

# 厦门市湖里区人民政府办公室文件

厦湖府办规〔2025〕2号

## 湖里区人民政府办公室关于印发 湖里区文物建筑开放利用导则（试行）的通知

各街道办事处，区直各部、委、办、局，各有关单位：

《湖里区文物建筑开放利用导则（试行）》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

厦门市湖里区人民政府办公室

2025年6月11日

（此件主动公开）

# 湖里区文物建筑开放利用导则（试行）

为贯彻习近平文化思想，落实“保护第一、加强管理、挖掘价值、有效利用、让文物活起来”的文物工作要求，有效利用湖里文物资源，充分发挥文物在提供公共文化服务、满足人民精神文化生活需求、涵养社会主义核心价值观等方面的积极作用，着力解决文物保护利用不均衡不充分的问题，引导鼓励社会力量积极参与文物保护利用，提供多样化多层次的文化产品与服务，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》等相关法律法规和《关于加强文物保护利用改革的若干意见》（中办发〔2018〕54号）、《文物建筑开放导则》（文物保发〔2019〕24号）等相关文件精神，制定本导则。

## 一、基本原则

（一）本导则适用于各级文物保护单位、未核定为文物保护单位的不可移动文物中的古建筑、纪念建筑物等文物建筑，重点引导区级文物保护单位和未核定为文物保护单位的不可移动文物。

（二）文物建筑开放利用坚持社会效益优先，坚持依法合规，坚持合理适度。文物建筑的利用必须以确保文物安全为前提，不得破坏文物、损害文物、影响文物赋存环境。文物建筑的利用必须控制在文物资源可承载的范围内，避免过度商业化。

（三）文物建筑开放利用应有利于展示文物的历史价值、文

化价值、审美价值、科学价值、时代价值，有利于发挥文物的社会功能，有利于提升文物的保护状况和安全管理水平。

（四）鼓励公民、法人和其他组织依法合规参与文物建筑本体保护修缮、危害文物建筑安全的使用方式的腾退、历史风貌维护、旅游文创开发、展示开放运营、文化传承发展等保护利用全过程。

## 二、开放利用方式

（五）不同所有人和使用人的文物建筑均应得到保护利用。由文物行政部门管理使用的各级各类文物建筑需尽可能向社会开放；已向社会开放的要进一步阐释价值、挖掘潜力、提升服务；未向社会开放的需明确开放时限；现状作为办公、居住用途和闲置状态的国有文物建筑，可采取腾退方式实现全面开放或可在一定时间段、一定空间内开放。非国有文物建筑向社会开放、提供展览展示服务的，文物行政部门应给予必要的指导和帮助。

（六）在尊重文物建筑的历史功能的基础上，综合文物类型、文化价值、建筑规模、空间特点、舆情敏感度、社会影响力、保存状况、使用现状、承载能力等情况，以公益性为导向，确定文物建筑的使用功能。

1. 历史功能为坛庙、府邸、园林、庙宇、塔幢、桥梁、纪念物等，倡导作为博物馆、保管所、参观游览场所向社会开放。

2. 历史功能为学校、医院、图书馆、戏院、剧场等公共建筑，行政、金融、商肆等近现代建筑，可延续其历史功能，需采取划

定开放区域、明确开放时段的方式向社会开放。

3. 历史功能为会馆的文物建筑，鼓励提供社区服务或作为文化展示、公益办公场所，采取灵活方式向社会开放。

4. 历史功能为住宅的文物建筑，其中的名人故居参照《文物保护利用规范 名人故居》（WW/T0076-2017）实施；其他居民院落可在文物腾退的基础上，在确保安全的前提下，作为公共文化场所、旅游休闲服务场所等向社会开放，提供多样化、多层次的社会服务。

5. 革命旧址的保护利用参照《革命旧址保护利用导则（试行）》（文物保发〔2019〕2号）。

6. 工业遗产的保护利用参照《文物保护利用规范 工业遗产》（WW/T0091-2018）。

（七）支持文物建筑的所有人和使用人开展面向公众的服务类经营性活动。经营性活动的内容和规模，应当与文物建筑的文化属性和承载能力相适应；经营性活动不得背离公共资源属性，不得开设为私人会所、高档娱乐场所。

