

# 福州市人民政府办公厅文件

榕政办规〔2022〕5号

---

## 福州市人民政府办公厅关于印发 福州市文物建筑活化利用管理办法的通知

各县（市）区人民政府、高新区管委会，市直各委、办、局（公司），市属各高等院校，自贸区福州片区管委会：

《福州市文物建筑活化利用管理办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

福州市人民政府办公厅

2022年8月4日

（此件主动公开）

# 福州市文物建筑活化利用管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为促进和规范我市文物建筑的合理利用和保护传承，发挥文物资源独特优势，推动社会经济文化发展，根据《中华人民共和国文物保护法》《福建省文物保护管理条例》及相关法律、法规、规范，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内的文物建筑活化利用及其管理，适用本办法。

**第三条** 文物建筑活化利用应贯彻落实国家文物工作方针，坚持依法合规、社会效益优先、合理适度、加强监管的原则，确保文物价值得到有效保护和正确阐释、宣扬。

**第四条** 市、县（市）区人民政府依法统筹推进文物建筑的分类利用、分区利用，探索区域性的文物建筑整体保护利用，积极创建文物保护利用示范区，促进文物建筑利用的可持续发展。

鼓励各县（市）区人民政府编制本行政区域（或特定区域）文物建筑活化利用规划，依据本办法出台促进和规范本行政区域、特定区域、专题文物建筑活化利用的激励办法和保障措施。

**第五条** 市级文物行政部门对本市行政区域内文物建筑活化利用工作进行全面指导、监督，重点针对市级及市级以上文物保护单位；县（市）区级文物行政部门对本辖区范围内文物建筑活化利用

工作实施具体的监督、管理，重点针对县（市）区级文物保护单位和尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。

自然资源和规划、财政、城乡建设、教育、民族宗教、农业农村、市场监督管理、生态环境、城管等行政管理部门在各自的职责范围内，协同实施本办法。

**第六条** 市、县（市）区人民政府设置相关管理机构或者指定运营管理机构，负责国有文物建筑活化利用的管理，管理机构应当接受文物行政主管部门业务指导。

**第七条** 为鼓励文物建筑活化利用，已收储的原址保护文物建筑可由属地政府或属地政府指定单位修缮后进行利用。

**第八条** 鼓励和支持企事业单位、专业机构、社会团体及个人发挥专业优势，通过捐赠、资助、提供技术服务等方式参与文物建筑活化利用的相关工作。

## 第二章 利用措施

**第九条** 文物建筑的使用方（包括使用人、受委托管理人）是文物建筑活化利用的直接责任主体，负责建筑本体及构件安全、装饰装修施工安全、消防安全等，并承担文物建筑的日常养护和管理责任。文物建筑所有权人承担相应的法定责任和监管责任。

**第十条** 鼓励和支持文物建筑的保护管理责任主体在确保文物价值有效保护和传承的前提下，探索文物建筑活化利用合理有效途

径。

**第十一条** 文物建筑的活化利用，在不改变文物原状、最小干预及满足其它文物保护要求的前提下，可根据其使用功能的需求，完善基础设施。

**第十二条** 属于延续居住功能的文物建筑，鼓励继续延续原有使用功能，在修缮保护中，可适当添设必需的现代生活设施，改善居住条件，但必须遵守不改变文物原状的原则，涉及修缮工程的，应依法根据文物建筑的级别履行相应报批手续。

**第十三条** 文物建筑的活化利用应具备以下基础条件：

（一）保护基础：文物本体保护状况良好，无重大安全隐患，具备基本的开放利用服务保障，符合消防、安全防范有关基本要求，能够保障文物安全和人员安全；

（二）管理基础：保护管理责任主体责权明确，直接责任主体具有履行文物保护、日常保养的能力。

**第十四条** 文物建筑的活化利用，其功能、内容、可分为以下几类：

（一）文物建筑可采取社区服务、经营服务、展览展示、文化活动、公益办公等利用方式。属于公共建筑的，在尊重传统功能的基础上，可用于村（居）委会、村史馆、图书馆、卫生所、老人活动中心、非遗展示中心等社区公共服务设施。应尽量体现建筑的传统风貌特征，保护展示梁、柱等受力构件及石雕、木雕、隔扇等体现主要价值的特色构件。

