

上杭县中心城区建筑屋顶管控实施意见

为进一步巩固我县“国家园林县城”创建成果，并着眼创建国家级历史文化名城的目标，全面提升上杭县中心城区空间品质与特色风貌，切实加强建筑屋顶规划建设管理，着力打造安全、和谐、美观的城市天际线，结合我县实际，制定本实施意见。

一、总体原则

（一）规划引领，安全优先。严格遵循上杭县国土空间总体规划、控制性详细规划等相关规划要求，科学统筹规划建筑屋顶的管控工作。同时，始终将建筑安全、消防安全等要求置于首位，确保相关工作安全有序开展。

（二）因地制宜，彰显特色。结合上杭县的地域特色与建筑类型，确保屋顶建设与周边环境和城市整体风貌相协调。同时，有机融入上杭红色文化、客家文化等独特地域元素，着力打造具有地域特色和文化底蕴的城市天际线。

（三）政府引导，社会参与。建筑屋顶管控坚持“先自查后整治”，充分征求群众意愿，引导各方参与，实现共建共治共享。

二、实施范围

本实施意见适用于《上杭县国土空间总体规划（2021-2035年）》划定的中心城区范围，包括但不限于住宅、商业办公、公共建筑、工业建筑等建筑屋顶的管控工作。

三、主要内容

（一）新建建筑屋顶要求

1.新建六层及以下的建筑屋顶，非因跨度、景观、特殊功能等条件限制外，原则上采用坡屋顶。

2.老城区、历史文化街区建筑屋顶应体现客家建筑风格，采用悬山、歇山、硬山等屋顶形态，屋面使用瓦屋面。历史风貌区的建筑不得新建分布式光伏设施。

3.危旧房改造的住宅一律按坡屋顶进行建设。

4.对大体量的高层住宅建筑、商业办公建筑、公共建筑、工业建筑等因功能要求无法采用坡屋顶的，屋顶形状应结合建筑外观协调统一、美观大方。平屋顶应尽量绿化美化。

5.工业建筑大跨度厂房屋顶等要建设分布式光伏发电设施的，光伏板安装角度、间距应符合安全规范，以及相关文件要求进行建设，并符合美观要求。

6.新建住宅小区、商业办公、教育、文化、体育等建筑，位于城市出入口、主次干道、景观轴线、重要视廊、广场周边、汀江两岸的建筑应做好屋顶夜景的照明设计、施工和验收。

（二）老旧建筑屋顶管控

1.屋顶形式与材质：一是屋顶原则上采用坡屋顶形式，坡度、出檐深度需符合地方规范；坡屋顶确无法实现时，允许将平屋顶改造为绿化屋顶或设备隐蔽平台，但需控制高度，避免突兀。二是材质优先选择传统材料（青瓦、陶瓦）或仿古现代材料（金属

瓦、合成树脂瓦）；防水层需更新为耐久材料（如 SBS 改性沥青、高分子卷材）。

2.屋顶风貌管控：一是确保屋顶管控与周边风貌相协调，保留或修复具有历史特色的屋顶元素；二是屋顶色彩需纳入城市色彩规划，禁止使用高饱和度色（如亮红、明黄），推荐灰、褐、深蓝等低彩度色系。三是禁止随意加建广告牌、铁皮棚等构筑物，确需设置的需报批并符合风貌导则。

3.屋顶设施管控：一是设备隐藏如空调外机、管线等需通过格栅、绿化遮挡，或置于屋顶隐蔽区。二是太阳能装置可鼓励安装但需与屋顶一体化设计，避免杂乱无章。

4.屋顶结构安全：一是对管控的屋顶提前进行结构鉴定，严禁超载（如重型绿化土堆、违规加层等）。二是木结构屋顶需进行防腐、防白蚁处理，钢结构需防锈防火。

5.屋顶违建管控：加强新建和改造项目的审批监管，严禁未经批准擅自改动屋顶结构或加建构筑物。依托网格化管理机制，落实日常巡查责任，对新增违建“零容忍”，做到发现一起、查处一起。

四、保障措施

（一）加强组织领导。中心城区屋顶管控工作由县政府分管城建的领导牵头，县自然资源局、住建局、城市管理和综合执法局、财政局、“大督查大落实”办、临江镇政府、临城镇政府根据职责分工，各司其职，遏制新增屋顶违法建设行为。

县自然资源局：负责做好建筑屋顶的规划和指导工作。

县住建局：负责提供由市住房和城乡建设主管部门公布符合条件的鉴定机构名单，由房屋所有人从鉴定机构名单中自行选择，签订委托鉴定协议，鉴定费由房屋所有人承担；负责指导属地政府做好屋顶管控的质量安全工作。

县城市管理和综合执法局：会同属地政府做好屋顶顶棚拆除工作，并强化执法巡查，及时配合质量技术监督部门纠正、制止和查处施工过程中的违法违规行为，并对违法建设房屋分类处置。

县财政局：负责管控资金的落实拨付。

县“大督查大落实”办：对管控工作进行督促督办、监督检查。

临江镇政府、临城镇政府：负责属地内屋顶管控的日常巡查、违法建设制止与报告，并配合执法及后续修复工作。

（二）严格建设管控。坚持“减存量与遏增量”并重，坚决防止未经审批实施改造，严厉打击建筑屋顶擅自修建建（构）筑物的行为。新建建筑屋顶在项目设计方案中须独立成章，并附设计平面及效果图，确保与项目主体同步设计、同步施工、同步验收，从源头上把控建筑屋顶风貌。按照“谁使用、谁维护”的原则，明确建筑屋顶建设工程质保期到期后的维护管理责任主体。引导社会力量落实“自查自理”，做好建筑屋顶管控的组织协调工作，并将其纳入建筑整体管理范围，确保治理成效长期保持。

（三）注重宣传引导。通过媒体宣传、张贴通告、入户宣讲等方式深入动员中心城区所有单位、家庭，积极支持和参与建筑

屋顶管控工作。行政机关、企事业单位要率先垂范，主动拆除违法建设，实施屋顶改造，发挥示范引领作用。同时，加大优秀案例和试点示范的宣传力度，通过展示管控前后变化的显著变化，有效激发社会各界的意愿，营造建筑屋顶管控工作的浓厚氛围。

（四）强化资金保障。参照《福建省农房屋顶平改坡设计建造一体化导则》（闽建科〔2019〕8号）、龙岩市印发的《关于既有住宅屋顶实施平改坡的指导意见》（龙城〔2020〕183号）以及《上杭县城市规划区内既有住宅屋顶平改坡的实施意见(试行)》（杭自然资〔2021〕91号）的要求执行，无产权证的建筑屋顶可参照进行管控。在年度财政预算中安排建筑屋顶管控专项资金，明确资金使用范围和方式，提高资金使用效益，保障管控工作顺利推进。

五、附则

本意见自发布之日起施行，有效期3年。由县自然资源局会同县住建局、城市管理和综合执法局负责解释。临江镇政府、临城镇政府及县直相关部门应根据本意见制定实施细则，确保各项措施落实到位。

上杭县自然资源局

2025 年 7 月 4 日印发
