



# 泉州古城建筑第五立面整治修缮导则



福建省泉州市住房和城乡建设局  
二〇二二年五月

## 泉州市住房和城乡建设局关于印发 《泉州古城建筑第五立面整治修缮导则》的通知

鲤城区住房和城乡建设局，各有关单位：

为指导泉州古城建筑第五立面整治提升，塑造整洁有序的建筑第五立面空间秩序，现将《泉州古城建筑第五立面整治修缮导则》予以印发，请遵照执行。

执行过程中，有何问题和意见请函告泉州市住房和城乡建设局勘察设计与科技科(0595-22178971)。

泉州市住房和城乡建设局

2022年5月5日

# 前言

长期以来，建筑物屋顶往往属于建筑设计体系及城市规划管理中的“从属”地位，往往被设计者、管理者、使用者和观赏者所忽视。由于对第五立面设计引导的缺失，导致泉州古城文化多样性、建筑多样性等地域特征得不到有效体现。

从现有建筑的使用来看，大部分城市老旧建筑的平屋顶存在着刚性屋面的隔热板破损严重，缺乏护理整修；柔性屋面的防水材料损坏，房屋功能下降；屋顶的排水不畅，杂草丛生、渗漏等诸多影响城市整体景观及使用需求的情况。由于屋顶设施安装的不统一、管理的缺失，使得部分城市建筑屋顶杂乱无章。屋顶设施布置随意，管线纵横，施工及维修不便等等情况，极大的影响了建筑屋顶的景观性、安全性。

从城市整体景观来看，缺乏统一的材质、质感、色彩的建筑屋顶扰乱了城市总体色彩及城市空间肌理，影响了城市天际线的构成。近年来，从空中俯瞰城市机会的增多，使得建筑屋顶在现代城市环境构建中的作用将越来越大。建筑屋顶已经从单纯的围护结构上升到“城市第五立面”这一重要空间，成为构建人居环境的重要载体。

泉州市住房和城乡建设局正式下达课题任务，明确主编单位，并组织力量开展了专题研究及编制工作，课题编研组在广泛调查和研究的基础上，系统总结了泉州古城第五立面管控要求与措施，并经广泛征求专家和相关部门意见，编制了《泉州古城建筑第五立面整治修缮导则》。

本技术导则由泉州市住房和城乡建设局负责管理，由泉州市城市规划设计研究院有限责任公司负责具体技术解释。在实施过程中，请各单位注重总结经验、积累资料，并将意见或建议反馈给泉州市城市规划设计研究院有限责任公司（通讯地址：福建省泉州市丰泽街丰田路16号，邮政编码：362000）。

主编单位：泉州市城市规划设计研究院有限责任公司

主要起草人员：欧阳一博、李铭统、郭家男、李岩

主要审查人员：张天宇、王慧慧、张金德、林峰毅、谢永明

# 目录

## CONTENTS

项目背景

使用说明

术语

### Part1.问题与认知

- 1.古城第五立面概述
- 2.存在问题
- 3.相关案例
- 4.总体管控对策

### Part2.总体管控要求

- 1.上位规划
- 2.分区管控策略

### Part3.重点区域管控策略

- 1.核心区管控目标
- 2.核心区现状研究
- 3.核心区管控策略
- 4.管控示意

### Part4.设计要点

- 1.屋面管控技术要点
- 2.建筑屋顶分类引导标准
- 3.典型屋面修缮整治

### Part5.机制保障

### Part6. 附件

# 项目背景

## 1.背景意义：

“泉州：宋元中国的世界海洋商贸中心”于2021年申报世界文化遗产成功，古城区域成为遗产的缓冲区，对其进行品质提升尤为重要。由于居民保护意识的薄弱，缺乏对建筑修缮的技术指导，导致泉州古城许多违章搭盖严重，部分建筑屋面破损严重。随着人们视觉观赏点进一步提高，建筑第五立面不仅是单一建筑的屋顶，而是城市风貌的重要元素。而今古城作为世界遗产的缓冲区，第五立面的整治和修缮显得尤为必要。导则将进一步落实上位规划相关要求，贯彻市领导指示精神，细化城市第五立面管控要求与措施，填补古城特色风貌塑造方面的不足。

## 2.工作目标：

（1）深化落实上位规划相关要求，塑造肌理清晰、整洁有序的第五立面空间秩序，营造与自然山水和谐相融、与历史文化交相辉映、具有高度可识别性的第五立面风貌。

（2）提升城市精细化管理水平，通过提出具有较高适应性的第五立面整治修缮原则和技术手段，制定针对性的管控策略两个层级，加强管理的可实施性，为城市建设过程中的第五立面管控工作提供重要的技术支撑。

## 3.编制原则：

### （1）落实上位、对接各专项规划

深入落实上位规划关于城市风貌的相关要求，围绕历史风貌街区，加强第五立面管控力度与深度，对接各城市设计专项，衔接各层次规划，指导下层次规划的编制与实施。

### （2）分级引导、差异化管控

对接总体风貌分区，提出第五立面的分级引导要求，并对重点区域提出精细化的管控要求，构建差异化的管控体系。

### （3）因地制宜，实用高效

形成第五立面修缮整治的具体方法与设计要点，提高导则的可操作性。注重城市屋面整体品质提升，突出地方功能需求和地域文化的和谐统一。

# 使用说明

## 1.使用对象：

导则主要应用于古城第五立面修缮、建设实施。同时导则也会为普通的阅读者提供更为广泛的指导和建议，这其中包含了专业设计人士、施工人员、市民等。

## 2.适用范围：

古城范围(以《泉州历史文化名城保护规划》内，划定的6.41平方公里的历史城区范围)，除不可移动文物、历史建筑外，既有建筑屋面的整治、修缮、提升。

## 3.总体说明：

(1) 古城范围内屋面的修缮整治工作主要是做减法，避免新增屋面建构物，保持古城整体的原真性。

(2) 屋面修缮应充分利用现有资源进行，避免重复、浪费。因改造工作的特殊性，应做好对范围划分、力度整合、材料选用上的把控，以便合理控制造价，又达到改造的目标要求。

(3) 屋面修缮应确保房屋结构安全，修缮整治之前需进行结构安全鉴定，不得降低现状防火安全要求；结构改造应满足安全、适用和耐久性的要求；增加安全监控设施，加强安全管控。

(4) 屋面修缮应满足特色性要求，应尊重历史，要注意保护城市与地域的人文特色，保留及挖掘片区特有的传统韵味和文化特色。

(5) 修缮工程的施工，除应符合本导则外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

(6) 承担传统建筑工程修建的设计和施工单位，应具备相应的资质。

(7) 屋面修缮整治前应进行现场勘查，与相关使用方充分沟通，了解区域现状，并及时与居民沟通，尊重居民利益，提出合理、经济的改造技术方案。

# 术语

- 1. 建筑“第五立面”**：即建筑屋顶面。
- 2. 文物保护单位**:文物保护单位是指在具有历史、艺术、科学价值的古文化遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺和石刻等所在地设立的，用于文物保护工作的单位。
- 3. 历史建筑**:历史建筑，是指经城市、县人民政府确定公布的具有一定保护价值，能够反映历史风貌和地方特色，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建筑物、构筑物。
- 4. 泉州传统建筑**：是指以红砖、红瓦、白石为主要建筑材料，以高翘、曲线流畅的燕尾脊为主要屋面特征，以色彩鲜艳的剪粘、交趾陶为主要装饰艺术，以木结构为主要承重结构形式的具有传承、普遍、演进性的地方建筑。
- 5. 建筑修缮**：是指对建筑结构、装饰和设备，以及环境风貌的维护修理，恢复其建筑风貌、使用功能和结构安全的工程行为。包括为保护需要，对建筑的结构、功能，进行必要的改善。

# PART1问题和认知

# 古城第五立面概述

古城范围内，西街周边片区传统红砖大厝特色风貌成片保存，建筑屋面多为闽南传统样式；中山路骑楼风貌延续至今，建筑屋面多为骑楼部分的平屋面和后部的平坡屋面结合；华侨新村洋楼别墅独具特色，其余地段大多已被现代建筑风貌取代。

但由于古城内建筑更新时，在色彩、体量、屋顶形式等方面沿用了部分传统形式，泉州古城仍具备一定的整体可识别性。仍保有丰富的历史遗存、较完好的古城肌理。

古城第五立面整体风貌较好，区域内的屋面，色彩以中低明度、中低艳度橙红色为主，部分为中明度、低艳度的冷暖交织的灰色系。



# 存在问题

## 1. 违章搭盖较多：

由于居民缺乏保护意识，导致古城内违章搭盖的数量较多，大片闽南传统红色屋顶中夹杂着白色斑块，严重影响古城的整体风貌，建筑屋顶上附属物的无序设置也极大影响城市第五立面的整体效果。



## 2. 屋面破损较多：

古城范围内，由于年代较久，古城内部危房较多，部分屋面破损较为严重，已无法居住，极大的降低了区域的整体品质。



## 3. 部分屋面不符合风貌

屋顶材质和色彩是影响第五立面的重要因素，低品质的建筑屋面会对城市空间品质造成巨大影响，一些建筑的屋面色彩与泉州古城传统的色彩相冲突，显得格外突兀，一些建筑屋面没有面层，直接为水泥抹灰或防水材料裸露，影响古城内传统风貌特色的完整性。



# 相关案例

## 《北京第五立面和景观眺望系统城市设计导则》

基于北京城市多元风貌特征，分类选取眺望对象，构建“看城市、看山水、看历史、看风景”城市景观眺望系统，并提出49条战略级景观和84条重要级景观视廊，充分展示北京城市整体形态、地理环境特色、历史文化特色及城市内部景观。

导则对北京城市第五立面按照分区、分级和分类三个层面进行管控，逻辑框架清晰明确，从总体到局部提出具体的管控要求。

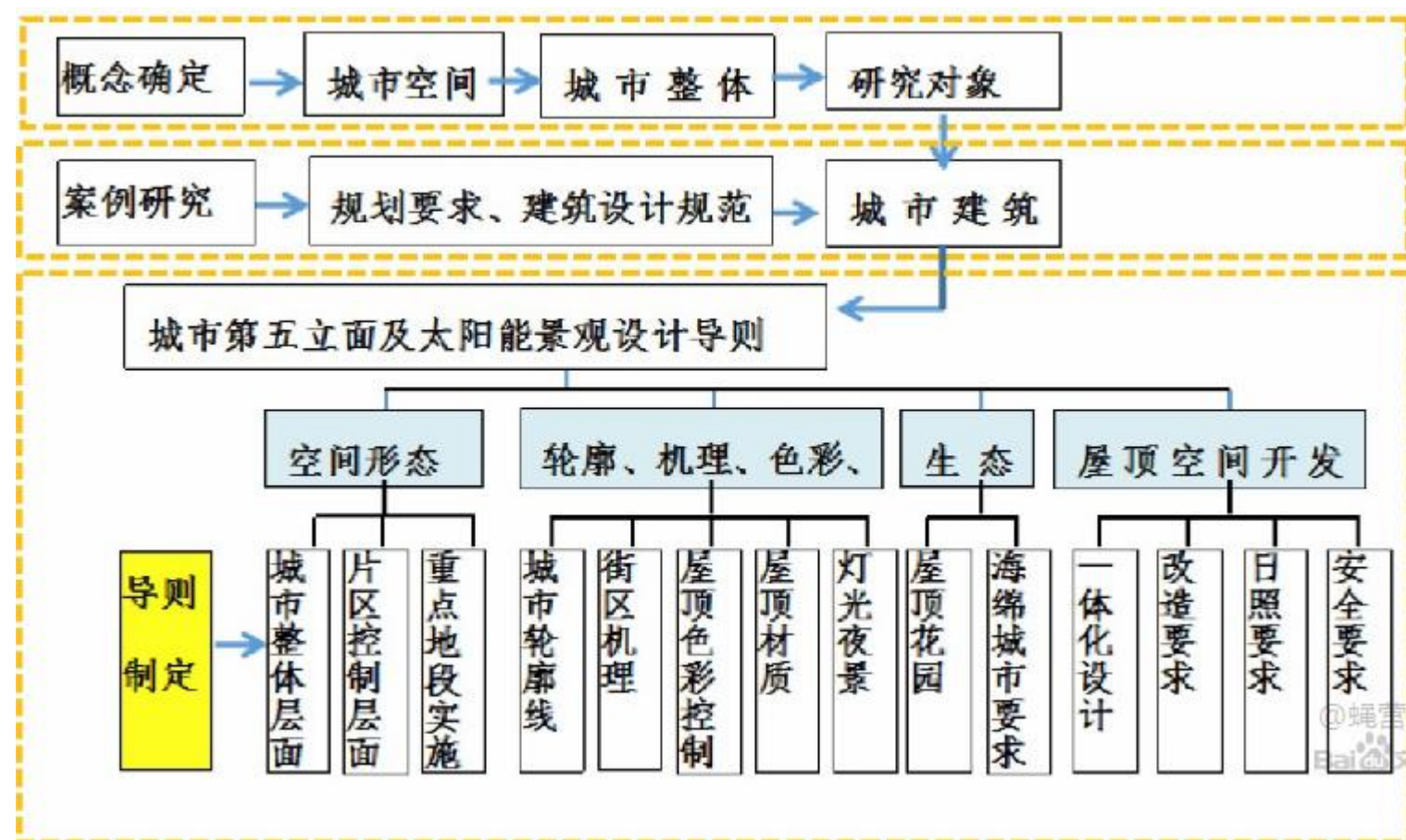


《北京第五立面和景观眺望系统城市设计导则》

## 《云南城第五立面及太阳能景观化设计技术导则》

导则因地制宜的对云南第五立面按照总体、分区和分类三个层面进行控制，把太阳能的利用纳入环境的总体设计，把建筑、技术和美学融为一体。

**本导则参考相关案例，从大到小对泉州古城的第五立面进行研究，提出管控要求和整治修缮要求。**



《云南城第五立面及太阳能景观化设计技术导则》

# 总体管控对策

## 1. 管控目标：

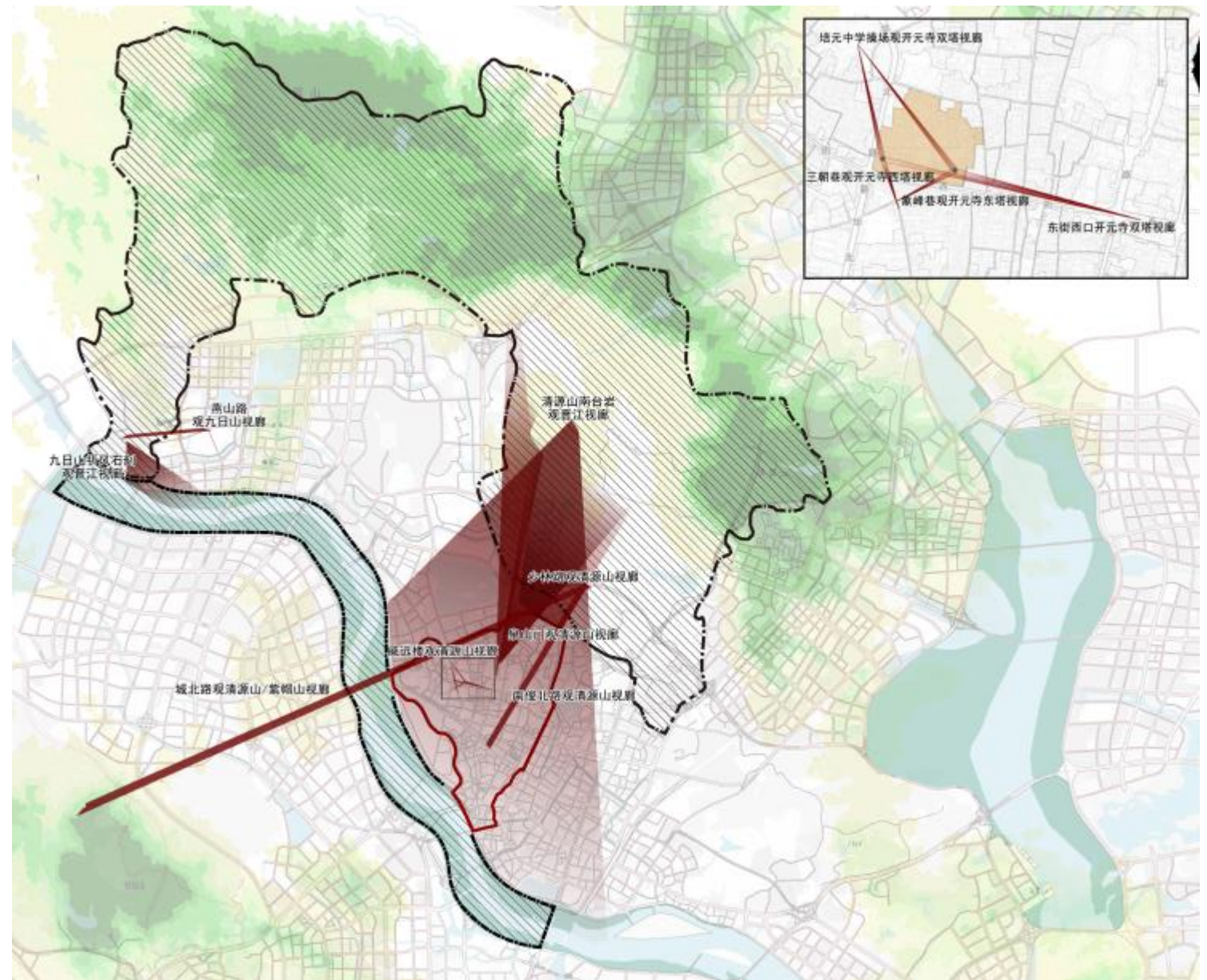
塑造肌理清晰、整洁有序的第五立面空间秩序，营造与自然山水和谐相融、与历史文化交相辉映、在城市门户具有高度可识别性的城市第五立面。重点管控好历史风貌街区城市第五立面。全面提升第五立面的整体品质。

## 2. 管控思路：

对接上位规划划定的风貌分区，提出分级管理要求；选取古城核心区进行重点研究，分别明确管控目标和管控重点，并提出针对性的管控策略；针对居住建筑、公共建筑、工业建筑提出分类引导建议；实际操作中对典型的屋面提出具体的修缮整治要求和办法。

## 3. 管控对象：

第五立面管控对象包括直接管控要素和间接管控要素。其中，直接管控要素即建筑屋顶，也是本次导则研究的主要内容。间接管控要素则包括建筑形态和城市肌理，从实施管控角度，针对不同要素空间载体的事权范围，梳理各自主管部门，负责相应管控要素的管理工作。



