

郴州市古民居保护办法

(2017 年 6 月 29 日郴州市人民政府令第 1 号公布)

第一章 总 则

第一条 为了加强古民居保护，继承郴州优秀传统文化遗产，促进旅游资源开发和经济发展，根据有关法律、法规的规定，结合郴州市实际，制定本办法。

第二条 郴州市行政区域内古民居的保护活动，适用本办法。本办法所称古民居，是指建于 1911 年之前，具有湘南传统地域特色和历史、艺术、科学价值的建筑物、构筑物及其附属物，包括民宅、祠堂、牌坊、亭、台、廊、楼、阁等。文物保护单位或者历史文化名城、名镇、名村、历史文化街区保护范围内的古民居，其保护活动按照有关规定执行，不适用本办法。

第三条 古民居保护应当遵循科学规划、加强保护、合理利用的原则。

第四条 市、县市区人民政府应当加强对古民居保护工作的领导和协调，将古民居保护经费列入本级财政预算，设立古民居保护专家咨询委员会（以下简称专家委员会），建立健全古民居保护的部门联动和重大事项会商机制，统筹解决古民居保护工作中的重大问题。

第五条 市、县市区人民政府住房和城乡建设主管部门负责本行政区域内古民居保护的具体管理和监督工作。市、县市区人民政府旅游主管部门负责古民居旅游资源的调查、规划、开发等工作。市、县市区人民政府公安消防机构负责古民居的消防安全检查指导等工作。市、县市区人民政府国土资源、文物、房产等主管部门负责涉及古民居的相关建设活动的监督管理等工作。市、县市区人民政府公安机关、环境保护、财政、工商、民政、林业、农业等主管部门应当在各自职责范围内做好古民居保护的相关工作。

第六条 乡镇人民政府、街道办事处应当做好古民居保护相关工作，履行下列职责：

- （一）组织实施辖区内古民居的保护措施；
- （二）完善古民居配套基础设施；
- （三）合理开发利用古民居资源；
- （四）落实古民居消防安全责任和措施；
- （五）指导、督促村（居）民委员会做好古民居保护工作；
- （六）依法制止违反本办法规定的行为。

第七条 古民居所在地村（居）民委员会应当协助乡镇人民政府、街道办事处做好古民居保护相关工作，履行下列职责：

(一) 做好古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）民按照古民居保护要求，合理使用古民居；

(三) 对损毁严重的古民居进行登记，收集、保护已经坍塌、散落的古民居构件，并及时向乡镇人民政府、街道办事处报告；

(四) 根据当地古民居消防工作的需要，建立志愿消防队，开展古民居的火灾预防、扑救等工作；

(五) 劝阻违反本办法的行为。

第二章 认 定

第八条 市人民政府住房和城乡建设主管部门应当定期发布指导意见，明确古民居认定工作的范围和重点。

第九条 古民居的认定，由县市区人民政府住房和城乡建设主管部门负责组织实施。

第十条 根据历史、艺术、科学价值以及存续年份、完好程度等，可以按照下列标准认定古民居：

(一) 一级古民居：整体结构保存完好，具有一定规模和较高的历史、艺术、科学价值，湘南地域特色明显；

(二) 二级古民居：整体风貌保存完好，具有一定的历史、艺术、科学价值，湘南地域特色明显；

(三) 三级古民居：本体保存较差或者残损严重，具有一定的历史、艺术、科学价值，湘南地域特色明显。

第十一条 县市区人民政府住房和城乡建设主管部门应当定期组织或者委托有关研究机构开展古民居调查；对本行政区域符合古民居认定标准的建筑物、构筑物及其附属物，告知所有权人或者用益物权人依法承担的古民居保护责任，在征得所有权人或者用益物权人同意，征求乡镇人民政府、街道办事处、村(居)民委员会的意见，通过听证会等形式听取公众意见，交由同级专家委员会进行评审后，会同文物主管部门在十五日内审查认定，并将认定结果报同级人民政府批准。

古民居所有权人或者用益物权人书面要求认定古民居的，应当向所在地县市区人民政府住房和城乡建设主管部门提供其姓名或者名称、住所、有效身份证号码或者有效证照号码，以及认定对象的来源说明。所在地县市区人民政府住房和城乡建设主管部门应当通过听证会等形式听取公众意见后，按照前款规定作出处理并予以答复。

