

对改变街区风貌限期拆除不适用于保护建筑

# 建议:按保护规划和修缮图则限期整改

就征求意见稿中涉及破坏历史街区风貌的罚则,有专家建议:改变历史街区传统格局和历史风貌,按照保护规划和修缮图则的规定,限期整改。整改方案应由区规划部门或区住建部门组织专家论证。而有街道综合执法办负责人则建议:规划部门应向保护责任人提供整改方案。



■传统风貌建筑线索杨巷路63号改建后,原八角形绿色窗及墙体被拆除,二楼水刷石柱子、檐饰、栏杆被刷上白漆。(左图:改建前;右图:改建后)



## 建议:破坏历史风貌由规划局提供整改方案 整改方案由专家论证

关于处罚,征求意见稿在法律责任方面几乎没有新的修改,但在现实操作中遭遇很大的不适应:

根据第七十八条,在历史文化街区进行新建、改建、扩建等建设活动,改变传统格局和历史风貌,由城市管理综合执法机关、镇人民政府责令停止建设,限期拆除,并处建设工程造价百分之十以下罚款。

但是,限期拆除这一规定显然不适用于历史文化街区因改建而改变历史风貌的保护建筑。新快报记者曾在征求意见时提出建议修改。

市名城委委员郑力鹏教授建议:

“责令停止建设,限期拆除”,‘拆除’一词过于笼统,应该改为‘按照保护规划和修缮图则的规定,限期整改’。整改方案应由区规划部门或区住建部门组织专家论证。”

第七十九条,未办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证进行加建、改建、扩建的,由城市管理综合执法部门、镇人民政府按照违法建设查处

的相关规定予以处理。

第八十二条,擅自拆改历史建筑院墙、改变建筑内部或者外部结构、造型或者风格的,由城市管理综合执法部门、镇人民政府按照有关法律、法规的规定予以处罚。

新快报记者查阅违法建设的处罚规定是:

《广州市违法建设查处条例(2015年修正本)》第三十一条(一)尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,限期改正,处以建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;(二)无法采取改正措施消除对规划实施的影响的,除按照本条例第二十条、第二十四条的规定进行处理外,可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

去年11月在查处光复南等历史文化街区25处历史建筑、传统风貌建筑或线索不当修缮时,初期没有组织专家进行勘察与评审整改方案,使街道执法办没有任何整改依据与专业标准,导致整改方法错误,造成二次破坏,如十八甫

路87号业主自行整改时,在刷了红漆的立面上再刷一层白漆。

一位街道城管说:“说实话我们执法人员拆是强项,但搞其他的肯定不行嘛。你要我们研究核心价值要素怎么恢复,说实话,我们没这个能力。”

目前,有15处传统风貌建筑或线索整改因此停顿。

多位街道综合行政执法办负责人建议:

一、在城市管理综合执法部门行政处罚的同时,规划部门应向保护责任人提供整改方案,并由规划部门督促完成整改;

二、同时处罚需要配套相应程序规定,遇到业主、承租人、施工队等多方阻挠应如何落实罚款等各项处罚,针对如何判定无法恢复原状等制定执法细则和指引,否则执法时将缺乏抓手;

三、在责任人不明、不愿承担责任时,还应明确是否代为恢复原状并明确程序及资金保障。

## 政府优先收购补助的非国有历史建筑 建议:不提政府优先收购

一些历史建筑业主、使用人对征求意见稿中的相关规定尤为关注,纷纷提出意见:

根据第六十三条,市、区人民政府可以采取收购、产权置换等方式对非国有历史建筑进行保护利用。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、区人民政府可以在同等条件下优先收购。这条规定虽然并非新增,但引起一些历史建筑业主疑虑,历史建筑业主叶雪文表示:

“《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》于2019年公布实施,至今一分钱都没用出去,说明政策不合理,无法调动建筑所有人的积极性,修缮历史建筑手续多、耗时长、成本高,政府修缮补贴远远弥补不了产权人所付出时间成本和工程成本,而第六十三条将更进一步损害历史建筑所有人的利益,一是如果政府有优先购买权,则违背历史建筑所有权人对房屋(大部分是祖屋)进行传承的实际意愿;二是如果政府不收购的操作问题,由谁来代表政府表达不收购的意见,如出现政府部门职责不清、低效,及部分不担当不作为的经办人,不愿意出证明,将严重影响历史建筑所有人的权益,房产不能过户或流通受阻将使其价值大幅降低,挂了牌的房子不值钱将引发群众的抵触情绪。”

她建议:“不应该提政府优先收购。”

根据第三十九条,在旧版条例的内容上增加了:因保护和利用需要,无法按照现行技术标准和规范进行建设的,在符合保护规划的要求,不突破原有建筑基底,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,应当制定适应保护需要的建设、管理要求和保障方案,并办理规划许可等相关手续。

历史建筑业主梁先生说:

“作为一个普通市民,如果修缮要提供这些保障方案,是太过技术性了,而且也有相应的额外经济负担,政府如果提供适当的技术和经济的支持比较合适,这样在有效保护的同时,也不会为本来容易的修缮造成太大的难题。你说某个师奶要装修,你让她看这个规定,然后自己去办,可能吗?”

而叶雪文干脆就说:

“这个内容我不太懂。”

对于第四十八条,非国有历史建筑保护责任人可申请修缮补助,曾活化利用过两栋国有历史建筑的他乡故里(广州)旅游文化发展有限公司创始人、资深建筑师李永泉建议:

“对私人修缮利用国有历史建筑,由于修缮费用较高,也应该与非国有历史建筑一样有补助。”

新条例正在市规划和自然资源局官网上公示,2023年3月3日结束,快去提出你的意见和建议吧。

网址链接:<https://ghzyj.gz.gov.cn/hdjlp/yjzj/answer/26626>

## 预保护专家论证放宽到一个月内 建议:改成15个工作日内

征求意见稿对现行条例的一些规定作了修改,放宽了要求,也引起了专家、文保人士的担忧,他们都提出了不同意见:

第十七条把预先保护制度中,区人民政府应当在接到单位或者个人的保护对象推荐建议后的7日内组织专家进行论证,改成了一个月内。

2013年,新快报曾经报道:有80年历史的名企广州第一橡胶厂有保护价值的工业遗产,建议列入保护,但在报道几天后,报道中提及的大部分厂房已被拆平或拆剩框架。市名城委委员郑力鹏教授认为:“如果说7日内组织论证时间太紧,那1个月又太长了,有保护价

值的建筑物和构筑物不但得不到及时的保护,还可能被加速拆毁。为什么要1个月?建议改成15个工作日内。”

文保志愿者杨华辉则建议:

“提高预保护的效率。当任何单位与个人推荐有价值的建筑时,应该立即启动‘临时保护机制’,再请专家论证,确定建筑是否为预保护对象。这样可以在确保建筑安全前提下,让专家充分论证。”

第三十二条,征求意见稿删除了历史建筑保护责任人的下列保护责任:保持原有的高度、体量、外观形象和色彩。

据了解,删除此条是为了适应第六十三条的新规定:历史建筑在保持原有外

观风貌和典型构件的基础上,可以通过加建、改建、扩建和添加设施等方式适应现代生产生活需要。

郑力鹏对此感到担忧,他说:

“删除以后如何在合理利用时确保历史建筑的遗产价值?”

汤国华则建议,为平衡好保护历史建筑遗产价值与合理利用,将第六十三条修改为:

历史建筑合理利用,在保持原有外观看风貌、结构安全和典型构件的基础上,可以通过室内加建、室内改建、扩建(即室外有公共空地可添加必要的消防设施)等方式适应现代生产生活、公共活动等需要。