

# 文本

## 目录

第一章 总则.....	1
第二章 分类保护.....	2
第三章 保护范围.....	3
第四章 核心价值要素和空间环境景观的保护.....	4
第五章 历史建筑的利用.....	6
第六章 规划实施和保障措施.....	8
第七章 附则.....	11
说明.....	12
附表 1：鹤山市第一批历史建筑一览表.....	13
附表 2：鹤山市第二批历史建筑一览表.....	16

## 第一章 总则

**第一条** 为保护鹤山市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，制定本规划。

### 第二条 规划对象

本规划以鹤山市市域范围内历史建筑为对象，为其划定保护范围，提出保护要求，以促其合理利用。凡在历史建筑保护范围内进行建设活动，均适用本规划。

### 第三条 规划定位

本规划是以历史建筑为对象的法定专项规划，与历史建筑所在的历史文化名镇名村、历史文化街区等法定保护规划互为援引，其中的强制性内容纳入相关地区的控制性详细规划。

### 第四条 规划目标

将历史建筑纳入规划管理，实现历史建筑的有效保护，促进历史建筑的永续利用，彰显城市的历史文化底蕴。

### 第五条 规划原则

- 1、发现历史建筑的历史、科学、艺术价值，保护历史建筑真实性的原则。
- 2、保护优先、合理利用的原则。
- 3、明确权责、方便管理的原则。

### 第六条 规划依据

- 1、法律法规、部门规章

《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；

《中华人民共和国文物保护法》（2015年修正）；

《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011年）；

《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017年修订）；

《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017年修订）；

《城市古树名木保护管理办法》（建城[2000]192号）；  
《广东省城乡规划条例》（2013年）；  
《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》（2021年）；  
《江门市国土空间规划技术标准与准则》（2025年）；  
《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》（2020年）；  
《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014年）。

## 2、技术规范

《城市规划编制办法》（建设部令第146号）；  
《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）；  
《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）。

## 第二章 分类保护

### 第七条 分类保护原则

根据历史建筑的价值、特色以及完好程度，按以下两类进行保护：

一类：主要立面、主体结构、平面布局和特色装饰、历史环境要素基本不得改变。

二类：体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰不得改变。

每处历史建筑的保护分类详见保护图则。

### 第八条 一类保护要求

一类保护的历史建筑价值全面，其临街立面及其他有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位、以及历史环境要素的保护可参照文物进行。

### 第九条 二类保护要求

保护图则确定的主要立面及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等核心价值要素不得改变，其他部位可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素。

## 第三章 保护范围

### 第十条 保护范围划定通则

本规划为每处历史建筑划定保护范围，具体四至范围详见各保护图则。

保护范围的划定，秉承以下原则：

- 1、确保历史建筑的价值和特色得到充分的保护和展现。
- 2、为便于调整相邻所有权人的权利义务关系，核心保护范围不超出历史建筑产权边界。
- 3、为鼓励活化利用、且不妨碍正常使用，核心保护范围一般不超出历史建筑本体。

### 第十一条 核心保护范围内的基本要求

- 1、应依法使用和修缮历史建筑。
- 2、应对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及构筑物进行整治或拆除。
- 3、不得新建建（构）筑物。确因保护历史建筑需要建设附属设施的，应报自然资源主管部门批准。
- 4、核心保护范围内进行市政管线工程的更新改造，报自然资源主管部门批准。
- 5、核心保护范围内设置广告、招牌的，不得损坏或遮挡历史建筑核心价值要素，并符合《江门市户外广告设施和招牌设置管理条例》的有关规定。
- 6、紧邻核心保护范围的建设工程应采取可靠措施，保证历史建筑安全。

### 第十二条 建设控制地带划定条件

一般不划定建设控制地带，在符合下列情况之一，确有必要时才划定建设控制地带：

历史建筑位于历史城区、历史文化街区或历史风貌区之外。

- 2、历史建筑周边为其他规划确定的城市更新区域，面临环境风貌的剧变。
- 3、历史建筑周边确有必要进行建设控制的其他情况。

建设控制地带的具体界线见历史建筑保护图则。

### 第十三条 建设控制地带的控制要求

应保护历史环境和风貌特色，对严重影响历史建筑风貌的建（构）筑物进行整饬。建设控制地带内新建、扩建、改建建筑，除有特别注明外，应符合以下要求：

- 1、禁止性使用功能参照该历史建筑的禁止性功能执行。
- 2、体量、立面、材料、色彩等方面与该历史建筑相协调。
- 3、控制历史建筑周边新建建筑高度。

## 第四章 核心价值要素和空间环境景观的保护

### 第十四条 核心价值要素

保护范围内，最能集中体现历史建筑价值和特色的一批构成要素，成为核心价值要素。历史建筑的核心价值要素包括主要立面、平面布局、主体结构、特色部位、材料、构造、装饰，以及历史环境要素等方面。核心价值要素的修缮不得改变原状；除核心价值要素之外的部分，可按相关规定程序进行改造改建。

