

厦门市海沧区人民政府东孚街道办事处文件

厦海东街办〔2025〕11号

厦门市海沧区人民政府东孚街道办事处 关于印发《东孚街道农村房屋楼顶搭盖建设 暨历史建筑修缮管理办法》的通知

各办、中心、队，各村（社区）：

经街道会议研究同意，现将《东孚街道农村房屋楼顶搭盖建设暨历史建筑修缮管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

厦门市海沧区人民政府东孚街道办事处

2025年7月28日

东孚街道农村房屋楼顶搭盖建设 暨历史建筑修缮管理办法

第一章 总则

第一条 根据厦门市村庄空间管控规划，东孚辖区内村庄规划为禁建、限建村庄，部分房屋年岁久远，出现屋顶漏水，影响房屋使用，存在安全隐患，为改善人居环境，提升生活品质，急需开展农村房屋楼顶搭盖建设及历史建筑修缮工作。

第二条 根据《厦门市自然资源和规划局关于动态更新工程规划许可豁免项目清单的通知》（厦资源规划〔2025〕247号）第一条第一项、《新增两违数据审核处置工作规程》第三条第六项以及《厦门市海沧区“两违”综合治理专项领导小组办公室关于农村房屋楼顶搭建标准的通知》等文件要求，结合街道实际，依据“事前准入、事中管控、事后监管”的原则，制定本办法。

第三条 本办法适用于街道辖区内非城市社区自建住宅楼顶搭建的坡屋顶、防漏雨棚；以及辖区内因年岁久远、屋顶漏水等历史存在（2018年2月之前）的蘑菇房、农具房等设施。

第二章 建设与审核程序

第四条 搭建坡屋顶及防漏雨棚程序

（一）申请

申请人需向村（社区）委会提交以下材料：

1. 申请人身份证复印件（与原件一致）；

2. 申请人户口本复印件（与原件一致）；
3. 书面申请书（申请人签名盖手印，范本见附件 1）；
4. 书面承诺书（申请人签名盖手印，范本见附件 2）；
5. 房屋产权证明或宅基地使用权证复印件（若房屋产权人与申请人不一致，需村<社区>补充关系证明）；
6. 申请房屋现状照片及屋顶漏水照片。

此外，如申请房屋无产权证，但是属于申请人唯一住宅的，可向村<社区>申请“一户一宅”证明（流程见附件 3）。

（二）初审

村（社区）委会初审核实以下内容：

1. 确认申请房屋是否存在漏雨情况；
2. 确认搭盖用途是否属于防漏雨等生活必要需求；
3. 核实申请房屋是否有产权或者是否符合“一户一宅”原则。

（三）核实与备案

1. 村（社区）委会初审通过后，材料报街道综合治理办（城管）核实；

2. 综合治理办（城管）组织城管执法中队、村（社区）实地核查，同时现场拍照取证，填写备案表，重点审查以下内容：

- （1）检查房屋实际情况与申请材料真实性；
- （2）检查设计方案是否符合《厦门市海沧区“两违”综合治理专项领导小组办公室关于农村房屋楼顶搭建标准的通知》要求，重点审查以下标准（附件 4）：

①坡屋顶：有女儿墙起坡点高度 ≤ 1.5 米；无女儿墙时起坡点高度 ≤ 0.5 米；投影面积 $\geq 70\%$ 屋顶面积；最高点 ≤ 2.2 米；四周全封闭。

②防漏雨棚：有女儿墙的铁皮棚高度 ≤ 1.5 米；无女儿墙铁皮棚高度 $0.2-0.5$ 米。

（四）批准与施工

核实通过后，由综合治理办（城管）报街道分管领导签批《农村坡屋顶及遮雨棚建设设备案登记表》（附件5），签批后由综合治理办（城管）通知申请人按建设标准做好施工安全防护措施，同步抄送乡村振兴办，由其纳入小散工程管理，实施施工全程监管。

（五）验收

乡村振兴办确认项目竣工后，通知综合治理办（城管）组织城管执法中队、所在村（社区）对该项目进行验收。验收内容包括修缮工程质量、是否符合设计方案或相关标准等。验收合格填写验收单（附件6），并告知申请人项目顺利完工。对于验收不合格的，申请人按城管执法中队要求限期整改到位。