第十二条 县市区人民政府住房和城乡建设主管部门应当整理并保存古民居认定工作的文件和资料。

第十三条 县市区人民政府应当自批准之日起三十日内将批准认定的古民居纳入古民居保护名录，并向社会公布。

第三章 保护

第十四条 纳入古民居保护目录的古民居，由县市区人民政府住房和城乡建设主管部门按照市人民政府规定的统一样式，设置保护标识，实行挂牌保护。

禁止擅自设置、移动、涂改或者损毁保护标识。

第十五条 城市总体规划、镇总体规划应当将古民居保护名录的古民居范围纳入禁止或者限制建设的地域范围，并将古民居保护作为城市总体规划、镇总体规划的强制性内容。

乡规划、村庄规划应当对古民居保护作出具体安排。

第十六条 市人民政府住房和城乡建设主管部门应当根据古民居调查认定情况和古民居保护名录，组织编制全市古民居保护专项规划，报市人民政府批准后公布实施。

县市区人民政府住房和城乡建设主管部门应当根据全市古民居保护专项规划和本行政区域具体情况，组织编制县市区古民居保护专项规划，报同级人民政府批准后公布实施。

经批准的古民居保护专项规划，禁止擅自修改；确需修改的，按照本条第一款、第二款规定的程序和权限报批。

第十七条 古民居保护专项规划应当包含下列内容：

- （一）古民居保护的原则、内容、要求；
- （二）古民居保护基本情况、存在的问题；
- （三）划定古民居保护范围和建设控制区，制定相应的保护

方

案，明确建设控制要求；

- （四）改善基础设施、公共服务设施、居住环境的方案；
- （五）古民居资源开发利用的内容和规划；
- （六）专项规划实施方案。

第十八条 古民居保护专项规划应当规定下列对一级古民居的控制建设要求：

（一）一级古民居保护范围内，除古民居保护建设、必要的公共设施建设外，不得进行其他项目建设。

（二）一级古民居建设控制区，除前款规定可以进行的建设以及土地整理、村镇建设和适当的旅游休闲设施建设外，不得进行其他项目建设，现有工业项目应当逐步退出。

第十九条 县市区人民政府住房和城乡建设主管部门应当根据古民居保护专项规划，确定古民居保护范围和建设控制区的具体界线，并向社会公告。

第二十条 古民居建设控制区内的建设项目，应当符合古民居保护规划，并与区域的整体风貌相协调，不得占用古民居保护规划确定保留的园林绿地、河流水系、道路等，不得破坏传统格局和历史风貌。

第二十一条 古民居保护范围和建设控制区内进行的建设项目，环境影响评价审批部门在办理审批手续时，应当征求古民居所在地县市区人民政府住房和城乡建设主管部门的意见。古民居所在地县市区人民政府住房和城乡建设主管部门应当在收到征求意见之日起三日内反馈意见。

第二十二条 古民居所有权人、用益物权人应当承担古民居本

体保护责任，主动履行抢险加固、修缮、保护性设施建设等义务。

古民居所有权人、用益物权人不明的，由古民居所在地村（居）

民委员会代为履行古民居本体保护责任。

市、县市区人民政府文物主管部门应当提供古民居本体保护的技术指导、培训和信息等服务，引导、支持古民居所有权人、用益物权人履行古民居本体保护责任。

第二十三条 古民居所有权人、用益物权人、村（居）民委员会按照本办法第二十二条第一款、第二款规定承担古民居本体保护责任，履行义务的，可以向所在地县市区人民政府住房和城乡建设主管部门申请古民居保护补助。

古民居保护补助发放前，古民居所在地县市区人民政府住房和城乡建设主管部门应当与申请人签订古民居保护协议。

第二十四条 古民居的保养维护、抢险加固、修缮、保护性设施建设等保护工程，应当遵循不改变原状的原则，尽量运用原材料、原工艺，保持原结构，注重与街道立面、古树、院墙等周边环境风貌相协调。

第二十五条 接受政府补助的一级古民居、二级古民居，其本体的保养维护、抢险加固、修缮、保护性设施建设等保护工程设计方案，应当接受所在地县市区人民政府住房和城乡建设、文物主管部门的指导。

第二十六条 古民居本体的保养维护、抢险加固、修缮、保护性设施建设等保护工程，应当适当吸纳本地传统工匠参与，可以优先选择具备文物保护工程资质的勘察设计、施工、监理单位。

第二十七条 古民居本体保护应当符合下列要求：

（一）属于一级古民居的，不改变立面、结构体系、空间格局和内部装饰；

（二）属于二级古民居的，不改变立面、结构体系、基本空间格局和有特色的内部装饰；

（三）属于三级古民居的，不改变主要立面、主要结构体系、主要空间格局和有价值的建筑构件。

第二十八条 一级古民居、二级古民居实施原址保护；实施迁移的，应当在本市行政区域内进行。

第二十九条 一级古民居、二级古民居的迁移与复建应当编制方案，做好测绘、文字记录和摄影、摄像等资料收集工作，落实古民居构件、建筑材料保管措施。

一级古民居、二级古民居的迁移与复建工作应当同步进行，并主动邀请所在地县市区人民政府住房和城乡建设、文物主管部门参与验收。

第三十条 古民居有损毁危险的，所有权人或者用益物权人应当

立即采取保护措施，并报告古民居所在地县市区人民政府住房和城乡建设主管部门。

征得古民居所有权人或者用益物权人同意后，古民居所在地县市区人民政府住房和城乡建设主管部门可以会同同级文物主管部门制定古民居抢修方案，对有损毁危险的古民居实施抢修，所需费用由古民居所有权人或者用益物权人承担；古民居所有权人或者用益物权人不具备修缮能力的，可以给予适当抢修补助。

