

# 北京市历史建筑规划管理工作规程（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强北京市历史建筑的保护利用，根据《历史文化名城名镇名村保护条例》《北京历史文化名城保护条例》《北京市城乡规划条例》《北京市城市更新条例》等相关法规和优化营商环境等政策要求，结合本市实际情况，制定本规程。

**第二条** 本规程适用于北京市历史建筑的规划管理相关工作。尚未纳入历史建筑保护名录，但已获得市级及以上认定的工业遗存或者区人民政府确定为预先保护对象的工业遗产、挂牌保护院落、名人旧（故）居等参照执行。

**第三条** 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开放利用，通过使用功能优化满足现代使用需求、促进历史文化保护传承。

**第四条** 市规划和自然资源主管部门应当组织编制历史建筑保护图则。主要包括以下内容：

（一）基本信息、历史价值、风貌特色，包括历史文化、科学技术、建筑艺术、社会经济价值等；

（二）历史建筑类型，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) 历史建筑本体和保护范围;
- (四) 历史建筑有价值部位、历史环境要素等保护建议;
- (五) 其他需要注明的信息。

历史建筑保护责任人或者建设单位可向区规划和自然资源主管部门申请保护图则。

**第五条** 根据保护利用过程中干预程度的不同，历史建筑的保护利用措施包括日常保养、维护修缮，以及确因公共利益需要或者不具备维护修缮条件而实施的原址复建、迁移和拆除。

## 第二章 日常保养

**第六条** 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。

日常保养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。

**第七条** 保护责任人应当按照要求实施日常保养。不得在建筑内堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品，不得从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。

日常保养不需要行政审批。

## 第三章 维护修缮

**第八条** 维护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。

**第九条** 维护修缮时，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。

维护修缮时，应当遵循以下要求：

（一）维护修缮部分应当最大程度地保护其真实性，依据历史原貌开展维护修缮，加固和补配部分应当可识别；

（二）更新部分应当与历史风貌协调，允许使用新材料、新技术和现代设计手法，尽可能消隐、弱化处理；

（三）历史建筑群或者合院式历史建筑应当保护有价值的历史格局；

（四）在历史建筑立面上添加户外牌匾，景观照明，改建或者增设卫生、给排水、电梯等设施的，应当与历史建筑的风貌协调，尽可能消隐、弱化处理；

（五）在历史建筑屋顶上添加大型设备及其他附属构筑物的，应当进行第五立面和视线分析。如与历史建筑风貌冲突的，应当安装在建筑内部。

**第十条** 实施维护修缮的，保护责任人应当按照历史建筑保护图则和修缮技术标准编制维护修缮保护设计方案。主要包括：

（一）历史沿革和价值评估；

(二) 建筑本体的测绘文件和安全鉴定文件;

(三) 有价值部位和建筑主要立面的位置、保存状况及其维护修缮措施;

(四) 更新部分及添加设施的体量、风格以及与维护修缮部分的协调性分析;

(五) 经济技术指标表,应当至少包括建筑面积、建筑高度、使用功能;

(六) 其他相关资料。

**第十一条** 区规划和自然资源主管部门在审批历史建筑保护设计方案前,应当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。

保护设计方案不改变建筑使用性质、建筑规模、建筑外轮廓、院落布局或者建筑主体结构的,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,并按有关政策办理建设项目审批,为简化程序可以合并办理。

#### **第四章 原址复建**

**第十二条** 原址复建是指不具备维护修缮条件的历史建筑有损毁危险的,为保证安全,拆除历史建筑并在原位置进行恢复性修建的行为。

**第十三条** 原址复建原则上不得改变原基底四角坐标、原建筑高度、原结构形式、原立面形制。确因合理利用需求，在原址复建过程中分隔、联通、转换内部或者外部空间的，应当在保留上述元素的基础上适度更新。

原址复建时，应当遵循以下要求：

（一）复建部分应当最大程度地传承历史文脉，按照历史原貌开展维护修缮，尽可能使用原有建筑构件和材料；

（二）更新部分应当与历史风貌协调，使用新材料、新技术和现代设计手法时，应当尽可能消隐、弱化处理；

（三）拆除历史建筑时，建设单位应当做好标记，保存完整资料，用于展示或者查阅等用途。

**第十四条** 实施原址复建的，历史建筑保护责任人应当编制原址复建保护设计方案，主要包括以下内容：

（一）历史沿革和价值评估；

（二）建筑本体的测绘文件和安全鉴定文件；

（三）原址复建必要性说明；

（四）有价值部位研究分析；

（五）原址复建部分重点复原有价值部位的风貌特征，或者尽量采用原材料；

（六）更新部分的体量、风格以及与复建部分的协调性分析；

（七）经济技术指标表，应当至少包括建筑面积、建筑高度、

使用功能；

(八) 其他相关资料。

**第十五条** 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。原址复建的审批流程如下：

在审批原址复建保护设计方案前，市规划和自然资源主管部门（负责历史文化名城保护的处室）应当组织专家进行评审，主要评审采取原址复建的必要性，复建部分位置、高度与立面的真实性，以及更新部分与复建部分的协调性等，形成保护意见。必要时报市人民政府决定。

