

苏州市历史建筑保护利用管理办法

(2021年9月1日苏州市人民政府苏府规字〔2021〕12号文发布)

第一条 为加强历史建筑的保护利用，继承优秀历史文化遗产，更好地展示城市历史风貌，提升城市品质和文化特色，依据《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》《江苏省历史文化名城名镇保护条例》《苏州国家历史文化名城保护条例》等法律、法规，结合苏州市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于苏州市行政区域内历史建筑的认定、保护、利用和管理。

历史建筑被公布为文物保护单位、控制保护建筑的，其保护、利用、管理按照有关法律、法规执行。

第三条 本办法所称的历史建筑，是指未公布为文物保护单位并经市、县（市）人民政府认定公布的具有一定保护价值，能够反映苏州历史文化和地方特色的建（构）筑物。

第四条 具有一定完整性与真实性，且满足下列条件之一的建（构）筑物，经评估后认定为历史建筑：

(一) 体现苏州传统文化、地域特征或者时代风格，具有标志性、象征性和群体心理认同感的；

(二) 与重要历史事件、历史名人、著名建筑师相关联的；

(三) 建筑材料、结构、施工工艺代表了一定时期的建造科学与技术；

(四) 代表了地方传统建造技艺传承或者在行业技术发展史上具有代表性的；

(五) 其他具有历史、科学、艺术、文化、教育、景观价值的。

历史建筑的详细认定标准由市自然资源和规划行政主管部门另行制定。

第五条 历史建筑的保护利用，应当遵循科学规划、分类管理、有效保护、合理利用的原则，在满足保护要求、保持历史建筑核心价值的基础上，鼓励活化利用。

第六条 市、县(市)人民政府负责历史建筑的认定、保护、监督管理和利用工作。

区人民政府(管委会)负责本辖区内历史建筑的普查推荐、保护、监督管理和利用工作。

市自然资源和规划行政主管部门负责组织和指导历史建筑

普查、评审、规划管理和利用等工作，市文广旅、住建、公安、民政、财政、生态环境等主管部门按照各自职责，负责历史建筑保护、利用和管理相应工作。

第七条 市自然资源和规划行政主管部门应当建立全市历史建筑保护利用专家库，为市、县（市）、区的历史建筑认定、保护和利用等提供专家咨询意见。

第八条 历史建筑可以通过普查、推荐等途径产生。

各县（市）、区人民政府（管委会）负责定期组织历史建筑的普查，形成普查成果，并报市、县（市）自然资源和规划行政主管部门。任何单位和个人都可以向有关主管部门推荐历史建筑或者提供有关线索，有关主管部门应当及时核实并决定是否将其纳入普查成果。

普查成果应当包含初步划定的保护范围和根据需要初步划定的建设控制地带、维护和修缮要求、推荐使用功能等内容。

市、县（市）自然资源和规划行政主管部门应当定期组织专家及相关部门对普查成果进行评审，确定历史建筑的初步名单。

第九条 市、县（市）自然资源和规划行政主管部门或者县（市）人民政府指定的有关部门应当将历史建筑的初步名单通过政府官网、报纸等多种媒介向社会公示，同时征求其保护责任人

的意见，公示期为 20 个工作日。对公示有异议的，有关部门应当自接到异议之日起 7 个工作日内回复。

市、县（市）自然资源和规划行政主管部门或者县（市）人民政府指定的有关部门根据公示情况，研究确定历史建筑建议名单，报市、县（市）人民政府批准后公布。

本办法施行后公布的控制保护建筑自动纳入历史建筑名单予以公布。

第十条 市、县（市）人民政府应当对批准公布后的历史建筑设置保护标志。

第十一条 在编制历史建筑保护利用规划和相关控制性详细规划时，将下列内容纳入图则：

- （一）基本信息、核心价值、风貌特色；
- （二）保护范围及保护要求；
- （三）维护和修缮要求；
- （四）推荐使用功能；
- （五）其他要求。

第十二条 市、县（市）、区人民政府（管委会）每年应当在财政预算内安排历史建筑保护利用项目资金。

历史建筑保护利用项目资金用于下列用途：

- (一) 历史建筑普查、认定、测绘、保护标志制作；
- (二) 国有历史建筑修缮；
- (三) 历史建筑征收、居民搬迁相关补偿安置费用；
- (四) 对非国有历史建筑修缮的奖励和补助；
- (五) 历史建筑保护利用的研究和规划编制；
- (六) 历史建筑保护专家的工作经费；
- (七) 历史建筑保护利用的宣传、推广；
- (八) 对历史建筑保护利用做出重大贡献的单位或者个人的奖励。

