羊城晚报
报业集团旗下媒体
广东省住房和城乡建设厅指导
周二、五出版
邮发8版
总第4179期

广东建设报

专业铸就行业价值

星期五
2026年10月16日
国内统一刊号:CN44-0132
邮发代号:45-80

扫一扫
关注广东建设报

广东印发指导意见推进城镇老旧住房自主更新试点工作

鼓励产权所有人自主更新老旧住房

广东建设报讯 记者薛睿、通讯员岳建轩报道：近日，广东省住房和城乡建设厅会同省自然资源厅等11个部门印发《关于推进城镇老旧住房自主更新试点工作的指导意见》（以下简称《指导意见》），鼓励产权所有人对老旧住房进行自主更新、原拆原建，不断探索城市更新新路径、新模式。

在支持政策方面，《指导意见》明确，城镇老旧住房自主更新项目因改善居住条件需要，可依据详细规划依法依规适度增加建筑面积、增配服务设施。项目周边涉及的零星用地经属地自然资源主管部门组织论证不具备单独供地条件的，可按划拨或者协议有偿使用土地的有关规定，纳入老旧住房自主更新项目范围一并实施。

受客观历史条件限制，项目建筑间距、建筑退距、日照标准、绿地率等无法满足现行标准和规范的，可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新。项目在不改变使用功能的前提下，通过综合运用技术措施提升消防安全条件，并经特殊消防设计专家评审后，可以按照不低于原建造时实施的标准进行更新。此外，《指导意见》还对金融、资金、税收、国企和社会力量参与等方面提出支持政策。

在更新对象方面，《指导意见》明确，老旧住房自主更新是指房屋产权所有人为消除住房安全隐患、改善居住条件，自主出资并依法对老旧住房申请原拆原建的更新活动。经房屋安全鉴定单位根据危险房屋鉴定标准鉴定危险等级为B级、C级和D级，或根据房屋完损等级评定标准鉴定为严重损坏房、危险房的；无独立厨房、卫生间等的非成套住宅，且使用功能不齐全、配套设施不完善的；砖木结构房屋，且建筑结构差，影响居住安全及生活品质的；历史上使用未经处理的海砂建造的房屋及预制板房，存在严重安全隐患，且缺乏维修加固价值的城镇老旧住房或者老旧小区可以开展自主更新。



广州中心城区首个小连片危旧房原拆原建项目“黉桥·小石集”（图源：广州市住房和城乡建设局）

在自主更新流程方面，《指导意见》明确，自主更新项目应按照八大工作流程推进。一是合理划定本地区老旧住房自主更新试点范围；二是拟开展自主更新的老旧住房，可由产权所有人等向属地主管部门提交申请；三是属地主管部门对相关项目进行审核，审核通过后纳入属地老旧住房自主更新试点计划；四是由相关房屋产权所有人依法表决确定项目实施主体；五是实施主体应编制实施方案，实施方案包含更新范围、项目设计、成本测算、资金筹措、房屋产权分配方案、工程周期、施工组织、后续管养等内容；六是实施方案经全体房屋产权所有人一致同意的，实施主体可持实施方案和相关材料向属地主管部门提交审查申请；七是开展施工建设；八是竣工验收与不动产登记。

2026年1—9月

广东新开工改造城镇老旧小区1366个

广东建设报讯 记者薛睿、通讯员岳建轩报道：今年以来，广东省各地扎实推进城镇老旧小区改造、老旧小区加装电梯等工作，已取得阶段性成效。

城镇老旧小区改造方面，2026年1—9月，广东省新开工改造小区1366个，惠及居民28万户，其中新开工改造县城老旧小区244个。分地区看，深圳、珠海、汕头、河源、梅州、东莞、中山、江门、茂名、肇庆、清远、潮州、揭阳等13个地市开工率达到100%，广州、佛山、韶关、惠州、汕尾、阳江、湛江、云浮等8个地市正加快推进项目工作，奋力追赶进度。

超长期特别国债资金支持老旧小区加装电梯方面，2026年广东省共1752台电梯获批超长期特别国债资金，1—9月全省新开工1282台加装电梯，河源、汕尾、江门、湛江、云浮等5个地市已全面开工，中山、珠海、肇庆、广州正进一步加大推进力度。

广东四部门联合发布一批服务保障和谐社区建设创新事例

以多种形式推动物业服务提质增效

广东建设报讯 记者薛睿、通讯员岳建轩报道：近日，广东省高级人民法院联合省委社会工作部、省司法厅、省住房城乡建设厅发布一批助推物业服务高质量发展、服务保障和谐社区建设创新事例，涉及数智化赋能、城中村物业管理、消防隐患整改、车辆治理、小区公共资源分配等群众普遍关注的问题，体现了广东促进物业服务行业高质量发展，推动和谐社区建设，提升人民群众的获得感、幸福感、安全感的有益实践。

近年来，广东各地以多种形式推动物业服务提质增效，探索出一批各具特色的改革创新经验。本次共发布12个创新事例，在打造小区治理“智慧平台”创新事例中，以“深i小区”数智平台为依托，探索组织化引领、数智化赋能、民主化决策、市场化运营、法治化保障新路径，为超大城市服务型治理创造了有益经验；在府院联动促进物业服务“质价相符”事例中，通过司法赋能与行政监管同频共振，明确业主拒缴物业费的合理边界及物业服务企业的整改义务，显著提升小区物业服务质量；在“常态驻点+按需响应”提升服务质量事例中，法院参与设立住宅小区综治工作站，构建统筹联动体系，及时精准掌握反馈物业服务问题，提升小区业主居住体验。

据了解，广东创新多元化解纠纷机制，坚持“抓前端、治未病”，探索全链条多途径高效率物业解纷新机制。在全国率先构建“党建引领+行政规范+多元调解+司法保障”省级平台综合治理新模式，统筹各方资源力量，统一裁判尺度，促进源头治理，为推动物业服务高质量发展、创建和谐社区提供了有力保障。

●导读

全面推行河长制十周年
广州污水处理能力居全国副省级城市首位
——02

佛山规划分三期
改造243个城中村
——04

主管单位：羊城晚报报业集团　出版单位：广东建设报社　本报电话：020-87750217　各地邮局订阅：全年优惠价288元　零售价3元/份　编辑/刘丽莎　美编/彭一哲　校对/邓新灵