

ICS xxxx

XCCS X XX

备案号:XXXX — XXXXUDC

工 程 建 设 行 业 团 体 标 准

NAIC

T/NAIC XXX-2023

徽州古民居分类保护利用技术细则

The technical rules of grading protection and utilization of

Huizhou's traditional dwellings

(on trial)

(征求意见稿)

20××-××-××发布

20××-××-××实施

中国××建筑研究会 发 布

目 次

前 言 III

1 总则 1

2 术语 2

3 基本规定 3

4 真实性保护利用 4

 4.1 一般规定 4

 4.2 村落环境 4

 4.3 建筑外观 5

 4.4 细部构造 5

5 生活性保护利用 6

 5.1 一般规定 6

 5.2 功能空间 6

 5.3 建筑设备 7

 5.4 节能措施 8

6 新业态保护利用 9

 6.1 一般规定 9

 6.2 业态布局 9

 6.3 形态控制 9

 6.4 管理机制 9

7 抢救性保护利用 11

 7.1 一般规定 11

 7.2 环境范围 11

 7.3 保护对象 12

 7.4 技术方案 12

本文件用词说明 13

引用标准名录	14
引用条例名录	15
条文说明	16

前 言

为推进徽州古民居保护与利用规划的科学性和可行性。编制组在对徽州古民居文化遗产价值评估基础上，进行了详细历史调查和研究，通过相关走访及实地调研，总结出徽州古民居分类保护与利用技术细则。本文件主要从徽州古民居的保护与利用两个方面为出发点，对能够体现徽州古民居价值的各个要素进行完整保护而编制此导则。

本文件主要包括：1.总则；2.术语；3.基本规定；4.真实性保护利用；5.生活性保护利用；6.新业态保护利用；7.抢救性保护利用。

本文件按照 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件的某些内容可能涉及专利，本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由中国民族建筑研究会提出并归口。

本文件主要起草单位：中国-葡萄牙文化遗产保护科学“一带一路”联合实验室、合肥工业大学、苏州大学。

本文件参与起草单位：安徽建筑大学、黄山学院、苏州苏大建筑规划设计有限责任公司、安徽省建筑设计研究总院股份有限公司。

本文件主要起草人：吴永发、王薇、曹海婴、何路路、张笑笑、牛婷婷、滕育梅、王维柱、马晓燕、陈鑫、胡春、周甄川、张潇、陈睿、张玲。

本文件为首次发布。

1 总则

1.1 编制目的

为了进一步在城乡建设中加强历史文化遗产，科学、规范保护及合理利用徽州古民居，提升徽州村落整体品质，特编制本导则。

1.2 适用对象

本文件适用于徽州辖区内未定级（非省、市、县保单位；非历史建筑、不可移动文物等）的具有历史价值的宅居建筑。同时，尚应参照国家及地方历史建筑保护利用的有关法律法规。

1.3 适用范围

本文件适用于徽州辖区、泛徽州地区和涉及徽州古民居建筑的保护利用的其它地域，以及行政辖区内的徽州古民居保护工程。

1.4 目标对象

本文件针对徽州古民居的所有权归属人、使用人、设计者、建设及施工单位，在维护、修复及改造利用中的行为进行规范约束。

1.5 建立档案体系

在保护利用过程中涉及到勘查、测试、鉴定、设计、施工及验收的记录、图纸、影像、照片和审批文件等全套资料，均应在行政管理部分建档保存。

2 术语

2.1 徽州古民居 Ancient Huizhou residences

指 1949 年之前，徽州辖区范围内，具有典型地域特征和历史文化价值的宅居，通常由天井、厅堂、厢房及附属建筑等部分组成。本文件古民居特指徽州古民居。

2.2 真实性 Authenticity

指文化遗产及其环境是真实的，对历史的见证是真实的。根据这一思想，文化遗产保护中核心的工作就是要保证历史信息的真实传递。

2.3 生活性 Living environment

在保护古民居历史、文化和建筑价值的基础上，满足现代社会发展需求并为居民提供舒适、便利、富有活力的生活环境。

2.4 新业态 New business forms

在徽州古民居利用改造过程中，增加除宅居功能之外的其他业态形式。

2.5 抢救性 Salvage

指对一些濒危、因自然不可抗力或公共利益需要必须进行人为保护干预的徽州古民居，为更好地保留其历史文化信息而进行的被动性抢救保护措施。

2.6 保护 Protection

包括徽州古民居日常保养维护和修缮性保护两个方面。

2.7 利用 Utilization

在保留古民居文化、历史、建筑型制、营建技术等价值信息的基础上，进行必要且合理的改造，以满足古民居对于现代生产、生活活动的适应性与舒适性。

2.8 完整性 Integrity

是对其价值、价值载体及其环境等体现古民居价值的各个要素的完整保护。

2.9 风貌 Features

指承载徽州当地文化、历史、生活痕迹的徽州风貌特色。在进行徽州古民居保护与再利用时，应严格按照其建筑和环境风貌进行保护与利用。

3 基本规定

3.1 尊重徽州地区历史文化传统与山、水、村落环境，遵循村落发展空间格局。在徽州古民居保护利用过程中，从建筑环境、尺度、形式等方面与徽州村落风貌协调统一。

3.2 在保护历史信息的前提下，改善原有人居生活功能，完善徽州古民居的人居环境，优化徽州古民居整体建筑风貌，激发徽州古民居建筑活力。

3.3 古民居应参照“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的方针，把古民居保护纳入当地经济和社会发展规划。

3.4 建设单位、设计单位、施工单位、行政审批单位均应在保护利用施工过程中秉承“有效保护、合理利用”的原则。

3.5 任何保护利用行为均不可破坏、改变原有古民居所承载的历史信息。

4 真实性保护利用

4.1 一般规定

- 4.1.1 古民居应参照“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的方针，将其纳入当地经济与社会发展规划。
- 4.1.2 在古民居原状保护前，应对各种文献资料进行收集，对于古民居现存状况应仔细加以记录、编号、制表。
- 4.1.3 古民居的修缮应参照“不改变文物原状”的原则。
- 4.1.4 古民居原始的材料、工艺、形制等建筑元素应最大程度地还原并保留。
- 4.1.5 古民居保护宜多专业协同合作，多方面、全方位地对古民居保护方案进行设计。
- 4.1.6 对于有重要意义的古民居维修方案应接受文物保护相关部门的指导。
- 4.1.7 对于真实性保护类别的古民居，确需进行生活性相关的基础设施改造且改造不妨害古民居的保护利用，应报相关主管部门审批。

4.2 村落环境

- 4.2.1 古民居外部所属的自然景观环境应进行整体保护利用，并保持其历史风貌、传统肌理和空间尺度。
- 4.2.2 在传统村落环境范围内从事古民居保护和利用活动不应损害传统村落环境的完整性和真实性，且不应对其传统肌理和历史风貌造成破坏性影响。
- 4.2.3 待保护古民居风貌不协调的建筑部分应进行相应整治。
- 4.2.4 待保护古民居在满足生活性需求的必要基础设施外，不应新建、增建建筑物及构筑物。
- 4.2.5 待保护古民居周边不应改变道路格局。
- 4.2.6 待保护民居周边道路及院内甬路的形式宜采用传统形式铺设砖石。
- 4.2.7 修缮后的古民居应布局完整、环境整洁。

4.3 建筑外观

- 4.3.1 古民居建筑外观色彩应采用徽州地区传统色彩。
- 4.3.2 古民居不应改变原建筑风貌及外部形态。
- 4.3.3 古民居的立面、造型、层数等不应随意改动。
- 4.3.4 古民居瓦屋面宜按传统形式铺设。
- 4.3.5 古民居墙体维修宜采用传统工艺、构造和传统材料砌筑，原有墙体能够达到围护结构安全性能要求的，宜清洗维护处理。
- 4.3.6 古民居门楼的保护维修应根据资料等鉴定原有门楼型制进行复原修缮。

