晋安区第三批传统风貌建筑保护图则及测绘成果

——公示稿

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（公示稿）

——桂山村49号

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（一）

建筑区位图与周边环境关系

区位图

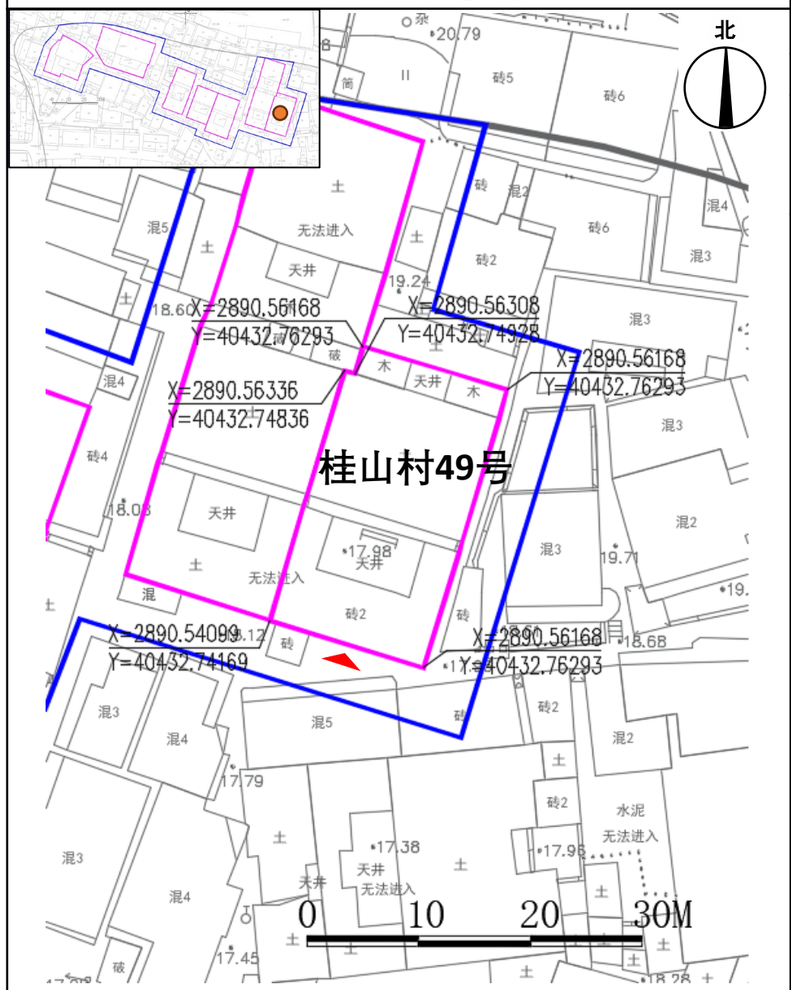
鸟瞰图

周边环境关系位置标示图

基础信息	编号	FM_350111_03_01	保护级别	传统风貌建筑
	名称	桂山村49号	行政区划	福建省福州市
	街道乡镇	新店镇	建筑地址	福建省福州市晋安区新店镇桂山村49-7号
	基底面积	314.73㎡	建筑面积	284.61㎡
	建筑朝向	坐北朝南	建筑年代	清代
	使用功能	空置	建筑类型	典型民居和住宅
	主体梁架	穿斗式梁架	建筑层数	1层
	建筑结构	木结构	建筑屋顶	悬山顶

建筑形制与价值评估	周边环境	该建筑位于福州市晋安区新店镇桂山村，现“和萃雅居”地产项目北侧，周边为施工地，分布多栋同期古厝，环境风貌保存一般。
	历史沿革	该建筑建于清代，长期以来均作为民居使用。为适应现代生活需求，原住民对该建筑进行了部分改建和翻新，整体保存状态一般。
	建筑本体 平面格局	该建筑为合院式民居，坐北朝南，由门头房、前天井、前天井两侧披榭、主座、后天井、后天井两侧披榭组成，周以院墙围合。主座以明间厅堂对称，面阔三间，进深五柱；前天井两侧披榭面阔两开间，进深两柱，后天井披榭面阔一间，进深三柱。
	建筑本体 结构	整体为木结构建筑，前廊、披榭、主座等均为穿斗式梁架。
	建筑本体 屋面	主座、门头房为双坡悬山顶屋面，主落正脊尾部作雀尾状；前廊、前天井披榭、后天井披榭为单坡瓦屋面。
	建筑本体 墙体	四面均为夯土墙；内部隔墙为灰板壁。
	建筑本体 地面	天井与廊檐石地面条石铺墁，其余地面为三合土地面。
	建筑本体 特色装饰	建筑入口设门罩，屏门后为门廊，主落明间为穿斗屋架，前挑檐斗栱出三挑，雀替雕花草样式，檩下两端丁头拱，前后金柱间做三升担隔架，主座设灯架，太师壁上锯花雕刻精美。
	价值评估	该建筑建于清代，整体保存情况一般，院落格局完整，其木构细部装饰较为精美，凸显了福州当地传统民居的特色风貌，具有一定的历史、社会价值。
现状评估	重点保护要素	（1）院落格局：以主座厅堂为中轴对称的合院式大厝格局，主座面阔三开间，进深五柱的平面布局。 （2）结构：穿斗式梁架结构。 （3）墙体：夯土外墙。 （4）屋面：主座、门头房双坡悬山屋面，正落雀尾脊。 （5）地面：天井与前廊的条石铺地。 （6）特色装饰：入户门罩、太师壁及廊檐斗拱、雀替等精美雕花构件。
	结构安全性	建筑整体保存一般，屋面局部破损、下垂。门头房穿斗构架轻微倾斜，屏门尚存，横批缺失；前天井东披保存较好，西披内外后期改造，隔断下部改为砖墙；主座构架整体保存较好，但内部后期增建严重，三开间内部皆增设二层木楼面，并于背立面增设木楼梯；后天井两侧披榭构造皆为后期改造。
	风貌完整性	现建筑院落格局完整，风貌保存一般，前天井东披榭墙面经过后期抹面，后天井披榭均已改造，建筑背立面部分加建改造影响整体风貌。
	备注	①本表格中面积指标为估算数据，具体以勘测单位实测数据为准，此图则不作为产权依据。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（四）

保护对象与保护范围图	编号	FM_350111_03_01	名称	桂山村49号
	保护区位	福州市晋安区	公布批次	晋安区第三批传统风貌建筑

保护方案					
本体	四至	建筑占地范围	保护范围	四至	东至建筑本体线外扩5米，北至规划道路边界，西侧至桂山村63号本体线西侧外扩5米，南至桂山村53号南侧外扩5米。
	面积	373.42㎡		面积	6665.49㎡

保护要求	通则要求	**一、基本原则：** 1. 保障传统风貌建筑结构安全，保持原有具备保护价值的建筑外立面风貌特征及内部有价值的保护要素。 2. 建筑本体及保护范围内进行的建设活动应符合《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》（建办科〔2024〕11 号）、《福建省传统风貌建筑保护条例》、《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》、《福州市历史文化名城保护条例》等相关规定要求。 **二、 应急防灾减灾：** 1、消防要求：制定防火安全保障方案，加设灭火器等消防设施，配备适用的火灾防控装置，预留消防通道与场地，消除火灾隐患。 2、木构件防虫：贯彻预防为主、防治结合、综合治理的方针，定期需对建筑内部的白蚁进行检查和灭治。 3、防洪排涝：疏浚排水通道，避免因排水不畅造成建筑水淹、建筑坍塌等现象。 4、智能化管理：结合片区历史文化资源，建立防火防盗、结构安全等预警监控系统。
	具体要求	**一、强制性内容：** 1、保护建筑整体风貌以及本图则所确定的保护要素，禁止擅自拆除、损毁传统风貌建筑，不得改变原有传统风貌特征，不得破坏建筑重点保护要素。 2、重点保护要素：合院式院落格局，建筑传统立面、屋顶样式及面阔三开间，进深五柱的主座平面。 **二、引导性内容：** 1、规划和环境：保持由本建筑与周边建筑形成的建筑组群；与北侧规划道路宜保持开敞关系，全面展示建筑传统风貌。 2、保养和维护：该建筑长期空置，应尽快对建筑进行修缮，改善建筑保存状态。后续宜做好日常保养维护并加强监测，建议经常性开展建筑检查，对本体进行屋面维护、修整补配、庭院整理等修缮工作，定期清除影响建筑安全的杂草植物等，维护传统风貌建筑本体及周边环境的整洁，维持其良好状态。 3、修缮和改造：在不改变原有传统风貌特征，不破坏重点保护要素的情况下，结合实际使用需求，允许利用新技术、新材料改善价值要素在保存条件、消防安全、无障碍、节能等方面的性能，提高传统风貌建筑安全性和适用性。 （1）空间调整：在不影响主体结构安全和主要风貌特征（如外立面、主要空间格局）的前提下，允许对内部非承重墙体进行适度改造，以适应新的使用功能。可采用轻质、可逆的隔断（如玻璃隔断、木质隔断）来灵活划分室内空间，减少对原有结构的破坏。 （2）性能提升：以确保建筑长久安全为核心目标，可采用隐蔽、可识别的现代结构加固技术。 （3）设施优化：所有给排水、电气、暖通、网络等管线应采用内部集成管道系统进行统一敷设，实现管线隐蔽布置。空调室外机、太阳能热水器等设备应避开主要立面，优先设置在庭院、背立面或屋顶等隐蔽位置，并采用与建筑一体化的遮蔽构件进行美化处理。允许根据功能需求增设现代厨卫设施，其位置宜优先选择在辅助空间，并同步做好防水、通风、排污与管道集成系统的衔接处理。 （4）维修改造：对建筑整体进行修缮，修复破损、剥落的墙体，更换糟朽、破损的木构件，使建筑恢复良好状态。

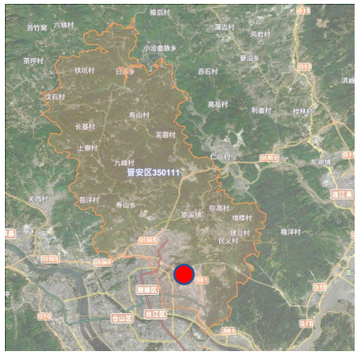
图例	建筑本体 保护范围 主要入口	范围划定原则	**一、本体划定原则：** 1、结合现场踏勘，综合考虑建筑空间格局的完整性与现状保存的真实性。 2、建筑本体平面布局相对完整且边界清晰。 **二、保护范围划定原则：** 1、建筑周边5m 范围内，根据院落格局、所邻建筑、巷道、自然地形地貌、人文环境等环境因素划定。	使用功能	禁止	1、禁止改造为生产、储存、经营爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性等危险品的工厂、仓库、码头以及其他对传统风貌建筑有污染的设施等功能。 2、禁止引入重油餐饮、大型超市、工厂仓库等对传统风貌建筑有害或改变传统风貌建筑格局的功能。 3、禁止引入产生声光污染的商业功能，禁止使用大功率扩音设备、频闪灯、摇头灯等产生光污染的设备。 4、禁止引入不满足消防要求的功能。 5、木构建筑禁止引入带有明火的功能。
上位规划衔接	1、符合《福州市国土空间总体规划(2021-2035)》历史文化保护相关要求。 2、符合《福州历史文化名城保护规划(2021-2035)》相关要求。 3、其他相关的规划应满足本图则划定建筑本体线及保护范围线的保护要求。				建议	1、根据《福建省传统风貌建筑保护条例》相关规定，鼓励利用传统风貌建筑展示地方特色文化，开设博物馆、陈列馆、纪念馆、传统作坊或者开办民宿等服务性经营活动，实现活化利用。 2、应优先选择符合原空间布局，对建筑干预较小的使用功能。 3、应在确保建筑结构和消防安全、风貌协调及不违反核心价值要素保护要求的前提下，遵循可逆性与可识别性原则，适当进行空间调整优化与性能提升。 4、结合传统风貌建筑空间格局及历史价值，在符合相关技术规范要求，不改变建筑主要平面布局、传统外观风貌、主体梁架结构及价值要素并保证安全的前提下，可开展以下功能： （1）结合建筑类型，可延续居住功能，鼓励引入文化展示、文化体验、社区服务等使用功能。 （2）详细规划为混合用地，结合规划性质，可兼容作为商业办公、餐饮、零售、民宿等使用功能。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（公示稿）

——桂山村50号

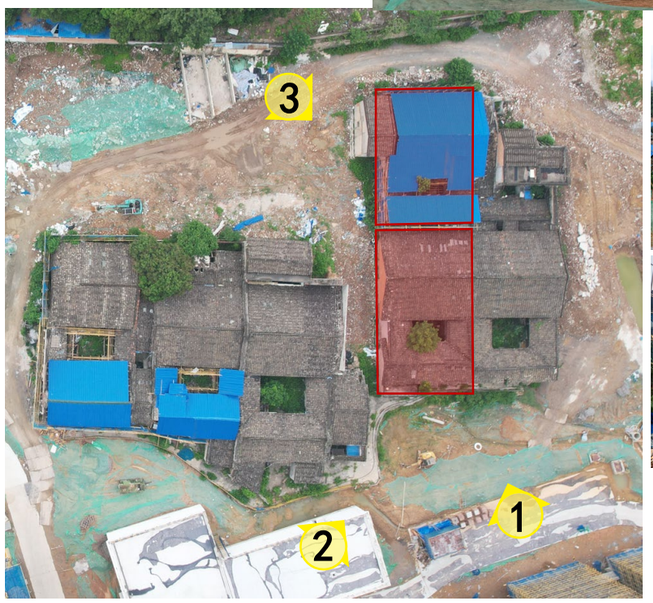
福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（一）

建筑区位图与周边环境关系



区位图　鸟瞰图

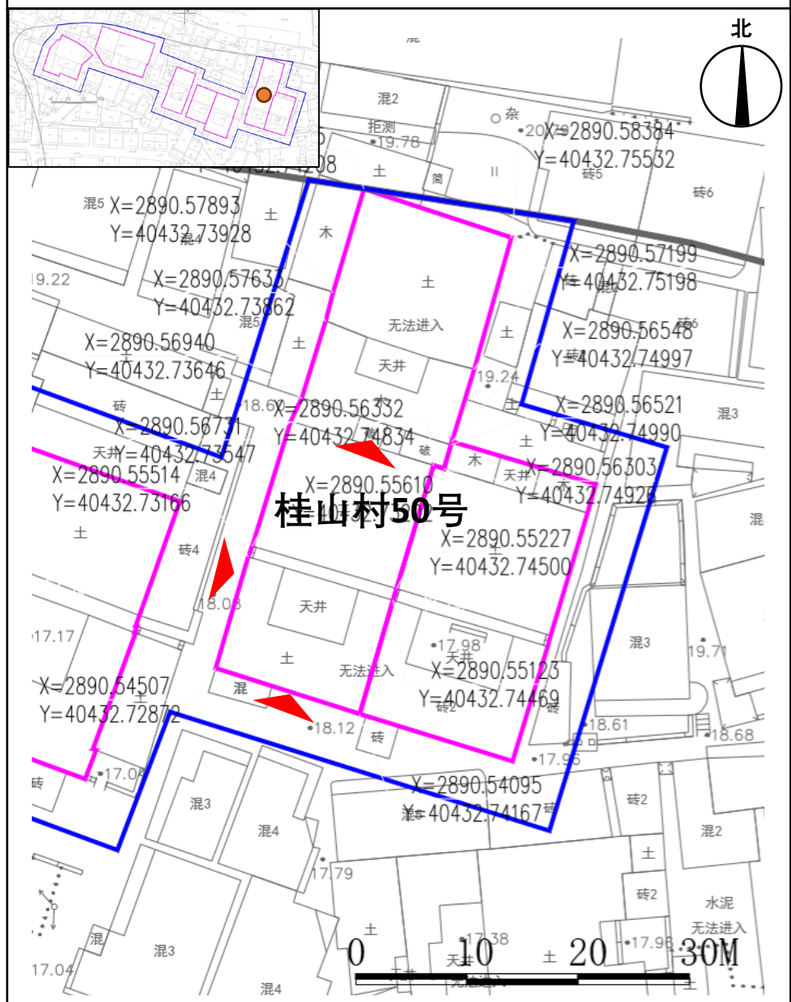
周边环境关系位置标示图



基础信息	编号	FM_350111_03_02	保护级别	传统风貌建筑
	名称	桂山村50号	行政区划	福州市晋安区
	街道乡镇	新店镇	建筑地址	福建省福州市晋安区新店镇桂山村50-12号
	基底面积	536.17㎡	建筑面积	499.59㎡
	建筑朝向	坐北朝南	建筑年代	清代
	使用功能	空置	建筑类型	典型民居和住宅
	主体梁架	穿斗式	建筑层数	1层
	建筑结构	木结构	建筑屋顶	悬山顶

