

汕头经济特区潮汕传统民居保护条例

(2024 年 9 月 13 日汕头市第十五届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过)

第一条 为了加强潮汕传统民居保护，传承和弘扬潮汕优秀历史文化，打造聚侨惠民的和美侨乡，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于特区范围内潮汕传统民居的保护及其相关活动。

本条例所称潮汕传统民居，是指具有潮汕地域文化特色和历史、科学、艺术、社会价值或者纪念、教育意义的民用建筑物、构筑物。

潮汕传统民居被依法确定为不可移动文物和历史建筑的，其保护依照文物、历史建筑保护有关法律、法规的规定执行。

第三条 潮汕传统民居保护遵循科学保护、合理利用、政府主导、社会参与的原则。

潮汕传统民居与其相互依存的自然景观和环境，应当进行整体保护，保持和延续其传统格局和历史风貌。

对潮汕传统民居的室内外特色部位、材料、结构、装饰等能集中体现其特色和价值的构成要素(以下简称价值要素),原则上实行原位置保护。

第四条 市、区(县)人民政府应当加强对潮汕传统民居保护工作的组织领导和统筹协调,将潮汕传统民居保护工作纳入本级国民经济和社会发展规划,将所需经费纳入本级财政预算。

镇人民政府(街道办事处)按照职责做好本辖区内潮汕传统民居的保护工作。

村(居)民委员会应当发挥自治作用,组织辖区村(居)民和单位参与、协助和配合有关部门做好潮汕传统民居的保护工作,可以将潮汕传统民居保护工作纳入村规民约,组织村(居)民开展潮汕传统民居保护的宣传教育活动。

第五条 市住房城乡建设主管部门会同市文化行政管理部门负责组织实施本条例;区(县)住房城乡建设主管部门会同同级文化行政管理部门负责本行政区域内潮汕传统民居的保护工作。

自然资源、城市管理、农业农村、侨务、财政、交通运输、民政、公安、市场监督管理、消防救援等行政管理部门按照各自职责,做好潮汕传统民居保护相关工作。

第六条 市住房城乡建设主管部门设立潮汕传统民居保护专家委员会,为潮汕传统民居保护有关活动提供论证、咨询意见。

潮汕传统民居保护专家委员会由规划、建筑、设计、文化、历史、土地、社会、经济和法律等领域的专家组成。

第七条 市、区（县）人民政府应当采取措施，鼓励、引导自然人、法人和非法人组织以提供志愿服务、技术服务、捐赠、投资、资助等方式，参与潮汕传统民居的保护和利用。

对在潮汕传统民居保护工作中做出显著成绩的，市、区（县）人民政府可以给予表彰和奖励。

第八条 潮汕传统民居实行名录保护制度。

民用建筑物、构筑物符合下列条件之一的，按照本条例规定可以确定为潮汕传统民居，并纳入保护名录：

- （一）具有较高历史文化价值和建筑艺术特色的“下山虎”、“四点金”、“驷马拖车”等潮汕传统建筑样式；
- （二）建筑结构、材料、施工工艺或者工程技术反映地域建筑历史文化特点、艺术特色或者具有科学研究价值；
- （三）反映汕头民俗传统、侨乡历史文化和开埠文化，具有特定时代特征或者地域特色；
- （四）在汕头经济社会发展史上具有一定代表性或者典型性；
- （五）与重要历史事件、革命运动或者著名人物相关联；
- （六）其他具有历史、科学、艺术、社会价值或者纪念、教育意义。

保护名录应当载明潮汕传统民居的名称、编号、区位、建成时间和历史价值等内容。

第九条 市住房城乡建设主管部门会同市文化行政管理部门，组织制定潮汕传统民居保护利用的工作指引，经潮汕传统民

居保护专家委员会论证并报市人民政府批准后向社会公布，指导区（县）人民政府、镇人民政府（街道办事处）、有关部门和保护责任人有序开展潮汕传统民居的普查、申报及认定、保护规划编制、日常保护、活化利用等相关工作。

