

海南省建筑业协会标准

HICIA

T/HICIA 001-2025

海南历史风貌建筑保护与更新技术导则

Technical Guidelines for the Protection and Renewal of
Historical Buildings in Hainan

2025-10-10 发布

2026-01-01 实施

海南省建筑业协会 发布

海南省建筑业协会标准

海南历史风貌建筑保护与更新技术导则

Technical Guidelines for the Protection and Renewal of
Historical Buildings in Hainan

T/HICIA 001-2025

主编部门:海南省建筑业协会

批准部门:海南省建筑业协会

实施日期:2026 年 1 月 1 日

海南省建筑业协会

2025 海 口

海南省建筑业协会

琼建协〔2025〕74号

海南省建筑业协会关于发布团体标准 《海南历史风貌建筑保护与更新技术导则》 《热带地区特色建筑风貌设计导则》的通知

各有关单位：

为更好地为海南省历史风貌建筑保护与创新性传承的发展提供有力的技术支撑，发挥协会和企业所长，海南省建筑业协会组织相关单位编制了团体标准《海南历史风貌建筑保护与更新技术导则》《热带地区特色建筑风貌设计导则》，并经过专家审查通过，现正式发布，编号分别为T/HICIA 001-2025、T/HICIA 002-2025，自2026年1月1日起实施。

海南省建筑业协会

2025年10月10日

前 言

党的十八大以来，习近平总书记就加强城乡历史文化保护传承作出一系列重要论述，指出“文物和文化遗产承载着中华民族的基因和血脉，是不可再生、不可替代的中华优秀传统文化资源。我们要积极推进文物保护利用和文化遗产保护传承，挖掘文物和文化遗产的多重价值，传播更多承载中华文化、中国精神的价值符号和文化产品。‘强调’要保护好前人留下的文化遗产，包括文物古迹，历史文化名城、名镇、名村，历史街区、历史建筑、工业遗产，以及非物质文化遗产”。

海南位于祖国最南端，具备背靠大陆、面向东盟与连通海上丝路的区位优势，孕育了海洋文化、黎苗文化、华侨文化、东坡文化、农垦文化、红色文化等多种文化类型。用好这些历史文化资源，讲好海南故事，向世界彰显中华文化的魅力。为落实《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》（琼府〔2017〕15号）、《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见》（中共中央办公厅、国务院办公厅 2021年09月）、《海南省城乡历史文化保护传承体系规划（2025—2035）》，加强在海南省城乡建设中的历史文化保护、利用、传承工作，塑造富有海南历史风貌的岛屿城市，更好地指导海南历史文化遗产整体保护和可持续发展工作。依托2022年海南省重点研发“揭榜挂帅”项目“热带建筑科学关键技术研究”（项目编号：ZDYF2022SHFZ353），编制形成本导则。

编制组经过广泛调研，以国家、省级现行有关规范、标准为依据，结合海南当地的历史风貌、资源环境和经济条件，总结了海南历史风貌建筑保护与更新技术，并在广泛征求意见的基础上

编制而成。

本导则共八章，内容包括总则，术语，基本规定，查勘与评估，保护与修缮，功能再利用，施工与验收，管理与运维。

本导则由海南省建筑业协会负责管理，热带建筑科学研究院（海南）有限公司负责技术内容的解释。各单位在使用过程中，如发现需要修改和补充之处，请将意见和建议及时反馈至热带建筑科学研究院（海南）有限公司，以便修订时参考。

主 编 单 位：热带建筑科学研究院（海南）有限公司

参 编 单 位：建研院检测中心有限公司

三亚旅游文化发展集团有限公司

北京市住宅建筑设计研究院有限公司

西安建筑科技大学

海南省农业学校

中建六局第五建设有限公司

主要起草人：胡家僖 张 伟 陈 旺 占晓轩 张 蕊

朱兴华 徐 天 薛 晶 李 焜 杨泽鑫

平 波 李东洋 黄 义 王献明

主要审查人：潘 兢 葛睿婷 邢益钦 魏广龙 杨 崑

目 次

1	总则	1
2	术语	2
3	基本规定	4
4	查勘与评估	6
5	保护与修缮	9
5.1	基本规定	9
5.2	保养维护	9
5.3	修缮改造	10
5.4	迁移保护	16
5.5	防护要求	16
6	功能再利用	20
6.1	基本规定	20
6.2	使用功能	21
6.3	空间调整	22
6.4	性能提升	22
6.5	管线设备	23
7	施工与验收	24
7.1	基本规定	24
7.2	施工	24
7.3	验收	27
8	管理与运维	29
8.1	基本规定	29
8.2	管理	29

8.3 运维	30
本标准用词说明	32
引用标准名录	33
附:条文说明	35

Contents

1	General Provisions	1
2	Terms	2
3	Basic Regulations	4
4	Survey and Evaluation	6
5	Protection and Restoration	9
5.1	Basic regulations	9
5.2	Maintenance	9
5.3	Renovation and modification	10
5.4	Migration protection	16
5.5	Protection requirements	16
6	Function reuse	20
6.1	Basic regulations	20
6.2	Functionality	21
6.3	Space adjustment	22
6.4	Performance improvement	22
6.5	Pipeline equipment	23
7	Construction and acceptance	24
7.1	Basic regulations	24
7.2	Construction	24
7.3	Acceptance	27
8	Management and operation and maintenance	29
8.1	Basic regulations	29
8.2	Management	29
8.3	Operation and Maintenance	30

Explanation of terms used in this standard 32

List of referenced standards 33

Attached with explanation of the provisions 35

1 总 则

1.0.1 为规范历史建筑的保护、更新，引导历史建筑的合理利用，促进城市建设与历史风貌保护的协调发展，结合海南省实际情况，制订本导则。

1.0.2 本导则适用于指导海南省范围内具有海南特色风貌的历史建筑（如骑楼、黎族船型屋、祠堂建筑等）的修缮保护、使用功能改造以及市政基础设施改造工程；其他历史建筑可依据实际需求参照本导则实施。

1.0.3 历史建筑更新工程应坚持保护真实历史遗存，保护街区整体风貌，保护和延续历史文化街区的生活功能，因地制宜，量力而行，循序渐进，应当符合国家、海南省和海南省建筑业协会相关标准。

1.0.4 本导则结合海南历史建筑特点及保护使用中存在的现实状况，为建筑所有者、使用者、项目审批者提供历史建筑保护利用的引导性文件。

1.0.5 本导则所称更新工程分为四类：保养维护、修缮改造、迁移保护和功能再利用。

2 术 语

2.0.1 历史建筑 **Historical architecture**

经省、市、县人民政府认定公布的具有一定保护价值，能够反映海南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。

2.0.2 价值要素 **Value elements**

价值要素，是历史时期建筑中最能集中体现价值特色的一些构成要素。价值要素主要包括历史时期建筑立面、平面布局、特色部位、装饰、材料、结构与构件、建筑设备、历史环境以及人文历史事件要素等方面。

