

# 莆田市传统风貌建筑认定和管控导则

莆田市住房和城乡建设局

2024年04月

# 目录

1 总则	1
1.1 编制目的	1
1.2 编制依据	1
1.3 编制原则	2
1.4 适用范围	2
2 传统风貌建筑评定标准	2
2.1 概念解析	2
2.2 评定标准	3
3 普查	5
3.1 普查范围	5
3.2 普查流程	6
3.3 普查成果	6
4 传统风貌建筑认定	7
4.1 推荐	7
4.2 论证	7
4.3 公示	7
4.4 公布	8
4.5 预先保护	8
4.6 退出机制	9
4.6.1 退出条件	9
4.6.2 退出程序	9
5 传统风貌建筑保护管理	10
5.1 挂牌保护	10
5.2 制定保护图则	11
5.3 确定保护责任人	12
5.4 维护修缮	13
5.5 迁移机制	15
5.5.1 迁移申请	15
5.5.2 迁移设计	16
5.5.3 迁移施工	16
5.5.4 竣工验收	17

5.6 建立档案 .....	17
6 传统风貌建筑合理利用 .....	17
6.1 利用原则 .....	17
6.2 利用方式 .....	17
6.3 活化利用功能 .....	18
7 附则 .....	18
附件 1 .....	19
附件 2 .....	20
附件 3 .....	24
附件 4 .....	25
附件 5 .....	26
附件 6 .....	27
附件 7 .....	28
附件 8 .....	29
附件 9 .....	31

# 1 总则

## 1.1 编制目的

为贯彻习近平总书记关于加强历史文化保护、传承优秀传统文化系列重要讲话、重要指示批示精神，落实住房和城乡建设部、省委、省政府关于历史文化保护工作部署，传承地域特色建筑文化，加强本市传统风貌建筑的保护利用，促进城乡建设与社会文化的协调发展，根据《历史文化名城名镇名村保护条例》、《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》、《福建省传统风貌建筑保护条例》等相关法律、法规和部门规章及规范性文件，结合莆田市实际，制定本导则。

## 1.2 编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修订）；
- (2) 《中华人民共和国文物保护法》（2017 修订）；
- (3) 《城市紫线管理办法》（2011 年修订）；
- (4) 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2013）；
- (5) 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 年修订）；
- (6) 《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）；
- (7) 《城乡历史文化保护利用项目规范》（GB55035-2023）；
- (8) 《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》（2017）；
- (9) 《福建省传统风貌建筑保护条例》（2021 年）；
- (10) 《福建省人民政府办公厅关于加强历史文化名城名镇名村传

统村落和文物建筑历史建筑传统风貌建筑保护利用九条措施的通知》  
(闽政办〔2020〕53号)；

(11)《福建省乡村建设历史文化保护线划定导则(试行)》(闽文物字〔2019〕323号)；

(12)《莆田市人民政府办公室关于在城市更新改造中进一步加强  
历史文化遗产保护的通知》(莆政办〔2020〕88号)。

### **1.3 编制原则**

传统风貌建筑的认定和管控应遵循保护优先、合理利用、严格管理的原则，维护传统风貌建筑的真实性和完整性，倾听民声、广纳民意、集中民智、深入挖掘传统风貌建筑的价值，保护其历史风貌和地方特色价值，传承优秀文化，完善保护体系。

### **1.4 适用范围**

本导则适用于莆田市域范围内传统风貌建筑的普查认定、保护管理等相关工作。

## **2 传统风貌建筑评定标准**

### **2.1 概念解析**

传统风貌建筑是指未公布为不可移动文物、历史建筑，具有一定保护价值和建成历史，能够反映历史文化内涵和地方特色，对整体风貌形成具有价值和意义的建筑物、构筑物，包括传统民居、骑楼、土楼、廊桥古道、店铺作坊、祠堂、宫观寺庙、书院、厂房码头以及其

他建筑物、构筑物。

## 2.2 评定标准

符合下列条件之一，建成 40 年以上，且集中成片<sup>[1]</sup>分布的建筑物或者构筑物，可认定为传统风貌建筑：

- （一）反映地域文化和民俗传统，能够体现地方特色的；
- （二）建筑样式和施工工艺等具有特色或者研究价值的；
- （三）体现传统格局，具有一定空间特色的；
- （四）在当地产业发展史上具有代表性的；
- （五）其他具有特殊历史价值和意义的。

表 2-1 传统风貌建筑价值评估指标表

一级评价指标	二级评价指标	指标解释	分值				备注
			8-10分	5-7分	2-4分	0-1分	
建成40年以上	建造年代(JZND)	建造时间久远程 度	1912年以 前	1912-1949 年	1949-198 3年	1983年后	1983年 建造到 2023年 刚好40 年
集中成片分 布	集中成片 (JZCP)	周边建筑是否为 古建筑	5栋以上	5栋	4栋	3栋	
反映地域文 化和民俗传 统，能够体 现地方特色 的	与地方文 化和民俗 的关联度 (DFWH)	反映当地历史文 化和民俗传统	重要	较重要	一般	低	

建筑样式和施工工艺等具有特色或者研究价值的	建筑结构 (JZJG)	结构形式的新颖性(基于建造年代)、有地方特色做法的传统结构形式、现有存量建筑中的稀有性程度	建筑结构形式新颖,具有稀缺性	建筑结构形式具有地域代表性	建筑结构先进性或代表性一般	粗糙	
	建筑工艺与材料 (GYCL)	技术水平和工艺精湛程度	施工技术水平高,工艺精湛	施工技术水平较高,工艺较精湛	施工技术水平一般,工艺普通	粗糙	
	细部装饰 (XBZS)	建筑细部装饰的丰富程度及建筑细部装饰的精美程度	细部装饰丰富,做工精美	细部装饰较丰富,较精美	细部装饰普通	无细部装饰	
	建筑风格 (JZFG)	反映一定历史时期建筑设计和造型艺术审美,反映福建地域特色或民族性建筑艺术特点	建筑风格具有典型代表性	建筑风格较有代表性	建筑风格有一定代表性	建筑风格无代表性	
	获奖作品或著名建筑师代表作品 (JZS)	获奖作品或著名建筑师代表作品	有获奖或是著名建筑师代表作	无获奖或不是建筑师著名代表作			
体现传统格局,具有一定空间特色的	格局完整状况 (GJWZ)	建筑格局完整性建筑质量状况	建筑格局完整,建筑质量好	建筑格局基本完整,质量较好	建筑格局基本完整,质量一般	建筑格局不完整,质量较差	
	传统格局特色 (CTGJ)	传统格局是否具有空间特色	具有典型特色	较有特色	有一定特色	无特色	

