

全国重点文物保护单位 乔家大院保护规划

山西省文化遗产规划研究院有限责任公司

2025年12月

项目名称：乔家大院保护规划

保护级别：全国重点文物保护单位

项目地点：山西省晋中市祁县

委托单位：祁县文化和旅游局



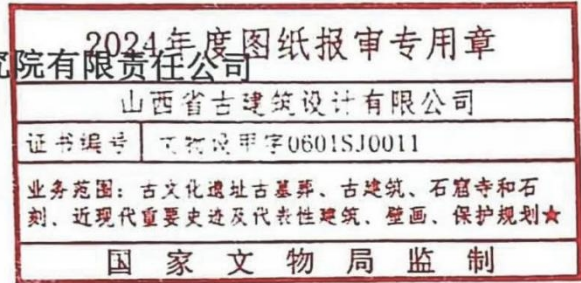
编制单位：山西省文化遗产规划研究院有限责任公司

资质等级：甲级

证书编号：文物设甲字 0601SJ0011

法人代表：

审核：张欣



项目负责：焦丹丹

参加人员：田晓勇 张文平 孙明 郝常玲 冯子 张群

邵丽丽 董筱鑫 刘明华 任磊



协作单位：山西省文化旅游投资控股集团有限公司

编制时间：2025.12

【 规划文本目录 】

第一章	总 则	1
第二章	文物概况	6
第三章	价值评估	12
第四章	保护对象	14
第五章	现状评估	27
第六章	规划原则与对策	57
第七章	保护区划与管理规定	62
第八章	文物本体保护规划	69
第九章	环境整治规划	77
第十章	展示利用规划	84
第十一章	管理规划	94
第十二章	研究规划	98
第十三章	规划衔接	100
第十四章	规划分期及实施重点	102
第十五章	投资估算	108
第十六章	附则	111

第一章 总 则

第 1 条 项目概况

乔家大院位于山西省晋中市祁县东观镇乔家堡村，是清代全国著名商业资本家乔致庸的宅第，始建于清乾隆年间（1755），于民国初建成。乔家大院（在中堂）占地面积 10642 平方米，建筑面积 4875 平方米，是一座集中体现我国清代北方民居建筑特色的宏伟建筑群体。2001 年乔家大院被国务院公布为第五批全国重点文物保护单位。文物类型为古建筑，编号第 5-3-262 号。

第 2 条 编制背景

1. 乔家大院解放前以居住功能为主。1986 年乔家大院开辟为“山西省祁县民俗博物馆”，2003 年更名为“山西祁县乔家大院民俗博物馆”。2008 年，祁县城乡建设局委托中国城市规划设计研究院编制完成《乔家大院保护规划（2008-2025）》，并于 2009 年获得国家文物局审批通过（文物保函〔2009〕576 号）。

2. 近年来，乔家大院的周边环境发生了巨大变化，文物保护工作与乔家堡村搬迁建设以及乔家大院景区建设等方面遇到了极大的挑战与压力。2017 年，《国家文物局办公室关于乔家大院周边环境整治与保护利用方案的意见》提出：“鉴于文物环境与保护规划批复时的状况差别很大，建议先进行文物保护规划修编，详细研究文物保护和环境控制的具体要求，根据文物保护需求再进行展示利用设计和相关整治、建设项目安排。”。

3. 为了能在现状情况下最大程度的有效地保护乔家大院丰富而珍贵的文化遗产，科学、合理、适度地发挥文化遗产在现代化建设

中的积极作用，有效解决、协调乔家大院文物保护与周边城镇发展的需求，实现文物价值的真实与完整保护，谋求文物保护事业的可持续发展，由祁县文化和旅游局委托，特编制本规划。

第 3 条 指导思想

1. 认真落实《国家文物局办公室关于乔家大院保护规划修编的复函》（办保函〔2023〕1198号）及《国家文物局关于乔家大院保护规划的批复》（文物保函〔2024〕1528号）中各项要求，重点在规划修编过程中立足于深刻反思大拆大建、拆真建假、割断历史文脉等行为，对已经造成的历史环境破坏情况进行整改、补偿、修复，尽可能消除不当干预造成的负面影响，对乔家大院周边建设开发活动进行最严格管控，坚决纠正重旅游开发、轻保护管理倾向。

2. 规划编制工作坚持以社会主义核心价值观为引领，贯彻保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理的方针。贯彻落实保护第一、加强管理、挖掘价值、有效利用、让文物活起来的工作要求。加强乔家大院的文物保护和管理利用工作，从整体环境着手，将文物本体的保护措施、展示建设与生态环境建设、地区旅游经济发展紧密结合起来，正确处理文物保护与城镇发展及建设的关系，鼓励利益相关者的积极参与，促进文化遗产保护的可持续发展。

第 4 条 编制依据

1. 国家法律、法规

（1）《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）

（2）《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017年修正）

- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019)
- (4) 《山西省文物保护条例》(2025)
- (5) 《中华人民共和国非物质文化遗产法》(2011)
- (6) 《山西省传统村落保护条例》(2022)
- (7) 《山西省非物质文化遗产条例》(2012)
- (8) 《中华人民共和国公路管理条例》(2011)
- (9) 《公路安全保护条例》(2011)

2. 部门规章

- (1) 《文物保护单位保护管理暂行办法》(2020年)
- (2) 《文物保护工程管理办法》(2003)
- (3) 《文物建筑消防安全管理十项规定》(2021)

3. 规范性文件

- (1) 《全国重点文物保护单位保护规划编制要求》(2015)
- (2) 《全国重点文物保护单位保护规划编制审批办法》(2004)
- (3) 《国家文物局办公室关于乔家大院周边环境整治与保护利用方案的意见》(2017)
- (4) 《国家文物局关于乔家大院保护规划的批复》(文物保函〔2024〕1528号)
- (5) 《乔家大院保护规划(2008-2025)》(2009)
- (6) 《古建筑木结构维护与加固技术标准》(2020)
- (7) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023)

4. 相关文件及其他

- (1) 《中共中央办公厅、国务院办公厅关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》(2021)

(2) 山西省人民政府公布关于太原晋阳古城遗址等 102 处全国重点文物保护单位保护范围的通知（晋政函〔2002〕159 号）

(3) 《乔家大院保护规划（2008-2025）》中国城市规划设计研究院

(4) 《关于乔家大院保护规划的批复》国家文物局（文物保函〔2009〕576 号）

(5) 《关于乔家大院德兴堂、宁守堂、保元堂、花园环境整治方案的批复》国家文物局（文物保函〔2010〕459 号）

(6) 《关于乔家大院保护范围及建设控制地带（东侧、南侧）环境整治规划的批复》国家文物局（文物保函〔2013〕2277 号）

(7) 《关于乔家大院保护规划修编的复函》国家文物局（办保函〔2023〕1198 号）

(8) 《祁县志》（清）陈时撰，乾隆四十五年（1780）

(9) 《晋中市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

(10) 《祁县国土空间总体规划（2021—2035 年）》

(11) 《祁县东观镇总体规划（2012-2030）》

(12) 《乔家大院保护规划（2024-2040）》（北建大版）

第 5 条 规划范围

本规划范围为东至 G208 国道，西至乔家大院景区西侧旅游西路，南至彩虹南路，北至北侧社区道路，规划范围面积约为 78.24 公顷。

第 6 条 适用范围

本规划为全国重点文物保护单位乔家大院的保护总体规划，规划批准之后，应作为指导乔家大院保护工作的法规性文件，有关保护与管理的主要措施应纳入《祁县国土空间总体规划》，并与相关规划衔接。

第7条 保护对象

根据现场调研，结合历年各级政府和文物主管部门关于乔家大院的保护区划公布文件、四有档案、历史影像图等资料，确定本次规划的保护对象由两大类构成：

（1）乔家大院文物构成部分即“在中堂”：包括6处院落和文物建筑68处、附属文物22处、可移动文物6300余件。

——文物院落6处：大夫第、中宪第、钟灵毓秀（花园）、承启第、芷兰第、敦品第；

——文物建筑68处：各院内文物建筑共计65处、甬道1处、东大门（福种瑯嬛门）1处、绳其德祠堂1处；

——附属文物22处：院内保存的大量砖雕、木雕、石雕等。

——可移动文物6300余件：包括传统家具、文玩、字画、书籍、账册、信函等可移动文物遗存，其中等级文物358件（套）。

（2）能够反映乔家堡村原有历史格局的各类要素：乔家堡村内原有“五横七纵”历史街巷体系、古树2棵、东堡门1处、观音堂（祁县县委旧址）1处、乔家堡村委会基址1处等。

第8条 规划期限

本规划期限分为近、远两个阶段，规划期限共计16年：

——近期：2025-2030，六年；

——远期：2031-2040，十年。

第二章 文物概况

第一节 文物描述

第9条 文物概况

(1) 乔家大院位于山西省晋中市祁县东观镇原乔家堡村中，北距省会太原市54公里，西南距祁县县城约13公里。地理位置：东经112°25′，北纬37°24′，海拔高程为750米。

(2) 乔家大院是清代全国著名商业资本家乔致庸的家族宅第，该院始建于清乾隆年间，后经多次扩建，于民国初建成。

(3) 乔家大院以“在中堂”为文物本体，包括大夫第、中宪第、钟灵毓秀（花园）、承启第、芷兰第、敦品第共6个大院及甬道、东大门和祠堂组成。6个大院通过甬道相连，彼此之间不相通。大院以建筑后檐墙及部分院墙围合，为全封闭城堡式建筑群。大院占地面积10642平方米，建筑面积4875平方米，房屋313间。

第10条 产权情况

(1) 产权性质

乔家大院为国有产权。

(2) 产权管理与使用

乔家大院为全国重点文物保护单位，产权管理责任人为晋中市祁县文化和旅游局，产权管理使用人为乔家大院民俗博物馆。

(3) 乔家大院景区

乔家大院在中堂与后期建设的德兴堂、保元堂、宁守堂共同形成乔家大院景区，由山西省文旅集团下属的山西乔家大院旅游股份有限公司经营管理。

第 11 条 历史沿革

清代乾隆二十年（1755），乔家大院建筑群前身“广盛公”客货栈由祁县人乔贵发在祁县乔家堡村前大街东北角开设。

清代嘉庆年间（1796~1820），乔贵发在乔家堡置地建宅，分别冠以“在中堂、宁守堂、德兴堂、进修堂”的名号。长子全德执掌德兴堂，次子全义执掌宁守堂，三子全美执掌在中堂，形成乔家大院最早的格局。

清代道光年间（1821~1850），乔致庸在老院西侧小巷置地，建造楼院，形成两院相邻的格局。后来又在隔街对角的地方建造两个四合楼院，使四座院落正好位于街巷的四角，奠定了乔家大院的基本格局。

清代光绪年间（1875~1908），乔家买下前大街的占用权，在大街东端修建宅院大门，西端修建祠堂。北面两楼院外又扩建成两个外跨院，把南北院互相连接起来，周围修建高大厚重的院墙，乔家大院格局形成，并形成了由南向北进入乔家堡村的村落历史交通格局。

1911年，乔家又购买地皮向西扩张。

1921年，乔家在紧靠西南院再建新院，与东南院格局相似。

1936年，乔家筹划在大院西侧建造花园，不料“七七事变”爆

发，花园工程告停，乔家举家外逃避难，乔家大院遂被日伪占用。

1949年后，乔家大院先后作为县粮食局仓库、省商业干部学校、解放军某部队、祁县县委党校等单位的办公、驻扎和培训场所。

1965年，山西省人民委员会公布乔“在中堂”住宅为省级重点文物保护单位。

1985年，祁县人民政府利用乔家大院成立祁县民俗博物馆。

1986年，祁县民俗博物馆正式对外开放。

1990年，乔家大院获得全国文物先进单位称号和山西省级文物系统文明单位。《大红灯笼高高挂》在乔家大院拍摄，引起全国关注。

1995年，乔家大院获得山西省十佳旅游景点，被山西省委、省政府评定为山西省爱国主义教育基地。

1995年2月，晋中行署文化局和建设局（城建委）共同划定了乔“在中堂”住宅的保护范围及建设控制地带，山西省文物局和山西省城建环保厅联合行文，发出关于公布省级文物重点文物保护单位乔“在中堂”住宅保护范围和建设控制地带的通知，文件号为晋文保公字〔1995〕5号；

1998年，乔家大院被山西省旅游协会评为山西省十大优秀旅游景区。

2001年6月25日，“乔家大院”（即“在中堂”）被国务院公布为第五批全国重点文物保护单位。

2002年，乔家大院被国家旅游局评定为AAAA级旅游景区。

2002年8月27日，山西省人民政府公布关于太原晋阳古城遗址等102处全国重点文物保护单位保护范围的通知（其中包括“乔家大院”），文件号为：晋政函〔2002〕159号。

2006年，电视连续剧《乔家大院》在此拍摄，再次引起全国关注。

2007年，乔家堡村开始实施德兴堂、中堂街、球场街、东门一街的搬迁。

2009年，乔家大院被国家文物局评定为“国家二级博物馆”。

2007年~2010年，在乔家大院在中堂的西侧和北侧修缮、复建德兴堂、保元堂、宁守堂及花园，形成“三堂一园”的格局。2010年被山西省文化厅授予山西省十大文化品牌。

2009年，《乔家大院保护规划（2008-2025）》编制完成并得到国家文物局审批同意（文物保函〔2009〕576号），国家文物局明确要求进一步补充对乔家大院与乔家堡村的历史共存发展关系的研究和评估。列出周边历史建筑遗存和传统民居的清单并深化对这些遗存和民居及其环境的研究、评估。对节假日过量游客、影视拍摄活动影响等进行评估，并制定相应的预警和控制管理措施。

2009年，当地为了建设乔家大院景区，当地将腾退出来的宅基地以及一部分农业用地流转为国有土地，土地用途转变为商业用地。

2014年，乔家大院景区入选国家AAAAA级旅游景区。当地组织建设了景区广场、大牌坊、景区甬道、游客服务中心、北停车场等旅游服务设施。于乔家大院北侧规划建设新的乔家堡社区。

2016年，乔家堡村开始搬迁到新建的乔家堡社区。乔家堡村周边590.25亩（39.35公顷）用地调整为建设用地。

2017年，国家文物局发文不同意《乔家大院周边开展环境整治与保护利用方案》，明确提出该方案对文物建筑周边环境风貌改造较大，未能充分考虑乔家堡村保护和村民的生产生活问题，存在因为

乔家大院的旅游而损害村落形态和村民利益的风险，不符合文物保护规划对历史环境保护的要求，暂不同意该方案。建议先进行文物保护规划修编，详细研究文物保护和环境控制的具体要求，根据文物保护需求再进行展示利用设计和相关整治、建设项目安排。

2018年，当地启动了乔家大院周边整治工作，搬迁至乔家堡村社区道路北侧，该区域成为今天所见的格局。

2019年，乔家堡村全部搬迁至乔家堡社区。同年7月31日，文化和旅游部发布公告，取消山西省晋中市乔家大院景区旅游景区质量等级，即摘牌AAAAA景区。此后当地开展了一系列整改工作，包括涉事人员处罚、环境修复并启动了保护规划修编工作。

第二节 环境概况

第12条 地形地貌

祁县的地质单元属于太行山脉中段的沁潞高原北部，主要分布在太行山脉以西、太岳山脉以东的广大范围内，地势中间高南北低，海拔在750米~850米左右。乔家大院的海拔高程为750米。

该地区的地貌为洪积倾斜平原形成的堆积地貌，由一系列洪积扇形地汇，从山地、丘陵逐渐过渡到平原，地表比较平坦，组成物质从山前向盆地中心由粗逐渐变细，前缘有潜水溢出，往往产生土壤盐渍化现象。乔家大院地处平川地区，地势平坦，土壤肥沃，水源充足，为主要产粮区。

第13条 气候环境

祁县位于平川气候区，属温暖带大陆性气候。四季变化分明，

春季干旱多风，夏季湿热多雨，秋季晴朗，日照充足，冬季寒冷少雪。年平均气温 9.9° C，年平均日照时数 2675 小时，平均年降水量 441.8 毫米，无霜期 171.2 天。会出现不同程度的旱、涝、风、雹、霜等自然灾害，以干旱现象最为普遍。

第 14 条 水资源

祁县河流属于汾河水系，汾河为祁县与文水县的分界河，境内有昌源河 31.5 千米，滹溪河 20.5 千米，乌马河 93 千米，石佛河 11.5 千米，王贤河 8 千米平均地面水径流量 7037.6 立方米。地下水资源总量为 8943.7 立方米。

第 15 条 社会资源经济

2023 年，祁县全年生产总值 1,171,889 万元，其中，第一产业 256,749 万元，占比 21.9%；第二产业 299,684 万元，占比 25.6%；第三产业 615456 万元，占比 52.5%。人均生产总值 44663 元，全年居民人均可支配收入 30791 元。其中，城镇常住居民人均可支配收入 41809 元，农村常住居民人均可支配收入 24949 元。

东观镇为山西省历史文化名镇，全镇辖 28 个行政村，2 个社区，人口 48803 人。乔家堡村现有农户 685 户，人口 1980 人，耕地面积 800 余亩。主要开展以旅游服务为主的第三产业。目前已经全部由原乔家堡村搬迁至北侧的乔家堡社区居住。规划范围尚存两处乔家堡居民的居住点，分别是位于乔家大院南侧和北侧的两处小区，其中北小区 21 户 58 人，于 2000 年建设；南小区 42 户 132 人，于 2007 年建设。

第 16 条 对外交通

乔家大院东西南北有市政道路相通，距离祁县县城约 13 公里。公路对外交通主要以东侧 208 国道为主，向北可至太原，向南至平遥古城。航空方面乔家大院距离太原机场约 56 公里，铁路方面祁县高铁站距离乔家大院距离约 17 公里，为省外客流的主要交通方式，交通较为便捷。

第三章 价值评估

第 17 条 历史价值

(1) 乔家大院在中堂始建于清乾隆二十年（1755），建筑规模随着乔家商号的逐渐发达不断扩建，建筑面积及内容形式不断丰富，延续祖孙七代，形成了一座城堡式的大型宅院。

