筹建设与管理，推动把老旧危旧住宅更新改造为“好房子”。发挥基层党组织党建引领作用，建立党组织牵头，业主委员会、物业企业和实施主体等参加的沟通协调机制，完善基层治理。统筹更新与保护，严禁以老旧危旧住宅自主更新名义违法违规拆除改造历史文化街区、文物、历史建筑，不随意拆除具有保护价值的老建筑、老民居，禁止拆真建假。在历史文化名城街区、名镇名村、传统村落和历史地段保护范围内进行老旧危旧住宅自主更新的，应当符合相关法律法规和保护规划要求。

（二）加强协同配合。设区市、县（市、区）相关部门要加强对自主更新工作的指导、协调和服务，及时发现新情况新问题，

不断完善相关政策措施和工作机制。各地要建立科学合理、快速高效的并联审查机制，简化审批手续和流程，提高审批效率。街道（镇）具体负责组织实施。

（三）强化全程监管。设区市、县（市、区）相关部门要加强对自主更新项目规划设计、工程质量、安全生产等环节的全过程监管。健全全过程风险管控体系，实现更新资金闭环管理。

（四）做好总结宣传。各地要加强宣传引导与实践探索，及时梳理提炼、总结推广可复制的经验做法，稳步扩大自主更新实施范围。

本意见自2026年12月1日起施行，有效期2年。《福建省住房和城乡建设厅关于推进城市零星危险住房改造工作的指导意见》（闽建房〔2015〕14号）同时废止。

福建省住房和城乡建设厅办公室　　2026 年 11 月 12 日印发