不能随意修、不知怎么修，一些低级别民居类文物面临尴尬——

老宅被列为文物 怎么保护怎么住

我国古建筑中的宅邸民居、近现代重要史迹及代表性建筑中的传统民居总量大、分布广。据统计，我国76万余处不可移动文物中，文物建筑40万余处，其中县级文保单位及尚未核定公布为文保单位的低级别文物建筑占95%以上。它们有些承载着几百年的家族文化记忆，有些至今仍有人居住。

有读者来信反映，在未被告知的情况下，自家的老宅就被定为了文物。作为文物，维修不仅要向文物行政部门报批，还必须遵守文物修缮的严格规定。一些老房子因为没有及时得到修缮日渐破损，不仅无法正常居住，文物价值也大打折扣。应如何平衡文物保护与居民日常居住的需求？记者就此进行了调查采访。

文物保护与房屋产权人权益保障遇到现实矛盾

“没人通知我们，家里的房子就被定级成了文物。”四川成都市新津区读者白女士说，丈夫家的老宅多年来一直是老人居住，从来不知道这栋房子是文物。直到去年，家里想要拆掉老宅，在原址建一栋新房，才发现许久没人住的老宅早在十几年前就被定成了文物，不得损毁、改建、添建或者拆除。

白女士为此在人民网“领导留言板”上向当地有关部门留言，寻求解决方案，而有关部门回复表示，白女士家所在的文物建筑在第三次全国文物普查期间，经文物信息采集、登录、认定等程序，通过市、省、国家三级文物部门逐级验收后，由当时的新津县人民政府公布为一般不可移动文物，“依据当时普查政策要求，文物认定程序不包含征求群众意见环节。”

天津市宝坻区读者陈女士也有类似遭遇。她告诉记者，自己父母一直居住的村中老宅2013年被定为区级文物保护单位。根据天津市文物保护的有关管理条例，应当由文旅部门书面送达认定文件、保护要求、修缮补助申领政策，留存送达回执，但她从未收到过有关文件和通知。对此，有关部门回复称，陈女士家的民居公布为区级文物保护单位后，曾通过政府公开、镇村通知、保护标志牌公示等方式履行了管理告知义务。

陈女士认为，房子被定级成文物，不仅无法自主翻修和改造，想出售时也因文物限制多次遭到买家拒绝，一定程度上造成了房屋的贬值。她希望能向有关部门申请修缮补助或经济补偿。对此，有关部门表示：“文物认定和文物保护单位公布是依法作出的公共管理行为，对不可移动文物实施原址保护、修缮审批、建设控制有法律依据”“文物建筑所有权一般受法律保护，属于区级统筹公共资源事项”。多次协商后，当地以贬值补偿无相关政策和没有专项征收或置换计划为由，拒绝了陈女士的诉求。“我们支持文物保护，但谁来弥补居民的损失?”陈女士颇感无奈。

产权私有的民居在被认定为文物前是否需要告知居民并征得产权人的同意？一旦被定成文物，私人房屋就自动成了公共资源吗?

北京建筑大学人文与社会科学学院副教授杨长更指出，私有产权不可移动文物保护的最大难题就是私人权益与文物保护之间的矛盾与冲突。根据文物保护法、文物保护法实施条例、文物认定管理暂行办法等现行法律、行政法规、部门规章，文物认定不需要征得产权人的同意。

“这是因为文物承载着公共利益，政府有义务依职权进行文物认定，不能将文物保护的公共利益系于产权人的个人意愿。”杨长更说，不过，文物认定是一种对产权人有重大影响的负担性行政确认，现行法律法规强调对于文物保护的公共利益，而对于私有不可移动文物产权人的权益保障存在不足。

“此种缺憾的产生，既有法律观念的影响，也有现实财力的制约。目前，已经有一些地方性法规针对历史建筑的认定设置了征求产权人意见的探索，比如《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》《广东省历史文化名城名镇名村保护条例》等，这既能体现出对产权人的尊重，也更容易获得产权人的理解与支持。”杨长更说。

没审批不能修、没方案无法修，一些低级别民居类文物面临修缮困境



安徽黄山市黟县关麓村春满庭宅院，一楼房间天花板等处绘有精致的壁画。

安徽黄山市黟县关麓村春满庭宅院的房主汪先生今年78岁，从小生长在这座建于清乾隆年间的祖宅中。这座已经被定为文物的老屋出现了许多需要修补的地方，汪先生却不知如何修缮。在一楼的房间中，记者看到天花板等处绘有精致的壁画，有些已表皮剥落，色彩变得黯淡斑驳。“一楼的天花板同时是二楼的地板，地板已经出现破损和松动，早就该修了，但又不能破坏一楼的壁画。我不知道怎么修，报给文物局，他们也不知怎么搞。”汪先生说。

