

潮州市古城区历史建筑保护管理办法

(2023年4月26日潮州市人民政府令第10号公布 自2023年6月1日起施行)

第一章 总 则

第一条 为加强本市古城区历史建筑的保护与管理，继承和保护古城历史文化遗产，提升城市品质和彰显古城文化特色，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《历史文化名城名镇名村保护条例》《潮州市历史文化名城保护条例》等法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于潮州市古城区内历史建筑的认定、保护、监督管理和利用活动。

潮州市古城区范围按照潮州市古城区详细规划确定。

第三条 本办法所称的历史建筑，是指未公布为文物保护单位并经市人民政府认定公布的具有一定保护价值，能够反映潮州历史文化和地方特色的建筑物、构筑物。

第四条 古城区内建成四十年以上且未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建筑物、构筑物，符合以下情形之一的，可以认定为历史建筑：

(一) 建筑样式、施工工艺和工程技术具有建筑艺术特色和科学研究价值，且建筑构造、布局基本完整的；

(二) 充分反映潮州本土地域建筑特点或外来地域建筑特点鲜明，具有一定代表性的；

(三) 重大历史事件的载体，或在潮州市城市及各行业发展史上具有代表性意义，能够反映时代特点的建筑物、构筑物，且建筑构造、布局基本完整的；

(四) 具有代表性的工业、农业、商业等行业遗产建筑以及宗教和宗族信仰场所；

(五) 位于文物保护单位周边，作为与文物本体相关的环境要素的，或者与传统建筑（群落）连续成片的；

(六) 与非物质文化遗产保护和传承直接相关的建筑物、构筑物。

建成三十年以上、不足四十年，但符合前款规定条件之一，具有特殊历史、文化、纪念或者教育意义的建筑物、构筑物，也可以确认为历史建筑。

第五条 老城区历史建筑应当遵循保护优先、分类管理、合理利用、以用促保的原则，维护历史建筑的真实性、完整性、延续性，在保护历史建筑核心价值的前提下，鼓励活化利用。

第六条 市人民政府负责老城区历史建筑的认定、保护、监督管理和利用工作。

市住房和城乡建设主管部门是历史建筑保护管理的主管部门，负责组织历史建筑普查、推荐工作，承担历史建筑评审认定、日常监督管理等具体工作，指导历史建筑的保护和利用。

湘桥区人民政府承担古城区历史建筑的普查、推荐具体工作，协助市人民政府对历史建筑的保护管理工作。

自然资源、文物、城市管理和综合执法、公安、消防救援、财政、发展和改革、市场监督管理等主管部门和机构按照各自职责，协同实施本办法。

第二章 保护规划和保护名录

第七条 市人民政府将历史建筑保护管理工作纳入国民经济和社会发展规划，为历史建筑保护管理工作提供经费保障，将历史建筑保护管理资金列入财政预算，财政保护管理资金优先用于濒危历史建筑的抢险加固和消防设施建设。

第八条 古城区的历史建筑实行名录保护制度，历史建筑的认定及保护名录的确定同步进行，须经过普查（推荐）、评审、公布三个程序：

（一）普查（推荐）。湘桥区人民政府定期开展古城区历史建筑的普查，形成普查成果，普查成果应当包含初步划定的保护范围和根据需要初步划定的建设控制地带、维护和修缮要求、使用功能等内容；任何单位和个人均可以向湘桥区人民政府推荐历史建筑或者提供有关线索，湘桥区人民政府应当及时核实并决定

是否将其纳入普查成果。

(二) 评审。由市住房和城乡建设主管部门会同湘桥区人民政府、文物、自然资源等部门单位组织召开专家论证会，对普查成果进行评审，确定初步名单。市住房和城乡建设主管部门将初步名单通过政府官方网站、报纸等媒介向社会公示，同时征求利害关系人的意见，公示期不少于 30 日。对初步名单有异议的，应当自接到异议之日起 7 个工作日内予以回复。

(三) 公布。市住房和城乡建设主管部门根据公示及征求意见情况，研究确定老城区历史建筑建议名录，报市人民政府批准公布，由市人民政府报省住房和城乡建设主管部门备存。

第九条 依法公布的历史建筑不得擅自调整或撤销。因不可抗力导致历史建筑灭失、损毁或者客观情况发生变化、其他法定事由等因素，确需调整或者撤销的，由湘桥区人民政府提出意见，经专家论证后，由市住房和城乡建设主管部门提请市人民政府决定调整或者撤销。

