

# 汕头经济特区小公园开埠区保护条例

(2014年4月24日汕头市第十三届人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 保护和利用
- 第三章 维护和修缮
- 第四章 法律责任
- 第五章 附则

## 第一章 总则

**第一条** 为了加强小公园开埠区（以下简称开埠区）的保护和管理，继承和弘扬优秀历史文化，推进区内建筑物的合理利用，激活街区活力，促进城市建设和历史文化的协调发展，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** 开埠区历史文化风貌和历史建筑的保护适用本条例。

本条例所称的开埠区，是指以金平区小公园为核心、保存开埠期文物丰富、历史建筑集中成片、能够较完整和真实体现开埠期历史文化风貌的区域。

开埠区的具体范围根据开埠区保护规划确定后，由市人民政府向社会公布。金平区人民政府应当在开埠区主要出入口设立标志，明确保护范围。

**第三条** 开埠区历史文化风貌和历史建筑的保护应当遵循统一规划、整体保护、合理利用、分类管理、渐进式更新的原则，保护历史文化风貌和历史建筑的真实性、完整性和可持续性。

**第四条** 市人民政府和金平区人民政府应当加强开埠区的保护、利用和管理的工作，将其纳入国民经济和社会发展规划，并提供经费保障。

市人民政府负责研究、决定开埠区历史文化风貌和历史建筑保护、利用和管理等工作中的重大问题，组织、协调开埠区历史文化风貌和历史建筑保护工作的实施。金平区人民政府负责开埠区历史文化风貌和历史建筑的日常保护管理工作。

**第五条** 市城乡规划行政主管部门负责开埠区的规划管理。

市文化行政主管部门负责开埠区历史建筑的保护管理。

发展改革、住房和城乡建设、旧城、房产、财政、旅游、公

安、交通、宗教事务、民政、城市综合管理、环境保护、国土、档案、外事侨务、工商等行政管理部门，应当按照各自职责，做好开埠区保护的相关工作。

**第六条** 市人民政府和金平区人民政府应当设立开埠区历史文化风貌和历史建筑的保护资金（以下简称保护资金），专项用于开埠区历史文化风貌和历史建筑的保护和管理。保护资金来源包括：

- （一）财政预算安排的资金；
- （二）上级财政专项补助资金；
- （三）境内外个人、单位和其他组织的捐赠；
- （四）其他依法筹集的资金。

保护资金设立专门账户，专款专用，并接受财政、审计行政管理部门的监督。

**第七条** 保护资金的使用范围：

（一）市人民政府和金平区人民政府收购历史建筑并进行维护修缮所需的费用；

（二）实施本条例第十一条、第二十二、二十七、三十一、四十六、四十七、四十九条规定所需的费用；

（三）其他用于开埠区历史文化风貌和历史建筑保护和管理的费用。

**第八条** 市人民政府设立市开埠区历史文化风貌和历史建筑

保护专家委员会（以下简称专家委员会），负责开埠区及其历史建筑认定、调整及撤销等有关事项的评审工作，为市人民政府决策提供咨询意见。专家委员会由规划、环保、土地、房屋、建筑、园林、文物、历史、文化、宗教、档案、法律、社会和经济等方面的专家学者组成。

**第九条** 鼓励采取政府主导、市场运作的方式，对开埠区历史文化风貌和历史建筑进行保护和利用，对区内其他建（构）筑物和配套设施进行更新升级改造。对金平区人民政府确定的承担更新改造任务的建设单位，由市人民政府和金平区人民政府给予政策扶持。

鼓励单位和个人以投资、捐赠、提供志愿服务等形式参与开埠区的保护工作。

**第十条** 任何单位和个人都有保护开埠区历史文化风貌和历史建筑的义务，对危害开埠区历史文化风貌和历史建筑的行为有权进行劝阻、举报和投诉。

**第十一条** 市人民政府和金平区人民政府对在开埠区历史文化风貌和历史建筑保护工作中做出突出成绩的单位和个人，具有下列情形之一的，应当给予表彰奖励：

（一）维护、修缮或者保护性利用开埠区历史建筑成绩显著的；

（二）为了保护的需要，自愿迁出开埠区，或者主动腾退开埠区历史建筑的；

(三) 捐赠财产, 数额或者价值较大的;