第五条 历史存在（2018年2月之前）的蘑菇房、农具房等设施修缮程序

（一）申请

申请人需向村（社区）委会提交以下材料：

1. 申请人身份证复印件（与原件一致）；
2. 历史建筑修缮书面申请（申请人签名盖手印，范本见附件7）；

3. 书面承诺书（申请人签名盖手印，范本见附件 8）；
4. 原建筑全景照片（含 GPS 定位及时间水印）；
5. 手工测绘平面图（标注墙体厚度、屋顶结构等关键数据）。

（二）初审

村（社区）委会初审核实历史存在（2018 年 2 月之前）的蘑菇房、农具房等设施真实性（比对村<社区>民口述记录），并予以盖章确认。

（三）核实与备案

1. 村（社区）委会初审通过后，材料报街道综合治理办（城管）核实；
2. 综合治理办（城管）组织城管执法中队、村（社区）实地核查，同时现场拍照取证，填写备案表，重点审查以下内容：
 - （1）调阅航摄影像进行历史建筑数据比对；
 - （2）检查修缮设计方案是否符合原址原面积及原房屋结构性质。

（四）批准与施工

核实通过后，由综合治理办（城管）报街道分管领导签批《农村历史建筑需修缮建设设备案登记表》（附件 9），签批后由综合治理办（城管）通知申请人修缮不得改变原有用途，且做好施工安全防护措施，同步抄送乡村振兴办，由其纳入小散工程管理，实施施工全程监管。

（五）验收

乡村振兴办确认项目竣工后，通知综合治理办（城管）组织城管执法中队、所在村（社区）对该项目进行验收。验收内容包括修缮工程质量、是否符合设计方案或相关标准等。验收合格填写验收单（附件 6），并告知申请人项目顺利完工。对于验收不合格的，申请人按城管执法中队要求限期整改到位。

第三章 监管与违规处置

第六条 施工管控：乡村振兴办、村（社区）委会、城管执法中队联合开展施工监管，重点检查：

1. 是否按小散工程进行纳管，施工安全防护措施是否到位；
2. 是否按批准标准施工或原基础设计进行施工；
3. 是否存在超高超面积问题；
4. 是否改变建筑原有用途。

第七条 违规处置：对超标准建设的、未进行原基础建设或存在长高长胖的，责令限期整改；对拒不整改的，城管执法中队按违建依法拆除，并由综合治理办（城管）予以通报，同时将该户纳入“两违”治理黑名单，今后不再受理该申请人后续相关申请。

第四章 附则

第八条 本办法所规定的内容如与法律和上级政策文件相抵触的，以法律法规和上级政策文件为准。在具体实施过程中存在未涵盖事宜的，严格依照法律法规和上级政策文件的具体要求予以执行。

第九条 本办法自发布之日起实施，由综合治理办（城管）

负责解释。

附件：1. 屋顶搭盖申请书范本
2. 屋顶搭盖承诺书范本
3. 证明唯一住宅一次性告知书
4. 农村房屋坡屋顶及楼顶遮雨棚建设标准平面示意图
5. 农村坡屋顶及遮雨棚建设设备案登记表
6. 房屋修缮工程验收单
7. 房屋修缮申请书范本
8. 房屋修缮承诺书范本
9. 农村历史建筑修缮备案登记表

附件 1

申请书

本人_____，身份证号：_____，
房屋位于_____，
因造成安全隐患。特申请屋顶修缮，搭盖防漏雨设施。且本人
承诺所提供的材料真实、有效，复印件与原件一致。请相关部门
予以支持。

申请人：

日期：

附件 2

承诺书

本人_____，身份证号：_____，
房屋位于_____，
因_____，
造成安全隐患。特申请屋顶修缮，搭盖防漏雨设施。

本人在此承诺严格按照“两违”办关于《海沧区关于农村房屋楼顶搭盖建设标准的通知》（2022年3月30日）文件，坡屋顶以现有女儿墙做起坡点（女儿墙不高于1.5米），无女儿墙的起坡点0.5米，坡屋顶投影面积不少于70%的屋顶面积，最高点不得高于2.2米，且坡屋顶四周必须封闭全包。因房屋年久漏水需建设防漏雨棚铁皮棚的，铁皮顶棚高度不得高于现有女儿墙，且女儿墙高度不得高于1.5米；无女儿墙的建议铁皮棚贴合楼板搭盖，高度0.2米至0.5米。严格执行防漏屋顶搭建标准建设，不增高、不扩建，同时承诺施工前后安全问题自行承担，施工期间防止扬尘、噪音扰民等投诉问题产生，自行做好保证房屋建设安全和质量安全，如发生涉及房屋质量安全问题或建设后发生的所有问题和所有责任等均由本人自行承担，且本人承诺所提供的材料真实、有效，复印件与原件一致。

