

# 泉州市中山路骑楼建筑保护图则(文本)

Protection Plan of Arcade Building on Zhongshan Road, Quanzhou

泉州市城市规划设计研究院  
东南大学建筑设计研究院有限公司

# 目录

## Contents

- 1.项目概况**
- 2.案例分析**
- 3.骑楼建筑的价值和分类**
- 4.骑楼建筑的保护**
- 5.保护图则编制**

# 01 项目概况

Project overview

## 1.1 区位与研究范围

## 1.2 项目背景

## 1.3 相关规划解读

## 1.4 现状问题

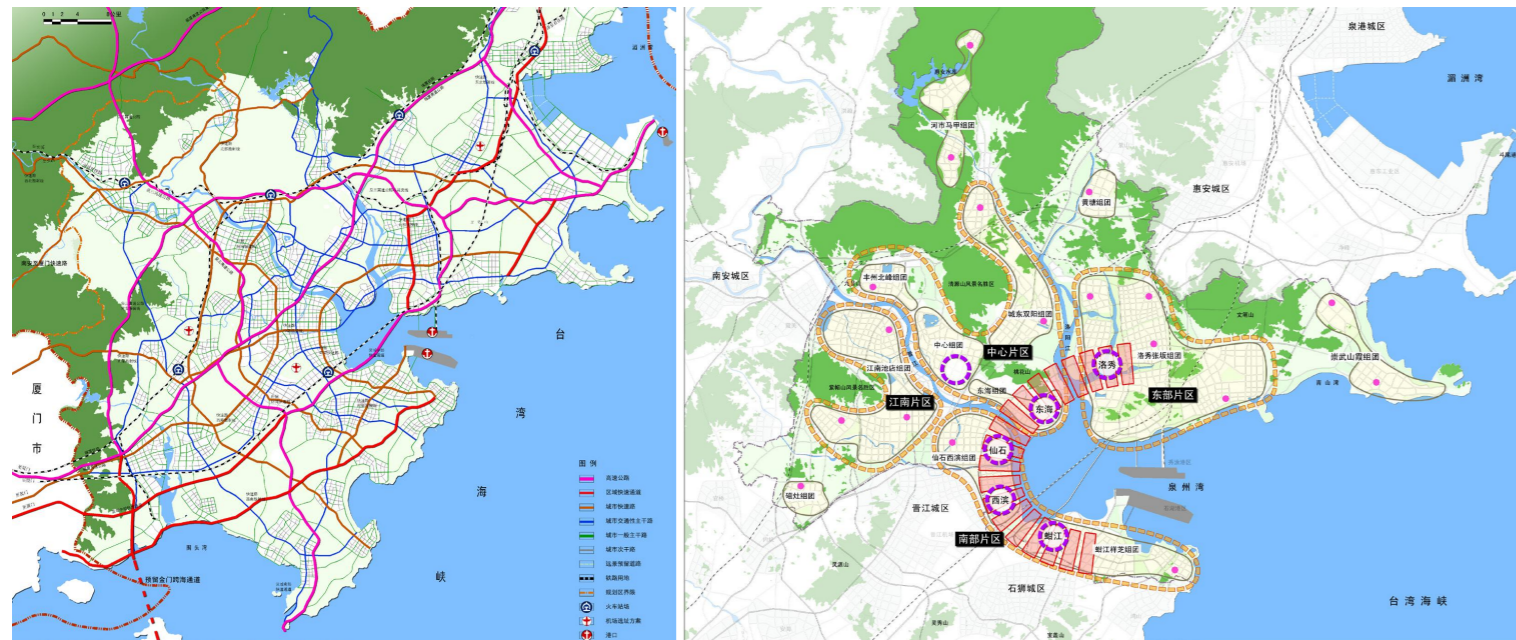
## 1.5 技术路线



# 1.1 项目区位

## 区位

中山路位于泉州古城的**核心位置**，交通便利。  
南起江滨北路、北至钟楼，长度约2.5公里。



# 1.2 项目背景

## 政策沿革

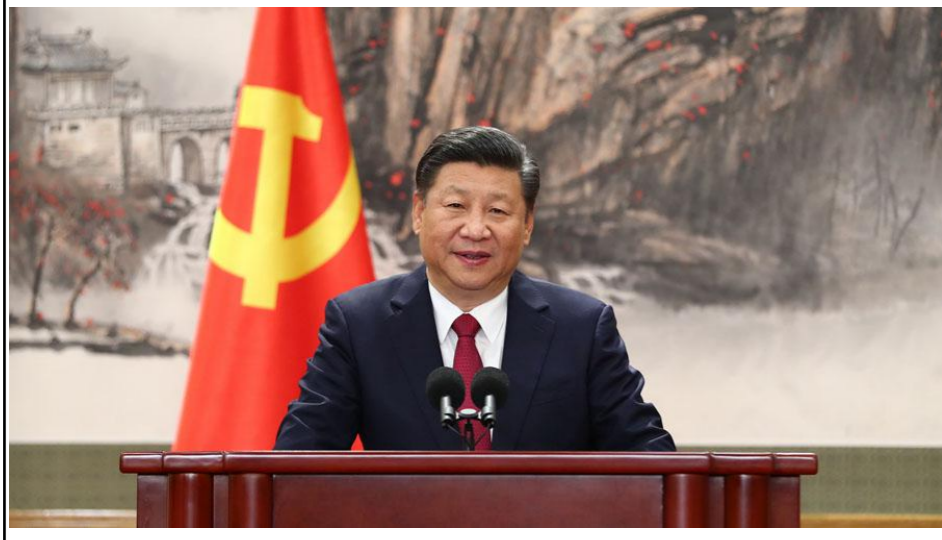
### 国家政策重视

2013 年中央城镇化工作会议：

要**保护和弘扬优秀传统文化，延续城市历史文脉。**

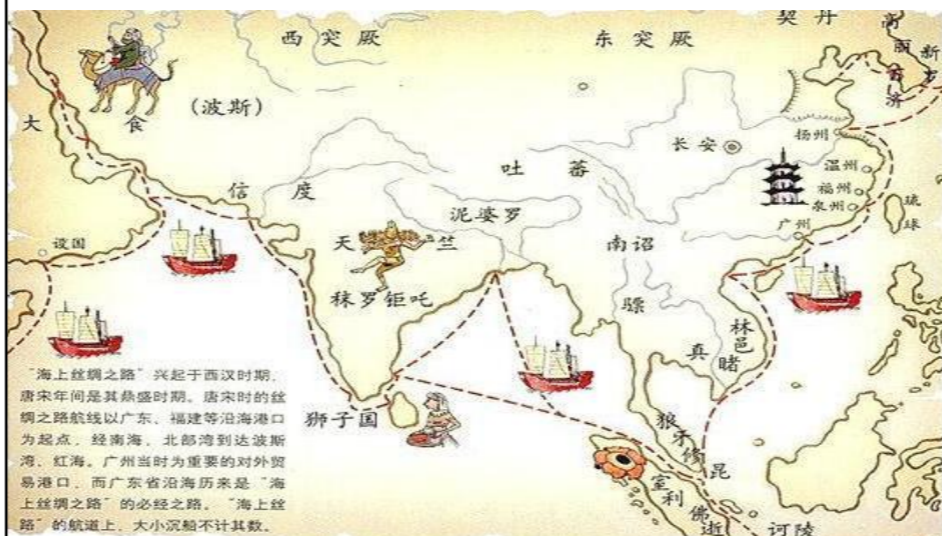
2015年中央城市工作会议：

要加强城市设计，提倡城市修补，要**加强对风貌整体性、文脉延续性等方面的规划和管控。**



### 泉州发展需求

泉州是国务院首批公布的24个**历史文化名城**之一，是**古代东方第一大港**，全球第一个“**世界多元文化展示中心**”，全国首个**东亚文化之都**，联合国教科文组织唯一认定的**海上丝绸之路起点**，是列入国家“一带一路”倡议的**21世纪海上丝绸之路先行区**。



### 重要历史沿革

泉州南大街，始建于唐开元年间；  
元代拓城时，延伸至德济门；  
1923年延伸至顺济桥，拆除城垣，拓宽道路；  
1926年中山路，石板路面铺设完成；  
1929年南北大街的石板路改水泥路面，60年代翻铺；  
1934年建东西街钟楼建筑，骑楼翌年完成



**加强对历史文化保护**

# 1.2 项目背景

## 中山路的特殊性

历史文化街区保护规划明确提出

中山路是泉州古城的**南北中轴线**；  
是中外文化的**串联轴线**；  
是**民国新城市运动**的重要典范。

1982



泉州列入中国第一批  
历史文化名城名录

1983



编制  
《泉州历史文化名城保护规划》

1988



中山路经泉州市人民政府公布为  
历史文化保护区

2000



泉州市开始编制《古城保护整治规划》，  
同年，启动实施“中山路”整治与保护项目。

2011



“洗脸式”整修，  
对违建搭建，广告牌进行整修。

2015



列入  
首批中国历史文化街区

2018



中山路**综合整治工程启动**  
市政府出台《泉州市中山路骑楼建筑保护条例》

2019



?



# 1.3 相关规划解读

## 1.3.1 《泉州历史文化名城保护规划(修编)》

### 街区格局

严格保护原有中山路“鱼骨状”的街巷格局，对现有道路进行改建时，应当保持或者恢复传统肌理、道路格局和景观特征；

### 高度控制

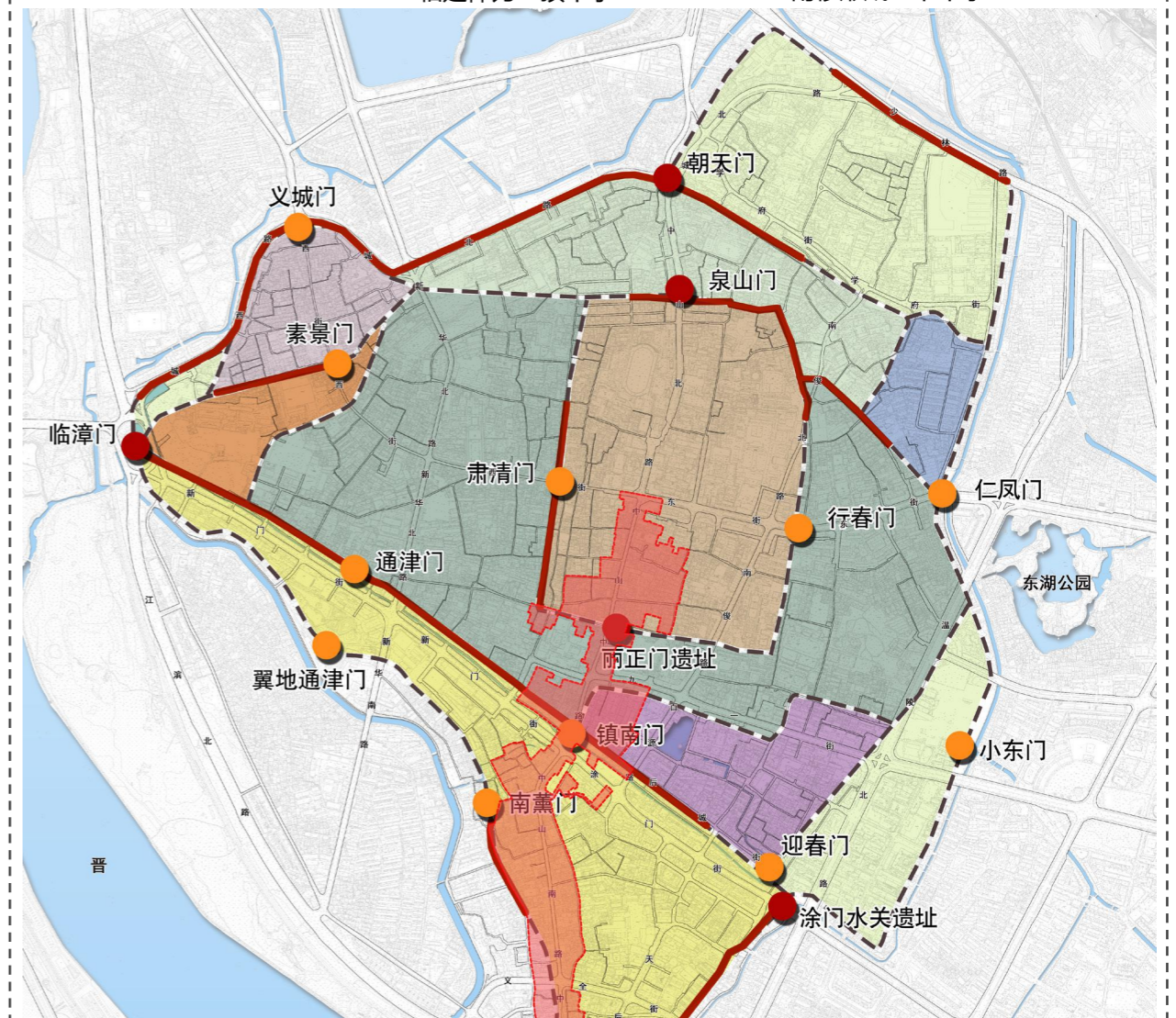
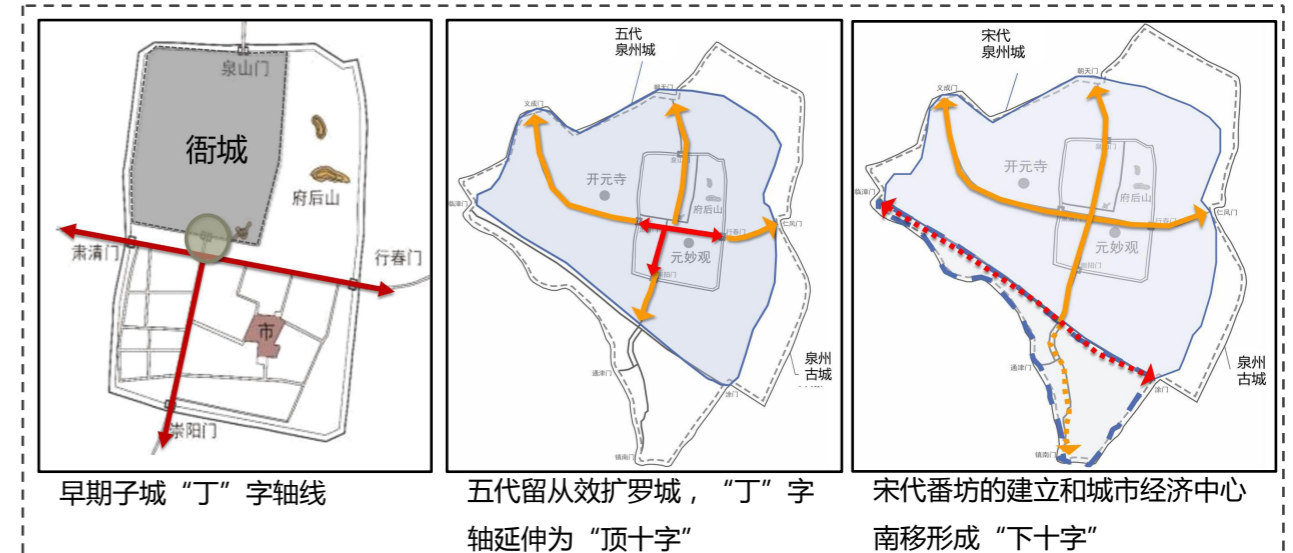
建筑高度控制应遵循“整体协调、分类分区控制”的方针，街区保护范围内新建建筑限高12米，核心保护区的**建筑高度不得超过临近沿街骑楼的建筑高度**；