(四) 对损坏开埠区历史文化风貌和历史建筑的行为进行劝阻、举报或者投诉有功的;

(五) 在开埠区历史文化风貌和历史建筑保护工作中, 认真履行职责, 有突出贡献的;

(六) 其他需要表彰和奖励的情形。

## 第二章 保护和利用

**第十二条** 开埠区的保护, 应当保持和延续其历史文化风貌、传统格局、街巷肌理、空间尺度, 维护历史文化遗产的真实性和完整性。历史建筑的保护, 应当符合保护优先、修旧如旧、安全适用的要求。

**第十三条** 市城乡规划行政主管部门应当会同金平区人民政府和市文化、房产、旧城等行政主管部门, 组织编制开埠区保护规划(以下简称保护规划)。保护规划在编制过程中应当公开征求公众意见, 进行专家论证, 经市城乡规划委员会审议后, 由市人民政府通过并报市人大常委会批准实施。

**第十四条** 在保护规划编制或者修改期间, 市人民政府可以责成市城乡规划行政主管部门对开埠区实行暂停审批建设活动的规划控制措施。

保护规划不得擅自修改, 确需修改的, 应当按照原编制程序

进行。

**第十五条** 保护规划应当包括以下内容：

- （一）历史文化价值概述；
- （二）保护原则和总体要求；
- （三）开埠区的具体范围、核心保护范围和建设控制地带；
- （四）需要保护的建（构）筑物和其他设施；保持传统风貌的建筑高度、体量、色彩等控制指标；不同建筑的分类保护和整治措施；
- （五）土地使用的规划控制和调整，建筑空间环境和景观的保护要求；
- （六）消防安全要求，市政基础设施的改善；
- （七）保持街区活力，延续文化传统的方案；
- （八）与历史文化风貌保护要求不协调的建（构）筑物的整改要求；
- （九）规划管理的其他要求和措施。

**第十六条** 开埠区内建成五十年以上并具备下列条件之一的建（构）筑物，可以确定为历史建筑：

- （一）建筑样式、施工工艺和工程技术具有建筑艺术特色和科学研究价值；
- （二）反映潮汕地域建筑文化特点；
- （三）著名建筑师的代表作品；
- （四）具有代表性的作坊、商铺、酒楼、旅社、戏院、厂房

和仓库等；

（五）其他具有历史文化意义的建（构）筑物。

建成不满五十年，但具有特别的历史、科学、艺术和人文价值或者具有重要纪念意义、教育意义的建（构）筑物，可以确定为历史建筑。

**第十七条** 市城乡规划行政主管部门应当会同金平区人民政府和市文化、房产等行政主管部门组织编制历史建筑保护名录，公开征求社会公众意见后，经专家委员会评审，报市人民政府批准并公布。

建（构）筑物的产权人、使用权人以及其他单位和个人，可以向市城乡规划行政主管部门推荐历史建筑。

**第十八条** 历史建筑保护名录不得擅自调整。因不可抗力导致历史建筑灭失或者损毁、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。

**第十九条** 纳入历史建筑保护名录的历史建筑，由金平区人民政府设置保护标志。

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** 在开埠区内从事各项活动，应当符合保护规划的要求，不得损害历史文化遗产的真实性和完整性，不得对其传统格局和历史文化风貌构成破坏性影响，不得占用保护规划确定保留的园林绿地、道路等。