建筑形制与价值评估	周边环境	该建筑位于福州市晋安区新店镇桂山村，现“和萃雅居”地产项目北侧，周边为施工地，分布多栋同期古厝，环境风貌保存一般。
	历史沿革	该建筑建于清代，长期以来均作为民居使用。为适应现代生活需求，原住民对该建筑进行了部分改建和翻新，整体保存状态一般。
	建筑本体 平面格局	该建筑坐北朝南，由南北两落合院式民居组成，平面均为门头房、天井、两侧披榭、主座格局，各有院墙围合；两落主座均以明间厅堂对称，主座均面阔三开间，进深五柱；整体内部空间宽敞，格局保存完整。
	建筑本体 结构	两落均为穿斗式梁架结构。
	建筑本体 屋面	两落主座及南落门头房为双坡悬山瓦屋面，南落主座正脊尾部做雀尾状，披榭均为单坡屋面。
	建筑本体 墙体	四周均为夯土院墙，乌烟灰面层，两落披榭及北落门头房脊部有墙帽。室内墙体为灰板壁隔断。
	建筑本体 地面	天井与廊檐采用条石铺墁，其余地面为三合土地面。
	建筑本体 特色装饰	两落装饰风格与技艺相近，建筑入口门罩、屏门、斗拱、雀替、垂花柱、距花、主座门扇雕花等木细部装饰雕刻精美。
	价值评估	该建筑建于清代，整体保存情况一般，院落格局完整，其木构细部装饰较为精美，凸显了福州当地传统民居的特色风貌。
现状评估	重点保护要素	（1）院落格局：两落均以主座厅堂为中轴对称的一进合院式格局，主座面阔三开间。 （2）结构：穿斗式梁架结构。 （3）墙体：四周夯土墙。 （4）屋面：主座双坡悬山屋面。 （5）地面：天井、檐廊条石铺墁。 （6）特色装饰：入口门罩；檐下斗拱、雀替及门扇绦环板等雕刻精美的装饰性构件。
	结构安全性	南落构架整体保存一般，屋面局部破损漏雨下垂；门头房穿斗构架保存较好，主座构架整体保存较好，但内部后期增建严重，三开间内部皆增设二层木楼面。北落构架整体保存一般，屋面局部破损漏雨下垂；门廊穿斗构架轻微歪闪倾斜，屏门尚存；前西披榭屋面破损，构架局部早风雨侵袭，残损较为严重，东披榭改为砖房，原有梁架缺失；主座构架整体保存较好，但内部后期增建严重，三开间内部皆增设二层木楼面。
	风貌完整性	南落平面格局与整体风貌保存较好：前院墙面层后期水泥抹面，西侧墙除前部后期水泥抹面外，表面抹灰大部分脱落，夯土墙裸露；前天井条石地面后期改为水泥地面；披榭立面一行以下隔断改为砖墙及现代木窗；主座正立面门扇保存较为完整。北落平面格局与整体风貌保存较好：院墙面层抹灰大部分脱落，东披榭改为砖房，影响天井立面风貌；主座正立面门扇保存较为完整。
	备注	①本表格中面积指标为估算数据，具体以勘测单位实测数据为准，此图则不作为产权依据。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（四）

保护对象与保护范围图	编号	FM_350111_03_02	名称	桂山村50号
	保护区位	福州市晋安区	公布批次	晋安区第三批传统风貌建筑

保护方案					
建筑本体	四至	建筑占地范围	保护范围	四至	东至桂山村49号本体线东侧外扩5米，北至规划道路边界，西侧至桂山村63号本体线西侧外扩5米，南至桂山村53号南侧外扩5米。
	面积	622.23㎡		面积	6665.49㎡

保护要求		
通则要求	**一、基本原则：** 1. 保障传统风貌建筑结构安全，保持原有具备保护价值的建筑外立面风貌特征及内部有价值的保护要素。 2. 建筑本体及保护范围内进行的建设活动应符合《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》（建办科〔2024〕11 号）、《福建省传统风貌建筑保护条例》《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》《福州市历史文化名城保护条例》等相关规定要求。 **二、 应急防灾减灾：** 1、消防要求：制定防火安全保障方案，加设灭火器等消防设施，配备适用的火灾防控装置，预留消防通道与场地，消除火灾隐患。 2、木构件防虫：贯彻预防为主、防治结合、综合治理的方针，定期需对建筑内部的白蚁进行检查和灭治。 3、防洪排涝：疏浚排水通道，避免因排水不畅造成建筑水淹、建筑坍塌等现象。 4、智能化管理：结合片区历史文化资源，建立防火防盗、结构安全等预警监控系统。
具体要求	**一、强制性内容：** 1、保护建筑整体风貌以及本图则所确定的保护要素，禁止擅自拆除、损毁传统风貌建筑，不得改变原有传统风貌特征，不得破坏建筑重点保护要素。 2、重点保护要素：由前后两落构成的整体格局，建筑传统立面、屋面样式及面阔三开间，进深五柱的主座平面。 **二、引导性内容：** 1、规划和环境：保持由本建筑与周边建筑形成的建筑组群；与北侧规划道路宜保持开敞关系，全面展示建筑传统风貌。 2、保养和维护：该建筑长期空置，应尽快对建筑进行修缮，改善建筑保存状态。后续宜做好日常保养维护并加强监测，建议经常性开展建筑检查，对本体进行屋面维护、修整补配、庭院整理等修缮工作，定期清除影响建筑安全的杂草植物等，维护传统风貌建筑本体及周边环境的整洁，维持其良好状态。 3、修缮和改造：在不改变原有传统风貌特征，不破坏重点保护要素的情况下，结合实际使用需求，允许利用新技术、新材料改善价值要素在保存条件、消防安全、无障碍、节能等方面的性能，提高传统风貌建筑安全性和适用性。 （1）空间调整：在不影响主体结构安全和主要风貌特征（如外立面、主要空间格局）的前提下，允许对内部非承重墙体进行适度改造，以适应新的使用功能。可采用轻质、可逆的隔断（如玻璃隔断、木质隔断）来灵活划分室内空间，减少对原有结构的破坏。 （2）性能提升：以确保建筑长久安全为核心目标，可采用隐蔽、可识别的现代结构加固技术。 （3）设施优化：所有给排水、电气、暖通、网络等管线应采用内部集成管道系统进行统一敷设，实现管线隐蔽布置。空调室外机、太阳能热水器等设备应避开主要立面，优先设置在庭院、背立面或屋顶等隐蔽位置，并采用与建筑一体化的遮蔽构件进行美化处理。允许根据功能需求增设现代厨卫设施，其位置宜优先选择在辅助空间，并同步做好防水、通风、排污与管道集成系统的衔接处理。 （4）维修改造：对建筑整体进行修缮，修复破损、剥落的墙体，更换糟朽、破损的木构件，使建筑恢复良好状态。

图例	建筑本体 保护范围 主要入口	范围划定原则	**一、本体划定原则：** 1、结合现场踏勘，综合考虑建筑空间格局的完整性与现状保存的真实性。 2、建筑本体平面布局相对完整且边界清晰。 **二、保护范围划定原则：** 1、建筑周边5m 范围内，根据院落格局、所邻建筑、巷道、自然地形地貌、人文环境等环境因素划定。
上位规划衔接	1、符合《福州市国土空间总体规划(2021-2035)》历史文化保护相关要求。 2、符合《福州历史文化名城保护规划(2021-2035)》相关要求。 3、其他相关的规划应满足本图则划定建筑本体线及保护范围线的保护要求。		

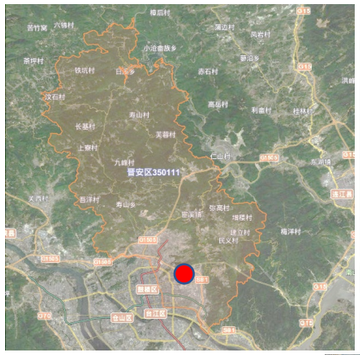
使用功能		
禁止	1、禁止改造为生产、储存、经营爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性等危险品的工厂、仓库、码头以及其他对传统风貌建筑有污染的设施等功能； 2、禁止引入重油餐饮、大型超市、工厂仓库等对传统风貌建筑有害或改变传统风貌建筑格局的功能。 3、禁止引入产生声光污染的商业功能，禁止使用大功率扩音设备、频闪灯、摇头灯等产生光污染的设备。 4、禁止引入不满足消防要求的功能。 5、禁止引入带有明火的功能。
建议	1、根据《福建省传统风貌建筑保护条例》相关规定，鼓励利用传统风貌建筑展示地方特色文化，开设博物馆、陈列馆、纪念馆、传统作坊或者开办民宿等服务性经营活动，实现活化利用。 2、应优先选择符合原空间布局，对建筑干预较小的使用功能。 3、应在确保建筑结构和消防安全、风貌协调及不违反核心价值要素保护要求的前提下，遵循可逆性与可识别性原则，适当进行空间调整优化与性能提升。 4、结合传统风貌建筑空间格局及历史价值，在符合相关技术规范要求，不改变建筑主要平面布局、传统外观风貌、主体梁架结构及价值要素并保证安全的前提下，可开展以下功能： （1）结合建筑类型，可延续居住功能，鼓励引入文化展示、文化体验、社区服务等使用功能。 （2）详细规划为混合用地，结合规划性质，可兼容作为商业办公、餐饮、零售、民宿等使用功能。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（公示稿）

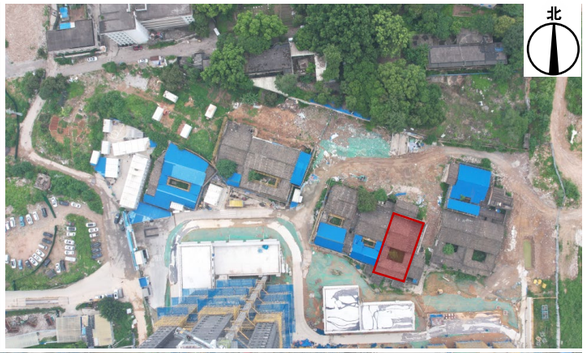
——桂山村53号

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（一）

建筑区位图与周边环境关系



区位图



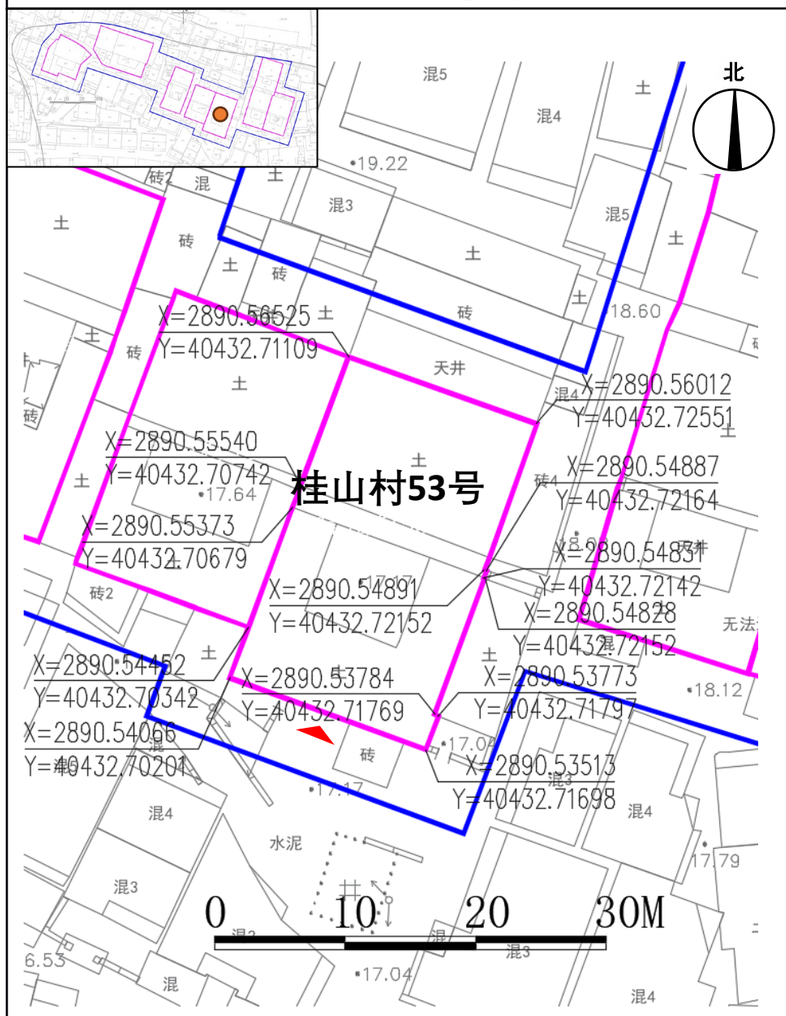
鸟瞰图

周边环境关系位置标示图

基础信息	编号	FM_350111_03_03	保护级别	传统风貌建筑
	名称	桂山村53号	行政区划	福州市晋安区
	街道乡镇	新店镇	建筑地址	福建省福州市晋安区新店镇桂山村53-2号
	基底面积	329.95㎡	建筑面积	290.16㎡
	建筑朝向	坐北朝南	建筑年代	清代
	使用功能	空置	建筑类型	民居
	主体梁架	穿斗式梁架	建筑层数	1层
	建筑结构	木结构	建筑屋顶	双坡硬山顶

