

**揭阳历史城区一般建筑物、构筑物
工程管理技术指引
(试行)**

揭阳市住房和城乡建设局

目录

一、总则	- 1 -
(一) 编制目的	- 1 -
(二) 编制依据	- 1 -
(三) 适用对象	- 1 -
(四) 适用范围	- 1 -
二、基本规定	- 3 -
(一) 原则	- 3 -
(二) 组织管理	- 3 -
三、一般建筑物、构筑物工程管理	- 5 -
(一) 一般规定	- 5 -
(二) 日常巡查	- 5 -
(三) 管理工作内容	- 5 -
(四) 管理技术流程	- 9 -
(五) 维护修缮技术指引	- 11 -

一、总则

（一）编制目的

为加强对保护对象以外的一般建筑物、构筑物的工程管理，确保古城整体风貌的协调与建筑的安全，特制定本指引。

（二）编制依据

《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 年修订）

《历史文化名城保护规划标准 GB/T50357-2018》

《城市紫线管理办法》（2011 年修正本）

《建筑工程施工许可管理办法》（2021 年修订）

《广东省城乡规划条例》（2012 年）

《揭阳古城保护条例》（2019 年）

《揭阳历史文化名城保护规划 2020-2035 年》

（三）适用对象

揭阳市各级人民政府，一般建筑物、构筑物的主管部门，相关部门及基层管理机构；

涉及一般建筑物、构筑物工程的设计单位，施工单位，监理单位及相关单位和个人；

一般建筑物、构筑物的权属人和使用者。

（四）适用范围

本指引适用于揭阳历史城区保护范围保护对象以外的一般建筑物、构筑物，涉及改变房屋外立面的工程管理工作。

揭阳历史城区保护范围以最新公布的《揭阳历史文化名城保护规划》为准：东至东环城路外侧红线，西至西环城路外侧红线，南至望江北路外侧红线，北至北环城路外侧红线，历史城区总面积为 1.25 平方公里。

本指引为工作指引，非规范性文件，不具强制性、不增设公众义务、不减损

公众权益；基于上述理由，除涉有关国家技术标准强制性条文规定外，条款中具“应”、不应等要求内容的，同将为非强制性条款。

揭阳市住房和城乡建设局

二、基本规定

（一）原则

一般建筑物、构筑物工程应遵循相关法规及保护规划的要求以及不破坏揭阳历史城区传统格局和历史风貌的原则。一般建筑物、构筑物工程管理应遵循依法依规、尊重私有产权的原则。

（二）组织管理

揭阳市自然资源局

组织审查需申请建设工程规划许可证的建筑工程方案，对审核通过的发放建设工程规划许可证，在建筑工程完成后出具规划核实意见。

揭阳市住房和城乡建设局

指导区住房城乡建设部门对限额以上工程施工许可办理、工程质量安全监督、消防验收备案、竣工验收备案等环节做好服务。加强对揭阳古城内一般建筑物、构筑物维护修缮的指导，加强相关宣传和培训活动；指导区住房城乡建设部门依据职能审核建筑工程方案，合理发放施工许可证。

揭阳市文化广电旅游体育局

协助市住房和城乡建设局对揭阳古城内一般建筑物、构筑物维护修缮的技术指导，保证一般建筑物、构筑物维护修缮工程不损害文物建筑。

揭阳市城市管理和综合执法局

揭阳市城市管理和综合执法局负责指导榕城区城管执法局建立揭阳历史城区市容环境卫生日常巡查管理机制，依法查处由主管部门移交的破坏历史风貌行为及相关保护工程中的违法行为。

榕城区住房和城乡建设局

负责揭阳古城一般建筑物、构筑物的工程管理工作。加强一般建筑物、构筑物工程维护修缮的指导，对可能存在具有保护价值部位或构件的建筑，及时征求同级文物行政主管部门意见，做好相关建筑的价值部位或构件的记录；在方案审查阶段，委托技术单位或组织专家评审，结合属地街道征求的相关利害关系人意见，并结合评审结果和利害关系人意见出具方案最终审核意见；在建筑施工阶段加强中期检查；对限额以上符合要求的建筑工程核发施工许可证；在建筑工程完成后检查审核意见落实情况。