禁止在开埠区内建设生产或者储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的工厂、仓库等。

**第二十一条** 在开埠区内从事依法需要有关部门审批的活动，有下列情形之一的，申请人应当在申请审批时提交保护方案；审批部门应当在作出审批决定前，将保护方案征求市城乡规划、文化行政管理部门和园林绿化部门以及金平区人民政府的意见：

- （一）改变园林绿地、水系等自然状态的；
- （二）影响开埠区历史文化风貌、传统格局、历史建筑的。

**第二十二条** 市人民政府和金平区人民政府应当依据保护规划，组织对开埠区核心保护范围内的建（构）筑物和设施进行整治，改善市政基础设施和居住环境；对保护规划确定保护的濒危建（构）筑物和设施，及时组织抢修和整治。

**第二十三条** 在保护规划确定的核心保护范围内进行建设活动，应当遵守下列规定：

（一）不得进行与保护无关的建设活动，但新建、改建、扩建必要的基础设施和公益性公共服务设施除外；

（二）不得擅自改变街区空间格局和原有的建筑立面、色彩；

（三）因保护需要，对现有建（构）筑物进行改建、扩建的，应当保持或者恢复其历史文化风貌；

（四）对现有道路进行改建、扩建时，应当保持或者恢复其原有的道路格局和景观特征；

（五）不得新建工业企业，现有妨碍开埠区保护的工业企业

应当有计划迁移。

**第二十四条** 在保护规划确定的建设控制地带内进行建设活动，应当遵守下列规定：

（一）新建、扩建、改建建筑时，应当在高度、体量、色彩等方面与历史文化风貌相协调；

（二）扩建、改建道路时，不得破坏历史文化风貌；

（三）不得新建对环境有污染的工业企业，现有对环境有污染的工业企业应当有计划迁移。

**第二十五条** 在开埠区内对建筑、住宅区、路、街、巷等进行改建的，应当使用原地名。对体现潮汕历史、文化的地名应当予以保护。

**第二十六条** 开埠区内建筑的使用性质不符合保护规划要求的，应当予以调整。

**第二十七条** 建设单位在开埠区建设活动中发现可能有保护价值的建筑时，应当暂时停止拆除或者施工，采取临时保护措施，并立即向市城乡规划行政主管部门报告。

市城乡规划行政主管部门接到报告后，应当及时组织有关部门进行评估论证。经评估论证具有保护价值的，建设单位或者建筑所有人、使用人应当采取先予保护的措施，再按照本条例规定申报历史建筑。经评估论证不具有保护价值的，市城乡规划行政主管部门应当通知有关单位或者个人恢复建设活动。

建设单位及时采取有效保护措施并报告的，市人民政府应当

对其停工损失给予补偿。

**第二十八条** 在开埠区内设置户外广告、招牌等设施的，应当符合保护规划、相关设置规划和技术规范的要求，不得破坏建筑空间环境和景观，并依法办理审批手续。现有的户外广告、招牌等设施不符合上述要求的，应当依法予以整改或者拆除。

设置人应当对户外广告、招牌等设施进行维护管理，保证安全牢固；户外广告、招牌等设施出现字体残缺、画面污损、光亮显示设施损坏的，应当及时维修或者更换；过期或者失去使用价值的，应当及时更换或者拆除。

