

青岛市历史建筑 and 传统风貌 建筑保护利用条例

(2022 年 10 月 28 日青岛市第十七届人民代表大会
常务委员会第四次会议通过 2022 年 12 月 21
日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第三
十九次会议批准)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 历史建筑 and 传统风貌建筑的认定
- 第三章 历史建筑 and 传统风貌建筑的保护
- 第四章 历史建筑 and 传统风貌建筑的利用
- 第五章 保障与监督
- 第六章 法律责任
- 第七章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强历史建筑 and 传统风貌建筑的保护，促进历史文化保护传承与城乡建设融合发展，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内历史建筑 and 传统风貌建筑的认定、保护、利用和管理等活动。

本条例所称历史建筑，是指经依法认定公布的具有一定保护价值，能够反映青岛历史风貌和地方特色，且未登记为不可移动文物的建筑物、构筑物。历史建筑分为省级历史建筑、市级历史建筑和县级历史建筑。

本条例所称传统风貌建筑，是指经依法认定公布的具有一定建成历史，对历史地段整体风貌特征的形成具有价值和意义，且未登记为不可移动文物、未认定为历史建筑的建筑物、构筑物。

第三条 历史建筑 and 传统风貌建筑的保护利用，应当遵循保护优先、分类管理、合理利用、以利用促进保护的原则。

第四条 市住房城乡建设行政主管部门（以下统称市保护主管部门）统筹协调、指导、监督全市历史建筑 and 传统风貌建筑的保护利用工作，并具体负责省级、市级历史建筑保护利用的监督管理工作。

区（市）人民政府确定的主管部门〔以下统称区（市）保护主管部门〕，负责县级历史建筑 and 传统风貌建筑保护利

用的监督管理工作。

财政、自然资源和规划、文化旅游、综合执法、应急管理、消防救援、园林和林业等部门，按照各自职责做好历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用的相关工作。

第五条 市保护主管部门应当建立历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用专家库，为历史建筑 and 传统风貌建筑的认定、调整、撤销以及保护利用等提供咨询意见。

专家库由规划、建筑、园林、文物、历史、社会、经济和法律等方面的专家组成。

第六条 市、区（市）人民政府应当加强对历史建筑 and 传统风貌建筑保护的宣传教育，增强公民的保护意识。

鼓励单位和个人通过捐赠、资助、提供技术服务等方式参与历史建筑 and 传统风貌建筑的保护利用工作。

第七条 市、区（市）人民政府应当对在历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作中做出显著成绩的单位和个人给予表彰或者奖励。