(2) 在中堂的堂名含义、院落格局、建筑形制、建筑装饰以及家具器物，完整反映了中国传统文化的儒家思想、宗法制度以及晋商的经商哲学、处世理念和生活方式。

(3) 在中堂既蕴含了乔氏家族的兴衰，也反映了晋商发展的曲折，形成了一条人文与商业相互印证的历史发展脉络，是我国早期商业发展的珍贵遗产。

(4) 在山西省留存于今的十数座晋商传统宅院中，以在中堂的声名最为显赫。

(5) 在中堂是晋商传统建筑的典型代表，晋商历史文化的宝贵史料，海外贸易扩展的实物见证。

第 18 条 艺术价值

(1) 在中堂的格局规整、形制严谨、甬道贯通、院落相套，真实体现了晋商传统宅院的建筑理念和营造技术，其建筑营造技艺堪称我国传统建筑的瑰宝。

(2) 在中堂的院墙高大厚重，房屋秩序井然，坐北朝南、开间方正，梁柱选料上乘、榫卯严丝合缝，木作技艺精良，体现了高超的传统营造水平。

(3) 在中堂的建筑装饰，砖雕影壁，楹联匾额，构思精巧、制作精良，充满着传统艺术气息和审美意趣，是中国传统建筑的杰作。

(4) 在中堂体现出乔家历代主人的传统审美观念和人文精神追求，反映了晋商传统建筑具有高雅的建筑艺术品位。

第 19 条 科学价值

(1) 在中堂的规模庞大，格局严谨，集中体现了我国传统宗法制度下的家族聚居模式、传统宅院的营造理念和建造水平，体现出建筑学和土木工程学方面的科学技术特点。

(2) 在中堂文物建筑在安全防御、防火排水、日照保温、建筑构造等方面采用的方法具有一定的科学价值。

(3) 在中堂占据在乔家堡村的中心地带，历次购地扩张后形成家族共居的大型宅院，清晰地反映了“大院在中、村堡围合、藏而不露”的历史空间格局。

第 20 条 社会价值

(1) 自从乔家大院开辟为民俗博物馆后，闻名遐迩，成为人们

了解认识我国传统四合院建筑以及传统生活习俗的宝贵实例。

(2) 晋商是我国清代四大商帮之一，晋商文化是我国传统商业文明和经验的组成部分，乔家大院作为晋商文化的承载体，以其为场景的影视作品扩大了晋商文化的影响力。

(3) 乔家大院对弘扬精神文明起到积极作用，特别是针对青少年认识感受中华民族的优秀思想和传统美德，有利于培养勤劳、守信、坚毅、开创的素质和品行。

(4) 乔家大院是祁县重要的文化品牌和旅游资源，保护利用乔家大院，能够推动当地旅游事业发展，促进地方经济振兴，提高当地人民群众的生活水平。

第四章 保护对象

根据现场调研，结合历年各级政府和文物主管部门关于乔家大院的保护区划公布文件、四有档案、历史影像图等资料，确定本次规划的保护对象由两大类构成：

(1) 乔家大院文物构成部分即“在中堂”：包括6处院落和文物建筑68处、附属文物22处、可移动文物6300余件。

——文物院落6处：大夫第、中宪第、钟灵毓秀（花园）、承启第、芷兰第、敦品第；

——文物建筑68处：各院内文物建筑共计65处、甬道1处、东大门（福种瑯嬛门）1处、绳其德祠堂1处；

——附属文物22处：院内保存的大量砖雕、木雕、石雕等。

——可移动文物6300余件：包括传统家具、文玩、字画、书籍、账册、信函等可移动文物遗存，其中等级文物358件（套）。

(2) 能够反映乔家堡村原有历史格局的各类要素：乔家堡村内

原有历史街巷格局、古树 2 棵、东堡门 1 处、观音堂（祁县县委旧址）1 处、乔家堡村委会基址 1 处等。

第 21 条 文物构成

乔家大院文物构成为在中堂院落，具体如下：

——文物院落 6 处：大夫第、中宪第、钟灵毓秀（花园）、承启第、芷兰第、敦品第；

——文物建筑 68 处：各院内文物建筑共计 65 处、甬道 1 处、东大门（福种瑯嬛）1 处、绳其德祠堂 1 处；

——附属文物 22 处：院内保存的大量砖雕、木雕、石雕等；

——可移动文物 6300 余件：包括传统家具、文玩、字画、书籍、账册、信函等遗存，其中等级文物 358 件（套）。

第 22 条 文物本体

（1）文物院落（6 处）

乔家大院现存文物建筑为清代遗构，以砖木结构为主，其建筑充分体现了晋商传统宅院的建筑理念和营造技术，形成了其特有的朴实庄重、典雅大方的建筑特色。乔家大院文物建筑形式以院落、院墙、正房（楼）、厢房、倒座、连廊等传统建筑构成。

在中堂总平面呈传统“囍”字形，东、南、北三面临街，大门位于中堂街中段，坐西朝东，门额“古风”，开辟单券拱形门洞，门楼上高悬“福种瑯嬛”匾额，四周是高大的青砖墙垣。中央是一条东西方向的石铺甬道，长度 80 米，甬道两侧院墙高崇，院门严实。6 个大院分列甬道南北两侧，南侧坐落 3 个大院，北侧坐落 3 个大院。

6 个大院又分正院和偏院（跨院），分割为大小 20 个小院，313 间房屋，占地面积 10642 平方米，建筑面积 4875 平方米。每座院门均设踏步和抱鼓石。甬道西端是“绳其德”祠堂。

表 4-1 文物院落统计表

序号	院落名称	院落编号	概况
1	大夫第 (占地面积 1811.97 平方米)	一院	<p>——大夫第院位于甬道北，东邻中堂巷，西邻中宪第院，包括前院、正院、东跨院三部分，占地面积 1811.97 平方米。前院紧邻甬道，与甬道间有门房相通，前院占地 336.87 平方米。</p> <p>——正院与东跨院在前院北侧，正院在西，东跨院在东，两院分别有过厅与前院相连，均为坐北朝南二进式院落，正院二进院与偏院二进院有小门相通。其中，正院占地 804.34 平方米，内有建筑 7 栋，除南端、北端两座建筑为两层外，其他均为一层，总建筑面积 658.46 平方米。</p> <p>——东跨院也称私塾院，是乔家建设最早的院落，最初作为居所，后为乔家聘请老师给晚辈教书的地方，建筑为一层共 5 栋，总建筑面积 396.54 平方米。</p> <p>该院中比较重要的建筑、构件包括统楼，以及 1 处照壁，6 个门头。照壁位于前院中正对前院大门的墙壁上，上书“福德祠”，两侧对联：“职司土府神明远，位列中宫德泽长”，照壁中间以浮雕的形式刻有羊、石、松等图案，中下方有一 20 厘米见方小龛，是供奉土地的地方。6 处门头分别是正院入口门头，正院一进院倒座门头，正院一进院正房门头，正院二进院倒座门头，正院统楼门头，东跨院一进院倒座门头等。</p>
2	中宪第 (占地面积 1623.53 平方米)	二院	<p>——中宪第位于甬道北，东邻大夫第院，西邻钟灵毓秀院（花园），包括前院、正院、东跨院三个部分，占地面积 1623.53 平方米。</p> <p>——前院南临甬道，与甬道间有门房相通，西侧通过一个小门与花园院相连。前院占地 299.23 平方米。</p> <p>——正院与东跨院均为坐北朝南二进式院落，位于前院北侧，正院在西，东跨院在东，正院有过厅与前院相连，正院一、二进院分别有小门与东跨院一、二进院相通。其中，正院占地 805.41 平方米，内有建筑 7 栋，除南端、北端两建筑为两层外其他均为一层，总建筑面积 639.45 平方米。该院无论从格局还是面积上，都与大夫第正院相似。东跨院面宽较大夫第东跨院小，占地 518.76 平方米，建筑均为一</p>

序号	院落名称	院落编号	概 况
			层，共 6 栋，总建筑面积 335.28 平方米。建造年代为 20 世纪初期，体现乔家大院建筑百年承袭发展的作用，具有近代（民国时期）建筑文化价值。建筑装饰精美，气势磅礴，充分体现乔家鼎盛时期的经济实力和清代山西建筑特征，具有很高的历史、文化研究价值。目前，除了东跨院后部作为文物库房使用，其他房屋对外开放，作为“商业习俗”展示区。此院房屋曾经过大规模维修，目前状况良好。
3	钟灵毓秀 (占地 2953.53 平方米)	三院	——钟灵毓秀位于大院甬道北侧西北角，东侧毗邻中宪第院。花园院南侧通过过厅式门洞可与甬道相连。目前院落占地 2953.53 平方米。该院 1930 年开始筹建，从太谷购置了假山石等材料。1936 年因抗战爆发而停工，后期一直闲置。后续 1990 年开始建设仿古园林，院内有亭阁、假山、水池、拱桥及树木，名为“钟灵毓秀”。
4	承起第 (占地面积 905.15 平方米)	四院	承起第位于甬道南侧的西南角，钟灵毓秀院南侧，包括正院和偏院两个部分，总占地面积 905.15 平方米。 ——偏院有两进院落，一进院与甬道通过一个门楼相通，一进院西墙开门洞与正院相通。偏院一进院包括东厢房和倒座房两栋建筑，二进院包括东西厢房、正房三栋建筑，偏院共占地 400.71 平方米，建筑面积 276.25 平方米。 ——正院包括正房、倒座房、东西厢房以及一座更楼，占地面积 499.42 平方米，建筑面积 305.15 平方米。承起第格局与敦品第院类似。 ——承起第中比较重要的建筑构件有偏院一进院倒座房门头，偏院一、二进院之间的隔断门楼，一进院入口正对的照壁，一进院与正院联系门洞的门头，偏院二进院正房门头，以及正院正房门头。承起第是乔家大院历史价值的重要组成部分。房屋全部对外开放，作为“乔家珍宝”专门展示区，例如“犀牛望月”大理石座镜。房屋整体质量尚好，但是正房、厢房的墙体泛碱严重，窗户下部油饰龟裂起鼓，厢房、倒座房外檐望板椽子糟朽
5	芷兰第 (占地面积 806.56 平方米)	五院	——芷兰第位于甬道南，承起第与敦品第之间，是从东门进入甬道左手边第二个大院，包括正院、偏院两个部分，占地面积 806.56 平方米。 ——正院只有一进院，与甬道通过过厅相连，偏院有两进院，其中二进院与正院有门洞相连。正院占地 498.62 平方米，有正房、倒座房、东西厢房等 4 栋建筑，正房上有更楼一座，总建筑面积 314.93 平方米。 ——偏院占地 307.93 平方米，有正房、二进院隔断门

序号	院落名称	院落编号	概况
			<p>楼、东西厢房等 5 栋建筑，总建筑面积 146.04 平方米。</p> <p>——芷兰第中比较重要的建筑构件有正院正房门头，正院倒座房门头，偏院正房门头，正、偏院联系门洞门头等。</p> <p>——建造年代为 20 世纪初期，体现乔家大院建筑百年承袭发展的作用，具有近代（民国时期）建筑文化价值。目前，除了偏院后部作为文物库房使用，其他房屋对外开放，作为“商业习俗”展示区。此院房屋曾经过大规模维修，目前状况良好。</p>
6	敦品第 (占地面积 687.88 平方米)	六院	<p>——敦品第位于甬道南，东邻中堂巷，西邻芷兰第，是从大门进入甬道左手边第一个大院，包括正院、偏院两个部分，占地面积 687.88 平方米。</p> <p>——偏院有两进院落，一进院与甬道间通过一个门楼相通，一进院西墙开门洞与正院相通。偏院一进院包括东厢房和倒座房两栋建筑，二进院包括隔断门楼、东西厢房、正房 4 栋建筑，偏院共占地 400.71 平方米，建筑面积 276.25 平方米。</p> <p>——正院占地 487.17 平方米，包括东西厢房、倒座房、正房 4 栋建筑，建筑面积 306.98 平方米。</p> <p>——敦品第中比较重要的建筑构件有偏院一进院倒座门房头，偏院一、二进院之间的隔断门楼，一进院入口正对的照壁，一进院与正院联系门洞的门头，偏院二进院正房门头，以及正院正房门头等。</p> <p>——正院房屋整体质量较好，西跨院房屋的墙体泛碱，倒座房望板渗水，连檐脱卯，室内墙皮受潮起皮，吊顶大面积泔水水迹。</p>

(2) 文物建筑 (68 处)

文物建筑共计 68 处，各院内文物建筑 65 处、甬道 1 处、东大门（福种瑯嬛）1 处、绳其德祠堂 1 处。

表 4-2 文物建筑清单

序号	堂院	所处区域	建筑名称	始建年代	遗存年代	开间	进深	层数	屋顶形式	建筑占地面积 (m ²)
1.	大夫第	前院	一院前院倒座门房	1796 年	清末	9	1	单层	平顶	157
2.			一院前院东厢房	1796 年	清末	3	1	单层	硬山	15.60
3.		正	一院正院过厅	1796 年	清末	5	3	双层	单坡硬山	160

序号	堂院	所处区域	建筑名称	始建年代	遗存年代	开间	进深	层数	屋顶形式	建筑占地面积(m ²)	
4.	(一院)	院	一院正院一进院东厢房	1796年	清末	3	1	单层	单坡硬山	45.63	
5.			一院正院一进院西厢房	1796年	清末	3	1	单层	单坡硬山	45.63	
6.			一院正院二进院过厅	1796年	清末	5	1	单层	卷棚	99.82	
7.			一院正院二进院西厢房	1796年	清末	5	1	单层	单坡硬山	80	
8.			一院正院二进院东厢房	1796年	清末	5	1	单层	单坡硬山	80	
9.			一院正院二进院正房	1796年	清末	5	1	双层	双坡硬山	113.94	
10.		偏院	一院偏院东厢房	1755年	清末	3	1	单层	平顶	38.08	
11.			一院偏院一进院过厅	1755年	清末	5	1	单层	平顶	66.52	
12.			一院偏院一进院西厢房	1755年	清末	3	1	单层	单坡硬山	37.41	
13.			一院偏院一进院东厢房	1755年	清末	3	1	单层	单坡硬山	33.53	
14.			一院偏院二进院过厅	1755年	清末	5	1	单层	平顶	89.14	
15.			一院偏院二进院西厢房	1755年	清末	7	1	单层	平顶	82.06	
16.			一院偏院二进院东厢房	1755年	清末	7	1	单层	平顶	84.47	
17.		一院偏院二进院正房	1755年	清末	5	1	单层	平顶	77.07		
18.		中宪第(二院)	前院	二院前院倒座门房	1862年	清末	5	1	单层	平顶	105.2
19.				二院前院西厢房	1862年	清末	3	1	单层	单坡硬山	18.71
20.				二院前院东厢房	1862年	清末	3	1	单层	平顶	25.82
21.	正院		二院正院一进院过厅	1862年	清末	5	1	双层	单坡硬山	79.49	
22.			二院正院一进院西厢房	1862年	清末	3	1	单层	单坡硬山	47.39	
23.			二院正院一进院东厢房	1862年	清末	3	1	单层	单坡硬山	47.19	
24.			二院正院二进院过厅	1862年	清末	5	3	单层	卷棚	111.2	
25.			二院正院二进院西厢房	1862年	清末	5	1	单层	单坡硬山	70.63	
26.			二院正院二进院东厢房	1862年	清末	5	1	单层	单坡硬山	70.63	
27.			二院正院二进院正房	1862年	清末	5	1	双层	双坡硬山	106.51	
28.	偏院		二院偏院一进院过厅	1862年	清末	3	1	单层	平顶	57.35	
29.			二院偏院一进院东厢房	1862年	清末	3	1	单层	单坡硬山	25.15	
30.			二院偏院一进院西厢房	1862年	清末	3	1	单层	单坡硬山	25.15	
31.			二院偏院二进院过厅	1862年	清末	3	1	单层	平顶	71.31	
32.			二院偏院二进院东厢房	1862年	清末	6	1	单层	平顶	98.05	
33.	二院偏院二进院正房		1862年	清末	3	1	单层	平顶	73.7		
34.	钟灵毓秀(三院)	主院	三院过厅门房	1921-1936年	民国	10	1	单层	平顶	115.8	
35.			三院正房	1921-1936年	民国	10	1	单层	平顶	181.02	
36.		花园	钟灵毓秀花园	1930-1980年	民国近现代	-	--	--	--	1761.52	
37.	承起第(四院)	正院	四院正院倒座房	1871年	清末	5	1	单层	单坡硬山	75.05	
38.			四院正院西厢房	1871年	清末	5	1	单层	单坡硬山	58.48	
39.			四院正院东厢房	1871年	清末	5	1	单层	单坡硬山	58.48	
40.			四院正院正房(含更楼)	1871年	清末	5	1	双层	平顶、双坡硬山	113.08	
41.		偏院	四院偏院一进院倒座房	1871年	清末	5	1	单层	单坡硬山	72.61	

序号	堂院	所处区域	建筑名称	始建年代	遗存年代	开间	进深	层数	屋顶形式	建筑占地面积(m ²)
42.)		四院偏院一进院东厢房	1871年	清末	3	1	单层	单坡硬山	30.33
43.			四院偏院二进院隔断门楼	1871年	清末	1	1	单层	双坡硬山	8.74
44.			四院偏院二进院西厢房	1871年	清末	3	1	单层	平顶	40.97
45.			四院偏院二进院东厢房	1871年	清末	3	1	单层	平顶	40.97
46.			四院偏院二进院正房	1871年	清末	5	1	单层	平顶	78.81
47.	芷兰第(五院)	正院	五院正院倒座房	1921年	民国	5	1	单层	单坡硬山	67.18
48.			五院正院东厢房	1921年	民国	5	1	单层	单坡硬山	56.48
49.			五院正院西厢房	1921年	民国	5	1	单层	单坡硬山	56.48
50.			五院正院正房(含更楼)	1921年	民国	5	1	单层	平顶	121.75
51.		偏院	五院偏院一进院倒座房	1921年	民国	3	1	单层	平顶	47.41
52.			五院偏院二进院隔断门楼	1921年	民国	3	1	单层	卷棚	52.86
53.			五院偏院二进院西厢房	1921年	民国	3	1	单层	单坡硬山	19.2
54.			五院偏院二进院东厢房	1921年	民国	3	1	单层	单坡硬山	19.2
55.			五院偏院二进院正房(含更楼)	1921年	民国	5	1	单层	平顶	59.22
56.		敦品第(六院)	正院	六院正院倒座房	1871年	清末	5	1	单层	单坡硬山
57.	六院正院西厢房			1871年	清末	5	1	单层	单坡硬山	58.48
58.	六院正院东厢房			1871年	清末	5	1	单层	单坡硬山	58.48
59.	六院正院正房			1871年	清末	5	1	单层	平顶	99.26
60.	偏院		六院偏院一进院倒座门房	1871年	清末	5	1	双层	平顶	73.68
61.			六院偏院一进院东厢房	1871年	清末	3	1	单层	平顶	29.17
62.			六院偏院二进院隔断门楼	1871年	清末	1	1	单层	单坡硬山	6.98
63.			六院偏院二进院西厢房	1871年	清末	3	1	单层	平顶	46.46
64.			六院偏院二进院东厢房	1871年	清末	3	1	单层	平顶	46.46
65.			六院偏院二进院正房	1871年	清末	5	1	单层	平顶	75.51
66.	东大门	甬道东端	福种琅环门 甬道东头为乔家大院大门，门外是中堂街。大门坐西向东，为拱形门洞，上有高大的顶楼，顶楼正中悬挂山西巡抚受慈禧太后面谕赠送的匾额，上书“福种琅环”。大门顶端正中嵌青石一块，上书“古风”。	1871年	清末	1	1	双层	卷棚	28.65

序号	堂院	所处区域	建筑名称	始建年代	遗存年代	开间	进深	层数	屋顶形式	建筑占地面积 (m ²)
67.	祠堂	甬道西端	绳其德祠堂 甬道西头是乔家祠堂，与大门遥遥相对。祠堂整体为庙宇形状，有通天棂门木雕隔扇，出檐以四柱承顶，檐下雀替为镂空木雕。祠堂门额正中悬一黑底金字横匾“绳其德”，意为继承祖先之高尚品德。祠堂门口两侧设汉白玉石雕扶栏，望柱雕为狮子头，华板雕为寿字纹。	1871年	清末	3	1	单层	单坡硬山	25.68
68.	甬道	甬道横贯在中堂中央	甬道	1862-1871年	清末	甬道横贯“在中堂”中央，甬道东西长约80米，南北宽约5.8米，为一东西向狭长通道，占地面积481.4平方米。该通道将大院分为南北两个部分，北部自东向西分别是大夫第、中宪第、钟灵毓秀，南部自东向西分别是敦品第、芷兰第、承起第，甬道两侧墙开有6个门洞，门头雕饰十分精美，分别是6个大院的入口。 甬道原本为乔家堡村的公共街巷，后被乔氏家族买下，变成乔家大院的私家通道，反映了乔家大院建设发展的一个重要历史现象，具有特殊的历史价值。甬道全部为不规则条石铺装，在建造敦品第、芷兰第和中宪第时期形成。甬道东端是“福种瑯嬛”东大门，西端是“绳其德”祠堂			420.58	

第23条 附属文物

在中堂的附属文物主要为建筑小品或者建筑的装饰物品，主要分为砖雕、石雕和木雕三大类。附属文物情况详见表4-3。

(1) 砖雕：百寿字照壁、省分箴照壁、龟背彝锦照壁等建筑小

品；光明富贵栏杆、葡萄百籽栏杆、二气生辉砖饰等建筑装饰构件。

(2) 木雕：仁周义溥、福种瑯嬛、惟怀永图、丹凤阁、会芳等厅堂牌匾。

(3) 石雕：安居乐业、马上封侯、锦上添花、鱼跃龙门等宅门抱鼓石。

表 4-3 附属文物名单

序号	类型	要素	所在地点	概况
1.	砖雕	照壁	在中堂东大门外	照壁正面为“福”字，背面上刻 100 个形态各异、婉约秀丽的“寿”字，照壁两旁是清朝大臣左宗棠题赠的篆体楹联“损人欲以复天理，蓄道德而能文章”，楹额是“履和”。
2.		照壁	在中堂承起第大门内	省分箴通体 128 字，近代书法家赵铁山（1877-1945）撰书，隶书字体，笔力工劲，书法严谨
3.		照壁	敦品第对面	六角龟背彝锦纹样，环节连套，造型优美，比喻福寿绵长
4.		照壁	大夫第对面	照壁匾额为“福德祠”，由瑞兽和梅、竹、松等图案构成
5.		扶栏	中宪第明楼女儿墙	由四串共一百个葡萄和枝叶组成的浮雕图案。比喻百子传家，人丁兴旺
6.		扶栏	——	雕刻太上老君炼丹炉浮雕以及八卦图形。
7.		扶栏	承起第	雕刻框式圭角纹样，寓意光明富贵
8.	木雕	匾额	在中堂正房	房门匾额，镌刻隶书“会芳”二字
9.		匾额	在中堂入口	“福种瑯嬛”四字，陈湜书
10.		匾额	芷兰第正院	“仁周义溥”四字，李鸿章书
11.		匾额	承起第院门	“惟怀永固”四字
12.		匾额	大夫第偏院	“丹枫阁”三字
13.		建筑构件	芷兰第正院	雕刻“麒麟送子”图案的外檐装饰
14.		建筑构件	中宪第正院	雕刻“静怡”二字的门匾挂落
15.		建筑构件	中宪第正院	雕刻“吉庆有余”图案的雀替
16.		建筑构件	中宪第正院数处	垂花门柱的垂花
17.		建筑	中宪第正院数处	房屋外檐的转角斗拱