(二) 利用为宗教活动场所的文物建筑应符合国家有关宗教政策及规定。

(三) 革命文物建筑可开辟为文化教育活动场所、社区公共服务设施，开展红色文化创意、红色旅游和地方文化研究，或者以其他形式进行合理利用。利用方式均应注重对近现代重要史迹原有历史信息的延续和革命文化的传承展示，与历史氛围和场所精神相适应。

**第十五条** 国有文物建筑除办公区域外，应当向公众常态化开放。开放展示面积应不低于文物建筑总使用面积的80%。

**第十六条** 文物建筑保护管理直接责任主体应进行可行性评估，评估开放使用对文物的影响，根据文物保护要求和实际情况制定展示、利用、开放计划，并以适当的方式向社会公布。

核定公布为文物保护单位的国有文物建筑，除可以建立博物馆、保管所或者辟为参观游览场所外，作其他用途的，应根据文物保护单位的级别履行相应报批手续。

各级文物行政部门应加强对非国有文物建筑活化利用的监管工作，积极引导辖区范围非国有文物建筑活化利用健康发展。

**第十七条** 文物建筑利用过程中出现下列情况的，应立即停止使用，并进行整改：

(一) 出现重大文物险情，影响文物安全和文物价值，造成恶劣社会影响；

(二) 出现安全事故等突发事件，威胁人员安全。

整改后，文物建筑使用方应重新进行开放可行性评估，确定文物建筑符合开放条件后，方可对外开放。重新开放前，应及时将整改情况向社会公告。属地文物行政主管部门应及时做好监督指导。

### 第三章 历史文化街区国有文物保护单位管理

**第十八条** 历史文化街区国有文物保护单位（以下简称文保单位）准入要求为：

（一）文保单位使用方的确定按文保单位级别分别报批，市级及市级以上文保单位使用方报市政府确定，县（市）区级文保单位使用方报文保单位管理方上一级主管单位（部门）确定。

（二）拟引入的文保单位使用方应先向文保单位管理方提供入驻项目业态策划书，其中应明确使用主体、符合文物建筑业态定位的主题策划、文化活动开展形式和次数等内容。文保单位管理方拟定合作模式、使用期限、费用等相关标准，按照《中华人民共和国文物保护法》的规定履行相应报批手续。

（三）经批准使用文保单位的使用方，须与文保单位管理方签订文保单位使用合同，明确双方日常管理责任和义务，并按签约当年的评估基数标准缴纳场地管理费。合同签订后文保单位使用方拒不缴纳场地管理费，拖欠管理费连续 30 天或累计 60 天以上，文保单位管理方有权终止合同，文保单位使用方按管理费累计拖欠金额的一至两倍支付违约金。

(四) 文保单位使用方应在合同签订后 30 个工作日内向文保单位管理方提报展陈方案, 并根据文物行政主管部门意见修改完善后, 报文保单位管理方审核通过后, 正式进场布展装修。

