

# 东城区历史建筑保护管理办法（试行）

（征求意见稿）

## 第一章 总则

**第一条** 为了落实北京城市总规、首都功能核心区控规，加强东城区历史建筑保护利用，传承弘扬优秀历史文化，推动城市更新，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《北京历史文化名城保护条例》（简称《名城条例》）、《北京市历史建筑规划管理工作规程（试行）》（简称《市级规程》）、《北京市合院式历史建筑修缮技术导则（试行）》（简称《技术导则》）等有关法律、行政法规，结合本区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于东城区行政区域内历史建筑保护利用及相关工作。

**第三条** 本办法所称的历史建筑是指经市人民政府确定，列入历史建筑名录的建筑物、构筑物。

**第四条** 历史建筑的保护利用应当遵循规划引领、分类管理、有效保护、合理利用的原则。鼓励在保护历史建筑核心价值的前提下合理利用，维护社会生活的延续性，促进历史建筑 and 现代生活的融合。

**第五条** 列入历史建筑名录的保护对象如因不可抗力损毁、灭失或者保护等级、类型发生变化的，东城规自分局可以向区政府提出保护名录调整建议，由区政府按《名城条例》要求报送北京历史文化名城保护委员会审批。

**第六条** 历史建筑保护利用实行保护责任人制度。历史建筑的所有权人为保护责任人，所有权人下落不明或者权属不明的，使用人为保护责任人。无法确定保护责任人的，由市、区人民政府指定。

**第七条** 鼓励开展多种形式的历史建筑保护利用宣传活动，增强社会公众保护意识，支持学校开展相关实践教育活动。

## **第二章 工作机制**

**第八条** 建立健全政府统筹、部门指导、属地实施、公众参与、社会监督的工作机制。建立历史建筑动态管理沟通机制。

**第九条** 东城规自分局负责历史建筑保护的规划管理工作。按照区政府工作部署开展历史建筑初选名单的确定工作；配合市级部门开展保护图则更新工作，协助保护责任人查询图则并进行规划指导；对历史建筑维护和修缮项目审批保护设计方案、可开展过程指导监督、依法出具规划核验、核实意见；配合市级部门开展历史建筑信息平台建设工作，建立历史建筑保护档案和相关数据库；依职责对违反《名城条例》的行为进行处罚。

**区住建委** 对历史建筑维护和修缮项目，依据历史建筑修缮技术标准提供技术指导，审批施工方案，依法核发施工许可，可开展过程指导监督；对需办理施工许可的修缮项目开展安全生产、质量监管，并对保护责任人组织的竣工验收进行监督；对无需办理施工许可的履行安全管理职责；配合开展修缮项目核实工作；依职责对违反《名城条例》的行为进行处罚。

**街道办事处** 承担辖区内历史建筑日常巡查监管工作，引导动员公众参与历史建筑保护工作，对不符合保护要求的行为进行劝阻并及时上报相关主管部门，定期向相关主管部门报送日常巡查情况；承担督促保护责任人签订《北京市历史建筑保护要求告知书》并做好历史建筑日常保养备案工作；对无需办理施工许可的历史建筑修缮项目进行信息登记，对提交的施工资料及施工企业信息等进行核实并建立监管台账；对上述项目施工进行监管，发现施工现场存在安全隐患或者安全生产违法违规行为的，要及时予以制止并责令改正；发现违法建设行为，依法查处或移交规自、住建、城市管理等部门；对于擅自设置、移动、拆除或者损毁、涂改、遮挡历史建筑标志牌的行为，责令限期整改，逾期不改正的，按照《名城条例》第七十四条进行处罚。

**直管公房经营管理单位** 履行直管公房历史建筑保护责任人的责任与义务，负责区属直管公房历史建筑保护管理、开展特殊情况下的应急抢险等工作。负责编制年度历史建筑修缮工作计划，并在资金落实后组织实施。

**责任规划师** 对历史建筑日常保养、维护和修缮项目，配合开展设计方案、施工方案审查，提出专业意见，在施工过程中进行现场指导、监督实施效果并参与相关验收、核实工作。

**其他相关部门** 按照各自职责，做好历史建筑保护利用工作。

### 第三章 历史建筑保护措施

**第十条** 根据保护利用过程中干预程度的不同，历史建筑的保护措施包括日常保养、维护和修缮，以及不具备维护和修缮条件有损毁危险的而实施的原址复建和确因公共利益需要进行的迁移、拆除。

历史建筑保护责任人应依据所采取的保护措施，按对应要求办理相关手续。

**第十一条** 历史建筑的日常保养是指日常的、周期性的、不改变历史建筑现存结构形式或者有价值部位，以化解外力已造成或者可能造成的损伤为目标的行为。主要包括：保持建筑清洁卫生，防渗、防潮、防蛀、防漏，依据修缮技术标准更换门窗等影响生活及使用的破损构件，简易修整补配和支顶加固，维护防灾设施等。

