

广州市第八批历史建筑保护利用规划 文本

广州市规划和自然资源局

2026年5月

目 录

第一章 总则	1
第 01 条 编制背景	1
第 02 条 规划对象	1
第 03 条 规划依据	1
第二章 保护管理	2
第 04 条 保护范围	2
第 05 条 建筑价值要素	3
第 06 条 户外广告和招牌设置	4
第三章 活化利用	4
第 07 条 活化利用原则	4
第 08 条 活化利用功能与鼓励政策	5
第 09 条 禁止性使用功能	6
第四章 规划实施与保障措施	6
第 10 条 资金保障	6
第 11 条 规划衔接	7
第 12 条 公众参与	7
第 13 条 监督检查	7
第 14 条 部门联动	7
第五章 附则	8
第 15 条 规划成果	8
第 16 条 强制性内容	8
第 17 条 规划解释权	8
第 18 条 生效执行	8
第 19 条 修改程序	8

第一章 总则

第 01 条 编制背景

为加强广州市历史建筑保护和活化利用管理，依据《广州市历史文化名城保护条例》要求制定本规划。本规划立足历史建筑的保护利用需求，从单一划定保护线转向聚焦“价值要素保护、现状改善整治、活化利用指引”三大关键环节，以三维立体形式呈现历史建筑价值要素，精准提出关键价值点的改善指引与活化利用意向，使保护利用规划成为“面向公众的通识读本”和“指导专业技术人员的专业工具书”。

第 02 条 规划对象

本保护规划以广州市第八批历史建筑为对象，其保护管理、保护范围内的各类建设活动均适用本规划。

第 03 条 规划依据

1. 法律法规

- 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- 《中华人民共和国文物保护法》（2024 年修订）；
- 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 年修正）；
- 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017 年修订）；
- 《古树名木保护条例》（2025 年）；
- 《广东省城乡规划条例》（2013 年）；
- 《广东省实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》（2019 年修正）；
- 《广东省历史文化名城名镇名村保护条例》（2025 年）；
- 《广州市历史文化名城保护条例》（2024 年修订）；
- 《广州市国土空间规划条例》（2025 年）；

2. 上位规划及相关规划

- 《广东省国土空间规划（2021-2035 年）》（2023 年）；
- 《广州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（2024 年）；
- 《国家历史文化名城广州历史文化名城保护规划（2021—2035 年）》（2025 年）；
- 《广州市历史建筑保护利用规划》（第 1-7 批）；

3. 部门和地方规章以及其他政策文件

《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》(2019年)；
中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（2021年）；

中共中央宣传部 文化和旅游部 国家文物局印发《关于学习贯彻习近平总书记重要讲话精神全面加强历史文化遗产保护的通知》（2022年）；

《自然资源部 国家文物局关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化遗产保护管理的指导意见》（2021年）；

《住房和城乡建设部办公厅关于进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作的通知》（2021年）；

中共广东省委办公厅 广东省政府办公厅印发《在城乡建设中加强历史文化保护传承的若干措施》（2022年）；

《城市规划编制办法》（2006年）；

《广州市关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见》（2021年）；

《广州市城乡规划程序规定》（2019年修订）；

《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》（2021年）；

《广州市户外广告和招牌设置管理办法》（2020年）；

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》（2024年）；

《广州市历史建筑修缮补助办法》（2024年）；

《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（2026年）。

4. 技术标准与规范

《城乡历史文化保护利用项目规范》（2023年）；

《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑评价标准》（2023年）。

第二章 保护管理

第 04 条 保护范围

1. 核心保护范围划定

本规划为每处历史建筑划定保护范围，具体四至范围详见保护图则。

保护范围划定原则：历史建筑核心保护范围划定以建筑产权边界及历史格局为依据，便于保护管理和活化利用实施。

2. 核心保护范围保护要求

(1) 应依法合理保护和使用历史建筑。

(2) 任何单位和个人不得擅自设置、移动、遮挡、涂改或者损毁历史建筑保护标志。

(3) 在历史建筑的核心保护范围内依法进行新建、扩建以及改变外立面或者结构的活动，建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，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，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。

(4) 在历史建筑的核心保护范围内进行改建活动，在高度、体量、色彩等方面应与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。

(5) 在历史建筑的核心保护范围内修建道路、地下工程以及其他市政公用设施的，应当采取有效的保护措施，不得损害保护对象。

(6) 历史建筑设置户外广告、招牌、雨棚、空调、连廊、雕塑、环境卫生设施等外部设施或进行装饰的，不得损坏或遮挡历史建筑的核心价值要素，且应当与历史建筑的历史风貌协调。

(7) 在历史建筑的核心保护范围内新建、改造城市管线应当入地埋设，因条件限制无法入地埋设或者需要采用沿墙敷设方式的，应当进行隐蔽或者技术处理，确保符合保护要求。

(8) 应对严重影响历史建筑安全和风貌的加建、改建设施进行逐步整治或拆除。

(9) 临近核心保护范围的建设工程应采取必要的保护措施保障历史建筑安全。

第 05 条 建筑价值要素

核心价值要素以最能集中体现历史建筑价值风貌特色的建筑外部风貌要素为主，包括具有特色的立面、平面、主体结构、室内外装饰和构件等。鼓励对历史建筑价值要素以外的建筑构成要素进行多种形式的合理改造和活化利用。

1. 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑的核心价值要素信息表所包含的价值要素。

2. 核心价值要素的修缮利用不得破坏历史风貌，除核心价值要素之外的部分，经相关部门批准后可进行合理改造。

3. 主要立面作为核心价值要素的，不得随意改变其整体形状、材质、色彩、原门窗洞口的位置，涉及立面修缮、局部改造或材质替换的，需与立面整体风貌相协调，并遵循可逆性和可识别性原则。

4. 特色部位、装饰构件、材料作为核心价值要素的，不得随意改动位置、材质、工艺、色彩，遵循真实性原则。

5. 建筑内部具有一定特色的传统铺装、特色部位、装饰构件、材料等保护要素，鼓励在建筑修缮和活化利用过程中进行保留和合理利用。

每处建筑的核心价值要素、建议保护价值要素和环境要素详见图则。

第 06 条 户外广告和招牌设置

1. 历史建筑核心价值要素部位不得随意设置广告、招牌进行遮挡（店招、匾额、广告等本身已属于核心价值要素的除外）。

2. 在历史建筑其他位置设置广告、招牌的，其位置、尺寸、形制、色彩不得遮挡核心价值要素，与建筑整体风貌相协调，并符合《广州市户外广告和招牌设置管理办法》的相关规定。

第三章 活化利用

第 07 条 活化利用原则

1. 合理利用

历史建筑的合理利用须符合相关法律法规、技术规范的规定及本规划要求。

2. 适度利用

历史建筑的利用方式和使用强度应根据建筑类型、规模、特色确定，避免因不合理利用造成建筑损害。

3. 多元利用

历史建筑的利用方式应根据建筑所处环境和不同人群使用需求确定，鼓励原住民和

其他人群对历史建筑进行多功能混合使用，促进历史建筑与现代生活的融合发展，合理利用环境要素中的水体、古树名木、绿地等提升生物多样性。

4. 开放利用

鼓励历史建筑及外部空间环境对公众和社会开放，充分发挥建筑价值特色，融入城市发展，提升社会、经济、文化、生态效益。

第 08 条 活化利用功能与鼓励政策

1. 鼓励使用功能建议

在严格保护的基础上，鼓励历史建筑延续原有功能或用于公共服务设施以及科技孵化、文化创意、非物质文化遗产保护、老字号经营、岭南民间工艺传承等业态：

(1) 符合保护要求的原有功能

鼓励延续传承原有生产生活方式，从事当地特色产业的生产经营等相关活动。

(2) 文化展示与文化创意场所

- ①重大事件和重要人物的纪念场馆；
- ②历史、文化、艺术、科学等展览场馆、博物馆；
- ③文化研究、创意、办公等场所。

(3) 公共服务设施

- ①行政管理设施，如社区管理公共中心、居委会、社区活动室；
- ②社区服务设施，如社区服务中心、社区服务站、老年之家、物业管理等；
- ③医疗卫生设施，如社区卫生服务中心或服务站、残疾人康复服务中心等；
- ④文化体育设施，如文化站、文化室、少年宫等；
- ⑤社会福利设施，如日间照料中心等。

(4) 商业服务设施

如旅游观光、休闲娱乐、画廊、书店、咖啡店、特色文化体验店、特色餐饮、民宿等。

(5) 根据历史建筑区位和特点，保障历史建筑安全和价值特色展示的其他合法用途。

2. 功能兼容性与鼓励政策

符合结构、消防等专业管理要求和保护图则要求的前提下，可以对历史建筑开展多功能使用：

(1) 所有权人、管理人或者使用人可以采取功能置换、兼容使用、经营权转让、合作入股等多种形式对历史建筑进行利用。

(2) 历史建筑保护责任人可以依法合理利用历史建筑，并向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请相关信息和技术咨询服务。

(3) 采取出租方式对国有历史建筑进行利用的，租赁期限最长为二十年。

(4) 在保持建筑原有外观风貌和典型构件的基础上，可以通过加建、改建、添加设施等方式适应现代生产生活需求。

(5) 鼓励社会资本参与历史建筑合理利用。市、区人民政府应当支持第三方运营主体，通过房屋置换、租赁、收购、产权转让、协议托管、退租等方式，归集历史建筑产权，统一实施修缮、利用、运营等工作。

(6) 在符合保护规划和相关法律法规要求的前提下，对历史建筑进行合理利用，改变房屋使用用途和增加建筑面积的，如不办理产权登记，无需计算容积率、无需补缴土地出让金。

第 09 条 禁止性使用功能

1. 在建筑物上刻划、涂污。
2. 在建筑物内堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品。
3. 在屋顶、露台或者利用房屋外墙搭建建筑物、构筑物。
4. 占地违章搭建建筑物、构筑物。
5. 擅自拆改院墙、改变建筑内部或者外部的结构、造型和风格。
6. 实施损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑物安全的行为。
7. 其他影响历史建筑保护的行为。

第四章 规划实施与保障措施

第 10 条 资金保障

1. 历史建筑的保护经费应纳入财政预算，保证投入。市、区人民政府通过建立奖励补助制度等方式统筹保障历史建筑的保护利用。

2. 可结合城市更新、老旧小区改造、乡村振兴等工作推进历史建筑的保护利用。

3. 引导社会力量以投资、租赁、捐赠、资助、提供技术服务、志愿服务等方式，参与历史建筑的保护利用。

4. 鼓励金融机构和地方金融组织创新金融服务和产品，为历史建筑保护利用提供融资、保险、担保等服务。

5. 建议设立历史建筑保护专项资金，用于保护规划编制、国有历史建筑修缮和非国有历史建筑修缮补助、档案管理工作，专款专用，并接受财政、审计部门的监督。

第 11 条 规划衔接

1. 本规划审批通过后，应将保护范围和保护要求纳入控制性详细规划。

2. 清理现行涉及历史建筑保护范围各类规划，对不符合历史建筑保护要求的内容进行适当调整。

第 12 条 公众参与

建立公众参与机制，本规划审批通过后向全社会公布，接受公众监督，并通过媒体宣传推广和提升各部门、镇街、企事业单位、群众等的保护意识。

第 13 条 监督检查

1. 加大对历史建筑的规划管理力度，对涉及历史建筑保护范围的所有建设活动要按照《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》《城市紫线管理办法》《广州市历史文化名城保护条例》和本规划，进行集中统一的规划控制和管理。

2. 各级政府、管理部门、相关责任人违反法律法规规定和本规划的行为，按照相应法规进行严格查处。

第 14 条 部门联动

1. 在历史建筑核心保护范围内进行建设活动需申请规划许可时，市规划和自然资源部门在作出规划许可前，应当根据工程具体情况征求文化广电旅游、住房城乡建设或者其他行政管理部門的书面意见，组织专家论证和征求公众意见。

2. 住房城乡建设部门负责历史建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作，依职责提供修缮施工图设计文件和施工方案的技术咨询服务，对历史建筑修缮工程进行巡查。

3. 建筑工程开工前，建设单位或者个人应当依法取得施工许可证，属于限额以下小型工程无需取得施工许可证的，按照本市限额以下小型工程管理相关规定执行。

4. 财政、城市管理、公安、环境保护、水务、交通、林业园林、旅游、工商、民政、农业、宗教、港务、民防、地震等有关行政管理部门依据各自职责，共同做好历史建筑保护的相关工作。

5. 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前，保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。

第五章 附则

第 15 条 规划成果

本规划由文本、图则组成，文本与图则具有同等法律效力。

第 16 条 强制性内容

1. 本规划的强制性内容包括文本中的下划线条文和图则中的保护范围、核心价值要素及保护要求。

2. 所有强制性内容必须严格执行。

第 17 条 规划解释权

本规划的解释权属于广州市人民政府规划和自然资源部门。

第 18 条 生效执行

本规划依法定程序报批并公布，由规划和自然资源部门执行。

第 19 条 修改程序

本保护规划一经批准，原则上不得调整，确需调整和修改的，应按程序报批。

广州市第八批历史建筑



正南路 2 号

保护利用规划图则

广州市规划和自然资源局

2026 年 05 月

简介

正南路2号于民国时期建成。楼高四层，有庭院，外观完整，外观多处有线条装饰。具有一定的历史和艺术价值。

目录

1. 建筑概况

- 1.1 基本信息
- 1.2 区位环境
- 1.3 价值认定

2. 保护内容

- 2.1 保护范围
- 2.2 核心价值要素

3. 活化利用指引

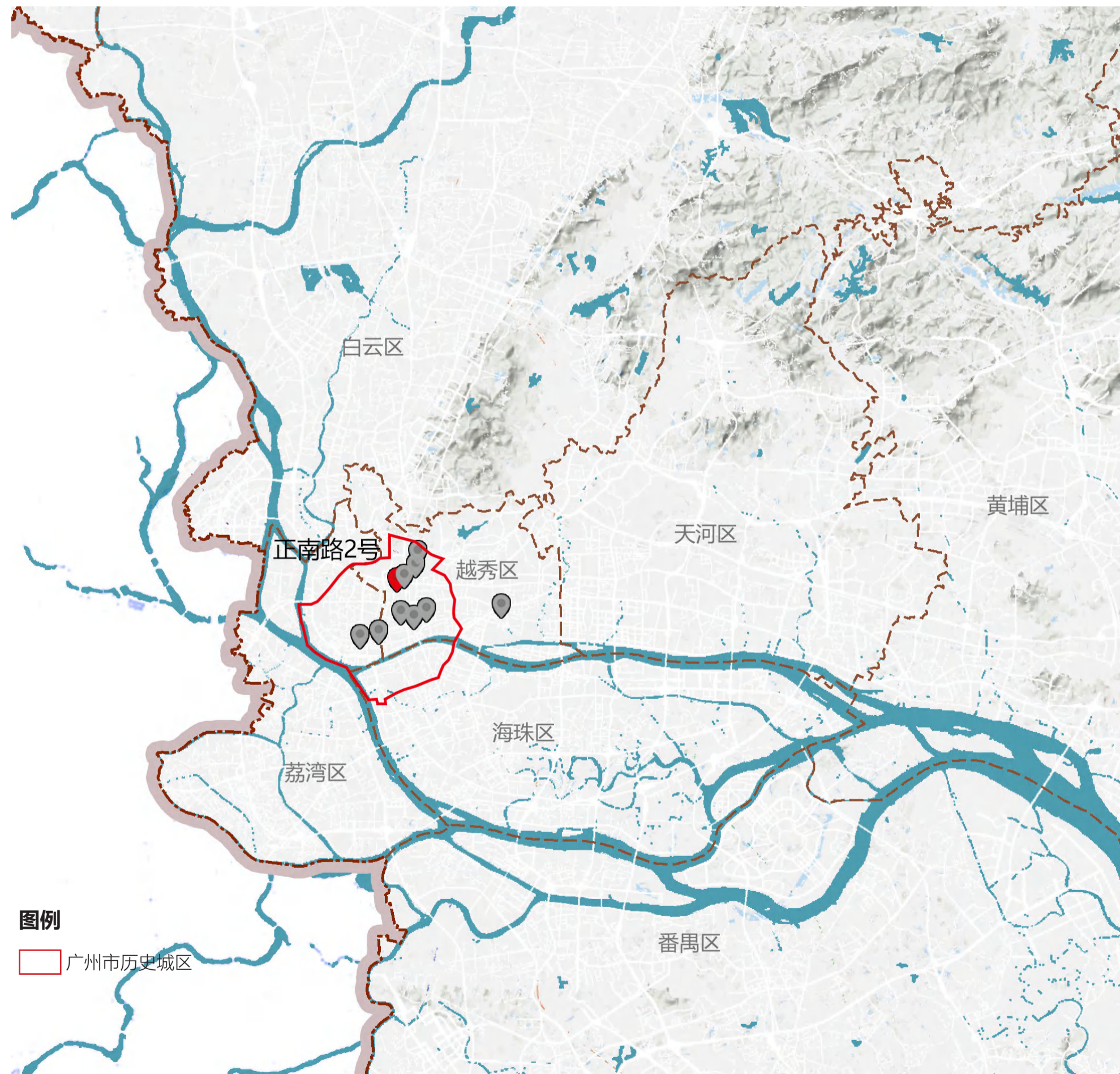
- 3.1 功能指引
- 3.2 保养维护指引
- 3.3 修缮指引
- 3.4 改善指引
- 3.5 抢险加固指引

4. 资料附件

- 4.1 建设修缮工程指引
- 4.2 周边历史文化资源表

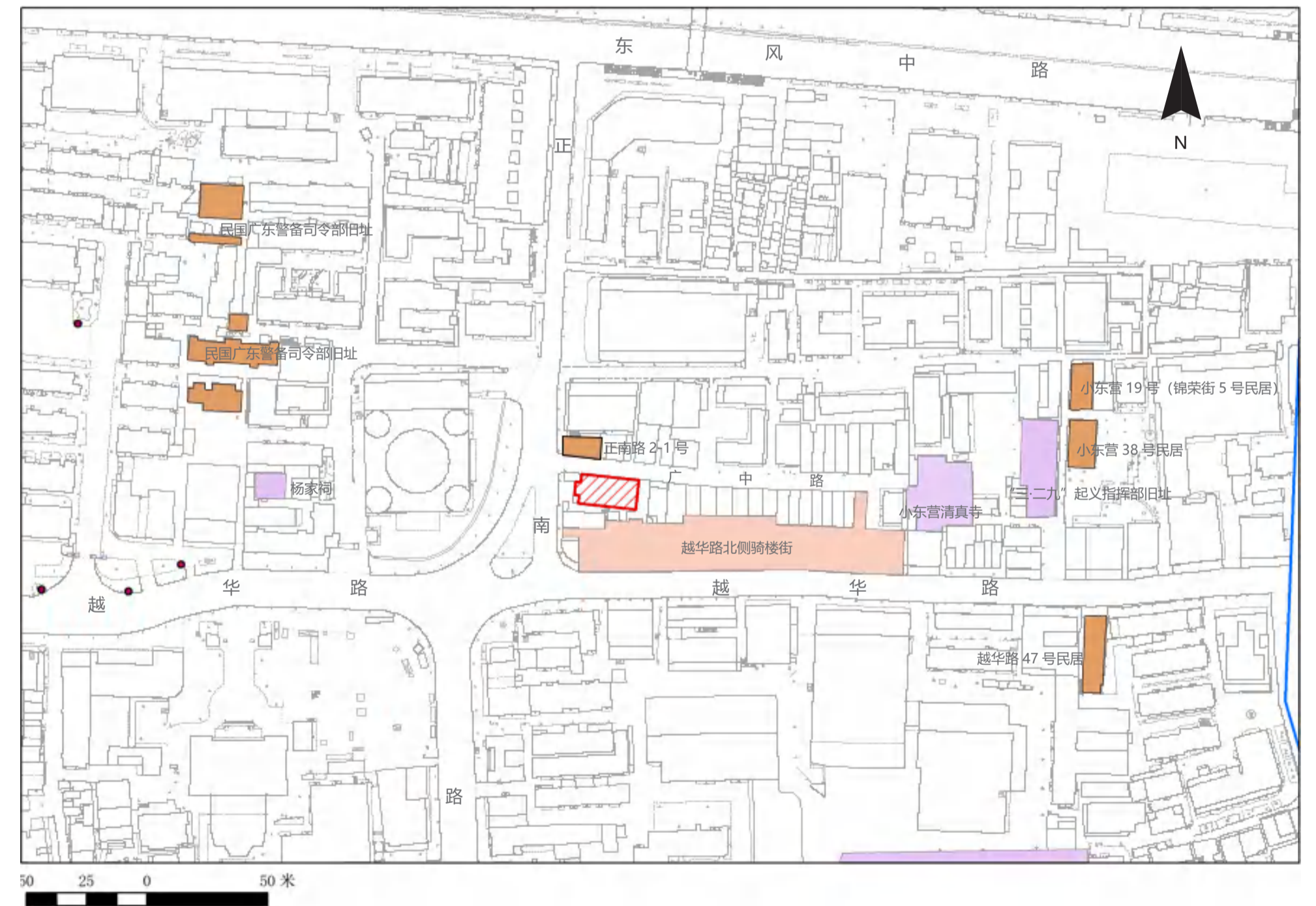
1.1 基本信息

名称	正南路2号	核心保护范围	306 m ²
编号	GZ_08_0001	始建年代	民国时期
公布时间批次	2024年12月30日(第八批)	建筑类型	办公类建筑
地址	越秀区北京街道正南路2号	建筑结构	钢筋混凝土结构



广州市第八批历史建筑分布图

1.2 区位环境



正南路2号位于越秀区北京街道，周边历史文化资源丰富，包含杨家祠、小东营清真寺等文物保护单位，锦荣街5号民居等历史建筑，临近越华路北侧的骑楼街。

- 图例
- 正南路2号
 - 文物保护单位
 - 历史建筑
 - 骑楼街
 - 古树名木
 - 历史水系

1.3 价值认定

民国时期现代派风格特征的公共建筑

正南路2号楼高四层，立面设有窄长窗洞，其两侧有装饰线条，窗洞尺寸和形式反映出建筑作为公共办公空间的功能形式。西侧入口前有庭院，主入口形式对称分布，立面两侧有水平向装饰线条。建筑室内楼梯采用红色水磨石台阶，铁艺栏杆及木扶手，样式精美。该建筑平面布局和立面开窗方式均体现出民国时期现代派风格特征。



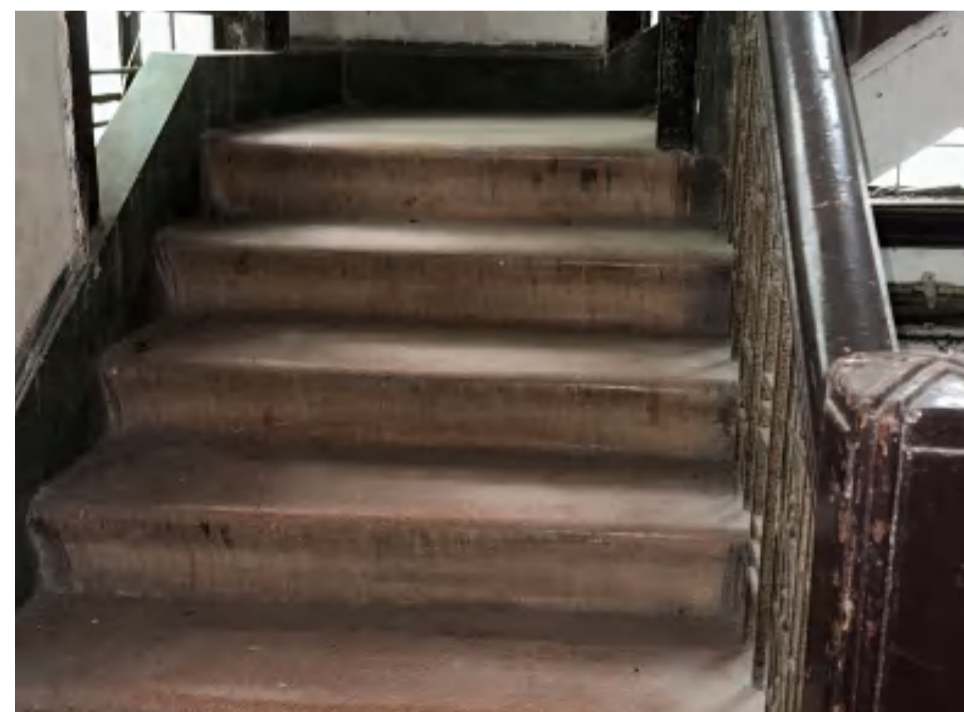
装饰线条



室内楼梯

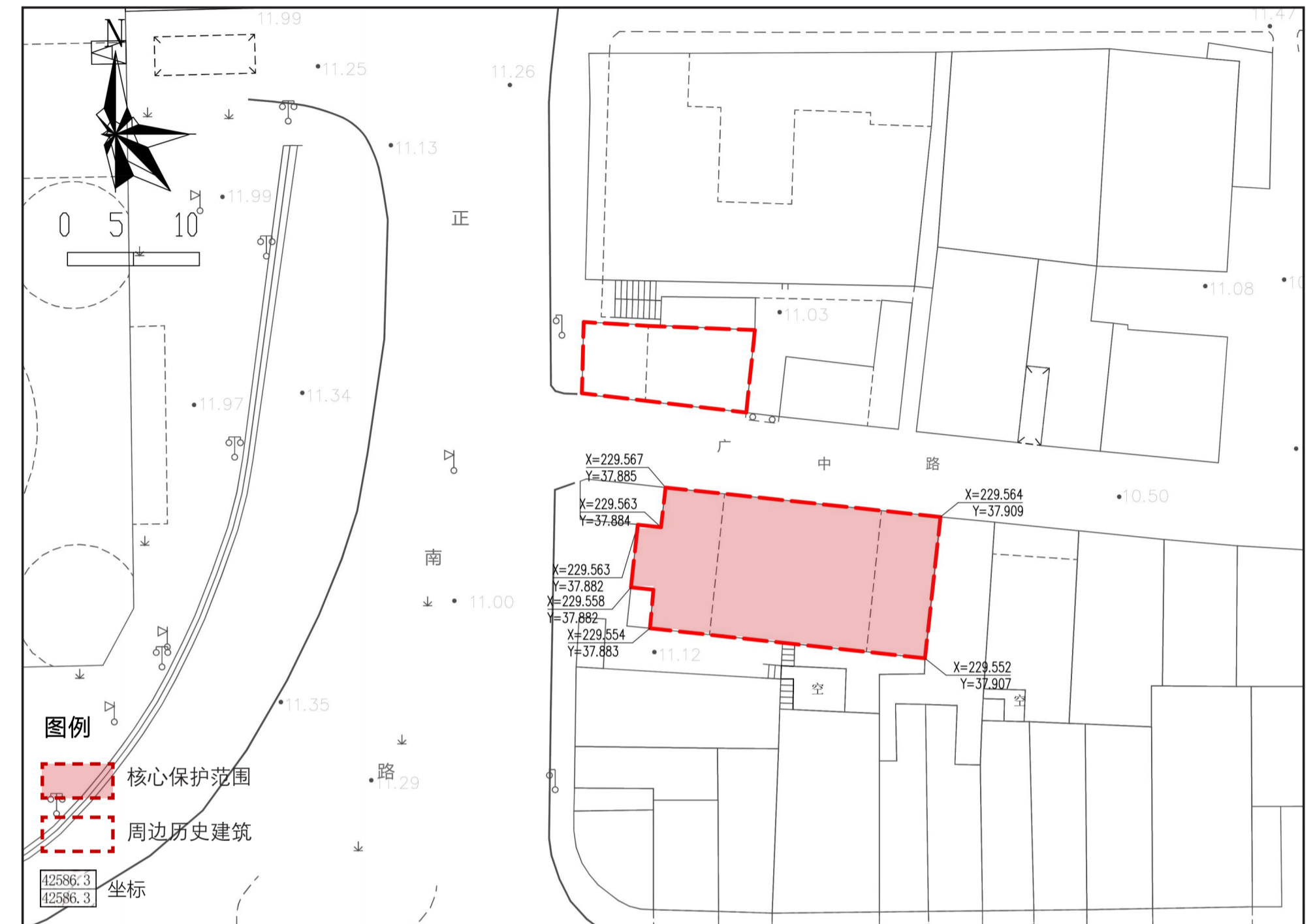


窗户



室内楼梯

2.1 保护范围



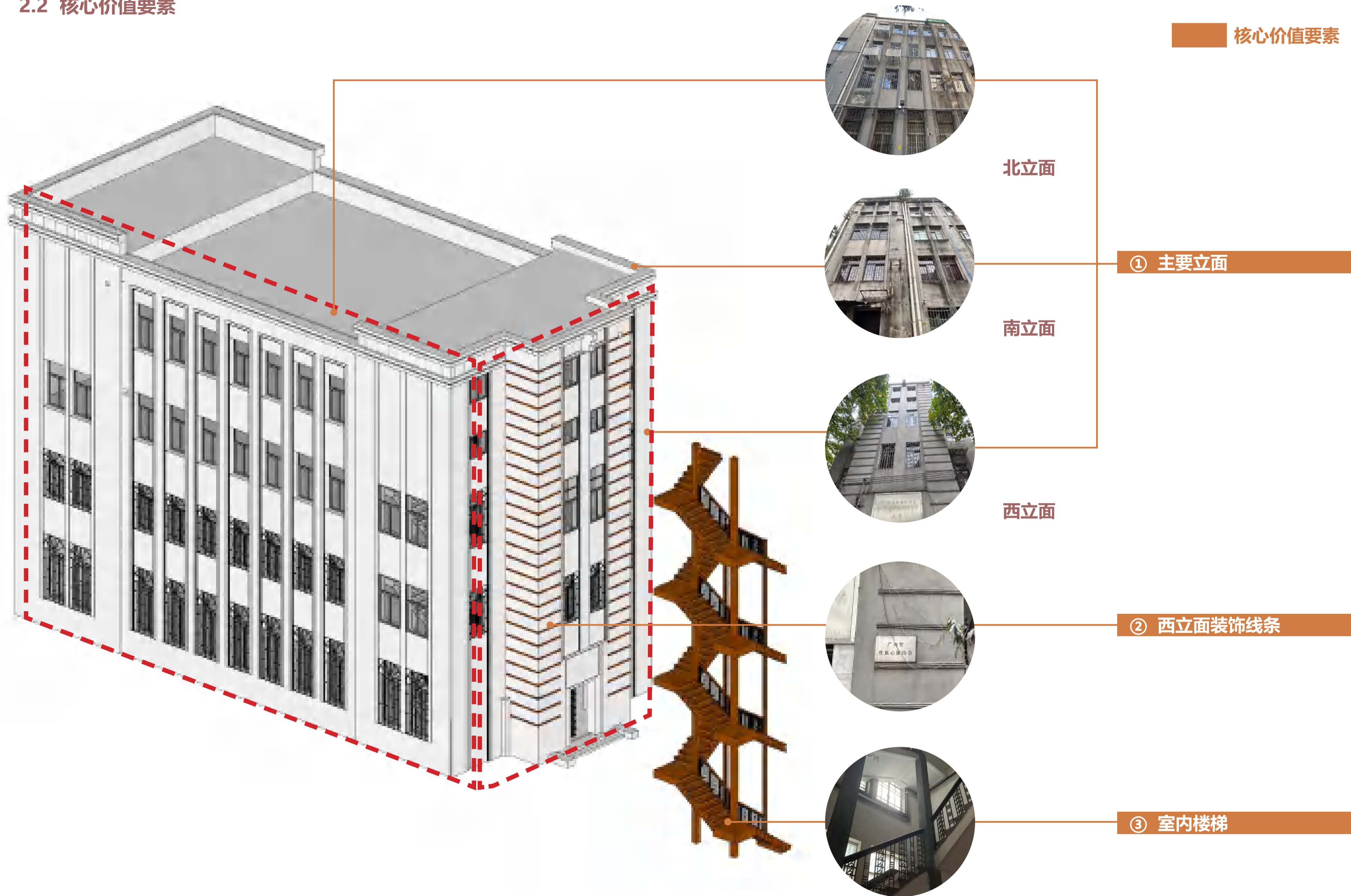
一、保护要求

- 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑主要立面及核心价值要素信息图中所包含的价值要素。
- 核心价值要素材料、构造等不得擅自改变。

二、禁止使用功能

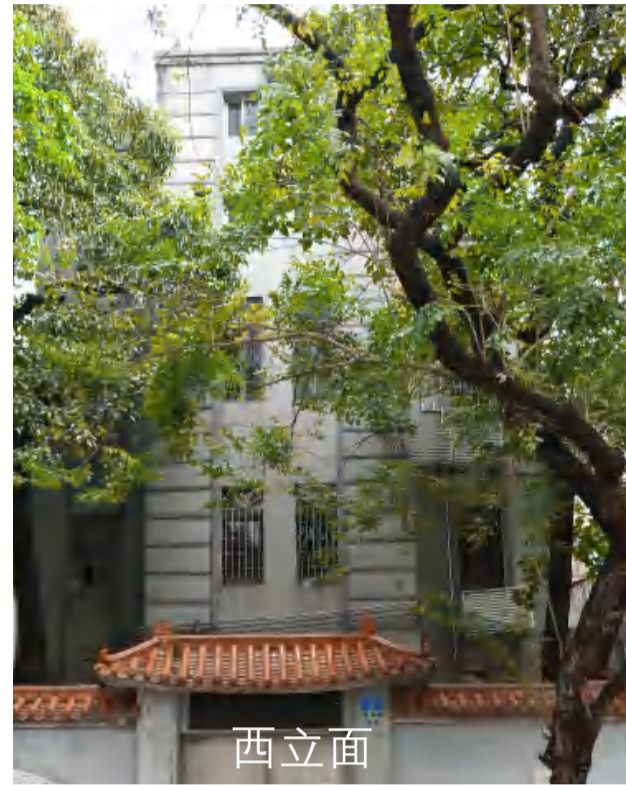
- 禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。
- 禁止占地违章搭建建筑物、构筑物等违法建设行为。
- 禁止随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。
- 保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。
- 使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。

2.2 核心价值要素



2.2 核心价值要素

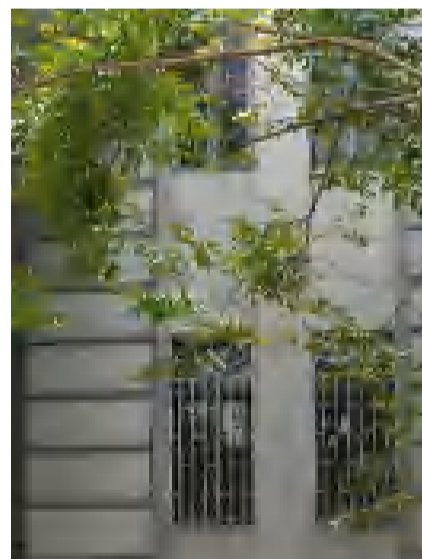
①. 主要立面



保护要求

- 不得随意改变立面整体风貌、比例、尺度。
- 修缮或局部改动须遵循可识别和可逆原则，严禁采用瓷砖、油漆等不可逆装修材料。
- 后加雨棚、空调外机支架、外侧防盗网、违建等影响历史建筑风貌的相关构件或构筑物应逐步整治或拆除。

②. 西立面装饰线条



保护要求

- 保护西立面装饰线条，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

③. 室内楼梯



材料：铸铁、木、水磨石

保护要求

- 保护室内楼梯、铁艺栏杆、木扶手、水磨石，踏步优先选用原材料修缮。

3.1 功能指引：可活化为创意办公，室内展览，商业等多种功能用途



创意办公

- 在保护建筑现状格局的基础上优化办公体验。
- 鼓励采取定时开放、预约开放、挂牌介绍说明等多种形式对公众开放，充分彰显历史建筑的特色价值。



休闲商业

- 可结合院落空间设置功能，例如书店、手工艺作坊、工艺品售卖、精品民宿等。



餐饮

- 结合建筑原本的室内布局，可改造成餐饮服务功能。



公寓

- 结合建筑原本的室内格局，改造成住宿公寓、青年旅社等，提供旅游住宿服务。

参考书籍：

- 广州历史文化名城保护实践案例集 第1辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2022.12.
- 广州历史文化名城保护实践案例集 第2辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2024.12.
- 历史文化保护与传承示范案例 第1辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2021.10.
- 历史文化保护与传承示范案例 第2辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2023.09.

3.2 保养维护指引：可对建筑定期开展检查、保养维护

维护清洁卫生

清扫屋面、清洁建筑构件等。

维护防灾设施

维护配置必要的消防器具、消防设施等。

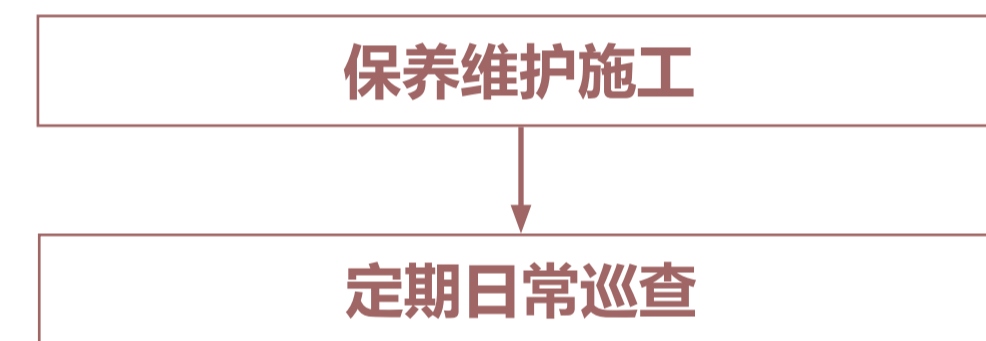
防渗防潮

进行屋面、墙面、地面等的零星修补、除草；修补和疏通排水通道；修补泛水和散水；修补门窗等。

维护结构构件

进行构件的白蚁查杀、零星修补等。

保养维护技术流程指引



保护责任人按照实际施工内容填写《历史建筑保养维护工程记录表》，自行开展保养维护施工并于完工后提交主管部门备案。

主管部门应在定期日常巡查工作中安排保养维护工程的抽查验收。按照已备案的申请表、记录表，对保养维护工程进行抽查，确保申请内容与施工内容一致，且符合保养维护工程的相关要求。

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑立面修缮指引

正南路2号民居建筑立面修缮应符合保护要求，其中水刷石饰面、立面装饰线条等应按照原样式、原工艺修缮；立面窗框应统一色彩，且符合历史风貌特征；防盗网应放于室内或采用深色材质。

建筑核心价值要素构件修缮指引

西立面装饰线条			
	剥落	开裂	后加饰面
	整块构件区域尽量选用相近色彩水刷石修补	揭除裂缝两侧部分水刷石，原色彩重做	人工凿除后期添加饰面层，清理表面
室内楼梯			
	铁艺构件锈蚀	铁艺构件缺损	水磨石表面磨损
	清除腐蚀层，喷涂原色彩防锈漆	原样式焊接金属片，喷涂原色彩防锈漆	底层粉刷，铺同样式石子浆，磨光打蜡

图例
破坏类型
修缮措施

不同建筑构件及材质修缮工法可查阅《广州市历史建筑修缮图则》

建筑结构加固指引

1. 当建筑结构问题超出日常维护范畴，则应由有资质的房屋安全鉴定机构对建筑进行检查鉴定，并根据结果，依照历史建筑的修缮原则，由有经验的相关专业人员或单位进行设计和施工。

当符合下列情况之一时，应对历史建筑结构进行结构检查鉴定：

- 1) 需要改动结构、改变使用功能或增加荷载时；
- 2) 在使用中或日常检查时发现结构异常或老化严重，对建筑结构安全性、可靠性有怀疑时；
- 3) 设计单位认为有其他需要时。

2. 加固原则

2.1. 结构属于价值要素：

- 1) 应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；
- 2) 应以加固为主要修缮方式，加固修缮不可破坏原结构，且后加构件应与原物有所区别；
- 3) 结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；
- 4) 当原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

2.2. 结构不属于价值要素：

有条件情况下建议保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

结构可能出现的问题及修缮措施：

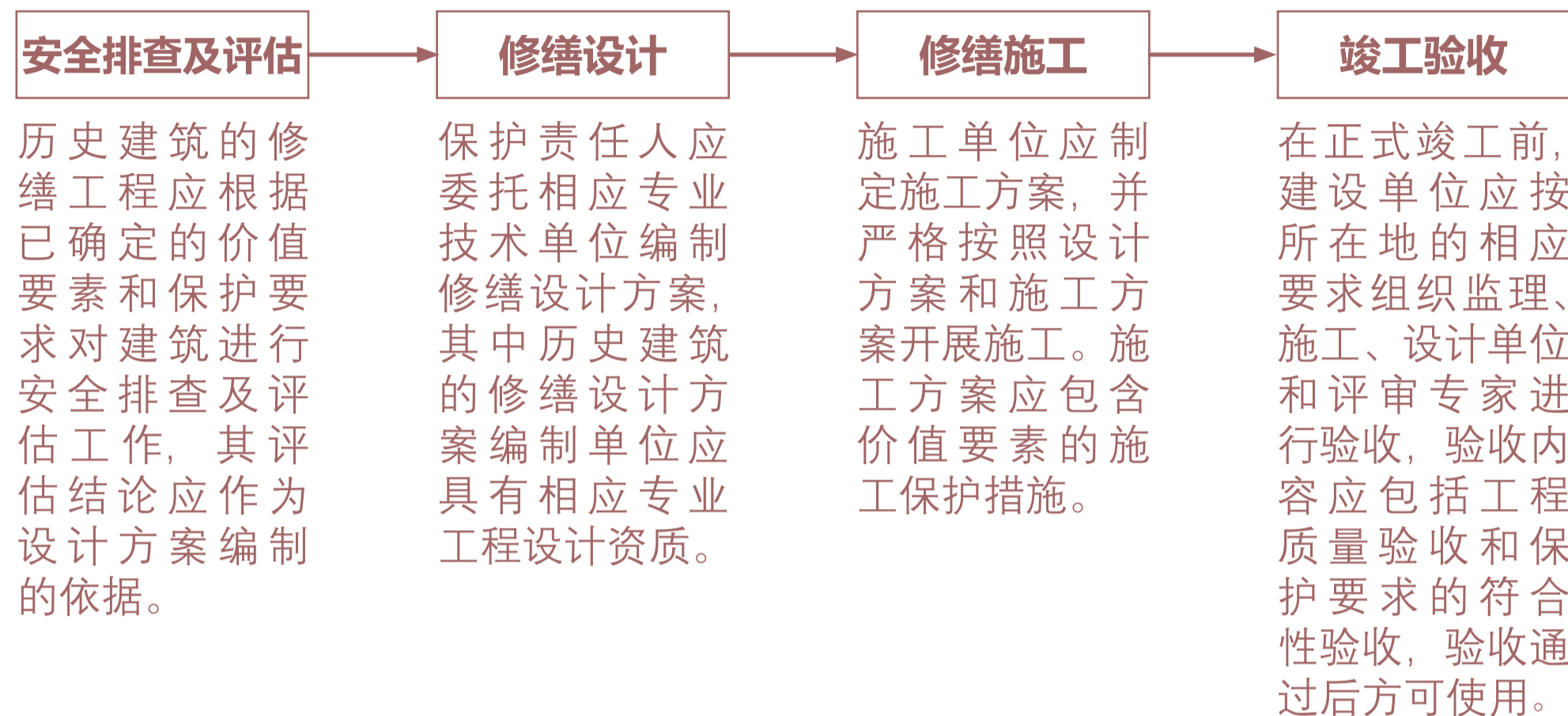
钢筋混凝土			
	裂缝、露筋锈蚀	倾斜	渗漏、腐蚀
	外粘型钢加固法	整体拆换法	增大截面加固法

图例
破坏类型
修缮措施

可结合具体问题查阅《历史建筑修缮与加固技术标准》《广州市历史建筑结构安全与加固指引》

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

修缮技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

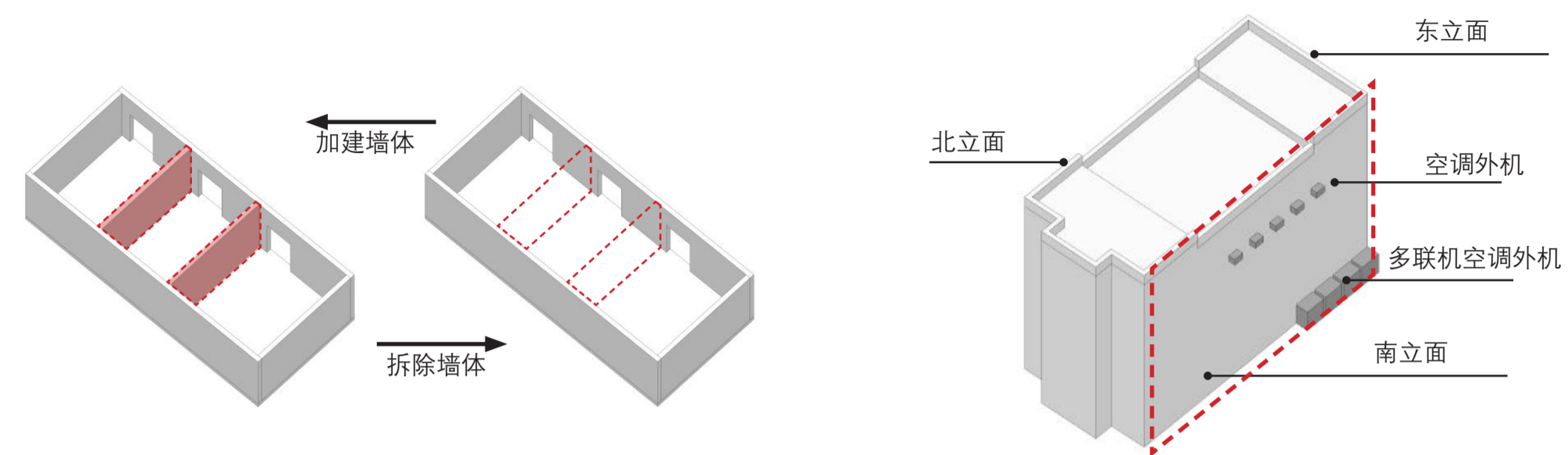
- **修缮工程** 对于价值要素存在安全隐患、建筑有损毁危险或经抢险加固尚未全面修缮的历史建筑，保护责任人应向主管部门申请进行修缮维护，延续其价值。

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

- **第八条** 修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，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，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。
- **第九条** 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案，报区住房城乡建设部门审核。

