东城区平房（院落）保护性修缮和恢复性修建

试点项目工作细则（征求意见稿）

**第一章 总 则**

### **第一条** 为落实《北京历史文化名城保护条例》及《北京城市总体规划（2016年—2035年）》、《核心区控制性详细规划（2018年—2035年）》要求，严格保护历史文化名城、延续传统风貌，促进东城区平房（院落）保护和活化利用，根据[《行政事业性国有资产管理条例》](https://www.so.com/link?m=bbfYFCw/mKvPR1bQuxSybc5UNtJ0yMBieAoKnvjtxZdnAyWImhbr1e2Hr7TkpxzFvqbBYcXSsepPBhU0Ghh9XkkfVY/zQxWLVy7jOuKJ3UGqCK7oxqBCHGIrnmslez3TRNOjQ0AbaIniO9ZCNrivmLbCtCHGu4pKficGFgx9zOPYmA94Sw/sMLVVYgr0/uzOqpAjGu6GRsDwu2HusavKkQv6gQjWV3IzZMRwR2QaFudIGnAztyYyP5dE0TfR9lgiXFjbUT3U06EeGuSBmixD0CR+WQ8bF9aT1fBA+SWLYgSc=" \t "https://www.so.com/_blank)、《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》（京政发〔2021〕10号）、《关于首都功能核心区平房（院落）保护性修缮和恢复性修建工作的意见》（京规自发〔2021〕114号）、《关于疏解腾退老城房屋办理不动产登记及土地有偿使用的工作意见》（京规自函〔2019〕1315号）等，制定《东城区平房（院落）保护性修缮和恢复性修建试点项目工作细则》（以下简称《细则》）。

**第二条** 本《细则》适用于东城区政府确定的老城平房区城市更新试点项目范围内，除不可移动文物、历史建筑（含挂牌院落）以外，平房（院落）保护性修缮和恢复性修建工作（以下简称“试点项目”）。试点项目由区政府研究确定。

保护性修缮是指对现存建筑格局完整，建筑质量较好、建筑结构安全的房屋院落进行修缮，对存在安全隐患的房屋进行维修，通过结构加固、设施设备维修和改造提升等方式，恢复传统风貌、优化居住及使用功能。保护性修缮项目原则上不增加原房屋产权面积、建筑高度，不改变原房屋位置、布局及性质。保护性修缮包括翻建、大修、中修、小修和综合维修。

恢复性修建是指对传统格局和风貌已发生不可逆改变或无法通过修缮、改善等方式继续维持传统风貌的区域，依据史料研究与传统民居形态特征规律，对传统格局和风貌样式进行辨析，选取有价值的要素，适度采用新材料新技术新工艺，进行传统风貌恢复的建设行为。恢复性修建包括改建、扩建和新建。

**第三条** 在符合北京城市总体规划、核心区控规的前提下，试点项目应按照以下原则开展相关工作。

严格保护原则。在工作过程中做到应保尽保，严禁擅自拆除有房产证和直管公房租赁合同的房屋，保护老城传统空间格局，延续和恢复胡同肌理及四合院形态，通过系统的、规范的保护性修缮和恢复性修建，不断强化传统风貌。鼓励腾退空间用于传统文化展示等。

政务保障原则。腾退空间优先用于政务保障，服务中央机关，营造安全、整洁、有序的政务环境。

民生改善原则。根据试点项目及周边情况，腾退空间鼓励用于完善地区公共服务设施，补齐民生短板，改善留住居民的居住条件。

精细实施原则。按照多部门、多专业、全流程的设计、审查、施工及监管机制，实现院落环境、绿化、景观、市政、设施设备等同步方案设计、统筹施工，提倡绿色节能，推进精细化实施。

**第四条** 平台统筹。实施项目所在街道组建街区更新指挥部牵头搭建工作平台，包括专家（名城保护、建筑、市政、传统建筑技术等）、政府部门（发改、财政、住建、规自、文旅、城管、园林绿化、消防、市场监管等）、实施主体、责任规划师、总责任建筑师、设计团队、施工团队等，统筹推进方案设计、研究论证、审查及施工等工作。

团队负责。应选取具有丰富老城保护类工程工作经验的设计、施工团队负责相关工作，同时充分发挥专家、责任规划师和总责任建筑师团队作用。专家团队对项目方案设计、审查及施工等重点环节提供咨询服务；责任规划师重点把控方案对新总规和核心区控规的落实情况，在街区风貌、补充民生短板等方面进行技术支持；总责任建筑师团队统筹各设计师团队开展工作，为项目提供全流程、全周期的陪伴式服务，负责统筹落实设计条件、平衡项目指标、把控整体风貌等，享有方案审查及适当调整、施工过程监督等权力，未正确履行职责的应承担相应责任；项目建筑师对设计方案的完整性、准确性及工程设计质量终身负责,行业主管部门和执业人员管理部门加强对相关建筑师团队和注册人员的日常监管和信用管理。

**第五条** 落实核心区控规中建筑规模总量控制要求，以保护传统风貌为前提，为支持项目实现自身资金平衡，在现有产权房屋证载规模与仅有租赁合同的直管公房建筑规模之和的基础上，可适当增加建筑规模用于补齐民生短板，此规模与拆除自建房屋规模实行挂钩，实现总体减量。

