福建省人民政府办公厅文件

闽政办〔2026〕3号

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

各市、县（区）人民政府，平潭综合实验区管委会，省人民政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：

《福建省城市更新工作实施意见》已经省委和省政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

福建省人民政府办公厅

2026年1月27日

（此件主动公开）

福建省城市更新工作实施意见

为深入贯彻落实党的二十大和二十届历次全会以及中央城市工作会议精神，坚持以人民为中心，以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，大力实施城市更新行动，提出本实施意见。

一、重点任务

以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，以城市更新为重要抓手，坚持扩大内需，坚持惠民生和促消费、投资于物和投资于人紧密结合，以新需求引领新供给，以新供给创造新需求，着力解决老旧小区、老旧社区、城中村居住环境质量不高、功能短板突出、长效管理机制不健全，以及老旧街区、老旧厂区空间利用低效、活力不足、城市文化遗产闲置等问题，力争到2030年，城市生活空间品质、公共服务水平及社区治理能力持续提升，老城区发展新动能不断释放，城市生态系统得到有效修复，房屋安全性能、基础设施智慧化水平显著提升，城市更加安全、更具韧性，民生福祉切实增强，逐步形成具有福建特色的可持续城市更新模式。

（一）加强既有建筑改造利用。全面动态掌握房屋建筑安全隐患底数，推进棚户区、城市危旧房、低效建筑改造与存量房屋改造利用，严禁以危险住房名义违法违规拆除改造保护对象。开

展人员密集场所公共建筑安全隐患专项排查整治。实施城镇预制板房屋治理改造行动和地震易发区房屋设施加固工程。推进既有建筑节能降碳改造。指导福州、厦门开展房屋体检、保险等试点。鼓励有条件的城市积极开展数字家庭建设。到2027年，完成已纳入国家计划项目的棚户区改造安置房竣工交付。

（二）推进城镇老旧小区整治改造。统筹开展城镇老旧小区整治，全力消除安全隐患，整治小区及周边环境，支持有条件的楼栋加装电梯。加强老旧小区改造质量安全监管，结合改造同步完善小区长效管理机制。到2030年，老旧小区居住品质显著提升，政府引导、市场运作、居民参与的整治改造与长效治理机制更加完善。

（三）高标准开展完整社区建设。引导新建社区落实完整社区建设要求，推动既有社区结合社区体检补齐社区功能短板，构建城市一刻钟便民生活圈。支持有条件的社区开展智慧社区建设。引导居民、规划师、设计师等参与社区建设。2026—2028年每年打造一批省级完整社区建设项目。

（四）推进老旧街区、城中村等更新改造。改造提升商业步行街和旧商业街区，推进老旧火车站及周边街区统筹实施更新改造试点工作。因地制宜实施城中村改造，支持通过购买存量住房筹集安置住房。稳妥推进历史遗留停工项目的分类化解与处置。2026—2027年按照成熟一批、实施一批的原则，滚动推进城中村改造。到2030年，每个设区市每年至少打造一条特色街区。

（五）推动都市产业增容提质。优化提升传统产业，培育壮大新兴产业和未来产业，促进服务业优质高效发展。基于生态、产业等资源禀赋进行差异化城市更新，支持各地结合低效用地再开发工作，保护生产空间、优化产业布局，推动都市产业智能化、绿色化、融合化发展。加快发展人工智能、数据等技术密集型产业。鼓励对布局、环保和生产要素具有较高要求的制造业向开发区、工业园区集聚发展。大力发展生产性服务业，推动先进制造业与现代服务业融合发展。到2030年，持续推动都市产业增容提质，进一步提升产城人融合水平，不断激发城市发展新动能。

（六）完善城市功能。加强普惠性、基础性、兜底性民生建设。充分利用存量闲置房屋和低效用地，完善城市教育、医疗、托育、养老、文化、体育等公共服务设施。因地制宜建设改造群众身边的全民健身场地设施。推动消费基础设施改造升级。积极稳妥推进“平急两用”公共基础设施建设，福州、厦门、泉州加快打造一批具有隔离功能的旅游居住设施。开展城市无障碍设施体检，推进无障碍设施改造提升。按照职住平衡、租购并举推进保障性住房发展。2026—2028年每年打造一批无障碍设施改造提升片区。到2030年，全面实现义务教育优质均衡发展，常住人口超过300万的设区市均设置二级以上老年医院或康复医院,新增筹集建设保障性住房2万套。