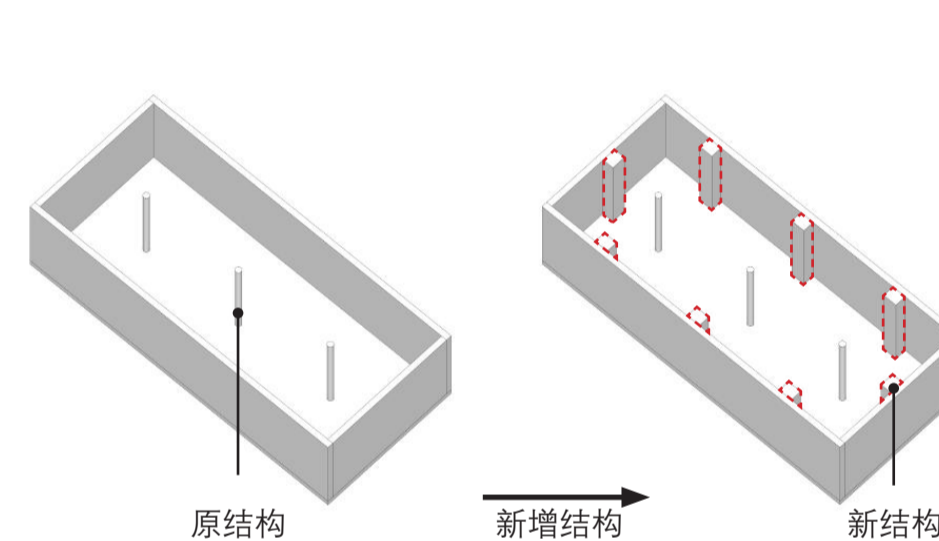
详细流程指引参见料资附件 4.1 建设修缮工程指引

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能问题使用性能问题进行改善

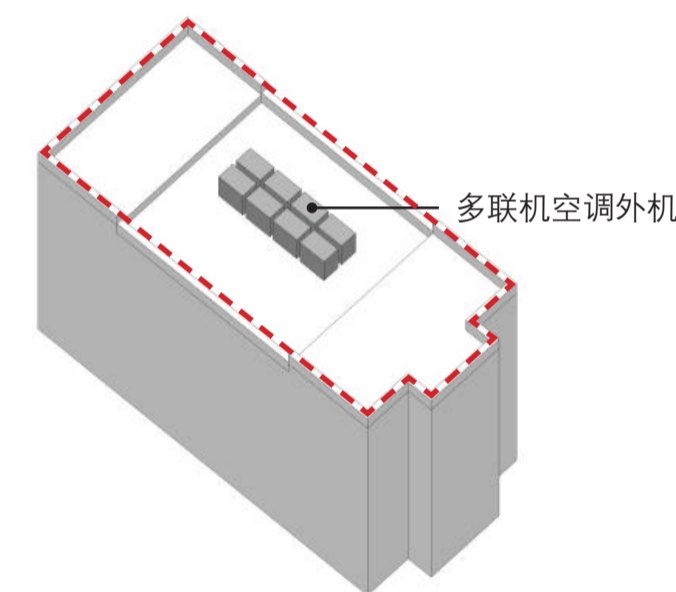


对平面形制非价值要素的室内布局进行局部改造

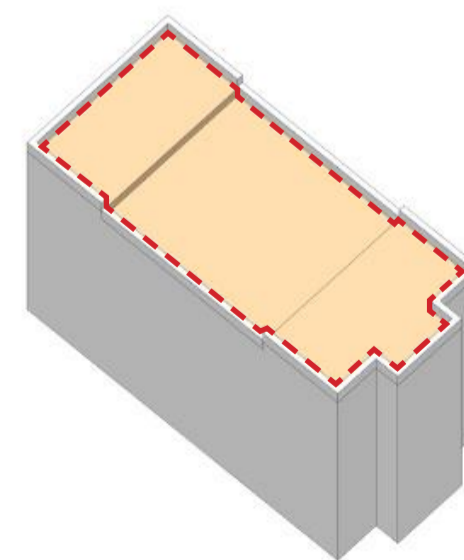
可利用南、北、东等非临街立面及巷道安装空调外机等设备设施



替换非价值要素的结构或新增结构



可利用屋顶等部位安装空调外机等设备设施



利用屋顶空间作露天活动平台



夜间亮化

要素标识

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善

参考案例



改造前立面



改造后立面



改造后立面



屋顶平台



室内展厅



内部拆除局部墙体，改造为灵活的开放式工作空间

对原有红砖外墙进行清洗修缮保护，植入拱形钢板雨棚，重新设计入口花园及休憩平台。

新增植入包含有楼梯、电梯、等功能的服务空间。建筑内部活化为办公功能，并新增屋顶花园与露台。

改善技术流程指引

安全排查及评估

历史建筑的修缮工程应根据已确定的价值要素和保护要求对建筑进行安全排查及评估工作，其评估结论应作为设计方案编制的依据。

改善设计

保护责任人应委托具有相应专业工程设计资质的设计单位编制改善设计方案。设计内容包括不涉及价值要素的结构加固、内部装饰、添加设备设施等以及价值要素影响评估。

改善施工

施工单位应具有相应施工资质，制定施工方案，并严格按照设计方案和施工方案开展施工。施工方案应包含价值要素的施工保护措施。

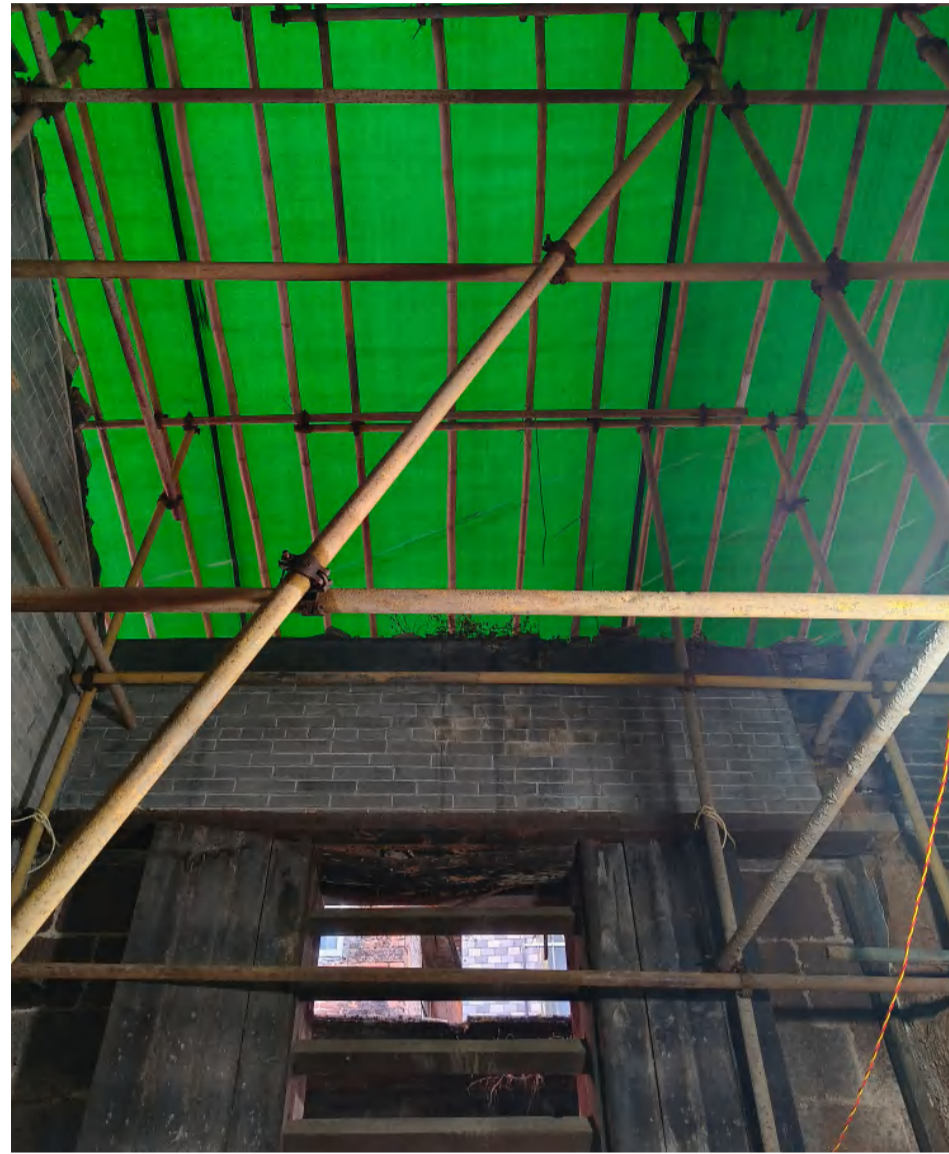
竣工验收

在正式竣工前，建设单位应按所在地的相应要求组织监理、施工、设计单位和评审专家进行验收，验收内容应包括工程质量验收和保护要求的符合性验收，验收通过后方可使用。

《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 由于合理利用需要，且工程措施不涉及价值要素的，保护责任人可向主管部门申请进行历史建筑的改善，提升其结构安全和性能使用。

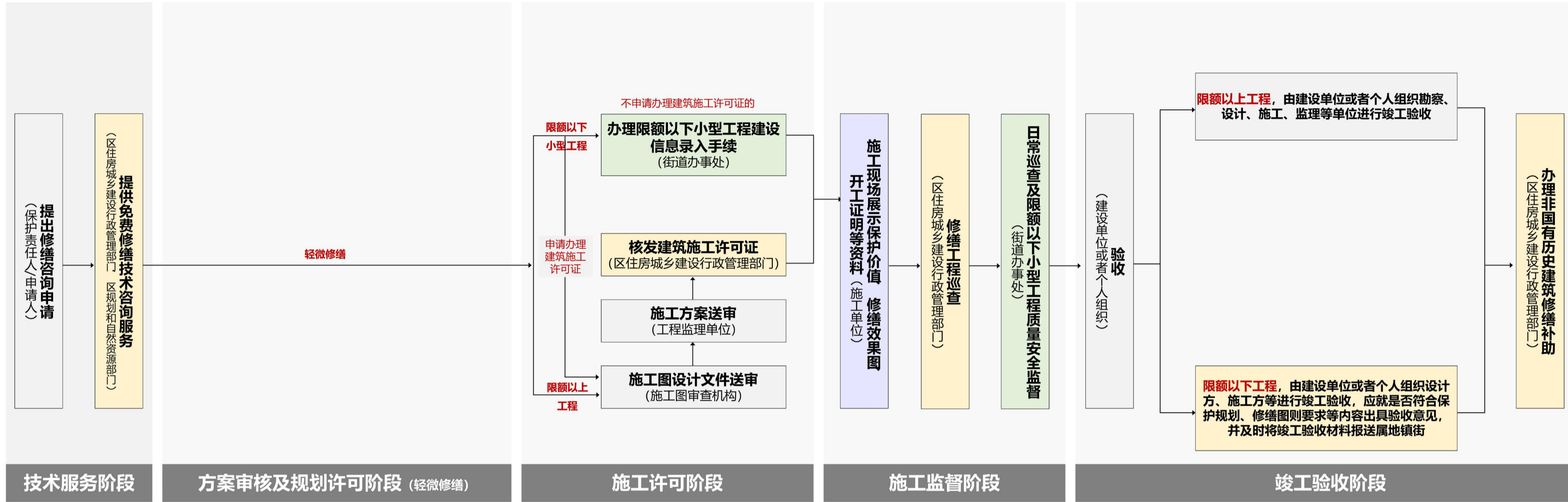
3.5 抢险加固指引：仅限于主体结构或价值要素出现断裂等危险或鉴定为危房的情况下



其工程范围仅限于采用可逆的临时性支撑对危险部位进行保护性支顶，不得进行大规模的拆解，保证房屋危险部位不至于坍塌后形成更大的破坏。对价值要素的临时性支撑应注意对该部位构件的防护。

4.1 建设修缮工程指引

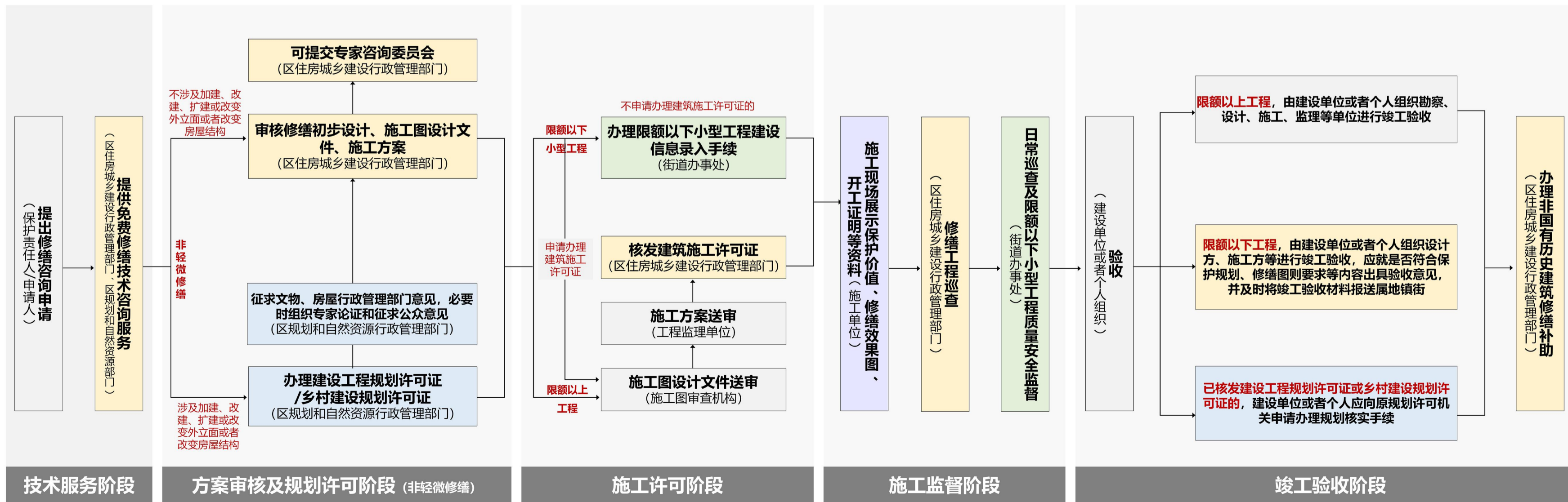
轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

非轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

4.2 正南路 2 号周边历史文化资源表

序号	名称	保护类型	地址
1	小东营清真寺	区级文物保护单位	越秀区北京街道都府社区越华路小东营 1 号
2	“三·二九”起义指挥部旧址	省级文物保护单位	越秀区北京街道都府社区越华路小东营 5 号
3	杨家祠	省级文物保护单位	越秀区越华路 116 号省轻工业厅大院内自编第五栋
4	正南路 2-1 号	历史建筑	越秀区北京街道正南路 2-1 号
5	民国广东警备司令部旧址	历史建筑	越秀区越华路 116 号大院 9、11、12、17 栋
6	小东营 19 号（锦荣街 5 号民居）	历史建筑	越秀区小东营 19 号，锦荣街 5 号
7	小东营 38 号民居	历史建筑	越秀区小东营 38 号
8	越华路 47 号民居	历史建筑	越秀区越华路 47 号

广州市第八批历史建筑



正南路 2-1 号

保护利用规划图则

广州市规划和自然资源局

2026 年 05 月

简介

正南路 2-1 号于民国时期建成。楼高五层，外观风貌保存完整，窗户下有三角形浮雕装饰。具有较高的历史和艺术价值。

目录

1. 建筑概况

- 1.1 基本信息
- 1.2 区位环境
- 1.3 价值认定

2. 保护内容

- 2.1 保护范围
- 2.2 核心价值要素

3. 活化利用指引

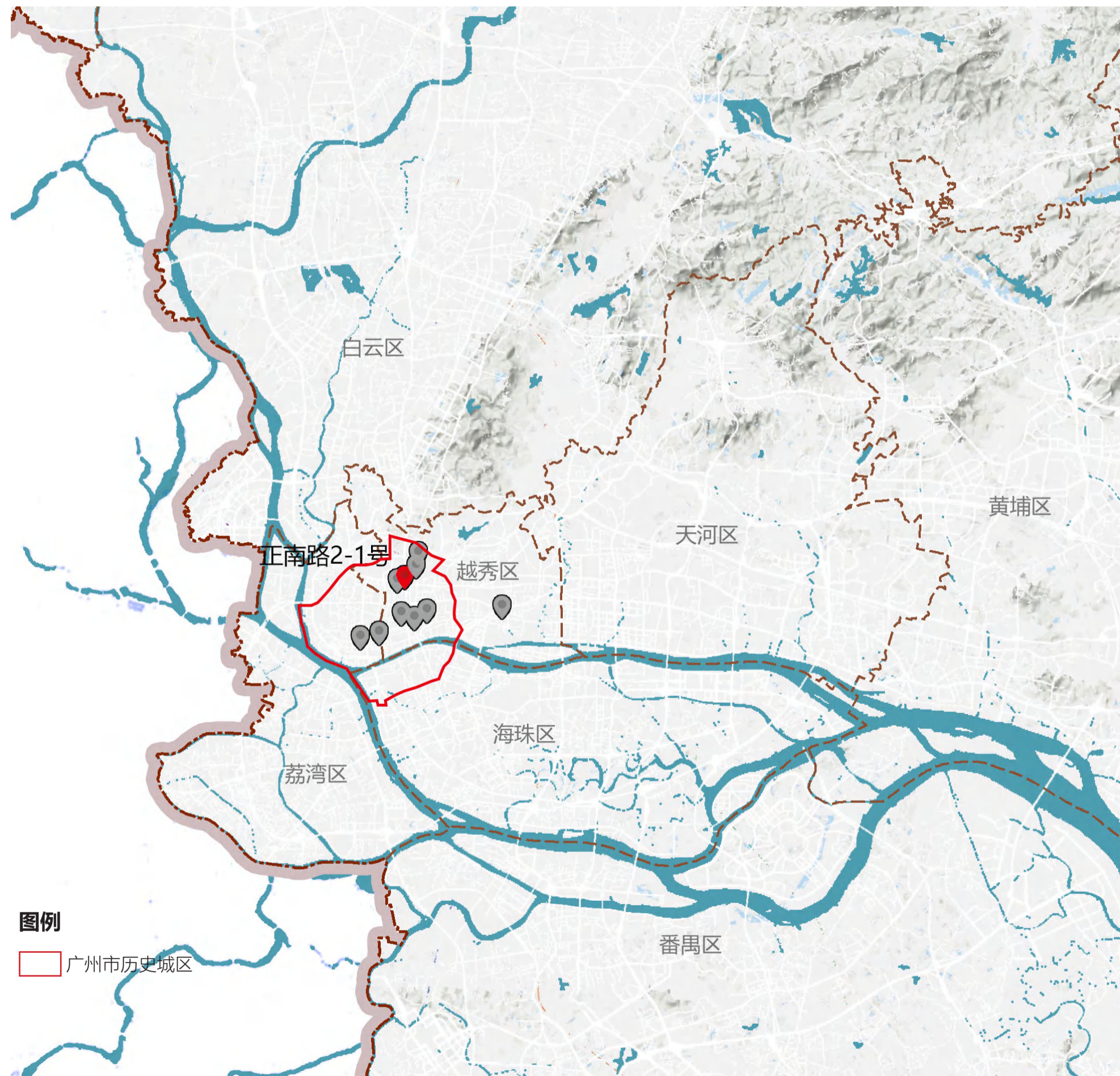
- 3.1 功能指引
- 3.2 保养维护指引
- 3.3 修缮指引
- 3.4 改善指引
- 3.5 抢险加固指引

4. 资料附件

- 4.1 建设修缮工程指引
- 4.2 周边历史文化资源表

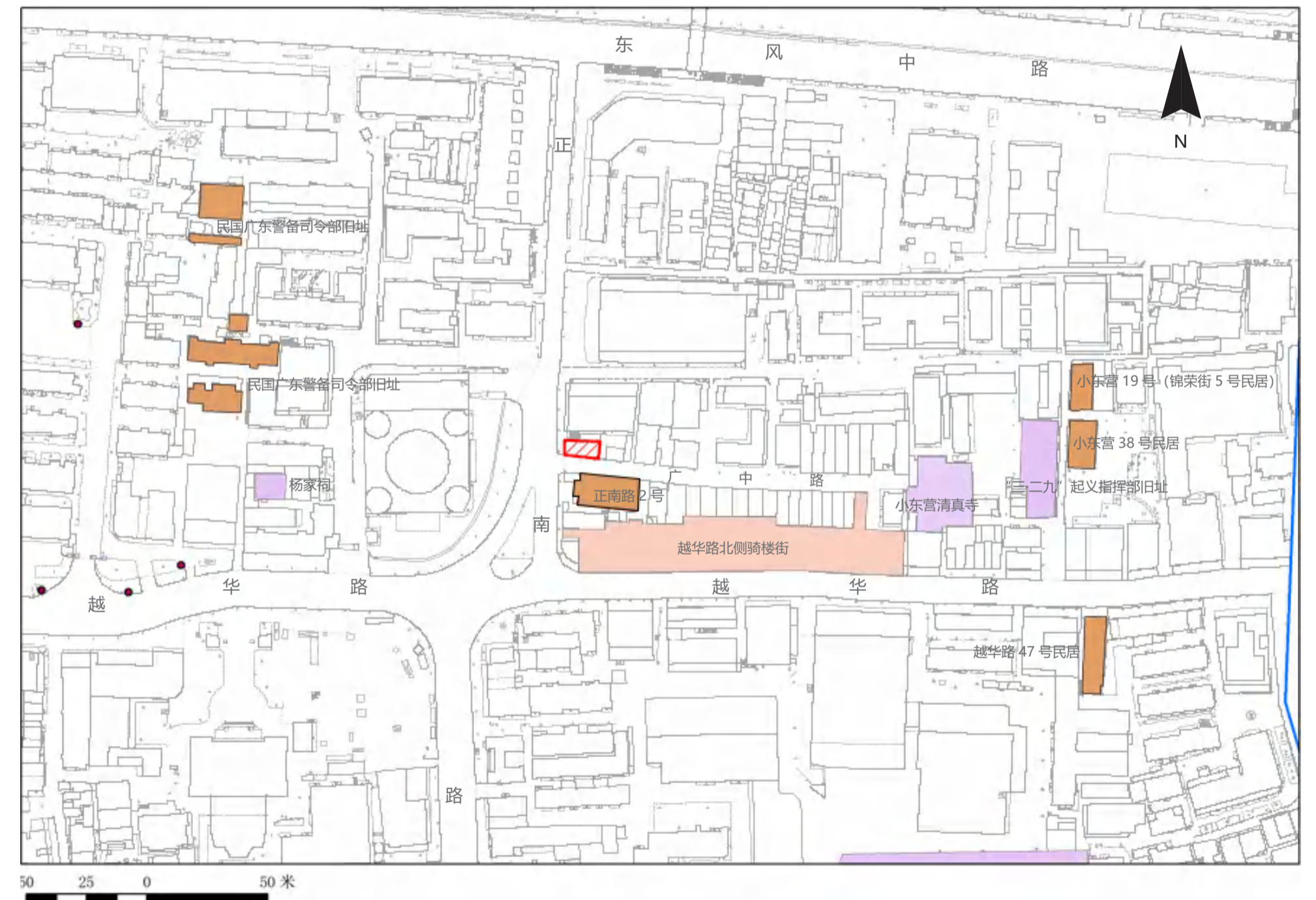
1.1 基本信息

名称	正南路 2-1 号	核心保护范围	100 m ²
编号	GZ_08_0002	始建年代	民国时期
公布时间批次	2024 年 12 月 30 日 (第八批)	建筑类型	教育科研、办公类建筑
地址	越秀区北京街道正南路 2-1 号	建筑结构	钢筋混凝土结构



广州市第八批历史建筑分布图

1.2 区位环境



正南路 2-1 号位于越秀区北京街道，周边历史文化资源丰富，包含杨家祠、小东营清真寺等文物保护单位，锦荣街 5 号民居等历史建筑，临近越华路北侧的骑楼街。

- 图例
- 正南路 2-1 号
 - 文物保护单位
 - 历史建筑
 - 骑楼街
 - 古树名木
 - 历史水系

1.3 价值认定

民国时期折衷主义特征的公共建筑

正南路 2-1 号楼高五层，沿街主要立面窗洞为窄长窗，其洞口尺寸和形式反映出内部作为公共办公空间的功能形式，该平面布局和立面开窗方式均体现民国时期折衷主义特征。

反映出民国时期公共建筑艺术风格特征

正南路 2-1 号楼沿街主要立面的窄长窗饰线、窗台下浮雕、装饰阳台包含弓形栏杆及室内花阶砖等细部构件具有较高的艺术价值，均能体现广州民国时期公共建筑的艺术风格特征。



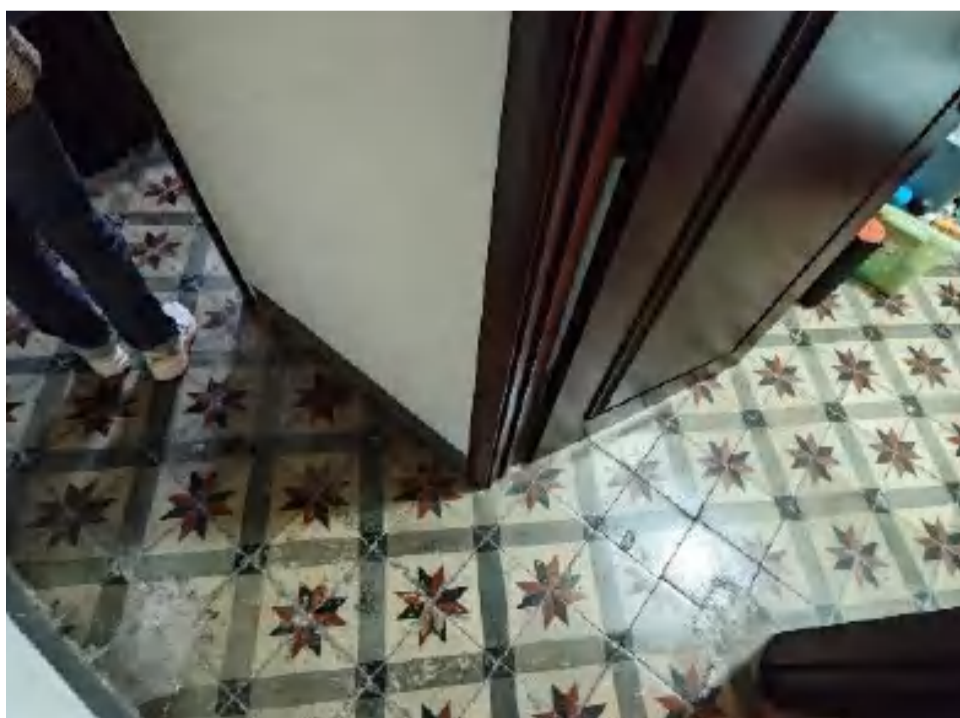
南立面



窗台饰线及浮雕

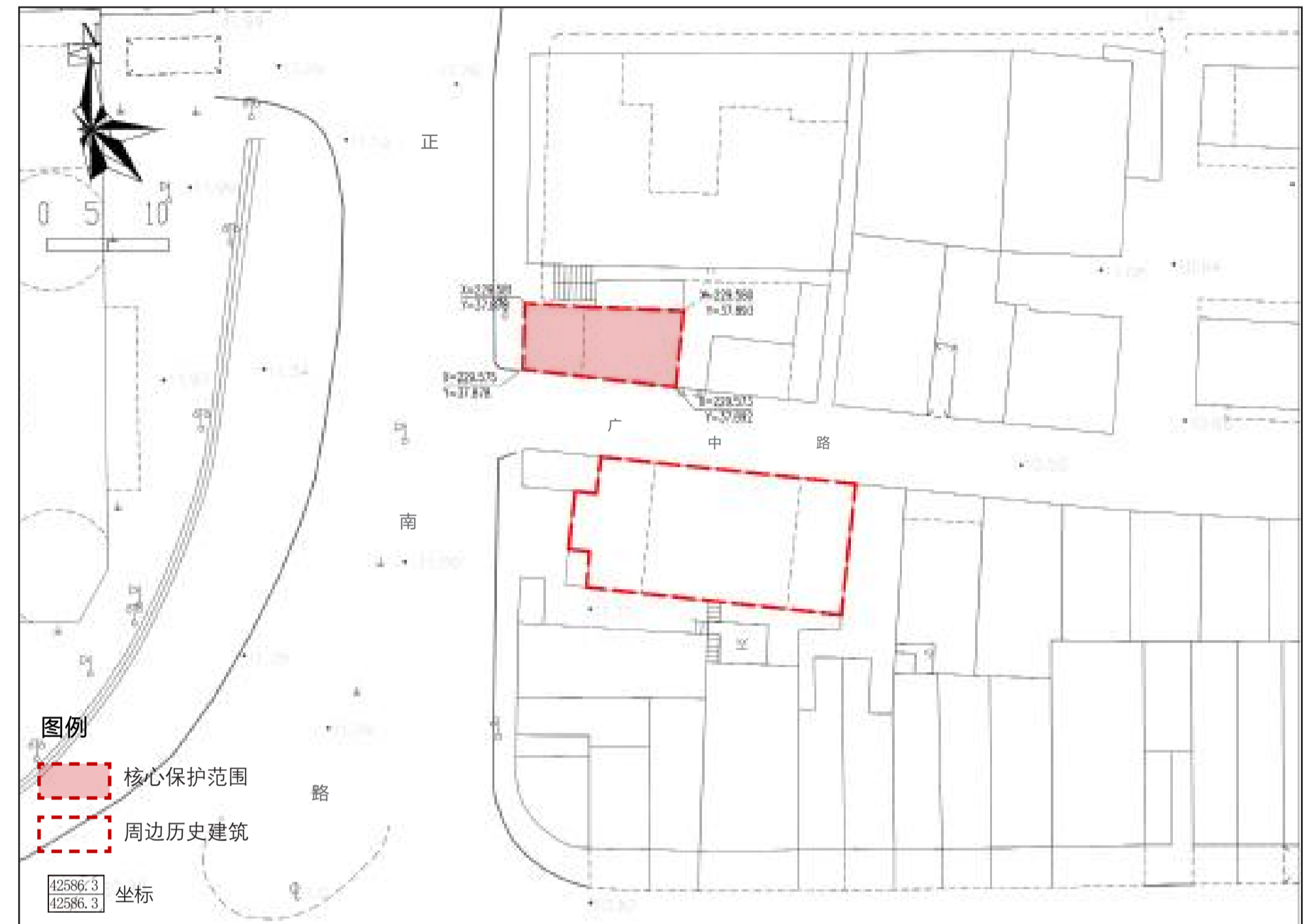


装饰阳台



室内铺砖

2.1 保护范围



一、保护要求

- 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑主要立面及核心价值要素信息图中所包含的价值要素。
- 核心价值要素材料、构造等不得擅自改变。

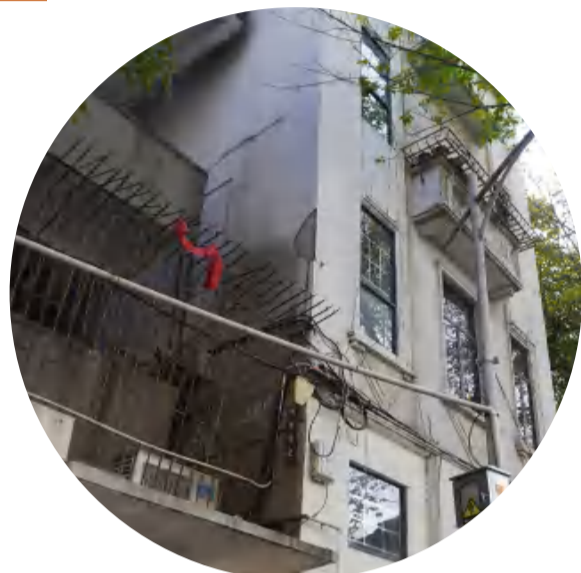
二、禁止使用功能

- 禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。
- 禁止占地违章搭建建筑物、构筑物等违法建设行为。
- 禁止随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。
- 保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。
- 使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。

① 主要立面

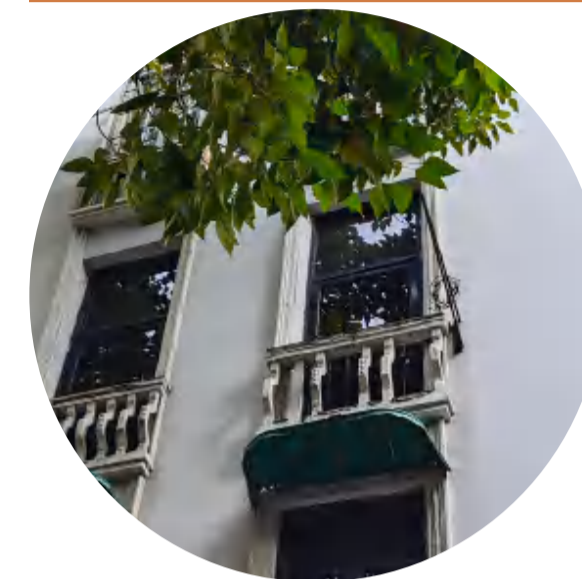


南立面

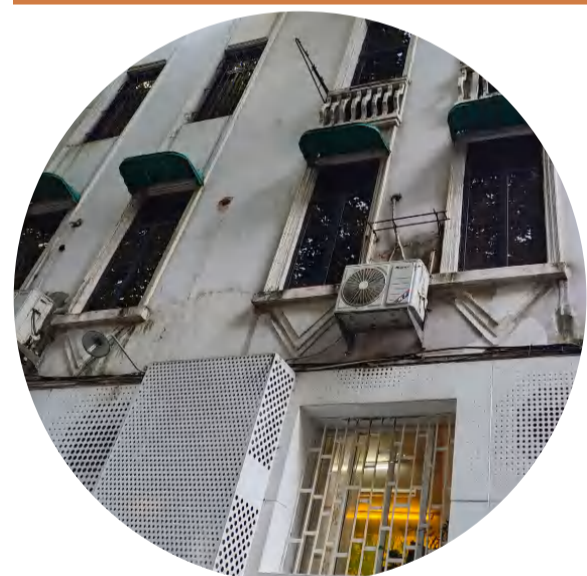


西立面

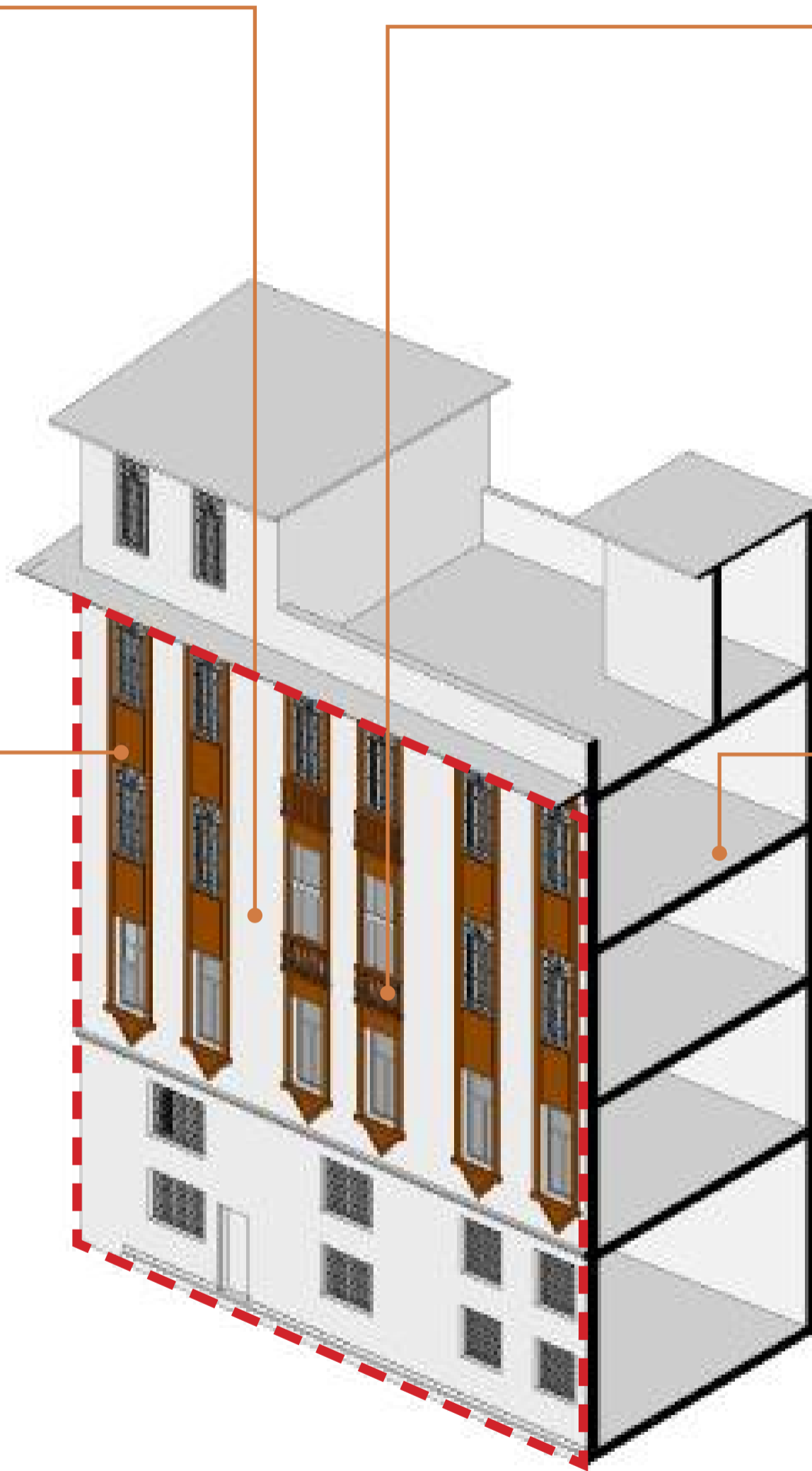
③ 装饰阳台



② 窗台饰线及浮雕



④ 室内花阶砖



2.2 核心价值要素

①. 主要立面



南立面



西立面

保护要求

- 不得随意改变立面整体风貌、比例、尺度。
- 修缮或局部改动须遵循可识别和可逆原则，严禁采用瓷砖等不可逆装修材料。
- 后加雨棚、空调外机支架、外挂装饰幕墙、外侧防盗网、后加瓷砖饰面等影响历史建筑风貌的相关构件应逐步整治或拆除。

②. 窗台饰线及浮雕



保护要求

- 保护各向立面的窗台装饰及浮雕，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

③. 装饰阳台

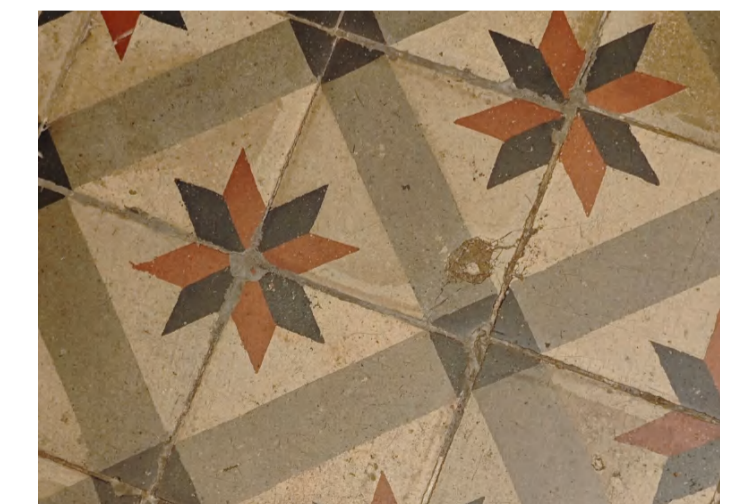


材料：混凝土

保护要求

- 保护装饰阳台，优先选用原工艺、原材料修缮。

④. 室内花阶砖



材料：水泥

保护要求

- 原花阶砖以清洗修补为主，残损部分应采用相同尺寸、花纹、颜色、质感的花阶砖进行替换修补。

3.1 功能指引：可活化为创意办公，室内展览，商业等多种功能用途



创意办公

- 在保护建筑现状格局的基础上优化办公体验。
- 鼓励采取定时开放、预约开放、挂牌介绍说明等多种形式对公众开放，充分彰显历史建筑的特色价值。



休闲商业

- 可开放建筑底层作为沿街商业商铺，可结合书店、手工艺作坊、工艺品售卖等功能，提供产业相关商业配套服务。



室内展览

- 结合建筑原本的室内格局，可改造成临时展厅。



公寓

- 结合建筑原本的室内格局，改造成住宿公寓、青年旅社等，提供旅游住宿服务。

参考书籍：

- 广州历史文化名城保护实践案例集 第1辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2022.12.
- 广州历史文化名城保护实践案例集 第2辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2024.12.
- 历史文化保护与传承示范案例 第1辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2021.10.
- 历史文化保护与传承示范案例 第2辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2023.09.