承诺人：

日期：

附件 3

证明唯一住宅一次性告知书

1. 向村(居)委会申请该处为唯一宅基地证明，并在村(居)委会公开栏公示7天以上(附公示照片)。
2. 前往海沧行政服务中心开具无购买商品房证明。
3. 前往厦门市自然资源和规划局海沧行政服务中心查询无不动产证明。

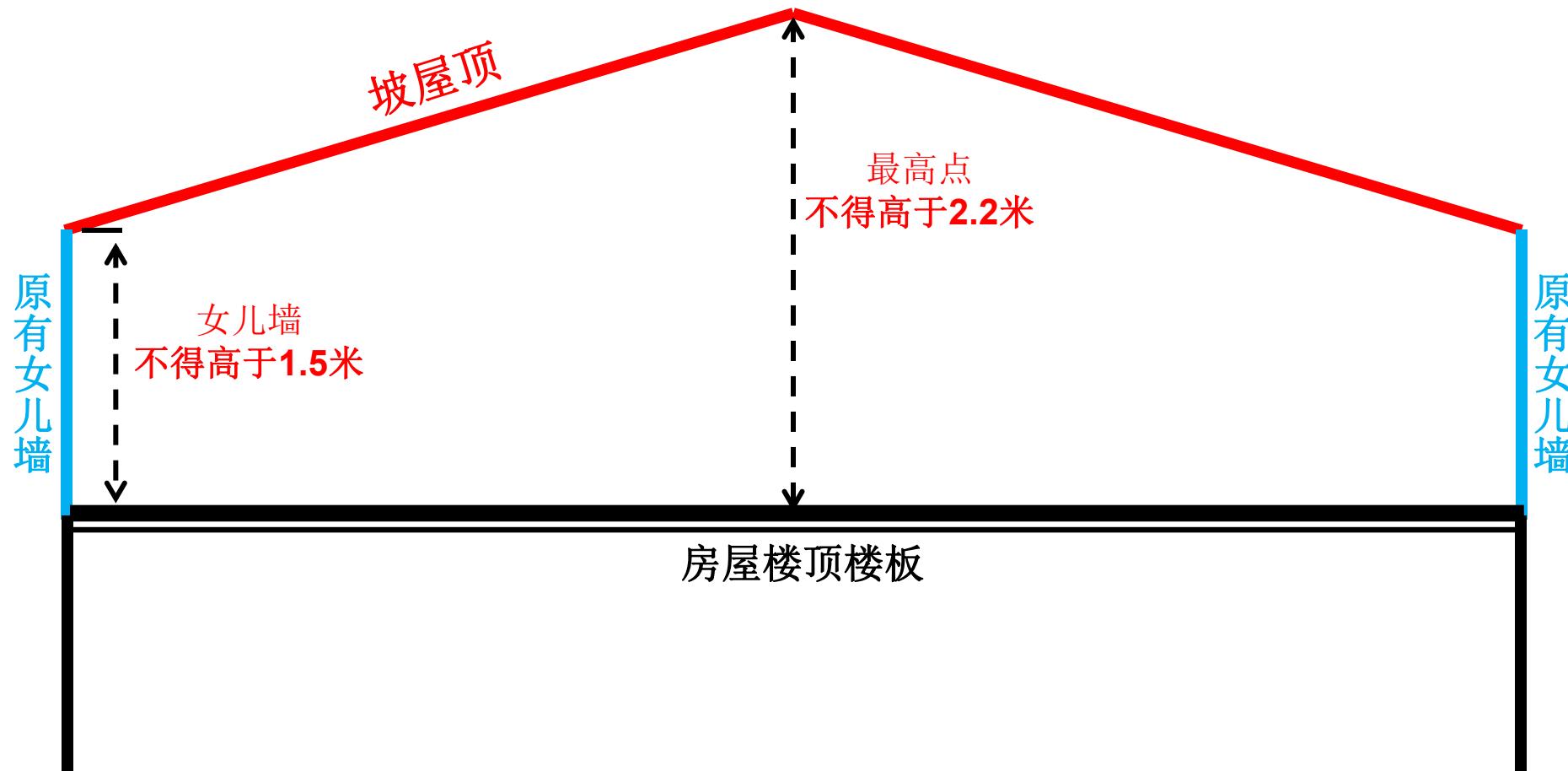
附件4

农村房屋坡屋顶及楼顶遮雨棚 建设标准平面示意图 (征求意见稿)

