

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》实施工作指引

为做好《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》（穗府办规〔2024〕20号，以下简称《监管办法》）施行工作，促进本市历史文化保护工作健康发展，结合本市实际，制定本工作指引。

一、适用范围

《监管办法》适用于本市历史文化名镇、名村、街区、历史风貌区、传统村落和历史建筑核心保护范围内除不可移动文物外的历史建筑、传统风貌建筑、预先保护对象、一般建构筑物的修缮监督管理。

历史文化名镇、名村、街区、历史风貌区、传统村落和历史建筑核心保护范围内的桥梁（包括公路型和城市道路型）、水利设施、园林以及核心保护范围外的传统风貌建筑的修缮监督管理，参照本办法执行。

二、实施要点

（一）指导落实保护职责

依法确定为历史文化名镇、名村、街区、历史风貌区、传统村落保护责任人的，应按照《广州市历史文化名城保护条例》等依法履行保护责任，按照保护规划要求向有修缮意愿的建设单位

或者个人提供一般建（构）筑物的修缮建议，可通过填报《广州市历史文化核心保护范围内一般建（构）筑物修缮建议表》（详见附件1）向咨询人提供修缮建议。

（二）规范开展修缮咨询

历史建筑、传统风貌建筑修缮前，保护责任人可向区住房城乡建设、规划和自然资源等部门申请免费的修缮技术咨询与指导。区住房城乡建设部门应当为保护责任人提供修缮施工图设计文件和施工方案的技术指导，区规划和自然资源部门应当为保护责任人提供加建、改建、扩建的规划设计技术指导。

（三）加强核心范围规划管理

修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应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。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，不改变四至关系，且不减少相邻建筑原有建筑间距的前提下，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。

（四）扎实推进修缮审核

历史建筑修缮涉及价值要素且不属于日常保养维护的，建设单位或者个人提交审核材料后，区住房城乡建设部门应按照《广州市住房和城乡建设局关于历史建筑修缮审核事项的指导意见（试行）》对修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案进行审

核并出具修缮意见，修缮意见不能代替施工图设计文件审查合格书。

（五）统筹协调修缮手续

因历史遗留问题未办理不动产登记的历史建筑、传统风貌建筑，保护责任人可凭保护责任人告知书等保护责任认定材料办理修缮手续，相应部门应予受理。

（六）做好工程监管

广州市历史文化核心保护范围内限额以下小型修缮工程，按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续，涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的，应补充填报《历史建筑、传统风貌建筑限额以下小型修缮工程信息表（样表）》（详见附件2），录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。各区建设行政主管部门依职责对相关镇（街）限额以下小型工程管理机构进行业务指导和技术知识培训。

限额以下小型修缮竣工后，由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收，涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的，应填写《历史建筑、传统风貌建筑限额以下小型修缮工程验收意见表》（详见附件3），就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见，并及时将竣工验收材料报送属地镇（街）。

限额以上修缮工程应依法向建设行政主管部门办理施工许可

手续，竣工后由建设单位或个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收，并按相应程序办理竣工验收手续。

三、工作要求

（一）提高认识，加强指导。各有关部门要增强实施《监管办法》的责任感、紧迫感，加强沟通联系，争取工作主动，各司其职，各负其责，统筹推进。市房屋安全管理所具体负责历史建筑、传统风貌建筑修缮监督管理政策宣传、咨询、指导，及时协调解决实施过程中遇到的问题，督促各区住房城乡建设部门依职责对相关镇（街）进行相关历史文化保护业务指导和技术知识培训。

（二）协同联动，形成合力。各区住房城乡建设部门要会同规划和自然资源部门、相关镇（街），加强对历史文化名镇、名村、街区、历史风貌区、传统村落和历史建筑保护责任人的督促指导，严格落实历史文化保护各项制度，积极履行保护职责，形成实施《监管办法》的合力。