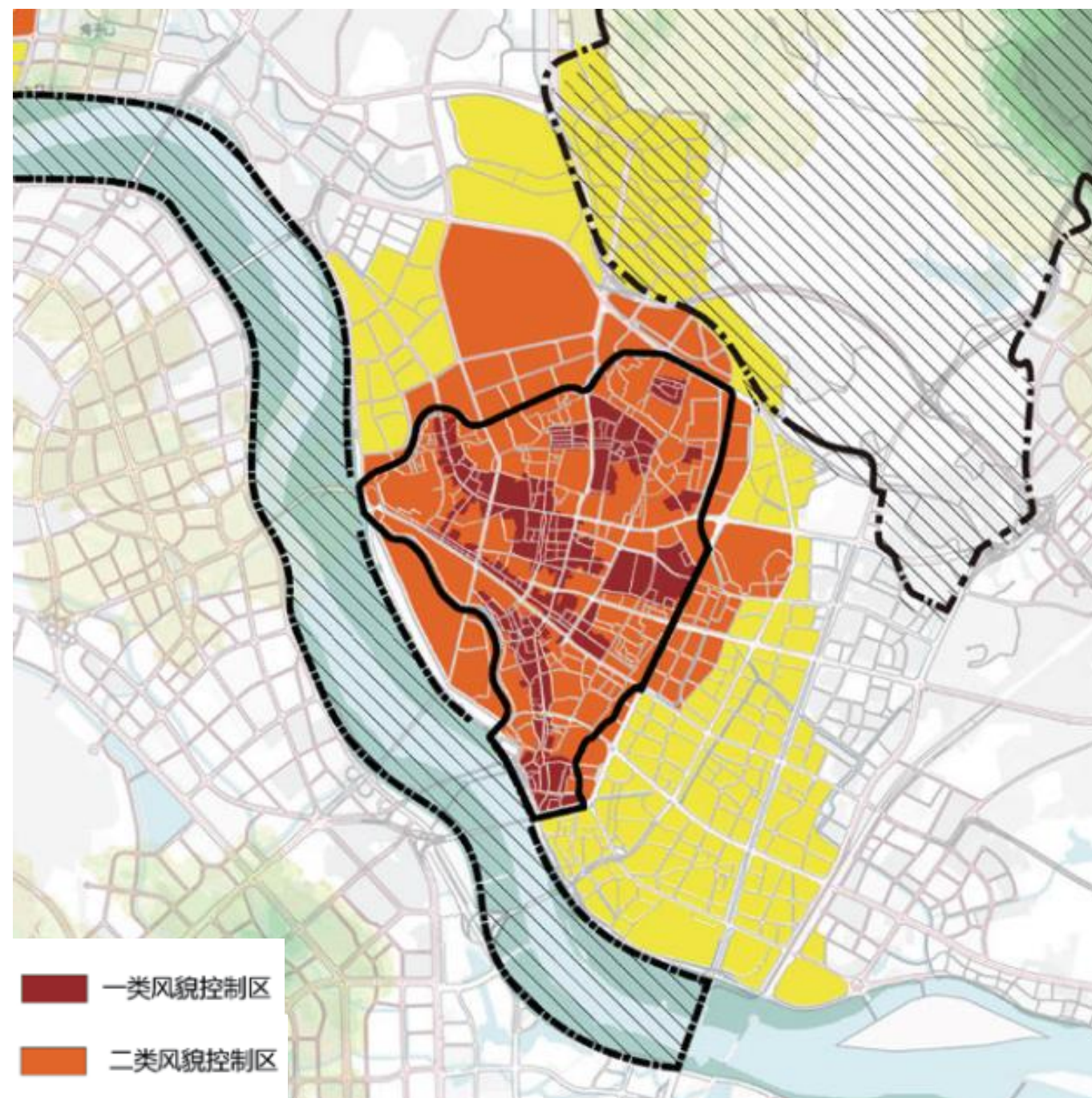
古城空间格局及视线廊道

# PART2总体管控要求

# 分区管控策略

## 第五立面风貌分区

对接上位规划风貌分区，分级提出第五立面的风貌管控要求。《泉州历史文化名城保护规划》中将城市风貌进行了划分：古城根据建筑风貌特点，分为一类风貌区和二类风貌区。



古城风貌区分区示意

# 分区管控策略

## 1.一类风貌区

### 管控对象：

古城内传统历史文化街区和风貌保护区。

### 管控策略：

以古大厝、手巾寮、骑楼建筑、传统民居为主的建筑形式是传统街区与风貌保护区的空间肌理与第五立面的典型特征。应对与传统风貌不协调的屋面进行整治，对破损的屋面进行修缮，实现对传统风貌格局的保护。重点关注历史文化街区及文保单位周边的屋顶形式、色彩、设施。

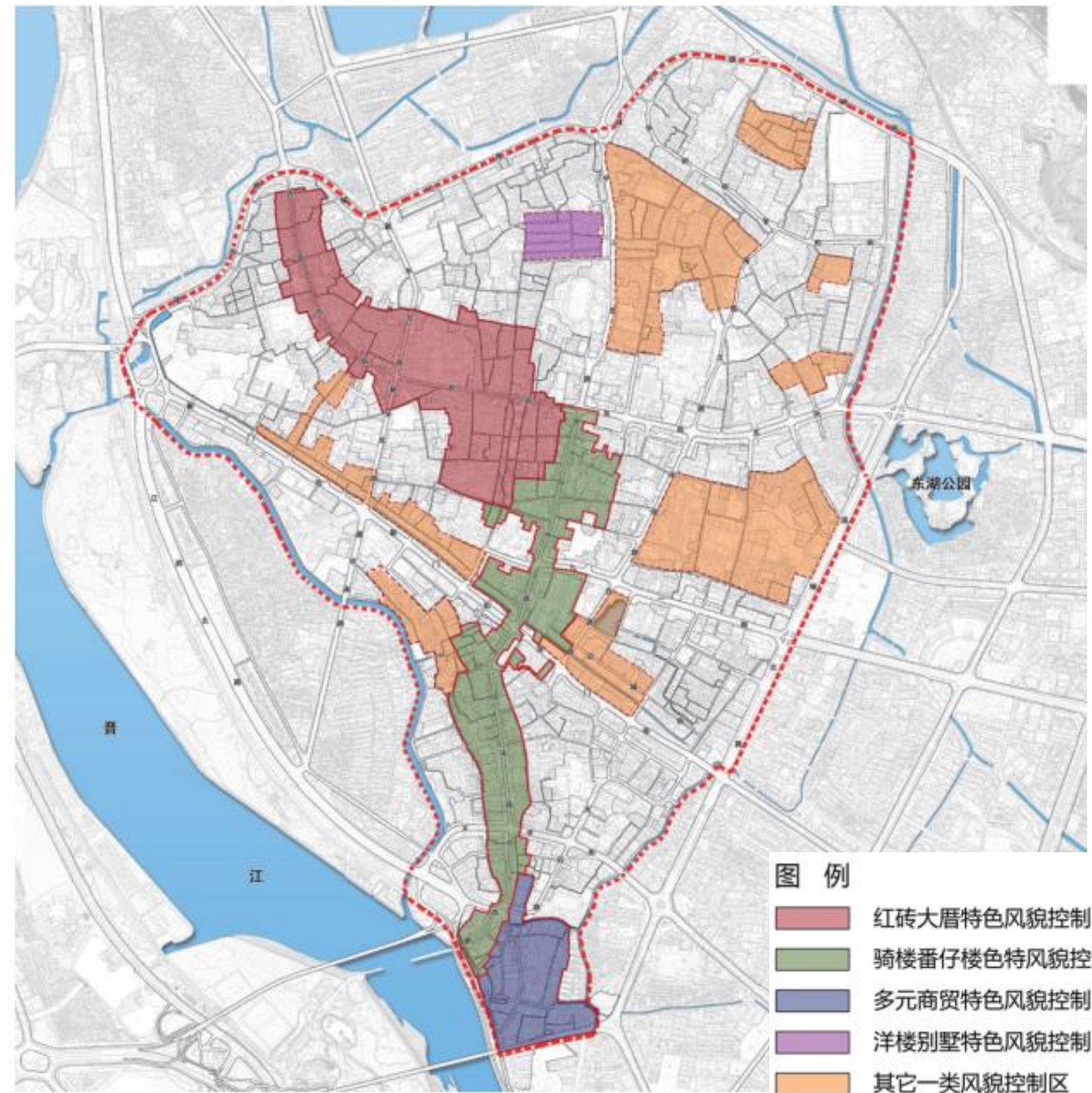
### 重点管控要素：

- (1) 直接管控要素：屋顶形式、尺度、色彩、材质、设施、广告牌匾。
- (2) 间接管控要素：建筑高度与体量。

### 规划引导：

严格控制历史文化街区、文保单位周边建筑屋顶的形式。

- (1) 屋顶形式以坡屋顶为主，屋顶坡度不宜超过35度；
- (2) 建筑屋顶色彩应以传统红砖红瓦为主，严禁使用与传统风貌建筑色彩相冲突的屋面材料，如反光石材、水泥抹灰等，应使用闽南传统斗底砖、传统红瓦作为屋面修缮或更新材料，不应使用树脂瓦；
- (3) 屋顶严禁使用彩钢板，建筑构件及装饰物应采用泉州及闽南特色的样式及材料；
- (4) 修缮或更新不得高于原本建筑高度。对于影响视廊的建筑远期择机降层。



一类风貌区示意



闽南传统古厝

# 分区管控策略

## 2.二类风貌区

### 管控对象：

除传统历史文化街区和风貌保护区以外的古城片区。

### 管控策略：

二类风貌区仍处于泉州古城内，屋面的整体风格仍需符合闽南传统建筑风貌，对于过于突兀和不符合传统风貌的建筑屋面进行整治，对破损的屋面进行修缮，重点关注传统样式的屋顶形式、色彩、设施。

### 重点管控要素：

- (1) 直接管控要素：屋顶形式、色彩、设施、广告牌匾。
- (2) 间接管控要素：建筑高度与体量。

### 规划引导：

屋面修缮与更新不宜与传统风貌相冲突。

- (1) 6层及6层以下建筑，屋顶宜采用坡屋顶，屋顶坡度不宜超过35度；
- (2) 宜采用与传统砖红色相协调的暖色系，严禁使用与传统风貌建筑色彩相冲突的屋面材料，如反光石材、水泥抹灰等；
- (3) 屋顶严禁使用彩钢板，建筑构件及装饰物应符合闽南传统风格；
- (4) 修缮或更新不得高于原本建筑高度。



近现代住宅



一般民房

# **PART3重点区域管控策略**

# 管控目标

## 1.重点区域概述：

核心区位于古城区域中心，北以西街为界，西以新华北路为界，东以中山路为界，南以新门街为界，所围合成的区域。涉及西街与中山路两个历史文化街区，区内现状建筑屋顶风貌较好，建筑色彩以中低明度、中低艳度橙红色为主。

## 2.管控目标：

核心区第五立面管控的目标是通过建筑屋顶的修缮整治，恢复古城第五立面的传统风貌，营造与自然山水和谐相融、与历史文化交相辉映、具有可识别性的城市景观形态。塑造整体性古城风貌，提升城市形象与空间秩序。

■核心区包括中山路和西街历史文化街区，也包括不可移动文物、历史建筑、历史水系等历史文化资源所在的区域，应呈现特色鲜明、清晰完整的传统街区原貌。

■核心区屋顶形式以传统坡屋顶及近代坡屋顶为主，修缮或更新的屋顶应消隐于传统风貌之中，屋顶形式及坡度、屋顶尺度、屋顶材质及色彩均应严格遵循传统闽南建筑的规制。严格控制屋顶材质，采用与传统风貌相协调的材质，严禁使用彩钢板、裸露的防水材料、混凝土等影响传统风貌的材质。



# 管控策略：

## 4.管控策略：

强化古城核心区整体形象，通过建筑高度、色彩与体量的控制，体现城市空间秩序；通过建筑及环境设施的强化管控，突出城市历史文脉；加强精细化管控，通过拆除改造屋顶设施，修复破损屋面，对建筑屋顶形式、色彩等要素的管控，强化古城风貌特色；进一步提升地区环境品质，强化与历史景观相协调的环境要素。

### 屋顶管控要素



**屋顶形式** 以闽南传统坡顶为主，禁止采用异形屋顶。



**色彩材质** 尽量采用闽南传统建筑材料，禁止使用灰色、蓝色、绿色瓦片、反光石材、水泥抹灰和彩钢板。



**屋顶设施** 屋面设施整理摆放整齐，有条件的进行遮蔽处理，条件不允许的，尽量弱化人视角度的感官体量。



**建构筑物** 屋顶禁止摆放广告，原则上既有建筑屋顶不得增加建构筑物。

### 其他要素



**建筑高度** 作为重点管控地带，保证整体风貌，提出明确要求，严格管控。



**建筑形式** 作为重点管控地带，保证整体风貌，提出明确要求，严格管控。

# 管控策略：

## 4.管控策略：

### 管控策略一：拆除违建，整治设施

整洁有序的城市界面是彰显历史文化、古城风貌的基本条件，通过拆除违章搭建、规范广告和标牌摆放位置，加强城市空间秩序，体现古城整体的历史文化价值。

(1) 拆除各类违章搭建的建构物，特别是用彩钢瓦搭建的各类临时棚户、遮雨设施等；

(2) 现有建筑屋顶之上，原则上不允许新增建构物，如钢架、雨棚等。

(3) 屋顶的空调机位摆放整齐，尽量贴近围护结构摆放，电信基站靠内侧摆放，弱化其在人视角度的视觉体量。

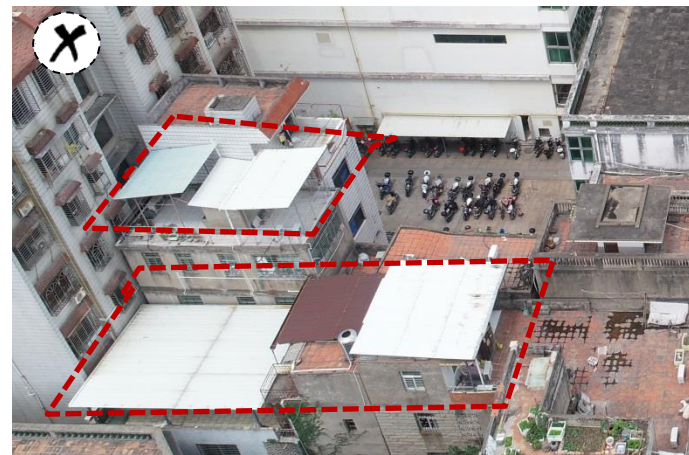
(4) 牌匾标识不得设置于屋顶之上。

### 管控策略二：修复破损，还原风貌

屋顶破损影响了屋面整体的效果，给居民的正常生活带来诸多不便，对破损的建筑屋面进行修缮，有助于提升片区的整体生活品质，恢复古城的历史风貌。

(1) 传统屋面修缮，不应改变屋面的原有形式和结构体系，修缮应尽量依照传统工艺做法进行，尽量采用闽南传统材料。

(2) 一般建筑屋面的修缮或更新鼓励使用传统材料。



屋面违建



屋面违建



违建整治前



违建整治后



屋面修缮前后对比

# 管控策略：

## 4.管控策略：

### 管控策略三：规范建筑色彩

核心区屋面色彩应遵循闽南传统建筑屋顶的砖红色系，加强对屋顶色彩的管控，保持大面积砖红色屋顶和浓荫绿树为基调，避免出现过于突兀的屋面颜色。

(1) 应严格保护文物保护单位及历史文化街区的建筑色彩特征与传统规制，以泉州传统红砖色调为主，不允许建筑屋面局部构件使用彩度较高的绿色等色彩。

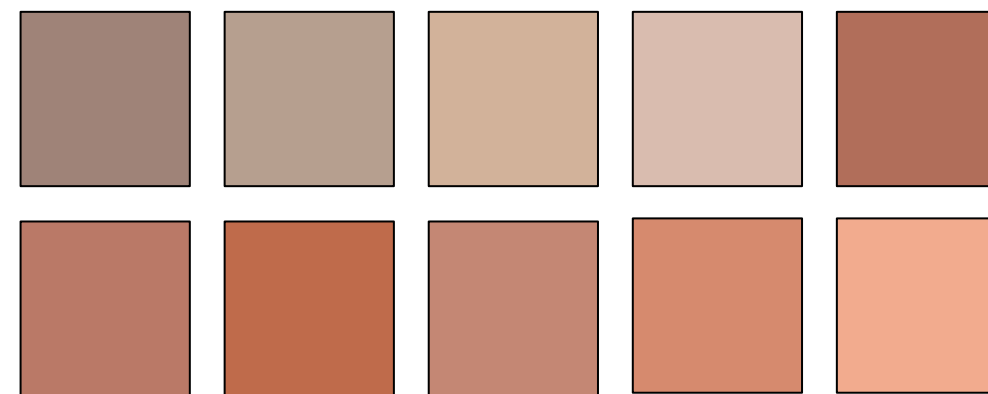
(2) 应通过修缮和材质替换，整治清理彩钢板屋顶。

### 管控策略四：强化建筑高度控制

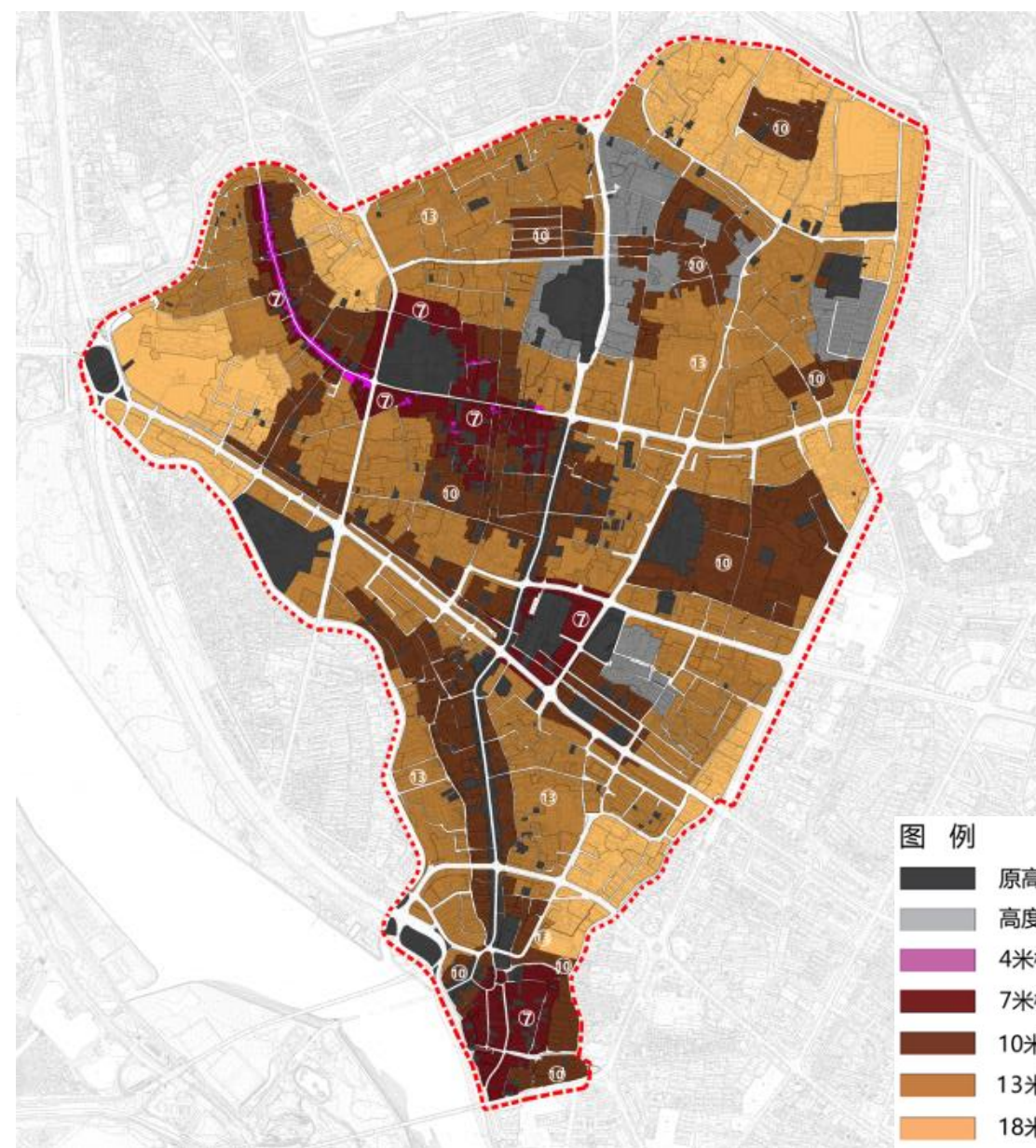
建筑高度影响景观视廊的重要因素，一是维护历史城区的完整性和可识别性；二是延续“山-城-江”之间空间联系的可感知性。