### 整治更新

对街区内建构物按照**分类原则进行保护与整治**；

### 业态提升

沿街两侧的低端业态，引入体现街区文化的**传统手工艺、老字号商业**，完善市政基础设施，提高街巷环境品质，从而提升街区的整体品质。



**分类保护建筑，引入传统业态**

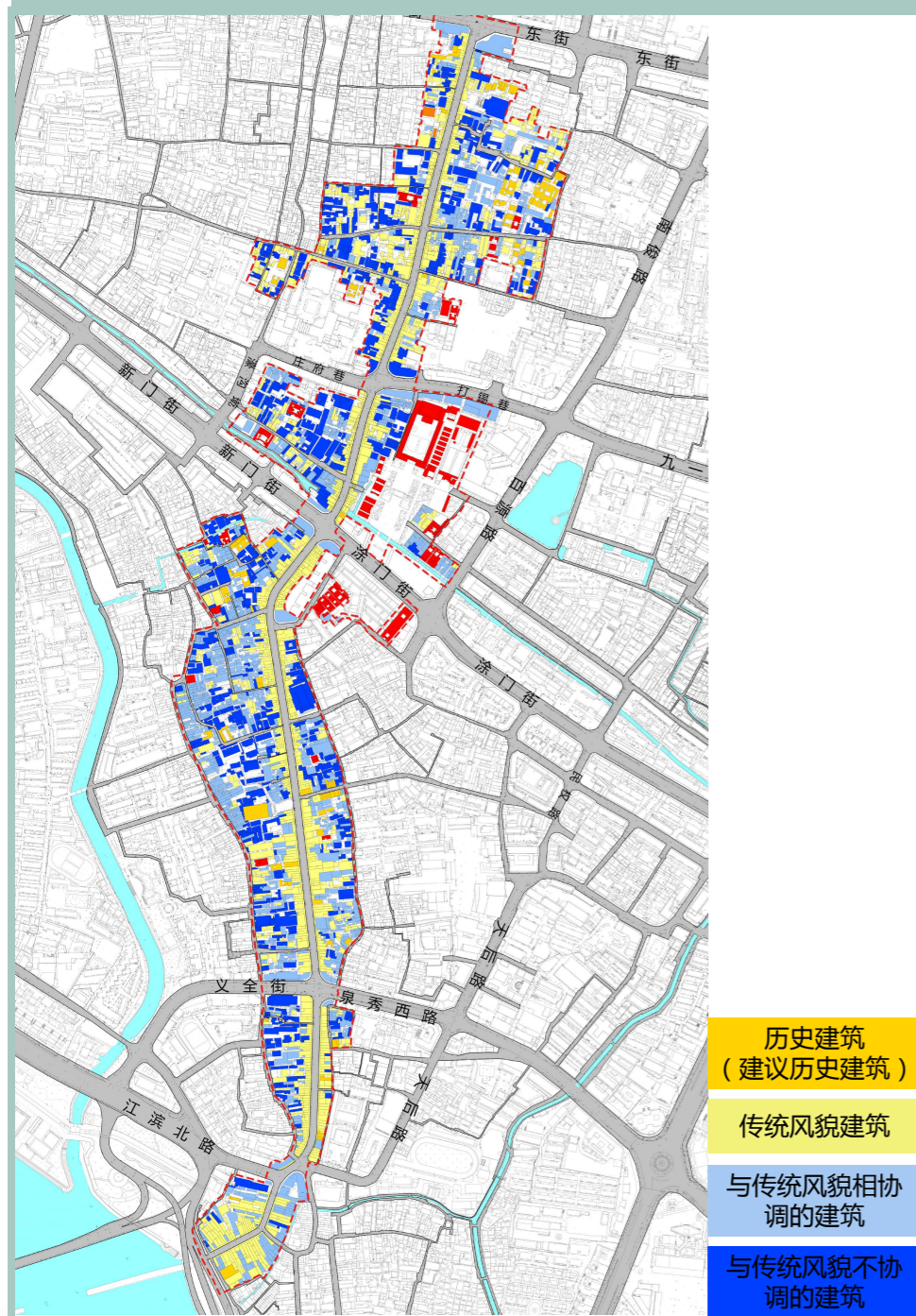
# 1.3 相关规划解读

## 1.3.2 《泉州中山路历史文化街区保护规划》

### 现状分析

#### 建筑风貌

整体为传统风貌建筑



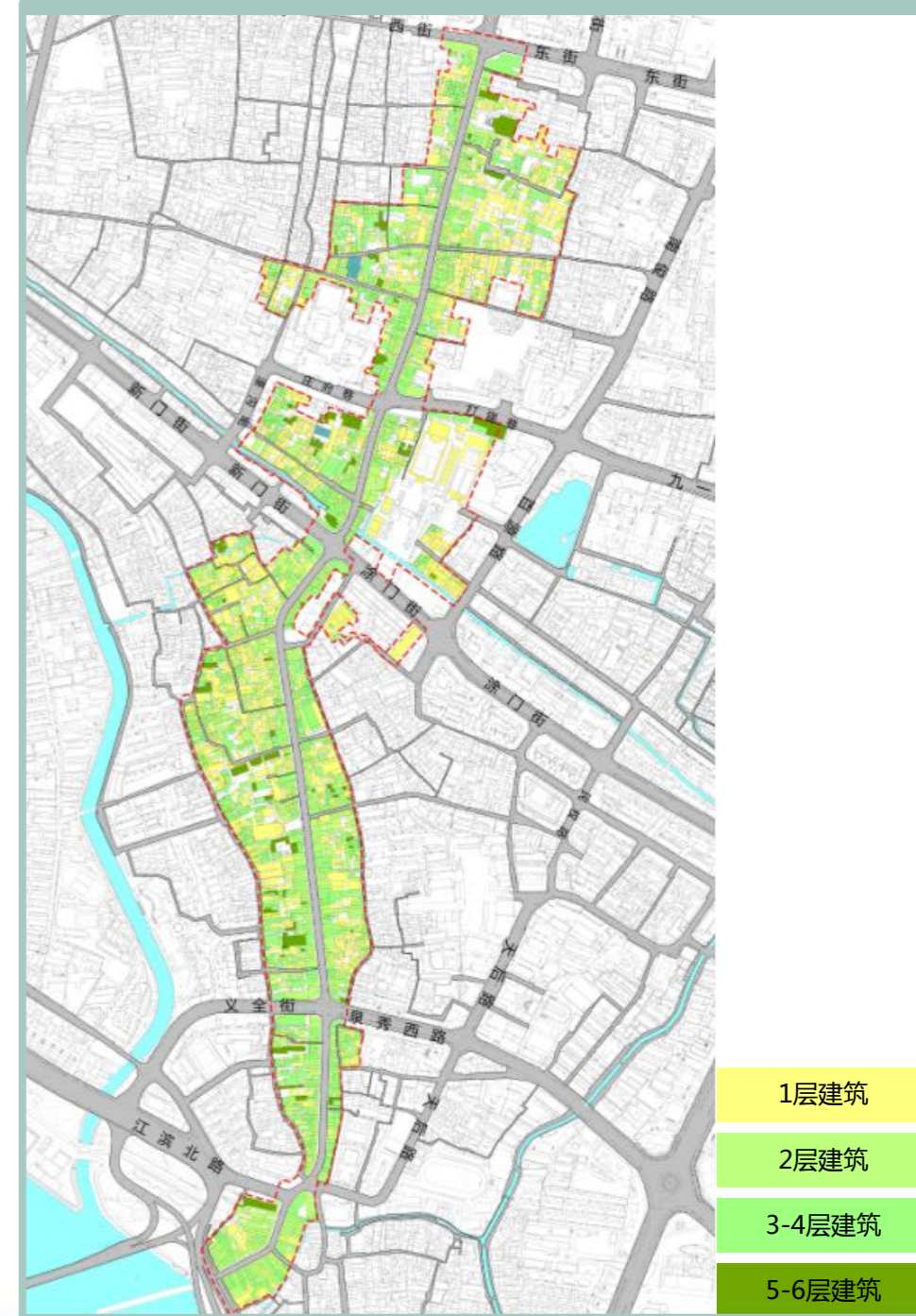
#### 建筑质量

整体建筑质量尚可，北侧建筑质量优于南侧



#### 建筑高度

以2层建筑居多，其总高（含女儿墙）不超9米

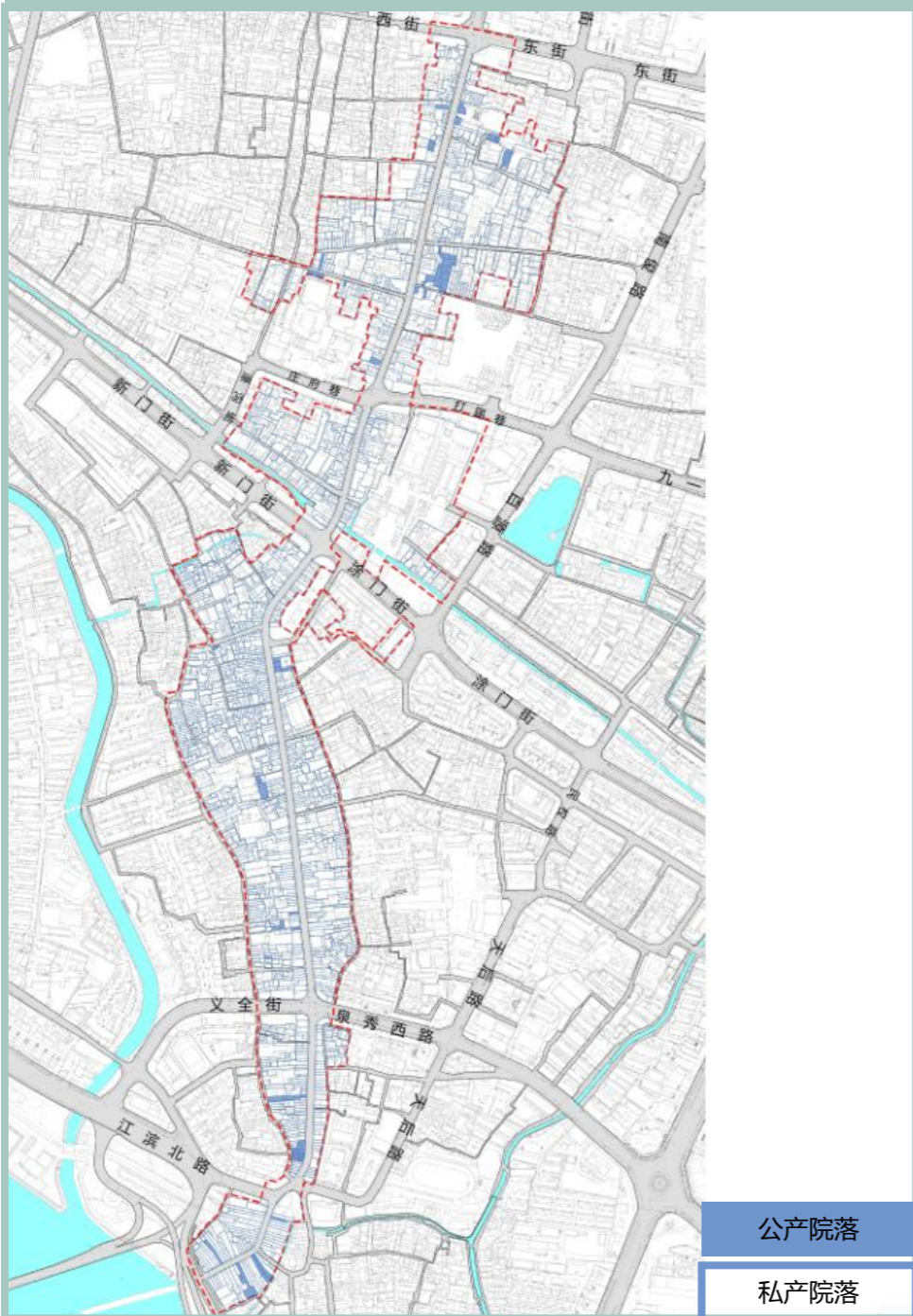


# 1.3 相关规划解读

## 1.3.2 《泉州中山路历史文化街区保护规划》

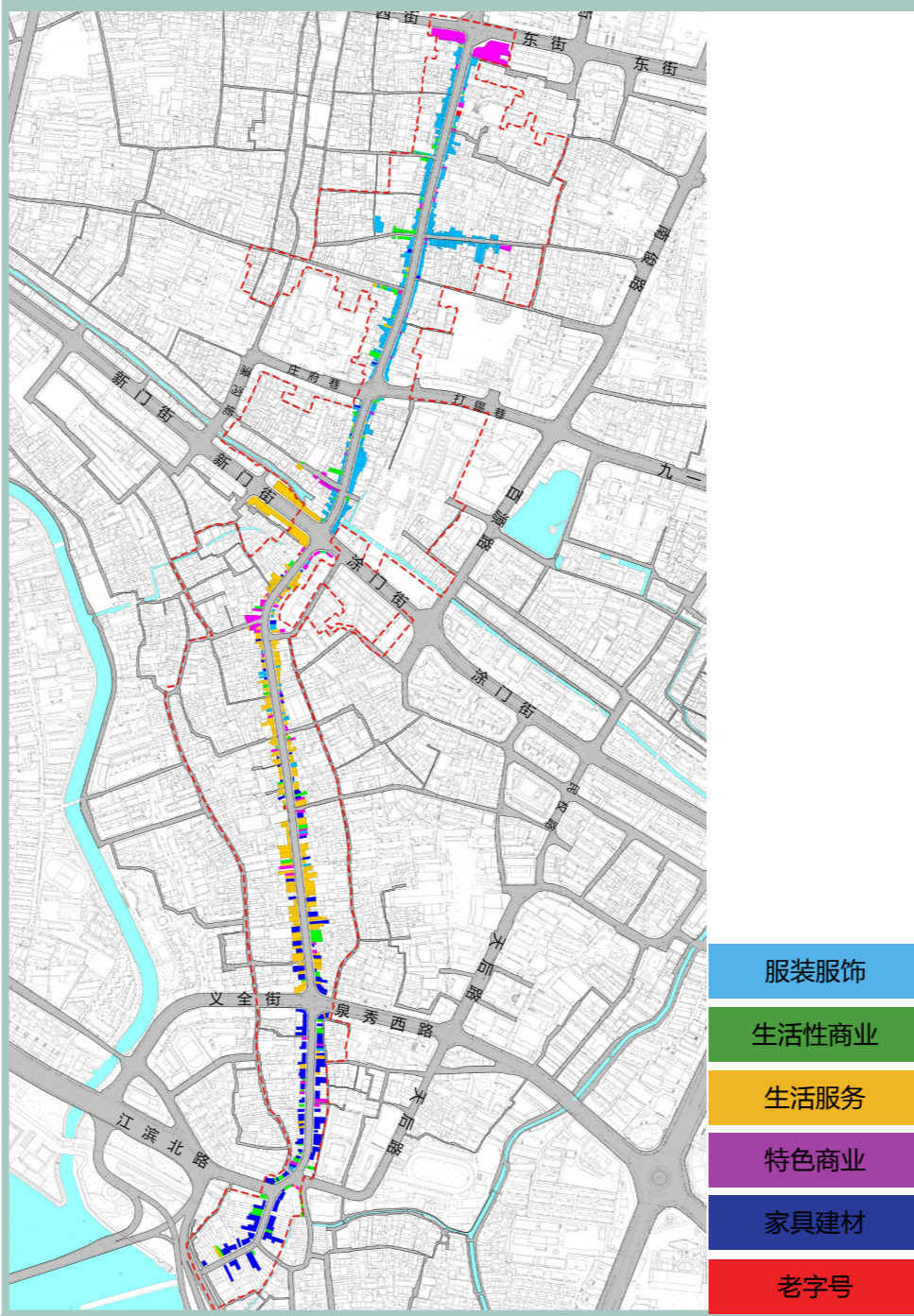
### 现状分析

**院落产权**  
整体为**私产院落**



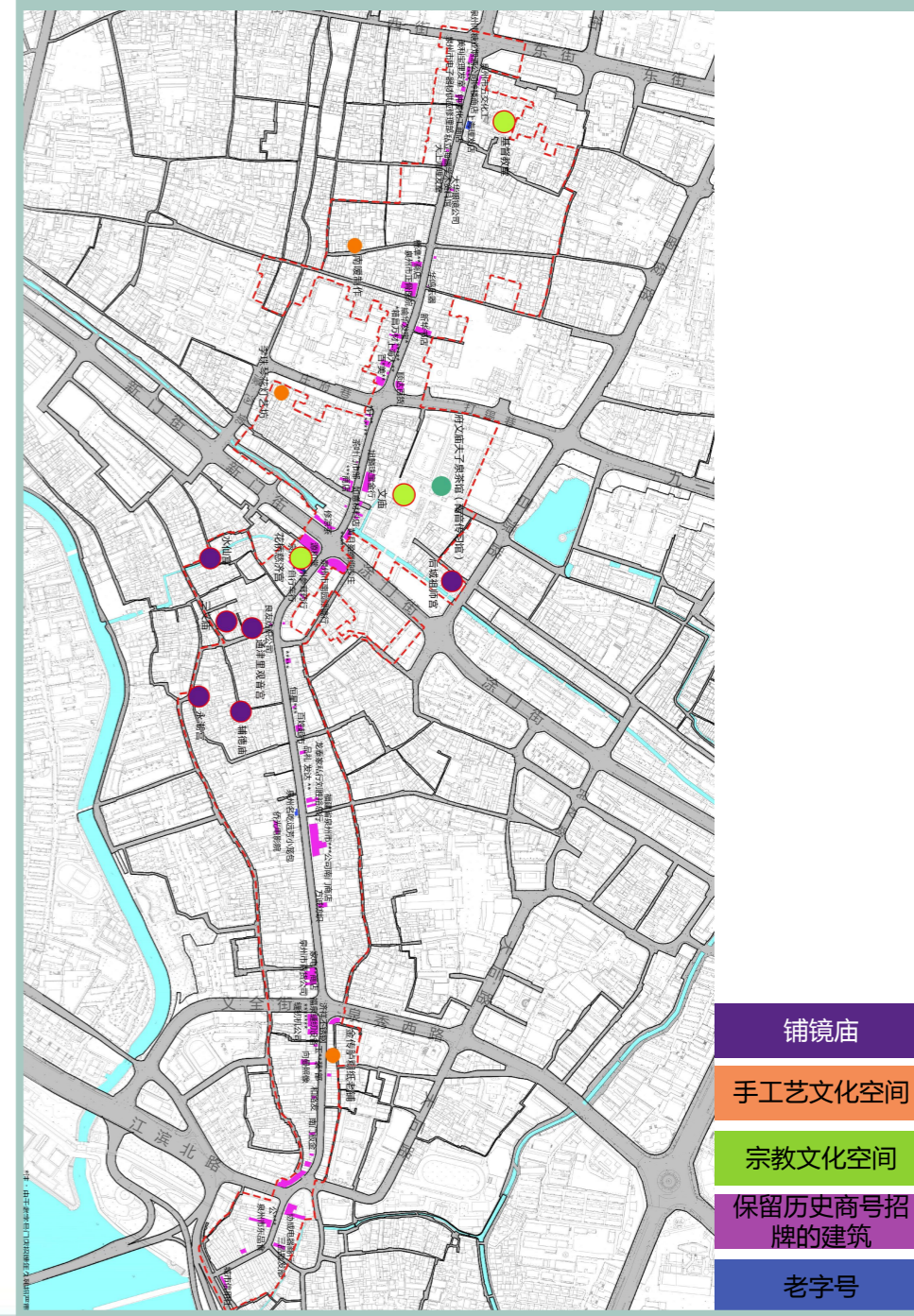
### 商业服务

北段以服饰为主，中段以服务型商业为主，南段以五金建材为主



### 文化空间

文化底蕴深厚，**民间自发传承活跃**，传统手工艺经营模式传统



# 1.3 相关规划解读

## 1.3.2 《泉州中山路历史文化街区保护规划》

### 保护规划

	保护和控制	具体内容
保护与控制专项规划	传统街巷的保护	分类保护控制；街巷界面的保护与控制：保护由传统商业建筑及居住建筑组成的街巷界面，延续其节奏、韵律及连续性，强调错落有序的沿街天际线；街景保护与整治等的地面铺装保护与整治；建筑风貌、骑楼空间、道路绿化等街景保护与整治
	历史环境要素的保护	禁止砍伐、擅自移植古树名木和景观大树；整体保护水体的历史走向、宽度、原始驳岸砌筑及历史环境氛围，不得填埋占压；严格保护古井，任何单位和个人不得对其进行填埋占压；对古桥及原址复建古桥进行日常保养和修复；
	非物质文化遗产、优秀传统文化及活态文化遗产的保护	逐步完善中山路非物质文化遗产档案和资料库，建立网络电子数据库，通过博物馆等多种途径进行展示；对中山路非物质文化遗产的文化空间进行建档、挂牌。分类采取措施保护家族文化、宗教文化、铺境文化、戏曲文化、饮食文化、民居营造技艺、地方风情文化、传统手工艺文化、华侨文化等
	建筑高度、屋顶平面和天际轮廓线的控制	分原高度控制区、7米檐口高度控制区和10米檐口、12米建筑总高控制区进行高度控制；保护中山路骑楼建筑群的天际线特征，对现存完整的山花、围栏、传统红瓦屋面、女儿墙和翘脊等构件进行修整；
	建筑风貌控制	本次规划对核心保护范围和建设控制地带内的建筑分级进行风貌控制，细化为体量、色彩、外观形象、材料等方面的具体要求
	色彩控制	中山路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。
展示利用规划	复合旅游服务功能、展示泉州多元文化，古城文化传承活动的重要体验轴带，以及泉州文化复兴的重要引擎	
绿地系统与开放空间规划	亟待梳理空间资源，增加绿地和公共开放配置，提升街区环境品质	
道路交通规划	从疏解路网，路权分配，机动车、非机动车停放管理以及旅游专线四个层面对交通管理进行优化。	
公共服务设施规划	以“置换用地优先发展公共服务设施”为原则，增设文体服务设施；结合建筑的修缮和活化利用，设置1处社区博物馆	
市政设施综合规划	市政基础设施建设应与街区保护相协调，优先保障电力、给水、排水等与居民起居息息相关的核心需求，	
防灾规划	应结合街区的特殊性，编制专项消防规划，同时制定符合街区特点的专项标准及规范。	
规划管理实施策略及政策建议	政府主导、实体运作、多方参与	

## 承接已有规划要求

# 1.3 相关规划解读

## 1.3.3 《泉州市中山路骑楼建筑保护条例》



### 总则

- **骑楼建筑**是指集商住功能为一体，底层沿街后退留出人行走廊，具有泉州传统民居特色和南洋建筑风貌的连排式建筑物。
- **骑楼保护范围**为中山路骑楼建筑保护范围为南起江滨北路、北至钟楼的骑楼建筑本体及相关的建（构）筑物，具体保护范围由市城乡规划主管部门划定，报市人民政府批准并公布。
- **骑楼核心保护范围内**涉及文物、历史建筑保护的，应当执行文物、历史建筑保护法律、法规的规定。

### 保护措施

- 根据历史、文化艺术和科学以及完好程度对骑楼建筑进行评定，分为**重点建筑与一般建筑**。
- 编制保护图则，**重点建筑要实行一幢一则**，一般建筑按照不同的建筑风格编制保护图则。
- 保护图则应当包括骑楼建筑的**基本信息、风貌特色、建筑测绘图，使用、维护要求，有关材料工艺、施工技术**等**修缮、翻建要求以及历史风貌保护要求**等内容。
- 定期对骑楼建筑开展检查评估，编制**骑楼建筑外立面修缮计划**。
- 骑楼鉴定为D级危房的需**按照图则翻建**，依法办理相关手续。

### 整治利用

- 改善市政基础设施条件，**完善配套设施**。
- 加强对**历史环境要素、人文信息**等元素的利用。
- 充分**挖掘民俗文化**、老字号、特色文化等并加以利用。
- 对外部设施按照**统一规划**或者规范标准设置。
- 拆除违法建筑，**延续街区格局**，整改风貌不协调的建构筑物。

### 保护范围

针对基本信息、风貌特色、建筑测绘图，使用、维护要求，有关材料工艺、施工技术**等修缮、翻建要求以及历史风貌保护要求，编制图则**

### 图则引导内容

# 1.3 相关规划解读

## 1.3.4 《古城“双修”中山路（庄府巷-涂门街）》综合整治提升方案设计》

街道空间	具体内容
夜景和照明	追溯中山路以往路灯，民国期间路灯最为代表。将路灯结合骑楼吊顶，改作吊灯，可定制灯具下方附带挂件勾，方便未来节庆挂件所需；路口增设引导灯带，指引方向的同时为步行街营造气氛烘托。
城市家具	选用耐潮的仿木材料耐美木，打造休息椅及花箱树池；建议引入艺术家及市民参与打造特有街口雕塑。
可移动外摆花池	道路两侧外摆区，可选用底部装有制动滚轮的木花箱/奈美木花箱，定期由园林工人做植物养护及更换；道路中央，可选用底部装有制动滚轮的木花箱/奈美木花箱，夜晚通车时，可将其由管理人员推至两侧3米外摆区。定期由园林工人做植物养护及更换。
广告店招的整治要求	按业态类型、按入口形式、按装修风格及店面负面清单，对广告店招提出相应的菜单式选择。
静态交通停车位的布局	在道路两端中山路上及原人民医院旧址设置非机动车临时停放点；设置住户和店家专用停车场；在金鱼巷、文庙西侧泮宫旁设置沿街住户和店家的电动自行车专用停车场约50个车位，可免费享受电动自行车充电服务。
导视系统	结合金鱼巷、海上丝路及浪花元素，提取古城石材及木材元素，打造特有导视系统；建议部分路口导视牌可结合LED屏做电子信息展示。



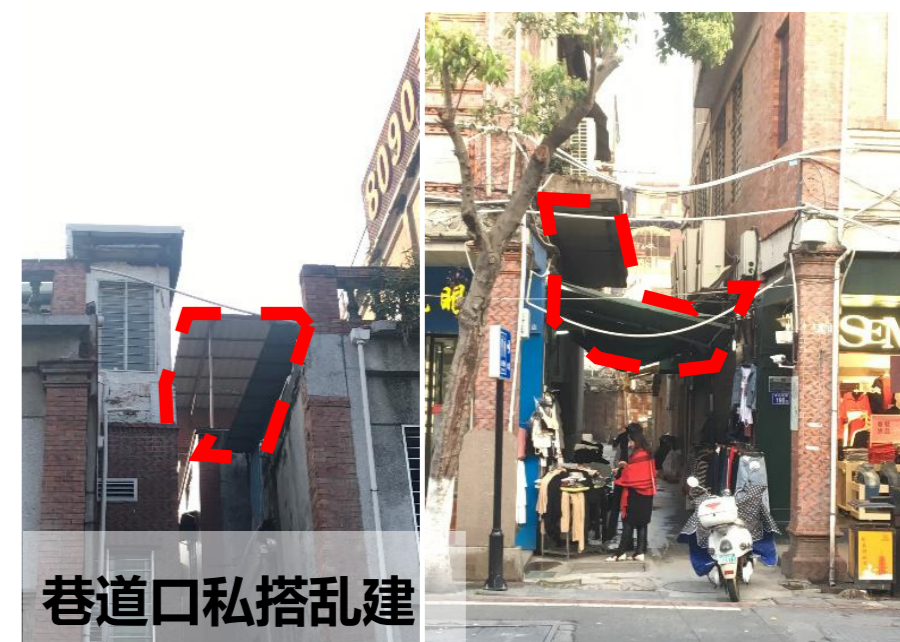
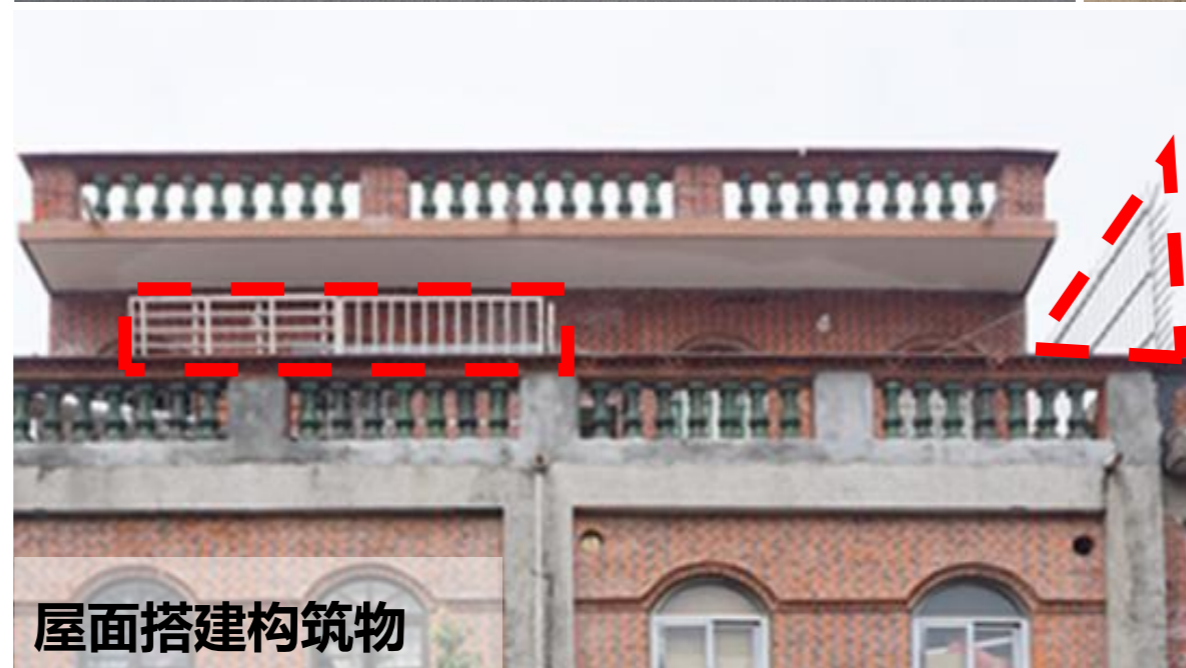
# 1.4 现状解读

## 1.4.1 泉州骑楼现状问题

### 问题一：违章搭建，历史街区风貌受损



违章搭建、私搭乱建  
影响历史街区沿街  
的立面风貌



# 1.4 现状解读

## 1.4.1 泉州骑楼现状问题

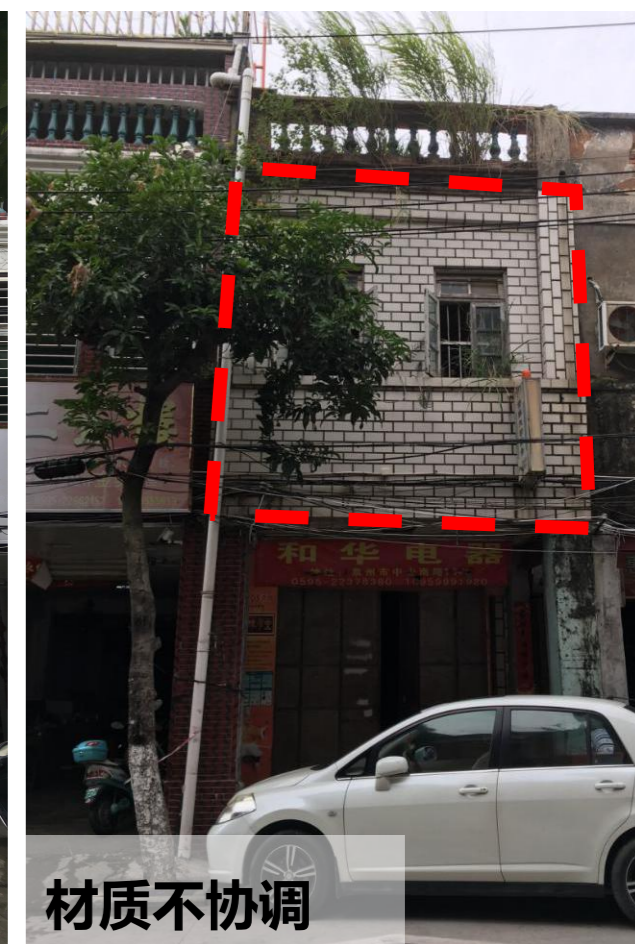
### 问题二：改建不当，骑楼建筑风貌不齐



颜色突兀



风貌不协调



材质不协调



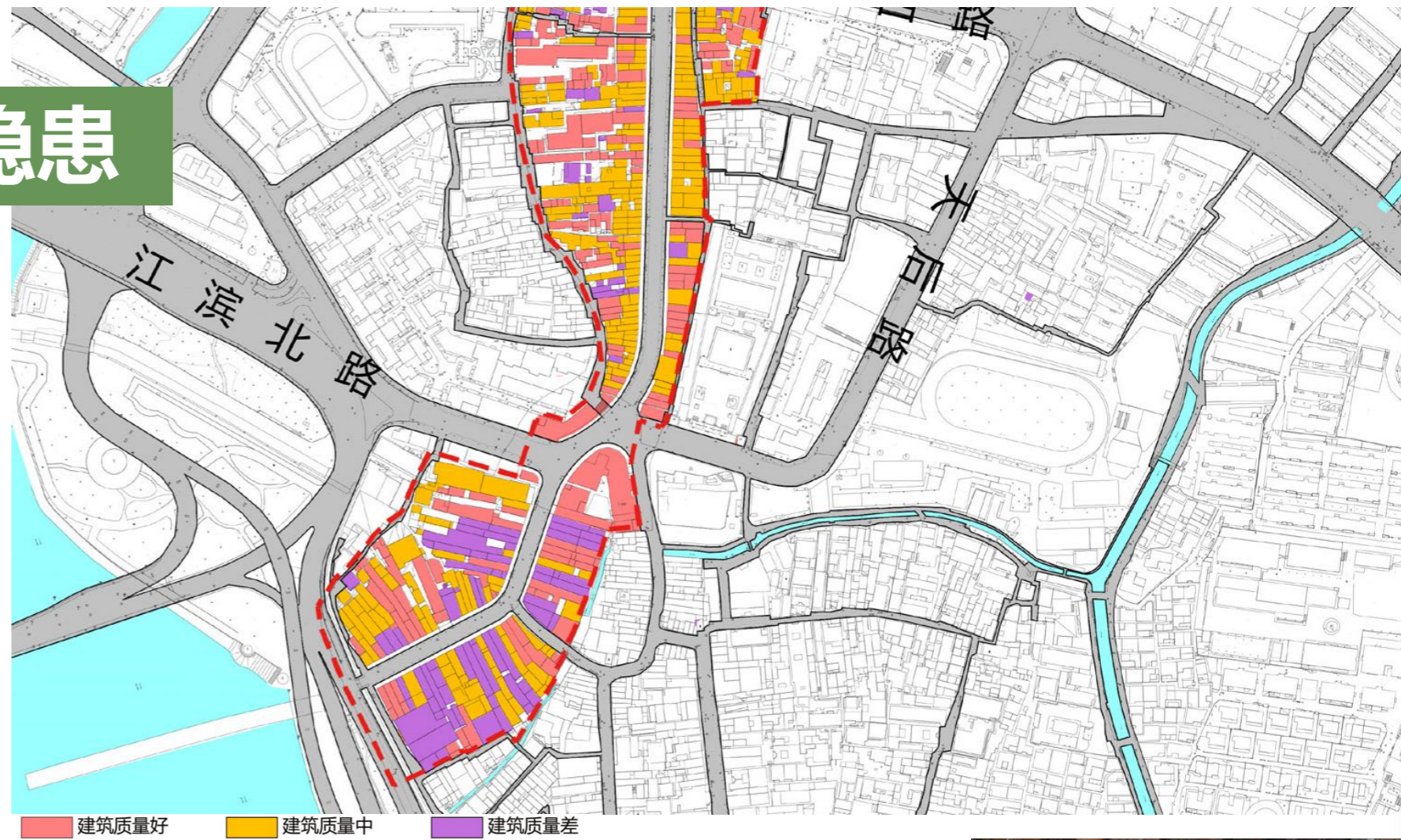
铝合金窗框不协调

改建建筑的材质、颜色、  
样式、比例等，  
与骑楼风貌不协调

# 1.4 现状解读

## 1.4.1 泉州骑楼现状问题

问题三：内部破损，结构安全存在隐患



沿街骑楼破败、  
传统建筑形式逐渐消失，  
沦为表皮化的历史保护。



# 1.4 现状解读

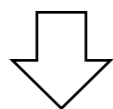
## 1.4.1 泉州骑楼现状问题

### 问题四：业态没落，商业装修引导缺乏

鼎盛

1920  
—  
2000

- 促进了百货公司、商行、银行、照相馆、书馆等现代商贸服务业的发展，成为当时**骑楼商业街发展的典范**。
- 红砖骑楼建筑群**特色鲜明、独树一帜，享誉海内外。
- 商业氛围浓厚，场所感强烈，是泉州人心目中最为**重要的特色商业街**。



待复兴

2000  
年后

- 随着城市化进程，中心城区扩张，**古城东部商圈逐渐形成**，城市综合体开发如雨后春笋。
- 特色商业尚未充分挖掘、设施环境相对落后，**商业地位受到冲击**，与此同时，文化地位得到重新认识，**面临转型**。