**第二十九条** 开埠区内的消防设施、通道和道路交通设施应当按照有关的技术规范予以完善、疏通。因保护历史文化风貌需要无法达到规定标准的，由市公安局会同金平区人民政府和市城乡规划行政管理部门制定相应的安全措施，并监督实施。

**第三十条** 历史建筑根据建筑的历史、科学、艺术和人文价值以及存续年份、完好程度等，经专家委员会评审确定，实行分类保护。分类保护的标准和方法由市人民政府另行规定。

**第三十一条** 金平区人民政府应当定期组织对历史建筑的使用和保护现状进行普查，并建立历史建筑档案。

历史建筑的产权人、代管人或者使用权人应当配合对建筑的普查。

**第三十二条** 市人民政府应当制定相关政策，鼓励历史建筑的产权人将历史建筑出售或者捐赠给国家。

**第三十三条** 市文化、民政、旅游等行政管理部门应当对反映开埠历史和本地的历史事件、地名典故、传统工艺、饮食文化、民风民俗等文化遗产，进行收集、整理和利用。

**第三十四条** 具备开放条件的国有不可移动文物或者历史建筑应当对社会公众开放；具备开放条件的其他建筑，在征得产权人或者代管人同意后，可以设立游览标志，开放游览。

**第三十五条** 鼓励在开埠区举办具有潮汕民俗风情特色的各类传统文化活动。

### 第三章 维护和修缮

**第三十六条** 产权人是开埠区内建（构）筑物的保护责任人；产权人下落不明的，代管人是保护责任人；没有代管人的，使用人是保护责任人。产权人、代管人或者使用人对保护责任有约定的，从其约定。

建筑物转让、出租的，转让人、出租人应当将保护责任书面告知受让人、承租人；受让人、承租人应当承担相应的保护义务。

**第三十七条** 由市房产行政管理部门管理的房屋，市房产行政管理部门为代管人，并承担保护责任。历史上由产权人自行管理的房屋，产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，由金平区人民政府会同市房产行政管理部门在其合法继承人或者原代理人中确定代管

人，并承担保护责任。

房屋有下列情形之一的，可以在采取证据保全措施后暂时由金平区人民政府予以代管并确定保护责任人：

（一）产权人下落不明又没有代管人和使用人且原代理人尚未出现，经市房产行政管理部门公告三十日后产权人或者原代理人仍未出现的；

（二）产权不明，且经市房产行政管理部门公告三十日后仍未有人主张权利的；

（三）产权人死亡，且其所有合法继承人都未出现，经市房产行政管理部门公告三十日后合法继承人仍未出现的。

**第三十八条** 金平区人民政府应当在保护规划和历史建筑保护名录公布之日起六十日内，将开埠区内建（构）筑物的具体保护要求书面直接送达保护责任人，并与其签订保护责任书，明确其应当承担的保护义务。

保护责任人拒绝接收或签订书面的具体保护要求和保护责任书的，金平区人民政府可以采用留置送达、邮寄送达和公告送达等方式送达书面的具体保护要求和保护责任书。采用公告送达的，金平区人民政府可以通过其政府网站和公告栏进行，自发出公告之日起经过六十日，即视为送达。

**第三十九条** 开埠区内建（构）筑物的保护责任人应当按照保护规划的要求合理使用和维护、修缮建（构）筑物，保证建（构）筑物的使用安全，保持建（构）筑物整洁美观和原有风貌。

建（构）筑物使用现状不符合保护规划要求的，金平区人民政府应当责令保护责任人限期改正。

**第四十条** 在保护规划确定的核心保护范围内对各类建（构）筑物进行维修、改善、整治和更新等活动，应当遵守下列规定：

（一）历史建筑的修缮，不得改变外观特征，应当保持原有体量和传统风貌；

（二）其他与历史文化风貌相协调建（构）筑物的改善，应当以保持开埠区历史文化风貌的完整性为前提；

（三）与历史文化风貌不协调的建（构）筑物，应当依据相关规划进行相应的维护和修缮。

**第四十一条** 对历史建筑进行外部修缮装饰、添加设施等建设活动以及改变历史建筑的结构或者使用性质的，应当经市城乡规划行政主管部门会同金平区人民政府和市文化、房产行政主管部门批准。

历史建筑经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋，确需翻建的，应当按照原地、原高度、原外观的要求，由保护责任人向市城乡规划行政主管部门提出书面申请。市城乡规划行政主管部门接到申请后，应当组织专家论证，并征求金平区人民政府和市文化、房产行政主管部门意见后，作出是否批准的决定。

**第四十二条** 历史建筑的修缮应当委托具有相应资质的专业施工单位实施。

**第四十三条** 任何单位或者个人不得损毁或者擅自迁移、拆

除历史建筑。

**第四十四条** 建设工程选址应当避开历史建筑；因特殊情况不能避开的，应当实施原址保护。实施原址保护的，建设单位应当事先确定保护措施，报市城乡规划行政管理部门会同市文化行政管理部门批准。

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，应当由市城乡规划行政管理部门会同市文化行政管理部门按照有关法律、法规处理。

**第四十五条** 经批准迁移、拆除历史建筑的，应当在实施过程中做好建筑的详细测绘、信息记录和档案资料保存工作，并按照建设工程档案管理的有关规定，将有关档案资料及时报送相关档案机构。市文化行政管理部门应当及时对从历史建筑上拆卸的构件进行鉴定。属于文物的，按照有关文物保护的法律、法规处理。

