南昌市历史建筑管理办法

(征求意见稿)

**第一章  总 则**

第一条  为加强本市历史建筑的保护管理，根据《历史文化名城名镇名村保护条例》《南昌市历史文化名城保护条例》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条  本办法适用于南昌市中心城区（西湖区、东湖区、青山湖区、青云谱区、高新区、经开区、新建区、红谷滩区、湾里管理局）行政区域范围内历史建筑的认定、保护、利用、修缮与日常管理。

第三条  本办法所称历史建筑，指经市人民政府认定公布的具有一定保护价值，能够反映历史风貌和地方特色的建筑物、构筑物。

历史建筑被依法公布为文物保护单位或登记为不可移动文物的，按照文物保护的有关法律法规、规章规定执行。

第四条  历史建筑的保护利用管理应遵循政府引导、保护为主、合理利用、严格管理、社会参与的原则。

第五条  各区人民政府（含开发区管委会、湾里管理局，以下简称“属地政府”）应当加大历史建筑保护资金投入，将历史建筑保护经费列入本级财政预算，专款专用。专项资金主要用于历史建筑的普查、认定、测绘、保护修缮补助和宣传教育等方面。

鼓励法人、公民和其他组织等社会力量依法通过捐赠、设立基金、志愿服务以及提供技术、实物等方式，参与历史建筑保护。

第六条  市人民政府负责统筹、协调全市历史建筑保护、利用、管理工作，负责中心城区历史建筑的认定和公布。

中心城区人民政府负责本辖区内历史建筑的保护、利用、监督管理工作。

历史建筑所在街道办事处、镇人民政府或指定的相关管理机构负责历史建筑的日常管理和巡查工作。

第七条  市住房和城乡建设部门会同市文化广电旅游部门负责组织、指导全市历史建筑的保护利用和监督管理工作，负责中心城区历史建筑保护相关行政审批；各属地政府住房和城乡建设部门具体负责本辖区内历史建筑的保护利用和监督管理工作。

各属地政府城管执法部门负责对辖区街道发现并移送的历史建筑修缮维护工程的违法违规建设行为依法予以行政处罚。

文化广电旅游、发改、自然资源和规划、工信、公安、商务、交通、水利、林业、农业、宗教等部门，在各自职责范围内共同做好历史建筑的相关保护管理和利用工作。

第八条  各级机关、企事业单位、社会组织和个人都有保护历史建筑的义务，必须遵守本办法。历史建筑的所有权人和使用权人，应当按照本办法的规定承担保护责任。

任何单位和个人有权对历史建筑的保护管理提出意见和建议；有义务对破坏、损害历史建筑行为进行劝阻和举报。

第九条  市名城委员会下设的专家委员会，为历史建筑普查、确定、保护、修缮和利用等提供专家咨询意见。

**第二章  历史建筑的认定**

第十条  建成五十年以上，能够反映历史风貌和地方特色，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建筑物、构筑物，符合下列条件之一的基础上，由专家委员会根据历史建筑评价指标体系对历史建筑的价值进行评定，经评定及公示无异议后按程序公布为历史建筑：

1. 与重要历史事件、历史名人相关联；
2. 在城市发展与建设史上具有代表性；
3. 在某一行业发展史上具有代表性；
4. 具有纪念、教育等历史文化意义；
5. 反映一定时期的建筑设计风格，具有典型性；
6. 建筑样式具有一定的艺术特色和价值；
7. 反映所在地域或者民族的建筑艺术特点；
8. 在城市或者乡村一定地域内具有标志性或者象征性，具有群体心理认同感；
9. 著名建筑师的代表作品；
10. 建筑材料、结构、施工技术反映当时的建筑工程技术和科技水平；
11. 建筑形体组合或者空间布局在一定时期具有先进性；
12. 具有其他价值特色的建筑。

符合前款规定但已灭失的建（构）筑物，按照原貌恢复重建或者异地迁建的，可以认定为历史建筑。

建成不足五十年，但具有特殊的历史、科学和艺术价值，或者具有特殊纪念意义和教育意义的建筑物、构筑物，可以确定为历史建筑。

第十一条  任何单位和个人，都可以向各属地政府住房和城乡建设主管部门推荐历史建筑。

结合历史文化名城保护规划，市住房和城乡建设部门定期组织各属地政府政府对本行政辖区内的历史建筑潜在对象进行调查摸底，形成拟推荐历史建筑名单。经组织专家论证、评估后确定建议名单予以公示，并按程序报市人民政府批准公布。

