

深读

广州历史建筑修缮新规涉风貌特色部位要区住建局审批方案

“房子漏水很严重,搞到楼板都坏了,墙面也剥落,所以急着修缮。”叶女士的房子是民国时期的红砖洋房,广州市挂牌的历史建筑,为了修房子,她最近专门咨询了海珠区住建局,因为修历史建筑要申请设计和施工方案审核,她希望得到技术指导。

这是去年 12 月出台的《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》(下简称《监管办法》)里的细化规定,据了解,她的房子只加固结构,外墙清洗和修补,楼板、局部地砖更换等,不改变结构和外立面,不需申请规划许可,但因为涉及体现历史风貌特色的部位,属于非轻微修缮,需要向区住建部门申请修缮设计方案和施工方案审核。

《监管办法》还给非国有历史建筑修缮发“大红包”,最高可获 100 万元的修缮补助。“有补助当然好啊,我也准备向区住建局申请修缮补助!”叶女士的先生对新政策很满意。

■策划:何 姗 ■采写:新快报记者 方汝敏 何 姗



■广州历史建筑昆仑三街 10、12 号正在申请修缮。

审查方案、巡查、验收,监管覆盖修缮全过程

广州至今已公布了六批共 817 处历史建筑,78%为私有产权,22%为公有产权。据市住建局相关处室负责人透露,后续批次正处于研究阶段,预计全市历史建筑将近 1000 处。

依据《广州市历史文化名城保护条例》(下称《名城条例》)规定,围绕历史建筑修缮,广州市已出台《监管办法》《广州市历史建筑保护利用规划》(下称《保护利用规划》)、《广州市历史建筑维护和修缮利用规划指引》(试行)(下称《规划指引》)、《广州市历史建筑修缮图则》(下称《修缮图则》)、《2018 年广州市历史建筑修缮工程造价指标》(下称《造价指标》)、《历史建筑结构安全与加固指引》《历史建筑修缮设计方案审核指引》(下称《设计审核指引》)、《历史建筑修缮施工方案审核指引》(下称《施工审核指引》),建立了历史建筑结构安全年度核查制度,搭建了历史建筑修缮的政策框架,为修缮监管工作制定了规则。

据介绍,《监管办法》梳理了历史建筑修缮管理流程,总共有 5 个环节:咨询、建规申请、设计和施工方案审核、施工许可证申请或街道信息录入、竣工验收,加强了事前、事中、事后监管,并制定了补助标准。

“有修缮前的方案审查、修缮中派人对施工进行全过程监管,最后还要验收,看是否符合质量要求,价值要素是否得到妥善保护才能发放补助,这是一条龙的监管。”相关处室负责人说,“我们对历史建筑修缮的监管是全方位的。”

“监管分为质量和安全两部分,其中历史建筑 32 种价值要素是质量监管的一部分。”市住建局相关处室负责人介绍道。

非轻微修缮需到区住建局申请设计、施工审核

想修缮历史建筑?先别急,作为保护责任人或使用人,你了解你的历史建筑吗?知道哪些地方是它的核心价值要素,要重点保护,不得破坏吗?

如需了解情况的,可在市规划资源

局网站(<http://ghzyj.gz.gov.cn/>)查询《保护利用规划》和《规划指引》,以及在市住建局网站(<http://zfcj.gz.gov.cn/>)查看《修缮图则》。

通过《修缮图则》和《规划指引》,你可以了解历史建筑的 32 种价值要素,获得日常维护和修缮的指引,知悉 14 类禁止对历史建筑实施的行为等内容。而看《保护利用规划》,可以知道你的历史建筑具体的核心价值要素。

今年 5 月,叶女士开始走修缮申请的第一步:修缮技术咨询。技术人员马上上门,给出指导意见,因为要对核心价值要素沿街立面进行清洗和修补,叶女士的房子属于非轻微修缮。技术人员为她出具了《历史建筑修缮技术咨询意见书》。

根据《监管办法》,涉及改变外立面或改变房屋结构(加固结构除外),才需申请办理建设工程规划许可证,因为不改变外立面和房屋结构,所以,第二步,叶女士需到海珠区规划和自然资源局获取一份免于规划许可的文件。

因为属于非轻微修缮,第三步,她需要到区住建局申请修缮设计方案和施工方案审核。

如果属于轻微修缮,则不需要申请方案审核。

修缮有工法和策略指导,有造价指标估算价格

根据《监管办法》,设计、施工方案由区住建局负责审核,可委托施工图审查机构、工程监理单位或者组织专家审核方案。据市住建局相关处室负责人介绍,为了给区局提供支撑,市住建局建立了历史建筑的专家库。