历史建筑依法公布为文物保护单位或登记为不可移动文物的，自公布或登记之日起不再列入历史建筑保护名录，按照文物保护的有关法律、法规、规章规定予以保护与管理。

第十条 老城区内历史建筑实行挂牌保护制度，保护标志应参照住房和城乡建设部规定的样式要求统一制定，任何单位和个人不得擅自设置、移动、涂改或者损毁。

历史建筑保护标志应载明名称、简介、公布机关、公布日期等内容。保护标志的内容可以根据实际需要翻译成相应的外文。

第十一条 湘桥区人民政府负责做好古城区内历史建筑的测绘、图片、影像等资料保存工作，建立列入保护名录的历史建筑档案，逐步实现历史建筑档案的数字化。

历史建筑档案应当包括以下内容：

- （一）普查的相关资料；
- （二）建筑艺术特征、历史特征、建设年代及稀有程度；
- （三）建筑的有关技术资料；
- （四）建筑的使用现状和权属变化情况；
- （五）建筑的修缮、装饰装修、迁移、拆除过程中形成的文字、图纸、图片、影像等资料；
- （六）建筑的测绘信息记录和相关资料。

第十二条 古城区内历史建筑的保护、管理、维护和利用应严格按照有关保护规划和历史建筑档案的要求组织实施。

第十三条 市住房和城乡建设主管部门会同湘桥区人民政府及市自然资源、文物等部门单位组织编制古城区历史建筑保护利用规划（图则），并依法报市人民政府批准后向社会公布。

经市人民政府批准的古城区历史建筑保护利用规划（图则）由市自然资源主管部门纳入控制性详细规划。

第三章 保护责任、措施和合理利用

第十四条 古城区内历史建筑纳入保护名录后，湘桥区人民政府应当确定历史建筑的保护责任人，并书面告知具体管理要求。

单位和个人对确定的保护责任人提出异议的，湘桥区人民政府应当根据实际情况决定是否予以调整。

第十五条 历史建筑的保护责任人按照下列规定确定：

（一）国有历史建筑，其代管人为保护责任人；没有代管人的，其使用权人为保护责任人；代管人、使用权人均不明确的，房屋主管部门为保护责任人；

（二）非国有历史建筑，其所有权人为保护责任人；所有权人下落不明、无法与所有权人取得联系或者房屋权属不明晰的，代管人为保护责任人，没有代管人的，房屋使用权人为保护责任人；所有权人、代管人、使用权人均不明确的，房屋主管部门为保护责任人。

第十六条 历史建筑保护责任人应当履行下列保护责任：

（一）保持原有的高度、体量、外观形象和色彩；

（二）保护传统格局、历史风貌、建筑构件、特色装饰和历史环境要素的完整性，修缮保护采用传统材料、传统工艺，保持历史风貌；

（三）保障结构安全，发现险情时及时采取排险措施，并向有关行政主管部门报告；

（四）落实消防安全措施，确保消防、防灾等设施、设备的正常使用；

（五）按照保护规划、保护图则和年度修缮计划的要求，负责历史建筑的维护和修缮；

（六）按照保护规划的要求合法合理地使用、利用；

（七）法律法规规定的其他要求。

湘桥区人民政府可以与非国有历史建筑保护责任人签订历史建筑保护责任书或保护协议明确具体的保护责任。

第十七条 古城区内历史建筑实施原址保护。

建设工程选址，应当尽可能避开历史建筑；因特殊情况不能避开的，对历史建筑应当尽可能实施原址保护。

第十八条 因严重损坏难以修复或建设国防设施、国家重点工程、重大市政基础设施等重大公共利益需要进行建设活动，对历史建筑无法实施原址保护、必须迁移异地保护或者需要拆除的，市住房和城乡建设主管部门应当会同文物主管部门组织对迁移方案、补救措施等进行论证、公示，并报省住房和城乡建设主管部门会同同级文物主管部门批准。

经批准拆除历史建筑的，建设单位应当自批准之日起 30 个工作日内，按照规定形成历史建筑测绘、图像等资料，报送市住房和城乡建设主管部门。

建设单位应按照建设工程管理的有关规定组织拆除、迁移，

湘桥区人民政府应当进行监督管理。

迁移、拆除非国有历史建筑的，应当听取非国有历史建筑所有权人、代管人、使用权人的意见，并给予合理补偿。

第十九条 历史建筑实施原址保护，建设单位应当提出保护方案，经专家论证，报市住房和城乡建设主管部门批准。

第二十条 历史建筑原址保护、拆除、迁移所需的费用，由建设单位列入建设工程预算。

第二十一条 湘桥区人民政府应当组织编制古城区历史建筑年度保护修缮计划和年度核查计划。

市住房和城乡建设主管部门应当根据历史建筑保护的 need，提供信息咨询和技术指导，也可以通过购买服务的方式委托具有相应资质的单位提供服务。

第二十二条 历史建筑的修缮方案涉及改变外立面、平面布局、主体结构的以及在历史建筑上设置户外广告、招牌、泛光照明、雨篷等外部设施的，应当由市住房和城乡建设主管部门会同市城市管理和综合执法、自然资源等主管部门组织对修缮施工方案进行专家论证；保护责任人应当委托具有相应资质的单位进行设计和施工。