4.4 细部构造

- 4.4.1 古民居现存木构架在维修过程中柱、梁、屋架等应予以保留并保持历史原状。
- 4.4.2 对于存在影响安全性的柱、梁、屋架等必须进行加固。
- 4.4.3 替换后的木构架材料应达到防火等级、力学强度和耐久性能等要求。
- 4.4.4 古民居木材料应采取必要的防潮、防腐保护措施。
- 4.4.5 木结构维修方法宜按从小修到大修，直到完全替换的程度不同分为：补缺、墩接、附柱加固、替换、打穿拨正等方式。
- 4.4.6 古民居结构维修后应达到牢固安全、水平竖直，允许有局部裂缝和局部微小变形，对于不能继续承重的木结构必须进行替换。
- 4.4.7 古民居维修宜使用传统材料、传统形式、传统结构、传统做法进行加固维护，内部装修等部位可适当使用新材料。
- 4.4.8 维修替换建筑材料宜做到传统的砖木结构做法与传统风貌协调。
- 4.4.9 古民居的建筑内部维修改造，楼地面、木结构装修等细部应按传统技法设计。
- 4.4.10 古民居门窗应按传统符号、纹样、原有形制恢复。
- 4.4.11 木雕、砖雕、石雕等含有重要文化价值的装饰性构件应保留，并根据记载资料按原有形制通过粘补等方法进行恢复、修补。
- 4.4.12 古民居彩画修复的颜色应以传统色调为主。天花、木梁端头等重要部位的彩画应修补，辨析不清的应根据资料记载重做复原。

5 生活性保护利用

5.1 一般规定

- 5.1.1 应正确处理古民居保护与改善古民居居住条件的关系。
- 5.1.2 位于重点保护村落中符合改造条件的古民居，应经相关部门审核同意后，方可进行改造活动。
- 5.1.3 在居住安全及财力物力允许的条件下，应正确处理保护古民居与改善古民居居住环境与条件的关系，加强日常维护，逐步改善古民居居住条件。
- 5.1.4 应在确定古民居居住条件标准的基础上，根据国家规范所规定的住宅指标要求适当调整。
- 5.1.5 应在维持古民居整体风貌、外部形态、院落空间的基础上，对内部功能布局进行调整，尽可能地满足居民的生活性要求。
- 5.1.6 应在维持古民居整体风貌、外部形态、院落空间的基础上，优化古民居的设施设备，尽可能地提高居民现代生活舒适度。

5.2 功能空间

- 5.2.7 保护利用中每户均应满足起居空间、厨房和卫生间等基本空间需求。
- 5.2.8 三代同堂或同室居住人口较多的，可灵活增建隔断。
- 5.2.9 室内无窗或通风采光面积不足的，宜新开或扩大原窗，或设置屋顶部分用明瓦采光。
- 5.2.10 宜对古民居的原有建筑、院落、天井空间进行合理利用。
- 5.2.11 在不改变结构安全性及承载力的前提下宜优先进行局部功能置换，满足新的居住生活要求。
- 5.2.12 古民居居住功能改造的层高宜结合生活要求、院落布局、平面关系等合理确定。
- 5.2.13 古民居居住功能改造不得增设地下室。
- 5.2.14 无厨房、卫生间的古民居住宅，如条件允许可重新合理安排其布局并保证建筑结构的安全性，分设厨房、卫生间。
- 5.2.15 古民居改造中的厨房应配有给排水设施，排水设施应与村落内的排水管道相连接，避免污水漫流。

- 5.2.16 生活燃料应多种能源并举，杜绝燃烧柴草，逐步减少以煤炭作为主导的燃料，积极利用沼气、生物质气。
- 5.2.17 古民居改造中的卫生间可建于室内，也可加建于室外。贮粪池所选位置应确保安全，严禁在水体周边建造厕所。
- 5.2.18 宜对古民居的结构、外墙、屋顶、门窗、水电设施等做针对性的日常维护和处理。
- 5.2.19 应根据潮气产生的原因，对古民居的墙体、屋顶、通风设施、地面等采取做针对性防潮处理。
- 5.2.20 应根据生物危害性风险，采用“以防为主，修治结合”的原则，考虑生物危害防治措施。
- 5.2.21 在抗震设防区内，对于古民居的结构、基础等应尽可能采取抗震加固构造措施。
- 5.2.22 应以预防火灾和减少火灾损失为主要目标，利用现有条件，适宜性提高古民居防火能力。
- 5.2.23 消防设施建设在满足消防安全的前提下，宜采用多种方式予以解决。
- 5.2.24 在易受雷击地区的古民居，应与防范雷击相结合，并定期检查修理。

5.3 建筑设备

- 5.3.1 对于无给水的古民居，应有计划地逐步新装。对原给水不足的，应有计划地增容。在条件允许时，逐步做到供水到户。计量采用一户一表。
- 5.3.2 生活用热水宜由太阳能热水器供给，室内设计时应预留接管位置。
- 5.3.3 管道铺设应考虑古民居整体风貌，室外管道应注意隐蔽，宜采用室内铺设方式。
- 5.3.4 宜充分利用古民居现有的排水设施，采用传统的技术和材料，以保留古民居的历史特色。
- 5.3.5 卫生洁具宜采用节水型产品。厨房与卫生间的排水管宜分开设置。
- 5.3.6 古民居中的电气改造应遵循《住宅设计规范》(GB50096-2021)的基本要求，采用 AC220V/380V 三相四线的单相 AC220V 电源供电。
- 5.3.7 村落片区外线供电采用 TN-C-S 接地方式，从进户总配电箱起开始采用 TN-S 接地方式，并进行总等电位联结。

5.3.8 对于无电的古民居，应有计划地逐步新装。对原电表容量不足的，可有计划地分户或增容。

5.3.9 应分户设置电表箱，电表箱的安装位置可根据当地用电部门的要求确定，可选择安装在街巷、前院或房间内，但注意电表箱安装的位置应当不破坏街巷风貌。

5.3.10 电气线路应采用符合安全和防火要求的敷设方式配线。建筑内导线应采用铜质导线，进户线截面不应小于 10 平方毫米，分支回路导线截面不应小于 2.5 平方毫米。

5.3.11 每户古民居的总电源进线断路器应具有漏电保护功能。分户箱进线端应装设防止短路、过负荷和过欠电压设施以保护电器。除空调电源插座回路外，其它电源插座回路均应装设有剩余电流动作保护器，分户箱各回路均应配置过电流保护装置。带有洗浴功能的卫生间应作局部等电位联结。

5.3.12 每户古民居内的电源插座与照明应分回路，厨房和卫生间电源插座应设置独立回路。每户古民居内的分户配电箱应至少设计有一个照明回路和三个电源插座回路，每个插座回路供电插座不宜多于 10 个（组）。

5.3.13 有线电视线路和电话通讯线路的预埋管线设计应按当地有线电视部门和电信部门的要求执行。

5.3.14 有条件的地区，应对室外架空线路进行改造，隐蔽线路，电力、电视、电信的缆线均设地下，做到“三线下地”。

5.3.15 室内布线宜采用预埋管穿线或设线槽两种方式，严禁明设电线。

5.4 节能措施

5.4.1 古民居的节能改造，应坚持可持续发展原则，节约用地，注重生态环境保护 and 建筑节能。应考虑结合使用传统建筑材料和设计手法，保留村落和古民居整体风貌。

5.4.2 对古民居的节能改造在不损坏原构造，并具有可逆性的前提下，可做内保温，提高房屋的节能标准。优先选用墙体保温与结构一体化等新型建筑保温体系。

5.4.3 对于具备相关基础设施的古民居，提倡采用清洁能源（燃气、电等）和可再生能源（如太阳能、沼气等），减少碳排放、降低建筑整体能耗。

6 新业态保护利用

6.1 一般规定

- 6.1.1 各类型古民居业态更新应符合地方政府、主管部门的政策要求。
- 6.1.2 保护利用后的古民居业态植入宜进行合理开发。
- 6.1.3 宜支持、鼓励社会力量和民间团体依照相关政策法规参与古民居的保护维修和开发利用。
- 6.1.4 应预先对古民居更新再利用的可行性进行调查和评估，所有改建、扩建、新建方案须报地方政府、主管部门审批后实施。

