

威住建通字〔2024〕64号

各区市住建局、自然资源、文旅主管部门，国家级开发区建设局、自然资源、文旅主管部门，各有关单位：

为加强历史文化街区、历史建筑保护传承，促进历史文化街区、历史建筑活化利用，鼓励和引导社会力量参与，明确历史文化街区和历史建筑活化利用的禁止、限制事项，引导更好的活化利用，现将《威海市历史文化街区、历史建筑活化利用正负面清单（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

威海市住房和城乡建设局

威海市自然资源和规划局

威海市文化和旅游局

2024年8月19日

为加强历史文化街区、历史建筑保护传承，促进历史文化街区、历史建筑活化利用，鼓励和引导社会力量参与，根据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省历史文化名城名镇名村保护条例》《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》等相关法律法规、标准，结合本市实际，梳理形成《威海市历史文化街区、历史建筑活化利用正负面清单（试行）》（下称《清单》），具体内容如下：

一、《清单》的适用范围

《清单》适用于威海市中心城区历史文化街区、历史建筑活化利用活动，荣成市、乳山市可参照执行。历史文化街区及历史建筑保护范围内的文物保护单位、地下文物埋藏区、工业遗产等其他历史文化遗产在符合保护规划的前提下，按照相关法律法规进行保护。

二、正面清单

历史文化街区、历史建筑活化利用过程中，鼓励有利于保护价值要素、提升文化功能以及推动增进城市活力的行为活动。

1. 鼓励政府与产权人采取减免租金、优化租赁政策等方式，促进历史文化街区、历史建筑的活化利用。
2. 鼓励历史建筑的所有权人、管理人、使用人以房屋、资金、

技术和劳动力等形式参与活化利用，并享受合理收益。

3. 鼓励企业、单位和个人等社会力量收购、捐赠产权置换、委托经营、提供技术服务等方式参与历史文化街区、历史建筑的活化利用。

4. 鼓励建筑单位对历史建筑运用传统建筑手法、技艺、材质和符号，延续建筑和城市特色风貌，研究应用有效的新材料、新技术更好地保护历史建筑。

5. 鼓励历史建筑活化利用时，采用不燃、难燃材料进行装饰装修，新增木质材料进行阻燃处理，相关措施具有最小干预性、可逆性、可识别性。

6. 鼓励建筑产权人（所有权人）、使用人对历史建筑及周边环境开展日常安全巡查工作，对建筑关键部位的结构安全进行动态监测，及时采取加固修缮措施，消除结构安全隐患。

7. 鼓励历史文化街区内设置专职消防场站，并配备小型、适用的消防设备和装备，建立社区消防机制。

8. 鼓励在不能满足消防通道及消防给水管径要求的街巷内，设置水池、水缸、沙池、灭火器及消火栓箱等小型、简易消防设施及装备；街区外围设置环通的消防通道。

9. 鼓励在有条件的建筑内设置简易、隐藏式的室内消防设施，如火灾自动报警系统、电气火灾监控系统，以及简易喷淋设施、智能消防水炮、自动隐藏式挡烟垂壁等自动灭火设施。

10. 鼓励企业、单位和个人等共同参与历史文化街区、历史建

筑应急力量建设，制定应急处置预案，综合运用人防、物防、技防等手段，提高历史文化街区、历史建筑防灾减灾救灾能力。

11. 鼓励在视觉、触觉、听觉上营造对历史文化街区的多维度感知，尤其注重保留代表性的标志。

12. 鼓励绿化与公共空间营造相结合，提升历史文化街区绿化品质，结合风貌特点，采用分散、多点、小规模布局形式；基于日常使用需求合理设置城市家具、公共艺术等，提供历史文化街区环境品质。

13. 鼓励企业、高校等机构开展与非物质文化遗产有关的科学研究和非物质文化遗产保护、保佑方法研究；对与历史文化街区、历史建筑有关的历史事件、典故和传统艺术、民俗等非物质文化遗产进行宣传、展示，促进文旅商相融合。