第二章 历史建筑 and 传统风貌建筑的认定

第八条 市保护主管部门应当制定历史建筑 and 传统风貌建筑技术导则，指导、规范历史建筑 and 传统风貌建筑的普查认定、维护修缮、整治提升、合理利用。

第九条 建成五十年以上，未登记为不可移动文物的建筑物、构筑物，具备下列条件之一的，可以认定为历史建筑：

（一）与重要历史事件、历史名人相关联，在城市发展与建设史或者某一行业发展史上有代表性等突出的历史文化价值；

（二）反映一定时期典型的建筑设计风格，建筑样式与细部等具有一定的建筑艺术价值；

（三）建筑材料、结构、施工技术反映当时的建筑工程技术或者科技水平，建筑形体组合或者空间布局在一定时期具有先进性，体现一定的科学技术价值。

建成不满五十年但符合前款规定条件之一，且历史、科学、艺术、社会价值特殊的建筑物、构筑物，也可以认定为历史建筑。

第十条 具有一定建成历史，未登记为不可移动文物、未认定为历史建筑的建筑物、构筑物，具备下列条件之一的，可以认定为传统风貌建筑：

（一）反映地域文化和民俗传统，能够体现地方特色；

（二）建筑样式和施工工艺等具有特色或者研究价值；

（三）体现传统格局，具有一定空间特色。

第十一条 市、区（市）保护主管部门应当定期组织对有保护价值的建筑物、构筑物进行普查。

区（市）人民政府在实施历史地段更新改造和乡村建设

前，应当组织对有保护价值的建筑物、构筑物进行调查。

建筑所有权人、使用人以及其他单位和个人，可以向市、区（市）保护主管部门推荐历史建筑 and 传统风貌建筑。

第十二条 市、区（市）保护主管部门应当根据普查、调查成果和社会推荐情况，进行历史资料挖掘和保护价值评估，提出历史建筑 and 传统风貌建筑初选名单。

第十三条 市、区（市）保护主管部门应当于初选名单形成后一年内，组织专家和相关部门进行论证，提出历史建筑、传统风貌建筑建议名录，经征求社会公众意见后，报本级人民政府认定公布。其中，市级历史建筑由市人民政府认定公布；县级历史建筑、传统风貌建筑由区（市）人民政府认定公布。

本条例施行前，经省人民政府批复的历史文化名城保护规划确定的传统风貌建筑应当纳入传统风貌建筑名录一并公布，但已灭失或者已登记为不可移动文物的除外。

省级历史建筑的申报与认定，按照省有关规定执行。

第十四条 区（市）人民政府认定的历史建筑 and 传统风貌建筑，由区（市）保护主管部门报市保护主管部门备案。

对符合认定条件而区（市）人民政府未予认定的历史建筑 and 传统风貌建筑，市保护主管部门应当在组织专家和相关部门进行论证并征求社会公众意见后，提出认定建议，由区（市）人民政府认定公布或者直接报市人民政府认定公布。

第十五条 对列入历史建筑 and 传统风貌建筑初选名单

的建筑物、构筑物实行预保护。市、区（市）保护主管部门应当书面通知建筑物、构筑物的所有权人、管理人、使用人。

预保护期限最长为一年。在预保护期内，任何单位和个人不得破坏、拆除预保护对象。预保护期满后，预保护措施自行失效。

第十六条 城乡建设中发现可能有保护价值而尚未认定为历史建筑 and 传统风貌建筑的建筑物、构筑物，建设单位应当暂时停止施工，采取临时保护措施，并立即向区（市）保护主管部门报告。

区（市）保护主管部门接到报告后，应当及时会同同级文物主管部门组织专家现场查勘，并于十五个工作日内提出处理意见。确有保护价值的，市、区（市）保护主管部门应当及时启动认定程序；建设单位或者建筑物、构筑物的所有权人、管理人、使用人应当按照要求采取保护措施。

第十七条 历史建筑 and 传统风貌建筑经依法认定后，不得擅自调整或者撤销。

因不可抗力导致历史建筑、传统风貌建筑灭失或者损毁，或者情况发生重大变化，确已失去保护价值，需要调整、撤销的，由原组织论证的主管部门组织专家和相关部门论证、征求社会公众意见后提出意见，按原认定程序报批、公布。县级历史建筑 and 传统风貌建筑的调整、撤销，应当报市保护主管部门备案。

第三章 历史建筑 and 传统风貌建筑的保护

第十八条 市、区（市）人民政府应当自历史建筑 and 传统风貌建筑公布之日起三个月内设置保护标志。其中，历史建筑按照单体建筑设置保护标志；传统风貌建筑可以按照街区或者片区设置保护标志。

对本条例施行前未设置保护标志的历史建筑 and 传统风貌建筑，市、区（市）人民政府应当自本条例施行之日起六个月内设置。

第十九条 市、区（市）保护主管部门应当按照规定组织编制每处历史建筑 and 传统风貌建筑的保护图则，用于指导历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作。保护图则应当包括下列内容：