6.2 业态布局

- 6.2.1 古民居业态功能置换应遵循“因地制宜”“量体裁衣”的原则。
- 6.2.2 古民居业态布局应考虑更新后的产业活动、经营活动等对原有环境的影响，避免对原生环境产生污染。
- 6.2.3 在保证结构安全性及承载力的前提下宜优先选择整体性业态功能置换。
- 6.2.4 更新为家庭旅馆、风情客栈等居住类型的古民居，应参考《旅游民宿基本要求与等级划分》GB/T 41648-2022 要求明确等级范围，并符合《旅馆建筑设计规范》JGJ 62-2014 的建筑配套及设计要求。
- 6.2.5 更新为办公、观演、会议、文化站、展览馆等展示类、文博类、服务类型的古民居，应满足《博物馆建筑设计规范》JGJ66-2015 等规范要求。

6.3 形态控制

- 6.3.1 改建、扩建和新建的古民居应保持与周边自然环境相协调。
- 6.3.2 扩建和新建的古民居外部形态的表现手法、材料选择应保持原有建筑形式的延续性、新旧形式的协调性。
- 6.3.3 古民居的更新形态应强调地域性的表达。

6.4 管理机制

- 6.4.1 宜鼓励各界研究新业态建设的关键技术问题，做到传统风貌特色发掘与现代乡村个性创造的有机结合。

6.4.2 新业态的确定严格执行规划管理，并遵循建筑群落的整体规划定位。

6.4.3 应加强政府、业主、经营者和社会组织之间的合作,共同保护和管理古民居,实现古民居业态的可持续发展。

7 抢救性保护利用

7.1 一般规定

7.1.1 抢救性保护过程中应符合“合理利用，谨慎干预，保护为主，抢救第一”的基本方针。

7.1.2 古民居抢救性保护利用应以抢救濒危、因自然不可抗力或公共利益需要的古民居为目的，同时进行一定程度的合理利用，以保存、延续古民居的历史文化价值。

7.1.3 古民居的历史文化价值与其所在的环境密切相关，不应将其与环境脱离，并应有严格的限制条件和范围。

7.1.4 针对抢救性保护利用的古民居其所有技术措施在实施之前应履行相应的立项程序，进行专项设计。所有技术和管理措施都应记入档案。相关的勘查、研究、监测及工程报告应由相关保护部门公布、出版。

7.1.5 抢救性保护过程中首先应对古民居主体建筑构件进行抢救性保护，不应局部抢救性保护。

7.1.6 在抢救性保护过程中应避免对古民居再度破坏，严禁对尚存价值的古民居装饰构件、砖雕、木雕、石雕等进行非法倒卖。

7.2 环境范围

7.2.1 抢救性保护过程中应具体从古民居抢救性保护数量、周边环境、破坏程度、内在价值、开发潜力等方面综合调查、评估该古民居是否具备抢救性保护的条件，并依法报送规划、文物等相关部门审批。

7.2.2 古民居在抢救性保护过程中，涉及到条件及范围满足一定条件时，可考虑迁移保护等。

7.2.3 对于一些濒危、因自然不可抗力或公共利益需要的古民居，为保存及延续古民居的历史文化价值而进行异地迁建等抢救性活动时，经相关保护部门批准后可按原状进行异地迁建抢救性保护。保护过程中应始终注重保护其文化、历史及地域特色，确保其不失原有的独特价值。

7.2.4 古民居异地迁建抢救性保护的选址，应优先考虑在所属村落就近保护。对于抢救性过程中因迁移进入异地村落的古民居复建时，不应对该村落的歷史风貌、街道肌理，环境景观等造成影响。

7.3 保护对象

7.3.1 抢救性保护利用应以延续历史文化性为目的，不应形成“假古董”，破坏了保护利用的初衷。

7.3.2 抢救性保护古民居的集中性保护利用方式包括：环境的构建、区域业态的功能以及附属设施的建设等。

7.3.3 新建建筑与古民居实施抢救性保护活动，应进行合理分区，避免混淆。

7.3.4 新建建筑应在风格、形式、空间上与迁建的古民居相互协调。

7.3.5 异地单体抢救性保护利用主要适用于有重大历史价值的古民居的保护，宜对其展示、展览等有限利用。

7.4 技术方案

7.4.1 抢救前准备：对待需进行抢救性保护的古民居，应首先在所在辖区的主管部门的相关专业人员的参与下，对其进行全方位的测绘和影像、图像记录，并预先设计好抢救性保护方案并建立相关保护档案资料。

7.4.2 原址保护抢救性古民居保护利用一般保护流程应遵循：古民居测绘——制作数字化图纸——构件替换——环境构建——功能调整——日常养护的步骤程序来设计保护方案，并对整个抢救性保护过程进行记录。

7.4.3 异地迁建抢救性古民居保护利用一般保护流程应遵循：古民居测绘——制作数字化图纸——民居构件拆卸——构件编号——包装运输——异地重建——构件替换——环境构建——功能调整——日常养护的步骤程序来设计保护方案，并对整个抢救性保护过程进行记录。

7.4.4 实施异地抢救保护的古民居应配备专业技术人员优先进行抢救性保护，并在抢救性保护过程中做好相应的资料记录，待抢救完毕后整理并补充抢救性保护记录。

7.4.5 在对古民居抢救性保护活动的过程中应由具备相应保护资质的人员进行古民居的抢救保护，并应按编制的抢救性保护方案严格对需要抢救的古民居实施抢救性保护工作。

7.4.6 古民居抢救性保护利用项目工程应由迁建人、设计单位、施工单位、相关政府部门按照有关规定共同验收。“建筑真实性的保护”也是古民居抢救保护中应遵循的原则之一。

本文件用词说明

1 为便于在执行本文件条文时区别对待，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……的要求(或规定)”或“应按……执行”。

引用标准名录

- 《建筑防火通用规范》GB 50037-2022
《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019
《农村防火规范》GB 50039-2010
《建筑抗震设计规范》GB 50011-2010
《住宅设计规范》GB50096-2021
《古建筑防雷工程技术规范》GB51017-2014
《古建筑木结构维护与加固技术规范》GB/T50165—2020
《传统建筑工程技术标准》GB/T 51330-2019
《历史文化名城保护规划规范》GB/T50357-2018
《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022-2021
《居住区供配电设施建设标准》DGJ32/TJ11-2016
《建筑给水排水与节水通用规范》GB55020-2021
《建筑给水排水设计规范》GB50015-2019
《生活饮用水卫生标准》GB 5749-2022
《农村户厕卫生规范》GB 19379-2012
《近现代历史建筑结构安全性评估导则》WW/T 0048-2014
《古建筑保护工程施工监理规范》WW/T 0034-2012
《近现代历史建筑结构安全性鉴定标准》DB 21/T 3404-2021
《美丽乡村 传统村落保护与利用》DB 34/T 2633-2016
《皖南古民居保护一般要求》DB 34/T 1474-2011
《历史建筑评估标准》DB 3410/T 11-2019
《历史建筑保护利用导则编制规范》DB 3301/T 0379-2022
《历史建筑保养维护规范》DB 3301/T 0338-2021
《旅游民宿基本要求与等级划分》GB/T 41648-2022
《历史建筑数字化技术标准》JGJ/T489-2021
《旅馆建筑设计规范》JGJ 62-2014
《博物馆建筑设计规范》JGJ66-2015

引用条例名录

- 《中国文物古迹保护准则》（2015 年）
- 《中华人民共和国文物保护法》（2015）
- 《中华人民共和国文物保护法实施细则》（2017）
- 《传统村落保护发展规划编制基本要求(试行)》（2013）
- 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008）
- 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求(试行)》（2012）
- 《房屋修缮范围与标准（试行）》（1984）
- 《安徽省皖南古民居保护条例》（2004 年）
- 《黄山市徽州古建筑保护条例》（2017 年）

团体标准

徽州古民居分类保护利用技术细则

XXXXXXXX

条文说明

制定说明

本文件在制定过程中，编制组深入调查研究，认真总结实践经验，同时参考了国内外相关标准，并与相关标准规范相互协调，在广泛征求意见的基础上，对具体内容反复讨论、研究和修改，最后经审查定稿。