(1) 建筑的修缮更新不得改变原本的高度和体量。

(2) 逐步整治与传统风貌不协调的现状建筑，近期尊重现状，暂不采取措施，并适当调整非核心区控高数值；远期择机降层，严格执行新的高度控制标准。



色卡建议



古城高度控制

# 管控示意

## 5. 管控示意：

### 中山路两侧屋面整治：

形象特征：是泉州保存最完整的骑楼商业街，建筑屋面骑楼部分多为平屋顶，后部多为传统样式坡屋顶与平屋顶结合。

### 现状问题：

违章搭盖较为严重，部分屋面破损，部分屋面颜色过于突兀并且无面层，严重影响风貌。

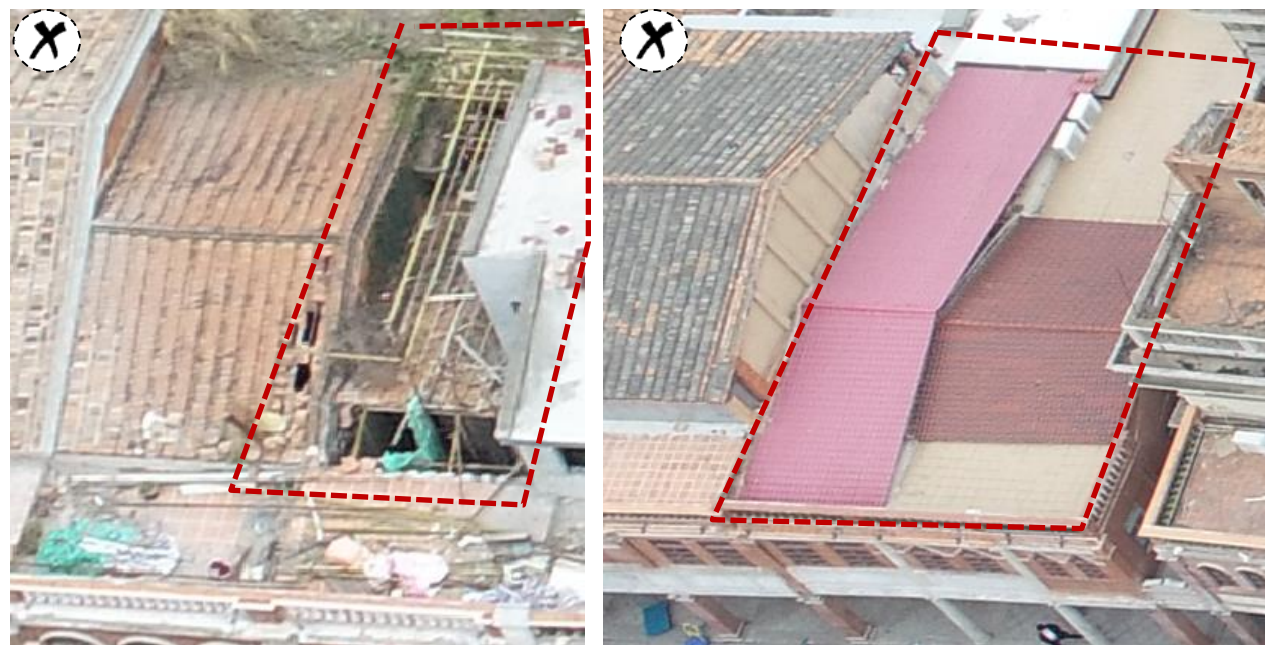
### 管控措施：

会同相关部门进行违章认定，对于违章搭盖进行拆除，并且对屋面的各种附属设施进行整理。

在保障房屋结构安全的前提下，遵循原本建筑的形式，采用闽南传统红瓦和红色斗底砖，对建筑屋面破损部位进行修缮；不应采用树脂瓦。

修缮或者更新应严格按照历史文化名城高度分区控制，建筑高度应与原高度相同。

对屋面突兀的材质进行更新。



中山路现状



中山路整治修缮后示意

# PART4设计要点

# 屋面管控技术要点

## 1. 净化

### 净化对象：

- (1) 违章搭建：临时棚户等私自搭建的生产生活设施。
- (2) 屋顶牌匾：单位名称牌匾标识、建筑物名称牌匾标识。
- (3) 杂物：垃圾杂物、闲置物品。

### 净化要求：

(1) 拆：拆除各类违章搭建的建构筑物，特别是用彩钢瓦搭建的各类临时棚户设施等。

(2) 禁：建筑物顶部、裙楼顶部不宜设置牌匾标识。建筑屋顶之上禁止摆放广告牌等。

- 对于单层坡屋顶建筑，应在正面屋檐以下设置牌匾标识；
- 多层坡屋顶建筑，应在底层正面屋檐以下设置牌匾标识；不允许在山墙面上设置的牌匾标识；
- 传统商业街、步行街提倡设置多种形式的牌匾标识与周边环境相协调。



# 屋面管控技术要点

## 2. 整治

### 整治对象：

屋顶设施：太阳能热水器、空调主机、冷却设备等、电信基站等。

### 整治要求：

- (1) 低：设施设备集中摆放并应低于女儿墙。
- (2) 整：确有使用功能需要而放置于屋顶的设施应归类有序摆放。不宜将空调室外机、电视天线等设施架设在临街一侧的坡屋顶等影响地区风貌的位置。
- (3) 隐：如果设备设施实在无法低于女儿墙设置，应进行弱化处理，尽量减少人视角度的视觉体量。



屋顶设施整治前后对比

## 3. 修缮

### 修缮对象：

古城内破损的建筑屋面。

### 修缮要求：

- (1) 传统风貌建筑屋面应按原样式，原结构形式，原材质，原工艺进行修缮，不得改变原建筑高度和体量。
- (2) 一般建筑屋面修缮不得改变原建筑高度和体量，材质鼓励采用闽南屋面传统材料。



屋面破损

屋面破损

# 屋面管控技术要点

## 4. 色彩

对象：

屋顶色彩。

色彩使用原则：

建筑屋顶色彩建筑色彩以中低明度、中低艳度橙红色系为主严禁采用较暗的蓝色、绿色系或灰色屋顶。

材质使用原则：

建筑屋顶色彩应以传统红砖红瓦为主，严禁使用与传统风貌建筑色彩相冲突的屋面，如彩钢板、白瓷砖、水泥抹灰等，应使用闽南传统斗底砖、传统红瓦作为屋面修缮或更新材料，不应使用树脂瓦。

## 5. 绿化

对象：

在符合建筑规范、满足建筑安全要求的前提下,竣工时间不超过20年、层顶坡度小于15度的既有建筑,可适当进行屋顶绿化。

建设标准：

屋顶绿化建设应符合现有建筑规范的相关要求。建筑屋面更新或修缮后，业主有意向采用屋顶绿化的，在满足安全性的前提下，需要专业技术人员进行设计，满足不同绿化形式对于屋顶荷载和防水的不同要求。



屋面颜色突兀



屋面防水层直接裸露



屋顶绿化示意

# 建筑屋顶分类引导标准

## 1. 居住建筑

### 整治措施：

#### 民房：

拆除违章搭建，修缮前进行必要的结构鉴定和安全性检查，整理屋顶设施，屋顶全部坡化，色彩与传统风貌协调的橙红色系，禁止使用钢瓦；

#### 现代居住建筑：

拆除违章搭建，整理屋顶设施，检查装饰构架的安全性和整体美观度。

### 整治要求：

- 充分征求住户和相关利益人意见；
- 考虑建筑质量和结构安全性。



西街片区屋顶风貌

# 建筑屋顶分类引导标准

## 2.公共建筑：

### 整治措施：

禁止屋面女儿墙以上加设广告，拆除违章搭建，对有使用要求的上人屋面或停车屋面应做到舒适、有序；有条件的适当设置屋顶绿化；禁止出现异形屋顶形式。

### 整治要求：

- 提升整体品质，提高空间可利用性；
- 保证整洁的基础上,通过优化设计增加美观性。



开元盛世屋顶广告

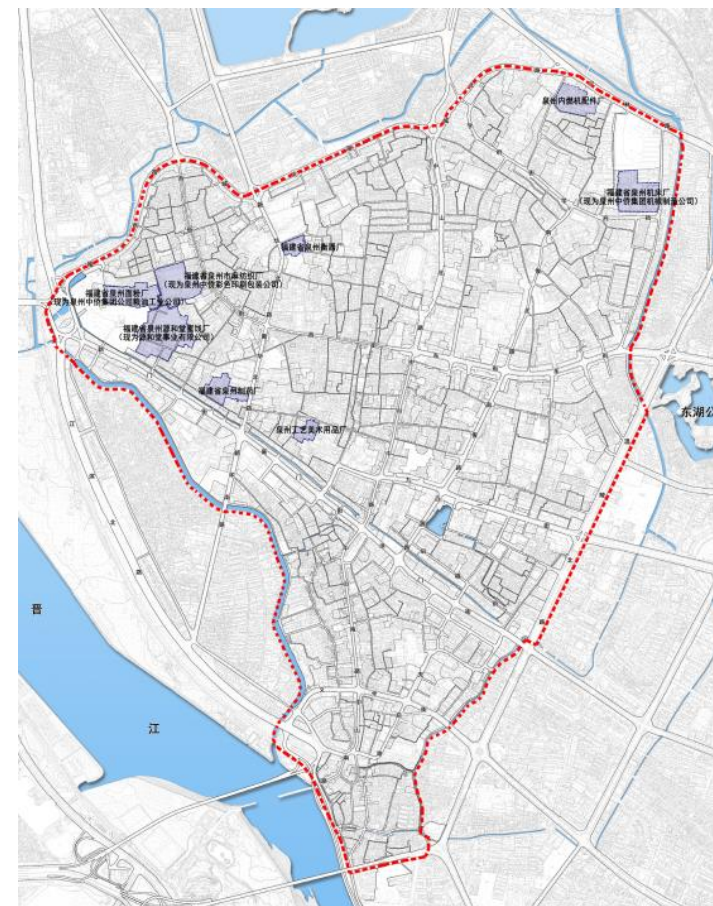
## 2.工业遗存：

### 整治措施：

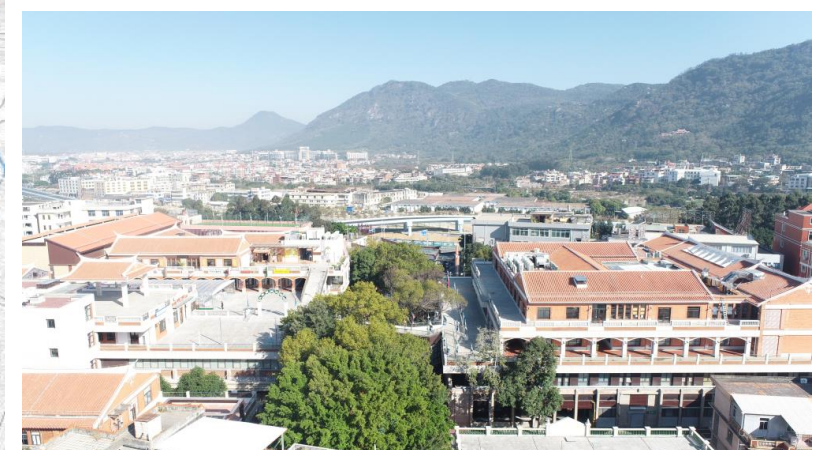
在拆除违章搭建的基础上，结合地区整体色彩引导，营造协调有序的屋顶色彩。

### 整治要求：

充分征求业主意见，结合工业遗存再利用、功能转型提升逐步改造。



古城工业遗存分布



美食城工业遗存改造

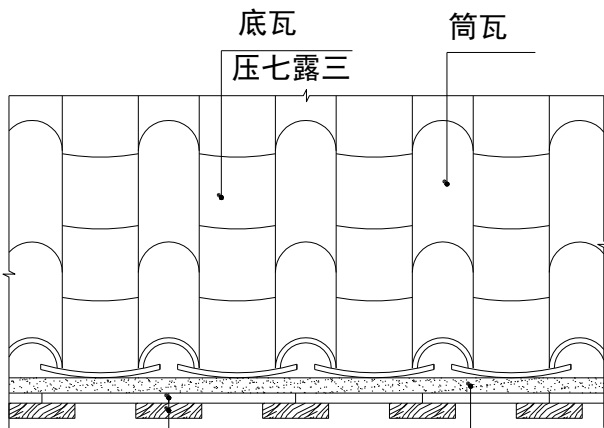
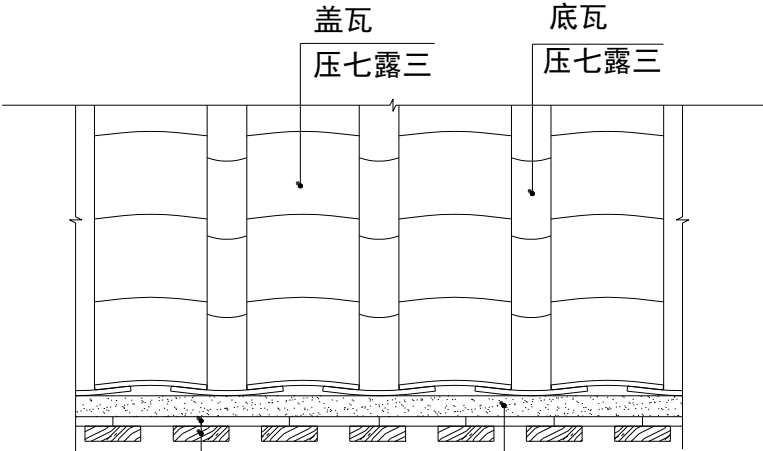
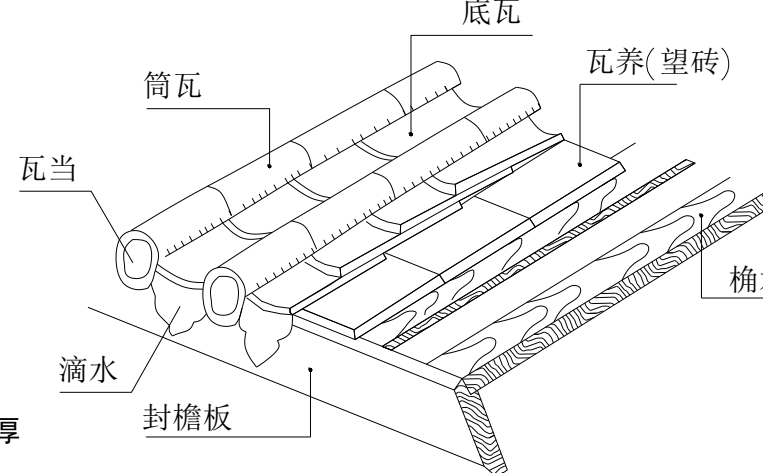
# 典型屋面修缮整治

屋顶分类	<b>传统坡屋顶</b>		图示
屋面样式	木结构瓦屋面		
现状特征	有违章搭盖或局部有破损		
修缮要求	强制要求	<p>以保证使用安全性、提高建筑耐用性为第一要务。</p> <p>1. 违章搭盖的认定，应会同相关责任部门确认，确认后统一进行拆除。</p> <p>2. 不得改变建筑高度及原始屋面面积，严格按照产权信息、现状实测进行控制。</p> <p>3. 拆除违章搭建后，坡屋面有倒塌、缺失、破损的，按原有结构形式、尺寸、坡度、材料及砌法进行修缮，并符合周边建筑的风貌。</p> <p>4. 如对屋顶进行修缮会对主体结构产生影响的，应请具有相关资质的鉴定机构出具结构安全鉴定和房屋使用安全鉴定。</p>	 <p style="text-align: center;">屋面破损</p>
	一般要求	<p>1. 部分坡屋面存在漏水问题，如坡屋面重新砌筑铺设，防水措施要严格控制施工质量。</p> <p>2. 一般木构坡面由于安全原因，无法增加隔热措施，可以考虑后期增设具有保温隔热功能的吊顶。</p>	 <p style="text-align: center;">违章铁皮搭建</p>
色彩要求	<p>建筑色彩以中低明度、中低艳度橙红色为主，以推荐色卡为参考，符合周边风貌。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">材料推荐</p> <p>应采用闽南传统红色片瓦或筒瓦进行第五立面修缮。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div>	 <p style="text-align: center;">屋面整体风貌协调统一</p>