- （一）建筑基本信息；
- （二）建筑历史文化核心价值、建筑价值要素；
- （三）划定的保护范围；
- （四）保护要求、利用导引。

历史建筑应当划定建设控制地带，传统风貌建筑根据需要划定建设控制地带。建设控制地带应当纳入历史建筑 and 传统风貌建筑的保护图则。

第二十条 禁止任何单位和个人实施下列行为：

- （一）损毁历史建筑 and 传统风貌建筑价值要素；

(二) 堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品，影响历史建筑
和传统风貌建筑安全；

(三) 在历史建筑和传统风貌建筑上刻划、涂污；

(四) 擅自设置、移动、遮挡、涂改或者损毁历史建筑
和传统风貌建筑保护标志；

(五) 其他危害或者影响历史建筑和传统风貌建筑安全
和风貌的行为。

第二十一条 历史建筑和传统风貌建筑实行分类保护：

(一) 一类保护，重点保护建筑立面、主体结构、建筑
主要平面和室内外价值要素。

(二) 二类保护，重点保护建筑主要立面、主体结构和
室内外价值要素。

(三) 三类保护，重点保护建筑的室内外价值要素。

历史建筑按照一类保护执行。传统风貌建筑由区（市）
保护主管部门根据传统风貌建筑的历史、科学、艺术、社会、
文化价值以及保存完好程度，组织专家进行评定后，确定保
护类别。保护类别确需调整的，应当按照原确定程序调整。

第二十二条 历史建筑和传统风貌建筑应当实行整体
保护，除保护建筑本体外，还应当依照有关法律、法规规定，
保护与其相互依存的自然景观和环境。

对历史建筑和传统风貌建筑的室内外价值要素，原则上
实行原位置保护。

第二十三条 非国有历史建筑 and 传统风貌建筑的所有权人为保护责任人。所有权人下落不明、无法与所有权人取得联系或者房屋权属不清的，代管人为保护责任人；没有代管人的，使用人为保护责任人。所有权人、使用人或者代管人均不明确的，区（市）房屋管理部门为保护责任人。

国有历史建筑 and 传统风貌建筑，其管理人、使用人为保护责任人。

第二十四条 市、区（市）保护主管部门应当将历史建筑 and 传统风貌建筑的保护类别、保护要求等书面告知保护责任人，并免费向所有权人、使用人和物业服务单位提供保护图则以及使用说明书。

保护责任人在接到书面告知书后，应当履行保护责任。出租、转让历史建筑 and 传统风貌建筑时，保护责任人应当告知承租人或者购买人保护责任。

第二十五条 历史建筑 and 传统风貌建筑的保护责任人应当按照保护图则的要求，负责历史建筑 and 传统风貌建筑的维护和修缮，历史建筑 and 传统风貌建筑的使用人应当予以配合，市、区（市）保护主管部门应当无偿提供技术指导与服务。尚未编制保护图则且需要维护、修缮的，保护责任人应当向市、区（市）保护主管部门了解保护要求。

历史建筑 and 传统风貌建筑毁损严重或者被鉴定为危险房屋的，保护责任人应当及时采取加固、修缮等保护措施，并向市、区（市）保护主管部门报告。保护责任人不具备维

护和修缮能力的，市、区（市）人民政府应当及时采取保护措施，也可以通过置换、收购或者其他方式取得相应权利后予以保护。

历史建筑 and 传统风貌建筑的维护和修缮费用由保护责任人承担。相关主管部门在征得保护责任人同意后，可以代为修缮，所需费用由保护责任人承担。

市、区（市）人民政府应当根据保护类别和维护、修缮情况，对历史建筑 and 传统风貌建筑的维护、修缮给予适当补助。

第二十六条 对历史建筑 and 传统风貌建筑进行外部修缮装饰、添加设施以及改变结构或者使用性质的，应当依照有关法律、法规规定办理相关手续。其中，历史建筑应当经市、区（市）保护主管部门会同文物主管部门批准，传统风貌建筑应当由相关主管部门征求区（市）保护主管部门意见。

第二十七条 历史建筑 and 传统风貌建筑的消防设施、消防通道、消防器材的设置和管理，应当符合有关消防技术标准 and 规范。保护责任人应当按照要求落实消防安全措施。

历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用时，确因保护需要无法满足现行国家工程建设消防技术标准要求的，应当制定科学合理的防火安全保障方案，由市、区（市）保护主管部门会同消防救援等有关部门，组织工程建设单位、业主单位、利害关系人等依法会商解决，确保满足消防安全需要。

第二十八条 建设工程选址，应当避开历史建筑 and 传统

风貌建筑，因特殊情况不能避开的，应当实施原址保护。对历史建筑 and 传统风貌建筑实施原址保护的，建设单位应当事先确定保护措施，历史建筑报市、区（市）保护主管部门会同文物主管部门批准。

