

## 韶关市历史建筑保护利用管理办法（试行）

（2022年7月14日第十五届市政府19次常务会议审议通过 2022年12月18日韶政府令第146号公布 自2023年2月1日起施行）

### 第一章 总 则

**第一条** 为加强对我市历史建筑的保护与利用，继承优秀历史文化遗产，促进城乡建设与历史文化协调发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》《历史文化名城名镇名村保护条例》等有关法律、法规的规定，结合实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本市行政区域内历史建筑的认定、保护、利用和管理。

历史建筑被依法确定为文物保护单位或者登记为不可移动文物的，其保护管理依照文物保护的有关法律、法规规定执行。

**第三条** 历史建筑的保护利用管理应当遵循保护优先、合理

利用、严格管理的原则，维护历史建筑的真实性、完整性、延续性。

**第四条** 市政府负责历史建筑的认定和公布，统筹协调全市历史建筑的保护、监督管理和利用工作，将其纳入本市国民经济和社会发展规划、城乡建设规划，财政预算，统筹安排保护资金，完善体制机制和政策保障。

县(市、区)政府负责本辖区内历史建筑的普查推荐、保护、监督管理和利用工作，将其纳入本级国民经济和社会发展规划、城乡建设规划，财政预算，落实保护利用责任。

历史建筑所在地乡镇政府、街道办事处履行历史建筑日常巡查和现场保护等职责。

**第五条** 市住房和城乡建设主管部门是本市历史建筑保护的主管部门，负责组织和指导历史建筑普查、评审、规划管理和保护利用工作。县(市、区)住房和城乡建设主管部门是本级历史建筑保护的主管部门，负责本辖区内历史建筑的结构安全、维护修缮等相关建设活动的监督管理等工作，并指导历史建筑所在地乡镇政府、街道办事处开展历史建筑日常巡查工作。

发改、财政、自然资源、住建管理、文广旅体、公安、教育、农业、林业、水务、市场监管、应急管理等行业主管部门应当按

照各自职责，协同实施本办法。

**第六条** 市政府在市国土空间规划委员会制度框架下，设立由规划、建筑、设计、文化、史志、土地、社会、经济和法律等领域专家组成的专家库，负责历史建筑保护名录、保护规划、维护修缮等相关重大事项的咨询、协调、监督、审查、审议等工作，并建立长效管理运行机制。

**第七条** 鼓励、支持个人、企事业单位、社会团体和其他组织，通过资助、设立基金会、成立公益性组织、提供技术服务或志愿服务、开展相关基础研究、专业培训等多种方式，依法参与本市历史建筑的保护和活化利用工作。

鼓励高等院校、科研机构开展历史建筑保护的科学研究，挖掘文化底蕴，提升文化品质。

任何单位和个人对破坏、损害历史建筑的行为有权进行劝阻和举报。

**第八条** 市、县（市、区）政府应当加强对历史建筑保护的宣传教育，通过设立教育基地、运用信息技术等多种手段，普及保护知识，提高全市人民的保护意识。

市、县（市、区）文化旅游主管部门可以采取出版读物、媒体宣传等多种方式展示和传播历史建筑的文化内涵，积极开展与

历史建筑保护有关的公益宣传，加深社会公众对本市历史建筑的了解和认知。

市、县（市、区）教育主管部门可以将与历史建筑相关的历史文化和保护知识纳入在校学生的乡土教育教学内容，通过举办讲座、论坛、体验课等方式，宣传、普及历史文化和相关保护常识，推动历史建筑文化内涵的教育和传播。

