

佛山市历史文化街区和历史建筑保护条例

(2015 年 12 月 18 日佛山市第十四届人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过 2016 年 1 月 21 日广东省第十二届人民代表大会常务委员会第二十三次会议批准)

2016 年 1 月 22 日公布 自 2016 年 3 月 21 日起施行)

目 录

第一章 总则

第二章 保护名录

第三章 保护措施

第一节 历史文化街区保护

第二节 历史建筑保护

第四章 修缮利用

第五章 法律责任

第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了加强本市历史文化街区和历史建筑的保护管理,继承和弘扬优秀传统文化,促进城市建设与历史文化协调发展,根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国文物保护法》《历史文化名城名镇名村保护条例》《广东省城乡规划条例》等法律法规,结合本市实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内历史文化街区和历史建筑的保护管理。

第三条 历史文化街区和历史建筑的保护管理,应当遵循科学规划、严格保护、抢救优先、合理利用的原则,保护历史文化街区和历史建筑的真实性、完整性、可持续性。

第四条 市人民政府负责本市历史文化街区和历史建筑的保护管理,建立本市历史文化街区和历史建筑保护联动工作责任制。

区人民政府负责本行政区域内历史文化街区和历史建筑的保护管理。

镇人民政府、街道办事处履行历史文化街区和历史建筑日常巡查和现场保护等职责。

各级人民政府应将历史文化街区和历史建筑的保护管理纳入国民经济和社会发展规划,提供政策支持和经费保障;并通过购买服务、设立片区保护管理组织等方式,动员各种社会力量参与保护管理。

第五条 城乡规划主管部门负责历史文化街区和历史建筑的普查调查、申报认定、名录管理、保护规划、应急保护等工作，并组织实施本条例。

文物主管部门负责整理保护对象的历史资料信息，挖掘、评价其历史价值，并协助城乡规划主管部门做好历史文化街区和历史建筑的普查调查、申报认定、保护规划等工作。

建设行政主管部门负责历史文化街区范围内的建筑物、构筑物或者其他设施和历史建筑的结构安全、维护修缮等相关建设活动的监督管理等工作。

城市管理部门负责历史文化街区和历史建筑的巡查执法等工作。

公安消防、工商行政等主管部门应当按照各自的职责，共同做好历史文化街区和历史建筑的保护管理工作。

第六条 本条例规定的行政处罚，属于经国务院或者省人民政府批准的相对集中行政处罚权范围的，由市人民政府确定的行政机关实施。

第七条 市、区人民政府设立的历史文化保护专家委员会，由规划、建筑、文化、历史、土地、社会、法律和经济等领域的专业人士组成，负责历史文化街区和历史建筑保护管理中相关内容的审议，为市、区人民政府决策提供咨询意见。

第八条 市、区人民政府应当安排保护资金，专项用于历史文化街区和历史建筑的保护管理。

保护资金的来源包括：

- (一) 上级财政专项补助的资金；
- (二) 市、区财政预算安排的资金；
- (三) 社会各界的捐赠和资助；
- (四) 国有历史建筑的转让、出租、举办展览或者其他合理利用方式获得的收益；
- (五) 历史建筑原址保护、迁移等由建设单位列入建设工程预算的资金；
- (六) 其他依法筹集的资金。