		构件		
18.	石雕	建筑构件	钟灵毓秀花园门墩	石质门墩石，上部圆雕卧狮，造型生动，下部雕刻如意图案，寓意安居乐业
19.		建筑构件	承起第门墩	浮雕图案，一童子向一男子跪献万年青，寓意“锦上添花”
20.		建筑构件	敦品第门墩	浮雕图案，一只猴子凝视一位骑马提绶印的将军，寓意“马上封侯”
21.		建筑构件	敦品第门墩	浮雕图案，一人箭射蟠桃，一人额首眺望，两人肩抬宝鼎，定名“五子进宝”
22.		建筑构件	中宪第偏院	浮雕图案，左侧鲤鱼，右侧游龙，中间为黄河龙门，定名“鱼跃龙门”

第 24 条 可移动文物

在中堂的可移动文物主要为保留至今的家具、物件、文玩、字画、书籍、账册、信函等遗存，多为木、玉、珉琅、纤维质地的物品，共计有 6300 余件。其中国家一级文物 1 件，国家二级文物 30 件，国家三级文物 327 件。其中最具有代表性的有：

(1) 犀牛望月镜

为国家一级文物，该镜为玻璃质地，璀璨晶亮，镜架为铁梨木，雕刻祥云纹样和犀牛翘首望月，现在乔家大院在中堂承启第展出。

(2) 太师椅

为国家二级文物，清制镂雕镶嵌椅，硬板座面，靠背为圆雕双拐子式，中镶大理石，束腰内挖鱼门洞镶象骨，下附牙条，牙板阳刻拐子纹，镂空雕象骨蝙蝠形，方回纹曲腿，马蹄足，做工精细，造型豪华。现在乔家大院在中堂芷兰第展陈室展示。

(3) 九龙宫灯

为国家三级文物，传为慈禧太后西逃避难路经山西，乔家资助 30 万两白银，慈禧太后深受感动，赏赐两盏九龙宫灯，其为之一，

现在乔家大院在中堂承启第展出。

第 25 条 历史环境要素

(1) “五横七纵”历史街巷体系：根据 20 世纪 60 年代的航拍片显示，当时乔家大院坐落在原乔家堡村中央位置，周围被村民的住宅院落环拥，形成“大院在中、村堡围合、藏而不露”的空间格局，特征明显。乔家大院在中堂围墙外形成四条主要街巷，东墙外是中堂街，南墙外是大门社街，北墙外是老后街，西墙外是当铺街，呈现为乔家堡村的“五横七纵”街巷体系。乔家堡村周边院落呈现不规则分布，村堡外围均为平坦的农田。乔家堡村的南部和北部有东西向道路，称为前大街和西后街，村民通过这两条道路与外界连通。

(2) 古树 2 棵：位于乔家堡村南的前大街上，共有 2 棵，树种为槐树，树龄超过 200 年，冠幅约 20 余米，高度约 10 余米，目前长势良好。

(3) 东堡门 1 处：位于乔家堡村的东南处，原为东侧进入乔家堡村的标志性建筑，横跨在进入村中的主路——前大街与中堂街的转角处。现东堡门建筑为 20 世纪 80 年代复建。

(4) 观音堂（祁县县委旧址）1 处：建于民国，位于乔家堡村的西南处，原为院落式小庙，仅留一座三开间主殿，单檐歇山顶。于 1998 年被祁县人民政府公布为县级文物保护单位：祁县县委旧址。该建筑于 2019 年经过全面整修现状良好。

(5) 乔家堡村委会基址 1 处：位于乔家堡村南的前大街中段，目前村委会建筑及院落已经拆除，基址尚存。

表 4-4 文物建筑现状高度统计表

序号	堂院	所处区域	建筑名称	建筑总高(M)	檐口高度 (M)	备注
1.	大夫第(一院)	前院	一院前院倒座门房	7.255	4.91	
2.			一院前院东厢房	5.36	3.64	
3.		正院	一院正院过厅	10.22	7.52	
4.			一院正院一进院东厢房	7.17	4.19	
5.			一院正院一进院西厢房	7.17	4.23	
6.			一院正院二进院过厅	7.11	4.61	
7.			一院正院二进院西厢房	7.6	4.2	
8.			一院正院二进院东厢房	7.6	4.2	
9.			一院正院二进院正房	18.36	16.26	一院最高点
10.		偏院	一院偏院东厢房	8.3	4.44	
11.			一院偏院一进院过厅	6.34	4.29	
12.			一院偏院一进院西厢房	5.73	3.63	
13.			一院偏院一进院东厢房	7.9	3.58	
14.			一院偏院二进院过厅	8.9	4.75	
15.			一院偏院二进院西厢房	4.6	4.3	
16.			一院偏院二进院东厢房	8.2	4.3	
17.			一院偏院二进院正房	6.19	5.2	
18.	中宪第(二院)	前院	二院前院倒座门房	7.26	4.3	
19.			二院前院西厢房	5.5	3.16	
20.			二院前院东厢房	7.25	4.45	
21.		正院	二院正院一进院过厅	8.6	7.2	
22.			二院正院一进院西厢房	6.4	3.8	
23.			二院正院一进院东厢房	6.4	3.8	
24.			二院正院二进院过厅	9.5	4.9	
25.			二院正院二进院西厢房	7.06	4.11	
26.			二院正院二进院东厢房	6.7	4.11	
27.			二院正院二进院正房	18.72	16.85	二院最高点
28.		偏院	二院偏院一进院过厅	5.75	4.5	
29.			二院偏院一进院东厢房	6.09	3.34	
30.			二院偏院一进院西厢房	6.09	3.34	
31.			二院偏院二进院过厅	4.47	4.36	
32.			二院偏院二进院东厢房	4.1	3.7	
33.	二院偏院二进院正房		12.72	5.5		
34.	钟灵毓秀(三院)	主院	三院过厅门房	6.78	4.17	
35.			三院正房	6.24	4.77	
36.	钟灵毓秀(三院)	花园	钟灵毓秀花园	--	--	无高度
37.	承起	正	四院正院倒座房	7.4	4.1	
38.			四院正院西厢房	8.63	4.16	

序号	堂院	所处区域	建筑名称	建筑总高(M)	檐口高度 (M)	备注
39.	第(四院)	院	四院正院东厢房	8.63	4.17	
40.			四院正院正房(含更楼)	10.97	6.39	四院最高点
41.		偏院	四院偏院一进院倒座房	4.84	3.29	
42.			四院偏院一进院东厢房	3.9	3.4	
43.			四院偏院二进院隔断门楼	4.11	3.74	
44.			四院偏院二进院西厢房	5.357	3.52	
45.			四院偏院二进院东厢房	4.44	3.74	
46.			四院偏院二进院正房	7.33	5.44	
47.	芷兰第(五院)	正院	五院正院倒座房	7.23	4.41	
48.			五院正院东厢房	7.71	3.85	
49.			五院正院西厢房	7.71	3.85	
50.			五院正院正房(含更楼)	10.44	5.44	五院最高点
51.		偏院	五院偏院一进院倒座房	4.41	4.08	
52.			五院偏院二进院隔断门楼	5.62	3.62	
53.			五院偏院二进院西厢房	5.9	3.53	
54.			五院偏院二进院东厢房	5.9	3.53	
55.	五院偏院二进院正房(含更楼)	5.69	4.73			
56.	敦品第(六院)	正院	六院正院倒座房	5.1	4.6	
57.			六院正院西厢房	7.72	4.23	
58.			六院正院东厢房	7.73	4.22	
59.			六院正院正房	10.14	7.14	六院最高点
60.		偏院	六院偏院一进院倒座门房	8.08	4.43	
61.			六院偏院一进院东厢房	5.72	4.23	
62.			六院偏院二进院隔断门楼	4.83	3.3	
63.			六院偏院二进院西厢房	4.17	3.87	
64.	六院偏院二进院东厢房	4.44	3.94			
65.	六院偏院二进院正房	5.99	5.61			
66.	东大门	甬道东端	福种琅环门	8.83	7.6	
67.	祠堂	甬道西端	绳其德祠堂	9	3.75	
68.	甬道	甬道横贯在中堂中央	甬道	--	--	无高度

第五章 现状评估

第一节 文物现状评估

第 26 条 真实性评估

乔家大院现存古建筑在建筑材料、结构、风格、形式、装饰、方位与位置方面均保持了较好的真实性。整个院落总体格局、管理体制及其所包含的各种形式的非物质文化遗产真实性均较为良好。

现存文物建筑在中堂自清代乾隆二十年（1755）初建到民国十年（1921）建成，乔氏家族一直作为住宅使用到 1936 年。世系传承严格，使用功能连续，历史沿革明晰，文物建筑本体的存在与史籍相印证，具有史实可循的真实性。

结论：乔家大院文物真实性较好。

第 27 条 完整性评估

乔家大院的完整性主要体现在大院文物建筑本体和其所依附的历史格局的完整性和历史信息完整性两方面。

在中堂文物建筑整体格局、规模完整性较好，边界清晰；现存古建筑数量众多，单体完整性较好，保留了较为完整的历史信息，文物建筑的室内、装饰、家具、陈设等记述了其历史，具有较高的完整性。

但随着乔家堡村的搬迁和发展过程中，其所依附的村落民居建筑已经荡然无存，乔家大院与乔家堡村的历史空间格局已无存，历史格局的总体完整性较差。

结论：文物本体完整性较好，周边历史环境完整性较差。

第 28 条 延续性评估

乔家大院在中堂一直作为乔氏家族生活起居的宅院，1936 年至 1949 年乔家大院被占用及闲置。1949 年以后，祁县人民政府征用乔家大院先后作为办公、驻扎和培训场所，1986 年作为祁县民俗博物馆。

乔家大院经历了从晋商私宅、公产房屋到文物保护单位的历史过程，一直得到积极地保护和利用，文物本体具有稳定的延续性。

但随着其周边村镇开发力度的迅速发展，乔家大院周边土地建设压力不断增加，周边建设行为破坏的威胁较大。

结论：乔家大院文物本体延续性较好，周边历史环境延续性较差。

第 29 条 文物本体保存现状评估

根据对乔家大院文物建筑历史原状的认定与本体残损现状调研，对文物建筑进行保存现状评估，评估分别从文物建筑平面格局完整性、建筑结构稳定性、屋面漏雨情况、建筑室内外整体风貌、建筑装饰及附属文物现状以及院落内环境质量等方面进行评估，分为较好和一般两类。其中保存较好 55 处，约占 81%。保存一般 13 处。约占 19%。具体如下：

表 5-1 文物本体保存现状评估表

序号	堂院	所处区域	建筑名称	现状较好	现状一般	备注
1.	大夫第（一院）	前院	一院前院倒座门房	√		
2.			一院前院东厢房	√		
3.		正院	一院正院过厅	√		
4.			一院正院一进院东厢房	√		
5.			一院正院一进院西厢房	√		

序号	堂院	所处区域	建筑名称	现状较好	现状一般	备注	
6.	院)		一院正院二进院过厅	√			
7.			一院正院二进院西厢房		√	屋面漏雨	
8.			一院正院二进院东厢房	√			
9.			一院正院二进院正房		√	屋面漏雨	
10.		偏院	一院偏院东厢房	√			
11.			一院偏院一进院过厅	√		2018年修缮	
12.			一院偏院一进院西厢房	√			
13.			一院偏院一进院东厢房	√			
14.			一院偏院二进院过厅		√	屋面漏雨	
15.			一院偏院二进院西厢房		√	屋面漏雨	
16.			一院偏院二进院东厢房		√	屋面漏雨	
17.			一院偏院二进院正房	√		2022年抢修	
18.			前院	二院前院倒座门房	√		2018年修缮
19.		二院前院西厢房		√			
20.		二院前院东厢房		√			
21.		中宪第(二院)	正院	二院正院一进院过厅	√		
22.				二院正院一进院西厢房		√	屋面漏雨
23.	二院正院一进院东厢房				√	屋面漏雨	
24.	二院正院二进院过厅			√			
25.	二院正院二进院西厢房			√			
26.	二院正院二进院东厢房			√			
27.	二院正院二进院正房				√	屋面漏雨	
28.	偏院	二院偏院一进院过厅		√	屋面漏雨		
29.		二院偏院一进院东厢房	√				
30.		二院偏院一进院西厢房	√				
31.		二院偏院二进院过厅	√		2022年抢修		
32.		二院偏院二进院东厢房		√	屋面漏雨		
33.		二院偏院二进院正房		√	屋面漏雨		
34.	钟灵毓秀(三院)	主院	三院过厅门房	√		2018年修缮	
35.			三院正房	√		2018年修缮	
36.		花园	钟灵毓秀花园	√			
37.	承起第(四院)	正院	四院正院倒座房	√			
38.			四院正院西厢房	√			
39.			四院正院东厢房	√			
40.			四院正院正房(含更楼)	√			
41.		偏院	四院偏院一进院倒座房	√		2018年修缮	
42.			四院偏院一进院东厢房	√			
43.			四院偏院二进院隔断门楼	√			
44.			四院偏院二进院西厢房	√			

序号	堂院	所处区域	建筑名称	现状较好	现状一般	备注
45.			四院偏院二进院东厢房	√		
46.			四院偏院二进院正房	√		
47.	芷兰第 (五院)	正院	五院正院倒座房	√		
48.			五院正院东厢房	√		
49.			五院正院西厢房	√		
50.			五院正院正房(含更楼)	√		
51.		偏院	五院偏院一进院倒座房		√	
52.			五院偏院二进院隔断门楼	√		2018年修缮
53.	五院偏院二进院西厢房		√			
54.	五院偏院二进院东厢房		√			
55.	五院偏院二进院正房(含更楼)		√			
56.	敦品第 (六院)	正院	六院正院倒座房	√		
57.			六院正院西厢房	√		
58.			六院正院东厢房	√		
59.			六院正院正房	√		
60.		偏院	六院偏院一进院倒座门房	√		
61.			六院偏院一进院东厢房	√		
62.			六院偏院二进院隔断门楼	√		
63.			六院偏院二进院西厢房	√		
64.			六院偏院二进院东厢房		√	2015年修缮
65.			六院偏院二进院正房	√		
66.	东大门	甬道东端	福种琅环门	√		
67.	祠堂	甬道西端	绳其德祠堂	√		
68.	甬道	甬道横贯中堂中央	甬道	√		
合计				55处	13处	

第30条 文物建筑主要存在问题

由于年代久远，在中堂所包含的6个院落的文物建筑均显现出

不同程度的病害。

(1) 主要破坏因素有雨水冲刷、日光暴晒、有害生物以及超容量游客，对于文物建筑形成的病害主要有：

——夏秋季节的雨水冲刷造成屋面渗漏、墙身酥碱、地面沉陷、檐椽糟朽、粉刷起皮等；

——日光暴晒造成外檐及门窗的油饰起皮、彩绘褪色、表面风化等；

——有害生物造成屋面长草、苔藓附着等；

——年久失修造成檐柱歪闪、墙体裂缝、构件脱榫、楼板裂缝等。

(2) 根据建筑病害发生的部位分为下列情况：

——屋顶：部分房屋的瓦件破碎、屋顶檐沟漏雨渗水、室内吊顶洒水；

——梁架：个别房屋的外檐柱歪闪、阑额垫板脱榫、斗拱局部劈裂、外檐连檐背椽子糟朽；

——楼板：楼板长期失于维修，板面多有破损、局部裂缝洞穿、楼梯失修、扶手摇动；

——墙体：个别房屋檐柱歪闪致使墙体裂缝或外鼓、外墙下部墙体受潮泛碱、砖面风化、内墙受潮致使粉刷起皮剥落；

——地面：未经修缮房间的室内地砖破损、地面沉陷；

——门窗：个别房屋的门窗整体外鼓、窗料变形、五金配件缺失；

——彩画油饰：凡未修缮房屋的外檐彩画漫漶褪色、油饰起皮剥落；

——建筑装饰：砖石雕饰出现的表层风化或破损，木质雕饰出现的风化、干裂及糟朽。

第 31 条 附属文物保存现状评估

附属文物包括有“在中堂”的砖雕、木雕和石雕，全部保留在原位置。大部分保存良好，仅有部分建筑外檐的木雕出现干裂和油饰起皮剥落的现象。

第 32 条 可移动文物保存现状评估

乔家大院可移动文物有 6300 余件（套），极少数文物置于在中堂进行展示，绝大部分文物收藏在乔家大院的阁楼里保存，全部经过清理编号和登记造册。由于没有专门的文物库房，这些馆藏文物的保护空间达不到国家文物局的有关技术要求，亟待建造馆藏文物库房。

第 33 条 评估结论

乔家大院在中堂作为文物本体，能够坚持尽量少干预、常年维修的方式进行保护，建筑整体保存状况良好。

附属文物全部保留在原本的位置，绝大部分保存良好，作为民俗博物馆在展示利用。

乔家大院的相关文物数量较多，缺少专门的文物库房进行保藏。

第二节 环境现状评估

第 34 条 历史环境现状评估

2014年以来实施的农村土地流转，乔家大院周边腾退出来的住宅用地（村民宅基地）流转收归为国有土地，用地性质转变为商业用地和特殊用地。

乔家大院周边的乔家堡村住宅以及村委会已经拆除，仅保留了东堡门（20世纪80年代修建的仿古建筑）以及两株古槐树，其他历史环境已基本无存。

第35条 建设环境现状评估

（1）非文物建筑

2007年，乔家堡村为了更好地发展乔家大院的展示内容，利用在中堂西侧和西后街北侧的建筑旧址，开始修缮和复建了德兴堂、保元堂、宁守堂及花园。占地面积为16026平方米，建筑面积为5923平方米，2010年12月竣工。

历史上，德兴堂位于在中堂西侧，为乔贵发之子乔全德的堂名，建于清乾隆年间，由4个大院和8个小院组成。保元堂位于西后街北侧，在中堂的西北，为乔贵发之孙乔超五的堂名，建造时间晚于德兴堂，由3个院落组成，规模小于在中堂。宁守堂位于西后街北侧，在中堂的东北，为乔贵发次子乔全义的堂名，由3个院落组成，规模稍小于保元堂。

抗日战争爆发后，这些房产被日伪政权接收占用，部分在战争中破坏。剩余房产经历瓜分、变卖和拆除，毁圮殆尽。

后期新建的德兴堂、保元堂、宁守堂为复建的传统建筑院落，性质为非文物建筑。复建建筑均在原址建设，并沿用旧堂名，号称“三堂一园”。德兴堂等复建建筑均采用传统建筑立面材料、坡屋顶、

传统木作门窗等元素，与在中堂文物建筑外观风貌基本协调。整体而言对于文物建筑周边历史环境影响较小，在一定程度上体现了文物建筑原有历史环境的组成部分。

（2）乔家堡村

2014年至2019年，为了落实乔家大院景区建设的要求，乔家堡村开始规划建设乔家堡社区，乔家堡村实施整体搬迁，民居和街巷大部分被拆除。根据2009年乔家堡村搬迁前地形图统计，在本次规划范围内（78.24公顷），拆迁前原乔家堡村（含院落）建筑密度为54.84%，共计429019.76 m²；拆迁后（含院落）建筑密度为12.49%，计97765 m²。