（八）因保护文物、传承历史、阐释价值以及完善城市功能、补齐公共服务短板等需要，可改变文物建筑的用途；改变后的用途需符合文物建筑的价值特征，且不得对文物建筑的保护产生不利影响。国有文物建筑改变用途，应按照法律法规要求履行相应报批程序；非国有文物建筑改变用途的应履行备案程序。

### 三、开放利用要求

(九) 文物建筑开放利用须同时满足以下条件:

1. 文物本体无安全隐患, 具备基本的开放服务条件, 符合安防、消防的基本要求, 能够保障人员安全和文物安全。
2. 文物建筑使用主体责任清晰, 能够承担开放的各项工作, 履行文物日常保养职责。
3. 文物价值载体认定清晰。

(十) 文物建筑使用主体应进行开放可行性评估, 评估开放利用对文物建筑的影响, 根据文物特点、保护要求和实际情况, 科学制定并公布开放措施和计划。开放措施和计划需明确开放区域、开放内容、开放时间、游客承载量、配套服务、保养维护、安全防范、应急预案等内容。

游客承载量可参照《文物保护单位游客承载量评估规范》(WW/T0083-2017) 确定。

文物建筑在开放过程中出现重大文物险情或安全事故, 应立即停止开放, 进行整改。

(十一) 文物建筑开放利用相关建设应坚持最小干预原则, 不得影响文物建筑原有的形式、格局和风貌, 不得改变结构体系, 不得损坏文物建筑、影响文物价值。开放利用相关建设项目应按照国家法律法规要求履行相应报批程序。

1. 应合理控制开放利用范围、内容和强度。修缮过程应充分考虑开放利用, 避免二次装修、空间改造、设施设备装配影响文物安全; 修缮过程中应注意挖掘文物价值和留存真实性。

2. 装修应确保建筑结构安全，优先使用传统材料和工艺做法，并符合节能环保及消防要求。

3. 现状适用的空间结构和设施设备应优先利用。新增设施设备应评估其对文物建筑结构安全和传统风貌的影响，应有利于文物建筑装饰陈设和结构保护，与环境相协调，并便于日常巡查、监测和维修。

（十二）文物建筑的所有人和使用人作为消防安全责任主体，应执行《中华人民共和国消防法》等法律法规规章，按照《文物建筑电气防火导则（试行）》（文物督发〔2017〕3号）、《文物建筑消防安全管理十项规定》（文物督发〔2015〕11号）、《关于进一步加强文物消防安全工作的指导意见》（文物督发〔2019〕19号）等技术标准和文件要求，公告公示文物安全直接责任人，建立健全消防安全管理制度，加强消防设施建设，强化用火用电规范管理，制定消防应急处置预案并组织培训演练，落实消防安全巡查检查，及时整改消防安全隐患。用于参观、游览和经营场所的文物建筑，要结合使用性质，针对性制定和落实消防安全防范措施。安防、消防项目应按照法律法规要求履行相应方案审核程序。

（十三）鼓励街道办事处为文物建筑开放利用整体规划设计文物建筑周边环境，统筹绿色空间、慢行系统、边角地、插花地、夹心地等，改善环境品质与风貌特色，打造文物建筑与城市空间、使用业态相融合的利用场景和文化景观。

#### 四、社会力量参与

（十四）具体使用文物建筑并负责开放工作的机关、团体、企事业单位、集体和个人等文物建筑使用主体，是文物建筑开放利用的直接责任主体，应落实日常养护和管理责任。文物建筑的所有人应承担相应的法定责任和监管责任。

（十五）支持具有法人资格的各类社会机构通过公开竞争的方式成为文物建筑的使用主体。该社会机构应具备较强的项目策划能力、相应的配套资源、丰富的实施经验和运营实力。鼓励同一机构对同一区域或同一主题的文物建筑进行整体策划并开放利用。

（十六）区文物行政部门选择国有或集体所有的文物建筑，拟定引入社会力量参与保护利用的文物建筑名录。名录包括文物建筑的历史价值、文物构成、保存现状、使用面积、保护利用需求、所有人或使用人情况等基本信息。在取得共识的前提下，鼓励将私人所有的文物建筑纳入名录。

区文物建筑名录经区人民政府同意后向社会公开发布，可通过国有产权交易平台、官方媒体平台等公开征集文物建筑使用主体和运营方案。由区文物行政部门组织专家评审，报区人民政府确定文物建筑使用主体。区文化旅游（文物）、市场监管、城市管理、公安、消防、卫生健康、生态环境等有关部门建立联审工作机制，以便文物建筑使用主体办理相关行政许可。

