

# 三亚市保平历史文化名村保护规划

(2021-2035 年)

(公示稿)

2023. 08

# 规划主要内容

## 一、 规划范围与期限

本次规划范围为保平村行政管辖范围，面积 2.14 平方公里；规划重点为保平古村范围，东、南至保平河，西至保平西路西侧，北至崖保路，面积 29.97 公顷。

本规划期限为 2021 至 2035 年。其中近期为 2021 年至 2025 年，远期为 2026 年至 2035 年。

## 二、 历史文化价值与特色

保平古村是古代堪輿学聚落选址的研究样本；是明清海南传统民居建筑的典型代表；是古保平港的要塞村落；受儒学礼教、宗族文化影响，文化底蕴深厚；在近现代革命进程中，是三亚地区红色革命的摇篮。

## 三、 总体保护内容

包括物质文化遗产和非物质文化遗产两大类，具体保护内容参见下表。

物质文化遗产	山水格局	古村落与偷鸡墓岭、楠巔岭、碳穴岭、桌子岭、马鞍岭、坝头岭以及宁远河支流组成的山水格局；古村周边地形地貌特征、农林景观
	街巷格局	垂直或者平行于河流、自由均质的略有向心性的街巷格局，建筑山墙与低矮院墙围合的宜人的街巷尺度
	古河道	保漾溪（俗名“波浪河”）与铁炉塘（俗名“保平河”）等宁远河支流
	不可移动文物	保平村明经第、张家宅 2 处省级文物保护单位；陈学伦宅、蔡川盛宅、陈传荣宅、陈学良宅、陈学贵宅、陈启运宅、陈传艺宅、麦图发宅、王身琪宅等 39 处尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物
	历史建筑（含建议历史建筑）	第一批公布历史建筑 7 处（陈传亮、何绍尧、陈令传、麦图发、陈传荣、张远刚、张树琼宅）；建议何宗堂宅、何宗伟宅 2 处列入历史建筑
	历史环境要素	酸梅古树（共计 9 处）、古井 2 处、保平桥

非物质文化遗产	口头传说和表述	保平村村名由来、铁炉塘传说 唐代名相李德裕贬官至古毕兰村及其事迹 麦宏恩与何绍尧等革命烈士事迹
	传统表演艺术	崖州民歌
	民俗活动、礼仪、节庆	槟榔下聘和礼宾、重视文教； 春节妆军、正月初三“禁口”、元宵迎灯、寒衣节、孟兰会等。
	有关自然界和宇宙的民间传统知识和实践	关公庙、保平村山水格局及选址方法、古民居院落格局
	传统手工艺技能	建筑工艺：“接檐”、木雕、灰塑、彩绘、神龛
	与上述传统文化表现形式相关的文化空间	崖州民歌市级传承人张远来、张远源住宅 保平村烈士陵园（1927年保平革命公园纪念地） 保平书院原址（1927年春保平党支部成立纪念地） 何绍尧故居、何焕故居、周世昭故居

## 四、古村的保护

### 1、总体保护框架

规划古村范围内形成六个文化特色片区、八处文化景观节点和“大字型+u型”街巷的保护利用框架。

#### （1）六大文化特色片区

书院文化入口片区、特色古民居院落集中片区、红色文化展示片区、耕读人家文化片区、毕兰古村记忆片区、保平港历史文化片区。

#### （2）八处文化景观节点

结合历史上的古祠堂、书院，现状庙宇、古树、滨河空间、中心广场、保平革命烈士纪念碑形成不同主题的文化景观节点。

#### （3）“大”字型历史街巷和“u”型滨河环村漫步绿道

“大”字型的历史街巷串联古村内文化特色片区和节点，同时为加强联系，形成“u”型滨河环村漫步绿道，共同构成保平村的特色骨架，形成文化与自然景观的纽带。

## 2、保护区划和管控要求

保护区划包括核心保护范围、建设控制地带、环境协调区三个层次。

### (1) 核心保护范围

核心保护范围四至为东至保平河界，西至保平西路，南、北均以院落边界为界，具体区划边界见《保护区划图》，面积约 9.23 公顷。

在核心保护范围内，不得进行新建、扩建活动，但是，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外；新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施，在市自然资源和规划主管部门、住房和城乡建设主管部门核发乡村建设规划许可证、建筑工程施工许可备案证之前，应当征求市旅游文化主管部门的意见；拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经市自然资源和规划主管部门会同市旅游文化主管部门批准。上述建设活动审批前，审批机关应当组织专家论证，并将审批事项予以公示，征求公众意见，告知利害关系人有要求举行听证的权利。