建筑形制与价值评估	周边环境	该建筑位于福州市晋安区新店镇桂山村，现“和萃雅居”地产项目北侧，周边为施工地，分布多栋同期古厝，环境风貌保存一般。
	历史沿革	该建筑建于清代，为合院式民居，为适应现代生活需求，原住民对该建筑进行了部分改建和翻新，整体保存状态一般。
	建筑本体 平面格局	该建筑坐北朝南，一进合院式建筑，由门头房、前天井、前天井两侧披榭、主座、后天井及围墙组成。主座以明间厅堂对称，面阔三间，进深五柱；前天井两侧披榭面阔两开间。
	建筑本体 结构	整体为木结构建筑，前廊、披榭、主座等均为穿斗式梁架。
	建筑本体 屋面	主座和门头房为双坡硬山屋面，披榭为单坡屋面。
	建筑本体 墙体	四面均为夯土墙，一侧为观音兜山墙；内部隔墙为灰板壁。
	建筑本体 地面	天井与廊檐石地面条石铺墁，其余地面为三合土地面。
	建筑本体 特色装饰	建筑入口设门罩，屏门后为门廊，主落明间为穿斗屋架，前挑檐斗栱出三挑，雀替雕花草样式，檩下两端丁头拱，前后金柱间做三升担隔架，主座设灯架，雀替、灯梁托雕刻精美。
	价值评估	该建筑建于清末，院落格局完整，现存木构件雕刻较为精美，凸显了福州当地传统民居的特色风貌。
现状评估	重点保护要素	（1）院落格局：以主座厅堂中轴对称的合院式大厝格局；主座面阔三开间，进深五柱的平面布局。 （2）结构：穿斗式梁架结构。 （3）墙体：西侧观音兜山墙。 （4）屋面：双坡硬山屋面。 （5）地面：天井、檐廊条石铺墁。 （6）特色装饰：入口门罩、檐下斗拱雀替及门扇绦环板等雕刻精美的装饰性构件。
	结构安全性	建筑整体构架保存一般，存在一定隐患。屋面瓦件破损较多，椽板局部糟朽，屋面局部漏雨。院墙面层部分剥落，墙体局部改建，后院墙缺失无存；门头房穿斗构架保存一般；披榭构架歪闪，东侧披榭局部后期改建；主座构架整体保存较差，东次间内部梁架部分烧毁。
	风貌完整性	整体风貌保存一般。门头房东侧次间后期改建为砖房，明间屏门横批缺失；东侧边廊局部后期改建为砖墙隔断，西侧边廊局部后期改建为砖墙隔断；主座构架整体保存一般，前檐立面及内部门扇局部缺失，后檐立面改建损毁严重；明间、次间内部改建严重，均扩建二层楼面；东次间内部隔断均损毁严重；东、西次间原假转水屋面椽条损毁缺失；后天井及后院墙缺失无存。
	备注	①本表格中面积指标为估算数据，具体以勘测单位实测数据为准，此图则不作为产权依据。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（四）

保护对象与保护范围图	编号	FM_350111_03_03	名称	桂山村53号
	保护区位	福州市晋安区	公布批次	晋安区第二批传统风貌建筑

保护方案					
建筑本体	四至	建筑占地范围	保护范围	四至	东至桂山村49号本体线东侧外扩5米，北至规划道路边界，西侧至桂山村63号本体线西侧外扩5米，南至桂山村53号南侧外扩5米。
	面积	410.17㎡		面积	6665.49㎡
保护要求	通则要求	**一、基本原则：** 1. 保障传统风貌建筑结构安全，保持原有具备保护价值的建筑外立面风貌特征及内部有价值的保护要素。 2. 建筑本体及保护范围内进行的建设活动应符合《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》（建办科〔2024〕11 号）、《福建省传统风貌建筑保护条例》、《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》、《福州市历史文化名城保护条例》等相关规定要求。 **二、 应急防灾减灾：** 1、消防要求：制定防火安全保障方案，加设灭火器等消防设施，配备适用的火灾防控装置，预留消防通道与场地，消除火灾隐患。 2、木构件防虫：贯彻预防为主、防治结合、综合治理的方针，定期需对建筑内部的白蚁进行检查和灭治。 3、防洪排涝：疏浚排水通道，避免因排水不畅造成建筑水淹、建筑坍塌等现象。 4、智能化管理：结合片区历史文化资源，建立防火防盗、结构安全等预警监控系统。			
	具体要求	**一、强制性内容：** 1、保护建筑整体风貌以及本图则所确定的保护要素，禁止擅自拆除、损毁传统风貌建筑，不得改变原有传统风貌特征，不得破坏建筑重点保护要素。 2、重点保护要素：中轴对称的一进合院式院落格局；建筑传统立面、屋顶样式及面阔三开间，进深五柱的主座平面。 **二、引导性内容：** 1、规划和环境：保持由本建筑与周边建筑形成的建筑组群；与北侧规划道路宜保持开敞关系，全面展示建筑传统风貌。 2、保养和维护：该建筑长期空置，应尽快对建筑进行修缮，改善建筑保存状态。后续宜做好日常保养维护并加强监测，建议经常性开展建筑检查，对本体进行屋面维护、修整补配、庭院整理等修缮工作，定期清除影响建筑安全的杂草植物等，维护传统风貌建筑本体及周边环境的整洁，维持其良好状态。 3、修缮和改造：在不改变原有传统风貌特征，不破坏重点保护要素的情况下，结合实际使用需求，允许利用新技术、新材料改善价值要素在保存条件、消防安全、无障碍、节能等方面的性能，提高传统风貌建筑安全性和适用性。 （1）空间调整：在不影响主体结构安全和主要风貌特征（如外立面、主要空间格局）的前提下，允许对内部非承重墙体进行适度改造，以适应新的使用功能。可采用轻质、可逆的隔断（如玻璃隔断、木质隔断）来灵活划分室内空间，减少对原有结构的破坏。 （2）性能提升：以确保建筑长久安全为核心目标，可采用隐蔽、可识别的现代结构加固技术。 （3）设施优化：所有给排水、电气、暖通、网络等管线应采用内部集成管道系统进行统一敷设，实现管线隐蔽布置。空调室外机、太阳能热水器等设备应避开主要立面，优先设置在庭院、背立面或屋顶等隐蔽位置，并采用与建筑一体化的遮蔽构件进行美化处理。允许根据功能需求增设现代厨卫设施，其位置宜优先选择在辅助空间，并同步做好防水、通风、排污与管道集成系统的衔接处理。 （4）维修改造：对建筑整体进行修缮，修复破损、剥落的墙体，更换糟朽、破损的木构件，使建筑恢复良好状态。			
使用功能	禁止	1、禁止改造为生产、储存、经营爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性等危险品的工厂、仓库、码头以及其他对传统风貌建筑有污染的设施等功能； 2、禁止引入重油餐饮、大型超市、工厂仓库等对传统风貌建筑有害或改变传统风貌建筑格局的功能。 3、禁止引入产生声光污染的商业功能，禁止使用大功率扩音设备、频闪灯、摇头灯等产生光污染的设备。 4、禁止引入不满足消防要求的功能。 5、木构建筑禁止引入带有明火的功能。			
	建议	1、根据《福建省传统风貌建筑保护条例》相关规定，鼓励利用传统风貌建筑展示地方特色文化，开设博物馆、陈列馆、纪念馆、传统作坊或者开办民宿等服务性经营活动，实现活化利用。 2、应优先选择符合原空间布局，对建筑干预较小的使用功能。 3、应在确保建筑结构和消防安全、风貌协调及不违反核心价值要素保护要求的前提下，遵循可逆性与可识别性原则，适当进行空间调整优化与性能提升。 4、结合传统风貌建筑空间格局及历史价值，在符合相关技术规范要求，不改变建筑主要平面布局、传统外观风貌、主体梁架结构及价值要素并保证安全的前提下，可开展以下功能： （1）结合建筑类型，可延续居住功能，鼓励引入文化展示、文化体验、社区服务等使用功能。 （2）详细规划为混合用地，结合规划性质，可兼容作为商业办公、餐饮、零售、民宿等使用功能。			

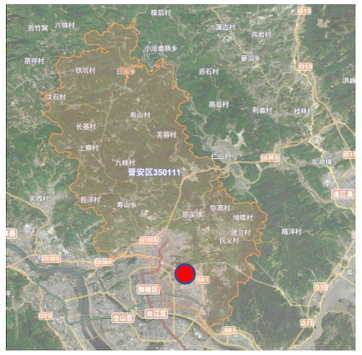
图例	建筑本体 保护范围 主要入口	范围划定原则	**一、本体划定原则：** 1、结合现场踏勘，综合考虑建筑空间格局的完整性与现状保存的真实性。 2、建筑本体平面布局相对完整且边界清晰。 **二、保护范围划定原则：** 1、建筑周边5m 范围内，根据院落格局、所邻建筑、巷道、自然地形地貌、人文环境等环境因素划定。
上位规划衔接	1、符合《福州市国土空间总体规划(2021-2035)》历史文化保护相关要求。 2、符合《福州历史文化名城保护规划(2021-2035)》相关要求。 3、其他相关的规划应满足本图则划定建筑本体线及保护范围线的保护要求。		

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（公示稿）

——桂山村54号

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（一）

建筑区位图与周边环境关系



区位图

鸟瞰图

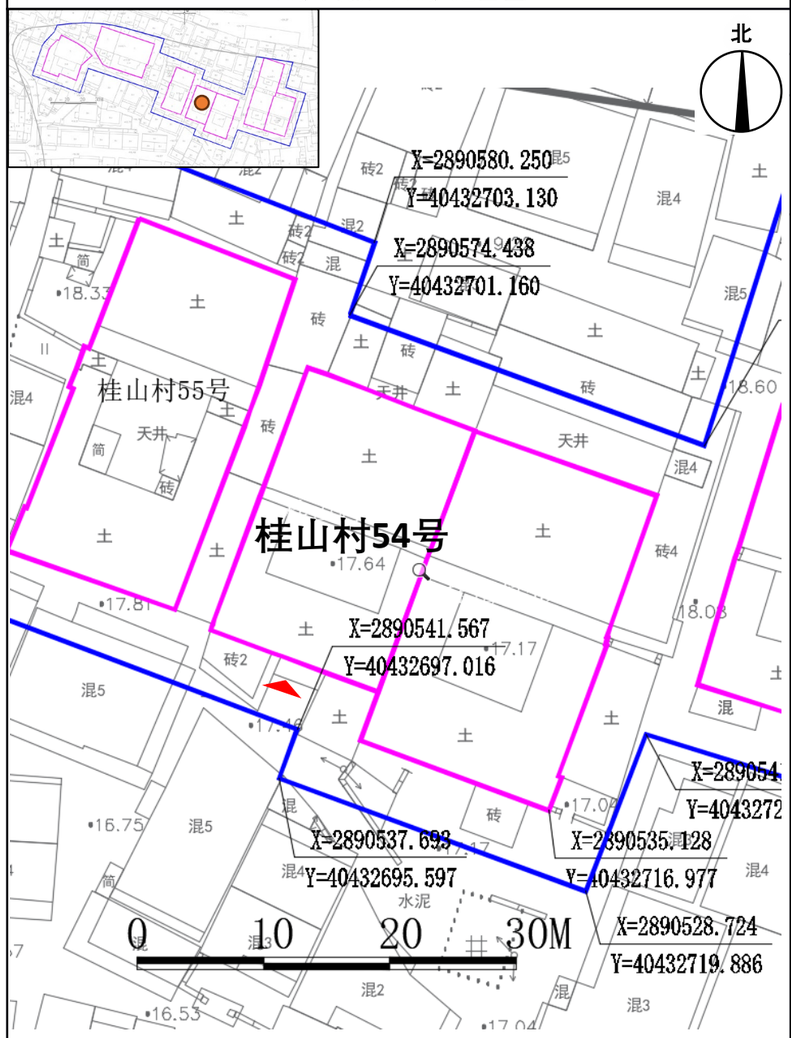
周边环境关系位置标示图

基础信息	编号	FM_350111_03_04	保护级别	传统风貌建筑
	名称	桂山村54号	行政区划	福州市晋安区
	街道乡镇	新店镇	建筑地址	福建省福州市晋安区新店镇桂山村54号
	基底面积	272.29㎡	建筑面积	239.55㎡
	建筑朝向	坐南朝北	建筑年代	清代
	使用功能	居住	建筑类型	典型民居和住宅
	主体梁架	穿斗式梁架	建筑层数	一层
	建筑结构	木结构	建筑屋顶	双坡硬山屋面

建筑形制与价值评估	周边环境	该建筑位于福州市晋安区新店镇桂山村，现“和萃雅居”地产项目北侧，周边为施工地，分布多栋同期古厝，环境风貌保存一般。
	历史沿革	该建筑建于清代，为合院式建筑，长期以来作为民居使用。为适应现代生活需求，原住民对该建筑进行了部分改建和翻新，整体保存状态一般。
	建筑本体 平面格局	该建筑坐北朝南，单进合院式建筑，由门头房、前天井、前天井两侧披榭、主座、后天井及围墙组成。主落主座以明间厅堂对称，面阔三间，进深五柱；前天井两侧披榭面阔两开间。
	建筑本体 梁架	整体为木结构建筑，前廊、披榭、主座等均为穿斗式梁架。
	建筑本体 屋面	主座和门头房为双坡硬山屋面，披榭为单坡屋面。
	建筑本体 墙体	四面均为夯土墙，一侧为马鞍墙；内部隔墙为灰板壁。
	建筑本体 地面	天井与廊檐石地面条石铺墁，其余地面为三合土地面。
	建筑本体 特色装饰	门廊处设插屏门，前挑檐三出挑斗栱，前后金柱间做三升担隔架等雕刻精美的构件。
	价值评估	该建筑建于清末，院落格局完整，其木构细部装饰较为精美，凸显了福州当地传统民居的特色风貌。
现状评估	重点保护要素	（1）院落格局：由门廊、前天井及披榭、主座、后天井组成的合院式院落，主座面阔三开间，进深五柱的平面。 （2）结构：穿斗式梁架结构。 （3）墙体：夯土院墙、马鞍墙。 （4）屋面：主座双坡硬山屋面。 （5）地面：天井、檐廊采用条石铺墁。 （6）特色装饰：屏门及三升担隔架、斗拱等。
	结构安全性	屋面瓦件破损多，椽板局部糟朽严重，屋面局部漏雨。院墙面层剥落严重，墙体局部改建，后院墙缺失无存；门头房穿斗构架保存较差，明间西侧梁架及西侧次间梁架缺失；东、西侧披榭后期改建，构架缺失；主座构架整体保存一般。
	风貌完整性	门头房西侧次间后期改建为砖房，明间屏门横批缺失，一斗三升局部缺失；东、西侧披榭后期改建为砖墙隔断；主座构架整体保存一般，前檐立面及内部门扇局部缺失，后檐立面改建损毁严重；明间、西次间内部改建严重，均扩建二层楼面；西次间原假转水屋面椽条损毁缺失；后天井及后院墙缺失无存。
	备注	①本表格中面积指标为估算数据，具体以勘测单位实测数据为准，此图则不作为产权依据。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（四）

保护对象与保护范围图



编号	FM_350111_03_04	名称	桂山村54号
保护区位	福州市晋安区	公布批次	晋安区第三批传统风貌建筑

保护方案

建筑本体	四至	建筑占地范围	保护范围	四至	东至桂山村49号本体线东侧外扩5米，北至规划道路边界，西侧至桂山村63号本体线西侧外扩5米，南至桂山村53号南侧外扩5米。
	面积	313.75㎡		面积	6665.49㎡