在当地产业发展史上具有代表性的	与产业发展史关联度 (CYFZS)	在莆田产业发展史上的代表性	典型代表性	较有代表性	有一定代表性	代表性低	
其他具有特殊历史价值和意义的	与重要历史事件、人物关联度 (LSRW)	历史事件的重要性或历史人物的影响力	全国知名人与事	地方知名人与事	一般人物或事件	无记载	
	文化交流与传播 (WHCB)	反映不同地域之间文化交流、传播与影响的, 涉台、涉侨的	影响深远	影响较深远	影响一般	影响较低	
	具有革命纪念和教育等历史文化意义 (JNJY)	具有革命纪念意义或教育意义	重要	较重要	一般	无	

从表格内几个方面进行评估, 70 分以上为价值较高类建筑, 推荐为传统风貌建筑; 50-70 分为价值一般建筑, 若集中成片分布或在当地产业发展史上具有代表性或具有特殊历史价值和意义的, 推荐为传统风貌建筑, 若非集中成片分布, 建议构件保护; 50 分以下为价值较低建筑, 建议构件保护。

### 3 普查

#### 3.1 普查范围

对莆田市开展全域普查工作。特别是有潜在价值的地块, 如历史地段、历史文化名镇、名村、传统村落、古驿道沿线地段、古海港、古码头或其它具有保护价值的地段进行重点普查。在实施城市更新、

组织项目建设、征地拆迁前等，都要做好传统风貌建筑的普查认定和评估论证等工作。

### **3.2 普查流程**

各县（区、管委会）传统风貌建筑主管部门应当会同同级文化（文物）主管部门组织开展本行政区域内的传统风貌建筑普查，可委托具有建筑、规划、文物等相关资质的专业机构或高校研究团队完成此项工作，并填写《莆田市传统风貌建筑信息表》，建立普查档案，提出传统风貌建筑建议名录。任何单位和个人应积极配合传统风貌建筑的普查核查工作。

建（构）筑物所有权人主动申请纳入传统风貌建筑的，由建（构）筑物所有权人填写《传统风貌建筑申报表》，提交至所在地乡镇人民政府或者街道办事处，经当地乡镇人民政府或者街道办事处同意后，上报至所在地县（区、管委会）传统风貌建筑主管部门。

### **3.3 普查成果**

普查成果的内容涵盖：照片、数据、文字等信息。即将现场采集的信息根据《莆田市传统风貌建筑基本信息表》进行填写，并由各县（区、管委会）传统风貌建筑主管部门会同同级文化（文物）主管部门进行汇总，形成传统风貌建筑普查的初步资料。

## 4 传统风貌建筑认定

### 4.1 推荐

各县（区、管委会）主管部门应当根据普查、调查成果和社会推荐情况，进行历史资料挖掘和保护价值评估，并征求利害关系人等意见后提出传统风貌建筑建议名单。

有关专家、组织或者个人认为有保护价值但尚未列入保护名录的，可以向县（区、管委会）主管部门提出申请或者建议；对符合条件的，县（区、管委会）主管部门应纳入传统风貌建筑建议名单。

### 4.2 论证

传统风貌建筑建议名单由各县（区、管委会）传统风貌建筑主管部门会同同级文化（文物）主管部门联合组织专家和相关部门进行论证审查后形成传统风貌建筑预公布推荐名单；专家组论证应当从住建系统的省级、市级历史文化专家库中邀请不少于 5 位专家参加，且人数各不少于 2 人。专家对普查建筑进行论证后，按照确定标准评定建筑的推荐类别，形成拟推荐名单。

### 4.3 公示

各县（区、管委会）主管部门应就拟推荐名单征求建筑物、构筑物所在地街道办事处与建筑物、构筑物所有权人、其他利害关系人的意见，充分吸收采纳意见后形成传统风貌建筑的预公布名单。传统风貌建筑预公布名单由各县（区、管委会）主管部门报本级人民政府同意后予以公示。预公布名单通过政府门户网站、新闻媒体等形式向社

会公示，征求公众意见，公示时间不得少于 7 日。

#### **4.4 公布**

各县（区、管委会）主管部门应将经征求意见和公示的传统风貌建筑推荐名单，报县（区）人民政府分批次确定传统风貌建筑保护名录并向社会公布。

经省、市人民政府批复的相关保护规划里确定的传统风貌建筑，应优先进行评定，无特殊情况由当地县（区）人民政府直接公布。

各县（区）公布的传统风貌建筑名录应同时报市传统风貌建筑主管部门备存。

#### **4.5 预先保护**

普查核查中发现的有保护价值的建（构）筑物，经履行评审论证、公示程序后列入传统风貌建筑预备名录，应纳入预先保护对象。各县（区、管委会）主管部门应在建筑被确定为预先保护对象之日起 10 个工作日内向其所有权人、使用权人或者代管人发出预先保护通知（见附件 3）。县（区、管委会）主管部门应告知所在地乡镇人民政府、街道办事处及相关单位开展预先保护工作，并在当地居民委员会、村民委员会或相关单位的公示栏上公告（见附件 4），对建筑本体进行挂牌保护（保护牌参考附件 5），当地乡镇人民政府或街道办事处应加强保护管理。

## 4.6 退出机制

### 4.6.1 退出条件

依法认定、公布的传统风貌建筑不得擅自调整、撤销、迁移、拆除。涉及以下情形之一可依程序退出：

（1）传统风貌建筑因所有权人申请需要退出保护名录，并提供充分理由的；

（2）因不可抗力导致传统风貌建筑灭失或者损毁，确已失去保护价值，需要调整、撤销的；

（3）传统风貌建筑确因国家或省或市重点项目或重大公益类项目<sup>【2】</sup>建设，需退出保护名录的；

（4）传统风貌建筑因价值提升，被公布为历史建筑或文保单位的，政府公布后，可自动退出传统风貌建筑名录。

### 4.6.2 退出程序

（1）提出申请。①因传统风貌建筑所有权人申请退出保护名录或因不可抗力导致传统风貌建筑灭失或者损毁，确已失去保护价值，需要调整、撤销的，由传统风貌建筑所有权人填写莆田市传统风貌建筑退出申请单（见附件6），提交至所在地乡镇人民政府或者街道办事处，经当地乡镇人民政府或者街道办事处盖章同意后，报所在地县（区、管委会）传统风貌建筑管理部门，提出退出传统风貌建筑名录。②因国家或省或市重点项目或重大公益类项目建设，需退出保护名录的，由县（区）人民政府实施拆除的部门提出，并填写莆田市传统风貌建筑退出申请单（见附件6），提交至所在地乡镇人民政府或者街道办

