

# 广州市传统风貌建筑保护规定 (征求意见稿)

## **第一条【立法目的】**

为了加强传统风貌建筑保护与利用，传承地域特色建筑文化，赓续历史文脉，留住乡愁记忆，推进实现老城市新活力，根据有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本规定。

## **第二条【适用范围】**

本规定适用于本市行政区域内传统风貌建筑的规划、保护、利用和管理等活动。

本规定所称的传统风貌建筑是指经所在地的区人民政府确定公布的具有一定建成历史，能够反映历史文化内涵或者地方特色，对整体风貌特征形成具有价值和意义，且未被确定为不可移动文物和历史建筑的建筑物、构筑物。

## **第三条【保护原则及政府职责】**

传统风貌建筑保护应当遵循科学保护、以用促保、惠民利民、鼓励创新的原则，建立政府主导、权利人负责、社会公众参与的保护体系。

市、区人民政府应当建立健全传统风貌建筑保护工作长效机制，将传统风貌建筑保护利用工作纳入本级国民经济和社会发展规划，所需经费列入本级财政预算。

区人民政府负责本行政区域内传统风貌建筑的保护、利用和监督管理工作，确定主管部门及其他有关部门的职责分

工。

镇人民政府、街道办事处负责本辖区内传统风貌建筑的日常巡查、日常保护管理、依法行政处罚等工作。

#### **第四条【部门职责】**

市规划和自然资源主管部门负责本市传统风貌建筑的规划管理等工作，组织实施本规定。

市住房城乡建设管理部门负责指导结构安全、使用和修缮维护的监督管理工作。

财政、文化广电旅游、生态环境、交通运输、水务、城市管理综合执法等部门和消防救援机构按照各自职责做好相关工作。

#### **第五条【认定标准】**

本市传统风貌建筑实行保护名录制度。区人民政府将符合下列条件之一的建筑物、构筑物确定为传统风貌建筑，并纳入保护名录：

（一）能够成片、成组、成线地反映历史风貌和地方特色的；

（二）作为历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、不可移动文物、历史建筑等保护对象典型环境要素的；

（三）能够体现城市特定发展阶段、反映重要历史事件、凝聚社会公众情感记忆的。

任何单位和个人发现具有保护价值的建筑物、构筑物，可以向区传统风貌建筑主管部门推荐申报为传统风貌建筑，

并按照历史文化名城保护的相关规定实施预先保护。

保护名录应当载明传统风貌建筑的名称、区位、建成时间、建筑层数、建筑面积、本体范围、保存现状、历史价值等内容。

#### **第六条【名录认定程序及管理】**

传统风貌建筑保护名录由区传统风貌建筑主管部门会同区文物管理部门提出方案，经区历史文化名城保护委员会审议后，报区人民政府批准后向社会公布。经批准的保护名录应当向市人民政府备案。

区传统风貌建筑主管部门会同区文物管理部门提出方案时，应当通过专家论证、听证会、座谈会等多种形式征求专家、有关部门、建筑物所有权人和其他利害关系人的意见，并将方案向社会公示，征求公众意见。公示时间不得少于三十日。

传统风貌建筑保护名录不得擅自调整。确需调整的，按照前款规定的程序执行。

#### **第七条【保护责任人制度】**

传统风貌建筑纳入保护名录时，区人民政府应当同步确定传统风貌建筑的保护责任人，并予以书面告知。保护责任人确定和变更的具体办法由区人民政府另行制定。

传统风貌建筑的保护责任人应当履行下列保护责任：

（一）保障结构安全，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险措施，并向有关部门报告；

(二)按照保护图则的要求进行合法合理地维护、修缮、使用、利用。

转让、出租、出借、委托管理传统风貌建筑的，双方当事人应当在合同中约定保护及修缮义务，出让人、出租人、出借人、委托人应当将保护修缮要求告知受让人、承租人、借用人和受托人。

