

中山市文化广电旅游局

中文广旅函〔2025〕145号

中山市文化广电旅游局关于市政协十三届四次会议第134335号提案答复的函

余曼妮等委员：

你们提出的《关于依托历史建筑保护，抒写香山新韵的建议》（提案第134335号）收悉，经综合市财政局、市自然资源局、市住房和城乡建设局、市政务服务和数据管理局意见，现答复如下：

此建议针对中山市面临的历史建筑保护利用问题提出相关建议，符合中山实际，对促进中山历史建筑保护，发扬城市文化有很大的帮助，我们将结合各部门的职能和工作实际吸收采纳，积极响应落实。

一、关于建立历史建筑档案信息化系统的建议

吸收采纳。

2021至2024年，市自然资源局开展并完成了中山市历史建筑测绘建档项目。该项目委托广州市城市规划勘测设计研究院对我市当年398处历史建筑进行测绘建档，形成了三维测绘数据、倾斜摄影、基础信息档案等成果，完成了历史建筑信息化管理系统、历史

建筑巡查移动 APP 和“名城中山”微信公众号专栏等开发建设。

历史建筑保护信息管理平台实现历史建筑全生命周期数据管理。利用测绘建档项目成果，再加上 398 处历史建筑的《中山市紫线控制规划》，以及以往的档案资料，构建包含历史建筑的基本信息、保护图则、测绘图纸、维护和修缮改造资料、年度检查记录等内容的“一处一档”数据库，全程记录每一处历史建筑的保护和变化发展过程。同时，实现日常查询和利用等便捷功能，大大提高了历史建筑保护管理工作效率。

“名城中山”微信公众号专栏是市自然资源局微信公众号微宣传-微网站的专栏，其中专门开设了一个“互动地图”界面，市民通过访问可以直观看到历史建筑在中山地图上的宏观分布情况和准确定位，通过点击每一处历史建筑的矢量数据点可以了解每一处历史建筑的名称、照片、具体地址，便于有兴趣的人实地寻访。

下一步，市自然资源局将进一步挖掘历史建筑的背景故事和内涵，丰富历史建筑信息；同时充分利用各种渠道宣传和展现历史建筑。一方面，利用已有的三维测绘数据、倾斜摄影的成果制作一些优秀历史建筑的三维数字与实景模型，通过“名城中山”专栏进行展示，让市民可以全方位地了解历史建筑的特色风貌、立体造形和内部构造等；另一方面，改进历史建筑保护标志牌款式，在牌上增设二维码，方便市民及游客通过扫码深入了解该处历史建筑的相关信息。

二、关于建立活化名单，推动特色历史建筑合理利用的建议

吸收采纳。

一是推动《中山市侨房保护与活化利用条例》立法工作，完善侨房类历史文化资源的保护管理政策。根据镇街反馈，我市历史建筑中约 20% 历史建筑的权属人或权属关联人为港澳及海外侨胞，其中石岐街道历史建筑中侨房占比约 35%，南区街道历史建筑中侨房占比约 25%。很多侨房因为产权复杂、无主（相关业主长期失联）、失管（无人接管）等原因导致很多年久失修、空置荒废。破解困扰已久的侨房活化难题需要从立法层面入手，2025 年 3 月市人大印发了《中山市人大常委会 2025 年立法工作计划》，《中山市侨房保护与活化利用条例》被列入预备审议项目，并明确该条例由市人大常委会相关工委和市自然资源局、文化广电旅游局负责前期调研工作，市文化广电旅游局牵头起草，目前该工作正在有序推进中。

二是积极探索对无主历史建筑进行托管的实践。近年来，石岐街道为推动香山古城建设，结合相关法律法规及周边城市经验做法，制定了《香山古城保护活化工程项目范围内现状建筑无权利人核实及无产权建筑物处置工作办法》，针对现状无产权或者无法联系到产权人的建筑，采取公示、公告和公证的“三公”路径进行政府托管，对相关有价值的建筑包括历史建筑进行抢修加固，保护活化。从善坊历史文化街区内的从善坊 22 号历史建筑是一栋典型的中西

合璧风格侨房，因无主而空置了很久，日渐破残，石岐街道通过“三公”对其进行托管，去年已完成加固修缮，现拟作文化展览活化利用，并拟申报作为第四次全国文物普查新发现文物。石岐街道这一托管做法，是本市包括历史建筑在内的古旧建筑活化工作的有益探索。

三是建立活化名单并积极宣传推广。市自然资源局每年开展一次历史建筑检查，采取现场逐一走访的方式，对全市历史建筑的保护现状、房屋结构安全和消防安全情况进行检查并记录。结合检查结果，市自然资源局准备筛选一批活化利用潜在价值较高的历史建筑，例如一些有特色、位置好、便于利用，但是目前空置或荒废的历史建筑，形成名单，指导属地政府及村委处理好历史建筑的权属、使用方式、利用途径等相关工作，为历史建筑活化利用铺好道路，然后通过属地相关平台进行推广，寻找合适的使用人。市自然资源局也将利用政务网站和“名城中山”公众号平台积极宣传中山本地及其他地市历史建筑活化利用较好的案例，同时结合活化名单进行有针对性的推广。