3.2 保养维护指引：可对建筑定期开展检查、保养维护

维护清洁卫生

清扫屋面、清洁建筑构件等。

维护防灾设施

维护配置必要的消防器具、消防设施等。

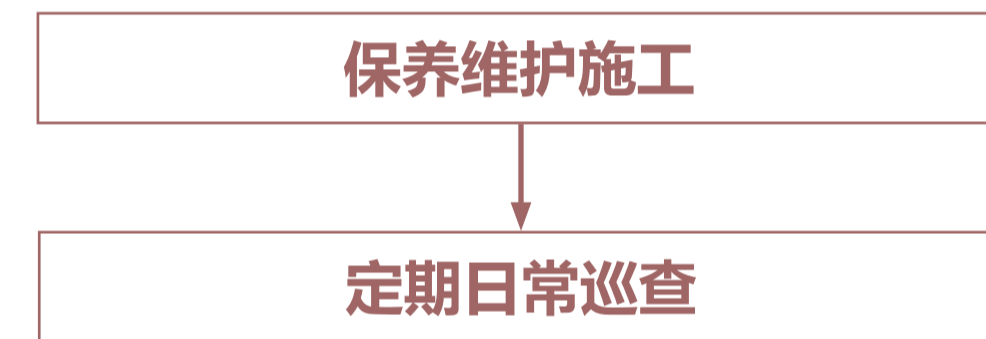
防渗防潮

进行屋面、墙面、地面等的零星修补、除草；修补和疏通排水通道；修补泛水和散水；修补门窗等。

维护结构构件

进行构件的白蚁查杀、零星修补等。

保养维护技术流程指引



保护责任人按照实际施工内容填写《历史建筑保养维护工程记录表》，自行开展保养维护施工并于完工后提交主管部门备案。

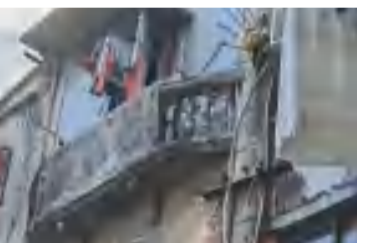
主管部门应在定期日常巡查工作中安排保养维护工程的抽查验收。按照已备案的申请表、记录表，对保养维护工程进行抽查，确保申请内容与施工内容一致，且符合保养维护工程的相关要求。

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑立面修缮指引

正南路 2-1 号民居建筑立面修缮应符合保护要求；所有窗框应统一色彩，且符合历史风貌特征；防盗网应放于室内或采用深色材质。

建筑核心价值要素构件修缮指引

窗台饰线及浮雕		
	剥落	开裂
	整块构件区域尽量选用相近色彩批荡修补	原样式修补开裂构件，重新饰面批荡
装饰阳台		
	不当加建	构件缺失、缺损
	临时加固需要保护的部位，结构分离、拆除加建	原样式、颜色替换缺损部位构件
室内花阶砖		
	铺砖缺失、缺损	后加饰面
	做防水层，原样式铺设地砖	人工凿除后期添加饰面层，清理表面

图例

破坏类型

修缮措施

不同建筑构件及材质修缮工法可查阅《广州市历史建筑修缮图则》

建筑结构加固指引

1. 当建筑结构问题超出日常维护范畴，则应由有资质的房屋安全鉴定机构对建筑进行检查鉴定，并根据结果，依照历史建筑的修缮原则，由有经验的相关专业人员或单位进行设计和施工。

当符合下列情况之一时，应对历史建筑结构进行结构检查鉴定：

- 1) 需要改动结构、改变使用功能或增加荷载时；
- 2) 在使用中或日常检查时发现结构异常或老化严重，对建筑结构安全性、可靠性有怀疑时；
- 3) 设计单位认为有其他需要时。

2. 加固原则

2.1. 结构属于价值要素：

- 1) 应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；
- 2) 应以加固为主要修缮方式，加固修缮不可破坏原结构，且后加构件应与原物有所区别；
- 3) 结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；
- 4) 当原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

2.2. 结构不属于价值要素：

有条件情况下建议保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

结构可能出现的问题及修缮措施：

钢筋混凝土			
	裂缝、露筋锈蚀	倾斜	渗漏、腐蚀
	外粘型钢加固法	整体拆换法	增大截面加固法

图例

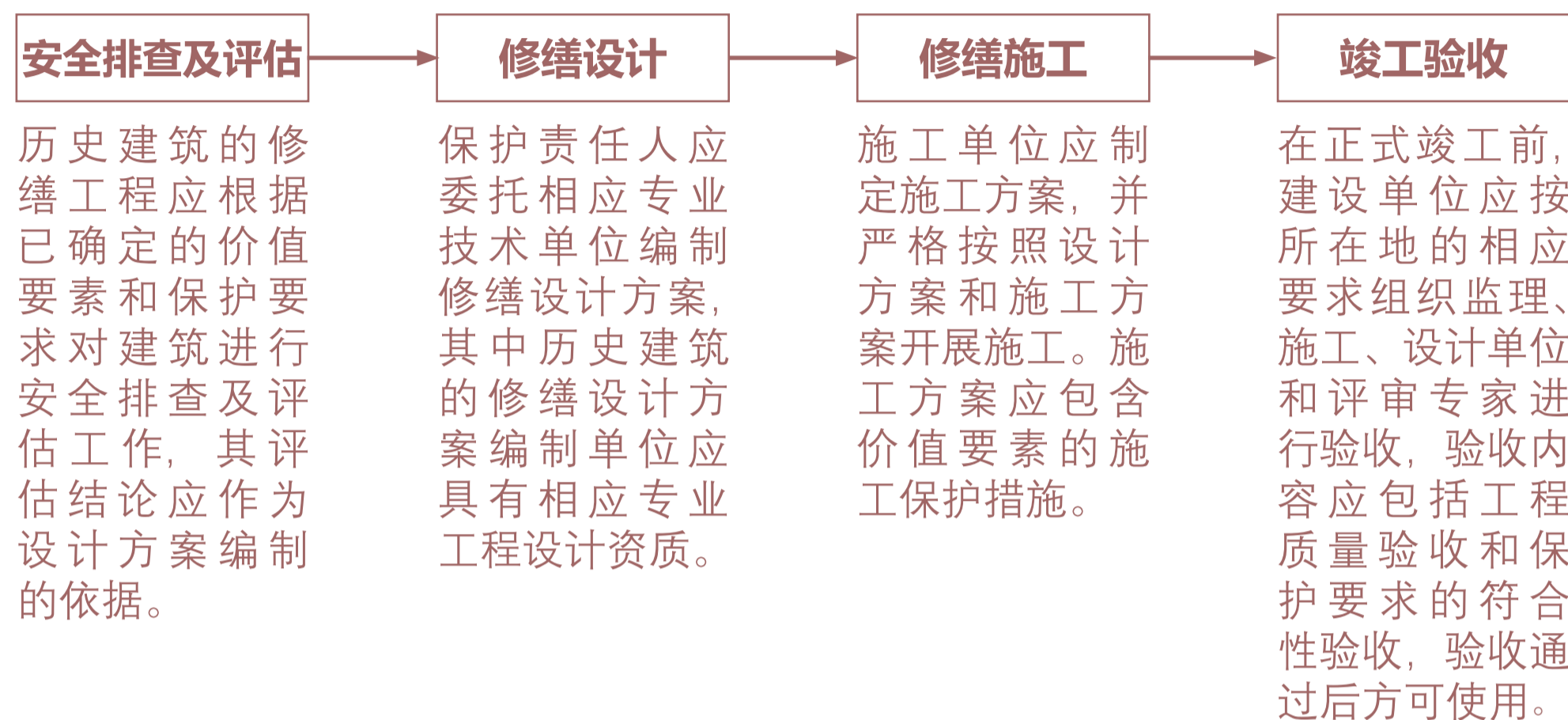
破坏类型

修缮措施

可结合具体问题查阅《历史建筑修缮与加固技术标准》《广州市历史建筑结构安全与加固指引》

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

修缮技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- 修缮工程** 对于价值要素存在安全隐患、建筑有损毁危险或经抢险加固尚未全面修缮的历史建筑，保护责任人应向主管部门申请进行修缮维护，延续其价值。

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

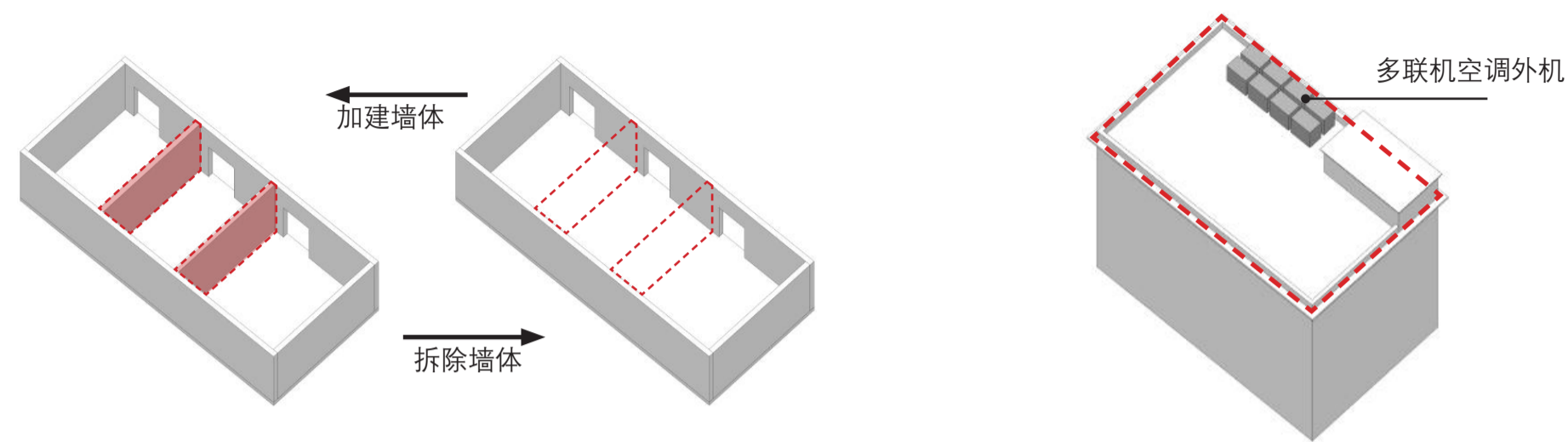
- 第八条** 修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，不改变四至关系，且不减少相邻建筑原有建筑间距的前提下，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。
- 第九条** 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案，报区住房城乡建设部门审核。

《广州市历史建筑修缮补助办法》

- 第五条** 非国有历史建筑保护责任人可按照本办法要求申请修缮补助。
- 第七条** 修缮工程补助按照钢筋混凝土框架结构、钢结构 1000 元 / 平方米，木结构、砖木结构、砖混结构 1500 元 / 平方米予以发放。修缮工程补助最高不超过 100 万元 / 处 / 次。

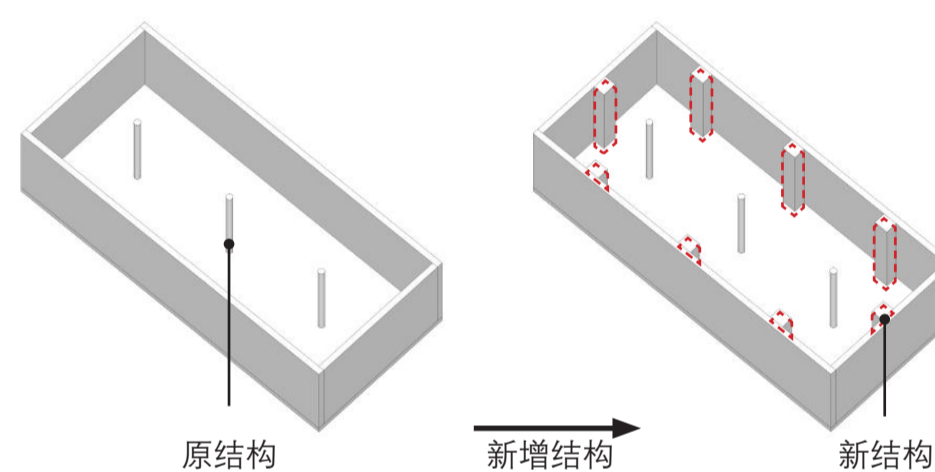
详细流程指引参见料资附件 4.1 建设修缮工程指引

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能问题使用性能问题进行改善

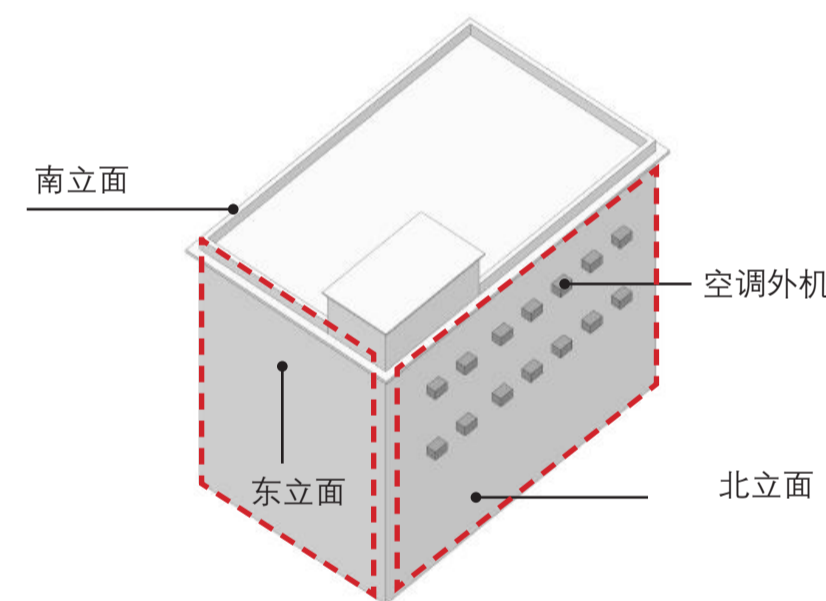


对平面形制非价值要素的室内布局进行局部改造

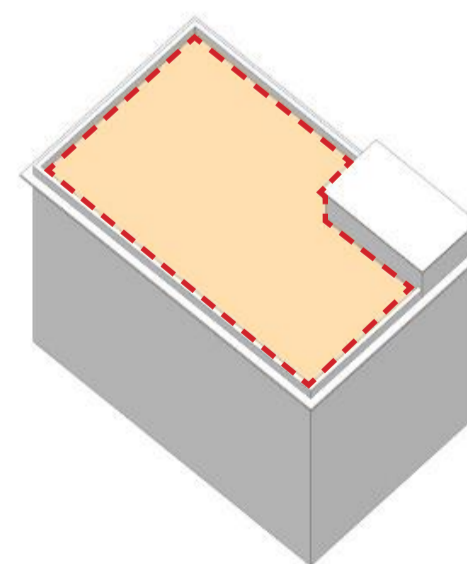
可利用屋顶等部位安装空调外机等设备设施



替换非价值要素的结构或新增结构



可利用东、北、南等非临街立面安装空调外机等设备设施



利用屋顶空间作露天活动平台



夜间亮化

要素标识

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善

参考案例



改造前立面



改造后立面



改造后立面



屋顶平台



室内展厅

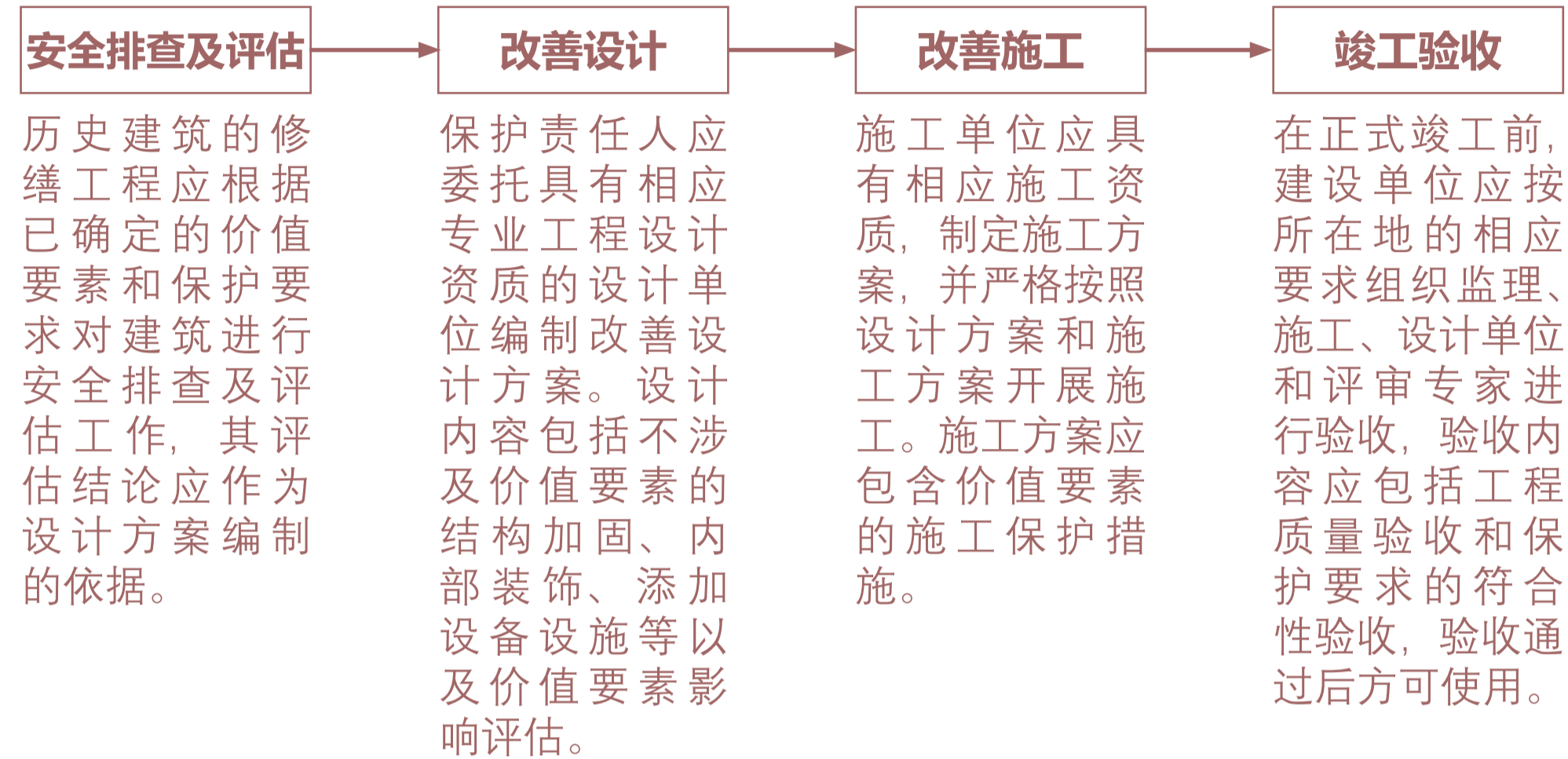


内部拆除局部墙体，改造为灵活的开放式工作空间

对原有红砖外墙进行清洗修缮保护，植入拱形钢板雨棚，重新设计入口花园及休憩平台。

新增植入包含有楼梯、电梯、等功能的服务空间。建筑内部活化为办公功能，并新增屋顶花园与露台。

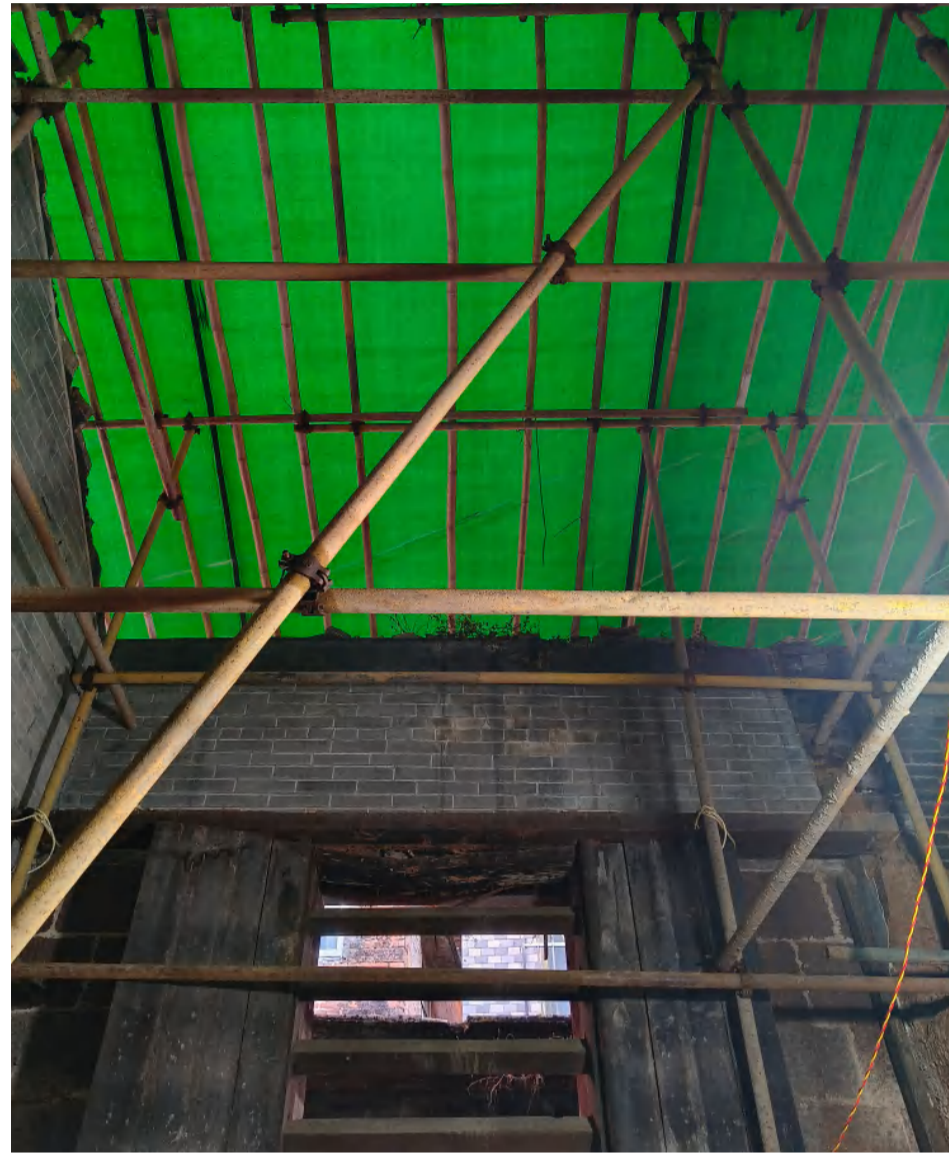
改善技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 由于合理利用需要，且工程措施不涉及价值要素的，保护责任人可向主管部门申请进行历史建筑的改善，提升其结构安全和性能使用。

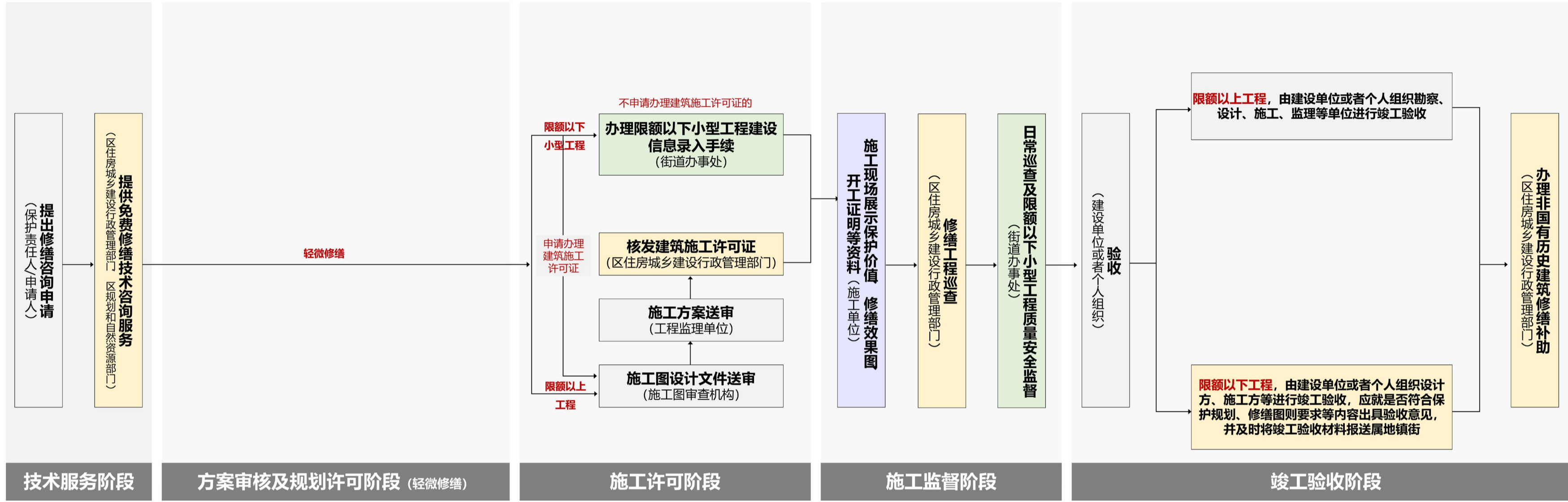
3.5 抢险加固指引：仅限于主体结构或价值要素出现断裂等危险或鉴定为危房的情况下



其工程范围仅限于采用可逆的临时性支撑对危险部位进行保护性支顶，不得进行大规模的拆解，保证房屋危险部位不至于坍塌后形成更大的破坏。对价值要素的临时性支撑应注意对该部位构件的防护。

4.1 建设修缮工程指引

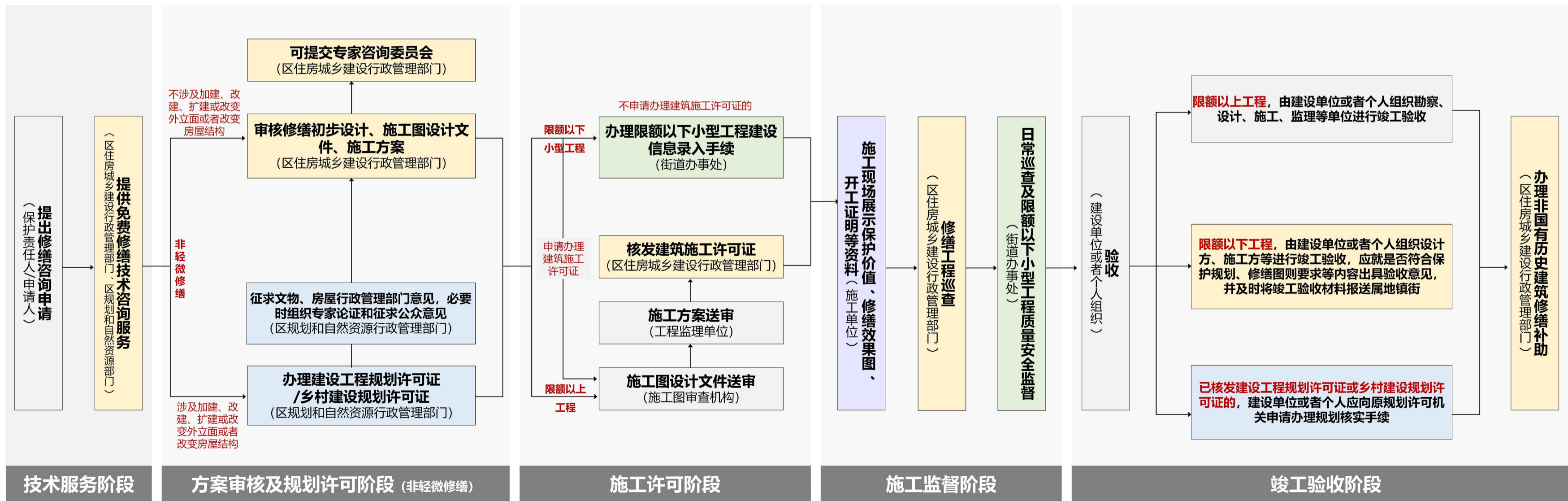
轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

非轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

4.2 正南路 2-1 号周边历史文化资源表

序号	名称	保护类型	地址
1	小东营清真寺	区级文物保护单位	越秀区北京街道都府社区越华路小东营 1 号
2	“三·二九”起义指挥部旧址	省级文物保护单位	越秀区北京街道都府社区越华路小东营 5 号
3	杨家祠	省级文物保护单位	越秀区越华路 116 号省轻工业厅大院内自编第五栋
4	正南路 2 号	历史建筑	越秀区北京街道正南路 2 号
5	民国广东警备司令部旧址	历史建筑	越秀区越华路 116 号大院 9、11、12、17 栋
6	小东营 19 号（锦荣街 5 号民居）	历史建筑	越秀区小东营 19 号，锦荣街 5 号
7	小东营 38 号民居	历史建筑	越秀区小东营 38 号
8	越华路 47 号民居	历史建筑	越秀区越华路 47 号

广州市第八批历史建筑



大南路 187、189 号骑楼

保护利用规划图则

广州市规划和自然资源局

2026 年 05 月

简介

大南路 187、189 号为平屋顶的四层骑楼（加建五层）。阳台是该处建筑最大特色之一，连通两层楼高的西式柱，柱头样式精美。除 189 号原西式柱被拆之外，其他特色部位和构件的造型、样式基本保持原样，真实反映了广州早期欧式风格骑楼建筑的风貌特征，建筑本身具有较高的历史价值及艺术价值。

目录

1. 建筑概况

- 1.1 基本信息
- 1.2 区位环境
- 1.3 价值认定

2. 保护内容

- 2.1 保护范围
- 2.2 核心价值要素

3. 活化利用指引

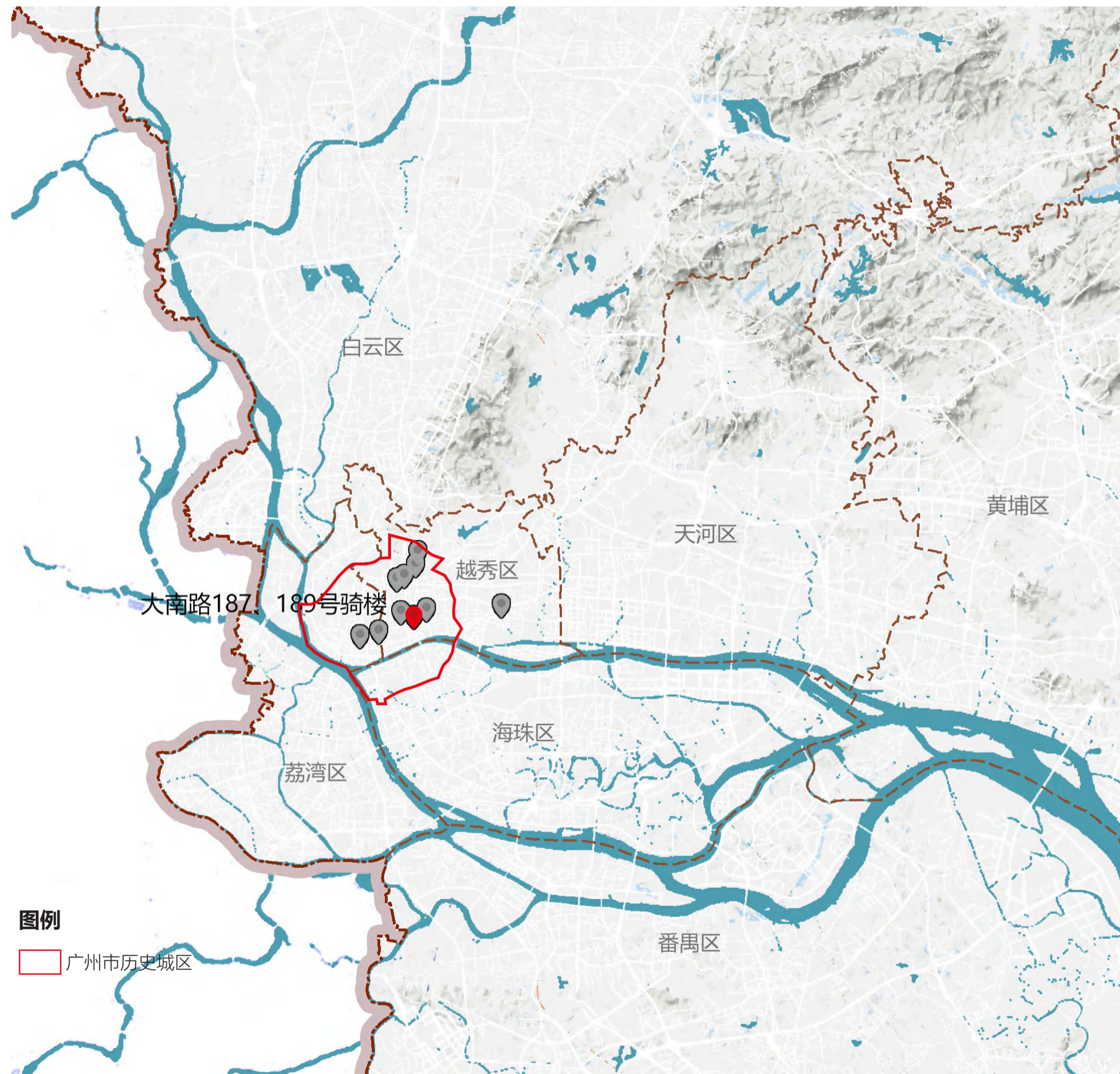
- 3.1 功能指引
- 3.2 保养维护指引
- 3.3 修缮指引
- 3.4 改善指引
- 3.5 抢险加固指引

4. 资料附件

- 4.1 建设修缮工程指引
- 4.2 周边历史文化资源表

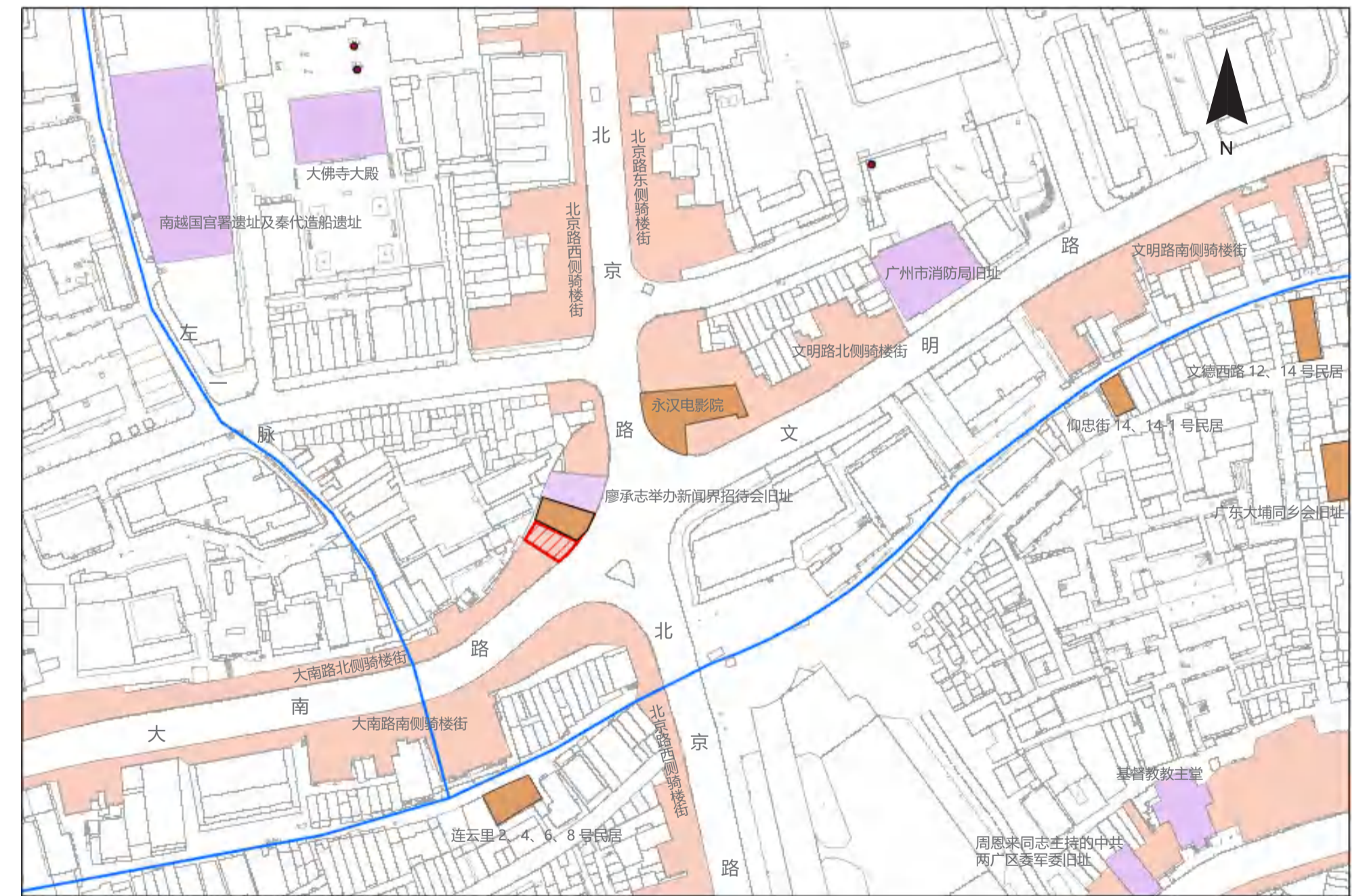
1.1 基本信息

名称	大南路 187、189 号骑楼	核心保护范围	166 m ²
编号	GZ_08_0003	始建年代	民国时期
公布时间批次	2024 年 12 月 30 日 (第八批)	建筑类型	商住混合
地址	越秀区北京街道大南路 187、189 号	建筑结构	钢筋混凝土结构



广州市第八批历史建筑分布图

1.2 建筑现状



图例

- //// 大南路 187、189 号骑楼
- 文物保护单位
- 历史建筑
- 骑楼街
- 古树名木
- 历史水系

大南路 187、189 号位于北京路历史文化街区建设控制地带，周边历史文化资源丰富，包含廖承志举办新闻界招待会旧址等文物保护单位，永汉电影院等历史建筑，属于大南路骑楼街。

1.3 价值认定

广州早期欧式风格的骑楼建筑

大南路 187、189 号为平屋顶的四层骑楼，坐西北向东南。骑楼首层内退，创造出沿街骑楼空间。二至四层带有阳台，其中 187 号骑楼仍保留有连通两层楼高的西式柱及檐口装饰构件，柱头样式精美，顶层女儿墙设有山花装饰，室内局部保留有花阶砖铺地。该骑楼真实反映了广州早期欧式风格骑楼建筑的风貌特征，建筑本身具有较高的历史价值及艺术价值。



檐口饰线及屋顶山花



187 号西式柱式及装饰阳台



主要立面



檐口饰线

2.1 保护范围



一、保护要求

- 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑主要立面及核心价值要素信息图中所包含的价值要素。
- 核心价值要素材料、构造等不得擅自改变。

二、禁止使用功能

- 禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。
- 禁止占地违章搭建建筑物、构筑物等违法建设行为。
- 禁止随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。
- 保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。
- 使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。

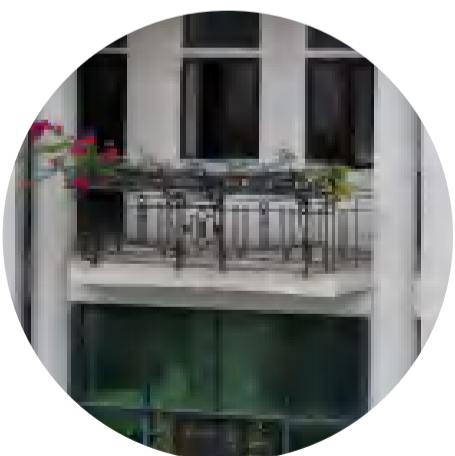
① 南立面



② 西式柱式



③ 装饰阳台



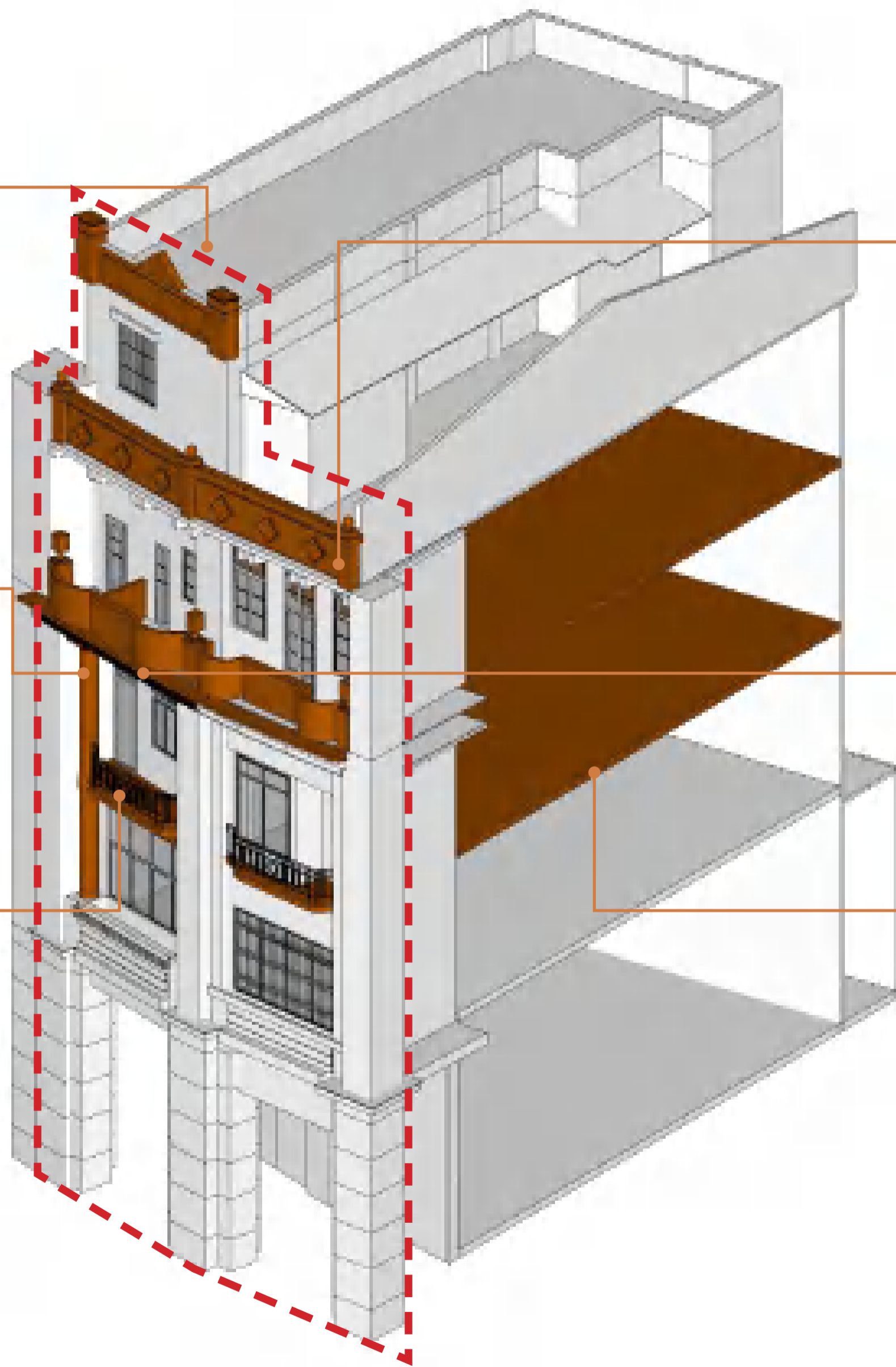
④ 屋顶山花



⑤ 187号檐口饰线



⑥ 花阶砖铺地



2.2 核心价值要素

①. 主要立面



南立面

保护要求

- 不得随意改变立面整体风貌、比例、尺度。
- 修缮或局部改动须遵循可识别和可逆原则，严禁采用瓷砖、油漆等不可逆装修材料。
- 阳台后加窗扇、支架、外侧防盗网、违建等影响历史建筑风貌的相关构件或构筑物应逐步整治或拆除。

②. 西式柱式



材料：混凝土

保护要求

- 保护西式柱式，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

③. 装饰阳台

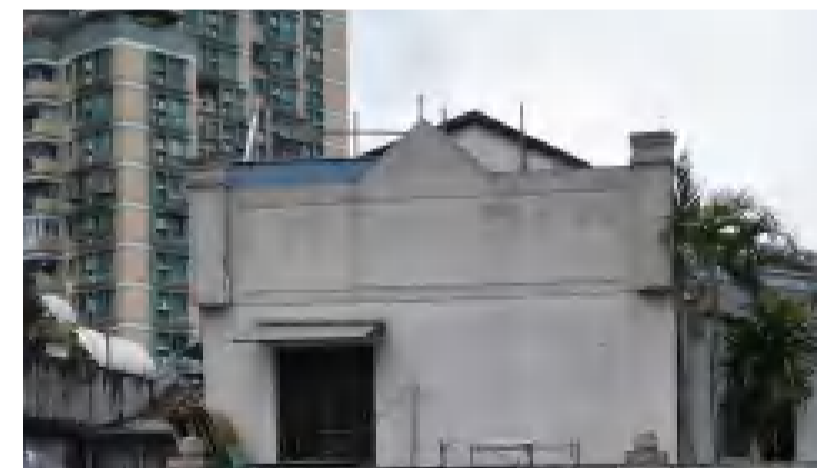


材料：混凝土、铸铁

保护要求

- 保护装饰阳台，优先选用原工艺、原材料修缮。

④. 屋顶山花



材料：混凝土

保护要求

- 保护屋顶山花，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

⑤. 187号檐口饰线



材料：混凝土

保护要求

- 保护檐口饰线，优先选用原工艺、原材料修缮。

⑥. 花阶砖铺地



材料：水泥

保护要求

- 原花阶砖以清洗修补为主，残损部分应采用相同的尺寸、花纹、颜色、质感的花阶砖进行替换修补。

3.1 功能指引：可对现有居住功能进行品质提升或活化为公寓、商业等多种用途



创意办公

- 在保护建筑现状格局的基础上优化居住空间。
- 鼓励在不破坏核心价值要素，保留建筑历史风貌的前提下进行空间品质改善。



休闲商业

- 可开放商业底层作为沿街商业商铺，可结合书店、手工艺作坊、工艺品售卖等功能，提供产业相关商业配套服务。



公寓

- 结合建筑原本的室内布局，改造成住宿公寓，青年旅社等，提供旅游住宿服务。



餐饮

- 结合建筑原本的室内格局，可改造成餐饮服务功能。

参考书籍：

- 广州历史文化名城保护实践案例集 第1辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2022.12.
- 广州历史文化名城保护实践案例集 第2辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2024.12.
- 历史文化保护与传承示范案例 第1辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2021.10.
- 历史文化保护与传承示范案例 第2辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2023.09.