核心保护范围内进行改建、危房原址翻建活动时，不得增加具有合法产权的原有房屋建筑高度和面积。在体量、色彩、材质等方面与历史风貌协调，采用传统建筑形制、材料和工艺建造，门、窗、墙体、屋顶等形式应以清或民国时期的院落式民居风貌为主，以延续传统特色风貌。传统风貌建筑的翻建，应保留和利用旧材料，按传统规制做法恢复。以上活动在申请办理规划许可时，应当在规划行政主管部门、文物行政主管部门的严格审批下进行，包括对建筑外立面效果图等具体方案的审查。对位于文物保护单位、历史建筑周边的上述建设活动，必要时应当组织专家论证。

核心保护范围内的消防设施、消防通道，应当按照有关的消防技术标准和规范设置。确因保护需要，无法按照标准和规范设置的，由区人民政府公安机关消防机构会同同级规划主管部门制订相应的防火安全保障方案。

核心保护范围的主要出入口设置标志牌。任何单位和个人不得擅自设置、移动、涂改或者损毁标志牌。

### (2) 建设控制地带

建设控制地带东至保平东路、保平革命烈士纪念碑前道路，南至保平村南界，西至保平西路以东的院落边界，北至崖保路，面积约 13.49 公顷。

对建设控制地带内的各级文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物、历史建筑，应采取重点保护和控制。对上述历史遗存的保护、修缮工程，应当依照相关法律、

法规的规定，办理相关手续后方可进行。

建设控制地带内进行新建、改建、扩建、翻建时，在建筑体量、色彩、材质等方面应与整体历史风貌相协调。新建项目不得破坏原有空间格局与景观风貌，并应考虑古村与周边山体、水体视线通廊的保护。

### **(3) 环境协调区**

环境协调区范围包含古村周边农田、林地、水系等非建设用地，以及崖保路以北需重点管控、保平河以南需要协调的区域，东、南沿规划道路边界，西至深鸡田路，北至崖保路北侧临街建筑院落边界、沟渠路界，面积共计约 20.74 公顷。

应重点保护河流水系、林田等自然景观。禁止占用耕地或随意改变耕地用地性质的建设行为，修复宁远河支流水生态，恢复驳岸自然生境，保护其历史、生态价值，为古村提供良好的生态屏障和景观背景。

在村庄开发边界内，严格控制建设量，以对环境不产生污染的居住、旅游配套、公共服务设施为主。新建建筑形式、色彩、体量等应与传统风貌相协调，并应考虑周边山体、水体视线通廊的保护。

## **3、 视线廊道控制**

### **(1) 保护自然山水格局与村落的空间关系，划定重要视廊**

重点保护 3 处望山视线廊道。从古村的中心广场、保平革命烈士纪念碑、保平桥等 3 处重要节点望北部第一圈层山体（楠巅岭、坝头岭、偷鸡墓岭、马鞍岭等）的视线通廊，对 100 米视域范围内的古村北侧新建建筑进行严格高度控制，形成相对开阔的视线景观。

保护和控制 7 处见水视线廊道。重点加强保平革命烈士纪念碑、保平桥、保平书院等 3 处节点空间前滨水景观的整治，以及下头号路、保平中路、石沟涧路、上头号西路等 4 条历史街巷与河道的良好视线关系，使凉爽的水风能顺利渗透古村，改善村落微气候。对保平河两岸的景观视廊进行控制，应确保滨水景观的连续性和开敞性。

### **(2) 保护和控制 3 片观古村视线敏感区**

对从崖保路西、崖保路东入村处，波浪河、保平河交汇处等 3 片视线敏感区内的村庄界面进行管控，使该范围内的建设与自然环境相协调，并能充分展示古村风貌。

## 4、建筑高度控制

### (1) 原高控制区

文物保护单位、历史建筑（含建议历史建筑）、传统风貌建筑为原高控制建筑，原高控制区为原高控制建筑的保护范围或院落边界内。对文物保护单位、历史建筑严格按照《中华人民共和国文物保护法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》的要求进行保护控制。

### (2) 核心保护范围高度控制

核心保护范围内的建筑按照原高度进行控制。新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施建筑高度应控制在 2 层，建筑檐口高度控制在 7 米以内，建筑屋脊高度控制在 8.5 米以内，屋面正投影对角线长度不超过 21 米。

### (3) 建设控制地带高度控制

建筑高度不得超过 3 层，檐口高度控制在 10 米以内，屋脊高度控制在 12 米以内。

### (4) 环境协调区高度控制

基于视线景观和整体风貌协调的要求，建筑层数不得超过三层，建筑高度控制在 12 米以内。

## 5、建筑分类保护与整治

古村保护范围建筑物、构筑物，根据其保护等级、保护价值、建筑风貌、建造年代、建筑质量等要素信息，实施分类保护，采取的建筑分类保护与整治措施主要包括：保护、修缮、改善、保留和整治。