保护资金必须专款专用，并接受财政、审计部门的监督。保护资金使用和管理的具体办法由市、区人民政府另行制定。

第九条 市、区人民政府鼓励符合条件的企事业单位、行业协会、研究机构及其他社会组织开展与历史文化街区 and 历史建筑保护管理相关的基础研究、专业培训等工作。

鼓励单位和个人通过资助、设立基金会、成立公益性组织、提供技术服务和直接投资等多种方式，依法参与历史文化街区和历史建筑的保护管理。

任何单位和个人都有权对历史文化街区和历史建筑的保护管理提出意见和建议；有权对破坏、损害历史文化街区和历史建筑的行为进行劝阻、举报和控告。

第十条 市人民政府应当建立历史文化保护信息管理和查询系统，加强部门之间的信息互通和资源共享，并向社会公众提供

历史文化街区和历史建筑信息查询服务；应当通过信息技术等多种手段，加深社会公众对本市历史文化街区和历史建筑的了解和认知。

教育、文化等部门应当通过设置课程、出版读物、媒体宣传等形式，加强对在校学生的乡土教育，强化社会传承佛山优秀历史文化的意识。

第二章 保护名录

第十一条 市人民政府应当将历史文化街区与历史建筑纳入历史文化保护区和历史建筑保护名录开展保护管理。

保护名录应当载明保护对象的名称、区位、建成时间和历史价值等内容，并附有明确的地理坐标及相应的界址地形图。保护对象的名称原则上不得改变。

市人民政府城乡规划主管部门应当为列入保护名录的保护对象建立档案。保护名录与档案应当纳入历史文化保护信息管理和查询系统。

任何单位和个人都有权依法查询保护名录与档案。

第十二条 历史文化街区的申报、核定的条件和程序，按照国家 and 省的有关规定执行。

第十三条 符合以下条件之一的建筑物、构筑物，可由市人民政府确定为历史建筑：

(一) 建筑样式、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的；

(二) 反映佛山历史文化和民俗传统，具有特定时代特征和地域特色的；

(三) 作坊、商铺、厂房和仓库等在地方发展里程上具有代表性的；

(四) 与重要历史事件、革命运动和著名人物有关，具有纪念意义的；

(五) 其他具有历史文化意义的。

对保护价值较高的历史建筑，由市人民政府报请省人民政府核定公布。

所有权人对自有建筑物、构筑物确定为历史建筑存在分歧的，区人民政府城乡规划主管部门应当通过组织听证会等形式，听取所有权人的意见。听证会笔录等材料报送市人民政府城乡规划主管部门，由市人民政府城乡规划主管部门组织历史文化保护专家委员会进行论证后，报请市人民政府确定。

第十四条 市人民政府应当定期组织区人民政府开展历史文化街区和历史建筑普查工作。区人民政府也可自行组织开展历史文化街区和历史建筑普查工作，普查结果及时向市人民政府报告。

任何单位和个人可以向城乡规划主管部门推荐历史文化街区和历史建筑。

第十五条 市、区人民政府依法征收土地及房屋时，应当对拟征收地块的历史文化街区和历史建筑的普查情况进行核实，并完成普查工作；尚未进行普查的，应当组织相关部门按照本条例第十四条的规定开展普查工作。

第十六条 区人民政府可以将在普查中发现并经专家论证认为具有保护价值的建筑物、构筑物确定为预先保护对象。

任何单位和个人发现有保护价值的建筑物、构筑物，可以向城乡规划主管部门或者文物主管部门报告。城乡规划主管部门或者文物主管部门接到报告后，应当在四十八小时内组织初步勘验，并出具勘验报告；经勘验认定有保护价值的，应当通知或告知建筑物、构筑物所在地的区人民政府。区人民政府应立即在预先保护范围内，采取责令停止建设活动等预先保护措施。

区人民政府在接到通知后的七日内组织调查与专家论证，经核实具有保护价值，应确定为预先保护对象的，于两日内向所有权人、使用人或代管人发出预先保护通知，并告知镇人民政府、街道办事处派员到现场开展日常巡查和保护；经核实确定不予保护的，应当自确定之日起两日内通知解除预先保护措施。

预先保护范围为具有保护价值建筑物、构筑物的产权范围及必要的风貌协调区。

第十七条 预先保护对象符合文物、历史文化街区或历史建筑标准的，由文物主管部门或者城乡规划主管部门按照相关规定进行申报。

任何单位和个人不得损坏、拆除预先保护对象。预先保护对象存在损毁危险的,参照本条例第四十一条的规定执行。因预先保护对有关单位或者个人的合法权益造成损害的,区人民政府应当给予补偿。

预先保护期限为区人民政府发出预先保护通知之日起最长不超过十二个月,逾期则预先保护自行失效。

第十八条 区人民政府城乡规划主管部门应当会同同级文物主管部门根据社会公众推荐情况和普查结果,进行历史资料挖掘和保护价值与类别的评估,拟定历史文化保护区和历史建筑建议名录,征求相关部门、所有权人、利害关系人以及社会公众的意见后,报市人民政府城乡规划主管部门审议。