3.2 保养维护指引：可对建筑定期开展检查、保养维护

维护清洁卫生

清扫屋面、清洁建筑构件等。

维护防灾设施

维护配置必要的消防器具、消防设施等。

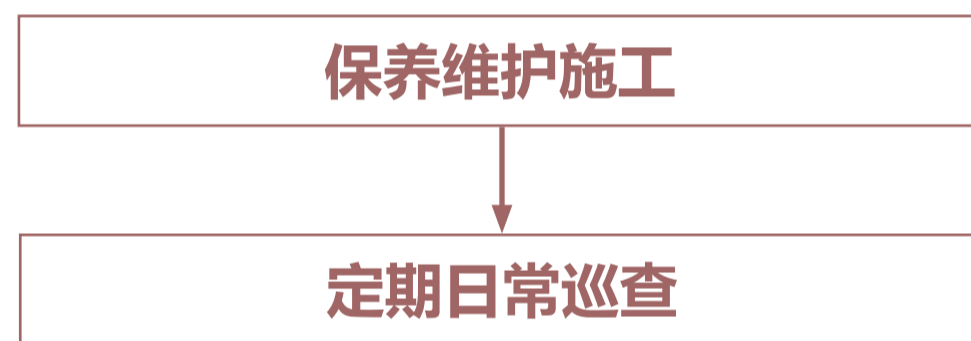
防渗防潮

进行屋面、墙面、地面等的零星修补、除草；修补和疏通排水通道；修补泛水和散水；修补门窗等。

维护结构构件

进行构件的白蚁查杀、零星修补等。

保养维护技术流程指引



保护责任人按照实际施工内容填写《历史建筑保养维护工程记录表》，自行开展保养维护施工并于完工后提交主管部门备案。

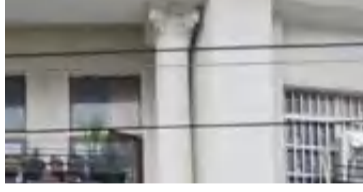





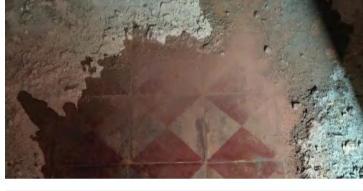
主管部门应在定期日常巡查工作中安排保养维护工程的抽查验收。按照已备案的申请表、记录表，对保养维护工程进行抽查，确保申请内容与施工内容一致，且符合保养维护工程的相关要求。

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑立面修缮指引

大南路187、189号骑楼建筑立面修缮效果应符合保护要求；立面窗框应统一色彩，且符合历史风貌特征；防盗网应放于室内或采用深色材质。

建筑核心价值要素构件修缮指引

西式柱式		局部残损、缺失 原样式、工艺重做饰面或 修补构件
装饰阳台		不当加建 临时加固需要保护的部 位，结构分离，拆除加建
		构件缺失、缺损 原样式、颜色替换缺损部 位构件
屋顶山花 & 檐口饰线		剥落 整块构件区域尽量选用相 近色彩批荡修补
		构建缺失或残损 原样式重做或修补构件， 外表批荡与整体协调
		后加饰面 人工凿除后期添加饰面 层，清理表面
花阶砖铺地		铺砖缺失、缺损 做防水层，原样式铺设地 砖
		后加饰面 人工凿除后期添加饰面 层，清理表面

图例

破坏类型

修缮措施

不同建筑构件及材质修缮工法可查阅《广州市历史建筑修缮图则》

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑结构加固指引

1. 当建筑结构问题超出日常维护范畴，则应由有资质的房屋安全鉴定机构对建筑进行检查鉴定，并根据结果，依照历史建筑的修缮原则，由有经验的相关专业人员或单位进行设计和施工。

当符合下列情况之一时，应对历史建筑结构进行结构检查鉴定：

- 1) 需要改动结构、改变使用功能或增加荷载时；
- 2) 在使用中或日常检查时发现结构异常或老化严重，对建筑结构安全性、可靠性有怀疑时；
- 3) 设计单位认为有其他需要时。

2. 加固原则

2.1. 结构属于价值要素：

- 1) 应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；
- 2) 应以加固为主要修缮方式，加固修缮不可破坏原结构，且后加构件应与原物有所区别；
- 3) 结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；
- 4) 当原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

2.2. 结构不属于价值要素：

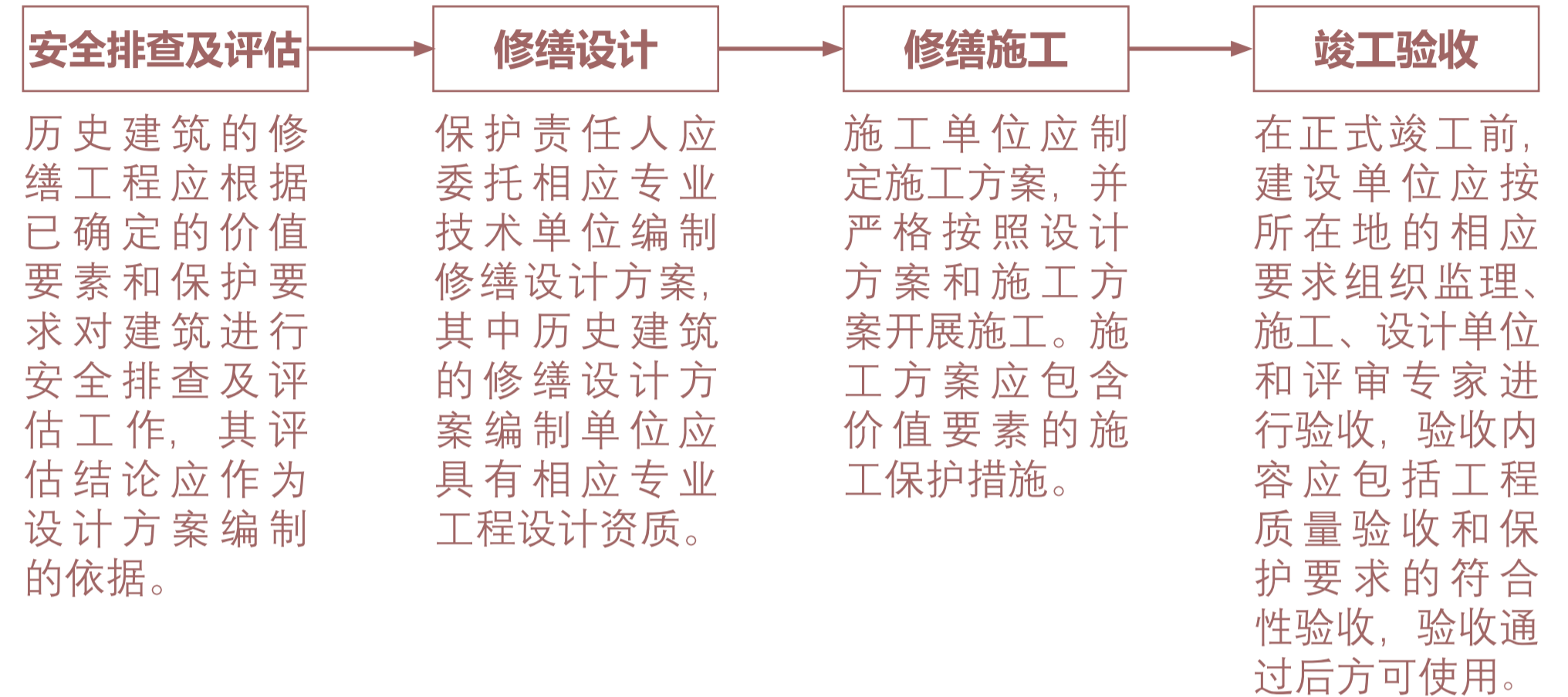
有条件情况下建议保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

结构可能出现的问题及修缮措施：



可结合具体问题查阅《历史建筑修缮与加固技术标准》《广州市历史建筑结构安全与加固指引》

修缮技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

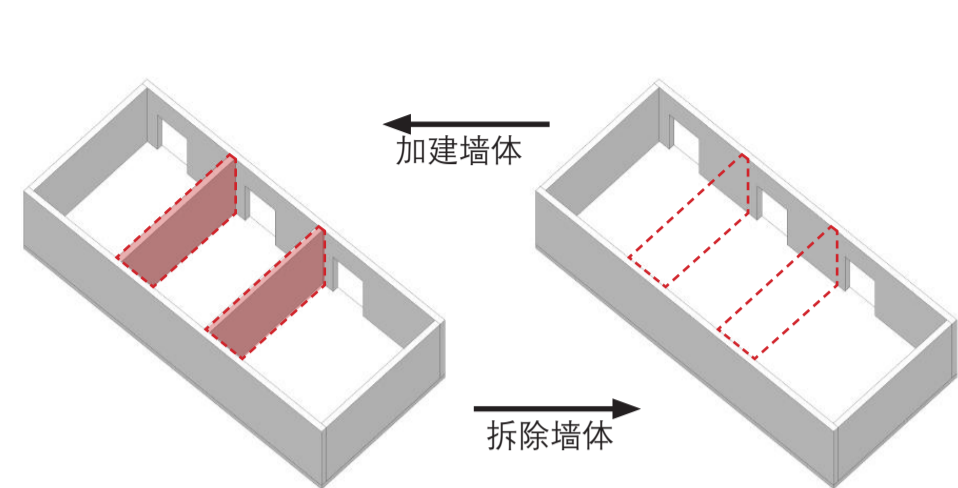
- **修缮工程** 对于价值要素存在安全隐患、建筑有损毁危险或经抢险加固尚未全面修缮的历史建筑，保护责任人应向主管部门申请进行修缮维护，延续其价值。

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

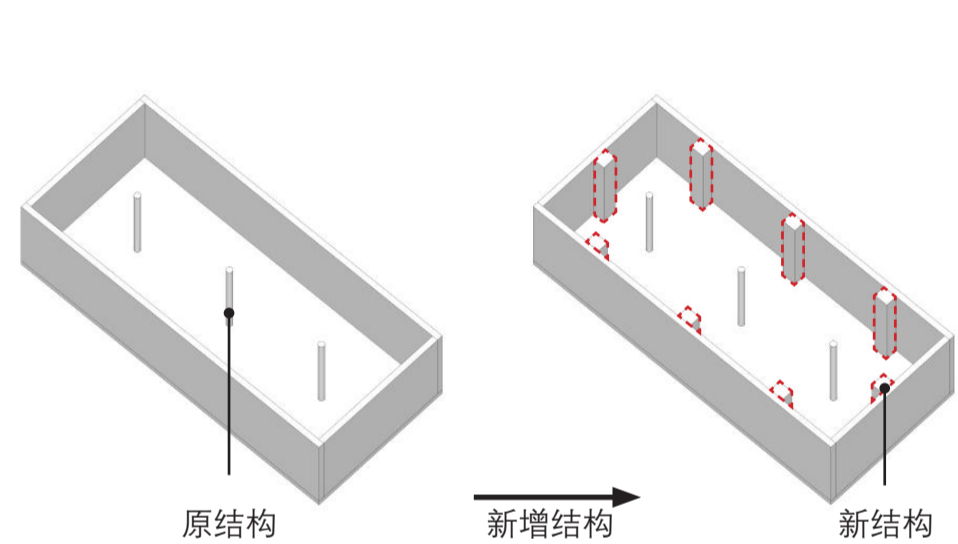
- **第八条** 修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，不改变四至关系，且不减少相邻建筑原有建筑间距的前提下，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。
- **第九条** 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案，报区住房城乡建设部门审核。

详细流程指引参见料资附件 4.1 建设修缮工程指引

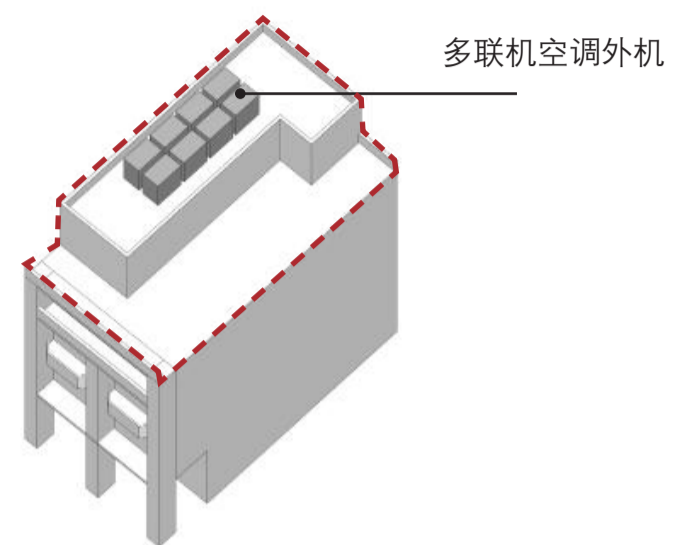
3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善



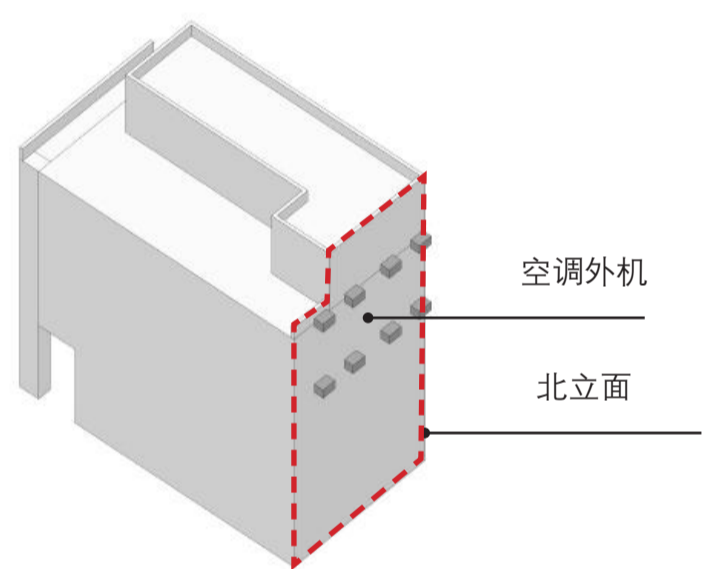
对平面形制非价值要素的室内布局进行局部改造



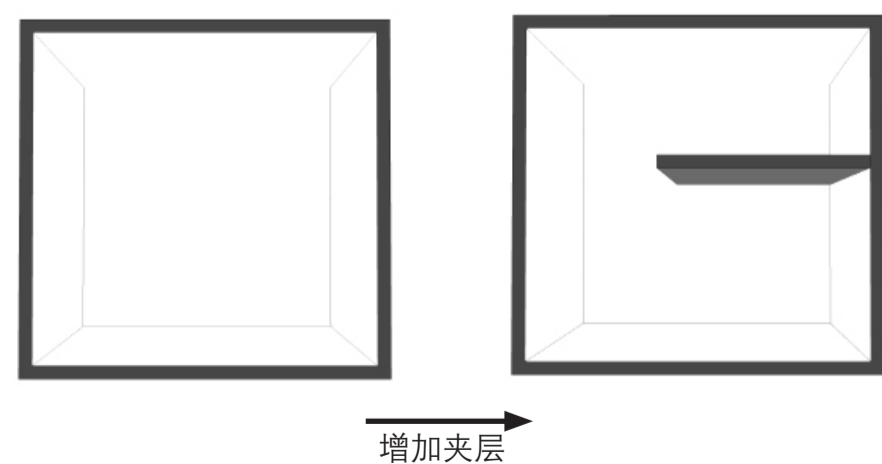
替换非价值要素的结构或新增结构



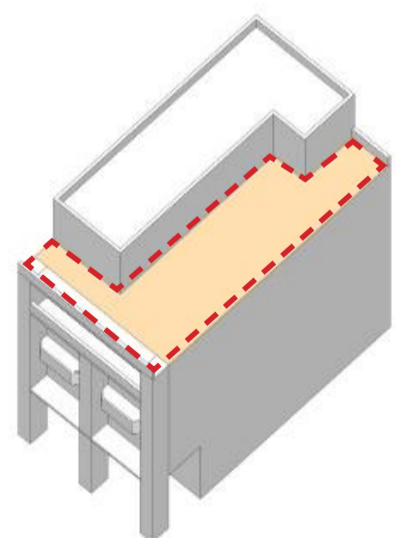
可利用屋顶安装空调外机等设备设施



可利用北侧非临街立面安装空调外机等设备设施



在高度适宜的空间可合理添加夹层



利用屋顶空间作露天活动平台

参考案例



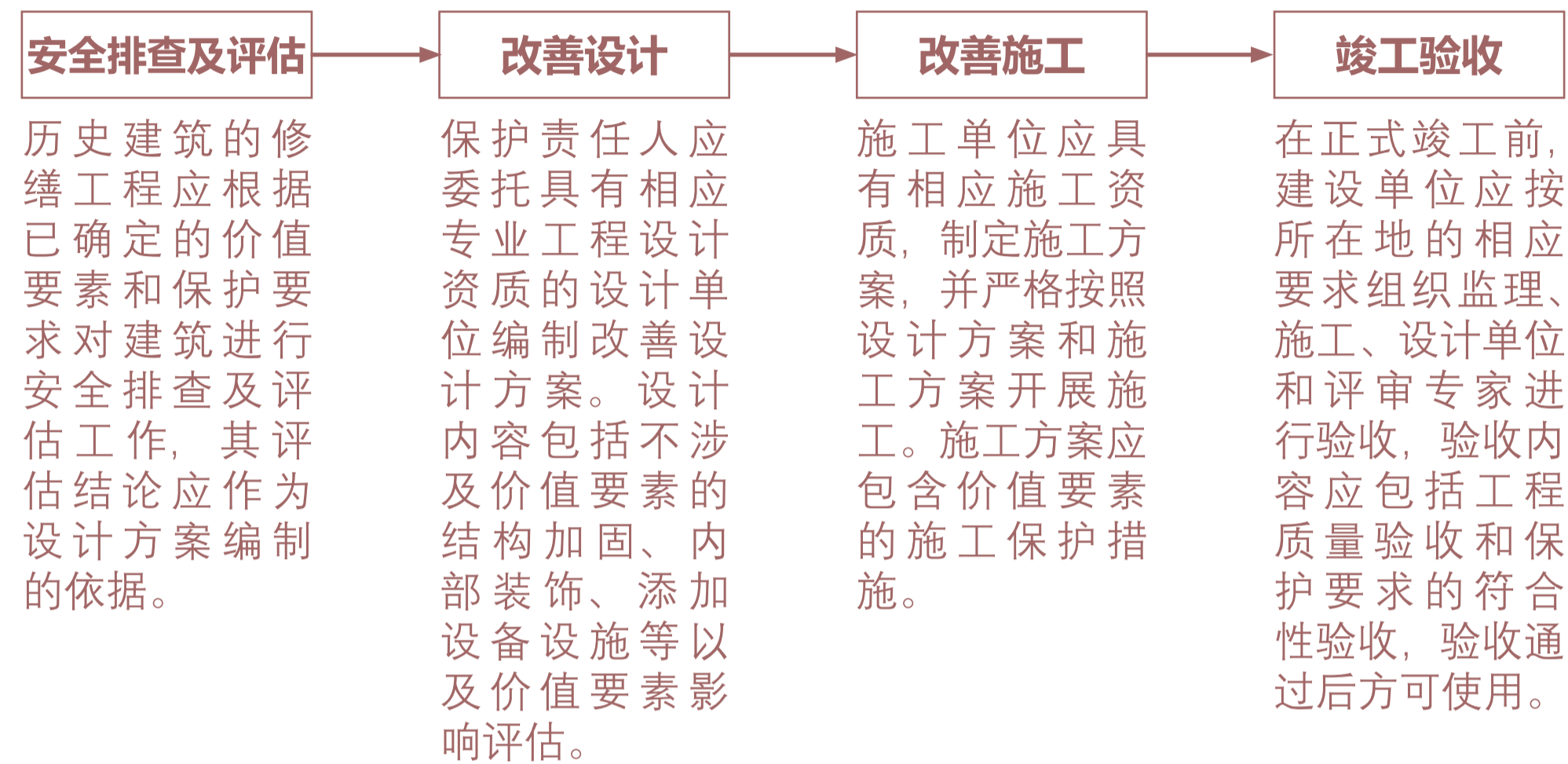
保留修复青砖墙面，底层活化为咖啡吧业态，仅保留第三层的房间作为对内使用，并在原本平屋顶上新建一个坡顶的轻钢结构框架作为楼梯间及屋顶活动平台。



保留原坡屋顶并加固原有木结构，开设顶部天窗，提升屋内采光效果。

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善

改善技术流程指引

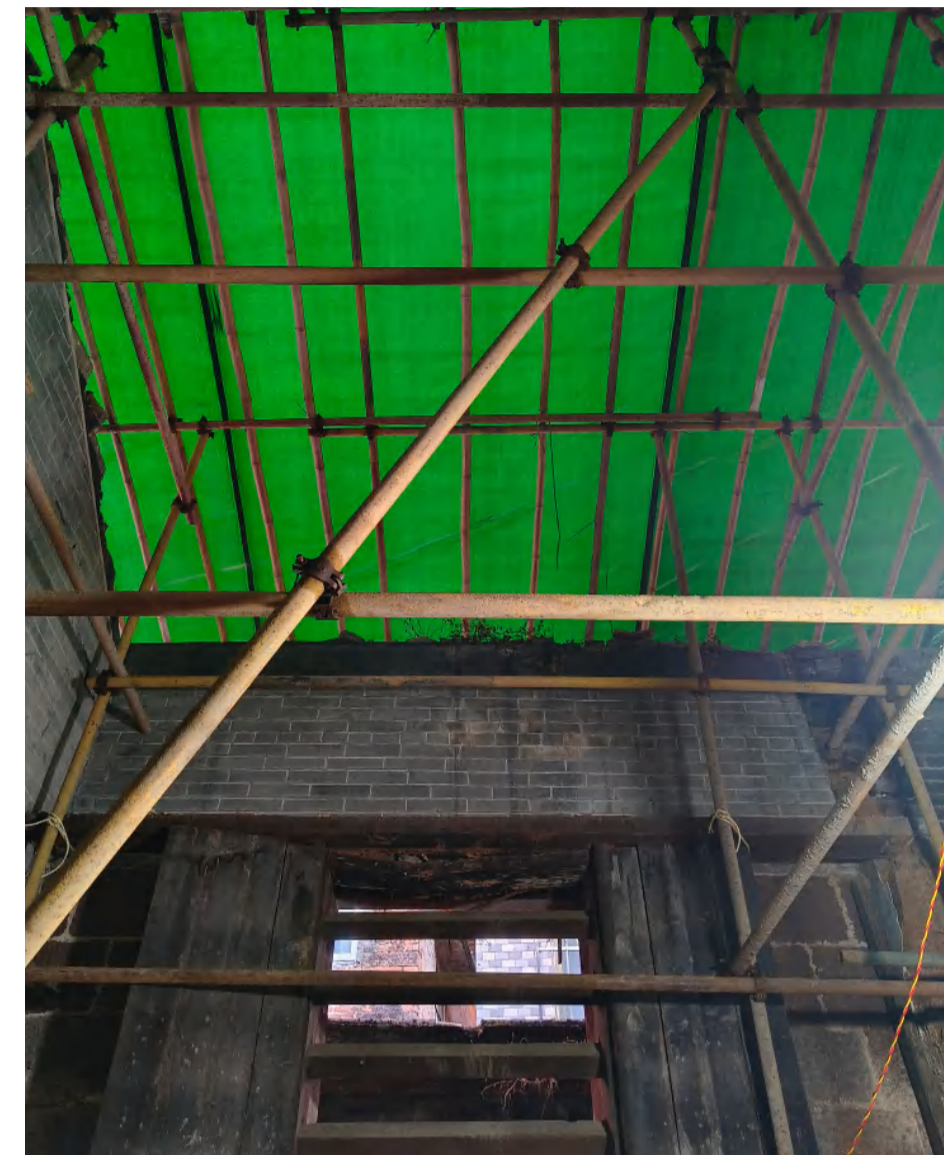


《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 由于合理利用需要，且工程措施不涉及价值要素的，保护责任人可向主管部门申请进行历史建筑的改善，提升其结构安全和使用性能。

详细流程指引参见料资附件 4.1 建设修缮工程指引

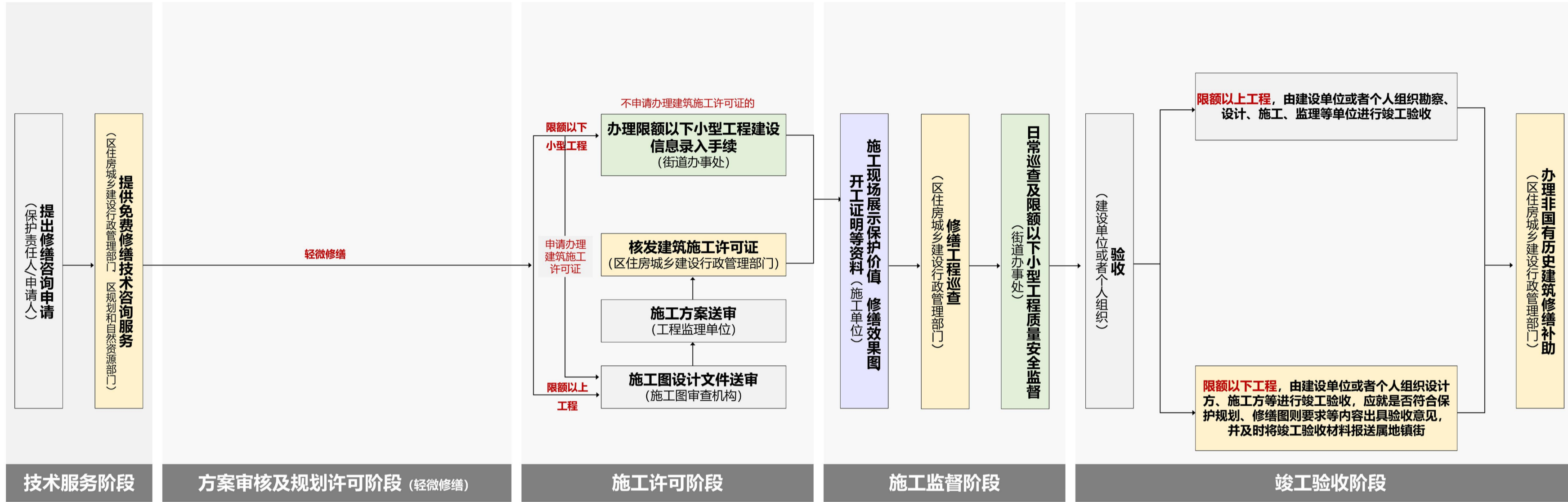
3.5 抢险加固指引：仅限于主体结构或价值要素出现断裂等危险或鉴定为危房的情况下



其工程范围仅限于采用可逆的临时性支撑对危险部位进行保护性支顶，不得进行大规模的拆解，保证房屋危险部位不至于坍塌后形成更大的破坏。对价值要素的临时性支撑应注意对该部位构件的防护。

4.1 建设修缮工程指引

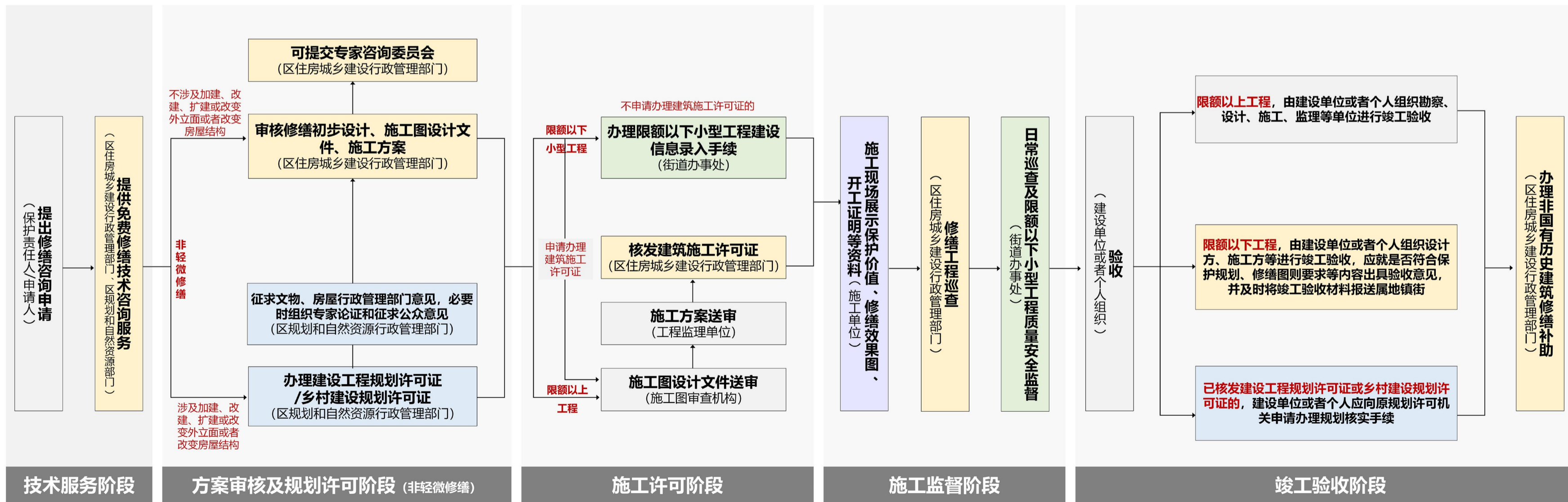
轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

非轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

序号	名称	保护类型	地址
1	廖承志举办新闻界招待会旧址	区登记保护文物保护单位	越秀区北京街道龙藏社区北京路 229 号
2	南越国宫署遗址及秦代造船遗址	全国重点文物保护单位	越秀区北京街道禺山社区中山四路 316 号
3	大佛寺大殿	省级文物保护单位	越秀区北京街道龙藏社区惠福东路惠新中街 21 号
4	广州市消防局旧址	市级文物保护单位	越秀区文明路 47 号
5	基督教救主堂	市级文物保护单位	越秀区珠光街道仰忠社区万福路 184 号
6	周恩来同志主持的中共两广区委军委旧址	省级文物保护单位	越秀区珠光街道仰忠社区万福路 190 号
7	大南路 191、193 号骑楼	历史建筑	越秀区大南路 191、193 号
8	连云里 2、4、6、8 号民居	历史建筑	越秀区高第街连云里 2、4、6、8 号
9	永汉电影院	历史建筑	越秀区北京街道北京路 186 号
10	仰忠街 14、14-1 号民居	历史建筑	越秀区文德西路仰忠街 14、14-1 号
11	文德西路 12、14 号民居	历史建筑	越秀区文德西路 12、14 号
12	广东大埔同乡会旧址	历史建筑	越秀区珠光街道文德路 19 号文德路小学南校区内
13	骑楼街	一类骑楼街	越秀区北京路、大南路、文明路

广州市第八批历史建筑



大南路 191、193 号骑楼

保护利用规划图则

广州市规划和自然资源局

2026 年 05 月

简介

大南路 191、193 号建成于民国时期，为独栋双开间，平屋顶的四层骑楼。首层后期加设过梁，三、四层窗台后期加设装饰构件。立面装饰线条和构件的样式基本保持原貌，能真实反映其历史风貌，具有较高的历史价值及艺术价值。

目录

1. 建筑概况

- 1.1 基本信息
- 1.2 区位环境
- 1.3 价值认定

2. 保护内容

- 2.1 保护范围
- 2.2 核心价值要素

3. 活化利用指引

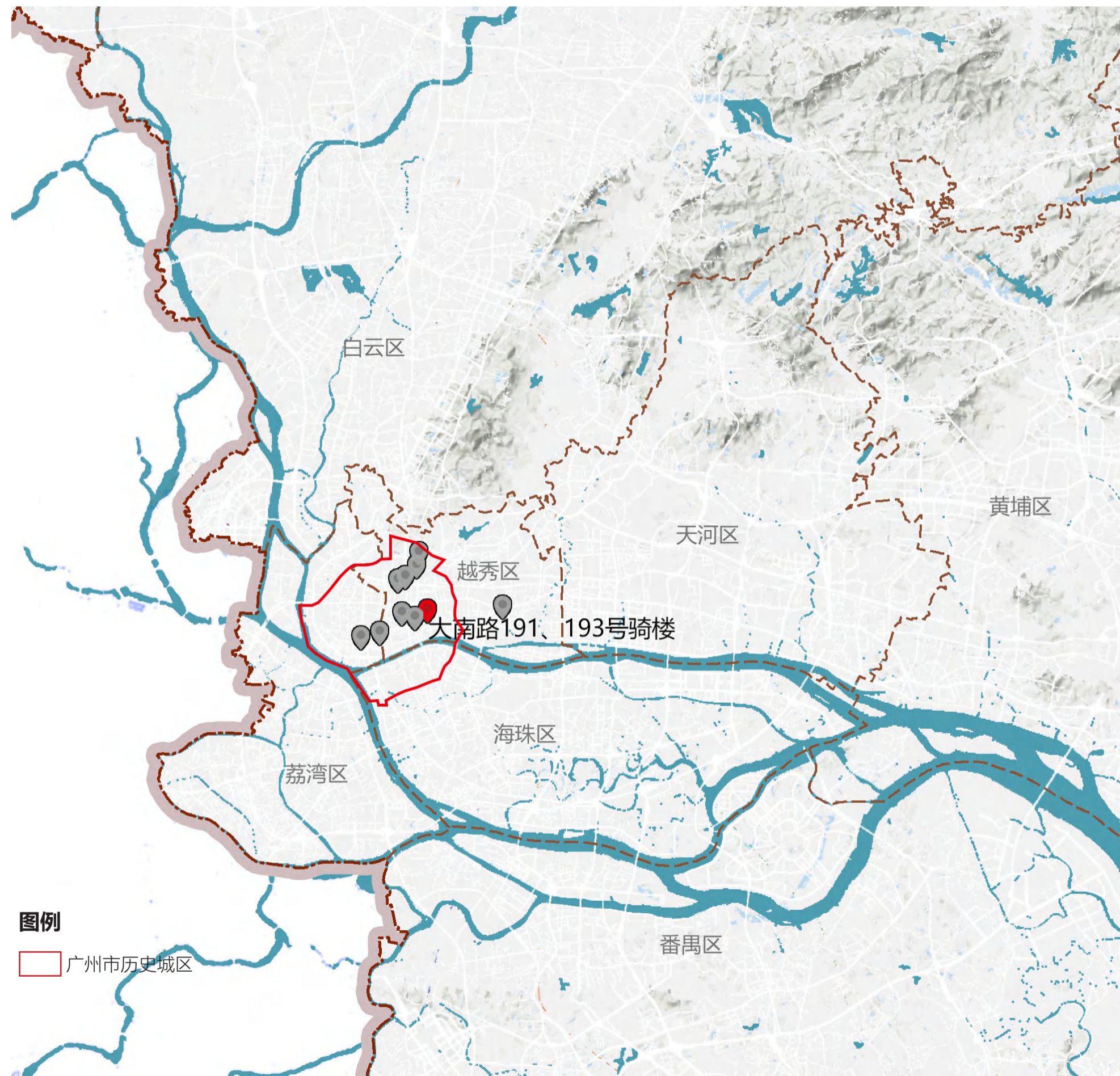
- 3.1 功能指引
- 3.2 保养维护指引
- 3.3 修缮指引
- 3.4 改善指引
- 3.5 抢险加固指引

4. 资料附件

- 4.1 建设修缮工程指引
- 4.2 周边历史文化资源表

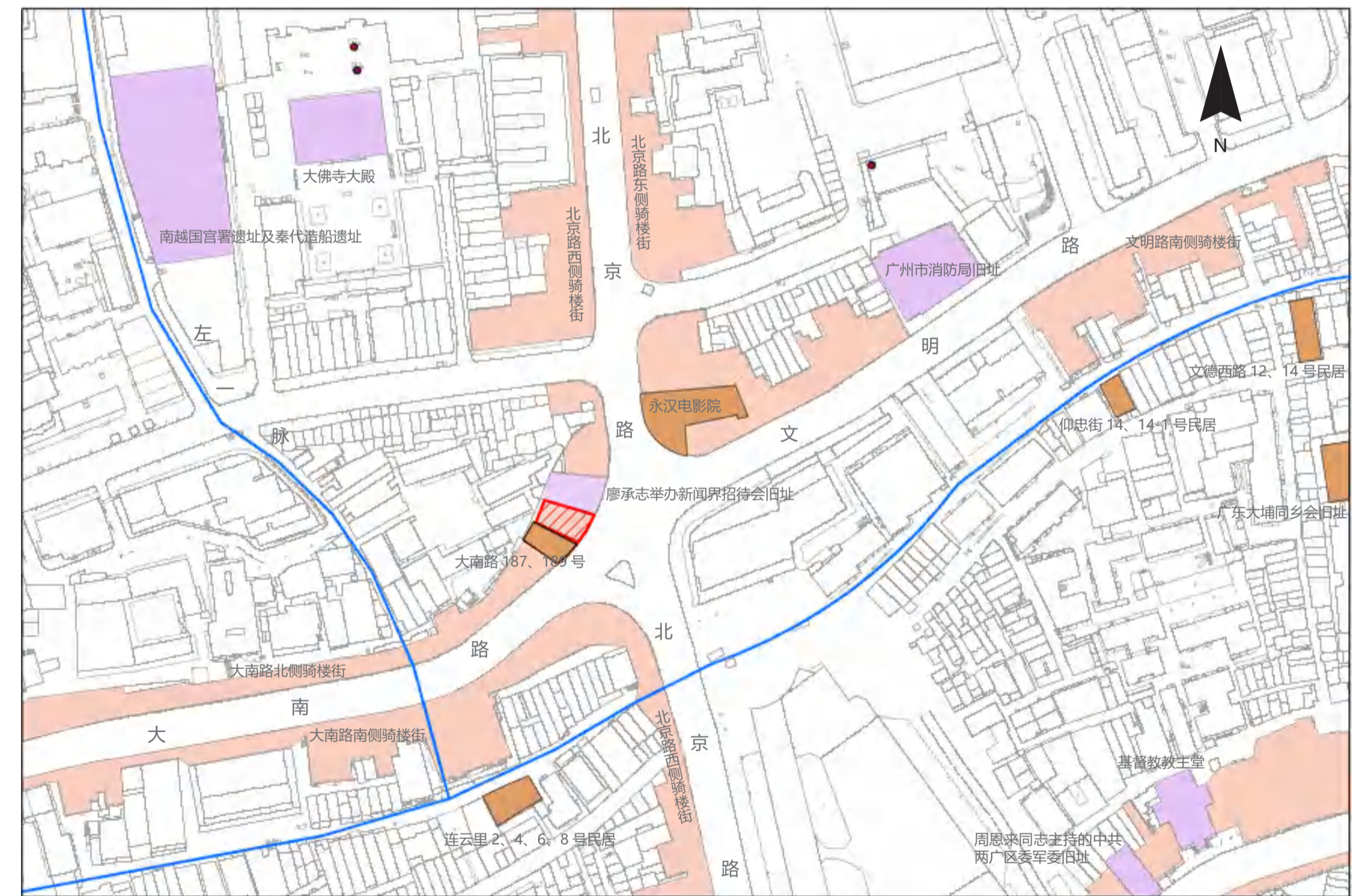
1.1 基本信息

名称	大南路 191、193 号骑楼	核心保护范围	221 m ²
编号	GZ_08_0004	始建年代	民国时期
公布时间批次	2024 年 12 月 30 日 (第八批)	建筑类型	商住混合
地址	越秀区北京街道大南路 191、193 号	建筑结构	钢筋混凝土结构



广州市第八批历史建筑分布图

1.2 区位环境



大南路 191、193 号位于北京路历史文化街区建设控制地带，周边历史文化资源丰富，包含廖承志举办新闻界招待会旧址等文物保护单位，永汉电影院等历史建筑，属于大南路骑楼街。

图例

- // 大南路 191、193 号骑楼
- 文物保护单位
- 历史建筑
- 骑楼街
- 古树名木
- 历史水系

1.3 价值认定

民国时期装饰艺术风格的骑楼建筑

大南路 191、193 号骑楼坐西北朝东南，高四层。首层檐口刻有“一新美发店”阳刻招牌，二层至四层立面装饰线条和构件样式比例精美，且基本保持原貌。193 号骑楼室内设有楼梯，采用木质扶手、铁艺栏杆、水磨石台阶，部分公共区域仍保留有花阶砖铺地。该骑楼立面及室内特色构件基本能真实反映其历史风貌，本身具有较高的历史价值和艺术价值。

民国时期美发业发展的历史见证

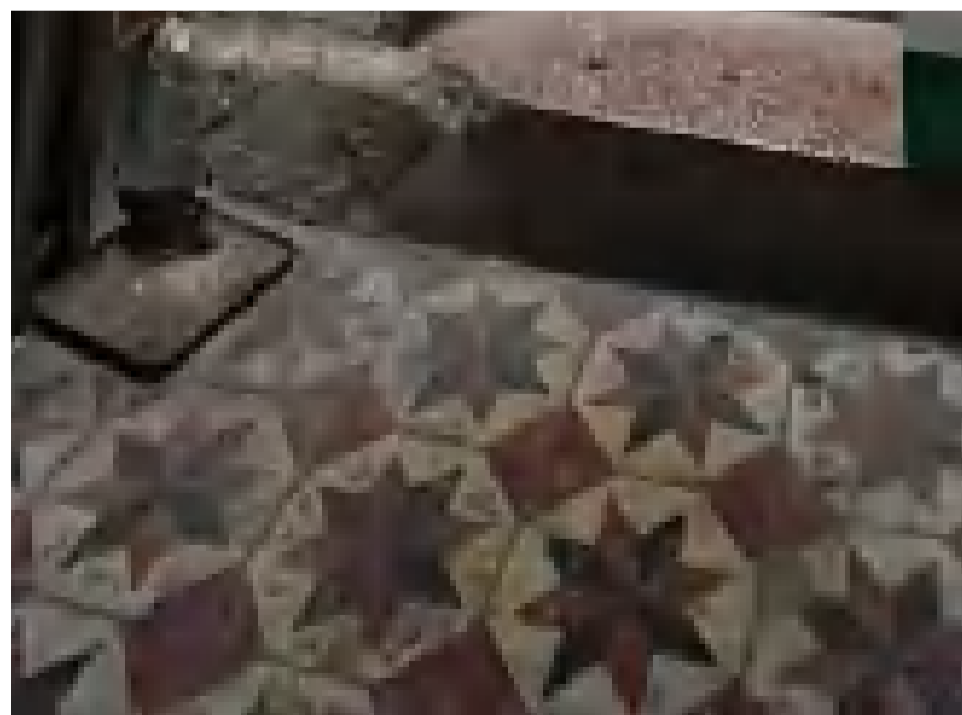
大南路口的一新美发店共有三层，一楼男界接待男士，二楼女界接待女士，三楼设贵宾厅。据《越秀史稿》记载，一新美发店始创于 1925 年，曾是潮流发型风向标，老一辈的广州街坊，无一不曾以帮衬一新为时尚。一新首设以铁钳、炭炉等工具为女子烫发的项目，自此烫发成为潮流。



阳刻饰线



南立面装饰线条



花阶砖铺地



室内楼梯

2.1 保护范围



一、保护要求

- 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑主要立面及核心价值要素信息图中所包含的价值要素。
- 核心价值要素材料、构造等不得擅自改变。

二、禁止使用功能

- 禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。
- 禁止占地违章搭建建筑物、构筑物等违法建设行为。
- 禁止随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。
- 保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。
- 使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。

① 南立面



② 南立面装饰线条



③ 阳刻字体



④ 193号室内楼梯



⑤ 花阶砖铺地



2.2 核心价值要素

①. 主要立面

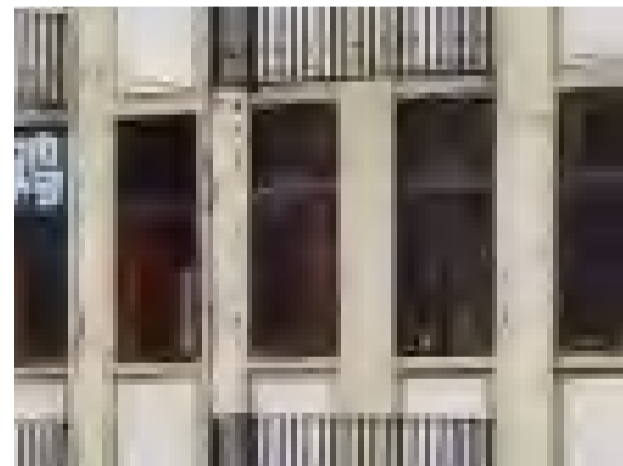


南立面

保护要求

- 不得随意改变立面整体风貌、比例、尺度。
- 修缮或局部改动须遵循可识别和可逆原则, 严禁采用瓷砖、油漆等不可逆装修材料。
- 后加空调遮罩、支架等影响历史建筑风貌的相关构件应逐步整治或拆除。

②. 南立面装饰线条



保护要求

- 保护南立面装饰线条, 优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

③. 阳刻字体



保护要求

- 保护阳刻字体完整性, 不得破坏或遮挡。

④. 193 号室内楼梯



材料: 铸铁、木、水磨石

保护要求

- 保护 193 号室内楼梯、铁艺栏杆、木扶手、水磨石踏步, 优先选用原材料修缮。

2.2 核心价值要素

⑤. 花阶砖铺地



材料：水泥

保护要求

- 原花阶砖以清洗修补为主，残损部分应采用相同尺寸、花纹、颜色、质感的花阶砖进行替换修补。

3.1 功能指引：可对现有居住功能进行品质提升或活化为公寓、商业等多种用途



现有居住功能品质提升

- 在保护建筑现状格局的基础上优化居住空间。
- 鼓励在不破坏核心价值要素，保留建筑历史风貌的前提下进行空间品质改善。



休闲商业

- 开放建筑底层作为沿街商业商铺，可结合书店、手工艺作坊、工艺品售卖等功能，提供产业相关商业配套相关服务。



公寓

- 结合建筑原本的室内布局，改造成住宿公寓、青年旅社等，提供旅游住宿服务。



餐饮

- 结合建筑原本的室内格局，可改造成餐饮服务功能。

参考书籍：

- 广州历史文化名城保护实践案例集 第1辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2022.12.
- 广州历史文化名城保护实践案例集 第2辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2024.12.
- 历史文化保护与传承示范案例 第1辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2021.10.
- 历史文化保护与传承示范案例 第2辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2023.09.

3.2 保养维护指引：可对建筑定期开展检查、保养维护

维护清洁卫生

清扫屋面、清洁建筑构件等。

维护防灾设施

维护配置必要的消防器具、消防设施等。

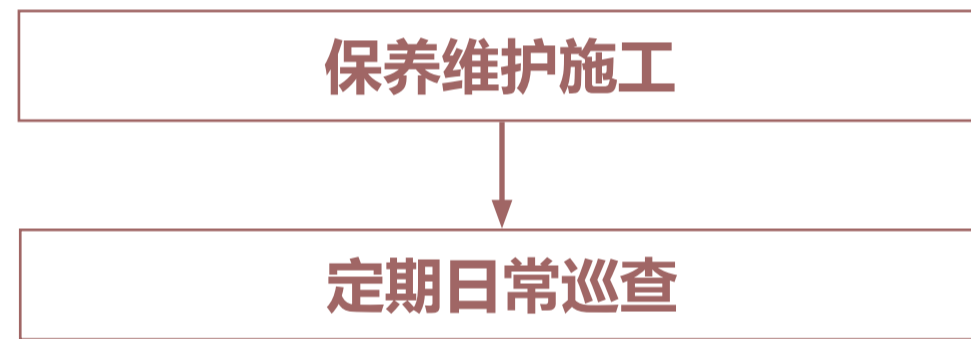
防渗防潮

进行屋面、墙面、地面等的零星修补、除草；修补和疏通排水通道；修补泛水和散水；修补门窗等。

维护结构构件

进行构件的白蚁查杀、零星修补等。

保养维护技术流程指引



保护责任人按照实际施工内容填写《历史建筑保养维护工程记录表》，自行开展保养维护施工并于完工后提交主管部门备案。

主管部门应在定期日常巡查工作中安排保养维护工程的抽查验收。按照已备案的申请表、记录表，对保养维护工程进行抽查，确保申请内容与施工内容一致，且符合保养维护工程的相关要求。

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑立面修缮指引

大南路 191、193 号骑楼立面修缮效果应符合保护要求；立面窗框应统一色彩，且符合历史风貌特征。

建筑核心价值要素构件修缮指引

立面装饰线	 构建缺失、残损 原样式重做或修补构件，外表批荡与整体协调	 剥落 整块构件区域尽量选用相近色彩批荡修补	 后加饰面 人工凿除后期添加饰面层，清理表面
阳刻饰线	 构件缺失、残损 原样式、工艺替换残损部位构件		
室内楼梯	 铁艺构件锈蚀残损 清除腐蚀层，喷涂原色彩防锈漆	 铁艺构件缺损 原样式焊接金属片，喷涂原色彩防锈漆	
花阶砖铺地	 铺砖缺失、缺损 做防水层，原样式铺设地砖	 后加饰面 人工凿除后期添加饰面层，清理表面	

图例

破坏类型 (实线框)

修缮措施 (虚线框)

不同建筑构件及材质修缮工法可查阅《广州市历史建筑修缮图则》

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑结构加固指引

1. 当建筑结构问题超出日常维护范畴，则应由有资质的房屋安全鉴定机构对建筑进行检查鉴定，并根据结果，依照历史建筑的修缮原则，由有经验的相关专业人员或单位进行设计和施工。

当符合下列情况之一时，应对历史建筑结构进行结构检查鉴定：

- 1) 需要改动结构、改变使用功能或增加荷载时；
- 2) 在使用中或日常检查时发现结构异常或老化严重，对建筑结构安全性、可靠性有怀疑时；
- 3) 设计单位认为有其他需要时。

2. 加固原则

2.1. 结构属于价值要素：

- 1) 应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；
- 2) 应以加固为主要修缮方式，加固修缮不可破坏原结构，且后加构件应与原物有所区别；
- 3) 结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；
- 4) 当原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

2.2. 结构不属于价值要素：

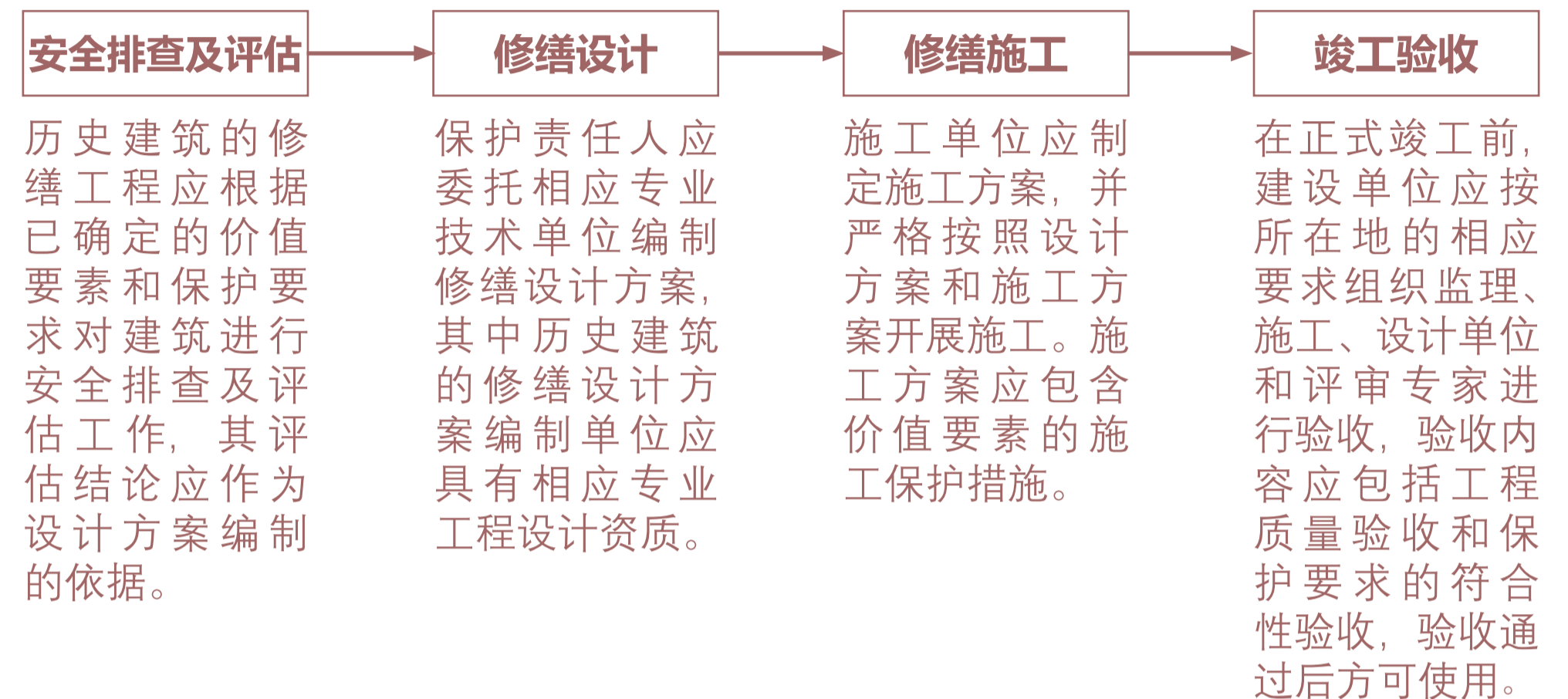
有条件情况下建议保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