因公共利益需要进行建设活动，对历史建筑 and 传统风貌建筑无法实施原址保护、必须迁移异地保护或者拆除的，应当进行评估论证并征求相关部门和社会公众意见，历史建筑由市、区（市）保护主管部门会同同级文物主管部门报省级主管部门批准，传统风貌建筑由区（市）人民政府报市人民政府批准。

历史文化街区核心保护区内的历史建筑不得迁移、拆除。

历史建筑、传统风貌建筑原址保护、迁移、拆除所需费用，由建设单位列入建筑工程概算。建设单位应当在实施过程中做好详细测绘、信息记录和档案资料保存工作，并及时将有关档案资料报送相关主管部门。

第四章 历史建筑 and 传统风貌建筑的利用

第二十九条 鼓励和支持对历史建筑 and 传统风貌建筑进行合理利用。合理利用应当遵循必要适度的原则，注重保护价值要素 and 整体风貌。

鼓励研究和运用传统建筑手法、技艺、材质和符号，延续建筑和城市特色风貌。

第三十条 鼓励发掘、收集、整理、宣传和利用与建筑有关的历史事件、典故和传统艺术、民俗等非物质文化遗产，促进文旅商相融合。

第三十一条 在历史建筑 and 传统风貌建筑上设置外部设施或者改建、增设内部设施以适应现代生产生活需要的，应当符合该历史建筑 and 传统风貌建筑的具体保护要求，鼓励采取可识别、可逆的技术方法实施。

本条例施行前经依法审批的户外广告、牌匾标识等外部设施不符合本条例规定的保护要求的，应当进行整改或者拆除。由此给公民、法人或者其他组织造成财产损失的，市、区（市）人民政府应当依法给予补偿。

第三十二条 国有历史建筑 and 传统风貌建筑通过出租方式进行合理利用的，应当按照有关规定实行公开招租，租赁期限最长为二十年。对于特殊情况不适宜公开招租的，经市、区（市）人民政府批准，可以直接协议出租。作为公益类使用的，可以按照规定减免租金。

第三十三条 对涉及历史建筑 and 传统风貌建筑保护要求的建设项目，市、区（市）保护主管部门应当将历史建筑 and 传统风貌建筑的保护范围、保护要求、禁止使用功能、合理利用功能等内容书面告知自然资源和规划部门，作为国有建设用地使用权出让合同或者划拨决定书附件。市、区（市）保护主管部门应当对历史建筑 and 传统风貌建筑的保护落实

情况进行监管。

已储备未出让的地块，土地储备部门应当在地块出让前，对已储备用地范围内的历史建筑 and 传统风貌建筑履行保护责任。

第三十四条 历史建筑 and 传统风貌建筑的所有权人、管理人、使用人，可以依法以房屋、资金、技术和劳动力等形式参与保护利用，享受合理收益。

因历史建筑、传统风貌建筑保护需要，对房屋实施征收、置换的，应当依照有关法律、法规规定予以补偿。

第三十五条 市、区（市）人民政府可以引入相关企业通过收购、产权置换、委托经营等方式对历史建筑 and 传统风貌建筑进行保护利用。

第五章 保障与监督

第三十六条 市、区（市）人民政府应当将历史建筑 and 传统风貌建筑保护资金，列入本级财政预算予以保障。

鼓励、引导社会资本参与历史建筑 and 传统风貌建筑的保护利用，按照市场化原则拓展资金渠道。

第三十七条 市、区（市）保护主管部门应当根据历史建筑 and 传统风貌建筑的现状和保护要求，组织编制年度保护利用计划，指导、督促保护责任人实施日常保养、维护修缮、

合理利用。

第三十八条 市、区（市）保护主管部门应当建立历史建筑 and 传统风貌建筑档案。档案应当包括下列内容：

- （一）建筑艺术特征、历史特征、建设年代以及稀有程度；
- （二）建筑的有关技术资料；
- （三）建筑的使用现状和权属变化情况；
- （四）建筑在修缮、装饰装修过程中形成的文字、图纸、图片、影像等资料；
- （五）建筑的测绘信息记录和相关资料；
- （六）其他应当记载的事项。

