

北京市历史建筑保护利用管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一条【目的和依据】 为加强北京市历史建筑的保护利用，根据《北京历史文化名城保护条例》有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条【适用范围】 本办法适用于北京市行政区域内历史建筑保护利用的规划和建设管理工作。未被公布为历史建筑的工业遗产、挂牌保护院落、名人旧（故）居等可参照执行。

第三条【保护利用原则】 历史建筑的保护管理应当遵循保护优先、分类管理、合理利用、共治共享的原则，在保护历史建筑核心价值的前提下，鼓励开放利用、适度改善民生和促进发展。

第四条【保护责任人及责任告知】 历史建筑实施挂牌保护，区人民政府在挂牌时，应及时告知历史建筑保护责任人日常使用要求和应承担的保护责任。

第五条【各部门职责】 北京历史文化名城保护委员会办公室负责统筹、协调全市历史建筑保护管理工作，明确历史建筑认定

标准和登录流程、制定普查计划。

规划和自然资源主管部门负责历史建筑保护的规划管理工作,包括组织编制保护图则和保护技术规定,审批保护设计方案。

住房和城乡建设主管部门负责历史建筑日常维护和修缮的管理工作,包括制定修缮技术标准、提供修缮技术指导服务、监督和指导应急抢险、施工方案的审查验收等工作。

各区人民政府负责本辖区内历史建筑的普查、认定、保护、监督管理和利用工作。

街道办事处、乡镇人民政府、居(村)民委员会应当加强对辖区内历史建筑的日常巡查监管工作,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。

其他相关部门按照各自职责,做好历史建筑保护利用管理工作。

第六条【措施分类】 依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、应急抢险,以及确因公共利益需要或不具备维护和修缮条件而实施的迁移、拆除和原址复建。

第七条【保护图则】 市规划和自然资源主管部门应当会同相关主管部门编制历史建筑保护图则。保护图则应包括以下内容:

(一) 基本信息、历史价值、风貌特色;

(二) 建筑类型，包括合院式建筑、近现代公共建筑、工业遗产、居住小区和其他建筑；

(三) 保护对象和保护范围；

(四) 保护范围内历史建筑本体、文物、传统风貌建筑、与传统风貌协调建筑、与传统风貌不协调建筑的分布情况；

(五) 建筑有价值部位、历史环境要素等保护建议；

(六) 其他需要注明的信息。

保护图则如需更新的，由区人民政府提出保护图则更新方案，组织专家论证后，报送市规划和自然资源主管部门复审后予以更新。

第八条【修缮技术标准】 市住房和城乡建设主管部门应当会同相关主管部门编制历史建筑修缮技术标准。技术标准应包括以下内容：

(一) 有价值部位修缮时，材料和工艺的施工技术要求；

(二) 主体结构构件修缮时，材料和工艺的施工技术要求；

(三) 非价值部位修缮时，材料和工艺的施工技术要求；

(四) 适应历史建筑保护需要的绿化、消防、节能、抗震等技术保障方案；

(五) 历史环境要素（院落地面铺装、雕塑、碑刻、灯、构筑物等）修缮时，材料和工艺的施工技术要求；

(六) 历史建筑修缮工程造价编制依据及相关说明；

(七) 其他需要注明的信息。

第九条【日常保养】 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、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，包括但不限于：

(一) 维护建筑清洁卫生（清扫建筑立面、屋顶和庭院、保持公共区域卫生、清洁室内外装饰和特色构件等）；

(二) 防渗、防潮、防蛀、防漏（补漏立面、屋顶，修筑、疏通渠道，检补泛水、散水等）；

(三) 简易修整补配、简易支顶加固（填塞不影响结构安全的孔洞或细微裂缝等）；

(四) 依据修缮技术标准更换破损的门、窗、台阶等影响生活及使用的构件；

(五) 维护消防、防灾等设施；

(六) 其他相关措施。

实施日常保养的，保护责任人需签署保护承诺、记录保养情况，并在街道办事处或者乡镇人民政府进行备案，可向区住房和城乡建设主管部门申请技术指导。

第十条【维护和修缮】 历史建筑的维护和修缮是指根据历史建筑残损程度的不同，采取局部更新的方式，以维持历史建筑安全的行为。历史建筑的建筑立面应依据原貌进行修缮、整饰，结