结构可能出现的问题及修缮措施：



可结合具体问题查阅《历史建筑修缮与加固技术标准》《广州市历史建筑结构安全与加固指引》

修缮技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

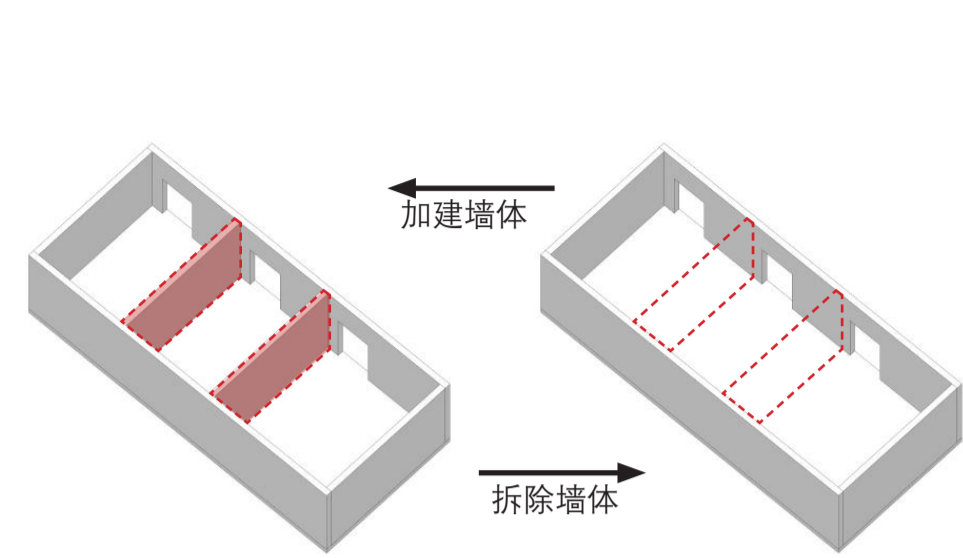
- **修缮工程** 对于价值要素存在安全隐患、建筑有损毁危险或经抢险加固尚未全面修缮的历史建筑，保护责任人应向主管部门申请进行修缮维护，延续其价值。

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

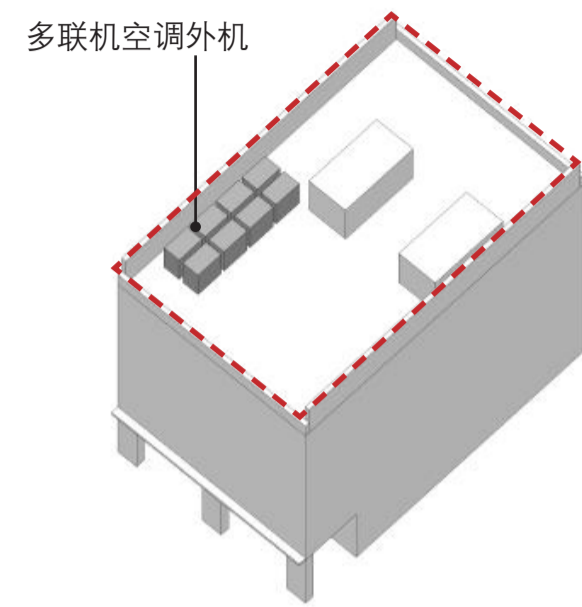
- **第八条** 修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，不改变四至关系，且不减少相邻建筑原有建筑间距的前提下，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。
- **第九条** 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案，报区住房城乡建设部门审核。

详细流程指引参见料资附件 4.1 建设修缮工程指引

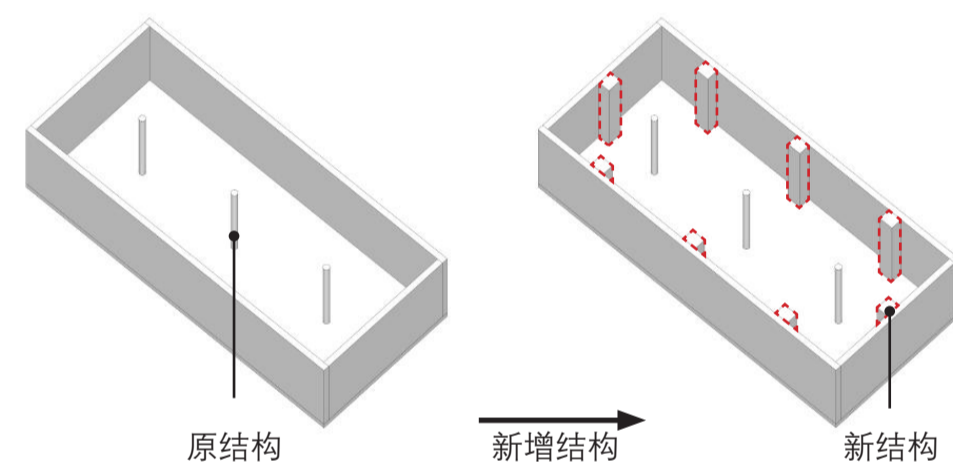
3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善



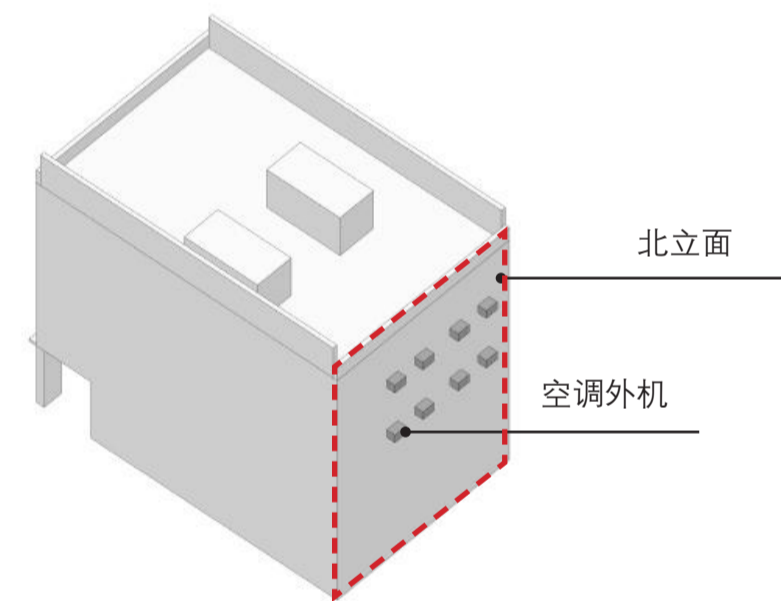
对平面形制非价值要素的室内布局进行局部改造



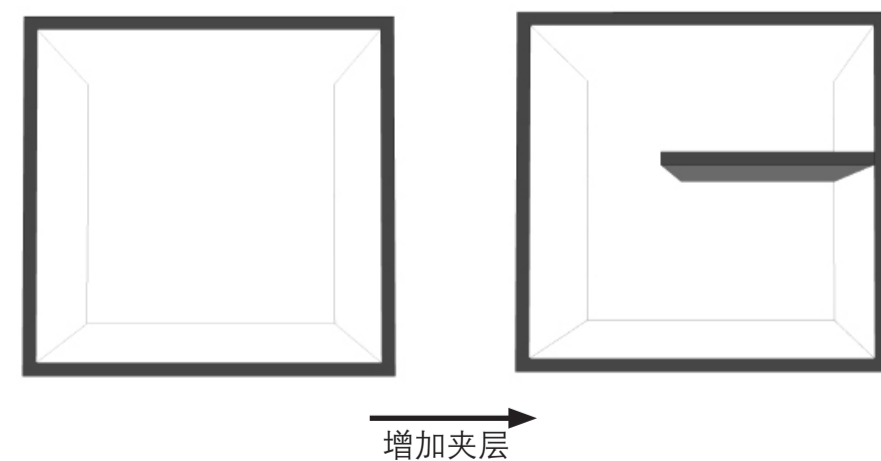
可利用屋顶安装空调外机等设备设施



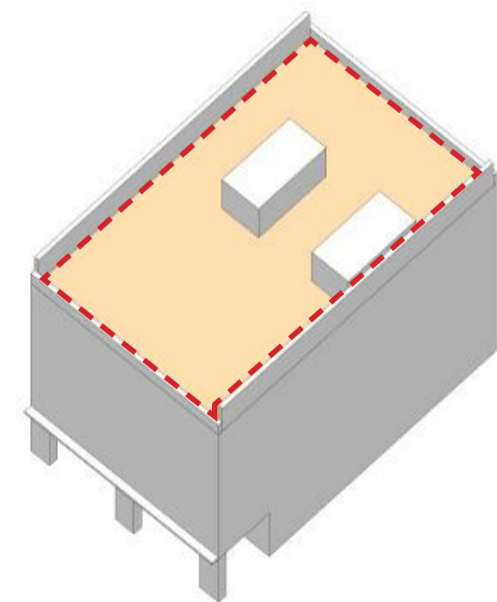
替换非价值要素的结构或新增结构



可利用北侧非临街立面安装空调外机等设备设施



在非价值要素的空间合理添加夹层



利用屋顶空间作露天活动平台

参考案例

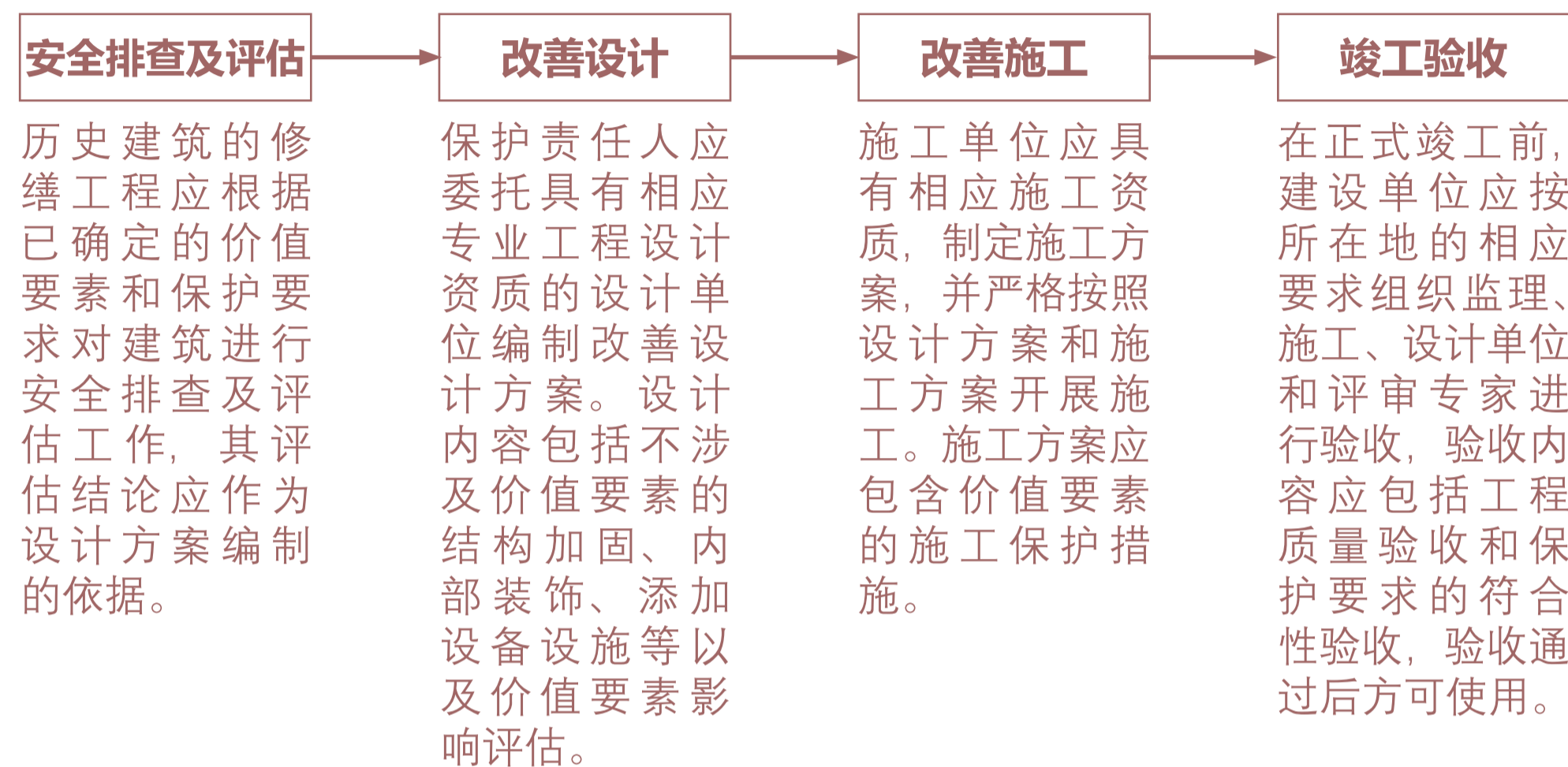


保留修复青砖墙面，底层活化为咖啡业态，仅保留第三层的房间作为对内使用，并在原本平屋顶上新建一个坡顶的轻钢结构框架作为楼梯间及屋顶活动平台。

保留原坡屋顶并加固原有木结构，开设顶部天窗，提升屋内采光效果。

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善

改善技术流程指引

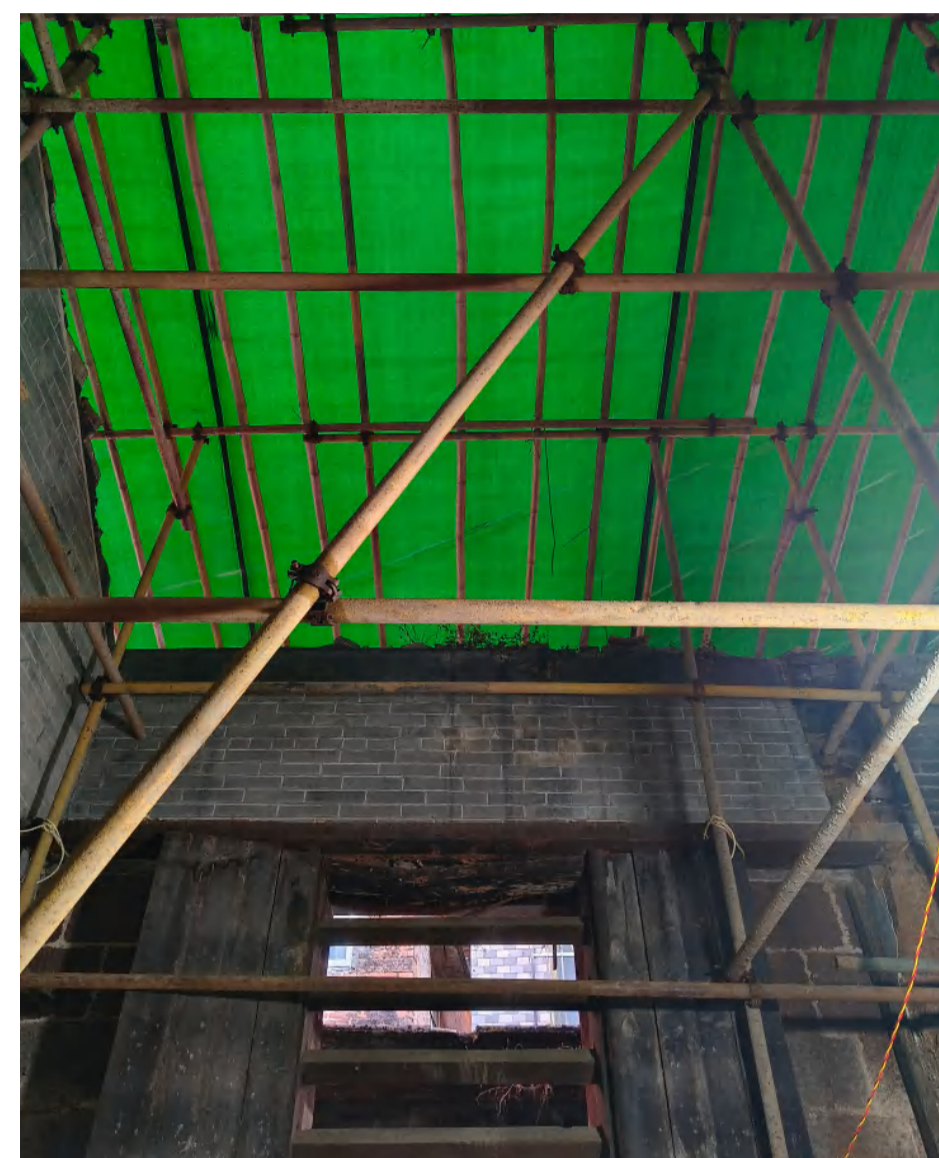


《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 由于合理利用需要，且工程措施不涉及价值要素的，保护责任人可向主管部门申请进行历史建筑的改善，提升其结构安全和使用性能。

详细流程指引参见料资附件 4.1 建设修缮工程指引

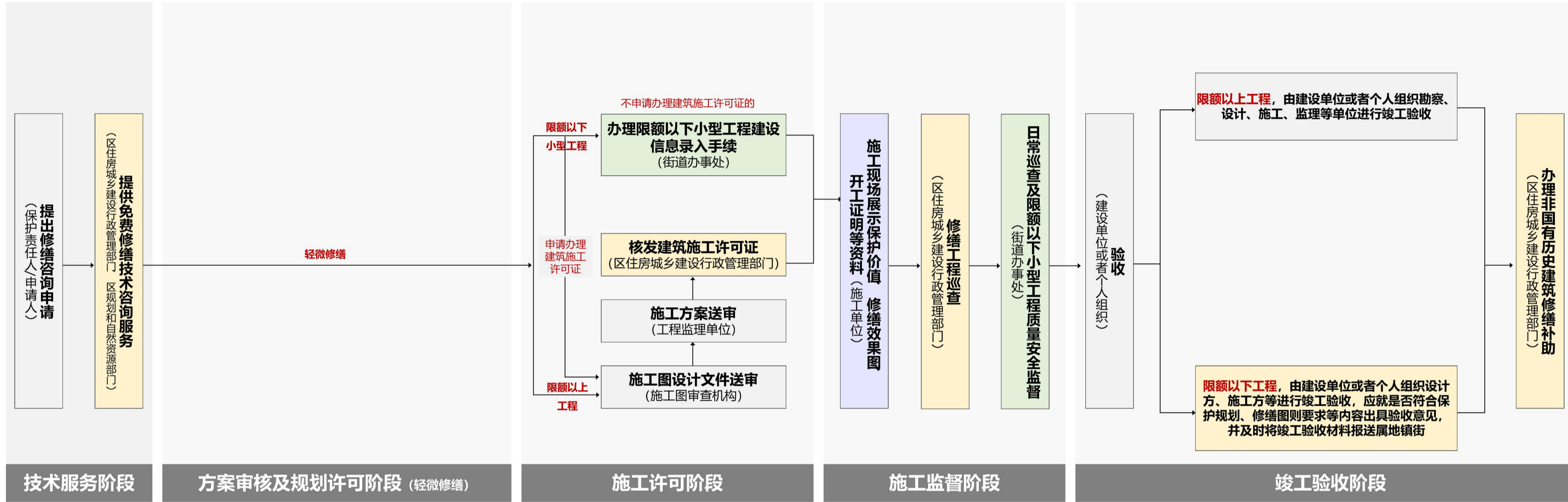
3.5 抢险加固指引：仅限于主体结构或价值要素出现断裂等危险或鉴定为危房的情况下



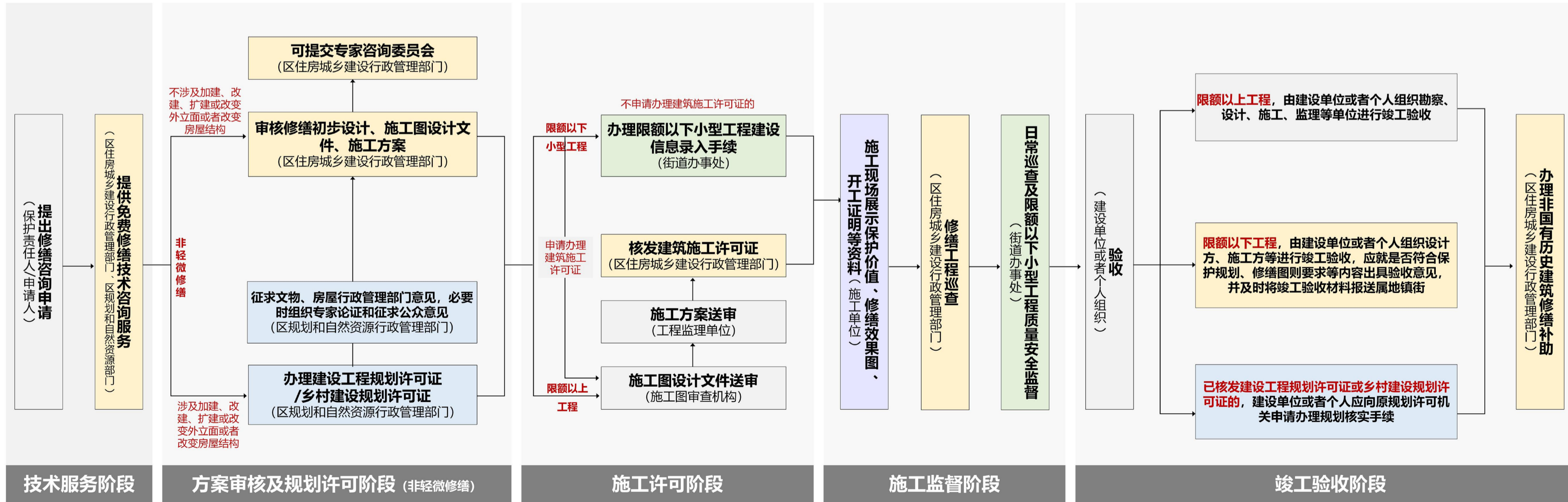
其工程范围仅限于采用可逆的临时性支撑对危险部位进行保护性支顶，不得进行大规模的拆解，保证房屋危险部位不至于坍塌后形成更大的破坏。对价值要素的临时性支撑应注意对该部位构件的防护。

4.1 建设修缮工程指引

轻微修缮工程指引



非轻微修缮工程指引



序号	名称	保护类型	地址
1	廖承志举办新闻界招待会旧址	区登记保护文物保护单位	越秀区北京街道龙藏社区北京路 229 号
2	南越国宫署遗址及秦代造船遗址	全国重点文物保护单位	越秀区北京街道禺山社区中山四路 316 号
3	大佛寺大殿	省级文物保护单位	越秀区北京街道龙藏社区惠福东路惠新中街 21 号
4	广州市消防局旧址	市级文物保护单位	越秀区文明路 47 号
5	基督教救主堂	市级文物保护单位	越秀区珠光街道仰忠社区万福路 184 号
6	周恩来同志主持的中共两广区委军委旧址	省级文物保护单位	越秀区珠光街道仰忠社区万福路 190 号
7	大南路 187、189 号骑楼	历史建筑	越秀区大南路 187、189 号
8	连云里 2、4、6、8 号民居	历史建筑	越秀区高第街连云里 2、4、6、8 号
9	永汉电影院	历史建筑	越秀区北京街道北京路 186 号
10	仰忠街 14、14-1 号民居	历史建筑	越秀区文德西路仰忠街 14、14-1 号
11	文德西路 12、14 号民居	历史建筑	越秀区文德西路 12、14 号
12	广东大埔同乡会旧址	历史建筑	越秀区珠光街道文德路 19 号文德路小学南校区内
13	骑楼街	一类骑楼街	越秀区北京路、大南路、文明路

广州市第八批历史建筑



启明一马路 2 号民居

保护利用规划图则

广州市规划和自然资源局

2026 年 05 月

简介

启明一马路2号民居位于新河浦历史文化街区核心保护范围内，为民国时期的独栋住宅，保存状况较好。外立面红砖墙，建筑平面丰富，有八角房间，顶层有四角琉璃瓦顶梯屋，二层有弧形阳台，阳台有栏杆护栏，窗扇有砖砌窗套，大部分保留木门窗扇。建筑形体、构造、材料基本保持原状，街道环境氛围较好，历史、艺术价值突出。

目录

1. 建筑概况

- 1.1 基本信息
- 1.2 区位环境
- 1.3 价值认定

2. 保护内容

- 2.1 保护范围
- 2.2 核心价值要素

3. 活化利用指引

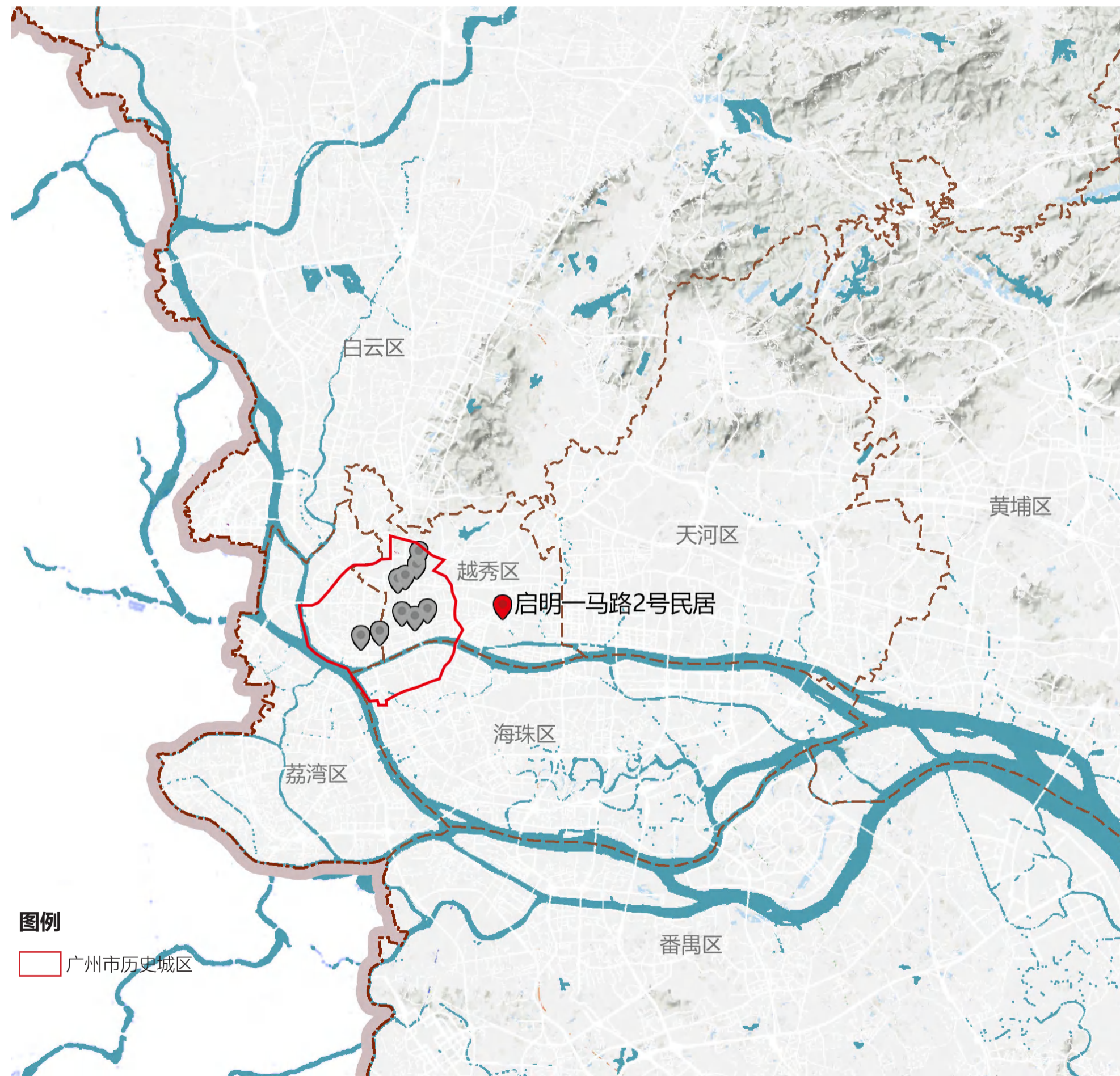
- 3.1 功能指引
- 3.2 保养维护指引
- 3.3 修缮指引
- 3.4 改善指引
- 3.5 抢险加固指引

4. 资料附件

- 4.1 建设修缮工程指引
- 4.2 周边历史文化资源表

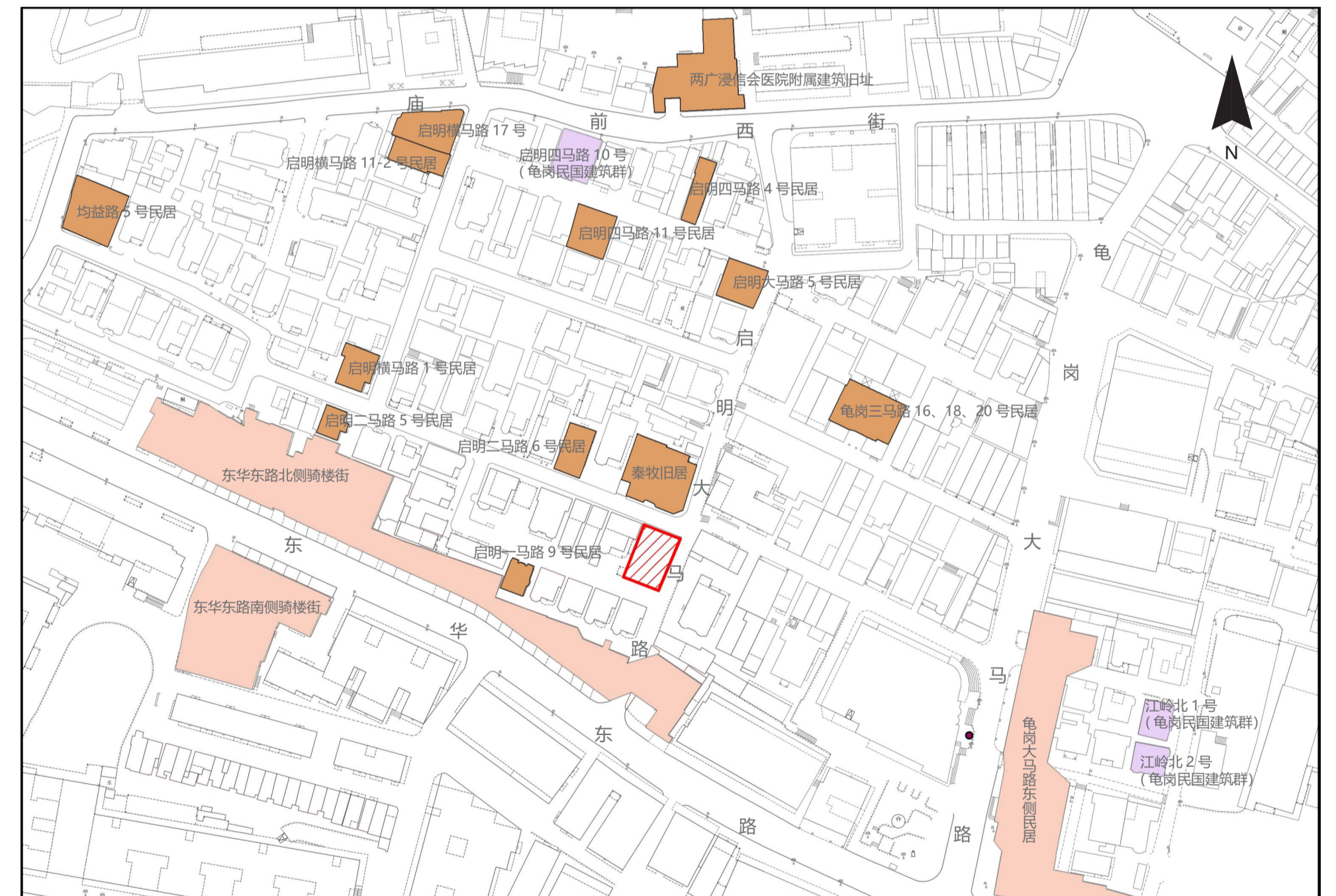
1.1 基本信息

名称	启明一马路2号民居	核心保护范围	240 m ²
编号	GZ_08_0005	始建年代	民国时期
公布时间批次	2024年12月30日(第八批)	建筑类型	近现代住宅
地址	越秀区大东街道启明一马路2号	建筑结构	砖混结构



广州市第八批历史建筑分布图

1.2 建筑现状



图例

- 启明一马路2号民居
- 文物保护单位
- 历史建筑
- 骑楼街

启明一马路2号民居位于新河浦历史文化街区核心保护范围内，周边历史文化资源丰富，包含葵园等文物保护单位，秦牧旧居等历史建筑。

1.3 价值认定

民国时期岭南园林特征的花园洋房

启明一马路2号民居坐北朝南，为二层独栋式住宅，外侧有庭院。该民居外立面红砖墙保存完整，红砖砌体间缝隙均匀平整，立面设有木质窄长窗，窗扇四周均有红砖窗套，底部有白色窗台，建筑屋顶设有带装饰线条的檐口及女儿墙，整体立面形式比例精美。建筑平面丰富，有八角房间，顶层有四角琉璃瓦顶梯屋，二层有弧形阳台，阳台有栏杆护栏。室内仍保留拱形门洞、楼梯、屋顶天花板装饰线、水磨石及花阶砖铺地等特色材质及构造。该建筑形体、构造、材料基本保持原状，历史、艺术价值突出，为民国时期岭南园林特征的花园洋房。



南立面



北立面

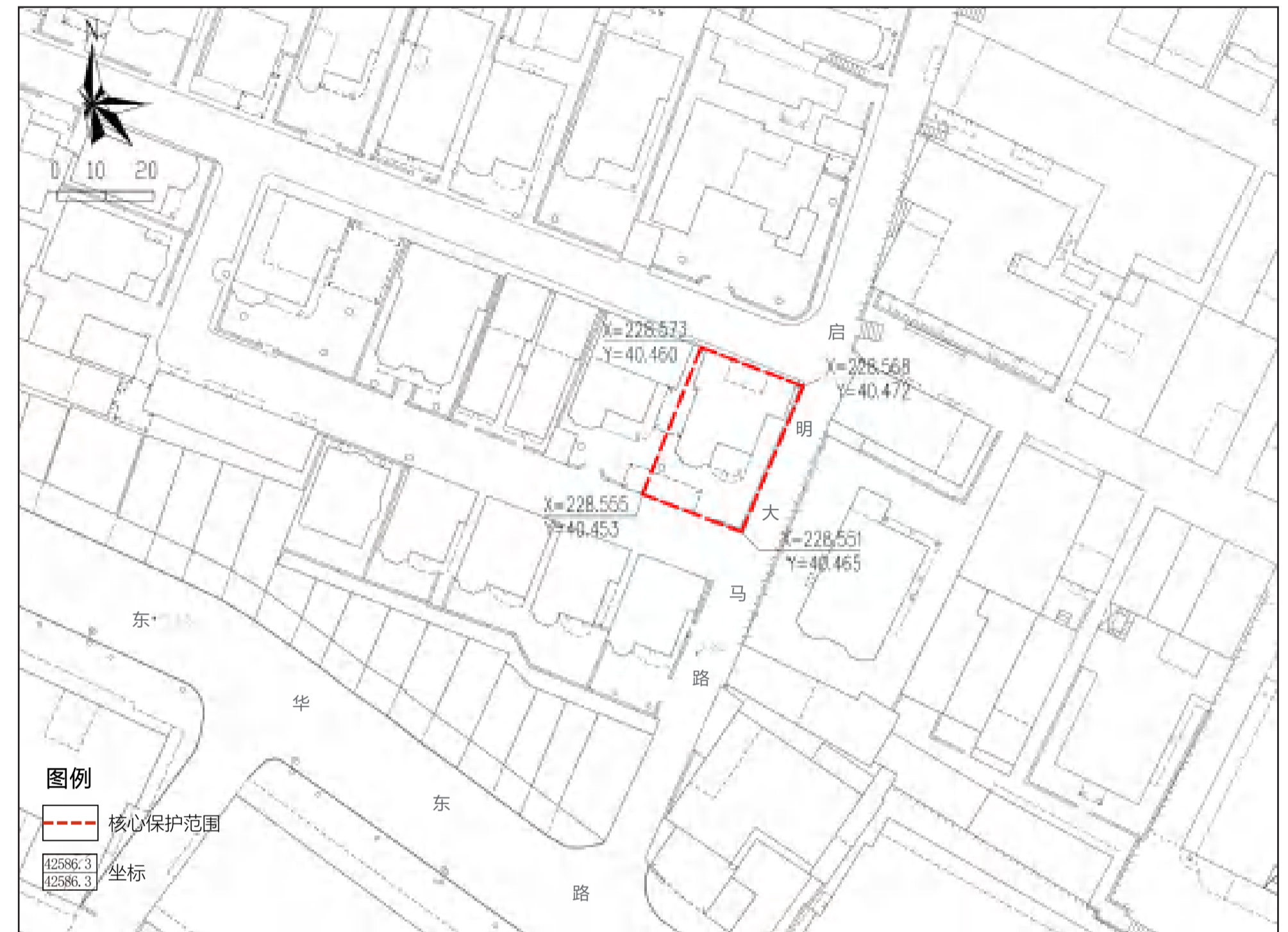


屋顶亭子



室内楼梯

2.1 保护范围



一、保护要求

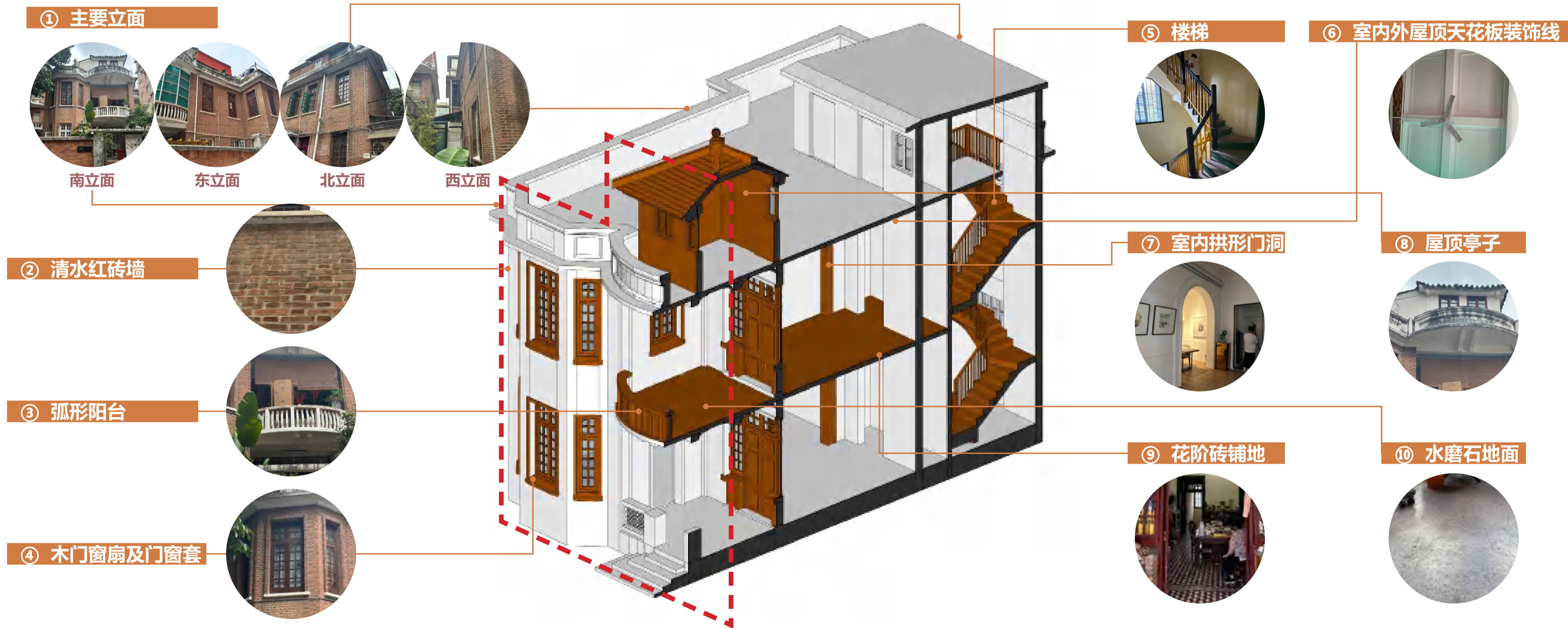
- 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑主要立面及核心价值要素信息图中所包含的价值要素。
- 核心价值要素材料、构造等不得擅自改变。

二、禁止使用功能

- 禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。
- 禁止占地违章搭建建筑物、构筑物等违法建设行为。
- 禁止随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。
- 保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。
- 使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。

2.2 核心价值要素

核心价值要素



2.2 核心价值要素

①. 主要立面



南立面

东立面

北立面

西立面

保护要求

- 不得随意改变立面整体风貌、比例、尺度。
- 修缮或局部改动须遵循可识别和可逆原则，严禁采用瓷砖、油漆等不可逆装修材料。
- 原有门窗以修整为主，确实需要替换的门窗应做到风貌协调、风格尽量统一。
- 阳台后加窗扇、违建等影响历史建筑风貌的相关构件或构筑物应逐步整治或拆除。

②. 清水红砖墙



材料：清水红砖

保护要求

- 保护清水红砖，优先选用原工艺、原材料修墙。
- 修缮或局部改动必须遵循可识别和可逆原则，严禁采用瓷砖、油漆等不可逆装修材料。

2.2 核心价值要素

③. 弧形阳台

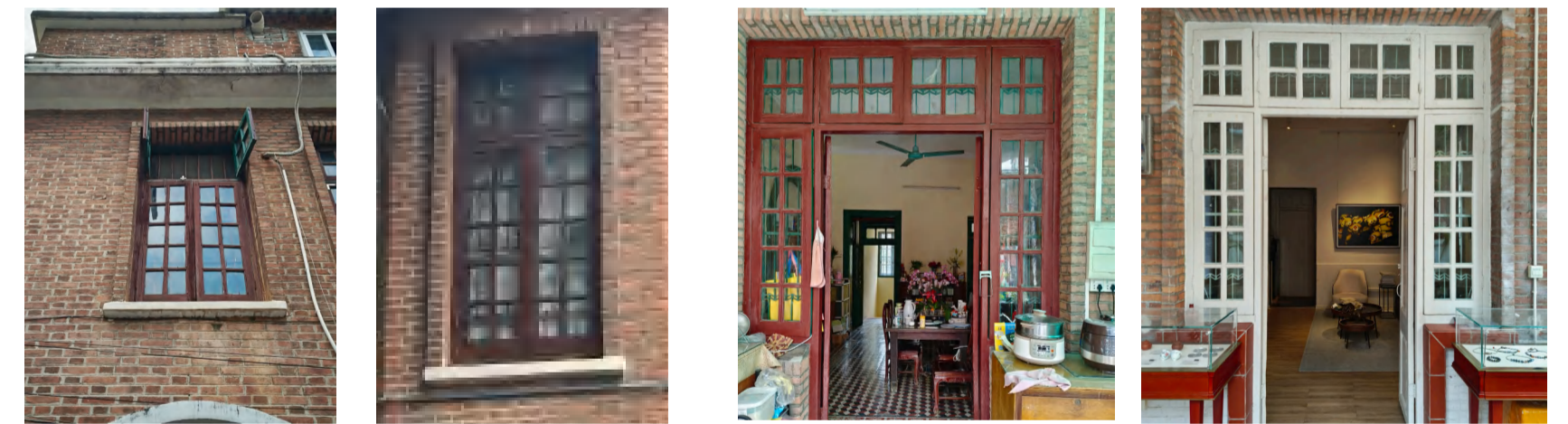


材料：预制混凝土、水刷石

保护要求

- 保护弧形阳台、预制混凝土栏杆构件、水刷石扶手，优先选用原工艺、原材料修缮。

④. 木门窗扇及门窗套



材料：木、玻璃、红砖

保护要求

- 保护木门窗扇及门窗套、木窗框、红砖窗套，优先选用原工艺、原材料修缮。
- 原有门窗以修整为主，确实需要替换的门窗应做到风貌协调、风格尽量统一。

2.2 核心价值要素

⑤. 楼梯



材料：木、水磨石

保护要求

- 保护楼梯、木扶手、水磨石踏步，优先选用原工艺、原材料修缮。
- 建议可参照历史样式恢复楼梯栏杆。

⑥. 室内外屋顶天花板装饰线



材料：纸筋灰

保护要求

- 保护室内外屋顶天花板装饰线，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

⑦. 室内拱形门洞

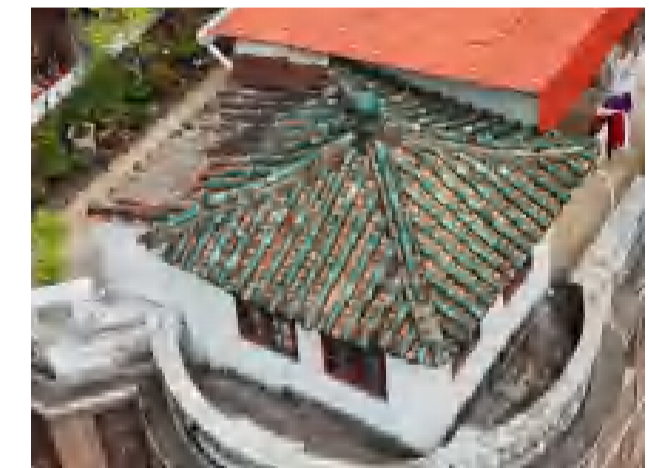


材料：木

保护要求

- 保护拱形门洞尺寸和形式。

⑧. 屋顶亭子



材料：琉璃瓦

保护要求

- 保护亭子攒尖顶，优先选用原工艺、原材料修缮。
- 可根据历史资料，对亭子各向立面进行复原。

2.2 核心价值要素

⑨. 花阶砖铺地



材料：水泥

保护要求

- 原花阶砖以清洗修补为主，残损部分应采用相同尺寸、花纹、颜色、质感的花阶砖进行替换修补。

⑩. 水磨石地面



材料：水磨石

保护要求

- 原水磨石地面以清洗修补为主，残损部分应采用相同质感、颜色的水磨石地面砖修补。

3.1 功能指引：可活化为创意办公，室内展览，商业等多种功能用途



创意办公

- 在保护建筑现状格局的基础上优化办公体验。
- 鼓励采取定时开放、预约开放、挂牌介绍说明等多种形式对公众开放，充分彰显历史建筑的特色价值。



休闲商业

- 可结合院落空间设置功能，例如书店、手工艺作坊、工艺品售卖、精品民宿等。



室内展览

- 结合建筑原本的室内格局，可改造成临时展厅。



公寓

- 结合建筑原本的室内格局，改造成住宿公寓、青年旅社等，提供旅游住宿服务。

参考书籍：

- 广州历史文化名城保护实践案例集 第1辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2022.12.
- 广州历史文化名城保护实践案例集 第2辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2024.12.
- 历史文化保护与传承示范案例 第1辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2021.10.
- 历史文化保护与传承示范案例 第2辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2023.09.