(五) 布展施工通过文保单位管理方的验收后, 正式开放文保单位。

**第十九条** 文保单位使用方与文保单位管理方合作期限原则上为 5 年。超过 5 年以上合作期的, 市级及市级以上文保单位报市政府批准, 县(市)区级文保单位报文保单位管理方上一级主管单位(部门)批准。

**第二十条** 文保单位场地管理费评估方法为选取评估中介机构对文保单位进行评估, 合作期内管理费年递增率为 5%。二层以上(含二层)、天井、空地、半廊的费用为一层室内面积费用的一半。

**第二十一条** 文保单位使用遵循先缴纳后使用的原则。合同的履约保证金按合同约定的合作期最后一年内每月管理费 3 倍标准收取。物业管理、水、电等费用由使用方承担。

**第二十二条** 文保单位的日常修缮费用由文保单位使用方承担, 因自然灾害等不可抗力原因引起的建筑损坏由文保单位管理方负责修缮。

**第二十三条** 文保单位使用方须在建筑内适当区域开辟空间展示本文保单位曾居住历史名人、院落历史演变等档案资料。

**第二十四条** 文保单位使用方存在私自变更业态、私自转租、开放面积不符合要求、长期空置等情形的，文保单位管理方应及时采取有效措施督促限期整改，并要求文保单位使用方承担相应责任。

**第二十五条** 文保单位合同到期后，应在合同规定的时间内腾空文保单位，移交文保单位管理方，并按合同要求恢复建筑原貌。逾期拒不搬离的，文保单位管理方有权依法采取措施督促文保单位使用方搬离。

**第二十六条** 历史文化风貌区、历史建筑群、特色历史文化街区及其他零星国有文保单位等可参照执行。

## 第四章 监督管理

**第二十七条** 文物建筑活化利用工程若涉及文物建筑本体（屋面、结构、梁架等），应根据《文物保护工程管理办法》及相关法律法规实施。

在文物保护单位保护范围或建设控制地带内开展的文物利用工程，以及文物建筑活化利用工程配套的环境整治工程或其它设施建设，属于建设工程类的，应按涉建项目依法报审。经批准后方可实施，竣工验收合格后方可投入使用。

**第二十八条** 国有文物建筑使用方若在文物建筑开展活动或展览等，应事先以书面形式征得文物建筑管理方同意，与文物建筑管理方签订《活动安全管理责任书》，不得移除、损坏文物建筑本体、



物品及陈设。

**第二十九条** 文物建筑使用方应当遵守执行文物建筑使用相关规定及合同约定。文物建筑管理方有权定期派专人对文物建筑安全情况、布展装修、使用业态和是否转租等方面进行检查，文物建筑使用方应给予积极协助和配合。若发现存在安全隐患或违规行为的，文物建筑管理方有权书面告知文物建筑使用方，文物建筑使用方应无条件配合文物建筑管理方整改。

**第三十条** 国有文物建筑利用使用方应于每年1月31日前填报《国有文物建筑年度利用表》（以下简称利用表）。市级及市级以上文物保护单位的利用表报市级文物行政部门。县（市）区级文物保护单位及尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物利用表报县（市）区级文物行政部门。

**第三十一条** 县（市）区文物行政部门建立文物建筑活化利用工作检查、监测和评估机制，加强文物建筑利用的监管，及时查处违法违规行为。

**第三十二条** 因违法违规利用，造成文物建筑损坏的，依法追究法律责任。

## 第五章 附 则

**第三十三条** 本办法由福州市文物行政部门负责解释。

**第三十四条** 本办法自印发之日起施行，有效期5年，《福州市

人民政府办公厅关于印发福州市历史文化街区国有文物保护单位使用管理办法的通知》（榕政办〔2017〕282号）同时废止。

附件：国有文物建筑年度利用表

## 附件

## 国有文物建筑年度利用表

( ) 年度

文物建筑 名称		级别	
文物建筑 类型	古建筑(木结构) <input type="checkbox"/>	近现代建筑(砖混结构) <input type="checkbox"/>	
具体地址			
产权人 (所有者)		联系人 电 话	
使用单位/人		联系人 电 话	
业态范畴 (利用方式)	盈利性 <input type="checkbox"/>		
	公益性 <input type="checkbox"/>		
	混合型 <input type="checkbox"/>		
装修方案审核 (报备) 单位		审核(报备) 文号	
是否按审核 文件要求使用		是否符合消防规定	
日常巡查情况:			
日常保养维护情况:			
其他事项说明:			

填报单位(人): 盖章或签章

填报日期: 年 月 日

