

长汀县人民政府文件

汀政规〔2023〕5号

长汀县人民政府关于 印发长汀县历史城区个人危房 维修改建审批实施意见（试行）的通知

各乡（镇）人民政府，县直有关单位：

经研究同意，现印发《长汀县历史城区个人危房维修改建审批实施意见（试行）》（以下简称《实施意见》）给你们，请认真组织实施。

长汀县人民政府
2023年8月31日

长汀县历史城区个人危房维修改建 审批实施意见（试行）

为进一步规范我县历史城区个人危房维修改建审批工作，更好地保护国家历史文化名城，及时消除房屋安全隐患，提升居民住房条件，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国文物保护法》《历史文化名城名镇名村保护条例》《龙岩市长汀历史文化名城保护条例》等有关法律法规，结合我县实际情况，经县委、县政府研究同意，现制定《长汀县历史城区个人危房维修改建审批实施意见（试行）》（以下简称《实施意见》）。

一、总则

1. 安全第一。对房屋结构存在安全隐患形成危房的，必须尽快采取切实可行的分类处置措施，制定和完善相关机制，消除安全隐患，保障房屋安全。

2. 保护为要。认真贯彻相关法律法规和《龙岩市长汀历史文化名城保护条例》，保护好历史文化名城、文物古迹、传统风貌等历史文化积淀和优秀传统文化。

3. 规划管控。个人危房维修改建严格执行《长汀县历史文化名城保护规划》，实施规划管控，退让道路规划红线和公共服务设施。住建部门组织编制符合名城肌理、街道特色的传统建筑设计方案，供群众选用。

4. 实事求是。根据地理位置、群众意愿、保护要求，采取个

人修建、统一修建、收储处置等多种保护整治方式。非文保类、历史建筑房屋，在保持建筑外观传统风貌的前提下，建筑内部可根据实际生活需要，进行功能调整。

5. 相邻权益。依据有关法律法规和建设技术规范要求，依法依规征求意见，维护双方合法权益。

6. 风貌协调。依据名城保护规划，注重房屋建筑风貌与街区的传统风貌、特色相协调。

7. 精准施策。依据名城保护规划，结合房屋所处区域和“一户一档”情况，因地制宜实施分类管控和差异化处置审批政策。

8. 分期处置。根据“区域优先、重度危房优先、住房困难户优先”的原则，由汀州镇、大同镇每年进行危房摸排，在年初提出当年度历史城区内需维修改建的危房清单，并通知户主提出申请。

9. 联评联审。由县政府分管自然资源的副县长任组长，县自然资源局、住建局、城管局、名城委、文保部门、汀州镇、大同镇人民政府等为成员单位，成立县联评联审工作组，负责危房修建的联评联审工作。

10. 依法审批。除文保类建筑外，其余危房的维修改建工作，由自然资源局依据相关法律法规和县联评联审工作组意见进行审批。

二、适用范围

本《实施意见》适用于长汀县历史城区内个人对具有合法产权的自建房，经资质单位鉴定为危房，进行维修改建的行为。

历史城区：古城墙范围内、卧龙山与水东街区，并适当向外

拓展，总面积 2.12 平方公里（详见附件 1）。

三、办理流程

1. **提出申请。**符合条件申请人向县自然资源局提出危房维修或改建的申请，并提交申请报告等相关资料。

2. **联评联审。**县联评联审工作组分期分批进行评审，经现场勘验后 5 个工作日内形成联评联审意见，明确采取维修或改建方式消除房屋安全隐患。若需其他主管部门批准的，须经该主管部门同意。

3. **编制方案。**根据联评联审意见，在确定维修或改建的方式后，由县自然资源局分别出具维修审批意见或改建建筑红线等规划条件。申请人根据规划要求，委托资质单位编制建筑设计方案，其中建筑风貌经名城委审核同意后，提交县自然资源局审查。

确定维修方式的，维修审批意见和经审查通过的维修设计方案作为维修活动的依据。

4. **进行公示。**确定改建方式的，由县自然资源局将拟审批内容在县政府门户网站或政务公开栏等地点进行公示，公示时间 7 个工作日。

5. **核发证件。**需改建的危房在公示期满无异议后，由县自然资源局在 5 个工作日内核发建设工程规划许可证。

四、分类管控

实行联评联审机制的同时，不同类型房屋由相应部门重点管控，具体如下：属于不可移动文物类的，由文保中心按文物保护工程要求进行监管；属于历史建筑类的，由住建局按历史建筑管

理办法，组织专家研究评估，并提出处置意见；属于传统风貌建筑类的，由住建局、名城委提出处置意见；属于一般建筑类的，由自然资源局提出处置意见。

历史城区内各级文保单位、登记不可移动文物与历史建筑的建控地带内的危房，应征得相应主管部门同意后方可审批，且其建筑高度不得超过文物古迹高度，建筑风貌应与文物古迹、历史建筑风貌相协调。

五、差异化审批

历史城区内危房按核心区域（四大历史街区与汀州试院历史地段）和非核心区域实行差异化审批。

（一）核心区域危房

联评联审工作组根据房屋现状情况，提出处置意见。其中，对无法通过维修方式消除安全隐患的房屋，由专家组（住建局负责聘请2人以上组成）实地勘验后，出具专家组意见，联评联审工作组根据专家组意见提出具体处理措施，并要求保护好传统风貌，且不得超过原占地面积、原层数高度。

