

长汀县城市管理和综合执法局文件

汀城〔2026〕26号

长汀县城市管理和综合执法局等八个部门关于 印发长汀县城市部分规划区既有住宅实施 平改坡指导意见（试行）的通知

各有关单位：

现将《长汀县城市部分规划区既有住宅实施平改坡指导意见（试行）》印发给你们，请认真组织贯彻实施。

长汀县城市管理和综合执法局

长汀县自然资源局

长汀县住房和城乡建设局

长汀县消防救援局

长汀县国家历史文化名城管理委员会



长汀县征收中心



汀州镇人民政府



大同镇人民政府



2026年4月29日

长汀县城市部分规划区既有住宅 实施平改坡指导意见（试行）

为规范既有住宅平改坡建设管理，进一步提升建筑风貌、增强房屋防漏、改善隔热性能、保障房屋安全，依据有关法律法规，结合我县实际，对城市部分规划区既有住宅实施平改坡工程，提出如下指导意见。

一、实施原则

坚持保护历史文化名城风貌，持续提升城市市容市貌；依法保障群众合法权益，切实筑牢房屋安全底线，不断改善居住品质，着力解决屋面雨水渗漏等突出问题。

二、实施范围

长汀县城市部分规划区范围内（详见附件1），屋面存在雨水渗漏问题的个人合法自建房。

存在下列情形之一的房屋，不得实施平改坡工程：

- 1.违法建设、无法提供合法产权依据的房屋；
- 2.已纳入城市建设征迁项目范围的房屋；
- 3.房屋结构存在安全隐患、不符合安全使用条件的房屋；
- 4.文物保护单位、不可移动文物、历史建筑等依法受保护的建筑；
- 5.因历史文化名城保护管控要求，需严格限制建设活动区域内的房屋。

三、设计要求

依据《福建省农房屋顶平改坡设计建造一体化导则》《长汀县历史文化名城保护规划（2017-2030）》及相关建筑设计规范，实施既有住宅平改坡工程。

（一）风貌管控要求

1.采用传统坡屋面形式；

2.历史街区（详见附件2）平改坡须符合《长汀县历史文化名城保护规划（2017—2030）》风貌管控要求，其余地段应与周边环境相统一；

3.新增坡屋面坡度应为四分水（ 21.8° ）至五分水（ 26.5° ）之间，起坡高度以现有屋面高度为准。

（二）材料与施工要求

1.采用轻质防火材料；不得使用铁皮瓦、彩钢瓦、红瓦、瓦楞板、塑料板等影响城市风貌的材料；不得采用现浇钢筋混凝土或砖砌体结构，不得影响房屋结构安全；

2.采用装配式施工工艺，承重构件应由专业焊工施工。

（三）其他要求

1.申请人自愿申请实施平改坡改造的，相关改造费用由个人自行承担；

2.平改坡工程不得实施四面围封，不得改变原有屋面结构及使用功能；

3.平改坡工程不得超出现有屋面高度；

4.平改坡改造后新增部分不予办理不动产权属登记;

5.申请人应主动与相邻业主友好协商,妥善处理邻里关系。因改造引发的邻里纠纷、施工受阻及其他法律责任与后果,均由申请人自行承担;

6.因城市建设、规划调整等公共利益需要,对已实施的平改坡工程,业主须无条件自行拆除。

四、办理流程

(一) 申请人提供材料。

- 1.平改坡申请表;
- 2.平改坡申请报告;
- 3.产权人身份证复印件;
- 4.合法产权证明(土地使用证、房屋所有证或不动产权证);
- 5.房屋现状照片;
- 6.房屋结构安全鉴定(经营性房屋须提供);
- 7.平改坡工程建筑设计方案(含效果图);
- 8.安全及相关责任承诺书;

9.相邻协议书(符合以下情形之一:一是相邻房屋间距小于3米;二是因增加屋脊高度,对日照间距产生新的影响且不符合日照间距要求的)。

(二) 部门联合踏勘、核实。

1.村(社区)负责对相邻协议书、屋面漏水渗水情况真实性进行核实,镇人民政府进行复核;