事处，经当地乡镇人民政府或者街道办事处盖章同意后，报所在地县（区、管委会）传统风貌建筑管理部门，提出退出传统风貌建筑名录。

（2）核实。县（区、管委会）传统风貌建筑主管部门会同同级文化（文物）主管部门应核实申请退出传统风貌建筑保护名录的理由及依据，同时应征求其所有权人、使用权人或利害关系人意见。

（3）专家论证。根据核实情况，由县（区、管委会）传统风貌建筑主管部门会同同级文化（文物）主管部门组织专家组进行现场踏勘（专家人数不少于5人）、评估论证其存留价值后，提出退出建议。联合审查应当邀请省级、市级专家库的专家参加，且人数各不少于2人。

（4）公示。经论证后，各县（区、管委会）传统风貌建筑主管部门会同同级文化（文物）主管部门应将拟退出传统风貌建筑保护名录的建（构）筑物名称、信息通过政府门户网站、现场、新闻媒体等方式向社会公示。

（5）公布。公示后无异议的，由县（区）人民政府批准，在传统风貌建筑名录上进行注销，予以公布，并及时报市级传统风貌建筑主管部门进行名录更新。

## **5 传统风貌建筑保护管理**

### **5.1 挂牌保护**

各县（区、管委会）传统风貌建筑主管部门应结合地域文化特色，统一制定传统风貌建筑保护标志牌样式。保护标志牌建议包括名称、

编号、简介、二维码、公布时间、公布单位等信息（见附件 7），并应设置在传统风貌建筑外部明显位置。应在传统风貌建筑保护名录公布之日起 3 个月内设立保护标志牌。已设立保护标志牌且情况良好的，可继续使用；破损或已到使用寿命的，及时更新替换。

## 5.2 制定保护图则

各县（区、管委会）主管部门应当按照规定组织编制传统风貌建筑的保护图则，划定保护范围，确定保护要素，提出修缮要求、合理利用措施等。保护图则报送批准前，各县（区、管委会）主管部门应会同同级文化（文物）、自然资源（规划）主管部门组织专家和有关部门进行论证，并向社会公示，公示时间不得少于 30 个工作日。各县（区、管委会）传统风貌建筑保护图则经当地传统风貌主管部门、文化（文物）、自然资源（规划）主管部门审核后，由当地县（区）人民政府批准，并向社会公布，同时报市传统风貌建筑主管部门备存。

批准公布后的保护图则及传统风貌建筑矢量数据需报送各县（区、管委会）主管部门，并抄送自然资源（规划）主管部门，由自然资源（规划）主管部门纳入国土空间规划予以管控。保护图则如需更新的，按原程序组织论证、公示、批准、公布。

传统风貌建筑的保护图则（见附件 8），应包括下列资料：

（1）基本属性：名称、编号、地址、保护区位（包括标明周边其它法定保护对象的航拍图，以呈现周边文物、历史建筑和其他传统风貌建筑等的空间关系）、管理单元（选填，可填控规管理单元或城市更新单元等的编号）；

(2) 评估信息：年代、建筑风格、价值认定与现状评估；

(3) 控制要求：保护要求分类、核心保护范围面积、保护要求、控规调整建议、禁止使用功能、合理利用建议等；

(4) 保护范围图：核心保护范围、坐标等；

其中核心保护范围的划定：①分析传统风貌建筑的类别、规模，建筑结构、高度，以及周围环境的历史和现实情况；②界定传统风貌建筑的本体界限；③根据现状和周边实际情况，选择本体之外安全距离的最小基本值；④根据所邻接区域的状况、自然地形地貌、人文环境、历史环境要素等确定具体的边界（大于最小基本值），划定保护范围。

(5) 价值要素信息图：包括总体类型特征和平面布局、立面、特色部位、材料、构造、装饰，以及历史环境要素等价值要素的图像，图像需体现历史风貌特色的材料、工艺、技术、装饰等关键信息；

(6) 建议补充的其他保护内容。

### 5.3 确定保护责任人

国有传统风貌建筑，其管理人、使用人为保护责任人。管理人不明确且没有使用人的，由县（区）人民政府确定保护责任人。非国有传统风貌建筑的所有权人为保护责任人。所有权人下落不明、无法与所有权人取得联系或者房屋权属不清的，代管人为保护责任人；没有代管人的，使用人为保护责任人。所有权人、使用人或者代管人均不明确的，由县（区）人民政府督促所在乡镇确定保护责任人。

传统风貌建筑纳入保护名录时，县（区、管委会）主管部门应当

将传统风貌建筑的保护类别、保护要求等书面告知保护责任人。保护责任人在接到书面告知后，应当履行保护责任。

传统风貌建筑的保护责任人应当履行下列保护责任：

（一）保障结构安全，保持原有外观风貌，确保消防、防灾等设施、设备的正常使用，发现险情时及时采取排险措施，并向有关部门报告；

（二）按照保护图则的要求使用、利用、维护、修缮；

（三）配合县（区）人民政府、乡（镇）人民政府、街道办事处以及县（区、管委会）主管部门组织的房屋安全普查、工程巡查和应急抢险等活动；

（四）传统风貌建筑转让、出租、出借、委托管理的，将保护修缮要求书面告知受让人、承租人、借用人和受托人；

（五）法律、法规规定的其他要求。

保护责任人不具备维护和修缮能力的，县（区）人民政府应根据需求给予协调解决。

## 5.4 维护修缮

传统风貌建筑的维护和修缮应当以改善居民居住条件、方便居民生活为前提，接受相关部门的指导和监督，维护传统建筑的原有风貌。维护修缮应按照国家、福建省建筑工程相关法规进行管理。