**中山路整体业态功能没落  
商家频繁更替，对骑楼建筑的装修等  
缺乏有效的保护引导**

## 1.5 技术路线

### 目标

#### 问题导向

立足发展理念审视现状问题  
**综合施治 触点更新**

#### 目标导向

确定骑楼本体的核心保护价值与要素  
**保护价值 有机更新**

### 内容

#### 价值分析

历史价值

艺术价值

科学价值

重点保护建筑

一般保护建筑

各价值要素保护要求

### 方法

保护图则编制

## 02 案例分析

Case analysis

**2.1 广州市历史建筑保护利用规划**

**2.2 宁波市历史建筑保护利用导则**

**2.3 济南市首批历史建筑保护图则**

**2.4 案例总结**

# 2.1 广州市历史建筑保护利用规划

## 第一批历史文化名城

2014-2019

**六批** 历史建筑名单

2016-2018

**五批** 历史建筑保护利用规划（含草案）

文本

保护的通则。

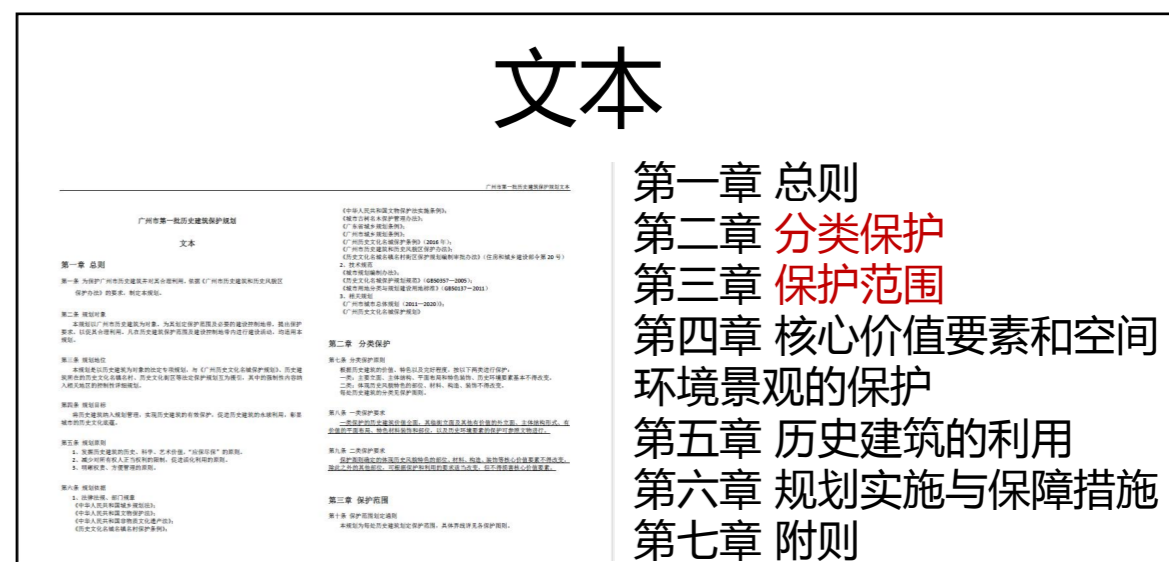
图则

1 张保护图则+1 张核心价值要素信息图

图文并茂方式，详列需保护的核心价值要素及保护要求。



文本



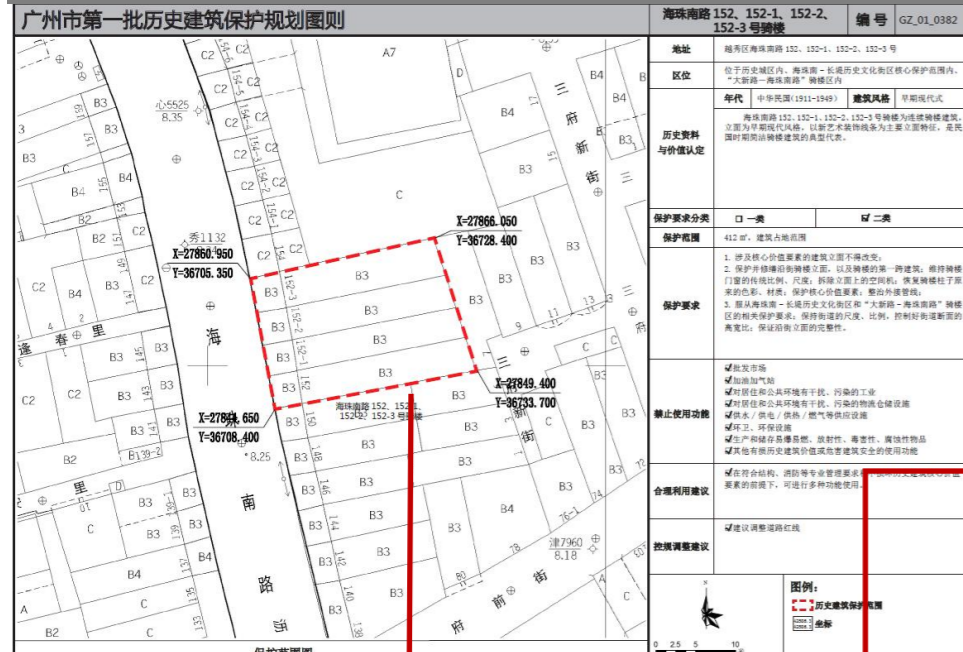
## 为保护广州市历史建筑并对其合理利用

本次规划编制出发点是便于使用和管理，并为历史建筑未来多样化的活化利用提供最大可能性。因此在保护范围划定、禁止性功能设定、价值要素认定等方面都是在保护历史文化价值的前提下，鼓励活化利用，尽量减少对业主合理使用的限制。

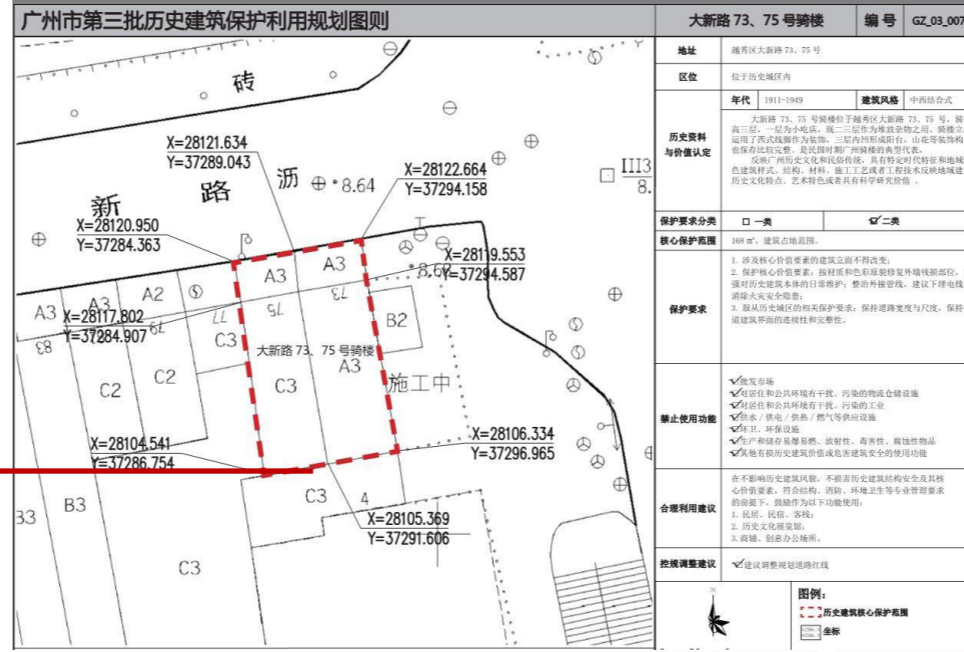
# 2.1 广州市历史建筑保护利用规划

## 骑楼建筑

### 第一批



### 第三批



### 第五批



名称	海珠南路 152-1、152-2、152-3 号骑楼	编号	GZ_01_0382
主要立面	—	—	—
平面布局	—	—	—
主体结构	—	—	—
特色要素	—	—	—
特色要素	—	—	—
特色要素	—	—	—
特色要素	—	—	—

名称	大新路 73、75 号骑楼	编号	GZ_03_0073
核心价值要素信息图	核心价值要素保护要求：涉及以下核心价值要素的修缮不属于轻微修缮，括号内数字对应《广州市历史建筑修缮图则》的价值要素索引代码。		
主要立面	沿街立面 (1)	沿街立面 (1)	沿街立面 (1)
平面布局	—	—	—
主体结构	—	—	—
特色要素	—	—	—
特色要素	—	—	—
特色要素	—	—	—
特色要素	—	—	—

名称	恩宁路 46-54 号(双号)骑楼	编号	GZ_05_0030
核心价值要素信息图	核心价值要素保护要求：涉及以下核心价值要素的修缮不属于轻微修缮，核心价值要素后括号内数字对应索引图编号。		
主要立面	东立面 (1)	东立面 (2)	东立面 (3)
平面布局	—	—	—
主体结构	—	—	—
特色要素	—	—	—
特色要素	—	—	—
特色要素	—	—	—
特色要素	—	—	—

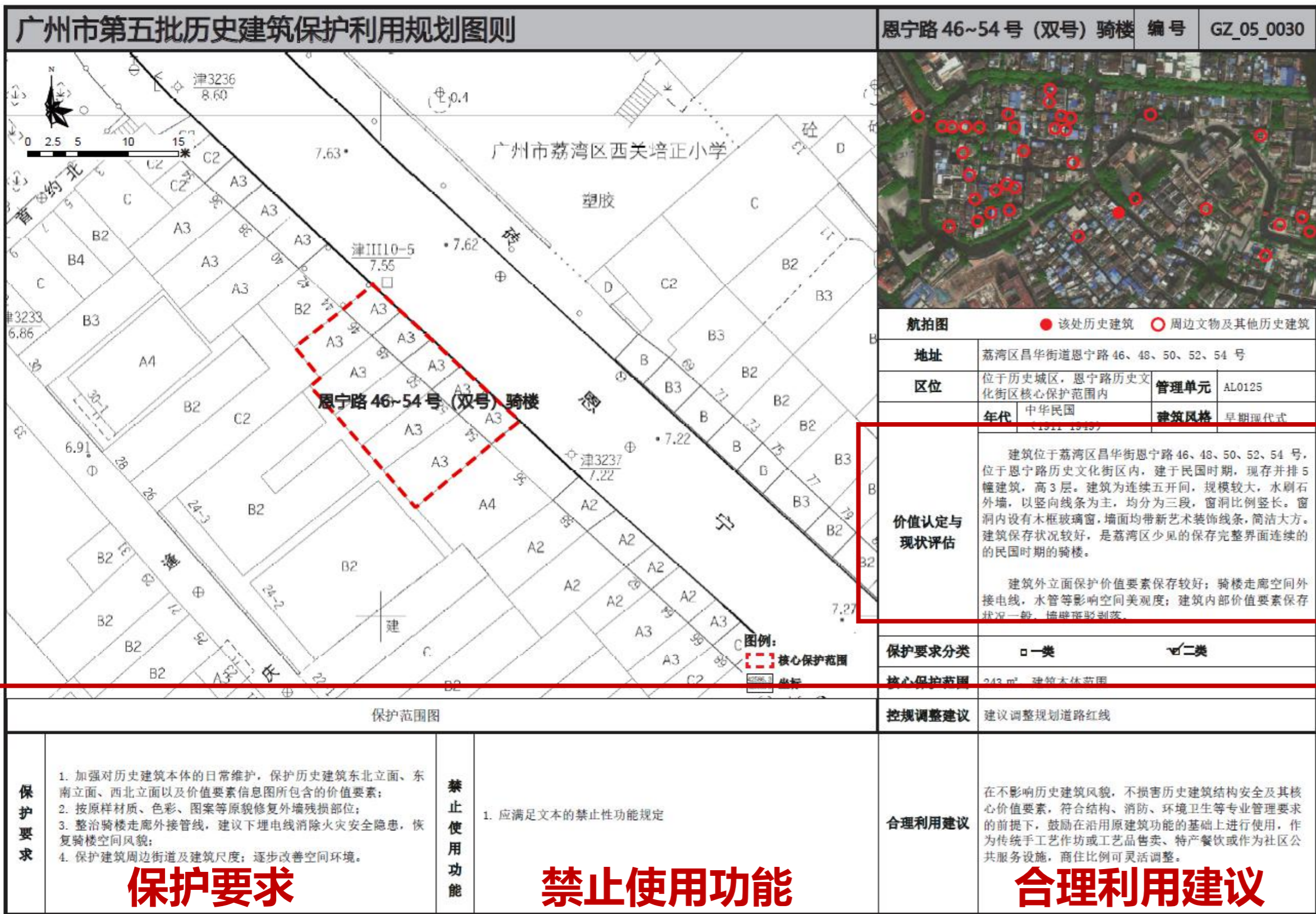
**骑楼范围**  
骑楼建筑本体延伸至**空间格局完整**的单体建筑

**图则构成**  
基本信息、历史资料和价值认定、保护范围和要求、禁止使用功能、合理利用功能、核心价值要素信息图、**建议保护价值要素**

**图则构成**  
基本信息**(含航拍)**、历史资料和价值认定、保护范围和要求、禁止使用功能、合理利用功能、核心价值要素信息图**(含索引图)**、**建议保护价值要素**

# 2.1 广州市历史建筑保护利用规划

《广州市第五批历史建筑保护利用规划》草案 (2018年9月编制)



**保护的價值性**

从建设年代、立面风格、保存情况、保护价值和特色要素等方面进行分析

**保护的控製性**

保护要求从维护、修复、管线和周边环境进行要求；  
禁止使用功能从使用功能和安全性等进行要求。  
合理利用建议从业态进行引导。

# 2.1 广州市历史建筑保护利用规划

《广州市第五批历史建筑保护利用规划》草案 (2018年9月编制)

核心价值要素信息图	名称	恩宁路 46~54 号 (双号) 骑楼	编号	GZ_05_0030
-----------	----	---------------------	----	------------

核心价值要素保护要求：涉及以下核心价值要素的修缮不属于轻微修缮。核心价值要素后括号内数字对应索引图编号。

核心价值要素编号索引图	东北立面 (1)	东南立面 (2)	西北立面 (3)	骑楼柱式 (4)
		—	—	—
	—	—	—	—
	—	—	—	—
	—	—	—	—
	—	—	—	—
	—	—	—	—
	—	—	—	—

备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心保护要素所在位置。

建议保护价值要素

在修缮工程条件允许情况下，建议保护以下价值要素。

	花阶砖
—	—
—	—
—	—
—	—

次要价值要素

主要价值要素

核心价值要素的修缮不属于轻微修缮，**不得改变原状**；除核心价值要素之外的部分，经批准后可以改造改建。

直观体现价值要素位置分布的**三维简图**

# 2.2 宁波市历史建筑保护利用导则

(2018年9月编制)

## 导则框架

建筑先分类再进行分类引导保护

### 目 录

PART 1 历史建筑概念	<b>概念解析</b>	3
一、历史建筑的概念		
PART 2 历史建筑判定与分级、分类	<b>建筑分类</b>	4
二、历史建筑综合评价和分级		
三、建筑类型分类		6
PART 3 历史建筑保护图则编制一般要求	<b>一般保护要求</b>	7
四、图则概述		7
五、图则构成		8
六、强制性内容和引导性内容		17
七、附件		22
PART 4 历史建筑保护图则编制分类要求	<b>分类保护要求</b>	24
八、传统类名人故居和一般民居		24
九、传统类祠庙建筑		28
十、近现代类独立住宅		32
十一、近现代类里弄住宅		36
十二、近现代集合住宅		39
十三、近现代公共建筑		43
十四、近现代工业建筑		47
PART 5 历史建筑保护图则示例	<b>图则附录</b>	
十五、保护图则示例		

对建筑的**特色价值**和**现状保存**情况综合评价，形成建筑的判定和分级标准。

## 建筑判定与分类

历史建筑的判定与分级						
特色价值评价表:						
序号	指标	指标分解	分值			得分
1	历史价值	建造年代	明代以前	清代及民国	解放后	
		历史名人、历史事件与场所认同感	重要历史事件与名人	一般历史事件与名人	无	
			2	1	0	
2	艺术价值	格局规模	规模较大: 多进院落或组合式宅院建筑	规模适中: 单进院落或独立式建筑		
		建筑风格与细部特征	风格鲜明、细部丰富	一般	无特色	
			2	1	0	
3	科学价值	结构、材料与施工工艺	有特色	一般		
			1	0		
总计						
10-7分评价为特色价值较高; 6-4分评价为特色价值一般; 3-0分评价为特色价值较低。 当历史名人或历史事件对宁波有非常重要的意义时, 该建筑或场所的评价为特殊价值历史建筑。						

**第二批历史文化名城、编制时间新、导则图则齐全**

# 2.2 宁波市历史建筑保护利用导则

## 重点保护

## 一般保护

宁波市历史建筑保护图则 永寿街15号民居 (重点保护) 01009

**保护整治措施**

(1) 院落修缮：  
-保护院落内的二进院落格局，拆除杂院，一进院、二进院落上建设。  
-院落外立面及院落内主要墙体按原状采用相同材料修缮或恢复。  
-保留院落主入口。  
-保留从主入口到一进院、二进院的原有院落轴线。

(2) 保护建筑：  
-建筑屋顶按原状采用相同材料修缮。  
-正堂外立面、东西厢房雨棚、东西厢房外立面按原状采用相同材料修缮或恢复。  
-门厅入口玻璃门立面按原状采用相同材料修缮或恢复。

(3) 特色要素：  
-应保留传统工艺采用相同材料修缮。  
-保护范围外新建建筑不得超过原建筑高度，新建建筑不得超过原建筑高度，±0.3m地坪。  
-体量应参照宁波传统民居建筑的大小。

(4) 复建或新建建筑：  
-复建或新建建筑不得超过原建筑高度，新建建筑不得超过原建筑高度，±0.3m地坪。  
-体量应参照宁波传统民居建筑的大小。

(5) 店招设置：  
-牌匾式店招长度不得大于1.4m，宽度不得大于0.4m，半牌匾式店招面积不得大于0.96㎡，牌匾式店招以上下左右四边总宽计算。  
-每个店招设置数量不得超过3个。

**引导性内容**

(1) 院落空间：  
-院落空间内可设置与原有格局相协调的构筑物。  
(2) 建筑高度：  
-正堂外立面高度可根据实际需要调整。  
(3) 建筑形式：  
-新建建筑不得超过原建筑高度，±0.3m地坪。  
(4) 建筑形式：  
-新建建筑不得超过原建筑高度，±0.3m地坪。  
(5) 建筑形式：  
-新建建筑不得超过原建筑高度，±0.3m地坪。

用地面积 (m²)	用地性质	建筑面积 (m²)	建筑密度 (%)	层数 (层)	容积率 (%)	保护等级
0.02	R1/R14/G1	1802	-	-	-	核心

所属区县	所属镇区	所属历史文化街区/风貌区	所属历史文化名城/街区
宁波市	海曙区	天一阁历史文化街区	宁波市历史文化名城

名称	地址	建造年代	建造年代
永寿街15号民居	永寿街15号	清	清

宁波市历史建筑保护图则 上河头西房21号民居 (重点保护) 01317

**保护整治措施**

(1) 院落修缮：  
-保护院落内的二进院落格局，拆除杂院，一进院、二进院落上建设。  
-院落外立面及院落内主要墙体按原状采用相同材料修缮或恢复。  
-保留院落主入口。  
-保留从主入口到一进院、二进院的原有院落轴线。

(2) 保护建筑：  
-建筑屋顶按原状采用相同材料修缮。  
-正堂外立面、东西厢房雨棚、东西厢房外立面按原状采用相同材料修缮或恢复。  
-门厅入口玻璃门立面按原状采用相同材料修缮或恢复。

(3) 特色要素：  
-应保留传统工艺采用相同材料修缮。  
-保护范围外新建建筑不得超过原建筑高度，新建建筑不得超过原建筑高度，±0.3m地坪。  
-体量应参照宁波传统民居建筑的大小。

(4) 复建或新建建筑：  
-复建或新建建筑不得超过原建筑高度，新建建筑不得超过原建筑高度，±0.3m地坪。  
-体量应参照宁波传统民居建筑的大小。

(5) 店招设置：  
-牌匾式店招长度不得大于1.4m，宽度不得大于0.4m，半牌匾式店招面积不得大于0.96㎡，牌匾式店招以上下左右四边总宽计算。  
-每个店招设置数量不得超过3个。

**引导性内容**

(1) 院落空间：  
-院落空间内可设置与原有格局相协调的构筑物。  
(2) 建筑高度：  
-正堂外立面高度可根据实际需要调整。  
(3) 建筑形式：  
-新建建筑不得超过原建筑高度，±0.3m地坪。  
(4) 建筑形式：  
-新建建筑不得超过原建筑高度，±0.3m地坪。  
(5) 建筑形式：  
-新建建筑不得超过原建筑高度，±0.3m地坪。

用地面积 (m²)	用地性质	建筑面积 (m²)	建筑密度 (%)	层数 (层)	容积率 (%)	保护等级
0.02	R1/R14/G1	1802	-	-	-	核心

所属区县	所属镇区	所属历史文化街区/风貌区	所属历史文化名城/街区
宁波市	海曙区	天一阁历史文化街区	宁波市历史文化名城

名称	地址	建造年代	建造年代
上河头西房21号民居	上河头西房21号	清	清

## 编制原则

- 科学规划、分析管理、**保护优先**、合理利用。
- 延续历史信息**，保存历史建筑的真实性。
- 改善基础设施，**延长存续**及使用年限。

## 保护整治措施

从院落格局、保护建筑、特色要素、复建或新建建筑、店招设置进行强制性和引导性的控制保护

# 2.3 济南市首批历史建筑保护图则

第二批国家历史文化名城。  
2016年济南市规划局在380处名录中遴选出**24处历史建筑**开展保护图则编制。

### 历史建筑构成

突出建筑独特的历史信息、建筑格局、主要特色等价值。

### 保护控制要求

从保护要求、**建设管理规定**、禁止使用功能、合理利用建议等方面进行控制保护。

济南市首批历史建筑保护图则		王府池子街9号张家大院	编号	JN-01-001
 <p>图例： ■ 建筑本体 □ 保护范围</p> <p>0 5 10 20 30 40 米</p> <p>保护范围图</p>	 <p>区位图</p>	地址	济南市 历下区 王府池子街9号	
	 <p>鸟瞰图</p>	区位	位于济南市历下区	
		年代	清末民初	建筑风格 济南传统民居
		保护类别	<input type="checkbox"/> I类	<input checked="" type="checkbox"/> II类
		保护区划	保护范围面积320㎡，建筑本身及其所围合院落	
		建设控制地带	同芙蓉街-百花洲历史文化街区建设控制地带	
		历史建筑构成	张家大院北屋是其家族中现存唯一一座清末民初时期建设的建筑，属北方传统硬山民居建筑，其在封建等级社会里是最次等的普通建筑，它只有前、后两个坡面，一个正脊，四个垂脊，最主要特点是两端山墙直接与屋顶相交，屋顶端部几乎是与山墙处在同一垂面上，多用于普通民舍、偏房，及一切不太显眼的房屋。	
		保护要求	列为核心价值要素的部位须严格执行保护要求，不得擅自拆除、移位。确需对核心价值要素进行调整时，均需上报主管部门进行审批。	
		建设管理规定	(1) 建设工程选址，应当尽可能避开历史建筑；因特殊情况不能避开的，应当尽可能实施原址保护。 (2) 任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑。如确因特殊需要，必须对历史建筑进行迁移、拆除的，需依据《历史文化名城名镇名村保护条例》实施。 (3) 不得随意在保护范围内进行新建、扩建；确需增加历史建筑附属设施时，应当报市城乡规划主管部门会同市文物主管部门批准。新增附属设施不应影响历史建筑的整体风貌和历史空间识别，不得影响核心价值要素。 (4) 在建设控制范围内新建、扩建、改建建筑时，应当在高度、体量、色彩、立面、材质等方面与历史建筑相协调，不得采用饱和度特别高的颜色作为主要色调，不得改变建筑周围原有的空间景观特征，不得影响历史建筑的正常使用。	
 <p>空间环境</p>  <p>空间环境</p>  <p>门窗</p>  <p>结构形式</p> <p>主体建筑风貌图</p>		禁止使用功能	<input checked="" type="checkbox"/> 批发市场 <input checked="" type="checkbox"/> 加油加气站 <input checked="" type="checkbox"/> 对居住和公共环境有干扰、污染的企业 <input checked="" type="checkbox"/> 对居住和公共环境有干扰、污染的物流仓储设施 <input checked="" type="checkbox"/> 供水/供电/供热/燃气等供应设施 <input checked="" type="checkbox"/> 环卫、环保设施 <input checked="" type="checkbox"/> 生产和储存易燃易爆、放射性、毒性、腐蚀性物品 <input checked="" type="checkbox"/> 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能	
		合理利用建议	<input checked="" type="checkbox"/> 在符合结构、消防等专业管理要求和损坏历史建筑核心价值要素的前提下，可进行多种功能使用。	

## 2.3 济南市首批历史建筑保护图则

济南市首批历史建筑保护图则				王府池子街9号张家大院	编号	JN-01-001		
核心价值要素：确定的体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等核心价值要素不得改变，除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要素适当改变，但不得损害核心价值要素。								
主要立面			——	特色部位			——	
	院门正立面	正房正立面			屋面	墀头 盘头 滴子瓦		屋脊
平面布局			——	特色装饰			石砌墙肩 砖砌墙垛	
	整体院落空间	内部院落空间			过门石			
主体结构				特色构造	——			——
	结构屋架	室内木格栅分割	结构屋架					
历史环境要素		——		特色材料	——			——
	清制九路石条砖甬路							

### 核心价值要素

➤历史建筑的核心价值要素包括**主要立面、平面布局、主体结构、历史环境要素、特色部位、装饰、构造、材料**等方面。

➤图则中将核心价值要素进行罗列记录，直观明了。

## 2.4 案例总结

广州	宁波	济南
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 确定骑楼建筑保护范围</li> <li>• 注重建筑的<b>价值认定和现状评估</b></li> <li>• 从基本信息、历史资料和价值认定、保护范围和要求、禁止使用功能、合理利用功能、核心价值要素信息图、建议保护价值要素进行控制保护</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 对建筑的价值特色和现状保存进行<b>综合评价</b></li> <li>• <b>从院落格局、保护建筑、特色要素、复建或新建建筑、店招设置</b>进行强制性和引导性的控制保护</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>从主要立面、平面布局、主体结构、历史环境要素、特色部位、装饰、构造、材料</b>进行核心价值要素记录。</li> </ul>



**图则的制定，为建筑的保护修缮和再利用提供参考依据。**

内容包含：基本信息、历史资料和价值认定、保护范围和要求、禁止使用功能、合理利用功能、核心价值要素信息图等

## 03 骑楼建筑的价值和分类

Value and classification of arcade buildings

### 3.1 价值分析方法

### 3.2 群体建筑价值

### 3.3 单体建筑价值

### 3.4 骑楼建筑分类

## 3.1 价值分析方法

序号	类别	主要内容	指标
A	历史价值	对建筑历史事实的记载，这种记载是通过保留于建筑中的时代印迹来实现的	建造年代、与历史人物及重要历史事件的关联性、是否保留历史遗物、与建筑相关的人物、相关文献记载或典故与传说、建筑在地域历史发展中的地位
B	艺术价值	主要反映建筑的艺术美感，受建筑地域或民族特征艺术美感、不同历史时期艺术美感、空间布局艺术美感等因素的影响	建筑地域或民族特征艺术美感、不同历史时期艺术美感、空间布局艺术美感、建筑造型艺术美感、构件细部工艺及装饰艺术美感
C	科学价值	指人们在长期的历史社会实践中产生和积累起来的，主要侧重反映历史建筑设计与建造过程中所涉及到的科技水平	建筑完整性、建筑整体布局的科学合理性、建筑结构的科学合理性、建筑材料的科学合理性、施工工艺水平