行政事业单位土地、房屋出租、出借及对外合作经营事项，按照财政、机关事务管理等有关部门文件执行。

（十七）按照“一处一策”原则，文物建筑所有人与确定的文物建筑使用主体签订保护利用协议，明确保护利用要求、各方权利义务和违约责任等内容。没有明确所有人的国有文物建筑可由区文物行政部门与文物建筑使用主体签订保护利用协议，报市文物行政部门备案。

文物建筑使用主体可获得该文物建筑一定时限的管理使用权；首期协议一般不超过5年，协议期满后依据使用主体绩效情况决定是否续签，最长一般不超过20年。协议终止不再续签的，使用主体应立即将文物建筑无偿、无损、完整地移交给所有人。

（十八）文物建筑使用主体依据协议要求需要缴纳租金的，倡导产权人减免将文物建筑作为公益用途向社会开放的使用主体的租金，或减免出租空间中作为公益用途向社会开放的面积的租金。使用主体的经营性活动的收益，应有一定比例用于文物建筑的日常保养维护。

（十九）文物建筑使用主体应接受监督与考核。区文物行政部门定期评估文物建筑保护利用绩效，包括文物安全、开放成效、管理措施、社会服务、游客和周边社区满意度等。

（二十）文物建筑使用主体管理使用文物建筑，应遵守国家法律法规规定，坚持正面导向和公益属性，不得违背社会主义核心价值观、违反社会公序良俗；不得危害文物建筑，不得随意改建、扩建；不得转租、转借、转包他人；不得改变和破坏文物建筑原有的布局、结构和历史风貌。如果使用主体有上述行为，文

物建筑所有人应立即终止协议，并依法追究使用主体的责任。

（二十一）文物建筑使用主体须掌握文物保护的基本要求，建立日常管理制度，明确职责范围和分工，落实到具体负责人；做到24小时专人值守和定期巡查；根据文物建筑状况，在区文物行政部门的指导下，按照技术规程开展保养维护；安装安防全覆盖监控设备，对防雷、供电、消防设施定期年检，保持设备运行良好；发现重大文物病害和安全隐患，及时上报区文物行政部门并采取必要的保护措施；做好各类工作的档案记录。

（二十二）文物建筑使用主体可结合具体情况采取灵活的开放形式，但须有相对固定的开放区域和开放时间；安排专人提供讲解服务；实时调控游客数量以符合承载量要求；参与重要的节庆活动和公共文化活动。

鼓励文物建筑使用主体开展文物价值挖掘和综合研究，阐释与展示文物建筑的独特价值和历史文化信息，利用文物本体、附属建筑、所在院落等空间举办专题展陈，可采取建筑实物陈列展示、建筑图文信息展览、设计建筑游线、导览和讲解、应用虚拟现实技术、制作数字展览等方式。

（二十三）支持文物建筑使用主体挖掘文物建筑的独特价值，使用文物建筑的形象等开发无形资产和IP孵化运营，研发文创产品，培育文创品牌，通过产品、品牌营销扩大文物建筑的社会影响力。相关著作权、专利权等知识产权由文物建筑的所有人与使用主体进行约定。

## 五、鼓励支持措施

（二十四）区文物行政部门鼓励、支持社会力量参与文物建筑保护利用工作，制定配套政策措施，细化操作程序，及时发布文物建筑名录，快捷办理相关审批审核事项，提供有关业务咨询服务，定期对社会力量参与文物建筑保护利用的项目开展评估；对社会力量参与文物建筑保护利用情况进行研判，及时发现问题、改进工作。

区文物行政部门为文物建筑使用主体提供一站式“文物安全监管服务包”，对文物修缮、安全评估、隐患排查、文物巡查等给予针对性指导。

（二十五）对于已明确开放利用方式和开放使用主体的文物建筑，其符合财政资金支持范围和内容的项目，文物建筑所有人或使用主体可根据文物建筑的产权情况申请相应的中央、省、市、区财政资金予以保障。