## **第二章 保护名录**

**第九条** 建成 30 年以上，具备下列条件之一，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的居住、公共、工业、农业等各类建筑物、构筑物，可以确定为历史建筑：

（一）反映韶关发展历程、历史文化和民俗传统，具有特定时代特征和鲜明地域特色的；

（二）建筑样式、结构、材料、施工工艺或者工程技术反映地域建筑文化特点、艺术特色、具有科学研究价值的；

（三）与重要历史事件、革命运动和著名历史人物有关、具有纪念意义的；

（四）代表性、标志性建筑或者著名建筑师的代表作品；

（五）其他具有特殊历史文化意义的或者具有教育意义的建

筑物、构筑物、市政基础设施、园林等。

对建成虽不满 30 年，但是符合前款规定条件之一，突出反映地方时代特点的建筑物、构筑物，也可以确定为历史建筑。

**第十条** 市政府应当组织各县（市、区）政府开展历史建筑普查。县（市、区）政府应当对普查中发现的、经专家论证认为具有保护价值的建筑物、构筑物确定为预先保护对象。

任何单位和个人发现有保护价值的建筑物、构筑物，可以向所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门或者文物主管部门报告。所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门或者文物主管部门接到报告后，应当立即通知建筑物、构筑物所在地的县（市、区）政府。县（市、区）政府应当在接到通知后的二十日内组织专家进行论证，经核实具有保护价值的，应当确定为预先保护对象，并立即采取相应的保护措施。

**第十一条** 县（市、区）政府应当自确定预先保护对象之日起两个工作日内向其所有权人、使用权人或者代管人发出预先保护通知，并在当地村民委员会（居民委员会）的公示栏上公告，所在地乡镇政府、街道办事处应当派员到现场开展日常巡查和保护。

预先保护期自县（市、区）政府发出预先保护通知之日起一

年。预先保护对象超过一年未被纳入保护名录的，预先保护决定自行失效。

预先保护期内，任何单位和个人不得损坏或者擅自迁移、拆除预先保护对象，确需修缮的按照本办法第二十六条的规定执行。因公共利益或者重大建设工程特别需要，必须拆除或者迁移预先保护对象的，由市住房和城乡建设主管部门会同市文物主管部门组织专家论证，并制定补救措施后报市政府批准。

**第十二条** 市住房和城乡建设主管部门根据普查成果、预先保护对象、社会推荐情况等，组织历史文化保护方面专家论证，对符合本办法第九条规定的建筑物、构筑物，拟定历史建筑建议保护名录。

市住房和城乡建设主管部门应当就拟定历史建筑建议保护名录征求同级文物、自然资源等相关部门及所在地县（市、区）政府的意见，同时应当征求所有权人、使用权人等利害关系人意见，并通过政府网站、主要新闻媒体以及所在地乡镇政府、街道办事处、村民委员会（居民委员会）的公示栏向社会公示征求意见，公示时间不少于三十日。

拟定的历史建筑建议保护名录经市国土空间规划委员会审议通过后，报市政府批准形成历史建筑保护名录，并向社会公布。

**第十三条** 任何单位和个人不得擅自调整依法确定的历史建筑保护名录。

因不可抗力导致保护名录内的历史建筑严重损毁灭失，或因重大公共基础设施建设，确需对历史建筑名录进行调整的，由县（市、区）住房和城乡建设主管部门或者历史建筑保护责任人提出申请，按原核定程序确定后向社会公布。

**第十四条** 纳入保护名录的历史建筑应当设置保护标志。保护标志应当在纳入保护名录后六个月内设置完毕。

保护标志应当载明历史建筑的名称、编号、区位、建成时间、文化信息等内容，并根据实际需要翻译成相应的外文。

保护标志由市政府统一样式，县（市、区）政府组织设置。

任何单位和个人不得擅自设置、移动、遮挡、涂改或者损毁保护标志。

**第十五条** 市住房和城乡建设主管部门应当对列入保护名录的历史建筑建立保护档案。历史建筑保护档案应当包括下列内容：

- （一）普查获取的相关资料；
- （二）历史建筑的艺术特征、历史特征、历史沿革、历史事件、名人轶事、技术资料等；

- (三) 使用现状和权属变化情况;
- (四) 保护规划、控制性详细规划等规划资料;
- (五) 修缮、维修、装饰装修、迁移过程中形成的文字、图纸、图片、影像等资料;
- (六) 设计、测绘信息资料;
- (七) 与历史建筑相关的非物质文化遗产资料;
- (八) 其他需要保存的资料。

任何单位和个人都有权依法查询保护档案所记载的相关信息。

历史建筑保护责任人应当将历史建筑历次变化状况及时报送存档。历史建筑原有测绘资料不全或缺失的，市住房和城乡建设主管部门应当委托具有资质的测绘单位对历史建筑进行测绘，测绘资料纳入保护档案统一管理。