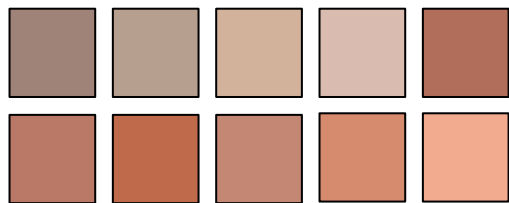

# 典型屋面修缮整治

屋面整治		
控制要素及基本控制要求		
内容	改造前后对比图	
案例	改造前： 	改造后： 
	内容： 在进行结构鉴定后，按原有尺寸、坡度、材料及砌法进行修缮，符合周边建筑的风貌。	

# 典型屋面修缮整治

屋面整治	
施工措施及要求	
内容	<p>传统屋面构造做法及要求</p> <p>屋面构造做法：</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>筒瓦灰顶屋面</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>合瓦灰顶屋面</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>屋面檐口部位构造常见做法</p> </div> </div> <p>1:3水泥砂浆卧瓦, 最薄处大于20厚            10厚1:3水泥砂浆保护层            1.2厚PVC聚氯乙烯防水卷材            1厚钢丝网满铺            20厚1:3水泥砂浆找平层满铺</p>
	<p><b>施工要求：</b></p> <p>说明：对于传统屋面局部缺失、破损的，参考《泉州市传统建筑修建技术导则》，按原有结构形式、尺寸、坡度、材料及砌法进行修缮，并符合周边建筑的风貌。对于传统屋面倒塌、破损严重，需要整体进行修缮的，可参考本做法进行修缮。</p> <p>1屋面楠木铺设应符合下列要求：            楠木有头尾之分，钉楠木时，须根部朝下，梢端朝向屋脊方向；每间楠木均为双数，应由房间中心线向左右两侧分别布置；楠木铺钉须保证平顺、牢固。</p> <p>2望砖铺设应符合下列要求：            望砖厚薄应均匀（约1cm厚），规格一致；望砖铺设须在檩条上部位置的楠木上加钉勒望，以防止望砖下泄，勒望与楠木间必须联接牢固、平顺。望砖应自檐口向屋脊自下而上平行铺钉。</p> <p>3筒瓦灰顶屋面铺设应符合下列规定：            瓦屋面在铺设前须进行“分中”、“号垄”及“排瓦当”等工序。铺瓦须依据“审瓦”、“沾瓦”、“冲垄”、“铺檐头勾滴瓦”、“铺底瓦、盖瓦”、“捉节夹垄”及“清垄擦瓦”等工序。筒瓦屋面清垄后应用素灰将瓦底接头处勾抹严实之后方可铺盖瓦。板瓦屋面、筒瓦作边的做法，即屋顶只在靠近垂脊处铺设三至五道筒瓦，其余则为板瓦屋面。</p> <p>4合瓦灰顶屋面铺设应符合下列规定：            在屋面铺设前须进行“分中”、“号垄”及“排瓦当”等工序。铺瓦须依据“审瓦”、“冲垄”、“铺檐头花边、滴水瓦”及“铺底瓦、盖瓦”等工序。在审瓦之后，合瓦瓦头应予“沾浆”处理。盖瓦的铺筑须拉瓦刀线，以令直顺。盖瓦铺筑完成后，须进行勾缝、刷浆。</p>

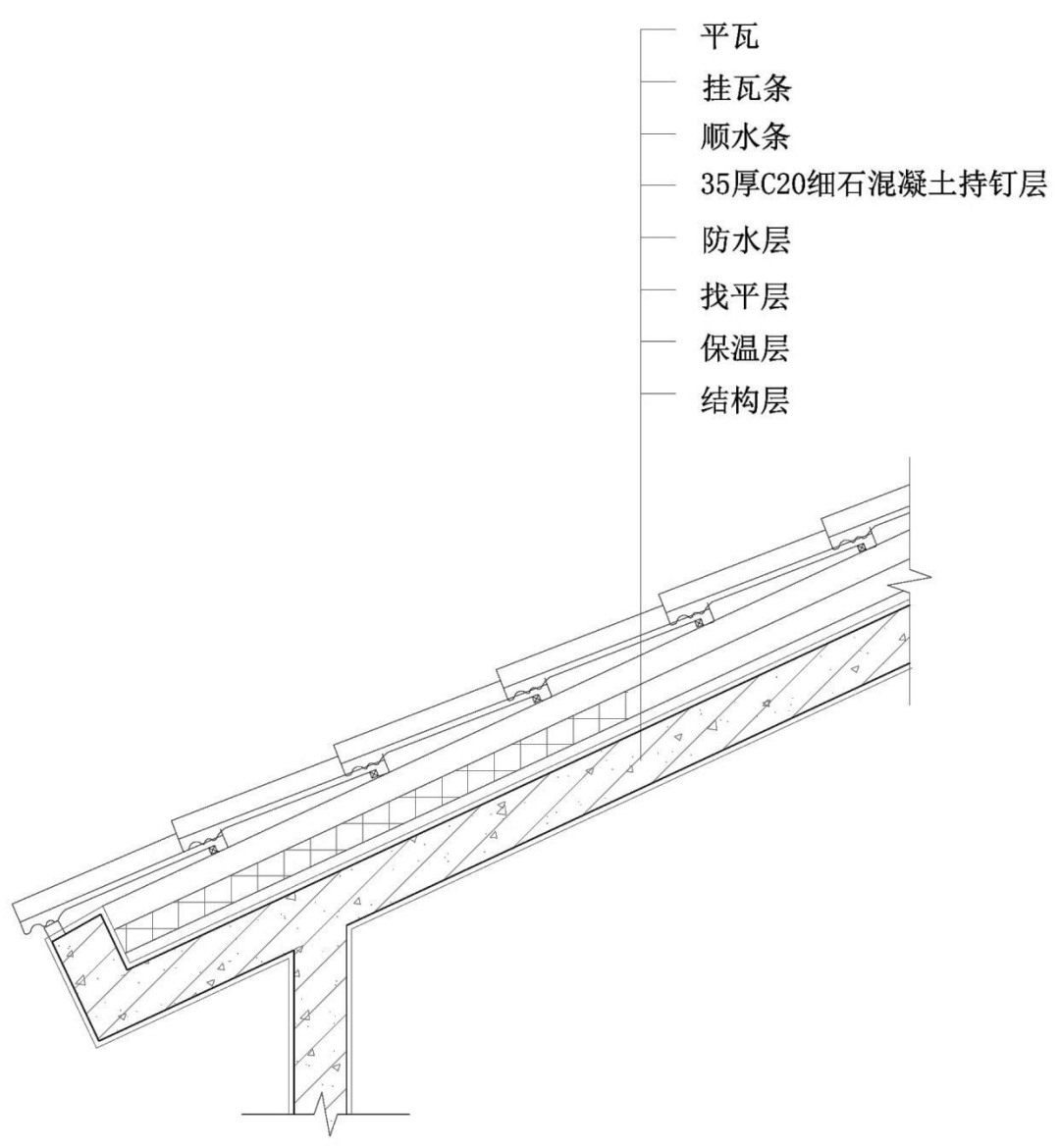
# 典型屋面修缮整治

屋顶分类		现代坡屋顶		图示
屋面样式		钢筋混凝土结构瓦屋面		 <p>屋面杂乱，违章搭盖</p>  <p>屋面整体风貌协调统一</p>
现状特征		有违章搭盖或局部有破损		
修缮要求	强制要求	<p>以保证使用安全性、提高建筑耐用性为第一要务。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 违章搭盖的认定，应会同相关责任部门确认，确认后统一进行拆除。</li> <li>2. 不得改变建筑高度及原始屋面面积，严格按照产权信息、现状实测进行控制。</li> <li>3. 拆除违章搭建后，屋面情况较好的，保留现状；坡屋面有倒塌、缺失、破损的，按原有尺寸、坡度、材料及砌法进行修缮，并符合周边建筑的风貌。</li> <li>4. 如对屋顶进行修缮会对主体结构产生影响的，应请具有相关资质的鉴定机构出具结构安全鉴定和房屋使用安全鉴定。</li> </ol>		
	一般要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 部分坡屋面存在漏水和隔热问题，如坡屋面重新砌筑铺设，按标准图集和规范增设防水和隔热层，并严格把控施工质量。</li> </ol>		
	色彩要求	<p>建筑色彩以中低明度、中低艳度橙红色为主，以推荐色卡为参考，符合周边风貌。</p> 	材料推荐	<p>推荐采用红色平瓦</p> 

# 典型屋面修缮整治

屋面整治		
控制要素及基本控制要求		
内容	改造前后对比图	
案例	改造前： 	改造后： 
	内容： 1.拆除违章搭盖； 2.现代屋顶的铺装较好，予以保留； 3.整理屋面的空调外机，挂在侧墙结合花巷整治的特色金属格栅遮挡。	

# 典型屋面修缮整治

屋面整治	
施工措施及要求	
内容	平屋面构造做法及要求
 <p style="text-align: center;">坡屋面构造</p>	<p><b>施工要求：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.施工前需对现状房屋屋面进行必要的结构鉴定作为修缮依据。</li> <li>2.本构造为坡屋面构造中的一种，如现状情况不同，构造做法可参考国标11J930，屋面部分。</li> <li>3.挂瓦坡屋面防水等级为 I I 级，一道防水设防。参国标11J930屋24- I I 3。从上至下各层做法依次为             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 地产红瓦（用双股18号铜丝将瓦与钢挂瓦条绑牢）。</li> <li>(2) 钢挂瓦条L30X4，中距按瓦材规格（与钢顺水条采用焊接连接）。</li> <li>(3) 钢顺水条-25X5，中距600，用直径3.5长40水泥钉@600固定。</li> <li>(4) 35厚C20细石混凝土持钉层，内配Φ4@150×150钢筋网与屋面板预埋Φ10钢筋头绑牢。</li> <li>(5) 1.2厚聚氯乙烯（PVC）防水卷材。</li> <li>(6) 20厚1:3水泥砂浆找平层。</li> <li>(7) 40厚绝热挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板。</li> <li>(8) 现状混凝土屋面板。</li> </ol> </li> <li>4.屋面泛水做法：详11J930-J20-B，11J930-J35-1。</li> <li>5.未尽事宜待后续设计或施工现场确定。</li> </ol>

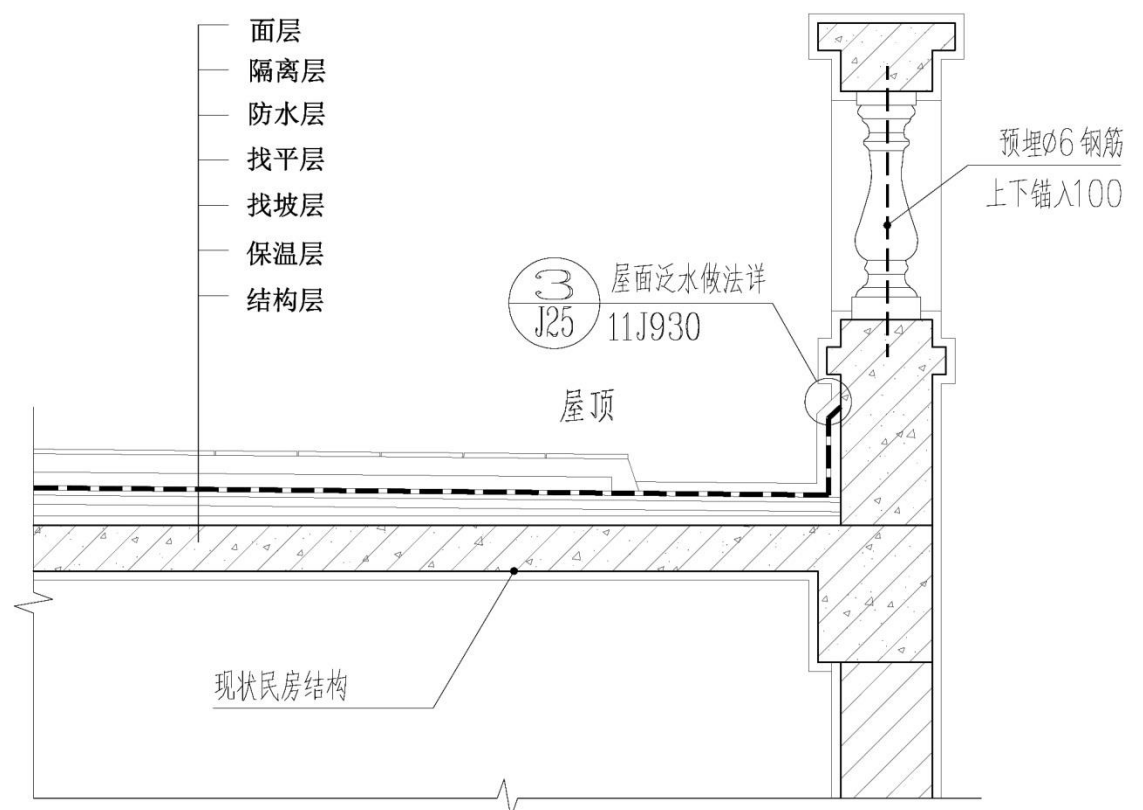
# 典型屋面修缮整治

屋顶分类		平屋顶		图示
屋面样式		钢筋混凝土结构平屋面		
现状特征		有违章搭盖或局部有破损，分为铺传统闽南斗底砖和现代材质瓷砖两种		
修缮要求	强制要求	<p>以保证使用安全性、提高建筑耐用性为第一要务。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 违章搭盖的认定，应会同相关责任部门确认，确认后统一进行拆除。</li> <li>2. 不得改变建筑高度及原始屋面面积，严格按照产权信息、现状实测进行控制。</li> <li>3. 拆除违章搭建后，平屋面现状较好的，予以保留；平屋面需要修缮的，应优先按原材质，原样式进行修缮。</li> <li>4. 对与屋面围护结构缺失的，应增设栏杆或者女儿墙，保证安全性。</li> <li>5. 如对屋顶进行修缮会对主体结构产生影响的，应请具有相关资质的鉴定机构出具结构安全鉴定和房屋使用安全鉴定。</li> </ol>		 <p>屋面违章搭建、斗底砖年久失修有破损</p>
	一般要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 部分坡屋面存在漏水和隔热问题，如坡屋面重新砌筑铺设，按标准图集和规范增设防水和隔热层，并严格把控施工质量。</li> <li>2. 平屋面周边维护结构按建筑风貌把控，建议做葫芦栏杆。</li> </ol>		 <p>屋面违章搭建、斗底砖年久失修有破损</p>
	色彩要求	<p>建筑色彩以中低明度、中低艳度橙红色为主，以推荐色卡为参考，符合周边风貌。</p> 	<p><b>材料推荐</b></p> <p>应采用传统砖红色斗底砖，也可以采用现代材质的防滑瓷砖，优先采用与原屋面材质相符的瓷砖。</p>  	 <p>屋面整体风貌协调统一</p>

# 典型屋面修缮整治

屋面整治	
控制要素及基本控制要求	
内容	改造前后对比图
案例	改造前： 
	改造后： 
内容：	<ol style="list-style-type: none"><li>1.拆除违章搭盖</li><li>2.铺装较好的予以保留，破损缺失的应采用闽南传统砖红色斗底砖补全整个屋面铺装；</li><li>3.顶层屋面铺设后做女儿墙；</li></ol>

# 典型屋面修缮整治

屋面整治	
施工措施及要求	
内容	平屋面构造做法及要求
 <p style="text-align: center;">平屋面构造</p>	<p><b>施工要求：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.施工前需对现状房屋屋面进行必要的结构鉴定作为修缮依据。</li> <li>2.本构造为平屋面斜檐口式屋面构造中的一种，如现状情况不同，构造做法可参考国标11J930，屋面部分。</li> <li>3.上人平屋面防水等级为 I I 级，一道防水设防。参国标11J930屋5- I I 3。从上至下各层做法依次为：             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 面层：30厚水泥砖（600X600），1:1:2水泥白灰砂浆嵌平缝；</li> <li>(2) 隔离层：10厚1:2.5水泥砂浆隔离层；</li> <li>(3) 防水层：1.5厚聚氯乙烯（PVC）防水卷材（2m宽幅，遇垂直体上翻400）。</li> <li>(4) 找平层：20厚1:3水泥砂浆找平；</li> <li>(5) 找坡层：最薄处30厚LC5.0轻集料混凝土2%找坡层。（与天沟交接处砌砖一皮。）</li> <li>(6) 保温层：40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板</li> </ol> </li> <li>4.不上人平屋面取消面层，隔离层改为20厚1:2.5水泥砂浆保护层（设表面风格缝，分格面积1平方米）。</li> <li>5.找平层设分格缝，找平层纵横缝间距宜为3~4m且≤6m，基层与突出屋面结构的交接处和基层的转角处均应做成圆弧形，圆弧半径r=100mm，内部排水的水落口周围，找平层应做成略低的凹坑。详国标11J930-J23-1~2。</li> <li>6.屋面排水坡度：平屋面排水均为建筑找坡2%，天沟、檐沟纵向找坡1%，沟底水落差不得超过200mm。</li> <li>7.屋面泛水做法：详11J930-J20-B，11J930-J35-1。</li> <li>8.屋面檐沟做法：附设一道2mm合成高分子防水涂膜，参国标11J930-J14-2。水泥砂浆1%坡向排水，起点厚度0。</li> <li>9.高跨屋面雨水管排水至低跨屋面处，雨水管下加设钢筋混凝土水簸箕。</li> <li>10.出屋面墙体及高低墙交接处，应设置一道C20素混凝土反梁高300，宽同墙厚。</li> <li>11.屋面出入口参国标11J930-J21-1,11J930-J21-3，拦水线应高出屋面面层200mm。</li> <li>12.未尽事宜待后续设计或施工现场确定。</li> </ol>

