**《**广州市促进历史建筑合理利用实施办法**》**起草说明

市政府研究室牵头起草的《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（下称《实施办法》），是《广州市历史文化名城保护条例》的配套文件，已被纳入市政府2019年度重大行政决策事项目录。目前已完成前期调研、资料收集、部门座谈、征求意见、专家论证、风险评估等工作。现就《实施办法》起草情况说明如下：

一、起草背景

**（一）贯彻落实习近平总书记视察广东的重要讲话精神，推动广州实现老城市新活力、“四个出新出彩”。**

习近平总书记2018年10月到广东视察时强调：城市规划和建设要高度重视历史文化保护，不急功近利，不大拆大建。要突出地方特色，注重人居环境改善，更多采用微改造这种绣花功夫，注重文明传承、文化延续，让城市留下记忆，让人们记住乡愁。习近平总书记的重要讲话为我们做好新时代历史文化保护工作提供了根本遵循。促进历史建筑保护和活化利用，是贯彻落实总书记对广州实现老城市新活力、“四个出新出彩”重要指示要求的具体举措和有效抓手，也是本办法被列入市政府2019年度重大行政决策事项目录的重要原因。

**（二）贯彻落实住建部历史建筑试点工作要求。**

住建部于2017年开始在全国开展历史建筑保护利用试点，目的是破解历史建筑保护利用中的瓶颈问题,探索历史建筑保护利用新路径、新模式和新机制，形成一批可复制可推广的经验，最大限度发挥历史建筑使用功能，延续城市历史文脉，保留中华文化基因。广州是10个试点城市之一,被住建部特别是王蒙徽部长寄予厚望,要求广州积极探索,形成在全国有示范意义、可推广复制的政策成果。

**（三）培育新经济增长点。**

广州作为岭南文化中心地，历史文化资源在粤港澳大湾区乃至全国都具有独特优势。随着人们追求生活品质的提升，当前文化旅游消费已成为居民消费的热点。促进历史建筑合理利用，切实打好“历史文化”牌，将文化旅游产业培育成为广州经济新的增长点，具有十分重要的现实意义。

二、起草过程

《实施办法》从2018年10月启动，市政府研究室会同市规划和自然资源局、市住建局和有关区政府组成工作组，认真学习领会国家和省市有关文件精神，先后赴北京、上海、杭州、成都、烟台、黄山等兄弟城市调研，并深入越秀、海珠、荔湾等区调研座谈，充分听取各方面意见建议，在此基础上，形成办法初稿。分别于2018年12月19日、2019年1月27日、2019年7月19日三次征求市有关部门和各区政府书面意见，所有反馈意见均已认真研究、充分吸纳，并对《实施办法》进行多轮修改完善。2019年10月12日，召开了专家论证会，与会专家对《实施办法》予以较高评价，并提出了进一步完善的意见建议，我们组织有关部门充分研究吸纳了专家意见，形成目前的征求公众意见稿。

三、起草依据和主要内容

《实施办法》主要以《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》《广州市历史文化名城保护条例》等法律、法规为依据，同时根据《住房城乡建设部关于将北京等10个城市列为第一批历史建筑保护利用试点城市的通知》《广州市历史文化名城保护条例实施方案》《广州市历史建筑保护利用试点工作方案》等文件要求，并借鉴兄弟城市的经验做法，结合我市实际制定。《实施办法》共有三十四条，包括部门职责分工、合理利用方式、土地出让环节管控、行政审批管理、消防安全保障等方面内容，主要内容如下：

**（一）放宽使用条件，促进活化利用。**结合保护利用需要及经济社会发展需求，充分发挥历史建筑的使用价值和利用效益，在现行政策法规基础上，进一步扩大鼓励性使用功能的范围，特别是鼓励引入众创空间、文化创意、科技孵化、民宿客栈、特色餐饮等新业态；为提高历史建筑的空间使用效率及适用性，允许在建筑内部合理、适度增加使用面积或调整楼层层高，在建筑外部定比例增加使用面积用于满足消防、市政等专业管理要求；延长国有历史建筑承租年限，提供租金减免，并利用国有租赁平台，加强资源统筹利用。同时，对改变使用功能、增加使用面积等活动依法作出规划许可，完善商事登记办理手续，由所在地街道办（镇政府）等专门对历史建筑依法出具场地使用证明，保障活化利用顺利开展。

**（二）坚持实事求是，加强消防保障。**由于现行消防技术规范和管理规定，不适应历史建筑利用及历史文化街区提升需要。全国也没有统一的标准和规范，住建部要求试点城市本着尊重历史、实事求是原则，积极探索符合本地实际政策举措。《实施办法》为解决消防审批制约历史建筑活化利用的突出问题，提出由住房城乡建设部门制定适应历史建筑特点和保护需要的具体建设、管理要求和保障方案（目前市住建局正在组织制定相关消防的技术指引和实施方案）。并结合前期探索经验（如恩宁路一期微改造组织多部门联合编制防火安全措施、消除安全隐患的做法），对历史建筑提出提高耐火等级、完善内部改造、增设消防设施等具体防火安全措施要求。

**（三）落实征而不拆，完善出让手续。**在城市更新和新区建设组织土地出让过程中，对历史建筑征而不拆，提出将经批准的历史建筑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和保护责任。同时，针对已收储未出让、已出让但未约定历史建筑保护事项的地块，提出了明确的责任告知、拆迁许可或征收决定调整、完善历史建筑确权登记手续等具体操作规定；并在城市更新中保护先行，设立不可移动文化遗产保护专章，落实历史建筑等保护要求和具体措施，提出修缮设计方案。

专此说明。