市人民政府城乡规划主管部门组织历史文化保护专家委员会对建议名录等有关资料进行审议,拟定历史文化保护区和历史建筑的保护名录。

历史文化保护区和历史建筑保护名录由市人民政府报省人民政府核定后公布。

第十九条 市人民政府应当在历史文化街区核心保护范围和历史建筑的相应位置,统一设立保护标志。

任何单位和个人不得擅自设置、移动、涂改或者损毁保护标志。

第二十条 纳入保护名录的保护对象应当按照法律法规的要求编制保护规划。保护规划的编制应当自保护对象批准之日起一

年内完成。

第三章 保护措施

第一节 历史文化街区保护

第二十一条 市人民政府城乡规划主管部门按照《广东省城乡规划条例》的规定，组织编制历史文化街区保护规划，报送市人民政府城乡规划主管部门审查后，由市人民政府批准公布。

保护规划报送审批前，组织编制机关应当将保护规划草案予以公示，并采取论证会、听证会或者其他方式征求有关部门、历史文化保护专家委员会、社会公众的意见。公示期不少于三十日。

保护规划应当达到详细规划深度，并作为控制性详细规划。保护规划未经批准的，不得进行与保护无关的开发经营活动。

保护规划经依法批准后不得擅自修改。依法确需修改保护规划的，市人民政府城乡规划主管部门应当向市人民政府提出申请，获得批准后，按照保护规划编制和审批的程序执行。

历史文化街区内有全国重点或省级文物保护单位的，其保护规划须征得省人民政府文物主管部门同意；有市、县级文物保护单位的，其保护规划须征得同级人民政府文物主管部门同意。

第二十二条 历史文化街区保护规划应当包括下列内容：

- (一)评估历史文化价值、特点和存在问题;
- (二)确定保护原则和保护内容;
- (三)确定保护范围,包括核心保护范围和建设控制地带界线,制定相应的保护控制措施;
- (四)提出保护范围内建(构)筑物和环境要素的分类保护整治要求,对历史建筑进行编号,分别提出保护利用的内容和要求;
- (五)提出延续继承和弘扬传统文化、保护非物质文化遗产的内容和规划措施;
- (六)提出改善交通等基础设施、公共服务设施、居住环境的规划方案;
- (七)提出规划实施保障措施。

第二十三条 在历史文化街区核心保护范围内进行建设活动,应当符合历史文化街区保护规划以及下列规定:

- (一)在核心保护范围内,不得进行与保护无关的建设活动;但新建、扩建必要的基础设施和公益性公共服务设施除外;
- (二)对现有建筑进行修缮时,应当保持或者恢复其历史风貌;
- (三)不得擅自改变历史文化街区的传统格局和历史风貌;
- (四)对现有道路进行改建时,应当保持或者恢复传统格局和空间环境,不得新建客运货运枢纽、公交停车场和维修保养场、加油站等设施。

第二十四条 在历史文化街区核心保护范围内，拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经区人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准。

第二十五条 在历史文化街区建设控制地带内新建、扩建、改建建筑物、构筑物或者其他设施时，应当符合保护规划，在使用性质、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与历史文化街区的风貌相协调，不得破坏历史环境要素和景观特征，不得危及核心保护范围内的建筑安全。

第二十六条 在历史文化街区核心保护范围和建设控制地带内进行新建、扩建、改建等活动的，建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当同时提交历史文化保护的具体方案。城乡规划主管部门在作出规划许可前，应当征求文物主管部门的书面意见，必要时应组织专家论证和征求公众意见。

第二十七条 历史文化街区内的土地用途，非经法定程序不得调整。因保护管理需要，确需调整的，应当经原批准用地的人民政府批准。

第二十八条 历史文化街区保护范围内的道路、供水、排水、供电、环卫、消防等基础设施配置以及建筑间距、绿化、通风采光等相关建设标准应当符合国家和省有关标准、规范。确因保护需要，无法按照标准、规范配置的，由区人民政府制定保障方案，经历史文化保护专家委员会论证后实施。

第二节 历史建筑保护

第二十九条 历史建筑实行分类保护，其外部风貌、特色结构和构件不得改变。

经省人民政府核定公布的历史建筑，其外部风貌、主要平面布局、特色结构和构件不得改变。

市、区人民政府应当根据历史建筑的不同保护要求制定历史建筑分类保护修缮技术规范并颁布实施。

第三十条 市人民政府城乡规划主管部门组织编制历史建筑的保护规划，经征求专家和公众意见后，报市人民政府审批。历史建筑保护规划的编制参照本条例第二十一条规定执行。

历史建筑保护规划应当包括下列内容：

(一)划定核心保护范围和建设控制地带，并附有明确的地理坐标及相应的界址地形图；

(二)保护和利用原则；

(三)具体保护措施；

(四)明确使用功能；

(五)历史建筑的保护类别和活化利用的要求。

第三十一条 历史建筑核心保护范围和建设控制地带的建设活动参照本条例第二十六条规定执行。

历史建筑的构件不得拆卸。对历史建筑进行外部修缮装饰、添加设施的，应当经市、区人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准，并依照有关法律、法规的规定办理相关手续。