榕城区文化旅游体育局

在区住房和城乡建设局就一般建筑物、构筑物是否存在具有保护价值的部位或构件征求意见时，出具核定意见。

中山街道办、西马街道办

开展日常巡查，对处于施工阶段的工程进行重点巡查；在方案审查阶段征求相关利害关系人意见；配合区住房和城乡建设局有关一般建筑物、构筑物工程管理工作；负责移交线下一般建筑物、构筑物工程申请材料；与申请人约定时间进行现场调查，记录建筑内外与周边环境照片；组织对限额以下小型工程的方案审核，出具审核意见；负责办理开工建设信息录入管理和质量安全监督管理，在建筑工程完成后核查开工信息录入、限额以下小型工程审核意见落实情况、质量安全监督落实情况并出具意见。

社区居民委员会

配合区住房和城乡建设局及属地街道办事处做好有关一般建筑物、构筑物工程管理工作。

三、一般建筑物、构筑物工程管理

（一）一般规定

区住房和城乡建设局负责揭阳古城一般建筑物、构筑物的工程管理工作，开通建筑工程线上申请流程和备案入口，提升移动政务服务能力和水平，最大程度利企便民，提高办事效率。

揭阳历史城区一般建筑物、构筑物的维护修缮应按照历史文化名城保护规划、历史文化街区保护规划（如在规划范围内）、文物保护单位保护规划（如在保护范围内）、历史建筑保护规划（如在保护范围内）、维护修缮技术指引等相关文件要求和参考《揭阳古城建筑与环境风貌维护导则》进行。

一般建筑物、构筑物工程以其是否涉及改变房屋外立面确定工程类型，具体分为维修、改善、整治工程。

（1）维修：对建筑物、构筑物进行的不改变外观特征的维护和加固；

（2）改善：对建筑物、构筑物采取的不改变外观特征，调整、完善内部布局及设施的方式。

（3）整治：为历史文化名城和历史文化街区风貌完整性的保持、建成环境品质的提升所采取的各项活动。

整治工程一般涉及改变房屋外立面，需按程序依法报批。

（二）日常巡查

中山、西马街道办执法队执行揭阳历史城区日常巡查保护工作。在巡查过程中，发现正在开展的一般建筑物、构筑物工程涉及改变房屋外立面而未依法进行报批、或经依法审批通过后工程施工过程中存在破坏历史风貌行为的，街道办执法队及时出面制止，未报批的督促其尽快报批，对历史风貌构成破坏的督促其恢复原状或采取其他补救措施。

（三）管理工作内容

1、申请阶段

（1）申请前：申请人在申请涉及改变房屋外立面的一般建筑物、构筑物工

程行为前，报榕城区住房和城乡建设主管部门或古城委员会。榕城区住房和城乡建设主管部门或古城委员会提供免费的技术咨询服务，或可通过购买服务委托具有相应资质的技术单位为申请人提供相关服务。有关部门或单位应按照相关保护规划、维护修缮技术指引等文件要求和参考《揭阳古城建筑与环境风貌维护导则》提供咨询意见。

(2) 建设工程规划许可证申请：属于改建、扩建、拆除重建的工程，需向市自然资源局申请建设工程规划许可证，并同时提交历史文化保护的具体方案。工程建筑设计方案需通过规划技术审查，并征求同级文物主管部门意见，工程还涉及古树名木的需征求同级园林绿化部门意见、涉及历史水系的需征求同级生态环境部门意见。市自然资源局自受理申请之日起5个工作日内对符合要求的工程核发建设工程规划许可证。对不符合要求的，说明理由与修改建议。

(3) 设计方案审查申请

1) 申请材料：房屋权属证明、建筑工程设计方案。

2) 线上或线下申请：申请人可进行工程申请，或携带储存有电子申请材料的储存器以及身份证原件前往建筑所属街道办，由街道办人员代为上传。申请材料包括：申请人身份证扫描件、房屋权属证明、技术单位**营业执照、资质证书及技术人员资料、安全评估报告、设计方案（包括图纸）**。街道办人员受理线下申请时，如申请人携带的是纸质材料，但总体页数不超过10页的，可协助其扫描并上传文件。

3) 现场调查：街道办受理人与申请人约定时间进行现场调查，拍摄建筑室内外照片（重点查看和记录建筑及其周边环境是否存在具有保护价值的部位或构件，做好照片备注），将照片存储并告知区住房和城乡建设主管部门。

4) 价值核定：区住房和城乡建设主管部门初步核定建筑及其周边环境是否存在具有保护价值的部位或构件，并征求同级文物行政主管部门意见。对经征求意见后确定具有价值的部位或构件做好记录。

