

庐山市人民政府办公室
关于印发《庐山老别墅保护利用工作
暂行办法》的通知

各乡（镇）人民政府，沙湖山管理处，市政府各部门，市（局）直各单位，驻市（山）各单位：

《庐山老别墅保护利用工作暂行办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2025 年 5 月 22 日

（此件主动公开）

庐山老别墅保护利用工作暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步加强庐山老别墅的保护与利用,促进文化遗产保护传承与庐山风景名胜区建设融合发展,根据有关法律、法规,结合庐山实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于庐山老别墅的认定、保护、利用、监督和管理等活动。

本办法所称庐山老别墅,是指在庐山风景名胜区牯岭地区(含太乙村)内建成五十年以上,具有历史、文化、科学、艺术、人文价值,反映时代特色和地域特色的建筑,以及由建筑、构筑物、道路、山林、水系和园林庭院共同组成的文化景观风貌空间。

第三条 庐山老别墅的保护利用,应当遵循保护为主、合理利用、规范管理的原则,在保护其核心价值基础上,鼓励活化利用。

第四条 市(局)文化广电和旅游发展委员会、市住房和城乡建设局、市(局)文化文物保护中心〔以下统称为市(局)保护主管部门〕统筹协调、指导、监督庐山老别墅的保护利用工作。

发改、林业、财政、自然资源(规划)、文化旅游综合执法、生态环境、应急管理(消防救援)等部门,按照各自职责做好相关工作。

第五条 市（局）保护主管部门应当建立庐山老别墅保护利用专家库，为认定、调整、撤销以及保护利用等提供咨询意见。

专家库由文物、规划、建筑、园林、历史、社会、经济和法律等方面的专家组成。

第六条 市（局）保护主管部门应当加强对庐山老别墅保护的宣传教育，增强全社会保护意识。

鼓励单位或个人通过捐赠、资助、提供技术服务等方式参与保护利用工作。

第七条 市人民政府（庐山管理局）适情对在庐山老别墅保护利用工作中做出显著成绩的单位和个人给予表彰或者奖励。

第二章 庐山老别墅的认定

第八条 市（局）保护主管部门应当制定庐山老别墅技术导则，指导、规范普查认定、维护修缮、整治提升、合理利用等工作。

第九条 建成五十年以上，具备下列条件之一的，可以认定为庐山老别墅：

（一）主体建筑保存完好，保存有完整疏林草地园林形式庭院的；

（二）保存有建筑大部分或部分主体，残存有疏林草地园林形式庭院的；

（三）保存有主体建筑，周边有较好林地环境的；

（四）保存有主体建筑，周边有恢复园林庭院可能的；

(五) 有名人居住或有历史价值的;

(六) 按原风貌原址重建的。

建成满三十年不满五十年,但符合前款规定条件之一,且历史、科学、艺术、社会价值特殊的建筑物、构筑物,也可以认定为庐山老别墅。

第十条 市(局)保护主管部门应当定期组织对庐山老别墅进行普查调查、历史资料挖掘和保护价值评估,提出庐山老别墅初选名单。

第十一条 市(局)保护主管部门组织专家和相关部门对初选名单进行论证,提出庐山老别墅建议名录,经征求社会公众意见后,报市人民政府(庐山管理局)认定公布。

第十二条 庐山老别墅经认定公布后,不得擅自调整或者撤销。

因不可抗力导致灭失或者损毁,或者情况发生重大变化,确已失去保护价值,需要调整、撤销的,由市(局)保护主管部门组织专家和相关部门论证、征求社会公众意见后提出意见,按原认定程序报批、公布。

第三章 庐山老别墅的保护

第十三条 市(局)保护主管部门应当自庐山老别墅公布之日起三个月内设置保护标志。

第十四条 市(局)保护主管部门应当按照规定组织编制庐山老别墅保护图则,用于指导保护工作。保护图则应当包括

下列内容:

- (一) 建筑基本信息;
- (二) 建筑历史文化核心价值、建筑价值要素;
- (三) 划定的保护范围;
- (四) 保护要求、利用导引。

庐山老别墅应当划定建设控制地带,建设控制地带应当纳入保护图则。

第十五条 禁止任何单位和个人实施下列行为:

- (一) 损毁庐山老别墅价值要素;
- (二) 堆放易燃、易爆和腐蚀性物品,影响建筑安全;
- (三) 在建筑上刻画、涂污等破坏行为;
- (四) 擅自设置、移动、遮挡、涂改或者损毁保护标志;
- (五) 损坏建筑主体承重结构以及其他危害或者影响安全和风貌的行为。

第十六条 庐山老别墅实行整体保护,重点保护建筑立面、主体结构、与其相互依存的自然景观和环境。

对室内外价值要素,原则上实行原位置保护。

第十七条 非国有庐山老别墅的所有权人为保护责任人。所有权人下落不明、无法与所有权人取得联系或者房屋权属不清的,代管人为保护责任人;没有代管人的,使用人为保护责任人。所有权人、使用人或者代管人均不明确的,市(局)保护主管部门为保护责任人。

国有庐山老别墅,其管理人、使用人为保护责任人。

第十八条 市（局）保护主管部门应当将庐山老别墅的保护类别、保护要求等书面告知保护责任人，并免费向所有权人、使用人和物业服务单位提供保护图则。

保护责任人在接到书面告知书后，应当履行保护责任。出租时，保护责任人应当告知承租人保护责任。

第十九条 保护责任人应当按照保护图则的要求，负责庐山老别墅的维护和修缮，使用人应当予以配合，市（局）保护主管部门应当无偿提供技术指导与服务。尚未编制保护图则且需要维护、修缮的，保护责任人应当向市（局）保护主管部门了解保护要求。

庐山老别墅毁损严重或者被鉴定为危险房屋的，保护责任人应当及时采取加固、修缮等保护措施，并向市（局）保护主管部门报告。保护责任人不具备维护和修缮能力的，市人民政府（庐山管理局）应当及时采取保护措施，也可以通过置换等方式取得相应权利后予以保护。

庐山老别墅的维护和修缮费用由保护责任人承担。相关主管部门在征得保护责任人同意后，可以代为修缮，所需费用由保护责任人承担。

市人民政府（庐山管理局）应当根据保护类别和维护、修缮情况，对庐山老别墅的维护、修缮给予适当补助。

第二十条 对庐山老别墅进行修缮装饰、添加设施等，应当按照最小干预原则，最大限度保留历史风貌真实信息，保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等。同时，应当将施工设

计方案报市（局）相关部门核准，并依法依规办理相关手续。

第二十一条 庐山老别墅消防安全应按现行消防规范要求，配置室内、外消防设施、设备，保护责任人应当按规范要求落实到位。

确因保护需要无法满足现行规范要求的，应当制定科学合理的消防安全保障方案，由市（局）保护主管部门会同消防救援等有关部门，组织工程建设单位、业主单位、利害关系人等依法会商解决。

第二十二条 建设工程选址，应当避开庐山老别墅，因特殊情况不能避开的，应当实施原址保护。对庐山老别墅实施原址保护的，建设单位应当事先确定保护措施，报市（局）保护主管部门批准。

庐山老别墅原址保护所需费用，由建设单位列入建筑工程概算。建设单位应当在实施过程中做好详细测绘、信息记录和档案资料保存工作，并及时将有关档案资料报送相关主管部门。

第四章 庐山老别墅的利用

第二十三条 庐山老别墅的活化利用应当坚持保护优先、合理利用、以用促保，不得损坏体现历史建筑核心价值要素的外观、结构和构件等，不得危害建筑安全，确保建筑及其环境的真实性和完整性。

庐山老别墅的使用性质、内部功能不得擅自改变，维修改造设计方案应报住建和文物主管部门审核批准。

第二十四条 鼓励挖掘、收集、整理、宣传和利用与庐山老别墅有关的历史资料、典故和传统艺术、民俗等非物质文化遗产，促进文旅商相融合。

第二十五条 在庐山老别墅上设置外部设施或者改建、增设内部设施以适应现代生产生活需要的，应当符合该历史建筑 and 传统风貌建筑的具体保护要求，一般应当采取可识别、可逆的技术方法实施。

本办法实施前不符合本办法规定的保护要求的，应当进行整改或者拆除。由此给公民、法人或者其他组织造成财产损失的，市人民政府（庐山管理局）应当依法给予补偿。

第二十六条 庐山老别墅通过出租方式进行合理利用的，应当按照有关规定实行公开招租，租赁期限最长为二十年。对于特殊情况不适宜公开招租的，经市人民政府（庐山管理局）批准，可以直接协议出租。作为公益类使用的，可以按照规定减免租金。