实施日常保养的，保护责任人应当按照《北京市历史建筑保护要求告知书》要求实施日常保养，记录保养情况，并在属地街道进行备案。日常保养不需要行政审批。

**第十二条** 历史建筑的维护和修缮是指按照最小干预原则，对历史建筑主要立面和有价值部位的受损部分进行加固和修补，在最大限度保留历史真实信息的前提下，适度满足现代使用功能需求的行为。

维护和修缮时，应当按照原基底四角坐标、原建筑高度、原结构形式、原立面形制保护历史建筑的主要立面和有价值部位。

确因合理利用需求，在维护修缮过程中分隔、联通、转换内部或者外部空间的，应当在保护和尊重上述元素的基础上适度更新。维护和修缮时，应当遵循《市级规程》第九条的要求。

### （一）保护设计方案的编制

实施维护和修缮的，历史建筑保护责任人应向东城规自分局申请历史建筑保护图则，并按照保护图则和修缮技术标准编制保护设计方案。保护设计方案主要内容详见《市级规程》第十条。

### （二）保护设计方案的审批

历史建筑保护责任人应将保护设计方案报东城规自分局审批。东城规自分局在审批保护设计方案前，应联合有关部门组织专家对方案进行论证，主要论证有价值部位和建筑主要立面的保留情况、维护修缮措施的合理性与可行性等，形成研究决策结论。

保护方案不改变建筑使用功能、建筑规模、建筑外轮廓、院落布局或建筑主体结构的，可推出简化审批措施，提高行政效率。如有改变的，应当按照保护要求和研究决策结论办理历史建筑相关行政许可，并按照有关政策办理建设项目审批，为简化流程可以合并办理。经批准的保护设计方案应抄送区住建委、属地街道等相关部门。

### （三）施工方案的编制

历史建筑保护责任人应依据经批准的保护设计方案编制施工方案。施工方案内容可参考《技术导则》，并结合工程实际情况。建议包括工程概况、修缮原则、施工部署、施工准备、主要

项目的施工方法、各项保证措施、施工进度计划、现场平面布置、项目造价成果文件等内容。建议对结构加固、特殊工艺的做法、有价值构件（部位）和历史环境要素等的保护修缮方案进行详细说明。

#### （四）施工方案的审批

历史建筑保护责任人应将施工方案报区住建委审批。区住建委应联合有关部门组织专家对方案进行审查，重点将历史建筑修缮技术标准相关要求纳入审查内容，形成研究决策结论。

维护和修缮项目施工方案通过审批后，对于需办理施工许可的，应在工程开工前向区住建委申请办理，并按照《北京市建筑工程施工许可办法》（北京市人民政府令第139号）相关要求在规定时间内开工或申请延期，既不开工又不申请延期或者超过延期次数、时限的，施工许可证自行废止。未办理施工许可手续的不得开工建设。

对于无需办理施工许可的，保护责任人应按照《限额以下小型工程施工安全管理办法（试行）》（2023年修订）相关要求，向属地街道报送相关材料、办理开工建设信息登记手续。

如自施工方案审批通过后至开工前历史建筑建筑结构体系现状、价值保护部位、各部位残损情况发生较大变化，采用原保护设计方案、施工方案中的修缮方式已不能满足保护要求时，保护责任人可补充编制保护设计方案、施工方案，按原审批程序报批。并抄送相关部门。

### （五）施工方案的实施

历史建筑保护责任人应按照批准的保护设计方案和施工方案对历史建筑进行维护和修缮；需委托具有相应资质或条件的施工单位进行施工，施工过程中如果发现有安全隐患的结构和构件，应及时采取必要的防护措施。导致重大结构变更的，应调整保护设计方案和施工方案，按原审批程序报批。施工过程中，保护责任人要做好相关施工工序（特别是隐蔽工序）影像、视频资料的拍摄和留存。

### （六）过程指导监督

东城规自分局和区住建委可组织属地街道、项目设计单位、街道责任规划师等，按照批准的保护设计方案、施工方案，对项目的安全生产、施工质量、施工工艺及材料等进行过程监督（价值保护部位重点监督），发现问题应要求及时整改。

