

《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

一、听证会基本情况

时间：2025年5月25日（星期五）15:00-17:00。

地点：深圳市宝安区罗田路宝安体育馆二楼新闻发布厅

听证组：骆嘉瑛（首席听证员）、陈伟兰、胡靖兰

听证陈述人：薛明星

书记员：梁璟慧、李一

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 深圳市宝安区公共文化体育服务中心 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

本次听证会采用现场听证的模式公开进行。

二、听证内容记录

骆嘉瑛（首席听证员）：尊敬的各位听证会参加人员，大家下午好！

《宝安区文物保护单位凤凰社区古建筑群保护规划》编制工作已纳入宝安区 2025 年重大行政决策事项目录，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》要求，我局就《宝安区文物保护单位凤凰社区古建筑群保护规划》事项举行重大行政决策听证会。按照《广东省重大行政决策听证规定》《深圳市行政听证办法》规定，我局骆嘉瑛、陈伟兰、胡靖兰 3 名听证员组成听证组，首席听证员为骆嘉瑛并主持开展本次听证活动。

本次听证会听证陈述人为我局文物管理科科长薛明星同志，书记员为梁璟慧、李一同志。

本次听证会听证参加人分别为深圳市宝安区福永街道党群服务中心工作人员王锦斌、深圳市宝安区福永街道党群服务中心职员文国兴、深圳市凤凰股份合作公司职工文沛勇、深圳市宝安区福永街道凤凰社区居民文炜茵、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、深圳市宝安区公共文化体育服务中心职员李志国、深圳市宝安区公共文化体育服务中心职员陈淑媚、深圳市凤凰股份合作公司董事蔡德泉。

本次听证会听证参加人应到 9 人，实到 9 人。鉴于听证参加人人数较多，且在听证开始前，工作人员已经核实听证参加人身份，在此不再一一重复核实。本次听证会听证参加人人数符合《广东省重大行政决策听证规定》第十九条“不少于 9 人”的规定。

依据《广东省重大行政决策听证规定》第二十三条的规定，我宣布《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）》听证会现在开始。

首先宣布本次听证会会场纪律和注意事项：

1. 请大家将手机关闭或者设置无声，不得在会场内拨打或接听电话，保持会场秩序；

2. 听证陈述人和听证参加人在听证会上享有同等的发言权利，发言应围绕听证事项和听证内容展开，不得发表与听证事项内容无关言论；

3. 听证陈述人和听证参加人在陈述和讨论时应当遵循听证组的安排，按顺序有序进行，发言需观点鲜明、简明扼要；

4. 听证陈述人和听证参加人在陈述听证有关事项时，其他人员不得插话、提问；

5. 听证陈述人和听证参加人均可以查阅听证笔录，并有权对自己的意见进行修改和补充；

6. 旁听人员应当遵守会场纪律，不得发言、提问，不得有妨碍听证秩序的行为；

7. 所有参加听证会的人员应当遵守会场纪律，对严重违反者，首席听证员可以警告并予以制止，直至责令退出会场。

下面请听证陈述人薛明星科长进行陈述，介绍《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）》编制背景、依据及主要内容。

薛明星：好的。凤凰社区古建筑群于2005年被公布为宝安

区文物保护单位，区人民政府于 2010 年公布实施《凤凰村古建筑群文物保护规划》，该规划于 2020 年到期，需修编新的保护规划。同时，我局于 2021 年发布《关于核定公布宝安区区级文物保护单位本体构成清单的通知》，明确“凤凰社区古建筑群”的文物本体构成共 22 处建构筑物，较 2010 年版《保护规划》，“凤凰社区古建筑群”的文物本体构成从 17 处建筑物变成 22 处建构筑物，2010 年版《保护规划》成果已与文物的实际情况不符。此外，文物建筑本体于 2017-2018 年进行过统一修缮，现状保存较好，需进一步提炼历史价值。由此，为了进一步保护和利用凤凰古村，建立起完善的保护体系，我局再次组织编制《宝安区文物保护单位凤凰社区古建筑群保护规划》。

本规划依据并参考《广东省文物保护单位保护规划编制工作指引》《广东省文物保护单位保护范围和建设控制地带划定办法》等相关法律法规编制成果。规划划定的文物保护范围是在保证文物本体安全性和完整性的基础上，将文物本体及周边古村传统肌理完整纳入保护范围，延续古村的传统格局，面积约为 4.6 公顷；建设控制地带为保护范围外扩至原村围，即传统时期凤凰古村聚落的区域，面积约为 6.91 公顷，并明确了文物保护范围和建设控制地带的管理规定。

