

北京市西城区人民政府办公室文件

西行规发〔2024〕1号

北京市西城区人民政府办公室关于印发 《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）》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处，各有关单位：

2024年1月17日第79次区政府常务会审议通过《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）》。经区政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

北京市西城区人民政府办公室

2024年2月6日

（此件公开发布）

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）

第一章 总 则

第一条 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，结合西城区实际，制定《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）》（以下简称《实施细则》）。

第二条 本《实施细则》适用于西城区人民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为主，也包括一级开发、危改等需开展保护性修缮和恢复性修建的历史遗留项目，具体项目及范围由西城区人民政府研究确定。私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，并按程序办理相关手续。

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 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

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（建筑地下部分不纳入规模总量）。

精细实施原则，按照多部门、多专业、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。

第二章 工作机制

第四条 试点工作由区委城工委统筹。北京市规划和自然资源委员会西城分局牵头试点项目实施方案编制工作，西城区住房和城乡建设委员会牵头试点项目实施组织工作，西城区发展和改革委员会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委城工委工作体系，搭建试点项目实施统筹平台，由区委城工委组织会议，定期调度。

第五条 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。

第六条 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，由北京市规划和自然资源委员会西城分局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。

充分发挥属地街道工作统筹作用，做好政策宣讲引导，协助开展综合实施方案公示和征求相关权利人、责任规划师、居民意

见工作。

第三章 主要内容

第七条 试点项目的实施主体由西城区人民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 实施主体依据西城区人民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）。

北京市规划和自然资源委员会西城分局会同西城区住房和城乡建设委员会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，并经西城区人民政府同意或批复，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，可向北京市规划和自然资源委员会西城分局申请试点项目规划条件。

第九条 实施方案经西城区人民政府审定后由实施主体具体组织实施，北京市规划和自然资源委员会西城分局负责办理规划审批手续，西城区住房和城乡建设委员会负责办理施工手续，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；西城区房屋管理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，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 经西城区人民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。西城区人民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《北京市西城区人民政府办公室关于印发<西城区疏解腾退空间资源再利用指导意见>的通知》（西政办发〔2021〕7号）执行。

第四章 办理流程

第十一条 关于保护性修缮项目，实施主体获得西城区人民政府授权文件，房屋列入政府年度修缮计划的直管公房或西城区人民政府确定的保护性修缮项目涉及翻建的，实施主体可凭西城区人民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。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。

第十二条 关于恢复性修建项目，西城区人民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，重大项目由西城区人民政府常务会议审定。

属地街道牵头、实施主体配合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，征求责任规划师意见。

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。

鼓励试点项目合理利用地下空间，结合场地条件、周边房屋安全距离等因素，统筹功能布局，兼顾地面绿化效果。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”。

北京市规划和自然资源委员会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。非整院腾退的院落方案在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，如无法达成一致意见，可分期实施，或采用原翻原建方式恢复原貌。

北京市规划和自然资源委员会西城分局组织专家对实施方案进行审查，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，由区委区政府上报市委市政府，市委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，由区委城工委办备案，涉及重大调整的按照原程序重新研究审定项目实施方案。

需办理规划审批的，实施主体持西城区人民政府授权文件（作为土地权属文件）向北京市规划和自然资源委员会西城分局申请办理建设工程规划许可证。

需办理施工审批的，实施主体取得建设工程规划许可证后向西城区住房和城乡建设委员会申请办理建筑工程施工许可证。

项目竣工后，实施主体向西城区住房和城乡建设委员会申请联合验收。施工过程中，如涉及方案调整的按照原程序重新研究确定项目实施方案，如涉及调整许可内容的需按程序办理审批手续。

验收合格后，实施主体向西城区房屋管理局申请测绘成果审核，向西城区不动产登记中心申请地籍调查。待西城区人民政府明确产权登记主体后，由西城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。

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，经西城区人民政府同意，由西城区住房和城乡建设委员会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完善相关审批手续，可结合具体情况另行编制工作流程。

第五章 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 《实施细则》自发布之日起执行，具体工作由西

城区住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会西城分局负责解释。

送：区委各部门，区武装部。

区人大常委会办公室，区政协办公室，区人民法院，区人民检察院。

北京市西城区人民政府办公室

2024年2月7日印发