**第十六条** 市、县（市、区）不动产登记管理部门应当在已公布的历史建筑的产权登记权证中附注历史建筑有关信息，并将历史建筑使用现状和权属变化等资料与市住房和城乡建设主管部门实现信息共享，同步更新至历史建筑保护档案。

### 第三章 保护规划



**第十七条** 市住房和城乡建设主管部门应当依法组织编制历史建筑保护规划（以下简称保护规划），经市国土空间规划委员会审议后，报市政府批准。

保护规划应当自历史建筑保护名录公布之日起一年内完成。

保护规划报送审批前，组织编制机关依法公示保护规划草案，征求有关部门、公众、所有权人和利害关系人的意见，必要时可依法举行听证。保护规划草案公示时间不得少于三十日。

保护规划自批准之日起三十日内，在政府网站、新闻媒体或者专门场所公告，并在政府网站长期公布，在历史建筑所在地显著位置张贴。

保护规划经依法批准、公布后，任何单位和个人不得擅自修改和调整。确需修改的，应当向原审批机关提出申请。

**第十八条** 保护规划应当包括下列内容：

（一）基本属性：名称、编号、地址、保护区位（包括标明周边其它法定保护对象的航拍图，以呈现周边文物和其他历史建筑，及历史建筑与历史城区，历史文化街区、历史文化名镇名村、传统村落等历史地段保护范围的空间关系）、管理单元（选填，可填控规管理单元或城市更新单元等的编号）；

（二）评估信息：年代、建筑风格、价值认定与现状评估；

（三）控制要求：保护要求分类、核心保护范围面积、保护要求、控规调整建议、禁止使用功能、合理利用建议等；

（四）保护范围图：核心保护范围、坐标等；

（五）价值要素信息图：包括总体类型特征和平面布局、立面、特色部位、材料、构造、装饰，以及历史环境要素等价值要素的图像，图像需体现历史风貌特色的材料、工艺、技术、装饰等关键信息；

（六）建议补充的其他保护内容。

**第十九条** 在历史建筑核心保护范围内，不得进行与保护无关的建设活动。但新建、扩建必要的基础设施和公益性公共服务设施除外。

在历史建筑建设控制地带进行新建、扩建、改建活动，应当符合保护规划的相关要求，并在使用性质、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与历史建筑相协调，且不得破坏传统格局和历史风貌。在历史建筑的建设控制地带内修建道路、地下工程以及其他市政公用设施的，应当根据历史建筑保护规划采取有效的保护措施，不得损害历史建筑，破坏历史环境要素。

在历史建筑核心保护范围和建设控制地带内进行新建、扩

建、改建活动，建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当同时提交历史建筑保护的具体方案。

县（市、区）城乡规划主管部门在作出规划许可前，应当征求县（市、区）住房和城乡建设主管部门和县（市、区）文物主管部门的书面意见，必要时应当组织专家论证和征求公众及利害关系人意见。

**第二十条** 县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当会同历史建筑所在地乡镇政府、街道办事处，将历史建筑的具体保护要求书面告知保护责任人。

县（市、区）城乡规划主管部门在核定规划条件或者核发建设用地规划许可证时，应当在附图、附件中载明历史建筑的相关保护要求。

## 第四章 保护措施

**第二十一条** 历史建筑保护责任人按照以下规定确定：

（一）国有历史建筑，其代管人为保护责任人；没有代管人的，其使用权人为保护责任人；代管人、使用权人均不明确的，历史建筑所在地的县（市、区）住房和城乡建设主管部门为保护

责任人；

（二）非国有历史建筑，其所有权人为保护责任人；所有权人下落不明、无法与所有权人取得联系或者房屋权属不清晰的，代管人为保护责任人；所有权人下落不明、无法与所有权人取得联系或者房屋权属不清晰，且没有代管人的，房屋使用权人为保护责任人；租赁房屋另有约定的除外；

（三）历史建筑所有权人下落不明或无法与所有权人取得联系的，又无明确的实际使用人或者合法代管人的，由历史建筑所在地的县（市、区）政府进行公告认领。公告满一年无人认领的，由县（市、区）作为保护责任人并确定管理机构进行代管。代管期间，所有权人认领的，经审查属实，予以发还。代管期间的经营收益扣除保护管理成本后，由所有权人享有；不足抵扣保护管理成本的，由所有权人补交。