**第四十六条** 开埠区内建（构）筑物的保护责任人应当按照保护规划的要求负责维护、修缮建（构）筑物，市人民政府或者金平区人民政府可以给予资助。在征得保护责任人同意后，金平区人民政府可以代为维护、修缮。

保护责任人无维护、修缮能力的，金平区人民政府可以通过收购、置换产权、承租以及协商代为保护等方式予以维护、修缮。

保护责任人有维护、修缮能力而不维护、修缮的，金平区人民政府应当责令其限期履行维护、修缮等保护责任。保护责任人

逾期不履行维护、修缮等保护责任且建（构）筑物有损毁危险的，金平区人民政府可以代为抢救性修缮。

**第四十七条** 为了公共安全需要，对开埠区内因不可抗力或者年久失修、超出合理使用期限且有毁损危险的建（构）筑物，金平区人民政府可以依照法定程序予以拆除，但属于历史建筑的，应当经专家委员会评审认定不具备保留价值后，方可决定拆除。

**第四十八条** 开埠区内的房屋经房屋安全鉴定机构鉴定为危险房屋且不能维修使用的，不得出租；已经出租的，应当终止租赁关系，承租人应当付清已租住期的租金并及时迁出。

**第四十九条** 因历史文化风貌保护和城市建设发展，需要对开埠区实施保护改造的，由金平区人民政府征求市城乡规划、文化、住房与城乡建设、房产等行政管理部门意见和有关方面意见后，报请专家委员会评审；评审同意的，报市人民政府批准。

**第五十条** 为保护和利用开埠区，确需对开埠区内的房屋进行征收或者收购的，由房屋征收部门或者建设单位依法组织实施；属国有、集体资产的，应当依法评估，可以由金平区人民政府确定的承担更新改造任务的建设单位按照市场评估价协议收购。

**第五十一条** 按照本条例第三十七条规定确定代管人的房屋被征收或者收购的，代管人具有要求使用人腾退房屋以及办理征收补偿或者收购手续的权利，代管人选择房屋产权调换的，代管人负有管理房屋和将房屋退还合法产权人的义务；代管人选择货币补偿的，补偿款由金平区人民政府设置专户储存并直接退还合

法产权人。

房屋征收部门或者建设单位可以与代管人签订征收补偿协议或者收购协议，征收补偿协议或者收购协议由公证机构予以公证。征收或者收购房屋的有关资料由公证机构办理证据保全手续。

房屋征收部门或者建设单位应当会同市房产行政管理部门做好相关证据保全工作。

#### 第四章 法律责任

**第五十二条** 违反本条例第二十条规定的，由市城乡规划行政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，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，对单位并处五十万元以上一百万元以下的罚款，对个人并处五万元以上十万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第五十三条** 违反本条例第二十七条第一款规定，建设单位未采取临时保护措施、未向市城乡规划行政主管部门报告的，由市城乡规划行政主管部门责令其停止施工、限期采取保护措施或者其他补救措施；造成严重后果的，对建设单位并处五万元以上十万元以下的罚款。

**第五十四条** 违反本条例第四十三条规定，损毁或者擅自迁

移、拆除历史建筑的，由市城乡规划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；逾期不恢复原状或者不采取其他补救措施的，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，对单位并处二十万元以上五十万元以下的罚款，对个人并处十万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。

**第五十五条** 对本章规定由市城乡规划行政管理部门查处的违法行为，市人民政府依法规定由有关执法部门负责查处的，按照市人民政府的规定执行。

**第五十六条** 违反本条例规定，有关行政管理部门及其工作人员有下列情形之一的，对负有责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，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。

## 第五章 附则

**第五十七条** 特区范围内其他反映开埠期历史文化风貌和历史建筑的保护，参照本条例执行。

**第五十八条** 市人民政府可以根据本条例制定配套措施。

**第五十九条** 本条例自 2014 年 6 月 1 日起施行。