历史建筑保护利用项目资金专款专用，并接受财政、审计部门的监督。

第十三条 市、县（市）、区人民政府（管委会）应当加强历史建筑保护的宣传教育，增强公民的保护意识；鼓励并支持单位、个人通过捐赠、资助、技术服务等方式参与历史建筑的保护工作；对在历史建筑保护利用与管理工作中做出显著成绩的单位和个人应当给予表扬或者奖励。

第十四条 依法公布的历史建筑不得擅自撤销。确因不可抗力因素或者情况发生变化需要调整或者撤销的，由市、县（市）自然资源和规划行政主管部门或者县（市）人民政府指定的有关

部门提出意见，经专家论证后，由市、县（市）人民政府决定调整或者撤销。

第十五条 城乡建设中发现具有保护价值而尚未确定为历史建筑的建（构）筑物面临被拆除、破坏等情况的，县（市）、区人民政府（管委会）应当组织相关部门进行现场核实，并依法采取劝告停工等先予保护的措施。

县（市）、区人民政府（管委会）应当依法采取先予保护措施，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，纳入历史建筑初步名录。

第十六条 历史建筑不得擅自迁移、拆除。因建设工程特别需要而必须对历史建筑进行迁移、拆除的，应当依照《历史文化名城名镇名村保护条例》第三十四条等规定执行。

迁移、拆除历史建筑的，县（市）、区自然资源和规划行政主管部门或者县（市）人民政府指定的有关部门应当指导相关单位做好建（构）筑物的详细测绘、信息记录和档案资料保存工作。

第十七条 保护责任人应当按照保护规划的要求对历史建筑进行维护和修缮。

国有历史建筑，其管理人是第一保护责任人，依法履行房屋安全管理责任；其使用权人是第二保护责任人，依法履行房屋使

用安全责任；没有管理人的，其使用权人是保护责任人。非国有历史建筑，其所有权人是保护责任人；所有权人下落不明或者房屋权属不清晰的，代管人是保护责任人；所有权人下落不明或者房屋权属不清晰的、又没有代管人的，属地街道办事处、镇人民政府为保护责任人。

历史建筑属地政府应当与保护责任人签订保护管理责任书，明确其应当承担的保护义务。

历史建筑属地政府应当将历史建筑的保护事项和享受奖励补助事项与保护责任人作出约定并签订协议。

第十八条 在历史建筑保护范围内因保护利用的需要进行的修缮、复建等工程，应当符合历史建筑保护利用规划和相关标准规范的要求，难以符合相关标准和规范的，在不减少相邻建筑原有日照时间的情况下，可以依法按照翻建的有关规定办理。

第十九条 历史建筑保护范围内的建设活动，应当符合消防、节能、民防、抗震、环保、水利、自然保护地等相关标准和规范。确因保护需要和客观条件的限制无法满足标准和规范的，应当在不低于现状的前提下，由相关部门指导保护责任人制定保护方案，必要时可以组织专家进行论证。

第二十条 县（市）、区自然资源和规划行政主管部门或者

县（市）人民政府指定的有关部门应当建立历史建筑档案。历史建筑档案应当包括下列内容：

（一）建筑艺术特征、历史特征、建设年代、核心价值及稀有程度；

（二）建筑的使用现状和权属变化情况；

（三）建筑的修缮、装饰装修过程中形成的文字、图纸、图片、影像等资料；

（四）建筑的测绘信息记录和相关资料；

（五）其他有关技术资料。

第二十一条 历史建筑保护责任人按照历史建筑保护要求对历史建筑进行维护和修缮的，可以享受奖励和补助。

历史建筑已享受控制保护建筑奖励和补助的，不再重复奖励和补助。

第二十二条 充分发挥奖励和补助资金的作用，引导和促进历史建筑的活化利用，鼓励通过减免国有历史建筑租金、优化历史建筑租赁政策等方式，促进历史建筑的合理利用。

第二十三条 在符合相关规划和历史建筑外观、风貌、安全的前提下，利用历史建筑兴办文化创意、科技研发、健康养老、工业旅游、众创空间、生产性服务业、互联网+等新业态的，经

县（市）、区人民政府批准，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策，过渡期为 5 年。过渡期满后需按新用途办理用地手续的，符合划拨用地目录的，可以划拨方式供地。

第二十四条 本办法自 2021 年 11 月 1 日起施行。市政府之前发布的文件与本办法不一致的，按照本办法规定执行。