（七）加强城市基础设施建设改造。推进地下空间统筹开发和综合利用、城市地下管线管网和综合管廊建设改造。推动城市

供水设施提标改造、城市生活污水管网全覆盖。推广福州市城区水系联排联调机制，加快实施城市排水防涝能力提升工程。持续开展电力系统供电水平提升改造。推进城市燃气安全专项整治。深入推进生活垃圾分类、建筑垃圾资源化利用。加强公共消防设施、防灾工程建设。完善城市交通基础设施，推进福州、厦门第三轮轨道交通建设。优化城市货运网络规划设计。推进新型城市基础设施建设，加快老旧市政基础设施智能化改造、城市基础设施生命线安全工程建设。到2027年，基本消除城市建成区生活污水直排口和设施空白区。到2030年，全省生活垃圾资源化利用率达85%，建筑垃圾资源化利用率达50%以上。

（八）修复城市生态系统。加快修复受损山体、城市湿地，实施城镇周边林相改善，筑牢生态安全屏障。有序推进漳州、三明国家级海绵示范城市建设。持续深入推进污染防治攻坚，巩固城市黑臭水体治理成效，推进城市水土保持和生态清洁小流域建设。加强建设用地土壤污染风险管控和修复。持续推进城市绿环绿廊绿楔绿道建设和公共绿地开放共享，开展城市小微公共空间改造，增加一批社区公园、口袋公园。推广装配式建造方式，开展装配式装修试点。加快推进可再生能源建筑应用。到2030年，城市建成区可渗透地面面积比例达到45%。

（九）保护传承城市历史文化。推进第四次全国文物普查，开展老城区和老街区等城市文化遗产资源调查。支持厦门、泰宁、建瓯、宁德等申报国家历史文化名城，支持具备条件的市（县）

申报省级历史文化名城。加快全省名城街区保护规划的编制与审批。建立健全保护前置机制，不随意拆除具有保护价值的老建筑、古民居。建立以居民为主体的保护实施机制，加强传统建筑工匠培训。保护具有重要历史文化价值的地名，稳妥清理不规范地名。实施城市文物遗产强基工程。加强城市更新重点地区与地段风貌管控。推进老旧厂房厂区功能转换，提升工业遗产活化利用水平。到2030年，每年实施一批历史文化街区（传统街巷）改善提升项目，实现历史文化街区保护规划编制率达到100%。

二、实施路径

（一）开展城市体检评估。推动市级及以上城市和部分县级市开展城市体检，鼓励因地制宜开展专项体检、片区体检、社区体检。2027年底前，推动县级市全面开展城市体检。

（二）完善城市更新规划实施体系。推动各地建立完善“城市更新专项规划—城市片区策划—项目实施方案”的规划实施体系，编制城市更新专项规划和年度实施计划。

（三）编制城市设计方案。开展城市更新重点地段城市设计，明确不同尺度的设计管控要求，并纳入城市更新地块建设改造的设计条件。严格管理超大体量公共建筑、超高层建筑。

（四）打造省级城市更新项目。每年打造一批省级城市更新项目，范围涵盖城市片区更新、完整社区建设、福道、无障碍设施及绿色建筑建设改造、城镇污水提质增效等重点领域，省级财政予以支持。统筹用好各级各部门财政资金，鼓励符合条件的工

程项目实施工程总承包模式，探索城市建设公益性项目与经营性项目综合开发、统筹运营、分别核算，积极吸引社会资本参与，保障资金来源，确保建设质量。

（五）建立可持续城市更新模式。健全完善房屋市政设施全生命周期运维与安全管理体系，依法对大龄房屋组织实施安全鉴定，全面排查城市基础设施风险隐患，推广厂网一体专业化运行维护管理模式与地下管廊有偿使用管理机制，优化生活垃圾处理特许经营机制，完善建设运维长效管理制度。健全完善城市运行管理服务平台功能和机制，大力发展“人工智能+”城市治理，拓展人工智能在城市基础设施、公共服务设施、房屋建筑等运行、维护、管理的应用，常态化开展户外广告排查整治、窨井盖治理、人行道净化等专项行动。完善住宅专项维修资金政策，推动建立房屋安全管理公共资金筹集、管理、使用模式。完善社会治理体系，因地制宜探索“连片共管”管理模式，健全社区服务设施运营机制。推广“城管进社区”工作和“721工作法”，提升城市管理、服务、执法质效。实行重大决策社会稳定风险评估，规范化建设综治中心。