5)技术评审:区住房和城乡建设主管部门视申请数量,组织技术评审(可委托具有文物保护工程相关资质的**第三方技术单位开展技术评审或组织专家开展**)**在出具技术评审结果后1个工作日内告知申请人。**

技术评审应将相关保护规划、维护修缮技术指引(详见本指引(五)维护修缮技术指引)以及《揭阳古城建筑与环境风貌维护导则》等文件列入审查依据,着重对外观风貌的协调性、具有保护价值部位或构件的保护、消防安全方面出示具体意见。

6) 最终审查意见:区住房和城乡建设主管部门在受理方案之日起,可委托建筑所属街道办或社区居民委员会征求利害关系人意见,在技术评审结束后3个工作日内结合专家意见和利害关系人意见出具方案最终审查通过与否的意见,并附带专家意见与利害关系人意见。

(4) 开工前手续

1) 限额以下小型工程:工程投资额在100万元以下(含100万元)或者建筑面积在500 m²以下(含500 m²)的房屋建筑工程,可不申请建筑工程施工许可证。申请人或建设单位向街道申请修缮建设,修缮建设方案需附区住房和城乡建设主管部门审查意见。街道负责人邀请有关部门参与审查,对不符合条件的,说明理由与修改建议;对符合条件的,为其办理开工建设信息录入手续并发放相关证明书。

2) 限额以上工程:工程投资额在100万元以上且建筑面积在500 m²以上的房屋建筑工程,需申请《建筑工程施工许可证》。《建筑工程施工许可证》可由建设单位向区级住建部门申请。

施工图设计文件应按《建设工程勘察设计管理条例》相关规定,由建设单位送施工图审查机构审查;施工方案应按《建设工程安全生产管理条例》相关规定,由工程监理单位进行审查。

对于符合条件的申请,区住房和城乡建设主管部门应当自收到申请之日起7日内颁发施工许可证;对于证明文件不齐全或者失效的,应当当场或者5日内一次告知建设单位需要补正的全部内容,审批时间可以自证明文件补正齐全后作相应顺延;对于不符合条件的,应当自收到申请之日起7日内书面通知建设单位,并说明理由。

(注:(3)第3)到5)是在古城内尚未完成全面的普查、仍存在具有保护价值而没有保护身份的建筑的情况下应用。有关部门做好建筑的价值部位或构件记录工作。记录表作为专

家评审阶段的参考，由专家给出相关的保护建议，避免建筑及其周边环境价值的遗失。)