2.0.3 更新工程 **Building renewal**

建筑拆除、新建或改建的建设行为，包括建筑整体更新和局部更新。其中建筑整体更新即新建，是指对现有建筑整体拆除后重新建设；建筑局部更新即改建，既包括现有建筑部分拆除后的重建，也包括整体或部分保留原有结构后的改造。

2.0.4 保养维护 **Maintenance and repair works**

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。

2.0.5 修缮改造 **Building repair**

指以保护为目的，按照原材料、原形式、原结构、原做法进行的整修工程，包括历史建筑的主体结构、设备、外观、内部改善等。

2.0.6 迁移保护 **Migration protection**

指因保护工作特别需要，并无其它更为有效的手段时所采取的将历史建筑整体搬迁、异地保护的工程。仅适用于因重大

公共利益（如重大基础设施建设）必须移动，且无法在原址保护的历史建筑，是“不得已而为之”的措施。

2.0.7 功能再利用 Functional reuse

在保护历史建筑核心价值要素的前提下，通过对建筑使用功能、空间、设施设备的适应性调整或改造，赋予建筑新的使用功能或优化原有功能以适配现代生活需求。

3 基本规定

3.0.1 历史建筑更新应遵循建筑分类分级保护原则：

1 根据建筑的现状残损程度，因地制宜确定不同的保护或整治措施；

2 本导则的更新工程分为四类：保养维护、修缮改造、迁移保护、功能再利用；

3 根据房屋鉴定级别，修缮改造分为三级：

(1)大修工程：需拆、换部分主体结构或设备，但不需全部拆除的工程。

(2)中修工程：需拆、换少量主体结构构件，但保持房屋结构和规模的工程。

(3)小修工程：及时修复房屋的非主要构、部件的修繕护工程。

3.0.2 历史建筑更新应遵循价值要素保护原则：

1 历史建筑中体现建筑特色的价值要素，反映出不同历史时期建筑的设计、技术和工艺的特征、以及人文特征，是历史建筑保护的重要组成部分；

2 确定为价值要素的部位、装饰、构件与构造、材料等应保护其真实的原貌，优先原址保护。

3.0.3 历史建筑的保护应符合保护的真实性、完整性要求。

3.0.4 历史建筑应遵循保护与利用兼顾原则：

1 促进历史建筑的永续留存和保护利用的良性互动；

2 鼓励历史建筑保护和利用的同步实施。

3 坚持以用促保，在保持原有外观风貌、典型构件的基础上，通过加建、改建、添加设施等方式使其适应现代生活需要。

3.0.5 历史建筑更新应遵循传统工艺优先与技术创新相结合

原则：

1 宜优先采用与原建筑相同的传统材料、传统工具和传统工艺技法；

2 当传统工艺无法实现或面临失传且无法有效实施时，可在不影响建筑价值要素、结构安全和建筑风貌的前提下，经过充分论证，审慎采用新工艺、新技术、新材料。

3.0.6 历史建筑更新应遵循以人为本原则。

4 查勘与评估

4.0.1 在历史建筑更新工程开展前，应开展查勘、测绘、检测、评估等前期工作，确定历史建筑保护价值、残损程度、安全性等级。

4.0.2 全面梳理历史建筑的历史脉络、文化内涵、建筑特色等价值要素，包括但不限于其在海洋文化、黎苗文化、华侨文化等海南特色文化体系中的地位，以及与重大历史事件、人物的关联。

4.0.3 对建筑主体的结构安全性、风貌完整性、材料劣化程度等应进行实地勘察，详细记录残损部位、成因及潜在风险，应包括下列内容：

- 1 原结构的结构形式和传力途径；
- 2 地基沉降不均匀引起的房屋倾斜、墙体开裂等损坏情况；
- 3 基础碱蚀、风化、歪闪、滚动的情况；
- 4 砖石柱、砌体的鼓凸、倾斜及墙面碱蚀、裂缝情况；
- 5 木结构的梁、柱、枋、屋架、木基层等构件的变形、开裂、腐朽、虫蛀及连接节点松动情况；
- 6 钢结构的梁、柱、屋架等构件的变形、位移、挠曲、锈蚀及连接节点变形情况；
- 7 钢筋混凝土结构的梁、板、柱、墙等构件的裂缝、风化、疏松、碳化、剥落及裸露钢筋的锈蚀情况；
- 8 建筑价值要素的部位、装饰、构件完整性及材料质量情况；
- 9 建筑屋面、墙面渗漏情况。

4.0.4 测绘成果应包括下列内容：

- 1 总平面图、建筑平面图、主要立面图、剖面图；

2 结构平面布置图、构件尺寸形式，以及代表性构件的截面尺寸、节点连接构造详图；

3 重点保护要素的细部大样图。

4.0.5 修复建设前的检测工作应包括综合检测和专项检测两部分：

1 综合检测报告应包括下列内容：

- (1) 检测内容及其依据；
- (2) 建筑基本信息、使用功能、维修改造等情况；
- (3) 建筑沉降变形的检测结果；
- (4) 建筑损伤状况的检测结果及其原因分析；
- (5) 综合检测结论。

2 专项检测报告应包括下列内容：

- (1) 检测内容及其依据；
- (2) 检测部位的基本信息；
- (3) 材料材性的检测结果；
- (4) 各类虫害危害状况检测结果；
- (5) 专项检测结论。

4.0.6 评估工作应考虑更新建设全过程，并定期对历史建筑进行复查，应包含下列内容：

- 1 对历史建筑的保护价值的影响分析；
- 2 建筑要素的残损情况评估；
- 3 结构安全性评估；
- 4 污染与废弃物排放等环境保护评估；
- 5 防火、防雷、防潮、防洪、防虫等防灾评估；
- 6 供电、供水、排水、消防等设备管线的完好情况；
- 7 其他。

4.0.7 应采用观测、鉴别和检测等方法，明确存在残损的建筑部位及设施，明确残损位置和残损程度，分析残损原因，提出相应的分类分级保护措施：

1 历史建筑中保存状况良好、价值要素完整、无明显结构隐患或功能缺陷的情形宜采用保养保护；

2 历史建筑存在残损、功能缺失、主体结构价值要素被破坏的情形宜采用修缮改造，根据建筑建筑受损程度分为小修、中修、大修三个等级；

3 历史建筑如遇重大公共基础设施建设必须占用原址或现存环境已不具备安全存续条件宜采用迁移保护，是特殊、不得已的保护措施；

4 历史建筑主体结构安全、核心价值要素完整，但现有功能与现代需求不匹配或存在闲置的情形宜采用功能再利用。

4.0.8 查勘与评估成果应形成专项报告，内容包括价值评估报告、现状勘察报告、保护更新策划方案、可行性分析报告等，为项目审批、设计深化提供依据。

5 保护与修缮

5.1 基本规定

5.1.1 历史建筑的保护修缮措施主要包括保养维护、修缮保护、迁移保护。

5.1.2 历史建筑采用的保护措施应避免对历史建筑价值和特征要素的损伤和改变，为后续的保护和保护留有余地，尽量通过防护、管理措施来延缓历史建筑损坏的速度。

5.1.3 应结合历史建筑的使用需求，采用对历史建筑无害、同时能有效解决历史建筑面临的问题、消除潜在威胁、改善历史建筑保存条件的成熟技术。

5.1.4 历史建筑修复各阶段宜采用建筑信息模型（BIM）技术，建筑模型的信息应包括本导则的规定内容。

5.2 保养维护

5.2.1 保养维护过程中不得改变历史建筑的现存结构、材料、外观、装饰和色彩等。

5.2.2 历史建筑使用者应关注建筑本体的病害情况，有问题及时向有关部门汇报。

5.2.3 历史建筑管理者应采取预防性保护措施，在损害发生前主动干预，应对建筑本体的病害情况、危害程度，保护性设施的使用情况，以及周边环境开展定时定量的检查工作，制定巡视工作计划，健全档案。