本次规划确定为保护、修缮、改善类的建筑，不得随意拆除或改建。

## 五、历史文化遗产展示与利用

### 1、古村传统格局的展示利用

传统格局展示的内容包括保平村的选址特色、古村周边的田园风光、历史街巷、历史水系以及其他历史要素等内容。

整体山水格局的展示：突出以山—田—村—涌—港的整体格局特色的展示，体现保平古村人与自然完美结合的整体价值特色。

历史街巷：将主要游线经过的街巷作为重要的展示界面，设置明确的标识系统，并可作为历史文化展示、休闲游憩的重要空间。

历史性要素：历史上祠堂、古井、古桥和古树作为传统格局重要的展示点，通过明确的标识展示其历史文化内涵，以展示线路串联成为古村重要的历史文化景点，还可作为村内重要的交流、游憩的公共空间。

## 2、 文物古迹和传统民居的展示与利用

在保护的前提下，通过实物展陈、图片和文字说明等方式展示文物保护单位的历史文化价值。可将物质遗存和非物质文化遗产体验相结合，共同展示其价值特色。

对代表性的传统民居建筑，如具有崖州第一木雕神龛、传统彩画、装饰丰富的民居院落、富有南洋风格的民居院落等进行重点展示，结合其特点还可作文化体验馆、展览馆、特色商店、文创商店等，兼有展示其他优秀传统文化、传统民居特色和商业功能等。

## 3、 公共文化活动空间展示

对中心广场、古树和滨河等公共开敞空间进行景观改造，可作为保平故事广场、农贸集市交流、传统习俗活动展演等文化体验场所，成为村内公共文化活动、休憩的活力空间。

## 4、 优秀传统文化的展示利用

结合现有崖州民歌传习所，依托保平小学、游客中心，形成民歌文化交流体验空间，丰富民歌文化传统体验。

对古村历史记忆、历史名人精神、红色革命故事等进行传承，并结合民居院落开展古村民俗文化体验活动，全面展示保平村的民俗文化。

## 5、 展示体验路线

重点串联展示红色文化、代表性宅第民居、民歌非遗、保平故事等历史文化资源点，并与自然田园、滨水风光相结合，形成以滨水文化、历史遗迹、农业生态、民歌非遗、民居文化的五大主题文化线路，并通过水上线路加强保平古村与历史镇区、保平港的联系，形成跨区的旅游和文化体验，系统推进传统文化的保护传承和展示利用。

## 六、 规划实施与保障措施

### 1、 法律措施

强化历史文化名村保护规划的法定地位，制定奖惩细则，对于违反规划进行开发的单位和个人采取明确的处罚措施。任何单位和个人有权检举、控告和制止破坏、损坏古村落和历史建筑的行为。

### 2、 资金保障

利用国家财政性拨款、地方财政性拨款、集体单位、社会赞助、市区级政府与行政调拨、社会筹款等资金，设立古村保护专项资金，用于古村内文物建筑和历史建筑的修缮整治，改善古村基础设施和生活环境等，提高居民生活质量。

对产权属于村集体或个人的文物和历史建筑，鼓励、引导以宗族为基础的村民社会组织、村集体和个人对不可移动文物进行自主保护和维修，对依法认真履行日常保护义务，经文物部门检查合格的，或对保护工作有突出贡献的单位和个人进行奖励。

对于保护利用中符合保护规划规定的项目及建设风貌要求的开发主体可以给予贷款利率和开发补偿的优惠政策。具体细则由市、区两级政府主管部门制定并报同级政府批准实施。

### 3、 管理策略

由当地热爱古村文化、熟知古村历史、懂得传统民居建造知识的民众以及相关专家、村集体管理者等组成“古村保护共同缔造委员会”，监督古村房屋修缮、院落改造提升、街巷环境整治等工作，并积极协调保护发展过程中的各种利益冲突，维护村民的正当权益，与规划设计部门进行密切沟通，指出古村落保护开发过程中的各种问题，并向市历史文化名镇名村保护委员会反馈意见，形成自下而上的协调、反馈、监督机制。同时带动和培育村民的保护意识，提高群众的自豪感和认同感，推动保护工作的进程。

加强保平村的日常管理。保证安全，及时消除隐患；做好经常性保养维护工作，对可能造成的损伤采取预防性措施；建立定期巡查制度，及时发现并排除不安全因素；开展日常宣传教育工作。

第 68 条 技术支撑



协同规划设计、文物保护、传统建筑等专业人员和相关部门的积极参与，针对典型院落和标志性建筑的保护、修缮、更新等形成系列示范工程，逐步培养一批成熟的工匠队伍和古村建筑修缮修复人才，形成房屋修缮技术方法细则，指导村民对传统风貌建筑进行维护和修缮，保障整体风貌有计划、有步骤、科学合理的改善提升。