# 典型屋面修缮整治

屋顶分类		平屋面斜檐口式屋面		工程措施
屋面样式		混凝土平屋面加半坡屋面		 <p>屋面违章搭盖、局部斜坡女儿墙破损</p>  <p>屋面违章搭盖、局部斜坡女儿墙破损</p>
现状特征		有违章搭盖或局部有破损		
修缮要求	强制要求	<p>以保证使用安全性、提高建筑耐用性为第一要务。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 违章搭盖的认定，应会同相关责任部门确认，确认后统一进行拆除。</li> <li>2. 不得改变建筑高度及原始屋面面积，严格按照产权信息、现状实测进行控制。</li> <li>3. 拆除违章搭建后，半坡屋面有缺失、破损的，应请具有相关资质的鉴定机构出具结构安全鉴定和房屋使用安全鉴定，在满足条件的情况下，按原有尺寸、坡度、材料及砌法进行修缮，并符合周边建筑的风貌；平屋顶有破损缺失的，按原有尺寸、坡度、材料及砌法进行修缮。</li> <li>4. 对与屋面围护结构缺失的，应增设栏杆或者女儿墙，保证安全性。</li> <li>5. 如对屋顶进行修缮会对主体结构产生影响的，应请具有相关资质的鉴定机构出具结构安全鉴定和房屋使用安全鉴定。</li> </ol>		
	一般要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 部分坡屋面存在漏水和隔热问题，如坡屋面重新砌筑铺设，按标准图集和规范增设防水和隔热层，并严格把控施工质量。</li> </ol>		
色彩要求	<p>建筑色彩以中低明度、中低艳度橙红色为主，以推荐色卡为参考，符合周边风貌。</p> 	材料推荐	<p>平屋面部分优先采用闽南传统砖红色斗底砖，也可以采用现代材质的防滑瓷砖</p>  	

# 典型屋面修缮整治

屋面整治		
控制要素及基本控制要求		
内容	改造前后对比图	
案例	改造前： 	改造后： 
	内容： 1.拆除违章搭盖的屋顶； 2.斜檐口部分有破损或者缺失的用原材料修复； 3.平屋面部分现状较好的，不影响整体风貌的，保留现状； 4.平屋面部分有破损的，按原材料进行修复。	

# 典型屋面修缮整治

屋面整治	
施工措施及要求	
内容	<p>平屋面斜檐口式屋面构造做法及要求</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 20px;"> <p><b>施工要求：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 施工前需对现状房屋屋面进行必要的结构鉴定作为修缮依据。</li> <li>2. 本构造为平屋面斜檐口式屋面构造中的一种，如现状情况不同，构造做法可参考国标11J930，屋面部分。</li> <li>3. 上人平屋面防水等级为 I I 级，一道防水设防。参国标11J930屋5- I I 3。从上至下各层做法依次为：             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 面层：30厚水泥砖（600X600），1:1:2水泥白灰砂浆嵌平缝；</li> <li>(2) 隔离层：10厚1:2.5水泥砂浆隔离层；</li> <li>(3) 防水层：1.5厚聚氯乙烯（PVC）防水卷材（2m宽幅，遇垂直体上翻400）。</li> <li>(4) 找平层：20厚1:3水泥砂浆找平；</li> <li>(5) 找坡层：最薄处30厚LC5.0轻集料混凝土2%找坡层。（与天沟交接处砌砖一皮。）</li> <li>(6) 保温层：40厚挤塑聚苯乙烯泡沫塑料板</li> </ol> </li> <li>4. 不上人平屋面取消面层，隔离层改为20厚1:2.5水泥砂浆保护层（设表面风格缝，分格面积1平方米）。</li> <li>5. 找平层设分格缝，找平层纵横缝间距宜为3~4m且≤6m，基层与突出屋面结构的交接处和基层的转角处均应做成圆弧形，圆弧半径r=100mm，内部排水的水落口周围，找平层应做成略低的凹坑。详国标11J930-J23-1~2。</li> <li>6. 屋面排水坡度：平屋面排水均为建筑找坡2%，天沟、檐沟纵向找坡1%，沟底水落差不得超过200mm。</li> <li>7. 屋面泛水做法：详11J930-J20-B，11J930-J35-1。</li> <li>8. 屋面檐沟做法：附设一道2mm合成高分子防水涂膜，参国标11J930-J14-2。水泥砂浆1%坡向排水，起点厚度0。</li> <li>9. 高跨屋面雨水管排水至低跨屋面处，雨水管下加设钢筋混凝土水簸箕。</li> <li>10. 出屋面墙体及高低墙交接处，应设置一道C20素混凝土反梁高300，宽同墙厚。</li> <li>11. 屋面出入口参国标11J930-J21-1,11J930-J21-3，拦水线应高出屋面面层200mm。</li> <li>12. 未尽事宜待后续设计或施工现场确定。</li> </ol> </div> </div>

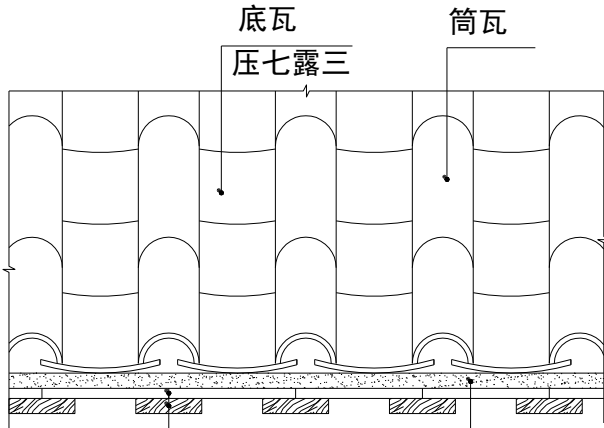
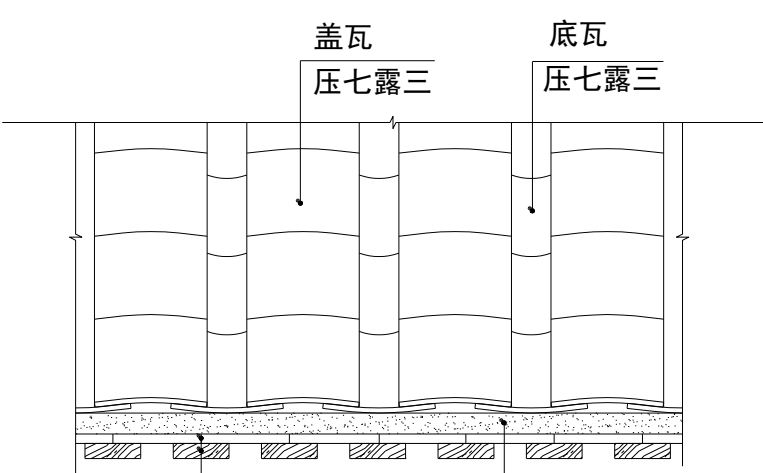
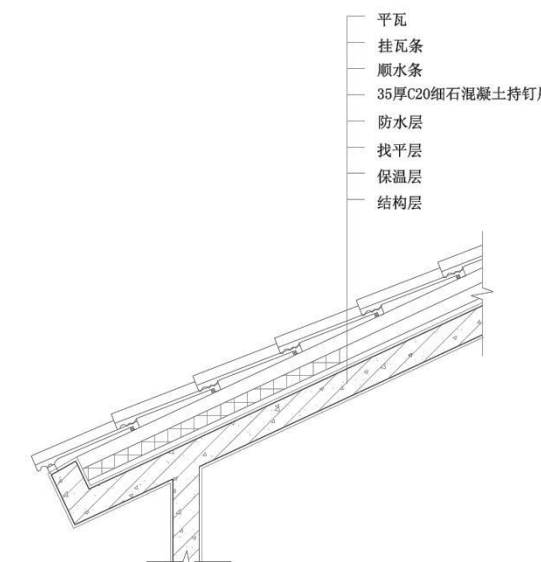
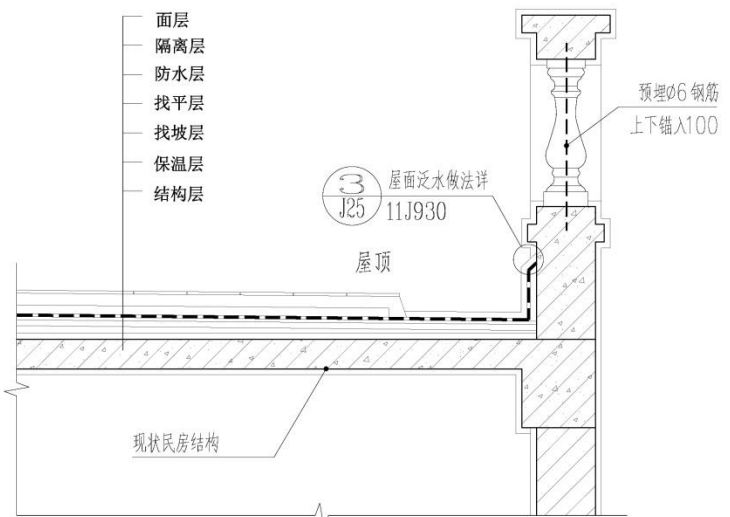
# 典型屋面修缮整治

屋顶分类		平坡结合屋顶		图示
屋面样式		坡屋顶有部分结构形式多样，平屋面多为混凝土屋面		 <p>屋面违章搭盖、风貌不协调</p>  <p>屋面破损、平坡违章搭盖</p>  <p>屋面整体风貌协调统一</p>
现状特征		有违章搭盖或局部有破损		
修缮要求	强制要求	<p>以保证使用安全性、提高建筑耐用性为第一要务。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.违章搭盖的认定，应会同相关责任部门确认，确认后统一进行拆除。</li> <li>2.不得改变建筑高度及原始屋面面积，严格按照产权信息、现状实测进行控制。</li> <li>3.拆除违章搭建后，坡屋面有倒塌、缺失、破损的，按原有尺寸、坡度、材料及砌法进行修缮，符合周边建筑的风貌；平屋顶部分破损缺失的，按原有尺寸、坡度、材料及砌法进行修缮。</li> <li>4.对与屋面围护结构缺失的，应增设栏杆或者女儿墙，保证安全性。</li> <li>5.如对屋顶进行修缮会对主体结构产生影响的，应请具有相关资质的鉴定机构出具结构安全鉴定和房屋使用安全鉴定。</li> </ol>		
	一般要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.部分坡屋面存在漏水和隔热问题，如坡屋面重新砌筑铺设，按标准图集和规范增设防水和隔热层，并严格把控施工质量。</li> <li>2.平屋面周边维护结构按建筑风貌把控，建议做葫芦栏杆。</li> </ol>		
	色彩要求	<p>建筑色彩以中低明度、中低艳度橙红色为主，以推荐色卡为参考，符合周边风貌。</p> 	<p>材料推荐</p> 	

# 典型屋面修缮整治

屋面整治	
控制要素及基本控制要求	
内容	改造前后对比图
案例	<p>改造前:</p>  <p>改造后:</p> 
	<p>内容：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.拆除违章搭盖</li><li>2.平屋面部分铺装较好的予以保留，破损缺失的采用与原面砖近似的补全；</li><li>3.顶层屋面铺设后做女儿墙；</li><li>4.重新铺设或补全坡屋面</li></ol>

# 典型屋面修缮整治

屋面整治	
施工措施及要求	
内容	传统屋面构造做法及要求
	<p>屋面构造做法：</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;">  <p style="text-align: center;">底瓦 压七露三</p> <p style="text-align: center;">筒瓦</p> <p style="text-align: center;">望砖 椽板</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1:3水泥砂浆卧瓦，最薄处大于20厚</li> <li>10厚1:3水泥砂浆保护层</li> <li>1.2厚PVC聚氯乙烯防水卷材</li> <li>1厚钢丝网满铺</li> <li>20厚1:3水泥砂浆找平层满铺</li> </ul> </div> <div style="width: 45%;">  <p style="text-align: center;">盖瓦 压七露三</p> <p style="text-align: center;">底瓦 压七露三</p> <p style="text-align: center;">望砖 椽板</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1:3水泥砂浆卧瓦，最薄处大于20厚</li> <li>10厚1:3水泥砂浆保护层</li> <li>1.2厚PVC聚氯乙烯防水卷材</li> <li>1厚钢丝网满铺</li> <li>20厚1:3水泥砂浆找平层满铺</li> </ul> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;">  <ul style="list-style-type: none"> <li>平瓦</li> <li>挂瓦条</li> <li>顺水条</li> <li>35厚C20细石混凝土持钉层</li> <li>防水层</li> <li>找平层</li> <li>保温层</li> <li>结构层</li> </ul> <p style="text-align: center;">现代屋面</p> </div> <div style="width: 45%;">  <ul style="list-style-type: none"> <li>面层</li> <li>隔离层</li> <li>防水层</li> <li>找平层</li> <li>找坡层</li> <li>保温层</li> <li>结构层</li> </ul> <p style="text-align: center;">平屋面</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;"><b>施工要求：具体要求详其他类型屋面</b></p>

# 典型屋面修缮整治

防雷设施		
控制要素及基本控制要求		
内容	屋顶及立面防雷设施。	
	控制	图示
基本内容	<p>针对片区内存在失效或不足的防雷措施进行修缮，使防雷功能完好，保证在地居民的日常使用需要。</p>	<p>完备的防雷设施</p> 
总体要求	<p>已设置防雷措施的建筑，应检测其防雷接带器、引下线是否保持电气联通，修复破损的接闪器，对破损的引下线宜沿建筑外墙新设、明装，具体做法应满足《建筑物防雷设计规范》（GB50057）等规范要求。需设置防雷措施而未设置的老旧建筑物应增补防雷措施，设防雷接闪带，明装引下线及人工接地装置，设总等电位联结端子箱，要求所有进出建筑物的金属管线应与其进行等电位联结，接地电阻满足规范要求。</p>	
引导内容	<p>进行外立面改造的并需设置防雷措施的旧建筑，新增加突出屋面的金属构筑物（如铝单板）应与原防雷接闪带电气连接；新增竖向外立面的金属构筑物（如铝单板），构筑物内的金属支架应与防雷引下线电气连接。</p>	

# 典型屋面修缮要求

## 新木构件的加工制作要求

(1) 梁(挑梁)：表面光滑顺直。梁中线、平水线等线条顺直，梁身无明显瑕疵，线条顺畅。

(2) 檩：檩表面平整、浑圆、顺直，檩径两头基本一致，檩身受力弯矩最大处应无节疤，相邻檩木的安装中线基本吻合，通长直顺，高度基本一致。

(3) 椽条：要求表面平整、直顺，断面规格相同，安装时按原位安装。新制椽条由于体积较小，宜用浸泡法做防腐处理，建议使用4%的硼酚溶液，浸泡24小时。

## 用电保护装置

原配电系统无接地故障保护装置的，在修缮时必须设置接地故障保护装置，并同配电线路保护相适应。

对利用金属管壁(给排水管，电线管，燃气管)作PE线(接地保护线)的，且未采用绝缘导线作PE线，应进行更换。

对原接地故障保护系统，在修缮时应按原系统修复，不应随意改动。

## 防雷设施

修缮房屋避雷设施失效、缺乏或破损，应按现行《建筑防雷设计规范》GB50057的要求进行修补或增设。

## 给排水管道

管道局部锈蚀有渗漏，应进行局部调换或拆换；管道超过使用年限，应进行局部调换或拆换；管道保温损坏达50%以上，应进行局部调换或拆换；管道因锈蚀、堵塞或压坏等原因，不满足现行标准规定的工作压力要求，应进行局部调换或拆换。

## 整体改造：

屋面修缮过程中，对内部结构均损坏严重认定为危房的建筑，在保护建筑风貌、保护城市肌理的前提下对传统建筑内部结构进行整体改造。

内部整体改造应确保房屋结构安全。对安全状况不确定的房屋应当委托具有资质的检测鉴定机构进行房屋检测，对房屋存在安全隐患的结构缺陷应进行加固、修缮等相应处理。

内部整体改造中需要对结构进行加固、改造的，应由相关主管部门组织专家对改造设计、施工方案进行安全性论证，安全性论证技术标准另行制定。

# 典型屋面修缮要求

## 局部拆除重建：

对部分倒塌或已无法修缮的建筑屋面，在保持原有建筑风貌的前提下，允许实施局部拆除重建，改善居民居住条件、环境和质量。

应依照“居民自愿、政府主导、因地制宜、分类改造”的改造原则，按照法律法规、上位规划、本导则（参照内部整体改造细则）及相关文件的要求进行。

## 白蚁防治

白蚁防治应符合《房屋白蚁预防技术规程 JGJ / T 245-2011》的要求。

白蚁防治除对建筑原有木构件进行白蚁治理和预防，还应对新增木构件采取白蚁预防措施。

## 违建治理

对未取得建设工程规划许可证建造的建筑物、构筑物应予以整治拆除。

## 其他技术

修缮改造中在不破坏历史风貌的前提下鼓励新技术、新产品、新材料、新工艺等四新技术的应用。

# PART5机制保障

## 一、搭建建筑屋顶综合整治体系

### 1.搭建建筑屋顶综合整治体系

统一自然资源和规划局、住建局、城管局、园林局、鲤城区政府、街道社区等各级主管部门理念共识，明确屋顶整治目标和标准，建立与屋顶建设、改造及使用相关的审查、监督、评价机制，明确各部门在屋顶整治上的权责分工，提升屋顶改造方案可操作性。

### 2.将第五立面纳入城市设计审查

将第五立面专项的规划内容纳入城市设计审查，随不同层级城市设计一同进行审查，并与不同层级的法定规划体系相衔接。

### 3.推进重点区域建筑屋顶综合整治工作

以古城核心区为试点，推进屋顶综合整治，统筹处理可能会出现的不协调问题，实现各阶段的良好衔接，整个古城范围推广。

## 二、完善第五立面治理的相关配套机制

### 1.研究建筑屋顶改造的相关补偿机制

研究与屋顶相关的奖励及补偿机制，如通过容积率奖励、资金奖励等方式。

### 2.完善公众参与长效机制

鼓励社会各界参与城市风貌建设工作，对拆违、修缮及管理提出宝贵意见，探索共享共治之路。注重第五立面风貌的实施与维护，组织或鼓励社会各界共同参与城市形象的保持工作，特别是增强人们对于城市上空的认识，推行文明、低碳的第五立面生活方式。同时，应处理好城市屋顶的租赁、管理、清洁工作。