第十条 区（县）住房城乡建设主管部门应当组织开展潮汕传统民居普查工作。民居所有权人、使用人以及其他单位或者个人可以向区（县）住房城乡建设主管部门申报、推荐具有保护价值的民用建筑物、构筑物。

区（县）住房城乡建设主管部门会同同级文化行政管理部门，根据潮汕传统民居普查数据和申报、推荐情况进行评估筛选，形成拟推荐名单，并征求同级自然资源、城市管理、农业农村、侨务等部门和民居所在地镇人民政府（街道办事处）以及民居所有权人、使用人或者管理人的意见。

市住房城乡建设主管部门应当根据各区（县）推荐名单编制潮汕传统民居保护名录，组织潮汕传统民居保护专家委员会进行论证和向社会公示，由市人民政府批准后向社会公布。

保护名录不得擅自调整。因不可抗力导致潮汕传统民居灭失或者损毁、确已失去保护意义，或者情况发生重大变化需要调整的，应当按照原编制程序进行。

第十一条 潮汕传统民居集中成片或者空间格局、景观形态、建筑样式等较完整体现地域文化特点，具有一定规模的潮汕传统民居风貌建筑区，应当对其地形地貌、传统格局、历史风貌以及

街巷肌理进行整体保护。

市住房城乡建设主管部门应当会同市文化行政管理部门确定潮汕传统民居风貌建筑区的保护范围，组织有关部门、专家进行论证，报市人民政府批准后向社会公布。

区（县）人民政府及其相关行政管理部门根据保护规划，因地制宜推动对与潮汕传统民居风貌不相协调的建筑物、构筑物 and 相连街巷逐步进行改造和提升，使之与潮汕传统民居风貌相协调。

历史文化名城、街区、名镇、名村和传统村落保护范围内的潮汕传统民居风貌建筑，其保护依照相关法律、法规规定执行。

第十二条 市住房城乡建设主管部门应当建立潮汕传统民居保护管理信息档案库，详细造册登记并采用信息化手段进行管理，与文化、自然资源、城市管理、农业农村、侨务、消防救援等部门实现信息共享，加强对房屋使用安全的监督管理。

市、区（县）住房城乡建设主管部门应当在房屋安全普查工作中对潮汕传统民居予以标注并动态更新相关信息。

第十三条 区（县）住房城乡建设主管部门应当自潮汕传统民居列入保护名录之日起三个月内，会同同级文化行政管理部门组织编制以图则形式呈现的保护规划，划定保护范围，明确价值要素、保护修缮要求、禁止使用功能、合理利用建议和建设控制要求等。

编制保护规划应当征求民居所有权人、使用人或者管理人和社会公众意见，并通过座谈会、论证会等方式听取同级自然资源、

城市管理、农业农村、侨务、民政、消防救援等部门和民居所在地镇人民政府（街道办事处）以及有关专家的意见。

保护规划经区（县）人民政府批准后向社会公布，并报市住房城乡建设主管部门备案。保护规划不得擅自更改，确需调整的，应当按照原编程序进行。

第十四条 区（县）住房城乡建设主管部门应当自潮汕传统民居列入保护名录之日起三个月内设置保护标识。

保护标识的样式由市住房城乡建设主管部门统一制定，其内容应当包括建筑名称、编号、简介、公布时间、公布单位等。

第十五条 潮汕传统民居纳入保护名录时，应当同步确定保护责任人，并予以书面告知。

所有权人是潮汕传统民居的保护责任人；所有权人下落不明的，管理人是保护责任人；没有管理人的，使用人是保护责任人。所有权人、使用人或者管理人对保护责任另有约定的，从其约定。

由有关部门、村（居）民委员会管理的潮汕传统民居，管理部门为管理人并承担保护责任。历史上由所有权人自行管理的潮汕传统民居，所有权人死亡且合法继承人尚未全部确定或者合法继承人全部确定但对承担保护责任有分歧的，由区（县）人民政府在其合法继承人或者原代理人中确定管理人，并承担保护责任。