表5-1 维护修缮类型及工程内容

工程类型	工程内容
------	------

日常维护	<p>定期检查保养是延续建筑价值最有效的手段，工程范围包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 维护清洁卫生（清扫屋面、清洁建筑构件等）；</li> <li>2. 防渗防潮（屋面、墙面、地面等的零星修补、除草；修补和疏通排水通道；修补泛水和散水；修补门窗等）；</li> <li>3. 维护防灾设施（配置必要的消防器具、消防设施的维护等）；</li> <li>4. 维护结构构件（木构件的白蚁查杀、砖石构件的零星修补等）。</li> </ol>
工程修缮	<p>对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮。工程范围包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 对建筑进行全面修缮或复原；</li> <li>2. 对存在危险的价值要素进行局部加固或其他干预措施；</li> <li>3. 对主体结构是价值要素的建筑结构进行加固；</li> <li>4. 对建筑外立面和屋面进行修缮；</li> <li>5. 对历史环境要素进行修缮或复原。施工方案中应包含价值要素的施工保护措施。</li> </ol>
自然灾害突发性修缮	<p>自然灾害突发性修缮仅限于主体结构或价值要素出现断裂、垮塌、掉落等危险。其工程范围仅限于采用可逆的临时性支撑对危险部位进行保护性支顶，不得进行大规模的拆解，保证房屋危险部位不至于坍塌后形成更大的破坏。对价值要素的临时性支撑应注意对该部位构件的防护，防止因临时支顶措施造成二次破坏。</p>

(一)日常维护。对于日常的、不改变传统风貌建筑现存结构形式、内外部风貌及特色构建的保养维护，无需办理报批手续。保护责任人可向所在县（区、管委会）传统风貌建筑主管部门咨询并接受技术指导。

(二)工程修缮。在不改变外观、梁架结构和保证安全的前提下，传统风貌建筑的所有权人、管理人或者使用人可以进行外部修缮、内部装饰、添加设施等活动。承接传统风貌建筑修缮工程的单位应当配

备具有修缮技艺的技术工人。保护责任人应先将修缮设计方案报所在县（区、管委会）传统风貌建筑主管部门审查，符合管控要求的，由所在县（区、管委会）传统风貌建筑主管部门批准实施，并向市级传统风貌建筑主管部门备案。修缮过程中县（区、管委会）传统风貌主管部门应及时跟踪定期检查，发现问题及时提出整改意见。

修缮完成后，传统风貌建筑保护责任人应按要求组织施工、设计等有关单位进行验收，验收内容应包括工程质量验收和保护要求的符合性验收，验收通过后，保护责任人应向所在县（区、管委会）传统风貌建筑主管部门申请核验。

### （三）自然灾害突发性修缮

传统风貌建筑因突发性自然灾害等不可抗力因素受损时，保护责任人应立即进行抢险加固，并尽快向主管部门申请进行修缮。传统风貌建筑确因情况紧急需要即刻进行抢险加固的，应在实施的同时向主管部门提交抢险加固申请。

## 5.5 迁移机制

因公共利益或其他项目建设需要，对传统风貌建筑无法实施原址保护的，确需进行迁移保护的，各县（区）人民政府应严格规范传统风貌建筑迁移管理，应坚持先评估、后公示、再决策的程序，宜就近迁移、相对集中布局。预先保护期内的传统风貌建筑在解除预先保护身份前不允许迁移和拆除。迁移技术流程如下：

### 5.5.1 迁移申请

保护责任人提出迁移申请，说明迁移的必要性和可行性，迁移申

请经所在地乡镇人民政府或街道办事处同意后，上报县（区、管委会）主管部门，县（区、管委会）主管部门应会同同级文化（文物）主管部门及有关部门进行初步审查，提出审查意见；初审符合相关法规和规划要求的，要求保护责任人提供迁移设计方案。县（区、管委会）主管部门应组织专家对传统风貌建筑迁移方案进行专业性审查，审查同意后方可予以审批。县（区、管委会）主管部门应将初步审查意见、专业性审查意见及迁移方案报上级主管部门备案。

### **5.5.2 迁移设计**

传统风貌建筑的迁移设计方案应由保护责任人委托具有相应专业工程设计资质的设计单位进行编制。迁移保护措施应满足价值要素的保护要求，新址环境应符合环境风貌要求。设计方案应说明拆解、迁移和存放等不同工程阶段中的构件保护要求和复建过程中的修缮措施及价值要素的工艺要求。设计方案应通过相应的专业技术审查，经县（区、管委会）主管部门同意后按施工管理规定开展施工，施工前应听取相关地段内利害关系人意见。

### **5.5.3 迁移施工**

传统风貌建筑的迁移工程施工单位应具有古建筑工程施工资质及相应施工资质。迁移工程施工方案应对价值要素的保护、构件拆解、存放和复建过程中具体的施工工具、工艺进行详细说明。施工过程应加强隐蔽部位的补充查勘和施工过程的资料收集及记录。拆解、存放、复建等相关施工现场应全过程在可见位置展示该建筑的基本信息、保护要求、价值要素、修缮图纸、价值要素保护措施等资料，并随时接

受主管部门的管理和巡查。

#### **5.5.4 竣工验收**

在正式竣工前，建设单位应按所在地的相应要求组织相关部门进行验收，验收内容应包括工程质量验收和保护要求的符合性技术验收，验收通过后方可使用。

### **5.6 建立档案**

各县（区、管委会）主管部门应当根据有关要求建立传统风貌建筑档案。传统风貌建筑的所有权人、管理人、使用人应当配合传统风貌建筑的测绘建档工作。传统风貌建筑档案信息统一纳入市级信息综合管理平台，实施数字化管理，并及时更新。

## **6 传统风貌建筑合理利用**

### **6.1 利用原则**

传统风貌建筑的合理利用应以价值要素的保护为首要原则，尽可能展示和发挥其价值。鼓励社会力量参与传统风貌建筑的保护利用，各地可根据地方特点推行传统风貌建筑保护利用试点，形成可复制可推广的经验。

### **6.2 利用方式**

传统风貌建筑的合理利用可以采用经营权转让、合作入股等多种形式，保证所有权人、管理人或者使用权人充分参与，并保障其合法权益。鼓励各地探索功能置换、兼容使用、租期延长、租金优惠等措

施和政策创新，加强传统风貌建筑合理利用。传统风貌建筑的合理利用方案应进行相应的专业技术审查，并经县（区、管委会）主管部门同意后方可实施。

### **6.3 活化利用功能**

传统风貌建筑应当优先延续其原有使用功能，在符合其核心价值要素保护的前提下开展多样化使用。鼓励国有、公共类传统风貌建筑对公众开放，实现其社会效益。鼓励原居民依据保护要求在原址居住，延续传承原有生产生活方式，使用原有营造技艺进行传统风貌建筑的保护，从事当地特色产业的生产经营等相关活动；鼓励设为博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等；鼓励用作非物质文化遗产保护、民间工艺传承、中华老字号经营等；鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、民宿客栈等。