# PART6附件

# 上位规划

## 《泉州历史文化名城保护规划（修编）》

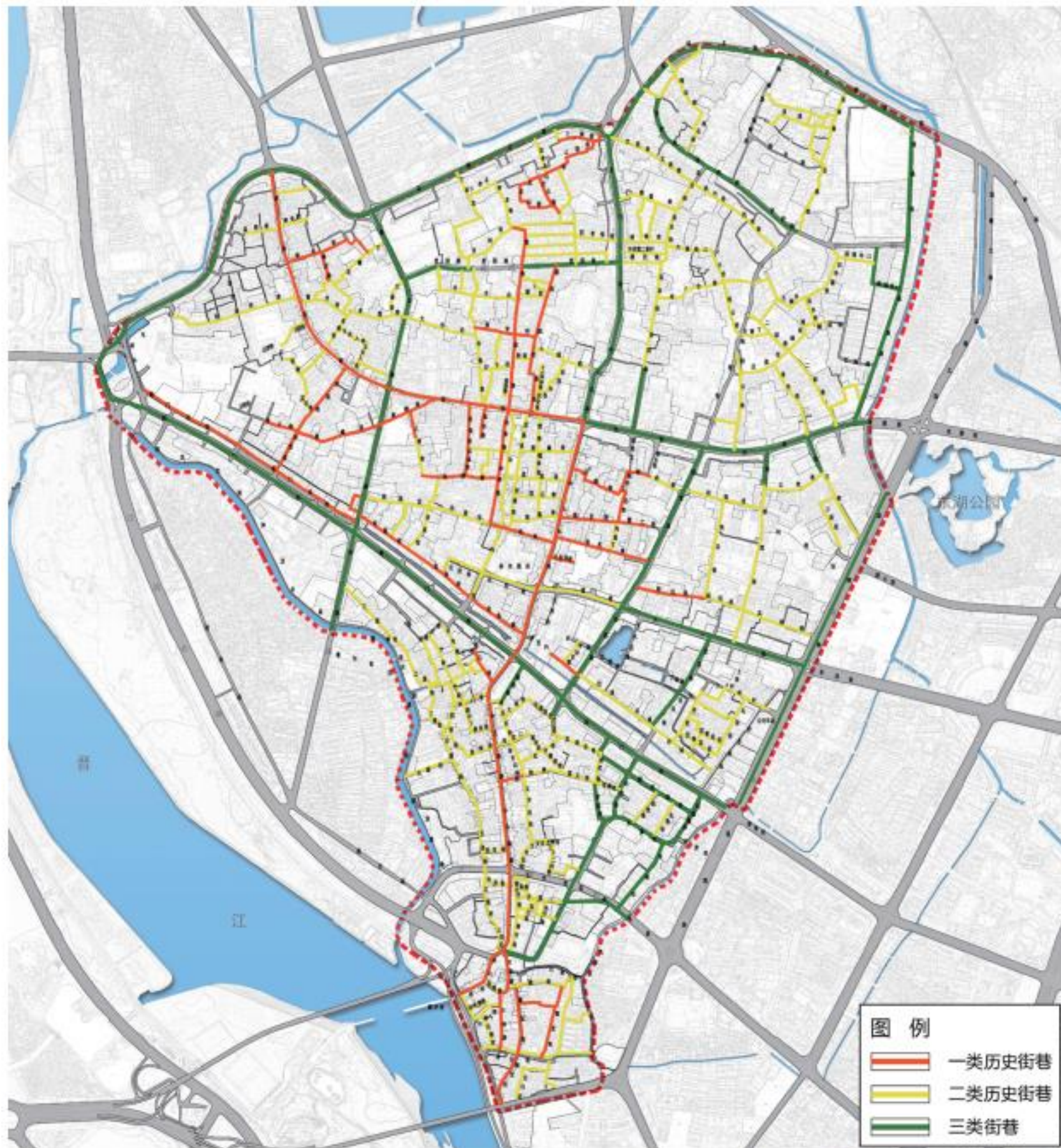


图 6-13 泉州古城街巷分类保护图

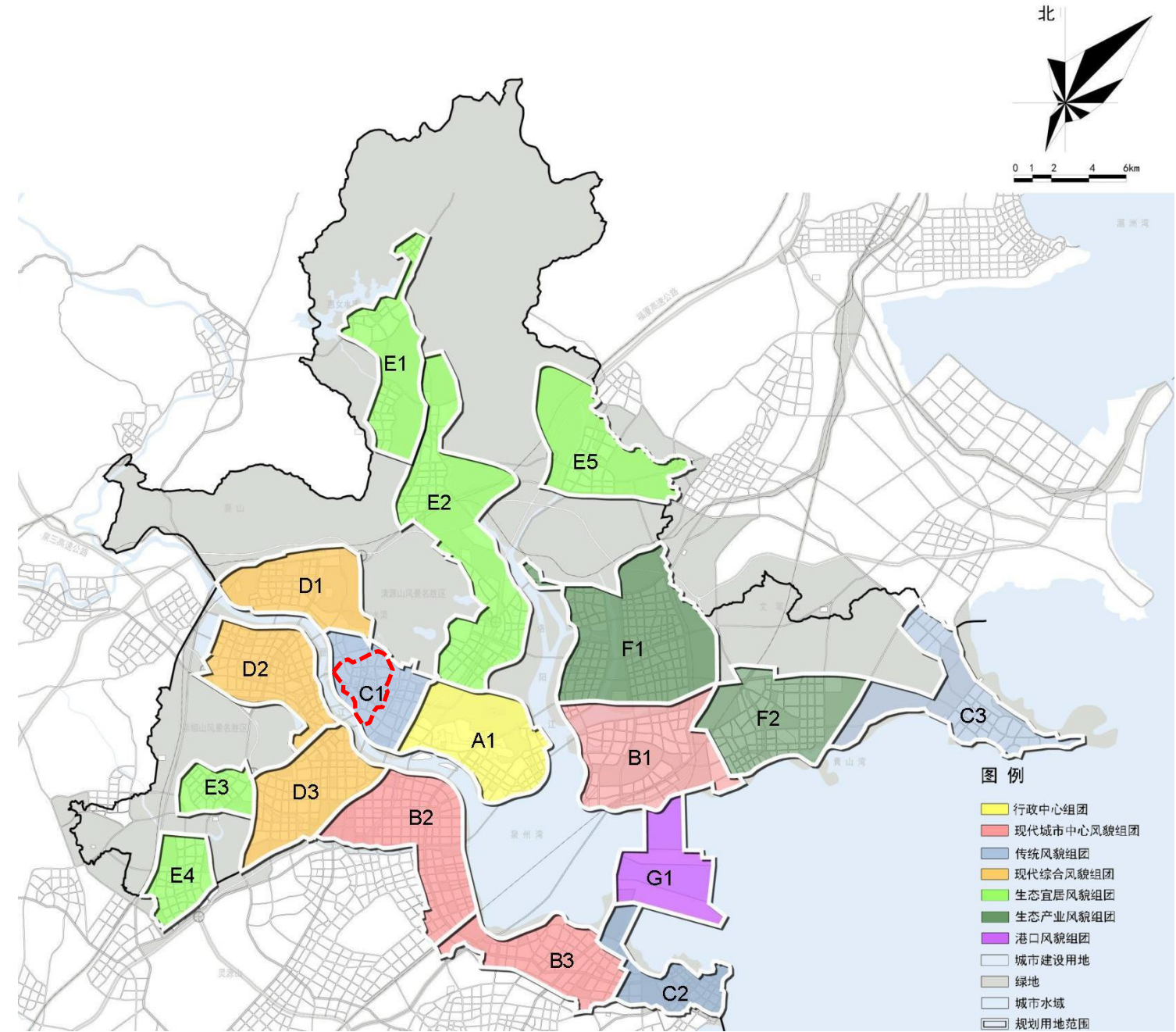
保护措施：一类、二类历史街巷两侧建筑，新建改建时不得增加建筑层数，各类传统街巷沿街新建建筑的层高、总高和面宽应与传统街巷尺度协调。

**从古城整体出发，为新建、改建设置了底线对一二类街巷两侧建筑提出高度以及风貌要求。**

# 上位规划

## 《泉州市中心城区景观风貌规划》

类别	编号	名称	风貌定位	控制原则	风格引导
现代行政中心风貌组团	A1	东海行政中心组团	山海相映、传统文化与现代文明相融合的复合型滨海风貌新区	注重开敞空间的塑造，保护罴埔与法石村落的历史人文特色与传统街区空间。控制临山临水片区的建筑高度和建筑密度，保持临山界面的完整性与连续性。	新中式滨海现代
现代城市中心风貌组团	B1	台商投资区	现代滨海商务展示新区	合理规划城市公共开敞空间，展现现代滨海都市的开放性。注重山水界面营造。	新中式滨海现代
	B2	仙石西滨组团			
	B3	蚶江会展组团			
传统风貌组团	C1	中心城区组团	传统文化与地域人文特色鲜明的历史街区	保护传统本土建筑风貌，延续传统街区空间肌理。注重周边现代城市建筑与传统风貌的协调与延续。	闽南新闽南
	C2	祥芝临海鱼港组团			
	C3	崇武山霞滨水组团			
现代综合风貌组团	D1	丰州北峰组团	山江之间、绿色生态、宜居宜业的活力城区	控制城市高度，充分保持延续“显山露水”的泉州空间特色。	现代新中式新闽南
	D2	江南滨江生活城区			
	D3	池店滨江生活城区			
生态宜居风貌组团	E1	河市马甲组团临山生态城区	绿色、生态、宜居的城市后花园	保护山水环境，控制临山亲水区域城市建设，保证山体与水体界面的生态型与完整性。中低强度控制，提升城市内部绿化率，打造花园城市品质。	现代新中式
	E2	城东双阳组团山水生态城区			
	E3	紫帽临山生态城区			
	E4	磁灶自然生态城镇			
	E5	黄塘生态宜居组团			
生态产业风貌组团	F1	洛秀亲水生态创新产业组团	生态、低碳、科技主导的高端产业区	控制开发区强度，充分尊重生态自然环境进行建设，避免对山水进行破坏。利用优质的山水环境，提升片区开放空间品质，打造生态产业园区典范。	现代滨海现代
	F2	张坂滨水休闲产业组团			
港口风貌组团	G1	秀涂石湖海港物流风貌组团	现代大型工业港口风貌区	突出现代港口的景观塑造	滨海现代



# 上位规划

## 《泉州市中心城区景观风貌规划》

风貌特色		风格要素及基本特色	
类别	闽南风格		
	内容	图示	
闽南风格	<p>材料细部运用当地材料，制作精细。墙体以灰白色花岗岩和红色清水砖组合砌筑，构成独特的红砖图案建筑装饰种类多，有石雕、木雕、砖雕；图案色彩丰富，内容为劝善、吉祥等。斗拱做法退化，柱子多为上木下石结合。屋脊曲翘夸张具有明显的“燕尾翘”。适用于闽南建筑风貌区。</p>		
新闻南风格	<p>在建筑形态上传承传统闽南风格，对传统形体进行局部抽象，保留或简化一部分特征符号，使传统建筑元素融入新的建筑设计中，适应新建筑材料和技术，同时延续了传统的记忆。适用于闽南建筑风貌区及风貌协调区。</p>		

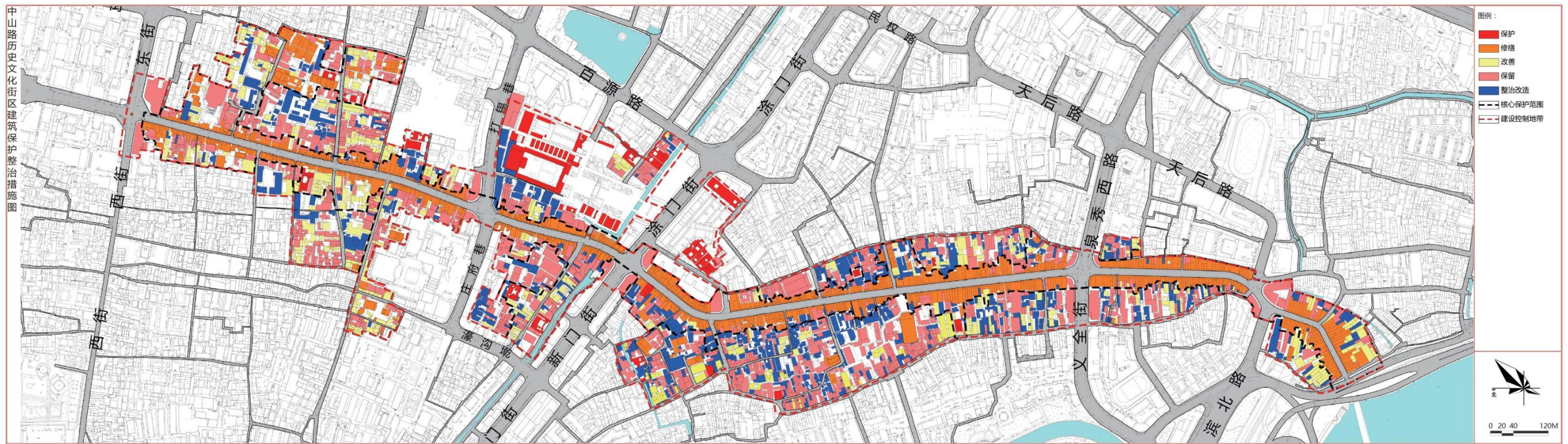
古城区位于C1风貌区，对接传统闽南建筑风格。

# 上位规划

## 《泉州中山路历史文化街区保护规划》

### 建筑保护整治措施

- 1.保护**：对文物保护单位的建筑和尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物的建筑，依《中华人民共和国文物保护法》要求进行严格保护。
- 2.修缮**：对历史建筑和建议历史建筑，按《历史文化名城名镇名村保护条例》要求进行修缮，保持建筑原有高度、体量、外观形象及色彩，内部可根据功能需求予以改善更新。
- 3.改善**：对于传统风貌建筑进行改善，应保持建筑外观风貌特征，保护具有历史文化价值的构件或装饰物，建筑内部允许进行改善更新，以改善居住、使用条件。对部分质量差的传统风貌建筑，允许落架维修。
- 4.保留**：对于与传统风貌协调或建筑质量较好的建筑进行保留。
- 5.整治改造**：对于与传统风貌不协调或建筑质量较差的建筑，采取整治改造措施，使其与周边风貌相协调。整治改造应采用传统工艺进行建造或基于传统工艺进行适度创造。



# 上位规划

## 《泉州西街历史文化街区保护规划》

### 建筑保护整治措施

**1.保护**：对文物保护单位的建筑和已登记尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物的建筑，要依据《中华人民共和国文物保护法》进行严格保护。此外，街区内的各级文物保护单位应尽快编制相应的保护规划。

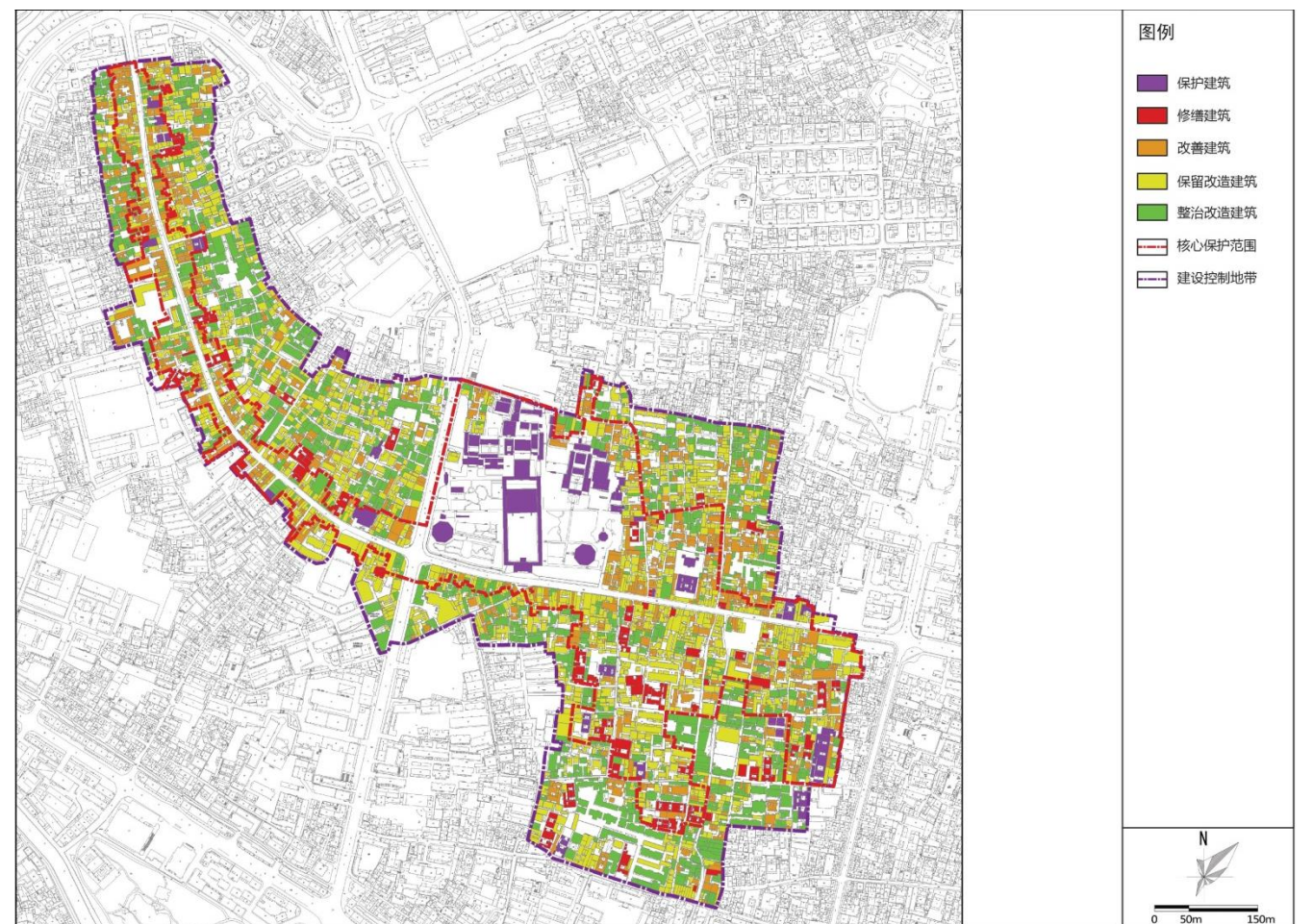
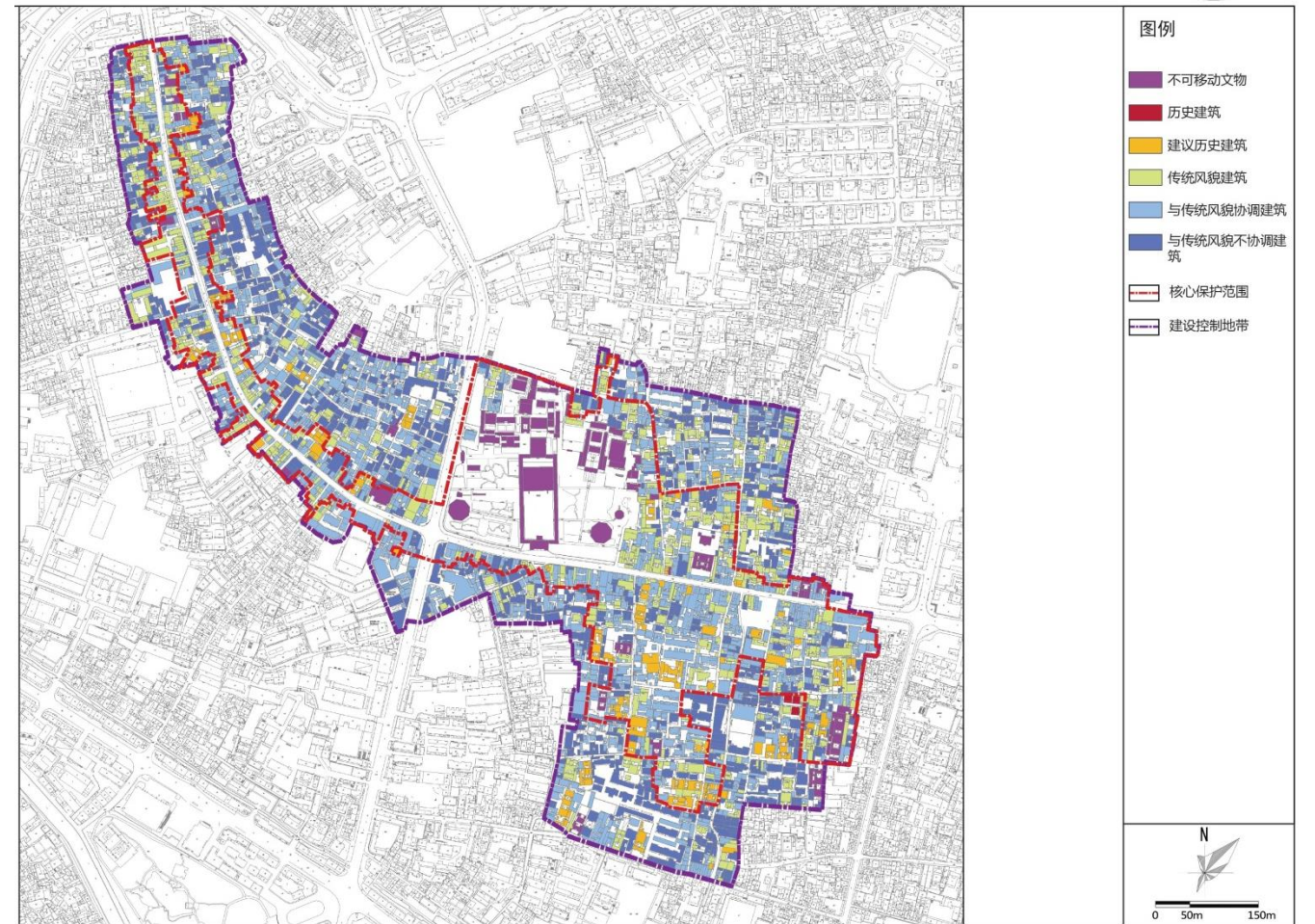
**2.修缮**：对历史建筑和建议历史建筑的维修改善，应按照《历史文化名城名镇名村保护条例》要求，保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等，内部可根据功能需求予以改善更新。

