

汕头经济特区潮汕传统民居保护条例

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为了加强潮汕传统民居保护，传承优秀传统文化，根据《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国城乡规划法》《历史文化名城名镇名村保护条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内潮汕传统民居的保护和利用，适用本条例。

第三条 本条例所称潮汕传统民居及其构件、装饰是指下列情形之一的建筑：

（一）建于 1940 年之前，未被列为文物保护单位、不可移动文物的建筑物、构筑物和历史建筑的，具有潮汕地域文化特色和历史、艺术、科学价值的民居及其构件、装饰。

（二）建于 2000 年之前，未被列为文物保护单位、不可移动文物的建筑物、构筑物和历史建筑的，具有潮汕地域文化特色和历史、艺术、科学价值的 10 座以上（含 10 座）连片民居及其构件、装饰。

（三）建于2000年之后，未被列为文物保护单位、不可移动文物的建筑物、构筑物和历史建筑的，具有潮汕地域文化特色和历史、艺术、科学价值的50座以上（含50座）连片民居及其构件、装饰。

本条例所称的潮汕传统民居构件和装饰，是指潮汕传统民居建筑结构和建筑装饰的组成部分，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。

第四条 潮汕传统民居保护应当遵循保护为主、抢救优先、合理利用、政府主导、社会参与的原则。

第五条 市、区（县）人民政府应当加强潮汕传统民居保护工作，将其纳入本级国民经济和社会发展规划，所需专项资金列入本级财政预算；组织文化、自然资源、住房城乡建设、民政、农业农村、公安、市场监督管理、消防救援等部门建立潮汕传统民居保护利用工作沟通协调机制。

市、区（县）人民政府文物行政管理部门负责潮汕传统民居的调查认定、保护规划、监督管理等工作。

自然资源、城市管理、住房城乡建设部门负责潮汕传统民居保护相关建设活动的监督管理等工作。

消防救援机构负责潮汕传统民居的消防安全检查指导工作。

民政、农业农村、公安、市场监督管理等部门按照各自的

职责，做好潮汕传统民居保护相关工作。

第六条 镇人民政府、街道办事处负责潮汕传统民居的保护和管理，承担以下工作职责：

- （一）组织本行政区域潮汕传统民居的保护和修缮；
- （二）完善潮汕传统民居配套基础设施；
- （三）合理开发利用潮汕传统民居资源；
- （四）落实潮汕传统民居消防安全责任和措施；
- （五）依法制止违反潮汕传统民居保护规划的行为；
- （六）指导、督促村（居）民委员会做好潮汕传统民居保护工作。

第七条 潮汕传统民居所在地村（居）民委员会负责以下工作：

- （一）做好潮汕传统民居保护的宣传和巡查工作；
- （二）制定村规民约，指导、督促村（居）民按照潮汕传统民居保护要求，合理使用潮汕传统民居；
- （三）对损毁严重的潮汕传统民居进行登记，收集、保护已经坍塌、散落的潮汕传统民居构件，并及时向镇人民政府、街道办事处报告；
- （四）根据当地潮汕传统民居消防工作的需要，建立志愿消防队，开展潮汕传统民居的火灾预防、扑救等工作；
- （五）劝阻、制止违反潮汕传统民居保护规划和要求的行
为。

第八条 市人民政府文物行政管理部门聘请专业人员组成潮汕传统民居保护专家委员会，开展潮汕传统民居保护的咨询、指导、评审等工作。

第九条 任何单位和个人都有依法保护潮汕传统民居的义务，有权对破坏、损害潮汕传统民居的行为进行劝阻、举报和控告。

鼓励公民、法人和其他组织建立潮汕传统民居民间保护组织，参与潮汕传统民居保护工作。

第十条 潮汕传统民居的保护资金遵循所有权人或者使用权人承担、政府补助和社会资助的原则。

第十一条 市、区（县）人民政府应当将潮汕传统民居保护经费列入财政预算，统筹和安排潮汕传统民居保护专项资金，支持潮汕传统民居的维护和修缮。

对潮汕传统民居所有权人或者使用权人给予修缮补助的，应当约定双方权利义务。

第二章 认定与规划

第十二条 潮汕传统民居保护实行名录管理。符合本条例第三条规定的建筑物、构筑物可由其所有权人或使用权人负责申报，区（县）文物行政管理部门负责组织专家进行认定，经区（县）人民政府审核，市文物行政管理部门审查后，由区（县）

人民政府报市人民政府批准并公布。

列入保护名录的潮汕传统民居应当建立档案，设立标志。

列入保护名录的潮汕传统民居失去保护价值，区（县）文物行政管理部门应当组织专家进行评估，经区（县）人民政府审核，报市人民政府核准退出名录。

第十三条 区（县）自然资源部门应当会同文物行政管理部门编织潮汕传统民居保护规划，报区（县）人民政府审核后送市自然资源部门、文物行政管理部门审定，并向社会公布。

区（县）潮汕传统民居保护规划应当包括下列内容：

- （一）保护原则、保护内容、保护要求；
- （二）潮汕传统民居及其周边环境现状以及存在的问题；
- （三）潮汕传统民居核心保护范围和建设控制地带的划定，以及相应的保护方案和建设控制要求；
- （四）改善基础设施、公共服务设施、居住环境的方案；
- （五）潮汕传统民居资源开发利用的内容和规划；
- （六）保护规划实施方案。

保护规划如需更新的，由区（县）自然资源部门应当会同文物行政管理部门提出保护规划更新方案，组织专家论证后，报区（县）人民政府审核，再送市自然资源部门、文物行政管理部门复审后予以更新。