保护要求	通则要求	**一、基本原则：** 1. 保障传统风貌建筑结构安全，保持原有具备保护价值的建筑外立面风貌特征及内部有价值的保护要素。 2. 建筑本体及保护范围内进行的建设活动应符合《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》（建办科〔2024〕11 号）、《福建省传统风貌建筑保护条例》、《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》、《福州市历史文化名城保护条例》等相关规定要求。 **二、 应急防灾减灾：** 1、消防要求：制定防火安全保障方案，加设灭火器等消防设施，配备适用的火灾防控装置，预留消防通道与场地，消除火灾隐患。 2、木构件防虫：贯彻预防为主、防治结合、综合治理的方针，定期需对建筑内部的白蚁进行检查和灭治。 3、防洪排涝：疏浚排水通道，避免因排水不畅造成建筑水淹、建筑坍塌等现象。 4、智能化管理：结合片区历史文化资源，建立防火防盗、结构安全等预警监控系统。
	具体要求	**一、强制性内容：** 1、保护建筑整体风貌以及本图则所确定的保护要素，禁止擅自拆除、损毁传统风貌建筑，不得改变原有传统风貌特征，不得破坏建筑重点保护要素。 2、重点保护要素：单进合院式院落格局，建筑传统立面、屋顶样式及面阔三开间，进深五柱的主座。 **二、引导性内容：** 1、规划和环境：保持由本建筑与周边建筑形成的建筑组群；与北侧规划道路宜保持开敞关系，全面展示建筑传统风貌。 2、保养和维护：该建筑长期空置，应尽快对建筑进行修缮，改善建筑保存状态。后续宜做好日常保养维护并加强监测，建议经常性开展建筑检查，对本体进行屋面维护、修整补配、庭院整理等修缮工作，定期清除影响建筑安全的杂草植物等，维护传统风貌建筑本体及周边环境的整洁，维持其良好状态。 3、修缮和改造：在不改变原有传统风貌特征，不破坏重点保护要素的情况下，结合实际使用需求，允许利用新技术、新材料改善价值要素在保存条件、消防安全、无障碍、节能等方面的性能，提高传统风貌建筑安全性和适用性。 （1）空间调整：在不影响主体结构安全和主要风貌特征（如外立面、主要空间格局）的前提下，允许对内部非承重墙体进行适度改造，以适应新的使用功能。可采用轻质、可逆的隔断（如玻璃隔断、木质隔断）来灵活划分室内空间，减少对原有结构的破坏。 （2）性能提升：以确保建筑长久安全为核心目标，可采用隐蔽、可识别的现代结构加固技术。 （3）设施优化：所有给排水、电气、暖通、网络等管线应采用内部集成管道系统进行统一敷设，实现管线隐蔽布置。空调室外机、太阳能热水器等设备应避开主要立面，优先设置在庭院、背立面或屋顶等隐蔽位置，并采用与建筑一体化的遮蔽构件进行美化处理。允许根据功能需求增设现代厨卫设施，其位置宜优先选择在辅助空间，并同步做好防水、通风、排污与管道集成系统的衔接处理。 （4）维修改造：对建筑整体进行修缮，修复破损、剥落的墙体，更换糟朽、破损的木构件，使建筑恢复良好状态。

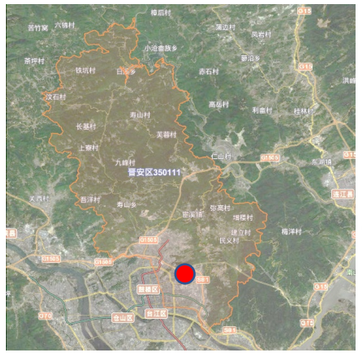
图例	建筑本体 保护范围 主要入口	范围划定原则	**一、本体划定原则：** 1、结合现场踏勘，综合考虑建筑空间格局的完整性与现状保存的真实性。 2、建筑本体平面布局相对完整且边界清晰。 **二、保护范围划定原则：** 1、建筑周边5m 范围内，根据院落格局、所邻建筑、巷道、自然地形地貌、人文环境等环境因素划定。
上位规划衔接	1、符合《福州市国土空间总体规划(2021-2035)》历史文化保护相关要求。 2、符合《福州历史文化名城保护规划(2021-2035)》相关要求。 3、其他相关的规划应满足本图则划定建筑本体线及保护范围线的保护要求。		

使用功能	禁止	1、禁止改造为生产、储存、经营爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性等危险品的工厂、仓库、码头以及其他对传统风貌建筑有污染的设施等功能； 2、禁止引入重油餐饮、大型超市、工厂仓库等对传统风貌建筑有害或改变传统风貌建筑格局的功能。 3、禁止引入产生声光污染的商业功能，禁止使用大功率扩音设备、频闪灯、摇头灯等产生光污染的设备。 4、禁止引入不满足消防要求的功能。 5、木构建筑禁止引入带有明火的功能。
	建议	1、根据《福建省传统风貌建筑保护条例》相关规定，鼓励利用传统风貌建筑展示地方特色文化，开设博物馆、陈列馆、纪念馆、传统作坊或者开办民宿等服务性经营活动，实现活化利用。 2、应优先选择符合原空间布局，对建筑干预较小的使用功能。 3、应在确保建筑结构和消防安全、风貌协调及不违反核心价值要素保护要求的前提下，遵循可逆性与可识别性原则，适当进行空间调整优化与性能提升。 4、结合传统风貌建筑空间格局及历史价值，在符合相关技术规范要求，不改变建筑主要平面布局、传统外观风貌、主体梁架结构及价值要素并保证安全的前提下，可开展以下功能: （1）结合建筑类型，可延续居住功能，鼓励引入文化展示、文化体验、社区服务等使用功能。 （2）详细规划为混合用地，结合规划性质，可兼容作为商业办公、餐饮、零售、民宿等使用功能。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（公示稿）

——桂山村55号

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（一）



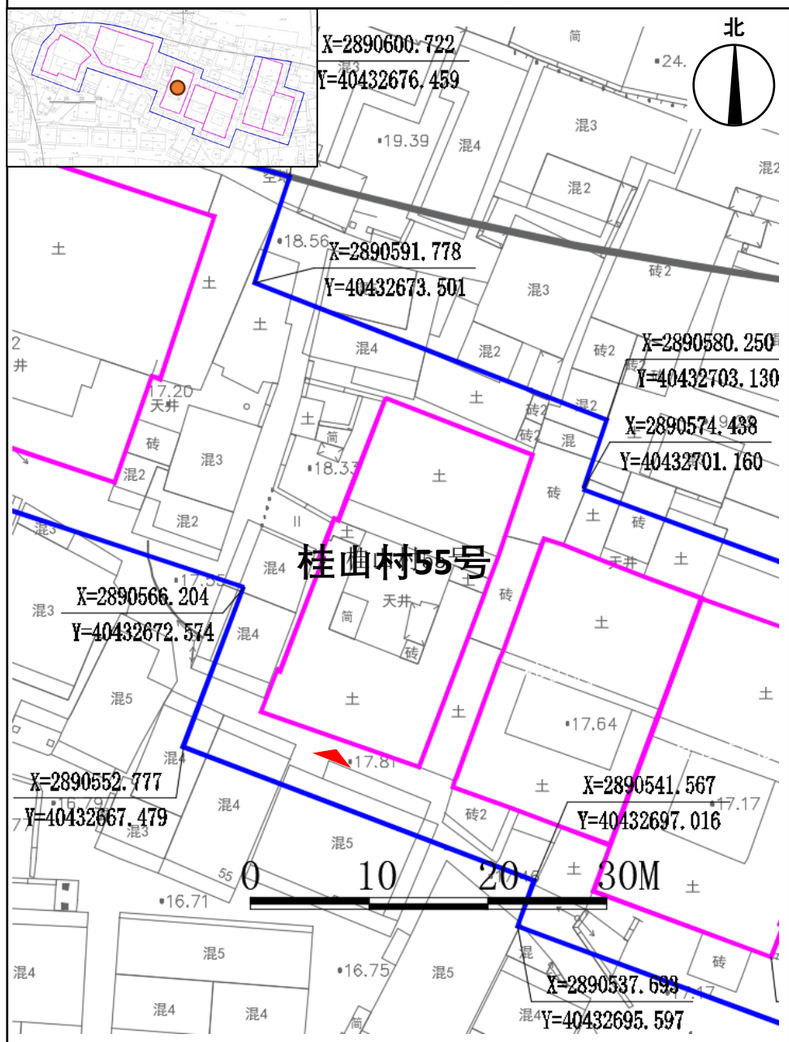
区位图　鸟瞰图

周边环境关系位置标示图

基础信息	编号	FM_350111_03_05	保护级别	传统风貌建筑
	名称	桂山村55号	行政区划	福州市晋安区
	街道乡镇	新店镇	建筑地址	福建省福州市晋安区新店镇桂山村55-4号
	基底面积	336.96㎡	建筑面积	313.54㎡
	建筑朝向	坐北朝南	建筑年代	清代
	使用功能	空置	建筑类型	典型民居和住宅
	主体梁架	穿斗式木构架	建筑层数	一层（局部二层）
	建筑结构	木结构	建筑屋顶	双坡硬山屋面

建筑形制与价值评估	周边环境	该建筑位于福州市晋安区新店镇桂山村，现“和萃雅居”地产项目北侧，周边为施工地，分布多栋同期古厝，环境风貌保存一般。
	历史沿革	该建筑建于清代，为合院式建筑，长期以来作为民居使用。为适应现代生活需求，原住民对该建筑进行了部分改建和翻新，整体保存状态一般。
	建筑本体 — 平面格局	坐北朝南，一进合院式建筑，由门头房、前天井、前天井两侧披榭、主座组成。主落主座以明间厅堂对称，面阔三间，进深五柱；前天井两侧披榭面阔两开间。
	建筑本体 — 结构	整体为木结构建筑，前廊、披榭、主座等均为穿斗式梁架。
	建筑本体 — 屋面	主座和门头房为双坡硬山屋面，披榭为单坡屋面。
	建筑本体 — 墙体	四面为夯土墙，两侧呈马鞍状，内部隔墙为灰板壁。
	建筑本体 — 地面	天井与廊檐石地面条石铺墁，其余地面为三合土地面。
	建筑本体 — 特色装饰	门廊处设插屏门，前挑檐三出挑斗栱，前后金柱间做三升担隔架，主座灯架、雀替、绦环板、灯梁托等装饰性构件雕刻精美。
	价值评估	该建筑建于清末，院落格局完整，其木构细部装饰较为精美，凸显了福州当地传统民居的特色风貌及传统工艺。
现状评估	重点保护要素	（1）院落格局：由门廊、前天井及披榭、主座组成的院落，主座面阔三开间，进深五柱的平面。 （2）结构：穿斗式梁架结构。 （3）墙体：夯土墙围合，两侧马鞍墙。 （4）屋面：主座双坡硬山屋面。 （5）地面：天井、檐廊条石铺墁。 （6）特色装饰：屏门、太师壁等建筑构件及斗拱、三升担隔架、雀替等精美雕刻。
	结构安全性	屋面瓦件破损多，椽板局部糟朽严重，屋面局部漏雨。院墙面层剥落严重，墙体局部改建，后院墙缺失无存；门头房穿斗构架保存一般；东、西侧披榭后期改建，构架缺失；主座构架整体保存一般。
	风貌完整性	门头房穿斗构架保存一般，屏门门扇局部缺失，次间后檐立面隔断改建缺失，后檐挑檐插拱局部缺失；东、西侧披榭后期改建为砖墙隔断；主座构架整体保存一般，东次间前檐立面改建为砖墙隔断，明间后厅内部隔断改建严重，二层楼面；东次间内部改建严重。
	备注	①本表格中面积指标为估算数据，具体以勘测单位实测数据为准，此图则不作为产权依据。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（四）

保护对象与保护范围图	编号	FM_350111_03_05	名称	桂山村55号
	保护区位	福州市晋安区	公布批次	晋安区第三批传统风貌建筑

保护方案

建筑本体	四至	建筑占地范围	保护范围	四至	东至桂山村49号本体线东侧外扩5米，北至规划道路边界，西侧至桂山村63号本体线西侧外扩5米，南至桂山村53号南侧外扩5米。
	面积	386.46㎡		面积	6665.49㎡

保护要求	通则要求	**一、基本原则：** 1. 保障传统风貌建筑结构安全，保持原有具备保护价值的建筑外立面风貌特征及内部有价值的保护要素。 2. 建筑本体及保护范围内进行的建设活动应符合《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》（建办科〔2024〕11 号）、《福建省传统风貌建筑保护条例》、《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》、《福州市历史文化名城保护条例》等相关规定要求。 **二、 应急防灾减灾：** 1、消防要求：制定防火安全保障方案，加设灭火器等消防设施，配备适用的火灾防控装置，预留消防通道与场地，消除火灾隐患。 2、木构件防虫：贯彻预防为主、防治结合、综合治理的方针，定期需对建筑内部的白蚁进行检查和灭治。 3、防洪排涝：疏浚排水通道，避免因排水不畅造成建筑水淹、建筑坍塌等现象。 4、智能化管理：结合片区历史文化资源，建立防火防盗、结构安全等预警监控系统。
	具体要求	**一、强制性内容：** 1、保护建筑整体风貌以及本图则所确定的保护要素，禁止擅自拆除、损毁传统风貌建筑，不得改变原有传统风貌特征，不得破坏建筑重点保护要素。 2、重点保护要素：中轴对称的合院式院落格局；建筑传统立面、屋顶样式及面阔三开间，进深五柱的主座。 **二、引导性内容：** 1、规划和环境：保持由本建筑与周边建筑形成的建筑组群；与北侧规划道路宜保持开敞关系，全面展示建筑传统风貌。 2、保养和维护：该建筑长期空置，应尽快对建筑进行修缮，改善建筑保存状态。后续宜做好日常保养维护并加强监测，建议经常性开展建筑检查，对本体进行屋面维护、修整补配、庭院整理等修缮工作，定期清除影响建筑安全的杂草植物等，维护传统风貌建筑本体及周边环境的整洁，维持其良好状态。 3、修缮和改造：在不改变原有传统风貌特征，不破坏重点保护要素的情况下，结合实际使用需求，允许利用新技术、新材料改善价值要素在保存条件、消防安全、无障碍、节能等方面的性能，提高传统风貌建筑安全性和适用性。 （1）空间调整：在不影响主体结构安全和主要风貌特征（如外立面、主要空间格局）的前提下，允许对内部非承重墙体进行适度改造，以适应新的使用功能。可采用轻质、可逆的隔断（如玻璃隔断、木质隔断）来灵活划分室内空间，减少对原有结构的破坏。 （2）性能提升：以确保建筑长久安全为核心目标，可采用隐蔽、可识别的现代结构加固技术。 （3）设施优化：所有给排水、电气、暖通、网络等管线应采用内部集成管道系统进行统一敷设，实现管线隐蔽布置。空调室外机、太阳能热水器等设备应避开主要立面，优先设置在庭院、背立面或屋顶等隐蔽位置，并采用与建筑一体化的遮蔽构件进行美化处理。允许根据功能需求增设现代厨卫设施，其位置宜优先选择在辅助空间，并同步做好防水、通风、排污与管道集成系统的衔接处理。 （4）维修改造：对建筑整体进行修缮，修复破损、剥落的墙体，更换糟朽、破损的木构件，使建筑恢复良好状态。

图例	建筑本体 保护范围 主要入口	范围划定原则	**一、本体划定原则：** 1、结合现场踏勘，综合考虑建筑空间格局的完整性与现状保存的真实性。 2、建筑本体平面布局相对完整且边界清晰。 **二、保护范围划定原则：** 1、建筑周边5m 范围内，根据院落格局、所邻建筑、巷道、自然地形地貌、人文环境等环境因素划定。
上位规划衔接	1、符合《福州市国土空间总体规划(2021-2035)》历史文化保护相关要求。 2、符合《福州历史文化名城保护规划(2021-2035)》相关要求。 3、其他相关的规划应满足本图则划定建筑本体线及保护范围线的保护要求。		