三、关于结合 city walk 推广，提升历史建筑和影响力的建议

吸收采纳。

配合镇街做好包含历史建筑的 city walk 路线规划工作，协助提供历史建筑相关线索，例如筛选出有代表性的历史建筑，设计合理

的参观路线，在工作开展过程中共同挖掘更多有价值的建筑，共同打造文化体验之旅。

例如，根据各处历史建筑的特点和距离，石岐街道的历史建筑 city walk 可以设计如下一条路线：程藻辉纪念亭（旧一中钟楼，建于民国，是一栋两层半连廊的 12 柱 9 洞的仿欧式校舍，见证了一中的发展历史）——天主堂（天主教教堂，顶部塔楼，侧挑檐，中式檐口，拱圈窗，两十字平面内圆柱彩色玻璃窗，风格特色显著。）——龙母庙街 92 号（中西结合风格民居，近年完成修缮，内部用钢结构进行整体加固，活化利用为设计室和展览，具有历史建筑修缮保护示范意义）——从善坊 22 号（位于从善坊历史文化街区内，典型中西结合风格侨房，拟进行侨文化展览）——华贵坊民居群（位于华贵坊历史风貌区，典型岭南风格传统民居）——民生路祠堂（三进式传统祠堂，现活化打造为石岐书院，是传承中华优秀传统文化的民间公益书院，又是集国学诗书画艺术及传统武术传习于一体的民间公益学堂）。

四、关于吸引企业和公众共同参与形成合力的建议

吸收采纳。

一是提升历史建筑补助力度。2024 年 5 月，市自然资源局重新修订并出台了《中山市历史建筑保护修缮和历史文化保护区保护更新补助资金管理办法》，提高了补助力度，市级财政对所有历史建筑（不分 A 或 B 等级）修缮项目都按 50% 的比例补助；同时增

加政府统筹类小型修缮项目，对单处历史建筑修缮工程费用 5 万元以下的小型修缮项目，由镇街统筹组织实施，市财政全额补助，积极推动历史建筑修缮和活化利用。依据该办法，今年补助 4 处历史建筑修缮项目约 57.36 万元。

二是拓宽历史建筑保护资金来源渠道。结合乡村振兴、特色精品示范村创建、老旧小区改造、市重点项目等工作，以及利用“省 2020 年度‘三旧’改造项目土地增值税奖补资金”，2021 年以来我市积极推进完成共 29 处历史建筑修缮保护和活化利用项目，共投入资金约 4000 万元，其中政府资金约 3000 万元。其中，三乡鼓冈郑公祠和雍陌郑公祠、南区沙涌会堂等修缮项目利用乡村振兴资金约 1000 万；石岐李兴业堂、火炬沙边中街九巷 27 号民居、三乡郑崇礼堂、旧颐老院建筑群等修缮项目利用“三旧”改造项目土地增值税奖补资金约 1000 万元；石岐从善坊 22 号、华贵坊 18 号等修缮项目利用了老旧小区改造资金。

近年来，市财政通过多渠道统筹资金累计投入约 1.75 亿元支持我市香山古城保护活化系列工程项目建设，其中孙文西路历史文化街区保护活化工程项目（一期）投入 1.64 亿元、孙文中路片区改造提升工程（二期）投入 1128 万元，有效提升历史建筑保护力度与利用效能；2025 年，市财政进一步加大预算安排，安排 9581 万元用于孙文西路历史文化街区保护活化工程项目（一期）、775 万元用于孙文中路片区改造提升工程（二期）等项目后续建设。下

一步，市财政局将强化资金保障，推动片区化保护，探索文旅反哺路径，建立长效监测机制，实现历史建筑可持续守护。

三是鼓励更多民间力量参与历史建筑保育。石岐的苏先生热爱老旧建筑活化工作，通过与业主签订长租，接手老旧建筑进行修缮，修缮后再转租进行活化利用。自 2016 年以来，他已修缮了 8 处老旧建筑，其中包括石岐华贵坊 14 号历史建筑（已活化为私人会所）、南区北台村松基一巷 3-7 号共 5 栋历史建筑（正拟活化为民宿）。板芙深湾村的沙冈学校历史建筑在 2021 年由私人租赁并修缮活化为文化展览和培训功能。广东稔基乡村振兴产业投资有限公司对石岐仁厚里片区开展深入实地调研后，租赁了一批老旧建筑，计划打造“香味斋、才神殿、香山医学文化传播中心、香山古建保护示范点”等 5 个核心 IP 文旅项目，其中包括龙母庙街 92 号和仁厚里 6 号两处历史建筑。下一步，市自然资源局将做好民间力量参与历史建筑保育的服务工作，比如联系产权人、技术指导、修缮审批与资金补助等，同时对民间力量参与我市历史建筑保育的好案例进行推广，结合相关优惠政策宣传，鼓励和吸引更多有心人参与历史建筑保育工作，让更多历史建筑焕发新生命、绽放新光彩。