传统风貌建筑功能活化应符合有关法律、法规和相关文件规定，避免产生不利于价值要素和周边环境保护的污染、噪音、安全等问题。

## **7 附则**

本导则由莆田市住房和城乡建设局负责具体内容的解释。

# 附件 1

## 莆田市传统风貌建筑申报表

填表单位:

联系人:

联系电话:

建筑名称		建造年代	
建筑类别	<p>古建筑: 城垣城楼□/府邸□/宅邸民居□/坛庙祠堂□/衙署官邸□/学堂书院□/ 驿站会馆□/店铺作坊□/牌坊影壁□/亭台楼阁□/寺观塔幢□/苑囿园林□/ 桥涵码头□/堤坝渠堰□/池塘井泉□/其他古建筑□。</p> <p>近现代重要史迹及代表性建筑: 重要历史事件和重要机构旧址□/重要历史事件及人物活动纪念地□/名人故居□/旧居□/传统民居□/宗教建筑□/工业建筑及附属物□/金融商贸建筑□/水利设施及附属物□/文化教育建筑及附属物□/医疗卫生建筑□/军事建筑及设施□/交通道路设施□/典型风格建筑或构筑物□/其它近现代重要史迹及代表性建筑等类别□。</p> <p>福建地域特色建(构)筑物: 土楼□/华侨大厝□/红砖建筑□/夯土建筑□/番仔洋楼□/石头厝□/古桥古渡□/古道古亭□/古碑古井□/古树名木□/工业遗产□/农业遗迹□/农业灌溉工程遗产□。</p>		
位置	<p>_____区, _____以东, _____以南, _____以西, _____以北; 或 _____市(县、区) _____乡镇 _____村</p>		
占地面积	(m <sup>2</sup> )	建筑面积	(m <sup>2</sup> )
建筑高度	(m <sup>2</sup> )	建筑层数	层
主体材料	木结构□/土木结构□/石木结构□/砖石结构□/砖木结构□/砖混结构□/钢混结构□/其他结构□	现状使用状况	居住□/商业□/商住混合□/办公□/教育科研□/文化展览□/文娱设施□/旅游业□/医疗卫生□/宗教□/祭祀□/工业□/仓储□/闲置空置□/其他□
建筑质量	完好□ 基本完好□ 一般损坏□ 严重损坏□ 危险房屋□		
权属	国有□ 集体□ 个人□ 其他□		
建筑简介	包括建筑类型、历史沿革、价值特色等(图文)		
备注			

## 附件 2

### 莆田市传统风貌建筑基本信息表

大项	分项	数据填报项	备注
建筑 基本 信息	所在区/县名称		
	所在乡/镇/街道名称		
	建筑编号		
	建筑名称		
	建筑地址		
	建造年代	(1) 明代以前 (1368 以前) <input type="checkbox"/> (2) 明 (1368-1644) <input type="checkbox"/> (3) 清 (1644-1840) <input type="checkbox"/> (4) 清末 (1840-1911) <input type="checkbox"/> (5) 中华民国(1911-1949) <input type="checkbox"/> (6) 1949-1979 <input type="checkbox"/> (7) 1980 以后 <input type="checkbox"/>	
	类别	古建筑: 城垣城楼□/府邸□/宅邸民居□/坛庙祠堂□/衙署官邸□/学堂书院□/驿站会馆□/店铺作坊□/牌坊影壁□/亭台楼阁□/寺观塔幢□/苑囿园林□/桥涵码头□/堤坝渠堰□/池塘井泉□/其他古建筑□。 近现代重要史迹及代表性建筑: 重要历史事件和重要机构旧址□/重要历史事件及人物活动纪念地□/名人故居□/旧居□/传统民居□/宗教建筑□/工业建筑及附属物□/金融商贸建筑□/水利设施及附属物□/文化教育建筑及附属物□/医疗卫生建筑□/军事建筑及设施□/交通道路设施□/典型风格建筑或构筑物□/其它近现代重要史迹及代表性建筑等类别□。	

		莆田地域特色建(构)筑物: 土楼□/华侨大厝□/红砖建筑□/夯土建筑□ 番仔洋楼□/石头厝□/古桥古渡□/古道古亭□/古碑古井□/古树名木□/工业遗产□ 农业遗迹□/农业灌溉工程遗产□。	
	建筑核心价值特色	500字以内。如建筑技术、艺术价值;建筑相关历史事件、历史名人或著名设计师等。	
建筑 保存 信息	现状功能	居住□/商业□/商住混合□/办公□/教育科研□/文化展览□/文娱设施□/旅游业□/医疗卫生□/宗教□/祭祀□/工业□/仓储□/闲置空置□/其他□	其他需注明。
	结构类型	(1) 木结构□ (2) 土木结构□ (3) 石木结构□ (4) 砖石结构□ (5) 砖木结构□ (6) 砖混结构□ (7) 钢混结构□ (8) 其他结构□	其他需注明。
	建筑层数	层	按建筑主体层数填写。
	建筑面积	平方米	建筑总面积, 不含所在院落面积。
	占地面积	平方米	
	建筑朝向		
	屋面结构形式		
	保存状况	(1) 基本保持原状□ (2) 局部更改□ (3) 局部保持原状□	基本保持原状:原状基本完好, 较少损坏, 基本没有结构性损坏。

			<p>局部更改:原状有局部较多损坏或更改,但结构性损坏少。</p> <p>局部保持原状:原状中只有局部保存,出现较多结构性损坏。</p>
	损坏原因	<p>(1) 正常生产或生活活动<input type="checkbox"/></p> <p>(2) 不合理使用<input type="checkbox"/></p> <p>(3) 不当改建加建拆除<input type="checkbox"/></p> <p>(4) 年久失修<input type="checkbox"/></p> <p>(5) 违规修缮改建<input type="checkbox"/></p> <p>(6) 其他人为因素<input type="checkbox"/></p>	
	是否为濒危传统风貌建筑	是 <input type="checkbox"/> /否 <input type="checkbox"/>	
建筑使用信息	产权类别	国有 <input type="checkbox"/> /集体 <input type="checkbox"/> /个人 <input type="checkbox"/> , 其他 <input type="checkbox"/>	其他需注明。
	保护责任人		
	保护责任人联系方式		
GIS信息	坐标		采用 2000 国家大地坐标系;选取历史建筑本体的外轮廓角点作为测点。
	地形图		地形图精度不小于 1:500, 若历史建筑所在片区无对应精度地形图,可选用 1:2000 地形图或用 1:500 同等精度的航拍正摄图代替。
	传统风貌建筑正立面		图片应为 JPG、JPEG 图像文件格式, 单张图像分辨率不小于