原乔家堡村街巷中，主要街巷如进村的南天门街、中堂街等街巷宽度为5~6米，次要街巷如老后街、当铺街的街巷宽度为3~4米左右。

目前，乔家堡村范围内除了乔家大院外，保留的实物遗存有前大街的两株老槐树，20世纪80年代修建的东堡门。保留基址遗存的有乔家堡村村委会、乔家苗圃、当铺街、中堂街、前大街、大门社街、西后街等老街基址。

在乔家大院景区建设过程中，致使乔家堡村内原有街巷体系和民居建筑遭到严重破坏。原一类建设控制地带内的乔家堡村民居已经大部分被拆除，二类建设控制地带内大部分还存在，目前乔家大院周边已处于一片空地之中。

（3）景区建设

乔家大院景区规划建设的东侧入口处乔家大院牌坊、甬道、绿化广场、游客服务中心等建筑，采取了城市化的空间尺度和宫苑化

的建筑形式，破坏了乔家堡村与乔家大院的传统空间尺度和街巷肌理，虚构了历史上不存在的空间与建筑形式。

沿 G208 国道西侧的景区主入口两侧新建了综合游览服务设施，建筑面积约 20000 平方米，集中设置了餐饮、住宿、商店等旅游服务设施，部分标识牌过度商业化，影响区域历史风貌，不利于乔家大院文物主题的展示和阐释。

（4）周边道路及绿化

乔家大院东侧的建设控制地带基本改造成为广场及两侧的绿化带。

乔家大院南侧沿着建设控制地带的南缘修建了巡护道路。

乔家大院西侧沿着建设控制地带的西缘（原当铺街）修建了巡护道路，道路的北段修建了以水杉和山楂为主的绿化带，南段（从乔家大院西门向南）的绿化带尚未建设。

乔家大院北侧沿着建设控制地带的北缘修建了巡护道路，道路的北段（从乔家大院西门向北）修建了以水杉、龙爪槐、白杨和梨树为主的绿化带。

乔家大院外围的巡护道路除了在西南侧进入了部分建设控制地带的界域，其余巡护道路基本沿着建设控制地带的界域修建。

（5）相关村镇居民

乔家大院保护区划内东北侧是乔家堡北小区，西南侧为复建的履和堂，南侧为乔家堡南小区，东南为游客休息区及生态智慧停车场。

乔家大院保护区划外东侧 500 米外是北京燕京啤酒公司（晋中）啤酒厂，北侧 300 米是新建的乔家堡社区。

第 36 条 评估结论

乔家大院与乔家堡村的历史空间格局已大部分无存，牌坊、甬道及绿化广场、游客服务中心以及综合游览服务设施的建设，部分建筑形式与历史风貌不协调，景区建设项目过度商业化，对乔家大院文物价值主题的阐释造成了一定的影响。

建设控制地带内现有北小区民居景观风貌尚可、南小区建筑风貌部分不协调，居住的人口数量及生产生活秩序对文物保护管理影响较小。

周边现有道路系统较成熟，文物保护管理延续性条件较好。

第 37 条 社会环境现状评估

（1）社会居民现状

原乔家堡村村民已经于 2019 年全部搬迁至北侧乔家堡社区（规划范围外），共计 614 户 1798 人。规划范围内现存两处居民居住点，分别为南小区及北小区，北小区 21 户 58 人 2000 年建设。南小区 42 户 132 人，2007 年建设。

（2）经济条件

2023 年，祁县全年生产总值 1,171,889 万元，其中，第一产业 256,749 万元，占比 21.9%；第二产业 299,684 万元，占比 25.6%；第三产业 615456 万元，占比 52.5%。人均生产总值 44663 元，全年居民人均可支配收入 30791 元。其中，城镇常住居民人均可支配收入 41809 元，农村常住居民人均可支配收入 24949 元。

东观镇为山西省历史文化名镇，全镇辖 28 个行政村，2 个社区，人口 4880 人。乔家堡村现有农户 685 户，人口 1980 人，耕地面积

800 余亩。主要开展以旅游服务为主的第三产业。

（3）旅游产业

乔家大院景区由山西乔家大院旅游股份有限公司经营，是山西省一家致力于综合性文化旅游产业与传统特色产品开发的大型国有企业。

乔家大院景区在 2019 年的游客接待量为 332.4807 万人次、2020 年 177.1466 万人次、2021 年 102.4381 万人次、2022 年 44.4958 万人次、2023 年 197.9396 万人次。

重要假日旅游人次：

2023 年国庆黄金周，共接待游客 13.85 万人次。

2024 年“五一”假期，共接待游客 10.42 万人次。

（4）土地利用现状

2014 年以来实施的农村土地流转，促使乔家堡村的土地进入规模化、集约化、现代化的农业经营模式。乔家大院周边腾退出来的住宅用地（村民宅基地）流转收归为国有土地，用地性质转变为商业用地。2019 年 3 月，山西省文化旅游投资控股集团有限公司获得乔家大院周边 593.01 亩土地的不动产证

第 38 条 空间景观环境现状评估

（1）乔家大院在中堂文物建筑院落及北侧的德兴堂、保元堂、宁守堂所围合出的整体景观形象较好，院内主要空间仍保持原有尺度，空间景观环境保持着传统景观特征。

（2）随着乔家大院外部乔家堡村搬迁并拆除，致使乔家大院呈现“孤岛式”暴露。受拆除和新建建筑影响，景观视线不协调，整

体空间景观环境受到影响，致使“大院在中、村堡围合，藏而不露”的历史景观环境消失。

(3) 乔家大院景区东侧毗邻 G208 国道，500 米外是北京燕京啤酒公司（晋中）啤酒厂，东北侧是张南村部分民居，西南侧为修缮复建的履和堂，南侧为乔家堡南小区，东南为游客休息区及生态智慧停车场，北侧 300 米是新建的乔家堡社区。重点地段均受到不同程度景观破坏，急需改善。

第三节 主要影响因素分析

第 39 条 人为因素

(1) 旅游压力

根据近年来的游客数量统计，乔家大院年游客量约 180 万人，游客数量呈上升的趋势，对于旅游开发活动缺乏统筹规划和有效地管理、监督。对乔家大院产生不良影响。旅游压力也成为目前文物面临的主要压力之一。

(2) 建设压力

由于乔家大院在城镇建设发展规划中，没有明确历史环境的主题，使得当地建设发展没有很好地顾及文物古迹和历史环境，造成了较多的影响因素：村镇功能的变化造成历史环境的破碎；村庄、道路的改造对原有空间尺度的破坏。

牌坊、甬道及绿化广场、游客服务中心以及综合游览服务设施的建设，建筑形式与历史风貌不协调，景区建设项目过度商业化，对乔家大院文物价值主题的阐释造成了一定的影响。

第 40 条 自然因素

自然破坏因素有雨水冲刷、日光暴晒、有害生物以及年久失修。雨水冲刷造成屋面渗漏、墙身酥碱、檐椽糟朽、粉刷起皮等，日光暴晒造成油饰起皮、彩绘褪色、表面风化等，有害生物造成屋面长草、苔藓附着等；年久失修造成檐柱歪闪、墙体裂缝、构件脱榫、楼板裂缝等。

综合分析可知，目前乔家大院作为具有突出影响力的全国重点文物保护单位，其面临的主要影响因素是人为因素，即在确保文物建筑安全及周边历史环境避免再次遭受破坏的前提下，如何全面彰显乔家大院的历史文化价值。

在今后的保护工作中，应通过进一步理顺管理运营体制、持续增强文物保护意识、增加文物保护专业技术人员配备、丰富展示利用手段。乔家大院所有展示利用项目均要着眼满足人民群众多样化、多层次、多方面的精神文化需求，提升文化服务和文化产品供给能力，增强人民群众文化获得感、幸福感。深入挖掘和阐发乔家大院所蕴含的中华优秀传统文化的精神内涵，秉持敬畏历史、热爱文化之心，坚持保护第一、合理利用和最小干预原则，推动乔家大院的系统性保护。

第四节 保护、管理、利用现状评估

第 41 条 主要管理历程

1949年后，乔家大院先后作为县粮食局仓库、省商业干部学校、解放军某部队、祁县县委党校等单位的办公、驻扎和培训场所。

1965年，山西省人民委员会公布乔“在中堂”住宅为省级重点文物保护单位。

1986年，祁县民俗博物馆正式对外开放。

2001年，乔家大院被国务院公布为第五批全国重点文物保护单位。

2009年，乔家大院被国家文物局评定为“国家二级博物馆”。

2009年，《乔家大院保护规划》（2008-2025）编制完成并得到国家文物局审批同意。

2014年，乔家大院景区入选国家AAAAA级旅游景区。

2019年，文化和旅游部发布公告，取消山西省晋中市乔家大院景区旅游景区质量等级。

2023年，《乔家大院保护规划修编》完成，国家文物局不同意该规划（办保函〔2023〕1198号），并提出了具体修改意见。

第42条 “四有”工作

“四有”工作已初步建立。目前乔家大院设有专门管理机构，树立了保护单位标志，公布了保护范围与建设控制地带。

（1）省政府公布的保护区划

2002年，山西省人民政府〔2002〕159号文件公布乔家大院保护范围，四至规定如下：

保护范围：从乔“在中堂”住宅的四周外墙算起：东至：从乔“在中堂”住宅东外墙底算起（六院，一院里对偏院东墙），由南向北依次为：民宅李乃幸院至乔春海院西南底19米处；胡杰院至王桃元院西墙底33.8米处；王根丑院至王延林院西墙底26.4米处；阎

文庆院至杜儿惠院西墙底 26.4 米处。

南至：从乔“在中堂”住宅南外墙底算起（四、五、六院南墙底），由西向东依次为：至崔明义院南墙底 46.5 米；至李如珍院南墙底 49 米；至王建成国院南墙底 51 米；乔建成院至道口 54 米处；陈连生院至北墙至吕丕德院南墙底 41 米处。

西至：从乔“在中堂”住宅西外墙底算起（三、四院西墙底）由北向南依次为：从民宅，乔晋民院东墙底至王俊仁院东墙底 50.3 米处；张卫建院东墙底至西墙底 23 米处；陈世豪院东墙底至乔明院东墙底 23 米处；赵晋生院东墙底至道路东侧 23 米外。

北至：以乔“在中堂”住宅北外墙底算起（一、二、三号院北墙底）由东向西依次为：从民宅，王英启院南墙底至杜星球院北墙底 72 米处；邢之栓院南墙底至田彩仙院北墙底 66 米处；王之光院南墙底至田彩仙院北墙底 66 米处；栗永灿院南墙底 52 米处；栗永灿院南墙底至姚爱林院北墙底 52 米处；任荣绣院南墙底至乔建院北墙底 21.7 米处；乔占州院南墙底至北墙底 35.4 米处；王模刚院南院底至乔作义院北墙底 48.2 米处；乔太世院南墙底至北墙底 48.2 米处；栗永旺院南墙底至周丕华院北墙底 42 米处。

建设控制地带：从乔“在中堂”四周外墙底算起：东至大运公路 520 米处；南至新花园 241 米处；西至大铺街 107 米处；北至灰渣坡 121 米处。

乔家大院保护范围面积为 3.1 公顷；建设控制地带面积为 27.85 公顷。合计 30.95 公顷。

(2) 2009 年《乔家大院保护规划（2008-2025）》划定的保护区划

2009年，国家文物局审批通过《乔家大院保护规划(2008-2025)》保护范围不变。建设控制地带有小幅度调整，为29.3公顷，其中一类建设控制地带8.6公顷，二类建设控制地带20.7公顷。

(3) 历次保护区划评估结论：

2002年，山西省人民政府〔2002〕159号文件公布的乔家大院保护区划在较长的一段时间内，起到了较好的保护效果，对于文物建筑及周边环境达到了有效的管控。

2008年，在《乔家大院保护规划(2008-2025)》编制过程中，对省政府公布的乔家大院保护区划边界参照物描述出现偏差，如：一院至六院的位置错误，同时也导致了历次开展过修缮工程的院落编号出现偏差。

同时，经山西省人民政府公布的乔家大院保护区划包含保护范围和建设控制地带。《乔家大院保护规划(2008-2025)》中对原公布的保护区划进行了分级分类，将保护范围分为重点保护区和一般保护区，将建设控制地带分为一类建设控制地带和二类建设控制地带，其中东侧入口至在中堂区域为一类建设控制地带，管理规定对一类建设控制地带严格管控，具体有：不得破坏文物保护单位的历史风貌。重点协调村庄建设与文物保护的关系，特别要控制村庄土地使用的性质。禁止随意改变。严格控制建筑风貌、建筑尺度、重要地段的建筑立面、广告招牌等。通过对村庄发展的合理控制与引导，避免村庄建设活动对传统风貌的影响。建筑风貌以传统民居及商业店铺为主，体现地方特色，装饰不宜过繁。建筑高度控制在2层(8米)以下(屋脊最高点至地面)等规定。但后续在实际管控过程中，上述管理规定未能发挥有效的指导作用。

随着乔家大院及乔家堡村周边环境的改变，历次公布的保护区划边界已经失去了定点、定位及参照位置意义，保护范围已经不能适应当前保护工作的需要，建设控制地带急需按照目前形成的道路边界进行清晰界定，同时需制定完善的区划管理规定以指导周边建设有序开展，避免再次破坏文物建筑历史环境。

（4）保护标志碑和界桩

在乔家大院东门入口设立了全国重点文物保护单位保护的标志牌与说明牌，尚未设置保护区划界桩。现有保护标志设施不能满足界定乔家大院保护需要。

（5）保护档案

已经初步建立乔家大院保护档案，包括主卷、副卷、参考卷三大部分，内容有文字说明、照片、文史资料等，现存于祁县文物管理所。现有保护档案不能满足乔家大院的科学保护和管理要求，需要进一步补充完善。

第 43 条 文物保护工作

（1）文物建筑保护工作

近 10 年来，乔家大院在中堂开展的文物保护工程主要有：

2013 年，全面疏通在中堂的排水管道，彻底解决在中堂的雨水排泄问题。

2014 年，全面修缮四院正院正房、西厢房，偏院正房、东西厢房、门楼。

2015 年，修缮二院正院正房、偏院正房、偏院西厢房。

2016 年，修缮三院正院正房（含更楼）、正院东厢房、正院倒座

房、偏院正房、偏院东西厢房。

2018年，修缮六院正房，一号院一进院倒座房，五号院正院、一进院小门和倒座房。

2019年，修缮一院偏院倒座房，六院倒座房和北门，粉刷建筑墙面、进行街道清理和环境整治。

2019年，配合乔家大院景区的整顿要求，开展了清退商业功能、维护文物建筑、加强在中堂文物保护管理等工作。

2020—2023年，持续开展在中堂文物建筑的日常维护，部分房屋建筑实施抢险加固。

（2）可移动文物保护工作

2014年，开展了祁县乔家大院民俗博物馆藏书画、瓷器保护修复工作。

2019年，乔家大院民俗博物馆木质文物保护修复、馆藏文物预防性保护工作。

2020年，馆藏陶质文物、书画文物保护修复工作。

（3）污水排放、消防、安防基础工作

2021，乔家大院南墙外下水道应急改造及零星工程。

2023，乔家大院博物馆火灾自动报警系统升级改造工程。

2023，祁县乔家大院民俗博物馆安全防范技术系统升级改造工程。

第44条 管理工作

（1）管理机构

1986年成立祁县民俗博物馆，负责乔家大院的保护管理，行政

级别为股级，隶属祁县文化和旅游局管辖，业务上接受山西省及晋中市文物局指导。乔家大院民俗博物馆现有在岗职工 58 名。博物馆配备有文物库管员 2 名，文物工程负责人 1 名。

（2）规章制度

乔家大院制定了《乔家大院古建筑保护设施、设备制度》《乔家大院古建筑保护维修条例》等保护管理的规章制度。乔家大院民俗博物馆制定了乔家大院的日常管理制度、日常管理工作方式，日常维护检查及巡护制度。

（3）管理经费

乔家大院的保护管理经费纳入祁县政府的财政预算，近 5 年的保护管理经费为 2400 万~2500 万元/年。

（4）保护管理设施

已设立保护界墙。历史上，乔家大院在中堂四周就建造了高大厚重的院墙，形成现在全国重点文物保护单位的界墙。

（5）评估结论

乔家大院作为全国重点文物保护单位，文物本体的保护管理工作能够按照国家文物局的规定要求开展工作，“四有”工作基本达标。常年开展文物建筑保护工程以及建筑维护工作。保护管理制度基本完备，人员编制满足管理要求。存在的问题主要是保护管理制度执行不力、建设控制地带管理失效、专业保护人员比例偏低。

第 45 条 《乔家大院保护规划》（2008-2025）执行情况评估

（1）保护规划编制情况

2008 年，祁县城乡建设局委托中国城市规划设计研究院编制完

成《乔家大院保护规划（2008-2025）》，并于2009年获得国家文物局审批通过（文物保函〔2009〕576号）。

（2）保护区划范围和管理执行情况

2002年，山西省人民政府〔2002〕159号文件公布的乔家大院保护区划，2009年，《乔家大院保护规划（2008-2025）》也是根据该文件提出的保护区划，经过对比显示，保护范围未发生变化，建设控制地带有小幅度调整。

在乔家大院景区建设过程中，建设控制地带内的涉建行为未能按照相关程序审批，致使乔家大院密切相关的历史环境遭到破坏。

（3）环境保存保护

2009版《保护规划》就指出乔家大院内部保存完好的文物建筑和历史环境与当时的外围环境矛盾凸显，文物保存环境现状堪忧。提出以建设控制地带内所有不符合历史环境的因素为主要整治对象，力图通过改善以建设控制地带内所有不符合历史环境的因素为主要整治对象，确保文物环境的整体和谐、真实、安全。

2009年，当地为了建设乔家大院景区，忽视了文物保护，将乔家堡村部分腾退宅基地与部分农业用地流转为国有土地，土地用途变更为商业用地。

2014年至2019年，为了建设乔家大院景区，增加旅游景区面积，乔家堡村开始规划建设乔家堡社区，将乔家堡村实施整体搬迁，民居大部分拆除。

2018年，当地启动了乔家大院周边整治工作，建设了景区广场、大牌坊、大雨道、游客服务中心、停车场等旅游服务设施。

（4）评估结论

在乔家大院景区建设中，没有严格执行乔家大院保护区划的规定，致使建设控制地带的管理规定未能发挥指导作用。

（5）修编规划

严格落实国家文物局有关要求，祁县县委和政府主要负责人牵头组建整顿工作领导小组，深入基层指导督促工作，针对现状问题，提出整改措施，实施长效整改。

进一步明确和强化乔家大院保护的管理责任和技术标准，提高文物保护的站位意识和主体责任，为全面实施科学保护打好基础。

开展乔家大院所在景区的环境整治，拆除、清理不当建设，尽最大可能保留部分原始面貌，如街巷肌理等。

第 46 条 防灾与安防评估

（1）灾害防治

——火灾防治

乔家大院景区内新建了 800 立方米的消防水池和泵站，在三院设置了园林景观水池，在保元堂设置了微型消防站和火灾控制室，安排有昼夜防火巡查员和值班员。

在中堂各个院落设置了地埋式消火栓，配置了消防器材，室内设置了烟感器和报警器；德兴堂、保元堂和宁守堂设置了地埋式消火栓，配置了消防器材，室内设置了烟感器和喷淋器。

——雨涝防治

2014 年以来，在中堂各院落相继修缮了排水沟和雨篦子，一院、四院、五院、修缮了屋面天沟和雨檐，实现了雨污分流，排水畅通，雨涝问题得到解决。

（2）安全防范

2023年，乔家大院完成了消防升级工程，在中堂安的安防监控实现了空间无死角、时间无空白，安防监控控制室设置在一院东跨院的倒座房内。

（3）评估结论

乔家大院及景区的安防监控系统设置完善，使用状况正常，排水系统设施完善，使用正常，有效地防止雨季涝害。

第 47 条 基础设施建设评估

（1）道路与交通

乔家大院东侧 420 米为 G208 国道，可以通达祁县县城、铁路祁县站和高铁祁县东站，车行距离为 12~14.5 千米。交通较为便利。

（2）给水与排水

2013 年以来，乔家大院大规模建设旅游服务基础设施，已形成完备的给水、排水、治污设施，能够满足文物保护和旅游服务需求。生活给水来自北部开发区城市管网，生活污水通过化粪池沉淀后排进 G208 国道埋设的城市污水管网。

