晋江市人民政府文件

晋政规〔2026〕4号

晋江市人民政府关于印发
晋江市城市微更新工作实施导则的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会，市有关单位:

《晋江市城市微更新工作实施导则》已经市政府第95次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

晋江市人民政府

2026年11月20日

（此件主动公开）

晋江市城市微更新工作实施导则

一、总则

（一）为规范晋江市城市微更新工作，建立项目识别、策划、协商、审查、建设、运营和评估闭环机制，根据《泉州市城市更新办法》（泉州市人民政府令第24号）以及《福建省人民政府办公厅关于印发<福建省城市更新工作实施意见>的通知》（闽政办〔2026〕3号）、《泉州市住房和城乡建设局等三部门关于推进老旧危旧房屋更新改造的实施意见》（泉建规〔2025〕14号）等文件精神，结合本市实际，制定本导则。

本导则是本市开展城市微更新工作的通用实施指引，适用于相关部门、镇（街道）、村（社区）、物业权利人、业主组织、国有企业、运营主体以及其他依法参与城市微更新的单位。

（二）本导则所称城市微更新，是指在城市更新行动中，不改变现状建设格局基本特征，以单体建筑、相邻建筑、建筑组团及其附属设施，以及与其直接关联的公共空间为主要更新对象，通过修缮加固、原拆原建、功能转换、闲置盘活等方式，实现安全隐患消除、设施短板补足、环境风貌提质、城市活力提升等目标的更新活动。包括但不限于:

1. 老旧危旧房屋自主更新改造;

2. 既有建筑安全、使用功能和环境品质提升;

3. 建筑附属设施、公共服务设施和市政配套设施补短板;

4. 与建筑直接关联的公共空间改善和活化利用；

5. 其他符合要求的城市微更新活动。

前款项目不得以改变片区整体空间格局或房地产开发为主要目的；涉及征收补偿、土地收储供应、市场化开发建设等事项，按照《福建省土地管理条例》《泉州市人民政府关于印发泉州市国有土地上房屋征收与补偿规定的通知》（泉政规〔2024〕6号）等相关法规、规定办理。

（三）城市微更新工作坚持体检先行、问题导向，尊重物业权利人、使用人和其他利益相关主体意愿，充分发挥政府统筹协调、政策引导和监督管理作用，根据项目主体、权属关系、建设内容和审批事项分类推进，统筹项目建设与后续运营维护。老旧危旧房屋自主更新改造还应当遵循政府引导、业主自愿、自求平衡、市场运作、政策支持、品质提升和权利保护的原则。

（四）建立市级统筹、部门协同、镇（街道）落实、村（社区）参与、主体实施的城市微更新工作机制。

市住建局负责综合协调、指导监督和政策研究；市自然资源局负责国土空间规划、土地、规划许可和不动产登记等工作；市发改局、财政局、教育局、民政局、林业园林局、城管执法局、水利局、交通运输局、文体旅局、行政服务中心管委会、应急局、消防救援局以及泉州市晋江生态环境局等部门，按照各自职责做好相关工作。

镇（街道）负责本辖区城市微更新工作的属地统筹、组织

实施、推进落实，建立项目联络和协调推进机制，做好项目摸排、公众协商、建设协调、移交衔接和后续管养等工作；村（社区）配合做好更新需求收集、公众参与、矛盾协调等工作。物业权利人、业主组织、国有企业、运营单位等项目主体，依法依约承担项目实施、建设管理、验收移交和运营维护等责任。

二、城市微更新通用实施管理

（一）城市微更新项目应当根据更新对象、实施内容和项目特点，按照国家、省、市有关规定以及相关专项政策、实施指南和技术标准分类实施，不得替代立项、规划、用地、施工、消防等法定审批程序。

（二）城市微更新项目在实施前应当依法确定实施主体。实施主体可以由市人民政府、镇（街道）或者物业权利人通过委托、市场化运作等方式确定，并依法承担实施方案编制、资金筹措、有关手续办理、项目建设、质量安全管理、竣工验收、移交和运营维护等责任。

（三）城市微更新项目可以由市人民政府、镇（街道）、物业权利人、村（社区）、业主组织或者其他依法确定的主体提出。

本市建立健全城市更新项目库，实行常态申报、动态调整、分类管理。城市微更新项目应当结合城市体检成果、问题隐患排查、群众实际需求以及现实更新条件统筹谋划，统一纳入城市更新项目库，并按规定享受城市更新相关扶持政策。市住建