三、支撑保障

（一）健全多元化投融资方式。积极争取中央资金，鼓励各地积极争取超长期特别国债、中央预算内投资、中央财政专项、新型政策性金融工具等各类资金支持城市更新项目建设。支持有条件的城市申报全国城市更新行动示范城市，推动谋划历史文化

街区保护提升项目纳入国家项目储备库。加大地方财政投入，各级各部门统筹安排相关资金支持城市更新工作，合力保障城市更新有力有序有效实施。城市体检和城市更新专项规划编制费用应纳入财政预算。对符合法律、行政法规或国务院规定条件的保障性住房建设等城市更新项目，支持申报地方政府专项债券需求。支持将专项债券资金用作城市更新项目资本金。允许地方政府专项债券用于土地储备。推动银行信贷支持。在不新增政府隐性债务的情况下，鼓励政策性银行、商业银行在依法合规、风险可控、商业可持续的前提下，积极参与城市更新，强化长周期信贷支持。引导社会资本参与，鼓励采取资产证券化（ABS）、不动产投资信托基金（REITs）、投资人+EPC 等多元化融资模式，保障可经营、可出售、可出租的城市更新项目。推动持有型不动产 ABS 试点，支持发行公司债券用于城市更新。鼓励民营企业以直接投资、独资、控股或参股等方式参与基础设施和公共事业特许经营。支持房屋产权单位或居民自主出资实施更新。

（二）完善规划用地政策。支持土地复合利用，完善用途转换过渡期政策，明确用途转换和兼容使用的正面清单、负面清单和管控要求，妥善处理不动产登记历史遗留问题，推动土地混合开发利用和用途依法合理转换。在符合国土空间规划，保障公共利益和安全、符合更新目标的前提下，鼓励各地通过土地用途兼容、建筑功能混合等方式，补齐公共服务设施、基础设施、公共安全设施短板。持续盘活利用低效用地，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，对收购已建成商品房或收回收购土地用于配售型保障性住房的，将土地使用权取得方式调整为划拨，鼓励各地优化完善地价计收规则。鼓励低效用地再开发试点城市探索完善闲置土地使用权收回机制，优化零星用地集中改造、容积率转移或奖励政策。统筹建筑规模，在符合更新规划单元规划要求的前提下，更新实施单元规划的建筑量可在更新规划单元内统筹布局、精准投放，鼓励探索规划建筑量跨更新规划单元进行统筹及异地等价值转移的政策和机制。完善不动产登记制度，聚焦用途功能和空间协调，适应城市更新不同情形，加强不动产登记与规划实施衔接，优化存量用地和低效用地的产权归集、整合、置换和登记政策。

（三）优化审批许可制度。提高审批效率，统筹新增与存量建设用地，涉及国土空间规划调整的依法办理。支持各地结合工程建设项目审批制度改革，探索优化存量更新改造项目的审批管理程序和措施。建立豁免清单，在保障安全、公共利益及周边权益的前提下,可针对微更新项目及符合条件的市政设施更新项目，探索制定建设工程规划许可豁免清单并完善监管机制。

（四）落实税费优惠政策。符合法律、行政法规或国务院规定条件的城市公共基础设施项目的投资经营所得，享受企业所得税“三免三减半”。对棚户区改造安置住房建设用地，依法依规免征城镇土地使用税。棚户区改造项目免征各项行政事业性收费和政府性基金。

（五）健全法规标准体系。推进各设区市城市更新相关立法工作。鼓励各地因地制宜完善适用于城市更新的技术标准或导则。大力研发新技术、新工艺、新材料，加快科技成果推广应用。制定支持老旧住房自主更新、原拆原建的政策措施。

四、组织实施

省级建立城市更新工作协调机制，由省住建厅牵头，适时召开联席会议。构建市级统筹、部门联动、分级落实的工作格局，及时解决项目推进过程中实际问题。强化区县组织实施责任落实，推动各区县党委和政府发挥牵头抓总作用。加强社区人民调解组织队伍建设，充分发挥街道社区作用，调动人民群众参与城市更新积极性。建立专家委员会制度，积极引入台湾团队参与城市更新，探索闽台合作路径。不断完善适应城市更新的工程项目建设实施管理制度。省、市城市更新工作相关部门应加大对成效显著的地区、项目的支持力度，及时总结、推广典型经验，组织开展现场观摩与学习培训，做好宣传引导工作，营造良好的舆论氛围。

本实施意见自公布之日起施行，有效期至2030年。

抄送：省委办公厅、省委各部门，各人民团体。

省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省监委，省法院，省检察院。

各民主党派福建省委员会，省工商联。

福建省人民政府办公厅　　2026年1月29日印发