

# 厦门市自然资源和规划局 厦门市住房和城乡建设局 文件

厦资源规划规〔2025〕2号

---

## 厦门市自然资源和规划局 厦门市住房和城乡建设局 关于印发城镇老旧小区自主更新改造指导意见 的通知

各有关单位：

《关于城镇老旧小区自主更新改造的指导意见》已经市政府研究同意，现予以印发，请遵照执行。

厦门市自然资源和规划局

厦门市住房和城乡建设局

2025年7月18日

（此件主动公开）

# 关于城镇老旧小区自主更新改造 的指导意见

为进一步提升居住品质、满足人民群众美好生活的需要，促进城镇老旧小区自主更新改造，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》《厦门经济特区城市更新条例》等有关规定，经市政府同意，现提出以下指导意见：

一、本指导意见的城镇老旧小区自主更新改造，是指城镇老旧小区内包含多户业主的多层或高层住宅楼，建筑使用年限 40 年以上、建筑结构差、建筑功能不全、缺乏维修加固价值的，或因房屋结构已严重损坏或者承重构件已属危险构件、经危险性鉴定为 C 级或 D 级危房的，在符合国土空间规划的前提下，房屋所有权人申请的自主原地翻建。

属于不可移动文物、历史建筑以及传统风貌建筑，或者已纳入成片改造范围、土地房屋征收计划、土地储备计划的，按照有关规定办理。

二、自主更新改造应当遵循“业主自愿、资金自筹、改造自主、因地制宜”的原则，改造应经全体改造房屋所有权人书面同意。纳入自主更新改造范围的，应保证土地、房屋权利清晰，原则上应已办理不动产登记。

三、自主更新改造建设资金由房屋所有权人自行协商出资比例，可以按照原建筑面积比例承担。房屋所有权人可按规定提取

住房公积金、使用专项维修资金、住房公积金组合贷款等渠道筹措资金。

四、自主更新改造可按照单栋住宅独立改造、相邻多栋住宅联合改造以及老旧小区整体改造三种方式实施。

（一）单栋住宅独立改造原则上应在原建筑基底范围内实施，符合我市既有住宅增设电梯有关规定的，增设电梯可适当扩大建筑基底范围；除增设电梯外的自主更新改造，依照《中华人民共和国民法典》规定，经由小区业主共同表决同意的，可突破原建筑基底范围进行优化设计；

（二）单栋住宅独立改造及相邻多栋住宅联合改造的，其绿地率、建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、消防技术标准、日照标准、机动车停车位以及机动车出入口等无法达到现行标准和规范情形的，可按不低于现状水平控制；

（三）老旧小区整体改造的，可按国家、省、市城市更新有关规定执行。

五、为满足居民生活刚性需求，可以结合房屋实际情况进行设计，经市资源规划主管部门同意后，自主更新改造可以适当增加建筑面积：

（一）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 10%用于加装电梯和建设公共服务及配套设施，10%用于原有住宅按套扩面。

（二）原储藏间或柴火间（杂物间）计入原不动产登记面积的，项目建设时可不再保留，其建筑面积可等面积置换至户内，但不纳入可增加建筑面积的比例计算；未计入原不动产登记且有合法来源的，可纳入自主更新改造实施方案进行设计。

（三）对满足日照、建筑间距等技术规定要求的，可在一层设置公共开放架空空间（不计容），为防涝需要可增加室内外高差；依照《中华人民共和国民法典》规定，经由小区业主共同表决同意的，还可开发地下空间作为停车、人防、消防等配套设施。

增设电梯、公共开放架空空间、公共服务及配套设施以及地下空间开发新增的建筑面积需由全体业主共有，不需要补交土地价款，可按规定直接申请变更登记；因原有住宅按套扩面的，可在办理不动产权证前，或在房屋上市交易时，按申请受理时点的市场评估价补交土地价款（未补交的登记时在产权证及登记簿中注明增加的面积保留划拨用地性质）。

六、经区政府批准，房屋所有权人依法作为自主更新改造实施主体，可以成立自主更新委员会、委托业主委员会或者具备相应资质的法人，负责组织房屋所有权人协商和项目申请等工作，并对申请材料的真实性负责。自主更新改造可按照以下程序组织实施：

（一）业主发起：自主更新实施主体编制更新项目实施方案，明确改造方式、改造内容、资金筹措、建设时序、委托实施等事项；

（二）部门指导：自主更新实施主体向所在街道提交更新项目实施方案，由区政府组织住建、财政、资源规划、市政园林、文旅、执法、征收中心等部门进行联合审查指导；

（三）方案深化：自主更新实施主体按照联合审查指导意见，修改完善更新项目实施方案并达成一致意见后按规定报区政府同意，涉及需小区业主共同决定事项的，按程序由小区业主共同决定；

（四）审批建设：自主更新实施主体向市资源规划部门申请核定规划条件后，按程序分别办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，由具有相应资质的房地产或建筑企业按基建程序组织施工，施工纳入工程质量安全监督；

（五）验收登记：施工建设完成后，按相关规定申请工程建设联合验收，项目验收通过并完成竣工验收备案的，房屋所有权人可向不动产登记部门办理不动产登记。

七、自主更新改造项目完成后，鼓励实行专业化物业管理，可参照市建设主管部门定期公布的各类建筑工程综合平米造价指标计算的投资总额的 2%设立首期专项维修资金，在办理工程竣工验收备案前一次性划入专项维修资金专户，促进小区改造后维护更新良性运行。

八、自主更新改造项目，按照规定享受行政事业性收费减免、税收优惠及相应补助政策。

九、自主更新改造项目，应配套必要的物防技防措施。

十、各区政府和市直相关部门按照职责分工，加强城镇老旧小区自主更新改造工作的指导和服务，并结合实际，简化优化自主更新改造审批程序。

十一、本市单位自管房危房改造可参照本指导意见执行。

十二、本指导意见自 2025 年 8 月 18 日起开始施行，有效期 5 年。