结合每一项的**真实性**和**完好性**进行判定

## 3.2 群体建筑价值

### 连续性价值

泉州古城, 近代骑楼几乎集中于中山路两侧, 长达 2.5公里, 具有连续性价值。表现为: 骑楼建筑**整体有序的协调性, 变化丰富、特色鲜明的独特性**; 建设之时, **技术理念的先进性, 体现一定的时代特征和精神。**



### 骑楼建筑群

中山路骑楼是19世纪20年代骑楼化运动的集体产物, 在时代更替中逐步更新, 凝聚了不同时代的工艺与文化特色, 形成现有的风貌特征, 具有较高的群组价值。

**中山路骑楼建筑群**作为第一批历史建筑成组保护。

泉州市人民政府关于公布泉州市辖区第一批历史建筑名单的通知

公开方式:	主动公开	信息类别:	城乡建设管理	索引号:	QZ00101-1300-2017-00110
发布机构:	泉州市人民政府办公室	发文日期(印发):	2017-06-09	备注/文号:	泉政文〔2017〕81号
内容概述:					

各县(市、区)人民政府, 泉州开发区、泉州台商投资区管委会, 市人民政府各部门、各直属机构, 各大企业, 各高等院校:

为贯彻落实《中共中央 国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》(中办发〔2016〕6号)及《福建省住房和城乡建设厅 福建省文化厅关于开展历史文化街区划定和历史建筑确定工作的通知》(闽建规函〔2016〕66号)精神, 加强我市历史建筑保护管理, 更好地传承历史文化, 保留历史记忆, 彰显地域特色, 根据历史建筑保护公布程序, 经市政府同意, 确定石崎街70号、41号等98处建筑(详见附件)为我市鲤城区、丰泽区、洛江区的第一批历史建筑, 现予以公布。

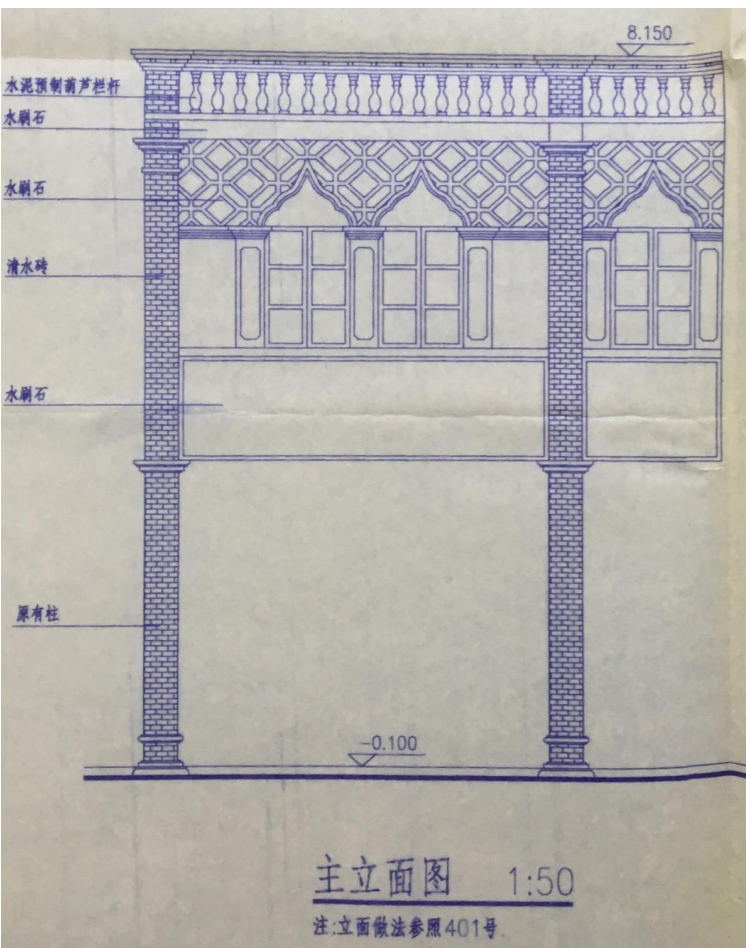
鲤城区、丰泽区、洛江区人民政府、相关单位要按照《历史文化名城名镇名村保护条例》《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》等有关规定, 做好历史建筑保护管理宣传, 设置明显的保护标志, 标明保护范围, 研究落实历史建筑保护利用措施, 共同做好我市历史建筑保护管理各项工作。

350502-LZJD-18	中山路骑楼建筑群	福建省泉州市鲤城区鲤中街道办事处通政社区中山中路
----------------	----------	--------------------------

## 3.3 单体建筑价值

### 3.3.1 历史价值

方法：资料收集、询问对比



对比98年翻建图纸



对比老照片

## 3.3 单体建筑价值

### 3.3.1 历史价值

#### 历史价值高

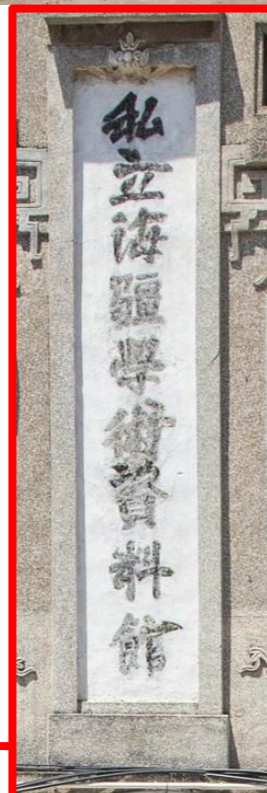
保留较多的建筑重要历史、名人典故、商号招牌等信息，多为**民国时期建筑**



“卫生之一道 孫文题赠”石刻

“美利宝理发室”、“\*\*\*科诊所”老店招

“泉州市糖業煙酒公司钟楼商店”老店招



#### 判断依据

内容：私立海疆学术资料馆

形状：纵向长方形

尺寸：长宽比为4：1

位置：二层墙身中间

材质：水刷石

色彩：灰白色

资料来源：社区提供的基础调查表、《中山路街区保护规划》、调研走访

## 3.3 单体建筑价值

### 3.3.1 历史价值

#### 历史价值低

没有历史信息或保留较少的建筑重要历史、名人典故、商号招牌等信息，多为90年代以后建筑



“泉州市正骨医院”虽有一定的时代价值，但店招本身没价值



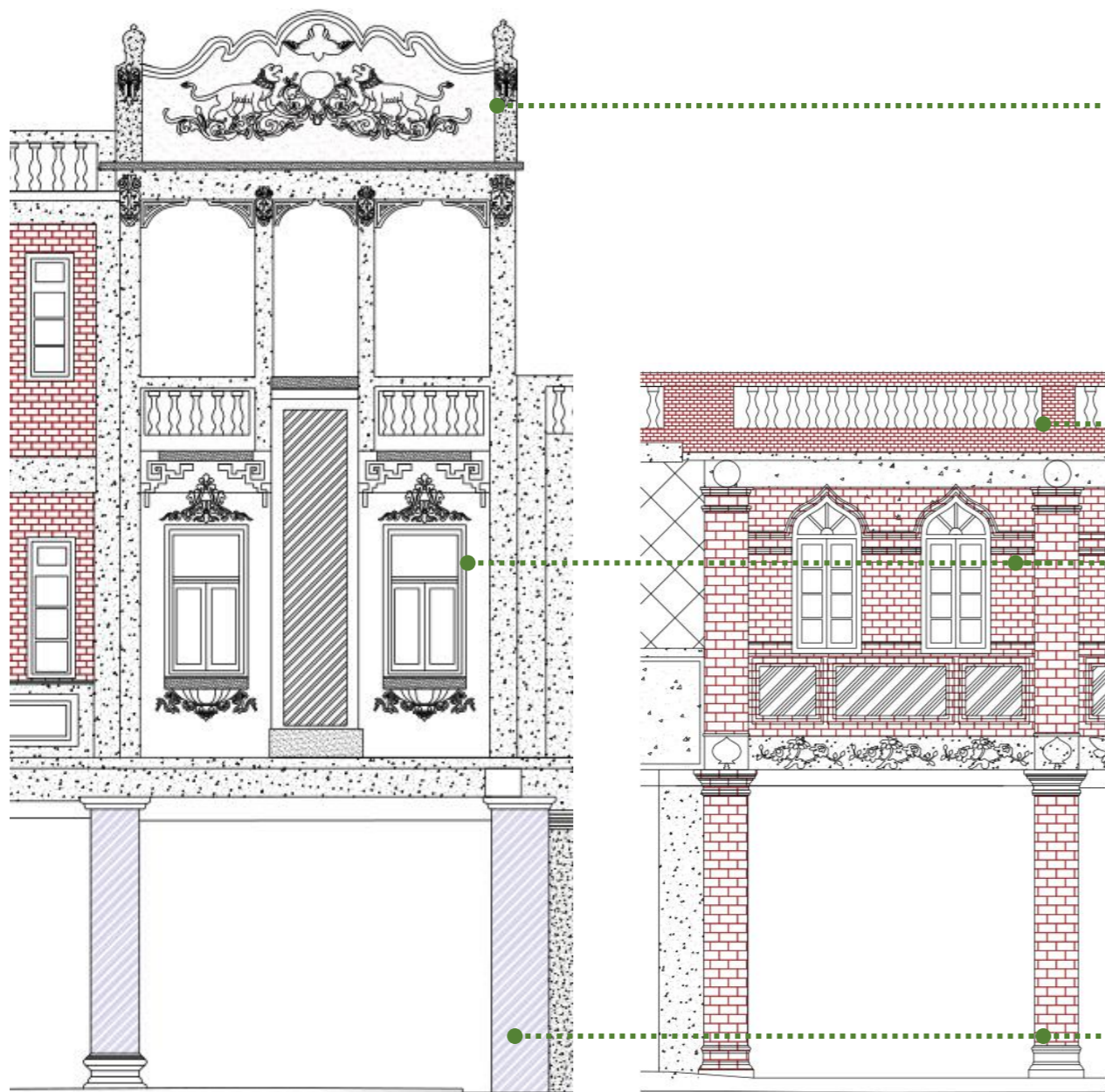
无重要历史信息保留

## 3.3 单体建筑价值

### 3.3.2 艺术价值

方法：风格、风貌分析对比

### 三段式构图



顶部

女儿墙、栏杆、压顶、宝瓶、滴水兽  
**体现风貌的区域少**

中部

线脚、横梁、壁柱、墙面、窗户、窗楣、窗间短柱、龕墙、纹样  
**体现风貌的体量大**

**建筑立面的主体**

底部

柱头、柱身、柱础

**体现风貌的体量少**

以墙身主体的价值来判断立面的整体价值

# 3.3 单体建筑价值

## 3.3.2 艺术价值

### 民国时期



### 50-60年代

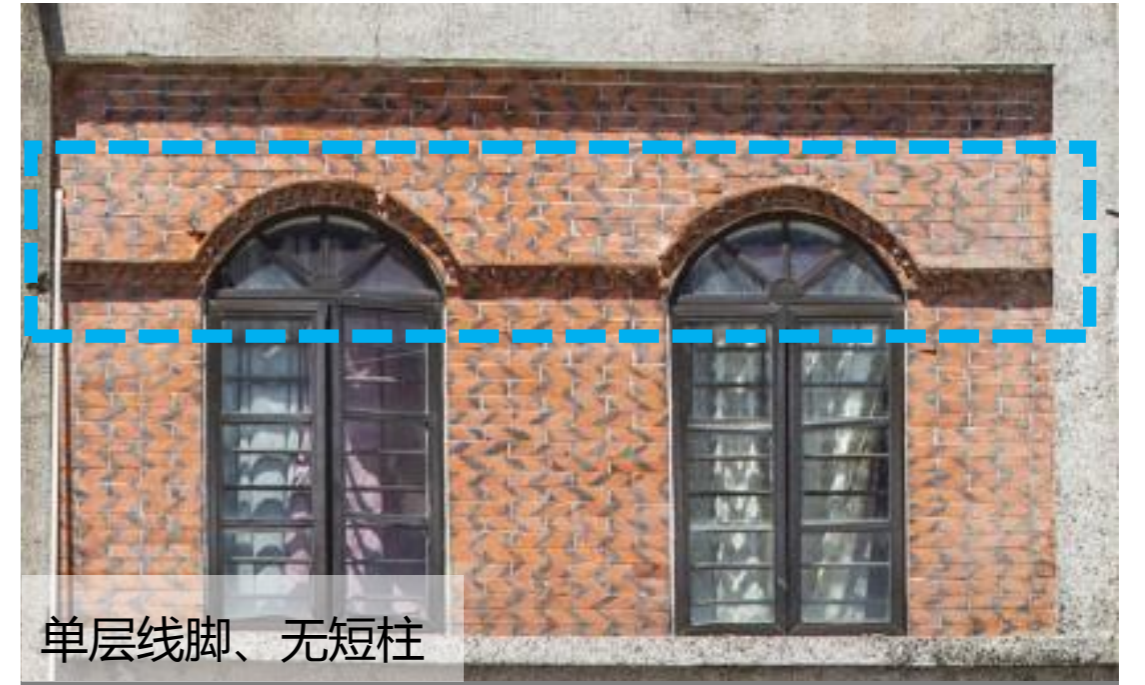
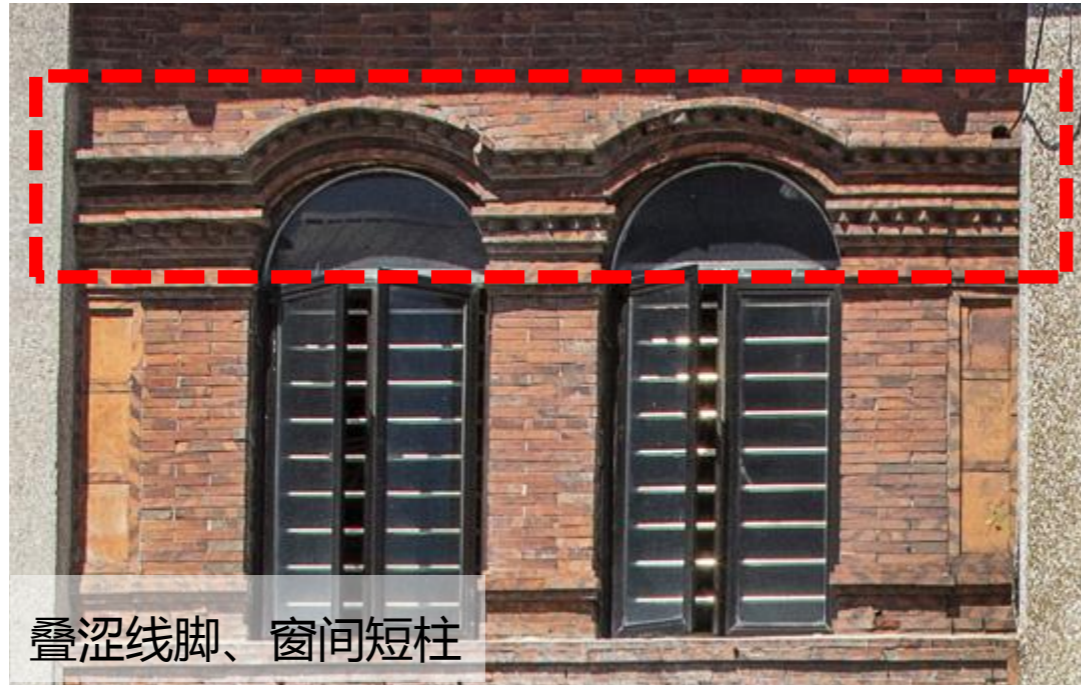


挖掘不同年代的建筑风格及特色，形成价值评判的参考。

# 3.3 单体建筑价值

## 3.3.2 艺术价值

### 装饰构件



构件精美、  
线脚细腻

**民国时期**

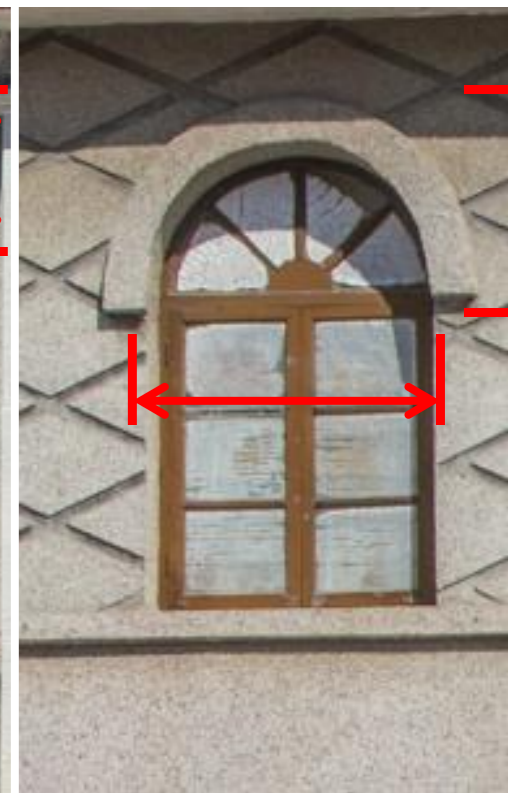
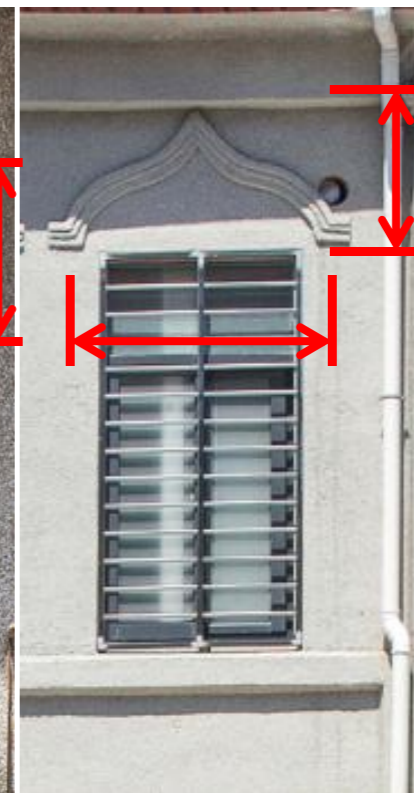
**民国后**



