

中山市文化广电旅游局

中文广旅函〔2026〕138 号

中山市文化广电旅游局关于市政协十三届五次 会议第 135145 号提案答复的函

楼卫琴委员：

您提出的《关于加强中山市侨乡历史建筑保护与活化利用的建议》（提案第 135145 号）收悉，提案围绕侨乡历史建筑保护与活化利用，从法律保障、产权关系、资金投入、文化挖掘、活化模式等方面指出了当前面临的挑战，并从完善法律体系、创新运作模式、深化文旅融合、促进多元参与、强化宣传推广等五个方面提出了系统性的建议，对于推动我市侨乡历史建筑保护工作具有重要参考价值。经综合市自然资源局、市住房城乡建设局、市侨联、市教育体育局、南区街道办事处等会办单位意见，现答复如下：

一、关于完善法律保护体系，健全长效机制的建议

该建议吸收采纳。关于“加快专项立法”“完善配套政策”“明确部门职责”等内容，我局会同相关会办单位积极推进。

（一）关于专项立法工作。目前，市人大法工委正牵头我局起草《中山市华侨房屋保护与活化利用条例（草案）》，起草过程中，我局与市人大法工委多次沟通协商，并到南区街道曹边村、火炬开

发区大环村、石岐街道等地调研侨房保护与活化利用情况，目前条例草案已征求市委统战部、市司法局、市自然资源局等单位意见，市法工委正在对草案进一步修改完善。同时，由市自然资源局牵头起草的《中山市历史文化名城名镇名村保护条例》正处于草案公示阶段，待出台后将进一步加强历史建筑修缮保护与活化利用工作。上述法规的制定实施，将为我市历史建筑保护与活化利用提供更加有力的法律依据。

（二）关于完善配套政策与明确部门职责。关于提案中建议“构建由文旅部门牵头，住建、自然资源、侨务等多部门协同的工作机制”，根据部门职能分工，历史建筑的保护利用属市自然资源局职能，建议由市自然资源局牵头，构建工作机制。目前，市自然资源局已在修缮补贴、分级分类保护等方面形成了较为完善的政策体系：

一是优化修缮补贴政策。2024年5月，市自然资源局修订并印发《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》，对所有历史建筑修缮项目均按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。2023年累计补助火炬开发区沙边中街九巷27号民居、石岐梅基街50号李兴业堂共2处侨房历史建筑修缮工程约87.4万元。今年以来，市自然资源局积极指导推动五桂山、南区、石岐和东区等相关镇街政府，统筹开展历史建筑小型修缮项目共15处，其中涵盖6处侨房。

二是实施分级分类保护。市自然资源局正开展我市新一轮老城区、老街区专项调查项目，全面调查我市具有历史文化价值的古建筑。在系统梳理和整合现有保护名录基础上，将推动实行市、镇两级分类管理，属地政府具体负责镇级名录公布、保护规划落实、日常巡查维护及相关配套政策的制定与执行。待镇级“四古”名录公布后，市自然资源局考虑将其纳入“中山市国土空间基础信息平台（一张图）”管理，实行规划前置审批。

二、关于创新保护运作模式，破解瓶颈制约的建议

该建议吸收采纳。

（一）在多元化产权管理模式方面，市住房城乡建设局积极配合市委政研室等部门赴周边城市开展老房侨房保护活化专题调研，学习借鉴在老房侨房产权处理、代管模式等方面的经验，协助起草了全市老房侨房保护活化机制研究报告。同时，自然资源、住建等部门联合对涉及侨乡历史建筑的复杂产权关系进行梳理，重点开展私改房、土改没收房、代管房等房屋调查具体事务工作。目前正在协助侨务部门修订《中山市落实华侨私房政策流程指引（征求意见稿）》，进一步明确华侨、港澳房屋发还政策实施及补偿资金安排的操作规范。

（二）关于拓宽资金筹措渠道，市自然资源局近5年以来不断争取各项资金推动历史建筑修缮和活化利用，除市、镇两级财政补助及历史建筑业业主自筹资金外，还利用2020年度“三旧”改造项目土地增值税奖补资金，结合乡村振兴、特色精品示范村创建、老

旧小区改造、红色革命遗址保护等工作，开展历史建筑修缮约 60 处，累计投入金额逾 4700 万元。市侨联也积极争取省侨联经费 26 万元，发动沙溪籍乡贤捐赠资金 34.9 万元，联合沙溪镇侨联在象角村、龙头环村建设侨史文化馆。南区街道 2025 年接待侨胞乡亲 56 批次，推动 75 间侨房签订托管协议，获赠侨捐善款近 18 万元；依托侨房景观带动安山文创园侨式街区、曹边矿坑潜水等 13 个文旅项目落地，总投资达 4.63 亿元。