为便于广大开发、规划、设计、施工、科研、学校等有关单位在使用本文件时正确理解和执行条文规定，《徽州古民居分类保护利用技术细则》编制组按章、节、条顺序编制了条文说明，对条文规定的目的、依据以及执行中需要注意的有关事项进行了说明，供读者作为理解和把握本文件规定的参考。

1 总则

1.1 基于乡村振兴的国家战略，和住建部鼓励“采取区别于文物建筑的保护方式，鼓励各地试点工作，形成可复制可推广的经验。同时探索建立历史建筑保护和利用的规划标准规范和管理体制机制”要求。徽州民居由于其典型性和实践性，亟需建立其保护利用的技术细则。

1.2 保护古民居的目的在于保存人类历史发展的实物见证，保存人类创造性活动和文化成就的遗迹，继承和弘扬优秀文化。有效保护是指为消除或抑制各种危害古民居本体及其环境安全的因素所采取的技术和管理措施。古民居的环境既包括体现文物古迹价值的自然环境，也包括相关的人文环境。相关要素包括附属文物、非物质文化遗产，工业科技遗产的设备、仪器等。

1.3 古民居是世界文化遗产，是中国传统民居的典型代表。具有历史、文化、经济、景观等多方面的价值，需要进行保护。

1.4 古民居现状一是存量较大、分布广；二是自然损坏严重、水灾、火灾等自然灾害不断、水土流失、年久失修等对现存古民居造成了很大破坏。三是由于生产方式、生活方式的改变以及人口结构的变化，古民居不能满足现在需求，需要进行规范管理。

1.5 符合国家法律法规和相关标准是古民居分类保护利用技术细则的前提条件。本文件重点在于围绕古民居的原真性保护利用、生活性保护利用、新业态保护利用和抢救性保护利用对古民居进行保护。制定的本文件并未涵盖其他古民居保护所应有的全部特性，故对于古民居的保护尚应符合国家、行业有关标准的规定。

3 基本规定

3.1 古民居指中国安徽省黄山市徽州地区传统的建筑形式，是明清时期徽商在当地所建造的具有地方特色的建筑物。古民居常见的建筑形式有日、H、口、回等几类基本构成元素种类型。从遗存的古民居来看，大多数为两层，基本的构成元素有宅门，天井，门厅，厅堂和厢房等。古民居采用大量的木材和砖瓦，屋顶多采用青瓦，并用精美的雕刻和彩画点缀其间。古民居外墙多用花岗岩、青砖，灰瓦为装饰，其风格古朴典雅，气韵高古，富有文化内涵。古民居是中国传统建筑的重要组成部分，是中国传统文化的瑰宝之一。

3.2 本文件适用于古民居分类保护利用技术细则。集体和私人所有的古民居，其所有权受国家法律保护。古民居的所有者和使用者必须遵守国家有关法律法规和本条例的规定。

3.3 本文件适用于古民居分类保护利用技术细则。“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”是中国国务院于 2001 年发布的《中华人民共和国文物保护法》中的重要原则。该原则旨在强调古民居保护与合理利用的统一，以及强化古民居保护管理的必要性。

3.4 历史价值是指文物古迹作为历史见证的价值；艺术价值是指文物古迹作为人类艺术创作、审美趣味、特定时代的典型风格的实物见证的价值；科学价值是指文物古迹作为人类的创造性和科学技术成果本身或创造过程的实物见证的价值；社会价值是指文物古迹在知识的记录和传播、文化精神的传承、社会凝聚力的产生等方面所具有的社会效益和价值；文化价值则主要指以下三个方面的价值：1.文物古迹因其体现民族文化、地区文化、宗教文化的多样性特征所具有的价值；2.文物古迹的自然、景观、环境等要素因被赋予了文化内涵所具有的价值；3.与文物古迹相关的非物质文化遗产所具有的价值。

3.5 利用是指延续文物古迹的原有功能或赋予新的适当的当代功能。合理利用是指以不损害文物本体及其环境，不损害文物古迹价值为前提的利用。本文件利用原则是指古民居利用须遵循“适度”利用原则，依据“保护、开发、利用”的方针。对古民居及所在村落进行“积极保护”。应以文化相关产业为主体，如游览、展示，适当经营文房四宝、古玩、工艺品、土特产品、旅游纪念品等，限制经营饮食业和与文化不相符的商业功能。严格限制宾馆、酒店、娱乐场所等大规模、商业化、城市化的功能。古民居适度利用中的商业活动不能妨害建筑真实性的保护。

4 真实性保护利用

4.1 一般规定

4.1.1 “保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”是中国国务院于 2001 年发布的《中华人民共和国文物保护法》中的重要原则。本文件参考上述原则，目的是加强对古民居的保护，发挥其在社会主义物质文明和精神文明建设中的作用。

4.1.2 古民居空间格局与历史环境要素在以往的资料收集中容易被忽略，导致古民居价值研究不足。因此，要对资料进行全面收集、梳理和深化研究，确保古民居作为保护对象清晰、明确。

4.1.3 2015 年发布的《中国文物古迹保护准则》第二章“保护原则”第 9 条指出，文物古迹的原状是其价值的载体，不改变文物古迹的原状就是对文物古迹价值的保护，是文物古迹保护的基础，也是其它相关原则的基础。“不改变文物原状”的目的是保护古民居的结构和使用功能，以展现其文化价值。

4.1.4 特殊情况下允许用新材料替换腐朽或损坏的构件或部分，但替换材料要包含相似的自然及物理化学特性，并加以标记，以保证今后能被辨认出，替换材料建议使用地方材料。

4.1.5 古民居属于各级“文物保护单位”的，原则上只可利用为博物馆、展览馆、游览展示等功能，用作其他功能用途的，应按相关规定经各级文物行政管理部门严格审批。

4.1.6 对于列入“文物保护单位”的古民居应当报省人民政府批准，未列入“文物保护单位”的古民居也应经县（市、区）人民政府文物行政管理部门批准。

4.1.7 结合当地实际情况，多数居民仍采用烧柴方式烹饪，对真实性保护范围内的古民居排烟装置应采取除尘措施，并提倡使用新的清洁能源。

4.2 村落环境

4.2.1 村落传统肌理是村落空间形态的表征，是明确村落空间特征的一种重要因素。保持村落传统肌理、历史风貌，是显现其地域性特征的重要因素。

4.2.2 传统村落保护规划中，明确村落传统格局与整体风貌保护要求，提出保护村落传统形态、公共空间和景观视廊等措施。

4.2.3 加强对村落环境风貌的保护，对风貌不协调的保护建筑单体进行整治，保存其历史风貌和价值要素，保障结构安全，改善使用功能。

4.2.4 针对后期添加的无历史文化价值的建筑物或构筑物，在对整体影响较大处，建议整治、拆除或改造；在对整体影响较小处，可以结合采光通风、隔热保温等使用需要，考虑现状保留。

4.2.5 在村内进行道路恢复时，应充分考虑街巷肌理和村落布局的要求，对现存已增建道路进行整治，以符合街巷肌理和村落布局的要求。

4.2.6 应充分保留古民居真实的历史信息和地域信息，院内甬道尽量使用原有材料或就地取材，保证不破坏环境协调性。

4.2.7 应充分保留古民居以天井为核心，厅堂为主轴线的布局形式，以“一明两暗”三间式为基本单元，沿纵、横方向延展成组群，其最普遍的形式是三合院或四合院式布局。

4.3 建筑外观

4.3.1 应保留古民居古朴的传统色彩，不应打造为一种过度商业化的外部环境，失去了历史文化价值。

4.3.2 古民居外部选址空间及建筑风貌是需要保护的一部分，不得随意更改。应根据古民居及其群体的形态空间特色的不同，作为展示、集会、交流的场所，同时应加强完善旅游服务等配套设施的建设。

