

北京市规划和自然资源委员会  
北京市住房和城乡建设委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市财政局

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

东城区、西城区人民政府,市政府各委、办、局,各相关单位:

为促进首都功能核心区平房(院落)保护、腾退和活化利用,推进城市更新,提升老城活力,经市政府同意,提出如下意见:

**一、适用范围**

本意见适用于首都功能核心区除不可移动文物、历史建筑(含挂牌院落)以外的平房(院落)保护性修缮和恢复性修建。中式楼保护性修缮和恢复性修建可参照执行。

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。翻建需办理规划审批手续;大修、中修、小修、综合维修无需办理规划、土地审批手续。

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。恢复性修建需办理相关审批手续。

## **二、工作原则**

保护性修缮及恢复性修建应符合《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年—2035年)》《北京历史文化名城保护条例》,符合《北京历史文化街区风貌保护与更新设计导则》及《北京老城保护房屋修缮技术导则》要求,实施工程应符合国家、本市现行有关法规、标准要求。在保护性修缮及恢复性修建实施过程中,现有房屋附属的违法建设及院落内的违法建筑应同步拆除。

## **三、具体内容**

### **(一)组织实施**

1. 确定主体。保护性修缮及恢复性修建项目的实施主体由区政府确定。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。涉及财政资金的,按照相关规定依法依规确定实施主体。

2. 编制方案及征求意见。区政府组织实施主体进行意向摸底调查、编制实施方案,征求相关权利人、责任规划师及居民意见。实施方案包括范围、主要内容、资金筹措方式、安置方式、居民参与决策程序、工程周期等。

3. 审批程序。相关审批手续原则上由区级行政主管部门办理,区政府可参照优化营商环境政策要求,进一步优化审批程序,简化审批前置要件,压缩审批时间。

## (二) 手续办理

1. 列入政府年度修缮计划的直管公房或区政府确定的保护性修缮项目涉及翻建的,实施主体可凭区政府授权等相关文件、房屋租赁合同及其他现存文件(作为土地、房屋权属文件)办理审批手续。

2. 恢复性修建按以下流程办理:

(1) 区政府结合本区实际情况划定实施范围,制定实施计划,明确实施主体及实施方案编制要求。

(2) 项目所在街道组织开展摸底调查,征询居民意向;实施主体向区规划自然资源部门了解地区规划情况,编制实施方案进行公示并征求相关权利人、责任规划师及居民意见。

(3) 区住房城乡建设部门会同区规划自然资源部门,组织专家对实施方案进行审查,审查通过后纳入“多规合一”平台研究,报区政府审定后组织实施。

(4) 实施主体持区政府授权文件(作为土地权属文件)办理建

设工程规划许可证。

(5)实施主体取得建设工程规划许可证后申请办理建筑工程施工许可证。

(6)建设工程竣工后,实施主体向区住房城乡建设部门申请竣工联合验收。

(7)验收合格的,完成测绘成果审核后,由区规划自然资源部门办理不动产登记。

(8)经区政府同意纳入试点范围的项目,可采取先行建设,根据竣工情况完善手续的方式推进,具体流程由区政府制定。

3.在区政府确定的片区范围内,私房产权人自愿参与保护性修缮及恢复性修建的,可纳入实施方案整体研究,由实施主体指导协助私房产权人按相应程序办理审批手续,建设完成后按规定办理不动产登记。私房原翻原建按照本市低风险工程建设项目审批相关规定执行。

4.翻建、改建项目如涉及文物保护单位保护范围及建设控制地带的,须按文物法律法规的规定履行报批手续。

5.在历史文化街区、成片传统平房区及特色地区范围内进行新建、改建、扩建等活动,须符合《北京历史文化名城保护条例》相关规定。

### (三)经营利用

实施主体可对完成保护性修缮或恢复性修建的房屋(院落)合理开展经营利用和管理。腾退空间再利用应符合《北京城市总体

规划(2016年—2035年)》《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年—2035年)》《北京市新增产业的禁止和限制目录》《建设项目规划使用性质正面和负面清单》,优先用于保障中央政务功能、服务中央单位、完善地区公共服务设施、补齐地区配套短板、改善留住居民的居住条件,还可用于传统文化传承展示、体验及特色服务,创办众创空间或发展租赁住房。

实施主体为直管公房产权单位或经营管理单位的,直接取得房屋经营权;实施主体为直接委托或通过公开竞争方式确定的,区政府可将房屋经营权授权给实施主体,由产权单位或经营管理单位与实施主体签订经营权授权协议,一次性授权年限应不高于50年。

#### (四)规划土地政策

1. 具备条件的房屋或院落,依据保护规划及相关导则,经批准可适当利用地下空间。

2. 实施主体以腾退为目的回购老城房屋,办理不动产登记及土地有偿使用手续的,按照《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)执行。

### 四、工作要求

#### (一)明确工作责任

东城区、西城区政府负责统筹协调推进相关工作,及时研究项目推进过程中遇到的问题。区政府应根据实际情况,完善组织机构,建立工作机制,明确责任分工。市相关部门加强指导,加大支

持力度,做好服务保障工作。

## (二)注重公众参与

充分利用公共平台,加大政策宣传力度,提高居民参与度和工作透明度。在组织实施过程中,要广泛征求居民意见,发挥责任规划师作用,充分调动各方积极性,共同参与解决实践中遇到的问题。

## (三)加强监督管理

东城区、西城区要加强对利用保护性修缮、恢复性修建房屋从事经营性活动的监管力度,禁止擅自改变用途。

北京市规划和自然资源委员会

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

2021年3月26日