局根据各镇（街道）报送的项目清单，会同市自然资源局做好城市微更新项目入库管理工作；城市更新项目库的具体管理办法，由市住建局会同市自然资源局等有关部门另行制定。

（四）实施主体应当以国土空间总体规划作为统领，以详细规划、城市设计为主要抓手，衔接城市更新规划及其他各类专项规划、城市体检成果，结合项目实际情况，组织编制项目实施方案，并依法征求物业权利人、居民和其他利益相关主体意见。

项目实施方案应当根据项目特点，明确项目范围、更新方式、建设内容、设计方案、经济测算、资金安排、实施时序、运营维护等主要事项。涉及历史文化保护、土地规划调整、征收补偿、公共利益或者重大安全事项的，应当按照《泉州市历史文化名城保护条例》《泉州市人民政府关于印发泉州市国有土地上房屋征收与补偿规定的通知》（泉政规〔2024〕6号）等有关法规、规定补充相关专项内容。

（五）城市微更新项目实施方案编制完成后，应当报市住建局、自然资源局及行业主管部门组织审查。经审查通过并报市人民政府审定后方可实施。实施主体应当依法办理立项、规划、用地、建设等手续。相关部门应当对标优化营商环境工作要求，运用并联审批、告知承诺、豁免清单等方式，落实“桩基先行”施工许可等政策，压缩审批流程，提高审批办理效率。

（六）项目涉及物业权利人、居民或者其他相关主体权益

的，实施主体应当依法依约做好协商工作，并根据需要签订相关协议，明确各方权利义务、费用承担、建设时序、交付使用、运营维护和违约责任等事项。

（七）项目完工后，实施主体应当依法组织工程竣工验收。鼓励实行豁免、勘察设计质量承诺制度的项目，实施联合验收。

（八）城市更新项目实行全生命周期监督管理。行业主管部门可以通过签订履约监管协议等方式，界定监管主体职责、约定监管标准、绩效评价规则以及违约的处置方式，对项目建设、后期运营管护等各阶段行为予以约束，强化过程监督管控。

三、老旧危旧房屋自主更新改造

（一）老旧危旧房屋自主更新改造，是指在2000年12月31日前建成的、涉及多户业主的多层或高层住宅楼，存在建筑结构差、功能不全、不具备维修加固价值，或房屋结构严重损坏、承重构件属危险构件、危险性等级为C级或D级等情形，由房屋所有权人申请实施的自主更新改造。

经具备建设工程质量监测资质的房屋安全鉴定机构鉴定，危险性等级为C级或D级的危房，不受前述建成年份限制，可依据鉴定结论申请自主更新改造。

（二）土地使用年限不作为老旧危旧房屋自主更新改造项目是否纳入本导则的单一否定条件。涉及土地使用权期限、剩余年限、划拨或出让权利类型、土地用途与规划条件不一致等情形的，应在项目实施方案中一并核查；涉及续期、用途调整、

补缴土地价款、重新办理用地手续或不动产登记的，按照土地管理、规划、不动产登记和土地价款管理等有关规定办理。土地使用年限问题不改变房屋安全鉴定、业主表决和依法办理审批手续的要求。

（三）由市政府确定的实施主体发起，实施主体具体包括镇（街道）、国有企业及相关职能部门等。

由房屋所有权人发起的，可以通过授权自主更新委员会或业主委员会，委托具备相应能力的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、编制自主更新方案、申请联审、报批报建等工作。自主更新委员会或业主委员会应当与实施主体签订委托合同，明确委托人和受托人在自主更新改造活动中的权利和义务。

（四）老旧危旧房屋自主更新改造，按以下程序组织实施:

1. 实施主体组织开展改造摸底和意愿初步征询工作。按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条及有关物业管理规定，需经专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上且参与表决人数占比四分之三以上的业主同意后，方可启动下一程序。调查摸底结果应当在改造区域内公示。小区内单栋房屋开展改造摸底的，按相关法律法规执行。

2. 实施主体或其委托的专业机构对改造成本进行经济测算，制定项目经济平衡方案，确定房屋所有权人应承担的改造

建设资金。

3. 实施主体委托具备相应资质的单位编制更新改造项目实施方案，明确改造方式、改造内容、设计方案、资金方案、建设时序、运营管理、产权处置等事项。实施方案需征求房屋所有权人意见，征求意见采纳结果应当向改造区域内房屋所有权人公示。