4.3.3 古民居利用不得影响民居本身的形式、功能、结构、材料及色彩的持久和稳定性，不得改变外立面形态、造型、层数。

4.3.4 本条是对古民居瓦屋面做法做出详细解释。徽派传统民居屋面做法通常在檩上铺椽，椽子截面多为方形，檐口有飞椽，飞椽一般做卷杀。飞椽上铺望板或望砖，上铺设小青瓦，小青瓦包括板瓦、夹沟瓦、三件头（滴水、花边、勾头）等。大面积铺设一般采用板瓦，将板瓦小头向下搭成沟状，遵循着上一块压着下一块的 3/10 或 7/10（徽州称一搭三或者一搭七）的规矩。然后再铺设盖瓦，将盖瓦反着扣在两板瓦之间以利排水。铺设后的瓦屋面应达到排水顺畅、瓦沟顺直、板瓦齐全、瓦楞整齐、无布局塌陷等缺陷。维修方法主要有勾抹、打点、漫干活、漫水活、剔除修补、摘替等。

4.3.5 本条是对古民居墙体保养维护做具体说明。保养维护指对古民居轻微损害所做的日常性、季节性的养护。采用的保护措施应避免对古民居价值和特征要素的损伤和改变，为后续的保养和保护留有余地，尽量通过防护、管理措施来延缓古民居损坏的速度。清洗维护处理应以对古民居墙体最小影响的原则选择合适的清洗手段，对古民居进行维护保养。

4.3.6 保护古民居门窗、立面洞口开设位置及相关的砖雕门楼、窗眉、门眉等。

4.4 细部构造

4.4.1 古民居保护修缮应保持结构历史原状，保存建筑历史风貌和价值要素。

4.4.2 古民居保护修缮应保障建筑结构安全，改善使用功能。

4.4.3 替换后的建筑防火设计应符合《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）的相关规定，建筑构件的燃烧性能和耐火极限应符合该规定要求。

4.4.4 木结构修缮与材料使用，应符合《古建筑木结构维护与加固技术规范》（GB/T50165—2020）的有关规定，解决木结构构件湿、腐问题，注意防腐措施，改进抗化学性能，增加再利用性。

4.4.5 木结构修缮与材料使用，应符合《古建筑木结构维护与加固技术规范》（GB/T50165—2020）的有关规定，遵循从小修到大修原则，改善不同程度的损坏，增加再利用性。

4.4.6 古民居结构维修可加强结构强度，构件的木结构需满足互换性要求，以延长使用寿命。

4.4.7 在真实性保护原则基础上，应引导古民居维修使用原有材料或就地取材，尽可能多地保留古民居真实的历史信息和地域信息。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，宜与古民居相匹配。

4.4.8 古民居结构及装饰构件修缮材料及工艺应符合《传统建筑工程技术标准》（GB/T 51330-2019）的有关规定。当砖木石不能解决问题时，可适当采用现代材料及现代保护技术手段进行修缮、保护、加固，但替换材料应与传统材料在物理、化学性能上有相似性，且应使用传统做法完成，既要体现传统风格要求，又要符合消防规范。

4.4.9 古民居维修改造应符合《传统建筑工程技术标准》（GB/T 51330-2019）的有关规定，楼地面构造做法应符合设计要求，保留传统技法。

4.4.10 应保护古民居门窗、立面洞口开设位置等，已缺失的门、窗扇等可参照其他形式修复，但需与建筑立面协调。

4.4.11 根据皖南古民居保护条例规定：古民居构件、附属文物，是指具有历史、艺术、科学价值的天花、藻井、隔扇、门窗、隔断、斗拱、雀替、斜撑、梁柱、门罩、匾额、家具及其它木雕件；石雕件、砖雕件、空心砖、画像砖、彩画砖，有文字、花纹图案的瓦；以及琉璃件、金属件和水管道等古代建材。

4.4.12 保护修缮古民居彩画应当遵循《传统建筑工程技术标准》（GB/T 51330-2019），彩画工程所运用调制颜色材料的调制调配方法应符合传统建筑常规做法，保持历史原状。

5 生活性保护利用

5.1 一般规定

5.1.1 国家乡村振兴战略和安徽省美丽乡村建设均要求提高乡村人居环境质量。应根据地方政府制定的古民居保护规划，对可进行居住条件改善的生活性保护利用古民居，应采取专门保护措施并组织实施。。

5.1.2 位于重点保护村落中的古民居单体建筑，虽不在“文物保护单位”名录内，但对村落整体风貌的保持有关键作用，对这类古民居的改造，也应经文物保护相关部门审核同意后方可展开。

5.1.3 古民居具有一定的居住适配性，从保护、维系古民居的良好状态出发，鼓励在不破坏风貌的条件下，通过加强结构、构造维护，改善防潮、抗震、防虫害、防火等性能，提高居住安全性与舒适度。

5.1.4 古民居中居民有权利获得国家法规保障的居住基本条件。古民居居住条件标准时可参照《住宅设计规范》（GB50096-2021）、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《既有建筑维护与改造通用规范》（GB55022-2021）等国家和地方标准。

5.1.5 生活性保护利用的古民居外部形态是徽州村落整体风貌构成的基本要素，内部空间是古民居居民日常生活的主要场所。因此，在维持古民居整体风貌的基础上，可采用适宜性材料和技术，进行增添厨房、卫生间，优化卧室、起居室等内部功能空间改造。

5.1.6 在维持古民居整体风貌的基础上，宜尽可能减少对其原有结构构造影响，增添水、电设施，优化排水、节能等设施，提高其宜居性。

5.2 功能空间

5.2.1 古民居的基本空间类型参照《住宅设计规范》（GB50096-2021），住宅应按套型设计，每套住宅应设卧室、起居室(厅)、厨房和卫生间等基本功能空间。

5.2.2 古民居居住空间改造的基本措施参照 1984 年城乡建设环境保护部颁布的《房屋修缮范围与标准（试行）》，三代同堂或大龄子女与父母同室居住的，可增设隔断。在隔断后，如影响采光通风的，可在适当部位增开窗子或天窗。

- 5.2.3** 古民居室内无窗或通风采光面积不足参照《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019），建筑物应根据使用功能和室内环境要求设置与室外空气直接流通的外窗或洞口。当不能设置外窗和洞口时，应另设置通风设施。采用直接自然通风的空间，通风开口有效面积应符合下列规定：1.生活、工作的房间的通风开口有效面积不应小于该房间地面面积的 1/20；2. 厨房的通风开口有效面积不应小于该房间地板面积的 1/10，并不得小于 0.6 m²。
- 5.2.4** 古民居原有空间的再利用参照《既有建筑维护与改造通用规范》（GB55022-2021），既有住宅成套改造，应集约利用原有空间，合理调整平面和空间布局。古民居满足规范规定的日照时数确有困难时，可适度放宽日照时数要求。满足规范规定的窗地面积比确有困难时，可适度放宽要求，但应充分考虑好室内采光与通风。如把部分瓦屋面替换为明瓦，变木雕门窗为平开采光门窗，利用植被控制接受太阳辐射量等。
- 5.2.5** 为满足新的居住生活要求，在不改变结构安全性及承载力的前提下，宜根据住户需要优先进行局部功能置换，逐步完善。
- 5.2.6** 古民居居住功能改造的层高设置宜与多种因素相结合综合考虑，如生活要求、院落布局、平面关系等。住宅层高宜为 2.8 米。卧室、起居室(厅)的室内净高不应低于 2.4 米，局部净高不应低于 2.1 米，且局部净高的室内面积不应大于室内使用面积的 1 / 3。本条要求一般性使用功能控制层高以 3.0 米为宜。卧室和起居室(厅)是住宅套内活动最频繁的空间，也是大型家具集中的场所，本条要求其局部最小层高应大于 2.2 米，以保证基本使用要求。
- 5.2.7** 古民居居住功能改造的内容不包括地下空间从而影响结构安全。
- 5.2.8** 古民居保护应以保证居民基本生活条件为标准进行，应按规范要求配置卫生洁具和洗浴设备。当厨房、卫生间面积较小，无法按规范要求配置设备时，应至少配备取水点与排水点，同时考虑洗衣机的使用。参照《住宅设计规范》（GB50096-2021）中的厨房和卫生间的功能及尺寸系列来配置卫生洁具和洗浴设备。
- 5.2.9** 本条规定要求厨房应配有给排水设施。参照《建筑给水排水与节水通用规范》（GB55020-2021），生活饮用水的水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》（GB 5749-2022）的规定。生活排水应排入市政污水管网或处理后达标排放。
- 5.2.10** 古民居宜鼓励可再生能源利用，如沼气、生物质气，以保护生态环境，降低建筑碳排放，营造良好的建筑室内环境。