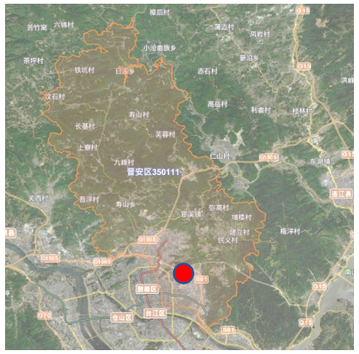
使用功能	禁止	1、禁止改造为生产、储存、经营爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性等危险品的工厂、仓库、码头以及其他对传统风貌建筑有污染的设施等功能。 2、禁止引入重油餐饮、大型超市、工厂仓库等对传统风貌建筑有害或改变传统风貌建筑格局的功能。 3、禁止引入产生声光污染的商业功能，禁止使用大功率扩音设备、频闪灯、摇头灯等产生光污染的设备。 4、禁止引入不满足消防要求的功能。 5、木构建筑禁止引入带有明火的功能。
	建议	1、根据《福建省传统风貌建筑保护条例》相关规定，鼓励利用传统风貌建筑展示地方特色文化，开设博物馆、陈列馆、纪念馆、传统作坊或者开办民宿等服务性经营活动，实现活化利用。 2、应优先选择符合原空间布局，对建筑干预较小的使用功能。 3、应在确保建筑结构和消防安全、风貌协调及不违反核心价值要素保护要求的前提下，遵循可逆性与可识别性原则，适当进行空间调整优化与性能提升。 4、结合传统风貌建筑空间格局及历史价值，在符合相关技术规范要求，不改变建筑主要平面布局、传统外观风貌、主体梁架结构及价值要素并保证安全的前提下，可开展以下功能： （1）结合建筑类型，可延续居住功能，鼓励引入文化展示、文化体验、社区服务等使用功能。 （2）详细规划为混合用地，结合规划性质，可兼容作为商业办公、餐饮、零售、民宿等使用功能。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（公示稿）

——桂山村58号

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（一）

建筑区位图与周边环境关系



区位图　鸟瞰图

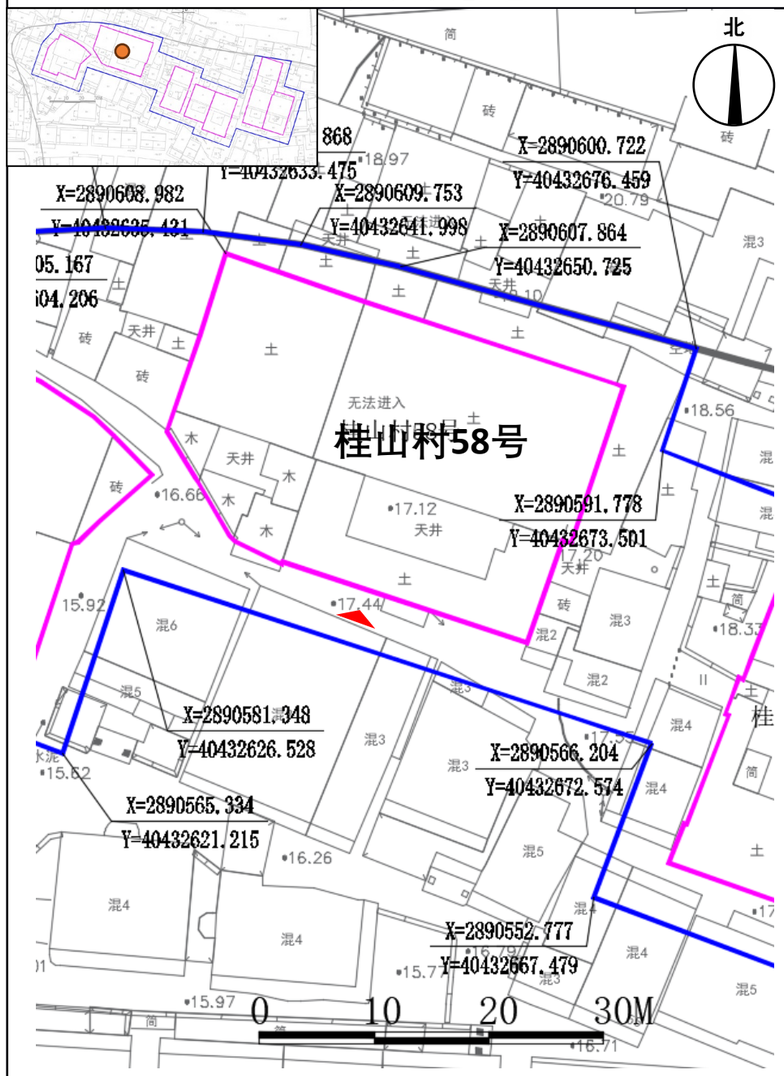
周边环境关系位置标示图

基础信息	编号	FM_350111_03_06	保护级别	传统风貌建筑
	名称	桂山村58号	行政区划	福州市晋安区
	街道乡镇	新店镇	建筑地址	福建省福州市晋安区新店镇桂山村58-14号
	基底面积	660.00㎡	建筑面积	559.08㎡
	建筑朝向	坐北朝南	建筑年代	清末民国
	使用功能	空置	建筑类型	典型民居和住宅
	主体梁架	穿斗式木构架	建筑层数	一层（局部二层）
	建筑结构	木结构	建筑屋顶	双坡硬山屋面

建筑形制与价值评估	周边环境		该建筑位于福州市晋安区新店镇桂山村，现“和萃雅居”地产项目北侧，周边为施工地，分布多栋同期古厝，环境风貌保存一般。
	历史沿革		该建筑建于清代，为合院式建筑，长期以来作为民居使用。为适应现代生活需求，原住民对该建筑进行了部分改建和翻新，整体保存状态一般。
	建筑本体	平面格局	该建筑坐北朝南，两落单进合院式建筑，含正落和侧落。正落由门头房、前天井、前天井两侧披榭、主座组成；主座以明间厅堂对称，面阔五间，进深五柱；侧落由天井、主座、披榭、围墙组成。
		结构	整体为木结构建筑，前廊、披榭、主座等均为穿斗式梁架。
		屋面	主座和门头房为双坡硬山屋面，披榭为单坡屋面。
		墙体	四面均为夯土墙，一侧为马鞍墙；内部隔墙为灰板壁。
		地面	天井与廊檐石地面条石铺墁，其余地面为三合土地面。
		特色装饰	屏门后为门廊，主落明间为穿斗屋架，前挑檐斗栱出三挑，前后金柱间做三升担隔架，主座设灯架、雀替、绦环板、灯梁托等雕刻精美。
	价值评估		该建筑建于清末，院落格局完整，其木构细部装饰较为精美，凸显了福州当地传统民居的特色风貌。
现状评估	重点保护要素		（1）院落格局：单进两落合院式建筑，含正落和侧落。 （2）结构：穿斗式梁架。 （3）墙体：四面夯土墙，一侧马鞍墙。 （4）屋面：正落和侧落的主座均为双坡硬山屋面，其余空间为单坡屋面。 （5）地面：前埕、天井条石铺墁形式。 （6）特色装饰：屏门、太师壁及主座三升担隔架、灯架、雀替、坨墩等精美雕刻。
	结构安全性		正落及侧落主座建筑后充柱至前门柱缝架保存较好，后充柱至后门柱缝架残损改建较严重，已发生屋面下沉，缝架歪闪现象。因后期改扩建，局部桁枋、看架缺损。正落门廊缝架保存完好，两侧披榭改建较严重，局部缝架整体缺损，多数缝架存在不同程度糟朽歪闪。侧落门廊缝架保存较好，存在歪闪现象， 两侧披榭缝架保存较差。披榭隔断均缺失，后期改为砖墙。
	风貌完整性		建筑外墙为夯土墙，现存南、东、西及正落与侧落分界墙，北侧墙体缺损，侧落正门石门框两侧墙体内侧被掏空，墙基尚存。现存墙体保存较好，未发生较大形变倾斜，局部后期开门门窗洞，墙面抹灰剥落严重，局部后期水泥粉刷。主座局部后期改建为瓷砖地面，天井地面破损开裂。
	备注		①本表格中面积指标为估算数据，具体以勘测单位实测数据为准，此图则不作为产权依据。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（四）

保护对象与保护范围图



编号	FM_350111_03_06	名称	桂山村58号
保护区位	福州市晋安区	公布批次	晋安区第三批传统风貌建筑

保护方案

建筑本体	四至	建筑占地范围	保护范围	四至	东至桂山村49号本体线东侧外扩5米，北至规划道路边界，西侧至桂山村63号本体线西侧外扩5米，南至桂山村53号南侧外扩5米。
	面积	828.90㎡		面积	6665.49㎡

保护要求	通则要求	**一、基本原则：** 1. 保障传统风貌建筑结构安全，保持原有具备保护价值的建筑外立面风貌特征及内部有价值的保护要素。 2. 建筑本体及保护范围内进行的建设活动应符合《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》（建办科〔2024〕11 号）、《福建省传统风貌建筑保护条例》、《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》、《福州市历史文化名城保护条例》等相关规定要求。 **二、 应急防灾减灾：** 1、消防要求：制定防火安全保障方案，加设灭火器等消防设施，配备适用的火灾防控装置，预留消防通道与场地，消除火灾隐患。 2、木构件防虫：贯彻预防为主、防治结合、综合治理的方针，定期需对建筑内部的白蚁进行检查和灭治。 3、防洪排涝：疏浚排水通道，避免因排水不畅造成建筑水淹、建筑坍塌等现象。 4、智能化管理：结合片区历史文化资源，建立防火防盗、结构安全等预警监控系统。
	具体要求	**一、强制性内容：** 1、保护建筑整体风貌以及本图则所确定的保护要素，禁止擅自拆除、损毁传统风貌建筑，不得改变原有传统风貌特征，不得破坏建筑重点保护要素。 2、重点保护要素：两落单进合院式院落格局，含正落和侧落；建筑传统立面、屋顶样式；正落中轴对称格局，面阔五开间，进深五柱的主座和面阔三开间，进深五柱的侧落主座。 **二、引导性内容：** 1、规划和环境：保持由本建筑与周边建筑形成的建筑组群；与北侧规划道路宜保持开敞关系，全面展示建筑传统风貌。 2、保养和维护：该建筑长期空置，应尽快对建筑进行修缮，改善建筑保存状态。后续宜做好日常保养维护并加强监测，建议经常性开展建筑检查，对本体进行屋面维护、修整补配、庭院整理等修缮工作，定期清除影响建筑安全的杂草植物等，维护传统风貌建筑本体及周边环境的整洁，维持其良好状态。 3、修缮和改造：在不改变原有传统风貌特征，不破坏重点保护要素的情况下，结合实际使用需求，允许利用新技术、新材料改善价值要素在保存条件、消防安全、无障碍、节能等方面的性能，提高传统风貌建筑安全性和适用性。 （1）空间调整：在不影响主体结构安全和主要风貌特征（如外立面、主要空间格局）的前提下，允许对内部非承重墙体进行适度改造，以适应新的使用功能。可采用轻质、可逆的隔断（如玻璃隔断、木质隔断）来灵活划分室内空间，减少对原有结构的破坏。 （2）性能提升：以确保建筑长久安全为核心目标，可采用隐蔽、可识别的现代结构加固技术。 （3）设施优化：所有给排水、电气、暖通、网络等管线应采用内部集成管道系统进行统一敷设，实现管线隐蔽布置。空调室外机、太阳能热水器等设备应避开主要立面，优先设置在庭院、背立面或屋顶等隐蔽位置，并采用与建筑一体化的遮蔽构件进行美化处理。允许根据功能需求增设现代厨卫设施，其位置宜优先选择在辅助空间，并同步做好防水、通风、排污与管道集成系统的衔接处理。 （4）维修改造：对建筑整体进行修缮，修复破损、剥落的墙体，更换糟朽、破损的木构件，使建筑恢复良好状态。

图例	建筑本体 保护范围 主要入口	范围划定原则	**一、本体划定原则：** 1、结合现场踏勘，综合考虑建筑空间格局的完整性与现状保存的真实性。 2、建筑本体平面布局相对完整且边界清晰。 **二、保护范围划定原则：** 1、建筑周边5m 范围内，根据院落格局、所邻建筑、巷道、自然地形地貌、人文环境等环境因素划定。
上位规划衔接	1、符合《福州市国土空间总体规划(2021-2035)》历史文化保护相关要求。 2、符合《福州历史文化名城保护规划(2021-2035)》相关要求。 3、其他相关的规划应满足本图则划定建筑本体线及保护范围线的保护要求。		

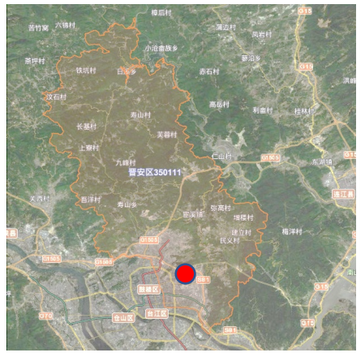
使用功能	禁止	1、禁止改造为生产、储存、经营爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性等危险品的工厂、仓库、码头以及其他对传统风貌建筑有污染的设施等功能。 2、禁止引入重油餐饮、大型超市、工厂仓库等对传统风貌建筑有害或改变传统风貌建筑格局的功能。 3、禁止引入产生声光污染的商业功能，禁止使用大功率扩音设备、频闪灯、摇头灯等产生光污染的设备。 4、禁止引入不满足消防要求的功能。 5、木构建筑禁止引入带有明火的功能。
	建议	1、根据《福建省传统风貌建筑保护条例》相关规定，鼓励利用传统风貌建筑展示地方特色文化，开设博物馆、陈列馆、纪念馆、传统作坊或者开办民宿等服务性经营活动，实现活化利用。 2、应优先选择符合原空间布局，对建筑干预较小的使用功能。 3、应在确保建筑结构和消防安全、风貌协调及不违反核心价值要素保护要求的前提下，遵循可逆性与可识别性原则，适当进行空间调整优化与性能提升。 4、结合传统风貌建筑空间格局及历史价值，在符合相关技术规范要求，不改变建筑主要平面布局、传统外观风貌、主体梁架结构及价值要素并保证安全的前提下，可开展以下功能： （1）结合建筑类型，可延续居住功能，鼓励引入文化展示、文化体验、社区服务等使用功能。 （2）详细规划为混合用地，结合规划性质，可兼容作为商业办公、餐饮、零售、民宿等使用功能。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（公示稿）