三、关于深化文旅融合，打造活化利用标杆的建议

该建议吸收采纳。我局充分发挥文旅部门职能优势，在文旅融合方面开展了一系列工作：

（一）打造华侨文化遗产游径。我局统筹我市侨房资源，设计推出华侨文化遗产游径，包含曹边村、沙涌、寮后、中山詹园、红博城、安堂村、卓旗山庄等点位，并制作了华侨文化遗产游径讲解词，开发了华侨文化遗产游径智慧导览系统，利用景点的电子讲解功能，让侨房资源焕发新活力。下一阶段，我局将继续关注侨房资源，设计开发更多旅游线路。

（二）培育民宿新业态。印发《促进中山市乡村酒店（民宿）高质量发展的实施意见》，引导经营主体深入挖掘香山文化、名人文化、华侨文化、商业文化、非物质文化遗产等中山本土文化资源，融入乡村酒店（民宿）的开发建设和经营管理。明确要加强侨房保护活化利用，鼓励镇村选取一批活化利用效益较好的侨房开展必要的安全养护、保育活化和运营管理，打造乡村酒店、民宿餐饮等多

业态。

（三）推动侨房活化利用示范项目。市自然资源局积极指导推动侨房修缮后活化利用，目前我市公布历史建筑 408 处，其中侨房历史建筑 100 余处。2021 年以来，累计完成修缮 39 处，其中包含 16 处侨房。这些侨房经修缮后多处用作原来的居住用途或计划用作民宿（南区北台村民居群、板芙镇深湾村新围一街一巷 4 号），也有的用作艺术工作室（东区库充村夏围街一巷 11 号）、华侨主题公园（如旧颐老院建筑群），还有的用作华侨文化展览（如石岐从善坊 22 号）、工作站（弓箭巷 6 号）等方面活化。其中，弓箭巷 6 号（郑辰昌堂）已成为上海同济规划院遗产保护与文化复兴研究院的中山工作站，作展览、讲座等文化活动和办公场所使用。

南区街道在深化文旅融合方面形成了“强村公司+社会资本+村居参与”的协同机制，依托中山市漕边乡村旅游发展有限公司，保育修缮炮楼、古巷、侨居，还原侨乡历史风貌。依托侨房载体引入特色业态，曹边村马沙窑烤面包咖啡店、沙涌村“织遇 coffee”、马岭村“请坐咖啡”等项目，将侨房文化与咖啡文化、岭南生活美学融合，打造沉浸式网红打卡景观。推进沙涌历史文化街区公社片区修缮活化，整合沙涌学校（旧址）及周边侨房、集体物业，引入 26 个文旅、文创业态，打造侨式风情街区。

四、关于促进多元参与，凝聚保护合力的建议

该建议吸收采纳。南区街道全面摸清资源底数，完成辖区 1469 间侨房普查建档，建立侨房建筑特色、历史背景、产权信息数据库。

强化危旧侨房修缮管护，累计清理消杀闲置侨房 445 处、周边地块 494 处，清理垃圾 1623.8 吨。同时，通过提供免租金、优化经营环境等优惠政策，广泛引导社会力量和居民自主参与，成功培育出研学、手工作坊等超过 10 种新业态；设立“港澳台侨青年创新创业工作坊”，支持港澳台青年创立文创咖啡、猪扒包等新潮业态。创新数字化保护路径，在全市率先与市文旅集团“美丽乡村居”平台战略合作，上线 37 间可活化侨房房源信息，制作英文版宣传素材推送海外侨胞。

五、关于强化宣传推广，提升社会认知的建议

该建议吸收采纳。在宣传推广方面，南区街道依托免费开放的文保场馆、活化侨房空间，常态化开展《中华人民共和国文物保护法》及实施条例普法宣讲，面向到访群众普及侨房与文物保育法律法规。组织文物管护、基层村居工作人员、侨房运维从业者开展专题法治培训，累计参训约 500 人次。同时，以活动赋能侨房景观传播，依托侨房载体举办“曹边夜宴”、乡村咖啡节、文旅消费季等特色活动，“三生·三画 | 成长的温度”三人艺术展及传统工匠教你如何修历史建筑——中山历史建筑保护政策和修缮课堂，让侨房景观成为传播侨乡文化、展示城市形象的重要窗口。

在青少年教育方面，中小学课程体系要求学校利用地方文化资源，开展地方、校本课程建设。南区曹边村侨乡文化、历史建筑作为地方资源，已在南区部分中小学的校本课程建设中有体现。近年来，中山市积极推进中小学校开展研学实践教育活动，要求各镇

(街)、各学校开展研学实践和校外劳动教育活动应优先选择各地党委政府或教育行政部门认定的研学实践教育基(营)地、劳动教育基地、爱国主义教育基地等,原则上小学以乡土乡情为主,初中以县情市情为主,高中阶段以省情国情为主选择研学目的地,并鼓励中小学校开展市内研学实践活动,引导学生热爱家乡,培养学生具备保护侨乡历史建筑的意识。

专此答复,诚挚感谢您对侨乡历史建筑保护与活化利用工作的关心支持。



(联系人及电话: 窦煜, 88333643)

公开方式: 主动公开

抄送: 市政协提案委、市政府办公室、各会办单位(市自然资源局、市住房和城乡建设局、市侨联、市教育体育局、南区街道办事处)。