（3）电力与电信

乔家大院的电力来自张北供电站的 10kV 供电线路，在乔家大院景区东南处和东北处各设有两座变配电箱，景区西大门设有一座配电箱。现使用配电室有 4 处，复盛城 2 处、游客中心 1 处、景区西大门 1 处。

（4）燃料

根据调研可知，目前规划范围内在南、北小区存在燃气管线；景区内无燃气管线；东侧商业街餐饮使用能源类型为植物油燃料。据相关资料显示植物油具备明火不易着、无压力、安全性高的特点，植物油在安全性方面大大降低了火灾和爆炸的风险，为厨房安全提供保障。植物油燃料燃烧无烟无味、发热量高，不易产生积碳等有害物质。植物油燃料比传统甲醇燃料、液化气等节省 20%~30%左右，是当前一种新能源燃料，在餐饮、医院、大型酒店行业广泛应用。

（5）评估结论

乔家大院多年来一直开展基础设施建设，道路、给排水、污水处理、电力、电信、燃气均已接入城市（开发区）的管网之中。景区内部的消防、安防设施建设整体运转有序，能够满足基本的文物保护工作需求。

文物安全是文物保护的红线、底线和生命线。乔家大院管理使用单位要认真贯彻落实习近平总书记关于文物安全工作的重要指示批示精神，依据国家文物局和公安部印发的《文物建筑消防安全管理十项规定》有关要求，主动加强乔家大院文物安全设施建设，扎实推进乔家大院文物消防安全工作，提升乔家大院文物安全防护能力和水平。乔家大院管理使用单位应抓紧建立《乔家大院文物安全直接责任人公示公告和网格化管理制度》，实现火灾隐患排查整治制度化、常态化。乔家大院管理使用单位应会同文物、住建、公安、消防、安监等行业部门，定期开展周边燃气管线等易燃易爆设施安全排查，及时发现隐患并立即整改，确保文物及人员安全。

第五节 文物展示利用工作

第 48 条 展示利用评估

（1）展示利用现状

乔家大院展示利用主要为两个方面，一是在中堂文物建筑体现出来的建筑特色、院落布局、梁架结构、居住环境及室内装饰。二是乔家大院展现的历史文化、晋商历程和人文掌故等。

（2）展示利用前景

乔家大院是山西省传统大院的精品之一，真实展现出中国北方传统建筑文化的特点，是认识古代社会文化、传统建筑、家庭生活的实体教材。乔家大院通过影视传播，在国内外形成了良好的口碑。

（3）展示利用的主要问题

根据在中堂文物建筑的防火要求，建筑室内展陈照明和设备的使用受到限制，现有展陈物品的生动性较为缺乏，展陈手段类型单一，室内陈列展示内容更新滞后，活力不足。

由于乔家堡村搬迁，无法展现乔家堡村与乔家大院之间历史空间格局。

由于缺少现代专业化展陈场馆和设备，乔家大院 6300 余件可移动文物难以展现其生动的历史面貌。

旅游高峰时段，东入口区和宅院大门及偏院通道处易出现局部拥堵，游览秩序混乱，游客体验感受较差。

景区内现代化商业标识牌杂乱，景观质量待提升。

（4）评估结论

乔家大院目前以景区的形式整体开放，游客量较大。乔家大院在中堂作为文物建筑，主要展示传统建筑及晋商文化，后期建设的德兴堂、保元堂、宁守堂的展示和阐释扩展内容以及引导和展陈方

式基本良好，展示利用的总体情况良好。

目前，存在诸如乔家大院与乔家堡村的历史空间格局破坏、缺少现代化展陈场馆、乔家大院宅院间有拥堵卡点、游线较为混乱等问题。

第 49 条 文化影响力

（1）荣誉称号

20 余年来，乔家大院获得国家部委和山西省的荣誉称号主要有：1990 年，全国文物先进单位称号和山西省级文物系统文明单位；1995 年，山西省十佳旅游景点；1995 年被山西省委、省政府评定为山西省爱国主义教育基地；1998 年被山西省旅游协会评为山西省十大优秀旅游景区；2001 年被国务院公布为第五批全国重点文物保护单位；2002 年被国家旅游局评定为 AAAA 级旅游景区；2009 年被国家文物局评定为“国家二级博物馆”；2010 年被山西省文化厅授予山西省十大文化品牌。

（2）文化产品

以乔家大院为主题的知名文化产品有：

1990 年，著名导演张艺谋以乔家大院为主要外景拍摄的电影《大红灯笼高高挂》获得第 48 届威尼斯国际电影节银狮奖。

2006 年，胡玫导演的电视连续剧《乔家大院》获 2007 年第 26 届中国电视剧飞天奖优秀长篇电视剧一等奖。

除此之外，乔家大院曾作为《心灵深处》《杨家将》《吕梁英雄传》《大校的女儿》《康熙王朝》等 30 多部影视作品的外景地。

第六节 保护研究工作评估

第 50 条 保护研究工作

开展的研究工作主要是收集乔氏家族以及晋商的文献史料和民间遗存物品，丰富了祁县历史文化研究的成果。

通过收集乔家堡村史和走访老者，梳理出来乔家堡村的历史遗存遗址情况，为乔家大院保护提供了翔实的基础资料。

第 51 条 保护研究成果

出版的研究成果有《乔家大院楹联匾额》《乔家大院系列丛书》《乔家大院家规家训》《乔家老照片》《乔家大院民俗博物馆馆藏文物》《乔家大院建筑艺术》以及一批文学作品、新闻报道、旅游札记等。

第 52 条 评估结论

保护研究工作主要体现在收集历史物品，揭示乔氏家族历史文化以及清代晋商文化，发掘整理了乔家堡村具有历史信息和文化价值的资料。但是，对于文物建筑与馆藏保护方面的研究工作较弱，成果较少。

第七节 相关规划现状

目前与乔家大院相关的城镇类规划有《晋中市国土空间总体规划（2021—2035年）》《祁县国土空间总体规划（2021—2035年）》；区域发展规划有《山西省黄河、长城、太行三大板块旅游发展总体

规划（2018年发布）》《祁县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要（2022年发布）》等。

第53条 省域层面

《山西省黄河、长城、太行三大板块旅游发展总体规划》，山西省人民政府办公厅2018年发布。乔家大院作为山西省十大旅游景点之一，提出在文物保护和旅游发展上的政策协调、空间融合、互促共赢的发展思路。

第54条 市县层面

《晋中市国土空间总体规划（2021—2035年）》，该规划已经由山西省人民政府于2023年11月24日批准并公布实施（〈关于晋中市国土空间总体规划（2021—2035年）的批复〉晋政函〔2023〕120号），规划提出：打造“四城、六点、两带、八廊、四区”的市域历史文化保护格局，其中四城即：平遥、祁县两个国家级历史文化名城、太谷、介休两个山西省历史文化名城。构建“三带、六区、多点”的市域魅力空间格局。其中乔家大院属于祁县国家历史文化名城重要组成部分，并要求对乔家大院严格按照文物保护要求进行保护及展示。

《祁县国土空间总体规划（2021—2035年）》，该规划已经由山西省人民政府于2024年5月28日批准并公布实施（〈山西省人民政府关于晋中市榆次区等11县（市、区）国土空间总体规划（2021—2035年）的批复〉晋政函〔2024〕68号）。规划提出建设“世界茶文化之都与中国茶文化旅游第一城”、建设“美丽文明、无煤有为”新祁县；实现“国家历史文化名城、中国玻璃器皿生产出口基地、

山西省现代农业发展示范县、以晋商文化体验为特色的田园宜居城”目标定位。该《规划》要求构建全覆盖、更完善的全域历史文化保护体系，建立“物质文化遗产保护+非物质文化遗产保护”的总框架、其中物质文化遗产保护体系由“文化景观-历史聚落-文化线路-文物古迹”四大保护体系框架构成，综合构建历史文化遗产保护体系，其中乔家大院保护工作属于其框架重要构成内容。

《祁县 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2021 年国民经济和社会发展规划（草案）的报告》中强调了要加速推进文旅产业。坚持弘扬晋商文化与打造全域旅游深度融合，扎实推进“五个一批”群众文化惠民工程，打造“全民文化活动季”品牌。努力克服景区“摘牌”带来的不利影响，围绕文旅部反馈问题逐项整改，全力推进“A 级景区保卫战”，有序推进乔家大院景区资源整合与综合开发项目，景区面貌焕然一新，社会各界反响良好。依托“晋商万里茶道”悠久的历史 and 深厚的晋茶文化底蕴。

第 55 条 乡镇层面

《祁县东观镇总体规划（2012-2030）》，2013 年由山西省城乡规划设计研究院编制。规划文本在“历史文化遗产保护”一节中提出：乔家大院保护范围将依据 09 版《乔家大院文物保护规划》，维持保护范围划定的重点保护区和一般保护区，重申保护范围和建设控制地带的管理规定。

第 56 条 相关规划衔接结论

以上各相关规划的保护要求与乔家大院文物保护基本一致。主

要内容有：

(1) 将乔家大院建设为全国具有影响力的旅游景区作为发展目标，发挥文化对经济社会发展的促进作用；

(2) 严格保护文物保护单位保护范围和建设控制地带内的历史空间格局；

(3) 改善周边环境，增强对乔家大院的视廊空间保护。

第八节 现存主要问题

第 57 条 文物保护工作有待进一步提高

急需对已造成的历史环境破坏现状进行科学引导，合理解决现状问题。由于历史的局限性，片面追求旅游经济利益，文物保护意识淡漠，需要对保护区划边界进行调整。失于依法依规开展文物保护，致使乔家大院建设控制地带的保护管理失控，造成文物保护出现不可逆转的破坏。亟须强化文物保护的站位意识和主体责任，摆正文物保护与旅游发展的关系。

第 58 条 文物建筑处于孤立的环境中缺少外围缓冲空间

乔家堡村的搬迁拆除破坏了历史格局，致使乔家大院失去了外围的缓冲空间，文物建筑直接暴露在旷野之中，亟须调整建设控制地带，严格制定保护管理规定，切实保障乔家大院文物建筑具有充足有效的外围的缓冲空间。

第 59 条 历史空间格局亟需根据相关历史依据进行修复

历史上，乔家大院坐落在乔家堡村之中，周围是鳞次栉比的民宅群落。乔家堡村搬迁拆除破坏了乔家大院与乔家堡村的历史空间格局。亟需采用科学合理的方式，还原修复部分传统民居，修复村庄街道肌理，修复乔家堡村的空间轮廓，展示乔家大院与乔家堡村的历史空间格局。

第 60 条 文物建筑仍需加强预防性保护与修缮

乔家大院在中堂文物建筑均显现不同程度的病害，主要有檐柱歪闪、榫卯松动、斗拱劈裂、连檐糟朽、墙身泛碱、屋面渗漏、吊顶洒水、油饰剥落等现象，仍需加强修缮保护和日常保养工作。

第 61 条 文物周边新建景区环境极不协调需开展整治

乔家大院东侧的大雨道绿化广场、大牌坊、游客服务中心以及综合游览服务设施等建筑，体量过大，规模失当，与乔家大院传统建筑风格大相径庭，亟需合理有效的风貌整治。

第 62 条 展示方式受到局限急需进行改造提升

室内陈列展示方式单一，效果较差。乔家大院在中堂的文物建筑内部不允许布置 220/380V 的电线。室内及文物的展示照明不能达到要求，无法使用现代化的展示设备，展示利用效果受到制约。

第 63 条 相关文物保管条件不良需要建设专门的保管场所

乔家大院现有相关文物 6300 余件（套），由于没有专门的文物仓库，一直保存在中堂的明楼之中，保管条件达不到国家文物局有关馆藏文物的保管要求。

第六章 规划原则与对策

第一节 指导思想及规划原则

第 64 条 指导思想

立足于深刻反思大拆大建、拆真建假、割断历史文脉等行为，对已经造成的历史环境破坏情况进行整改、补偿、修复，尽可能消除不当干预造成的负面影响，对乔家大院周边建设开发活动进行最严格管控，坚决纠正重旅游开发、轻保护管理倾向。

在科学发展指引下，遵照“保护第一、加强管理、挖掘价值、有效利用、让文物活起来”的文物工作方针，对乔家大院的充分保护与适度利用进行科学、合理地统筹策划，明确文物保护区划，完善文物保护管理制度，让文物在社会主义新时代更多地惠及社会和人民群众。

强化文物保护管理的主体责任，加强文物保护和传承利用，进一步发掘文物价值，做好文物的展示和阐释。以文物保护为根本遵循、文化传承为主导方向来指导和规划旅游事业的发展，在国土空间规划中谋求文物保护与社会发展的和谐关系。让文物活起来，为推动实现中华民族伟大复兴中国梦提供精神力量。

第 65 条 规划原则

本规划遵照我国文物保护法律法规要求，针对乔家大院的文物价值特征、保存现状和保护管理需求，依据以下原则进行规划：

1. 科学保护、和谐发展

完整保护乔家大院的真实性，协调文物保护与祁县城市经济、

社会、文化发展的和谐关系，谋求文物保护事业的可持续发展。乔家大院的保护利用是推动“让历史说话、让文物说话”的根本目标，坚持贯彻落实新时代的文物工作方针的原则，保护规划修编将为科学保护和传承利用提出切实可行的方案。

2. 统筹规划、分步实施

统筹乔家大院的文物保护与展示规划、祁县城市国土空间规划等文物利益相关方的需求，提出合理的规划对策，分期、分步骤推进文物保护总体目标。

3. 环境修复、减少损失

考虑到乔家堡村拆除后致使乔家大院的历史空间格局发生了重大改变。因此，在保留 2009 版《保护规划》中合理的规定和措施的基础上，对于造成破坏的历史环境进行整改和修复，尽可能消除不当干预造成的负面影响，合理修复乔家大院与乔家堡村的历史空间格局，保存乔家堡村的历史遗存作为乡愁记忆点，提高乔家大院保护的科学性。

第 66 条 规划目标

保护规划的总体目标是整体保护乔家大院的文物真实性、完整性和延续性，为全面保护乔家大院和协调城镇发展奠定坚实基础。

（1）文物本体保护目标

科学合理地调整保护区划，明确保护区划管理规定；制定防治文物病害的措施和安全防范措施，使文物本体得到科学的保护；建立完善有效的保护管理机制和管理制度，真实完整安全地保护乔家大院在中堂的历史文化信息。

（2）文物环境保护目标

强化乔家大院保护区划的保护管理规定，修复乔家大院与周边环境的历史关联性，整治文物环境中不利于文物保护的因素，改善乔家大院文物环境整体质量。

（3）文物保护利用目标

规划以乔家大院为主体的展示区，合理布置展示区的各项功能，利用现代化手段开展文化传承、历史宣传、文物展示、爱国主义教育等活动等活动。

（4）基础设施建设目标

在充分利用现有基础设施的条件上，进一步完善道路交通、给排水、污水治理、电力电信等基础设施建设项目，为乔家大院的保护利用提供良好的基础设施，满足生产、生活、游览、防灾等需求。

（5）社会经济协调发展目标

合理控制乔家大院周边的建设用地和建造活动，促进农业生产和农村就业的转型发展，为当地的地方经济建设发展做出积极贡献。

（6）可持续发展前景目标

通过乔家大院保护规划的实施，将乔家大院建设发展成为汇集文物保护、科学研究、展示利用、游览观光、村庄和谐发展的综合性文物保护展示区。

第二节 基本对策

针对乔家大院文物保护管理、环境整治措施、展示利用提升等方面需求，分别制定具有针对性的措施和策略。

第 67 条 文物保护对策

(1) 对于乔家大院进行历史、艺术、科学和社会价值的分析阐述，对于乔家大院的现状进行全面评估，包括文物保存和修复、破坏因素和主要问题、文物环境、基础设施建设、展示利用和保护管理。

(2) 对于现行的保护区划提出修改调整意见，优化保护范围和建设控制地带，最大程度地呈现文物本体及其文物历史环境特征。

(3) 通过制定保护管理规定、提出保护措施以及保护工程要求，有效地减缓和消除对乔家大院文物本体和文物环境造成干扰或破坏等不良因素。

第 68 条 建设压力引导对策

(1) 针对乔家大院院内、东部现入口服务区、西侧、北侧及南侧等，分区制定不同强度的保护、管理、整治、利用措施，提升措施的针对性和保护管理的有效性。

(2) 针对乔家大院周边保护和建设控制，以及旅游发展协调需求，细化文物保护单位和管理规定，有效保护文物的安全性、完整性和真实性，以及文物环境的和谐性，同时为城市国土空间规划提供空间管制规划对策依据，协调文物的保护利用与祁县社会发展的关系。

(3) 通过乔家大院周边环境整治和引导发展区域特色景观建设，满足环境需求，塑造地域文化，统筹规划土地资源、文化资源、生态资源以及景观等其他资源的综合保护与利用。

第 69 条 区域利用对策

(1) 通过保护利用规划，建成以乔家大院为主体的晋商传统宅邸及晋商历史文化的文物展示区，让历史说话，让文物说话，进一步推动文物保护利用工作，让文物保护成果在社会主义新时代更多惠及人民群众。

(2) 通过社会协调发展规划，进一步促进乔家堡村的新农村建设，搭建一个农村转型发展共同致富的平台，提高农村的生产与生活环境质量，提高乔家大院保护的社会关注度和公众参与性。

(3) 通过保护研究的规划，进一步发掘乔家大院的儒礼文化、宗法文化与建筑文化之间的关系，消化吸收晋商文化的经营之道，传承优秀的历史文化精髓。

第七章 保护区划与管理规定

现行保护区划边界的参照物如民居建筑墙体等已经随着原乔家堡村的拆除消失，不能有效地对乔家大院文物建筑及整体格局实施有效保护和科学管理；现行建设控制地带随着周边建设现状的变化明显过于局促，不能完整保护乔家大院蕴含的全部历史文化信息，故本次规划将对乔家大院保护区划进行调整。

第一节 保护区划

第 70 条 保护区划原则

- (1) 相关历史信息全面、有序地保护；
- (2) 乔家大院文物建筑本体的安全性和完整性；
- (3) 乔家大院整体空间格局的真实性和完整性；
- (4) 历史环境特征肌理及要素的完整性；
- (5) 乔家大院周边建设现状与发展趋势；
- (6) 实施保护管理的可操作性。

第 71 条 保护区划分级

乔家大院保护区划包括保护范围和建设控制地带两个层次，其中建设控制地带根据管控力度不同划分为一类建设控制地带及二类建设控制地带。保护区划总面积为 78.24 公顷。其中：保护范围面积为 4.59 公顷；一类建设控制地带面积为 6.78 公顷，二类建设控制地带面积为 66.87 公顷，建设控制地带总面积为 73.65 公顷。

第 72 条 保护范围

(1) 保护范围四至范围：

——北至保元堂、宁寿堂院落北侧围墙边界外扩 15 米处；

——西至德兴堂西侧围墙边界外扩 15 米处；

——南至在中堂院落南侧围墙边界外扩 35 米处；

——东至在中堂东侧院落外扩 50 米处，向北延伸至宁守堂院落东侧围墙边界外扩 15 米一线，所形成闭合区域。

(2) 保护范围面积：

保护范围面积：4.59 公顷。

第 73 条 建设控制地带

建设控制地带的界线基本依照乔家大院现状道路四至边界划定，兼顾展现原乔家堡村的空间范围和原村落街巷肌理，体现乔家大院与乔家堡村的历史空间格局，重点控制、引导今后发展趋势及建设方向。建设控制地带总面积为 73.65 公顷。

(1) 一类建设控制地带四至范围及面积：

——北至保护范围北界外扩 70 米处；

——西至保护范围西界最西侧外扩 30 米处；

——南至保护范围南界外扩 80 米处；

——东至保护范围东界外扩 50 米，以上四至所形成闭合区域。

一类建设控制地带面积：6.78 公顷。

(2) 二类建设控制地带四至范围及面积：

——北至乔家堡社区道路南侧道路红线；

——西至旅游西路东侧道路红线；

——南至彩虹南路北侧道路红线；

——东至 208 国道西侧道路红线，所形成闭合区域。
二类建设控制地带面积为 66.87 公顷。

第二节 管理规定

根据《中华人民共和国文物保护法》以及相关法律法规，结合实际情况及保护要求，按照不同区划类别制定下列管理规定。

第 74 条 保护区划统一规定

保护范围和建设控制地带内的保护工程、建设工程等项目必须遵守《中华人民共和国文物保护法》及国土空间规划相关法律法规文件执行管理，并按规定程序办理报批审定手续。涉及保护区划的环境治理与环境控制指标、目标应以本规划规定内容为准，不得改变。