历史建筑保护名录经市政府批准、确定后，县（市、区）政府应当根据本条第一项、第二项规定明确历史建筑的保护责任人，并予以书面告知。书面告知无法送达的，公告送达，自发出公告之日起六十日后，视为送达。在送达后，单位或者个人对保护责任人的确定提出异议的，县（市、区）政府应当根据举证情况决定是否予以调整。

**第二十二条** 历史建筑保护责任人应当按照下列要求履行保护责任：

- （一）加强日常维护、保养；
- （二）保持原有的高度、体量、外观形象和色彩；
- （三）保护历史风貌、特色装饰和历史环境要素的完整性；
- （四）保障结构安全，发现险情时及时采取排险措施，并向县（市、区）住房和城乡建设主管部门报告；
- （五）防潮防渗防蛀；
- （六）按照本办法的规定进行修缮；
- （七）确保消防、防雷、防灾等设施、设备的正常使用；
- （八）按照保护规划的要求合法合理的使用、利用；
- （九）法律、法规规定的其他要求。

转让、出租历史建筑的，双方当事人应当在合同中约定保护及修缮义务，出让人、出租人应当将保护修缮要求告知受让人、承租人。

**第二十三条** 在历史建筑核心保护范围和建设控制地带内，禁止下列活动：

- （一）在历史建筑上刻画、涂污；
- （二）在历史建筑内违规堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品；

(三)擅自改变历史建筑内部或者外部结构、造型和风格;

(四)实施损坏历史建筑主体承重结构或者其他危害历史建筑安全的行为;

(五)占地违章搭建建筑物或者构筑物;

(六)其他对历史建筑保护有破坏性影响的行为。

**第二十四条** 历史建筑应当实施原址保护,任何单位和个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑。建设工程选址,应当尽可能避开历史建筑。

因建设国防设施、国家重点工程、重大市政基础设施等重大公共利益需要进行建设活动,对历史建筑无法实施原址保护、必须迁移异地保护的,市住房和城乡建设主管部门应当对迁移方案、补救措施等组织专家论证和征求公众、所有权人及利害关系人意见,经市国土空间规划委员会审议后,报市政府批准,上报省政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门审批。

经批准迁移异地保护历史建筑的,由建设单位按照建设工程管理的有关规定组织迁移,县(市、区)住房和城乡建设主管部门应当进行监督管理。建设单位应当于工程竣工验收后一个月内,将迁移异地保护工程所形成的工程资料,报送所在地的县(市、区)住房和城乡建设主管部门存档。迁移异地保护所需的

费用，由建设单位列入建设工程预算。

迁移非国有历史建筑的，应当充分听取非国有历史建筑所有权人的意见，并给予合理补偿。

**第二十五条** 市住房和城乡建设主管部门应当开展历史建筑结构安全年度核查，并将核查结果告知市城乡规划主管部门、市城市管理综合执法机关，以及历史建筑所在地县（市、区）政府。市住房和城乡建设主管部门应当结合核查结果和历史建筑保护责任人意见，制定历史建筑的年度修缮计划。

历史建筑所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当根据年度修缮计划通知历史建筑保护责任人对历史建筑进行修缮。发现历史建筑有损毁危险，保护责任人未及时修缮的，历史建筑所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当督促保护责任人履行修缮义务；保护责任人不具备维护和修缮能力的，历史建筑所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当采取措施进行保护，必要时代为修缮。

历史建筑所在地乡镇政府、街道办事处应当每年开展历史建筑保护利用评估，对历史建筑的权属情况、危旧状态、修缮利用等情况进行摸查，并结合结构安全核查结果进行综合分析，形成评估报告报县（市、区）政府。

**第二十六条** 修缮历史建筑应当符合有关法律法规、技术规范 and 规划设计方案的要求。历史建筑修缮前，保护责任人可以向所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门提出修缮技术咨询，县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当免费为保护责任人提供相关技术服务，并根据修缮的具体情况指导保护责任人执行本条第二款的规定。

除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当在修缮前按照县（市、区）住房和城乡建设主管部门的技术指导意见制定修缮设计、施工方案，报县（市、区）住房和城乡建设主管部门审核。设计、施工方案经审核通过后，保护责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施修缮。其中，修缮涉及改变外立面、房屋结构或者使用性质的，保护责任人还应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证，许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门的意见。