### **第八条【挂牌建档】**

区人民政府应当按照市人民政府确定的统一样式，在保护名录公布后六个月内，对传统风貌建筑完成设置保护标志牌。

区人民政府应当根据保护名录，参照历史建筑测绘建档行业标准，建立保护档案，并定期将保护档案向市规划和自然资源主管部门报送。

市规划和自然资源主管部门负责建立数字化保护档案数据库。

### **第九条【编制保护图则】**

传统风貌建筑保护图则是传统风貌建筑的保护利用的管理依据，应当划定保护范围、确定核心价值要素、制定保护利用措施、提出修缮要求等。

传统风貌建筑保护图则由区主管部门组织编制，经区人民政府批准后报市规划和自然资源主管部门备案。具体编制审批指引由市规划和自然资源主管部门另行制定，并向社会公布。

经批准的保护图则，应当纳入国土空间详细规划。

## **第十条【禁止性行为】**

在传统风貌建筑保护范围内，禁止下列活动：

- （一）损坏、擅自拆除、迁移传统风貌建筑；
- （二）改变传统风貌建筑核心价值要素；
- （三）擅自改变传统风貌建筑的高度、体量、主体结构；
- （四）擅自设置、拆除、移动、遮挡、涂改或者损毁保护标志牌；
- （五）违法搭建建筑物、构筑物；
- （六）堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品；
- （七）因开山、开矿、采石等导致破坏历史风貌和传统格局的活动；
- （八）其他影响传统风貌建筑安全和历史风貌的行为。

## **第十一条【活化利用】**

本市通过以下措施支持和鼓励传统风貌建筑活化开展多种形式利用：

- （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）鼓励在符合传统风貌建筑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、岭南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，通过加建、改建、添加设施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传统风貌建筑进行利用；

（五）采取减免租金、放宽承租年限等方式对国有传统风貌建筑进行利用；

（六）采取征收、收购、产权置换等方式对非国有传统风貌建筑进行利用，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）不动产权利人放弃传统风貌建筑不动产权利的，国有建设用地使用权人可以在完善用地手续、注销原有登记后办理该传统风貌建筑的首次登记并进行利用；

（八）统筹城市更新、老旧小区改造、美丽乡村、乡村振兴等资金用于传统风貌建筑的修缮和利用；

（九）鼓励通过建立奖励补助制度、设立保护基金或者专项资金等方式统筹保障传统风貌建筑的保护利用等活动；

（十）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，参与传统风貌建筑的保护利用；

（十一）积极探索适用于传统风貌建筑保护利用的金融服务体系，引导金融机构为传统风貌建筑保护利用提供融资服务、普惠金融产品、融资担保等。

市、区人民政府可以制定促进传统风貌建筑活化利用的具体办法，并向社会公布。

## **第十二条【建设管理】**

涉及传统风貌建筑的建设活动应当符合以下规定和有

关技术规范、质量标准、保护图则的要求：

（一）在不改变保护图则确定的核心价值要素和保证安全的前提下，传统风貌建筑的所有权人、管理人或者使用人可以进行日常保养和外部修缮、内部装饰等修缮活动，并按照相关法律法规执行。

（二）涉及加建、改建、扩建的，传统风貌建筑的所有权人、管理人或者使用人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。规划和自然资源行政主管部门、镇人民政府在作出规划许可前，应当组织专家论证和征求公众意见。

区人民政府可以根据传统风貌建筑保护的需要，通过购买服务等方式委托具有相应资质的单位，对传统风貌建筑修缮提供免费技术服务。

### **第十三条【严格迁移管理】**

传统风貌建筑应当优先原址保护，符合下列情形之一的，方可迁移：

（一）因自然灾害等不可抗力无法实施原址保护，经评估确需迁移异地保护的；

（二）确因维护公共利益需要，无法对传统风貌建筑实施原址保护的。

迁移传统风貌建筑由区传统风貌建筑主管部门会同区文物管理部门对迁移方案、补救措施等进行论证、公示，区人民政府结合专家、所有权人和其他利害关系人的意见，作出是否迁移的决定。迁移方案、补救措施应当报市规划和自

