

深圳市规划和自然资源局 关于印发《深圳市历史风貌区和历史建筑 保护办法（试行）》的通知

深规划资源规〔2025〕1号

各区人民政府（新区管委会），各有关单位：

根据《深圳市行政机关规范性文件管理规定》（深圳市人民政府令第305号）等规定，经市政府同意，对《深圳市历史风貌区和历史建筑保护办法（试行）》作简易修改，现予印发，请遵照执行。

深圳市规划和自然资源局

2025年1月15日

深圳市历史风貌区和历史建筑 保护办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强历史风貌区和历史建筑的保护和管理，传承优秀历史文化遗产，促进城市建设与社会文化协调发展，根据《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》《城市紫线管理办法》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内历史风貌区和历史建筑的保护和管理活动。

历史风貌区内文物的保护管理按照文物保护法律、法规的有关规定执行。

第三条 历史风貌区和历史建筑的保护应当遵循统筹规划、有效保护、传承利用、社会参与的原则。

第四条 市人民政府（以下简称市政府）统筹历史风貌区和历史建筑的保护和管理工作。

区人民政府（含新区管委会，以下简称区政府）负责辖区内历史风貌区保护规划编制、历史风貌区和历史建筑保护管理与活化利用等具体工作。

街道办事处（以下简称街道办）负责辖区内历史风貌区和历史建筑的日常巡查与现场保护等工作。

各级政府应当建立健全历史风貌区和历史建筑保护工作责任制，将历史风貌区和历史建筑保护工作作为本级政府考核的重要内容。

第五条 市规划和自然资源主管部门（以下简称市主管部门）负责历史风貌区和历史建筑的保护名录管理和保护规划统筹管理工作。

市文物主管部门负责历史风貌区内的文物和非物质文化遗产保护的统筹管理工作。

市住房城乡建设主管部门负责历史建筑修缮的技术标准制定和管理，以及相关建设活动的监督管理工作。

发改、财政、城管、公安等有关部门在各自职责范围内做好历史风貌区和历史建筑的保护和管理工作。

第六条 市、区政府应当对历史风貌区和历史建筑的申报、普查、测量、认定、规划、维护与修缮、基础设施和居住环境改善等相关事项提供政策保障和经费支持。

第七条 鼓励公民、法人和非法人组织依法设立历史风貌区和历史建筑保护基金，以资助、提供技术服务、直接参与等方式开展历史风貌区和历史建筑保护活化利用工作。

第八条 任何公民、法人和非法人组织都有依法保护历史风貌区和历史建筑的义务，对损坏、破坏历史风貌区和历史建筑的行为有权进行劝阻和举报。

规划土地监察机构应及时依法查处损坏、破坏历史风貌区和历史建筑的违法建设行为。

对历史风貌区和历史建筑保护和管理工作中做出突出贡献的，市、区政府应当给予表彰和奖励。

第二章 历史风貌区和历史建筑保护名录管理

第九条 传统建筑风貌格局基本完整，历史街巷和历史环境要素真实，未公布为历史文化街区，具备以下条件之一的区域，可认定为历史风貌区：

- （一）在深圳市的形成和发展过程中起到重要作用；

- (二) 与重要历史名人和重大历史事件密切相关;
- (三) 空间格局、肌理、风貌等体现传统文化思想(礼制、风水、宗教等)、民系特色、地域特征或者时代风格;
- (四) 保留丰富的非物质文化遗产和优秀传统文化及其场所;
- (五) 记录一定时期社区居民的记忆和情感。

第十条 具有一定的历史文化价值、建筑艺术价值或者科学技术价值,未公布为文物保护单位,也未登记为不可移动文物,具备以下条件之一的建(构)筑物,可认定为历史建筑:

- (一) 与重要历史事件、历史名人相关联,或者具有纪念、教育等历史文化意义;
- (二) 在城市发展与建设史或者某一行业发展史上具有代表性;
- (三) 反映一定时期具有典型性的建筑设计风格;
- (四) 建筑样式与细部等具有一定的艺术特色和价值;
- (五) 反映所在地域或者民系的建筑艺术特点;
- (六) 在一定地域内具有标志性或者象征性,具有群体心理认同感;
- (七) 建筑材料、结构、施工技术反映当时的建筑工程技术和科技水平;
- (八) 建筑形体组合或者空间布局在一定时期具有先进性;
- (九) 著名建筑师的代表作品;
- (十) 突出反映深圳改革开放时代精神和文化特色;
- (十一) 具有其他价值特色的建筑。