2023年4月

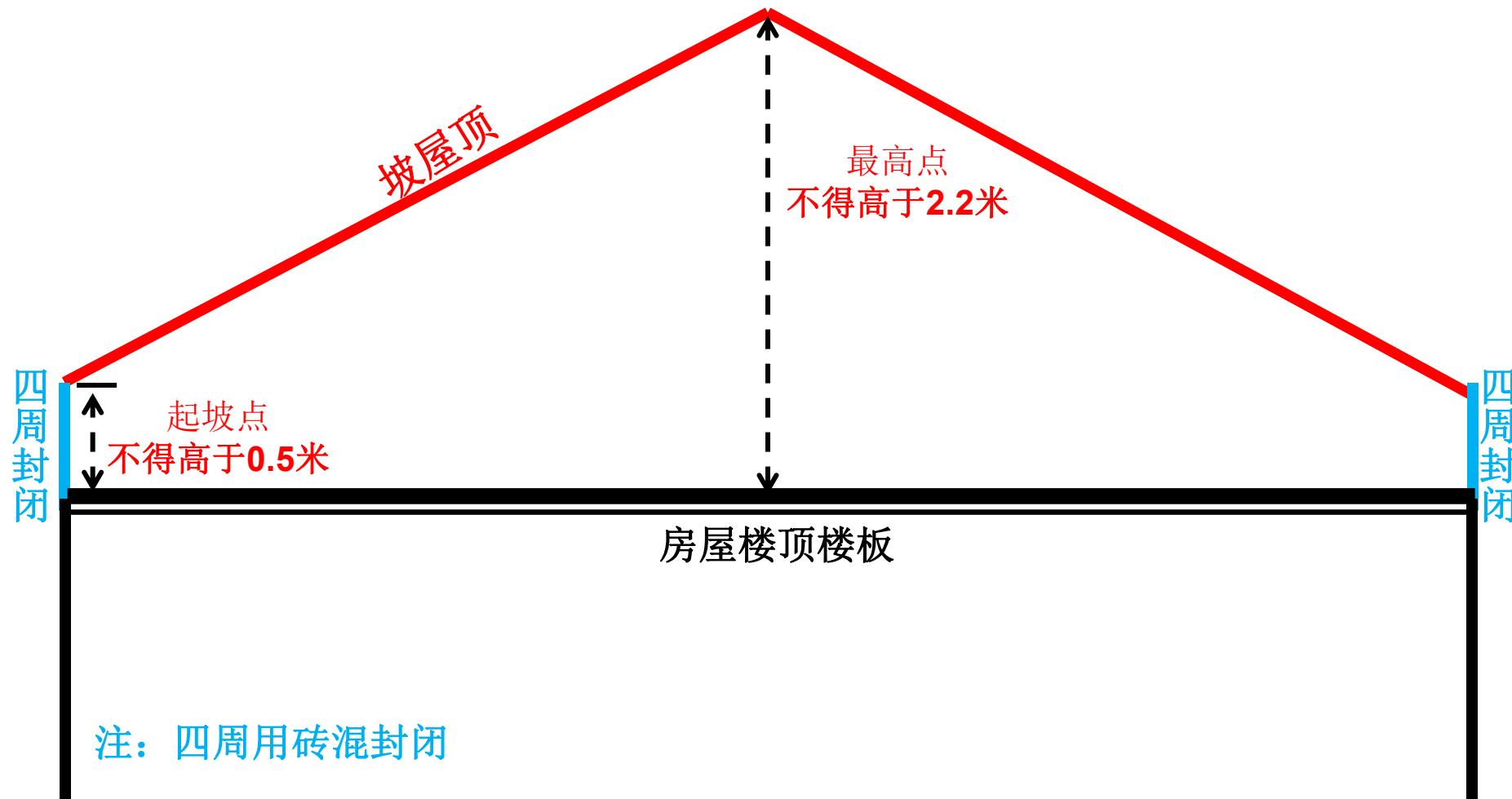
1.1 坡屋顶（有女儿墙）

屋顶原有女儿墙，以女儿墙做起坡点（女儿墙不高于1.5米），坡屋顶最高点不得高于2.2米，坡屋顶投影面积不少于70%的屋顶面积，且坡屋顶四周必须封闭全包。



1.2 坡屋顶（无女儿墙）

屋顶无女儿墙，起坡点不得高于0.5米，坡屋顶最高点不得高于2.2米，坡屋顶投影面积不少于70%的屋顶面积，且坡屋顶四周必须封闭全包。



2.1 遮雨棚（有女儿墙）

屋顶有女儿墙（不高于1.5米），遮雨棚高度不得高于原有女儿墙。



2.2 遮雨棚（无女儿墙）

无女儿墙的需贴合楼板搭盖遮雨棚，高度不得高于0.5米。



注：四周用砖混封闭

附件5

农村坡屋顶及遮雨棚建设设备案登记表

街道		村（社区）	
姓名		联系电话	
地址			
个人承诺	<p>个人承诺：本人承诺严格按照村居统一建设标准进行施工，并保证施工质量，同时个人承担施工安全责任。</p> <p>当事人签字： 日期：</p>		
建设类型	<p>建设类型：坡屋顶□ 遮雨棚□</p> <p>建筑面积：_____平方米</p> <p>棚顶高度：_____米 起坡点高度：_____米</p>		
村（社区）初核	<p>签字： 年 月 日</p>		
街道 (综合治理办) 复核	<p>签字： 年 月 日</p>		
城管中队 复核	<p>签字： 年 月 日</p>		
街道办事处 意见	<p>（签 章） 年 月 日</p>		

附件6

房屋修缮工程验收单

街道		村（社区）	
姓名		联系电话	
地址			
建设类型	建设类型：坡屋顶 <input type="checkbox"/> 遮雨棚 <input type="checkbox"/> 历史建筑修缮 <input type="checkbox"/>		
	建筑面积：_____平方米		
	棚顶高度：____米 起坡点高度：____米 原层高：____米		
