

城事

广州非国有历史建筑保护终于有了“大红包” 历史建筑修缮最高可补助 100 万元

千呼万唤,广州非国有历史建筑终于有了“大红包”——可以申请高达 100 万元的修缮资金补助。新快报记者了解到,《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》(以下简称《办法》)于 12 月 24 日起实施。此办法除了规定非国有历史建筑修缮可申请补助,还从修缮设计施工方案审批、建设规划许可、

施工许可、巡查和验收的各个环节加强了对历史建筑修缮的事前、事中、事后监管,增加了由区住建局对非轻微修缮的设计与施工方案进行审核的规定,对限额以下历史建筑修缮完工后出具意见。新快报以往在大宗历史建筑修缮问题报道中,专家提出的建议也被采纳进《办法》中。

■策划统筹:何姗 ■采写:新快报记者 何姗 方汝敏 王彤

每平方米补助 500 元至 1500 元不等

广州目前已公布六批历史建筑 817 处,多为民国以来有八九十年历史的老房子,亟需修缮。2018 年,广州作为全国第一批历史建筑保护利用试点城市之一,继续探索可持续保护利用新路径。为加大历史建筑保护利用力度,提高修缮积极性及修缮工程品质,依据《广州市历史文化名城保护条例》规定,市住房和城乡建设局与市规划和自然资源局制定此办法。

根据《办法》,非国有历史建筑涉及历史风貌保护、结构安全改善、基础配套设施完善等修缮并通过验收的,可向区住房和城乡建设局申请修缮补助,轻微修缮(不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等)的补助 500 元/平方米一次;非轻微修缮(除轻微修缮以外的修缮)中的钢筋混凝土框架结构、钢结构等房屋修缮一次补助 1000 元/平方米,砖木结构、砖混结构房屋一次补助 1500 元/平方米。最高不超过 100 万元。

负责对历史建筑修缮提供咨询服务的广东建筑文化遗产保护研究院相关负责人表示,很多历史建筑因年份高而破损得很严重,很多业主因为资金不足和审批流程繁长而选择轻微修缮,小修小补能暂时应付住着了事,可这样的做法是另一种破坏,补助办法出台会在一定程度上改变这种情况。

另一家负责咨询服务的机构华南理工大学建筑历史文化研究中心相关负责人也认为,历史建筑修缮补助使保护责任人的责任和权利较为对等,有助于修缮效果的提升。

广州市从化区吕田镇吕中村司马弟祠堂是历史建筑,族人黄先生听说修缮有补助,很开心。他说这个祠堂是他们宗亲的,“我们耕田的没多少钱,靠捐钱修很难的”。他说,此前曾听说会有修缮补助的政策出台,今年还曾打报告申请。

但是,华南理工大学教授郑力鹏则认为,比起责任人所尽义务和经济支出,包括限制改造、聘请设计单位、增加履行的各种程序、实施时间数倍延长等,《办法》给予的补助的力度偏小,没有吸引力,体现不出对历史建筑保护责任人的优待。而且《办法》规定的是修缮完成后补助,比现行的文物建筑保护工程资助办法还要严格。按照广州市现行的文物建筑修缮补助办法,修缮方案经专家评审后就可以申请补助了。



■历史建筑广州市象牙街 24 号在修缮时未按经专家评审的设计方案施工,失去了该历史建筑的原有风貌(右图为修缮前外观)。(图片提供:广州象城建筑设计咨询有限公司)

不动产证难办理 继承人无法享受补助

新快报记者征询了一些历史建筑业主,多数业主对补助政策表示欢迎,但也有不少业主后人表示,由于申请补助需要完成不动产登记,但是目前办理不动产登记遇到麻烦,所以无法享受到政策,甚至无法确定保护责任人,无法报规划许可,无法修缮。荔湾区多宝路多宝坊 21 号历史建筑的使用人林先生说,房子的业主是他父亲,已去世,他在办理继承时在证明继承人身份上遇到困难,一直没完成不动产登记,虽然已被鉴定为危房仍没法修。