- 2.县自然资源局负责对是否符合城市规划提供意见;
- 3.县征收中心负责审查是否纳入城市征迁项目范围;
- 4.县住房和城乡建设局负责对平改坡工程技术、房屋结构安全、部分规划区内(四大历史街区除外)的房屋平改坡工程设计是否符合立面风貌管控要求等方面审查;
- 5.县消防救援局负责对平改坡是否影响消防安全进行核实;
- 6.县国家历史文化名城管理委员会负责对四大历史街区内的房屋平改坡工程设计是否符合立面风貌管控要求审查;
- 7.县城市管理和综合执法局负责核查该房屋是否存在违法建设记录。

符合各部门审查要求,方可实施平改坡工程。

(三) 备案与实施。由城市管理部门予以备案存档,并通知申请人准予实施平改坡工程。

五、跟踪管理

申请人应严格按照备案设计方案实施平改坡改造,城市管理部门须做好全过程监管与指导。未经备案或未按设计方案施工的,由城市管理部门依法处置。

六、其他

本指导意见自 2026 年 5 月 1 日起实施,试行期一年。

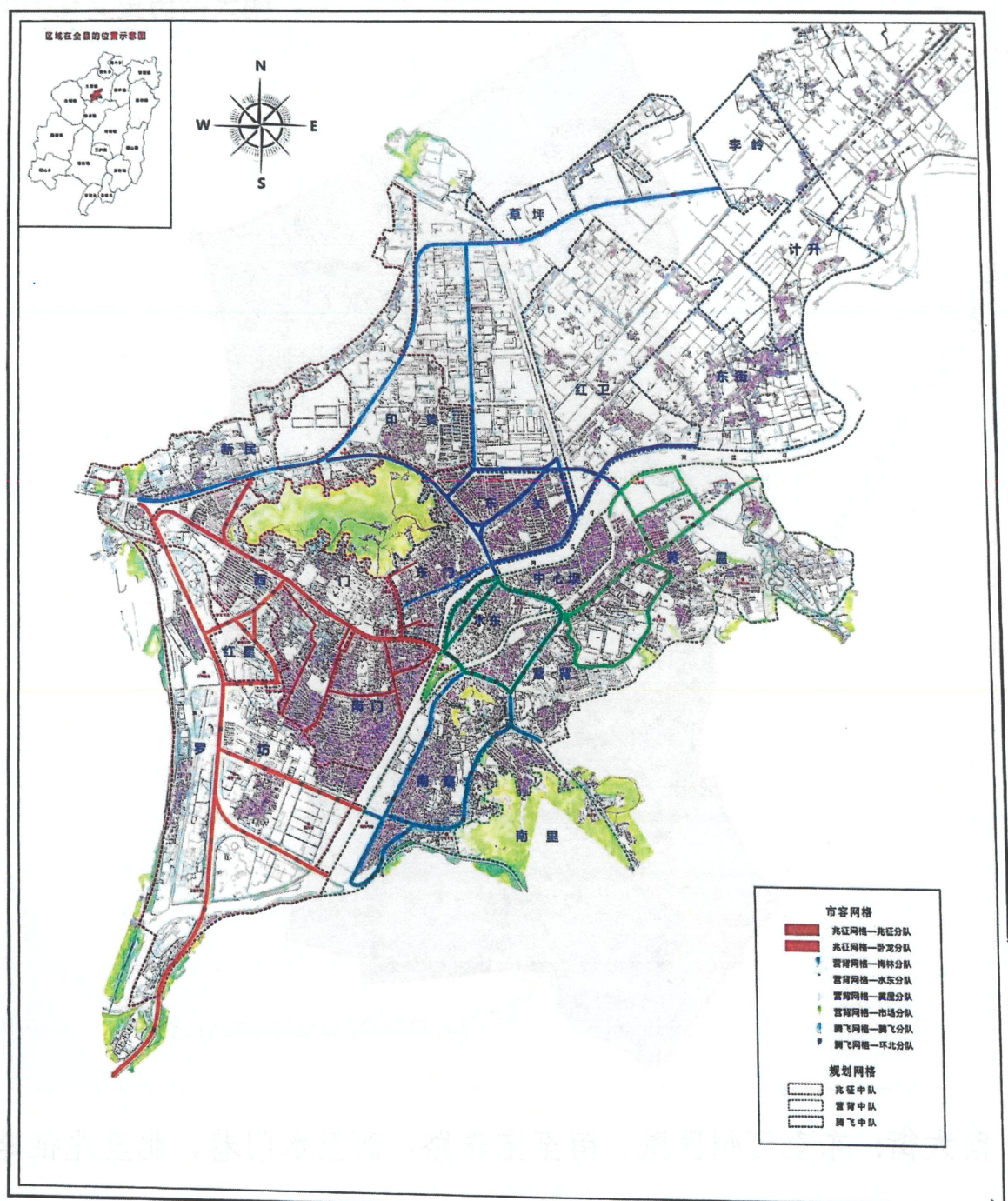
附件: 1.长汀县部分规划区示意图

2.长汀县四大历史街区示意图

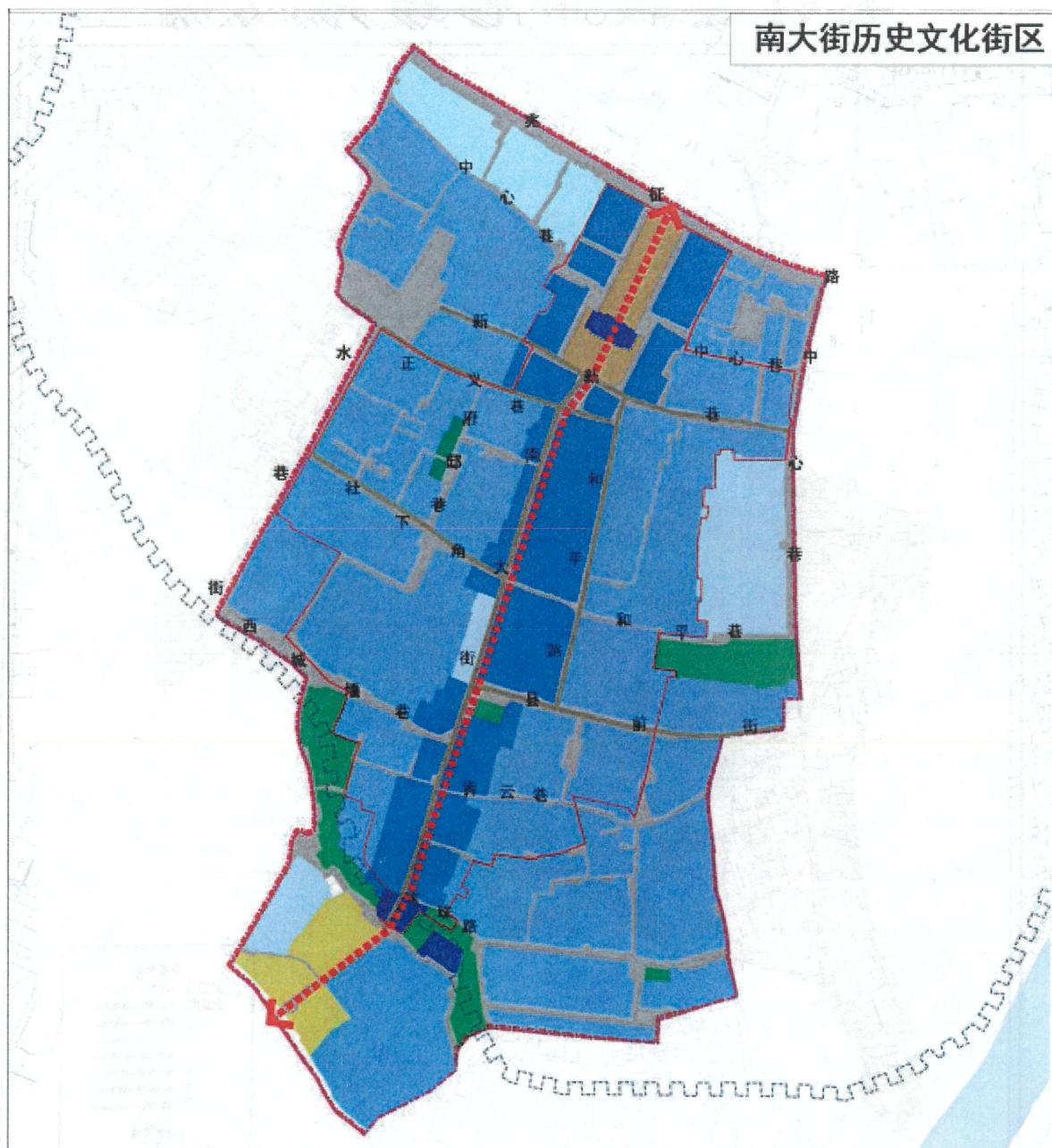
附件 1

长汀县部分规划区示意图

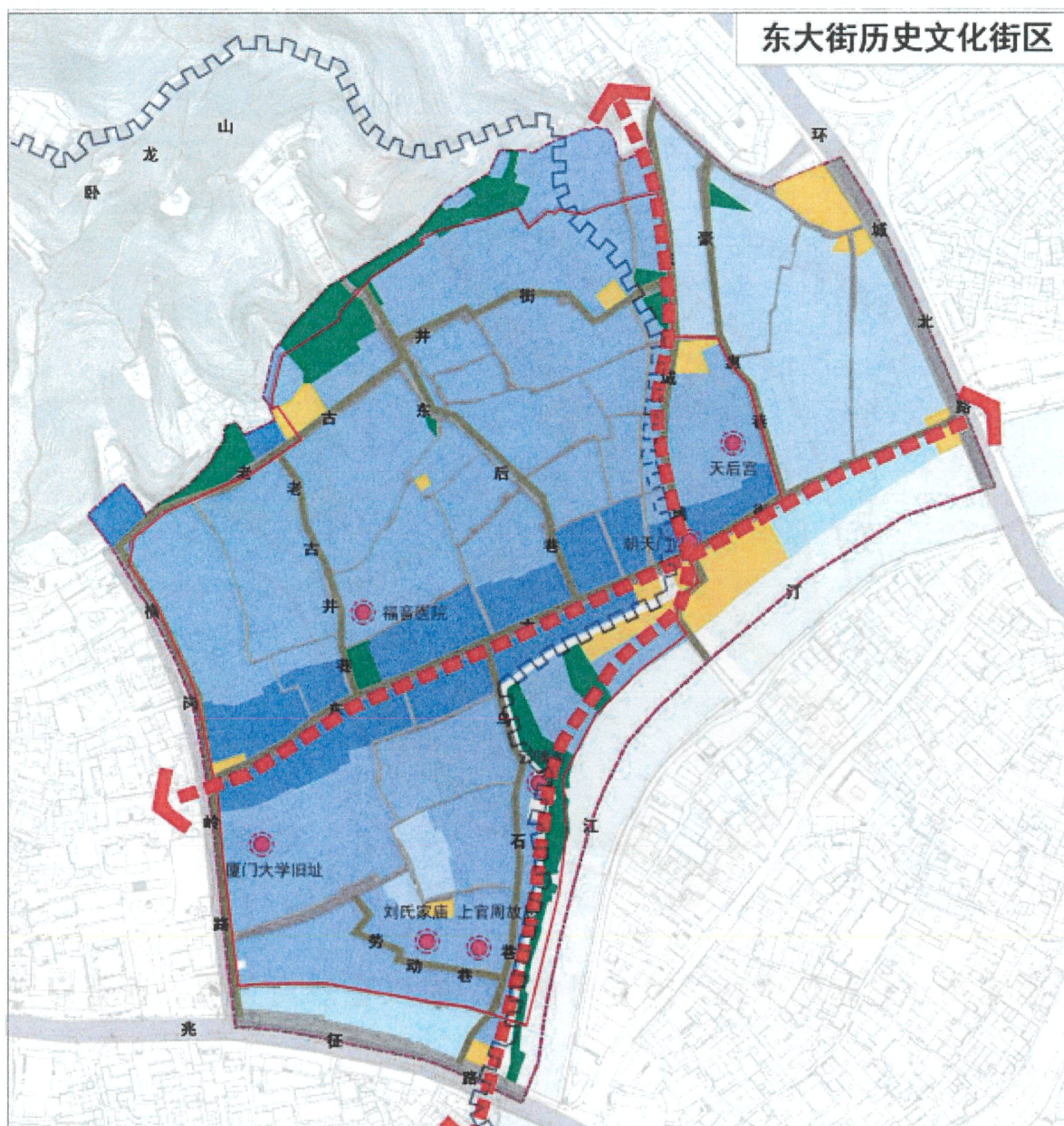
长汀县城市管理网格图