4. 实施主体向市人民政府提交自主更新项目实施方案。由市老旧危旧房屋自主更新改造工作部门联席会议办公室组织相关单位进行联合审查。实施主体按照联合审查意见，修改完善自主更新项目实施方案，按程序提请市政府常务会议审议通过，启动下一实施环节。

5. 项目若涉及安置及征收补偿相关工作，严格按照晋江市现行有关规定执行。

6. 根据审查通过的自主更新项目实施方案，实施主体及属地镇（街道）组织房屋所有权人签订附生效条件的更新改造协议，并同步载明：在协议签约期限内，当签约的户数达到约定比例的，正式启动下一步建设程序，协议生效；当签约的户数未达到约定比例的，不启动下一步建设程序，协议不生效。

7. 当签约的户数达到约定比例的，实施主体启动下一步建设程序，依法向相关审批部门申请办理用地、规划、施工等手续，并纳入工程质量安全监管。

（1）对土地性质清晰（已是出让地）、以原址原面积或少

量增容为主，由业主自筹资金委托代建、不涉及大规模商品房开发且用途不变的项目，实施主体应当通过公开比选等公平竞争方式，择优委托1家具备相应资质和能力的开发企业作为代建方，由代建方依法办理立项、规划、施工等审批手续并组织建设，工程纳入工程质量安全监督，实施主体按协议支付建设费用。

（2）对涉及用地性质调整（如原划拨地转为出让地）、需要引入市场化开发商进行大规模建设，且具备一定增容空间或商业价值的项目，由市自然资源局对原土地进行收储，可以带方案方式公开出让，支持以定向定价商品房安置模式公开拍卖出让。土地竞得人应与政府签订《土地出让合同》，与实施主体签订《定向开发建设及回购协议》。

8. 工程完工后，按相关规定申请工程建设项目联合验收，验收合格后方可交付使用。

9. 实施主体应当会同属地镇（街道）及时组织选房，协同开发建设单位按约定将房屋交付原房屋所有权人使用，并在约定时间内配合办理不动产权属登记。

（五）为满足居民生活刚性需求，在符合国土空间规划要求的前提下实施主体可以结合房屋实际情况进行设计，经市自然资源局同意后，可以适当增加建筑面积。

1. 项目建筑面积原则上以产权证书登记的面积为准，在日照等条件允许的前提下，项目建设可增加不超过原面积20%的

建筑面积，其中原面积10%用于加装电梯和建设公共服务及配套设施，原面积10%用于原有住宅按套扩面。

2. 对容积率、建筑间距、建筑退距、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位和出入口以及配套用房等无法达到现行标准和规范的情形，在保障公共利益、妥善协调相邻关系和满足消防安全需求的前提下，结合晋江市国土空间规划管理技术规定等相关要求，开展城市设计及论证，以不低于现状水平进行控制，编制详细规划并按程序报批确定。

（六）不涉及引入市场化开发商进行大规模建设的，增设电梯、公共开放架空空间、地下空间、公共服务配套设施等新增的建筑面积需由全体业主共有（不得分摊计入个人产权），不需要补交土地价款。

更新改造后的房屋，可在办理不动产登记或上市交易时，按申请受理时点的市场评估价补缴土地出让金。原房屋未办理划拨转出让手续的，按更新改造后的建筑面积补缴土地出让金（更新改造后的建筑面积市场评估地价-原房屋划拨地价）；原房屋已办理划拨转出让手续的，按新增的建筑面积补缴土地出让金。

（七）为保障老旧危旧房屋自主更新改造顺利实施，从资金、教育、物业管理等方面给予专项政策支持。

1. 资金支持。符合条件的老旧危旧房屋自主更新改造项目，可以申请中央、省、市及地方政府专项补助等专项资金。房屋

所有权人可以按规定提取住房公积金、使用住宅专项维修资金、申请住房公积金组合贷款等。

2. 教育保障。保障自主更新后居民子女入学权益，确保与所属学区居民入学权益一致。对大型更新项目，优先规划配建教育设施，纳入全市教育设施布局规划。

3. 物业管理。鼓励完成更新改造的项目实行专业化物业管理。改造后的房屋所有权人在办理不动产权登记前，按照《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）及本市规定交存住宅专项维修资金。