潮汕传统民居有下列情形之一的，可以由区（县）人民政府予以管理并确定保护责任人：

所有权人下落不明又没有管理人和使用人且原代理人尚未

出现，经住房城乡建设主管部门公告三十日后所有权人或者原代理人仍未出现的；

（二）所有权不明，且经住房城乡建设主管部门公告三十日后仍未有人主张权利的；

（三）所有权人死亡，且其所有合法继承人都未出现，经住房城乡建设主管部门公告三十日后合法继承人仍未出现的。

第十六条 潮汕传统民居的保护责任人应当履行下列保护责任：

（一）保障潮汕传统民居结构安全，保持原有价值要素，确保消防、防灾等设施、设备的正常使用，发现险情时及时采取排除措施，并向有关部门报告；

（二）按照保护规划的要求使用、利用、维护、修缮潮汕传统民居；

（三）配合区（县）人民政府、镇人民政府（街道办事处）以及住房城乡建设等部门组织的房屋安全普查、工程巡查、应急抢险和消防安全检查等活动；

（四）潮汕传统民居转让、出租、出借、委托管理的，将保护修缮要求等保护责任书面告知受让人、承租人、借用人和受托人；

（五）法律、法规规定的其他要求。

第十七条 市、区（县）人民政府应当建立相应机制，为非国有潮汕传统民居的保护责任人提供日常维护和修缮资金补助。

具体补助办法由市人民政府组织制定。

住房城乡建设主管部门和文化行政管理部门应当向保护责任人提供免费的修缮技术咨询和指导。

第十八条 为适应现代生产生活需求，可以在保持原有价值要素及保证安全的基础上，对潮汕传统民居进行修缮装饰、添加设施、日常保养等活动。鼓励采用传统工艺和传统材料，保持原有的传统格局和建筑特色。

涉及加建、改建、扩建以及改变房屋用途的，应当按照保护规划向有关行政管理部门申请办理手续。有关行政管理部门在办理审批手续时，应当征求区（县）住房城乡建设主管部门意见。

第十九条 建设工程选址应当尽可能避开潮汕传统民居；因特殊情况不能避开的，应当尽可能实施原址保护。

实施原址保护的，建设单位应当编制保护措施，自然资源行政管理部门在实施规划许可时应当征求区（县）住房城乡建设主管部门意见，区（县）住房城乡建设主管部门应当会同同级文化行政管理部门组织专家论证。

因公共利益需要或者周边环境遭受严重破坏等原因无法原址保护，确需迁移异地保护或者拆除潮汕传统民居的，应当由区（县）住房城乡建设主管部门会同同级文化行政管理部门组织专家论证、审查后，报本级人民政府批准并报市住房城乡建设主管部门备案。

潮汕传统民居迁移异地保护应当在所在地镇（街道）区域内

就近进行。迁移与复建应先做好测绘、文字记录和摄影、摄像等资料收集工作，落实建筑构件及建筑装饰的保管措施，区（县）住房城乡建设主管部门应当会同同级文化行政管理部门在竣工验收前至少进行一次中期检查。

第二十条 市、区（县）人民政府相关行政管理部门应当根据保护规划和合理利用的需要，完善潮汕传统民居和风貌建筑区周边道路、供水、排水、供电、通信、环卫和安防等设施。

前款规定的设施，因保护需要无法按照现行技术标准和规范建设管理的，相关行政管理部门应当制定适应保护需要的建设管理要求和保障方案。

第二十一条 潮汕传统民居的消防安全按照现行技术标准与管理规定执行；确实无法满足的，由区（县）住房城乡建设主管部门会同消防救援等部门制定适应保护利用需要的消防安全保障方案，并监督实施。

对潮汕传统民居风貌建筑区，由镇人民政府（街道办事处）牵头在适当位置增设消防水源，建设必要的取水设施，因地制宜建设微型消防站。

第二十二条 区（县）人民政府应当建立健全潮汕传统民居日常巡查管理机制，将巡查工作纳入村（社区）网格化管理。

镇人民政府（街道办事处）开展日常巡查时，应当协助有关部门做好安全、防火、防灾等工作，及时制止危害潮汕传统民居的行为，依法查处或者告知相关部门查处；涉及重大事件的，应