验收内容	修缮工程质量： 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 及格 <input type="checkbox"/> 不及格 <input type="checkbox"/>		
	是否符合设计方案： 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		
	是否符合标准： 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		
街道 (综合治理办) 意见	签字： 年 月 日		
城管中队 意见	签字： 年 月 日		

附件 7

申请书

本人_____，身份证号：_____，
房屋位于_____。
因年岁久远、屋顶漏水，特申请建筑修缮。修缮的建筑为历史
存在（2018年2月之前）的蘑菇房、农具房等设施。且本人承
诺所提供的材料真实、有效，复印件与原件一致。请相关部门
予以支持。

申请人：

日期：

附件 8

承诺书

本人_____，身份证号：_____，
申请房屋位于_____，
因_____，
造成安全隐患，特申请房屋修缮。

本人在此承诺严格按照原基础房屋面积、高度进行修缮加固，按照原基础设计标准进行施工建设，不增高、不扩建、不改变原有用途。同时承诺施工前后安全问题自行承担，施工期间防止扬尘、噪音扰民等投诉问题产生，自行做好保证房屋建设安全和质量安全，如发生涉及房屋质量安全问题或建设后发生的所有问题和所有责任等均由本人自行承担，且本人承诺所提供的材料真实、有效，复印件与原件一致。

承诺人：

日期：

附件9

农村历史建筑修缮备案登记表

街道		村（社区）	
姓名		联系电话	
地址			
需修缮类别			
结构类型及面积	结构类型：石棉瓦□ 铁皮棚□ 砖混□ 其他：_____ 原占地面积_____平方米 原建筑面积：_____平方米 原层高：_____米 其他：_____		
村（社区） 初核	签字： 年 月 日		
街道 (综合治理办) 复核	签字： 年 月 日		
城管中队 复核	签字： 年 月 日		
街道办事处 意见	(签 章) 年 月 日		