四、城市微更新政策保障

（一）城市微更新项目容积率核定，以保障民生、激励公益贡献为导向。依法依规制定相关规则时，下列情形予以重点考虑:

1. 为保障居民基本需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施等项目，不涉及市场化开发商大规模建设且对周边无负面影响的，其新增建筑面积不计入规划容积率;

2. 为满足安全、环保、无障碍标准而增设的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施及景观休息设施，其新增建筑面积不计入规划容积率;

3. 在规划条件之外，保留不可移动文物、历史建筑或无偿移交政府的公共服务设施等，属于公益性贡献的，其建筑面积

可按照贡献的相应建筑面积补足。

涉及公共服务设施配套要求的城市微更新项目，各类设施配置应符合晋江市城乡社区“10+N”公共服务设施建设标准等相关标准、规定的要求，根据项目规模、服务半径、人口规模和现状设施条件、片区整体需求统筹配置。因用地条件、建设规模等客观限制，确难在单个项目范围内独立落实的，可以通过片区统筹、共建共享、功能复合等方式予以保障。相关配套应当符合有关规划和技术标准，改造后的设施配置水平及公共服务能力原则上不得低于现状；涉及规划指标调整的，应当依法履行论证和审批程序。

（二）项目用地应当依据项目性质和法定条件，分别采取行政划拨、协议出让或者公开出让方式供应。采取带方案出让的，可以将经批准的实施方案所确定的保留建筑和设施、规划控制要求、公共服务或者保障性住房建设要求等纳入供地方案和土地出让合同。

（三）项目范围内具备整合条件的边角地、夹心地、插花地等零星土地，可以依法与周边用地统筹使用，优先补充公共服务、公用设施、公共交通、绿地和开敞空间。国有企事业单位可以在履行国有资产管理程序后，以租赁、置换、作价出资等方式盘活闲置土地和建（构）筑物。

（四）涉及历史建筑和传统风貌建筑微更新，应当符合历史文化保护传承相关要求；属于不可移动文物的，依照《中华

人民共和国文物保护法》《泉州市历史文化名城保护条例》等文物保护法律法规执行。

（五）既有建筑改造应当符合消防安全规定，受历史条件限制难以执行现行标准的，按照国家和本省既有建筑改造消防技术标准、指南实施。同步做好消防安全应急准备，提升建筑日常风险防范和突发事件应急处置水平。

（六）建立政府引导、市场运作、社会参与、受益主体合理分担的资金筹措机制。对符合条件的项目，结合事权支出责任、财政承受能力及预算管理规定统筹安排财政资金，支持申报争取中央、省、市各级专项资金。引导政策性、商业性银行在授信额度、贷款利率、贷款期限上予以政策倾斜；在依法合规、风险可控、商业可持续前提下，鼓励社会资本参与项目投资、建设及运营，配套提供多元化融资支持。

（七）有关部门应当按照职责加强项目实施和后续运营监督。市财政局对财政资金预算、拨付和绩效管理实施监督；市审计局依法对国有资金、国有资产和公共资源使用管理情况开展审计监督；行业主管部门依法查处未按审定方案实施、未履行法定建设程序或者损害公共利益的行为。

（八）建立城市微更新全过程公众参与机制，依法保障物业权利人、居民和社会公众的知情权、参与权、表达权和监督权。有关部门、镇（街道）和实施主体应当及时公开项目方案、表决协商、建设进度、资金使用和运营维护等依法应当公开的

信息。

五、附则

（一）本导则自2026年12月21日起施行，有效期至2029年12月20日止，由晋江市住房和城乡建设局承担具体解释工作。

（二）本市既有建筑安全、使用功能和环境品质提升，建筑附属设施、公共服务设施和市政配套设施补短板，与建筑直接关联的公共空间改善和活化利用，以及其他城市微更新活动，国家、省、市已有规定的，从其规定；未作规定的，参照本导则通用实施管理程序执行。

市有关单位：发展和改革局、教育局、民政局、财政局、自然资源局、交通运输局、林业和园林绿化局、水利局、文化体育和旅游局、应急管理局、城市管理和综合执法局、行政服务中心管委会、泉州市晋江生态环境局、消防救援局。

晋江市人民政府办公室　　2026 年 11 月 20 日印发