每处历史建筑的核心价值要素详见核心要素信息图。

### 第十五条 主要立面的保护

主要立面指历史建筑价值高度集中，装饰精美丰富，对整体风貌有决定性影响的立面。通常是建筑面向城市街道、敞坪或庭院的立面。

被确定为核心价值要素的主要立面，不得改变其整体形状、材质、色彩等原状，以及各门窗洞的原位置和尺寸。修缮或局部改动，须与风貌协调，并遵循可识别和可逆原则。原有门窗以修整为主，确实需要替换的门窗应做到风貌协调、风格尽量统一。

### 第十六条 主要结构的保护

主体结构指历史建筑的主体承重结构部件的位置、高度及其搭接形式。

被确定为核心价值要素的主体结构部分，如果仍然稳固，不得进行非加固目的的结构改动；如需加固，应遵循可逆性和可识别性原则，且不得破坏历史

建筑风貌；如需大修，应当遵循建筑原有的承重墙柱位置和高度，遵循屋顶原有的结构形式和做法进行。

### 第十七条 平面布局的保护

平面布局指建筑平面的组织形式，包括室内隔墙、房间的划分，门、楼梯、走廊、阳台、天井、庭院的位置和形式等。

被确定为核心价值要素的平面布局部分，不得增加、拆除或改动相应的房间间隔以及门、楼梯、走廊、阳台、天井、庭院等的位置和形式。其他不涉及核心价值要素的改动，须遵循可逆和可识别原则。

### 第十八条 特色部位、材料、构造和装饰的保护

特色部位、材料、构造和装饰指历史建筑价值高度集中、充分体现其特色的构件、用材、工艺做法与装饰。

被确定为核心价值要素的特色部位，本体不得改变，位置原则上不得调整。

被确定为核心价值要素的特色材料、构造和装饰，其原真载体应进行保护，并鼓励在历史建筑其他部位的改造利用设计中参照、吸收。

### 第十九条 历史环境要素的保护

历史环境要素指保护范围内对形成历史建筑特色风貌有重要作用的一部分环境，例如附属围墙、大门等建（构）筑物、水井、树木、水体、地形、传统地面铺装等。

被确定为核心价值要素的历史环境要素基本不得改变，并应整治破坏历史环境的场地现状，有条件的可恢复原有的历史环境。

对于改善居住生活条件的各类市政管线和基础设施的铺设、安装，应与历史风貌相协调。

### 第二十条 户外广告和招牌的设置

历史建筑被确定为核心价值要素的主要立面上不宜设置广告（店招、匾额、广告等本身属于核心价值要素的除外）。户外广告设施及招牌设置的形状、颜色等视觉特征应与历史建筑外立面的风格相近。安装应尽量选择骑楼柱廊内、门头下部空白处等位置。如必须安装于主要保护立面，则长度、出挑距离等应

控制于不破坏历史建筑的范围。

在历史建筑其他位置设置广告和招牌的，其设置位置、形式、尺寸及色彩，不得遮挡、损坏本规划确定的特色部位、材料、构造和装饰，不得破坏历史环境要素， 并应与历史建筑整体风貌相协调。

## 第五章 历史建筑的利用

### 第二十一条 利用原则

以保护为基础，积极合理利用历史建筑，展示其历史科学艺术价值，应遵循以下原则：

- 1、合法利用。任何单位或个人对历史建筑的利用活动，都必须在本规划以及相关法规、规范要求范围内进行。
- 2、适度利用。历史建筑的利用方式和使用强度应当根据历史建筑的规模、格局、特色和保存状况确定，避免长期不合理使用造成损害。
- 3、多元利用。历史建筑的利用方式应该适应所处地段的区位特点和不同社群的使用需求，鼓励适度混合的多功能使用。
- 4、开放利用。鼓励有条件的历史建筑采取定时开放、预约开放、挂牌介绍说明等多种形式对公众开放，充分彰显历史建筑的特色价值，充分发掘其社会文化效益，充分发挥其教育、科普作用。

