厦门经济特区鼓浪屿历史风貌建筑保护条例

（２０００年１月１３日厦门市第十一届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过 ２００９年３月２０日厦门市第十三届人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）

目 录

第一章　总则

第二章　认定和撤销

第三章　保护和利用

第四章　维护

第五章　法律责任

第六章　附则

第一章　总则

　　第一条　为加强对鼓浪屿历史风貌建筑的保护，继承历史建筑文化遗产，规范历史风貌建筑的管理与维护工作，遵循宪法的规定以及《中华人民共和国城乡规划法》和《中华人民共和国文物保护法》等法律和行政法规的基本原则，制定本条例。

　　第二条　本条例所称的鼓浪屿历史风貌建筑（以下简称历史风貌建筑）是指于１９４９年以前在鼓浪屿建造的，具有历史意义、传统风格、艺术特色、科学价值的，并经市人民政府批准公布的建筑。

　　符合前款规定的建筑灭失或者损毁后，按照原貌恢复重建的，可以认定为历史风貌建筑。

　　已经被认定为文物的历史风貌建筑，《中华人民共和国文物保护法》等法律法规对其保护另有规定的，从其规定。

　　第三条　历史风貌建筑保护工作应当遵循保护为主、合理利用、加强管理的原则。

　　第四条　鼓浪屿风景区管理机构（以下简称风景区管理机构）负责组织实施本条例。

　　市城市规划行政主管部门（以下简称市规划部门）负责鼓浪屿历史风貌建筑的认定及规划管理工作。

　　市人民政府各有关部门依法在各自的职责范围内做好历史风貌建筑保护工作。

　　各机关、企业、事业单位和其他组织及个人，都有保护历史风貌建筑的义务。

　　第五条　市规划部门组织成立由历史文物、文化艺术、建筑规划、土地房产及法律等方面专家组成的历史风貌建筑评审委员会，对历史风貌建筑的认定提供鉴定意见，对历史风貌建筑保护规划进行论证。

历史风貌建筑评审委员会的组织形式与工作规程由市规划部门做出具体规定。

第六条　向市人民政府捐赠历史风貌建筑或者在历史风貌建筑保护工作中做出显著成绩的单位或者个人，由市人民政府给予表彰和奖励。

第二章　认定和撤销

　　第七条　历史风貌建筑认定的申请由风景区管理机构负责。

　　建筑物的所有人可以向风景区管理机构自荐其建筑为历史风貌建筑，其他组织或者个人也可以向风景区管理机构推荐该建筑为历史风貌建筑。风景区管理机构应当根据自荐或者推荐情况向市规划部门提出申请，并提出是否符合认定条件的审查意见。

　　风景区管理机构认为建筑物符合历史风貌建筑认定条件的，可以向市规划部门提出认定该建筑物为历史风貌建筑的申请。

　　风景区管理机构应当将历史风貌建筑的认定申请同时送达该建筑物的所有人、管理人和占用人。

　　第八条　市规划部门应当组织历史风貌建筑评审委员会对申请列入保护的建筑及其保护类别进行鉴定，出具鉴定书，并将鉴定书送交风景区管理机构。风景区管理机构应当将鉴定书公示，并送达建筑物的所有人、管理人和占用人。

　　建筑物的所有人、管理人和占用人及推荐人对鉴定意见有不同意见的，市规划部门应当举行听证会，听取所有人、管理人和占用人及推荐人、该建筑相邻居民、其他市民代表以及相关专家代表的意见。