五、关于组建专业运营推广团队的建议

吸收采纳。

一是学习苏州相关经验。苏州历史文化名城建设集团（简称苏州名城集团）是姑苏区区属国有企业，凭借专业团队的成功运营，

最近几年在苏州古城保护更新中成果斐然，其在古建老宅保护与更新利用方面的经验尤其值得我市学习与借鉴。

苏州名城集团旗下设有古建公司，专注古建老宅修缮保护与更新利用，深入实施“古城保护更新伙伴计划”，引入企业总部和特色业态，重现繁华姑苏的场景。2023 年以来，苏州国家历史文化名城保护区、姑苏区和苏州名城集团不断加大对古城古建老宅、文控保单位的保护传承，以 19.2 平方公里范围内适宜开展活化利用的古建老宅为试点，对文物保护单位、控制保护建筑、历史建筑、文物登录点、传统民居 5 类古建老宅实行差别化管控；同时，依托苏州市公共资源交易网站，搭建“伙伴计划”发布平台，畅通社会力量参与信息渠道，招引“伙伴对象”，让沉睡遗产变鲜活资产。一期试点对象为 19.2 平方公里历史城区范围内苏州名城集团和姑苏区属国企所持有且可活化利用的古建老宅。经过梳理统计，整合古城古建老宅资源，同时，综合历史文化资源、保护修缮进程、产证归集情况及业态管控等，首批精选唐寅故居、苏肇冰故居、隆庆别院等 18 处古建老宅，“一宅一策”发布“伙伴计划”，全流程展示古建老宅活化利用进程。活化利用形式包括公开招租、公开转让、合作开发三类。有情怀、有实力参与古城保护更新的“伙伴对象”，可登录苏州市公共资源交易网站，关注古建老宅信息发布、挂牌公告和成交公示等模块，参与“伙伴计划”。

截至 2024 年 10 月，线上平台累计上线古建老宅 69 座，完成

活化利用 26 座，涵盖文化展陈、非遗体验、开放式酒店、特色餐饮等。其中，丁宅•平江颂、章太炎故居•古吴轩、潘宅•金城颐和酒店顺利开业，尽显古城特色风韵；金城新村引入苏作馆，成为展示苏工苏作的重要窗口；唐寅故居引入卓展美术，打造文化艺术新地标。随着“上海三联书店”和苏州名城集团合作，“历史街区、古建老宅+文化产业”的探索也正式在平江历史文化街区拉开序幕。

中山市城市建设集团有限公司是我市国有企业，属下不但拥有古建筑的检测鉴定、结构加固、修缮施工、设计、规划等各类资质的单位，还有招商与运营服务的专业团队，同时在城区内有数量不少的包括历史建筑在内的古建房产物业，完全有条件复制苏州名城集团在古建保护与运营方面的模式。下一步，市自然资源局将加强与中山城建集团的联系与合作，积极推动我市历史建筑保护与活化利用工作开创新局面。

二是组建“百县千镇万村高质量发展工程”专家技术团队。市住房和城乡建设局落实《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》《住房和城乡建设部关于切实加强农房建设质量安全管理的通知》（建村〔2016〕280 号）等有关要求，持续做好乡村建设技术指导工作。2023 年 9 月发布中山市“百县千镇万村高质量发展工程”专家技术团队名单。各专家技术团队与镇（街）建立“一对一”的长效技术帮扶机制，采取实地走访调研，同时兼顾电话联系、座谈交流等多种形式，从人居环境、

基础建设、公共服务、风貌管控、产业发展等方面提供常态化技术支持，分别在方案编制、项目库谋划以及项目实施等环节开展技术指导、问题反馈、进度检查、成效评估等帮扶工作。

三是完成乡村建筑设计师遴选发布。市住房和城乡建设局于2025年6月发布了中山市乡村建筑设计师名录（第一批），乡村建筑设计师可按照本市村镇风貌管控要求为农户出具全套农房设计图纸（包括方案设计和施工图设计图纸）、提供个性化深化设计服务，参与公共建筑、特色景观、乡村人文风貌等设计、技术咨询工作，参与村镇人居环境建设、休闲农业等乡村建设项目策划、设计、技术咨询等工作。针对历史建筑保护，专业技术团队可为历史建筑保护规划、设计、施工和管理环节提供技术指导，确保保护工作符合历史价值和文化遗产的要求。后续，市住房和城乡建设局将持续做好乡村建设相关工作，助力实现历史建筑在当代社会的可持续保护与活化利用。

专此答复，诚挚感谢你们对历史建筑保护工作的关心支持。

中山市文化广电旅游局

2025年9月26日

（联系人及电话：窦煜，0760-88333643）

公开方式：主动公开

抄送：市政协提案委、市政府办公室、市财政局、市自然资源局、市住房城乡和建设局、市政务服务和数据管理局。