### 第二十二条 鼓励用途建议

- 1、历史建筑作为纪念场馆、展览馆、博物馆、旅游观光、休闲场所，鼓励用于发展文化创意，开展地方文化研究。
- 2、根据历史建筑的特点规模，作为以下社区公共服务设施：
  - （1）行政管理设施，如社区管理公共中心、居委会、社区议事厅。
  - （2）服务设施，如家庭综合服务中心、社区服务站、星光老年之家、物业管理（含 业主委员会）等。
  - （3）医疗卫生设施，如社区卫生服务中心或服务站、残疾人康复服务中心。
  - （4）文化体育设施，如文化站、文化室、社区少年宫等。
  - （5）福利设施，如社区日间照料中心等。

3、其他的鼓励用途建议，根据历史建筑区位和特点，见各保护图则。

### 第二十三条 活化利用中的使用功能兼容和调整转换

在符合相关技术规范要求的前提下，历史建筑基于保护和活化利用的需要，可以在本规划允许范围内进行多种功能使用；在不损害历史建筑的结构及其核心价值要素、不影响历史建筑风貌的前提下，可申请适当增加其建筑使用面积。

多种功能使用应符合以下原则：

1、原功能为居住的，宜保留和延续居住功能，或作为民宿、客栈、特色餐饮等使用。

2、原功能为商业的，宜作为创意办公、画廊、书店、传统手工艺作坊或工艺品售卖、特色酒店、特色餐饮。原为商住混合的，商住比例可根据实际情况灵活调整；

3、历史建筑中的近现代公园及园林小品不宜改做商业性用途；

4、原功能为工业、物流仓储、交通设施、公共设施的，在满足建筑安全和消防、环保等专业要求的前提下，可维持原有功能，也可以调整为公共管理和公共服务、商业服务业设施或公园绿地；

5、原多种功能混合的，在满足建筑安全和消防、环保等专业要求的前提下，可维持原有混合功能。

6、历史建筑进行合理利用，可以在建筑内部增加使用面积或者调整楼层层高。

为满足消防、市政公用等专业管理要求而需在建筑外部增加附属面积的，应当遵循满足功能的最小尺寸和最少改变外立面的原则，最高不得超过既有建筑总建筑面积的 20%。

历史建筑内、外部增加面积或者内部调整楼层层高，不得改动主体框架及遮挡体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰，建筑内部空间及外观形象应可通过拆除增加或者调整的部分予以恢复。

### 第二十四条 禁止性使用功能

1、禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。

2、历史建筑不宜用作供水供电供热燃气等供应设施、环卫环保设施。

除以上共性的禁止性使用功能外，每处历史建筑的其他禁止性功能详见各保护图则。

3、不得随意增加荷载，不得从事损害历史建筑结构安全或者其他危害建筑安全的活动。

4、居住用途的历史建筑人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规改建为“房中房”的，必须进行调整或整改。

5、保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。

6、使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。

## 第六章 规划实施和保障措施

### 第二十五条 规划分期

根据历史建筑的类型、价值和保护现状，依照历史建筑保护的有关方针、原则

和程序，并考虑到地方发展规划和财政可行性，制定分期规划措施。

各分期规划应循序渐进，使其符合城市化发展进程并纳入历史文化名城整体保护框架。

近期（2026-2030年），重点是制度建构和保护修缮。

远期（2030-2035年），重点是环境整治和活化利用。对于改善居住生活条件的各类市政管线和基础设施的铺设、安装，应与历史风貌相协调。

### 第二十六条 近期规划要点

- 1、完成对历史建筑的挂牌和告知，建立完善日常维护和监管制度。
- 2、对历史建筑进行修缮，对历史建筑周边环境进行初步整治。
- 3、开展历史建筑活化利用试点。

### 第二十七条 远期规划要点

- 1、完成对各历史建筑的修缮。

2、全面整治历史建筑周边环境，完善基础设施，改善居民生活使用条件。

3、以历史建筑的可持续利用为目标，加强日常维护和管理，完善展示和宣传介绍，做好历史建筑的活化利用。

## **第二十八条 保护资金**

历史建筑的保护经费应纳入财政预算，保证投入。

多渠道筹集资金，建立起历史建筑保护的保障机制。研究针对历史建筑保护的税前抵扣、收费减免政策，鼓励保护责任人修缮历史建筑，并给予技术指导。

建议设立历史建筑保护专项资金，用于保护规划编制、国有历史建筑修缮和非国有历史建筑修缮补助、档案管理工作，专款专用，并接受财政、审计部门的监督。

## **第二十九条 技术深化**

在本规划审批实施后，尽快将历史建筑保护范围和保护要求纳入相应的国土空间规划。

梳理现行涉及历史建筑保护范围各类规划，对于不符合历史建筑保护要求的内容进行适当调整；在滚动编制近期建设规划时，应按照历史建筑保护规划的要求，就近期重点建设区的历史建筑保护和风貌协调提出具体措施。