然资源行政主管部门备案。

实施迁移保护的，应当就近迁移，或者迁移至文物保护单位、历史建筑、其他传统风貌建筑的周边，形成整体历史风貌。

#### **第十四条【安全管理】**

住房城乡建设管理部门应当定期组织本市传统风貌建筑的安全普查、巡查和应急抢险，建立房屋使用安全动态信息管理系统，与规划和自然资源、文化广电旅游等部门实现传统风貌建筑使用安全管理信息共享。

传统风貌建筑的环境保护、消防安全、卫生防疫等应当按照法律、法规和现行技术标准执行。受条件限制确实有困难的，可以综合运用新技术、新设备、加强性管理等保障措施，经行业主管部门会同相关部门组织专家评审论证通过后实施。

保护责任人应当配合区人民政府、住房城乡建设管理部门组织的安全普查、巡查和应急抢险等活动。

#### **第十五条【日常巡查】**

区人民政府应当建立健全传统风貌建筑日常巡查管理机制，将巡查工作纳入镇人民政府、街道办事处综合行政执法、社区网格化管理等范畴，鼓励利用视频监控、遥感监测、物联网、传感器等创新技术手段，发挥志愿巡查队伍等力量实施联防联控。

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、防灾等工作，及时制止危害传统风貌建筑

的行为，依法查处或者书面告知相关行政管理部门查处；涉及重大事件的，应当及时向区人民政府报告。

村民委员会、居民委员会可以根据本规定制定村规民约，建立群众性保护组织，协助镇人民政府、街道办事处开展有关的劝阻、巡查、监督等工作。

#### **第十六条【政府部门法律责任】**

区人民政府、镇人民政府、街道办事处，规划和自然资源局、住房城乡建设、城市管理综合执法等部门及其工作人员有下列行为之一的，由有权机关责令改正，对单位给予通报批评；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处分：

（一）违反本规定第五条规定，未将符合条件的建筑物、构筑物纳入保护名录的；

（二）违反本规定第八条规定，未按照规定设置保护标志牌的；

（三）违反本规定第九条规定，未按照规定组织编制保护图则的；

（四）违反本规定第十四条规定，未定期组织本市传统风貌建筑的安全普查、巡查和应急抢险的；

（五）违反本规定第十五条规定，未按照规定开展日常巡查。

#### **第十七条【违反禁止性规定的责任】**

违反本规定第十条规定有下列行为之一的，按下列规定处理：

（一）损坏、擅自拆除、迁移传统风貌建筑的，由城市管理综合执法部门责令限期恢复原状，对单位处十万元以上二十万元以下罚款，对个人处五万元以上十万元以下罚款；逾期不恢复原状的，指定有能力的单位代为恢复原状，所需费用由违法者承担，对单位处二十万元以上五十万元以下罚款，对个人处十万元以上二十万元以下罚款；无法恢复原状的，处以传统风貌建筑重置价三倍至五倍罚款。

（二）擅自改变传统风貌建筑核心价值要素、高度、体量、主体结构，违法搭建建筑物、构筑物的，由城市管理综合执法部门、镇人民政府按照有关法律、法规的规定予以处罚。

（三）擅自设置、拆除、移动、遮挡、涂改或者损毁保护标志牌的，由城市管理综合执法部门责令限期改正；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。

（四）擅自堆放易燃、易爆和腐蚀性物品的，由消防救援机构按照有关法律、法规的规定予以处罚。

（五）进行开山、开矿、采石等导致破坏历史风貌和传统格局活动的，由城市管理综合执法部门、镇人民政府按照有关法律、法规予以处罚。

（六）其他影响传统风貌建筑安全和历史风貌的行为，由城市管理综合执法部门、镇人民政府按照有关法律、法规的规定予以处罚。

## **第十八条【生效时间】**

本规定自 年 月 日起实施。