2、施工阶段

街道办执法队日常巡查、市城管执法局巡查、区住房和城乡建设主管部门中期检查。

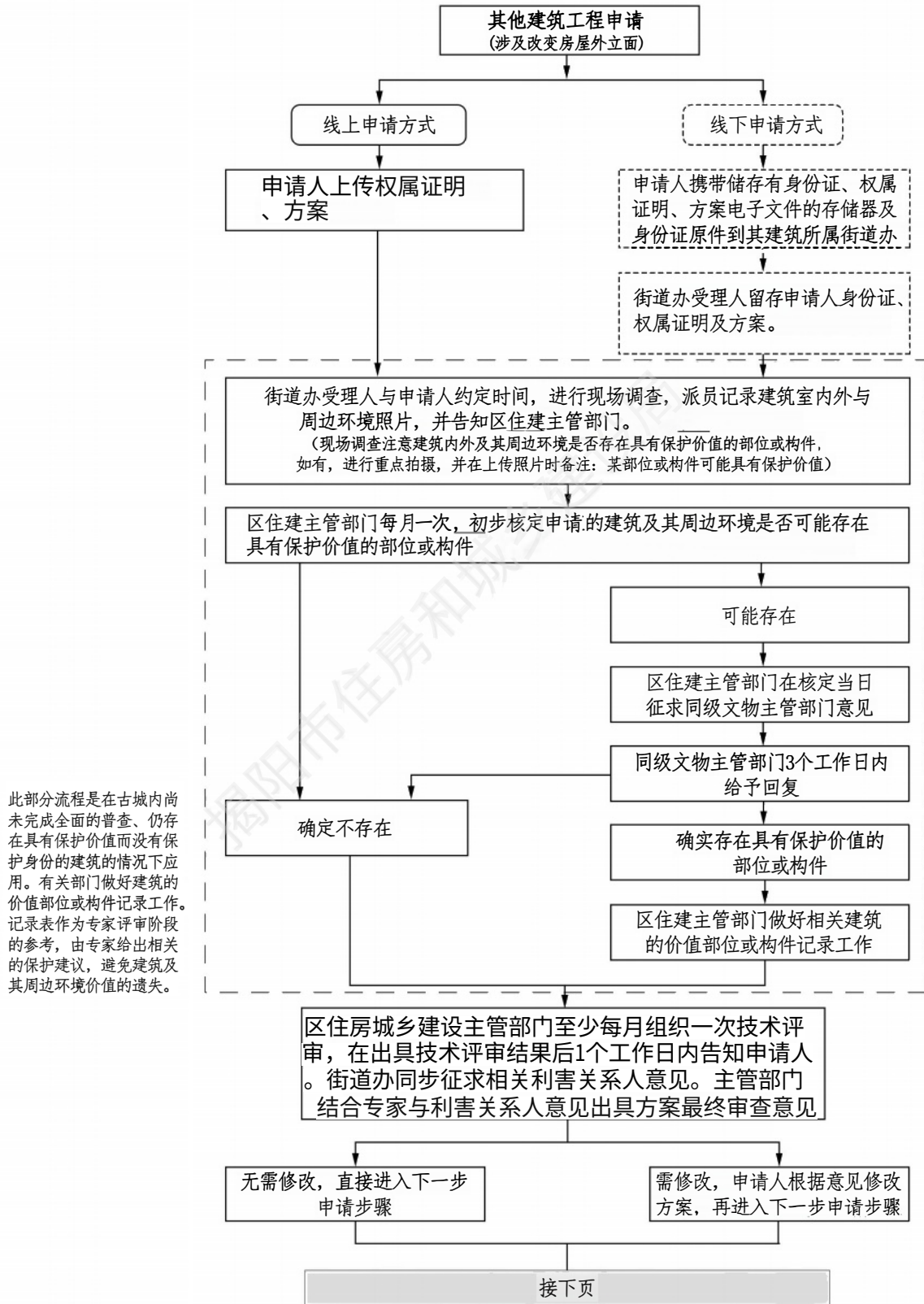
3、验收阶段

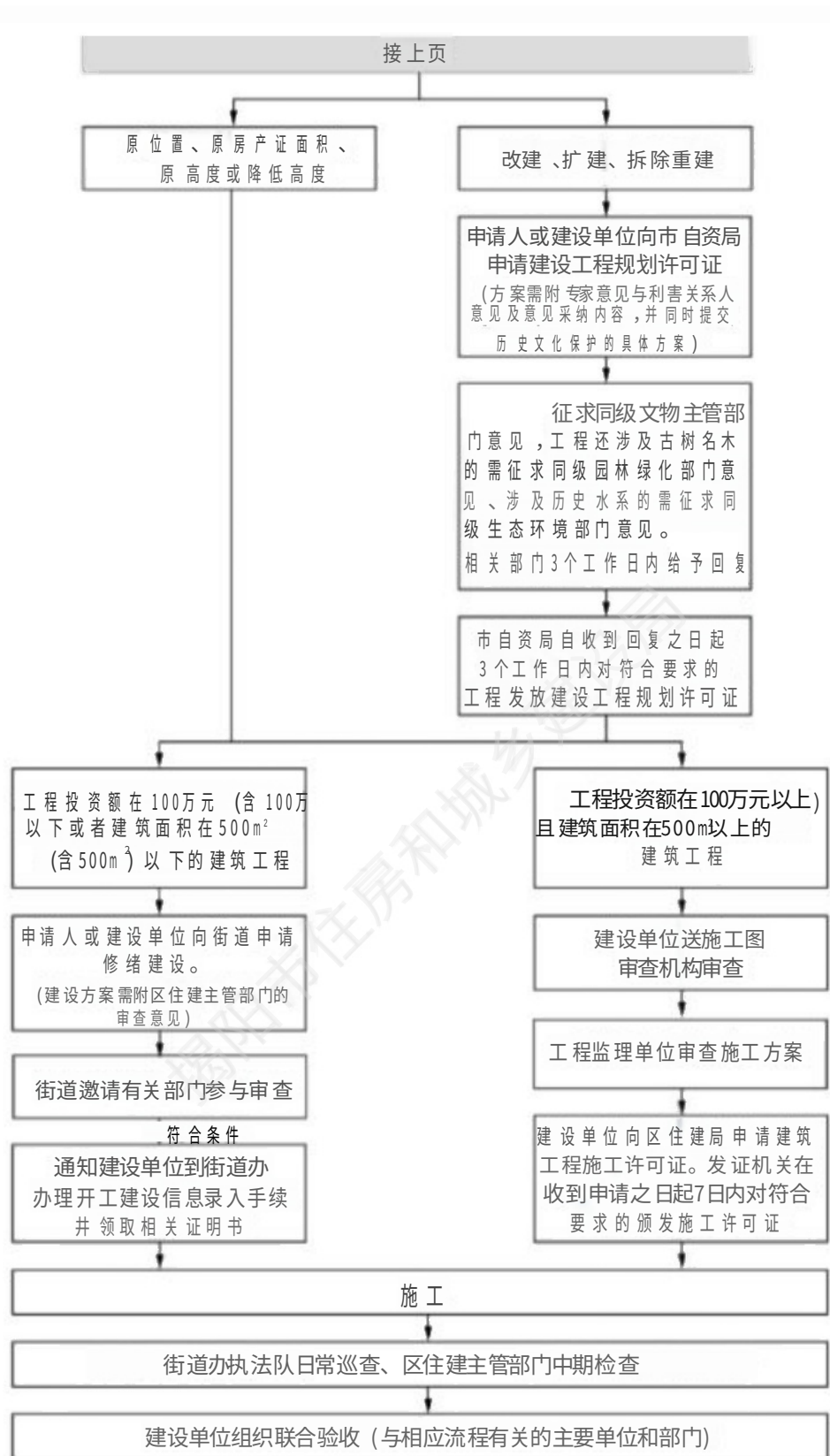
验收阶段建设单位组织有关单位及相关部门就建筑的工程内容、工程标准和保护要求的落实情况出具验收意见。