## **第三十条 公众参与**

建立健全历史建筑保护的公众参与机制。本规划经批准后向社会公布，接受公众监督。

应通过多种媒体宣传，增强规划的透明度，增强各部门、社会各界和全体市民的历史建筑保护意识，使其了解历史建筑保护规划，自觉支持历史建筑保护规划的实施。

## **第三十一条 监督检查**

加大对历史建筑的规划管理力度，对涉及历史建筑保护范围的所有建设活动要按照《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》、《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》和本规划，进行集

中统一的规划控制和管理。

市城市管理综合执法机关指导属地镇街依照法律法规的规定行使行政处罚权，对损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑、破坏历史建筑保护标志的，以及涉及历史建筑的其他违法建设和拆除行为进行查处。

### 第三十二条 部门联动

在历史建筑保护范围内进行建设活动的，应符合本规划的要求；对于该范围内的各类建设活动，按照相关的规定程序开展。

县级以上人民政府应当加强本行政区域内历史建筑保护管理工作，提供政策支持和经费保障；建立联席会议制度，协调解决保护管理工作中的重大问题。

镇人民政府、街道办事处负责本辖区范围内历史建筑的日常巡查、现场保护等相关工作。

村民委员会和居民委员会协助各级政府及其有关部门做好历史建筑保护工作。

住房城乡建设主管部门负责历史建筑的结构安全、维护修缮等监督管理工作。

自然资源主管部门负责历史建筑的普查申报、名录管理、保护规划编制、监督管理等工作。

文物主管部门协助开展历史建筑的普查调查、申报认定、维护修缮等工作。

财政、教育、公安、文化、旅游、应急管理、消防救援、市场监督管理、城市管理综合执法、民族宗教、侨务等主管部门在各自职责范围内共同做好历史建筑保护和管理工作的。

## 第七章 附则

### 第三十三条 强制性内容

本规划由规划文本、图则组成，文本与图则具有同等法律效力。

本规划的强制性内容包括文本中的下划线条文和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求。

所有强制性内容必须严格执行。

### 第三十四条 生效和实施

本规划经鹤山市人民政府批准后，生效并实施。

### 第三十五条 解释权

本规划的解释权属于鹤山市人民政府自然资源主管部门。

### 第三十六条 修改程序

本规划经批准后，非经法定程序不得变更。需要对规划进行调整的，须由原组织编制控制性详细规划的自然资源行政主管部门或属地镇人民政府提出建议，并经县国土空间规划委员会审议通过报原批准的人民政府同意后，按相关规定的编制、审批程序进行。

# 说明

鹤山市第一批、第二批历史建筑名单公布后，根据《历史文化名城名镇名村保护条例》、《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，启动了保护利用规划的编制工作。本规划成果是文本加图则的形式：文本是保护利用规划的图则；图则对每处历史建筑绘制 1 张法定的保护利用图则和 1 张核心价值要素信息图，以图文对应方式，详细列明需要保护的核心价值要素及保护要求。

本次规划编制出发点是便于使用和管理，并为历史建筑未来多样化的活化利用提供最大可能性。因此在保护范围划定、禁止性功能设定、价值要素认定等方面都是在保护历史文化价值的前提下，鼓励活化利用，尽量减少对合理使用的限制。

根据《鹤山市关于公布鹤山市不可移动文物名录的通知》的要求，2022 年公布的鹤山市历史建筑名单（第一批、第二批）中编号 440784\_HS\_01\_0001—440784\_HS\_01\_0012、编号 440784\_HS\_01\_0019—440784\_HS\_01\_0046 共 40 处原定为历史建筑的对象现已全部升级、核定公布为不可移动文物，其保护要求将依据《中华人民共和国文物保护法》等相关法规执行；因此，本次历史建筑保护规划不再将上述对象纳入。