市规划和自然资源主管部门（负责规划实施的处室）应当通过多规合一平台等方式，将保护意见纳入其中进行会商研究，会同市住房和城乡建设、文物、生态环境等主管部门共同审批，并出具综合会商意见。

市规划和自然资源主管部门（负责许可办理的处室）依据综合会商意见办理历史建筑相关行政许可，为简化程序，符合规定的可与有关工程规划许可并联办理。

## **第五章 迁移和拆除**

**第十六条** 迁移或者拆除是指确因公共利益需要，且无法对历史建筑实施原址保护、必须迁移异地保护或者拆除的行为。

**第十七条** 任何单位和个人不得擅自迁移或者拆除历史建筑。建设工程选址，应当避开历史建筑；因特殊情况不能避开的，建设单位应当尽可能实施原址保护。确因公共利益需要进行建

设，对历史建筑无法实施原址保护、必须迁移异地保护或者拆除的，应当遵循以下要求：

（一）申请迁移的，应当委托具有资质的单位进行可行性研究，并提出选址建议。实时迁移时，应当优先迁移到本行政区内，并与周边环境相协调；

（二）申请拆除的，应当委托具有资质的单位进行研究，并提交实施拆除的必要性论证报告。实施拆除时，建设单位应当尽可能保留原有部件，并对历史建筑的历史沿革、测绘文件、安全鉴定文件、原使用情况、影像资料及相关研究成果等信息档案做好存留。

**第十八条** 实施迁移的，建设单位应当编制迁移设计实施方案，主要包括以下内容：

（一）历史沿革和价值评估；

（二）建筑本体的测绘文件和安全鉴定文件；

（三）实施迁移的可行性论证报告；

（四）有价值部位研究分析；

（五）迁移新址的设计方案及周边环境影响分析；

（六）实施迁移的技术条件和施工方案；

（七）经济技术指标表，应当至少包括建筑面积、建筑高度、使用功能；

（八）其他相关资料。

**第十九条** 建设单位可以向市规划和自然资源主管部门申请

迁移历史建筑。迁移的审批流程如下：

（一）在审批迁移设计实施方案前，市规划和自然资源主管部门（负责历史文化名城保护的处室）应当组织专家进行评审，主要评审采取迁移的必要性、迁移措施的可行性等，形成保护意见，必要时报市人民政府决定；

（二）市规划和自然资源主管部门（负责规划实施的处室）应当通过多规合一平台等方式，将保护意见纳入其中进行会商研究，会同市住房和城乡建设、文物主管部门共同审批，并出具综合会商意见；

（三）市规划和自然资源主管部门（负责许可办理的处室）依据综合会商意见办理历史建筑相关行政许可，为简化程序，符合规定的可与有关工程规划许可并联办理。

**第二十条** 建设单位可以向市规划和自然资源主管部门申请拆除历史建筑。拆除的审批流程如下：

（一）市规划和自然资源主管部门（负责历史文化名城保护的处室）可会同市住房和城乡建设、文物主管部门组织专家进行论证，主要论证拆除的必要性与合理性等，形成保护意见，必要时报市人民政府决定；

（二）市规划和自然资源主管部门（负责许可办理的处室）依据保护研究意见办理历史建筑相关行政许可；

（三）实施拆除后，市规划和自然资源主管部门（负责历史文化名城保护的处室）依据相关规定调整保护名录。

## **第六章 其他要求**



**第二十一条** 土地供应前，涉及历史建筑的，规划和自然资源主管部门应当将相关信息和保护要求纳入项目“多规合一”协同平台审核意见函。

**第二十二条** 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、城市更新等有关规定执行。

## **第七章 实施监管**

**第二十三条** 历史建筑保护责任人应当做好历史建筑维护修缮、原址复建、迁移、拆除过程中的文字、图纸、照片、录像等档案资料记录、整理和电子化工作，并将有关设计、施工、竣工过程中相关档案资料及时报送市城市建设档案馆。

审批部门应当及时将历史建筑审批信息转报历史文化名城保护部门。历史文化名城保护部门每年应当对全市历史建筑保护状况进行统计和分析。

**第二十四条** 保密工程应当按照有关规定执行。

**第二十五条** 历史建筑工程竣工后，经建设单位申请，核验部门对历史建筑工程实施竣工联合验收。

对未申请竣工联合验收的历史建筑工程，核验部门可依法独立实施各项验收。

验收的项目包括：维护修缮、原址复建、迁移、拆除四类。

## **第八章 附 则**

**第二十六条** 本规程自印发之日起施行，有效期为二年。