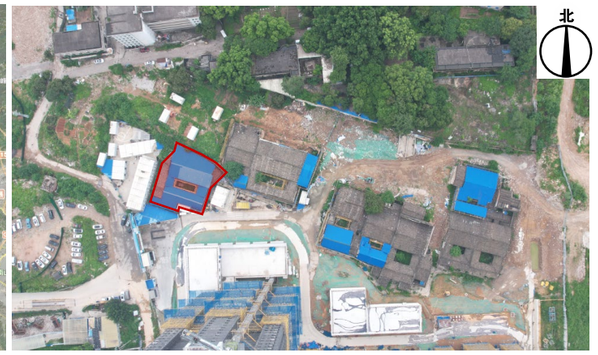
——桂山村63号

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（一）

建筑区位图与周边环境关系



区位图



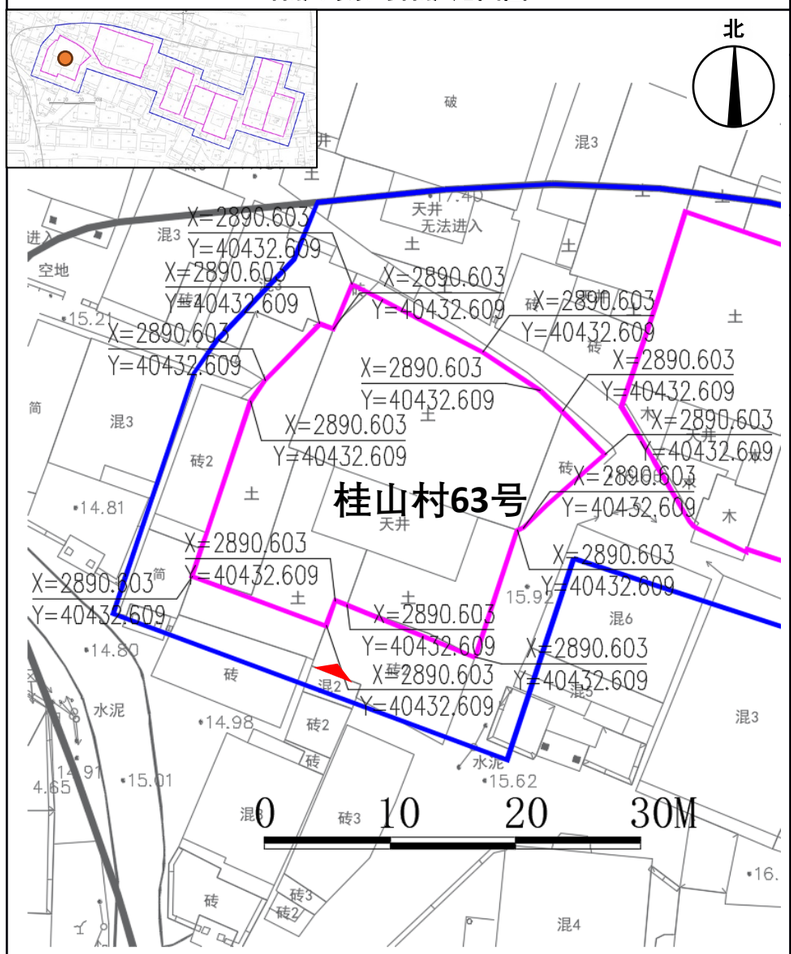
鸟瞰图

周边环境关系位置标示图

基础信息	编号	FM_350111_03_07	保护级别	传统风貌建筑
	名称	桂山村63号	行政区划	福州市晋安区
	街道乡镇	新店镇	建筑地址	福建省福州市晋安区桂山村63号
	基底面积	434.52㎡	建筑面积	376.56㎡
	建筑朝向	坐北朝南	建筑年代	清代
	使用功能	空置	建筑类型	典型民居和住宅
	主体梁架	穿斗式结构	建筑层数	一层（局部二层）
	建筑结构	木结构	建筑屋顶	双坡硬山屋面

建筑形制与价值评估	周边环境	该建筑位于福州市晋安区新店镇桂山村，现“和萃雅居”地产项目北侧，周边为施工地，分布多栋同期古厝，环境风貌保存一般。
	历史沿革	该建筑建于清代，为合院式建筑，长期以来作为民居使用；为适应现代生活需求，原住民对该建筑进行了部分改建和翻新，整体保存状态一般。
	建筑本体 平面格局	该建筑为一进合院式建筑，由门头房、前天井、东西两侧披榭、倒朝房，主座、后天井组成，四周为夯土墙院墙，两侧带披榭，主座为五开间，建筑主入口位于东侧门头房。
	建筑本体 结构	木结构建筑，前廊、披榭、主座等均为穿斗式梁架。
	建筑本体 屋面	主座和门头房为双坡硬山屋面，披榭为单坡屋面。
	建筑本体 墙体	四面均为夯土墙；内部隔墙为灰板壁。
	建筑本体 地面	天井与廊檐石地面条石铺墁，其余地面为三合土地面。
	建筑本体 特色装饰	前挑檐三出挑斗栱，前后金柱间做三升担隔架等。
	价值评估	该建筑建于清末时期，院落格局保存完整，其木构细部装饰较为精美，凸显了福州当地传统民居的特色风貌。
现状评估	重点保护要素	（1）院落格局：建筑主入口位于东侧门头房，整体由门头房、前埕、披榭、主座构成的院落空间，主座五开间，北侧为主座与围墙围合的后天井。 （2）结构：穿斗式梁架。 （3）墙体：四面夯土院墙。 （4）屋面：主座和门头房为双坡屋面，披榭为单坡屋面。 （5）地面：廊檐和天井条石铺墁形式。 （6）特色装饰：三升担隔架、灯架、绦环板等精美雕刻。
	结构安全性	结构安全性较差，屋面瓦件破损多，椽板糟朽严重，屋面漏雨，西北侧披屋外墙垮塌，院墙面层剥落严重，四周墙体均存在不同程度的破损；主座五开间均加改建二层阁楼，楼面存在不同程度的沉降，严重影响建筑结构安全性门廊、西侧披榭、主座穿斗构架存在不同程度的槽朽，东侧披榭梁架缺失；倒朝房东侧两开间梁架缺失。
	风貌完整性	东西两侧披榭被改为砖混建筑，南侧倒朝房除东侧两开间外均被加改为砖混建筑，原有建筑木结构缺失。主座北侧后期加建屋面，屋面顺延至北侧外墙处，原有后天井被盖住。主座两侧山墙外加盖披屋，整体改建较为严重，但整体平面格局保留外墙原有乌烟灰面层缺失，均被改为水泥面层。主座两侧山墙外加建披屋，东侧外墙缺失，南侧外墙部分后期被改为水泥砖墙跟红砖墙，边界较为模糊，整体风貌保存较差，外墙均存在不同程度的破损，但东西北三侧外墙边间较为清晰。
	备注	①本表格中面积指标为估算数据，具体以勘测单位实测数据为准，此图则不作为产权依据。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（四）

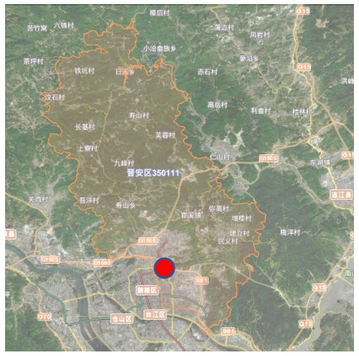
保护对象与保护范围图	编号	FM_350111_03_07		名称	桂山村63号
	保护区位	福州市晋安区		公布批次	晋安区第三批传统风貌建筑
	保护方案				
	建筑本体	四至	建筑占地范围	保护范围	四至：东至桂山村49号本体线东侧外扩5米，北至规划道路边界，西侧至本建筑本体线西侧外扩5米，南至桂山村53号南侧外扩5米。
		面积	562.33㎡		面积：6665.49㎡
	保护要求	通则要求	**一、基本原则：** 1. 保障传统风貌建筑结构安全，保持原有具备保护价值的建筑外立面风貌特征及内部有价值的保护要素。 2. 建筑本体及保护范围内进行的建设活动应符合《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》（建办科〔2024〕11 号）、《福建省传统风貌建筑保护条例》、《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》、《福州市历史文化名城保护条例》等相关规定要求。 **二、 应急防灾减灾：** 1、消防要求：制定防火安全保障方案，加设灭火器等消防设施，配备适用的火灾防控装置，预留消防通道与场地，消除火灾隐患。 2、木构件防虫：贯彻预防为主、防治结合、综合治理的方针，定期需对建筑内部的白蚁进行检查和灭治。 3、防洪排涝：疏浚排水通道，避免因排水不畅造成建筑水淹、建筑坍塌等现象。 4、智能化管理：结合片区历史文化资源，建立防火防盗、结构安全等预警监控系统。		
		具体要求	**一、强制性内容：** 1、保护建筑整体风貌以及本图则所确定的保护要素，禁止擅自拆除、损毁传统风貌建筑，不得改变原有传统风貌特征，不得破坏建筑重点保护要素。 2、重点保护要素：单进合院式院落格局，建筑传统立面、屋顶样式及面阔五开间，进深五柱的主座平面。 **二、引导性内容：** 1、规划和环境：保持由本建筑与周边建筑形成的建筑组群；与北侧规划道路宜保持开敞关系，全面展示建筑传统风貌。 2、保养和维护：该建筑长期空置，应尽快对建筑进行修缮，改善建筑保存状态。后续宜做好日常保养维护并加强监测，建议经常性开展建筑检查，对本体进行屋面维护、修整补配、庭院整理等修缮工作，定期清除影响建筑安全的杂草植物等，维护传统风貌建筑本体及周边环境的整洁，维持其良好状态。 3、修缮和改造：在不改变原有传统风貌特征，不破坏重点保护要素的情况下，结合实际使用需求，允许利用新技术、新材料改善价值要素在保存条件、消防安全、无障碍、节能等方面的性能，提高传统风貌建筑安全性和适用性。 （1）空间调整：在不影响主体结构安全和主要风貌特征（如外立面、主要空间格局）的前提下，允许对内部非承重墙体进行适度改造，以适应新的使用功能。可采用轻质、可逆的隔断（如玻璃隔断、木质隔断）来灵活划分室内空间，减少对原有结构的破坏。 （2）性能提升：以确保建筑长久安全为核心目标，可采用隐蔽、可识别的现代结构加固技术。 （3）设施优化：所有给排水、电气、暖通、网络等管线应采用内部集成管道系统进行统一敷设，实现管线隐蔽布置。空调室外机、太阳能热水器等设备应避开主要立面，优先设置在庭院、背立面或屋顶等隐蔽位置，并采用与建筑一体化的遮蔽构件进行美化处理。允许根据功能需求增设现代厨卫设施，其位置宜优先选择在辅助空间，并同步做好防水、通风、排污与管道集成系统的衔接处理。 （4）维修改造：对建筑整体进行修缮，修复破损、剥落的墙体，更换糟朽、破损的木构件，使建筑恢复良好状态。		
图例	建筑本体 保护范围 主要入口	范围划定原则	**一、本体划定原则：** 1、结合现场踏勘，综合考虑建筑空间格局的完整性与现状保存的真实性。 2、建筑本体平面布局相对完整且边界清晰。 **二、保护范围划定原则：** 1、建筑周边5m 范围内，根据院落格局、所邻建筑、巷道、自然地形地貌、人文环境等环境因素划定。	使用功能	禁止
					1、禁止改造为生产、储存、经营爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性等危险品的工厂、仓库、码头以及其他对传统风貌建筑有污染的设施等功能； 2、禁止引入重油餐饮、大型超市、工厂仓库等对传统风貌建筑有害或改变传统风貌建筑格局的功能。 3、禁止引入产生声光污染的商业功能，禁止使用大功率扩音设备、频闪灯、摇头灯等产生光污染的设备。 4、禁止引入不满足消防要求的功能。 5、木构建筑禁止引入带有明火的功能。
上位规划衔接	1、符合《福州市国土空间总体规划(2021-2035)》历史文化保护相关要求。 2、符合《福州历史文化名城保护规划(2021-2035)》相关要求。 3、其他相关的规划应满足本图则划定建筑本体线及保护范围线的保护要求。				建议
					1、根据《福建省传统风貌建筑保护条例》相关规定，鼓励利用传统风貌建筑展示地方特色文化，开设博物馆、陈列馆、纪念馆、传统作坊或者开办民宿等服务性经营活动，实现活化利用。 2、应优先选择符合原空间布局，对建筑干预较小的使用功能。 3、应在确保建筑结构和消防安全、风貌协调及不违反核心价值要素保护要求的前提下，遵循可逆性与可识别性原则，适当进行空间调整优化与性能提升。 4、结合传统风貌建筑空间格局及历史价值，在符合相关技术规范要求，不改变建筑主要平面布局、传统外观风貌、主体梁架结构及价值要素并保证安全的前提下，可开展以下功能： （1）结合建筑类型，可延续居住功能，鼓励引入文化展示、文化体验、社区服务等使用功能。 （2）详细规划为混合用地，结合规划性质，可兼容作为商业办公、餐饮、零售、民宿等使用功能。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（公示稿）

——水头村195、196、197号

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（一）

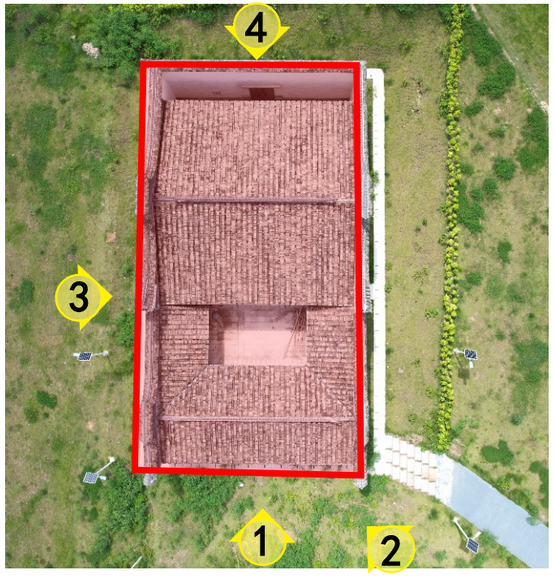
建筑区位图与周边环境关系



区位图

鸟瞰图

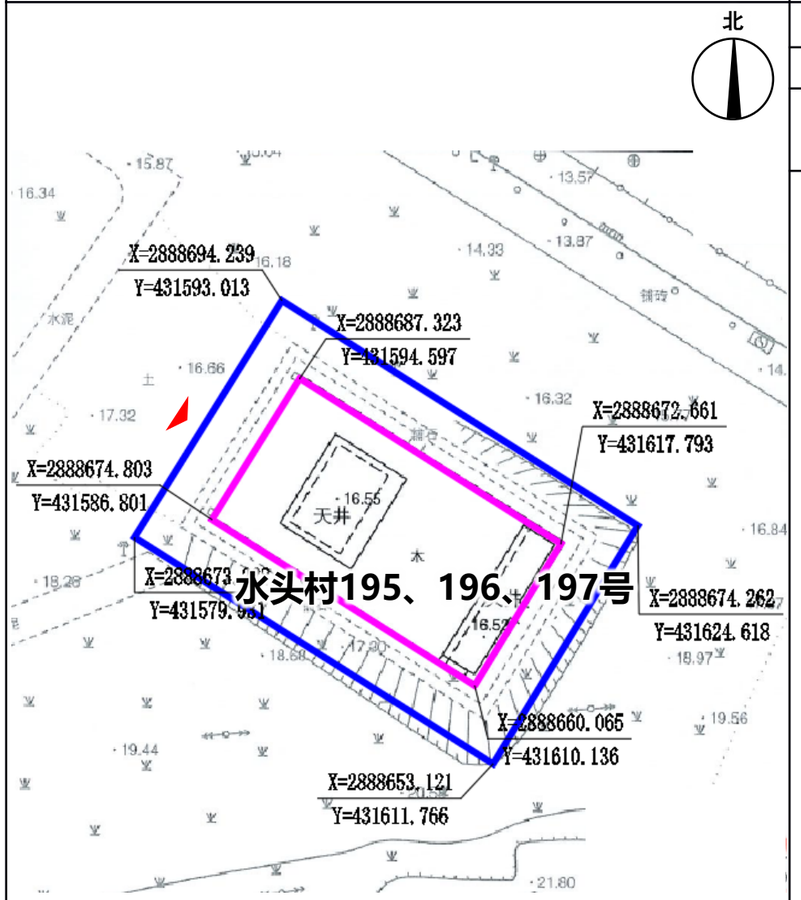
周边环境关系位置标示图



基础信息	编号	FM_350111_03_08	保护级别	传统风貌建筑
	名称	水头村195、196、197号	行政区划	福州市晋安区
	街道乡镇	茶园街道	建筑地址	福建省福州市水头村195、196、197号
	基底面积	292.36㎡	建筑面积	295.80㎡
	建筑朝向	坐东南朝西北	建筑年代	清末民国
	使用功能	空置	建筑类型	典型民居和住宅
	主体梁架	穿斗式木构架	建筑层数	一层
	建筑结构	土木结构	建筑屋顶	双坡硬山屋面