历史建筑 and 传统风貌建筑的所有权人、管理人、使用人应当配合历史建筑 and 传统风貌建筑的建档调查、测绘工作。

鼓励对历史建筑 and 传统风貌建筑开展数字化档案信息采集。

第三十九条 市保护主管部门应当组织建立历史建筑 and 传统风貌建筑信息管理系统，实现历史建筑 and 传统风貌建筑认定、保护、利用以及管理信息的动态更新和共享、开放。

第四十条 市、区（市）保护主管部门应当将认定的历史建筑 and 传统风貌建筑及其保护范围等相关信息及时与自然资源和规划部门共享。自然资源和规划部门应当在控制性详细规划修编时同步更新相关信息。

第四十一条 市、区（市）保护主管部门应当定期组织有关部门和专家对历史建筑 and 传统风貌建筑的保护利用状况进行监测评估，并将监测评估结果向社会公布。历史建筑 and 传统风貌建筑的所有权人、管理人、使用人应当予以配合。

第四十二条 市、区（市）人民政府以及相关部门应当建立历史建筑 and 传统风貌建筑保护执法联动响应和协作机制，并根据工作需要组织开展联合执法。

街道办事处、镇人民政府应当将历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作纳入网格化管理，组织进行巡查，对发现的违法行为按照规定进行劝阻、制止、报告。

第四十三条 任何单位和个人都有依法保护历史建筑 and 传统风貌建筑的义务，对破坏、损害历史建筑 and 传统风貌建筑的行为有权进行劝阻，并向市、区（市）保护主管部门举报。

第六章 法律责任

第四十四条 对违反本条例规定的行为，法律、法规对其法律责任已经作出规定的，从其规定。

第四十五条 违反本条例规定，有下列危害、影响历史建筑 and 传统风貌建筑安全和风貌行为的，由市、区（市）保护主管部门责令停止违法行为、限期恢复原状或者采取其他补救措施；有违法所得的，没收违法所得；造成损失的，依

法承担赔偿责任；造成严重后果的，按照下列规定给予罚款：

（一）未经保护主管部门会同文物主管部门批准，对历史建筑进行外部修缮装饰、添加设施以及改变历史建筑的结构或者使用性质的，对单位并处五万元以上十万元以下罚款，对个人并处一万元以上五万元以下罚款；

（二）损毁传统风貌建筑价值要素的，对单位并处二万元以上十万元以下罚款，对个人并处五千元以上五万元以下罚款；

（三）在历史建筑 and 传统风貌建筑上设置、改建或者增设设施不符合该建筑的具体保护要求的，对单位并处五千元以上五万元以下罚款，对个人并处一千元以上五千元以下罚款。

实施危害、影响历史建筑安全和风貌的行为，逾期未按照保护主管部门的决定恢复原状也不采取其他补救措施的，由市、区（市）保护主管部门依法处理。

第四十六条 违反本条例规定，堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品，影响历史建筑 and 传统风貌建筑安全的，由市、区（市）保护主管部门责令改正，处二千元以上二万元以下罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十七条 违反本条例规定，擅自设置、移动、遮挡、涂改或者损毁历史建筑、传统风貌建筑保护标志的，由市、区（市）保护主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对单位处二千元以上一万元以下罚款，对个人处五百元以上二千元以下罚款。

第四十八条 违反本条例第二十五条规定，未按照保护图则的要求对历史建筑 and 传统风貌建筑进行维护和修缮的，由市、区（市）保护主管部门责令限期改正；逾期拒不改正致使建筑有损毁危险的，由市、区（市）保护主管部门对单位处五万元以上十万元以下罚款，对个人处一万元以上五万元以下罚款。

第四十九条 有关行政管理部门及其工作人员违反本条例规定，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由有关机关依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十条 本章规定的行政处罚，按照相对集中行政处罚权的有关规定，由综合执法部门实施的，从其规定。

第七章 附则

第五十一条 本条例所称价值要素，是指能集中体现历史建筑 and 传统风貌建筑的价值特色的构成要素，包括但不限于总体要素、立面部位要素、屋面部位要素、室内部位要素、装饰要素、环境要素。

第五十二条 历史建筑 and 传统风貌建筑被依法登记为不可移动文物的，其保护管理依照文物保护法律、法规的有关规定执行。

第五十三条 本条例自 2023 年 1 月 1 日起施行。