构体系按照原结构进行更新，建筑内部可进行平面布局调整以满足现代使用需求。历史建筑群或合院式历史建筑应保持原有历史格局。

按照建筑立面、结构构件、平面布局、特色装饰和历史环境要素的保存情况，应分级确定历史建筑的维护和修缮要求：

一级：建筑立面、结构构件、平面布局、特色装饰和历史环境要素不得改变；

二级：建筑立面、结构构件、特色装饰和历史环境要素不得改变，平面布局可局部更新；

三级：建筑主要立面、特色装饰和历史环境要素不得改变，结构构件、平面布局可局部更新；

四级：建筑主要立面和历史环境要素不得改变，特色装饰可拆卸后原位复原，其余可更新。

合院式历史建筑，如遇整体结构（围护结构和承重结构）发生变形、倾斜、沉降，严重影响使用安全的，可采用原形式、原材料通过局部或整体落架大修方式进行翻建。

保存较为完好、具有较高价值的历史建筑进行维护和修缮的，区规划和自然资源主管部门可编制保护技术规定，细化分级保护要求，并告知历史建筑保护责任人。

第十一条【保护设计方案】 实施维护和修缮的，历史建筑所有权人或所有权人委托的实施主体应向区规划和自然资源主管

部门申请该建筑的保护图则，依据历史建筑保护图则和修缮技术标准编制保护设计方案。

保护设计方案应最大程度保护历史建筑的价值，方案内容包括但不限于：

- （一）建筑本体和有价值部位的测绘信息；
- （二）建筑的历史格局及价值特色；
- （三）建筑立面、结构构件、平面布局、特色装饰和历史环境要素等的保护措施；
- （四）局部更新部位与建筑本体的相互影响；
- （五）消防设施建设、管理要求和保障专项方案；
- （六）新增或改造的水、暖、电、气等设施对历史建筑的影响；
- （七）修缮前后的使用功能说明；
- （八）抗震、节能等性能的评价。

第十二条【保护设计方案的审批】 实施维护和修缮的，历史建筑保护责任人应将保护设计方案报区规划和自然资源主管部门审批。

（一）保护方案中不涉及建筑立面、结构体系、平面布局改变的，以规划意见函形式审批；

（二）保护方案中涉及建筑立面、结构体系、平面布局改变的，或者恢复院落历史格局的，或者建设附属设施的，区规划和

自然资源主管部门应组织召开专家评审会进行论证，并征求相关主管部门意见，以规划许可证形式审批。

第十三条【施工方案】 历史建筑保护责任人对历史建筑进行维护和修缮的，应当依据经批准的保护设计方案和修缮技术标准编制施工方案，并委托具有相应资质的施工单位实施修缮。

施工方案应包括施工组织、施工材料、施工工艺、技术措施、施工前的保护方案、项目造价成果文件等相关内容。

施工过程中如果发现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，按照原审批程序报送审批。

第十四条【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房和城乡建设主管部门审批，区住房和城乡建设主管部门会同相关主管部门组织专家论证后，方可施行。

第十五条【应急抢险】 历史建筑有损毁危险的，历史建筑保护责任人应当及时采取临时措施进行加固、解危，并及时报告区住房和城乡建设主管部门。区住房和城乡建设主管部门应当予以督促和指导。临时抢修后，应及时编制保护设计方案，开展维护和修缮工作。

具备维护和修缮条件的历史建筑有损毁危险，但是保护责任

人拒绝履行维护和修缮义务的，区住房和城乡建设主管部门应当采取措施排除危险，所需费用由保护责任人承担。

第十六条【原址复建】 历史建筑的原址复建是指有损毁危险且不能通过加固等应急抢险措施消除危险的，保护责任人可以向市规划和自然资源主管部门申请原址复建。历史建筑原址复建的规划管理，按照《北京历史文化名城保护条例》第四十九条执行。