第四章 利用

第三十一条 市人民政府组织开展古民居利用工程，引导公民、法人或者其他组织参与古民居的合理利用，探索不同类型的古民居合理利用的途径。古民居合理利用具体实施方案由市、县市区人民政府住房和城乡建设主管部门会同旅游、文物主管部门制定，报同级人民政府批准后实施。

第三十二条 市、县市区人民政府鼓励、支持公民、法人或者其他组织合理利用古民居资源，研究开发特色民俗文化项目，发展旅游、文化产业。

第三十三条 古民居可以按照自愿原则依法流转。

农村集体经济组织可以通过以新宅基地置换原宅基地、宅基地互换、合作入股等方式，实行古民居统一利用。

一级古民居、二级古民居原住户符合宅基地安置条件的，可以优先安排宅基地。

第三十四条 非国有一级古民居、二级古民居所有权人或者用益物权人自愿向所在地县市区人民政府国土资源主管部门提出征收申请，并签订古民居征收意向书的，县市区人民政府国土资源主管部门可以按照《中华人民共和国土地管理法》等法律法规规定，履行征收报批程序；古民居征收依法获得批准后，由县市区人民政府国土资源主管部门依法组织土地出让，竞买人在参加竞买时应当提交古民居保护利用方案。

非国有一级古民居、二级古民居征收后出让的，不得使用古民居土地进行房地产开发、住宅建设或者擅自改变古民居用途。

第三十五条 公民、法人或者其他组织可以自愿出资，与古民居所有权人或者用益物权人签订协议，参与古民居的利用。

第三十六条 金融机构可以制定融资优惠政策，对古民居利用项目提供信贷支持；市、县市区人民政府可以给予古民居利用项目贷款贴息。

第五章 监 督

第三十七条 市、县市区人民政府应当加强对古民居保护工作的督促检查。

第三十八条 市、县市区人民政府住房和城乡建设主管部门应当会同文物主管部门，对古民居保护状况和规划实施进行动态

监测对古民居利用情况进行年度评估，及时上报同级人民政府，并向社会公布。

第三十九条 经动态监测、年度评估认定古民居受到破坏的，县市区人民政府住房和城乡建设、文物主管部门应当及时向古民居所有权人、用益物权人以及责任主体发出警示；因开发利用造成古民居破坏性影响的，应当发出濒危警示。

第四十条 任何单位和个人都有权向有关部门和机关举报或者控告违反本办法的行为。市、县市区人民政府住房和城乡建设主管部门和其他有关部门、机关对举报或者控告，应当及时依法处理。

第四十一条 古民居保护经费可以用于古民居保护补助、抢修补助、古民居利用项目贷款贴息。

古民居保护经费应当专款专用，不得挪作他用。市、县市区人民政府财政主管部门、审计机关应当加强对古民居保护经费的监督管理。

第四十二条 违反本办法第二十五条规定，接受政府补助的一级古民居、二级古民居，其本体的保养维护、抢险加固、修缮、保护性设施建设等保护工程设计方案，不接受所在地县市区人民政府住房和城乡建设、文物主管部门的指导和，由县市区人民政

府住房和城乡建设主管部门责令改正；拒不改正的，收回补助资金。

第四十三条 国家工作人员有下列行为之一的，由所在单位或者上级主管机关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）违反本办法第十一条规定，未开展古民居调查、认定的；

（二）违反本办法第十四条规定，未设置保护标识的；

（三）违反本办法第十六条规定，未组织编制古民居保护专项规划的；

（四）违反本办法第十九条规定，未确定古民居保护范围和建设控制区的具体界线并向社会公告的；

（五）违反本办法第二十一条规定，未征求意见或者未在规定的期限内反馈意见的；

（六）违反本办法第二十三条第二款规定，未与申请人签订古民居保护协议的；

（七）违反本办法第三十一条规定，未制定古民居合理利用具体实施方案的；

(八) 违反本办法第三十八条规定，未开展动态监测、年度评估工作的；

(九) 违反本办法第三十九条规定，未进行警示或者濒危警示的；

(十) 其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第六章 附 则

第四十四条 本办法自 2017 年 10 月 1 日起施行。