征求意见稿 征求意见稿 征求意见稿 征求意见稿

## 公示图纸目录：

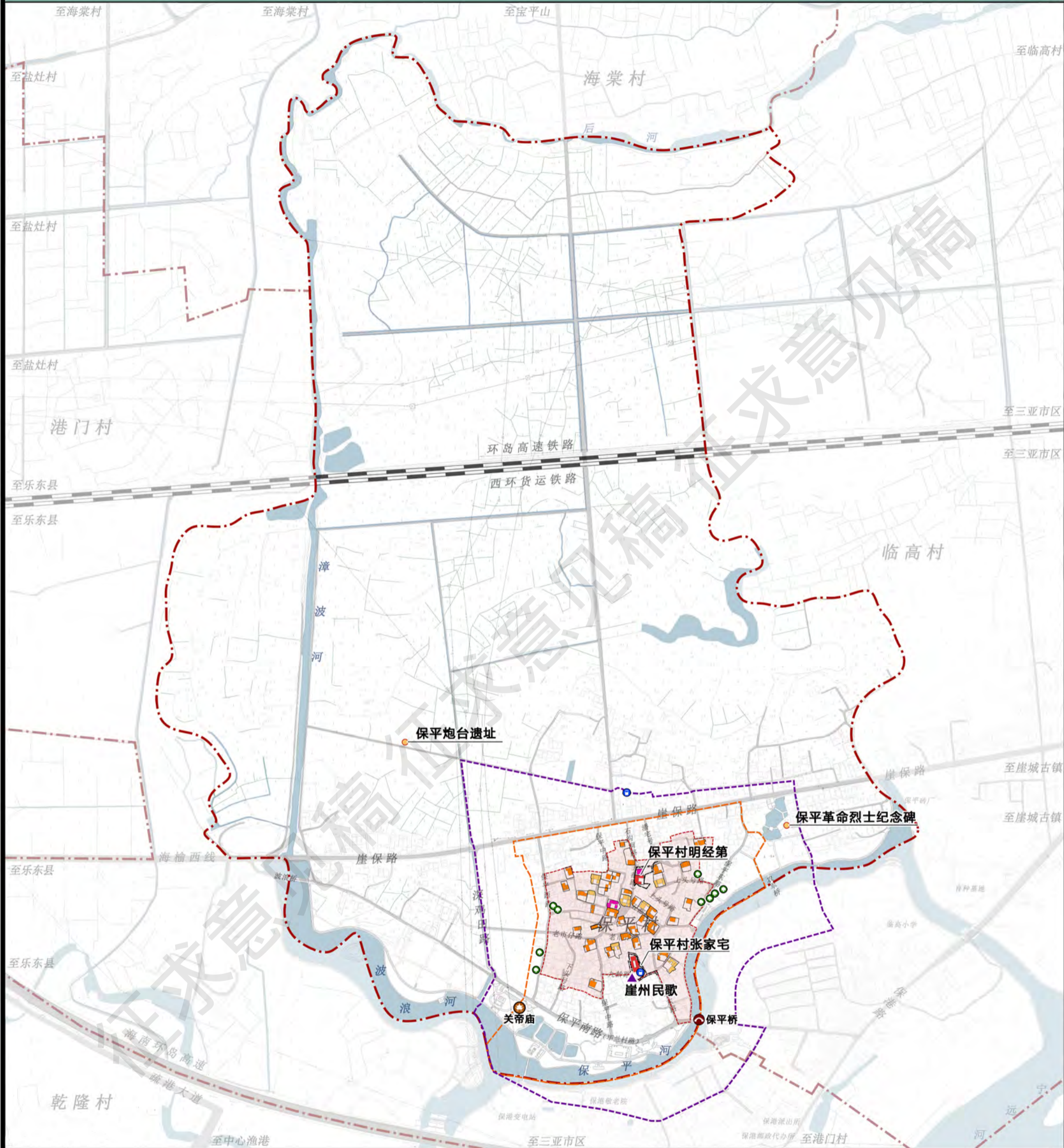
1. 村域文化遗产保护总图
2. 古村保护区划总图
3. 古村建筑高度控制规划图
4. 古村建筑分类保护规划图
5. 古村文化展示与利用规划图