第十一条 市主管部门或者其派出机构组织开展普查、推荐、评估工作,形成历史风貌区或者历史建筑保护线索,经专家论证后,形成历史风貌区或者历史建筑推荐名录。历史风貌区或者历史建筑推荐名录经征求辖区政府、市文物主管部门以及社会公众意见后,报市政府批准公布。

保护名录应在政府网站和主要新闻媒体上予以公布。保护名录公开征求意见的时间不少于20日。

第十二条 依法认定的历史风貌区和历史建筑不得擅自调整或者撤销。

因台风、地震、塌陷等不可抗力导致历史风貌区、历史建筑灭失或者严重损毁,确已失去保护价值的,由市主管部门报市政府批准调出保护名录。

历史风貌区被公布为历史文化街区、历史建筑被公布为文物的,自动调出保护名录。

第十三条 历史风貌区和历史建筑由辖区政府组织设置保护标志。

任何公民、法人和非法人组织不得擅自设置、移动、遮挡、涂改或者损毁保护标志。

第十四条 区政府应在历史建筑保护名录公布后30个工作日内建立保护档案，并报市主管部门备案。保护档案包括下列内容：

- （一）建筑艺术特征、历史特征、建设年代及稀有程度；
- （二）建筑的有关技术资料；
- （三）建筑的使用现状和权属变化情况；
- （四）建筑的修缮、装饰装修过程中形成的文字、图纸、图片、影像等资料；
- （五）建筑的测绘信息记录和相关资料。

第十五条 区政府应当对辖区内历史风貌区和历史建筑线索进行预保护并告知保护责任人。街道办负责对预保护的历史风貌区和历史建筑进行日常巡查和现场保护。

不得损坏或者拆除预保护对象，确因公共利益或者建设工程特别需要，必须拆除或者迁移的，由区政府组织专家论证、制定补救措施并报市主管部门。

第三章 历史风貌区保护

第十六条 区政府应当在历史风貌区保护名录公布后一年内组织编制历史风貌区保护规划，在征求有关部门意见，经专家论证，并公开征求社会意见不少于30日后，报城市规划委员会下设的建筑与环境艺术委员会（以下简称建环委）批准。

城市更新单元范围内的历史风貌区尚未编制保护规划的，区政府应先组织编制保护规划，经市主管部门审查后报建环委审批。

区政府应在历史风貌区保护规划批准后的30日内告知市主管部门，由市主管部门纳入空间规划统筹管理。

第十七条 历史风貌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）提出保护范围内建筑物、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。

第十八条 历史风貌区的保护内容主要包括以下方面：

- （一）传统格局、历史风貌以及与其相互依存的自然景观和人文环境；
- （二）体现传统风貌的历史街巷；
- （三）各级文物保护单位以及不可移动文物；
- （四）历史建筑；
- （五）历史环境要素，包括反映历史风貌的古井、围墙、石阶、铺地、驳岸、古树名木、古驿道等；
- （六）特色鲜明与空间相互依存的非物质文化遗产以及传统文化和本土特色文化；
- （七）其他需要保护的内容。

第十九条 历史风貌区核心保护范围内的建设活动应当符合历史风貌区保护规划，并符合以下要求：

- （一）不得擅自改变街区空间格局和建筑原有的立面、色彩；
- （二）不得损坏地上建筑主体承重结构或者进行其他危害建筑物安全的行为，原则上不得进行与保护无关的地下空间开发；
- （三）除确需建造的建筑附属设施外，不得进行新建、扩建活动，对现有建筑进行改建时，不得破坏其历史风貌；
- （四）不得擅自新建、扩建道路，对现有道路进行改建时，不得破坏其原有的道路格局和景观特征；
- （五）不得新建妨碍历史风貌区保护的项目，对妨碍历史风貌区保护的设施，应当依据保护规划开展有计划的迁移或者整治改造。

第二十条 历史风貌区建设控制地带内的建设活动应当符合历史风貌区保护规划及以下要求：

- （一）新建、扩建、改建建筑时，应当在高度、体量、色彩、材料等方面与历史风貌相协调；
- （二）新建、扩建、改建道路时，不得破坏历史风貌；
- （三）不得新建对环境有污染的设施，不得进行可能污染历史风貌区环境的活动；