附表 1：鹤山市第一批历史建筑一览表

历史建筑编号	建筑名称	地址	保护类别
440784_HS_01_0001	仓边坊闸门	沙坪街道仓边村委会仓边村	已升级为 县级不可 移动文物
440784_HS_01_0002	大兴社吕大夫祠	沙坪街道楼冲村委会大兴社	
440784_HS_01_0003	大兴社三世祖祠	沙坪街道楼冲村委会大兴社	
440784_HS_01_0004	坡山大埗头	沙坪街道坡山村委会东头村 北西江边	
440784_HS_01_0005	水龙桥	古劳镇上升村委会秧塘村与 南湾祖社村之间	
440784_HS_01_0006	合水桥	鹤城镇万和村委会铁合村	
440784_HS_01_0007	连冈乡约	共和镇新连村委会连冈村口	
440784_HS_01_0008	江津大口井	址山镇四九村委会江津村	
440784_HS_01_0009	中兴里灯寮	共和镇民族村委会中兴村口	
440784_HS_01_0010	养善钟公祠	共和镇来苏村委会古巷村	
440784_HS_01_0011	大凹杨氏祖祠	共和镇大凹村委会坑尾村	
440784_HS_01_0012	平岭圣王宫	共和镇平汉村委会接龙村	
440784_HS_01_0013	莲花楼	址山镇新莲村委会莲花村	II
440784_HS_01_0014	顶颈楼	址山镇禾南村委会掩洞村	II
440784_HS_01_0015	南洞炮楼	鹤城镇南中村委会南洞圩	II
440784_HS_01_0016	水围文武庙	沙坪街道中东西村委会水围 村 132 号	II
440784_HS_01_0017	玉桥始祖井	沙坪街道玉桥村委会原里村	II

		<b>紫木山</b>	
440784_HS_01_0018	<b>华南楼</b>	鹤城镇昆源社区茶行街	II
440784_HS_01_0019	贤明里门闾	雅瑶镇古蚕村委会贤明里村口	已升级为 县级不可 移动文物
440784_HS_01_0020	温许荣烈士墓	龙口镇青文村委会榄堂村口的山岗上	
440784_HS_01_0021	金岗战斗烈士纪念碑	龙口镇五福村委会坳合村狮子岗上	
440784_HS_01_0022	简师起义旧址	龙口镇协华村委会协华学校内、协华旧村黎光巷	
440784_HS_01_0023	杨家园	鹤城镇昆源社区鹤城中山桥头	
440784_HS_01_0024	兄弟楼	鹤城镇南星村委会鸡筌村 11 号	
440784_HS_01_0025	中心里井	雅瑶镇隔朗村委会隔朗村中心里 173 号屋前二十米处村路旁	
440784_HS_01_0026	堂马保安楼	宅梧镇堂马村委会南门村	
440784_HS_01_0027	龙潭山战斗纪念碑	宅梧镇荷村村委会龙潭山下龙潭水电站侧山坡上	
440784_HS_01_0028	白水带革命烈士纪念碑	宅梧镇白水带村委会石门村白水带小学后	
440784_HS_01_0029	章君励烈士墓	宅梧镇白水带村委会蛇山顶	
440784_HS_01_0030	邓少珍烈士墓	古劳镇新星村委会古劳内堤边、洛社二队路口	
440784_HS_01_0031	中区纵队领导机关临时驻地旧址——云清楼	址山镇云中村委会三村（拳头山）	
440784_HS_01_0032	云乡革命烈士纪念碑	址山镇云中村委会三村圆岭仔岗	
440784_HS_01_0033	和安楼	共和镇来苏村委会	
440784_HS_01_0034	镇南楼	址山镇昆中村委会	
440784_HS_01_0035	同善医院旧址	沙坪街道镇南村委会美雅毛纺厂宿舍区	

440784_HS_01_0036	挺公楼	址山镇东溪村委会水边村	已升级为 县级不可 移动文物
440784_HS_01_0037	骏发楼	址山镇东溪村委会水边村	
440784_HS_01_0038	贤明里门闾	雅瑶镇古蚕村委会贤明里村口	
440784_HS_01_0039	温许荣烈士墓	龙口镇青文村委会榄堂村口的山岗上	
440784_HS_01_0040	福祥楼	址山镇昆联村委会大朗自然村西圣村	
440784_HS_01_0041	广泰楼	址山镇昆华村委会苍华村	
440784_HS_01_0042	址山革命烈士纪念碑	址山镇新莲村委会莲花片大王山	
440784_HS_01_0043	中兴村 11 号民居	共和镇民族村委会中兴村 11 号	
440784_HS_01_0044	北合村 89 号民居	共和镇铁岗社区北合村 89 号	
440784_HS_01_0045	瓦元村 22 号大楼	共和镇来苏村委会瓦元村 22 号	
440784_HS_01_0046	振东学校	共和镇泮坑村委会坑口村	

附表 2：鹤山市第二批历史建筑一览表

历史建筑编号	建筑名称	地址	保护类别
440784_HS_02_0001	铨亭李公祠	桃源镇中心村委会宿坳村	II
440784_HS_02_0002	逢丁门萧氏宗祠	双合镇合成村委会早冲村	II