　　市规划部门应当对鉴定意见和听证意见进行审查。

　　第九条　经审查同意认定为历史风貌建筑的，市规划部门应当确认保护范围、进行测绘登记，报市人民政府批准和公布，并设置历史风貌建筑标志。

经认定的历史风貌建筑灭失或者损毁以致无法复原的，由市规划部门审查核实，并报市人民政府批准后公告撤销。

第三章　保护和利用

第十条　历史风貌建筑保护规划由市规划部门会同风景区管理机构及其他有关部门组织编制，报市人民政府批准，并报送市人民代表大会常务委员会备案。

　　市规划部门应当根据历史风貌建筑保护规划的要求，严格控制鼓浪屿建筑总量，做好鼓浪屿相关规划，保护鼓浪屿整体格局、景观特征、环境风貌。

　　经批准的历史风貌建筑保护规划和相关规划，任何单位和个人不得擅自变更，确需变更的应当报审批机关批准。

　　第十一条　历史风貌建筑根据其历史、风格、艺术、研究的价值，分为重点保护和一般保护两种保护类别。

　　列为重点保护的，不得变动建筑原有的外貌、基本平面布局和有特色的室内装修；建筑内部其他部分允许作适当的变动。

　　列为一般保护的，不得改动建筑原有的外貌，建筑内部允许作适当的变动。

　　市规划部门应当根据每幢历史风貌建筑的特点，制定保护方案。

　　第十二条　在历史风貌建筑保护范围内不得新建、改建、扩建建筑物或者构筑物。保护范围内与历史风貌建筑不协调、影响和破坏其景观的建筑物、构筑物应当拆除。

　　第十三条　在历史风貌建筑保护范围内修建道路、地下工程及其他市政公用设施的，应当根据市规划部门提出的保护要求采取有效的保护措施，不得损害历史风貌建筑，破坏整体环境风貌。

　　在历史风貌建筑保护范围内，禁止擅自砍伐、移植树木，因特殊情况必须砍伐、移植的，应当报市园林绿化行政主管部门审批。

　　第十四条　在鼓浪屿新建、改建、扩建建筑物或者构筑物的，应当符合鼓浪屿相关规划要求，在层数、高度、体量、造型、色彩、艺术风格上必须与周围的历史风貌建筑相协调，与环境空间相和谐。

　　第十五条　历史风貌建筑的门楼、围墙外侧不得作为商店、饮食店等其他用途。

　　历史风貌建筑的所有人、管理人、占用人不得在历史风貌建筑的院落、阳台、走廊乱挂、乱堆杂物，在建筑物上乱涂乱画或者进行其他影响历史风貌建筑景观的行为。

　　历史风貌建筑的所有人、管理人、占用人不得在历史风貌建筑内堆放危险品或者进行其他危害历史风貌建筑安全的活动。

　　第十六条　设立历史风貌建筑保护专项资金，其来源是：

　　（一）财政拨款；

　　（二）风景区管理机构利用历史风貌建筑所得的收益；

　　（三）公民、法人和其他社会组织的捐赠；

　　（四）其他依法可以筹集的资金。

　　历史风貌建筑保护专项资金，由风景区管理机构设立专门账户管理，专款专用，并接受市财政、审计部门的监督。

　　第十七条　历史风貌建筑保护专项资金的使用范围：

　　（一）市人民政府购买历史风貌建筑并进行修缮维护所需的费用；

　　（二）改善历史风貌建筑保护范围内的环境和风貌所需的费用；

　　（三）实施本条例第六条、第三十四条、第三十五条、第三十八条第二款以及第四十条规定所需的费用。

　　第十八条　历史风貌建筑的利用应当符合历史风貌建筑保护规划及相关规划的要求，并有利于促进历史风貌建筑的持续保护，有利于挖掘和发挥历史风貌建筑的文化底蕴，有利于扩大历史风貌建筑在海内外的影响。

市规划部门应当会同风景区管理机构及其他有关部门编制历史风貌建筑综合利用规划，合理利用历史风貌建筑。

市人民政府应制定相应措施，鼓励历史风貌建筑的利用。

第四章　维护

　　第十九条　历史风貌建筑的所有人、管理人和占用人应当保护或者保持历史风貌建筑的坚固、安全、整洁、美观，并进行日常维护。

　　风景区管理机构应当对所有人、管理人和占用人的日常维护工作予以监督和指导。

　　历史风貌建筑所有人不明且无管理人、占用人的，由风景区管理机构负责日常维护工作。

　　第二十条　历史风貌建筑的修缮，应当按照“修旧如旧”的原则进行。

　　第二十一条　历史风貌建筑的所有人负责历史风貌建筑的修缮。

　　所有人不明的历史风貌建筑由管理人管理或者占用人使用的，修缮前由风景区管理机构对修缮事项予以公示。公示期间所有人出现的，由所有人负责历史风貌建筑的修缮；公示期满所有人仍不明的，由管理人或者占用人负责历史风貌建筑的修缮。