第三十二条 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，应当尽可能实施原址保护。

对历史建筑实施原址保护的，建设单位应当事先确定保护措施，报市、区人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准。

因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拆除的，应当由市、区人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门，报省人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准。

本条规定的历史建筑原址保护、迁移、拆除所需费用，由建设单位列入建设工程预算。

第三十三条 改变历史建筑的使用性质，应当经市、区人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准，并依照有关法律、法规的规定办理相关手续。

第四章 修缮利用

第三十四条 历史建筑的保护责任人按照以下规定确定：

（一）国有历史建筑，其代管人为保护责任人；没有代管人的，其使用人为保护责任人。代管人、使用人均不明确的，建设行政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；所有权不明的，代管人为保护责任人；没有代管人的，其使用人为保护责任人。所有权人、代管人、使用人另有约定的，从其约定。所有权人、代管人、使用人不明确的，区人民政府为保护责任人。

镇人民政府、街道办事处应当根据保护规划，将历史建筑的保护使用要求及权利义务书面告知保护责任人。

拟出让土地涉及历史文化街区和历史建筑的，土地行政主管部门应当根据城乡规划主管部门出具保护规划条件的相关要求，在出让合同中明确受让方的保护义务以及相应的违约责任。

区人民政府为保护责任人的非国有历史建筑，其日常维护按照国有历史建筑进行管理。

第三十五条 市、区人民政府对非国有历史建筑保护责任人应当给予定期补助，用于历史建筑的日常维护。同地段经省人民政府核定公布的非国有历史建筑定期补助标准应当高于其他非国有历史建筑定期补助标准的百分之二十以上。

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协议，对保护责任人的保护义务和享受补助等事项作出约定。

第三十六条 区人民政府应当根据历史建筑的保护要求及现状，组织编制本行政区域内历史建筑年度保护修缮计划，指导所

有权人按照计划对历史建筑进行保护修缮。

第三十七条 历史建筑由所有权人负责维护和修缮。所有权人、使用权人、管理人另有约定的，从其约定。所有权不明或者由政府代管的，由市、区人民政府负责维护和修缮。

经所有权人同意并签署历史建筑委托维护修缮协议的，区人民政府建设行政主管部门代为维护修缮，所需费用由所有权人承担。

第三十八条 城乡规划主管部门、建设行政主管部门应当提供历史建筑保护、修缮方面的信息和技术指导；历史建筑所有权人和历史文化街区内的非历史建筑的所有权人、使用人或代管人进行维护修缮的，区人民政府应当免费提供维护修缮施工方案编制服务，也可按照保护规划的要求自行依法委托符合资质要求的机构编制维护修缮施工方案，区人民政府应当给予方案编制补助。

第三十九条 非国有历史建筑按照依法编制的维护修缮施工方案等要求进行维护修缮的，市、区人民政府可以给予维护修缮费用百分之十以上百分之四十以下的补贴。维护修缮费用由市、区人民政府委托具有资质的评估机构进行市场价格评估；不能以市场价格计算的，按照维护修缮建筑物、构筑物或者其他设施等的工程总造价确定。

第四十条 非国有历史建筑所有权人按照本条例规定进行维护修缮，承担维护修缮费用仍有困难的，市、区人民政府可以给

予维护修缮补助。市、区人民政府应当根据历史建筑类别、保护需要和所有权人的经济状况等情况予以补助。

第四十一条 历史建筑、历史文化街区内的非历史建筑存在损毁危险的，所有权人应当立即采取保护措施，并向区人民政府建设行政主管部门报告。区人民政府建设行政主管部门应当协助所有权人进行抢险保护。

历史建筑、历史文化街区内的非历史建筑依法鉴定为危险房屋的，所有权人应当根据鉴定报告，及时采取加固、修缮等保护措施。区人民政府建设行政主管部门应当协助所有权人进行加固、修缮。