保护区划及其管理规定属于本规划强制性内容，经法定程序批准、公布后，应按照《城市规划编制办法》要求，纳入祁县国土空间规划和相关规划。

保护区划范围内的村镇布局、发展方向和规模要求应按照乔家大院整体保护和系统展示要求进行统一调整，纳入《祁县国土空间规划》统筹规划。有关保护区划、管理规定等强制性内容的变更必须按照《全国重点文物保护单位保护规划编制审批办法》的规定程序办理。

第 75 条 保护范围管理规定

乔家大院保护范围内按照《中华人民共和国文物保护法》第十七条和第十九条要求制定以下管理规定：

(1) 在本范围内严禁任何与文物保护无关的建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。因特殊情况需要进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的，必须在充分保障乔家大院文物安全性的前提下，报经山西省人民政府批准，在批准前应当征得国家文物局同意。

(2) 不得进行除文物保护工程、环境整治工程、展示工程之外的任何可能影响乔家大院文物建筑本体、总体格局和相关环境安全性、真实性、完整性的新建、改建、扩建工程。

(3) 保护范围内严禁生产、使用、储存和经营易燃易爆危险品，严禁燃放烟花爆竹。严禁使用燃气，不得铺设燃气管线，不得堆放柴草、木料等可燃物，并应明显设立“禁止燃放烟花爆竹”“禁止吸烟”“禁止烟火”等标志。应定期开展易燃易爆隐患排查工作，杜绝此类风险因素。

(4) 保护范围内配电设备、电气线路、电器选型、安装等应符合相关规范和防火要求，并配备适用的电气火灾防控装置。文物建筑内宜使用低压弱电供电和冷光源照明，不得使用电热器具和大功率用电器具。严禁私拉乱接电气线路，室内外电气线路应采取穿金属管等保护措施。对电气线路和电器要定期检查检测，确保使用安全。各种基础设施管线（给水、排水、电力、电讯等）应尽可能埋地敷设，不得影响乔家大院文物建筑传统景观风貌。

(5) 区内各种展示、宣传标识等形式，应体现乔家大院历史文化内涵，并与整体环境风貌相协调，标识设立或安装位置不应影响整体景观风貌。

(6) 植物（包括农作物）种类必须符合乔家大院本体保护与环境保护要求，应当采用乔家堡村或祁县当地原生槐树、榆树、杨树、旱柳等树种，区内环境模拟修复应避免改变原有地形地貌及园林化趋势。

(7) 保护范围内举办祭祀、庙会、游园、展览等大型活动及公共性纪念活动前，主办单位应进行防火检查，增设必要的消防设施、设备和灭火器材，同时制定灭火和应急疏散预案并预先组织演练。要按规定事先将活动情况和消防措施报当地公安、消防、文物等部门审核同意后，方可举办活动。

第 76 条 建设控制地带管理规定

根据《中华人民共和国文物保护法》第十八条和十九条要求制定以下建设控制地带管理规定：

(1) 一类建设控制地带内为农田与绿化景观标识区域，禁止与文物保护及展示无关的建设。

(2) 二类建设控制地带为建设管控区域，具体规定如下：

- a. 本地带内不得建设任何对乔家大院文物建筑本体和周边历史环境造成破坏、污染的项目和设施。
- b. 本地带内不得进行可能影响乔家大院文物建筑本体安全及其周边历史环境完整性的活动，所有开展的活动必须坚持文物保护的原则，符合保护规划的相关规定，切实保障文物保护所需要的缓冲空间。
- c. 本地带内禁止工业、矿业等大型建设项目。

- d. 本地带内相关历史环境的修复以乔木林绿化、田园景观为主，绿化植被应尽可能采用历史植被品种或当地特色植被品种。
- e. 本地带内的所有建设项目应尊重原乔家堡村“大院在中、村堡围合、藏而不露”的历史格局特征，乔家大院传统南向（由南向北）进入乔家堡村的视线通廊及两侧应进行严格建设管控。
- f. 新建建筑规模、风格、色彩均应以乔家大院文物建筑特征为参照，不得影响整体景观风貌。
- g. 展示服务设施应以满足游客最基本需求为主，不得建设与乔家大院历史文化价值展示无关的设施
- h. 建设控制地带内新建建筑规模、风格、色彩均应以同类型当地传统民居特征为参照，外墙应采用青砖等传统建筑材料，屋顶形式以单坡或双坡（局部平顶）屋顶为主，门窗样式应采用传统门窗样式，建筑整体风格以祁县乔家堡传统风貌建筑为准。
- i. 建设控制地带内新建、改建传统民居建筑时，门房、过厅及厢房建筑高度不得超过7米；正房建筑高度不得超过12.5米，局部建筑高度不得超过14米。其中，控高7米的建筑数量不应超过建筑总数的60%，控高12.5米的建筑

数量不应超过建筑总数的 30%，控高 14 米的建筑数量不应超过建筑总数的 10%。建设控制地带内新建、改建单体建筑（非传统样式建筑）时，建筑高度不得超过 12 米。

- j. 建设控制地带内建筑密度不得高于 25%，更好地管控好、保护好乔家大院整体景观风貌。
- k. 本地带内因居民生产需要使用燃气等可燃物时，要采取切实有效的安全防护措施。
- l. 本地带内配套的商业服务设施不得使用燃气、甲醇燃料、液化气等类型可燃物。商业服务设施管理单位应当开展经常性消防安全教育培训，增强防火安全意识，掌握防火技能。单位人员应当懂得本单位、本岗位的火灾危险性和防火措施，会报警、会扑救初起火灾，会疏散逃生自救。商业服务设施管理单位要结合实际对公众开展消防宣传，在醒目位置设立消防安全警示标识，张挂消防安全宣传图标。
- m. 禁止在游览服务建筑及商业店铺的可视面上设置太阳能热水器、大尺度 LED 商业广告等。
- n. 本地带内各种展示、宣传标识等形式，应体现乔家大院历史文化内涵，并与整体环境风貌相协调，标识设立或安装位置不得影响整体景观风貌。

第八章 文物本体保护规划

第 77 条 公布和界标保护区划

按照《中华人民共和国文物保护法实施条例》第十条，并参照《全国重点文物保护单位保护范围、标志说明、记录档案和保管机构工作规范（试行）》第三章要求，本规划经山西省人民政府批准公布后，保护区划由山西省人民政府重新公布。规划在主要出入口处设立文物保护碑，标示文物保护范围及保护对象名称。沿保护区划（保护范围和建设控制地带）边界设置保护界桩，标示区划边界。

第 78 条 健全档案建设，实现信息保存

在乔家大院现有的“四有”档案基础上，结合最新的保护工作成果，按照全国重点文物保护单位的标准，补充完善现有档案，并全部实现信息数据化的信息储存与管理，为文物保护、监测与管理做出科技支撑。

第 79 条 建立监测记录，加强日常维护

乔家大院现状孤立，周边场地空置面积加大，存在一定建设隐患，应尽快开展系统的监测记录，制定文物监测内容与标准，加强日常维护力度，完善现有巡查制度。及时采取必要的维护措施，尽可能控制文物所受的潜在威胁和破坏损失。

在保护区内及文物保护建筑内、外及非文物建筑设置视频安防监控系统，实施 24 小时监控，保障文物和游客安全。监控中心设于管理中心。

第 80 条 提高抗灾能力，制定应急预案

乔家大院文物建筑的灾害主要来自人为因素，应进一步制定系统的防灾、防破坏等应急预案和灾后修复措施。

乔家大院文物建筑的产权人或者管理、使用人是消防安全责任主体。乔家大院文物建筑产权单位或者管理、使用单位应当依法建立并落实逐级消防安全责任制，明确各级、各岗位的消防安全职责。单位主要负责人为消防安全责任人，统筹安排本单位消防安全管理工作。属于消防安全重点单位的文物建筑应当确定消防安全管理人，负责组织实施日常消防安全管理工作，主要履行制定落实消防工作计划和消防安全制度，组织开展防火巡查和检查、火灾隐患整改、消防安全宣传教育培训、灭火和应急疏散演练等职责。

乔家大院文物建筑产权单位或者管理、使用单位应当设置（确定）内设专门机构，或者确定专（兼）职消防管理人员，具体实施消防安全管理工作。应当依法建立专职或者志愿消防队伍，结合实际配备相应的消防装备和灭火器材，定期开展防火灭火训练。

第 81 条 保护措施基本要求

（1）在制定具体保护措施时，必须采取审慎的态度。在保护技术不够成熟的情况下，首先考虑简易有效、具有可逆性的措施。

（2）对文物本体的保护技术措施必须保持文物本体的原貌，必须保持与文物景观环境、氛围相协调，必须保持文物的整体风貌。

（3）在对文物本体实施各类保护技术措施之前，必须对其本体

的原有形态、现有状态及在保护技术措施实施过程中可能出现的情况和预期达到的保护结果有充分的分析和认识，制定行之有效、针对性强的保护技术措施实施方案。

(4) 保护技术措施中所采用的保护加固材料必须具备可逆性。

(5) 列入规划的保护工程必须符合相关工程的行业规范，依据《文物保护工程管理办法》《文物保护工程资质管理办法》要求，履行管理报批程序获准后方可实施。

第 82 条 文物建筑保护措施

根据对文物建筑评估为保存现状较好、保存一般 2 个等级分别制定实施相对应的保护措施，主要有保养维护和监测、现状整修两类。

——保养维护和监测

保养维护和监测是及时化解外力侵害可能造成损伤的预防性措施。需要保养维护和监测的文物建筑有一院前院倒座门房等 55 处。具体措施有：

1) 制定规范化的保养维护和监测制度，加强对文物建筑的保养维护，重点内容包括：墙角、地面、屋面除草除苔藓，补漏局部缺失瓦片，梁、柱、墙壁等的日常维护，局部彩绘修补，疏通排水设施以及检修防潮、防腐、防虫措施及防火、防雷设施。

2) 建立长期连续监测制度，对灾害及病害多发、易发及隐患部位进行长期监测。

3) 对文物建筑院落内影响文物建筑安全并遮挡主要景观视线的建筑和杂物堆积进行清理，改善文物建筑内环境质量。

——现状整修

现状整修措施主要针对保存一般的文物建筑进行。其包括三类工程措施：一是将有险情的结构和构件恢复到原来稳定安全的状态；二是去除近代添加的无保留价值的建筑和杂乱构件；三是对油漆彩绘缺失部位进行修补。

需要现状整修的文物建筑有 13 处：一院正院二进院西厢房、一院正院二进院正房、一院偏院二进院过厅、一院偏院二进院西厢房、一院偏院二进院东厢房、二院正院一进院西厢房、二院正院一进院东厢房、二院正院二进院正房、二院偏院一进院过厅、二院偏院二进院东厢房、二院偏院二进院正房、五院偏院一进院倒座房、六院偏院二进院东厢房。

1) 在不扰动整体结构的前提下，把歪闪、错乱的构件恢复到原来的状态，拆除近代添加的无价值的部分。

2) 在恢复原来安全稳定的状态时，可以修补和少量添配残损缺失的构件，但不得更换旧构件，大量添加新构件。

3) 现状整修应使用原有的建筑形制、建筑结构、建筑材料以及工艺技术。

4) 按照原有工艺技法修补文物建筑油漆彩绘。

5) 尽可能多保留各个时代有价值的遗存。

6) 清理影响文物建筑安全的建筑、构筑物以及杂物垃圾，提升建筑院落整体环境质量。

7) 在中堂的保养维护和原状修整的工作重点有：

——屋面：整体做好屋面排水、疏通檐沟瓦垄、更换破损的瓦件、特别是屋面坡顶的檐沟、更楼和烟囱与屋面的交接缝。做到屋

面不漏雨、接缝不渗水。

——梁架：开展房屋梁架的系统排查，对于檐柱歪闪，梁柁变形、檩椽霉烂、阑额脱榫、连檐糟朽等构件，实施打伞拨正、抽梁换柱、扶正固定、替换更新，保证梁架的坚固稳定。室内吊顶应当设置通风孔或人孔。

——楼板楼梯：对于磨损、开裂、虫蛀、变形严重的木质楼板、楞木、梯板、栏杆，进行修缮维护，保证楼板的坚固稳定。

——墙体：做好砖砌墙体——特别是下碱墙——防渗防潮维护和修缮，可以采用防潮层处理方式；靠近室内排水管的墙面粉刷应当采用防水材料。

——地面：对于室内外地面铺装凹凸不平、破损严重、积水返潮、存在安全隐患的地方进行更换破损铺装、调平地面、夯实平整。

——门窗：做好房屋门窗的日常维护和定期检修，及时维修破损的窗纸、玻璃以及合页、风钩、插销、门闩等，损坏的传统构件应当采用同样形式的构件更换。

——建筑雕饰：对于建筑楹联、牌匾、花罩、挂落等小木作雕饰品，应当做好日常维护和修缮，发现损伤，及时报修。油饰和彩绘应当采用传统材料和工艺。

——砖雕石雕：对于影壁、栏杆、门狮等砖雕石雕，应当做好日常维护，及时修缮伤损，严密防止人为的涂画、损坏和破坏。

第 83 条 保护与整治措施

（1）保护范围

确立在中堂为保护主体，德兴堂、保元堂、宁守堂为附属，明

确以文物建筑为主体的保护定位。

在中堂以文物建筑保护为主，德兴堂、保元堂、宁守堂配合文物建筑开展阐释活动，严格管控两类建筑的用途。

考虑到在中堂与德兴堂、保元堂、宁守堂相毗邻，有必要实施在中堂与德兴堂、保元堂、宁守堂为一体的安全防控措施，确保在中堂文物建筑的安全。

（2）建设控制地带

历史环境修复以乔木林绿化、田园景观为主。明确该区域作为乔家大院周围的缓冲空间，修复乔家堡村的历史轮廓，体现乔家堡村与乔家大院空间格局的关系，成为乔家大院周围的绿色屏障。

本地带的土地用途必须满足文物保护的安全需要，必须严格控制用地的建设强度以及建设的内容和规模。

建筑应当采用传统四合院式布局，单个院落规模、体量和高度不应大于乔家大院中宪第的院落规模。

建筑的整体装饰风格应符合地方民居特征，避免采用外檐斗拱、梁枋彩画、黄色琉璃瓦屋面等做法。

（3）病虫害防治与监测

监测病虫害对乔家大院文物建筑本体、古树名木和可移动文物的威胁程度。重点建设病虫害监测系统，结合文物建筑维修、定期巡查和监控装置设置，实施长期、动态监测，为防治管理、效果评估和防治措施改进提供支持。

第 84 条 整修项目

乔家堡村搬迁拆除后，尚留存了一些乔家堡村公共建筑和古树，

村中街巷的旧址尚存，一些商号和祠庙的基址也可寻迹。可以结合乔家堡村空间轮廓的修复，通过整修进行重现，作为乔家堡村的乡愁记忆点。

——观音堂：建于民国，位于乔家堡村的西南处，原为院落式小庙，仅留一座三开间主殿，单檐歇山顶。于1998年被祁县人民政府公布为县级文物保护单位，祁县县委旧址，并划定了保护区划及建设控制地带（保护范围：中共祁县县委旧址四周院墙内。建设控制地带：东至乔家堡原小学东围墙；西至祁县县委旧址西院墙外9.5米处；南至乔家堡原小学教学楼散水处；北至祁县县委旧址北院墙外3.5米处。），该建筑于2019年经过全面整修现状良好，采取日常保养措施。

——东堡门：位于乔家堡村的东南处，原为进入村口的标志物，横跨在进入村中的主路——前大街与中堂街的转角处。现东堡门建筑为20世纪80年代修建，规划采取现状整修风貌整治后进行展示。

——老槐树：位于乔家堡村南的前大街上，共有两株，树龄超过200年，目前保留且长势良好，是乔家堡村活着的乡愁记忆点，应当进行保养维护。根据树木自身生长情况、病害、虫害等因素的影响，针对性地提出下表保护措施，具体措施有：松土护盘、适时浇水、改善土壤、环状施肥、增强根部透气性、设置围栏、改善排水、施肥喷药、预防病虫害、重点监测。

——老街巷：乔家堡村现保留有前大街、西后街、中堂街、当铺街等街巷痕迹，规划采取结合绿化整治进行标识展示，重现乔家堡村传统街道的格局和村落肌理。

——原乔家堡村委会旧址：位于乔家堡村南的前大街中段，目

前村委会建筑及院落已经拆除，建议在原基址上采用标识展示、场景模拟、复原展示等多种方式进行历史信息的传承再现。

——其他基址：历史上乔家堡村有万川汇、大德恒、关帝庙、祠堂、戏楼、乔家寓客所、乔家牛房院等商号和祠庙，其基址的名称、地点、范围均标注在 20 世纪 60 年代乔家堡村的航拍片上，建议采用标识牌结合绿化整治、标识展示、场景模拟等多种措施进行标示说明。

第 85 条 附属文物保护措施

现存附属文物应原址保护。在建筑维修有可能影响到附属文物安全的情况下，允许拆卸，并在建筑维修活动结束后按原状归安。附属文物应以现状防护为主，使其不再继续损坏。

砖雕、石雕、照壁类附属文物保护措施：针对室外的砖石质文物存在的残损现象，主要采取的措施为防风化、防潮、防生物侵蚀、保护设施隔离、剔除水泥补砌痕迹等。

(2) 木雕附属文物保护措施：

- 对匾对联等木雕附属文物开展稳定性日常监测。
- 对部分油漆开裂、脱落的匾额进行油漆修补。
- 防雨侵蚀、防风化处理。
- 对病虫害危害进行常态化监测，及时防范病虫害。
- 定期检查匾联悬挂是否松动，对松动的匾联及时固定。

第 86 条 可移动文物保护措施

- 建设乔家大院的相关文物馆藏库房，将保藏技术要求较高

的纤维类、纺织类文物（例如书籍、字画、账册、信函等）放置在文物馆藏库房内，实行专门化管理。

——建设乔家大院文物藏品展示馆，作为文物馆藏库房的附属建筑，展示乔家大院的书籍、字画、信函、账册等藏品，形成全方位展示和阐释乔家大院相关文物的场地。

——提升在中堂文物建筑的室内展示环境，将一部分金属类、石质类、木质类的相关文物（例如器具、家具、摆件等）布置在室内展示，体现乔氏家族当年真实的生活场景。

第九章 环境整治规划

第 87 条 环境整治目标

环境整治目标重点在于对已经造成的历史环境破坏情况进行整改、补偿、修复。在保护乔家大院文物建筑的同时，规划要将周围与之相关的文化、社会、景观等环境因素进行整体保护，通过环境整治措施逐步修复和恢复乔家大院的历史环境，使周围环境与乔家大院的文物建筑相协调，合理保护乔家大院完整的历史风貌。

第 88 条 历史环境格局保护

历史环境修复规划目标为：近期应立足于深刻反思大拆大建、拆真建假、割断历史文脉等行为，对已经造成的历史环境破坏情况进行整改、补偿、修复，尽可能消除不当干预造成的负面影响。所有历史环境修复措施应尊重原乔家堡村“大院在中、村堡围合、藏而不露”的历史格局特征，通过植被调整及绿化整饬、拆除、迁建、绿化遮挡等措施，尽可能消除负面影响。

远期通过视线通廊管控、标识展示、活态演绎、数字再现等多种形式，最大程度再现原乔家大院及乔家堡村历史风貌。

根据乔家大院所在原乔家堡村的历史环境，规划对乔家大院景区内部及周边的建（构）筑物进行必要拆除及风貌整饬，使其与乔家大院的整体风貌相协调，恢复该区域与乔家大院相协调的传统建筑风貌和历史环境；植被选择以当地植被品种为主。