3.2 保养维护指引：可对建筑定期开展检查、保养维护

维护清洁卫生

清扫屋面、清洁建筑构件等。

维护防灾设施

维护配置必要的消防器具、消防设施等。

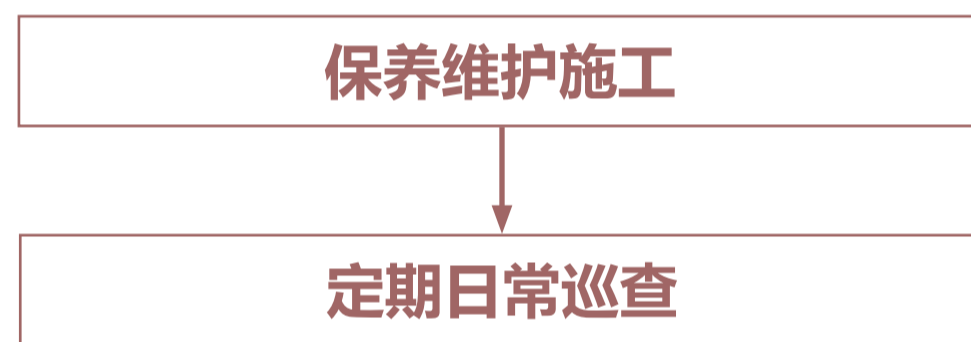
防渗防潮

进行屋面、墙面、地面等的零星修补、除草；修补和疏通排水通道；修补泛水和散水；修补门窗等。

维护结构构件

进行构件的白蚁查杀、零星修补等。

保养维护技术流程指引



保护责任人按照实际施工内容填写《历史建筑保养维护工程记录表》，自行开展保养维护施工并于完工后提交主管部门备案。

主管部门应在定期日常巡查工作中安排保养维护工程的抽查验收。按照已备案的申请表、记录表，对保养维护工程进行抽查，确保申请内容与施工内容一致，且符合保养维护工程的相关要求。

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑立面修缮指引

启明一马路2号民居建筑立面修缮效果应符合保护要求，其中核心价值要素应按照原样式、色彩修缮；立面窗框应统一色彩；后期加建的窗框可拆除。

建筑核心价值要素构件修缮指引

清水红砖墙	 构件缺失、缺损 凿除劣质部位，填补，修整外形	 局部开裂 安装灌封底座，注射粘结剂，敲除底座，磨平	 风化侵蚀 清理砖面，填补灰缝，表面清理	 墙体倾斜 排除隐患，安装矫正支架，处理裂缝，拆卸支架
弧形阳台	 不当加建 临时加固需要保护的部位，结构分离，拆除加建	 构件缺失、缺损 原样式、颜色替换缺损部位构件		
木门窗扇及门窗套	 油漆剥落或后加饰面 防腐防虫处理，刮腻子找平，重新刷饰	 窗框局部残损 柚木粘接填补，防腐防虫，重新上漆	 整体残损、缺失、封堵 原样式、色彩重做或新制相近样式色彩铝合金窗框	
楼梯	 构件缺失 原样式的构件重新安装	 整体位移 清理残损部位，开卯口，嵌入新榫头，铁箍箍紧	 构件开裂 桐油灰或环氧树脂或老杉木条加耐水胶填补	




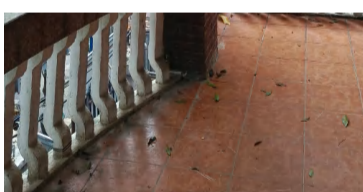

图例

破坏类型

修缮措施

不同建筑构件及材质修缮工法可查阅《广州市历史建筑修缮图则》

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

屋顶天花板装饰线 & 室内拱形门洞		表面污染 表面清洗，可先局部试验
屋顶亭子		碌筒瓦残损 揭取需要修补的瓦片，清理屋面，原样式替换
花阶砖铺地 & 水磨石地面		铺砖缺失、缺损 做防水层，原样式铺设地砖
		后加饰面 人工清除后期添加饰面层，清理表面
		水磨石表面磨损 底层粉刷，铺同样式石子浆，磨光打蜡

图例

破坏类型

修缮措施

建筑结构加固指引

1. 当建筑结构问题超出日常维护范畴，则应由有资质的房屋安全鉴定机构对建筑进行检查鉴定，并根据结果，依照历史建筑的修缮原则，由有经验的相关专业人员或单位进行设计和施工。

当符合下列情况之一时，应对历史建筑结构进行结构检查鉴定：

- 1) 需要改动结构、改变使用功能或增加荷载时；
- 2) 在使用中或日常检查时发现结构异常或老化严重，对建筑结构安全性、可靠性有怀疑时；
- 3) 设计单位认为有其他需要时。

2. 加固原则

2.1. 结构属于价值要素：

- 1) 应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；
- 2) 应以加固为主要修缮方式，加固修缮不可破坏原结构，且后加构件应与原物有所区别；
- 3) 结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；
- 4) 当原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

2.2. 结构不属于价值要素：

有条件情况下建议保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

结构可能出现的问题及修缮措施：

钢筋混凝土			
	裂缝、露筋锈蚀 外粘型钢加固法	倾斜 整体拆换法	渗漏、腐蚀 增大截面加固法

图例

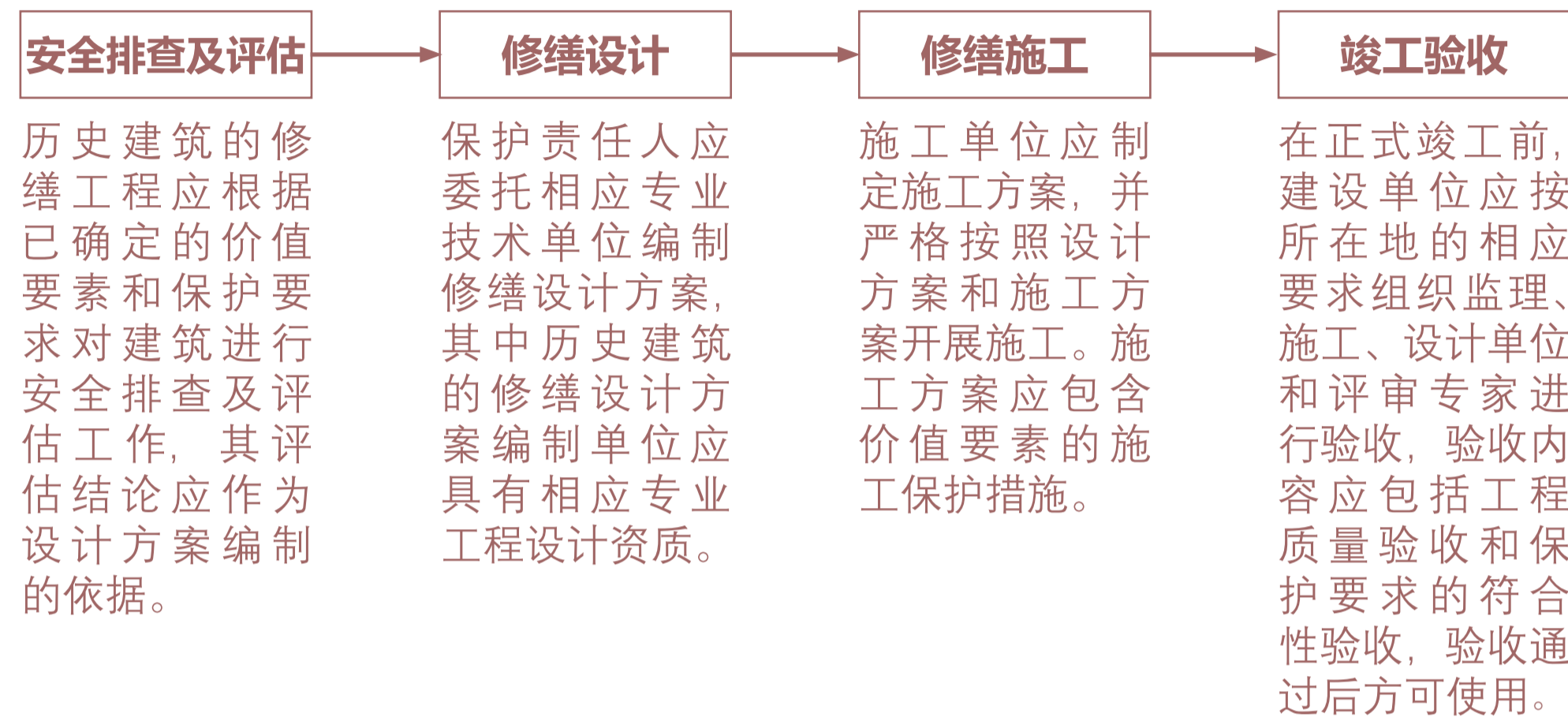
破坏类型

修缮措施

可结合具体问题查阅《历史建筑修缮与加固技术标准》《广州市历史建筑结构安全与加固指引》

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

修缮技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 对于价值要素存在安全隐患、建筑有损毁危险或经抢险加固尚未全面修缮的历史建筑，保护责任人应向主管部门申请进行修缮维护，延续其价值。

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

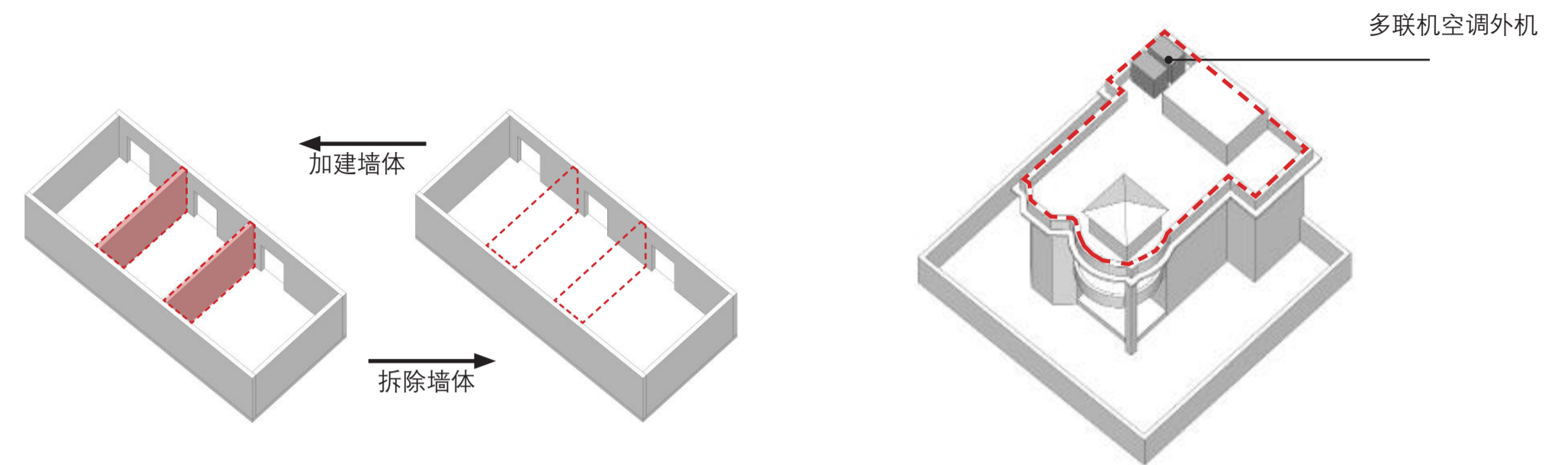
- **第八条** 修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，不改变四至关系，且不减少相邻建筑原有建筑间距的前提下，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。
- **第九条** 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案，报区住房城乡建设部门审核。

《广州市历史建筑修缮补助办法》

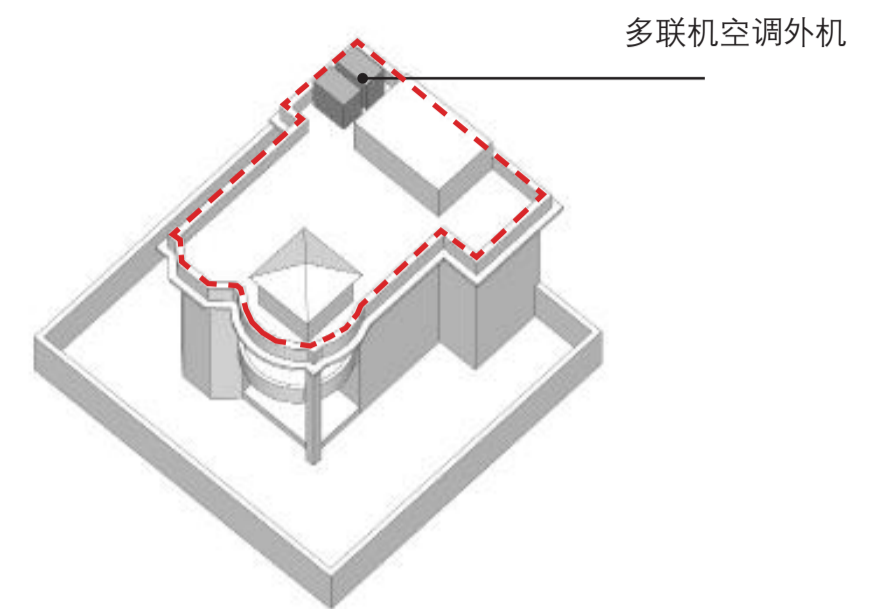
- **第五条** 非国有历史建筑保护责任人可按照本办法要求申请修缮补助。
- **第七条** 修缮工程补助按照钢筋混凝土框架结构、钢结构 1000 元 / 平方米，木结构、砖木结构、砖混结构 1500 元 / 平方米予以发放。修缮工程补助最高不超过 100 万元 / 处 / 次。

详细流程指引参见料资附件 4.1 建设修缮工程指引

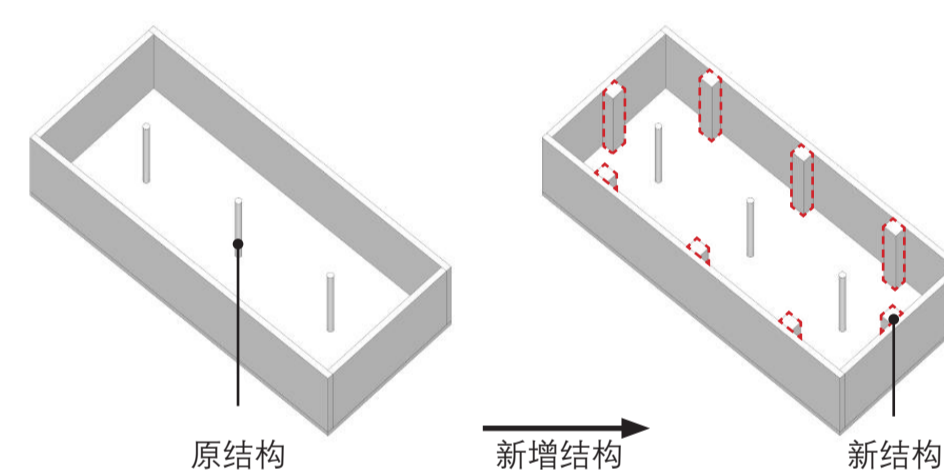
3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能问题使用性能问题进行改善



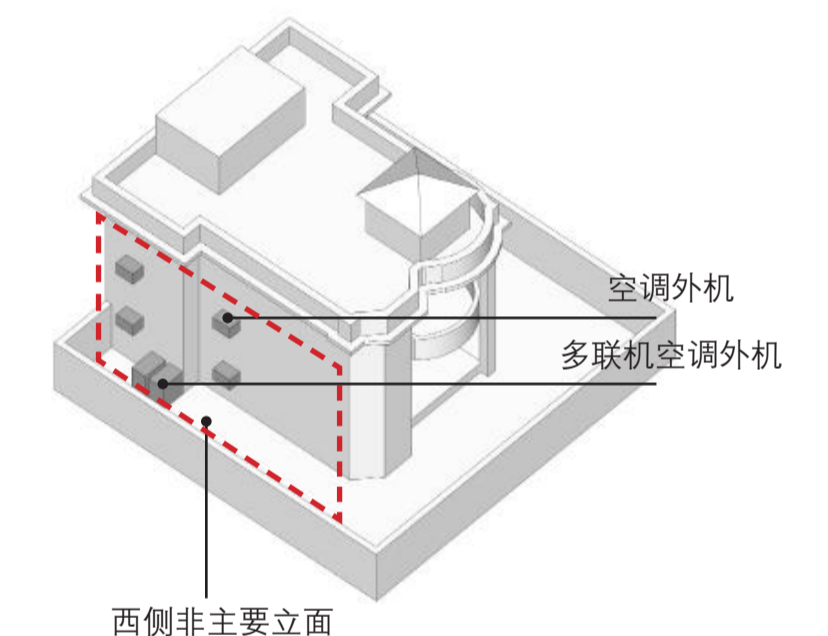
对平面形制非价值要素的室内布局进行局部改造



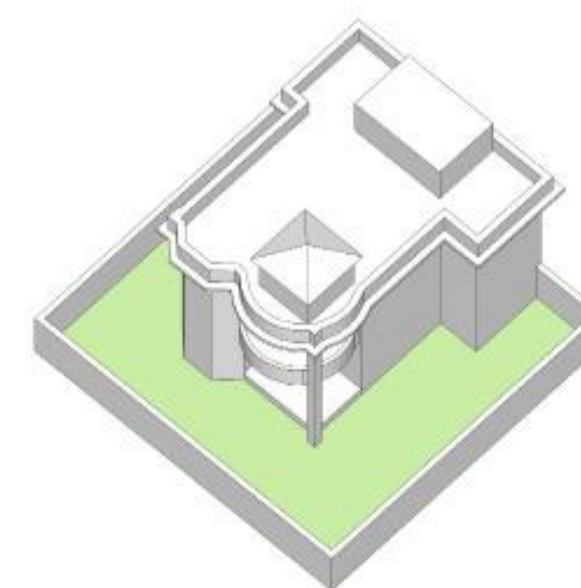
可利用屋顶安装空调外机等设备设施



替换非价值要素的结构或新增结构



可利用西侧非临街立面及院落空间安装空调外机等设备设施



历史建筑院落环境改造



利用屋顶空间作露天活动平台

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善

参考案例



改造后院落空间及立面



改造前立面



阳台及柱式构件

室内楼梯空间



改造后立面及院落空间



室内零售空间

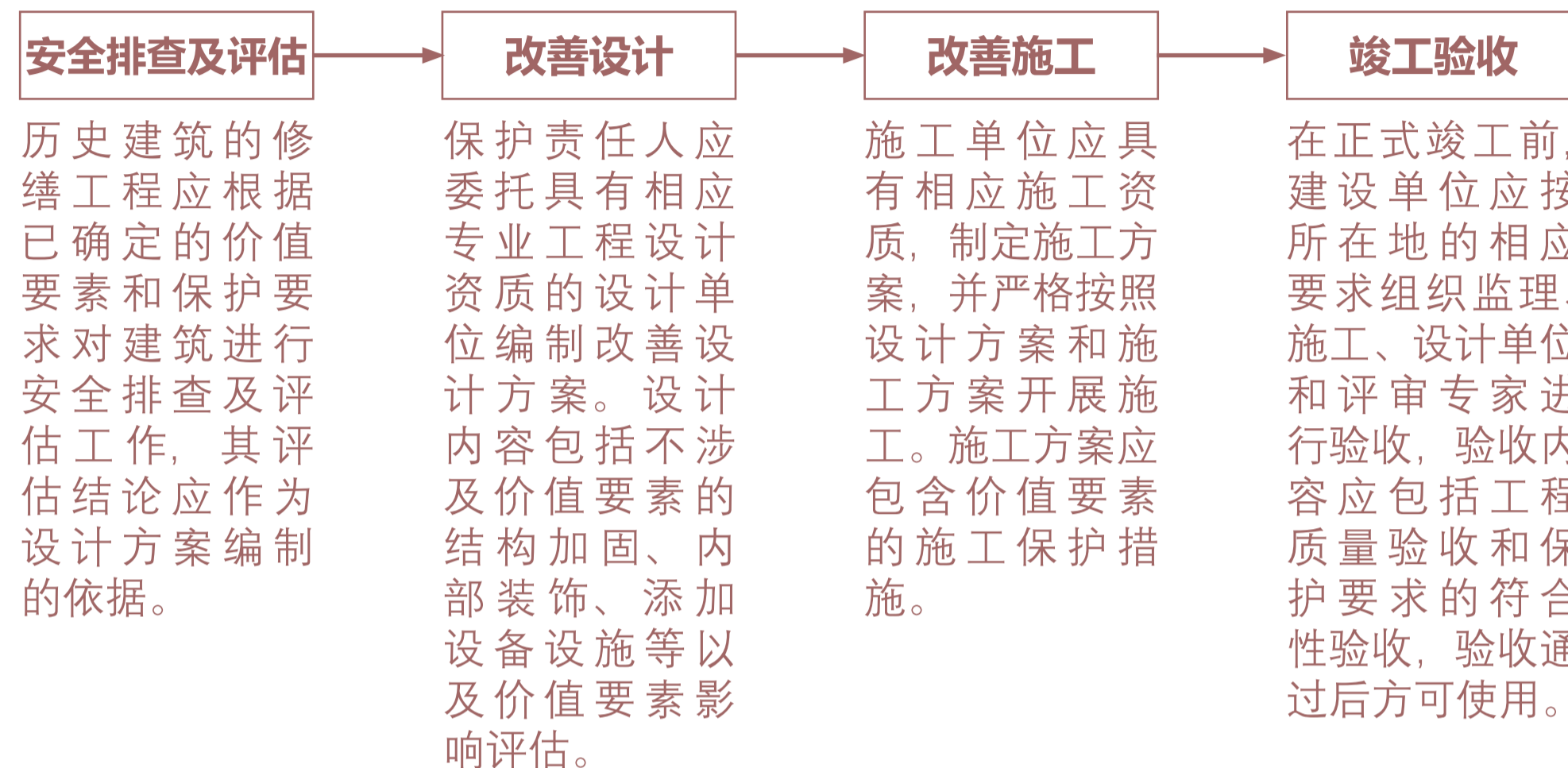


室内空间

保护立面原红砖墙体，柱式等构件的历史样式，在入口新植入绿色渐变玻璃门，内饰则融合了裸露的混凝土、回收木材、抛光钢材等多种材料。通过历史与现代材质交替，营造出一种时空交错的氛围。

保护立面原红砖墙体，以最轻的介入方式对外立面进行修缮。充分利用院落空间打造休憩花园。室内进行结构加固。

改善技术流程指引

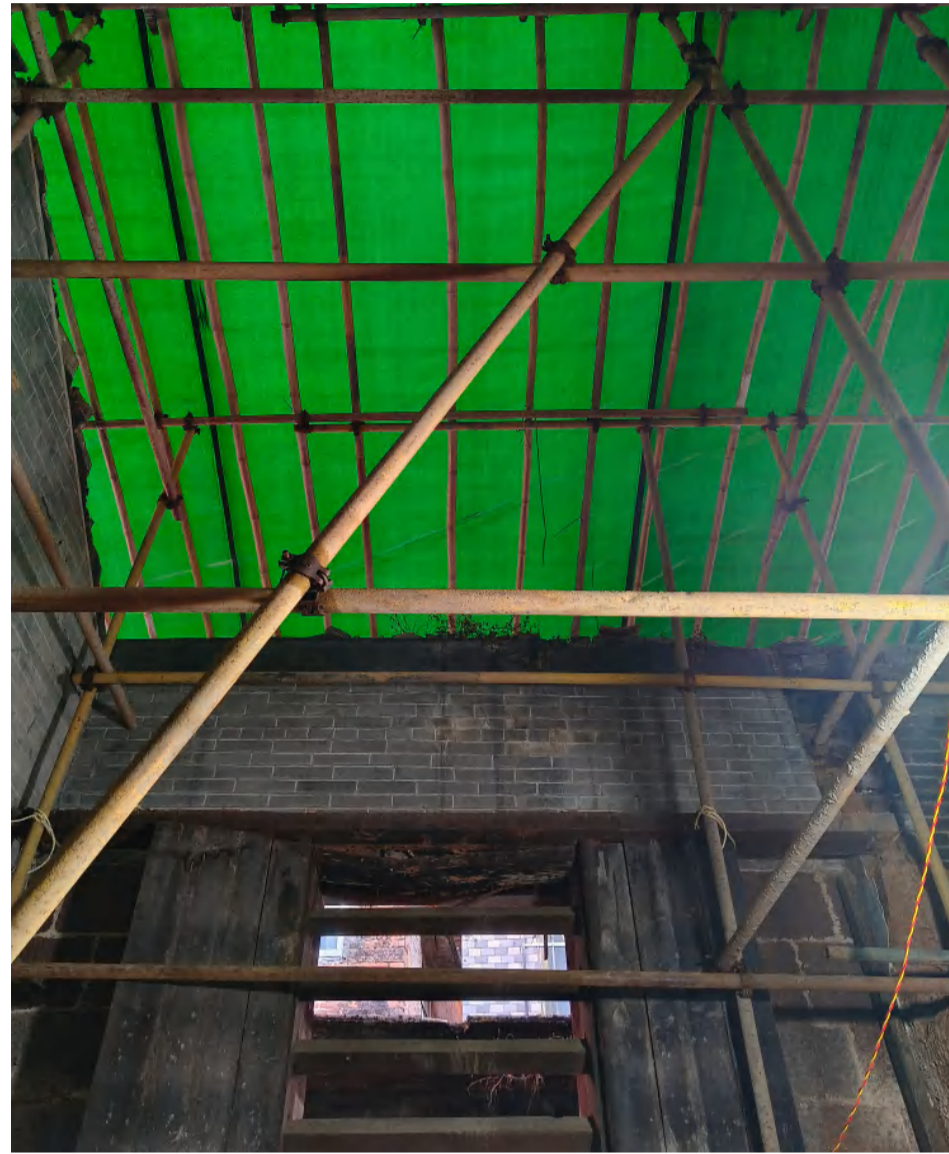


《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 由于合理利用需要，且工程措施不涉及价值要素的，保护责任人可向主管部门申请进行历史建筑的改善，提升其结构安全和性能使用。

详细流程指引参见料资附件 4.1 建设修缮工程指引

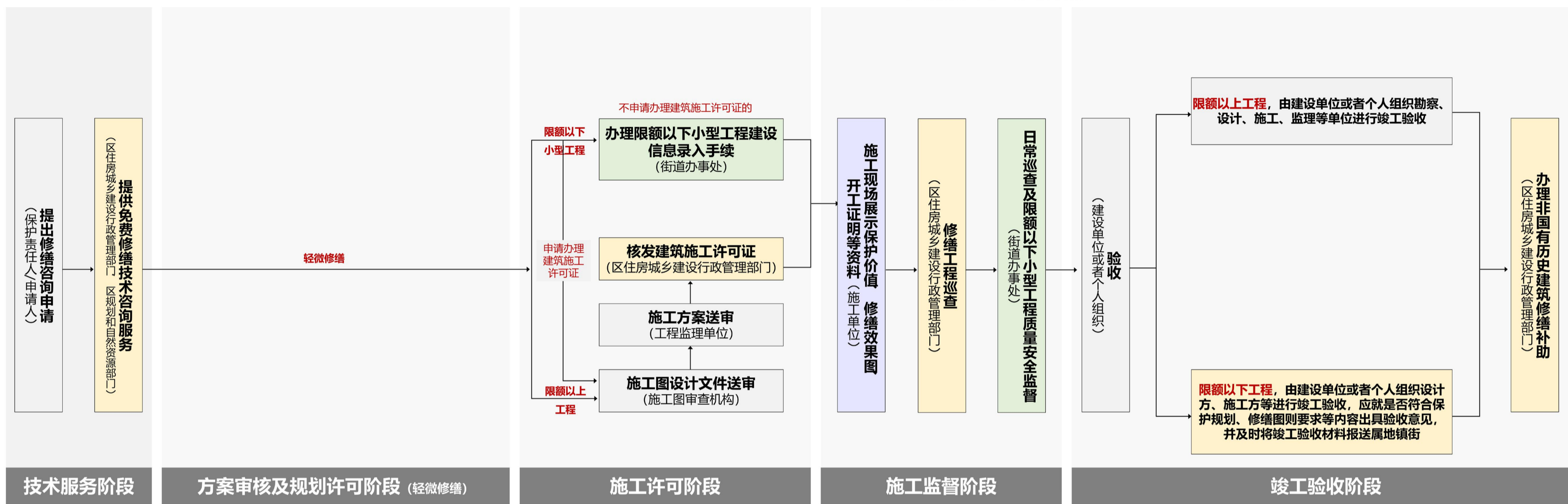
3.5 抢险加固指引：仅限于主体结构或价值要素出现断裂等危险或鉴定为危房的情况下



其工程范围仅限于采用可逆的临时性支撑对危险部位进行保护性支顶，不得进行大规模的拆解，保证房屋危险部位不至于坍塌后形成更大的破坏。对价值要素的临时性支撑应注意对该部位构件的防护。

4.1 建设修缮工程指引

轻微修缮工程指引



工作依据:

1. 《广州市历史文化名城保护条例》

第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。

第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。

第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前可根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。

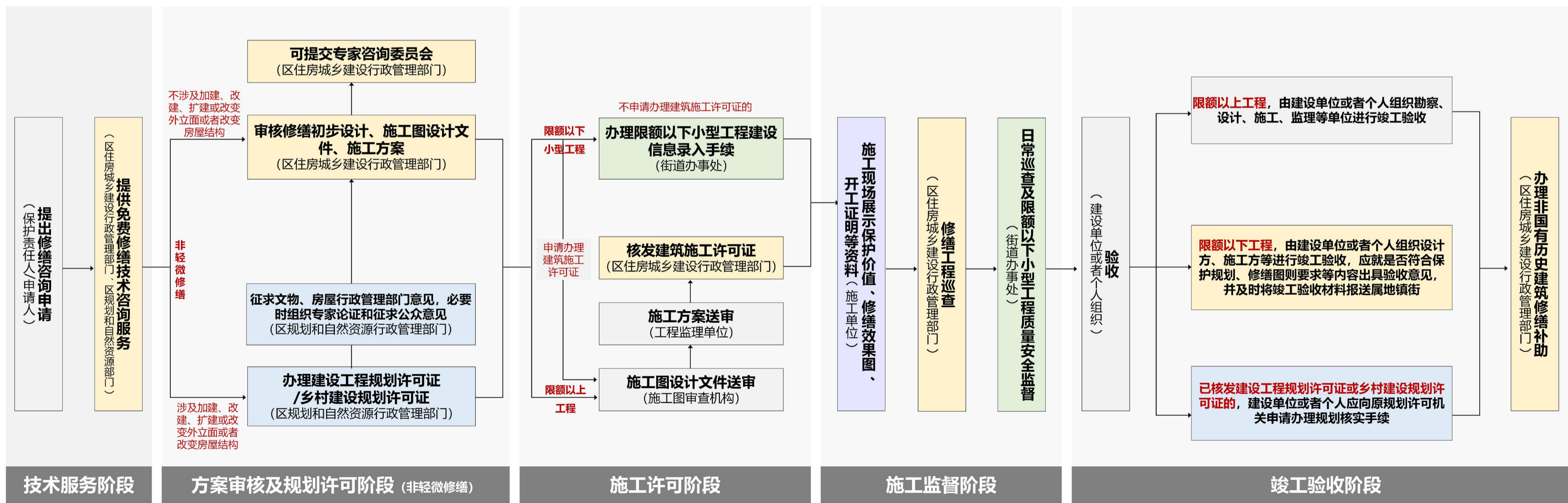
2. 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。

第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。

第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

非轻微修缮工程指引



工作依据:

1. 《广州市历史文化名城保护条例》

第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。

第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。

第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前可根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。

2. 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。

第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。

第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

4.2 启明一马路 2 号民居周边历史文化资源表

序号	名称	保护类型	地址
1	启明四马路 10 号 (龟岗民国建筑群)	市级文物保护单位	越秀区大东街道启明社区启明四马路 10 号
2	江岭北 1 号 (龟岗民国建筑群)	区登记保护文物保护单位	越秀区东山街道德安社区江岭北 1 号
3	茂园	市级文物保护单位	越秀区东山街道德安社区江岭南 2 号
4	均益路 5 号民居	历史建筑	越秀区均益路 5 号
5	启明横马路 17 号民居	历史建筑	越秀区启明横马路 17 号
6	启明横马路 11-2 号民居	历史建筑	越秀区启明横马路 11-2 号
7	启明横马路 1 号民居	历史建筑	越秀区启明横马路 1 号
8	启明二马路 5 号民居	历史建筑	越秀区启明二马路 5 号
9	两广浸信会医院附属建筑旧址	历史建筑	越秀区庙前西街 30 号金城宾馆内
10	启明四马路 11 号民居	历史建筑	越秀区启明四马路 11 号
11	启明二马路 6 号民居	历史建筑	越秀区启明二马路 6 号
12	启明一马路 9 号民居	历史建筑	越秀区启明一马路 9 号
13	启明四马路 4 号民居	历史建筑	越秀区启明四马路 4 号
14	启明大马路 5 号民居	历史建筑	越秀区启明大马路 5 号
15	秦牧旧居	历史建筑	越秀区启明二马路 2 号
16	龟岗三马路 16、18、20 号民居	历史建筑	越秀区龟岗三马路 16、18、20 号
17	骑楼街	一类骑楼街	越秀区龟岗大马路、东华东路北侧
18	骑楼街	三类骑楼街	越秀区东华东路南侧

广州市第八批历史建筑



大华街 10 号民居

保护利用规划图则

广州市规划和自然资源局

2026 年 05 月

简介

大华街10号民居是民国广州市政当局开辟的第一个模范住宅区--观音山模范住宅区内仅存的一栋住宅。是当时市政府模范住宅区建设历史的重要见证。该栋民居整体保存完好，历史价值较高。

目录

1. 建筑概况

- 1.1 基本信息
- 1.2 区位环境
- 1.3 价值认定

2. 保护内容

- 2.1 保护范围
- 2.2 核心价值要素

3. 活化利用指引

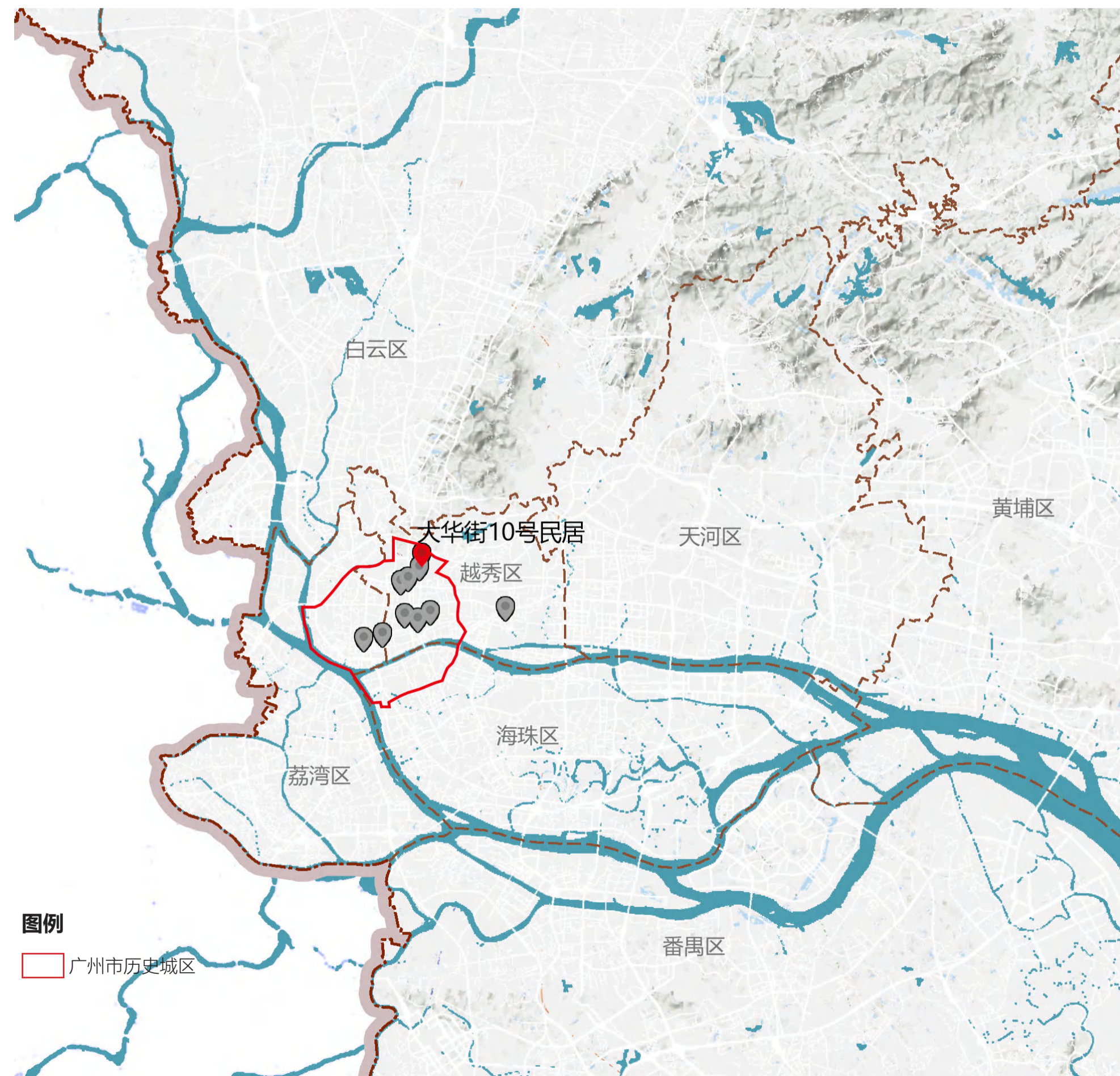
- 3.1 功能指引
- 3.2 保养维护指引
- 3.3 修缮指引
- 3.4 改善指引
- 3.5 抢险加固指引

4. 资料附件

- 4.1 建设修缮工程指引
- 4.2 周边历史文化资源表

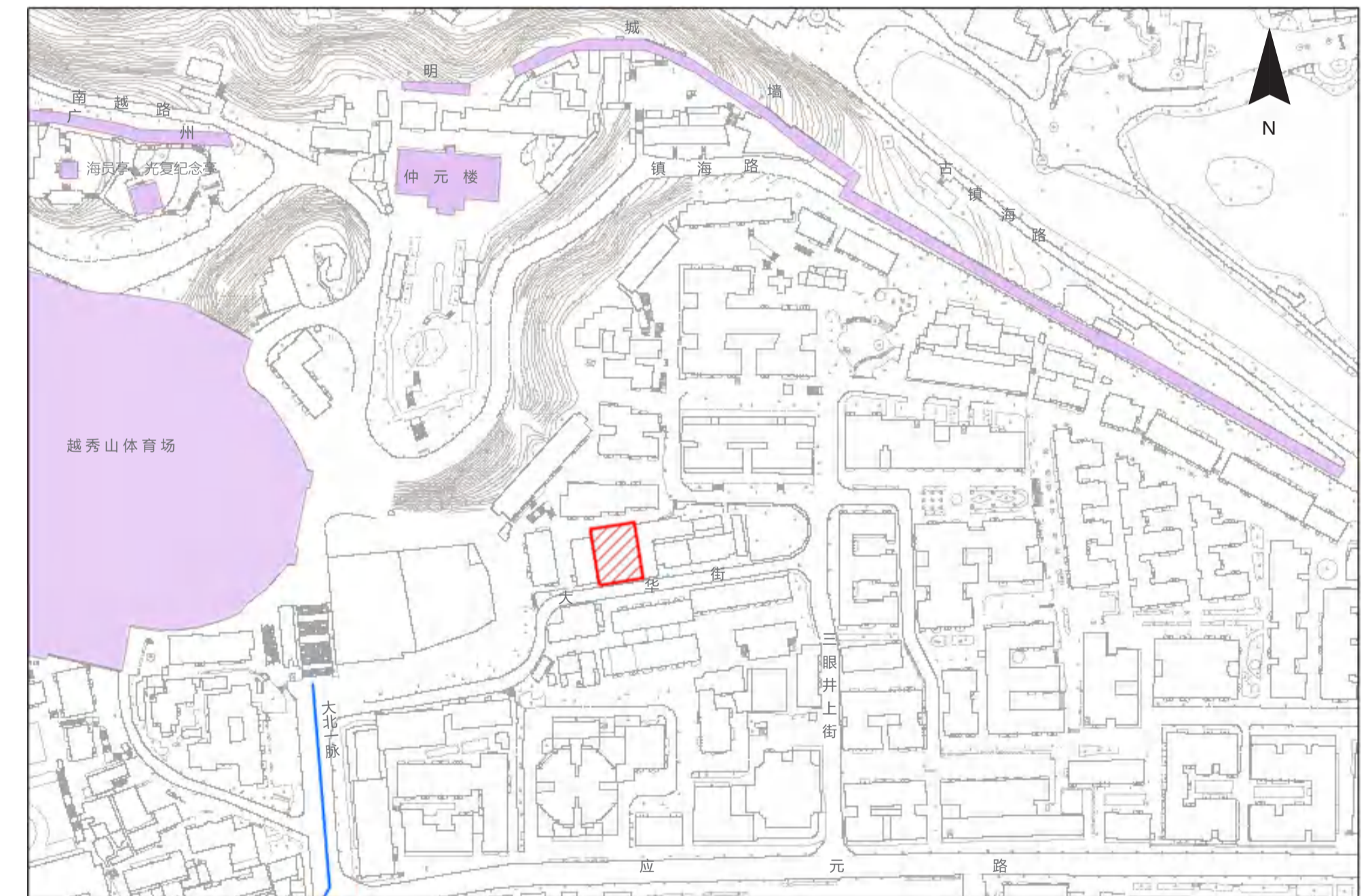
1.1 基本信息

名称	大华街 10 号民居	核心保护范围	405 m ²
编号	GZ_08_0006	始建年代	民国时期
公布时间批次	2024 年 12 月 30 日 (第八批)	建筑类型	近现代住宅
地址	越秀区洪桥街道大华街 10 号	建筑结构	砖混结构



广州市第八批历史建筑分布图

1.2 区位环境



大华街 10 号民居位于越秀公园南侧，周边多为社区居住建筑，西侧临近文物保护单位越秀山体育场。

1.3 价值认定

民国时期模范住宅区建设的历史见证

大华街 10 号民居是民国广州市政当局开辟的第一个模范住宅区——观音山模范住宅区内唯一仅存的一栋住宅。建筑坐北朝南，外侧有庭院。该民居外立面红砖墙保存完整，立面设有木质窄长窗，窗扇四周均有红砖窗套，门厅立柱、檐口、琉璃栏杆等构件保存较为完好。建筑室内仍保留窗扇铁艺构件、花砖及马赛克砖铺地。见证了广州模范住宅区的建设历史。