第十二条  经批准公布的历史建筑应在显著位置设置统一的保护标志牌，任何单位和个人不得擅自设置、移动、遮挡、涂改或者损毁。市住房和城乡建设部门负责中心城区内历史建筑测绘建档工作。

**第三章  历史建筑的保护利用**

第十三条  历史建筑报市人民政府批准公布后，由市住房和城乡建设主管部门会同市文化广电旅游部门、自然资源和规划部门编制历史建筑保护修缮图则，划定历史建筑的核心保护范围和建设控制地带，明确保护、修缮和使用要求，报市人民政府审批。保护修缮图则作为历史建筑有关行政许可的审批依据。街道办事处、居（村）民委员会应当根据保护图则，将保护要求书面告知历史建筑保护责任人。

第十四条  历史建筑保护范围内，除因保护需要建设附属设施外，不得新建建（构）筑物。

第十五条  历史建筑保护责任人的确定：

1. 国有历史建筑，其代管人是保护责任人；没有代管人的，其使用权人是保护责任人；
2. 非国有历史建筑，其所有权人是保护责任人；所有权人下落不明、无法与所有权人取得联系或者房屋权属不清晰的，代管人为保护责任人；没有代管人的，房屋使用人是保护责任人。租赁房屋另有约定的除外。
3. 所有权人不明且使用人不明的，各属地政府应当及时指定保护责任人。

国有土地上的历史建筑征收，或集体土地征收涉及历史建筑的，在移交土地储备或明确新的土地使用权人之前，由房屋所在街道办事处作为保护责任人。历史建筑移交土地储备机构后，由土地储备机构作为保护责任人。历史建筑土地使用权变更后，由新的土地使用权人作为保护责任人。

第十六条  历史建筑根据其历史、艺术、科学、社会、文化等保护价值以及建成年代等情况实行分类保护：

     （一）对保护价值高，具有典型代表性的历史建筑实行特殊保护，其结构体系、立面、平面布局和有特色的内部装饰不得改变；

     （二）对保护价值较高，具有一定代表性的历史建筑实行重点保护，其结构体系和立面不得改变；

     （三）对具有一定保护价值的历史建筑实行一般保护，其结构体系和主要立面不得改变。

第十七条  改扩建、复建的历史建筑等具有重大价值的工程必须事前进行地震安全性评价、确定抗震设防要求；具有重大历史价值或重要纪念意义的建设工程未采取抗震设防措施或者抗震设防措施未达到抗震设防要求的，其所有权人应当按照国家有关规定进行抗震性能鉴定，并采取必要的抗震加固措施。

第十八条  建设工程选址，应当尽可能避开历史建筑。因特殊情况不能避开的，历史建筑应当尽可能实施原址保护。因公共利益需要进行建设活动对历史建筑无法实施原址保护、必须迁移异地保护或者拆除的，建设单位应当制订迁移或拆除方案，经市住房和城乡建设部门会同市文化广电旅游部门组织专家论证并向社会公示通过后，报省住房和城乡建设部门会同同级文化广电旅游部门批准。任何单位或者个人不得损坏或者擅自拆除、迁移。

对历史建筑实施原址保护的，建设单位应当事先确定保护措施，报住房和城乡建设部门会同市文化广电旅游部门批准。

属地政府应在土地供应前应完成拟供用地的历史建筑调查工作，若存在历史建筑应同步征求住建部门意见明确历史建筑的四至、面积及其保护范围、保护要求等内容提供至自然资源和规划部门，纳入用地规划条件进行管控。

第十九条  土地收储前，属地政府或房屋征收部门应委托有相应资质的第三方对拟征收地块开展历史建筑调查评估工作，如发现确有保护价值的建筑物和构筑物，应及时报告给属地住房和城乡建设部门并进行预先保护。

第二十条  在城乡建设过程中，有保护价值而尚未确定为历史建筑的建筑物或构筑物面临被拆除、破坏情况的，属地政府应当组织相关部门进行现场核实，采取劝告停工等先予保护措施，并在15个工作日内提出处理意见，确有保护价值的，按照本办法规定的程序，纳入历史建筑拟推荐名录。