建筑形制与价值评估	周边环境	该建筑位于夏莲路溪口隧道右侧绿地内，周边为独立绿地，西面、北面为住宅区，东面、南面紧邻金鸡山，周边环境整洁。
	历史沿革	该建筑旧址位于水头村内，始建于清末民初。早年，其门头、天井两侧披榭及后院等部分曾有不同程度的改造与损毁，唯有主座相对完好地得以保存。因市政道路建设的需要，2024年迁建至华林路延伸段溪口隧道右侧绿地。
建筑本体	平面格局	该建筑坐东南朝西北，合院式建筑，由门头房、前天井、前天井两侧披榭、主座、后天井及围墙组成。主座以明间厅堂对称，面阔三间，进深五柱。
	结构	整体为木结构建筑，前廊、披榭、主座等均为穿斗式梁架。
	屋面	主座硬山双坡顶，正脊两端作雀尾状。
	墙体	四周夯土墙围合，两侧呈马鞍式山墙，戴墙帽有樨头装饰；内部隔断为传统灰板壁，两侧马鞍式山墙。
	地面	前埕、天井采用条石铺墁，主座改为水泥地面，铺设砖红色方形瓷砖，次间及披榭内地面改为水泥地面。
	特色装饰	建筑马鞍墙头有墀头装饰、主座前挑檐斗栱出三挑，雀替雕花草样式，前后金柱间做三升担隔架，主座设灯架，灯架下设灯架托，太师壁上方设有一对插把，房屋门上绦环板均有精美雕刻。
	价值评估	该建筑建于清末民国，修缮情况较好，院落格局完整，其木构细部装饰较为精美，凸显了福州当地传统民居的特色风貌。
现状评估	重点保护要素	（1）院落格局：以主座厅堂为中轴对称的合院式大厝格局，主座面阔三开间。 （2）结构：穿斗式梁架结构。 （3）墙体：两侧马鞍式山墙。 （4）屋面：主座、门头房为双坡硬山屋面，主座做雀尾脊。 （5）地面：天井与前廊等采用条石铺地。 （6）特色装饰：墀头、廊檐斗拱、主座隔架、雀替、灯梁托、太师壁、插把、门扇绦环板等精美雕花。
	结构安全性	该建筑经过迁建修缮后，整体状况良好，结构完整无缺失。
	风貌完整性	该建筑基本留存原有样式，风貌较为完整，装饰构件精美。
	备注	①本表格中面积指标为估算数据，具体以勘测单位实测数据为准，此图则不作为产权依据。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（四）

保护对象与保护范围图	编号	FM_350111_03_08	名称	水头村195、196、197号
	保护区位	福州市晋安区	公布批次	晋安区第三批传统风貌建筑

保护方案

建筑本体			保护范围		
	四至	建筑占地范围		四至	建筑本体线外扩5米
	面积	375.12㎡		面积	602.39㎡

保护要求	通则要求	**一、基本原则：** 1. 保障传统风貌建筑结构安全，保持原有具备保护价值的建筑外立面风貌特征及内部有价值的保护要素。 2. 建筑本体及保护范围内进行的建设活动应符合《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》（建办科〔2024〕11 号）、《福建省传统风貌建筑保护条例》、《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》、《福州市历史文化名城保护条例》等相关规定要求。 **二、 应急防灾减灾：** 1、消防要求：制定防火安全保障方案，加设灭火器等消防设施，配备适用的火灾防控装置，预留消防通道与场地，消除火灾隐患。 2、木构件防虫：贯彻预防为主、防治结合、综合治理的方针，定期需对建筑内部的白蚁进行检查和灭治。 3、防洪排涝：疏浚排水通道，避免因排水不畅造成建筑水淹、建筑坍塌等现象。 4、智能化管理：结合片区历史文化资源，建立防火防盗、结构安全等预警监控系统。
	具体要求	**一、强制性内容：** 1、保护建筑整体风貌以及本图则所确定的保护要素，禁止擅自拆除、损毁传统风貌建筑，不得改变原有传统风貌特征，不得破坏建筑重点保护要素。保护范围内不得进行未经审批的扩建、改建等破坏建筑风貌的行为。未经行政部门审批，不得擅自采取影响本建筑安全的行为。 2、重点保护要素：由前埕、天井、厢房及主座组成的院落格局；面阔三间，进深五柱的主座平面及院落后天井空间。 （2）**二、引导性内容：** 1、规划和环境：保持建筑周边空间开敞。 2、保养和维护：该建筑长期空置，应尽快对建筑进行修缮，改善建筑保存状态。后续宜做好日常保养维护并加强监测，建议经常性开展建筑检查，对本体进行屋面维护、修整补配、庭院整理等修缮工作，定期清除影响建筑安全的杂草植物等，维护传统风貌建筑本体及周边环境的整洁，维持其良好状态。 3、修缮和改造：在不改变原有传统风貌特征，不破坏重点保护要素的情况下，结合实际使用需求，允许利用新技术、新材料改善价值要素在保存条件、消防安全、无障碍、节能等方面的性能，提高传统风貌建筑安全性和适用性。 （1）空间调整：在不影响主体结构安全和主要风貌特征（如外立面、主要空间格局）的前提下，允许对内部非承重墙体进行适度改造，以适应新的使用功能。可采用轻质、可逆的隔断（如玻璃隔断、木质隔断）来灵活划分室内空间，减少对原有结构的破坏。 （2）性能提升：以确保建筑长久安全为核心目标，可采用隐蔽、可识别的现代结构加固技术。 （3）设施优化：所有给排水、电气、暖通、网络等管线应采用内部集成管道系统进行统一敷设，实现管线隐蔽布置。空调室外机、太阳能热水器等设备应避开主要立面，优先设置在庭院、背立面或屋顶等隐蔽位置，并采用与建筑一体化的遮蔽构件进行美化处理。允许根据功能需求增设现代厨卫设施，其位置宜优先选择在辅助空间，并同步做好防水、通风、排污与管道集成系统的衔接处理。 （4）维修改造：该建筑已完成修缮，后续对建筑内外结构定期进行维修、改善，使建筑保持良好状态；对建筑改造应符合本图则要求。

图例	建筑本体 保护范围 主要入口	范围划定原则	**一、本体划定原则：** 1、结合现场踏勘，综合考虑建筑空间格局的完整性与现状保存的真实性。 2、建筑本体平面布局相对完整且边界清晰。 **二、保护范围划定原则：** 1、建筑周边5m 范围内，根据院落格局、所邻建筑、巷道、自然地形地貌、人文环境等环境因素划定。	使用功能	禁止	1、禁止改造为生产、储存、经营爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性等危险品的工厂、仓库、码头以及其他对传统风貌建筑有污染的设施等功能； 2、禁止引入重油餐饮、大型超市、工厂仓库等对传统风貌建筑有害或改变传统风貌建筑格局的功能。 3、禁止引入产生声光污染的商业功能，禁止使用大功率扩音设备、频闪灯、摇头灯等产生光污染的设备。 4、禁止引入不满足消防要求的功能。
相关规划衔接	1、符合《福州市国土空间总体规划(2021-2035)》历史文化保护相关要求。 2、符合《福州历史文化名城保护规划(2021-2035)》相关要求。 3、其他相关的规划应满足本图则划定建筑本体线及保护范围线的保护要求。				建议	1、根据《福建省传统风貌建筑保护条例》相关规定，鼓励利用传统风貌建筑展示地方特色文化，开设博物馆、陈列馆、纪念馆、传统作坊或者开办民宿等服务性经营活动，实现活化利用。 2、应优先选择符合原空间布局，对建筑干预较小的使用功能。 3、应在确保建筑结构和消防安全、风貌协调及不违反核心价值要素保护要求的前提下，遵循可逆性与可识别性原则，适当进行空间调整优化与性能提升。 4、结合传统风貌建筑空间格局及历史价值，在符合相关技术规范要求，不改变建筑主要平面布局、传统外观风貌、主体梁架结构及价值要素并保证安全的前提下，可开展以下功能: （1）结合建筑类型，鼓励引入文化展示、文化体验、文创消费、公共服务等使用功能。 （2）详细规划中为公园绿地，结合规划性质，可兼容作为公园配套、旅游服务等多种功能。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（公示稿）

——麦先生厝

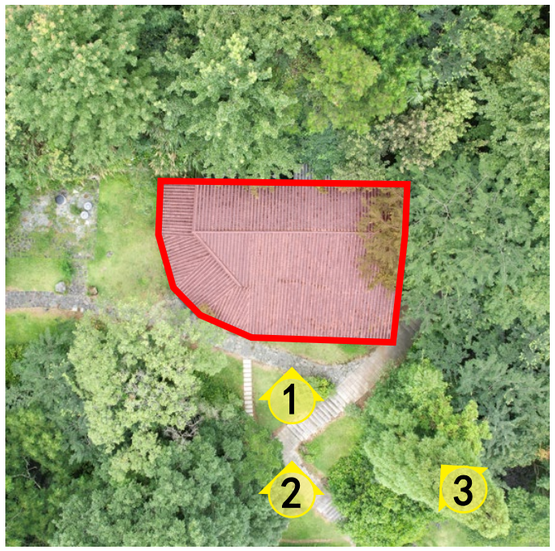
福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（一）

建筑区位图与周边环境关系

区位图

鸟瞰图

周边环境关系位置标示图



基础信息	编号	FM_350111_03_09	保护级别	传统风貌建筑
	名称	麦先生厝	行政区划	福州市晋安区
	街道乡镇	宦溪镇	建筑地址	福建省福州市晋安区宦溪镇宜夏村
	基底面积	128.6㎡	建筑面积	128.6㎡
	建筑朝向	坐北朝南	建筑年代	清末（2020年重建）
	使用功能	商业	建筑类型	典型民居和住宅
	主体梁架	屋顶为桁架结构	建筑层数	一层
	建筑结构	石砌结构	建筑屋顶	坡屋顶

建筑形制与价值评估	周边环境	该建筑位于鼓岭柳杉王公园北侧台地，周边树木密集，环境清幽整洁，整体风貌较好。
	历史沿革	历史沿革：该别墅是鼓岭最早的度假别墅之一，曾是传教士萌为廉（William Artyn Main）的避暑别墅，建于1907年之前，为单层石木结构的西式建筑。该建筑因年代久远已损毁，2020年鼓岭管委会根据美国南加州大学收藏的历史照片进行原样复原，并在新建筑旁保留了一堵旧墙作为历史参照。
	建筑本体 — 平面格局	建筑内部呈“T”字型平面，它最大的特色是拥有一个弧形的回廊，屋顶是一个类似半圆的弧形。
	建筑本体 — 结构	四周均由石砌结构围护。
	建筑本体 — 屋面	双坡屋面，内部为桁架结构，屋面呈半圆弧形。
	建筑本体 — 墙体	采用鼓岭青方整石，以双面勾缝鼓岭青景石墙做法工艺砌筑，整体平整顺滑。
	建筑本体 — 地面	石砌前埕。
	建筑本体 — 特色装饰	木质门窗、鼓岭青方整石墙面、青景石墙勾缝砌筑工艺。
	价值评估	麦先生厝为西式单层别墅，其建筑形式与风格体现了中西方文化交融的特点，是鼓岭近代中西文化交流的缩影，具有较高的历史、社会及文化意义。其修复不仅重现了历史风貌，也凸显了鼓岭作为“万国建筑博物馆”的独特价值。
现状评估	重点保护要素	（1）院落格局：T字型平面，弧形回廊。 （2）结构：石砌结构。 （3）墙体：青石墙。 （4）屋面：桁架结构的半圆弧形屋面。 （5）地面：石砌前埕、入口台阶。 （6）特色装饰：木质门窗、鼓岭青方整石墙面、青景石墙勾缝砌筑工艺。
	结构安全性	该建筑经过重建后，整体状况良好。
	风貌完整性	建筑基本按照原有样式复建，历史风貌得到恢复，与鼓岭历史建筑群整体风貌协调。
	备注	①本表格中面积指标为估算数据，具体以勘测单位实测数据为准，此图则不作为产权依据。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（四）

保护对象与保护范围图	编号	FM_350111_03_09	名称	麦先生厝
	保护区位	福州市晋安区	公布批次	晋安区第三批传统风貌建筑

保护方案

建筑本体			保护范围		
	四至	建筑占地范围		四至	本体线 （位于鼓岭历史建筑群建设控制地带内）
	面积	128.6㎡		面积	128.6㎡

保护要求		
	通则要求	**一、基本原则：** 1. 保障传统风貌建筑结构安全，保持原有具备保护价值的建筑外立面风貌特征及内部有价值的保护要素。 2. 建筑本体及保护范围内进行的建设活动应符合《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》（建办科〔2024〕11 号）、《福建省传统风貌建筑保护条例》、《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》、《福州市历史文化名城保护条例》等相关规定要求。 **二、 应急防灾减灾：** 1、消防要求：制定防火安全保障方案，加设灭火器等消防设施，配备适用的火灾防控装置，预留消防通道与场地，消除火灾隐患。 2、木构件防虫：贯彻预防为主、防治结合、综合治理的方针，定期需对建筑内部的白蚁进行检查和灭治。 3、防洪排涝：疏浚排水通道，避免因排水不畅造成建筑水淹、建筑坍塌等现象。 4、智能化管理：结合片区历史文化资源，建立防火防盗、结构安全等预警监控系统。
	具体要求	**一、强制性内容：** 1、保护建筑整体风貌以及本图则所确定的保护要素，禁止擅自拆除、损毁传统风貌建筑，不得改变原有传统风貌特征，不得破坏建筑重点保护要素。不得进行未经审批的扩建、改建等破坏建筑风貌的行为。未经行政部门审批，不得擅自采取影响本建筑安全的行为；避免对保护建筑产生结构安全隐患。 2、重点保护要素：T字型的整体格局及弧形外廊。 （3）**二、引导性内容：** 1、规划和环境：保持建筑周边空间开敞，与柳杉王公园风貌保持协调一致。 2、保养和维护：宜做好日常保养维护并加强监测工作，该建筑现状业态为餐饮，给建筑会带来油烟、潮湿等保养压力，应经常性开展建筑检查，包括火灾隐患、虫蛀腐蚀等方面。还要对本体进行屋面维护、修整补配、庭院整理等修缮工作，定期清除影响建筑安全的杂草植物等，维护传统风貌建筑本体及周边环境的整洁，维持其良好状态。 3、修缮和改造：在不改变原有传统风貌特征，不破坏重点保护要素的情况下，结合实际使用需求，允许利用新技术、新材料改善价值要素在保存条件、消防安全、无障碍、节能等方面的性能，提高传统风貌建筑安全性和适用性。 （1）空间调整：在不影响主体结构安全和主要风貌特征（如青石外立面、T字型空间格局）的前提下，允许对内部非承重墙体进行适度改造，以适应新的使用功能。可采用轻质、可逆的隔断（如玻璃隔断、木质隔断）来灵活划分室内空间，减少对原有结构的破坏。 （2）设施优化：采用现代化设备优化使用条件，完善周边排水管道，优化排水系统，保持建筑排水顺畅，保证建筑安全。为满足使用和安全要求而添加的设施、设备外观应进行隐蔽处理，原则上不可设于建筑主要内外立面和主要空间，因条件限制无法满足的，应设于建筑主要内外立面和主要空间的次要位置。 （3）维修改造：对建筑内外结构定期进行维修、改善，使建筑保持良好状态。