征求意见稿 征求意见稿 征求意见稿 征求意见稿



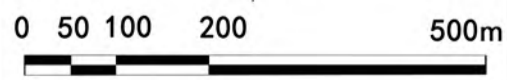
# 三亚市保平历史文化名村保护规划

## 村域文化遗产保护总图



### 图例

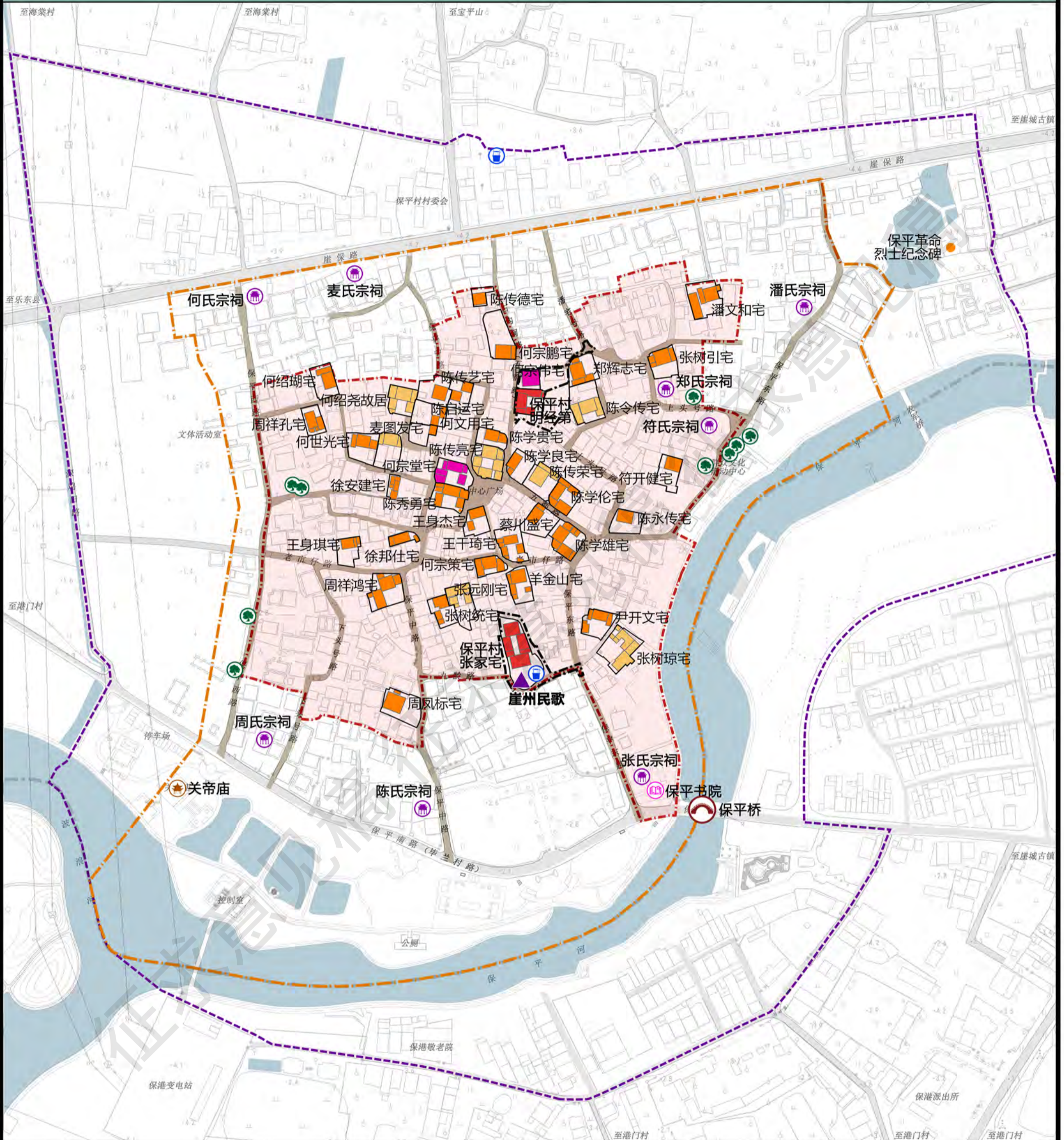
- |  |                             |  |           |
|--|-----------------------------|--|-----------|
|  | 省级文保单位本体及保护范围               |  | 寺庙 (新建)   |
|  | 尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物本体及院落边界 |  | 古桥 (风貌不存) |
|  | 历史建筑本体及院落边界                 |  | 古井        |
|  | 建议历史建筑本体及院落边界               |  | 非物质文化遗产   |
|  | 核心保护范围                      |  | 现状道路      |
|  | 建设控制地带                      |  | 规划道路      |
|  | 环境协调区                       |  | 水域        |
|  | 古树名木                        |  | 村界        |





# 三亚市保平历史文化名村保护规划

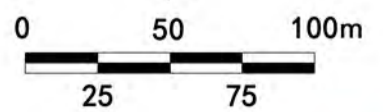
## 古村保护区划总图



### 图例

- |                             |           |        |
|-----------------------------|-----------|--------|
| 省级文保单位本体及保护范围               | 古桥 (风貌改善) | 核心保护范围 |
| 尚未核定公布为文物保护单位、不可移动文物本体及院落边界 | 建议恢复书院    | 建设控制地带 |
| 历史建筑本体及院落边界                 | 祠堂记忆标识    | 环境协调区  |
| 建议历史建筑本体及院落边界               | 非物质文化遗产   | 村界     |
| 古树名木                        | 历史街巷      | 现状道路   |
| 古井                          | 规划道路      | 水域     |
| 寺庙 (新建)                     |           |        |