长汀县四大历史街区示意图



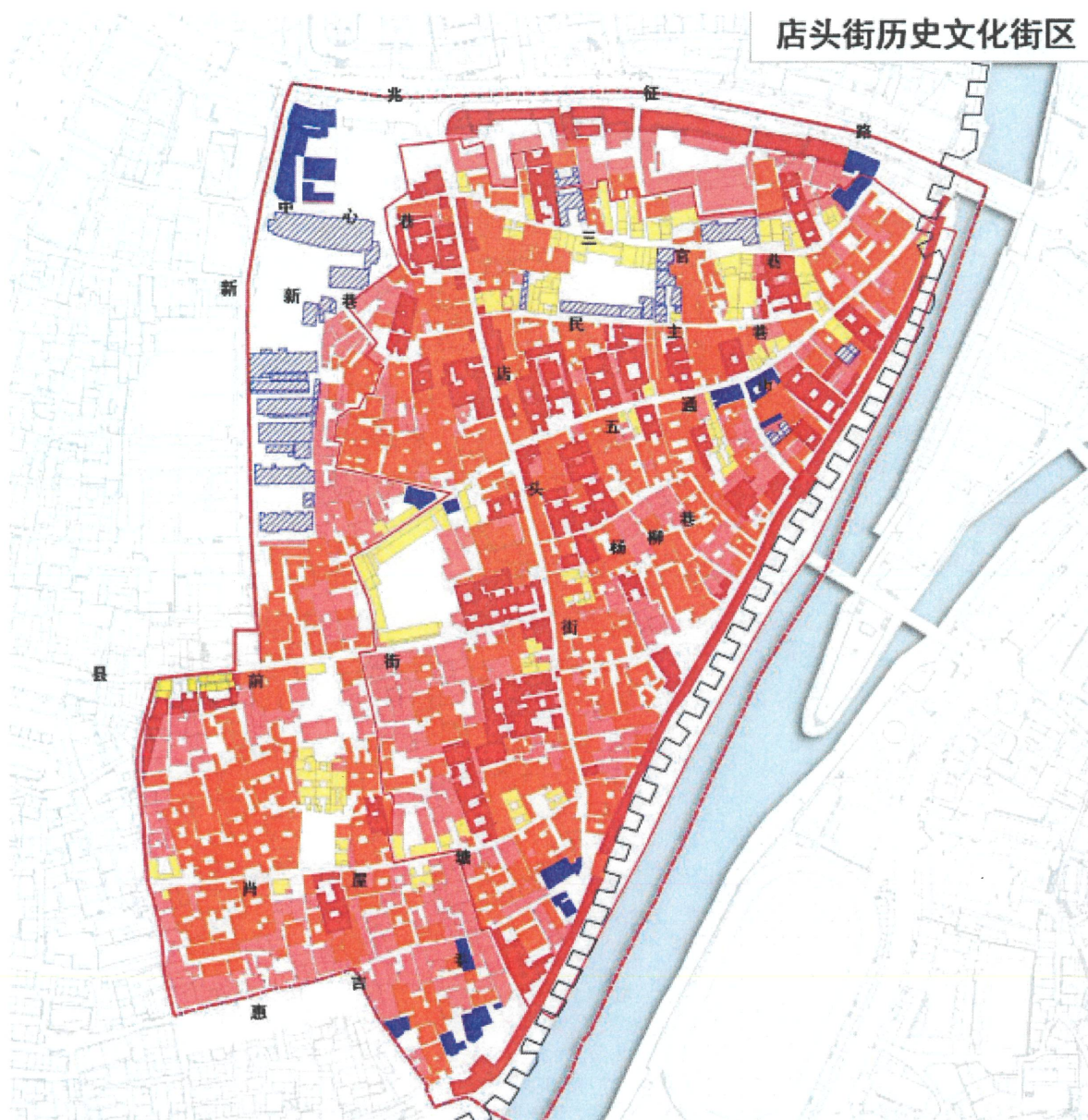
南大街：东至汀州医院，南至宝珠路，西至水门巷，北至兆征路。



东大街：北起福音医院休养所、东城墙路和豪惠巷，南至新街巷，东以汀江为界，西至横岗岭路。



水东街：北起环中路，南至司前街，东以金沙河为界，西至汀江。



店头街：北起店头街北入口、三官巷，南至惠吉门，东以汀江为界，西至汀州医院。