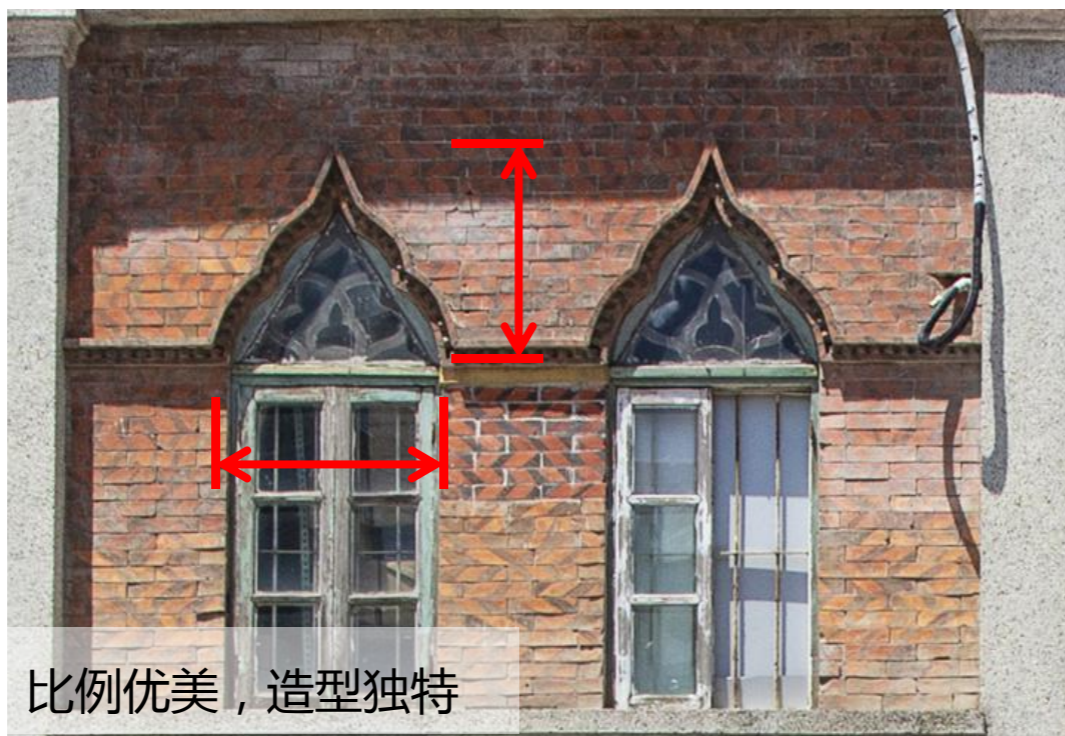
## 3.3 单体建筑价值

### 3.3.2 艺术价值

#### 比例样式

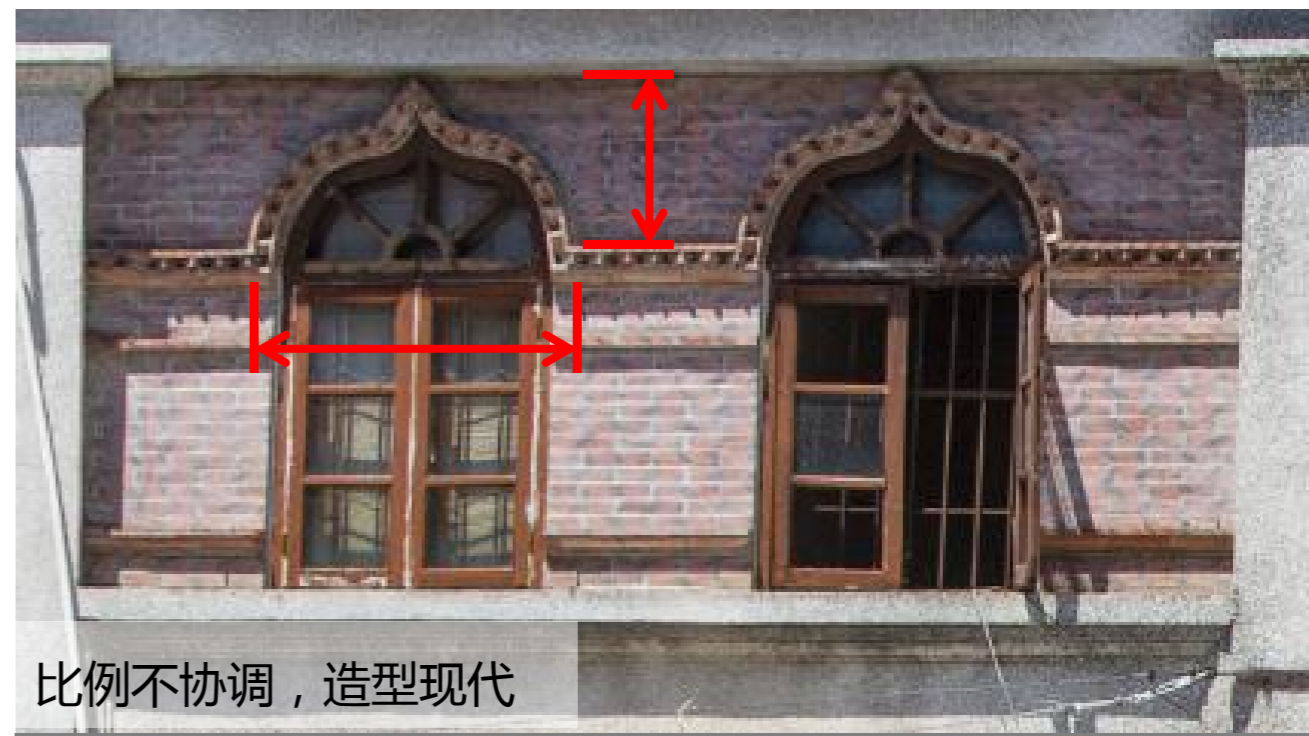


长宽比例、  
造型样式



比例优美，造型独特

民国时期



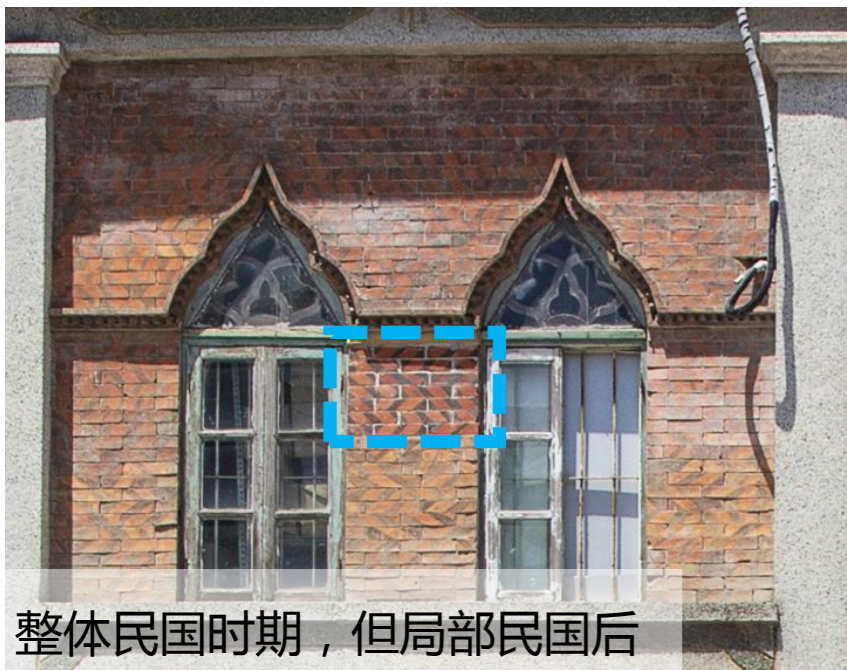
比例不协调，造型现代

民国后

# 3.3 单体建筑价值

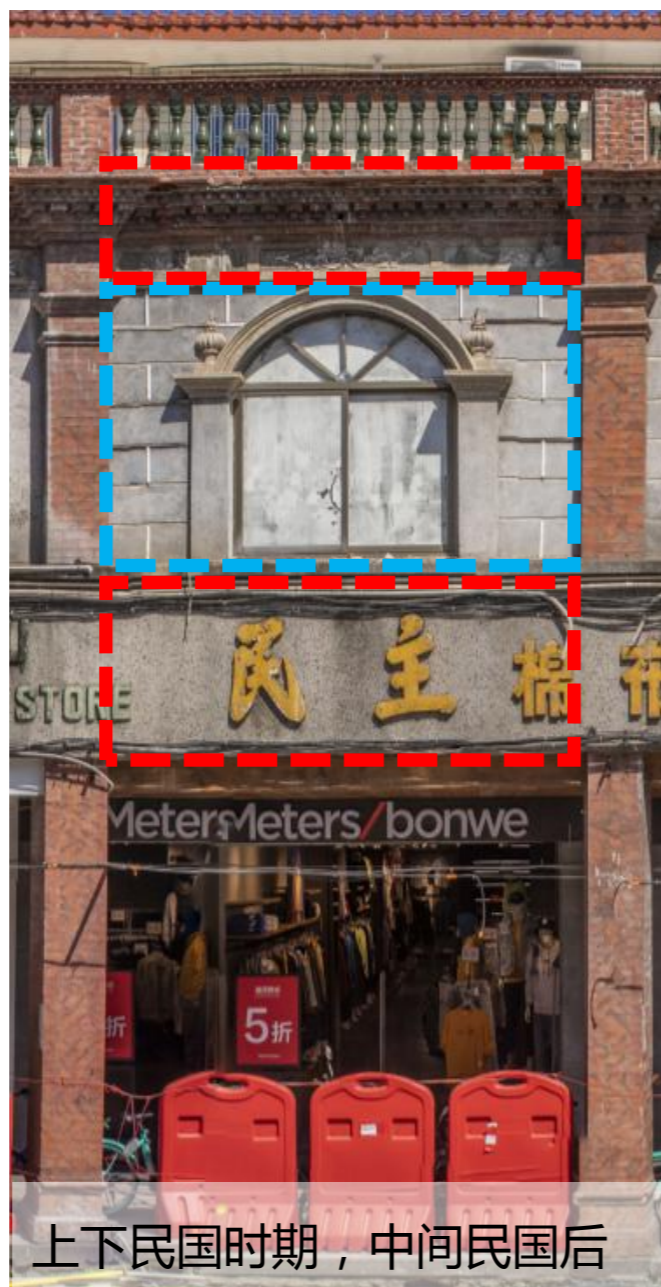
## 3.3.2 艺术价值

### 整体局部



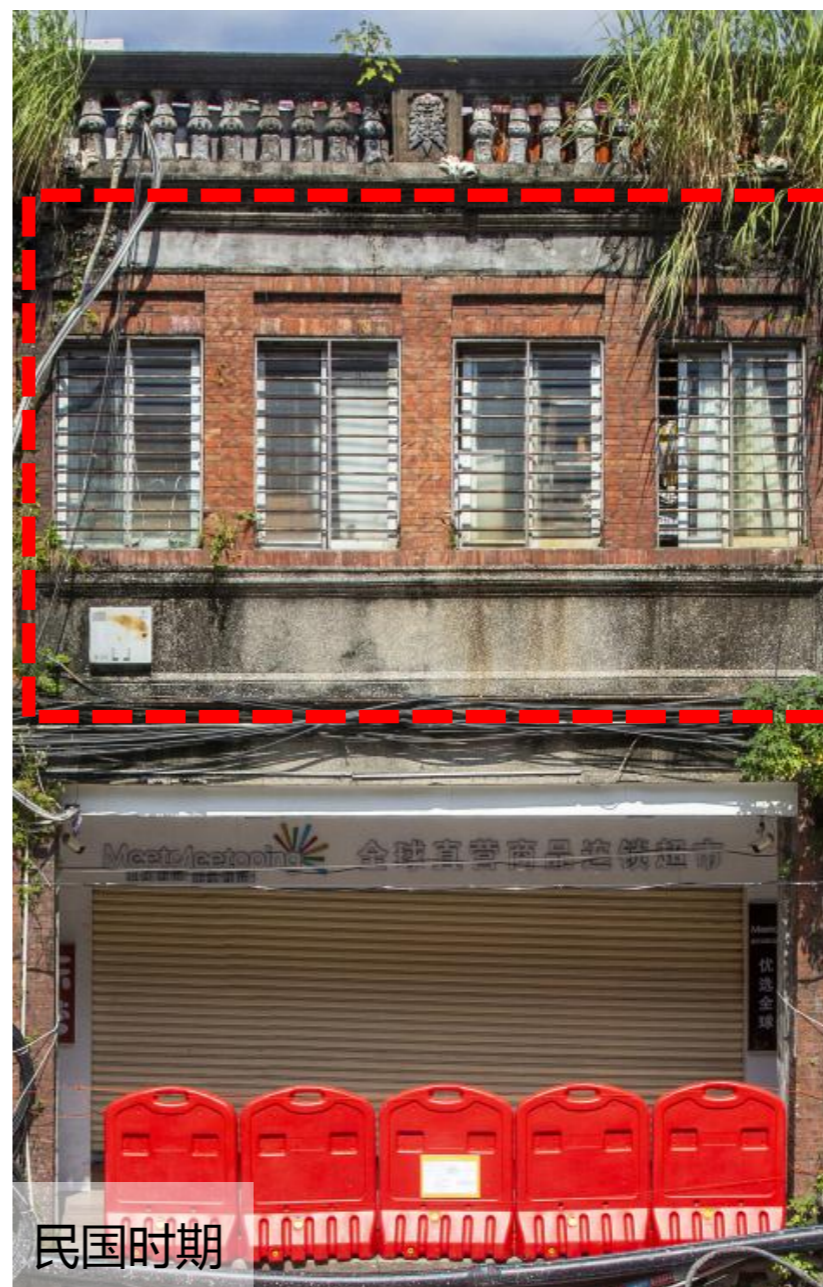
整体民国时期，但局部民国后

局部对比



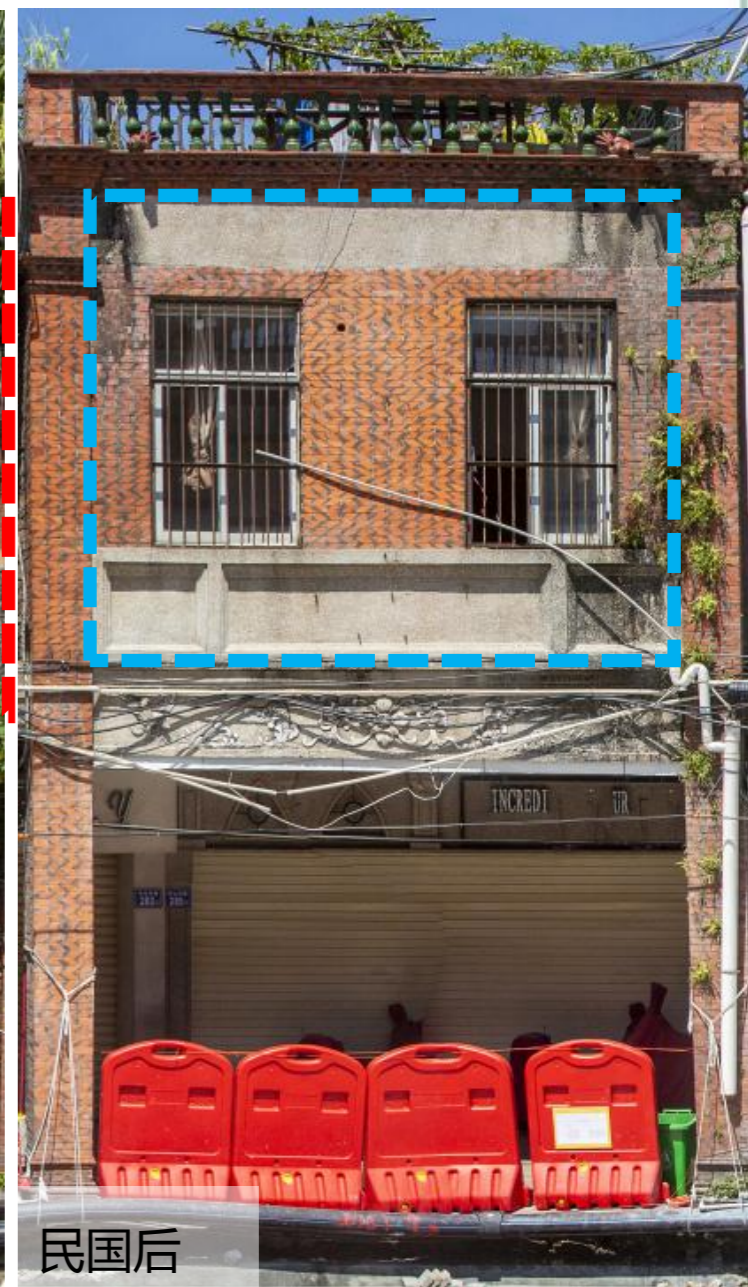
上下民国时期，中间民国后

纵向对比



民国时期

民国后



民国后

## 3.3 单体建筑价值

### 3.3.2 艺术价值——建筑立面

艺术价值高

保留较多的真实性装饰构件，  
且基本保留完整



- 栏杆
- 水刷栏杆+水刷宝瓶
- 雕筑花纹的横梁
- 红砖方形柱式、柱头
- 红砖墙面
- 水刷石龕墙
- 水刷石方形柱式、柱头



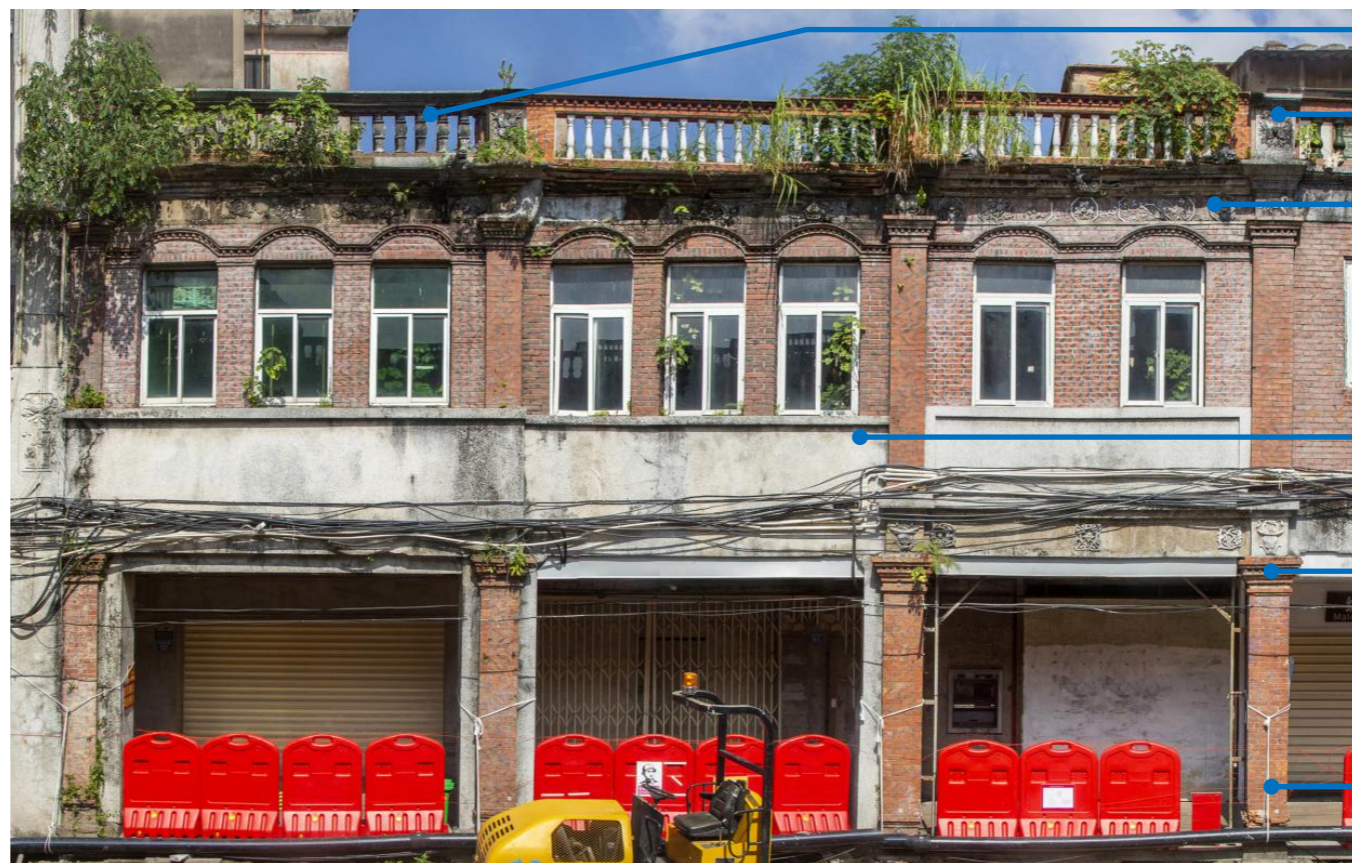
- 短墙式山花
- 红砖栏杆+水刷宝瓶
- 红砖砌筑排水口
- 檐口马齿线
- “柯林斯”式柱头
- 水刷石墙面，雕筑花纹
- 水刷石拱券窗楣
- 水刷石窗间短柱
- 水刷石龕墙
- 泥塑店招
- 雕筑花纹的横梁
- 红砖圆形柱

## 3.3 单体建筑价值

### 3.3.2 艺术价值——建筑立面

#### 艺术价值低

无真实性装饰构件或保较少的真实性装饰构件，整体改建



水刷栏杆+水刷宝瓶

栏杆雕花

雕筑花纹的横梁

水刷石龕墙

红砖方形马齿线柱头

红砖方形柱式+柱础



虽然有柱式、窗、墙体、栏杆、横梁等精美构件，但因为为改建建筑，因此价值较低。

## 3.3 单体建筑价值

### 3.3.2 艺术价值——内部特色

艺术价值高

保留较多的真实性装饰构件，  
且基本保留完整



墙面纹样、木门窗 木隔墙/格栅 六角红砖铺装 木楼梯 天花板线脚、纹样



木门窗、斗拱 木楼梯 木隔板

## 3.3 单体建筑价值

### 3.3.2 艺术价值——内部特色

#### 艺术价值低

无真实性装饰构件或保较少的真实性装饰构件，整体改建



真实性构件较少



整体改建，无真实性细部装饰

## 3.3 单体建筑价值

### 3.3.3 科学价值

方法：空间布局分析



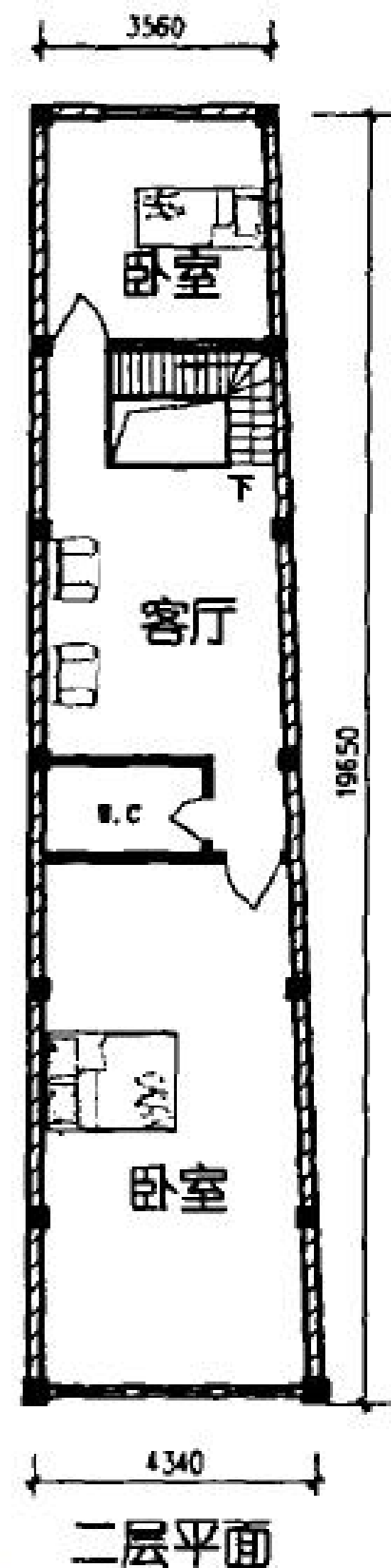
骑楼建筑在功能利用上，呈现前店后宅或下店上宅布局形式。主要是街道两侧的地皮商业化，商家为节省金钱。

### 手巾寮

手巾寮是一种传统的沿街住宅，以紧密联排的群体组合方式出现。面宽3-5m，进深一般在20m以上，多为2-3层。目前中山南路保留较多。

### 传统院落

沿街传统院落的兴建早于骑楼化运动，延续全部或部分的传统格局。现存院落内保留较多历史环境要素。

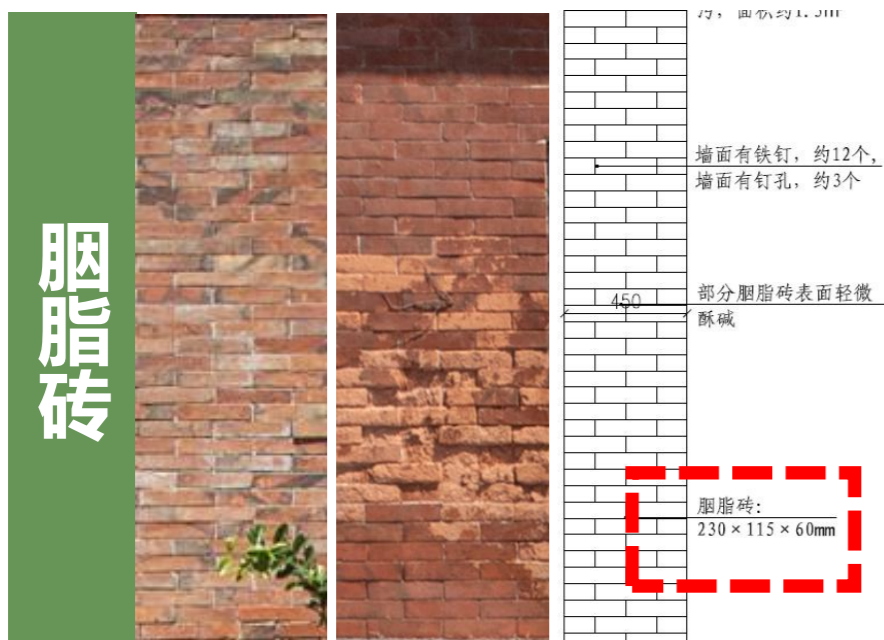


## 3.3 单体建筑价值

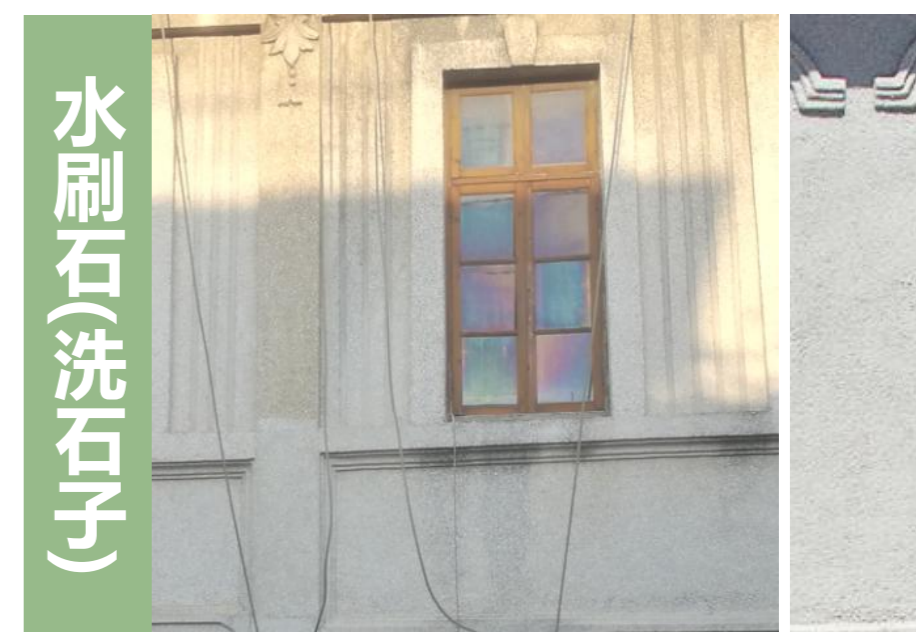
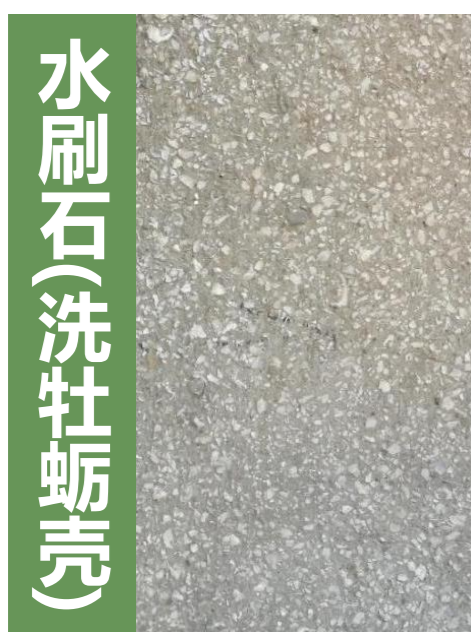
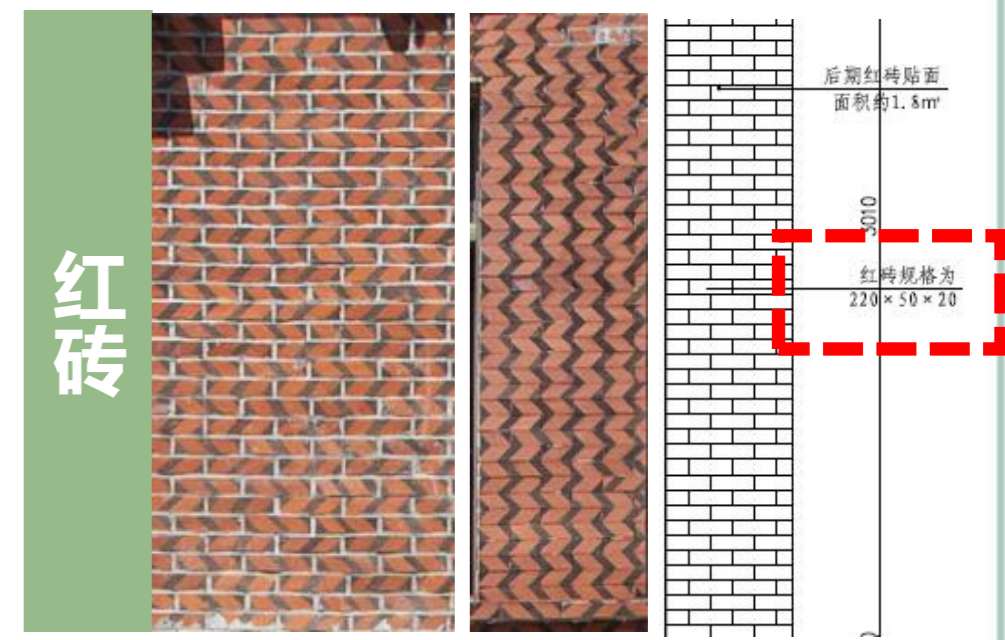
### 3.3.3 科学价值

方法：材料工艺分析

#### 民国时期



#### 民国后



## 3.3 单体建筑价值

### 3.3.3 科学价值

方法：结构分析

#### 民国早期

砖木结构



砖石结构



#### 民国后期起

钢筋混凝土



## 3.3 单体建筑价值

### 3.3.3 科学价值

#### 科学价值高

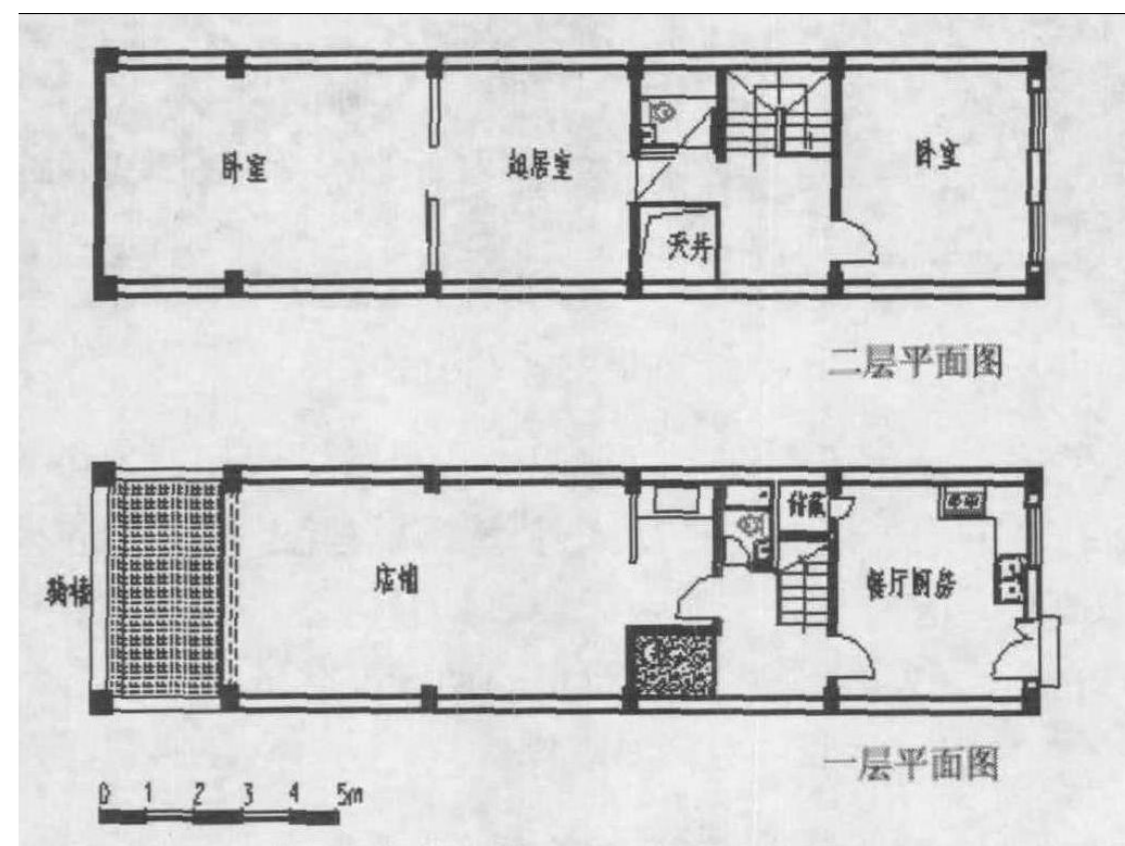
保留较多的空间结构、材料等要素能够典型代表某一历史时代的建造工艺，且保存较为完整或具有独特性



原材料、原工艺、外廊形式



原材料、原工艺



“手巾寮”式布局

## 3.3 单体建筑价值

### 3.3.3 科学价值

#### 科学价值低

没有或保存较少的空间结构、材料等要素能够反映某一历史时代的建造工艺



木结构屋顶，钢筋混凝土墙身



坡屋面空间形式保留，但整体改建



钢筋混凝土结构



## 3.3 单体建筑价值

### 3.3.4 价值总结

类别	价值高	价值低
历史价值	保留较多的建筑重要历史、名人典故、商号招牌等信息，多为民国时期建筑	没有历史信息或保留较少的建筑重要历史、名人典故、商号招牌等信息，多为90年代以后建筑
艺术价值	建筑立面和内部构件，保留较多的真实性装饰构件，且基本保留完整。 真实性装饰构件通常从构件的风格特色、长宽比例、造型样式、精美度、细腻度等进行判断。	建筑立面和内部构件，无真实性装饰构件或保留较少的真实性装饰构件，整体改建
科学价值	保留较多的空间结构、材料等要素能够典型代表某一历史时代的建造工艺，且保存较为完整或具有独特性 空间格局有：手巾寮、传统院落等； 材料工艺有：胭脂砖、空斗组砌、水刷石(洗牡蛎壳)、出砖入石、灰塑等； 主体结构有：砖木结构、砖石结构等。	没有或保存较少的空间结构、材料等要素能够反映某一历史时代的建造工艺

