

《宝安区文物保护单位凤凰社区古建筑群保护规划（征求意见稿）》听证报告

为保障广大市民群众的知情权、表达权、参与权、监督权，规范区政府重大行政决策行为，确保依法决策、科学决策和民主决策，根据《重大行政决策程序暂行条例》《广东省重大行政决策听证规定》《深圳市行政听证办法》《深圳市重大行政决策程序实施办法》等相关规定，2025年4月25日我局依法组织召开了《宝安区文物保护单位凤凰社区古建筑群保护规划（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》）重大行政决策听证会。现依据《广东省重大行政决策听证规定》第二十六条之规定，将本次听证会有关情况报告如下：

一、听证会组织的基本情况

2025年3月24日，在区政府门户网站“重大行政决策听证事项”栏目发布举行听证会的公告，公布了听证事项、听证会时间及地点、听证参加人产生方式以及其他事项，并附《征求意见稿》及起草说明。

2025年4月14日，根据听证参加人报名情况，在区政府门户网站“重大行政决策听证事项”栏目公布听证会参加人员名单。

2025年4月15日向听证参加人送达听证会通知书和听证事项有关资料。

2025年4月25日15点00分至17点00分，在深圳市宝安区罗田路宝安体育馆二楼新闻发布厅举行听证会。

二、听证会参加人员基本情况

听证组：

骆嘉琪 宝安区文化广电旅游体育局 政策法规科 科长（首席听证人）

陈伟兰 宝安区文化广电旅游体育局 体育事业科 二级主任科员

胡靖兰 宝安区文化广电旅游体育局 政务服务科 四级高级主办

听证陈述人：

薛明星 宝安区文化广电旅游体育局 文物管理科 科长

书记员：

梁璟慧 宝安区文化广电旅游体育局 工作人员

李 一 宝安区文化广电旅游体育局 工作人员

听证参加人(按姓名笔画排序)：

王锦斌 深圳市宝安区福永街道党群服务中心 工作人员

文国兴 深圳市宝安区福永街道党群服务中心 职员

文沛勇 深圳市凤凰股份合作公司 职工

文炜茵 深圳市宝安区福永街道凤凰社区 居民

文洁荷 深圳市宝安区福永街道凤凰社区 居民

文浩瀚 深圳市宝安区福永街道凤凰社区 居民

李志国 深圳市宝安区公共文化体育服务中心 职员

陈淑媚 深圳市宝安区公共文化体育服务中心 职员

蔡德泉 深圳市凤凰股份合作公司 董事

三、听证参加人的意见和建议汇总

听证参加人对《征求意见稿》整体无异议，认为《征求意见稿》总体合理可行，结构完整，内容详实。同时，听证参加人就《征求意见稿》部分内容提出了疑问，听证陈述人在会上分别进行了解答和回应，听证参加人对《征求意见稿》没有提出了更多的修改完善的意见和建议。听证参加人提出的主要问题如下：

1. 想问一下，村里那些不是文物的普通老房子，该怎么保护呢？能否改建或拆除重建？

2. 我比较好奇的是，古村里好多老房子空着没人住，以后打算怎么使用起来呢？

3. 我有以下 2 个问题，一是按照规划中所提到的四级五级建筑物装修、修缮等工程，审批权在区里，和现行的审批制度有冲突，为什么要把私人的房屋修缮等放到区里审批，如果解决不了是否能缩小保护范围；二是古村的市政建设不完善，如排水、排污、监控这些涉及公共方面的基础设施都不完善，请更多的考虑古村公共部分设施设备的建设。

四、听证陈述人的解答和回应

1. 我们将以文物保护活化利用典范·文旅融合标杆样板、文化产业综合示范园区·游戏消费体验节点、历史文化遗产展示窗口·爱国主义教育基地三个抓手把凤凰古村打造为世界级旅游目的地·深圳文旅新名片。规划将凤凰古村的老房子保护分五个等

级来处理。重点保护的核心老宅（一级），会保留最值钱的外墙和特色结构，里面可以根据需要改造；比较有特色的老屋（二三级），建议修好外观，屋里改善居住条件；一般老房子（四级）可统一修缮外观，内部升级成现代生活需要的设施，必要时可以小范围调整；质量较差或影响安全的（五级），允许在原址重建或翻新，但新房子得和村里整体风格协调，高度也不能超标，超标标准是：在文物保护范围内不能超过6米，在建设控制地带内不能超过9米。

2. 这个问题也是我们重点考虑的，空置老屋主要还是鼓励大家继续住，或者改造成民宿、旅馆。区里也会引导把部分空房改造成特色商铺、文化展馆、游客服务中心这些配套场所，既保留老房子韵味，又有利于村民增收，让古村更有活力。

3. 感谢您对文物保护的支持。我给大家做一个基本的普及，关于古村的4.6公顷的保护范围加上6.91公顷的建设控制地带，按照文保法从文物本体、保护范围、建设控制地带做了3个区分。

一是文物本体：《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）第三十二条“对文物保护单位进行修缮，应当根据文物保护单位的级别报相应的文物行政部门批准。文物保护单位的修缮、迁移、重建，由取得文物保护工程资质证书的单位承担。”

二是保护范围：《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）第二十八条“在文物保护单位的保护范围内不得进行文物保护工程以外的其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业；因特殊情况需要进行的，必须保证文物保护单位的安全。因特殊情

况需要在省级或者设区的市级、县级文物保护单位的保护范围内进行前款规定的建设工程或者作业的，必须经核定公布该文物保护单位的人民政府批准，在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门同意。”

三是建设控制地带：《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）第二十九条“在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别和建设工程对文物保护单位历史风貌的影响程度，经国家规定的文物行政部门同意后，依法取得建设工程规划许可。”

文物行政部门仅审批设计方案，针对四级五级建筑物修缮等工程，建议统一报批，和现行的规定并无冲突，也有利于古村整体风貌统一。凤凰古村内有20处古建筑和2处古井挂有文物保护标识牌；这22处都需要按照国家、省里颁发的法律法规进行原地保护，此前福永街道办已经完成除2处古井之外的其余文物建筑的修缮工作。接下来区里会在保持文物原状的基础上，加强日常维护保养，合理活化利用，同时整治文物周边环境，让这些文物更好地融入古村风貌，成为传承文化的重要载体。规划中提到的两线就是从根本上解决文物保护问题，也是指导古村活化和利用的依据。

五、听证意见回应及采纳情况

1. 第一条意见陈述人已有回应。
2. 第二条意见陈述人已有回应。

3. 第三条意见陈述人已有回应。

六、其他需要说明的情况

无。

特此报告。

- 附件：1. 《宝安区文物保护单位凤凰社区古建筑群保护规划
（征求意见稿）》听证笔录
2. 宝安区文物保护单位凤凰社区古建筑群保护规划
（征求意见稿）
3. 关于《宝安区文物保护单位凤凰社区古建筑群保护
规划（征求意见稿）》的编制说明

深圳市宝安区文化广电旅游体育局

2025年4月29日