第十七条【迁移、拆除】 历史建筑迁移和拆除的规划管理，按照《北京历史文化名城保护条例》第四十九条执行。

第十八条【保护范围要求】 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。

第十九条【增设必要设施】 禁止在历史建筑上设置户外广告设施，严格控制设置其他附属设施。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，应当符合该建筑的具体保护要求，并确保与历史建筑风貌相协调，有条件可采用隐形方式处理。

第二十条【功能转换】 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。

第二十一条【纳入招拍挂出让要求】 在土地招拍挂出让前，区规划和自然资源主管部门应通过“多规合一”平台将涉及的历史建筑相关保护要求纳入土地供应招拍挂文件。

第二十二条【规划和施工监督检查核验】 区规划和自然资源主管部门依据保护图则和核发规划审批文件的相关要求，开展针对历史建筑规划设计的监督检查和规划验收。

区住房和城乡建设主管部门应依据保护图则、修缮技术标准和核发施工审批文件的相关要求，开展针对历史建筑工程施工安全质量的监督检查。

维护和修缮工程竣工后，建设单位可以申请有关主管部门对历史建筑保护落实情况进行联合验收。

第二十三条【档案管理】 历史建筑保护责任人或建设单位应做好历史建筑修缮过程中的文字、图纸、照片、录像等档案资料记录、整理工作，应将保护设计方案、施工方案、修缮过程中相关档案资料及时报送市城市建设档案馆或各区城市建设档案机构。

第二十四条【处罚】 历史建筑所有权人、使用人未履行历史建筑保护责任的，按照《北京历史文化名城保护条例》第七十条执行处罚。

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，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，按照《北京历史文化名城保护条例》第七十二条执行处罚。

损坏、擅自迁移、拆除历史建筑的，按照《北京历史文化名城保护条例》第七十三条执行处罚。

第二十五条【试行期限】 本办法自印发之日起施行，有效期为五年。

北京市历史建筑保护承诺和日常修缮备案表（试行）

申请人/ 单位信息	姓名/单位名称		联系方式	
	联系地址		与建筑的关系	<input type="checkbox"/> 产权人 <input type="checkbox"/> 使用人 <input type="checkbox"/> 其他_____
历史建筑 基本情况	建筑名称		建筑地址	
	建筑年代	<input type="checkbox"/> 明代及明代以前 <input type="checkbox"/> 清代 <input type="checkbox"/> 民国 <input type="checkbox"/> 1949—1979年 <input type="checkbox"/> 1980年后		
	建筑主体结构	<input type="checkbox"/> 木 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 砖混 <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 其它_____		
	房屋用途	<input type="checkbox"/> 居住 <input type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 混合 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 文化 <input type="checkbox"/> 工业 <input type="checkbox"/> 仓储 <input type="checkbox"/> 其他_____		
填写要求	<p>建议保护责任人在开展历史建筑的日常保养、维护和修缮等工作前，仔细阅读《北京历史文化名城保护条例》《北京市历史建筑保护利用管理办法（试行）》，并咨询相关专业保护机构，判断日常保养维护的内容和程度。</p> <p>实施日常保养的，需签署保护承诺、记录保养情况（本表），并在街道办事处或者乡镇人民政府进行备案，可向区住房和城乡建设主管部门申请技术指导。</p> <p>实施维护和修缮的，历史建筑所有权人或所有权人委托的实施主体应向区规划和自然资源主管部门申请该建筑的保护图则，依据历史建筑保护图则和修缮技术标准编制保护设计方案。需签署保护承诺、记录修缮情况（本表），并在区规划和自然资源主管部门进行备案。</p>			
修缮内容	说明：若在“日常保养”中找不到需要的内容，请勾选“维护和修缮”中的“其他”项，并在划线处填写具体修缮内容。			
	修缮部位	日常保养	维护和修缮	
	<input type="checkbox"/> 屋顶	<input type="checkbox"/> 置换、修整屋顶铺地 <input type="checkbox"/> 置换、修整屋面瓦片 <input type="checkbox"/> 整修漏水部位 <input type="checkbox"/> 木构件替换（不改变外立面轮廓） <input type="checkbox"/> 栏杆或女儿墙修整（不改变原样）	<input type="checkbox"/> 木构件替换（改变外立面轮廓） <input type="checkbox"/> 其它_____	
	<input type="checkbox"/> 外立面	<input type="checkbox"/> 外墙粉刷（原色粉刷） <input type="checkbox"/> 外墙面修补（不改变原样） <input type="checkbox"/> 外墙墙体修补（不改变原样） <input type="checkbox"/> 外墙清洗（不改变原样） <input type="checkbox"/> 外墙打磨（不改变原样） <input type="checkbox"/> 栏杆重修（原样重修）	<input type="checkbox"/> 加装（改变外立面轮廓） <input type="checkbox"/> 其它_____	
<input type="checkbox"/> 内墙	<input type="checkbox"/> 内墙粉刷 <input type="checkbox"/> 内墙贴砖 <input type="checkbox"/> 非承重内墙拆除 <input type="checkbox"/> 加建内分割	<input type="checkbox"/> 其它_____		