5.2.11 古民居改造中的卫生间的组成以及所选位置确保安全的同时应注意环境保护，避免对周围环境造成污染和危害。参照《农村户厕卫生规范》（GB19379-2012），禁止在水体周边建造厕所，禁止粪液直接排入水体。在给水、污水管道完备的村落，古民居宜建节水型水冲式厕所，排至化粪池，村庄内敷设污水管道，做到雨污分流。在给水、污水管道尚不完善的地区，古民居可以建设三联通沼气池式厕所，其由厕屋、座便器、畜圈、进粪管、进料口、发酵间、水压间等部分组成，建厕与建沼气池应同步进行。

5.2.12 古民居日常维护参照《既有建筑维护与改造通用规范》（GB55022-2021），既有建筑应确定维护周期，并对其进行周期性的检查。且在日常使用维护过程中，应对既有建筑的使用环境以及损伤和运行情况等进行定期的日常检查，检查周期每年不应少于 1 次。日常维护内容包括：外墙维护，指定期检查建筑外墙的砖缝、灰缝、石材缝等，发现裂缝、松动、掉落等情况要及时处理，可以采用砌缝、换砖、重新粉刷等方式；屋面维护，指定期检查屋顶的排水系统，确保排水顺畅，同时清除屋顶的杂物、落叶等，防止堵塞；结构防腐维护，指定期对木质结构的房屋进行防腐处理；门窗维修，指定期检查门窗，确保门窗的密封性良好，同时可以更换损坏的门窗配件，如门锁、窗框等；水电维护，指定期检查水电设施的使用情况，修复漏水、漏电等问题，确保使用安全；烟囱清理，针对使用燃气或燃煤取暖的房屋，需定期清理烟囱，防止积灰、堵塞等情况。

5.2.13 古民居防潮应根据潮气产生的原因，对建筑物的不同部位做针对性防潮处理。防潮处理内容包括：墙体防潮，指在墙体内部空腔中安装防潮隔离层，以减少外界潮气进入墙体内部，同时，墙体外表面应进行防潮处理，如涂刷防潮涂料等；屋顶防潮，指在屋面下铺设防潮层，如沥青防水卷材、聚乙烯薄膜等材料，以防止雨水渗透，同时在屋顶与墙体交接处设置挡水板，以防止雨水倒灌；通风防潮，指古民居内部应保持良好的通风，以保持空气流通，并减少潮气积聚；地面防潮，指在地面铺设防潮层，涂刷防潮涂料，防止木结构柱础、墙基受潮。

5.2.14 徽州地区属于白蚁危害区，参照 1984 年城乡建设环境保护部颁布的《房屋修缮范围与标准（试行）》，在白蚁危害地区，各类修缮工程均应贯彻“以防为主，修治结合”的原则，在日常维护中应做到看迹象、查蚁情，先防治、后修换。通过对生物危害性风险进行分析，采用以防为主，修治结合的原则，采取生物危害防治的具体措施。

5.2.15 参照《建筑抗震设计规范》(GB50011), 抗震构造措施是指根据抗震概念设计原则, 一般不需计算而对结构和非结构各部分必须采取的各种细部要求。参照 1984 年城乡建设环境保护部颁布的《房屋修缮范围与标准(试行)》, 在抗震设防地区, 凡房屋进行翻修、大修时, 应尽可能按抗震设计规范和抗震鉴定加固标准进行设计、施工, 中修工程也要尽可能采取抗震加固构造措施。主要措施包括: 结构加固, 指通过加固古民居的结构, 提高其抗震能力, 具体包括使用加筋钢筋混凝土、钢梁等材料对木结构进行加固, 使用耐震支撑体系和增加抗震支撑墙等; 基础处理, 指对古民居的基础进行加固和改善, 以提高其抗震能力。具体的措施包括在原有基础上加固, 使用加筋钢筋混凝土等材料加强基础等; 建筑形态优化, 指通过合理的建筑形态改造来提高古民居的抗震能力, 例如, 减小建筑的高度, 减小顶部重量, 增加建筑的进深等。

5.2.16 参照《建筑防火通用规范》(GB55037-2022), 在建筑设计中, 采用必要的技术措施和方法来预防建筑火灾, 减少建筑火灾危害, 保护人身和财产安全, 是建筑设计的基本消防安全目标。应采用规划消防车道, 改善构件性能, 配置消防设施等方式, 提高古民居防火能力。主要措施包括: 健全古民居防灾安全体系, 提高木结构柱的防火性能, 保证消防通道和防火间距, 完善村落消防设施, 可利用原有村落巷道的划分, 尽量使每个防火分区面积基本达到《建筑设计防火规范》的要求。也可利用适宜技术提高防火能力, 例如改造优化马头墙的耐火性能, 利用马头墙作为古民居之间的防火分隔措施等。

5.2.17 消防设施是指建筑物内的火灾自动报警系统、室内消火栓、室外消火栓等固定设施。古民居消防设施的改造措施包括: 增设火灾自动报警系统, 古民居应安装火灾自动报警系统, 以便在火灾发生时能够及时发出警报, 通知人员疏散和救援; 增设防烟排烟系统, 古民居应配备防烟排烟系统, 确保人员疏散时通道畅通, 并减少烟气的侵袭; 设置安全出口, 古民居应设置合适数量的安全出口, 以保障人员疏散的通畅和安全; 设置烟感探测器, 古民居应安装烟感探测器, 以便尽早发现火情; 设置灭火器材, 古民居应配置灭火器材, 如灭火器、消火栓等, 以便在初期火灾时进行灭火。如在马头墙、屋脊、屋檐处应设置避雷装置。

5.2.18 参照《古建筑防雷工程技术规范》(GB51017-2014), 古建筑防雷应根据其文物价值、发生雷电事故的可能性和后果等划分为第一级和第二级两个级别。此外, 第一级防雷古建筑和第二级防雷古建筑的防雷设计尚应分别符合现行国家标准《建筑物防雷设计规范》(GB 50057) 中的第二

类防雷建筑物和第三类防雷建筑物的有关规定。防雷工程投入使用后至少保证每年检修一到两次，或每年在雷雨季节到来之前进行一次全面检修。

5.3 建筑设备

5.3.1 根据《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2019）3.4.19 中规定，水表应装设在观察方便，不冻结，不被任何液体及杂质所淹没和不易受损处。

5.3.2 根据《建筑给水排水设计规范》（2009 GB50015-2019）中 5.4.4 规定，当地太阳能资源充足时，宜选用太阳能热水器或太阳能辅以电加热的热水器。

5.3.3 古民居立面、屋面是其风貌的载体，需铺设管道时，宜优先采用室内铺设方式，如必须室外铺设，应优先考虑在天井、庭院处设置，并采用隐蔽工程，避免对立面、屋面的破坏。管道铺设应考虑管线综合，节约铺设成本及空间。古民居所在村落街巷宽度大于等于 10 米时，7 种管线（供水、雨水、污水、气、路灯、电力、电信）根据条件尽量一次埋设到位；当街巷宽度在 5 米至 10 米之间时，应集中布置供水、雨水、污水、燃气管线；街巷宽度在 2 米至 5 米之间时，应集中布置供水、污水管线；街巷宽度小于 2 米时，仅布置供水管线；在街巷狭窄、条件受限的区域，雨水污水可局部采用合流管。管线综合的原则为：大管优先，小管让大管；有压管避让无压管；低压管避让高压管；常温管避让高温、低温管；可弯管线避让不可弯管线、分支管线让主干管线；附件少的管线避让附件多的管线，安装、维修空间 $\geq 500\text{mm}$ 。

5.3.4 古民居原有排水设施采用传统材料与技术，其构造与形式与其传统风貌结合，是整体风貌的一部分。改造时，采用这类适宜性技术是保留其历史特色与风貌的恰当手段。例如，古民居屋面形式多“四水归堂”，这种情况应采取内排水方式，其他屋面宜采取外排水方式。屋面雨水排除方式根据不同形式屋面决定采用有组织排水或无组织排水。等级低的建筑宜优先选择无组织排水；一般房屋多采用有组织外排水，包括檐沟外排水、女儿墙外排水和檐沟女儿墙外排水，檐沟的形式和材料可根据屋面类型有多种选择，多跨房屋以及有特殊需要时可采用有组织内排水。

