

海口市龙华区人民政府

关于印发海口市龙华区骑楼建筑历史文化街区 保护修缮与提升管理办法（试行）的通知

海龙府规〔2022〕1号

各镇人民政府、街道办事处，区政府直属各部门，各相关单位：

《海口市龙华区骑楼建筑历史文化街区保护修缮与提升管理办法（试行）》已分别于2022年5月7日和6月8日经区政府常务会议和区委常委会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

海口市龙华区人民政府

2022年6月13日

(此件主动公开)

海口市龙华区骑楼建筑历史文化街区保护修缮与提升管理办法

(试行)

第一条 制定目的和依据

为推进海口市龙华区骑楼建筑历史文化街区（以下简称“骑楼街区”）保护与综合整治工作，促进骑楼街区整体优化，提高管理水平、文化氛围和商业价值，根据《中华人民共和国文物保护法》及其实施条例，《中华人民共和国城乡规划法》《历史文化名城名镇名村保护条例》《海口市历史文化名城保护条例》等法律、法规、规章和规范性文件，结合骑楼街区实际情况，制定本办法。

第二条 适用范围

本办法适用以下区域范围，区域范围是指《海口市历史文化名城保护规划（2020-2035）》的建设控制地带界线中，龙华辖区范围内的街区。

第三条 管理机构

中共海口市龙华区委、海口市龙华区人民政府成立海口市龙华区骑楼老街改造项目指挥部（以下简称“区骑楼指挥部”），负责骑楼街区的保护和综合整治工作。区骑楼指挥部下设办公

室，由综合协调与督导组、文化遗产管理组、规划设计与建筑报建组、工程管理组、成本控制与资产管理组、招商引资与业态调整组、宣传活动组等7个工作组组成，负责区骑楼指挥部日常工作，协调各单位统筹完成骑楼街区项目工作。

第四条 专家管理和评审/咨询制度

区骑楼指挥部组建海口市龙华区骑楼建筑历史文化街区保护与综合整治项目专家库，由《海口市龙华区骑楼老街改造项目指挥部关于组建海口市龙华区骑楼建筑历史文化街区保护与综合整治项目专家库的通知》明确其工作职责和流程。

《文物和历史建筑遗产价值评估报告》、片区规划、报建方案、初步设计文件、概算书等工作，采取专家评审或咨询方式稳步推进。

第五条 责任主体

本条所称历史建筑的所有权人、实际使用人、委托代管人统称为保护责任人。

历史建筑的所有权人应当承担其保护责任。所有权人下落不明或者房屋权属不清的，由承租人、借用人等实际使用人或代管人承担历史建筑的保护责任。

所有权人可以与历史建筑实际使用人或委托代管人约定保护责任，但不得以此为由拒不承担保护责任。也可选择符合历史

建筑保护利用的单位对历史建筑进行保护和合理利用。

非国有历史建筑有损毁危险，所有权人不具备修缮能力的，经所有权人同意可与龙华区人民政府签署历史建筑委托保护协议。所有权人具备修缮能力而拒不依法履行修缮义务的，龙华区人民政府可以给予抢救修缮，所需费用由所有权人负担。

属地街道办事处应当将历史建筑的保护使用要求及权利义务书面告知保护责任人。

第六条 保护责任范围

（一）按照有关技术标准对历史建筑进行日常维护和修缮，防渗防潮防蛀，保持建筑的外部造型、风貌特征，保持整洁美观；

（二）保障建筑物结构安全，确保消防、防灾等设施、设备的正常使用，发现险情及时采取排险措施，并向住房城乡建设主管部门或者消防救援机构报告；

（三）转让、出租、出借建筑物时，告知受让人、承租人、借用人对建筑物的保护责任；

（四）法律、法规规定的其他保护责任。

第七条 保护内容

骑楼街区范围内下列具有历史、艺术、科学价值的历史实物遗存均属于历史文化遗产：

（一）街区内传统空间格局和坊巷结构；

(二) 具有历史、艺术、科学价值的名人故居、古民居、纪念性建筑物、宗教建筑物、祠堂等历史实物遗存，包括古建筑的各种装修构件，如木构件：门、窗、户、扇、木雕、灯杆、灯杆托、牌匾、楹联、雀替等；石构件：碑刻、井盖、天井石、柱础等；泥（灰）塑、彩绘等；床、厨、几、桌等古家具均属可移动文物，是古建筑的有机组成部分；