根据《设计审核指引》和《施工审核指引》,设计方案要有现状测绘图、修缮涉及的每一处价值要素的现状测绘图及现状照片、修缮部位及其做法说明、修缮前与修缮后效果的对比图。施工方案要有修缮涉及的每一处核心价值要素的单独现状分析、施工方案及步骤、所用材料及其性能、施工工艺、技术要求、详细说明等。

历史建筑保护责任人应恪守“应修尽

修”原则,充分落实《历史建筑修缮技术咨询意见书》的内容,如果对应修部分不进行修缮的,区住建局可以不予审核通过。

接下来,根据《设计审核指引》和《施工审核指引》要求,叶女士需要找到符合资质的设计和施工单位。

许多历史建筑保护责任人甚至设计单位常常不清楚如何修缮房子里出问题的地方。

《修缮图则》针对历史建筑 32 种价值要素,总结出 20 种损坏情况,针对常见的损坏情形提出对应的修缮策略和详述具体的做法。

“大部分常见问题都能通过《修缮图则》中的“修缮措施索引表”找到答案。也可参考《修缮图则》来编制设计和施工方案。”参与编制的华南理工大学林佳博士说。

“有了保护规划和专业的设计方案,还需实际的施工做法指导。”林佳表示,《修缮图则》对广州传统建筑及近现代建筑的工艺等进行了系统总结。

另外,历史建筑修缮还有《造价指标》可参考。

据林佳介绍,《造价指标》覆盖了 90%的价值要素,以《广东省传统建筑保护修复工程综合定额》为参考,结合广州的情况,直接给出某价值要素修缮或重建的单价,一目了然,便于计算。“一般的历史建筑在申请补助或找施工单位前,保护责任人都可以《造价指标》为基础,简单估算出修缮工程中价值要素的修缮金额,作为价格依据,使业主、施工方对施工价格心里有数,避免乱开价及后期结算难等问题。”林佳说。

完成施工方案审核后,由于叶女士的房子在 500 平方米以下,叶女士第四步只需到街道办理开工建设信息录入手续,领取《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》。

如果工程总投资额在 100 万元以上且建筑面积 500 平方米以上的历史建筑修缮工程,就属限额以上历史建筑修缮工程,需去区住建局申领建筑工程施工许可证。

补助:验收后一次性发,按房屋结构和面积算

只要叶女士的房子顺利通过验收,并且纳入历史建筑年度修缮计划,就可以向区住建局申请补助。

市住建局相关处室负责人说,修缮完成后一次性给补助是为了把控修缮质量,“如果还没干活就给钱,最后干坏了,不单不能给补助,还要罚款,可是部分钱已经给出去,要不回来了。”

《名城条例》第 47 条规定,非国有历史建筑保护责任人按照要求进行修缮的,可以向市或者区人民政府申请补助,政府补助的费用不低于修缮费用的百分之二十。

“根据在其他城市调研情况,很难判断私人业主修缮历史建筑花了多少钱,而且按造价给补助要专门找造价审核机构审核,花个三五万元审核造价,没必要。”市住建局相关处室负责人说。

所以市住建局根据《造价指标》,统计不同结构房子的每平方米修缮的所需金额,再折合 20%,得出每次每平方米补助的金额:轻微修缮补助 500 元,非轻微修缮的钢筋混凝土框架结构、钢结构等房屋 1000 元,砖木结构、砖混结构房屋 1500 元。

根据《监管办法》,每处历史建筑十年内只能享受一次补助资金,每次的补助最高不超 100 万元;并以不动产登记机构的合法产权面积和房屋结构为依据。

叶女士的房子是砖混结构,面积为 250.814 平方米,进行非轻微修缮,可获补助约 37.6 万元。

专题培训,分发资料,指引修缮历史建筑

近日,市住建局举办了有市规划资源局、市文广旅局、市城管局等市直各单位;各区住建(房管)局、6 家技术咨询单位和历史建筑保护责任人代表参加的历史建筑政策专题培训。

市住建局相关处室负责人透露,“817 处历史建筑,我们会尽快联合规划部门将这些政策文件下发各区职能部门。”这些文件均已在网上公开。

申报联系方式

住建部门	咨询电话
越秀区	83178612
海珠区	34381725
荔湾区	81940973
天河区	85543791
白云区	36376730
黄埔区	82111818

住建部门	咨询电话
花都区	36962150
番禺区	31032316
南沙区	39054874
增城区	82621665
从化区	37508532
市住建局	83635390

6 家免费技术咨询单位电话	
1. 华南理工大学建筑历史文化研究中心	电话:020-87112227
2. 广州市岭南建筑研究中心	电话:020-83700104
3. 广东建筑文化遗产保护研究院	电话:020-37812038
4. 广州市城市规划勘测设计研究院规划研究中心	电话:020-83843590/83843610
5. 广州大学建筑设计研究院	电话:020-86237919/86236175
6. 广州市城市更新规划研究院	电话:020-35967136