		<input type="checkbox"/> 内墙装修	
	<input type="checkbox"/> 楼地面	<input type="checkbox"/> 局部地砖更换 <input type="checkbox"/> 地板铺设 <input type="checkbox"/> 楼板修补	<input type="checkbox"/> 楼板拆除更换 <input type="checkbox"/> 其它_____
	<input type="checkbox"/> 承重结构	<input type="checkbox"/> 填塞不影响结构安全的孔洞或细微裂缝	<input type="checkbox"/> 承重墙部分拆除 <input type="checkbox"/> 承重结构替换 <input type="checkbox"/> 其它_____
	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 窗户整体更换（原样更换） <input type="checkbox"/> 窗户局部整修（原样修整） <input type="checkbox"/> 窗框粉刷（原色粉刷） <input type="checkbox"/> 窗户玻璃更换 <input type="checkbox"/> 加设防盗窗（窗内侧加设） 门的整体更换（原样更换） <input type="checkbox"/> 门的局部整修（原样修整） <input type="checkbox"/> 门的粉刷（原色粉刷）	<input type="checkbox"/> 加设防盗窗（窗外侧加设） <input type="checkbox"/> 加设防盗门 <input type="checkbox"/> 其它_____
	<input type="checkbox"/> 楼梯	<input type="checkbox"/> 楼梯加固 <input type="checkbox"/> 楼梯粉刷（原色粉刷） <input type="checkbox"/> 楼梯局部修整（原样修整） <input type="checkbox"/> 楼梯栏杆修整（原样修整）	<input type="checkbox"/> 楼梯拆除 <input type="checkbox"/> 其它_____
	<input type="checkbox"/> 水电管线及基础设施	<input type="checkbox"/> 加设水电管线（不遮挡价值部位） <input type="checkbox"/> 更改水电管线位置（不遮挡价值部位）	<input type="checkbox"/> 其它_____
	<input type="checkbox"/> 历史环境	<input type="checkbox"/> 历史环境整理（不改变原样）	<input type="checkbox"/> 历史树木移栽 <input type="checkbox"/> 历史环境改变 <input type="checkbox"/> 其它_____
修缮原因 （简述问题并附现状照片）			

保护承诺	<p>本人（单位）承诺，本次日常保养或维护和修缮内容没有与《北京历史文化名城保护条例》《北京市历史建筑保护利用管理办法（试行）》相关要求相抵触。</p> <p style="text-align: center;">签名（盖章）： 日期： 年 月 日</p>
街道办事处或乡镇人民政府意见及备案	<p style="text-align: center;">签名（盖章）： 日期： 年 月 日</p>
专业保护机构建议	<p><input type="checkbox"/>属于维护和修缮：应依据“修缮技术标准”开展。</p> <p>具体技术建议：</p> <p style="text-align: center;">签名（盖章）： 日期： 年 月 日</p>

<p>区住建 (房管) 部门意见</p>	<p>签名(盖章): 日期: 年 月 日</p>
<p>区规划和 自然资源 主管部门 意见</p>	<p>签名(盖章): 日期: 年 月 日</p>
<p>其他相关 部门意见</p>	<p>签名(盖章): 日期: 年 月 日</p>

<p>修缮成效 (简述过程并附修缮后现场照片)</p>	
---------------------------------	--

北京市历史建筑审批全流程