（三）加大宣传，提高知晓。各有关部门要加大宣传教育力度，采取多种形式，深入广泛宣传政策内容。要宣传到镇（街）、村（居），提高社会知晓率，使历史文化名城保护成为广大市民群众的自觉行为，充分发挥人民群众在历史文化名城保护工作的主体作用。同时关注实施过程中的舆论引导，重点针对舆情反映和社会关注热点进行引导，为《监管办法》实施创造良好的舆论与社会氛围。

- 附件：1. 历史文化核心保护范围内一般建（构）筑物修缮建议表
2. 历史建筑、传统风貌建筑限额以下小型修缮工程补充录入信息表
3. 历史建筑、传统风貌建筑限额以下小型修缮工程验收意见

附件 1

广州市历史文化核心保护范围内一般建（构）筑物 修缮建议表

一、基本信息（咨询人填写）						
咨询人 信息	姓名或名称		联系电话			
	身份证号或 组织机构代码		身份类型	<input type="checkbox"/> 所有权人 <input type="checkbox"/> 代管人 <input type="checkbox"/> 使用权人 <input type="checkbox"/> 其他_____		
拟修缮 建构筑 物信息	名称		地址			
	层数		占地面积		建筑面积	
	所属历史文化片区					
	拟修缮内容					
二、修缮建议（历史文化名镇、名村、街区、历史风貌区、传统村落保护责任人填写）						
类别	保护规划具体要求					
核心保护 范围保护 控制要求	1、					
	2、					
	3、					
	4、					
建筑高度 控制要求						
建筑物功 能兼容性 分类管控 要求	<input type="checkbox"/> 无兼容性 <input type="checkbox"/> 可兼容公共服务 <input type="checkbox"/> 可兼容商业及公共服务					
修缮建议	<input type="checkbox"/> 与历史风貌无冲突的一般建（构）筑物 <input type="checkbox"/> 与传统格局、街巷肌理和历史风貌有较大冲突的一般建（构）筑物					

保护责任人：（签章）

日期： 年 月 日

附件 2

历史建筑、传统风貌建筑限额以下小型修缮 工程补充录入信息表

一、工程基本信息			
工程名称		工程地点	
建设单位(个人)名称		负责人姓名	
施工单位名称		负责人姓名	
修缮工程类别(在对应项目上打√)	1. 历史建筑修缮工程 <input type="checkbox"/> 2. 传统风貌建筑修缮工程 <input type="checkbox"/> 3. 预先保护对象修缮工程 <input type="checkbox"/>		
建设规模	总投资: _____ 万元; 建筑面积: _____ 平方米; 层数: _____ 层		
二、前置手续办理情况			
是否已申请技术咨询或者相关保护规划咨询	<input type="checkbox"/>	是	<input type="checkbox"/>
是否涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构(结构加固除外)	<input type="checkbox"/>	是	<input type="checkbox"/>
如涉及新建、扩建以及改变外立面或改变结构(结构加固除外)的,是否已办理规划许可手续	<input type="checkbox"/>	是	<input type="checkbox"/>
是否属于历史建筑涉及价值要素且不属于日常保养维护的修缮	<input type="checkbox"/>	是	<input type="checkbox"/>
如属于历史建筑涉及价值要素且不属于日常保养维护的修缮,是否已办理区住建部门修缮审核	<input type="checkbox"/>	是	<input type="checkbox"/>
三、具体修缮内容			
修缮部位	轻微修缮(不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰的)	非轻微修缮(涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰的)	
<input type="checkbox"/> 屋顶	<input type="checkbox"/> 屋顶(天面)修补或替换 <input type="checkbox"/> 更换防水隔热层(不改变外形和结构) <input type="checkbox"/> 整修漏水部位(不改变外形和结构) <input type="checkbox"/> 女儿墙修整(不改变原状) <input type="checkbox"/> 加设护栏(不影响外立面)	<input type="checkbox"/> 屋顶、女儿墙修补或替换 <input type="checkbox"/> 特色构件更换 <input type="checkbox"/> 其它 _____	
<input type="checkbox"/> 外立面	<input type="checkbox"/> 外墙清洗、补色(非价值要素立面)	<input type="checkbox"/> 外墙改造翻新(含粉刷、修补、剥离或清除近年来覆盖的饰面) <input type="checkbox"/> 阳台、栏杆改造翻新重修 <input type="checkbox"/> 围墙修复翻新(含粉刷、修补、拆除违建部分并恢复原貌) <input type="checkbox"/> 特色装饰翻新重修 <input type="checkbox"/> 其它 _____	

