

# 关于《北京市历史建筑保护利用管理办法（试行）》（征求意见稿）的起草说明

为进一步落实《北京历史文化名城保护条例》（以下简称“《条例》”），做好我市历史建筑保护利用工作，市规划自然资源委会同市住房城乡建设委组织起草了《北京市历史建筑保护利用管理办法（试行）》（征求意见稿）（以下简称“《办法》”）。现就《办法》起草情况说明如下：

## 一、制定背景

党中央国务院高度重视历史文化遗产保护工作。党的十八大以来，习近平总书记多次视察北京并发表重要讲话，指出“北京是世界著名古都，丰富的历史文化遗产是一张金名片，传承保护好这份宝贵的历史文化遗产是首都的职责”。2017年，住房城乡建设部将北京市列为首批历史建筑保护利用试点城市之一，并提出“历史建筑确定”等相关工作要求。

近年来，我市积极探索、推动历史建筑的保护利用工作：一是公布历史建筑保护名录。2017年至今，我市成立了由市规划自然资源委、市住房城乡建设委、市农业农村局、市文物局组成的联合工作小组，共同开展北京市历史建筑普查确定工作。经市政府批准，已分三批次公布历史建筑共1056栋（座）。二是推进历史建筑挂牌保护工作。2022年1月完成政协礼堂、民族文化宫、北京大学、清华大学等63栋（座）历史建筑的示范挂牌。三是研究制定《历史建筑保护图则》。

按照“一栋一档”建立历史建筑档案卡片，记录基本信息、历史价值、风貌特色、保护范围、具有保护价值部位等内容。四是编制完成《认识身边的历史建筑》《北京市历史建筑保护利用工作指引（2022版）》。面向公众，科普历史建筑相关知识，提升公众保护意识；面向管理部门，提出保护管理引导策略，理顺管理机制。

《条例》明确将历史建筑纳入保护对象，构建了历史建筑的全流程保护体系，提出了保护利用的目标要求。北京市历史建筑现存数量多、分布广，亟需细化研究配套管理制度、明确保护修缮要求、完善相关审批流程、提出活化利用指引。为此，《办法》将完善历史建筑保护政策体系，为进一步做好历史建筑保护工作提供保障。

## 二、工作过程

2022年初，正式启动《办法》编制工作。经前期实地调研、部门座谈、听取产权人、实施主体、相关从业人员意见建议，梳理总结现状问题，吸纳试点工作经验，形成《办法》初稿，于2022年3月29日至4月30日，充分征求各区人民政府、市住房城乡建设委、市农业农村局、市经济和信息化局、市文物局等相关部门意见建议，同时邀请名城保护、古建保护、建筑质量检测等领域专家严格把关。在此基础上补充完善《办法》有关内容，形成征求意见稿。

## 三、主要内容

《办法》共二十五条，主要规范以下内容：

（一）界定各类保护行为边界，为保护责任人日常维护

**和修缮提供指引。**《办法》依据保护利用过程中对历史建筑干预程度的不同，解释了各类保护措施的定义、目标、保护要求及注意事项，明确界定“日常保养”、“维护和修缮”等措施的行为边界和管控要求，界定“应急抢险”与拆除后“原址复建”的区别，避免修缮过程中因界线模糊而造成的“建设性破坏”。设置《北京市历史建筑保养维护登记表》，通过表单筛选的形式，帮助保护责任人判断哪些行为可以自行开展，哪些行为需要审批。

**（二）明确分类管控的底线，兼顾保护与民生改善。**在保护价值载体的前提下，为适应现代生活需求，《办法》提出“维护和修缮”行为的分级管控标准，明确在修缮过程中“哪些可以动、哪些不能动”，以实现“建筑立面依据原貌进行修缮、整饰，结构构件按原结构进行更新，建筑内部可进行平面布局调整以满足现代使用需求”的目标，推进历史建筑的活化利用。《办法》明确增设必要设施的相关保护要求。同时，针对北京市合院式历史建筑多的特征，将“因整体结构（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，采用原形式、原材料通过局部或整体落架大修方式进行的翻建”纳入维护修缮审批程序。

**（三）吸纳试点经验，完善审批流程。**《办法》后附“历史建筑审批流程图”，帮助保护责任人理顺历史建筑修缮的申报流程。实施日常保养的历史建筑，采用“备案制”进行监督管理，减少不必要的审批环节；对于保护方案中不涉及历史建筑本体的有价值部位或者环境要素修改的，可采用简

化审批流程，以“规划意见函”形式审批，实现行政管理效率的提升；对于涉及历史建筑有价值部位、历史环境要素修改的，或者建筑主体承重结构变动的，或者确需恢复历史格局或建设必要附属设施的历史建筑，以“规划许可证”形式审批，与现有审批要求衔接。

**（四）规范技术文件的编制要求。**《办法》细化了“历史建筑保护图则”的编制内容要求，提出保护图则应包括建筑类型、保护对象、保护范围、各类建筑分布情况、有价值部位和历史环境要素等信息，并明确了保护图则的更新流程和依申请获取的方式。同时，提出了修缮技术标准的内容要求，明确了保护设计方案、施工方案的编制要求，为保护责任人解决了“怎么编”的困惑。

**（五）鼓励历史建筑灵活利用。**历史建筑更加注重灵活利用。在空间利用层面，《办法》在《条例》基础上进一步明确，在不突破保护底线的前提下，历史建筑及其保护范围内其他建筑可以进行更新利用。在功能利用层面，《办法》衔接我市城市更新等相关研究，提出历史建筑功能转换的引导策略。

此外，我委正会同有关方面研究制订《北京市历史文化名城保护对象认定与登录工作规程》，进一步明确历史建筑的认定标准，明确各级政府部门在历史建筑申报、登录、预保护、名录公布等环节的责任和相关要求，并出台配套的管理细则，故《办法》中不涉及相关内容。