**西城区平房（院落）保护性修缮和恢复性**

**修建试点项目实施细则（试行）**

**征求意见稿**

1. **总 则**

**第一条 工作依据**

### 为落实《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）》、《北京历史文化名城保护条例》、《北京市城市更新条例》，严格保护历史文化名城、延续传统风貌，促进西城区平房（院落）保护和活化利用，根据《行政事业性国有资产管理条例》、《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《西城区平房（院落）保护性修缮和恢复性修建项目实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》）。

**第二条 适用范围**

### 本《实施细则》适用于西城区政府确定的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）以外的平房（院落）保护性修缮和恢复性修建工作（以下简称“试点项目”）。试点项目以直管公房（含参照直管公房管理的平房）为主，也包括位于平房区的一级开发、危改等历史遗留项目，具体项目及范围由区政府研究确定。私房产权人自愿参与保护性修缮及恢复性修建的，可纳入试点项目方案整体研究，并参照办理相关手续。

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 工作原则**

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

系统保护原则 严格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，建造过程应充分注重传统建筑施工工艺，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。

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。

总量控制原则 落实核心区控规中建筑规模总量控制要求，以拆除院内违法建设为前提，打造布局合理、风貌协调的院落空间，原则上不超过原有房屋建筑面积（包含证载房屋、有租赁合同的直管公房），如涉及建筑规模增量应纳入全区建筑减量管理平台统筹考虑。

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、设施设备等同步设计、统筹施工，提倡绿色节能，推进精细化实施。

1. **工作机制**

**第四条 工作组织**

试点工作由区政府统筹组织实施。市规划和自然资源委西城分局牵头试点项目实施方案编制工作，区住房城市建设委牵头试点项目实施组织工作，区发展改革委牵头试点项目空间再利用工作，其他区政府相关部门按照职责分工配合开展工作。

组织协调机制依托区城工委工作体系，搭建试点项目实施统筹平台，由区城工委组织会议，定期调度。

**第五条 专业团队**

试点项目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、责任规划师团队作用。专家团队对项目方案设计、风貌管控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北京城市总体规划、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；项目设计单位对设计方案的完整性、准确性及工程设计质量终身负责。

**第六条 公众参与**

为提高规划公众参与水平，在维护公共利益的前提下，统筹协调各方利益，保障利害关系人知情权、陈述权，维护其合法权益的法规要求，按程序对试点项目的规划设计方案进行公示听取意见，并做好公众参与意见的收集与采信反馈工作。

1. **主要内容**

**第七条 确定主体**

试点项目的实施主体由区政府研究确定并授权。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。

**第八条 编制方案**

实施主体依据区政府授权组织编制试点项目实施方案，实施方案应包括规划设计、资金安排、工程周期、施工组织、管理运营等内容（运营方案可另行编制）。

市规划和自然资源委西城分局会同区住房城市建设委指导实施主体编制实施方案，如试点项目所在街区已编制保护更新综合实施方案，并经区政府同意或批复，实施主体可按照相关内容和条件，直接编制项目设计方案。如所在街区未编制街区保护更新综合实施方案，可向市规划和自然资源委西城分局申请试点项目规划条件。

**第九条 组织实施**

实施方案经区政府审定后由实施主体具体组织实施，市规划和自然资源委西城分局负责办理规划审批手续，区住房城市建设委负责办理施工手续，并对保护性修缮或恢复性修建过程中的建筑工程质量和施工安全、消防安全进行监督管理。区房管局负责对试点项目范围内现有保留房屋的使用安全和修缮工作进行监督管理，包括房屋专项维修资金的审核、备案，在保护性修缮或恢复性修建实施期间委托并授权相关单位对未退租直管公房进行日常管理。

**第十条 经营利用**

经区政府授权的实施主体，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。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。试点项目空间再利用工作具体参照《西城区疏解腾退空间资源再利用指导意见》（西政办发〔2021〕7号）执行。

1. **办理流程**

**第十一条 保护性修缮**

实施主体获得区政府授权文件，房屋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。

**第十二条 恢复性修建**

1、区政府授权

区政府组织会议对试点项目进行审议，确定实施主体，明确实施范围及相关授权事项，并出具会议纪要，重大项目由区政府常务会审定。

2、测绘与评估

项目实施主体对授权地块开展摸底调查，征询周边居民意向，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）进行登记、测绘，并对建筑风貌等方面的历史文化保护要素进行评估。

3、方案编制

规划设计方案编制应充分研究街区历史脉络，合理确定院落布局，以院落为基本单元，对项目用地进行细分并编号，地块和宗地划分精度应满足钉桩条件，内容包含但不限于项目范围、使用功能、建设内容、公共空间、建筑平面布局、立面风貌、重要节点等。方案应达到初步设计深度。

项目地下空间利用应统筹考虑场地条件、周边房屋安全距离等因素，原则上地下一层建筑面积不超过用地面积的50%，满足“一院一树”规划要求。如设置地下停车库，应充分考虑对周边居民开放，助力打造“不停车胡同”。

4、意见征集

实施主体应就试点项目方案征求属地责任规划师意见，市规划和自然资源委西城分局对试点项目方案按程序进行公示听取意见，并做好公众参与意见的收集与采信反馈工作。

非整院腾退的院落在方案设计时统筹考虑整体风貌，涉及房屋新建、改建应按规定征求相关权利人意见，如无法达成统一意见，可分期实施，或采用原翻原建方式恢复原貌。

5、方案审查

区住房城市建设委会同市规划和自然资源委西城分局组织专家对实施方案进行审查，同时发挥区城工委统筹平台作用，征求发改、房管、文旅、城管、园林绿化、人防、环保、消防、市场监管等部门意见后，出具审查意见。审查通过后纳入“多规合一”平台进行会商，并报区政府审定。重点地区或重要项目实施更新如涉及首都规划重大事项，区政府上报市政府，由市政府按照有关要求和程序向党中央请示报告。

项目在深化过程中，如需对审定项目实施方案进行调整，在未对周边相关权利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，由区城工委办备案，涉及重大调整的按照原程序重新研究审定项目实施方案。

6、审批办理

（1）规划许可

需规划审批的，实施主体持区政府授权文件（作为土地权属文件）向市规划和自然资源委西城分局申请办理建设工程规划许可证。

（2）施工许可

需办理施工审批的，实施主体取得建设工程规划许可证后至区住房城市建设委申请办理建筑工程施工许可证。

7、竣工验收

实施主体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。项目竣工后，实施主体向区住房城市建设委申请联合验收。

8、不动产登记

验收合格的，由实施主体向区房管局申请测绘成果审核，向区不动产登记中心申请地籍调查。区政府确定产权登记主体后，由区不动产登记中心按程序进行登记。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及有偿使用手续。

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。

1. **附 则**

**第十三条** 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《实施细则》相关要求补充完善手续。

**第十四条** 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)，按本《实施细则》程序完成方案审定，经区政府同意，由区住房城市建设委指导实施主体完善必要手续后，可先行建设。根据竣工情况由实施主体尽快完善相关审批手续。

**第十五条**《实施细则》自2024年1月XX日起执行。