（二十六）区文物行政部门将文物建筑使用主体纳入文物保护专项业务培训范畴；组织志愿者队伍参与文物建筑开放利用，提供义务讲解和免费服务。

对于具有部分博物馆功能，但尚未达到登记备案条件的依托文物建筑设立的社会机构，支持其纳入“类博物馆”培育范畴，在藏品管理、人才培养、宣传推广等方面给予帮扶指导。

（二十七）区文物行政部门选择文物保护利用示范区、文物建筑集中分布区，开展示范或试点，推广社会力量参与文物建筑

保护利用的典型案例、成功经验和有效模式，增强社会力量参与的获得感和荣誉感；对于做出突出贡献的文物建筑使用主体，可授予“最美文物守护人”等荣誉称号。

## 六、附则

（二十八）本导则由湖里区文旅局负责解释。

（二十九）本导则自 2025 年 7 月 12 日起实施，有效期两年。

附件：社会力量参与文物建筑保护利用协议（参考文本）

附件

## 社会力量参与文物建筑保护利用协议

(参考文本)

文物建筑所有人(简称甲方):

社会力量主体(简称乙方):

(文物建筑使用主体)

监管部门:

(区级文物行政部门)

根据《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国文物保护法实施条例》《福建省文物保护管理条例》《关于加强文物建筑保护利用改革的若干意见》(中办发〔2018〕54号)、《文物建筑开放导则》(文物保发〔2019〕24号)、《关于鼓励和支持社会力量参与文物建筑保护利用的意见》(文物督发〔2022〕14号)等,甲、乙双方在平等、自愿的基础上就文物建筑保护利用事宜达成如下协议:

**第一条** 甲方同意在文物建筑所有权不变的前提下,乙方在参与保护利用期间享有该文物建筑的管理使用权。

**第二条** 乙方管理使用文物建筑,应确保文物安全,文物建筑所有权不因乙方投资修缮而变更。

**第三条** (文物建筑名称) 基本情况

保护等级:

位置:

占地面积:

历史价值:

现状描述(文物构成和保存现状等):

**第四条** 参与内容:

**第五条** 参与形式:

**第六条** 该文物建筑协议管理使用期限共 年,自 年 月 日起至 年 月 日止。

**第七条** 甲方权利义务:

**第八条** 乙方权利义务:

**第九条** 文物安全管理要求:

**第十条** 乙方管理使用文物建筑,不得危害文物安全,不得转租、转借、转包他人,不得改变和破坏文物建筑原有的布局、结构和历史风貌,不得随意改建、扩建。

**第十一条** 乙方管理使用文物建筑,应遵守国家法律法规规定,不得违背社会主义核心价值观、违反社会公序良俗,不得开设私人会所、高档娱乐场所。

**第十二条** 乙方管理使用文物建筑期间,无能力或无法继续履行协议约定的保护管理义务的,经甲乙双方协商,并经区级文物行政部门批准,可终止本协议。

**第十三条** 本协议期满,或因其他原因终止后,双方不再续约的,乙方应无条件归还文物建筑的管理使用权。

**第十四条** 协议约定的乙方管理使用文物建筑期限届满前 30 日内，经甲乙双方同意，报区级文物行政部门同意后，可以续签保护协议。

**第十五条** 乙方有下列行为的，甲方有权终止协议，并依法追究乙方责任，乙方依法承担法律责任：

- (一) 未经依法审批，擅自对文物建筑进行修缮、改扩建的；
- (二) 擅自买卖、拆除、损毁文物建筑、建筑物构件及其附属设施的；
- (三) 转让、抵押、质押文物建筑，或者将文物建筑作为企业资产经营的；
- (四) 利用文物建筑开设私人会所或者高档娱乐场所的；
- (五) 擅自改变本协议约定的文物建筑用途的。

**第十六条** 本协议未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本协议组成部分，经向区级文物行政部门备案后，与本协议具有同等法律效力。区级文物行政部门为协议甲方时，须向市级文物行政部门备案。

**第十七条** 违约责任：

**第十八条** 如乙方遵守本协议约定，甲方不得在管理使用期限内无故收回乙方的管理使用权。

**第十九条** 本协议若发生争议，可向区级文物行政部门提出调解。区级文物行政部门为协议甲方时，可向市级文物行政部门提出调解。调解不成可向人民法院提起诉讼，也可直接向人民法

院提起诉讼。

**第二十条** 本协议实施的备案监管部门为区级文物行政部门，本协议自协议双方签章、监管部门签章后生效。

本协议一式三份，由甲、乙双方及区级文物行政部门各执一份。

甲方（签章）

年 月 日

乙方（签章）

年 月 日

监管部门（签章）

年 月 日

---

厦门市湖里区人民政府办公室

2025年6月11日印发

---