而据增城区规划部门相关人士反

映,依据《办法》,乡村的历史建筑申请修缮及补助都需要办理乡村建设规划许可证,办理这个证需要用地红线图,而许多历史建筑都没有用地红线图,或权属不清,无法办证。

此外,据新快报记者了解,不少历史建筑尚未确定保护责任人,也无法申请修缮。

对上述问题,市规划部门相关负责人表示,近期将与相关区政府和区规划部门研究解决确定保护责任人的问题,并逐步解决其他问题。

限额以下修缮工程完工后也要验收

加强对历史建筑修缮的事前、事中、事后监管,也是《办法》令人关注之处。新快报曾报道历史建筑大新路象牙街 24 号在修缮时未按经专家评审的设计方案施工,参与评审的专家指其达不到修缮要求,失去了该历史建筑的原有风貌(详见新快报 2018 年 8 月 31 日 09 版报道《广州首次对拆除历史建筑处罚 17.1 万元 重修时未按图施工失去原风貌暴露管理漏洞》),专家建议对历史建筑修缮明确竣工验收管理规定;新快报也曾报道过麦栏街 2 号民国建筑不按咨询专家意见修缮,政府参事、人大代表建议加强历史建筑修缮过程中的监管及修缮后的专家验收。

这些意见被《办法》采纳。《办法》在目前现行限额以上的建设工程验收制度基础上,规定限额以下(工程总投资额在 100 万元以下或者建筑面积 500 平方米以下)的小型历史建筑修缮工程完工后,由区住房和城乡建设局对非轻微修缮工程审核意见的落实情况出具意见;区规划和自然资源局行政管理部门

依法对核发建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证的修缮工程出具规划核实意见;所属街道办事处(镇人民政府)对修缮开工建设信息录入和质量安全监督的落实情况出具意见。

依据《办法》,限额以上的修缮工程由设计、施工、监理单位验收,由质量安全监管机构进行监督。负责历史建筑保护规划编制的华南理工大学刘晖副教授建议,质量安全监管机构应配备熟悉历史建筑修缮的专业人员。

除了验收,《办法》还在方案审查上加强了事前的监管,规定属于非轻微修缮的,在修缮前应将设计、施工方案报区住房和城乡建设局行政管理部门审核。

对于事中监管,在《广州市历史文化名城保护条例》规定的基础上,《办法》再次明确区住房和城乡建设局行政管理部门负责巡查历史建筑修缮工程,并可委托技术巡查队伍巡查。但郑力鹏指出,巡查需要有类似城管执法队的执法权,而专业人员不具备这种权力。

城管执法机关负责 查处修缮违法行为

关于修缮违法行为的查处,《办法》明确由城市管理综合执法机关负责。而据新快报记者调查了解,目前一些城管部门对历史建筑保护违法行为的查处存在拖延甚至不作为。

新快报在 2018 年 8 月 31 日报道历史建筑象牙街 24 号没有按规划图施工失去原历史风貌后,越秀区规划分局发函提请城管部门查处并责令整改。但一年之后,即 2019 年 8 月,新快报记者走访发现象牙街 24 号仍未整改,遂于 8 月及 11 月两次向区规划分局及区城管部门反映,区规划分局随后两次发函提请城管部门查处并责令整改。2019 年 12 月 25 日,城管部门回复新快报记者称,建设单位在历史建筑修缮工程中,不按报建审批要求施工,南立面产生违法建设。城管执法部门发现后及时介入,积极开展调查取证工作。责任人拒绝配合城管执法工作,有意躲避城管执法人员。城管部门多次以现场检查、电话催促等方式督促责任人接受询问调查,但责任人拒不配合,以各种理由拒绝城管执法人员进门。下一步,将依法查封象牙街 24 号房屋的产权转移登记,对历史建筑的违法建设行为作出处理。

专家建议对抢险 设立快速补助办法

自 2016 年 5 月 1 日《广州市历史文化名城保护条例》实施后,历史建筑修缮的管理职能就从市规划部门转到市房屋管理部门,《办法》再次明确由市住房和城乡建设局行政管理部门管理历史建筑修缮监督与补助。

新快报今年 7 月曾报道增城区正果镇黄屋村历史建筑黄屋戏院两次坍塌,村委会无钱修缮,而区住建部门在接到新快报记者反映后才介入排险(新快报 2019 年 7 月 30 日《广州历史建筑民国戏院年久失修两次坍塌,增城区正果镇政府称将负责修复》)。针对此种情况,《办法》规定历史建筑经鉴定为危房的,所在地住房城乡建设部门应督促保护责任人进行治理;情况危急或保护责任人未在限期内实施治理的,由所在地住房城乡建设部门进行紧急排险。

几家历史建筑修缮咨询服务机构的负责人都表示,《办法》明确了不同部门的分工,在执行层面有清晰的指引流程。华南理工大学建筑历史文化研究中心相关负责人表示,《办法》只是开始,随后还需要制定系列修缮规程、施工标准、验收标准、巡查细则等。建议对危及建筑价值或须抢险的情况,保护责任人又确没有能力修缮的,应设立快速的补助办法。