## 3.4 骑楼建筑分类

### 3.4.1 分类依据

#### 历史建筑确定标准

泉州市住房和城乡建设局 泉州市文化广电和旅游局关于进一步开展历史建筑认定公布工作的通知

##### 历史建筑确定标准

##### (1) 具有突出的历史文化价值

- 与重要历史事件、历史名人相关联；
- 在中山路发展和建设史上具有代表性；
- 其承载的商业文化在某一行业具有代表性；
- 具有纪念、教育等历史文化意义。

##### (2) 具有较高的建筑艺术价值

- 反映一定时期的典型建筑设计风格，如南洋风格或泉州传统特色风格；
- 建筑样式与细部等具有一定的艺术特色和价值。

##### (3) 体现一定的科学技术价值

- 建筑材料、结构、施工技术反映当时的建筑工程技术和科技水平；
- 建筑形体组合或空间布局在一定时期具有先进性。

##### (4) 具有其他价值特色的建筑

#### 泉州市中山路骑楼建筑保护条例

##### 第十条 骑楼建筑分为重点保护和一般保护。

市人民政府应当组织专家根据历史、文化艺术和科学价值以及完好程度对骑楼建筑进行评定，制定并公布具体分类保护办法。

#### 骑楼建筑价值评估

根据现状调研，从历史、艺术、科学价值及完好程度进行系统的评估。

重点建筑和一般建筑 两类

## 3.4 骑楼建筑分类

### 3.4.2 骑楼建筑分类

#### ●重点保护建筑

指历史价值、艺术价值、科学价值较高，且保留完好的骑楼建筑，或某方面价值较高且保留完好的骑楼建筑。

#### ●一般保护建筑

除重点保护以外的其他骑楼建筑。



**重点保护建筑**  
整体价值高



**一般保护建筑**  
整体价值低，有价值的要素同样保护

## 04 骑楼建筑保护研究

Research on the protection of arcade buildings

**4.1 保护目的**

**4.2 保护依据**

**4.3 保护原则**

**4.4 范围划定**

**4.5 骑楼建筑保护要求**

**4.6 保护机制**

## 4.1 保护目的

### 1 补充条例

依据《泉州市中山路骑楼建筑**保护条例**》的要求，制定本图则。

### 2 引导保护

保护和延续骑楼建筑的历史和文脉，对中山路骑楼建筑的进行保护，引导**保护措施的实施**。

### 3 服务业主

实现控制和引导骑楼建筑**修缮的规范化**，制定一个可供快速查询和对应的指导方案，以利于指导设计单位、施工单位、业主修缮房屋。

### 4 便于管理

制定一个符合骑楼建筑的**修缮指导方案**，以利于城市的规划管理及监管。

## 4.2 保护依据

- (1) 《泉州古城保护规划》(2006年版)
- (2) 《泉州历史文化名城保护规划》(2017年)
- (3) 《泉州市城市总体规划(2008~2030)》
- (4) 《泉州市城市规划管理技术规定》(2018年版)
- (5) 《泉州中山路历史文化街区保护规划》
- (6) 《泉州市辖区第一批历史建筑定线落图与挂牌保护》
- (7) 《闽南文化生态保护区总体规划》
- (8) 《闽南文化生态保护区总体规划》泉州市实施方案》
- (9) 《泉州市中山路骑楼建筑保护条例》
- (10) 其它相关规划文件

## 4.3 保护原则

### 原则1.

保护骑楼建筑**真实性和完整性**

### 原则2.

政府主导、抢救优先、**保护从严、合理利用**

### 原则3.

尊重原住**居民生活形态和传统习惯**

### 原则4.

正确处理保障**居民合法权益**和**保护社会共享历史文化遗产**的关系

依据《泉州市中山路骑楼建筑保护条例》

## 4.4 保护范围

### 4.4.1 范围划定

#### 骑楼建筑的定义

骑楼建筑，是指集商住功能为一体，底层沿街后退留出人行走廊，具有泉州传统民居特色和南洋建筑风貌的连排式建筑物。

依据：《泉州市中山路骑楼建筑保护条例》第二条。

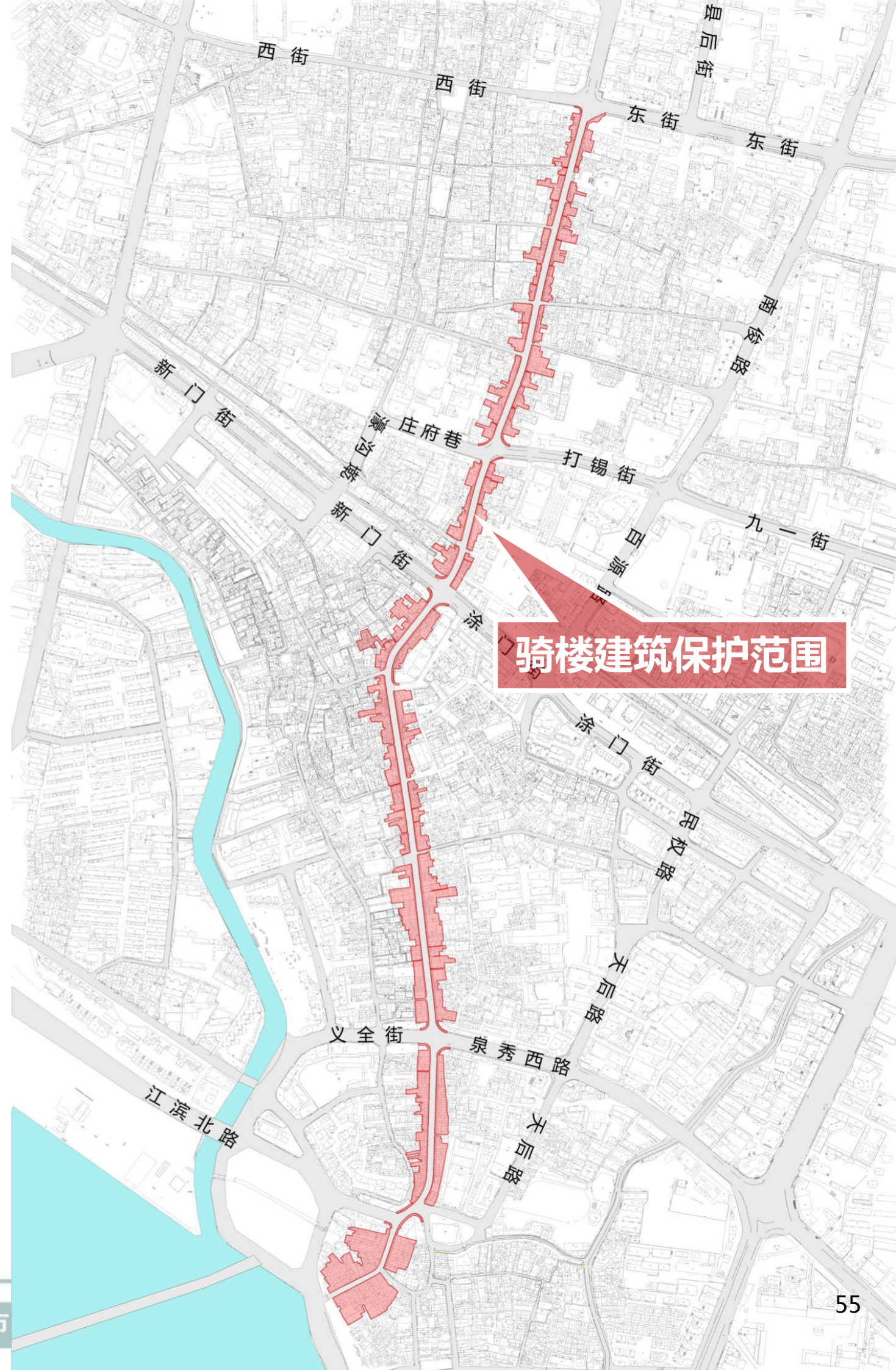
指中山路沿街集商住功能一体空间格局完整的单体建筑，以《泉州市中心城区紫线管控规划—中山路历史文化街区》的“文物建筑”保护范围为基础，重点判定建筑价值，结合产权、平面、立面、结构和屋面进行判定。

#### 骑楼建筑保护范围

中山路骑楼建筑保护范围为南起江滨北路、北至钟楼的骑楼建筑本体及相关的建（构）筑物，具体保护范围由市城乡规划主管部门划定，报市人民政府批准并公布。

依据：《泉州市中山路骑楼建筑保护条例》第二条

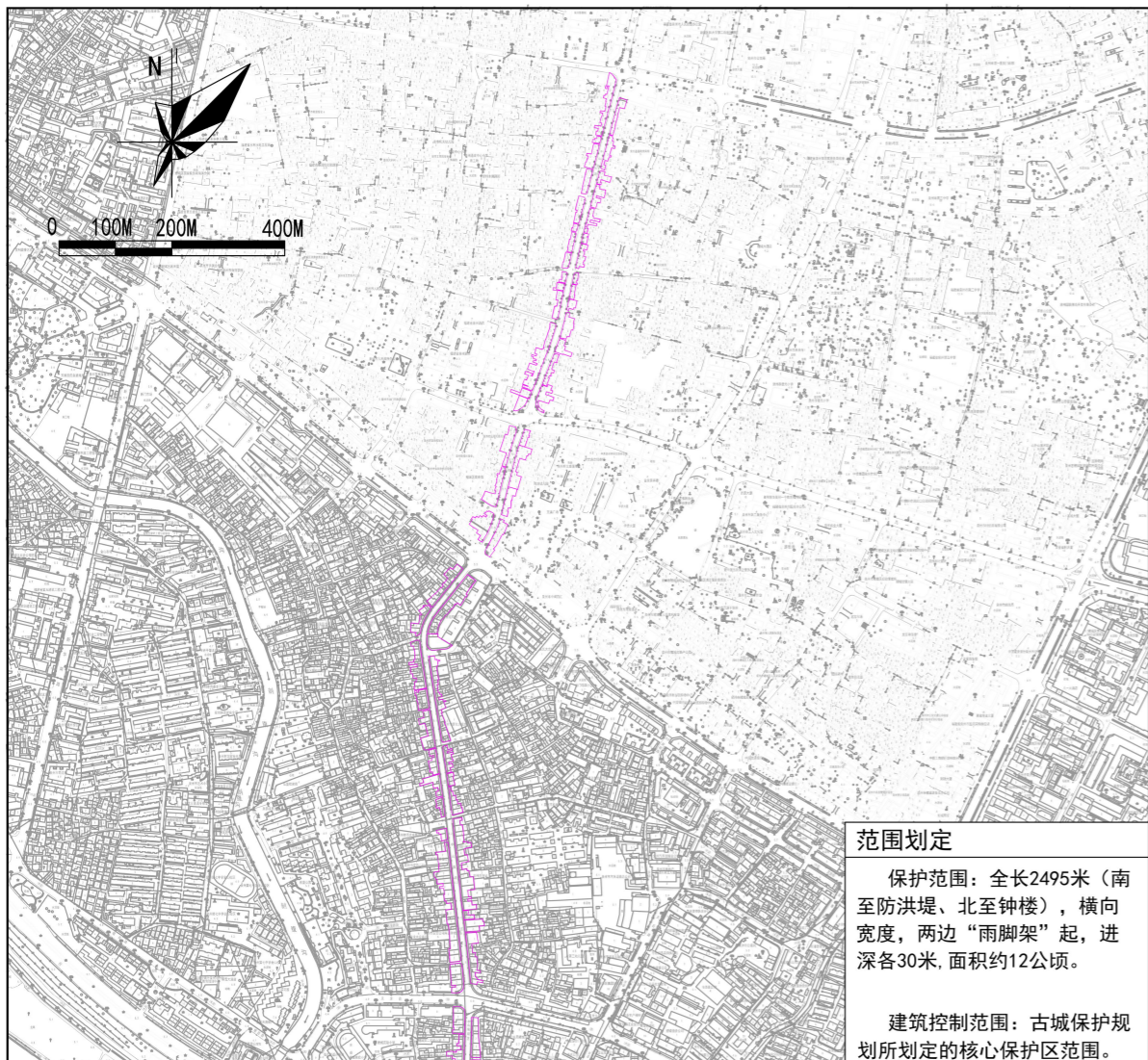
指中山路沿街骑楼建筑本体及相关的建（构）筑物，含沿街骑楼建筑本体及院落、天井等范围。



# 4.4 保护范围

## 4.4.2 划定依据

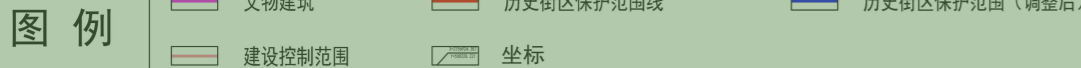
泉州市中心城区紫线管控规划  
——中山路历史文化街区



产权图



以《泉州市中心城区紫线管控规划》中的“文物建筑”保护范围为基础，重点判定骑楼建筑价值，结合产权、平面、立面、结构、屋面和天井、院落等历史环境要素进行**综合判定**



## 4.5 骑楼建筑保护要求

### 4.5.1 保护框架

# 保护与控制

#### 1 整体风貌控制

从**高度、色彩、材质**等方面，控制和引导骑楼建筑的**整体风貌协调性**。

#### 2 骑楼价值要素保护

根据骑楼的价值认定，**严格保护每栋骑楼的特色价值要素**。

#### 3 历史环境要素保护

保护范围内**对形成建筑特色风貌有重要作用的一部分环境**，通常指水井、树木、水体、地形、传统地面铺装等，具有一定的历史价值。

#### 4 外部设施控制

增强从骑楼建筑保护深入到外部设施的控制，以**提高街区的整体体验感**。

#### 5 再利用功能控制

严格限制与中山路历史街区气氛不协调的再利用功能，禁止任何对重点保护建筑构成安全威胁的使用功能，**引导突出文化价值与历史价值**。

## 4.5 骑楼建筑保护要求

### 4.5.2 保护与控制——1 整体风貌控制

#### 整体要求

保护范围内整体建筑风貌，延续以红砖骑楼为主、不同材质立面相互穿插的特征，确保风貌真实性和多样性。

对于经确认的**历史建筑**及相应的建设控制地带等，除满足本规划的保护要求外，另需按其相应要求进行保护。

对**违章搭建**建筑进行判定，拆除骑楼建筑保护范围内的违法建筑，逐步整改与骑楼建筑传统风貌不相协调的建（构）筑物；

对于严重影响骑楼建筑风貌的建（构）筑物等**不协调要素**，进行整治或拆除；

对于支巷**转角骑楼建筑**，侧立面应延续主立面风貌。

#### 建筑高度要求

建筑层数、高度应按照产权现状实际测量进行严格控制，对违章搭建建筑择机降层，且不得影响外立面风貌与结构。



## 4.5 骑楼建筑保护要求

### 4.5.2 保护与控制——1 整体风貌控制

#### 建筑建设要求

**不得新建、扩建建（构）筑物。**确因保护建筑需要建设附属设施的，应报资源规划主管部门批准。对现有建筑进行改建时，建筑形式、色彩、材料、装饰等方面应与骑楼建筑传统风貌相协调。紧邻保护范围的建设工程应采取可靠措施，保证骑楼建筑安全。

#### 建筑材料、色彩要求

**沿街立面不得采用釉面瓷砖及涂料。**应采用传统的烟炙砖、薄壁红砖、水刷石等作为主要材料。保护范围内的整体色彩应与古城“红砖红瓦”基础色调相统一，重点控制沿街立面色彩，以泉州传统红砖色调为主，以石材、水刷石等浅色调为辅，形成协调统一的色彩风貌。

#### 使用及维护要求

按照《关于泉州中山路骑楼建筑保护性修复、整治办法》，对骑楼建筑进行日常养护，指在维持骑楼建筑现存结构形式和内外部风貌的基础上，保持骑楼建筑及其范围周边环境整洁、美观、防潮、防灾等日常保养维护活动。

增加电气线路应采取金属套管敷设，金属套管敷设时采用铁箍加固，不得直接定在建筑本体上。为确保骑楼建筑消防安全，砖木结构建筑不得在生产经营中使用明火、燃气液化气等。部分建筑功能可在满足《住宿与生产储存经营合用场所消防安全技术要求》（GA703-2007）的基础上保留商住混合功能。



# 4.5 骑楼建筑保护要求

## 4.5.2 保护与控制——1 整体风貌控制

### 骑楼廊道

骑楼廊道空间，作为底层沿街后退留出人行走廊，夏天能遮阳，雨天能遮雨，给商铺经营和居民生活提供了很大的便利。具有**较高的科学价值**。

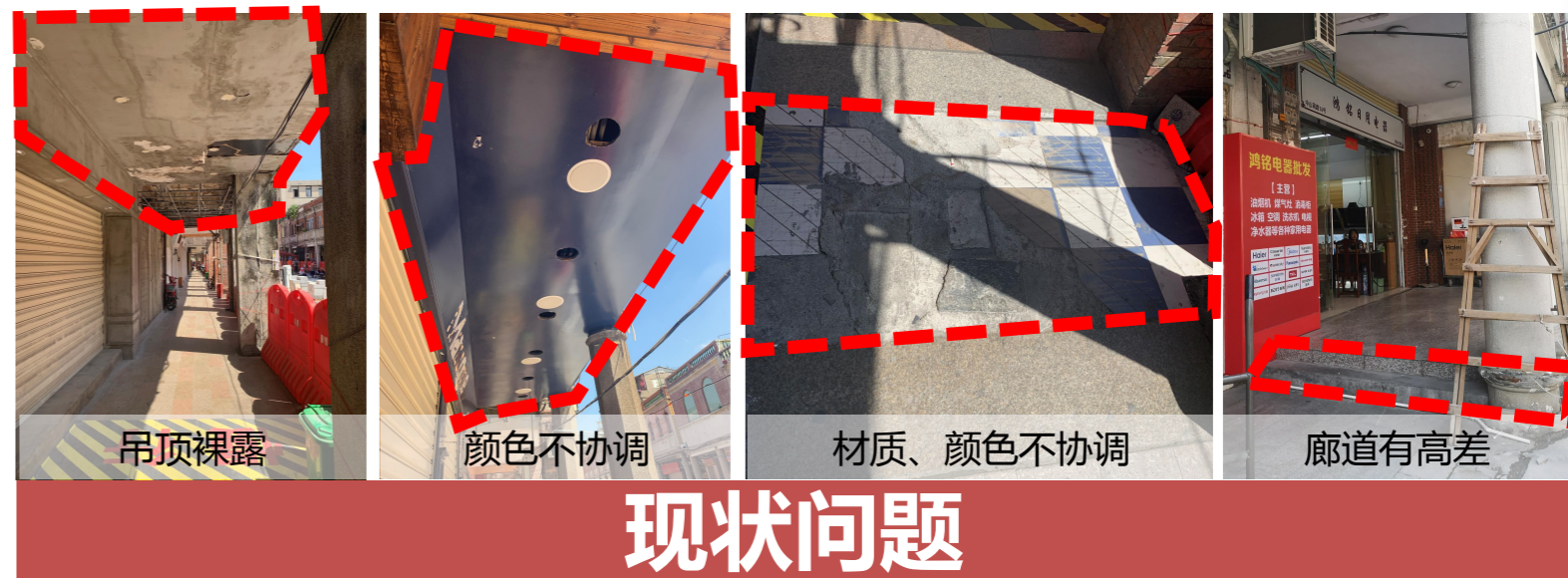
保护骑楼空间的步行连续性，禁止占道经营；骑楼建筑廊道空间的吊顶，应在形式、色彩、材料等方面进行统一的规划设计，在可控范围内选择，高度不得外突于沿街立面，整体风貌应与沿街骑楼相协调。

#### ● 吊顶

骑楼建筑廊道空间的吊顶，应在形式、色彩、材料等方面进行统一的规划设计。吊顶装修材料燃烧性能等级不低于A级，所用木质材料须防火处理至B1级。在可控范围内选择，高度不得外突于建筑立面，整体风貌应与沿街骑楼相协调。



吊顶参考样式



### 现状问题

#### ● 铺装

采用防滑性材料保证通行安全性。地面铺装形式、色彩、材料等方面与沿街骑楼风貌、中山路地面铺装相协调，**以石材或红砖为主，采用工字铺或人字铺等平铺方式，在可控范围内选择**，具备条件时可恢复历史原样或采用适当方式传达历史信息。

**地面有高差的**，应遵循原有地面标高，不得随意确定新标高抬高路面。对于改建或店家装修抬高的地面，有条件应择机恢复原有标高。无条件恢复的，应保证安全性的前提下，利用缓坡解决高差问题。缓坡的材质和颜色应满足地面铺装的要求，与整体风貌协调。



红砖参考样式

石板参考样式

高差处理参考

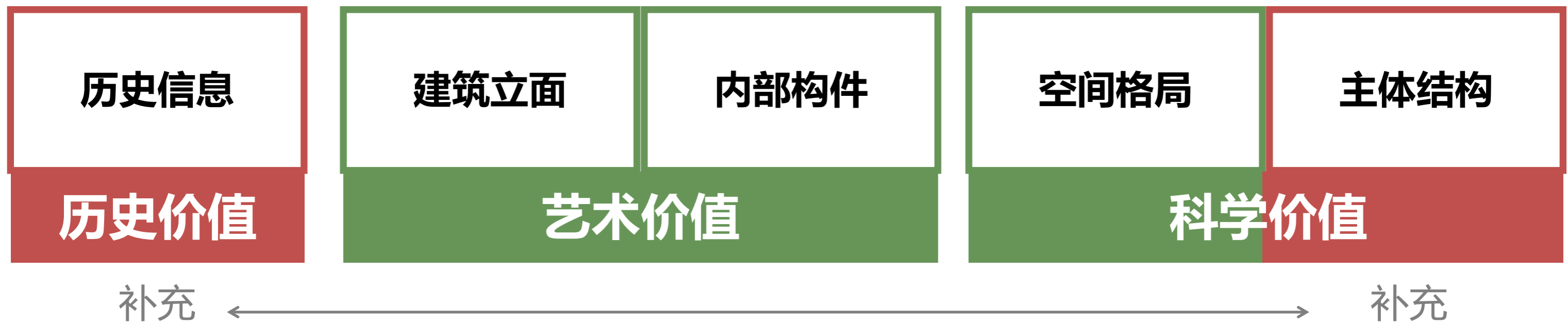
## 4.5 骑楼建筑保护要求

### 4.5.2 保护与控制——2 骑楼价值要素保护

依据《泉州市中山路骑楼建筑保护条例》：

列为**重点保护**的骑楼建筑，不得改变建筑原有的外貌、主要平面布局和有特色的室内装饰；

列为**一般保护**的骑楼建筑，不得改变建筑原有的外貌。



骑楼分类保护		
保护类型	I类-重点保护	II类-一般保护
保护内容	有价值的 <b>立面风貌</b> 、 <b>主要平面布局</b> 和 <b>内部构件</b>	有价值的 <b>立面风貌</b>
保护要求	不得改变骑楼建筑有价值的建筑立面风貌、空间格局、内部构件、主体结构和历史信息，历史建筑执行相应的保护要求。	不得改变骑楼建筑有价值的建筑立面风貌、其他部位有破损的，原则上 <b>可根据保护和利用的要求适当改变</b> ，但 <b>整体须与核心价值要素相协调</b> ，且不得损坏核心价值要素，遵循可逆和可识别原则。

## 4.5 骑楼建筑保护要求

### 4.5.2 保护与控制——2 骑楼价值要素保护

骑楼建筑中内，在历史、艺术和科学方面，最能集中体现建筑价值和特色的一批构成要素，称为骑楼建筑的核心价值要素。骑楼建筑的核心价值要素包括**历史信息、建筑立面、内部构件、空间格局和主体结构**。核心价值要素的修缮不得改变原状；除核心价值要素之外的部分，经批准后可进行适当改建。

每幢骑楼建筑的核心价值要素详见该骑楼图则的核心价值要素信息图。

历史信息	建筑立面	内部构件	空间格局	主体结构
有历史时代信息的建筑印记	山头、栏杆、滴水兽、外廊柱式、墙面、纹样、线脚、窗扇、窗楣等构件共同组成的立面风貌	充分体现建筑特色的构件、用材、工艺做法与装饰	原有平面组织形式的主要组成或特色部分	原有结构体系

## 4.5 骑楼建筑保护要求

### 4.5.2 保护与控制——2 骑楼价值要素保护

#### ① 历史信息

指骑楼建筑中还保留的重要历史、名人典故、商号招牌等信息要素。

被确定为核心价值要素的老店招、牌匾、墙面语录等，本体不得改变，位置原则上不得调整。

#### 历史信息——保护要求示例

- 保护“美利宝理发室”、“\*\*\*科诊所”、“泉州市糖葉煙酒公司钟楼商店”老店招，保护栏杆“卫生之一道 孙文题赠”刻字。



修缮破损老店招

清洗发黄老店招

# 4.5 骑楼建筑保护要求

## 4.5.2 保护与控制——2 骑楼价值要素保护

### ② 建筑立面

指骑楼建筑价值高度集中，装饰精美丰富，对沿街整体风貌有决定性影响的立面，通常是建筑面向街道的立面。

沿中山路骑楼建筑的传统风貌立面，不得改变其整体形状、材质、色彩等原状，以及各门窗洞的原位置和尺寸。修缮或局部改动，须与风貌协调，并遵循可识别原则。原有门窗以修整为主，确实需要替换的门窗应做到风貌协调、风格尽量统一。已修缮、改建的骑楼建筑，其立面风貌不协调的部分，应查阅历史档案或依照临近传统风貌骑楼建筑进行整改。

### 建筑立面——保护要求示例

- 不得改变建筑建筑立面风貌、柱式、檐口线脚、雕花、水刷石墙面、葫芦形宝瓶栏杆、拱形窗眉、栏杆构件的样式。加强对立面的保护。
- 按照原材料，原工艺对柱位、栏杆、檐口、墙体等破损的构件进行修复，窗框替换成传统木制窗，对墙面污损的地方进行清洗。
- 根据现风貌局部修补和复原破损的墙体与纹样，避免整体更新墙面。



空调外机隐蔽

铝合金窗整治

管线隐蔽

破损栏杆修复

清除植物

## 4.5 骑楼建筑保护要求

### 4.5.2 保护与控制——2 骑楼价值要素保护

#### ③ 内部构件

指骑楼建筑内部，能高度集中建筑特色的部位、材料、构造、工艺和装饰等。

被确定为核心价值要素的内部特色部位，本体不得改变，位置原则上不得调整。被确定为核心价值要素的内部特色材料、构造和装饰，其原真载体应进行保护，并鼓励在骑楼建筑其他部位的改造利用设计中参照、吸收。