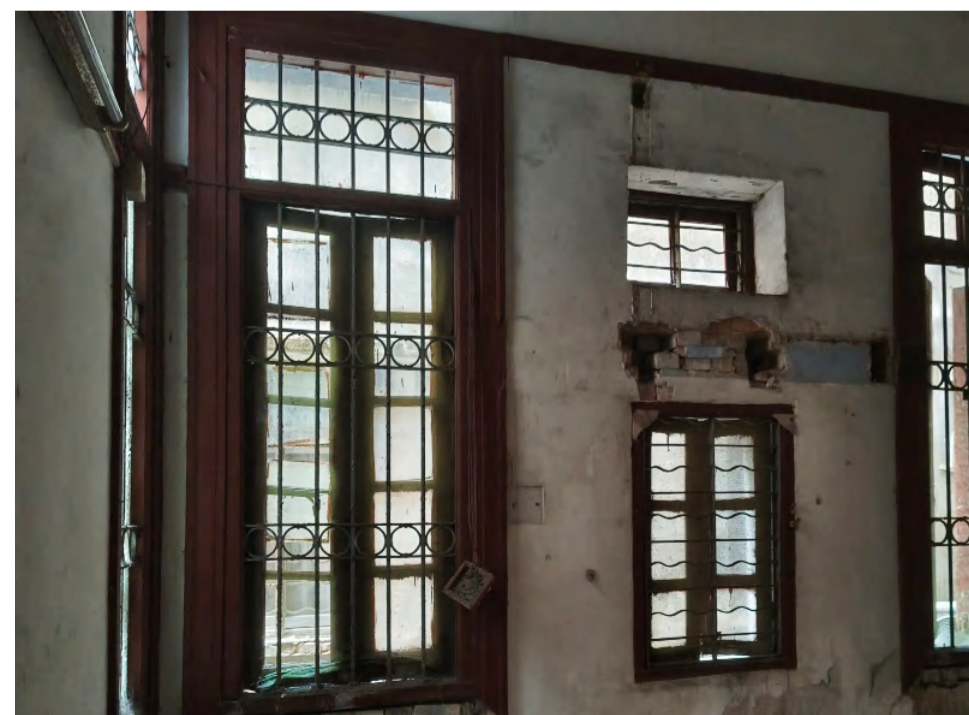
南立面



西式柱式

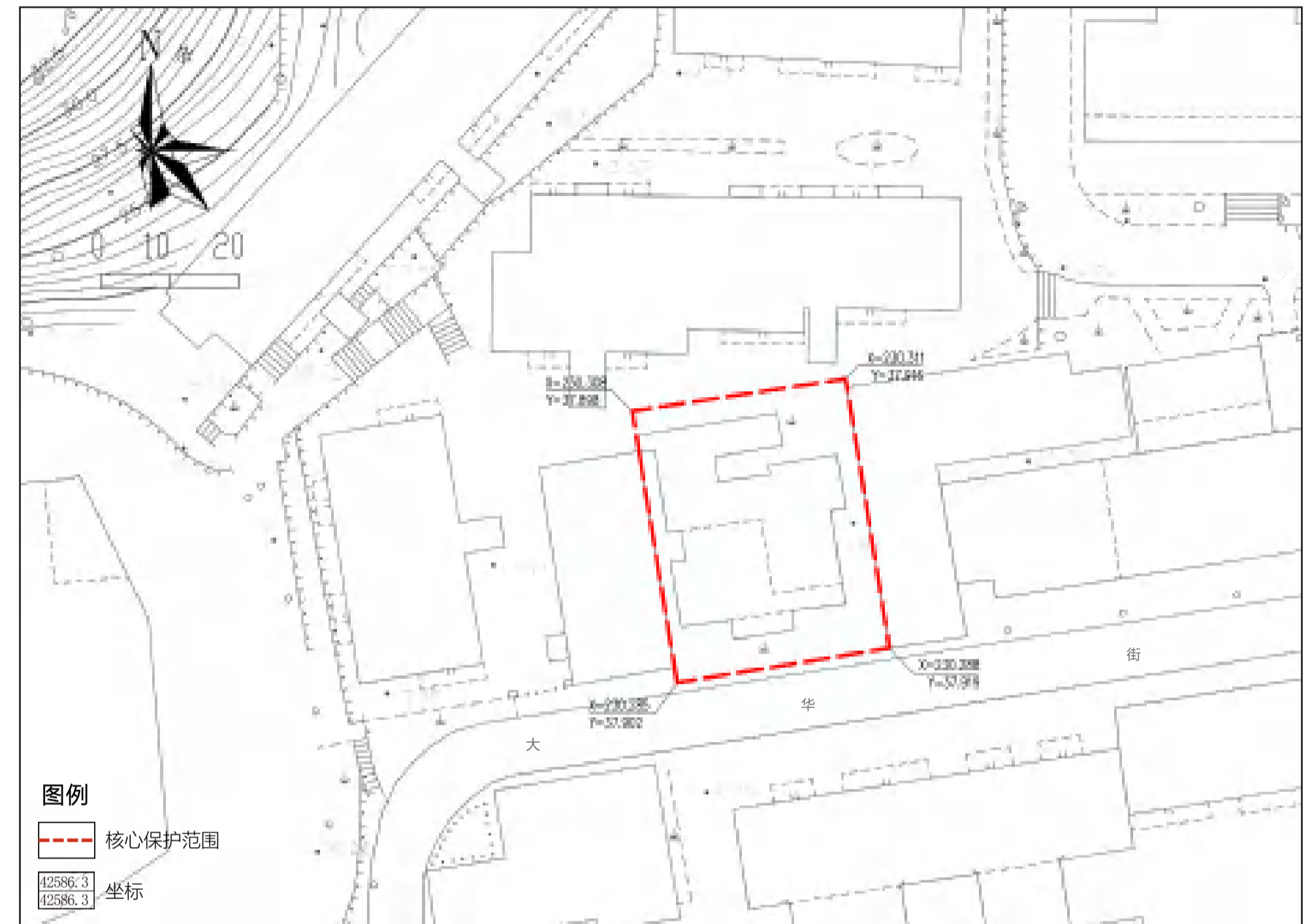


花砖



铁艺构件

2.1 保护范围



一、保护要求

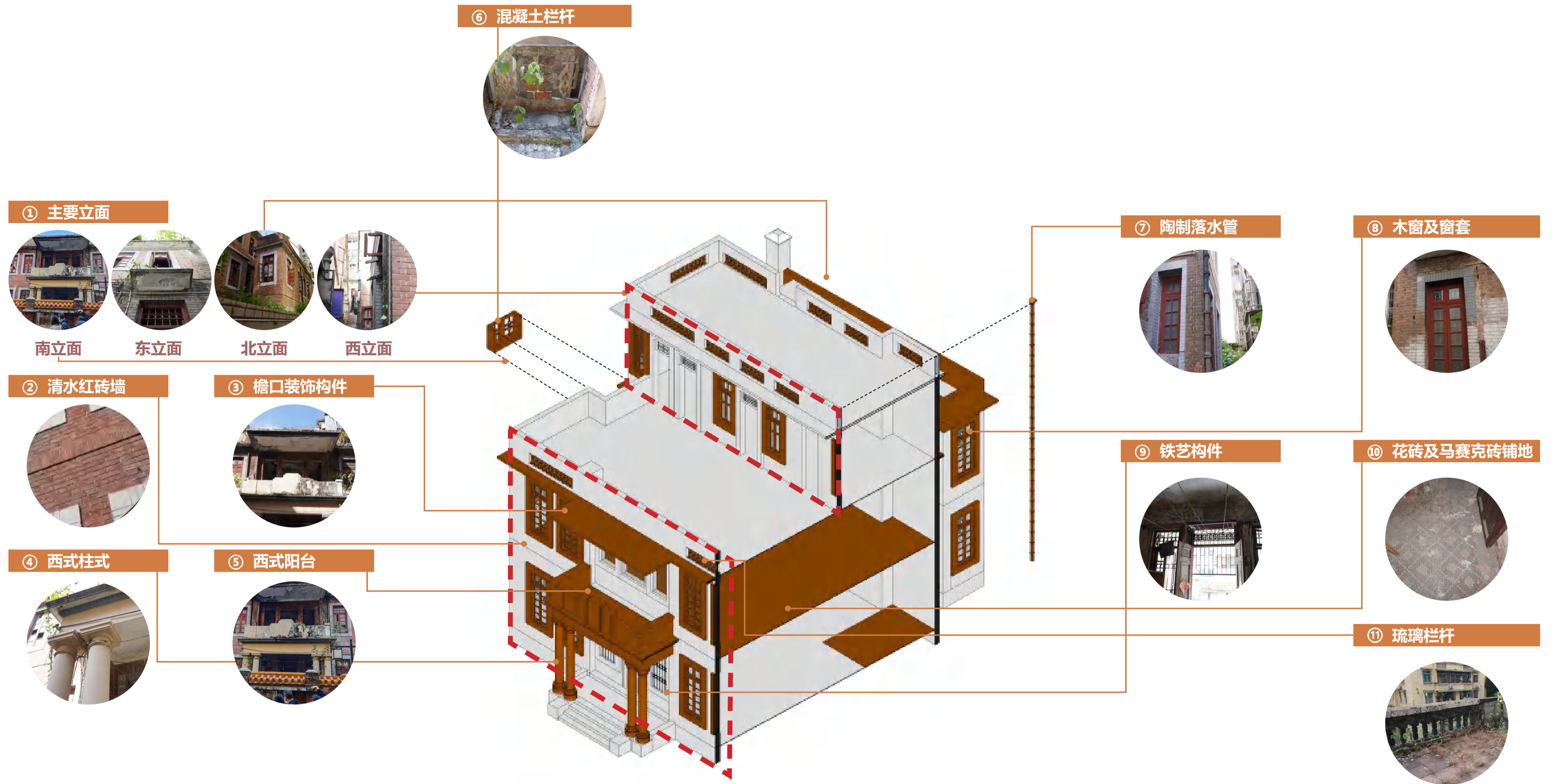
- 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑主要立面及核心价值要素信息图中所包含的价值要素。
- 核心价值要素材料、构造等不得擅自改变。

二、禁止使用功能

- 禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。
- 禁止占地违章搭建建筑物、构筑物等违法建设行为。
- 禁止随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。
- 保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。
- 使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。

2.2 核心价值要素

核心价值要素



2.2 核心价值要素

①. 主要立面



南立面



北立面



东立面

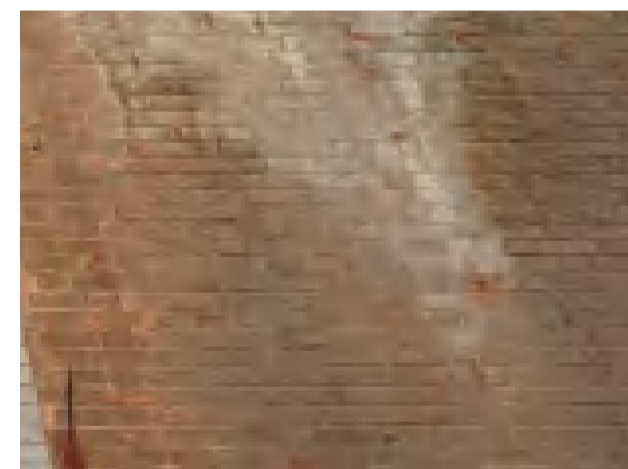


西立面

保护要求

- 不得随意改变立面整体风貌、比例、尺度。
- 修缮或局部改动须遵循可识别和可逆原则，严禁采用瓷砖、油漆等不可逆装修材料。
- 原有门窗以修整为主，确实需要替换的门窗应做到风貌协调、风格尽量统一。

②. 清水红砖墙



材料：清水红砖

保护要求

- 保护清水红砖墙，优先选用原工艺、原材料修缮。
- 修缮或局部改动须遵循可识别和可逆原则，严禁采用瓷砖、油漆等不可逆装修材料。

2.2 核心价值要素

③. 檐口装饰构件



材料：抹灰砂浆

保护要求

- 保护檐口装饰构件，优先选用原工艺、原材料修缮。

④. 西式柱式



保护要求

- 保护西式柱式，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

⑤. 西式阳台



保护要求

- 保护西式阳台，优先选用原工艺、原材料修缮。

⑥. 混凝土栏杆



材料：预制混凝土

保护要求

- 保护混凝土栏杆，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

⑦. 陶制落水管



材料：陶瓷

保护要求

- 保护陶制落水管，优先选用原工艺、原材料修缮。

⑧. 木窗及窗套



材料：木、玻璃、红砖

保护要求

- 保护木窗及窗套、木窗框、红砖窗套，优先选用原工艺、原材料修缮。
- 建议恢复窗套原有色彩。

2.2 核心价值要素

⑨. 铁艺构件



材料：铸铁

保护要求

- 保护铁艺构件，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

⑪. 琉璃栏杆



材料：绿色琉璃

保护要求

- 保护琉璃栏杆，优先选用原工艺、原材料修缮。
- 原琉璃栏杆以清洗为主，应采用相同尺寸、颜色、质感的琉璃栏杆进行替换修补。

⑩. 花砖及马赛克砖铺地



材料：瓷砖、水泥

保护要求

- 原花砖及马赛克砖以清洗修补为主，残损部位应采用相同尺寸、花纹、颜色、质感的花阶砖进行替换修补。

3.1 功能指引：可活化为创意办公，室内展览，商业等多种功能用途



创意办公

- 在保护建筑现状格局的基础上优化办公体验。
- 鼓励采取定时开放、预约开放、挂牌介绍说明等多种形式对公众开放，充分彰显历史建筑的特色价值。



室内展览

- 结合建筑原本的室内布局，可改造成临时展厅。



休闲商业

- 可结合院落空间设置功能，例如书店、手工艺作坊、工艺品售卖、精品民宿等。

参考书籍：

- 广州历史文化名城保护实践案例集 第1辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2022.12.
- 广州历史文化名城保护实践案例集 第2辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2024.12.
- 历史文化保护与传承示范案例 第1辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2021.10.
- 历史文化保护与传承示范案例 第2辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2023.09.

3.2 保养维护指引：可对建筑定期开展检查、保养维护

维护清洁卫生

清扫屋面、清洁建筑构件等。

维护防灾设施

维护配置必要的消防器具、消防设施等。

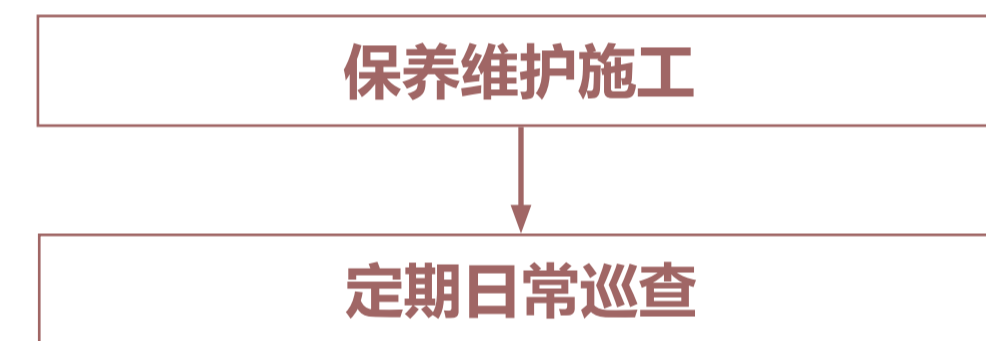
防渗防潮

进行屋面、墙面、地面等的零星修补、除草；修补和疏通排水通道；修补泛水和散水；修补门窗等。

维护结构构件

进行构件的白蚁查杀、零星修补等。

保养维护技术流程指引



保护责任人按照实际施工内容填写《历史建筑保养维护工程记录表》，自行开展保养维护施工并于完工后提交主管部门备案。

主管部门应在定期日常巡查工作中安排保养维护工程的抽查验收。按照已备案的申请表、记录表，对保养维护工程进行抽查，确保申请内容与施工内容一致，且符合保养维护工程的相关要求。

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑立面修缮指引

越秀区大华街10号民居建筑立面修缮效果应符合保护要求；立面窗框修缮应统一色彩及材质；西式柱式，阳台山花等构件外表可采用与立面协调的材质、颜色重新批荡。

建筑核心价值要素构件修缮指引

清水红砖墙				
	构件缺失、缺损 清除劣质部位，填补，修整外形	局部开裂 安装灌封底座，注射粘剂，敲除底座，磨平	风化侵蚀 清理砖面，填补灰缝，表面清理	墙体倾斜 排除隐患，安装矫正支架，处理裂缝，拆卸支架
西式柱式				
	局部残损、缺失 原样式、工艺重做饰面或修补构件			
西式阳台及山花 & 檐口装饰构件				
	剥落 整块构件区域尽量选用相近色彩批荡修补	构件缺失或残损 原样式重做或修补构件，外表批荡与整体协调	后加饰面 人工凿除后期添加饰面层，清理表面	
花砖及马赛克砖铺地				
	铺砖缺失、缺损 做防水层，原样式铺设地砖	后加饰面 人工凿除后期添加饰面层，清理表面		

图例

破坏类型

修缮措施

不同建筑构件及材质修缮工法可查阅《广州市历史建筑修缮图则》

混凝土栏杆预制件		
	不当加建 临时加固需要保护的部位，结构分离，拆除加建	构件缺失、缺损 原样式、颜色替换缺损部位构件
铁艺构件		
	构件锈蚀残损 清除腐蚀层，喷涂原色彩防锈漆	构件缺失 原样式焊接金属片，喷涂原色彩防锈漆
琉璃栏杆		
	构件缺失 原样式、色彩、工艺重做琉璃栏杆	

图例

破坏类型

修缮措施

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑结构加固指引

1. 当建筑结构问题超出日常维护范畴，则应由有资质的房屋安全鉴定机构对建筑进行检查鉴定，并根据结果，依照历史建筑的修缮原则，由有经验的相关专业人员或单位进行设计和施工。

当符合下列情况之一时，应对历史建筑结构进行结构检查鉴定：

- 1) 需要改动结构、改变使用功能或增加荷载时；
- 2) 在使用中或日常检查时发现结构异常或老化严重，对建筑结构安全性、可靠性有怀疑时；
- 3) 设计单位认为有其他需要时。

2. 加固原则

2.1. 结构属于价值要素：

- 1) 应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；
- 2) 应以加固为主要修缮方式，加固修缮不可破坏原结构，且后加构件应与原物有所区别；
- 3) 结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；
- 4) 当原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

2.2. 结构不属于价值要素：

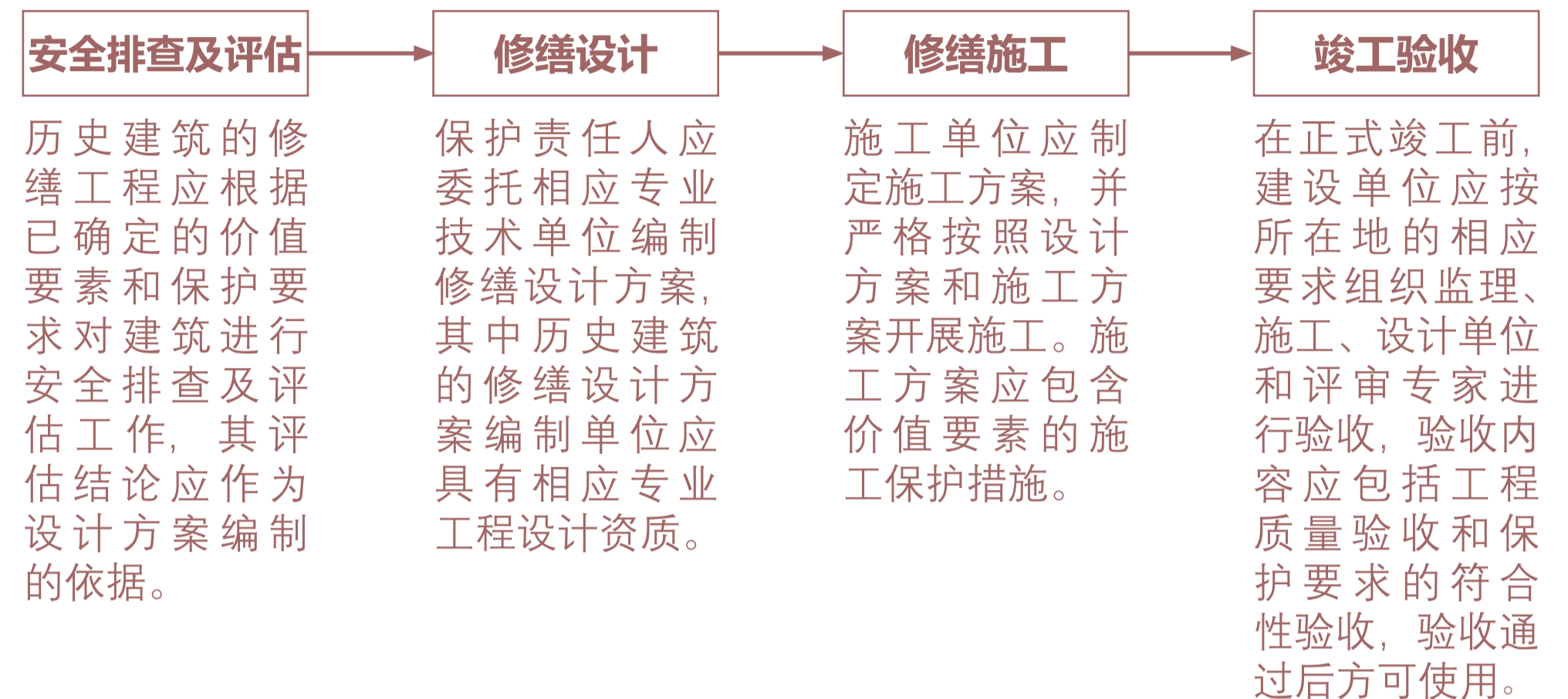
有条件情况下建议保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

结构可能出现的问题及修缮措施：



可结合具体问题查阅《历史建筑修缮与加固技术标准》《广州市历史建筑结构安全与加固指引》

修缮技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

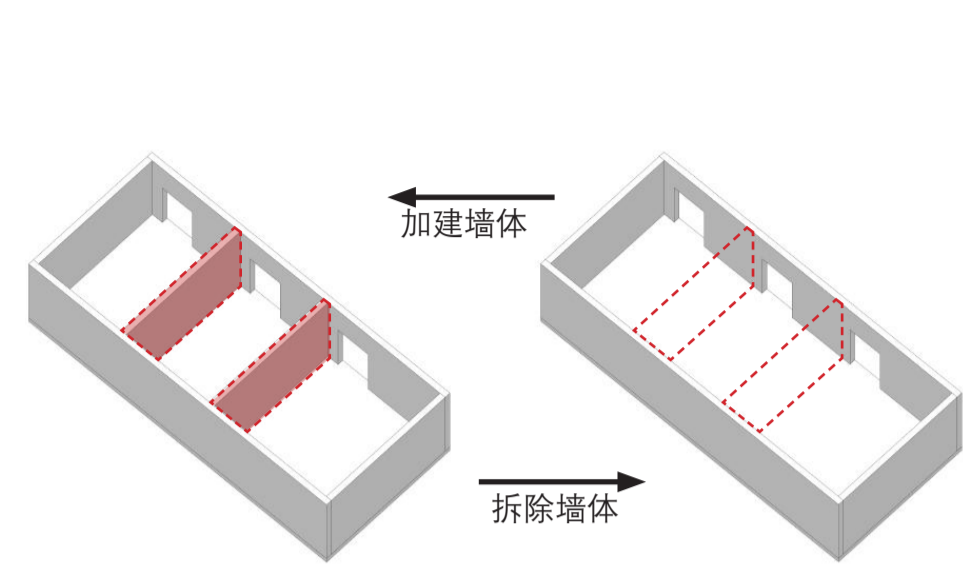
- **修缮工程** 对于价值要素存在安全隐患、建筑有损毁危险或经抢险加固尚未全面修缮的历史建筑，保护责任人应向主管部门申请进行修缮维护，延续其价值。

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

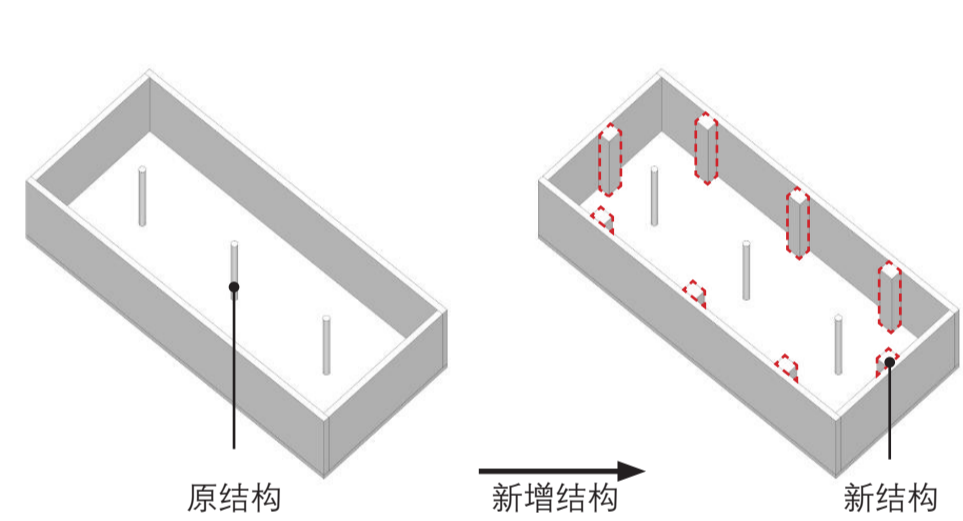
- **第八条** 修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，不改变四至关系，且不减少相邻建筑原有建筑间距的前提下，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。
- **第九条** 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案，报区住房城乡建设部门审核。

详细流程指引参见资料附件 4.1 建设修缮工程指引

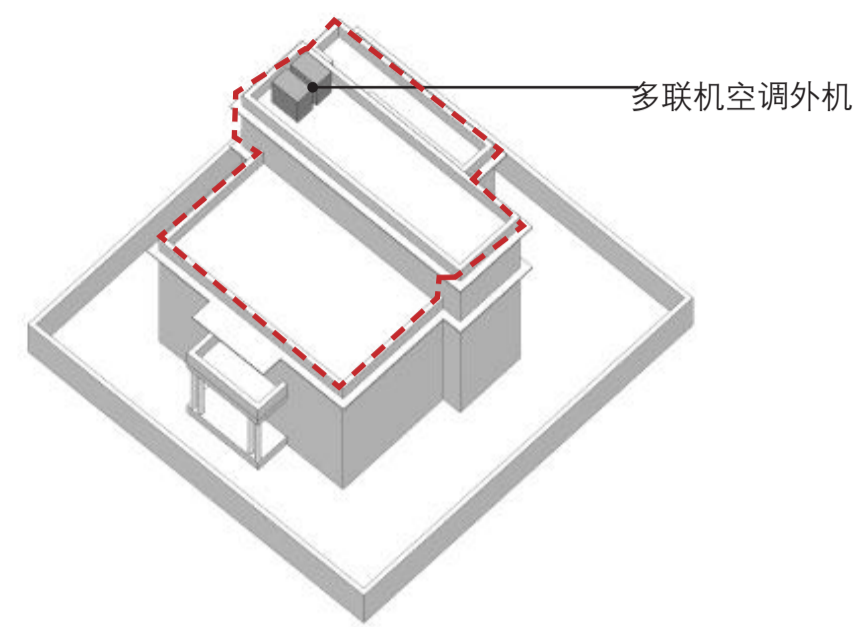
3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善



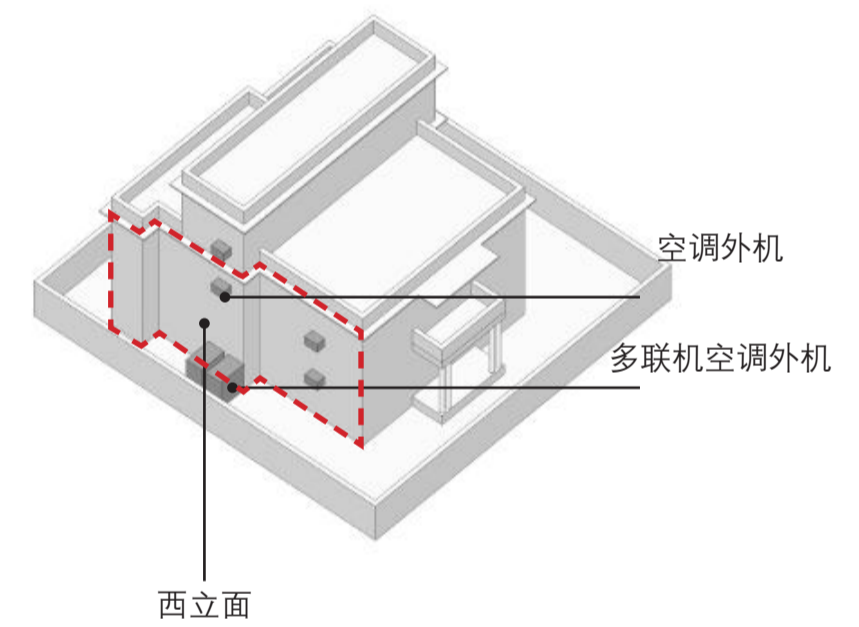
对平面形制非价值要素的室内布局进行局部改造



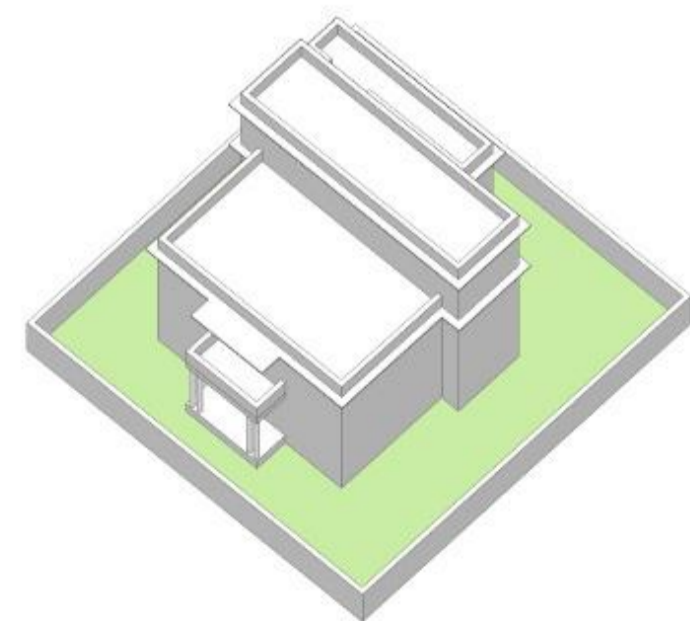
替换非价值要素的结构或新增结构



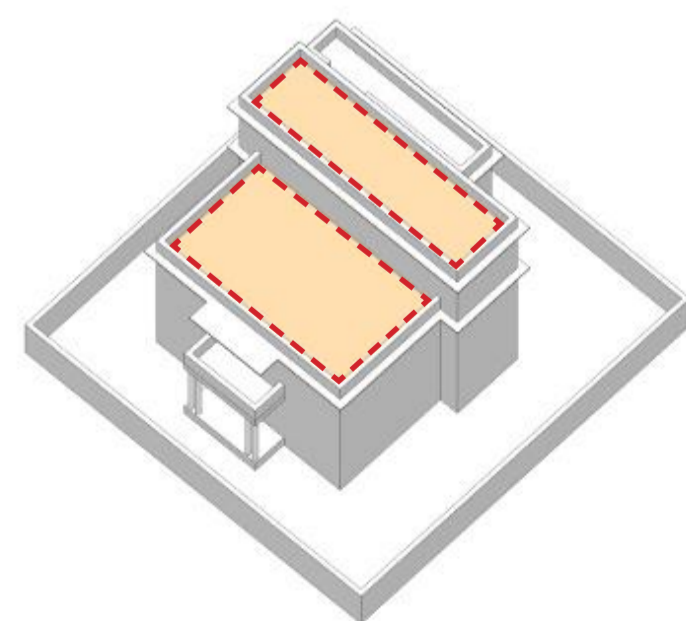
可利用屋顶部位安装空调外机等设备设施



可利用西侧非临街立面及巷道安装空调外机等设备设施



历史建筑院落环境改造



利用屋顶空间作露天活动平台

参考案例

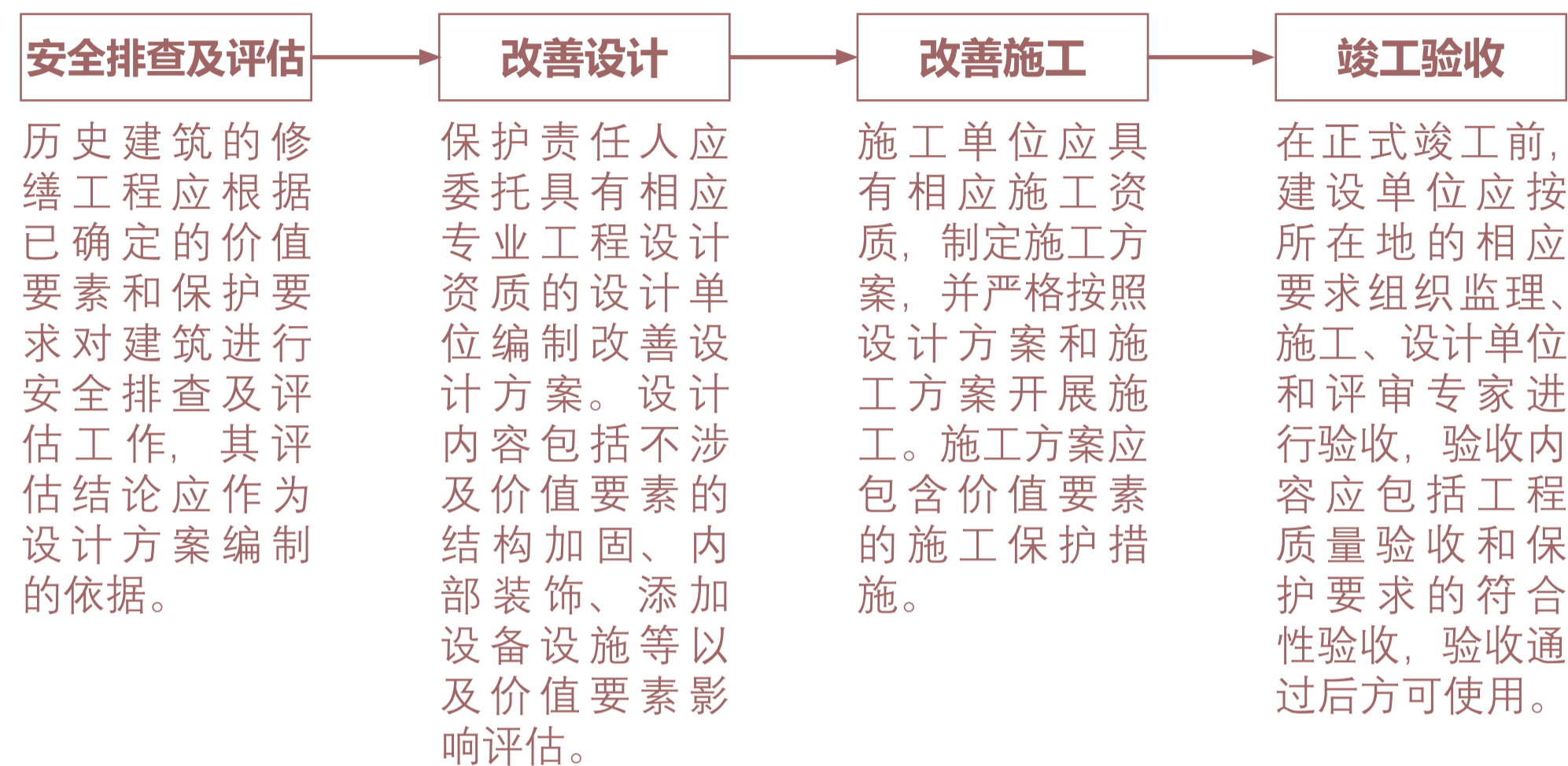


保留立面红砖、砌石、拱门、楼梯和铁艺栏杆等历史性的建筑元素，室内改造为创意办公和展览功能。

保护立面原红砖墙体，并对外立面进行修缮。充分利用院落空间打造休憩花园。室内进行结构加固。

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善

改善技术流程指引

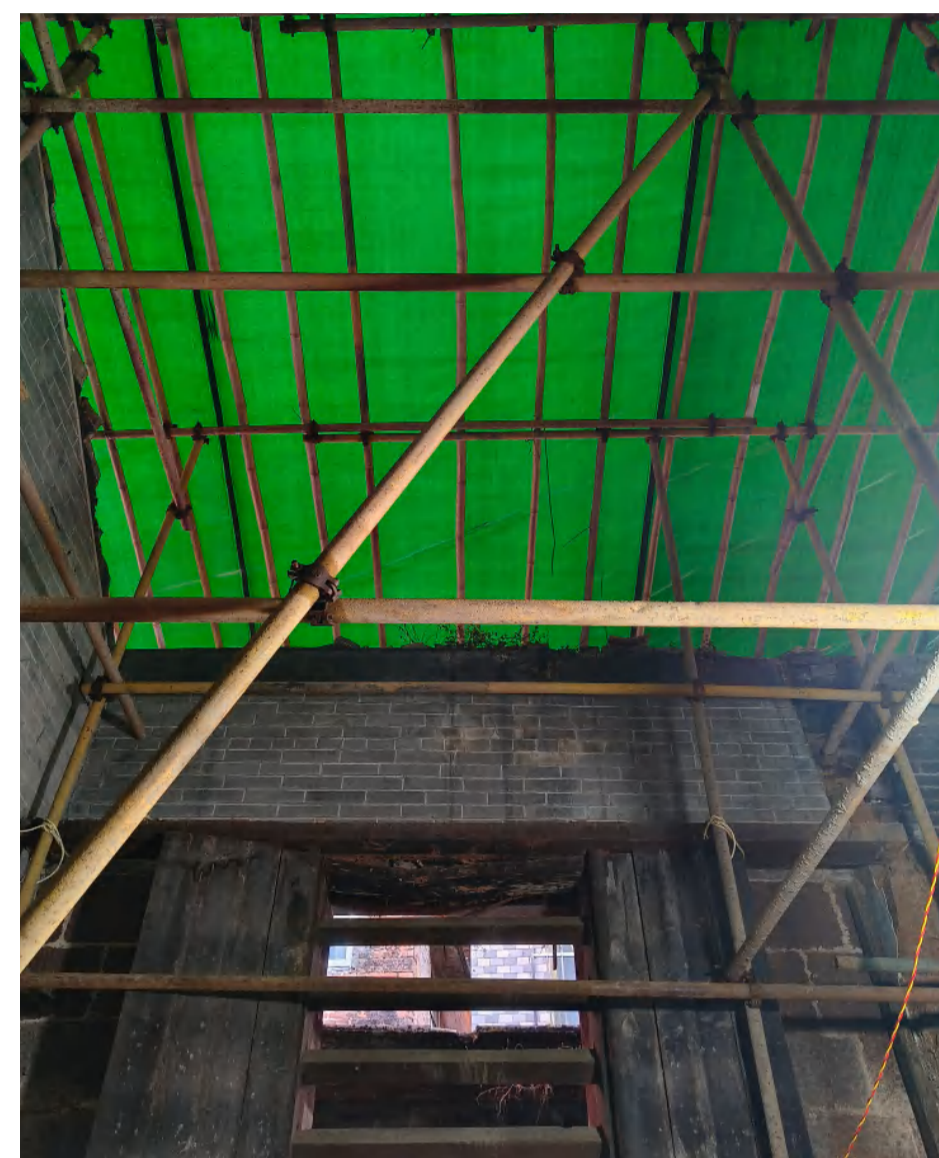


《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 由于合理利用需要，且工程措施不涉及价值要素的，保护责任人可向主管部门申请进行历史建筑的改善，提升其结构安全和使用性能。

详细流程指引参见资料附件 4.1 建设修缮工程指引

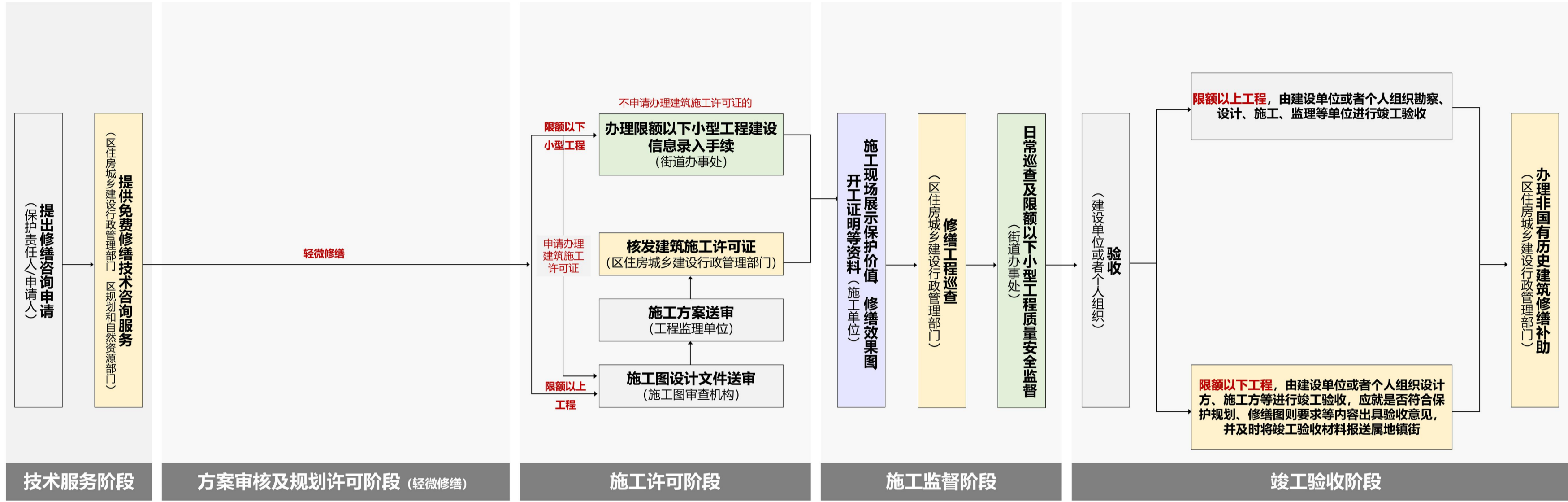
3.5 抢险加固指引：仅限于主体结构或价值要素出现断裂等危险或鉴定为危房的情况下



其工程范围仅限于采用可逆的临时性支撑对危险部位进行保护性支顶，不得进行大规模的拆解，保证房屋危险部位不至于坍塌后形成更大的破坏。对价值要素的临时性支撑应注意对该部位构件的防护。

4.1 建设修缮工程指引

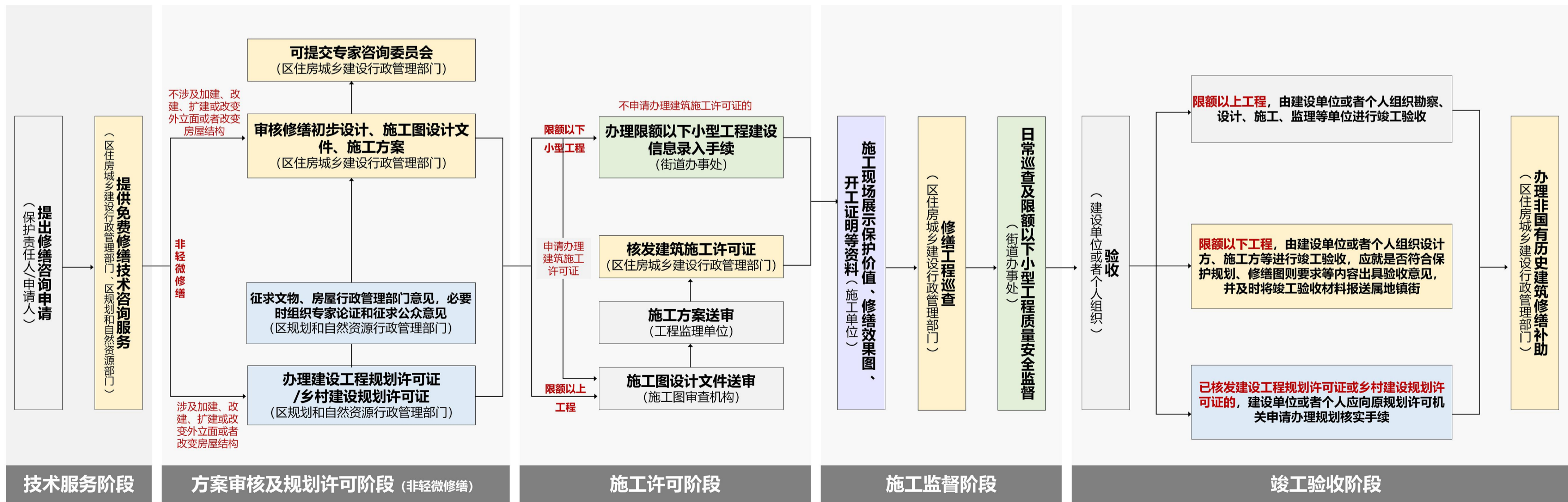
轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求, 开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

非轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求, 开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

4.2 大华街 10 号民居周边历史文化资源表

序号	名称	保护类型	地址
1	镇海楼与广州明城墙	全国重点文物保护单位	越秀区洪桥街道天秀社区解放北路越秀区内
2	光复纪念亭	市级文物保护单位	越秀区解放北路越秀公园内
3	海员亭	市级文物保护单位	越秀区解放北路越秀公园内
4	越秀山体育场	区登记保护文物保护单位	越秀区洪桥街道德源里社区解放北路越秀公园越秀山南麓
5	仲元图书馆	市级文物保护单位	越秀区越秀北路越秀公园镇海路

广州市第八批历史建筑



平民宫旧址

保护利用规划图则

广州市规划和自然资源局

2026年05月

简介

平民宫于 1931 年建成，最初的平民宫正面呈现三级塔形，取意于三民主义。如今建筑加改建较严重，保存不完整，但主要的建筑结构、平面布局和部分室内构件装饰依旧保存。平民宫是岭南建筑大师林克明设计的民国广州第一座平民生活综合体、广州第一座早期现代式建筑，是民国时期重要的公共建筑和民国社会近代化转变实践，是此种特殊类型建筑的重要代表之一，历史价值较高。

目录

1. 建筑概况

- 1.1 基本信息
- 1.2 区位环境
- 1.3 价值认定

2. 保护内容

- 2.1 保护范围
- 2.2 核心价值要素

3. 活化利用指引

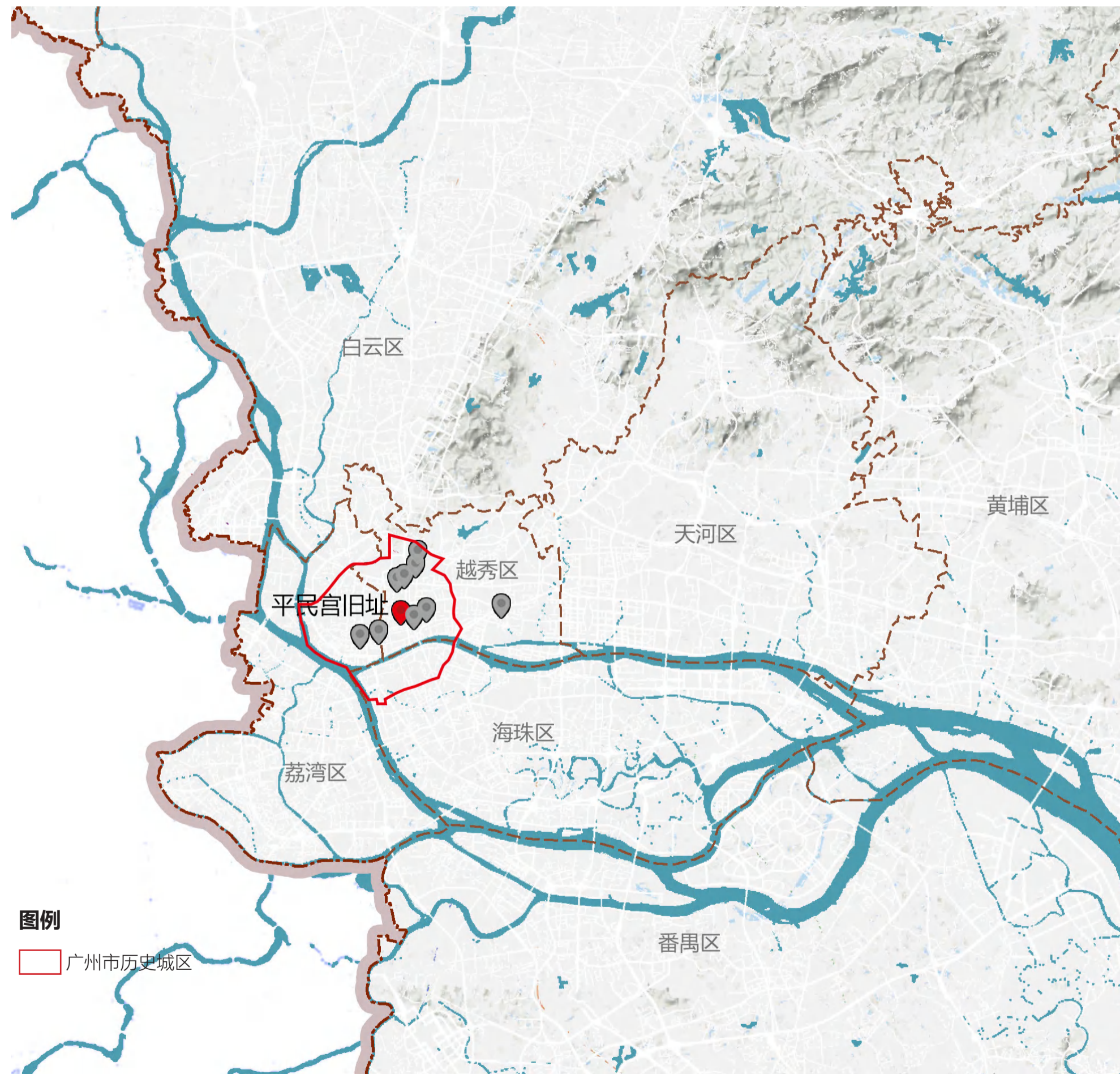
- 3.1 功能指引
- 3.2 保养维护指引
- 3.3 修缮指引
- 3.4 改善指引
- 3.5 抢险加固指引