5.3.5 根据《住宅设计规范》（GB50096-2021）中 8.2.6 规定，住宅厨房和卫生间的排水立管应分别设置。排水管道不得穿越卧室。

5.3.6 AC220V/380V 三相四线的单相 AC220V 电源供电为常用供电规格。

5.3.7 根据江苏省住房和城乡建设厅颁发的《居住区供配电设施建设标准》（DGJ32/TJ11-2016）中 4.5.1 规定，居住区内低压配电系统宜采用 TN-C-S 接地或 TN-S 接地型式。

5.3.9 根据《住宅设计规范》（GB50096-2021）中 8.1.4 规定，住宅设有供电系统时，应设置分户电能表。

5.3.10 根据《住宅设计规范》（GB50096-2021）中 8.7.2 规定，电气线路应采用符合安全和防火要求的敷设方式配线，套内的电气管线应采用穿管暗敷设方式配线。导线应采用铜芯绝缘线，每套住宅进户线截面不应小于 10mm^2 ，分支回路截面不应小于 2.5mm^2 。

5.3.11 根据《住宅设计规范》（GB50096-2021）中 6.5.2 规定，除空调电源插座外，其它电源插座电路应设置漏电保护装置；每套住宅应设置电源总断路器，并应采用可同时断开相线和中性线的开关电器；卫生间宜作局部等电位联结；每幢住宅的总电源进线断路器，应具有漏电保护功能。

5.3.12 根据《住宅设计规范》（GB50096-2021）中 8.7.2 规定，为方便日常使用和维护，古民居内分户配电箱至少设置一个照明回路、一个插座回路、一个厨房和卫生间电源插座回路和一个空调插座回路。考虑到古民居维护和古民居室内装饰装修风貌，每个插座回路供电插座不宜过多。

5.3.13 根据《住宅设计规范》（GB50096-2021）中 8.7.7 规定，有线电视系统和电话通讯系统的线路应预埋到住宅套内。每套住宅的有线电视进户线和电话通讯进户线都不应少于 1 根，起居室、主卧室、兼起居的卧室应设置电视插座和电话插座。

5.3.14 架空等外露线路的敷设方式，易破坏古民居群落的天际线特征和整体风貌。故有条件地区，应做入地改造。

5.3.15 古民居室内多保留有一定历史及艺术价值的木雕、砖雕等装饰构件，且空间较狭小，明设电线的敷设方式，易导致电线布局杂乱，影响古民居内部风貌特色。故有条件地区，建议采用预埋管穿线或设线槽等隐蔽工程。

5.4 节能措施

5.4.1 古民居的结构通常为土木结构，采用砖石、木材和瓦片等作为主要建筑材料，这些传统建筑材料具有较好的保温和隔热性能，通过结合现代构造设计，可以减少冬季取暖和夏季降温的能源消耗。同时可采用适宜的、

本土化的节能技术如保温技术与材料、被动式太阳房技术等对古民居进行节能改造。

5.4.2 对于古民居的墙体、木结构和瓦屋面，可利用多种当代技术手段，增加内保温措施。对于古民居地面，也可结合隔潮处理，采取保温措施。

5.4.3 古民居可采取天然气管道入户、瓶装液化天然气等能源供给措施，供气不便或存在特殊要求的古民居可采用电作为能源供给措施。在不破坏整体风貌的基础上，可采用太阳能、沼气等可再生能源。避免采用燃烧秸秆、燃煤等碳排高、环境污染大的能源供给措施。

6 新业态保护利用

6.1 一般规定

6.1.1 古民居功能更新应更具想象力、创意，融入当地经济与文化发展，鼓励多元业态如艺术居所、手工作坊、特色餐饮、民艺表演、文博展示和综合服务等，以保护与合理利用为核心原则。更新后的新业态包括：居住类，如乡村艺术会所、农家乐、民俗客栈等；手工艺类，如传统手工作坊、非遗产品制作等；餐饮类，如地方小吃店、地方特色店、特色小酒吧等；演艺类，如传统娱乐及民间艺术表演活动；展示类，如民间工艺品开发、收藏、展示、交易活动；文博类，专题博物馆、纪念馆等；服务类，如综合文化站、农家书屋等。

6.1.2 古民居更新须遵循《黄山市徽州古建筑保护条例》，特别保护单位重点考虑当作文博与展示类业态，严格审批；非保护单位亦须征询文物部门意见。

6.1.3 参照《黄山市徽州古建筑保护条例》，古民居应明确保护责任人，鼓励社会力量通过出资、捐资、捐赠、设立基金等方式参与古民居保护与利用。

6.1.4 评估古民居应审视其周边环境、交通状况、停车设施及基础设施；同时考虑建筑本身的布局、高度、院落、结构、维护及风貌。并根据评估内容整理评估建议，确定业态更新的方向。

6.2 业态布局

6.2.1 新业态功能对古民居的空间需求应与原建筑相适应。如一致，则可直接转换；如有差异，须调整结构；如转换及改造不足，经审批后，可适度增建。新建筑应与古民居及片区发展协调一致。

6.2.2 徽州传统民宅，堂屋厢房组合，宜保留原本用途，改作民宿旅馆；祠堂等高空间，宜改为博物馆、文化站、会议中心等公共设施。

6.2.3 居住类更新的古民居须依据《旅游民宿基本要求与等级划分》GB/T 41648-2022 进行等级划分并登记，且符合建筑设施标准；15 间以上客房还需遵循《旅馆建筑设计规范》JGJ 62-2014 旅馆设计规范。

6.2.4 改建设计必须符合各项文物法规，保持原有建筑风貌，并应满足防火、防盗等安全要求。藏品库房以新建为宜。

6.2.5 结构鉴定需评估古民居的结构类型、地基、屋面等，并检查木结构损毁与荷载。加固应确保承载力，采用拉杆、斜撑、夹板、承托或化学方法，确保挠度安全及变形符合标准。

6.2.6 居住、餐饮类业态更新应确保垃圾、废水处理以保护生态；手工艺类需优化工艺，减少环境负担；演艺、展示、文博、服务类应限制流量，防止光声污染，保护原生环境。

6.3 形态控制

6.3.1 古民居改建不改主体结构，仅调整内部空间；扩建基于既有结构扩展空间；新建则在原建筑旁独立建造并功能整合。改建不得破坏外观、使用不可逆材料；扩建和新建需审批，选材与徽风和谐，保护特色景观。

6.3.2 延续性要求古建筑新建部分完全遵循原民居风格，这适用于历史古民居；协调性则强调新旧之间通过色彩、比例达到和谐，这种方式较为灵活，是实际中广泛采取的方式；适度对比则采用现代材料与古民居形成鲜明对比，实现现代与传统的和谐共存。

6.3.3 地域性应在在新材料和现代设计中得到表达，以此反应徽州特色，运用可逆新技术续写古民居韵律。扩建新建以两层为佳，顶多三层，须用坡瓦屋顶，避免非传统装饰和高饱和色彩，保持古民居的立面和色调传统。。

6.4 管理机制

6.4.1 新业态建设的关键技术问题包括建造艺术、风貌特色、保护与建设的矛盾等，通过对解决办法的探索，推进“和美乡村”建设，达到乡村特色与历史文化保护的统一。

6.4.2 在文物管理部门划定的保护紫线及建设控制地带内的古民居的业态更新应遵守相关保护规划的编制要求，进行建筑更新活动时，应报相关主管部门及相关部门审批。

6.4.3 保护古民居是政府责任，关乎施政评价。管理者须合法确保民居安全与维护状态。从业者应以职业道德为先，深研适宜保护法，确保工作成效。

7 抢救性保护利用

7.1 一般规定

7.1.1 抢救性保护利用古民居主要指如三峡文物保护工程、南水北调文物保护工程、山西南部早期建筑保护工程、西藏重点文物保护工程、汶川震后文物抢救保护工程、玉树震后文物抢救保护工程等自然不可抗力或公共利益的需要而进行抢救性保护的古民居。古民居的保护针对情况复杂的状态，应经过科学鉴别，若古民居在保存过程中有若干时期不同的构件和手法时，经过价值论证，可根据不同的价值采取不同的措施，使有保存价值的部分都得到保护。