<input type="checkbox"/> 内墙	<input type="checkbox"/> 内墙粉刷 <input type="checkbox"/> 内墙贴砖 <input type="checkbox"/> 非承重内墙拆除 <input type="checkbox"/> 加建内分割 <input type="checkbox"/> 内墙装修	<input type="checkbox"/> 其它_____
<input type="checkbox"/> 楼地面	<input type="checkbox"/> 地砖更换 <input type="checkbox"/> 地板铺设 <input type="checkbox"/> 楼板修补	<input type="checkbox"/> 地砖更换（整体或局部） <input type="checkbox"/> 地板铺设 <input type="checkbox"/> 楼板修补 <input type="checkbox"/> 其它_____
<input type="checkbox"/> 承重结构	<input type="checkbox"/> 承重结构加固 <input type="checkbox"/> 承重结构原样替换	<input type="checkbox"/> 承重结构部分拆除 <input type="checkbox"/> 改变建筑结构 <input type="checkbox"/> 承重结构替换（可能影响核心价值要素） <input type="checkbox"/> 其它_____
<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 门的修复和替换（室内） <input type="checkbox"/> 窗扇和玻璃原样更换 <input type="checkbox"/> 窗框原色翻新 <input type="checkbox"/> 加设防盗窗（内侧加设） <input type="checkbox"/> 门的原色翻新 <input type="checkbox"/> 加设防盗门（内侧加设）	<input type="checkbox"/> 加设防盗窗（外侧加设） <input type="checkbox"/> 加设防盗门（外侧加设） <input type="checkbox"/> 门窗洞口恢复原貌 <input type="checkbox"/> 门窗更换（外侧） 其它_____
<input type="checkbox"/> 楼梯	<input type="checkbox"/> 楼梯加固（原样）	<input type="checkbox"/> 楼梯原貌修复 <input type="checkbox"/> 楼梯特色部位翻新 <input type="checkbox"/> 扶手栏杆等替换或拆除 <input type="checkbox"/> 其它_____
<input type="checkbox"/> 历史环境	<input type="checkbox"/> 历史环境原状整理	<input type="checkbox"/> 历史环境改变 <input type="checkbox"/> 特色构建修缮（如特色花池。天井、巷道等） <input type="checkbox"/> 其它_____
<input type="checkbox"/> 其它		其他保护规划图则规定的部位修缮_

四、历史文化保护要求

历史建筑保护规划图则或传统风貌建筑保护图则的保护要求：

- 1、_____
- 2、_____

注：本表格针对历史文化保护方面内容进行补充填报，不代替原限额以下小型工程信息录入手续。

申请日期：____年____月____日 建设单位（个人）（盖章/签字_____）
 经办人：_____ 联系电话：_____

附件 3

历史建筑、传统风貌建筑限额以下小型修缮工程 验收意见

工程名称		工程类别	
建设单位			
设计单位			
施工单位			
开工日期		竣工日期	
修缮内容			
历史文化保护要求落实情况			
验收意见			
建设单位	设计单位	施工单位	监理单位（如有）
（签章）	（签章）	（签章）	（签章）
项目代表： 日期：	项目负责人： 日期：	项目负责人： 日期：	项目负责人： 日期：

注：1. 历史文化保护要求落实情况，可根据历史建筑保护规划图则或传统风貌建筑保护规划图则的保护要求进行针对性填写。

2. 本验收意见仅针对历史文化保护方面出具意见，不代替竣工验收手续。