其中主街道（含店头街、五通街、东大街、乌石巷、南大街、县前街、水东街、宋慈路）两侧第一排的建筑实行严格的保护制度，原则上以维修为主。

（二）非核心区域危房

根据实事求是、因地制宜原则及房屋现状情况，由联评联审工作组提出处置意见。确需改建的危房，原则上按原占地面积、原层数高度、传统风貌审批。

其中，邻近两侧房屋均高出两层及以上的，在符合《长汀县历史文化名城保护规划》的区域高度的前提下，可增加一层。

历史城区内危房实行差异化审批的同时，应满足以下要求，即所有个人危房的改建审批，均为三层以下、檐口高度 10 米以下。

六、监管核实

1. 监管。县城管局牵头负责危房维修或改建审批后公布、执法监管，县名城委、住建局对建筑风貌加强监督与指导，县联评联审工作组各成员单位确实履行好各自职责，进一步加大批后监管合力，确保按规划要求实施。

2. 核实。房屋改建竣工后，户主提出申请核实，县城管局向自然资源局提交规划监管意见，由县自然资源局组织规划核实。

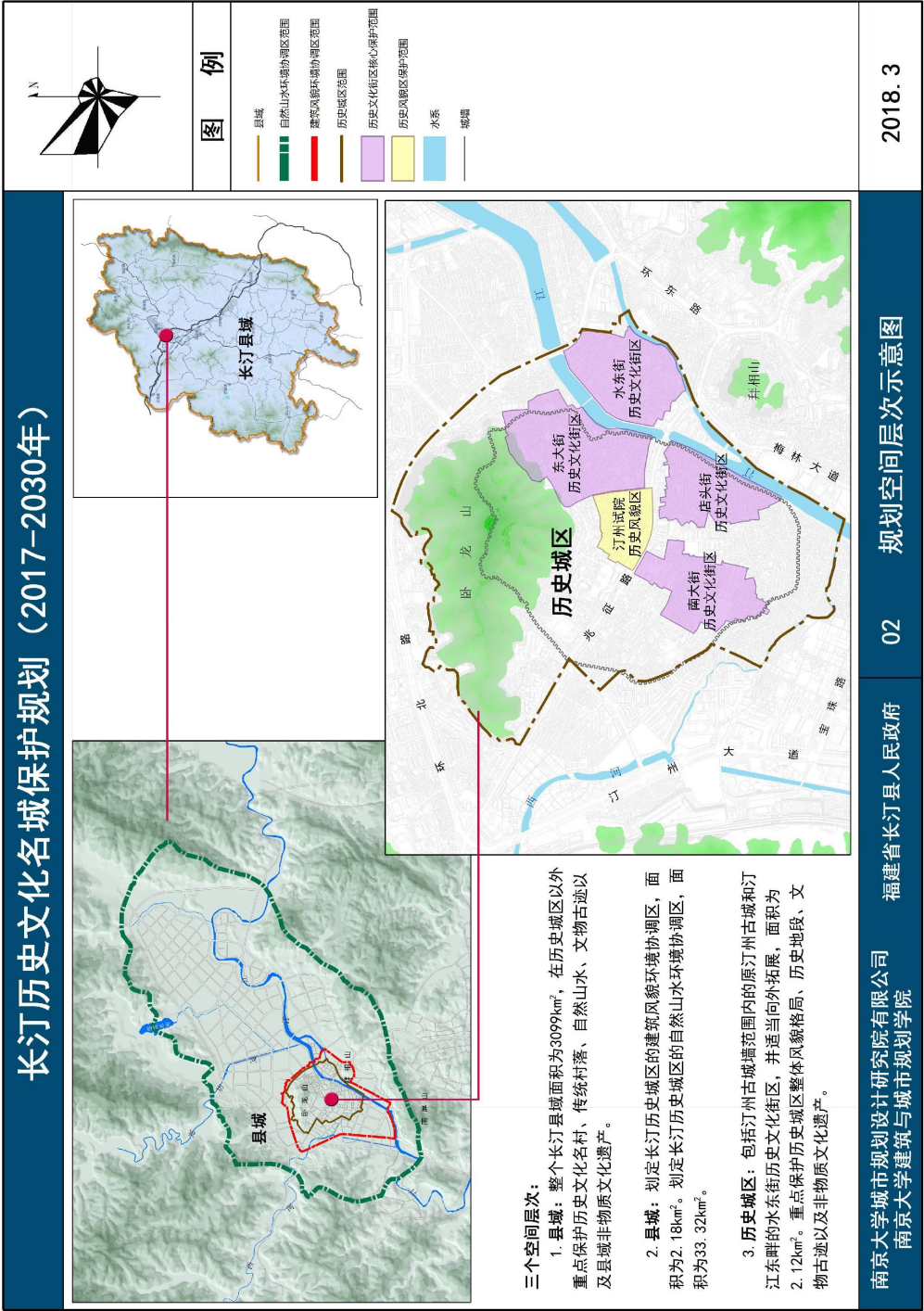
七、其他事项

1. 本《实施意见》自发文之日起试行，有效期两年。《长汀县老城区及城北片区个人住宅建设审批暂行规定》（汀政〔2018〕374 号）与本《实施意见》不一致的，以本《实施意见》为准。

2. 本《实施意见》由长汀县自然资源局负责解释。

附件：长汀县历史文化名城规划空间层次图

长汀县历史文化名城规划空间层次图



主动公开信息索引号：LY05100-2500-2023-00092

长汀县人民政府办公室

2023 年 8 月 31 日印发