(三) 古井、水系和古树名木等；

(四) 其他需要保护的历史文化遗产。

第八条 禁止行为

历史建筑修缮和装修活动，未经批准，禁止下列行为：

(一) 变动建筑主体承重结构、开挖地下空间；

(二) 搭建建（构）筑物；

(三) 在建筑外墙增设、拆改门窗或者改变外墙材料、色彩、外部造型、风格；

(四) 设置户外广告；

(五) 其他危害建筑安全和景观的行为。

第九条 修缮和装修定义

本办法所称修缮和装修是指对建筑结构和设备以及环境风貌的维护修理，恢复建筑风貌、使用功能和结构安全的工程行为。包括为保护利用需要，对建筑的内外表面、结构、功能进行必要

的改善,对建筑空间、环境进行必要的装修。

第十条 修缮和装修工程分类

历史建筑的修缮和装修工程,根据其工程性质和内容分为五类:

(一)日常养护工程,指对历史建筑进行的日常的、有一定周期的、不改动历史建筑现存结构形式、内外部风貌、特色装饰的保养维护工程;

(二)应急维修工程,指因历史建筑发生损毁危险,为确保历史建筑的安全而采取的临时加固、排危措施的工程;

(三)局部修缮工程,指因风貌保护、结构安全或功能使用需要,对历史建筑内、外部风貌、主体结构或特色构件等进行的局部复原、加固补强、修补拆换工程;

(四)全面修缮工程,指对历史建筑主体、附属设施及周边环境进行的以恢复历史建筑整体风貌、合理使用为目的的全面的、保护性修缮整治工程;

(五)装修工程,指为保护建筑主体结构、完善建筑的使用功能,采用装修材料对房屋的内外表面及空间环境进行处理的工程。

第十一条 项目审批程序

骑楼街区内的新建建筑与历史建筑的修缮和装修工程程序

管控措施。

（一）新建建筑。建设单位依据《历史文化名城名镇名村保护条例》《城乡规划法》《建筑法》等法律法规，按项目建设程序办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、消防等手续。建设单位申报《建设工程规划许可证》之前，应征求区骑楼指挥部意见（骑楼街区保护与综合整治项目专家库专家意见）。

（二）既有建筑的修缮和装修。区骑楼指挥部办公室根据保护责任人申请及其提供的房屋安全性评定等级报告，组织专家对建筑修缮和装修方案进行评审后，再由建设单位依据《历史文化名城名镇名村保护条例》《城乡规划法》《建筑法》等法律法规，按项目建设程序办理《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、消防等手续。

因历史原因无法提供不动产权证的，出具历史审批资料。

（三）应急维修工程。应急维修工程可同步抢修，同步完善相关报建手续。

第十二条 消防管理措施

修缮和装修工程中涉及消防设施、消防通道的，原则上应按照现有的消防技术标准和规范设置。确因保护需要或历史建筑结构 and 街区布局限制，无法按照现行标准和规范设置的，由区政府

组织行政审批、旅文、资规、住建、公安、综合执法局、消防救援等职能部门，在充分考虑项目现状和确保安全的情况下，本着尊重历史、实事求是的原则一事一议。

第十三条 设计与施工单位要求

历史建筑修缮和装修工程设计和施工单位应当具备相应资质，保护责任人应当根据历史建筑的保护价值、修缮和装修工程类型等实际情况委托具有相应资质的单位进行设计和施工。

第十四条 历史建筑文化遗产价值评估

历史建筑的保护责任人开展其修缮和装修工程设计之前，须对其开展文物和历史建筑遗产价值评估，在设计与施工全过程，不得破坏其文化遗产价值。

第十五条 房屋资产价值管理

鼓励社会资本参与骑楼修缮和装修工程。社会资本参与修缮和装修的前后，须分别进行房屋资产价值评估，核算本次修缮和装修对房屋价值增值的数额。

本办法所称社会资本，是指除了财政资金以外的其它资本。

第十六条 社会资本参与流程

社会资本方参与骑楼街区公房的修缮和装修工程的流程：区属国企依规选定社会资本方→保护责任人与社会资本方商议拟落位业态形式及设计方案，报区骑楼指挥部组织审议→社会资本

方开展修缮和装修工程施工图设计和工程概算编制，报区骑楼指挥部组织审议→向区行政审批服务局申请项目的初步设计及概算文件审批→社会资本方与保护责任人签订合作协议→社会资本方委托有资质的施工单位、监理单位开展相关工作，区属国企委托第三方审计公司开展相关工作→区属国企委托第三方机构开展工程竣工决算（含工程结算和竣工财务决算）。