**3.改善**：对于传统风貌建筑，应保持外观风貌特征，特别是保护具有历史文化价值的构件或装饰物，其内部允许进行改善和更新，以改善居住、使用条件，适应现代的生活方式。对部分质量差的传统风貌建筑，可对其进行落架维修。

**4.保留改造**：对于与保护区传统风貌协调的其他建筑，可进行建筑质量专项评估，如果质量评定为“好”的，可以作为保留改造类建筑。

**5.整治改造**：对于与传统风貌不协调或根据建筑质量专项评估，评定为“差”的其他建筑，可以采取整治、改造等措施，使其与周边风貌相协调。整治改造应采用传统工艺进行建造或基于传统工艺进行适度创造。

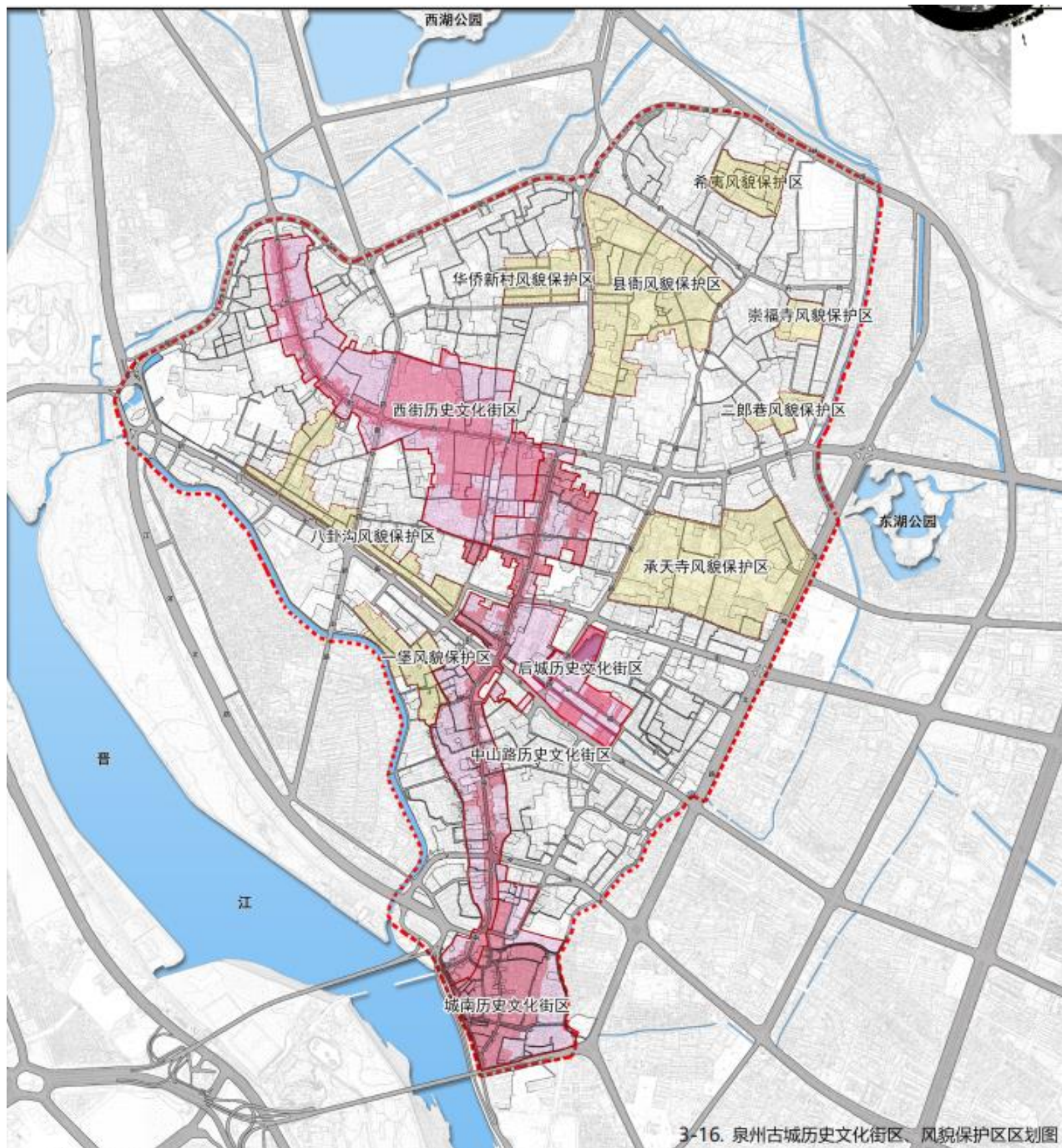
**为修缮和改善提出分级分类要求，并提出各类型的修缮改造原则**



# 上位规划

《泉州中山路历史文化街区保护规划》

《泉州西街历史文化街区保护规划》



规划中对于第五立面的措施和要求部分有：

“中山路和西街历史文化街区的整体色彩应与古城“红砖红瓦”基础色调相统一，**以高彩度、中明度、砖红色系为主色调**。重点控制建筑屋顶及公共空间外立面的色彩，形成协调统一的色彩风貌。




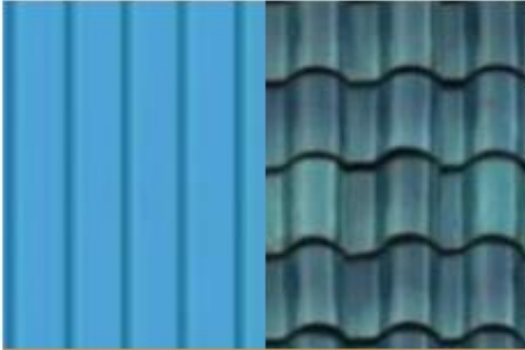


在更新过程中，优先改造屋顶和立面，**杜绝石棉瓦、金属盖板等不协调屋顶形式**，规范外立面用色与材质。”

**对中山路和西街两侧建筑提出高度、色彩、材质、样式等要求。**

# 上位规划

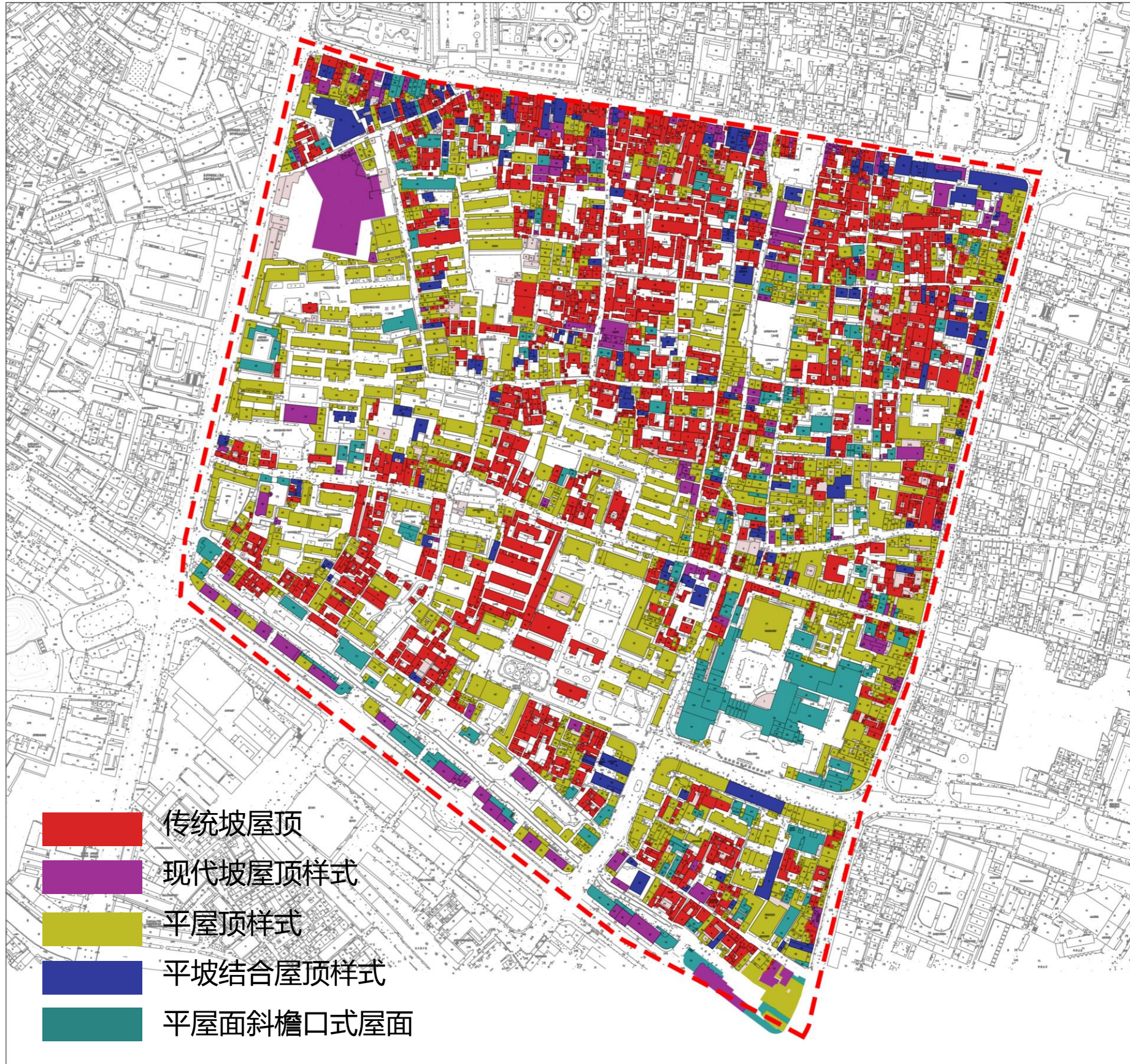
## 《泉州市中心城区背街小巷环境整治提升设计导则》

本规划对建筑屋顶，也提出了具体要求。

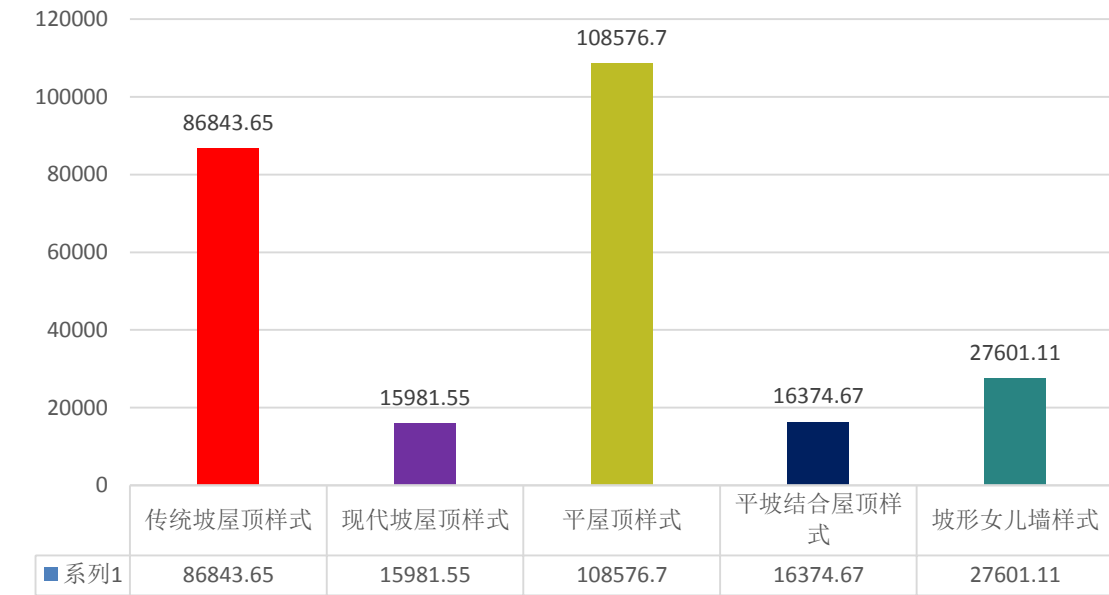
古城区	1-1 建筑			
	1-1-03 建筑屋顶			
<b>设置及设计要求：</b> <ul style="list-style-type: none"><li>①不可移动文物与历史建筑的屋顶应按照原材料、原形式、原结构、原做法进行保护或修缮。</li><li>②传统风貌建筑的屋顶应按照传统形式进行保护、修缮或恢复。</li><li>③其他建筑采用坡屋顶时，屋面与水平方向的夹角不得大于30度。坡屋面材料应与传统风貌相协调，不得采用彩色琉璃瓦、彩钢瓦（板）等与传统风貌不协调的屋面材料。</li><li>④其他建筑采用平屋顶时，不得使用与传统风貌不协调的材质（不锈钢、镜面玻璃、反光石材等）作为护栏或女儿墙。</li><li>⑤整改屋面应满足消防、防水、排水等要求，与传统风貌相协调。</li></ul>	 <p>不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑屋面采用闽南红瓦</p>	 <p>不可移动文物、历史建筑和传统风貌建筑的屋顶按照传统形式进行保护修缮或恢复</p>	 <p>平屋顶建筑采用传统栏杆</p>	✓
	 <p>其他建筑不得采用彩色彩钢瓦</p>	 <p>其他建筑不得采用反光性强的栏杆</p>	 <p>其他建筑的屋顶与传统风貌不协调</p>	✗