5.2.4 保养维护应符合下列规定：

- 1 清除屋面土垢、树叶等杂物，清除杂草、小树、苔藓清

理干净植物根系；用水冲洗应适度，不得影响屋面构件及其他部位的安全，禁止使用高压水枪直接清洗；

2 室内构架和构件的蛛网、浮尘等应人工清除；

3 瓦屋面的个别破损瓦件应替换，松动瓦件应归安加固；

4 局部污染后的墙面等应适当清理；

5 个别松动、歪闪、移位的构件应及时归安加固；

6 松动、脱落的门窗及木装修应及时修整紧固；

7 及时处理锈蚀的非结构构件；

8 疏通清理排水系统，包括庭院、巷道等与排水有关的空间应保持畅通，清除泄水口周围杂物垃圾，疏通天沟及明暗排水沟，修补泛水，更换破损排水构件等；

9 及时查杀木结构和构件的白蚁等病虫害。

5.3 修缮改造

5.3.1 根据历史建筑残损程度、修复范围及技术复杂度，将修缮工程划分为小修、中修、大修三个等级，各等级适用场景应符合下列规定：

1 小修：适用于建筑本体保存良好，仅存在局部轻微残损（如个别瓦件破损、木构件轻微松动、墙面局部污染等），未影响结构安全与历史风貌的情况；

2 中修：适用于建筑存在局部功能缺陷或中度残损（如局部屋面渗漏、木构件轻度腐朽、装饰构件部分缺失、管线老化等），需对局部结构或功能区进行修复，但无需改变建筑整体格局与核心价值要素的情况；

3 大修：适用于建筑存在严重结构隐患或大面积风貌受损（如主体结构开裂、屋顶坍塌风险、核心装饰构件大量缺失等），需对建筑本体进行系统性修复、结构加固或功能重构，但需严格保留核心价值要素的情况。

5.3.2 建筑总体要素应符合下列规定：

确定为价值要素的平面布局，不得改变平面布局中各房间的位置与关系、不得改变门、楼梯、走廊、阳台、天井或内庭院等的位置和形式，不得拆除或改动相应房间间隔。如需增加房间间隔，应遵循可逆与可识别原则。

5.3.3 建筑立面应符合下列规定：

1 注意历史建筑的整体保护，保护其轴线关系、高差关系、建筑本体及其附属建、构筑物；

2 保护历史建筑立面、屋面，包括形式、材料、色彩、质感、洞口开设位置。建议保留体现各个时代特征的立面历史信息；

3 栏杆、线脚、窗框、檐口等装饰性构件应予以保留并按其原样修复；

4 应维持历史建筑原立面、屋面造型和做法；当历史建筑价值较低时，除历史建筑主要立面和沿街立面外，其他立面、屋面可酌情改动，但对其他立面、屋顶造型和做法的改动不得导致建筑类型、年代、风格不可辨识；

5 对于历史建筑外观现状已改动的，应清除后期对历史建筑价值和特征有影响的改动部分，有依据地恢复原立面。针对后期添加的无历史文化价值的部分，在主要面或对整个影响较大处，建议恢复原状；在次要面或对整个影响较小处，可以结合采光通风、隔热保温等使用需要，考虑现状保留。

5.3.4 装饰装修应符合下列规定：

1 应保护历史建筑中体现地方特色、时代特征的各类装饰装修构件；

2 严重破损影响安全或现状缺失的装饰装修构件宜按留存样式补配。后换构件其色泽应与留存的老构件协调统一，宜体现可识别性；

3 在允许使用新材料的条件下，所用新材料的质感、色彩、

装饰总体效果，宜与历史建筑相匹配。

5.3.5 建筑材料应符合下列规定：

- 1 优先并充分利用原建筑材料；
- 2 使用替代材料宜选用与原建筑同类材料；应充分引导历史建筑修缮尽量使用原有材料或就地取材，尽可能多的保留历史建筑真实的历史信息和地域信息；
- 3 新仿制、加工的 materials 的安全、耐久、环保等主要性能应不低于原建筑材料，且其外观特征应与原建筑材料相同或相近；
- 4 替代材料与原建筑材料应有兼容性。

5.3.6 外围护结构应符合下列规定：

- 1 应统筹考虑空调室外机、雨篷、广告牌、店招牌、线缆、煤气管、落水管等设备设施与建筑风格的协调，避免遮挡主要价值特征要素；
- 2 应更换老化、破损、安全隐患程度高的建筑装饰构件；
- 3 新增构件应采取可逆措施；
- 4 无防水层屋面应增设防水层，上人屋面应增设表面保护层，采取的防水措施不低于原建筑的构造要求，满足兼顾防水效果和历史建筑的原真性；
- 5 应全面检查外墙渗漏情况，加强外墙薄弱部位的防水处理。

5.3.7 结构与构件应符合下列规定：

- 1 保护体现时代特征、地方做法工艺以及具有其他特色的历史建筑结构体系，根据功能使用需要，历史和艺术价值较低的历史建筑结构体系允许改动；
- 2 结构修缮应以保证结构安全为前提；
- 3 对于极具价值的历史建筑结构体系，应保护其形式、材质和细部特征部分。如确需加固，应综合考虑结构特征、残损程度，遵循可逆性原则或可识别性原则，且应维持结构体系价值特征；

4 所用的木构件应采取防腐、防蛀、防火、防潮处理；所用的铁件应作防锈处理；整体结构应安全稳固，承载性能有所提高。

5.3.8 建筑设备应符合下列规定：

- 1 宜提升设备系统性能；
- 2 应与内部空间修复同步进行，避免破坏重点保护要素，并保留仍能满足使用要求的系统、设备、管线、管井；
- 3 应保护修复有历史价值的设备及零配件；
- 4 应选择技术先进、效率高、环境兼容性好的设备及零配件；
- 5 应统筹考虑设备及管道拆除与安装的可操作性、隐蔽性，避免对历史建筑的破坏。