街道责任规划师、设计单位也应在施工过程中进行现场指导、监督实施效果，发现问题应要求保护责任人及时整改，并向东城规自分局、区住建委、属地街道报告。

### （七）验收或核实

历史建筑工程竣工后，经保护责任人申请，核验部门对工程实施竣工联合验收。

对未申请竣工联合验收的，核验部门可依法独立实施各项验收。东城规自分局对核发规划许可的出具验收核验意见；对无需办理规划许可的出具相关核实意见。

已办理施工许可的，保护责任人应组织、实施竣工验收，区住建委对验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督（应将历史建筑风貌、历史格局保护情况、主要立面和有价值部位修缮情况等纳入竣工验收意见）；无需办理施工许可的，保护责任人应向属地街道提出完成核实申请，属地街道可根据项目特点组织区住建、责任规划师、设计、施工、监理等对项目完成情况进行核实，形成核实结论，办理销账。

为提高行政效率，简化程序，东城规自分局、区住建委及属地街道也可开展联合验收、核实，共同出具相关意见。

**第十三条** 具备维护和修缮条件的历史建筑有损毁危险的，保护责任人应及时采取临时措施进行加固、解危，并报告属地街道、区住建委、房管局等部门。但是保护责任人拒绝履行义务的，区住建委可协调相关部门采取措施排除危险，所需费用由保护责任人承担。

**第十四条** 历史建筑的原址复建、迁移和拆除应按照《市级规程》要求办理审批。

## **第四章 保护利用**

**第十五条** 鼓励和支持历史建筑合理利用和有序开放。历史建筑可以依法转让、抵押、出租。

**第十六条** 鼓励历史建筑结合自身特点和周边区域的功能定位，引入图书馆、博物馆、美术馆、实体书店、非遗展示中心等

文化和服务功能。同时，为完善城市功能、补齐城市短板和传承历史文化价值，允许历史建筑用途转换，转换后功能应符合历史建筑的价值特征，且不得对历史建筑的保护产生不利影响。历史建筑的功能转换，按照我市城市更新有关政策执行。

**第十七条** 鼓励吸引社会资本投资参与历史建筑保护，在历史建筑维护和修缮项目中可尝试采取多种模式。

**第十八条** 历史建筑的保护利用不得擅自增加建筑面积、调整使用性质。确因合理利用要求进行内部改造、外部扩建或者使用性质调整的，在符合规划和保护要求的前提下，可按照本市营商环境改革、历史文化街区管控、城市更新等有关规定执行。

**第十九条** 严格控制在历史建筑上设置户外广告设施，如确实需要的，应不影响风貌要求且不破坏价值部位，并按相关要求审批；为满足安全、环保、无障碍标准而增设必要的消防楼梯、连廊、风道、无障碍设施、电梯、外墙保温等附属设施的，应确保与历史建筑风貌相协调，有条件可采用隐形方式处理。

## **第五章 巡查与处罚**

**第二十条** 属地街道根据辖区内历史建筑的数量、特点等制定历史建筑巡查机制。可将历史建筑纳入网格化监督管理。告知保护责任人不得在历史建筑内堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品；及时发现擅自拆除、擅自修缮、违章搭建等危害历史建筑的违规行为，并向相关主管部门报告。

**第二十一条** 历史建筑保护责任人未履行历史建筑保护责任的，由东城规自分局按照《名城条例》第七十条进行处罚。

未报批保护设计方案或者未按照批准的保护设计方案对历史建筑进行修缮的，由东城规自分局按照《名城条例》第七十二条进行处罚。

施工方案未经批准擅自施工或者未按照批准的施工方案施工的，由区住建委按照《名城条例》第七十二条进行处罚。

损坏、擅自迁移、拆除历史建筑或者预先保护对象的，由东城规自分局按照《名城条例》第七十三条进行处罚。

擅自设置、移动、拆除或者损毁、涂改、遮挡保护标志的，由属地街道按照《名城条例》第七十四条进行处罚。

## **第六章 其他**

**第二十二条** 历史建筑保护范围内其他建筑的更新，应维护历史建筑所在院落的历史格局，保障历史建筑结构安全，并保持风貌协调。

**第二十三条** 历史建筑保护责任人应按照《市级规程》做好历史建筑维护修缮过程中的文字、图纸、照片、录像等档案资料记录、整理和电子化工作，并将相关档案资料及时报送市城市建设档案馆。

**第二十四条** 本办法自印发之日起施行，有效期为三年。

**第二十五条** 本办法解释权属于制定机关。