#### 内部构件——保护要求示例

- 不得改变木隔板、木门窗、木楼梯、斗拱的形状、材质、色彩等特色，位置原则上不得调整。
- 按原貌采用原材料原工艺对破损的墙面、木门窗等进行修缮，尽可能保护原物。



修缮木门窗



修缮木隔墙

## 4.5 骑楼建筑保护要求

### 4.5.2 保护与控制——2 骑楼价值要素保护

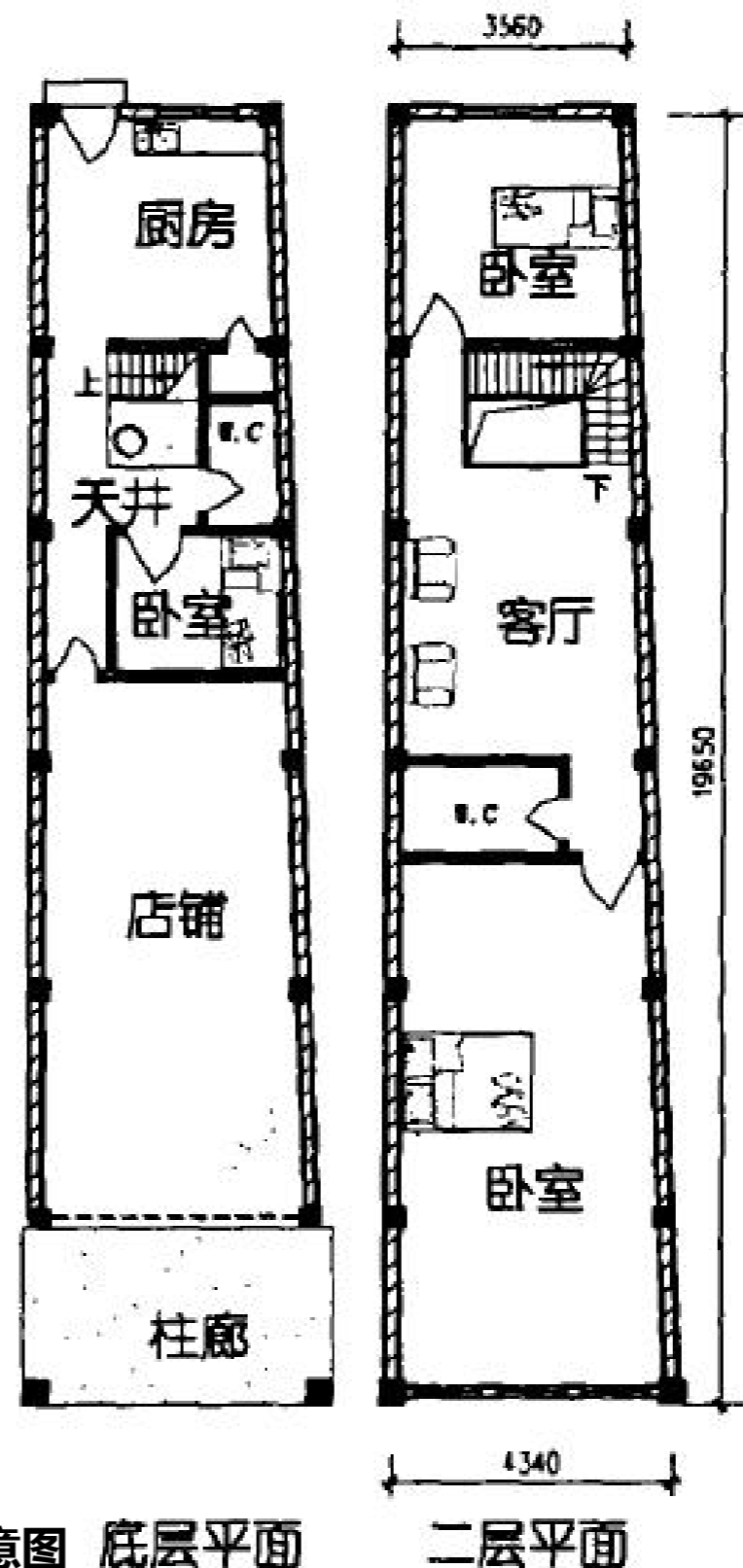
#### ④ 空间格局

指骑楼建筑平面的组织形式，包括室内隔墙、房间的划分，门、楼梯、走廊、阳台、天井、庭院的位置和形式等。

- 被确定为核心价值要素的平面布局部分，不得增加、拆除或改动相应的房间间隔以及门、楼梯、走廊、阳台、天井、庭院等的位置和形式。其他不涉及核心价值要素的改动，须遵循可逆和可识别原则。

#### 空间格局——保护要求示例

- 不得增加、拆除或改动相应的房间间隔以及门、楼梯、柱廊、天井等的位置和形式。
- 其他不涉及核心价值要素的改动，须遵循可逆和可识别原则。



骑楼平面示意图 底层平面

二层平面



## 4.5 骑楼建筑保护要求

### 4.5.2 保护与控制——2 骑楼价值要素保护

#### ⑤ 主体结构

指骑楼建筑的主体承重结构部件的位置、高度及其搭接形式。

- 被确定为核心价值要素的主体结构部分，如果仍然稳固，不得进行非加固目的的结构改动；如需加固，应遵循可逆性和可识别性原则，且不得破坏骑楼建筑风貌；如需大修，应当遵循建筑原有的承重墙柱位置和高度，遵循屋顶原有的结构形式和做法进行。为确保骑楼建筑消防安全，对涉及木结构（如木屋架、楼梯、楼板、梁、柱）的修复应当采取必要的防火处理，应至少达到B1（难燃）级。

#### 主体结构——保护要求示例

- 根据有关部门出具的结构鉴定书，对三层外廊、墙体、屋顶等危险构件进行设计加固。修缮解决屋面漏雨、墙体剥落等影响正常使用的问题。拆除建筑上的违章搭建。



拆除铁皮

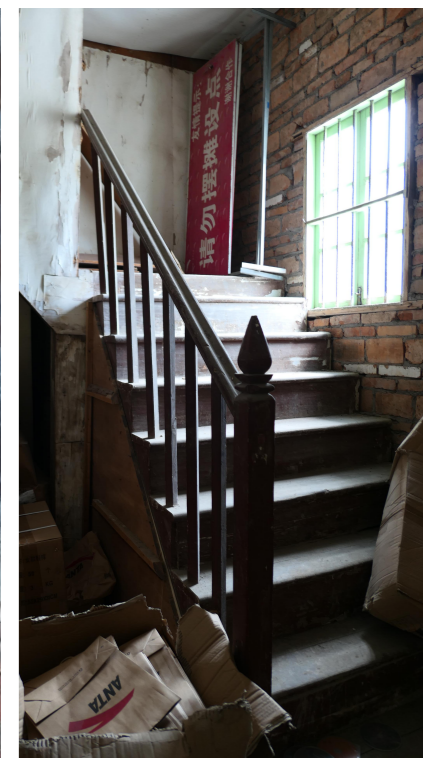
修缮、加固砖结构

修缮、加固木结构

# 4.5 骑楼建筑保护要求

## 4.5.2 保护与控制——2 骑楼价值要素保护

### 重点保护建筑示例



保护要求	强制性要求	<p><b>(1) 历史信息：</b> -保留体现时代特征的墙面语录。</p> <p><b>(2) 建筑立面：</b> -不得改变建筑建筑立面风貌。保护红砖柱、檐口线脚、栏杆、滴水兽的构件。 -按照原材料，原工艺对柱位、栏杆等破损的构件进行修复，将损坏的木质窗进行修缮，现代铝合金窗替换为相邻同材质的木窗；对墙面污损的地方进行清洗。根据现风貌局部修补和复原破损的墙体与纹样，避免整体更新墙面。</p> <p><b>(3) 主体结构：</b> --根据有关部门出具的结构鉴定书，对三层外廊、墙体、屋顶等危险构件进行设计加固。修缮解决屋面漏雨、墙体剥落等影响正常使用的问题。拆除建筑上的违章搭建。</p> <p><b>(4) 空间格局：</b> -建筑层数、高度以及内部可使用的空间尺度应按照实际测量进行严格控制，且不得影响外立面风貌与结构。保护院落空间格局，拆除院落内部违章搭建。 -保留第五立面的材质、风貌特色和整体格局。</p> <p><b>(5) 特色元素：</b> -按原貌原工艺采用相同材料修缮木楼梯、木隔层等内部构件，尽可能保护原物。</p>
	引导性要求	<p><b>(1) 建筑立面：</b> -建议维持现有墙面样式，龕墙按照传统的运路线条进行设计。</p> <p><b>(2) 骑楼廊道：</b> -在保证安全性的前提下，业主可以根据总则中的参考样式进行地面面层与吊顶材质的选取，并向规划局申请与审批。</p>

# 4.5 骑楼建筑保护要求

## 4.5.2 保护与控制——2 骑楼价值要素保护

### 一般保护建筑示例



保护要求	<p><b>强制性要求</b></p> <p><b>(1) 建筑立面：</b> -不得改变建筑建筑立面风貌，保护栏杆、滴水兽的样式。加强对立面的保护。 -按照原材料，原工艺对柱位、栏杆破损的构件进行修复，对墙面污损的地方进行清洗。 -根据现风貌局部修补和复原破损的墙体与纹样，避免整体更新墙面。</p> <p><b>(2) 空间格局：</b> -建筑层数、高度以及内部可使用的空间尺度应按照现状实际测量进行严格控制，且不得影响外立面风貌与结构。</p>
	<p><b>引导性要求</b></p> <p><b>(1) 建筑立面：</b> -建议保留梁位雕花、水刷石龕墙、窗、窗花、滴水鱼构件的样式。</p> <p><b>(2) 骑楼廊道：</b> -在保证安全性的前提下，业主可以根据总则中的参考样式进行地面面层与吊顶材质的选取，并向规划局申请与审批。</p> <p><b>(3) 组团修复：</b> -建筑立面按照风貌、外廓肌理的相似性组团进行修复； -具有独立产权的业主在房屋改造中可各自像相关部门申请内部结构的改建、修缮，鼓励相邻建筑的业主单位采取组团模式与政府、商户、社会资本协商参与改造。</p>

## 4.5 骑楼建筑保护要求

### 4.5.2 保护与控制——3 历史环境要素保护

保护范围内对**形成建筑特色风貌有重要作用**的一部分环境，通常指具有年代的附属围墙、大门等建（构）筑物、水井、树木、水体、地形、传统地面铺装等，具有一定的**历史价值**。

被确定为核心价值要素的历史环境要素不得改变。有条件应整治已被破坏的历史环境要素，以恢复至原有的历史环境。对于改善居住生活条件的各类市政管线和基础设施的铺设、安装，应与历史风貌相协调。



传统地面铺装



石桌椅



古树



古井



院落格局

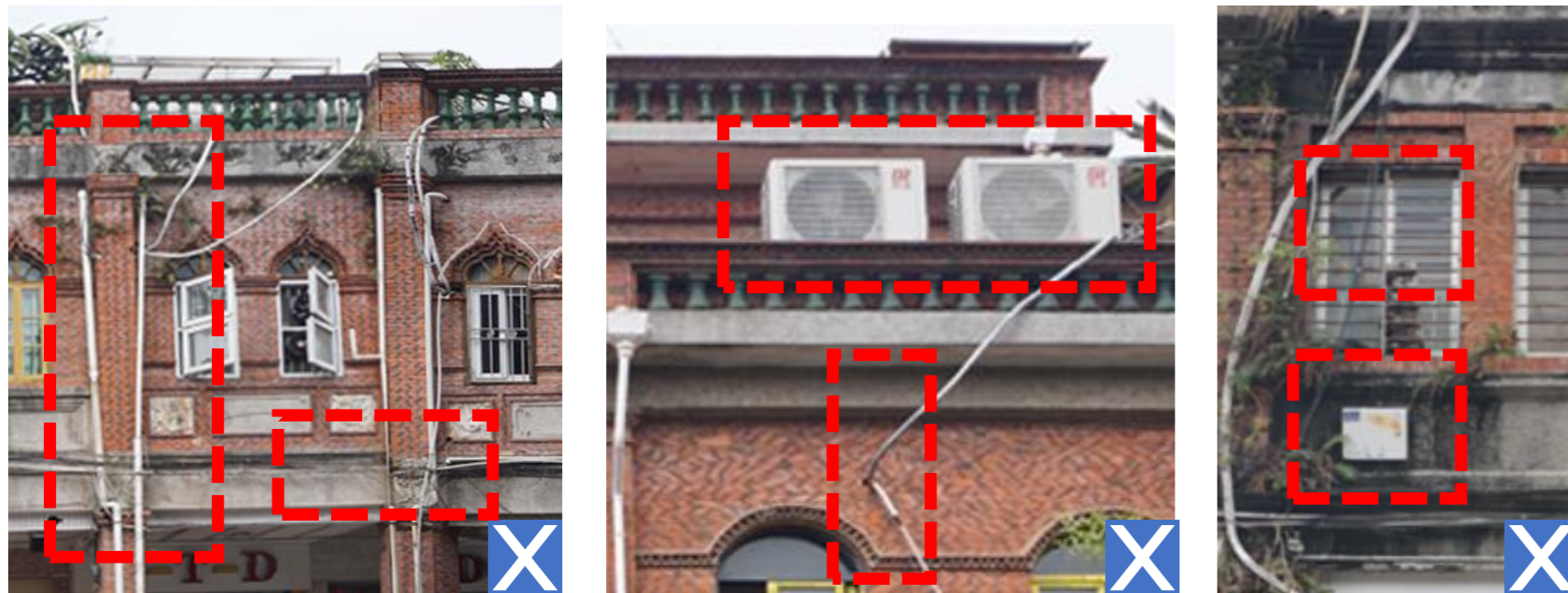


石磨

## 4.5 骑楼建筑保护要求

### 4.5.2 保护与控制——4 外部设施控制

#### 外部设施



空调室外机无序安装，影响传统风貌

建筑外立面空调冷凝管无序、随意搭设

建筑外立面给排水管设置无序、明显突兀

建筑外立面电线设置无序，影响立面风貌

室外公用设施设置于街巷空间可视范围内

重要保护建筑外部安装防盗窗

现状问题

中山路沿街骑楼建筑的空调外机、水电表箱、光纤盒、照明设备、广告店招、市政管线、给排水管、防盗窗等外部设施，遮挡或影响建筑外立面，**对骑楼建筑价值的直观呈现及风貌特色造成一定的影响**。因此遵循以下保护要求：

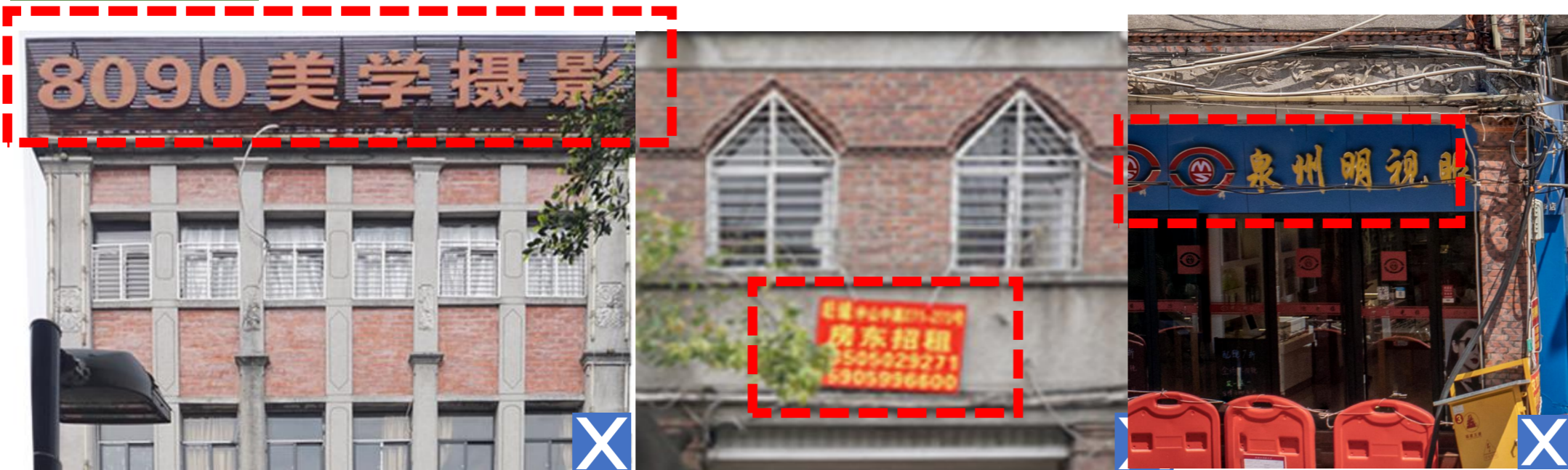
空调外机、水电表箱、光纤盒、照明设备、广告店招、市政管线、给排水管、防盗窗等外部设施，不得安装于建筑外立面和坡屋顶的可视范围内。相关设施的电气线路均应采取金属穿管、金属桥架等保护措施。

确因特殊情况必须安装外部设施时，需取得相关部门的批文，必须采取外罩遮蔽，外罩的数量、位置、规格、样式、色彩、等应达到隐蔽效果，且与骑楼风貌相协调。

## 4.5 骑楼建筑保护要求

### 4.5.2 保护与控制——4 外部设施控制

#### 广告店招



外立面大型广告店招设置突兀

立面招牌管理不严、随意搭设

店招材质单一、整体质感较低

店招色彩过于鲜艳，影响骑楼整体风貌

店招文字与logo过大，缺少美感

现状问题

骑楼建筑的主要立面上不得设置广告（店招、匾额、广告等本身属于核心价值要素的除外），严禁使用LED 动态显示屏等动态牌匾。

在骑楼建筑其他位置设置广告和招牌的，其设置位置、形式、尺寸及色彩，不得遮挡、损坏本规划确定的特色部位、材料、构造和装饰，不得破坏历史环境要素，并应与骑楼建筑整体风貌相协调。

材质：鼓励采用木材、石材、混凝土等纹理、色彩与骑楼建筑相协调的材质。

尺寸：店招文字与logo标识不宜大于廊道内部立面面积的1/10。

色彩：店招色彩不宜出现大面积过于鲜艳的纯色（红、黄、蓝、绿等）。

照明：店招牌匾应当采用内置灯、背景灯等内透光形式亮化，兼顾夜间的景观效果；选用和周围色感环境氛围相协调的光源光色，减少光污染。

建议形成“中山路骑楼建筑广告店招专项规划”。

## 4.5 骑楼建筑保护要求

### 4.5.2 保护与控制——5 再利用功能控制

#### 利用原则

#### 1 合法利用

任何单位或个人对骑楼建筑的利用活动，都必须在本规划以及相关法规、规范要求的范围内进行。

#### 2 适度利用

骑楼建筑的利用方式和使用强度应当根据骑楼建筑的规模、格局、特色和保存状况确定，避免长期不合理使用造成损害。

#### 3 多元利用

骑楼建筑的利用方式应该避免同质化，适应所处地段的区位特点和不同社群的使用需求，鼓励适度混合的多功能使用。

#### 4 开放利用

4.鼓励有条件的骑楼建筑采取定时开放、预约开放、挂牌介绍说明等多种形式对公众开放，充分彰显骑楼建筑的历史价值，充分发掘其名人故居、历史典故等社会文化资源，充分发挥其教育、科普作用。

# 4.5 骑楼建筑保护要求

## 4.5.2 保护与控制——5 再利用功能控制

### 整体业态

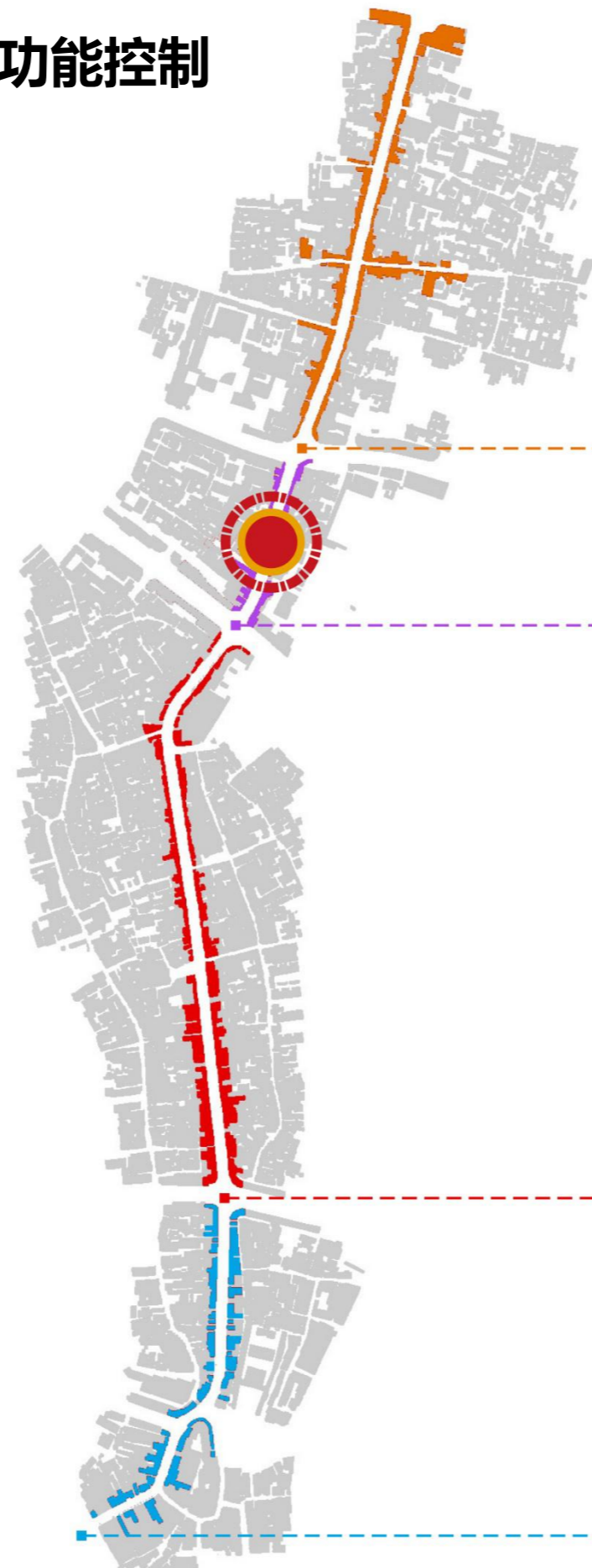
#### 定位：

- 近期：优化历史街区居民日常生活的商业业态，积极发展旅游商业业态。
- 远期：完善和优化旅游商业业态。强化中山路的文化展示、休闲旅游、商业及旅游服务等功能。

#### 布局：

- **整体联动性原则**：形成完整的功能体系，提供完整的旅游服务与文化展示功能。和更大范围的文化资源条件、交通条件联动，形成整体效应。
- **空间**：结合周边文庙、宗祠、故居、状元祠、镇南门、八卦沟等历史空间要素。空间上联系西街、集散中心、轨道交通等重要节点。

依据：《泉州中山路片区保护与整治城市设计》



旅游纪念品	能够体现泉州当地特色的旅游纪念品
工艺品	能够体现泉州民间技艺的工艺产品
特产	泉州当地的特色产品，包括特色食品茶叶等
服装、饰品、化妆品等	泉州地方特色服装饰品，品牌服装等

文化展示	小型博物馆、小型美术馆、小型艺术馆、纪念馆
文化艺术品	名人篆刻、名人书画、特色书店、古玩售卖、木雕石雕工艺品、玉器售卖

特色小吃	土笋冻、烧肉粽、面线糊、花生汤、泉州卤鸭、泉州咸饭、四果汤、洪濑鸡爪、泉州猪血汤、肉燕等泉州当地的各色名小吃
主题餐厅	引入一批特色鲜明的、注重文化主题开发并且注重环境营造的主题餐厅
客栈、酒店、民宿	将有条件的骑楼建筑进行改造，成为具有鲜明特色的客栈、民宿，条件成熟的话将相邻的骑楼建筑规制处理来获得更大的建筑空间
日常生活商业业态	发展一些服务于居民日常生活的商业业态，例如金融保险、电信邮政、房产中介、医疗保健等业态。

茶文化体验	茶艺展示、茶器展示、品茗、茶文化馆、茶歌、茶舞、茶艺、茶餐。
主题酒吧	音乐酒吧、商业酒吧、闲情酒吧等。
休闲养生	中医保健养生、经络养生、中医药馆、美容护肤、养生会馆、药膳斋等。

### 分段策略：

#### 北段——旅游商品售卖区

与西街联系紧密，打造一体化的商业休闲段

#### 一核——文化旅游活动核

府文庙历史文化展示区，通过特定的业态强化游客的文化体验，出售各类文化工艺品

#### 中段——旅游活动服务区

为游客提供餐饮、住宿等旅游服务

#### 南段——特色休闲商业区

发展休闲养生、酒吧茶社等满足游客休闲需求的商业业态

# 4.5 骑楼建筑保护要求

## 4.5.2 保护与控制——5 再利用功能控制

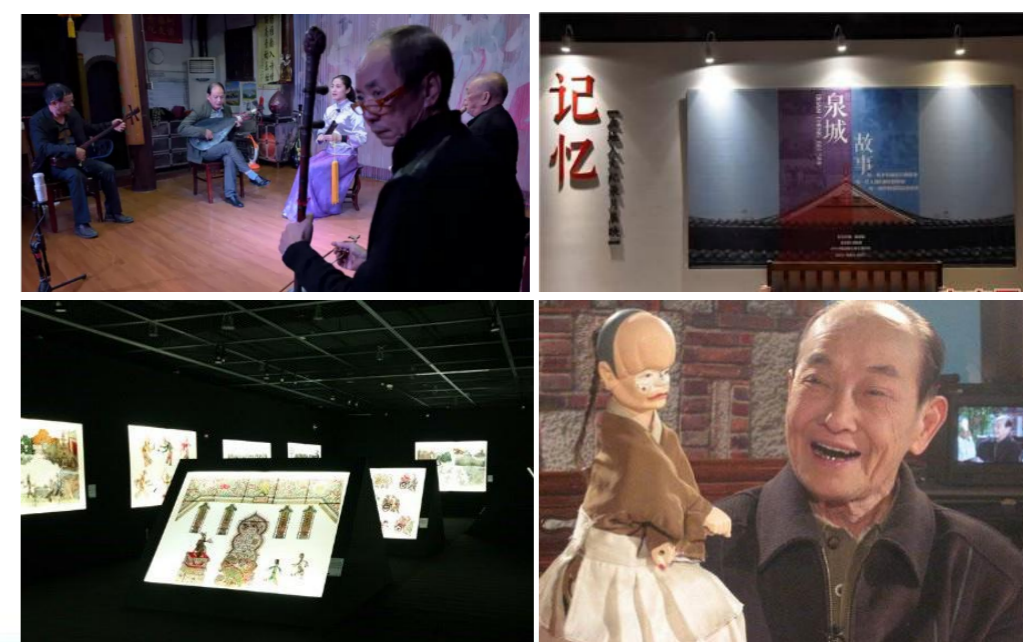
### 活态文化

#### 禁止性使用功能：

1.骑楼建筑禁止用作批发市场、工厂（传统手工艺作坊除外）、仓库、供水供电供热燃气等供应设施、加油加气站、环卫环保设施。禁止引入会产生声光污染的商业功能（如KTV、闹吧等）和设备。2.禁止在骑楼建筑内制造、销售、储存、使用、处置易燃、易爆、放射性、腐蚀性等危险物质。3.不得随意增加荷载，不得从事损害骑楼建筑结构安全或者其他危害建筑安全的活动。4.保护范围内，禁止任何对骑楼建筑构成安全威胁的使用功能。骑楼建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。5.使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。