14. 鼓励对历史文化街区、历史建筑引入具有威海特色的多元化业态，对其文化遗产进行展示。在符合保护要求的基础上，国有、公共类历史建筑应对公众开庭，实现期社会效益；引入文化创意、知识创新、商务金融等业态，鼓励设为博物馆、陈列馆、艺术馆、乡土文化馆和专题文化活动中心等文化场所；用作旅游休闲服务场所，如民宿、客栈、茶社和游客服务中心等。

三、负面清单

历史文化街区、历史建筑活化利用应当保护优先、适度利用，注重整体风貌保护，延续历史文脉，并依照有关法律、法规的规定办理相关手续，禁止严重影响价值要素保护、周边环境或安全

风险较高的行为活动。活化利用负面清单包括禁止性条款和控制引导性条款。

（一）禁止性条款

历史文化街区、历史建筑活化利用过程中，禁止进行下列活动：

1. 禁止开山、采石、开矿等破坏传统格局和历史风貌的活动。
2. 禁止违背群众意愿，搬空原住民进行商业性开发活动。
3. 禁止占用或破坏园林绿地、河湖水系、道路等行为。
4. 禁止历史文化街区布置大规模的工业生产，修建生产、储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的商店、作坊、工厂、仓库等场所。
5. 禁止涂改或损毁历史文化街区、历史建筑保护标志。
6. 禁止在历史建筑上刻划、涂污；布置破坏建筑外观和景观环境的标志牌、户外广告牌、招牌、空调室外机等设施。
7. 禁止历史建筑内生产、储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品。
8. 禁止在历史建筑中使用违章的用电、用气产品，线路、管线的敷设应符合消防技术标准和管理规定。
9. 禁止破坏历史建筑的天井、庭院、排水沟、室外道路原有铺装的构造做法。
10. 历史建筑内不应用采用燃气红外线辐射方式供暖；有明火的厨房不应设置在顶面或地面为木楼盖的建筑内。
11. 法律法规规定的其他禁止在历史文化街区、历史建筑内擅

自进行的活动或从事的经营项目。

（二）控制引导性条款

历史文化街区、历史建筑活化利用过程中，对下列活动进行控制引导，主要涉及历史文化街区核心保护范围、历史文化街区建设控制地带、历史建筑三个层面，具体要求如下。

1. 历史文化街区核心保护范围控制引导

（1）新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施应与历史风貌协调。

（2）铺设市政工程管线应优先采用地下敷设方式，因受条件限制确需采用架空或沿墙敷设方式的，应进行隐蔽和美化处理。

（3）改变园林绿地、水系应保护其传统格局、历史风貌和历史建筑，制订保护方案，并依照有关法律、法规的规定办理相关手续。

（4）举办大型群众活动应保护其传统格局、历史风貌和历史建筑，制订保护方案，并依照有关法律、法规的规定办理相关手续。

2. 历史文化街区建设控制地带引导

（1）新建建筑物、构筑物应符合控制性详细规划和保护规划确定的规划条件、建设控制要求，其高度、色彩等应与核心保护范围内的历史风貌协调，不得对传统格局和历史风貌构成破坏性影响，不得危及核心保护范围内的建筑安全。

（2）新建、扩建、改造道路应保护历史街区道路路网格局，

保护历史风貌道路形成的街道空间形态和尺度关系，保持其原有的位置、走向等，不得破坏街区传统格局和历史文化风貌。

3. 历史建筑控制引导

（1）历史建筑进行保护、修缮等行为活动按照国家、省相关法律、法规执行，并办理行政审批许可。

（2）历史建筑保护过程中发现可能存在保护价值而尚未认定的部分，相关单位应采取临时保护措施，并立即向区（市）保护主管部门报告。

（3）历史建筑保护、修缮工程应坚持不改变原状、安全可靠、技术合理、保证质量的原则。修缮中尽可能减少对历史原状的干预。

（4）历史建筑在日常使用中应注意维护。

①及时清除屋面杂物，处理渗漏问题，对个别缺失应及时更换、补充。

②检查门窗等发现松动、脱落应及时修整坚固。

③检查建筑地面铺装，发现个别缺失应及时更换。

④检查建筑内外排水系统，清除泄水口周围杂物垃圾，疏通天沟及明暗排水沟，更换破损部件。

该清单自 2024 年 8 月 19 日施行，有效期至 2026 年 8 月 19 日止。