修缮应采用传统材料、传统工艺，保持原有的高度、体量、风貌和色彩，保护责任人不按照要求维护修缮的，湘桥区人民政府应当通知保护责任人履行修缮义务。

历史建筑保护责任人具备维护修缮能力而不进行维护修缮的，市住房和城乡建设主管部门可以指定有能力的单位代为维护修缮，费用由保护责任人承担；保护责任人不具备维护修缮能力的，湘桥区人民政府应当采取措施进行保护。

第二十三条 历史建筑的建筑立面应依据原貌进行修缮、装饰，结构体系按照原结构进行更新，建筑内部在保留传统平面布局前提下可进行局部调整以满足现代使用需求。

第二十四条 历史建筑修缮维护建设活动应当申请办理规划许可，并征求相关主管部门意见。

第二十五条 历史建筑保护范围内的建设活动，应当符合消防、节能、民防、抗震、环保、水利、自然保护地等相关标准和规范，确因保护需要或客观条件的限制无法满足标准和规范的，应当在不低于现状的前提下进行。

第二十六条 历史建筑的内部改造、装修应严格按照消防技术标准有关要求执行，确因保护需要或客观条件无法满足现行国家消防技术标准要求的，建设单位应开展火灾风险评估并制定相应科学合理的技术方案并经专家论证，由湘桥区人民政府会同有关部门，组织建设单位、施工单位、利害关系人等依法会商解决，确保满足消防安全需要。

第二十七条 历史建筑有损毁危险的，保护责任人应当及时采取临时措施进行加固、解危；保护责任人拒绝履行维护修缮义

务或者不具备维护修缮能力的，湘桥区人民政府应当采取措施排除危险；保护责任人具备维护修缮能力而不进行维护修缮的，维护修缮费用由保护责任人承担。

第二十八条 市人民政府统筹安排历史建筑保护管理资金。

老城区历史建筑保护管理资金用于下列用途：

- （一）历史建筑普查、认定、测绘、保护标志制作；
- （二）国有历史建筑修缮；
- （三）历史建筑征收、居民搬迁相关补偿安置费用；
- （四）对非国有历史建筑修缮的奖励和补助；
- （五）历史建筑保护利用的研究和规划编制；
- （六）历史建筑保护专家论证费用；
- （七）历史建筑保护利用的宣传、推广；
- （八）对历史建筑保护利用做出重大贡献的单位或者个人的奖励；
- （九）历史建筑保护利用的其他工作。

历史建筑保护利用专项资金专款专用，并接受财政、审计部门的监督。

第二十九条 非国有历史建筑保护责任人按照技术规范、质量标准、保护方案、施工方案等要求进行维护修缮的，保护责任人可以向市人民政府申请补助，补助的具体办法由市住房和城乡建设主管部门会同湘桥区人民政府另行制定，并向社会公布。

因历史建筑保护需要，对居民进行腾退搬迁、对房屋实施征收、置换的，应当按照相关法律法规规定予以安置或补偿。

第三十条 确定为古城区内历史建筑保护责任人的所有权人或使用权人不具备历史建筑保护能力的，可以向湘桥区人民政府申请托管。托管期间的修缮和重建费用从保护管理资金中先行垫付，垫付款项可以由历史建筑有偿使用取得的收益分期偿还。

第三十一条 市、湘桥区人民政府可以采取引导和鼓励企业、社会组织和热心人士等社会力量通过捐赠、资助、服务或投资等方式参与古城区历史建筑的保护与利用。

第三十二条 鼓励根据历史建筑的特点开展多种形式的利用，可以用作纪念场馆、展览馆、博物馆、旅游观光、休闲场所、发展文化创意、地方文化研究等。

鼓励研究历史建筑改造利用的技术和方法，探索对传统建筑植入现代功能、满足现代人消费需求，以利用促保护，积极培育新业态。

第四章 法律责任

第三十三条 单位和个人违反本办法规定的，住房和城乡建设、自然资源、文物、城市管理和综合执法、公安、消防救援、财政、发展和改革、市场监督管理等主管部门和机构依据职责分工，按照相关规定进行处理。

第三十四条 各主管部门及其工作人员不履行历史建筑保

护的监督管理职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，依法给予行政处分；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十五条 本市古城区外历史建筑的认定、保护、监督管理和利用活动，可以根据辖区管理实际，参照本办法执行。

第三十六条 本办法自 2023 年 6 月 1 日起施行。