历史建筑修缮期间，施工单位应当做好施工围蔽，并在现场设置历史建筑标识牌，展示历史建筑的保护要素和保护要求、修缮效果图等资料。所在地县（市、区）住房和城乡建设主管部门、



乡镇政府、街道办事处应当组织现场巡查，发现修缮历史建筑的行为不符合有关技术规范、质量标准或者修缮图则要求的，应当指导其改正。

历史建筑修缮完成后，保护责任人或者建设单位应当于工程竣工验收后一个月内，将所形成的工程资料报送至所在地的县（市、区）住房和城乡建设主管部门存档。

市住房和城乡建设主管部门应当加强历史建筑修缮队伍建设，鼓励行业协会遴选和推荐历史建筑修缮工程的检测鉴定、设计、施工单位和工匠。

对历史建筑进行日常维护、修缮的，与历史建筑毗邻的建筑物、构筑物的所有权人、使用权人应当予以配合，并提供必要的便利。

**第二十七条** 县（市、区）住房和城乡建设、城乡规划主管部门和历史建筑所在地乡镇政府、街道办事处可以根据实际需要，通过购买服务的方式，为历史建筑修缮监督管理提供专业技术服务，包括：

（一）县（市、区）住房和城乡建设主管部门可以委托相关技术单位，对历史建筑修缮设计、施工、监督巡查、设计施工方案审查、监理开展专业培训，免费为保护责任人提供修缮方案编

制服务、修缮技术咨询或者其他技术服务；

（二）县（市、区）城乡规划主管部门可以委托相关技术单位，对需申请建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证的修缮工程进行设计方案技术审查；

（三）县（市、区）住房和城乡建设主管部门、乡镇政府、街道办事处可以委托技术巡查队伍，开展辖区内历史建筑修缮工程巡查和验收；

（四）县（市、区）住房和城乡建设、县（市、区）城乡规划主管部门、乡镇政府、街道办事处认为需要购买服务的其他情况。

**第二十八条** 历史建筑修缮费用由保护责任人承担。非国有历史建筑已纳入历史建筑年度修缮计划，且保护责任人按照相关法律法规、技术规范和规划设计方案等要求进行修缮并通过验收的，保护责任人可以向市或者县（市、区）政府申请修缮补助资金，使用政府财政资金实施的修缮工程除外。政府补助的费用不低于修缮费用的 10%。

对在历史建筑保护工作中作出突出贡献的公民、法人或者其他组织，市、县（市、区）政府可给予奖励。

补助与奖励的具体办法由市政府另行制定，并向社会公布。

各县（市、区）补助与奖励办法由县（市、区）政府参考市级办法自行制定，并向社会公布。

**第二十九条** 市、县（市、区）政府依法征收土地及房屋时，应当完成历史建筑普查或者对该征收地块及房屋进行历史建筑核查。未完成普查或者核查的，不得开展征收工作。

城市更新和新区建设过程中，非国有历史建筑所有权人同意该历史建筑被征收或者改造的，市、县（市、区）房屋征收行政主管部门或者改造主体应当按照保护要求将非国有历史建筑纳入征收补偿方案或者改造方案，并依法评估房屋价值后，通过产权置换或者货币资金的形式给予该历史建筑所有权人补偿。补偿标准不低于房屋征收决定公告之日征收地块内类似房屋市场价格的120%。非国有历史建筑所有权人不同意被征收或者改造的，保护责任人应当按照保护要求对其进行保护、利用。

历史建筑经依法征收后不得损坏或者擅自拆除，市、县（市、区）城乡规划主管部门应当将经批准的保护规划确定的保护范围、保护要求、禁止使用功能、活化利用功能建议等内容纳入地块规划条件，并在出让合同中约定保留历史建筑的处置事项（含历史建筑的所有权归属）和保护责任。

## 第五章 合理利用

**第三十条** 历史建筑的利用应当符合保护规划及相关规划要求，并与其历史价值、内部布局结构相适应，坚持合理、科学、适度和可持续的原则，坚持保护利用与普及弘扬历史文化并重，挖掘和发挥历史建筑的文化底蕴，在对其进行有效保护的前提下修旧如旧，注重历史建筑的科学研究、审美、教育等社会效益，妥善处理历史建筑保护利用与改善民生的关系，不断提高历史建筑科学利用水平。