安徽宣城市读者尤先生也遇到类似情况。今年夏天，尤先生家中的祖宅因连日下雨，部分房顶垮塌。常年在外打工的他回乡修缮老宅，却被有关部门告知必须先行报批，再按照文物标准修缮。“这样一来可能需要一二十万元，我承担不了，向政府申请修缮补助也没通过审批。”尤先生说。

没审批不能修、没方案无法修、没支持无钱修。记者在调查中发现，这是许多低级别民居类文物保护面临的普遍困境。清华大学建筑学院教授罗德胤分析认为，当前，我国民居类文物保护主体对象是量大面广的未定级民居，但目前对这部分民居的审批和管理制度仍然按定级文物的逻辑在运转，造成审批程序复杂、审批门槛过高，消磨居民修缮意愿。

例如，在修缮审批层面，根据我国文物保护法第三十二条规定，非国有不可移动文物由所有人或者使用人负责修缮、保养。对文物保护单位或未定级不可移动文物进行修缮，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。也就是说，居民承担文物建筑修缮和保养的义务，但不能按照一般住宅的修缮方式自行找人来修，想要修缮得先申请获准。

此外，文物保护法规定，对不可移动文物进行修缮、保养、迁移，必须遵守不改变文物原状和最小干预的原则。一位古建修复的业内人士表示，要想将一栋文物建筑“修旧如旧”，需要一户一策，尽量保留建筑的原材质、原工艺、原风貌，需要的时间成本和经济成本往往比重建一栋新建筑高得多。虽然文物保护法规定，非国有不可移动文物由所有人或者使用人负责修缮、保养，县级以上人民政府可以予以补助，但正如天津市宝坻区有关部门在回复陈女士时所称：“不是法定必须补助，且补助也要视地方财政等各种具体情况而定。”

杨长更指出，文物修缮的刚性要求的确增加了文物修缮的难度和成本，普通百姓难以承担。有关法律法规虽然规定了人民政府可以针对文物修缮给予补助，但对帮助的具体要求和数额并无规定，也没有办法详细规定，“各地财政情况不同，只能由各地自行把握。一些地方政府财力有限，政府对私有不可移动文物的修缮给予补助、帮助的情况确实不乐观。”

调动居民参与积极性，推进整体保护与活态传承

如何破解低级别民居类文物的保护困境？专家指出，民居类文物保护面对的是一个以量大面广为基本盘的保护对象，是活态遗产，也是居民的家。谈保护必须广泛调动居民的参与积极性，看得见文物背后的人，在守护历史文化与保障民生之间找到平衡点。

在文物认定环节，罗德胤建议，要从单纯的“行政确认”转向“行政确认+保护协议”的复合结构。在认定决定作出前，向产权人充分说明认定后的权利义务与可获得的支撑；在认定生效时，以书面形式明确修缮技术支持、补助渠道和审批简化安排。

在文物修缮环节，如何让住在文物建筑里的人愿意修、修得起、修了不被罚是问题的关键。今年7月31日，国家文物局印发了《未定级民居类文物建筑修缮审批工作指引（试行）》，明确提出对未定级民居类文物建筑的保养维护工程免予审批。同时，在不减损文物价值、不影响文物安全的前提下，支持对未定级民居类文物建筑进行设置或升级厨卫设施、改善墙体隔音性能、改造升级水电暖等基础设施设备等必要的适应性改造。罗德胤说，只有当一户人家发现自己可以像修自家房子一样去修一栋挂了牌的老屋，而不是被要求走一套连施工队都望而生畏的流程时，“保护”才开始在经验层面和“过日子”发生正向关联。

对于民居类文物建筑的修缮支持和经济补偿，杨长更建议通过活化利用来解决。“比如以修代租，保持私人产权不变，由政府、国企或者社会运营方和房主签约，出资完成合规修缮，换取一定年限使用权，修缮后建筑可用于民宿、小型展览、非遗工坊等合规业态。此外，还可以推行文物认养，所有权依旧归原房主，企业、社会组织、个人承担修缮、日常管护成本，在文物部门审批范围内获得固定年限使用权。”杨长更说。

对于一些基层文保部门反映的古建修复专业人手不够的问题，罗德胤建议，培养一批懂乡土材料与工艺、能看懂结构安全、能和居民说清楚“怎么修”的本土工匠队伍，在县域层面建立“文物保护技术员”或“乡土建筑协理员”岗位，依托职业教育和继续教育体系，培养一批扎根基层、掌握基本勘察判断和简易修缮指导能力的人员。

“修老屋也是民生工程。”罗德胤认为，民居类文物保护最根本的，是要通过制度的优化和机制的创新让群众树立起“保护与我有关”的遗产保护观念。

（来源：人民日报，记者胡笑源）