**第六条** 实施主体由政府确定。实施主体可为产权清晰的产权单位、片区房屋经营管理单位，也可直接委托或通过公开竞争方式选择资金实力强、信用等级高的社会单位。由实施主体办理相关审批、登记等手续,涉及土地权属的，由政府出具土地权属证明文件。实施主体应对项目实施范围内未退租直管公房进行日常管理。

**第七条** 退租后的直管公房产权由政府与实施主体共有，并应签署共有产权协议，双方份额应按照退租和后期修缮建设过程中出资比例确定，同时应约定，授权期满后实施主体将房屋产权无偿划转至政府。

涉及转移登记的，实施主体需持产权划转文件、政府授权文件等材料办理转移登记，可先行登记房屋所有权，并备注此为共有产权房屋，实施主体不得自行处置，仅作为国有资产记账、办理审批手续使用。仅有承租合同的直管公房院落房屋，由住建部门出具意见,报街区指挥部同意后,按程序开展房屋初始登记及后续转移登记手续。

**第二章 流 程**

**第八条** 街区更新指挥部组织实施主体对试点项目院落、房屋现状情况（包括土地及房屋权属状况、房屋面积、位置、高度、结构、材质、危险等级等）进行调查、测绘，同时进行建筑风貌等方面的历史文化保护要素评估。

**第九条** 如项目所在街区保护更新综合实施方案及历史文化街区保护规划已经区政府同意或批复，可按照相关内容和条件，直接编制项目实施方案。如无已经区政府同意或批复的保护更新实施方案及历史文化街区保护规划，则在编制项目实施方案前，街区更新指挥部应利用工作平台综合相关职能部门、上位规划编制部门、社区意见，结合政务保障要求及居民情况，组织确定试点项目设计条件。

**第十条** 实施主体在总建筑师协助下组织项目建筑师按设计条件编制实施方案，在充分征求公众意见，并由总建筑师出具同意意见的基础上，提交街区更新指挥部审查。

非整院腾退的，在方案设计时应以院落为单位，统筹考虑整体风貌，同步对未腾退房屋进行研究，需审批的，由相应权利人按程序办理。

**第十一条** 项目实施方案应由街区指挥部按程序开展公示征求意见，保护利害关系人合法利益，保障公众的知情权、参与权和监督权。

**第十二条** 街区更新指挥部应就项目实施方案征求总责任规划师意见，组织专家对风貌进行论证,同时征求发改、规自、住建、文旅、城管、园林绿化、消防、市场监管等相关部门意见，出具联合审查意见确定实施方案。由街区指挥部视项目重要程度决定是否上报政府审定。

**第十三条** 项目实施方案审定后，总责任建筑师应协助实施主体组织项目建筑师按照传统工艺、做法等开展深化设计，深化后项目实施方案报街区更新指挥部备案。在深化过程中，如需对审定项目实施方案进行调整，在未对周边利害关系人产生不利影响的前提下，不涉及增加建筑规模或改变院落格局重大调整的由总责任建筑师把控,并出具同意意见报街区更新指挥部备案，涉及重大调整的按照原程序重新研究审定项目实施方案。

**第十四条** 需规划审批的，应持政府授权文件、房屋权属文件、审定的项目实施方案等材料，至规划主管部门申请办理多规合一协同平台会商意见及规划许可。需完善登记手续的，应在完成相关登记工作后再行办理审批手续。需公开招标的，由实施主体持房屋权属文件、审定的实施方案等至住建部门办理招投标手续。需办理施工审批的，应持区政府授权文件、房屋权属文件、审定后的项目实施方案、规划许可等文件至住建部门办理。

**第十五条** 实施主体在总责任建筑师协助下,组织施工单位按审定的实施方案开展施工。施工过程中，涉及方案调整的按照原程序重新研究确定项目实施方案，涉及调整许可内容的需按程序办理审批手续。

**第十六条** 充分发挥总责任建筑师及责任规划师作用，定期对施工情况进行巡查，发现涉及风貌、工艺、材质、样式等问题，应及时报街区更新指挥部。

**第十七条** 项目完工后，需验收的,可由实施主体持竣工图、竣工测绘成果及总责任建筑师同意意见等材料报住建部门组织联合验收，合格的出具验收合格的意见。

**第十八条** 验收合格的，由登记主管部门按程序进行登记，可先行登记房屋所有权。后期结合房地规划条件及项目运营需要，由产权主体按规定完善国有土地使用权确权登记、土地出让等手续。

代建公共服务设施产权移交政府有关部门或者单位的以划拨方式办理用地手续，经营性设施以招拍挂、协议或者作价入股等有偿使用方式办理用地手续。

**第三章 附 则**

**第十九条** 在途和已建设完成尚未完善手续的平房区试点遗留项目，可参考《细则》相关要求补充完善手续。

**第二十条** 根据《关于首都功能核心区平房（院落）保护性修缮和恢复性修建工作的意见》(京规自发〔2021〕114号),采取总建筑师负责制的试点项目,按本《细则》程序完成方案审定，可由区政府同意先行建设，并根据竣工情况由实施主体尽快完善相关审批手续。

**第二十一条** 《细则》自2022年X月X日起执行。