**第三十一条** 市政府应当制定促进历史建筑合理利用的具体办法，通过政策引导、资金资助、简化手续、减免国有历史建筑租金，促进对历史建筑的合理利用。

市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当制定促进历史建筑合理利用的具体措施，编制历史建筑合理利用导则，根据历史建筑的实际条件确定可开发利用的程度，分类制定历史建筑合理利用的正面清单和负面清单，向社会发布历史建筑合理利用的相关信息和指引。

市发改、财政等部门应当支持历史建筑合理利用招商引资机制的创新，创新政府和社会资本合作模式，推动社会力量参与历

史建筑的合理利用。

**第三十二条** 历史建筑应当在符合其保护要求的前提下，开展以下多种形式的利用，有关要求按照相关法律、法规和政策文件规定执行：

（一）鼓励设立博物馆、纪念馆、展览馆、村史馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等；

（二）鼓励用作非物质文化遗产保护、民间工艺传承、地方文化研究等；

（三）鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等。

在符合结构、消防等专业管理要求和历史建筑保护规划要求的前提下，历史建筑保护责任人按照本条第一、二项的规定进行多种功能使用，历史建筑实际使用用途与权属登记中房屋用途不一致的，无需经市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门与城乡规划主管部门批准；不增加历史建筑建筑面积、建筑高度、不扩大其基底面积、不改变其四至关系、不改变外立面或者结构的，无需经市、县（市、区）城乡规划主管部门批准。

鼓励保护责任人将历史建筑对公众开放。

**第三十三条** 历史建筑进行合理利用，可以在建筑内部增加

使用面积或者调整建筑内部层数，新增面积不办理产权登记。

为满足消防、市政公用等专业管理要求而需在建筑外部增加附属面积的，应当遵循满足功能的最小尺寸和最少改变外立面的原则，最高不得超过既有建筑总建筑面积的 20%。

历史建筑内、外部增加面积或者内部调整层数，不得改动主体框架及遮挡体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰，建筑内部空间及外观形象应当可通过拆除增加或者调整的部分予以恢复。

历史建筑按照本办法改变房屋用途和增加使用面积，不计算容积率，无需补缴土地出让金。使用期限以相关行业主管部门核发的经营（设立）许可证明确认的期限为准。

**第三十四条** 国有历史建筑可以通过出让、出租等方式进行合理利用。采用出租方式的，按规定实行公开招租，租赁期限最长为 20 年。对于特殊情况不适宜公开招租的，经市政府批准可直接协议出租。

国有历史建筑从事公益类的、不以营利为目的并在租赁合同中约定的，可予免租金使用。

国有历史建筑从事非公益类的，租金标准以市住房和城乡建设主管部门最新公布的房屋租金参考价或者有资质的社会评估

机构出具的市场评估价作为公开招租底价。非公益类中从事科技孵化、文化创意、非物质文化遗产保护、地方文化研究、民间工艺传承、传统制造业展示以及市人民政府鼓励的其他业态，给予一年的免租金期，第二年开始租金减半收取。

国有历史建筑市场化运作获得的收益，主要用于历史建筑的保护修缮和日常维护，以及用于改善周边公共环境等公共服务用途。

**第三十五条** 市、县（市、区）政府可以引入相关企业以收购、产权置换等方式对非国有历史建筑进行合理利用。

非国有历史建筑所有权人确因困难无法履行保护责任的，市、县（市、区）政府可以对非国有历史建筑采取收购、产权置换等方式予以保护。

历史建筑所有权人出售政府给予修缮补助的非国有历史建筑的，市、县（市、区）政府可以在同等条件下优先收购。

**第三十六条** 保护责任人合理利用历史建筑，依法应当经市、县（市、区）公安、卫生健康、市场监管、生态环境、水务等有关主管部门批准的，取得审批文件后方可开展经营活动，并根据需要配备安装必要的技防、物防、污染治理等设备设施。相关行政管理部门按照各自职责，加强对经营活动的事中、事后监