第三章 保护与利用

第十四条 潮汕传统民居应当实施整体性保护，除民居单体或连片民居外，还要保护民居或连片民居周边的自然环境和传统风貌。

第十五条 市人民政府文物行政管理部门应当建立潮汕传统民居保护管理信息档案库，对潮汕传统民居保护利用实施动态管理。

第十六条 潮汕传统民居由所有权人或者使用权人负责维护和修缮；所有权不明的潮汕传统民居由潮汕传统民居所在地村（居）民委员会负责管理和维护。

第十七条 潮汕传统民居有损毁危险，所有权人或者使用权人应当立即采取保护措施，并向区（县）人民政府文物行政管理部门报告。

区（县）人民政府文物行政管理部门在征得潮汕传统民居所有权人或者使用权人同意后，可以进行抢救修缮，所需费用由所有权人或者使用权人承担。所有权人或者使用权人不具备修缮能力的，区（县）人民政府应当给予帮助。

第十八条 潮汕传统民居的修缮应当符合保护规划的要求，不得任意改变和破坏原有建筑的布局、结构和装饰。

潮汕传统民居的修缮应当报区（县）人民政府文物行政管理部门批准。

第十九条 潮汕传统民居应当实施原址保护，任何单位和

个人不得擅自迁移、拆除。

因公共利益需要或者周边环境遭受严重破坏等无法实施原址保护的潮汕传统民居，需要实施迁移异地保护或者拆除的，应当由区人民政府文物行政管理部门会同自然资源部门审查后，报区人民政府批准后报市自然资源部门、文物行政管理部门备案。

潮汕传统民居迁移异地保护应当在本市行政区域内进行。

第二十条 潮汕传统民居的迁移与重建应当编制方案，实施单位应当做好测绘、文字记录和摄影、摄像等资料收集工作，落实潮汕传统民居构件及建筑材料保管措施。

潮汕传统民居的迁移与重建工作应当同步进行，由市人民政府文物行政管理部门组织验收。

第二十一条 潮汕传统民居的维护、修缮、迁移、重建应当遵循不改变原状的原则，发挥传统工匠的作用，尽量运用原材料、原工艺，保持原结构。

第二十二条 在潮汕传统民居保护规划界定的核心保护范围和建设控制地带内的建设活动，应当符合保护规划确定的建设控制要求，不得破坏传统格局和历史风貌，并报区（县）自然资源部门批准，自然资源部门应当征求文物行政管理部门的意见。

第二十三条 禁止拆分买卖潮汕传统民居及其构件。

公安、市场监督管理等部门依法查获和没收的潮汕传统民

居构件和装饰，应当移交当地文物行政管理部门处理。

第二十四条 通过以下措施支持和鼓励潮汕传统民居活化开展利用：

（一）鼓励原住居民依据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）鼓励在符合潮汕传统民居核心价值要素的前提下开展多功能使用，鼓励用于科技孵化、文化创意、非物质文化遗产保护、中华老字号经营、潮汕传统民间工艺传承等业态；

（三）允许在保持原有外观风貌、典型构件及保证安全的基础上，倡导创新技术方法和材料使用，通过内部改造等方式适应现代生产生活需求；

（四）鼓励所有权人、管理人或者使用权人采取功能置换、兼容使用、经营权转让、合作入股等多种形式对潮汕传统民居进行利用；

（五）可采取减免租金、放宽承租年限等方式对国有潮汕传统民居进行利用；

（六）可采取征收、收购、产权置换等方式对非国有潮汕传统民居进行利用，征收补偿或者收购价格可以高于地块内类似房屋的市场价格；

（七）被列入保护名录的潮汕传统民居原住户符合农村宅基地安置条件的，可以优先安排宅基地建房。

（八）引导社会力量以投资、租赁、捐赠、资助、提供技

术服务、志愿服务等方式，参与潮汕传统民居保护利用。

第二十五条 因利用需要改变潮汕传统民居用途的，应当报区（县）人民政府文物行政管理部门审查备案。

第四章 法律责任

第二十六条 市、区（县）人民政府有关部门、镇人民政府、街道办事处及其工作人员有下列行为之一的，由本级人民政府或者有关行政主管部门依据职权责令改正；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）依法查获和没收的潮汕传统民居构件和装饰，未按照规定依法移交当地文物行政管理部门的；

（二）未落实潮汕传统民居消防安全责任和措施的；

（三）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第二十七条 违反本条例第十九条规定，未经批准在潮汕传统民居核心保护范围和建设控制地带内进行建设活动的，由镇人民政府、区（县）城市管理或者自然资源部门依据职权责令停止违法行为、限期恢复原状；情节严重的，依法予以处罚。

第二十八条 违反本条例第十五条规定，修缮潮汕传统民居改变或者破坏原有建筑的布局、结构和装饰的，由区（县）人民政府文物行政管理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；造成严重后果的，对单位处 5 万元以上 10 万元以下的罚款，对个人处 5000 元以上 2 万元以下的罚款。

第二十九条 违反本条例第二十条规定，拆分买卖潮汕传统民居及其构件、装饰的，由县（市、区）人民政府文物行政管理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；造成严重后果的，对单位处 5 万元以上 10 万元以下的罚款，对个人处 1 万元以上 5 万元以下的罚款。

第三十条 违反本条例规定，擅自迁移、拆除潮汕传统民居的，由区（县）人民政府文物行政管理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；造成严重后果的，对单位处 10 万元以上 30 万元以下的罚款，对个人处 2 万元以上 10 万元以下的罚款。

第三十一条 违反本条例规定，法律、法规已有处罚规定的，从其规定。

违反本条例规定，造成潮汕传统民居损毁、灭失的，依法承担民事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附则

第三十二条 本条例自 2024 年*月*日起施行。