5.3.9 依存环境应符合下列规定：

- 1 应拆除对场地风貌有较大影响的违规搭建建（构）筑物及设施；
- 2 宜优化主入口、人行道、车行道、街巷、台地空间等代表性历史原状环境特征的保护，宜设置无障碍设施，有条件时宜设置停车泊位；
- 3 保护并延续历史建筑所依存的自然环境和历史人文环境，包括周边的山形水势、景观植被及传统空间格局、历史风貌。任何建设活动应首先保护历史建筑的真实性和完整性，并应尊重其传统格局和历史风貌；
- 4 严禁污水直排；
- 5 原有大型乔木、特殊花草、名贵树木等绿化，应予保护。新增绿化应与历史建筑价值和风貌的相协调。

5.3.10 骑楼街区历史建筑的更新应遵守以下规定：

- 1 恢复外部色彩原貌或与其相近色彩；
- 2 沿街骑楼街区的外装修、装饰恢复原有的风格；骑楼敞廊内不得设置任何临时设施；

3 在不影响骑楼建筑安全及外观的情况下，提倡使用从旧房上拆下的旧砖、瓦、石材。旧木料的选用从严掌握。

5.3.11 骑楼街区历史建筑的女儿墙应保持欧亚混交的文艺复兴式、欧亚混交的巴洛克式、海口南洋式。

5.3.12 骑楼街区的历史建筑更新应体现下列特征：

- 1 “前店后居”或“下店上居”式的建筑布局形式；
- 2 大进深，小面宽；
- 3 底层骑楼应保持梁柱式或券柱式；
- 4 立面应保持下段骑楼列柱、中段楼层、上段为檐口或山花，腰线与檐口高度相仿，檐口不出挑；
- 5 各楼层间有显著的水平方向腰线或像栏杆似的窗群墙；
- 6 主体墙面以白色为主，点缀绿色的彩蛋装饰与宝瓶栏杆；
- 7 屋顶以坡屋顶为主，配灰色屋瓦或混凝土仿制瓦。

5.3.13 骑楼街区的历史建筑立面细节应体现海口骑楼街区元素：

- 1 女儿墙、柱子、拱券应体现砖雕工艺；
- 2 窗楣可选用方形、半圆券形、敞肩形、尖券形，也可采用盲券不开窗、印度支提窗；
- 3 窗间墙可处理成壁柱，表面可采用西洋古典式、印度式风格；
- 4 木质窗框宜漆饰为深色，还原传统的竖向挺木、横披窗、百叶窗等样式与分隔比例；
- 5 栏杆可选用宝瓶栏杆、镂空水泥花砖栏杆或艺术铁艺栏杆；
- 6 阳台应保持凹阳台或小凸阳台，临街立面应展示开敞的柱廊；
- 7 外墙表面装饰纹样应体现海南文化与祈福文化的特征；
- 8 线脚应保持立面的层次感和韵律感。

5.3.14 骑楼街区后方毗邻建筑和高度的、色彩、形式不得破坏骑楼街区的天际线和骑楼街区的视觉环境，严格控制建筑高度。

5.3.15 骑楼街区历史建筑外窗安装雨搭应统一形式和色彩。尽量与骑楼街区风貌保持协调。

5.3.16 对海南黎族传统聚落文化遗产区内的历史建筑、古树名木，按照文物保护、历史建筑、古树名木保护等相关法律法规予以严格保护。

5.3.17 海南黎族传统聚落的历史建筑，应保护所处的地形条件、传统农田位置、河流水体、自然山体和植被等聚落环境，各项建设不得影响环境视域完整性和视线通达性。保持海南黎族传统聚落的建筑格局、道路系统、排水系统、堡坎护坡的真实性和完整性，不得随意更改。

5.3.18 海南特色民居的修缮应符合下列规定：

1 船型屋：屋顶覆盖材料宜选用当地材料，如长条形的芭草或葵叶，保留“人”字形草顶。对腐朽竹木构架进行替换，沿用藤条绑扎工艺；

2 火山石民居：修补墙体松动石块，沿用本地火山岩，采用传统黄泥砂浆勾缝。保留火山岩铺地，破损处补配同规格石材；

3 疍家渔排：采用防腐处理的竹木重构浮架，更换腐烂木柱，构件涂刷桐油防腐。

5.3.19 祠堂建筑的修缮应符合下列规定：

1 彩绘修复：采用传统矿物颜料（朱砂、石绿）修复壁画，保留原有绘画层；

2 木构修缮：对糟朽斗拱、梁架进行“修旧如旧”，使用榫卯连接工艺；

3 石雕保护：清除表面污染物，可采用硅氧烷类材料做防风化处理；

4 清水砖修复：采用无损清洗、宜采用兼容性砂浆勾缝及喷涂透气性憎水剂防护。

5.4 迁移保护

5.4.1 一般建设活动应避让历史建筑。因公共利益需要进行建设活动，对历史建筑无法实施原址保护的，必须依法按规定程序批准后，方可迁移保护。迁移保护应进行现场勘查，确定技术方案，并经过相关部门审批。

5.4.2 在实施历史建筑拆除重建工程前，须对现状建筑的院落与建筑平面布局、结构型式及构件材料、建筑立面与细部、建筑室内外饰面材料与工艺做法、做详细的影像记录与测绘。建筑现状资料档案与批准的保护方案、施工图纸一并提交城市建设档案管理部门存档。

5.4.3 整体迁移适用于小型建筑。

5.4.4 迁移重建应做好前期勘察测绘与构件编号工作；安装复建时应做好建筑基础工程，补缺部分按原有形制，不得随意添加、擅自改变。

5.4.5 严格挑选新址，应有利于历史建筑的保护与管理并与历史建筑风貌相协调。

5.5 防护要求

5.5.1 消防安全应符合下列规定：

1 历史建筑毗邻区域内不得擅自扩建或搭建建（构）筑物、占用防火间距和消防车通道；

2 充分利用封火山墙、庭院水池、水缸等传统消防保障措施。综合权衡历史建筑价值、保护利用情况、山形地势、火灾风险等因素，确定消防保障措施，合理配置必要的消防给水系统、消防设施、设备和器材，切实保障人员安全；

3 因使用需要安装的电气设备，须严格执行电气安全技术。

电气线路应有防潮、防火保护。线路中需设短路、过载、漏电保护装置，宜采用耐火阻燃铜导线，并设金属套管保护。照明灯具等电器设备与易燃构件之间应保证安全距离或设置防火阻隔；