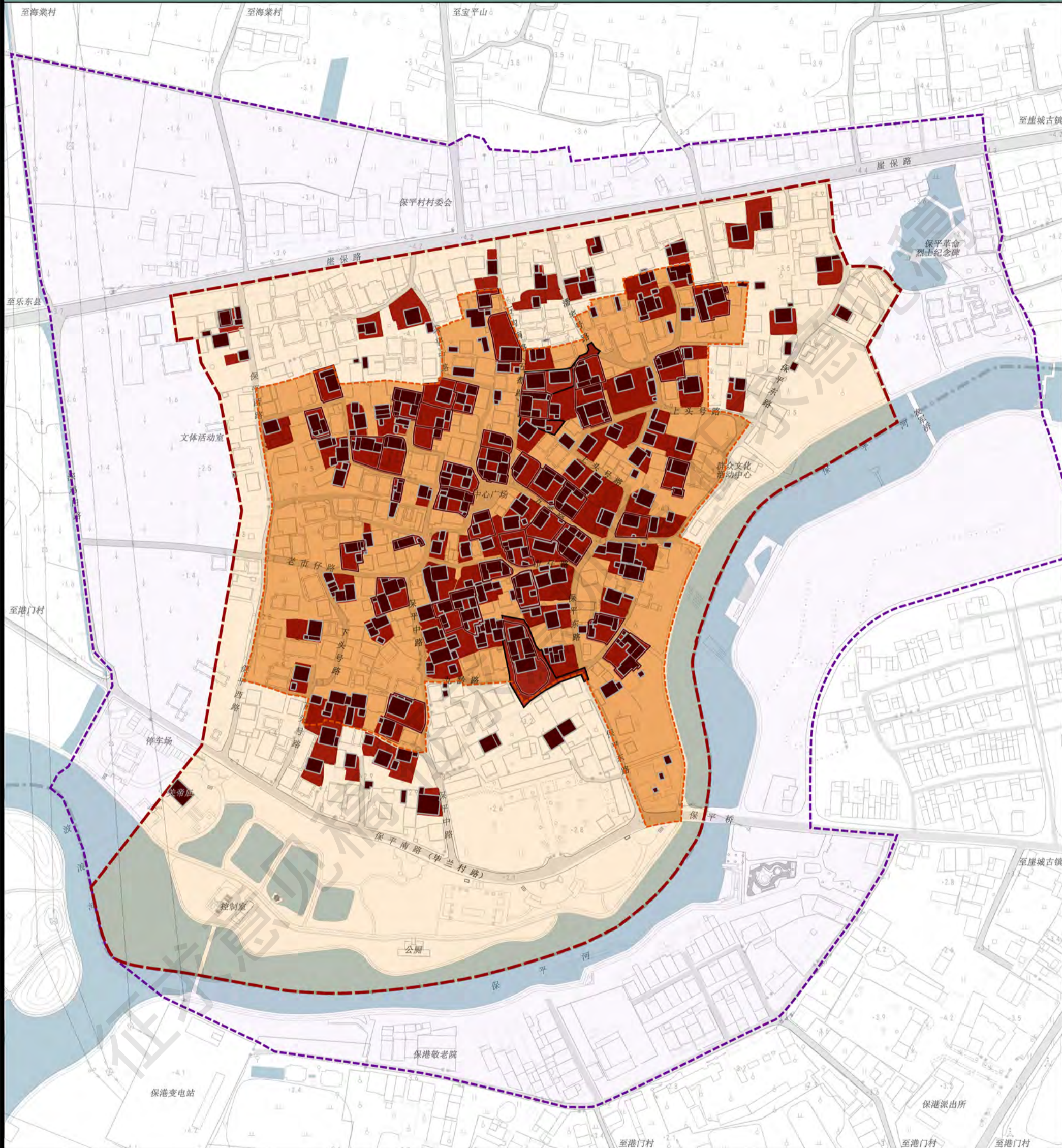
本次规划保护范围面积为  
 核心保护范围：9.23公顷  
 建设控制地带：13.49公顷  
 环境协调区：20.72公顷  
 备注：图中何绍尧故居、陈令传宅、麦图发宅、陈传荣宅、张远刚宅、张树琼宅等6处列为历史建筑，也为尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。