管。

市、县（市、区）公安、卫生健康、市场监管、生态环境、水务等主管部门在作出相关行政审批前，可以征询同级住房和城乡建设主管部门意见。

**第三十七条** 市住房和城乡建设主管部门应当会同市应急管理、消防、城乡规划等主管部门，制定适应历史建筑特点和保护需要的消防设施建设、管理要求和保障方案。

市、县（市、区）住房和城乡建设行政管理部门负责组织历史建筑修缮利用工程的消防设计方案论证，以及消防设计审查、验收、备案、抽查工作。

**第三十八条** 历史建筑开展合理利用时，市住房和城乡建设主管部门应当指导历史建筑保护责任人或者所有权人，通过以下防火安全措施提高火灾防控和灭火应急救援能力：

（一）提高建筑耐火等级。鼓励使用新材料、新技术改善历史建筑的安全性能。在现行国家消防技术规范的基础上，在不影响历史建筑外立面、结构安全、核心价值部位的前提下，通过采取置换构件、设置防火分隔等措施进行阻燃处理，提高历史建筑消防安全性能。

（二）完善内部改造。通过改建和增加内部楼梯、增加内部



连廊等方式，使得疏散楼梯的宽度、坡度，以及疏散距离尽可能满足现行国家建筑规范强制性条款要求。当疏散楼梯不满足要求时，应当增设逃生绳、逃生梯等缓降逃生设备。

（三）增设消防设施。允许在非主要立面外增加一定比例的建筑面积用于设置消防疏散楼梯或者连廊等消防设施，采取设置火灾自动报警、电气火灾防护、应急照明、消防软管卷盘、喷淋装置等消防技术措施。增设的消防疏散楼梯或者连廊与历史建筑结构相互独立，并应当可拆除恢复原貌，不影响历史建筑核心价值部位。

## 第六章 法律责任

**第三十九条** 市、县（市、区）政府及其有关部门的工作人员不履行本办法规定的历史建筑保护利用监督管理职责，发现违法行为不予查处或者有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊行为的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依照《中华人民共和国公务员法》等法律、法规和规章的规定处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十条** 乡镇政府、街道办事处及其工作人员未履行本办

法第四条规定的日常巡查、现场保护等职责的，由县（市、区）政府责令改正，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法追究行政责任。

**第四十一条** 违反本办法第十一条第三款、第二十六条第二款规定，有下列行为之一的，由市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门会同同级城市管理综合执法机关责令停止违法行为、限期恢复原状或者采取其他补救措施；有违法所得的，没收违法所得；逾期不恢复原状或者不采取其他补救措施的，市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门可以指定有能力的单位代为恢复原状或者采取其他补救措施，所需费用由违法者承担；造成严重后果的，对单位并处五万元以上十万元以下的罚款，对个人并处一万元以上五万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）未经市住房和城乡建设主管部门会同市文物主管部门组织专家论证，制定补救措施，并报市政府批准，迁移或者拆除预先保护对象的；

（二）未取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证，改变历史建筑外立面、改变房屋结构或者使用性质，破坏历史风貌或者历史建筑的。

有关单位或者个人经批准进行上述活动，但是在建设活动过

程中未按照经批准的修缮方案、规划许可进行修缮或者对传统格局、历史风貌或者历史建筑构成破坏性影响的，依照本条第一款规定予以处罚。

**第四十二条** 违反本办法第十四条规定，任何单位和个人擅自设置、移动、遮挡、涂改或者损毁保护标志的，由市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门会同同级城市管理综合执法机关责令限期改正，逾期不改正的，并可以对单位处一万元以上五万元以下的罚款，对个人处一千元以上一万元以下的罚款。

**第四十三条** 违反本办法第二十四条规定，任何单位和个人损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑的，由市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门会同同级城市管理综合执法机关责令停止违法行为、限期恢复原状或者采取其他补救措施；有违法所得的，没收违法所得；逾期不恢复原状或者不采取其他补救措施的，市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门可以指定有能力的单位代为恢复原状或者采取其他补救措施，所需费用由违法者承担；造成严重后果的，对单位并处二十万元以上五十万元以下的罚款，对个人并处十万元以上二十万元以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任。

**第四十四条** 违反本办法第二十六条第三款规定，历史建筑

修缮施工单位未按照规定在现场设置历史建筑标识牌，展示历史建筑保护要素和保护要求、修缮效果图等资料的，由市、县（市、区）住房和城乡建设主管部门会同同级城市管理综合执法机关责令限期改正。拒不改正的，对施工单位处以一万元以上三万元以下的罚款。

## 第七章 附 则

**第四十五条** 本办法自 2023 年 2 月 1 日起施行，试行两年。