(1) 限额以下小型工程：由建设单位组织设计、施工等有关单位以及市自然资源局、区住房和城乡建设主管部门、建筑所属街道办等相关部门验收。

(2) 限额以上工程：由建设单位组织设计、施工、监理等有关单位以及市自然资源局、区住房和城乡建设主管部门等相关部门进行验收。

(四) 管理技术流程





（五）维护修缮技术指引

揭阳历史城区内一般建筑物、构筑物的维护修缮不允许破坏传统格局和历史风貌；应拆除违章搭建部分；鼓励采用地方传统材料和做法延续和传承揭阳历史文化，但应避免“假古董”；鼓励利用与历史风貌相协调的现代材料提升建筑使用性能，改善人居环境；维护修缮后的建筑应满足消防安全要求。

1、风貌控制要点

（1）空间格局

不超过合法产权的原有面积，宜符合传统民居平面格局和相应尺度。

不在巷道、廊道等公共空间加建附属设施影响交通通行。

（2）体量和高度

1) 建筑体量：

应与传统民居和骑楼相协调，禁止建设大体量建筑。

2) 建筑高度：

新建、改建、扩建建筑，高度应满足历史文化名城保护规划、历史文化街区保护规划的高度控制要求，即层数不超过两层（建筑内部在原有高度的基础上增加夹层的除外），檐口高度不超过7米，同时满足文物保护单位和历史建筑保护规划对周边建筑高度的要求，不得高于周边历史建筑、传统风貌建筑。

现状已存在的超过控高要求的一般建筑物、构筑物，近期可维持原状，远期在建筑达到使用寿命或面临更新时，新建或改建的建筑高度必须符合相关保护规划要求。

新建、改建、扩建建筑物、构筑物若突破规划高度控制要求的，应确保不破坏传统格局和历史风貌，不对景观视廊、街景构成破坏性影响，不遮挡周边建筑的采光及景观视线，并严格履行报批程序。

（3）外观风格

新建、改建、扩建建筑在与历史风貌协调的基础上，鼓励探索传统建筑样式与现代生活方式融合的新路径，形成既展示历史韵味和地域特色、又体现时代风尚的新潮汕建筑风格。

(4) 立面材料和色彩

1) 材料:

不宜采用高反光的材料。

2) 色彩:

宜采用明朗淡雅、中明度、中纯度色调，禁止大面积采用高饱和度色彩。

2、设施安置要求

- (1) 空调外机等电器设备避免安置在沿街的建筑外立面或坡屋顶上；
- (2) 沿街的建筑外立面增设防盗网等设施时不可外凸；
- (3) 排水设施管道出口应靠近地面，避免四处溅水；
- (4) 电线电缆应规整好，并配备漏电保护装置，及时更换老化严重的线路。