第 89 条 历史环境保护措施

（1）植被调整及绿化整饬

根据原乔家堡村的“五横七纵”街巷体系街巷肌理，以乔木林绿化、田园景观为主，采用当地原生植被类型如枣树、榆树、槐树等，对包括中堂街、前大街、南天门街、当铺街、东后街、西后街、老后街等 22 条传统街巷体系进行植被绿化。其中南天门街及中堂街严格维持原有街巷宽度（5 米左右），配以绿化措施，以最小体量示意进村的原有空间形态。

适当开辟或恢复部分农田，栽种小麦、玉米、大豆、荞麦等农作物，展现乔家堡村传统农业景观特色，通过巡护道绿化带和农业景观，形成点、线、面相结合的绿化特征，提升环境质量。规划范围内整体绿化率不小于 40%

（2）拆除

拆除后期建设的东侧景区甬道广场，该景区大甬道位于乔家大院东大门前段，长度 260 余米，直达 G208 国道，形成东西轴向的景观广场，严重破坏了乔家大院历史风貌。在拆除过程中应结合铺地改造及绿化调整措施，通行功能结合原东庄街等传统街巷格局进

行规划。

拆除位于乔家大院东北侧的原停车场，该停车场已停止使用，但是停车场硬质铺地等均未改造，拆除后此区域结合植被调整及整饬，恢复田园景观。

（3）迁建

迁建位于景区甬道广场最东端的乔家大院牌坊。该建筑体量高大，与民居类建筑形制反差较大，风格突兀不协调，规划实施迁建至南侧生态停车场东入口处。

第 90 条 建筑环境整治措施

（1）建筑保留

针对建筑风貌评估基本协调的北小区建筑、履合堂等建筑，采取保留措施，但是调整其建筑功能，作为服务展示乔家大院历史文化价值及配套服务的建筑。其中，现游客服务中心建筑改造为反映祁县当地生产生活的民俗博物馆；履合堂改造为兼备保护管理监测中心；东堡门建筑南侧院落办公建筑改造设置为游客服务中心兼文物库房。

（2）建筑整饬

针对建筑风貌评估不协调南小区建筑及综合服务局部分建筑，采取改变屋面形制、采用传统门窗样式、采用传统外墙立面材料、拆除现代不协调商业标识等措施，使其与乔家大院历史风貌相协调。

（3）拆除临建及其他娱乐设施

拆除乔家大院内与历史文化价值展示无关的卡丁车场、小火车、临建等。

第 91 条 道路交通整治措施

(1) 缩减道路尺度，调整路面铺装

针对景区内后期建设的巡护道路，结合乔家堡村前大街、西后街、中堂街、当铺街等旧街巷的修复，缩减现有道路尺度，增加两侧绿化，采用传统街巷路面铺装材料整治当前的巡护道路，使之与观光游览、巡护管理、安全疏散有机结合。

(2) 调整主入口交通方式

现状游览路线从景区牌坊直达乔家大院东门，与历史上从乔家堡村大门社街和前大街北折后进入乔家大院的路线不符，本次规划将对出入口进行调整，改由南侧由南向北经南天门街、中堂街地带乔家大院东门参观，使参观路线体现历史真实性。

(3) 完善南侧停车场配套设施

针对南侧停车场植被覆盖率不够、配套标识牌不足等问题，采取增加绿化植被种类及数量、完善标识等措施，满足开放展示配套服务需求。

(4) 增加北侧、西侧、东侧次出入口

规划设置北侧、西侧、东侧次出入口三处，作为交通引导方式的重要组成部分。其中北侧出入口便于原乔家堡村居民返回原驻地游览、留住记忆。

第 92 条 景观空间规划

(1) 保护范围内景观空间

——在中堂空间：

坚持文物保护的真实性，严格保护在中堂空间的景观特征，以

传统建筑和院落景观为主，保持古典素雅的风格；

从“福种瑯嬛”大门到“绳其德”祠堂形成的窄长空间，突出青石甬道为中轴、宅院大门为两翼的传统宅院空间特色；

在中堂的高大院墙与高低房屋形成起伏有致的屋檐轮廓线，应当严格保护屋檐轮廓线构成的空间景观特征。

——德兴堂、保元堂、宁守堂空间：

在景观空间的组织上应当服从在中堂的文化主题，避免喧宾夺主；

在景观空间的利用上应当延续乔家大院的历史文化主题，禁止开展与历史文化主题无关的功利性娱乐游戏活动；

进一步凸显乔家大院生活场景，应在研究历史依据基础上，结合展示需求，适当配置必要的花架、盆栽、磨盘、石座凳等，体现乔家大院历史居寝环境的生动性；

在景观空间的表现上应当造型典雅、体量适宜、风格朴实、装饰素雅，与在中堂传统建筑风格相协调；

三院（钟灵毓秀）园林景观的营造应当体现晋商宅第的园林风格，以儒雅、恬静为基调，剔除现代园林的表现形式（例如动感水景、音乐喷泉）。

（2）建设控制地带内景观空间

沿着建设控制地带的边界，采用高低不同的树种勾勒出乔家堡村的轮廓，表达乔家大院与乔家堡村之间历史格局的关系；

恢复乔家堡村的空间是景观规划建设的一个主要目标，采取填芯式植树绿化的方法，为乔家大院营造一个绿色屏障；沿着传统街巷串联东堡门、村委会旧址、老槐树等历史记忆点，能够使到访者

感受到“大院居中、村堡围合”的历史格局；

在采取绿化形式展示历史村庄建筑格局时，应在研究当地原生植被基础上，可采取如侧柏类常青木本植物等类型，按照原建筑轮廓进行种植。管理修剪高度控制在1米左右；历史宅院内树木位置、树种及高度按照历史资料种植。便于在视角内完整看到原村庄与巷道轮廓肌理、庭院建筑与绿化轮廓。避免“五彩缤纷大花园景观”，便于后期绿化修剪管理和观众安全管理。能减弱植物火灾与虫害对大院的威胁，部分有大树的原居民庭院空间，可以作为观众临时休息空间使用；

在乔家堡村老商号的基址上，穿插布置一些晋商活动的造型雕塑，使到访者能够感受到原乔家堡村的生活气氛；

在乔家堡村的绿重荫浓的环境中，点缀一些传统建筑风格的游览服务设施，提供具有乡村特色的服务项目和文宣产品，使到访者能够体验到传统文化的魅力，产生寓教于乐的效果。

第 93 条 视线通廊规划

为了更好地展现乔家大院的建筑艺术魅力，重点保护乔家大院以下四条视线通廊。

(1) 传统南向进入乔家堡村的视线通廊

由南向北经南天门街、中堂街至乔家大院“福种瑯嬛”大门处的面貌。

(2) 东堡门至乔家大院

从东堡门向西北方向远望乔家大院“福种瑯嬛”大门以及乔家大院东南院墙的面貌。

(3) 前大街至乔家大院南侧院墙

从乔家堡村前大街的村委会旧址（含老槐树）向北远望乔家大院南侧院墙的面貌。

(4) 当铺街口至乔家大院西侧院墙

从当铺街口（含老槐树）向东北远望乔家大院西侧院墙以及西后街街口大门的面貌。

第 94 条 环境卫生

——严禁随意倾倒、堆放垃圾。由当地政府组织，尽快清理保护区内的所有拆迁后遗留的生产、生活、建筑垃圾。

——乔家大院区域内合理设置垃圾箱，垃圾箱外观须与乔家大院建筑风貌协调，按照需要建立移动垃圾站。

——完善垃圾箱设置，专人负责，定时清理，建立旅游垃圾处理系统。

——改造提升现有公共卫生间内部设施及环境。

第十章 展示利用规划

第一节 总体策略

第 95 条 展示总体策略

(1) 以乔家大院在中堂文物建筑作为展示利用的主体，在文物保护的前提下，坚持科学合理的利用原则；

(2) 以弘扬优秀历史文化，提升民族自豪感，激发爱国主义热情，热爱伟大祖国作为乔家大院展示利用的主旋律；

(3) 加强乔家大院文物价值的阐释，让文物活起来，把文物建筑、附属文物、相关文物整合串联起来，充分发挥文物在社会主义新时代的作用；

(4) 科学提出乔家大院的环境容量和展示利用强度，通过环境容量控制和展示利用强度控制的方式，保护文物的真实性、完整性、安全性；

(5) 通过规划全面展示乔家大院的地位和作用，提高全社会对于文物保护重要性的认知，实现乔家大院在历史、人文、环境诸方面的可持续性。

第 96 条 展示利用原则

(1) 保护第一，有效利用，在保护乔家大院文物建筑的前提下，全面展示文物建筑面貌、阐释历史、艺术、科技价值，传递历史文化信息；

(2) 文物展示与文化阐释结合起来，做到展示主体真实，阐释脉络完整，展示场景生动，让参观者得到充分的认知和体验；

(3) 尊重历史，活化历史，整治环境、修复乡愁记忆点，再现乔家大院与乔家堡村的历史空间格局；

(4) 乔家大院的文物展示和文化阐释应当与周边环境有机地结合起来，在满足保护要求的前提下，与相关旅游规划相衔接；

(5) 文物展示与文创产品的研发结合起来，让历史文化滋养文创设计、文创设计传播历史文化，共同实现文物保护利用的共赢目标。

第二节 展示规划

第 97 条 展示面积与游客容量

(一) 展示面积

(1) 乔家大院核心展示区

以在中堂为主体的展示区，面积为 1.0 公顷，可供展示面积为 3000 平方米；

(2) 乔家大院主题展示区

以德兴堂、保元堂、宁守堂形成的展示区，面积为 2.5 公顷，可供展示面积为 12000 平方米；

(3) 原乔家堡村展示区

以一类建设控制地带为主形成的展示区，面积为 6.78 公顷，可供展示面积为 30000 平方米；

(4) 乔家大院景区展示区

以二类建设控制地带的部分区域（含东侧入口区、商业配套服务区等）形成的展示区，面积为 27.72 公顷，可供展示面积为 72000 平方米；

总展示面积合计为 117000 平方米。

（二）游客容量

依据《旅游景区游客容量计算规范》，根据文物建筑游客参观时所需要的面积，采用面积法计算各个展示区的一次性游客容量。游客参观时所需要的面积指标为 M^2 /人；

乔家大院核心展示区取 $1.5M^2$ /人，一次性游客容量为 2000 人/次；

乔家大院主题展示区取 $2.5M^2$ /人，一次性游客容量为 4800 人/次；

原乔家堡村展示区取 $10M^2$ /人，一次性游客容量为 3000 人/次；

乔家大院景区展示区取 $15M^2$ /人，一次性游客容量为 4800 人/次。

游客容量为 14600 人。

（三）日游客容量

依据一次性游客容量，设定乔家大院的平均游览时间为 2 小时，日间开放 8 小时，乔家大院的日游客容量（Q）计算如下：

$Q=14600 \times (8 \div 2) = 58400$ 人次/日，实际操作中可以计作 55000 人次/日。

第 98 条 展示利用强度

为了保证在中堂文物建筑的安全，有必要制定展示利用强度指标；

核心展示区和主题展示区的一次性游客容量不应当超过 3500 人，超过时应当实行游客分流或间断关闭闸口；

展示区的日游客容量不应当超过 55000 人次，超过时应当采取

门票预约方式进行合理限流；

如遇雷雨、大雪、雾霾等特殊气象情况，应当按照上级管理部门的要求，采取提前预告、降低容量、暂时闭馆等措施；

如遇防恐防暴、卫生防疫等社会公共安全治理等特殊情况，应当按照上级管理部门的要求，实施关闭、疏散、限流、降低容量、开放时段控制等措施；

依据博物馆管理的惯例，乔家大院核心展示区和主题展示区应当每周闭馆一次，开展内部休整工作。

第 99 条 展示功能分区

保留乔家大院景区现状形成的展陈、游览、管理服务三类功能分区。重点进行乔家大院在中堂以及德兴堂、保元堂、宁守堂展示流线的精细化组织，使得各个展示区能够围绕文物建筑和文化主题组织展示流线，方便游客，利于管理。

（1）出入口

东出入口设在乔家大院东门“福种瑯嬛”处，为游客通道；

西出入口设在乔家大院后街西门处，为游客通道，兼做内部员工通道和紧急疏散通道；

东北出入口设在乔家大院宁守堂的北门，作为紧急疏散通道。

（2）展示区

核心展示区以在中堂文物建筑为主，展示内容包括甬道、影壁、院落、房屋、更楼、廊道、庭院、室内、家具等。

主题展示区以德兴堂、保元堂、宁守堂为场地，展示和阐释乔家大院与晋商文化，内容包括乔家兴衰史、晋商文化、万里茶道、

民商经略以及乔家大院的建筑模型、历史建筑构件、古建筑保护技术等。

乔家堡村展示区：主要展示乔家堡村空间轮廓以及前大街、东堡门、村委会旧址、老槐树等遗存。

乔家大院景区展示区：主要展现乔家堡村的乡村风貌和农村环境，提供游客集散空间以及综合旅游服务场地。

（3）管理区

乔家大院文物保护管理区集中设置在三院（钟灵毓秀）的园林后面，其他监控、消防等功能性管理用房设置在一院（大夫第）和保元堂。

（4）游览服务区

乔家大院游览服务区分为综合服务区和分散服务点的形式：

综合式服务区位于 G208 国道西侧，提供接待、快递、警务、紧急医疗、自动售货机、旅游纪念品等公共性服务；游客服务中心提供游览咨询、接待、购票、导游、讲解、翻译等专项服务；

分散服务点布置在德兴堂、保元堂、宁守堂院落中，主要提供饮料、小食、纪念品以及临时歇脚等服务。

第 100 条 展示游览线路

（1）当前在用的游览线路

乔家大院景区→游客服务中心→在中堂“福种瑯嬛”入口→在中堂→德兴堂→保元堂→宁守堂→西后街→北出口→停车场。

全程步行游览，长度为 1200~1500 米，时间为 60~90 分钟。

（2）建议调整的游览线路

停车场→南天门街→游客服务中心→警示碑→中堂街→在中堂“福种瑯嬛”入口→在中堂→德兴堂→保元堂→花园→宁守堂→西后街→当铺街→前大街（西段）→古槐树→原村委会旧址→东堡门→东庄街→民俗博物馆（警示专题展示厅）→综合服务区→停车场。

第 101 条 展陈方式

（1）文物建筑展示

主要展示乔家大院在中堂文物建筑实体，包括街道、院落、庭院、房屋以及结构、构造、材料、装饰等，了解晋商传统宅院的建筑营造特点。

（2）空间布局展示

主要展示乔家大院在中堂文物建筑实体，包括正房、厢房、闺房、楼房、更楼、廊道以及家具、摆设等，了解乔氏家族的生活起居方式。

（3）文化专题展示

针对乔家大院为代表的晋商文化发展历程和历史遗存组织的专题性展示，例如晋商文化展、商道商经展、商事器物展、乔氏家族史迹展、地方民俗展等。

（4）微缩模型展示

制作乔家大院建筑、家具、器物的微缩模型、解剖模型或仿真模型，进行文化或科技的普及性展示，提供乔家大院建筑文化的多角度全方位的观察和理解。

（5）多媒体展示

将乔家大院的历史文化和建筑文化制作成多媒体影视产品，通

过虚拟现实（VR）技术进行展示，提高展示的生动性和吸引力。

（6）参与式展示

设计一些参与性的展示项目，通过让游客（特别是青少年）的亲身参与，加深对乔家大院历史文化和建筑的认识和理解。

第 102 条 展示场地

（1）在中堂

乔家大院文物建筑，包括 6 个院落。

（2）德兴堂、保元堂、宁守堂

乔家大院修缮和复建的传统建筑，包括 10 个院落以及园林。

（3）东堡门

位于乔家堡村大门社街，建于 20 世纪 80 年代末，占地面积 400 平方米，现有堡楼，是乔家堡村乡愁记忆点之一。

（4）老槐树

分别位于乔家堡村前大街和当铺街南口，树龄超过两百年，作为乔家堡村的活的历史见证物，是乔家堡村乡愁记忆点之一。

（5）村委会旧址

位于原乔家堡村前大街区域，历史上是祠堂和村公所，后来成为乔家堡村的行政中心，占地面积约 2000 平方米，规划修建乔家堡村史馆，作为乔家堡村乡愁记忆点之一。

（6）老街巷

乔家堡村现保留的前大街、西后街、中堂街、当铺街等街巷，建议结合观光游览道路进行整修，重现乔家堡村旧时街道的格局和肌理。

(8) 观音堂

乔家堡村的西南处的一座院落式小庙，2019 年全面整修后重现原貌。

(9) 村落格局展示建筑

在原村落肌理基础上，远期规划建设能够体现乔家大院原“村堡相拥、大院居中”历史格局的传统民居类建筑，赋予相关展示主题如乔家大院可移动文物库房的附属展示馆，展示纤维类、纺织类等保藏技术要求较高的文物（例如账册、信函、衣物等），选址拟在乔家大院在中堂东侧、南侧区域。

(10) 专题展示厅

在民俗博物馆处、在中堂文物建筑内设置反思、警示此前大拆大建、拆真建假活动的专题展厅 2 处；在南侧主入口北侧的村委会旧址处设置警示碑 1 处。警示乔家大院前期发展过程中出现的“改制风波、长期游走在文物保护法律底线边缘、过度无序商业开发”等问题，重点体现整改工作取得的成效和进展。

第 103 条 展陈设施

(1) 展示信息控制中心

主要进行展示服务信息的集中发布、更新、预约、插播以及呼叫，需要配置一个 30 平方米的控制中心用房。

(2) 语音导览器

便携式语音导览器和头戴式耳麦，提供各个参观展示点的多语种语音讲解。

(3) 展示说明牌与导识牌

各个院落与建筑的说明牌、展示点的游览线路导识牌、游览线路指示牌等，按照实际需要制作或购置；

可以将展示说明牌制作成二维码，游客下载乔家大院游览 APP，灵活选择游览场景和解说内容。

（4）导游解说员

服务于乔家大院文物展示的导游解说员，以普通话解说、英语等外语解说。

（5）解说材料

乔家大院展示说明的印刷材料，应当做到图文并茂，言简意赅，充分表达和阐释乔家大院历史文化与文物价值，同时配以翻译准确的英文。

第 104 条 展示业务管理

（1）乔家大院的文物展示应当以弘扬爱国主义精神、宣传优秀传统文化、凸显历史文化成就、作用与影响为展陈主线；

（2）文物展示应当展现和阐释乔家大院的文物价值和建筑特色，坚决摒弃宣扬封建思想和迷信低俗的内容；

（3）文物展示主要根据文物保护的安全性、文物类型的代表性、文物保存的真实性、趣味性、可观赏性等综合因素进行策划；

（4）文物展示应当营造“环境优美、主题突出、特色鲜明、服务优良”的环境特色，展陈方案设计必须不影响建筑布局、室内格局、家具陈设的现状；

（5）文物展示区禁止引入与文物保护主题不相协调的各种商业性活动；

(6) 文物展示区的环境设计应当利于文物保护、符合历史特点，凸显当地特色，不宜采用宫苑建筑或城市园林的设计手法；

(7) 文物展示区应当提供残障人士服务，设置残障通道、配备轮椅，方便残障人士游览参观。

第三节 宣传与教育

第 105 条 加强宣传力度

(1) 充分运用网络发布、展览、媒体等各种宣传教育手段，加强乔家大院的传播能力。

(2) 在现有的出版物或宣传资料的基础上，编制宣传品，如介绍乔家大院历史信息和文化价值内涵的读物、影像资料等。

(3) 整合学者、遗产保护专家、政府管理机构、文物管理者和讲解员、旅游经营者和其他专业人士的多学科专门知识，制定诠释方案。

(4) 吸收公众意见，引导公众提升对文物保护的参与度和责任感。

第 106 条 完善教育手段，推动协调发展

(1) 采用不同形式对当地居民、学生进行文物价值与保护意义的宣传，增强青少年文物保护意识。

(2) 广泛动员地方及社会关心并支持乔家大院的保护工作，充分发挥新闻媒体和群众监督作用。

(3) 通过积极的宣传教育，不断提高乔家大院的社会效益，推动当地经济社会的全面、协调和可持续发展。

第十一章 管理规划

第一节 管理机制建设

第 107 条 健全保护管理执行手段

(1) 完善文物保护单位内土地资源管理利用强度控制的相关保护专项政策法规。

(2) 建立健全文物开放强度论证决策制度、保护区划内保护展示工程论证决定程序和制度等相关管理制度，进一步提升管理制度的系统性和科学性，保障文物的安全性和延续性。

(3) 公布、实施《乔家大院保护规划》，作为指导乔家大院系统性保护和管理的法规性和技术性文件。

第 108 条 加强管理机构建设，明确主体责任

地方人民政府是乔家大院文物保护工作的责任主体，应当重视文物保护，正确处理经济建设、社会发展与文物保护的关系，确保文物安全。基本建设、旅游发展必须遵守文物保护工作的方针，其活动不得对文物造成损害。