图例	建筑本体 主要入口	范围划定原则	**一、本体划定原则：** 1、结合现场踏勘，综合考虑建筑空间格局的完整性与现状保存的真实性。 2、建筑本体平面布局相对完整且边界清晰。 **二、保护范围划定原则：** 1、建筑位于历史文化街区、名镇名村、历史风貌区、历史建筑群等历史地段保护区划范围内，其保护范围为建筑本身。
规划衔接	1、符合《福州市国土空间总体规划(2021-2035)》历史文化保护相关要求。 2、符合《福州历史文化名城保护规划(2021-2035)》相关要求。 3、其他相关的规划应满足本图则划定建筑本体线及保护范围线的保护要求。		

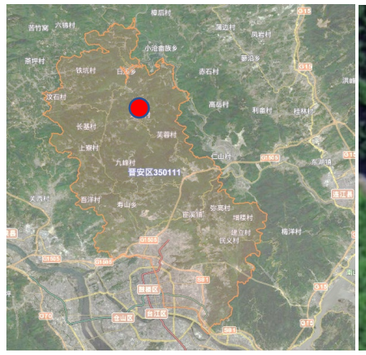
使用功能		
	禁止	1、禁止改造为生产、储存、经营爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性等危险品的工厂、仓库、码头以及其他对传统风貌建筑有污染的设施等功能； 2、禁止引入重油餐饮、大型超市、工厂仓库等对传统风貌建筑有害或改变传统风貌建筑格局的功能。 3、禁止引入产生声光污染的商业功能，禁止使用大功率扩音设备、频闪灯、摇头灯等产生光污染的设备。 4、禁止引入不满足消防要求的功能。
	建议	1、根据《福建省传统风貌建筑保护条例》相关规定，鼓励利用传统风貌建筑展示地方特色文化，开设博物馆、陈列馆、纪念馆、传统作坊或者开办民宿等服务性经营活动，实现活化利用。 2、应优先选择符合原空间布局，对建筑干预较小的使用功能。 3、应在确保建筑结构和消防安全、风貌协调及不违反核心价值要素保护要求的前提下，遵循可逆性与可识别性原则，适当进行空间调整优化与性能提升。 4、结合传统风貌建筑空间格局及历史价值，在符合相关技术规范要求，不改变建筑主要平面布局、传统外观风貌、主体梁架结构及价值要素并保证安全的前提下，可开展以下功能: （1）结合建筑类型，可延续民宿、别墅等服务型经营功能，鼓励引入文化展示、文化体验、文创消费等使用功能。 （2）结合规划性质，可兼容作为商业办公、休闲娱乐、旅游服务等多种功能。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（公示稿）

——九峰村九峰30号

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（一）

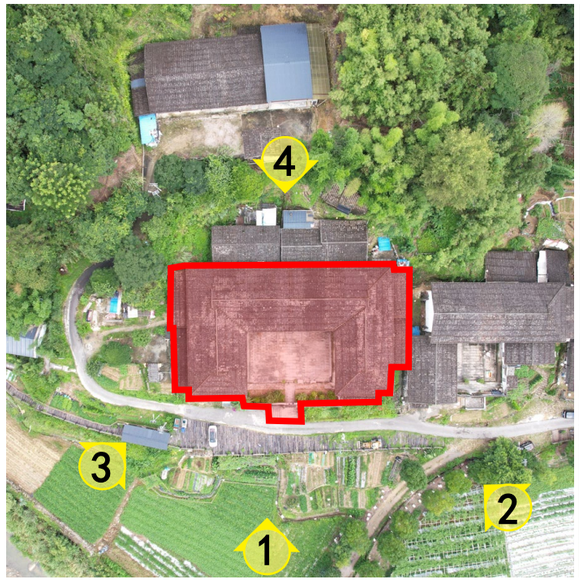
建筑区位图与周边环境关系



区位图

鸟瞰图

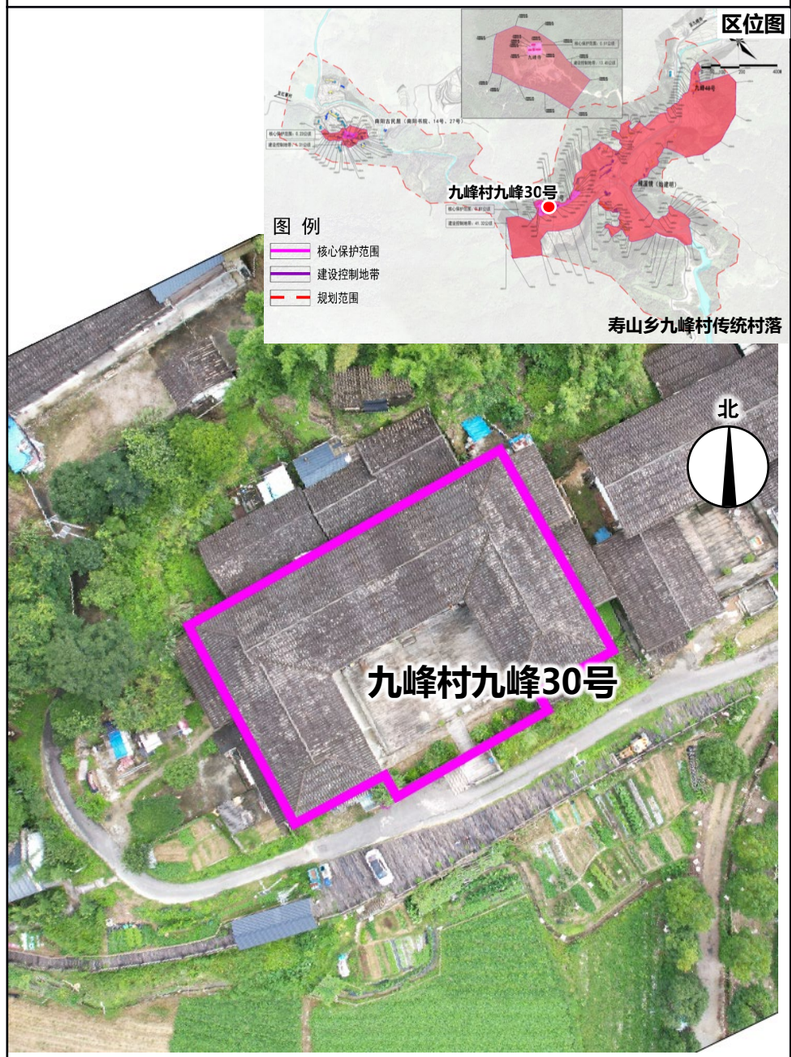
周边环境关系位置标示图



基础信息	编号	FM_350111_03_10	保护级别	传统风貌建筑
	名称	九峰村九峰30号	行政区划	福州市晋安区
	街道乡镇	寿山乡	建筑地址	福建省福州市晋安区寿山乡九峰村九峰30号
	基底面积	898.6㎡	建筑面积	2695.8㎡
	建筑朝向	坐北朝南	建筑年代	建国后
	使用功能	居住	建筑类型	典型民居和住宅
	主体梁架	夯土框架与穿斗梁架	建筑层数	三层
	建筑结构	土木结构	建筑屋顶	四坡屋面

建筑形制与价值评估	周边环境	该建筑位于九峰村内，东侧为同时期楼房，南面为大片农田、山林，视野开阔，环境优美
	历史沿革	该建筑为岳姓人家（祖籍莆田仙游）迁至此处后，于1966年所建的住房使用至今。
	建筑本体 平面格局	单进院落式建筑，由前天井、两侧厢房和九开间主座组成。
	建筑本体 结构	夯土框架与穿斗梁架的混合形式。
	建筑本体 屋面	主座及厢房均为四坡屋面。
	建筑本体 墙体	二层以下为夯土外墙，三层为木质板壁。
	建筑本体 地面	天井条石铺地。
	建筑本体 特色装饰	三层木栏杆。
	价值评估	该建筑为典型的山地民居，在平面布局、结构体系上地域特征较为突出，为研究本地区的山地民居形制发展提供了实物依据，具有较高的科学、社会价值。
现状评估	重点保护要素	（1）院落格局：单进三合院的对称平面布局。 （2）结构：夯土框架与穿斗梁架的混合形式。 （3）墙体：南侧院墙底部毛石基础，上方为夯土院墙形式。 （4）屋面：四坡屋面。 （5）地面：天井条石铺地。
	结构安全性	因持续承载正常的生产生活功能，日常维护得以保障，总体保存状态尚好。
	风貌完整性	建筑整体格局保存较好，基本留存原有样式，原有平面格局基本留存。
	备注	①本表格中面积指标为估算数据，具体以勘测单位实测数据为准，此图则不作为产权依据。

福州市晋安区第三批传统风貌建筑保护图则（五）

保护对象与保护范围图	编号	FM_350111_03_10		名称	九峰村九峰30号	
	保护区位	福州市晋安区		公布批次	晋安区第三批传统风貌建筑	
	保护规划要求					
	建筑本体	四至	建筑占地范围	保护范围	四至	本体线（位于寿山村传统村落保护规划核心保护范围）
		面积	1274.9㎡		面积	1274.9㎡
	规划要求	通则要求	**一、基本原则：** 1. 保障传统风貌建筑结构安全，保持原有具备保护价值的建筑外立面风貌特征及内部有价值的保护要素。 2. 建筑本体及保护范围内进行的建设活动应符合《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》（建办科〔2024〕11 号）、《福建省传统风貌建筑保护条例》、《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》、《福州市历史文化名城保护条例》等相关规定要求。 **二、 应急防灾减灾：** 1、消防要求：制定防火安全保障方案，加设灭火器等消防设施，配备适用的火灾防控装置，预留消防通道与场地，消除火灾隐患。 2、木构件防虫：贯彻预防为主、防治结合、综合治理的方针，定期需对建筑内部的白蚁进行检查和灭治。 3、防洪排涝：疏浚排水通道，避免因排水不畅造成建筑水淹、建筑坍塌等现象。 4、智能化管理：结合片区历史文化资源，建立防火防盗、结构安全等预警监控系统。			
		具体要求	**一、强制性内容：** 1、保护建筑整体风貌以及本图则所确定的保护要素，禁止擅自拆除、损毁传统风貌建筑，不得改变原有传统风貌特征，不得破坏建筑重点保护要素。保护范围内不得进行未经审批的扩建、改建等破坏建筑风貌的行为。周边贴邻建筑，未经行政部门审批，不得擅自采取影响本建筑安全的行为；若后期涉及拆除改建等，应采取人工拆除、临时加固等保护性措施，避免对保护建筑产生结构安全隐患。 2、重点保护要素：由前埕、天井、厢房及主座组成的院落格局； （2）空间要素：建筑主座、厢房等重要空间及特有立面、传统屋顶样式等特色保护要素。 **二、引导性内容：** 1、规划和环境：保持建筑南侧空间开敞，建筑与南侧农田，山林的视廊内不得设置障碍物。 2、保养和维护：该建筑经常进行维修，目前仍作为居住空间使用。后续宜做好日常保养维护并加强监测工作，并经常性开展建筑检查，对本体进行屋面维护、简易修整补配、庭院整理等小修保养，维护传统风貌建筑本体及周边环境的整洁，维持其良好状态。 3、修缮和改造：在不改变原有传统风貌特征，不破坏重点保护要素的情况下，结合实际使用需求，允许利用新技术、新材料改善价值要素在保存条件、消防安全、无障碍、节能等方面的性能，提高传统风貌建筑安全性和适用性。 （1）空间调整：在不影响主体结构安全和主要风貌特征（如外立面、主要空间格局）的前提下，允许对内部非承重墙体进行适度改造，以适应新的使用功能。可采用轻质、可逆的隔断（如玻璃隔断、木质隔断）来灵活划分室内空间，减少对原有结构的破坏。 （2）性能提升：以确保建筑长久安全为核心目标，可采用隐蔽、可识别的现代结构加固技术。 （3）设施优化：规整、更换建筑内外电线，采用现代化设备提升居住条件；疏浚周边排水管道，优化排水系统，保持建筑排水顺畅，保证建筑安全。为满足使用和安全要求而添加的设施、设备外观应进行隐蔽处理，原则上不可设于建筑主要内外立面和主要空间，可设于北外立面。允许根据功能需求增设现代厨卫设施，其位置应优先选择在辅助空间，并做好防水、通风和排污处理。 （4）维修改造：适时修复主座残损、剥落的夯土墙体，更换糟朽、破损的木构件，对建筑内外结构定期进行维修、改善，使建筑恢复良好状态。			
图例	建筑本体 保护范围 主要入口	范围划定原则	**一、本体划定原则：** 1、结合现场踏勘，综合考虑建筑空间格局的完整性与现状保存的真实性。 2、建筑本体平面布局相对完整且边界清晰。 **二、保护范围划定原则：** 1、建筑周边5m 范围内，根据院落格局、所邻建筑、巷道、自然地形地貌、人文环境等环境因素划定。	使用功能	禁止	1、禁止改造为生产、储存、经营爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性等危险品的工厂、仓库、码头以及其他对传统风貌建筑有污染的设施等功能； 2、禁止引入重油餐饮、大型超市、工厂仓库等对传统风貌建筑有害或改变传统风貌建筑格局的功能。 3、禁止引入产生声光污染的商业功能，禁止使用大功率扩音设备、频闪灯、摇头灯等产生光污染的设备。 4、禁止引入不满足消防要求的功能。
上位规划衔接	1、符合《福州市国土空间总体规划(2021-2035)》历史文化保护相关要求。 2、符合《福州历史文化名城保护规划(2021-2035)》相关要求。 3、符合《福州市晋安区寿山乡九峰村传统村保护规划（2020-2035年）》 4、其他相关的规划应满足本图则划定建筑本体线及保护范围线的保护要求。				建议	1、根据《福建省传统风貌建筑保护条例》相关规定，鼓励利用传统风貌建筑展示地方特色文化，开设博物馆、陈列馆、纪念馆、传统作坊或者开办民宿等服务性经营活动，实现活化利用。 2、应优先选择符合原空间布局，对建筑干预较小的使用功能。 3、应在确保建筑结构和消防安全、风貌协调及不违反核心价值要素保护要求的前提下，遵循可逆性与可识别性原则，适当进行空间调整优化与性能提升。 4、结合传统风貌建筑空间格局及历史价值，在符合相关技术规范要求，不改变建筑主要平面布局、传统外观风貌、主体梁架结构及价值要素并保证安全的前提下，可开展以下功能: （1）结合建筑类型，可延续现状居住功能，鼓励引入文化展示、文化体验、民宿等使用功能。 （2）结合规划性质（旅馆用地），可兼容作为休闲娱乐、餐饮、旅游服务等多种功能。