4 注意用火安全。历史建筑及其周边禁止堆放易燃物品、搭设灶台、设置烛台、燃放烟花爆竹等各类可能引发火灾的行为；

5 历史建筑内应配置灭火器，宜设置火灾自动报警系统或装置。替换或新增构件的燃烧性能不应低于原建筑构件的相应性能；

6 宜增加便于中、小型消防车、消防摩托车或手抬机动消防泵通行的专用消防通道；

7 宜根据历史建筑的保护级别设置微型消防站或消防点、消火栓系统、消防软管卷盘或消防轻便水龙等，且应与场地环境协调；

8 重视消防安全，做好消防设施的管理维护，注重培养当地民众的防火意识及消防器材的使用能力。

5.5.2 防雷措施应符合下列规定：

1 对于历史建筑周围的高大树木和位于高危地带的历史建筑应进行防雷措施；

2 历史建筑装设防雷装置，应进行充分论证，并应采取可逆措施，保护历史建筑构件；

3 历史建筑防雷装置应定期检查，宜半年一次，并在台风或其它自然灾害后检查。

5.5.3 防潮措施应符合下列规定：

1 疏浚建筑周边或庭院内排水设施，必要时适当增加排水设施，以防止水漫；

2 在不影响建筑风貌和价值的前提下，应新增防水防潮措施，保证建筑的安全和使用；

3 传统屋面应进行定期检查、保养、维护，防止雨水渗漏，

腐蚀构架。

5.5.4 防腐措施应符合下列规定：

- 1 木结构防腐防虫应符合下列规定：
- 2 木屋面应保持通风顺畅，防止水汽积聚；
- 3 应进行定期检查，重点检查潮湿、隐蔽部位，及时发现并处理霉变、腐朽迹象。

5.5.5 防洪措施应符合下列规定：

- 1 行泄通道宜充分利用地表道路等通道设施，条件受限时可设置地下排洪通道；
- 2 行泄通道宜与周边用地竖向规划设计、道路交通和市政管线规划设计等相协调；
- 3 行泄通道上的雨水宜就近排入水体、管渠或调蓄设施。

5.5.6 虫害防治应符合下列规定：

- 1 定期检查、监测，做好虫害防治工作，防止生物破坏的发生和蔓延。使用相关药剂，应利于建筑本体保护，不污染环境，无助燃或腐蚀作用；
- 2 根据修缮程度，对防霉防虫进行局部或整体处理。以生物防治措施为主，结合化学、物理防治措施。维修屋顶时，应采取有效措施进行防草除草。

5.5.7 抗震措施应符合下列规定：

- 1 不应降低原结构抗震性能；
- 2 应按照《建筑抗震鉴定标准》GB 50023-2009中A类建筑的要求进行抗震鉴定加固设计；
- 3 对于原有主体承重结构变动较大时，应按照《建筑抗震设计标准》GB/T 50011-2010进行抗震分析及抗震加固设计；
- 4 应结合使用功能，采取科学、合理的抗震措施，以保障人员和历史建筑的安全。

5.5.8 耐高温措施应符合下列规定：

- 1 宜优先选用耐高温、抗紫外线老化的材料进行修缮改造；

2 建筑屋面应强化隔热设计，在不破坏历史风貌的前提下，可在屋面基层增设耐高温隔热层；

3 对历史建筑内的设备设施，应采取高温防护措施，电气设备的安装位置避免阳光直射。同时保持建筑内部通风顺畅，通过设置透气窗、通风口等优化空气对流，降低室内积聚高温对构件的损害。

6 功能再利用

6.1 基本规定

6.1.1 历史建筑的利用应延续城市人文环境，延续骑楼老街、南洋风格民居等历史建筑格局和文脉特征，将历史文化保护传承与城市更新有效融合，提升城市活力。

6.1.2 历史建筑的利用应以保护为基础，以发挥价值为前提，遵循安全、适用、绿色、经济的理念，与其历史价值、内部结构相适应，并确保历史建筑及其附属设施的安全。

6.1.3 在不影响历史建筑价值的情况下，允许进行空间的重新划分和必要功能设施的改造，以满足使用功能的基本要求。

6.1.4 以保证结构安全为前提，尽量维持原体系。与结构安全相关的利用技术措施实施前应进行评估，实施后根据需要进行日常巡查和监测。

6.1.5 历史建筑利用应做好以下措施：

1 应保证必要性、有效性，以满足使用功能的基本需求为前提，降低利用强度，并尽可能采用可逆方式，在必要时可进行移除；

2 保护和尊重历史建筑的外观风貌，尽量避免遮挡历史建筑的主要价值载体和特征要素；

3 采用的新材料应符合防火防潮等要求。

6.1.6 内部空间功能类型分为功能延续型、功能完善型、功能变更型、功能复原型等四种类型，其修复设计基本要求应符合下列规定：

1 功能延续型空间修复设计，应保留原有功能不变，延续

原有建筑空间格局和内部流线，沿用原有结构和内部特色装饰；

2 功能完善型空间修复设计，应对原有主体空间及界面进行整体保护，并根据新增功能需要，优化原有次要空间格局和流线；

3 功能变更型空间修复设计，应综合考虑空间使用功能、建筑价值保护、可持续发展需要确定空间格局和流线；

4 功能复原型空间修复设计，应充分考证功能复原依据，采用同期建筑材料、施工工艺及构造做法，复原建筑功能、空间格局和室内陈设。

6.2 使用功能

6.2.1 历史建筑可以结合其自身特点和核心价值明确利用方向，兼顾考虑建筑可利用因素以及所处区域环境影响因素。鼓励国有、公共类历史建筑对公众开放，实现其社会效益。

6.2.2 使用功能的转换应尊重历史建筑的结构与材料、风格与构造、功能与布局、工艺与技术等，并符合历史建筑本体保护的要求。

6.2.3 使用功能的转换在符合其他要求的前提下，还需注意下列要求：

1 公共历史建筑对外开放需注意建筑的可达性，并对建筑开放容量进行适度控制。需加强防火措施，并注意人员疏散问题；

2 空间布局应考虑历史建筑原有空间特征；

3 功能布局应考虑室内物理环境的要求。

6.2.4 历史建筑功能再利用应优先保障非物质文化遗产需求，结合海南非物质文化遗产的传承特性与空间需求，明确适配的建筑类型及利用方式。

6.3 空间调整

6.3.1 建筑内部空间可根据使用需求进行调整。当历史建筑具有较高价值时，应维持其原状空间格局、形态和特征，保护能体现特殊传统工艺、分隔主要空间格局以及具有其他保护价值的原状空间隔断。

6.3.2 建筑内部空间调整应符合空间适应性、结构安全性要求。

6.3.3 因使用需求拆除的建筑原状隔断，应在拆卸时做好编号登记的工作，移交建筑产权人或其指定的管理机构进行统一保管。

6.3.4 新增隔墙或是隔断，应优先采用轻质材料，其色彩、材质应与建筑相协调，并尽可能考虑可逆的方式。

6.3.5 保护并尽量利用楼梯等原状垂直交通体系。应综合考虑利用功能、消防疏散要求等因素，慎重决定是否增设楼梯、电梯。若确需增设楼梯、电梯，宜采用可逆方式，外观与建筑协调。增设方案应报有关主管部门审批，确保符合保护要求。