县人民政府有关行政部门在各自的职责范围内，负责乔家大院有关的文物保护工作。县人民政府文物行政部门制定乔家大院的具体保护措施，并组织实施。

乔家大院实际管理使用单位应在当地人民政府及文物行政部门监督指导下，合理有序开展展示利用工作。

一切机关、组织和个人都有依法保护文物的义务。原乔家堡村村民是乔家大院文物保护工作的重要参与者，村民应主动增强文物

保护意识，使用不可移动文物，必须遵守不改变文物原状的原则，负责保护建筑物及其附属文物的安全，不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物。

应健全现有管理机构的职能，使之能够完成乔家大院的科学研究、保护管理、维护修缮、藏品保管、宣传陈列等工作。

针对管理现状制定有关乔家大院保护与管理的培训计划，增强管理机构的管理能力，培训内容应包括运行管理、游客管理、安技防技术等。

根据保护和管理发展需求，制定人才梯队培育计划，保持人才队伍的健康、持续发展。

第 109 条 加强协调合作

(1) 加强文物行政管理部门、建设部门、国土资源管理部门、旅游管理部门、治安执法部门等与文物保护相关的各部门间的协调。建立综合决策机制，并应积极与其他相关部门开展联合执法检查。

(2) 保护区划内涉及的镇区、村落，以及与居民、企业、文物、旅游等多方面的利益相关者，应在保障文物获得真实、完整保护的前提下，妥善处理好各方利益，促进文物保护事业与社会发展的和谐关系。

第 110 条 日常管理机制

(1) 开展实施监督：乔家大院的保护措施涉及文物保护、城市建设、旅游发展、土地利用、绿化生态、交通组织等诸多专项规划。在规划制定公布后，应注重规划的贯彻落实和实施监督，确保乔家

大院保护规划的指导性、有效性。

(2) 建立应急预案：针对文物本体和周边环境可能面临的自然灾变，开展风险评估，制定应急预案，保障文物的可持续保存和合理利用。

第 111 条 资金筹措

(1) 资金筹措：按照国家有关文件完善财务与资产规范化管理，加强与乔家大院相关的国家和地方财政拨款的管理工作。文物保护单位所需经费，按照财政事权和支出责任划分改革有关规定，列入各级财政预算予以保障。同时积极争取社会资本及各类公益性基金支持。

(2) 通过充分阐释和宣传文物价值，发挥遗产的文化资源效益，多渠道筹措经费来源，包括门票收入、专项经营、社会捐赠等，用于补充环境整治、基础设施改善、日常维护等主要资金缺口，谋求文化效益对遗产保护的反哺作用。

第二节 监测规划

第 112 条 开展监测工作

(1) 文物建筑监测：

结构稳定性监测：针对现有文物保护单位，运用先进的技术手段及设施，对墙体及木构架稳定性进行长期监控，积累监控数据资料，作为今后保护措施制定依据。

病害监测：针对文物保护单位各种病害因素进行长期监测。

（2）环境监测

由专业气象、水文部门对保护范围、建设控制地带及周边相关环境的大气环境质量、水环境质量、土壤环境质量、噪声状况等自然环境质量进行长期监测。

（3）旅游监测

主要监测内容包括：旅游环境监测，游客数量监测，旅游效益监测方面，作为调整游客容量及旅游开发程度的依据。

第 113 条 加强监测管理

（1）建立监测系统档案：按照文物勘察报告、文物保护工程档案、环境评估报告等类别进行分类收集整理，为遗产的保存、保护技术研究以及科学管理提供依据。

（2）为监测工作进行行政安排：根据文物保护专业项目监测、常规项目监测两大类监测内容，落实监测负责部门和责任人，落实监测实施方式和资料提取途径和方式，建立监测管理规章制度，加强对监测管理的监督。

第十二章 研究规划

第 114 条 研究规划目标和要求

(1) 围绕乔家大院保护的主体开展历史、文化、建筑、民俗、晋商等多学科研究，加强研究成果服务文物保护、活化文物利用的作用；

(2) 深入开展乔家大院的系统研究，真实、完整、清晰地揭示乔家大院的历史地位、文物价值以及晋商文化的作用；

(3) 全面开展文物建筑保护研究，重点是建筑沿革、空间布局、建筑营造、结构与材料特点、保护与维修方法，为文物建筑的可持续保护提供实证材料；

(4) 通过乔家大院保护研究，挖掘乔家大院在历史文化、经商历程、居住形态、生产方式、生活习俗方面的特点，为展现乔家大院的历史、艺术和科学价值提供可靠依据。

第 115 条 研究方向与内容

(1) 文物建筑本体研究

开展在中堂建筑营造与技艺研究，例如建筑设计与建造方式、建筑结构与构造特点，也可以扩展到山西传统民宅建筑研究。

(2) 文物建筑保护利用研究

以乔家大院在中堂文物建筑为主体，开展文物建筑保护利用研究，例如文物建筑保护修缮的方法、技术、材料、手段。也可以对标国内外文物建筑利用的典型案列，开展乔家大院展示研究。

(3) 馆藏文物保护研究

以乔家大院现有的 6300 余件馆藏文物为主体，主要开展家具、文房、文玩、账册、信函、书籍等方面的研究。

（4）乔氏家族与乔家堡村史研究

乔氏家族的经商活动历时近 200 年，传袭祖孙七代，一直影响着乔家堡村的发展，开展乔氏家族、乔家大院、乔家堡村的历史变迁和代表性案例的研究。

（5）晋商文化研究

山西晋商是我国清代四大“商帮”之一，海外商贸业务开拓远达俄罗斯，开展经商历程、商经商道、商事兴衰、海外开拓方面的研究；

第 116 条 研究工作要求

（1）按照全国重点文物保护单位的保护管理要求，全面整理在中堂文物建筑测绘、保护研究成果、相关研究文献等档案，充实完善文物保护“四有”档案；

（2）对在中堂的历次调查资料、保护研究资料（文字、绘图、照相、录像、数字信息库）进行整理，开展系统的分类编目和信息化采集，建立乔家大院文物的数据库和信息管理系统；

（3）鼓励多学科、多领域的合作与交叉研究，加强与全国文物建筑保护机构和专家的联系，建立文物建筑保护专家系统；

（4）建立开放的科学研究平台，鼓励相关文博单位、科研单位、高校对乔家大院的共同研究；

（5）制定研究成果出版计划，及时出版专题报告、研究专著、学术论文等成果；

(6) 组织召开以乔家大院历史文化和建筑文化研究为主题的新闻发布会、现场论证会、学术研讨会等学术活动；

(7) 乔家大院保护应当与推动学科进步相结合，以技术创新和科技进步提升乔家大院保护工作水平和质量；

(8) 乔家大院保护应当实践文物建筑整合保护理念，解决重要学术课题，进一步丰富文物建筑保护研究的成果。

第十三章 规划衔接

第 117 条 规划衔接要求

(一) 规划定位要求

《山西省黄河、长城、太行三大板块旅游发展总体规划》将乔家大院定位为山西省十大旅游景点之一，应当进一步确立文物保护与旅游发展的协调关系。

《山西省乡村振兴战略总体规划（2018—2022 年）》将乔家大院所在的东观镇作为实施乡村振兴的重点镇之一，应当进一步确立文物保护在东观镇乡村振兴中的重要意义和特殊作用。

(二) 土地空间资源

在《晋中市国土空间总体规划》《祁县国土空间规划》的土地与空间资源的规划中，应当充分考虑和协调乔家大院保护区划的土地与空间需求，强调乔家大院周边环境整治的必要性。

(三) 城镇开发区边界线管理系统

在《晋中市国土空间总体规划》《祁县国土空间规划》中，应当将乔家大院的保护范围和建设控制地带纳入城镇开发区边界线管理系统中，在地块控制性详细规划上确定建设强度控制的有关要求。

（四）保护区划落实

应当重申乔家大院保护范围和建设控制地带的四至界域，严格遵守乔家大院保护规划的相关规定，严肃落实保护范围和建设控制地带所需要的土地和空间，严格执行规划用地控制指标，严令禁止各种变相或违规操作，做好相关规定的协调性补充和调整。

（五）景区环境容量

在乔家大院的旅游规划中，应当提出景区环境容量的合理数值，作为配置旅游服务设施以及旅游旺季调控乔家大院游客量的重要依据。

（六）本规划在实施过程中，如与其他相关规划的规定不一致时，凡涉及乔家大院保护的内容均以本规划为准。

第十四章 规划分期及实施重点

第 118 条 分期划定

本规划的实施分为近期、远期两个阶段：

近期：2025 年至 2030 年。

远期：2031 年至 2040 年。

第 119 条 分期实施范围和重点

规划依据保护需求、实施的力度和可操作性，以及展示利用策略，划定规划分期实施重点。

(1) 近期（2025~2030 年）

完成乔家大院保护规划修编，加强保护规划的法规与技术指导，提高保护管理的科学性；

强化乔家大院文物保护管理能力的建设，进一步完善保护管理制度，提高保护管理的执行力；

持续开展乔家大院在中堂文物建筑的预防性保护维修；

开展乔家大院展示利用的专项规划，特别是可移动文物的展示，进一步提高文物展示利用水平；

开展乔家大院建设控制地带的环境与景观的整治建设，全面提高乔家大院保护利用的水平；

实现文物保护管理制度健全、文物保护管理队伍完备、文物建筑保护工程落实、文物展示利用手段先进、旅游环境和景观环境良好的目标；

全面落实全国重点文物保护单位的保护管理要求，加强保护管

理队伍的建设；

持续开展乔家大院在中堂文物建筑保护维修，提高文物建筑的可持续性；

实现文物保护管理机制运行良好、文物建筑保护工程落实、可移动文物推出序列展示、文化创意产品多样、景观环境和生态环境优美的目标。

(2) 远期（2031~2040年）

建成乔家大院文物建筑与可移动文物相结合的展示利用系统；

完成乔家大院建设控制地带和外围环境的整治与提升建设；

加大开发以乔家大院为主题的文化创意产品；

完成乔家大院保护规划提出的要求，基本完成提出的实施项目，形成全面保护和永续利用的相互协调的保护管理机制，建成集文物保护、展示利用、游览观光、文化教育、保护研究为一体的国内知名的文物保护和文化教育基地。

第 120 条 近期实施项目

(一) 制度建设

完成《乔家大院保护规划修编》的编制与审批工作，完成保护范围与建设控制地带边界立桩定界工作。

(二) 保护工程

全面勘察在中堂文物建筑的病害伤损状况，制定五年期的保护修复工程计划；

按时提呈年度文物保护工程立项报告，开展文物建筑保护工程。

(三) 展示利用

大力整治当前“重商轻保”的展示利用环境，进一步凸显乔家大院文化主题的展示利用；

组织开展在中堂的历史场景复原展示，提升德兴堂、保元堂、宁守堂的历史文化展现与阐释。

（四）环境景观

严格管控乔家大院建设控制地带的建设开发；

实施历史环境保护措施、建筑环境整治措施、道路交通整治措施、景观空间规划措施。重点改造历史上不存在的空间形式，迁移历史上不存在的建筑类型；

开展乔家堡村空间轮廓的环境绿化建设以及外围环境的治理；

开展东堡门、村委会旧址等乡愁记忆点的修复以及老槐树的保护。

（五）保护管理

建设乔家大院可移动文物展示馆及馆藏库房，序列化推出乔家大院可移动文物展示，扩大可移动文物的展示利用；

建立健全乔家大院文物保护管理的队伍建设，强化乔家大院的文物保护管理工作。设置警示碑，设置专题警示展示厅。

（六）基础设施

完成乔家堡村老街巷的勘测定位以及修复方案。

（七）防灾减灾

制定灭火和应急疏散预案，明确每班次、各岗位人员及其报警、疏散、扑救初起火灾的职责，每半年至少开展一次演练。在节假日前、民俗活动等人员集中的重点时段，应当结合实际制定专门预案。全面开展防火巡查检查，文物建筑的消防安全责任人或管理人每季

度应至少组织 1 次防火检查，重点检查以下内容：

- ① 消防安全管理制度落实情况，管理使用单位负责人和其他员工防火意识和消防知识、技能的掌握情况
- ② 开展日常防火巡查情况；
- ③ 疏散通道、安全出口和消防车通道（消防道路）是否畅通，防火间距是否被占用情况；
- ④ 消防设施、设备和器材完好有效情况；
- ⑤ 消防水源是否满足使用需求；
- ⑥ 有无违章用火、用电、用油、用气情况；
- ⑦ 电器产品的安装、使用及其线路、管线的敷设是否符合消防技术标准和管理规定；
- ⑧ 重点部位的消防安全措施情况；
- ⑨ 火灾隐患整改和防范措施落实情况；
- ⑩ 其他消防安全管理情况。

专（兼）职消防管理人员应当对前款规定的第③④⑥⑦⑧⑨项内容开展日常的防火巡查；文物建筑对社会开放期间，至少每 2 小时进行一次防火巡查，并强化夜间巡查。

提升微型消防站、消防设备的更新，切实保障消防能力；

进一步加强安防监控点的布设范围，更新老旧安防设备，加大安防技术投入。

（八）保护研究

开展乔家大院在中堂文物建筑测绘研究；
开展乔家大院文物建筑修复技术规范的研究。

（九）协调发展

乔家大院保护的有关规定纳入东观镇镇区规划之中；
乔家大院保护纳入晋中市文物保护规划中；
做好乔家堡村社区搬迁遗留问题的妥善处理。

第 121 条 远期实施项目

（一）制度建设

贯彻执行乔家大院保护范围和建设控制地带的管理规定，加强保护，严控开发，严管项目。

（二）保护工程

完成在中堂文物建筑的整体保护维修，基本消除文物建筑的各种病害伤损，全面提升文物建筑的健康水平；

在中堂文物建筑进入稳态保护时期，按照文物建筑保护的要求，开展日常性的维护保养；

建设乔家大院可移动文物馆藏库房，可移动文物全部纳入文物库房馆藏。

（三）环境整治及展示利用

迁建位于景区甬道广场最东端的乔家大院牌坊。规划实施迁建至南侧生态停车场东入口处。

建成乔家大院文物建筑展示、历史与传统文化阐释、专题化可移动文物展示、乔家堡村乡愁回忆点的体系化展示利用架构。

（四）基础建设

修复乔家堡村部分传统街巷，完善乔家大院周边观光游览步行道路系统的建设。

（五）环境景观

全面建成乔家堡村的空间轮廓，完成以乔家堡村老街巷为主体的观光游览步行道路系统，完成与乡愁记忆点串联的整体环境建设。

（六）保护研究

建设一支拥有文物保护、地方风俗、非物质文化遗产保护等研究方向的学术力量，围绕乔家大院历史价值文化内涵出版一批有影响力的论文和著作。

（七）影响作用

成为在文物保护、文化品牌建设等方面的国内知名文博单位；

申请成为中国乡村建设发展论坛、中华传统经商文化论坛的永久会址；

实现乔家大院的全面科学地保护，最大限度地保留历史真实性和文物完整性；

建立以乔家大院博物馆、文物管理所和乔家堡村史馆“三位一体”的保护管理机构，制定和执行完善的管理制度；

建立完善的乔家大院文物展示利用体系，实现文化遗产的全方位开放和可持续利用；

完成规划确定的环境整治项目，实现乔家大院文化旅游发展与乔家堡村建设互利共赢；

建立辐射全国、具有国际影响的山西传统民宅、民俗文化研究中心，成为传统民宅参观、学习、考察、研究、交流的综合性平台。

第十五章 投资估算

第 122 条 估算说明

本规划估算单价采用地方文物保护部门提供数据，考虑到各项目实际工程量在实施工程中不确定因素较多，本规划所列各项目的经费核算应以工程设计文件为准。

第 123 条 经费估算

本规划提出的项目实施保护经费估算总额为人民币贰亿壹仟叁佰陆拾肆万伍仟柒佰元（¥213645700.00），由保护工程、环境整治工程、管理工程、展示工程、基础设施工程组成。

1. 保护工程项目投资：2915.12 万元，占项目总投资的 13.64%；
2. 环境整治工程项目投资：11944 万元，占项目总投资的 55.91%；
- 3 管理工程项目投资：1140.10 万元，占项目总投资的 5.34%；
4. 展示工程项目投资：1550 万元，占项目总投资的 7.26%；
5. 基础设施工程项目投资：1471.04 万元，占项目总投资的 6.89%；
6. 直接工程造价：17878.3 万元；
7. 其他费：3486.27 万元；

工程总投资：21364.57 万元。

项 目 名 称	单 位	数 量	单方造价（万元）	合价（万元）
一、保护工程				
文物建筑保养维护及监测	m ²	4875	0.2	975
文物建筑现状整修	m ²	1281.34	0.8	1025.72
保护说明牌	个	3	2	6
保护界桩	个	21	0.4	8.4
匾额、对联、木质文物保护工程	项	1	230	230

项 目 名 称	单 位	数 量	单方造价（万元）	合价（万元）
石碑、石刻等石质文物保护工程	项	1	360	360
瓷器保护工程	项	1	50	50
铁器保护工程及设施	项	1	100	100
古树保护工程	株	2	5	10
在中堂甬道保护工程	处	1	150	150
小计				2915.12
二、环境整治工程				
植被调整及绿化整饬	项	1	3000	3000
建设控制地带内建筑垃圾清理工程	m ²	371900	0.01	3719
景观整饬工程	m ²	3000	0.1	300
非文物建筑日常维护	项	1	100	100
拆除工程（拆除临建及其他娱乐设施）	项	1	15	15
缩减道路尺度，调整路面铺装	m ²	4010×5M	0.2	4010
周边建筑整饬	项	1	800	800
小计				11944
三、管理工程				
保护管理中心改造工程	m ²	2150	0.3	645
管理设施	项	1	100	100
监控中心改造工程	m ²	89	0.3	26.7
数据信息化与可视化项目	项	1	100	100
改造博物馆	m ²	628	0.3	188.4
四有档案建设	项	1	30	30
教育培训	项	1	50	50
小计				1140.10
四、展示工程				
陈列展示工程	项	1	500	500
多媒体展示工程	项	1	300	300
场景模拟项目	项	1	300	300
标识说明展示工程	项	1	200	200
纪念品文创工程	项	1	200	200
解说系统	项	1	50	50
小计				1550

项 目 名 称	单 位	数 量	单方造价（万元）	合价（万元）
五、基础设施工程				
生态停车场改造	m ²	20402	0.02	408.04
安技防提升改造	套	1	100	100
电线整修	套	1	100	100
排水系统疏浚	项	1	220	220
消防工程提升改造	项	1	100	100
防雷设施提升改造	项	1	200	200
游客服务中心建设	m ²	710	0.3	213
公共卫生间改造提升	项	1	50	50
照明设施提升改造	项	1	80	80
小计				1471.04
六、直接工程造价	一+二+三+四+五			17878.3
七、其他费用				
勘察设计费	7%	六*6%		1072.698
监理费	2.5%	六*2%		357.57
文物保护单位管理费	1.8%	六*1.5%		268.17
基本预备费	5%	六*5%		893.915
不可预见费	5%	六*5%		893.915
小计				3486.27
项目工程总投资	六+七			21364.57

第十六章 附则

第 124 条 规划成果

本规划由规划文本、规划图纸、规划说明、基础资料汇编 4 部分组成。其中规划文本与规划图纸具有同等的法律效力。

第 125 条 规划变更

有关保护区划、管理规定等强制性规划内容若需变更，必须按照《全国重点文物保护单位保护规划编制审批管理办法》第十八条规定办理。

第 126 条 规划实施

本规划经国家文物局评审通过后，由山西省人民政府公布实施。涉及文物保护单位管理机构权限以内的规划措施由山西省文物局指导执行。涉及文物保护单位管理机构权限以外的重要规划措施纳入相关领域实施管理。

第 127 条 实施时间

本规划自山西省人民政府公布之日起执行。