现状 照片			1000 万个像素。
	左侧面		图片应为 JPG、JPEG 图像文件格式，单张图像分辨率不小于 1000 万个像素。
	右侧面		图片应为 JPG、JPEG 图像文件格式，单张图像分辨率不小于 1000 万个像素。
	背面图		图片应为 JPG、JPEG 图像文件格式，单张图像分辨率不小于 1000 万个像素。
	建筑细部		图片应为 JPG、JPEG 图像文件格式，单张图像分辨率不小于 1000 万个像素。
	建筑细部		图片应为 JPG、JPEG 图像文件格式，单张图像分辨率不小于 1000 万个像素。
	内部全景		图片应为 JPG、JPEG 图像文件格式，单张图像分辨率不小于 1000 万个像素。
	外部全景		图片应为 JPG、JPEG 图像文件格式，单张图像分辨率不小于 1000 万个像素。
	环境航拍	.上传图片，反映建筑周边整体环境的高空拍摄照片资料。	

### 附件 3

## 传统风貌建筑潜在对象保护责任人开展预先保护工作 通知

\_\_\_\_县（区、管委会）主管部门关于开展\_\_\_\_（建筑物、构筑物名称）预先保护工作的通知

\_\_\_\_\_（所有权人、使用权人或代管人名称）：

\_\_\_\_\_（建筑物、构筑物名称）已纳入传统风貌建筑预先保护名单，请你（保护责任人）按照省、市的相关要求对该栋建筑进行预先保护，预先保护期自本通知出具之日起十二个月，在此期间任何单位和个人不得擅自损坏、拆除预先保护对象。请你配合各单位，做好该栋建筑的现场保护工作。

（联系人：\*\*\*；联系电话：\*\*\*\*\*）

\_\_\_\_县（区、管委会）主管部门

202\*年\*\*月\*\*日

## 附件 4

### 传统风貌建筑潜在对象开展预先保护工作通知

\_\_\_\_县（区、管委会）主管部门关于开展\_\_\_\_（建筑物、构筑物名称）预先保护工作的通知

\_\_\_\_街道办事处/乡镇：

\_\_\_\_（建筑物、构筑物名称）已纳入传统风貌建筑预先保护名单，请按照省、市的相关要求对该栋建筑进行预先保护，预先保护期自本通知出具之日起十二个月，在此期间任何单位和个人不得擅自损坏、拆除预先保护对象。请你单位结合职能，落实该栋建筑保护的责任部门和责任人，做好该栋建筑的日常监督和现场保护工作。