6.4 性能提升

6.4.1 在保证外观风貌不受影响的前提下，可采取结构托换方式提升结构受力性能以保证使用安全。当结构体系属于建筑价值特征要素时，应以保护为前提，可通过加固、支顶等方式提升结构受力性能。

6.4.2 根据使用需求改善建筑隔热、隔音性能，采取的措施应避免影响建筑外观风貌，避免遮挡、覆盖主要价值构件，避免引起木质构件的闷腐、变形。保留特色的传统隔热、隔音做法，新增措施应做到可逆。

6.4.3 宜增设地面防潮层。当原状地面仍存时，地面防潮措施应避免破坏原状地面。

6.4.4 历史建筑的能效提升应遵循“被动优先、主动优化、行为节能”的整体策略：

1 优先采用不影响历史建筑外部风貌、不遮挡价值构件的被动式隔热措施；

2 优先选用高效、变频的空调、照明等设备；

3 在不影响风貌的前提下，可更换密封性能更好的门窗玻璃或增加门窗密封条；

4 鼓励采用性能化设计方法，通过计算机模拟分析，优化隔热、通风、遮阳的综合设计方案，以最小的干预达到最佳的舒适度提升效果。

6.5 管线设备

6.5.1 新增设备设施应在保证正常使用的前提下，宜放置在建筑背街立面、庭院角落等不影响建筑外观风貌的部位、空间。

6.5.2 应优先选用高效、低噪声、小型化、变频调节的设备，室外机尺寸应与建筑立面的尺度相协调。

6.5.3 设备安装方式应保证建筑安全：

1 悬挂或搁置于建筑上的设备设施，应轻质、小体量；

2 产生振动的设备宜置于地面或采用独立于建筑的搁置支架等，尽量避免对建筑产生不良影响。

6.5.4 合理设置管线符合标准规范，且应满足以下要求：

1 电线走线应选择相对隐蔽及安全的位置，尽量沿阴角敷设，并与装设部位色彩统一；

2 给排水管道敷设应尽可能避开原状地面，并确保历史建筑结构安全。

7 施工与验收

7.1 基本规定

7.1.1 施工前的准备工作，应符合下列规定：

1 应拍摄并保存原建筑物各部位、节点等历史要素的照片、影像资料；

2 应结合现场情况，复核设计图纸；

3 应编制施工组织设计，内容应包括：工程概况、施工部署、重点保护要素及专项修复方案、施工准备与资源配置计划、主要分部分项施工方案、保证措施、施工进度计划、施工现场平面布置等；

4 专项修复方案应包括重点保护要素的现场保护措施，修复材料、工艺、技术措施、施工方法、质量要求及技术可逆措施等。

7.1.2 修复材料选用前应进行材料现场甄选和专项检测。

7.2 施 工

7.2.1 施工时应采取可靠防火措施并制定灭火救援疏散预案。施工作业过程中应加强对供电、供水系统的检查、维护，及时消除系统存在的各种隐患，避免发生线路破坏漏电、管道爆裂跑水等事故。

7.2.2 屋面工程的施工工艺、质量检查应满足《传统建筑工程技术标准》GB/T 51330的要求，并符合下列规定：

1 坡屋面同一坡面上不得采用不同规格、色泽的瓦片，瓦

片有缺角、裂缝、砂眼、翘曲等缺陷不得使用；

2 当采用小青瓦、琉璃瓦、石板瓦及其他特殊材料的屋面修复时，应编制专项修复施工方案；

3 屋面可利用的旧檐沟、落水管及铁制零配件等，应按原状修复，并应做好防锈处理；

4 保温层、变形缝、防水、泛水、出水口等构造的施工，应按相关规定执行。

7.2.3 板（块）材墙面内、外墙面损坏的修复施工应符合下列规定：

1 板（块）材安装必须牢固，嵌缝密实、平直，花纹、质感、色彩宜基本一致，表面不得有隐伤、风化等缺陷；

2 板（块）材的翻铺、局部调换，应在施工前进行挑选、预拼、编号；

3 板（块）材接缝损坏，应配制相似嵌缝料，按原样补嵌牢固、严实；不得有漏嵌及渗水现象；

4 应根据面层的损坏严重程度，可采用无机胶凝材料灌浆、同质同色石屑砂浆、板（块）材换补方法等修复。

7.2.4 抹灰墙面应根据起壳、裂缝、风化、剥落等损坏原因和损坏程度进行修复，并应符合下列规定：

1 基层起壳，无裂缝，起壳面积在 0.1m^2 以内，可作渗透增强处理；

2 面层起壳，面积大于 0.1m^2 ，应凿除重做；面层裂缝，宽度在 0.3mm 以下，无起壳现象，宜进行表面嵌缝处理；

3 面层酥松、剥落，但基层强度和整体性较好，宜凿除面层，局部修补；

4 墙面局部修补接缝宜设在墙面的引线、阴角、线脚凹口处；

5 墙面修复材料的配合比应参照墙面材料的现状或原状进行试配，并达到设计效果后再全面施工。

7.2.5 楼地面工程应符合《传统建筑工程技术标准》GB/T 51330的要求，并符合下列规定：

1 当木地板出现缺损、松动、腐烂时，面积在20%以内应进行局部修换，损坏面积大于20%宜进行翻修；

2 当拼花木地板的面层磨坏、残缺时，应选择同质、同规格和色泽的材料，按原有图案进行拼修。铺贴用胶应符合防水、防菌和环保等要求；

3 木地板修复所用材料，质量应符合现行相关标准的规定，并应作防腐处理；

4 当砖石地面层碎裂、松动时，应选择材质、规格、色彩、纹样相同的材料进行局部更换；

5 石板、地砖的面层材料应进行对色拼花、试铺、编号，面层铺贴应平整、牢固，无沾污、浆痕、泛碱，色泽一致。

7.2.6 应根据门窗的类型选择不同的施工技术，门窗的用料应符合下列规定：

1 木门窗修复所用木材的材质宜与原建筑材质相同或相近；

2 钢、铜等金属门窗修复用料的品种、规格、型号、材质及焊条等，应具有出厂质量合格证；

3 局部修复的门窗应尽量利用原有材料，利用旧材料应经技术鉴定或评估后，方可使用。

7.2.7 装饰工程的修复应符合《传统建筑工程技术标准》GB/T 51330的要求，并满足下列规定：

1 细木装饰（护壁板、木线条、挂落、窗帘盒、窗台板、护栏、扶手等）出现起鼓、损坏、松动、残缺、腐烂等情况时，应予修复，对具有历史、艺术价值的装饰，应按原样修补、拼接、加固或原样复制；

2 细木装饰局部修复时，应充分利用原有材料，装饰构图、施工工艺、构造连接方式应与原有装饰协调，细木装饰翻修时，

宜保持原有风格和工艺特点；

3 细木装饰用料的材种，宜与原装饰用材相同，应控制含水率、斜纹翘曲、木节等缺陷，并符合相关标准要求；

4 细木装饰油饰（油漆、涂料、贴膜等）出现起泡、粉化、龟裂、退色、变色、起皮、剥落等情况时，应予修复。当表面层褪色、局部开裂、起泡、起皮等损坏可局部修补；当基层腻子起鼓、酥松、粉化、面层老化等严重损坏，宜铲重做。