骑楼片区私房项目引进第三资本方参与骑楼建筑修缮和装修工程的，可参照该条款相关规定执行。

第十七条 社会资本管理方式

保护责任人应负责支付骑楼建筑修缮和装修工程的测绘、结构检测、历史建筑文化遗产价值评估、房屋资产价值评估、勘察、设计、施工、第三方全过程跟踪审计费、工程预算与工程竣工结算编制等相关费用（包含但不限于这些子项费用，具体以合同为准），但由社会资本方垫付的，该笔费用可视为社会资本方支付给保护责任人的租金，具体以双方合同的约定为准（备注：承租方的业态装修成本不可纳入；该笔费用包含本息，利息为同期银行存款利息）。该资金可按月抵销租金，抵销周期由社会资本方和保护责任人商议，但不得超过20年。参与骑楼修缮投资的社会资本方享有所修缮房屋的优先承租权。

第十八条 商业业态调整

骑楼街区范围内整栋商铺的综合租赁价格可参考第三方出具《骑楼街区主要街区商铺平均租赁市场价格咨询报告》执行，最终租赁价格以租赁双方约定合同为准。

根据《骑楼街区主要街区商铺平均租赁市场价格咨询报告》标准，由区骑楼指挥部综合协调与督导组组织编制《商业运营规划》，并经专家评审实施，落实业态规划和租金价格体系，一年一编一审。

骑楼街区商业业态调整，应当服从骑楼街区规划布局和功能定位，严格实行总量和分类控制。清租工作由属地街道办事处完成，返租工作由区属国企完成。

第十九条 商业运营

骑楼街区业态引进和调整由区骑楼指挥部牵头组织实施，对骑楼街区范围内的所有公房、私房业态进行规范。所引进的业态侧重于高品质、特色化的岛内外品牌，业态类型主要包括：

（一）岛内外（海外侧重南洋）特色零售：文创特色零售、代表性特产、传统老字号、精致手工艺品、场景式体验型新零售等业态；

（二）岛内外（海外侧重南洋）特色餐饮：引进外来特色餐饮（如符合南洋文化主题的餐饮——新加坡菜、泰国菜、印尼菜等，其它文化主题餐饮——法餐、日料、意餐等）、本土代表性

餐饮、咖啡馆、茶馆茶社、下午茶轻食等国内知名品牌餐饮。其中，水巷口街以宣扬海南美食文化的本地品牌为主；

（三）休闲娱乐：引进戏曲类、轻歌舞剧类、演艺类、手工作坊、音乐餐吧、酒吧酒馆、互动体验娱乐类等业态；

（四）文化类/创意类：本地/海外文创零售、文创书店、非遗展示体验、画廊、艺术馆、民办博物馆、展示馆、摄影馆、手工作坊、名家工作室，以及以时尚、文化、艺术、设计行业为主的产业办公或年轻创业群体联合办公等业态；

（五）特色民宿：引进文化性、主题性的精品特色民宿、酒店等业态，鼓励住宿、餐饮、零售、体验类业态跨界融合一体化。以上（一）至（五）款列示范范围外的业态，或需要特批引进的其他业态，采取“一事一议”的方式执行，原则上同一品牌门店不超过一家。

第二十条 交付运营标准

骑楼街区建筑交付标准为满足相应修缮规范的立面及结构加固要求，且具备满足业态规划所需求的基本水、电、燃气、排污点位、房屋安全性评定等级 A 级或 B 级的毛坯以上状态。

第二十一条 商家分级

招商工作依据社会效益和经济效益平衡的原则，把商家分为一般商家、政府鼓励业态商家和政府文化扶持业态商家三类。

（一）一般商家：依据《商业运营规划》进行业态引进及管理，租金参照《骑楼街区主要街区商铺平均租赁市场价格咨询报告》执行。

（二）政府鼓励业态商家：指单店对提升骑楼街区的业态起到重要作用或投入很大的商家。以下符合一项即可认定为鼓励业态商家：

1. 海外及国内(含港澳台)首进海口的行业知名品牌或企业；
 2. 米其林、黑珍珠商户；
 3. 商务部门认定的中华/海南老字号商户且装修超过 4000 元/m²；
 4. 自带业态并投资参与修缮且装修超过 6000 元/m²的商家。
- 主要商务条件：租金参照《骑楼街区主要街区商铺平均租赁市场价格咨询报告》，下浮 40%以内，租金优惠期为 3 年。

对于老街运营特别需要的投入大、运营管理成本高、收入稳定而且需要长期回报的业态，经区骑楼指挥部组织审议通过后，优惠期可不受 3 年限制，但最高不得超过 20 年。

区属国企（第三方）按市场规律和本办法的要求与商家商谈租金、租期等条件，形成优惠方案，上报区骑楼指挥部，区骑楼指挥部负责组织或委托第三方对商家优惠申请进行评审，综合考虑投入、房产升值、回报周期的基础上再确定租金下浮比例及免