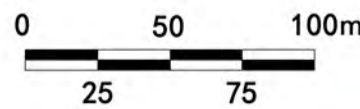
# 三亚市保平历史文化名村保护规划

## 古村建筑高度控制规划图



图例

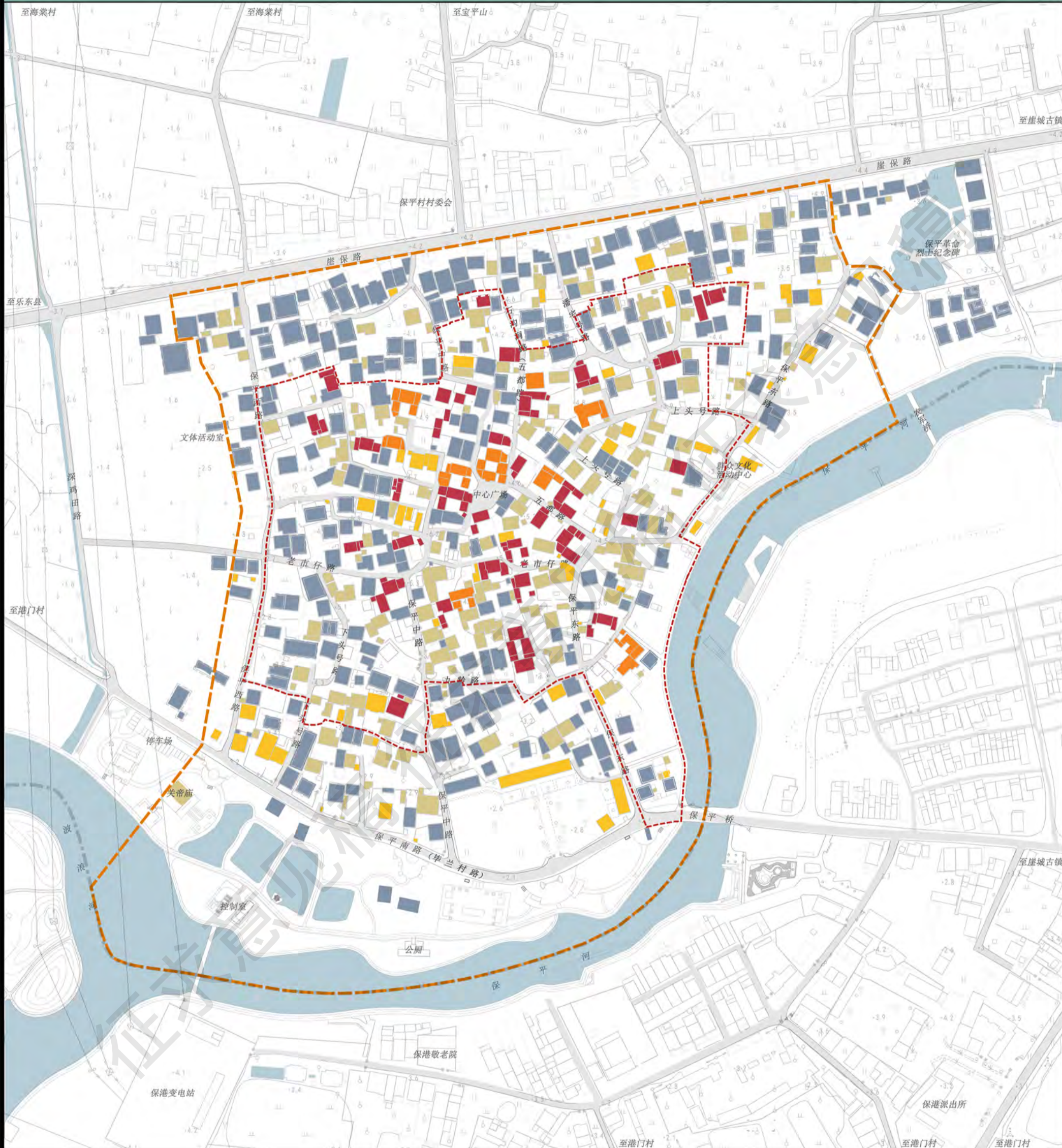
- 原高控制建筑
- 原高控制区
- 檐口限高7米、屋脊限高8.5米控制区
- 檐口限高10米、屋脊限高12米控制区
- 建筑限高12米控制区
- 现状道路
- 规划道路
- 水域
- 村界