#### 根据骑楼历史建筑的历史信息与建筑特征，功能鼓励置换为文化展览，突出文化价值：

1.文化活动站等社区公共服务设施，如文化活动中心、百姓书房等。2.纪念馆、展览馆等文化展览场所和非遗文化传承工作室、画廊、书店等文化空间，植入南音、说书、家庭故事等文化展示功能。3.规模较大的屋顶平台可开发为公共活动空间或文化消费场所。4.展示与沿街直接关联或历史上相互关联的院落所承载的历史故事。5.建筑结构完整且特色突出的传统风貌建筑可作为建筑工艺展示点。



## 4.6 保护机制

### 4.6.1 一般机制

**根据《中山路骑楼建筑保护条例》，对骑楼建筑的保护措施重点梳理：**

1. 市人民政府应当加强对骑楼建筑保护工作的领导，建立工作机制，制定保护政策，完善保护制度，协调解决保护工作中的重大问题。鲤城区人民政府负责骑楼建筑的具体保护工作。骑楼建筑所在街道办事处履行日常巡查等职责，发现损坏骑楼建筑、影响历史风貌行为的，应当及时制止并报告。市、鲤城区住建、文物、城市管理行政执法、消防和市资源规划等主管部门应当按照各自职责，共同做好骑楼建筑保护工作。

2. 市、鲤城区人民政府应当共同设立保护资金，专项用于骑楼建筑的保护和管理。资金来源包括：（一）市、鲤城区财政预算安排的资金；（二）上级专项补助的资金；（三）社会捐赠；（四）其他依法筹集的资金。保护资金筹集、使用和管理的办法由鲤城区人民政府制定，报市人民政府批准并公布。

3. 鲤城区人民政府应当书面告知保护责任人骑楼建筑的保护要求，明确保护责任。保护责任人应当依法使用、维护、修缮和改建骑楼建筑。承担修缮、改建骑楼建筑费用确有困难的，可以向鲤城区人民政府申请补助。鲤城区人民政府视情况从保护资金中给予补助。市、鲤城区住建主管部门对保护责任人修缮、改建骑楼建筑的活动给予必要的技术指导。

4. 市人民政府应当组织有关部门和鲤城区人民政府定期对骑楼建筑开展检查评估，根据中山路历史文化街区保护规划和骑楼建筑实际情况，编制骑楼建筑外立面修缮计划，并由鲤城区人民政府组织实施，所需费用从保护资金中安排。本规划文本及图则经泉州市人民政府城乡规划主管部门批准后，由骑楼建筑主管部门负责，将骑楼建筑的保护和使用要求以书面形式告知所有权人、使用人和物业管理单位。骑楼建筑主管部门负责骑楼建筑的维护、修缮、利用和监督管理等具体工作。骑楼建筑主管部门、同级规划部门和文物部门对骑楼建筑维护、修缮、利用的方案进行技术把关。

5. 保护责任人修缮骑楼建筑的，应当按照保护图则的要求编制修缮设计方案，报市资源规划等主管部门，依法办理相关手续。

6. 骑楼建筑的修缮、加固、改建应当委托具有相应资质的设计单位、施工单位负责建筑设计和工程施工。

## 4.6 保护机制

### 4.6.2 私有骑楼建筑危房管理机制

1. 骑楼建筑的所有权人为保护责任人，有实际管理人的，实际管理人应当配合保护责任人做好相关保护工作；所有权人不明确或者下落不明的，实际管理人为保护责任人。  
所有权人、实际管理人均不明确或者下落不明的，鲤城区人民政府应当指定保护责任人并公示。单位和个人对指定的保护责任人提出异议的，鲤城区人民政府应当在收到异议的三十日内决定是否调整，决定调整的应当重新公示。  
鲤城区人民政府应当定期公告骑楼建筑保护责任人名单。

2. 骑楼建筑有损毁危险的，保护责任人应当立即采取加固等抢救保护措施，并向鲤城区住建主管部门报告。鲤城区住建主管部门应当及时指导、协助保护责任人进行抢救保护。  
保护责任人确有经济困难、无法履行抢救保护义务的，鲤城区人民政府应当从保护资金中给予补助；具备保护能力而未履行保护义务的，鲤城区人民政府应当先予抢救保护，所需费用由保护责任人承担。

3. 骑楼建筑经鉴定为D级危险房屋且无法采取加固等抢救保护措施或者倒塌、烧毁，确需进行翻建的，所有权人应当按照保护图则的要求编制翻建设计方案，报市资源规划等主管部门，依法办理相关手续，取得建设工程规划许可证等。  
经鉴定为D级危险房屋且无法采取加固等抢救保护措施，危及公共安全，但所有权人不明确或者下落不明的，实际管理人可以向骑楼建筑所在街道办事处提出改建申请；所有权人、实际管理人均不明确或者下落不明的，鲤城区人民政府指定的保护责任人可以向骑楼建筑所在街道办事处提出改建申请。鲤城区人民政府指定有关部门或者街道办事处代为办理改建手续，并做好公示和证据保全工作。改建后骑楼建筑权属不变。

## 4.6 保护机制

### 4.6.3 其他机制

#### 监督检查

加大对骑楼建筑的规划管理力度，对涉及骑楼建筑保护范围的所有建设活动，进行集中统一的规划控制和管理。城市管理综合执法机关依照法律法规的规定行使行政处罚权，对损坏或者擅自迁移、拆除骑楼建筑、破坏骑楼建筑保护标志的，以及涉及骑楼建筑的其他违法建设和拆除行为进行查处。

#### 部门联动

对于骑楼建筑保护范围内的各类建设活动，必须先由城乡规划主管部门依照本规划进行审查，征求文物部门意见，必要时应在做出规划许可前组织专家论证并征求公众意见。房屋行政管理部门依法对骑楼建筑的结构安全、使用和修缮进行监督管理。财政、土地、建设、城市管理、公安、环境、水务、交通、林业园林、旅游、工商、民政、农业、宗教、港务、民防、地震等有关行政管理部门依据各自职责，共同做好骑楼建筑保护的相关工作。

#### 公众参与

建立健全骑楼建筑保护的公众参与机制。本图则经批准后向公众公示，接受公众监督。  
应通过多种媒体宣传，增强各部门、社会各界和全体市民的骑楼建筑保护意识，使其了解骑楼建筑的保护，自觉支持骑楼建筑保护图则的实施。

#### 工匠要求

聘请专门从事骑楼或古建修缮、具有相当资历的匠师参与中山路骑楼建筑的修缮和改建，充分发挥工匠精神。相关部门应做好骑楼等古建修缮的人才培养工作，传承骑楼建造的文化、技艺与传统材料。

## 05 保护图则编制

Protection plan compilation

### 5.1 图则说明

### 5.2 图则构成

### 5.3 图则示例

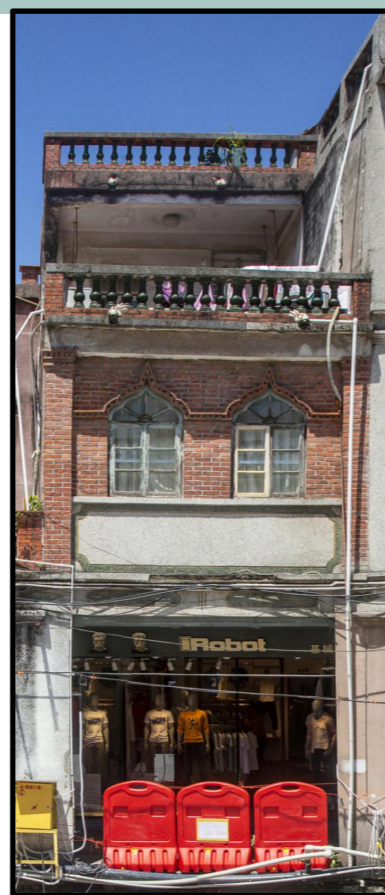


# 5.1 图则说明

根据《泉州市中山路骑楼建筑保护条例》，重点保护的骑楼建筑，实行**一幢一则**；一般保护的骑楼建筑，按照不同的建筑风格编制保护图则。

## 重点建筑图则

一幢一则



## 一般建筑图则

按风貌的相似性成组编制



# 5.2 图则构成

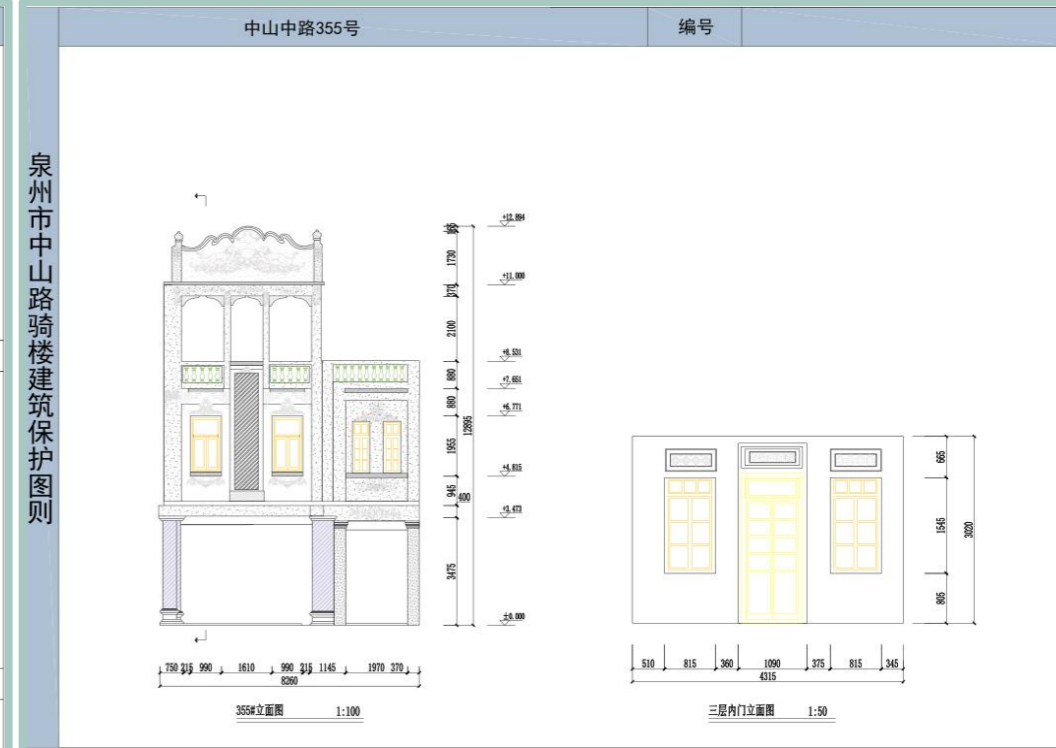
## 图1：保护图则



## 图2：核心价值要素图



## 图3：测绘信息图



# 5.2 图则构成

## 5.2.1 保护图则

- 1、基本信息：**包含区位、年代、建筑面积。
- 2、价值认定：**根据骑楼的风貌特色进行历史价值、艺术价值和科学价值的认定。
- 3、保护范围、级别与内容：**划定骑楼建筑保护范围、保护级别，提出对应的保护内容。
- 4、保护要求：**根据骑楼建筑类型及保护建筑自身特征，提出对应的强制性和引导性的修缮与翻建要求。
- 5、使用与维护：**根据骑楼建筑类型及保护建筑自身特征提出对应的保护要求。



依据《泉州市中山路骑楼建筑保护条例》，保护图则应当包括：骑楼建筑的基本信息、风貌特色、建筑测绘图，使用、维护要求，有关材料工艺、施工技术等修缮、翻建要求以及历史风貌保护要求等内容。

## 5.2 图则构成

### 5.2.2 核心价值要素信息图

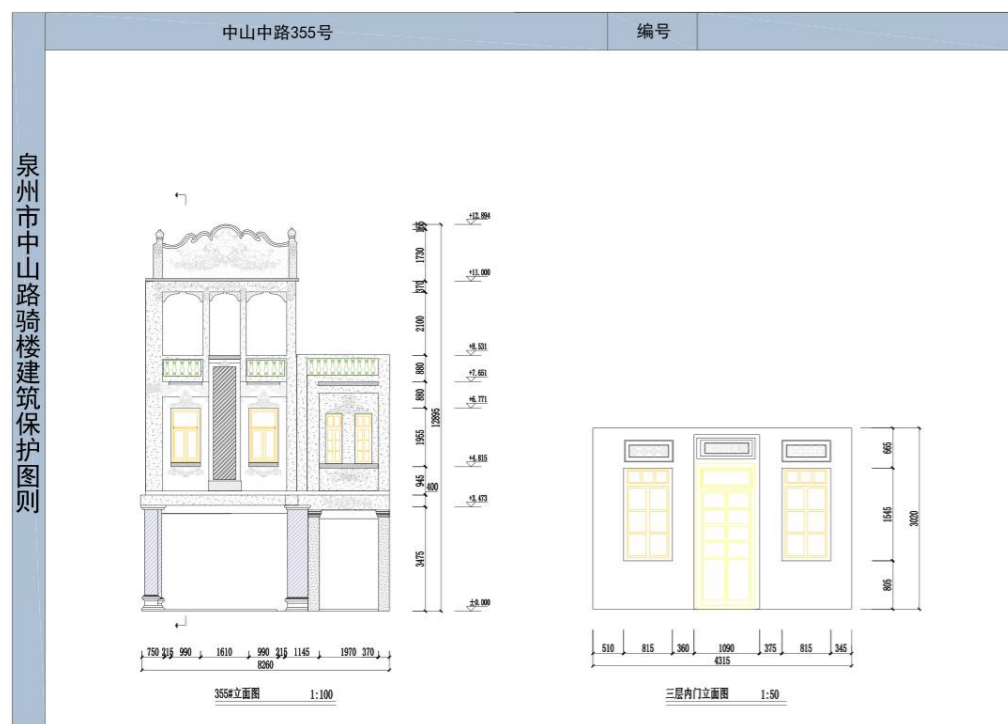
以照片形式记录立面及内部结构、装饰等核心价值要素，完成骑楼建筑建档工作。建档内容需根据相应的修缮与翻建要求进行保护。

核心价值要素信息		中山中路355号(私立海疆学术资料馆)	编号
泉州市中山路骑楼建筑保护图则 立面风貌 核心价值要素索引图 	1		(1) 山花
	7		
	5		(3) 墙面纹样
	2		(4) 牌匾
	6		(5) 木门扇
	8		(6) 木楼梯
	9		(8) 雕筑花纹
	3		(9) 二层廊柱
	备注：实线指示室外核心价值要素，虚线指示室内核心保护要素所在位置		

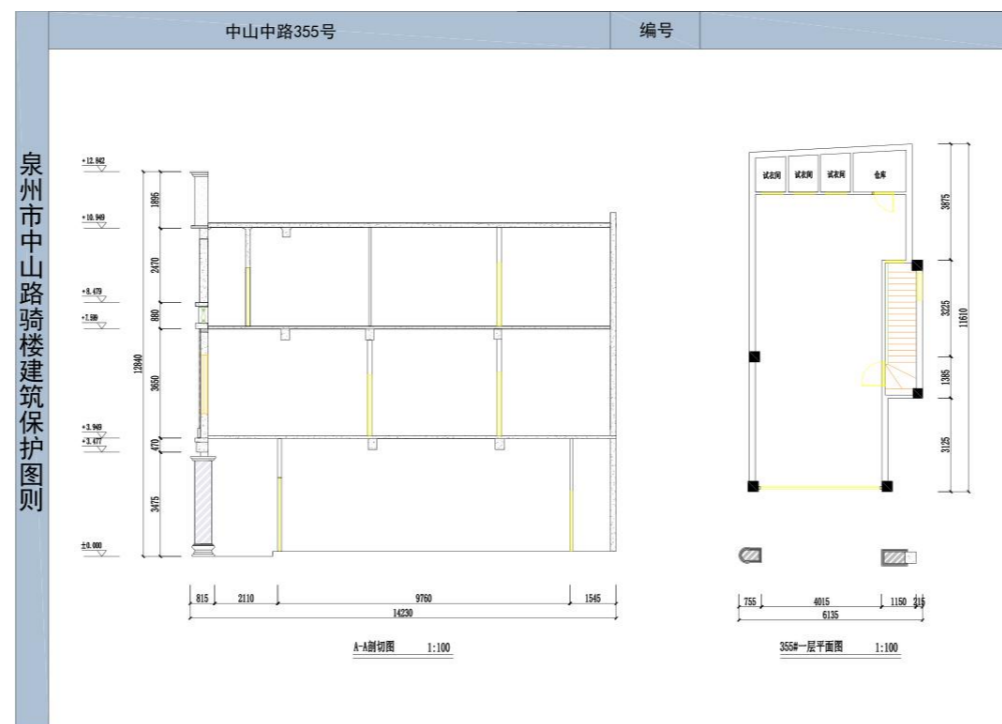
## 5.2 图则构成

### 5.2.3 测绘信息图

以平面图、立面图和剖面图形式完成测绘建档工作。重要建筑需包含结构大样信息。

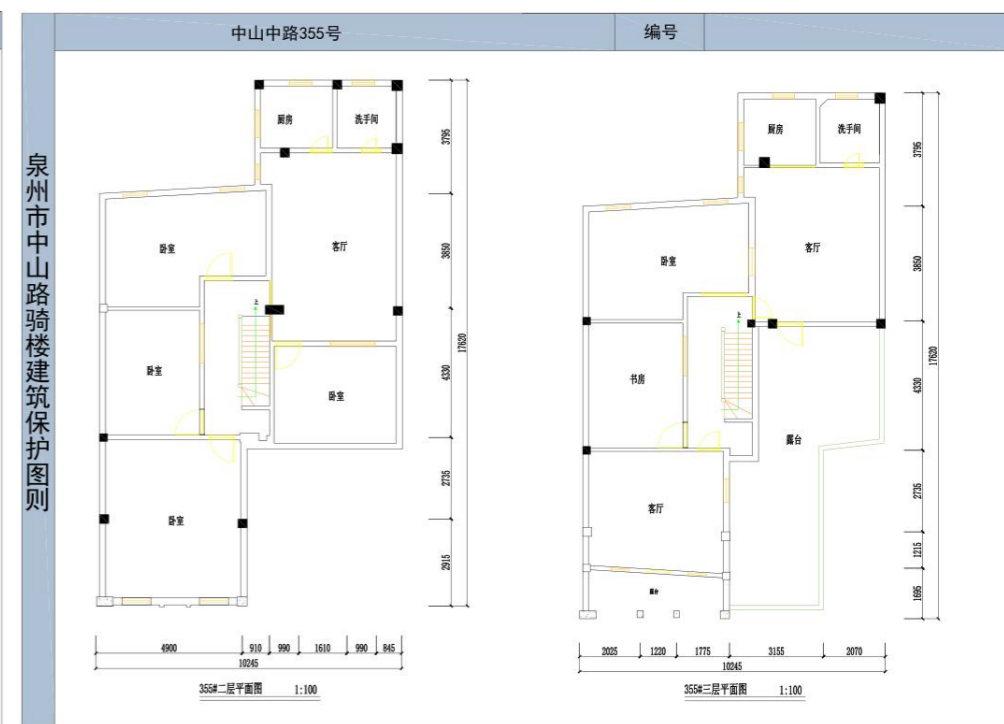


立面图



剖面图

平面图



平面图

# 5.3 图则示例

## 重点保护建筑图则

<p>泉州中山路骑楼建筑保护图则</p>		<p>中山中路355号(私立海疆学术资料馆)</p> <p>编号: 1946</p> <p>地址: 中山路以西、通政巷以北、奎章巷以南</p> <p>年代: 1946</p> <p>保护范围: 建筑占地面积, 120.3m<sup>2</sup></p>	<p>区位图</p>
<p>价值认定</p> <p>历史价值: 立面上牌匾刻有“私立海疆学术资料馆”, 字迹清晰, 保存完好。建筑承载着丰富的历史信息: 1945年由陈盛明创立。书香世家的陈盛明与祖父陈福三(清朝秀才)和父亲陈育(清光绪二十八年举人), 是泉州地区有名的藏书家、社会活动家。在清末自发地办起书馆、书斋, 为保存地方文献资料、维护乡土文化奉献一己之力。</p> <p>艺术价值: 建筑属于典型的南洋风格建筑, 立面价值要素保留较好, 柱式、窗、墙体、栏杆、装饰线条等各个构件均反映出当时精美的建造与工艺手法。外立面核心保留价值要素较多, 保留价值较高, 内部结构翻新后保留元素较少, 仍可以看到木楼梯等内部构件。</p> <p>一至三层水廊方形柱式, 方形柱础, 多层吸马齿线线脚, 三层廊柱独具特色, 柱头装饰精美。水廊石墙面及山花雕筑花纹, 纹样精美。窗扇、窗台有别样雕花, 琉璃花瓶式栏杆, 墙面刻有特色题字。</p>	<p>保护要求</p> <p><b>强制性要求</b></p> <p>(1) 沿街立面: -不得改变建筑沿街立面风貌以及山花、墙体纹样、三层廊柱等构件的样式。加强对立面的保护。 -按照原材料, 原工艺对柱位、栏杆等破损的构件进行修复, 对墙面污损的地方进行清洗。 -根据现状风貌局部修补和复原破损的墙体与纹样, 避免整体更新墙面。</p> <p>(2) 空间格局: -建筑层数、高度以及内部可使用的空间尺度应严格按照实际测量进行严格控制, 且不得影响外立面风貌与结构。</p> <p>(3) 特色元素: -不得改变阳台、楼梯等平面主要组成部分的位置和形式。</p> <p>(4) 历史信息: -按照原工艺采用相同材料修缮木楼梯、墙体装饰细节, 尽可能保护原物。</p> <p>(5) 内部墙体: -保留墙面特色题字“私立海疆学术资料馆”。</p>	<p>泉州中山路骑楼建筑保护图则</p>	
	<p><b>引导性要求</b></p> <p>(1) 沿街立面: -建议拆除塑钢窗, 使用与立面风貌协调的木窗。</p> <p>(2) 骑楼廊道: -在保证安全性的前提下, 业主可以根据总则中的参考样式进行地面面层与吊顶材质的选取, 并向规划局申请与审批。</p> <p>(3) 内部墙体: -洗刷内部墙体表面粉刷痕迹, 抹白灰。</p>		
	<p><b>使用与维护</b></p> <p>(1) 建筑使用: -店招与外部设施、安全性满足总则要求。应满足文本的禁止性功能规定。外接管线不得随意开洞、损坏主体结构。</p> <p>(2) 再利用功能: -建议作为地方文献资料展示馆使用。 -建议开发屋面平台, 作为街道制高点景观平台。</p>		

核心价值要素信息

中山中路355号(私立海疆学术资料馆) 编号

核心价值要素索引图

立面风貌

(1) 山花	(2) 栏杆	(3) 墙面纹样	(4) 牌匾
(5) 木门扇	(6) 木楼梯	(7) 屋顶装饰	(8) 雕筑花纹
(9) 二层廊柱			

备注: 实线指示室外核心价值要素, 虚线指示室内核心保护要素所在位置

中山中路355号 编号

泉州中山路骑楼建筑保护图则

中山中路355号 编号

泉州中山路骑楼建筑保护图则

## 一般保护建筑图则

<p>泉州中山路骑楼建筑保护图则</p>		<p>中山中路331~337号</p> <p>编号</p> <p>地址: 中山路西侧、通政巷以北、奎章巷以南</p> <p>年代: 1998年左右翻建</p> <p>保护内容: 建筑占地面积, 125.1m<sup>2</sup></p>	<p>区位图</p>
<p>价值认定</p> <p>艺术价值: 从红砖的肌理、水磨石的色感、质感以及设计样式对比判断, 部分构件为后期改建。水廊石方柱扶角, 檐下雕筑菱形纹饰, 红砖栏杆+绿色琉璃葫芦宝瓶, 屋顶有滴水兽, 用作排水使用, 风貌整体较协调。</p>	<p>保护要求</p> <p><b>强制性要求</b></p> <p>(1) 沿街立面: -不得改变建筑沿街立面风貌, 保留滴水兽构件的样式。加强对立面的保护。 -按照原材料, 原工艺对柱位、栏杆、檐口破损的构件进行修复, 对墙面污损的地方进行清洗。 -根据现状风貌局部修补和复原破损的墙体与纹样。</p> <p>(2) 空间格局: -建筑层数、高度以及内部可使用的空间尺度应严格按照实际测量进行严格控制, 且不得影响外立面风貌与结构。</p>	<p>泉州中山路骑楼建筑保护图则</p>	
	<p><b>引导性要求</b></p> <p>(1) 沿街立面: -建议保留栏杆、柱构件的样式。</p> <p>(2) 骑楼廊道: -在保证安全性的前提下, 业主可以根据总则中的参考样式进行地面面层与吊顶材质的选取, 并向规划局申请与审批。</p> <p>(3) 组团修复: -沿街立面按照风貌、外廓肌理的相似性组团进行修复; -具有独立产权的业主在房屋改造中可各自向相关部门申请内部结构的改建、修缮, 鼓励相邻建筑的业主单位采取组团模式与政府、商户、社会资本协商参与改造。</p>		
	<p><b>使用与维护</b></p> <p>(1) 建筑使用: -店招与外部设施、安全性满足总则要求。应满足文本的禁止性功能规定。外接管线不得随意开洞、损坏主体结构。</p> <p>(2) 再利用功能: -尽量保留商住混合功能, 不得影响历史建筑风貌, 损害历史建筑结构安全及其核心价值要素, 符合结构、消防、环境卫生等专业管理要求。 -业态建议与西侧“润物无声”展馆关联, 开发为大体量文化展示。</p>		

核心价值要素信息

中山中路331~337号 编号

核心价值要素索引图

立面风貌

(1) 滴水鱼
---------

备注: 实线指示室外核心价值要素, 虚线指示室内核心保护要素所在位置

中山中路331~337号 编号

泉州中山路骑楼建筑保护图则

中山中路331~337号 编号

泉州中山路骑楼建筑保护图则