3、消防安全指引

(1) 提高建筑耐火等级。鼓励使用新材料、新技术改善建筑的安全性能。在现行国家消防技术规范的基础上，在不影响古城历史风貌和结构安全的前提下，通过采取置换构件、设置防火分隔等措施进行阻燃处理，提供消防安全性能。

(2) 完善内部改造。通过改建和增加内部楼梯、增加内部连廊等方式，使得疏散楼梯的宽度、坡度，以及疏散距离最大限度满足现行国家建筑规范强制性条款要求。当疏散楼梯确实无法满足要求的，应增设逃生绳、逃生梯等缓降逃生设施。

(3) 增设消防设施。允许在不占用公共交通空间的前提下于非沿街立面外增加一定比例的附属面积用于设置消防疏散楼梯或者连廊等消防设施，可以采取设置火灾自动报警、电气火灾防护、应急照明、消防软管卷盘、喷淋装置（或简易喷淋）等消防技术措施。

榕城区镇（街）党群服务中心服务事项

住 建 部 门

办
事
指
南

揭阳历史城区一般建筑物、构筑物 设计方案审查申请办事指南

（一）办事依据

《揭阳古城建筑及环境风貌维护导则》、《揭阳历史城区一般建筑物、构筑物工程管理技术指引（试行）》

（二）服务对象

揭阳历史城区保护范围保护对象以外的一般建筑物、构筑物，涉及改变房屋外立面的工程管理工作。

揭阳历史城区保护范围以最新公布的《揭阳历史文化名城保护规划》为准：东至东环城路外侧红线，西至西环城路外侧红线，南至望江北路外侧红线，北至北环城路外侧红线，历史城区总面积为 1.25 平方公里。

（三）办理条件

保护责任人在开始工程前，须向属地社区登记申请修缮技术咨询服务，由属地社区汇总到属地街道，属地街道与区住建局对接，每月开展一次实地踏勘确认工程类型。经咨询确认申请范围不涉及保护性建筑、文物的工程项目。

属于改建、扩建、拆除重建的工程，需向市自然资源局申请建设工程规划许可证，并同时提交历史文化保护的具体方案（如有涉及）。

（四）办理流程

申请人人在确认工程类型后到属地居委会领取《申请表》，携带纸质材料以及身份证原件到属地居委会申请，由属地居委会收集资料后报属地街道，由街道办人员代为提交至区住建局→街道办受理人与申请人进行现场调查（调查利害关系人意见）→区住建局初步核定并征求区文旅体局等有关部门意见→区住建局组织技术评审→区住建局结合技术审查和利害关系人意见出具方案最终审查意见。

（五）收费标准及依据

免费

（六）所需材料

- 1、申请人身份证扫描件
- 2、房屋权属证明
- 3、技术单位营业执照、资质证书及技术人员资料
- 4、安全评估报告
- 5、建筑工程设计方案（包括图纸）

(七) 办理时限

承诺时限：30 个工作日

(八) 咨询电话

0663-8626990

注：结合《揭阳古城建筑及环境风貌维护导则（试行）》、《揭阳历史城区一般建筑物、构筑物工程管理技术指引（试行）》及相关法律法规规定制定本指南。

古城一般建筑物构筑物设计方案审查申请表

工程名称				
建设单位(盖章)/ 申请人(签名)		建设规模 (m ² 或 万元)	地上	
			地下	
			合计	
工程地址				
申请人身份证明		联系电话		
设计单位		设计资质等级: 级		
设计负责人		资质:		
一、有关部门批准文件（居民申报的小型项目可省略）				
序号	文件名称	批准文号	份数	备 注
1	工程立项批准文件		1	
2	建设项目选址意见书或建设用地规划许可证		1	
3	建设用地批准文件		1	
4	规划设计要点或方案批复		1	
5	环保部门审查意见		1	
6	人防部门审查意见		1	
7	卫生部门审查意见		1	
8	其他有关部门审查意见		1	
二、技术文件				
1	房屋安全排查及评估报告		1	
2	初步设计文件（含方案）		1	按相关规定提供
3	申请单位营业执照及法人身份证明/申请人身份证		1	
4	设计单位营业执照及资质证书		1	
5	设计单位人员资质及身份证明			