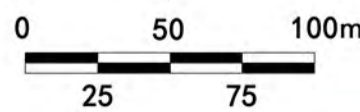
# 三亚市保平历史文化名村保护规划

## 古村建筑分类保护规划图



图例

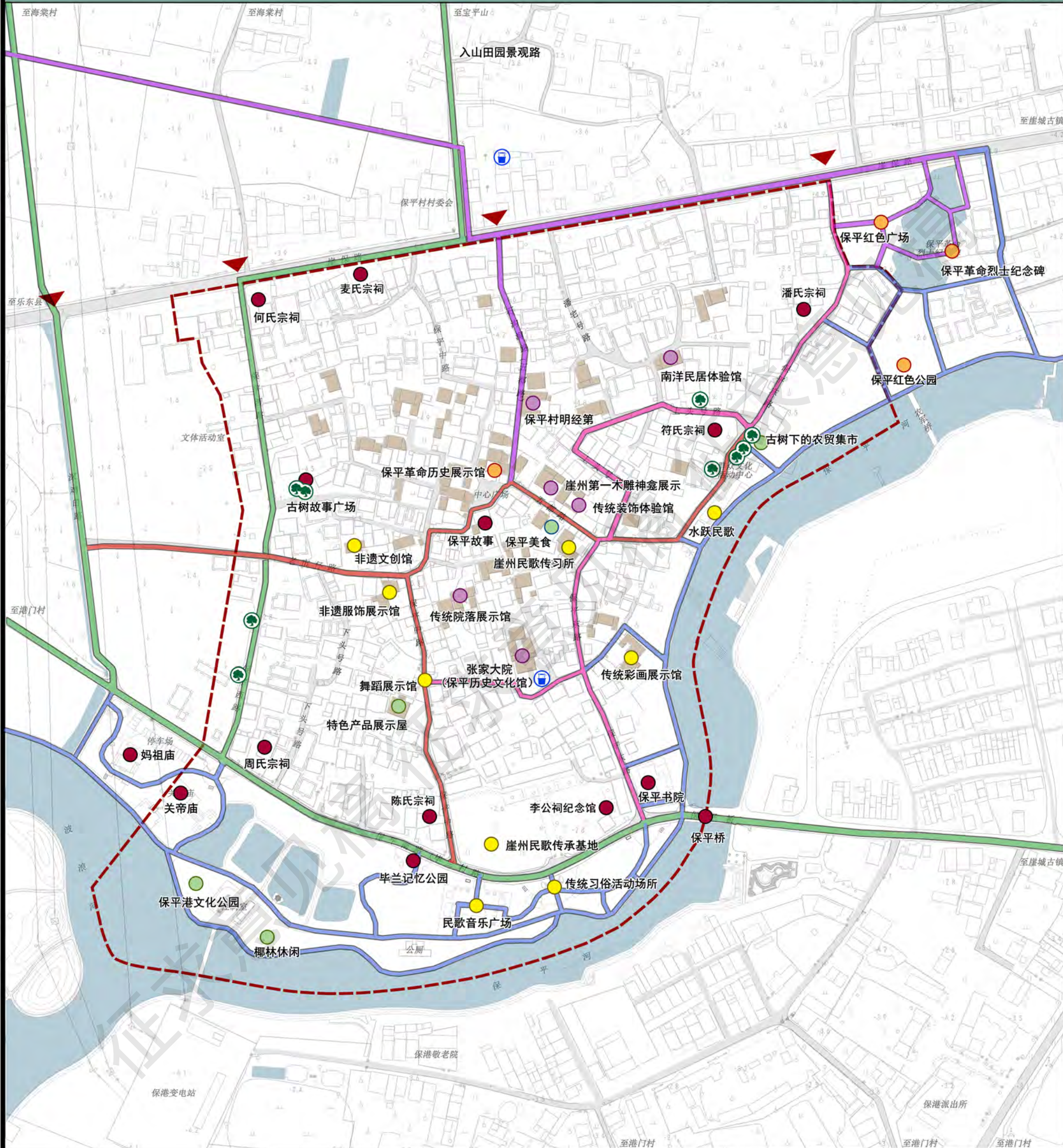
- |  |  |
|--|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> 保护    | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> 水域          |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> 修缮 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-top:1px dashed black; border-bottom:1px dashed black;"></span> 村界 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> 改善 |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:gold; border:1px solid black;"></span> 保留   |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> 整治   |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px dashed red;"></span> 核心保护范围                       |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px dashed orange;"></span> 建设控制地带                    |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px solid gray;"></span> 现状道路                  |  |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px solid black;"></span> 规划道路                 |  |





# 三亚市保平历史文化名村保护规划

## 古村文化展示与利用规划图



图例

- |  |          |  |         |  |         |  |      |
|--|----------|--|---------|--|---------|--|------|
|  | 滨水文化体验游线 |  | 代表性展示建筑 |  | 古树名木    |  | 村界   |
|  | 历史遗迹文化游线 |  | 红色文化体验点 |  | 古井      |  | 保护范围 |
|  | 农业生态文化游线 |  | 故居宅第体验点 |  | 现状道路    |  | 水域   |
|  | 民歌非遗文化游线 |  | 民歌非遗体验点 |  | 保平历史体验点 |  |      |
|  | 民居历史文化游线 |  | 生态休闲体验点 |  |         |  |      |
|  | 主要入口     |  |         |  |         |  |      |