7.2.8 雕塑工程的修复应符合下列规定：

1 风格、纹样、材料、工艺应与建筑历史特征相符合，并符合《传统建筑工程技术标准》GB/T 51330的要求；

2 当雕塑存在缺失或严重损坏的情况，可采用按原件复制后补缺或更换的方法；复制件宜与原有的雕饰风格、尺度和工艺特点协调，并满足相关工艺要求。

7.2.9 历史建筑的主体结构应采取结构加固修缮方式为主，保证结构安全。

7.2.10 应保护建筑的主体结构体系和有价值的结构构件，不应改变其位置、高度、搭接形式等。

7.2.11 施工前，应事先对受影响的承重结构采取保护、加固、卸载或分离等可靠技术措施。

7.2.12 施工过程中，必须加强安全监测、监护，对建筑本体及邻近建筑进行沉降监测，发现建筑物有异常沉降、倾斜、开裂等情况时，应立即与相关单位联系，采取紧急安全措施。且在加固完成后继续进行沉降监测，直至沉降稳定。

7.3 验收

7.3.1 施工完成后应对工程进行质量验收，质量验收除满足本导则及设计要求外，还应符合《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300、《混凝土结构工程施工质量验收规范》GB 50204等国

家、海南省现行相关标准的规定。

7.3.2 竣工交验前，施工单位应对工程进行自验，达到验收标准并报监理评定合格。建设单位（业主）应严格按照国家及海南省现行工程验收标准，组织勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位开展竣工验收工作，验收合格后方可投入使用。

7.3.3 竣工验收后，建设单位应及时向城乡建设档案管理机构移交文字、图纸、图表、声像、电子文件，以及检测、测绘资料等竣工档案资料。

8 管理与运维

8.1 基本规定

8.1.1 历史风貌建筑保护与更新应实行全过程管理，涵盖前期调研、设计施工、验收移交及运维监测全阶段。

8.1.2 历史建筑的运维应建立全生命周期管理制度，结合海南热带气候特点制定针对性维护计划，明确产权人、使用人及管理部门的运维责任，确保建筑安全与风貌完整性长期存续。

8.2 管 理

8.2.1 明确责任主体和奖惩机制。确定传统风貌保护和相关维护、修缮工作的责任主体，明确责任主体的保护义务，积极探索建立历史文化街区内建筑、构筑物等进行风貌保护或恢复的奖励、补助机制，落实影响风貌保护的各类行为的主体责任，加大行政执法力度、提高违法成本。

8.2.2 逐步建立历史建筑综合管理制度。明确各类主体责任和相关部门的监管责任，建立有效的合作机制，鼓励制度创新，探索历史建筑综合管理平台，实现建筑风貌保护、有机更新及相关建设行为的统筹协调管理。

8.2.3 各地方住房和城乡建设（规划）主管部门要加强指导和监督检查，定期更新、汇总、上报本地区历史文化街区和历史建筑台账。建立专家组定期巡回督导、社会公众监督等机制，加大历史文化街区和历史建筑保护力度。对于违反有关法律法规政策，破坏历史文化街区格局风貌、拆除或异地迁建历史建筑、盗卖历

史建筑构件的，要依法依规及时通报处理并严肃追究相关责任。

8.2.4 推动社会共治，加强公众参与制度化建设。建立全过程公众参与制度，积极引入社会力量，提高居民、驻地单位对历史建筑价值的认识，鼓励和引导居民、驻地单位参与风貌管控、规划设计、实施监督和日常维护工作，培养保护意识、加强群众监督、实现共治共享，营造“我要保护”的社会氛围。

8.2.5 加强宣传引导。加强历史建筑保护工作的宣传力度，开展培训、教育、科普等活动，进一步普及历史建筑保护等相关法律法规，增强群众保护意识和法律意识，提高历史建筑保护工作的公众参与度和支持度：

1 举办展览活动：通过举办历史建筑展览、研讨会等活动，宣传和推广优秀历史建筑的保护成果和经验；

2 媒体宣传报道：加大对历史建筑保护和更新工作的宣传力度，提高公众对历史建筑保护的认识和重视程度。

8.2.6 完善电子档案，实现数字化管理。以信息化手段，保存传统村落、历史文化街区、历史建筑的文字、数字、图片等资料，实现信息管理数字化。对传统村落、历史文化街区和历史建筑建立跟踪监测和动态管理制度。加快推动全省中国传统村落录入国家传统村落数字博物馆平台，为后续的保护和利用提供准确的基础数据支撑和便利的资源共享。

8.3 运 维

8.3.1 工程的竣工资料应及时整理并归档，并应作为历史建筑日常维护的依据。

8.3.2 工程竣工验收后 2 年内，应持续对主体结构及地基基础进行沉降观测。工程验收投入使用后，业主或使用单位应进行经常性的检查与维护。

8.3.3 专项保养维护措施应结合建筑类型特性实施：

1 骑楼建筑：每季度清理敞廊排水槽，检查柱体券拱结构裂缝；每年对女儿墙山花装饰、立面砖雕进行防风加固，对锈蚀铁件进行除锈防腐处理；

2 黎族船型屋：每半年检查屋顶芭草/葵叶覆盖层的防风固牢情况，及时更换腐烂草料；墙体茅草束应定期夯实，台风后需全面检修屋面弧度及檐口密闭性；

3 火山石建筑：每半年检查石墙勾缝风化情况，采用传统石灰砂浆修补；雨季前疏通屋面与墙体结合部的防水构造，防止雨水渗入墙体内部；

4 近现代砖木建筑：每月检查木构件防潮防腐涂层完好度，每年对门窗五金件进行润滑防锈处理，潮湿季节加强通风除湿措施。

本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

引用标准名录

- 1 《建筑抗震鉴定标准》 GB 50023-2009
- 2 《建筑抗震设计标准》 GB/T 50011-2010 (2024 年版)
- 3 《传统建筑工程技术标准》 GB/T 51330-2019
- 4 《建筑工程施工质量验收统一标准》 GB 50300-2013
- 5 《混凝土结构工程施工质量验收规范》 GB 50204-2015
- 6 《民用建筑热工设计规范》 GB 50176-2016
- 7 《建筑隔声评价标准》 GB/T 50121-2005
- 8 《民用建筑隔声设计规范》 GB 50118-2010
- 9 《建筑材料及制品燃烧性能分级》 GB 8624-2012

海南省建筑业协会标准

海南历史风貌建筑保护与更新技术导则

T/HICIA 001-2025

条文说明

目 次

1	总则	37
3	基本规定	38
4	查勘与评估	39
5	保护与修缮	40
5.1	基本规定	40
5.3	修缮改造	40
5.4	迁移保护	40
5.5	防护要求	41
6	功能再利用	42
6.2	使用功能	42
6.4	性能提升	43
6.5	管线设备	43
7	施工与验收	44
7.2	施工	44