　　风景区管理机构对所有人、管理人和占用人修缮活动予以监督和指导。

　　第二十二条　历史风貌建筑的修缮，应当维护建筑原貌，保持建筑完好，不得擅自更改建筑外墙、外廊、门窗、阳台等造型。

　　第二十三条　所有人、管理人或者占用人发现历史风貌建筑需要修缮的，应当及时向风景区管理机构提出申请。

　　风景区管理机构应当自收到申请之日起七日内将是否修缮的决定书面通知所有人、管理人或者占用人。

　　第二十四条　风景区管理机构发现历史风貌建筑需要修缮而作出修缮决定的，应当自作出决定之日起七日内将修缮决定书面通知所有人、管理人或者占用人。

　　第二十五条　所有人、管理人或者占用人应当自收到修缮决定之日起九十日内，将修缮的设计方案报送风景区管理机构。

　　第二十六条　禁止擅自拆除历史风貌建筑。历史风貌建筑确需拆除重建的，应当按照“恢复原貌”的原则进行重建。

　　第二十七条　历史风貌建筑的所有人负责历史风貌建筑的结构更新和拆除重建。风景区管理机构对所有人结构更新和拆除重建活动予以监督和指导。

　　所有人发现历史风貌建筑需要结构更新或者拆除重建的，应当及时向风景区管理机构提出申请，并随附房屋安全鉴定部门的鉴定。

　　风景区管理机构应当自收到申请之日起十日内将是否结构更新或者拆除重建的书面决定通知所有人。

　　管理人、占用人发现历史风貌建筑需要结构更新或者拆除重建的，应当及时报告所有人或者风景区管理机构。

　　第二十八条　风景区管理机构发现历史风貌建筑需要结构更新或者拆除重建的，经房屋安全鉴定部门鉴定后，应当作出结构更新或者拆除重建的书面决定并应当自作出决定之日起十日内通知所有人、管理人或者占用人。

　　第二十九条　所有人应当自收到结构更新或者拆除重建的决定之日起九十日内，将结构更新或者拆除重建的设计方案报送风景区管理机构。

　　第三十条　有下列情形之一的，风景区管理机构应当及时委托编制相关设计方案并组织实施：

　　（一）历史风貌建筑需要修缮，所有人、管理人或者占用人未能在书面决定规定的时间内修缮的；

　　（二）历史风貌建筑需要结构更新或者拆除重建，所有人未能在书面决定规定的时间内结构更新或者拆除重建的；

　　（三）历史风貌建筑需要修缮，其所有人、管理人和占用人不明的或者所有人不明且无人管理、使用的；

　　（四）历史风貌建筑确需结构更新或者拆除重建，其所有人不明的。

　　第三十一条　历史风貌建筑的修缮、结构更新和拆除重建的设计方案，应当由具有相应资质的规划、建筑设计单位编制。

　　本条例第二十五条、第二十九条、第三十条规定的设计方案由风景区管理机构报市规划部门批准后方可实施。

　　对历史风貌建筑进行修缮、结构更新和拆除重建，应当由具有相应资质的施工单位负责施工。

　　第三十二条　风景区管理机构组织实施历史风貌建筑修缮、结构更新或者拆除重建的，所有人、管理人或者占用人应当予以协助和配合，不得阻挠。

　　所有人对历史风貌建筑进行修缮、结构更新或者拆除重建的，管理人、占用人应当予以协助和配合，不得阻挠。

　　第三十三条　历史风貌建筑修缮、结构更新或者拆除重建的费用，由所有人承担。

　　所有人不明的，历史风貌建筑由管理人管理或者占用人使用，修缮费用由管理人、占用人承担。

　　所有人、管理人和占用人另有约定的，从其约定。

　　本条规定的修缮、结构更新或者拆除重建的费用，包括根据本条例第三十条规定产生的修缮、结构更新或者拆除重建费用。

　　第三十四条　所有人、管理人或者占用人按照规定对历史风貌建筑进行修缮、结构更新或者拆除重建的，风景区管理机构根据历史风貌建筑保护类别给予奖励。

　　所有人、管理人或者占用人承担修缮费用确有困难的，以及所有人承担结构更新或者拆除重建费用确有困难的，可以向风景区管理机构申请费用补助。

　　上述奖励和补助办法，由市人民政府另行制定。

　　第三十五条　历史风貌建筑有本条例第三十条规定情形的，其修缮、结构更新和拆除重建费用由风景区管理机构从历史风貌建筑保护专项资金中先行垫付，垫款可以由历史风貌建筑有偿使用取得的收益分期偿还。

　　第三十六条　风景区管理机构应当为每栋历史风貌建筑建立维护资料档案。该档案内容应当包括历任管理人员姓名、建筑物财产清单、建筑物使用情况、建筑物维修记录、维修施工人姓名或者名称等，并附详细图表及相关照片。