对已有的污染历史风貌区及其环境的设施，区政府应当限期治理；

（四）地下开发不得影响保护范围内建（构）筑物安全。

第二十一条 辖区政府应当按照保护规划优先安排并组织建设、完善历史风貌区的道路、供水、排水、供电、环卫、消防等配套基础设施，并保持当地传统风貌。

历史风貌区内的消防设施、消防通道应当按照有关消防技术标准和规范设置。确因保护需要无法按照标准和规范设置的，区政府应当组织消防主管部门制定相应的防火安全保障方案。

第四章 历史建筑保护

第二十二条 历史建筑保护名录公布后，市主管部门应当组织编制城市紫线规划，明确历史建筑的保护范围和保护要求。城市紫线规划经市政府批准后应纳入空间规划统筹管理。

历史建筑保护范围内的建设活动应按照《城市紫线管理办法》等相关规定执行。

第二十三条 区政府应当按照下列规定确定历史建筑的保护责任人：

- （一）历史建筑为国有的，其实际使用人为保护责任人；
- （二）历史建筑为非国有的，其产权人和实际使用人为共同保护责任人；
- （三）历史建筑产权人不明确，但有承租人、借用人等实际使用人或者代管人的，实际使用人或者代管人为保护责任人；
- （四）历史建筑产权人不明确，且无使用人或者使用人不明确的，由区政府指定保护责任人。

历史建筑的保护责任人应当依法保护、使用和修缮历史建筑。

第二十四条 区政府应当根据历史建筑的现状和保护要求，组织编制年度保护修缮计划，指导、督促保护责任人开展保护整修。保护责任人应当按照年度保护修缮计划的要求做好相关工作。

涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰的修缮，保护责任人应在修缮前编制修缮方案，报市主管部门审核。在修缮方案通过审核后，保护责任人方可实施修缮。

住房建设主管部门负责历史建筑修缮工程质量安全监督，督促保护责任人按照相关技术标准进行维护和修缮。

历史建筑修缮费用原则上由保护责任人承担，区政府可给予适当资金补助。

第二十五条 历史建筑因不可抗力面临损毁危险的、依法鉴定为危房的，保护责任人应立即组织抢险保护，采取加固、修缮等保护措施，并及时向区政府报告。保护责任人不具备维护和修缮能力的，区政府应当协助保护责任人进行抢险保护。

第二十六条 任何公民、法人和非法人组织不得擅自迁移、拆除历史建筑。历史建筑应当尽可能实施原址保护。因国家、省、市重点工程及重大市政基础设施建设，经市政府批准的重大项目，或者面临严重损毁危险等情况，必须迁移异地保护的按照城市紫线调整程序执行，必须拆除的由市主管部门报市政府批准。

第五章 历史风貌区和历史建筑活化利用

第二十七条 鼓励历史风貌区和历史建筑进行活化利用，并向公众开放。历史风貌区和历史建筑的活化利用应符合历史风貌区保护规划和城市紫线管理相关要求。

鼓励利用历史风貌区发展本地传统文化产业和旅游业，推进历史文化资源与旅游、教育、文化、康养等产业深度融合。

鼓励历史建筑延续原有功能，利用历史建筑发展文化创意、体验、研究以及休闲旅游等。

第二十八条 鼓励公民、法人和非法人组织作为活化利用主体，参与历史风貌区和历史建筑活化利用工作。

区政府负责组织历史风貌区和历史建筑活化利用主体资格的认定、活化利用方案的审批以及后续实施管理工作。活化利用方案在报送区政府审批前应征询市主管部门、市文物主管部门、市建设主管部门等相关职能部门意见，并公开征求社会意见，征求意见的时间不得少于30日。

第二十九条 活化利用主体应根据保护规划制定活化利用方案，还需承担以下责任：

- （一）负责活化利用项目的日常维护和管理；
- （二）确保运营过程中活化利用项目整体风貌和历史建筑不受破坏，并有效发挥其历史文化价值；
- （三）确保活化利用项目可展示、可利用、可体验。

第三十条 市、区政府应制定相关奖励政策，鼓励采用多种方式促进历史风貌区

和历史建筑的活化利用。

鼓励有利于历史风貌区和历史建筑活化利用的行为，相关建设活动应符合保护规划相关要求。

第三十一条 在城市更新和土地整备的计划、规划、实施等阶段，涉及历史风貌区、历史建筑及保护线索的，应严格落实保护与活化利用的相关要求。

对于城市更新单元内的历史风貌区、历史建筑或者保护线索，符合城市更新、土地整备相关政策的，可按规定给予转移容积、奖励容积等奖励，具体措施由城市更新或者土地整备部门另行制定。

第六章 附 则

第三十二条 违反本办法规定，相关职能部门及其工作人员不履行监督管理职责，发现违法行为不予查处或者有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为，依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第三十三条 本办法所称历史风貌区核心保护范围是指由保护规划确定，历史风貌保护区内历史建筑物、构筑物和其风貌环境所组成的核心地段。

本办法所称历史风貌区建设控制地带是指由保护规划确定，为确保历史风貌区的风貌特色完整性而必须进行建设控制的地区。

第三十四条 本办法有效期3年，自2025年2月1日起施行。