1 总 则

1.0.1 对于历史建筑不仅要保护其建筑风貌完整性，展示建筑的历史、艺术和科学价值，还要通过活化利用来发挥其社会价值，彰显城乡特色、留住历史记忆的综合价值。

1.0.2 修缮改造工程应符合国家、海南相关标准，包括：

《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008年7月，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》（2016年2月，中共中央国务院）；

《中华人民共和国文物保护法》（2025年修订版）；

《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见》（2021年09月，中共中央办公厅、国务院办公厅）；

《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》（琼府〔2017〕15号）；

《海南省“文物+旅游”三年行动工程实施方案》（2017年11月，海南省人民政府办公厅）。

3 基本规定

3.0.3 有关真实性、完整性的评判应以历史建筑及其关联环境的地方或民族特性为依据，突出海南历史建筑特色。其中真实性应考虑保持和传承历史建筑中体现传统方式的选址与朝向、位置与布局、结构与样式、材料与工艺、使用功能、文化习俗等价值要素。完整性应考虑保护和维持历史建筑在单体与群体、建筑与环境等相关要素之间所存在的有形的和无形的内在关联。

3.0.4 在历史建筑修缮过程中处理好保护和利用的关系，保护中兼顾现代使用的需求，利用中坚守价值保护的底限，避免僵化式保护造成历史建筑留存的不可持续，避免不当利用对历史建筑价值的损伤。

3.0.6 在保护历史建筑价值的前提下，坚持“以人为本”原则，满足现代生活、功能的需求，弘扬传统文化。私有产权的历史建筑应兼顾居民生活使用的需求，切实改善人居环境。国有、公共类历史建筑强调社会效益优先，服务于大众。

4 查勘与评估

4.0.1 在历史建筑更新工程开展前，应进行价值要素和结构安全排查，必要时进行结构安全评估。历史建筑保护措施宜依据安全排查与评估的结果进行相应保护。

5 保护与修缮

5.1 基本规定

5.1.2 针对严格保护的历史建筑，其保护措施应尽可能具有可逆性，避免造成历史建筑价值的损失。

5.3 修缮改造

5.3.6 当屋面瓦件、基层需全部拆卸时，应增设一道防水层，当屋面仅局部残损时，应优先采用传统构造防水方式修复。防水材料应选用符合《传统建筑工程技术标准》GB/T 51330要求。

5.3.11 骑楼式建筑女儿墙兼具功能性与艺术性，通常采用立体式山花装饰元素，其中：

1 欧亚混交的文艺复兴式多采用对称的几何构图（如三角形山花、矩形分割）体现古典秩序感。

2 欧亚混交的巴洛克式多采用动态曲线（如波浪形墙沿、卷草纹浮雕），强调华丽流动感。

3 海口南洋式多采用东南亚Art Deco流线型线条（如锯齿形或波浪形轮廓），形成强烈的韵律感。

5.4 迁移保护

5.4.1 迁移保护是历史建筑保护领域中一种特殊的保护方式，指当历史建筑因不可抗拒的因素（如重大公共利益项目建设、地质灾害威胁等）无法在原址进行保护时，通过科学的技术手段将其整体或拆解后迁移至新的适宜地点，并按照原有的形制、结构、

工艺等进行复原重建，以延续其历史价值和文化意义的保护措施。

5.5 防护要求

5.5.3 针对海南高温高湿、多雨多台风的气候特点，宜采取以下防潮措施：

1 屋面防水层宜选用耐候性强、抗紫外线、抗老化性能好的材料；

2 墙体宜采用透气性好的抹灰材料，并可在内侧增设防潮层；

3 地面防潮可采用架空层或设置防潮膜，地面材料宜选用防滑、防潮、耐腐蚀的本地传统材料；

4 门窗洞口、檐口、女儿墙等节点处应加强密封处理，采用耐候密封胶或传统麻刀灰嵌缝，防止风雨渗入；

5 骑楼、敞廊等开敞空间应设置坡度排水，避免积水，排水口宜加密设置并定期清理；

6 木结构屋面与墙体连接处、瓦片搭接处等易渗水部位，应加强检查和局部增强防水处理。

6 功能再利用

6.2 使用功能

6.2.4 不同的非物质文化遗产（如黎锦苗绣、儋州调声、琼剧等）适配的建筑类型及利用方式：

1 非遗工坊类利用：黎族船型屋、火山石古民居等具备院落空间或开阔室内的建筑，可改造为黎锦苗绣、传统制陶、椰雕等非遗技艺工坊，保留建筑原有格局，内部设置技艺展示区、制作区及学员实训区；骑楼底层敞廊或临街空间，可改造为非遗手作体验点，面向公众开展技艺教学、成品展销等活动，活化街区文化氛围。

2 非遗展演类利用：礼堂、老戏院、宗祠等具备较大室内空间的历史建筑，可改造为琼剧、儋州调声、盅盘舞等非遗展演场所，在不破坏建筑主体结构与风貌的前提下，增设隐蔽式声学处理设施、可移动座椅及照明设备，满足现代展演需求；传统村落中的公共建筑（如村庙、古戏台），可延续其原有文化活动功能，定期组织非遗展演军坡节、三月三等民俗节庆活动，维系村落文化生态。

3 非遗研究与传播类利用：名人故居、书院旧址等历史建筑中保存完整、文化内涵丰富的单体，可改造为非遗研究中心或展示馆，系统展示海南非物质文化遗产的历史渊源、工艺流程及传承谱系，结合数字化技术提升传播效果；骑楼街区、传统村落中的闲置建筑，可设置非遗传承人工作室，为传承人提供居住、创作及交流空间，推动非遗活态传承。

6.4 性能提升

6.4.2 历史建筑隔热隔音材料性能及构造做法应符合下列国家标准的规定：

1 隔热性能应参照《民用建筑热工设计规范》GB 50176-2016进行设计与评价；

2 隔音性能应参照《建筑隔声评价标准》GB/T 50121-2005和《民用建筑隔声设计规范》GB 50118-2010进行设计与评价；

3 所选保温隔热材料的燃烧性能等级应符合《建筑材料及制品燃烧性能分级》GB 8624-2012中A级（不燃材料）的规定。

6.5 管线设备

6.5.1 当设备无法完全隐蔽时，应设置与历史建筑风貌相协调的遮挡设施（如装饰性百叶、格栅、镂空板、绿植遮挡等），其形式、材质、色彩应与所在立面的建筑风格、色彩体系相融合。遮挡设施的设计应利于设备通风散热，并便于日常检修拆卸。

7 施工与验收

7.2 施 工

7.2.10 对结构加固相关联的管线、设备应妥善处理；对涉及价值要素的饰面、装饰构件等，应在拆卸过程中做好标记和保护。加固用材料，应符合现行相关标准要求，并进行防锈、防护等耐久性保护处理。