第二十一条  历史建筑的保护责任人应当按照《历史文化名城名镇名村保护条例》中关于历史建筑的保护要求进行维护和修缮。

对历史建筑实施原址保护或者进行外部修缮装饰、添加设施以及改变历史建筑的结构或者使用性质的，保护责任人应当向市住房和城乡建设主管部门及市文化广电旅游主管部门办理相关批准手续。

第二十二条  历史建筑保护责任人应按照经审批同意的“原址保护”“外部修缮装饰、添加设施以及改变历史建筑的结构或者使用性质”保护方案实施保护。

各中心城区住房和城乡建设部门负责对历史建筑保护责任人是否按经审批同意的保护方案实施保护进行监督管理。

第二十三条  各属地政府人民政府应明确具体单位对本辖区内历史建筑的消防及房屋质量安全工作实施监督管理。历史建筑的保护范围内不得堆放易燃、易爆、腐蚀性和其他存在安全隐患的物品，不得进行损害建筑主体结构和影响建筑安全的活动。

历史建筑保护范围内的消防设施和通道应当按照有关技术规范予以完善、优化，无法达到现行消防技术规范要求的，在确保安全使用前提下，因地制宜确定消防技术方案措施。

第二十四条  历史建筑发生损毁危险的，或被鉴定为危险房屋的历史建筑保护责任人应当立即进行抢救保护，并向所在地住房和城乡建设部门或者街道办事处报告。保护责任人不具备维护和修缮能力的，各属地人民政府应当采取措施进行保护。

第二十五条  禁止下列危害历史建筑的行为：

1. 未经批准擅自迁移、拆除历史建筑；
2. 损坏历史建筑承重结构、擅自拆卸历史建筑构件；
3. 在历史建筑上设置不符合历史建筑保护要求的广告、条幅、电子显示屏等物品；
4. 在历史建筑上刻划、涂污；
5. 擅自移动、涂改或者损毁历史建筑保护标志；
6. 其他影响历史建筑安全和风貌的行为。

**第四章 历史建筑维护修缮**

第二十六条  历史建筑所在属地人民政府应当将历史建筑修缮管理职责落实到相关街道办事处或镇人民政府，相关街道办事处或镇人民政府应将历史建筑日常巡查情况定期向中心城区住房和城乡建设部门通报。

第二十七条  中心城区住房和城乡建设主管部门应当根据街道通报的巡查情况，并结合权属所有人的意见编制含有修缮内容、资金预算的历史建筑年度修缮计划。

历史建筑濒危急需抢救的可以优先列入年度修缮计划。

第二十八条  历史建筑保护责任人原则上承担维护修缮费用。保护责任人不明的由历史建筑所在属地人民政府负责修缮。

第二十九条  属地政府应对列入年度计划的历史建筑修缮给予适当补助，补助资金原则上最高不超过修缮维护资金总额的30%，单笔补助资金最高不超过50万元。

修缮费用已由其他财政资金渠道列支的，不再安排修缮补助。同一历史建筑10年内只能申请一次修缮补助资金，因不可抗力导致同一历史建筑在10年内再次面临损毁危险的除外。

第三十条 市财政每年安排不超过170万元对各区历史建筑修缮保护及历史文化名城保护工作进行奖励性补助，按照全市高质量发展目标管理考核中历史文化名城保护相关工作考核结果，分三个等次进行奖补。具体奖励标准由市住建局另行制定。

第三十一条  修缮补助资金的使用应当专款专用，补助资金的预算申请、使用管理、发放等按照市财政资金管理有关规定执行。任何单位、个人不得弄虚作假、挪用、侵占，否则依法追究相关责任人的责任。

第三十二条  有下列情形之一的，不予拨付修缮补助资金：

（一）擅自变更保护修缮方案的；

（二）修缮工程质量、风貌不符合保护图则要求的；

（三）未按照相关程序报批的；

（四）不符合保护要求的其他情形。

第三十三条  对历史建筑不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰的轻微修缮由保护责任人自行修缮。

第三十四条  鼓励、支持个人和单位依法取得历史建筑的所有权或者使用权，在符合结构、消防等专业管理要求和保护规划要求的前提下，对历史建筑进行保护性利用，依法享有经营收益。

鼓励和引导保护责任人对历史建筑开展以旅游业、文化产业和传统手工业为主的有偿经营活动。鼓励保护责任人将历史建筑对公众开放。

**第五章 附则**

第三十五条  除历史建筑修缮补助政策外，南昌县、安义县、进贤县可参照本办法执行。

第三十六条  本办法自发布之日起实施。