7.1.2 古民居抢救性保护主要包括原址抢救性保护措施、异地迁建抢救性保护措施。针对于异地迁建的古民居，属于文物保护单位的，应当报省人民政府批准；迁移省级文物保护单位的，批准前须征得国务院文物行政管理部门同意；全国重点文物保护单位需要迁移的，须由省人民政府报国务院批准。不属于文物保护单位的，应经县（市、区）人民政府文物行政管理部门批准。

7.1.3 古民居的建筑形式、装饰和传统生活方式等方面都承载着丰富的文化内涵。古民居与其所处的环境密不可分，其所在的自然和人文环境也是其历史文化价值的重要组成部分。在进行抢救性保护时，应该有严格的限制条件和范围，避免对古民居的历史文化价值和其所处环境的完整性造成不可逆的损害。只有在必要的情况下，如出于保护目的或国家利益需求，才能进行抢救性搬迁保护。在保护古民居的同时，也要注重其合理利用和管理，让其继续为人们提供生活和文化体验。

7.1.4 立项程序是古民居保护的基本工作步骤，执行古民居保护程序是保证保护工作符合相关法规、有效实现保护目标的基础。保护程序是通过程序的方式，确定必要的工作内容，确定对工作程序的各个步骤审查、评判的方式，最大限度的完善对古民居的保护。相关的勘察、研究、监测及工程报告需要由相关行政部门公布、出版，以便于其他相关机构或者人员参考和学习。

7.1.5 古民居的抢救性保护中应优先考虑保护其主体建筑构件，其建筑主体构件通常是其历史文化价值的核心体现。在进行古民居抢救性保护时，应优先考虑整体保护，并且要采用适当的方法和技术以避免对古民居造成进一步破坏。

7.1.6 需严格控制对有价值的古民居装饰构件等物品的出售和转移，以确保它们得到适当的保护和保存。

7.2 环境范围

7.2.1 在保护古民居时，对于一些濒危、因自然不可抗力或公共利益需要的古民居，为保存及延续其历史文化价值，可以在经过相关保护部门的批准，确保在合法、合理、科学、可行的前提下进行抢救、迁建、利用等活动。

7.2.2 涉及到条件及范围需满足以下条件之一：①古民居自身损毁严重，因场地受限等因素，不能进行原址保护的情况；②自然村失去村落脉络属性或行政区划产生变革，古民居权属不明确，在原村落中无法得到有效保护和修缮的情况；③由于自然灾害等不可抗因素，导致古民居场地和建筑本体破坏，无法恢复的情况，可考虑迁移保护；市政公共设施经论证不得不占用民居地域的情况，可考虑迁移保护等。

7.2.3 在进行古民居抢救性保护过程中需要考虑的多个因素，谨慎选择需要进行抢救性保护的古民居。从多个方面调查评估古民居的抢救性保护条件，可以确定古民居抢救性保护的重点和方向。抢救性保护的实施需要依法进行，并需要报送规划、文物等相关部门审批。这些措施有助于确保古民居得到有效的保护，同时还可以避免对周边环境和文物造成进一步的破坏和损失。

7.2.4 保护性抢救是指在文化遗产面临被破坏、损毁或消失的危险时，采取紧急措施对其进行保护和修复的行为。在进行保护性抢救时，选址是至关重要的环节，因为选址的合理与否直接影响到文化遗产的保护和修复效果。在考虑保护和修复的合适措施时，应充分考虑文化遗产所处的周边环境因素，如气候、地形、风貌、肌理、景观，同时尊重文化遗产所处的历史文化背景，避免对其历史价值和文化意义的破坏和侵蚀。

7.3 保护对象

7.3.2 保护古民居内在价值，就是使其文化历史得到有效传承和保护，同时开发潜力则可以促进古民居的可持续发展，带动地方经济和社会发展。

7.3.2 古民居应当在符合其核心历史文化价值的前提下开展多功能使用。鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等，鼓励引入创客空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮（木结构、砖木结构房屋涉及明火餐饮的除外）、民宿客栈等。古民居用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号、实体书店、创客空间、科技孵化等合理利用的，按照有关法律、法规和相关文件的规定执行。

7.3.3 对于古民居迁建保护区域，需要进行合理的分区，避免新建建筑与古民居混淆。确保迁建民居的历史原真性得以识别。对于古民居迁建保护区域应该进行区域划分和标识，以保护古民居的历史文化价值，并确保新建建筑与古民居得以区分。

7.3.4 在古民居迁建保护区域内，新建建筑应该尊重和保护古民居的历史文化价值，避免与古民居产生冲突或矛盾。

7.3.5 古民居异地单体抢救性保护多是针对有重大历史文化价值的古民居，利用方式可以采取下列几种方式：

一种方式针对的是有“文物”性质的文物保护单位，其具有较高的文化片段价值从而整体存放于某一场所，类似古董文物的性质，但是其失去了原有的功能和周边环境，应谨慎采用。

第二种方式是由于不可抗力或重大工程的建设，必须对古民居进行异地抢救性保护措施，这种情况下古民居就近迁建至周边有类似地域特征的环境，按照规范化操作迁建，其能有效的保存其原有的历史文化价值。

第三种方式针对的是单体损毁严重，只剩下若干构件的古民居，此时，根据情况，可以对其进行异地抢救性复原，还原古民居一定时期的原貌；也可以让其构件参与到新建筑的构成中去，以延续了古民居的历史价值。

7.4 技术方案

7.4.1 古民居保护具有综合性，涉及多个学科，从事保护工作的人员由于教育背景、个人经验，可能存在一定的局限性。制定专门的技术设计方案，确保在保护利用过程中不会对古民居造成进一步的损坏或破坏。设计方案要结合古民居的历史背景、文化价值、建筑特点、材料特性等因素。

7.4.2 古民居原址保护应对整个工作过程做相应记录，以便后续参考和管理。

7.4.2 非必要情况不应对古民居实施异地抢救保护工作，在工作过程做相应记录，以便后续参考和管理。

7.4.4 古民居保护和管理是一项专业性工作，在从业人员的选择上应当考虑有相关专业的教育背景和经历，能够承担相应的专业工作。对从业单位和人员实行资质管理。获得相应资质的人员需要通过接受定期培训提高工作能力，并保持或提高相应资质。古民居易地保护利用项目工程应由迁建人、设计单位、施工单位、相关政府部门按照有关规定共同验收。各省市住房城乡建设行政主管部门应当完善历史建筑修缮队伍建设，鼓励行业协会遴选和推荐历史建筑修缮工程的设计单位、施工单位、工匠，并对设计、

施工单位的守信和失信行为，按照国家和各省相关要求，纳入公共信用信息管理系统，分别给予守信激励和失信惩戒。

7.4.5 古民居的迁移、运输、施工等单位应具备文物保护的相应资质，并按照保护利用方案严格实施。在相关部门批准迁移保护后，对于所抢救性对象应充分调研，确定是单体还是群体保护迁移。应制定详细迁移计划。包括历史文献考证、建筑形制断代、构造做法、工艺技法等，并对整个迁移及利用过程进行记录。

7.4.6 古民居抢救性保护工作验收的目的是确保古民居抢救性保护利用项目工程的质量和效果达到规定的标准。在验收过程中，需要对古民居抢救性保护利用项目工程的各个方面进行评估，包括建筑的真实性保护、建筑物结构的安全性、装修材料的选用等。建筑真实性的保护即要尽可能保留原有的历史文化信息和建筑风格，不得随意更改或破坏。在构件拆卸、运输、施工以及迁移完成再利用的过程中，都不应造成建筑真实性的损害，保证复建后民居的完整性和真实性。同时验收还需要检查工程的符合性、安全性、可靠性和环保性等方面。验收合格后，才能将古民居抢救性保护利用项目工程投入使用。