历史建筑有损毁危险的，所有权人不具备维护和修缮能力的，区人民政府应当采取措施进行保护。

第四十二条 因实施建筑保护修缮工程或者迁建需要，确需临时搬迁过渡的，建设单位应当给予相应的搬迁、临时安置补偿。

第四十三条 市人民政府应当通过政策引导、资金扶助、减免国有历史建筑租金等方式，促进历史建筑的合理利用。

市、区人民政府鼓励保护责任人通过功能置换、兼容使用、经营权转让、合作入股等多种形式，利用历史文化街区和历史建筑发展与保护规划相适应的文化创意、休闲旅游、文化体验、文化研究以及开办展览馆和博物馆等特色经营活动，将历史文化街区和历史建筑保护与文化传承相结合。

第四十四条 各级人民政府、街道办事处可以通过收购、产权置换等方式获得历史建筑所有权,村集体可以通过宅基地置换、合作入股等方式获得历史建筑所有权。保护责任人可以通过公开招标等方式选择符合历史建筑保护利用要求的单位和个人,对历史建筑进行保护和合理的开发利用。

第四十五条 非国有历史建筑需要依法征收的,市、区人民政府应当依法给予所有权人不低于房屋征收决定公告之日征收地块内类似房屋市场价格的百分之一百二十的补偿。

第四十六条 对因保护历史建筑而确需调整详细规划的,可以给予利害关系人开发权益奖励。

对在历史建筑保护管理中做出显著成绩的单位和个人,由市、区人民政府给予表扬和奖励。

第四十七条 市人民政府城乡规划主管部门应当定期对各区历史文化街区和历史建筑的保护情况进行检查评估,检查评估情况应当向市人民政府汇报,并由市人民政府向市人大常委会常务委员会报告。

第五章 法律责任

第四十八条 违反本条例规定，区人民政府和市、区人民政府有关部门有以下情形之一的，由市人民政府依法责令改正；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分：

- （一）未组织编制保护规划的；
- （二）未按照法定程序组织编制保护规划的；
- （三）未在规定期限内将保护规划报送审批的；
- （四）擅自修改保护规划的；
- （五）未将批准的保护规划予以公布的。

第四十九条 镇人民政府、街道办事处未履行本条例规定的日常巡查、现场保护等职责的，由区人民政府责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法追究行政责任。

第五十条 违反本条例规定，市、区人民政府及其有关部门的工作人员有以下情形之一的，对负有责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）不依法履行审批职责的；
- （二）发现违法行为不依法查处的；
- （三）不依法履行监督管理职责的；
- （四）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第五十一条 反本条例第十七条的规定，有以下情形之一的，由市、区人民政府城乡规划主管部门责令其停止建设，限期采取改正措施消除对保护规划实施的影响，处以十万元以上二十万元

以下罚款；造成严重后果的，处以工程合同价款百分之五以上百分之十以下的罚款：

- （一）损坏、拆除预先保护对象的；
- （二）在预先保护范围内进行施工的。

第五十二条 违反本条例第三十二条第三款规定，未经许可擅自迁移、拆除历史建筑的，由市、区人民政府城乡规划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，城乡规划主管部门可以指定有能力的单位代为恢复原状或者采取其他补救措施，所需费用由违法者承担；造成严重后果的，对单位并处三十万元以上五十万元以下的罚款，对个人并处十五万元以上二十万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五十三条 违反本条例第二十三条、第二十四条、第三十一条第二款、第三十三条的规定，未经市、区人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准，有下列行为之一的，由城乡规划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，城乡规划主管部门可以指定有能力的单位代为恢复原状或者采取其他补救措施，所需费用由违法者承担；造成严重后果的，对单位并处五万元以上十万元以下的罚款，对个人并处一万元以上五万元以下的罚款；造成损失的，依法承担

赔偿责任：

- (一) 拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的；
- (二) 对历史建筑进行外部修缮装饰、添加设施以及改变历史建筑的结构或者使用性质的；
- (三) 其他影响传统格局、历史风貌或者历史建筑的。

有关单位或者个人经批准进行上述活动，但是在活动过程中对传统格局、历史风貌或者历史建筑构成破坏性影响的，依照本条第一款规定予以处罚。

第六章 附则

第五十四条 本条例所称开发权益是指土地开发中的相关指标，主要包括绿地率、建筑限高、建筑间距、建筑退让等指标。

修缮是指对原有建筑物、构筑物或者其他设施进行防护加固、现状修整、重点修复等行为。

第五十五条 本条例自 2016 年 3 月 21 日起施行。