当及时向区（县）人民政府报告。

第二十三条 禁止实施下列损害潮汕传统民居的行为：

- （一）擅自拆除、迁移民居；
- （二）擅自改变民居的布局、结构和装饰，破坏、损毁或者拆分买卖民居构件；
- （三）涂改、损毁或者擅自拆除、移动民居的保护标志；
- （四）其他严重影响民居安全和整体风貌的行为。

本条第一款所称构件，包括柱、梁、桁、枋、椽、斗拱、雀替、柁墩、门、窗、抱鼓石、木雕、石雕、嵌瓷、泥塑、壁画、匾额等潮汕传统民居结构和装饰的组成部分。

第二十四条 支持和鼓励在符合结构、消防等专业管理要求和保护规划要求的前提下，通过以下措施对潮汕传统民居进行合理利用：

- （一）鼓励原住居民按照保护要求在原址居住，延续传承原有生产生活方式，从事当地特色产业的生产经营等相关活动；
- （二）不改变权属登记的房屋用途，对潮汕传统民居开展多种功能使用，鼓励用于公共服务设施以及科技孵化、文化创意、非物质文化遗产保护、博物馆、纪念馆、中华老字号经营、潮汕民间工艺传承等业态；
- （三）开设传统商铺、中医中药馆、名家工作室、农家乐、民宿等，开展教育培训、文旅研学、农事体验、健康养生等经营活动；

(四) 以功能置换、兼容使用、经营权转让、合作入股等方式对潮汕传统民居进行利用；

(五) 以宅基地置换、互换、合作入股等方式实行潮汕传统民居统一利用；

(六) 以转让、出租等方式对国有潮汕传统民居进行利用；采取出租方式的，租赁期限可以适当延长，但不得超过二十年，用于公益性用途的，经相应的审批手续后可以免除租金；

(七) 结合城市更新、乡村振兴等工作推进潮汕传统民居的利用；

(八) 其他有利于潮汕传统民居保护的合理利用方式。

第二十五条 市、区（县）人民政府应当组织有关部门挖掘和丰富潮汕传统民居的华侨文化、开埠文化、红色文化等文化内涵，加强与潮汕传统民居有关的民间美术、传统技艺、典故传说等非物质文化遗产的发掘、整理、传承、宣传和利用。

鼓励高等院校、科研机构等利用专业优势和资源，通过课题研究、学研结合、设立研究站点或者实习基地等多种方式，参与潮汕传统民居保护与利用的研究和建设，增强潮汕传统民居的文化特色和吸引力。

鼓励、支持利用互联网、物联网、人工智能以及新兴的增强现实、实时交互等现代信息技术，建设潮汕传统民居数字化服务平台、数字博物馆以及开发数字化创意产品等，促进潮汕优秀历史文化的共享、展示和传播。

第二十六条 国有潮汕传统民居市场化运作获得的收益，应当主要用于民居的日常维护和修缮，以及用于改善周边公共环境等公共服务用途。

鼓励金融和保险机构探索创新金融产品和服务，为潮汕传统民居的保护利用提供融资、保险、担保和普惠金融支持等服务。

第二十七条 违反本条例第二十三条第一款第一项、第二项规定，擅自拆除、迁移民居，或者擅自改变民居的布局、结构和装饰，破坏、损毁或者拆分买卖民居构件的，由区（县）住房城乡建设主管部门责令停止违法行为，限期恢复原状或者采取其他补救措施；有违法所得的，没收违法所得；逾期不恢复原状或者不采取其他补救措施的，对单位处两万元以上十万元以下的罚款，对个人处五千元以上两万元以下的罚款。造成损失的，依法承担赔偿责任。

违反本条例第二十三条第一款第三项规定，涂改、损毁或者擅自拆除、移动民居的保护标志的，由区（县）住房城乡建设主管部门责令限期改正；逾期不改正的，对单位处一万元以上五万元以下的罚款，对个人处一千元以上五千元以下的罚款。

第二十八条 本条例自 2024 年 11 月 1 日起施行。