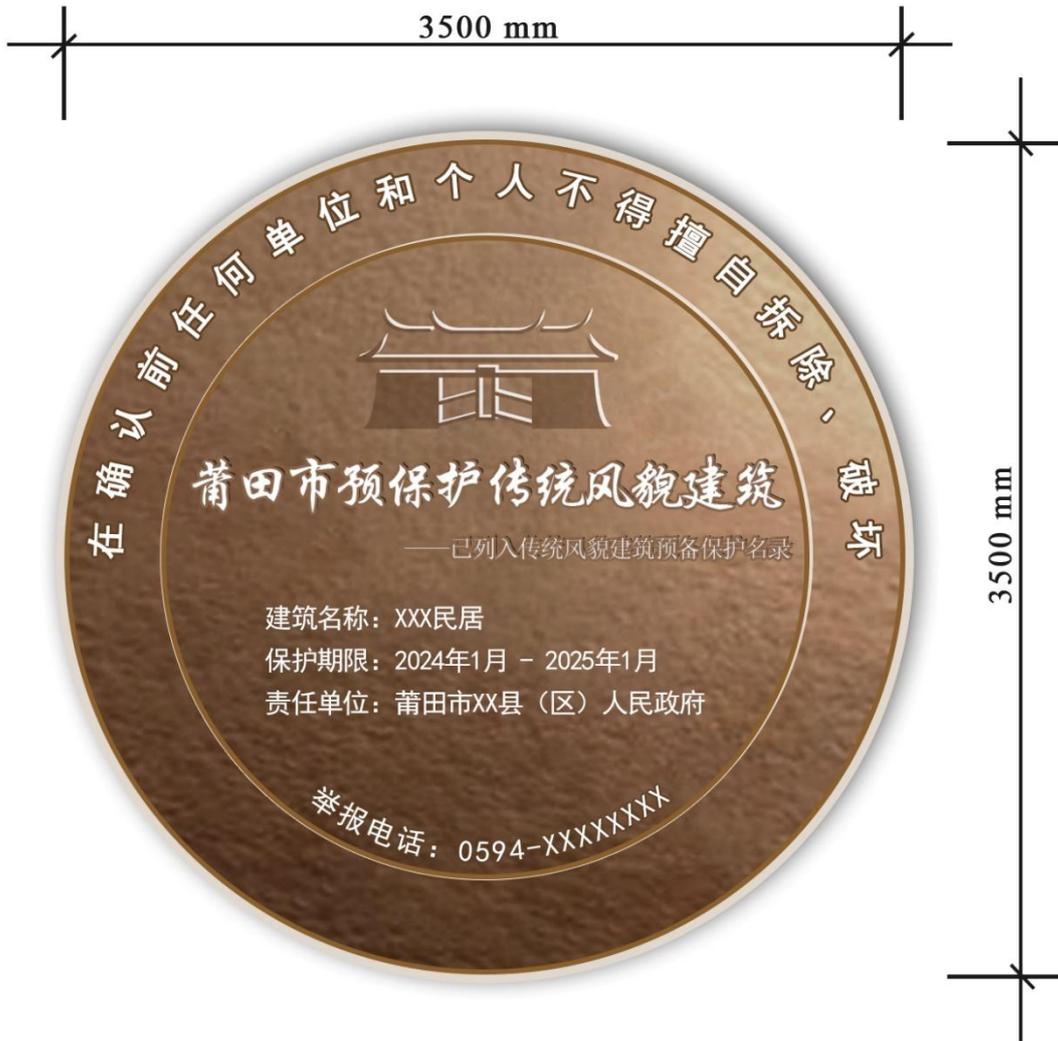
（联系人：\*\*\*；联系电话：\*\*\*\*\*）

\_\_\_\_县（区、管委会）主管部门

202\*年\*\*月\*\*日

附件 5

预保护传统风貌建筑保护标识牌（示范）



## 附件 6

### 莆田市传统风貌建筑退出申请表

填表单位：

联系人：

联系电话：

建筑名称		建造年代	
保护等级		公布时间及文号	
位置	_____区，_____以东，_____以南，_____以西，_____以北；或_____市（县、区）_____乡镇_____村		
占地面积	(m <sup>2</sup> )	建筑面积	(m <sup>2</sup> )
建筑高度	(m <sup>2</sup> )	建筑层数	层
权属	国有 <input type="checkbox"/> 集体 <input type="checkbox"/> 个人 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>		
退出原因			
乡（镇）人民政府、街道办事处等意见	<p style="text-align: right;">单 位 盖 章</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>		
备注			