# 现状分析：

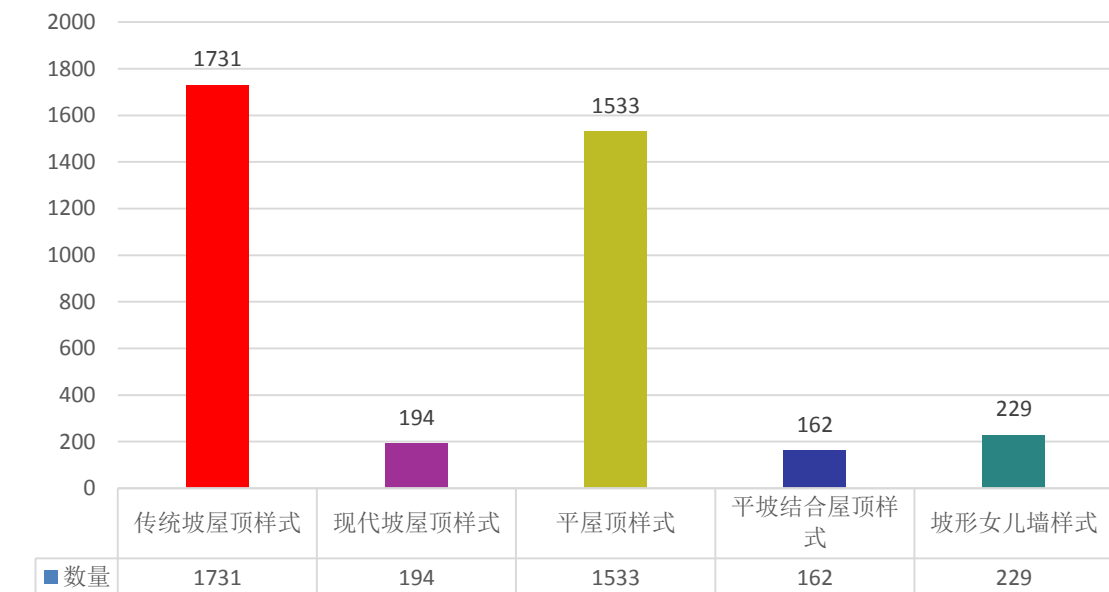
## 屋面形式：



范围面积



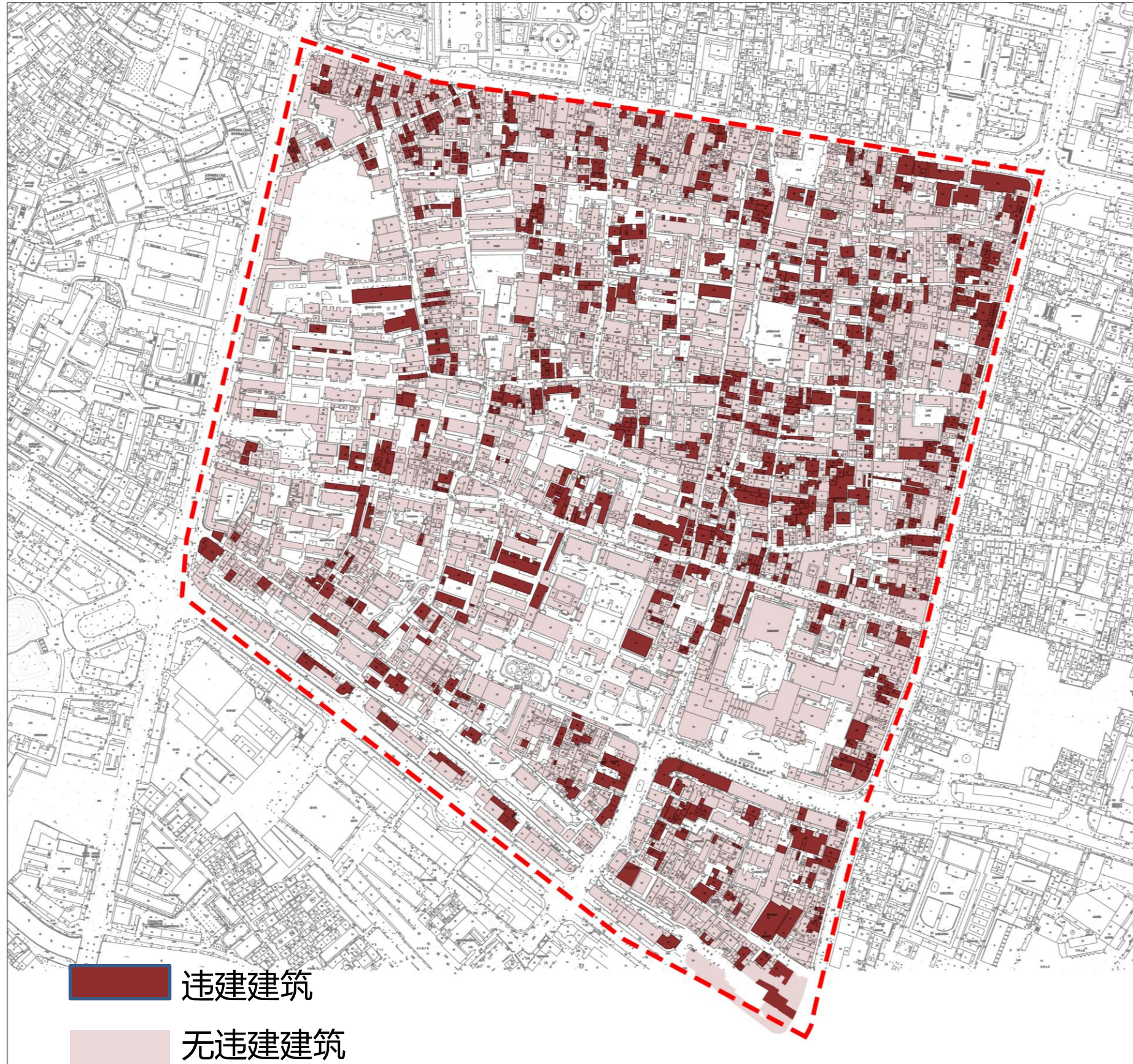
建筑数量



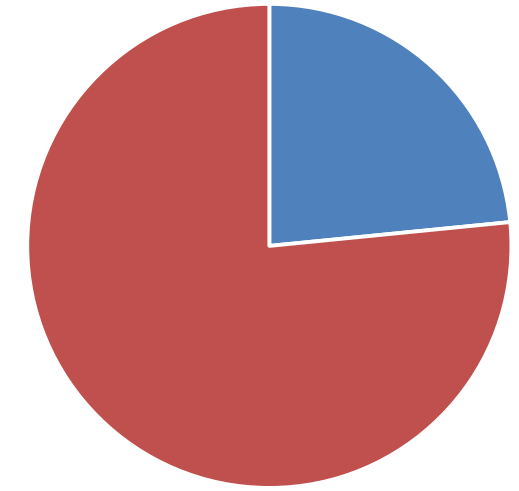
**范围内以传统坡屋顶以及平屋顶样式为主**

# 现状分析：

## 违建分析

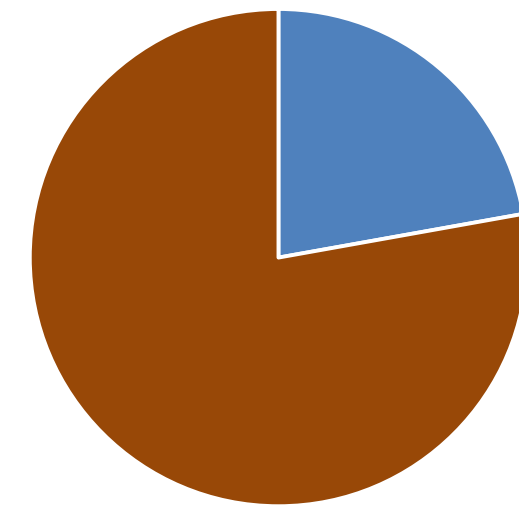


以范围面积算



■ 违章搭建 ■ 无违章搭建

以建筑数量计算



■ 违章搭建 ■ 无违章搭建

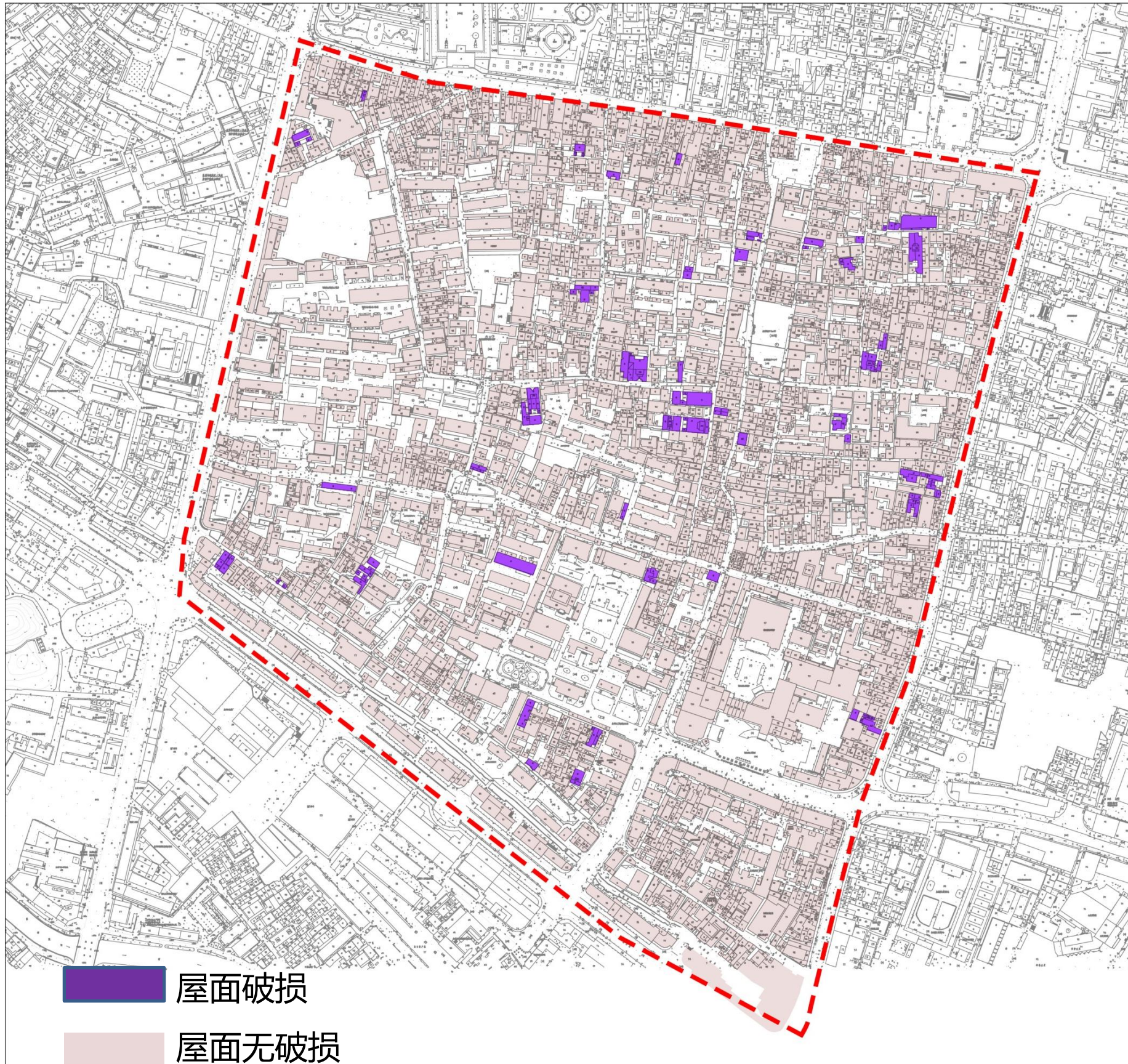
违章建筑占古城取样的范围按面积算，约占25%

违章建筑占古城取样的建筑按数量算，约占20%。

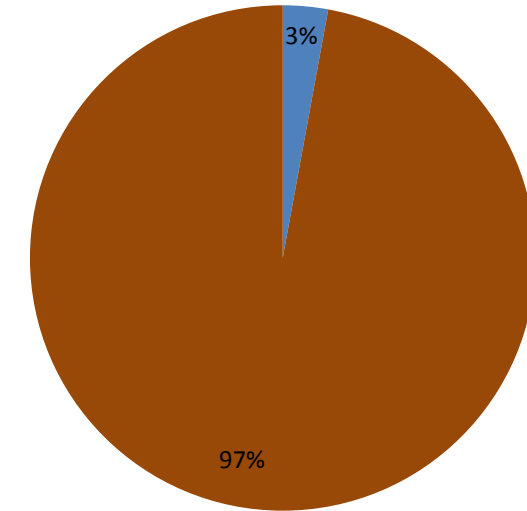
**违章搭建数量较多，对古城第五立面风貌影响较大。**

# 现状分析：

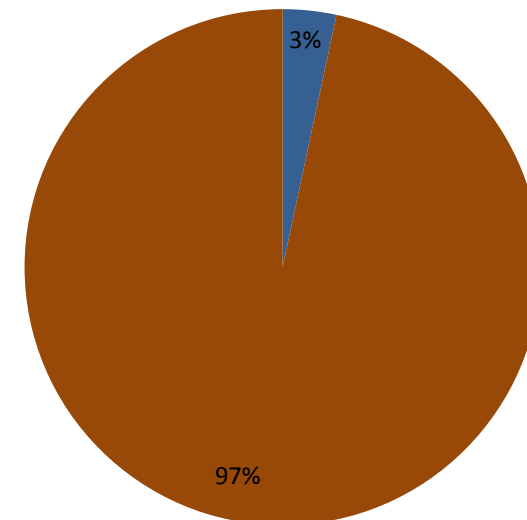
## 屋面破损情况：



以范围面积计算



■ 破损 ■ 未破损  
以建筑数量计算



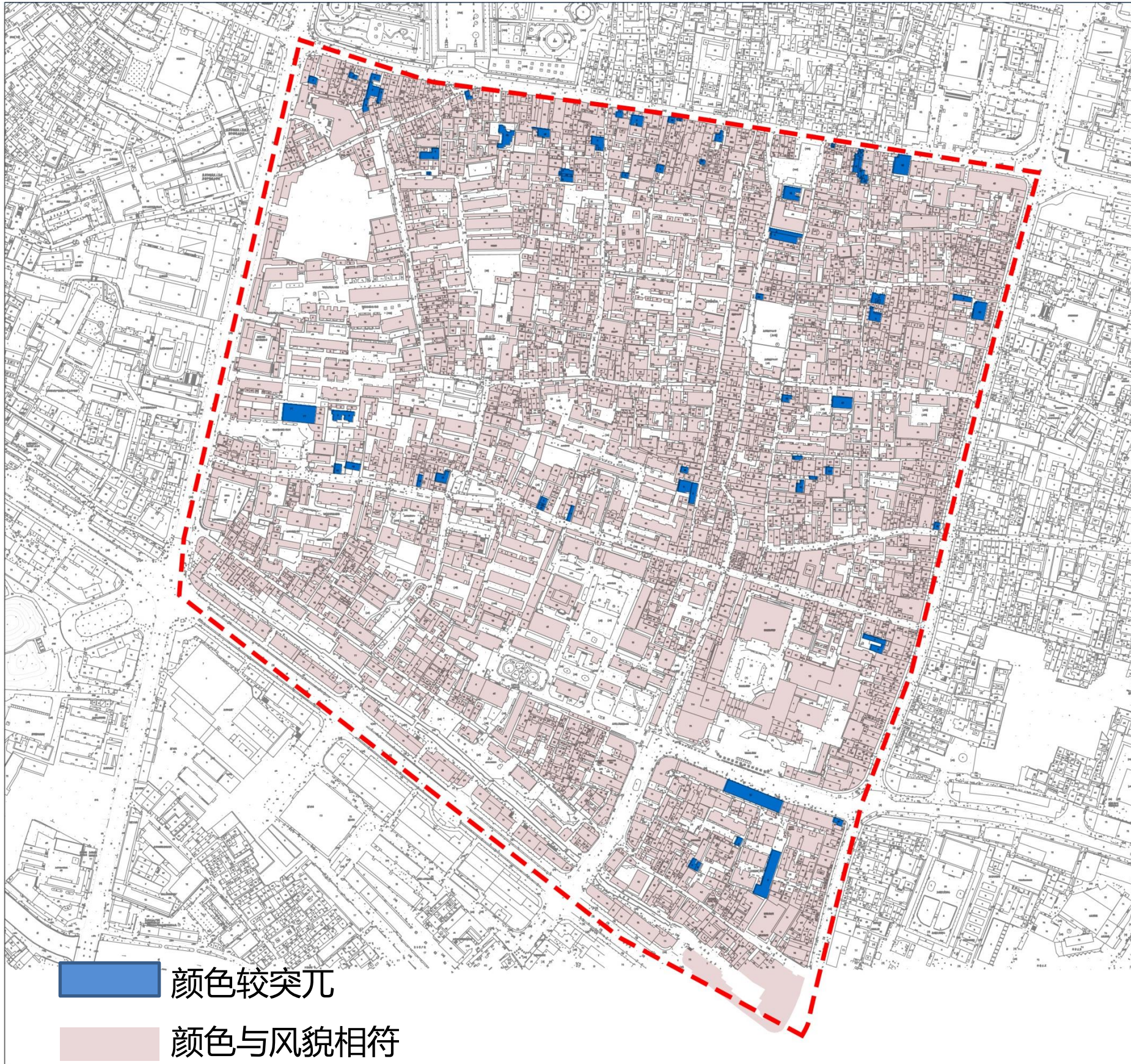
■ 破损 ■ 未破损

屋顶破损或坍塌建筑占古城取样的范围按面积算，约占4%  
屋顶破损或坍塌建筑占古城取样的建筑按数量算，约占3%。

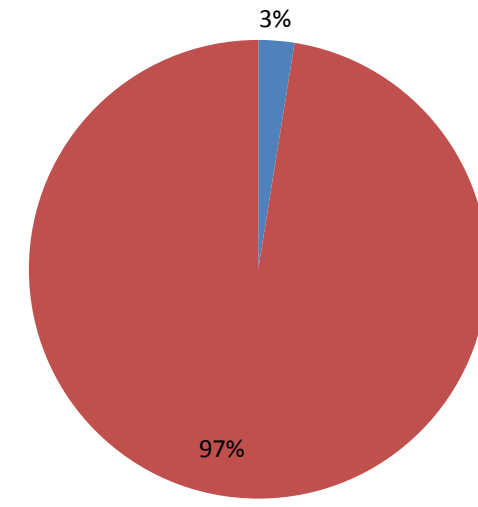
**不包含违章搭盖部分屋顶，破损较多集中在传统样式的破顶**

# 现状分析：

## 屋面色彩：

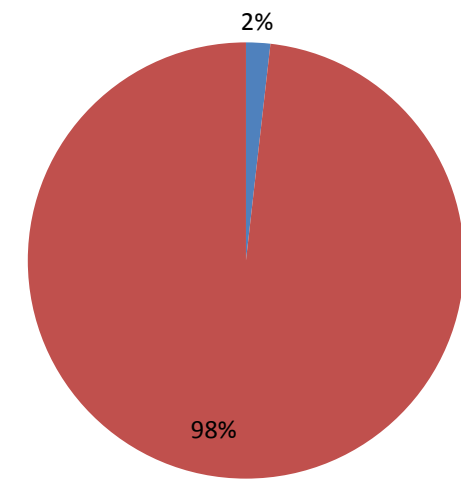


以范围面积计算



■ 颜色突兀 ■ 颜色突兀

以建筑数量计算



■ 颜色突兀 ■ 颜色突兀

屋顶颜色突兀占古城取样的范围按面积算，约占3%  
屋顶颜色突兀占古城取样的建筑按数量算，约占2%。

**不包含违章搭盖的屋顶，颜色多以紫色、深红色为主**