宝安区委、区政府对凤凰古村保护性开发高度重视，凤凰古村也已开展先行启动区活化利用工作，我们希望保护规划尽快颁布实施，以此指导古村落的活化保护工作有序开展。

骆嘉瑛：接下来请各位听证参加人对听证事项发表意见和建

议。我建议大家按照姓名笔画排序的顺序分别发言，首先请王锦斌先生发言。

王锦斌：刚才已经听到薛科介绍本规划相关内容，我认为挺好的，没有其他意见，希望能尽快公布规划，从而推动凤凰古村的活化利用。

文国兴：很高兴参加此次听证会，我看了这个规划文本后，也能看出区局是做了大量的工作的，各方面也考虑到了，我认为目前无其他问题。

文沛勇：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？

骆嘉琪：请陈述人针对上述疑问做个解答。

薛明星：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。

文炜茵：对这个规划我比较支持，没有意见，作为凤凰古村的居民，迫切看到古村能够焕发新生。

文洁荷：规划我无意见，但我提个小小的建议，作为凤凰古村的一份子，我希望区里能多借鉴其他省市地区不错的活化案例，比如浙江乌镇、贵州村超等，把凤凰古村打造成宝安文化地标。

文浩瀚：该规划较全面，陈述人已解释清楚明了，我无其他意见，希望通过这次听证会，加快后续涉及凤凰古村的升级改造工作。

李志国：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？

骆嘉瑛：请陈述人针对上述疑问做个解答。

薛明星：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。

陈淑媚：这个规划是有助于后续凤凰古村活化利用的，前面代表已提出中肯建议，我无其他意见。

蔡德泉：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。

骆嘉瑛：请陈述人针对上述疑问做个解答。

薛明星：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。

1. 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。”

2. 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。”

3. 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。

骆嘉瑛：好的，所有的听证参加人都已经发言了，听证陈述人也就相关发言分别做了解释和回应。接下来进入辩论环节，请听证参加人、听证陈述人就本次听证事项的主要事实和观点进行辩论。首先有请听证参加人发言，还是建议大家还是按照姓名笔画排序的顺序依次发言。

王锦斌：没有。

文国兴：没有。

文沛勇：没有。

文炜茵：没有。

文洁荷：没有。

文浩瀚：没有。

李志国：没有。

陈淑媚：没有。

蔡德泉：我02年就在村里工作，刚才提到的就是不想增加村民的多余工作。古村是一张名片，更希望加强保护，我的点就是想简化一些流程，希望政府通过规划尽快启动，我也支持规划。

骆嘉瑛：然后请听证陈述人发言。

薛明星：感谢各位支持，代表村民从民生的角度来提出的问题和建 议，我也建议把村民的意愿化零为整，整合在一起，增强对政策的理解，把方案的建设运营思路一起变现，共同推进。希望在以后的工作中得到社会各界的广泛支持，谢谢。

骆嘉瑛：好的。接下来进入最后陈述环节，请问听证陈述人对听证参加人的意见和建议还需要补充回应的吗？

薛明星：报告主持人，无补充意见。再次感谢以上听证参加人提出的问题。

骆嘉瑛：请问各位听证参加人还需要补充的意见和建议吗？

王锦斌：没有。

文国兴：没有。

文沛勇：没有。

文炜茵：没有。

文洁荷：没有。

文浩瀚：没有。

李志国：没有。

陈淑媚：没有。

蔡德泉：没有。

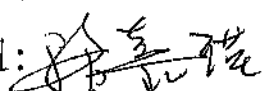
骆嘉瑛：请问听证组其他同志还有需要补充的吗？

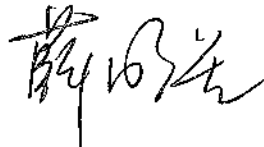
陈伟兰：没有其他意见。同时，请听证陈述人将此次的听证会形成的听证笔录及听证报告作为作出重大行政决策的重要参考。

胡靖兰：没有其他意见。

骆嘉瑛：好的，感谢大家的出席，感谢各位听证参加人提出的宝贵意见和建议。希望大家继续关注和支持宝安区文物保护工作。我宣布，本次听证会到此结束，请各位听证会参加人员核对听证笔录并签名。谢谢大家！

听证会参加人员签名

听证组： 陈伟兰 胡靖兰。

听证陈述人：

王作斌 李忠国 陈伟兰 文炜茵 文洁荷 文浩然 张

书记员：