第二十七条 庐山老别墅的所有权人、管理人、使用人，可以依法以房屋、资金、技术和劳动力等形式参与保护利用，享受合理收益。

因庐山老别墅保护需要，对房屋实施征收、置换的，应当依照有关法律、法规规定予以补偿。

第二十八条 市人民政府（庐山管理局）可以引入相关企业通过委托经营等方式对庐山老别墅进行保护利用。

第五章 保障与监督

第二十九条 市人民政府（庐山管理局）应当将庐山老别墅保护资金列入本级财政预算予以保障。

鼓励、引导社会资本参与庐山老别墅的保护利用，按照市场化原则拓展资金渠道。

第三十条 市（局）保护主管部门应当根据庐山老别墅的现状和保护要求，组织编制年度保护利用计划，指导、督促保护责任人实施日常保养、维护修缮、合理利用。

第三十一条 市（局）保护主管部门应当建立庐山老别墅档案。档案应当包括下列内容：

- （一）建筑物理属性、产权属性、文化属性、使用属性；
- （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）建筑在修缮、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；
- （六）其他应当记载的事项。

庐山老别墅的所有权人、管理人、使用人应当配合建档调查、测绘工作。

鼓励对庐山老别墅开展数字化档案信息采集。

第三十二条 市（局）保护主管部门应当组织建立庐山老别墅信息管理系统，实现认定、保护、利用以及管理信息的动态更新和共享、开放。林业等部门应当在控制性详细规划修编

时同步更新相关信息。

第三十三条 市（局）保护主管部门应当定期组织有关部门和专家对庐山老别墅的保护利用状况进行监测评估，并将监测评估结果向社会公布。庐山老别墅的所有权人、管理人、使用人应当予以配合。

第三十四条 市人民政府（庐山管理局）应当建立庐山老别墅保护执法联动响应和协作机制，并根据工作需要组织开展联合执法。

将庐山老别墅保护工作纳入网格化管理，定期巡查，对发现的违法行为按照规定进行劝阻、制止、报告。

第三十五条 任何单位和个人都有依法保护庐山老别墅的义务，对破坏、损害庐山老别墅的行为有权进行劝阻，并向市（局）保护主管部门举报。

第六章 责任追究

第三十六条 对违反本办法规定的行为，法律、法规对其法律责任已经作出规定的，从其规定。

第三十七条 违反本办法规定，有下列危害、影响庐山老别墅安全和风貌行为的，由市（局）保护主管部门责令停止违法行为、限期恢复原状或者采取其他补救措施；有违法所得的，没收违法所得；造成损失的，依法承担赔偿责任；造成严重后果的，依法依规处理：

（一）未经保护主管部门、文物主管部门批准，进行修缮

装饰、添加设施以及改变建筑结构或者使用性质的；

（二）损毁价值要素的；

（三）设置、改建或者增设设施不符合该建筑的具体保护要求的；

（四）实施危害、影响庐山老别墅的行为，逾期未恢复原状也不采取其他补救措施的。

第三十八条 违反本办法规定，堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品等影响庐山老别墅安全的行为，由市（局）保护主管部门责令改正，并依法予以处罚；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十九条 违反本办法规定，擅自设置、移动、遮挡、涂改或者损毁庐山老别墅保护标志的，由市（局）保护主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由市（局）保护主管部门依法予以处罚。

第四十条 违反本办法规定，未按照保护图则的要求对历史建筑 and 传统风貌建筑进行维护和修缮的，由市（局）保护主管部门责令限期改正；逾期拒不改正致使建筑有损毁危险的，由市（局）保护主管部门依法予以处罚。

第四十一条 有关行政管理部门及其工作人员违反本办法规定，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由有关机关依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十二条 本章规定的行政处罚，按照相对集中行政处罚权的有关规定，由综合执法部门实施的，从其规定。

第七章 附则

第四十三条 本办法所称价值要素,是指能集中体现庐山老别墅的价值特色的构成要素,包括但不限于总体要素、立面部位要素、屋面部位要素、室内部位要素、装饰要素、环境要素。

第四十四条 庐山老别墅被依法登记公布为不可移动文物的,其保护管理依照文物保护法律、法规的有关规定执行。

第四十五条 本办法自印发之日起实施,有效期为两年。由市(局)文化广电和旅游发展委员会会同市住房和城乡建设局负责解释。