　　第三十七条　历史风貌建筑的占用人、管理人应当自本条例施行之日起一年内，向风景区管理机构提交合法有效的使用、管理该历史风貌建筑的书面证明；本条例实施后，新认定的历史风貌建筑的占用人、管理人应当自认定后的一年内，提供合法有效的使用、管理该历史风貌建筑的书面证明。

　　逾期未提交的，因保护历史风貌建筑，可以将其迁出。

　　第三十八条　历史风貌建筑的所有人、占用人从历史风貌建筑中迁出的，市人民政府应当按照居住条件有所改善的原则给予住房安置或者货币化补偿。

　　对自愿迁出的，风景区管理机构应当给予奖励。上述安置、补偿和奖励的具体办法由市人民政府另行制定。

　　第三十九条　历史风貌建筑所有人出售、赠与、抵押、托管、出租历史风貌建筑的，应当向风景区管理机构备案。

　　第四十条　从历史风貌建筑保护专项资金中先行垫款进行修缮、结构更新、拆除重建的历史风貌建筑出租或者出售时，市人民政府有优先承租权或者购买权。

　　第四十一条　下列历史风貌建筑由风景区管理机构进行统一保护、管理和利用：

　　（一）所有人不明且无管理人、占用人的；

　　（二）市人民政府出资收购的；

　　（三）所有人、占用人已安置或者货币化补偿后迁出的；

（四）风景区管理机构垫资先行修缮、结构更新或者拆除重建，所有人、管理人、占用人六个月内没有返还垫款的。

风景区管理机构可以设立相关法人机构承担上述保护、管理和利用的具体工作。

第五章　法律责任

　　第四十二条　违反本条例规定，有下列行为之一的， 由城市管理行政执法部门予以处罚：

　　（一）违反第十二条的规定，擅自在历史风貌建筑保护范围内新建、改建、扩建建筑物或者构筑物的，责令限期改正，恢复原貌，并可处以一万元以上三万元以下的罚款；

　　（二）违反第十五条第一款的规定，将历史风貌建筑门楼、围墙外侧作为商店、饮食店等其他用途的，责令限期改正，恢复原貌，并可处以三千元以上一万元以下的罚款；

　　（三）违反第十五条第二款的规定，在历史风貌建筑的院落、阳台、走廊乱挂、乱堆杂物，在建筑物上乱涂乱画或者进行其他影响历史风貌建筑景观行为的，责令限期改正，恢复原貌，并可处以三千元以下的罚款；

　　（四）违反第十五条第三款的规定，在历史风貌建筑内堆放危险品或者进行其他危害历史风貌建筑安全活动的，责令限期改正，用于非经营性活动的，并处以三千元以下的罚款；用于经营性活动的，并处以三千元以上一万元以下的罚款；

　　（五）违反第二十二条的规定，擅自更改建筑外墙、外廊、门窗、阳台等造型的，责令限期改正，恢复原貌，并处以工程造价五至十倍的罚款；

　　（六）违反第二十六条的规定，擅自拆除历史风貌建筑的，责令限期改正，恢复原貌，并可处以重置价一至三倍的罚款；

　　（七）违反第三十一条的规定，未向风景区管理机构报送设计方案或者设计方案未经市规划部门批准，擅自对历史风貌建筑进行修缮、结构更新和拆除重建的，责令限期改正，恢复原貌，并可处以工程造价一至三倍的罚款；

　　（八）违反第三十二条的规定，阻挠历史风貌建筑修缮、结构更新和拆除重建的，责令停止违法行为，并可处以三千元以上一万元以下的罚款；

　　（九）违反第三十九条的规定，历史风貌建筑的所有人不向风景区管理机构备案的，责令限期改正，并可处以三千元以上一万元以下罚款。

第四十三条　当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。当事人逾期不申请复议，也不起诉，又不履行行政处罚决定的，由作出处罚决定的部门申请人民法院强制执行。

第四十四条　风景区管理机构、市规划部门以及其他有关行政管理部门工作人员在历史风貌建筑保护工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级机关依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章　附则

　　第四十五条　本条例下列用语的含义：

　　（一）管理人，是指未经所有人指定但基于复杂历史原因或者其他事由而长期、习惯性实际管理、代管历史风貌建筑的单位或个人。

　　（二）占用人，是指未经所有人同意但基于复杂历史原因或者其他事由而长期、习惯性实际居住、使用和占有历史风貌建筑的单位或者个人。

　　第四十六条　厦门市其他历史风貌建筑的保护可以参照本条例执行。

　　第四十七条　本条例的具体应用问题由市人民政府负责解释。

　　第四十八条　本条例自２００９年７月１日起施行。