租期，采取定向方式招商。经区骑楼指挥部组织审议通过后，商家方可与区属国企（第三方）签署承租协议。

以第 4 项为由申请该项优惠政策的，采用建设前申请，竣工开业后区骑楼指挥部负责组织或委托第三方进行验收的评估模式。如果修缮或装修投资额未能满足约定的要求，按一般商家的商务条件处理。

（三）政府文化扶持业态商家：以下符合一项即可认定为扶持业态商家：

1. 从事具有海南地域文化元素的各级非物质文化遗产保护项目传承人、团队或企业；

2. 名家（个人）工作室（高层次人才宣传文化领域专业 C 类及以上）；

3. 入选海南“南海系列”育才计划的个人；

4. 海南省技能大师工作室（文化艺术、传统技艺类技能人才）；

5. 其他省部级以上部门认定的文化艺术和传统技艺类专业人才（需有不低于 5 人的工作团队）。

主要商务条件：扶持期原则上不超过 2 年，依据公开征集、申报评估，分为下浮 80%、全免两个层次，分级分档设置减免优惠扶持政策。扶持期满重新申报，区骑楼指挥部组织审议通过后，

可继续获得免租或减租。

租金扶持流程：区骑楼指挥部公布可用商铺信息，由符合条件的企业或个人根据申报材料清单，于规定时间内提交团队资质、继往案例、装修方案、省级以上作品获奖情况、投资计划、运营模式、项目回报等相关材料（具体申报时间以区政府通知为准），由区骑楼指挥部组织专家团队进行评估筛选，确定扶持项目，并建立运营考核机制，针对装修、运营等进展情况，于每半年报送一次执行信息，满一年后经考核达不到协议约定条款，则扶持层级下降一档，连续两年考核达不到协议约定条款，启动退出流程。如商铺在第三方管理范围，经区骑楼指挥部组织审议通过，方可签署承租协议，具体优惠政策“一事一议”。

第二十二条 商家设计装修方案审查

区属国企（第三方）与拟入驻商家商议拟进业态形式及店铺装修设计，报区骑楼指挥部组织专家会审议→区属国企（第三方）与拟入驻商家签订租赁合同，同时明确商家类别，享受不同的租金优惠档次→店铺装修完成且装修成效经区骑楼指挥部组织审议通过后，按租赁合同享受租金优惠档次，但验收未通过的，则取消其租金优惠。

区骑楼指挥部负责组织或委托第三方对商铺的设计、装修方案进行审查和验收。

第二十三条 禁止引入业态

- (一) 与街区功能定位相悖、街区风貌不协调的行业；
- (二) 存在较大环境污染、噪声污染的业态；
- (三) 不符合街区商业运营规划的业态等。

第二十四条 私房招商

鼓励私房业主将产权清晰的房产租赁给区属国企(第三方),也可委托区属国企(第三方)进行招商。对现存经营不符合要求的业态,逐步引导调整或搬离。

第二十五条 商户进退机制

支持保护责任人与商户签订合同,建立商户进入退出循环机制。建议合同中约定不按照街区约定经营时间和约定经营范围经营的,责令其整改,三次以上拒不整改的按合同相关约定责令其无偿退出,并补齐所享受的优惠租金差额;未经批准擅自转租他人使用或变更经营业态或经营品牌的行为视为违约,按合同相关约定责令无偿退出。

商户经营情况良好、有扩大投资意愿的,可按“一事一议”原则予以研究。

第二十六条 日常巡查

街道办事处应当对辖区内历史建筑修缮和装修活动开展日常巡查工作,督促、指导保护责任人履行保护义务,正确行使权

利，对不符合历史建筑保护要求的行为要及时予以制止和纠正。发现违法违规行为进行劝阻并及时上报相关主管部门，居委会应当配合做好相关工作。

第二十七条 市容市貌和街区风貌管控

根据城市市容市貌管理要求，由属地街道办事处、城市管理执法部门依法履行对骑楼街区市容环境、街区历史风貌的管理职责。

在不影响消防安全、群众生活、交通通行以及市容环境卫生的前提下，中山路招牌及外摆按相关规定执行，签约商户可适当使用中山路街道公共区域进行外摆；外部店招、店铺外墙、屋顶装修风格需符合骑楼街区风貌管控要求，按相关管理规定执行。在历史建筑上设置招牌、景观照明、空调外机、遮雨（阳）

篷等外部设施的，应当符合历史建筑保护要求，并与历史建筑的外部风貌相协调。

第二十八条 海口市龙华区人民政府拥有对本办法的解释权。

第二十九条 本办法自 2022 年 6 月 15 日起施行，试行有效期两年。经 2021 年 4 月 3 日第七届区政府第 59 次常务会议审议通过的《海口市龙华区骑楼老街提升管理办法（试行）》，同时废止。