附件 7

传统风貌建筑保护标识牌（示范）

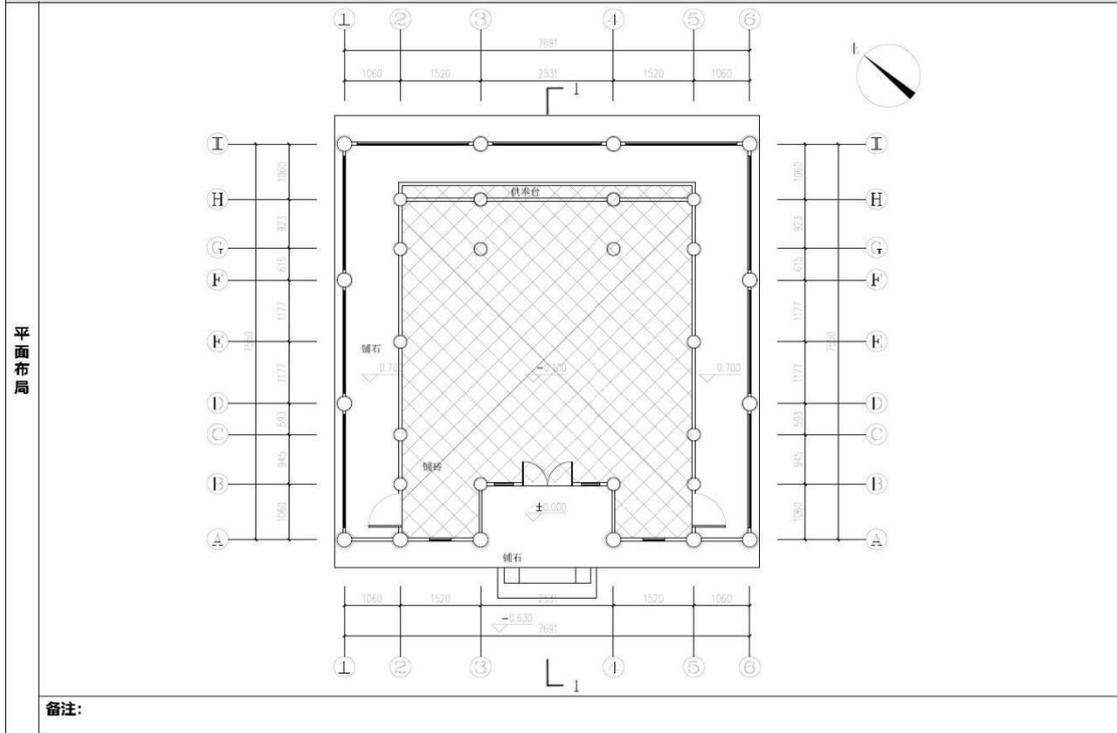


# 附件 8

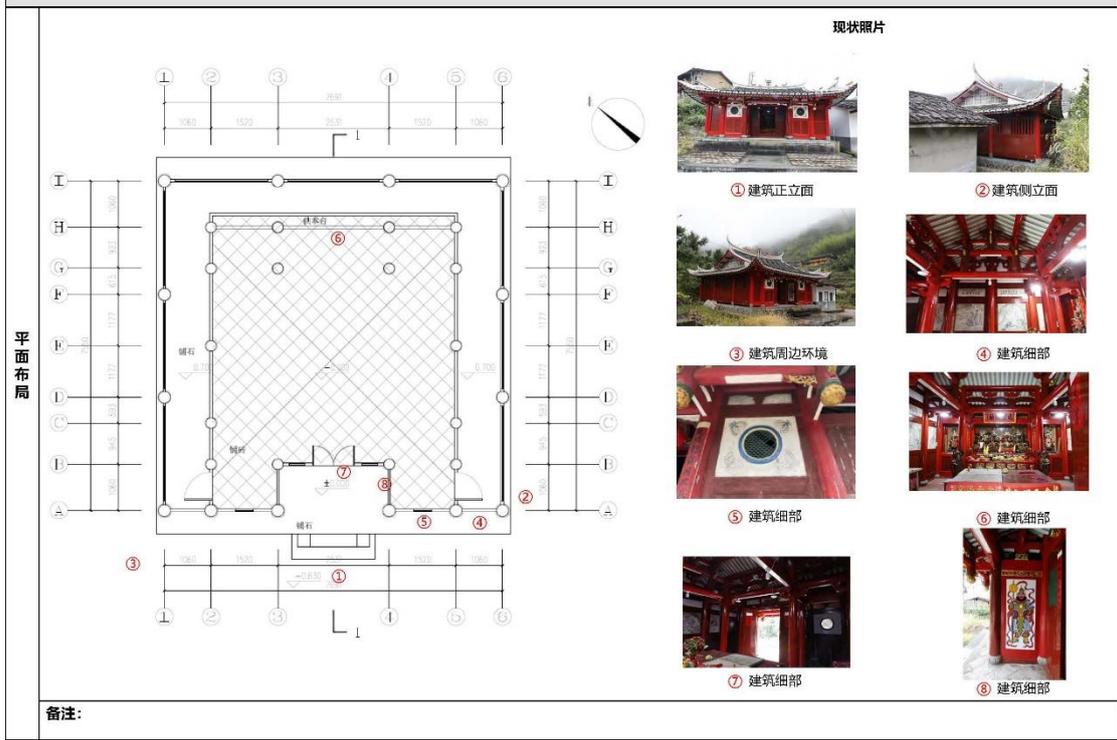
## 传统风貌建筑保护图则（示范）

档案图则	名称	仁德宫	编号	350322-xyly-001
<b>莆田市传统风貌建筑保护图则</b>				
图则信息	ID:	350322-xyly-001	建筑周边环境:	仁德宫位于西苑乡柳园村过溪, 周边整体环境整洁。
	建筑名称:	仁德宫	建筑人文价值:	仁德宫宫建做法具有浓郁的莆仙民间传统建筑风格, 细部做法多样且考究, 承接中国传统文化和时代的重叠精髓, 明间供奉当地地方神像供村民祭拜, 是当地非物质文化遗产的重要组成部分。
	地址:	西苑乡柳园村过溪	保存状况:	该建筑为坛庙祠堂, 始建于清代, 现存建筑格局为单座三开间, 中轴建筑为院埕、正殿。该建筑现基本保持原状。
	区属:	仙游县	建筑综述:	正殿明间为穿斗构架承重, 次间、稍间为抬梁式; 用料较大, 构造简洁大气, 但在金檩底部、雀替、垂花柱、挑檐枋架、看架板枋等部位施以木雕、髹漆, 十分讲究。建筑柱础采用规整石料作鼓状, 十分精美。建筑使用歇山顶, 燕尾脊高高起翘, 正脊上做宝顶和望兽, 戗脊上做铁兽, 栩栩如生, 檩条外封封檐板, 比较讲究。规尖部位则在夯土墙外挂“穿瓦衫”, 实用美观, 其工艺十分富有地域特色。
	街道/乡镇:	西苑乡	总体评估:	建筑是现存官庙建筑的代表, 是村民民间信仰的主要中心。综上, 该建筑具有一定的科学、艺术与文化价值, 推荐为传统风貌建筑。
	建筑年代:	清朝	建议保护级别:	一类
	原用途:	祭祀	建筑主体层数:	1层
	现用途:	祭祀	屋面形态:	歇山顶
	院落布局:	单座三开间	梁架结构:	抬梁式
	建筑总长:	7.98m	户数:	无
建筑总宽:	7.87m	产权归属:	集体	
建筑本体面积:	62 m <sup>2</sup>	产权人及联系方式:	郭玉凡	
保护范围面积:	696 m <sup>2</sup>	使用人及联系方式:	13613069990	
主体建筑朝向:	西侧	产权人访谈:	这座建筑为仁德宫, 有隆重的大事和节日时人们会来这边进行祭祀等活动, 且都住在柳园村附近, 且多为老年人。	
主体建筑结构:	木结构			
区位图		影像图		一层平面图
备注:				
<b>莆田市传统风貌建筑保护图则</b>				
<b>保护对象和保护范围</b>				
		<b>名称</b> 仁德宫		
		<b>编号</b> 350322-xyly-001		
		<b>地址</b> 西苑乡柳园村过溪		
		<b>保护区位</b> 莆田市仙游县西苑乡		
<b>历史文化价值</b>				
<b>年代</b> 清朝		<b>公布批次</b> 第一批传统风貌(2021.7.16)		
简述: 该建筑始建于清代, 现存建筑格局为单座三开间, 中轴建筑为院埕、正殿。正殿明间为穿斗构架承重, 次间、稍间为抬梁式; 用料较大, 构造简洁大气, 但在金檩底部、雀替、垂花柱、挑檐枋架、看架板枋等部位施以木雕、髹漆, 十分讲究。建筑柱础采用规整石料作鼓状, 十分精美。建筑使用歇山顶, 燕尾脊高高起翘, 正脊上做宝顶和望兽, 戗脊上做铁兽, 栩栩如生, 檩条外封封檐板, 比较讲究。规尖部位则在夯土墙外挂“穿瓦衫”, 实用美观, 其工艺十分富有地域特色。				
<b>保护规则</b>				
<b>本体</b>	<b>四至</b>	建筑占地范围	<b>保护范围</b>	四至
	<b>面积</b>	62 m <sup>2</sup>		东侧外扩 5 米; 南侧至周边建筑; 西侧外扩 5.5 米; 北侧外扩 14 米;
<b>使用功能</b>	<b>禁止</b>	<input type="checkbox"/> 居住—延续居住 <input type="checkbox"/> 社区类—幼托 <input type="checkbox"/> 社区类—社区中心 <input type="checkbox"/> 社区类—商业网点 <input type="checkbox"/> 文化设施—图书馆、博物馆、美术馆 <input type="checkbox"/> 商业—旅游、招待所 <input type="checkbox"/> 商业—创意办公 <input type="checkbox"/> 工业类—对环境无干扰的工厂 <input type="checkbox"/> 工业类—对环境有干扰的工厂 <input type="checkbox"/> 仓储—仓库、堆场 <input type="checkbox"/> 公共设施—公共厕所、清洁楼		
	<b>建议</b>	保持现有功能形式		
<b>保护要求</b>	<b>通则要求:</b>			
	1. 基本原则: 体现历史风貌的部位、材料、构造、装饰不得改变。 2. 建筑所有人及使用者的权责: 不得擅自、改建、添建或者拆除传统风貌建筑。所有人应当按照保护规划的要求, 负责其维护和修缮, 并承担相应的修缮费用(市县两级人民政府可从保护资金中给予补助), 修缮应当由建筑所有人委托具有资质的专业设计、施工单位实施, 使用者负责保护建筑及附属建筑的安全。 3. 消防要求: 加设灭火器等消防设施, 周边道路今后改造尽可能预留4M*4M消防通道, 消除火灾隐患。			
<b>图例</b>		<b>范围规定原则</b>		
		一、传统风貌建筑本体为保护对象 二、传统风貌建筑本体为保护对象 1. 建筑本体之外安全距离的最小基本值: >5m, 不足5m的, 则按建筑轮廓线 2. 根据所邻接区域的情况、自然地形地貌、人文环境等因素确定具体的边界。		

建筑一层平面图	名称	仁德宫	编号	350322-xyly-001
---------	----	-----	----	-----------------



核心价值要素	名称	仁德宫	编号	350322-xyly-001
--------	----	-----	----	-----------------



## 附件9 名词注释

【1】集中成片：是指相邻的三栋或同一自然村内分布的三栋及以上的建筑物或构筑物群落。

【2】重大公益类项目：是指为社会公众利益而实施的项目，主要指由政府投资的基础设施、环境保护、基础教育、扶贫救助、科技研发等项目。