4. 资料附件

- 4.1 建设修缮工程指引
- 4.2 周边历史文化资源表

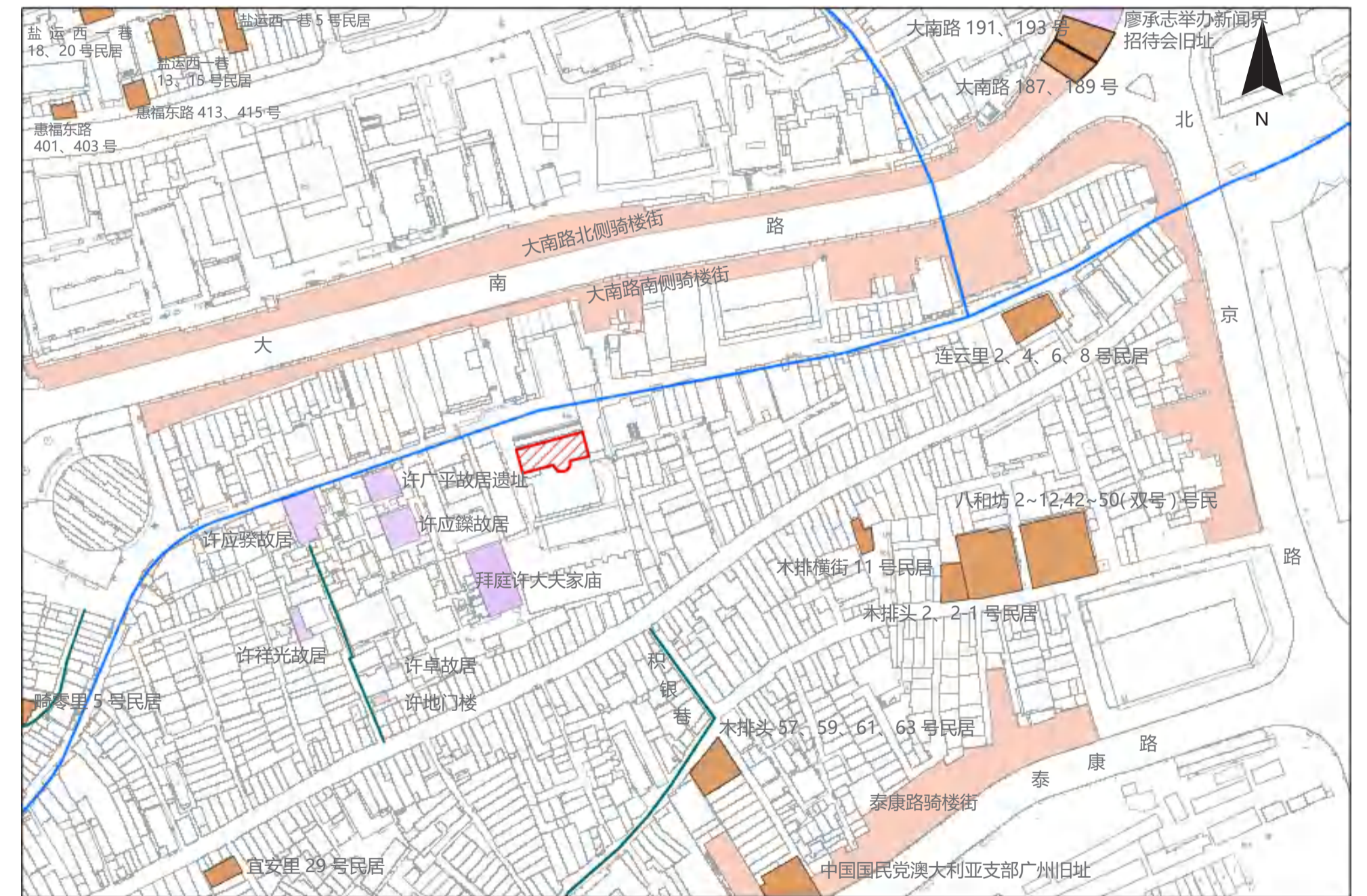
1.1 基本信息

名称	平民宫旧址	核心保护范围	290 m ²
编号	GZ_08_0007	始建年代	民国时期
公布时间批次	2024年12月30日(第八批)	建筑类型	其他近现代重要古迹及代表性建筑
地址	越秀区北京街道大南路82-4号	建筑结构	钢筋混凝土结构



广州市第八批历史建筑分布图

1.2 区位环境



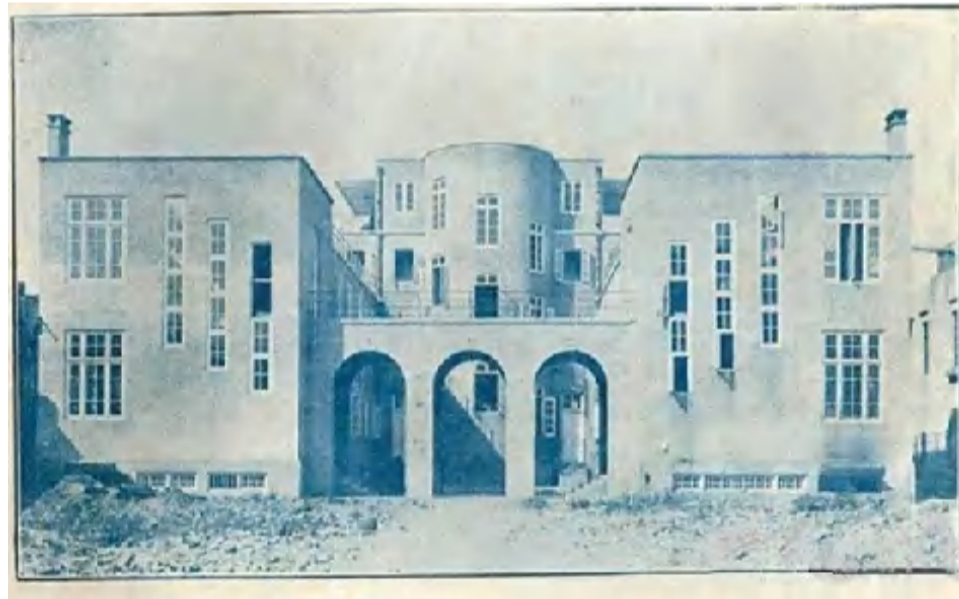
平民宫旧址位于传统中轴线(近代)历史文化街区核心保护范围内, 周边历史文化资源丰富, 包含拜庭许大夫家庙等文物保护单位, 木排横街11号民居等历史建筑, 临近大南路骑楼街。

- 图例
- ▨ 平民宫旧址
 - 文物保护单位
 - 历史建筑
 - 骑楼街
 - 古树名木
 - 历史水系
 - 传统街巷

1.3 价值认定

广州早期摩登主义公共建筑的典型代表

平民宫于1931年建成，最初的平民宫正面呈现三级塔形，取意于三民主义。如今建筑加改建较严重，保存不完整，但主要的建筑结构、平面布局和部分室内构件装饰依旧保存，其中弧形楼梯及踏面防滑装置、铁艺栏杆及水磨石扶手具有时代工艺特征。平民宫是岭南建筑大师林克明设计的民国广州第一座平民生活综合体、广州第一座早期现代式建筑，见证了民国社会近现代转变的实践过程。



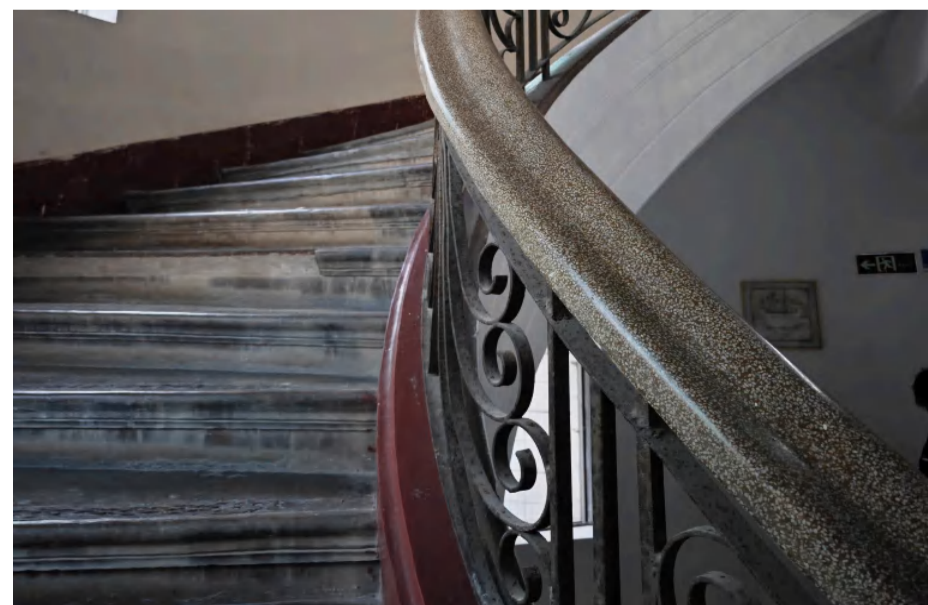
1931年平民宫南立面



1931年平民宫北立面（前座）

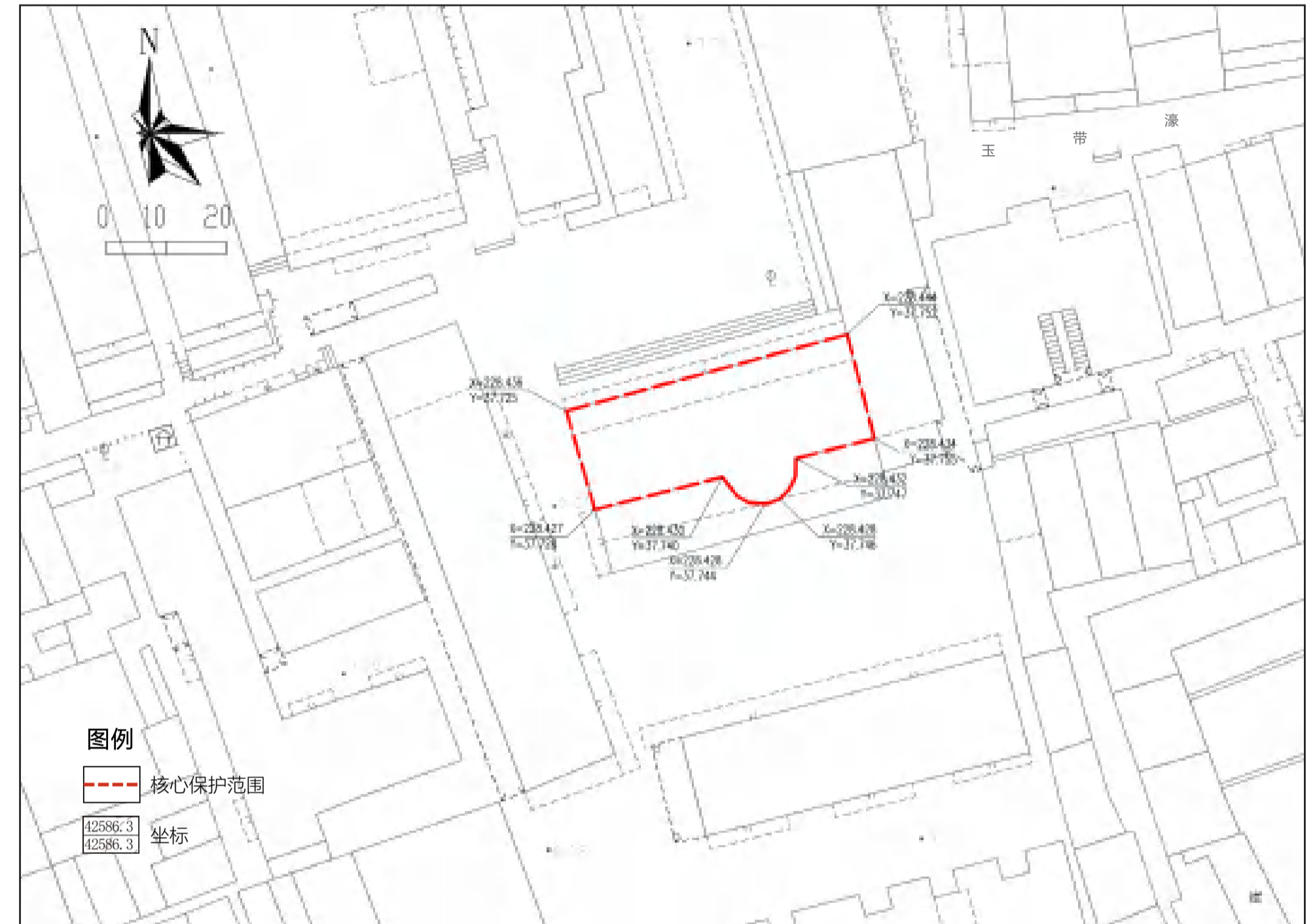


铁艺防滑装置



弧形楼梯

2.1 保护范围



一、保护要求

- 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑主要立面及核心价值要素信息图中所包含的价值要素。
- 核心价值要素材料、构造等不得擅自改变。

二、禁止使用功能

- 禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。
- 禁止占地违章搭建建筑物、构筑物等违法建设行为。
- 禁止随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。
- 保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。
- 使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。

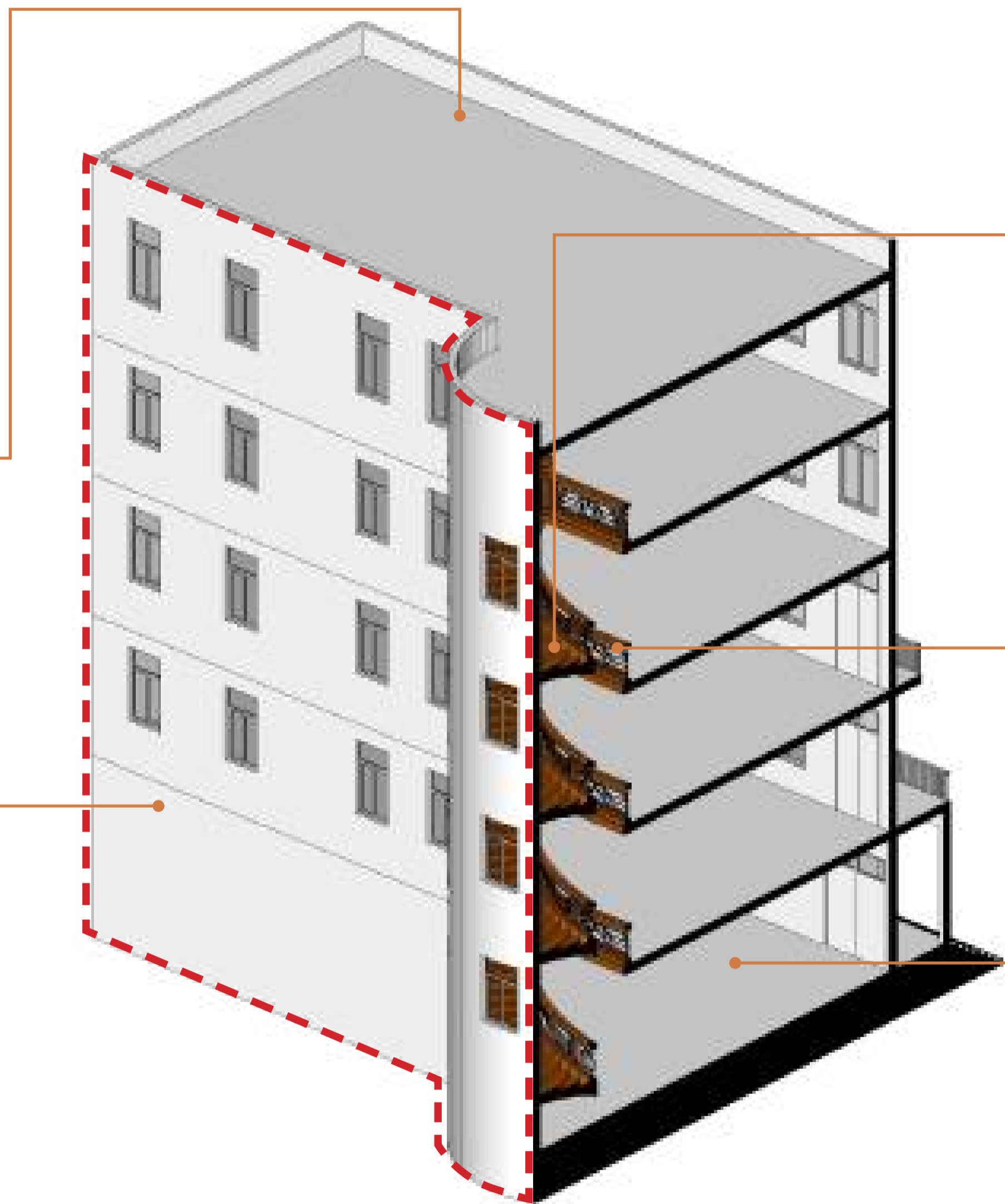
① 北立面、南立面



北立面



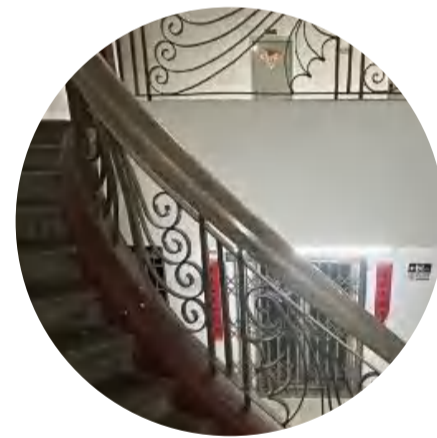
南立面



② 弧形楼梯



③ 弧形楼梯扶手



④ 花阶砖铺地



2.2 核心价值要素

①. 主要立面



北立面



南立面

保护要求

- 保持一至三层历史窗洞位置和开窗节奏韵律。
- 有条件情况下，可参考历史资料和详细勘察，逐步拆除四、五层等后期加建部分，恢复建筑原有格局和风貌特征。
- 后加电梯、雨棚、空调外机支架、后加瓷砖饰面、顶层违建等影响历史建筑风貌的相关构件或构筑物应逐步整治或拆除。

②. 弧形楼梯



材料：砂浆、铸铁



保护要求

- 保护弧形楼梯、踏步、铁艺防滑构件，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

③. 弧形楼梯扶手



材料：铸铁、水磨石

保护要求

- 保护弧形楼梯扶手、铁艺栏杆、水磨石扶手，优先选用原工艺、原材料修缮。

④. 花阶砖铺地



材料：水泥

保护要求

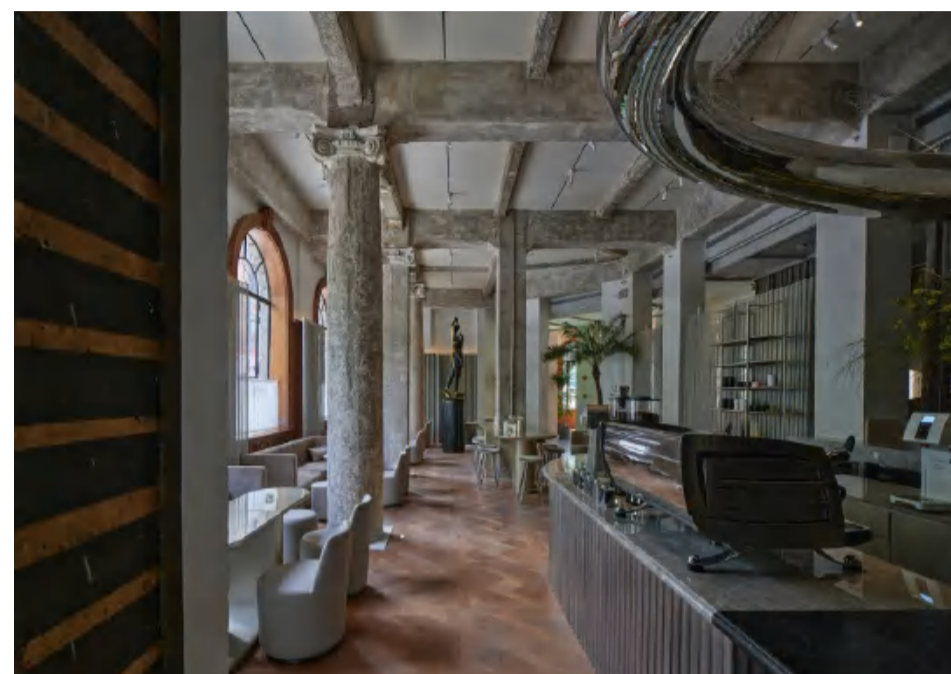
- 原花阶砖以清洗修补为主，残损部位应采用相同尺寸、花纹、颜色、质感的花阶砖进行替换修补。

3.1 功能指引：可活化为创意办公，室内展览，商业等多种功能用途



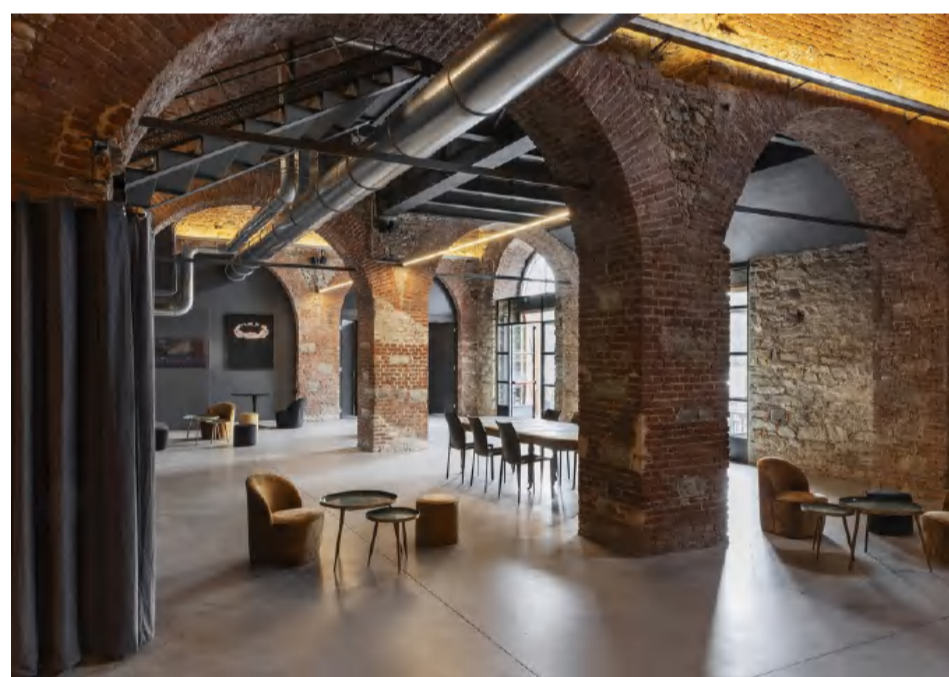
创意办公

- 在保护建筑现状格局的基础上优化办公体验。
- 鼓励采取定时开放、预约开放、挂牌介绍说明等多种形式对公众开放，充分彰显历史建筑的特色价值。



休闲商业

- 可开放建筑底层作为沿街商业商铺，可结合书店、手工艺作坊、工艺品售卖等功能，提供产业相关商业配套服务。



餐饮服务

- 结合建筑原本的室内布局，可改造成餐饮服务功能。



室内展览

- 结合建筑原本的室内格局，可改造成临时展厅。

参考书籍：

- 广州历史文化名城保护实践案例集 第1辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2022.12.
- 广州历史文化名城保护实践案例集 第2辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2024.12.
- 历史文化保护与传承示范案例 第1辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2021.10.
- 历史文化保护与传承示范案例 第2辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2023.09.

3.2 保养维护指引：可对建筑定期开展检查、保养维护

维护清洁卫生

清扫屋面、清洁建筑构件等。

维护防灾设施

维护配置必要的消防器具、消防设施等。

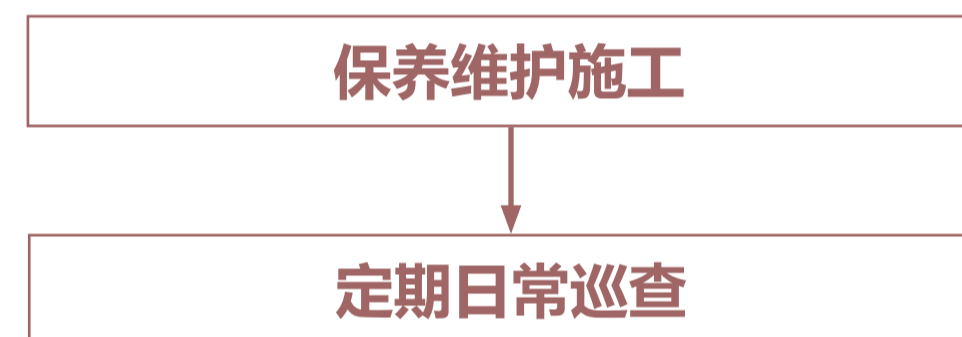
防渗防潮

进行屋面、墙面、地面等的零星修补、除草；修补和疏通排水通道；修补泛水和散水；修补门窗等。

维护结构构件

进行构件的白蚁查杀、零星修补等。

保养维护技术流程指引



保护责任人按照实际施工内容填写《历史建筑保养维护工程记录表》，自行开展保养维护施工并于完工后提交主管部门备案。

主管部门应在定期日常巡查工作中安排保养维护工程的抽查验收。按照已备案的申请表、记录表，对保养维护工程进行抽查，确保申请内容与施工内容一致，且符合保养维护工程的相关要求。

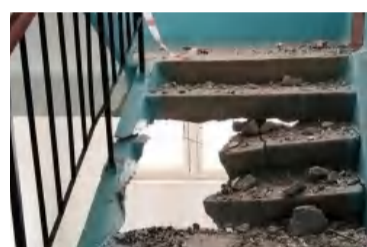
3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑立面修缮指引

平民宫旧址立面修缮可铲除现状白色瓷砖饰面，应参考历史资料恢复历史风貌；可根据活化功能统一立面开窗洞口的形式和尺寸，所有窗框应统一色彩，且符合历史风貌特征。

建筑核心价值要素构件修缮指引

弧形楼梯



构件开裂

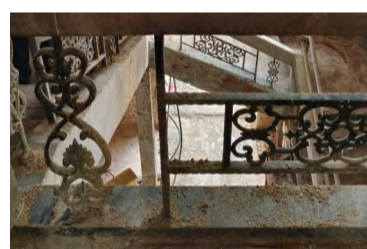
结构加固或拆除楼梯并原样式重做



后加饰面

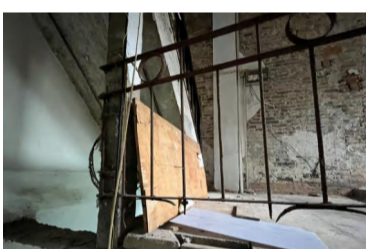
人工凿除后期添加饰面层，清理表面

弧形楼梯扶手



构件锈蚀残损

清除腐蚀层，喷涂原色彩防锈漆



构件确实

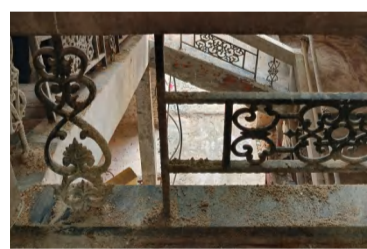
原样式焊接金属片，喷涂原色彩防锈漆



构件替换

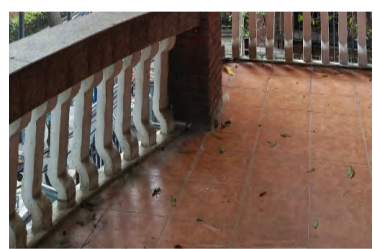
参考原样式、色彩新做铁艺栏杆

花阶砖铺地



铺砖缺失、缺损

做防水层，原样式铺设地砖



后加饰面

人工凿出添加饰面层，清理表面

图例

破坏类型

修缮措施

不同建筑构件及材质修缮工法可查阅《广州市历史建筑修缮图则》

建筑结构加固指引

1. 当建筑结构问题超出日常维护范畴，则应由有资质的房屋安全鉴定机构对建筑进行检查鉴定，并根据结果，依照历史建筑的修缮原则，由有经验的相关专业人员或单位进行设计和施工。

当符合下列情况之一时，应对历史建筑结构进行结构检查鉴定：

- 1) 需要改动结构、改变使用功能或增加荷载时；
- 2) 在使用中或日常检查时发现结构异常或老化严重，对建筑结构安全性、可靠性有怀疑时；
- 3) 设计单位认为有其他需要时。

2. 加固原则

2.1. 结构属于价值要素：

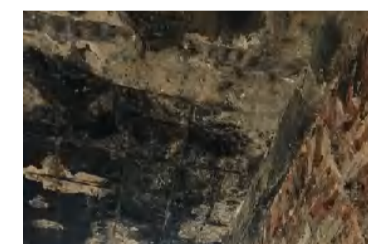
- 1) 应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；
- 2) 应以加固为主要修缮方式，加固修缮不可破坏原结构，且后加构件应与原物有所区别；
- 3) 结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；
- 4) 当原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

2.2. 结构不属于价值要素：

有条件情况下建议保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

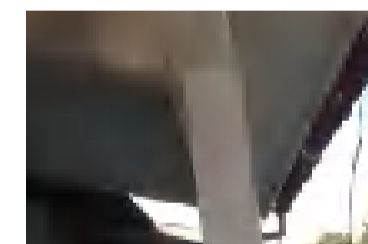
结构可能出现的问题及修缮措施：

钢筋混凝土



裂缝、露筋锈蚀

外粘型钢加固法



倾斜

整体拆换法



渗漏、腐蚀

增大截面加固法

图例

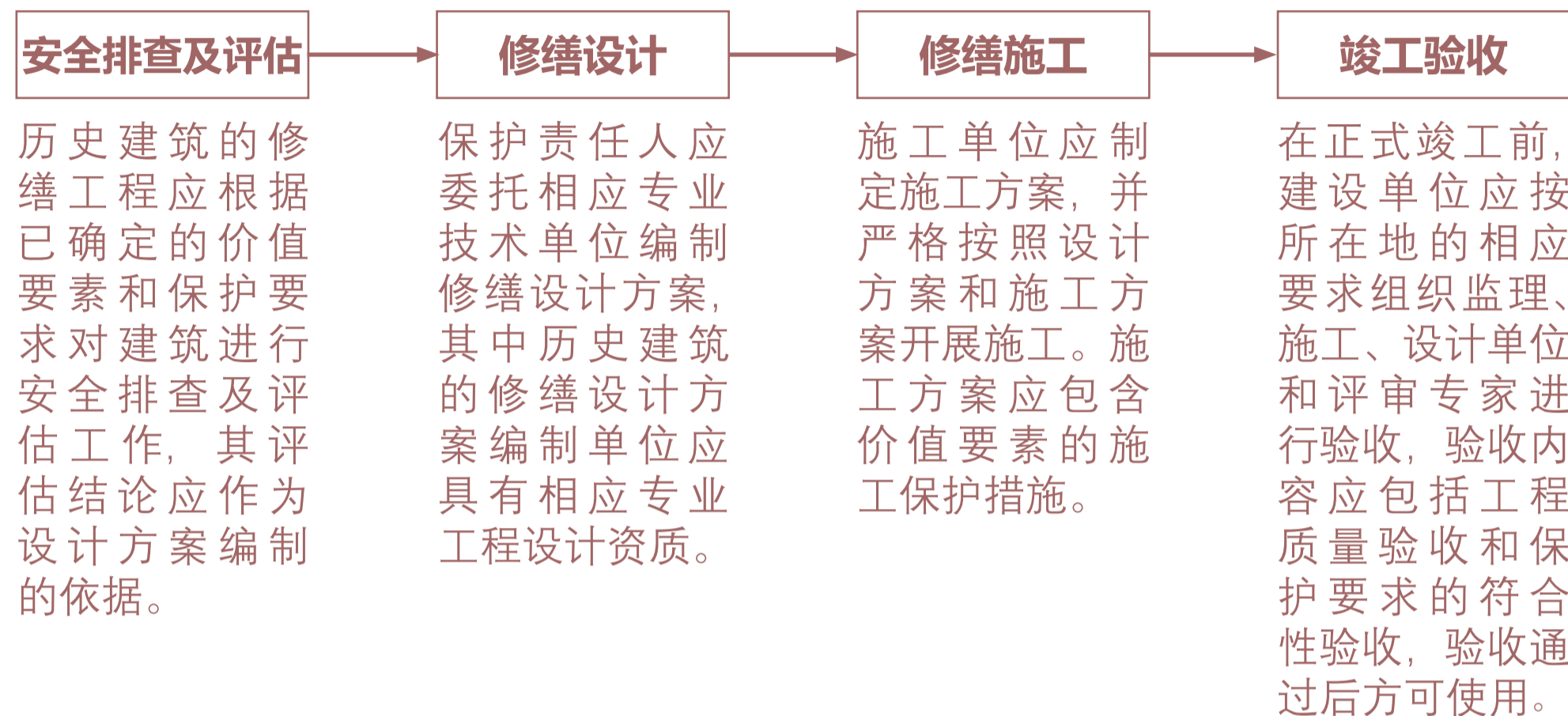
破坏类型

修缮措施

可结合具体问题查阅《历史建筑修缮与加固技术标准》《广州市历史建筑结构安全与加固指引》

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

修缮技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- 修缮工程** 对于价值要素存在安全隐患、建筑有损毁危险或经抢险加固尚未全面修缮的历史建筑，保护责任人应向主管部门申请进行修缮维护，延续其价值。

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

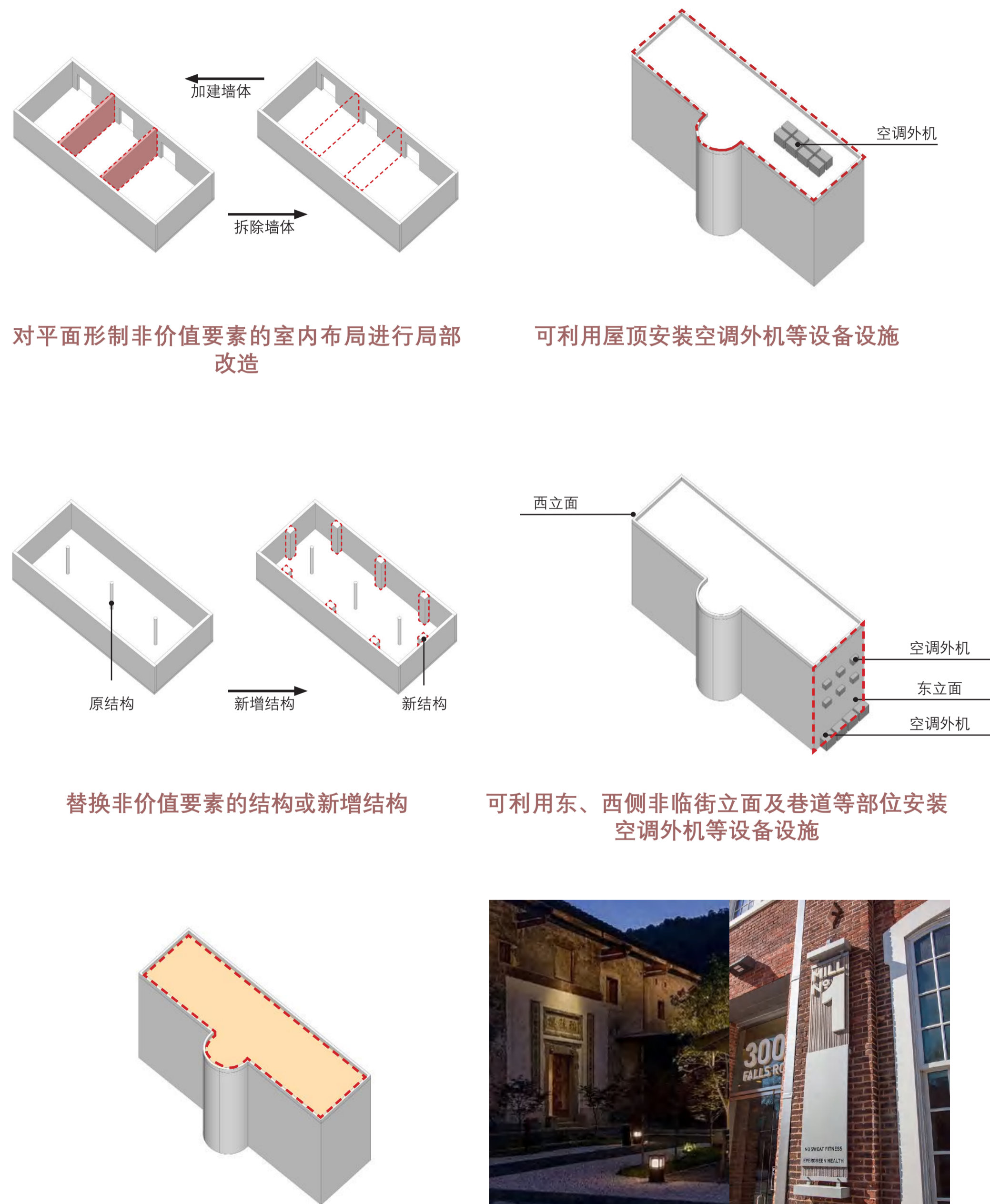
- 第八条** 修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，不改变四至关系，且不减少相邻建筑原有建筑间距的前提下，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。
- 第九条** 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案，报区住房城乡建设部门审核。

《广州市历史建筑修缮补助办法》

- 第五条** 非国有历史建筑保护责任人可按照本办法要求申请修缮补助。
- 第七条** 修缮工程补助按照钢筋混凝土框架结构、钢结构 1000 元 / 平方米，木结构、砖木结构、砖混结构 1500 元 / 平方米予以发放。修缮工程补助最高不超过 100 万元 / 处 / 次。

详细流程指引参见资料附件 4.1 建设修缮工程指引

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能问题使用性能问题进行改善



利用屋顶空间作露天活动平台

夜间亮化

要素标识



3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善

参考案例



改造前立面



改造后立面



改造后立面



屋顶平台



室内展厅

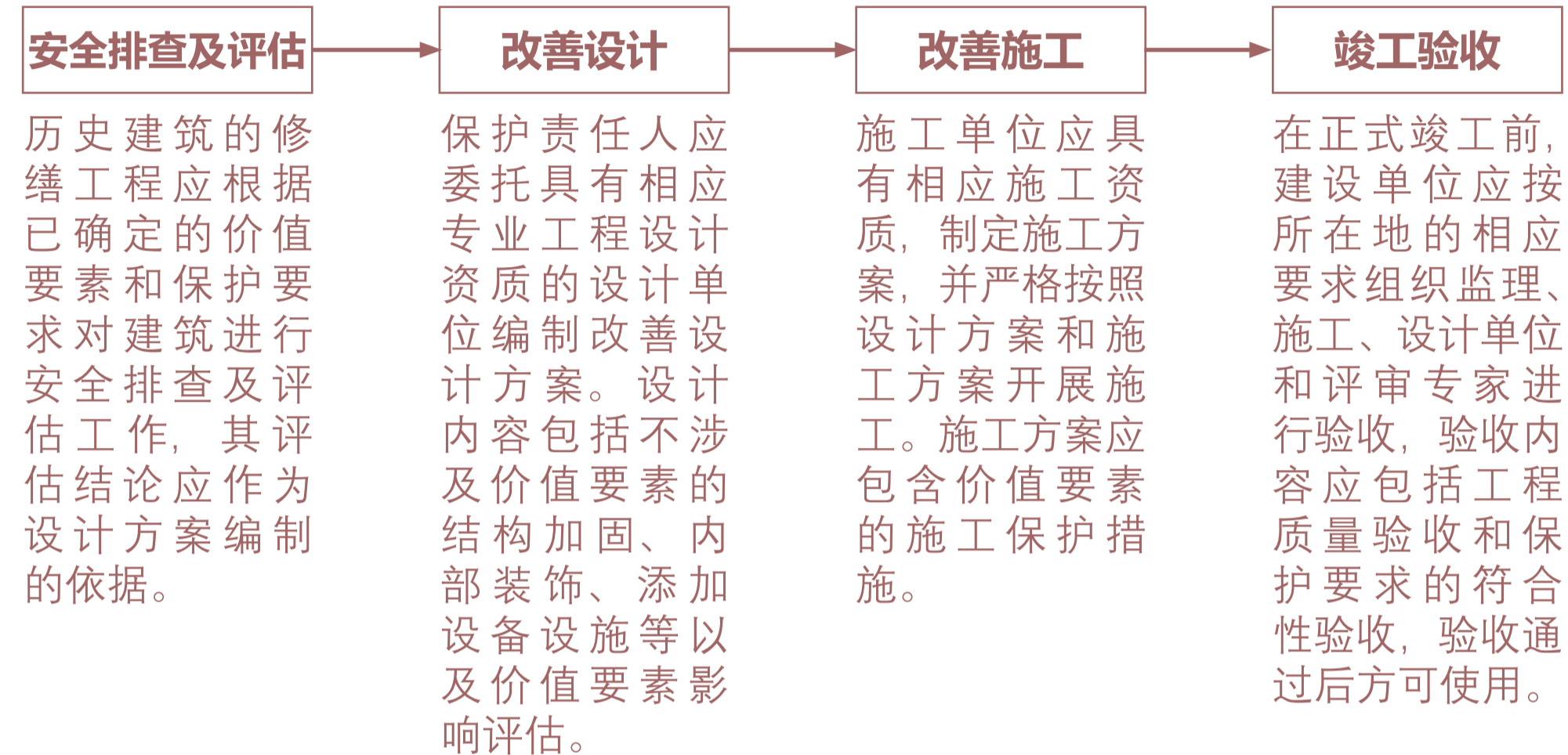


内部拆除局部墙体，改造为灵活的开放式工作空间

对原有红砖外墙进行清洗修缮保护，植入拱形钢板雨棚，重新设计入口花园及休憩平台。

新增植入包含有楼梯、电梯、等功能的服务空间，建筑内部活化为办公功能，并新增屋顶花园与露台。

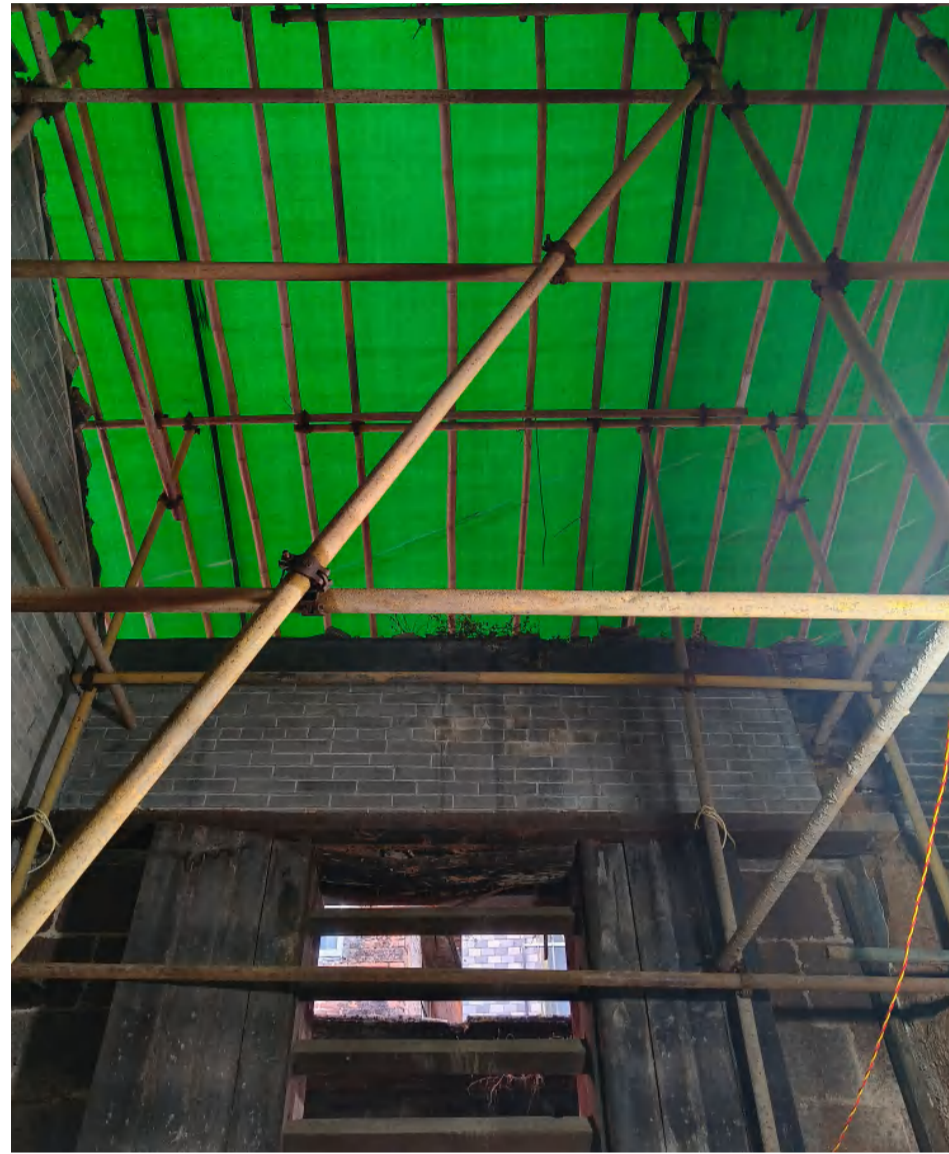
改善技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 由于合理利用需要，且工程措施不涉及价值要素的，保护责任人可向主管部门申请进行历史建筑的改善，提升其结构安全和性能使用。

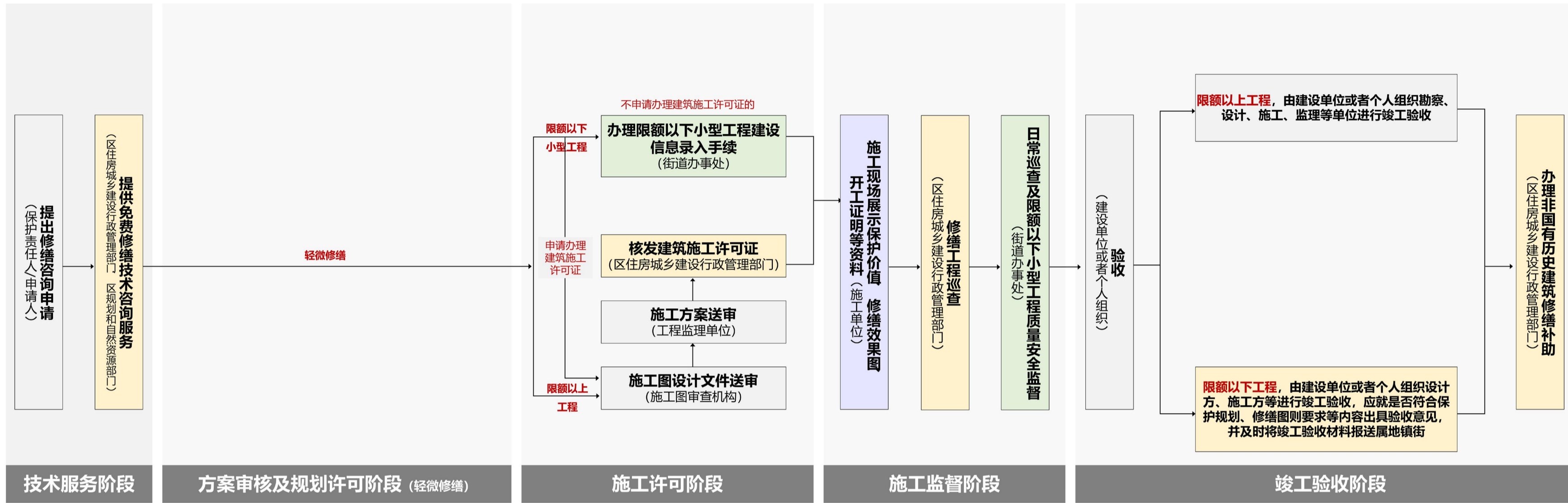
3.5 抢险加固指引：仅限于主体结构或价值要素出现断裂等危险或鉴定为危房的情况下



其工程范围仅限于采用可逆的临时性支撑对危险部位进行保护性支顶，不得进行大规模的拆解，保证房屋危险部位不至于坍塌后形成更大的破坏。对价值要素的临时性支撑应注意对该部位构件的防护。

4.1 建设修缮工程指引

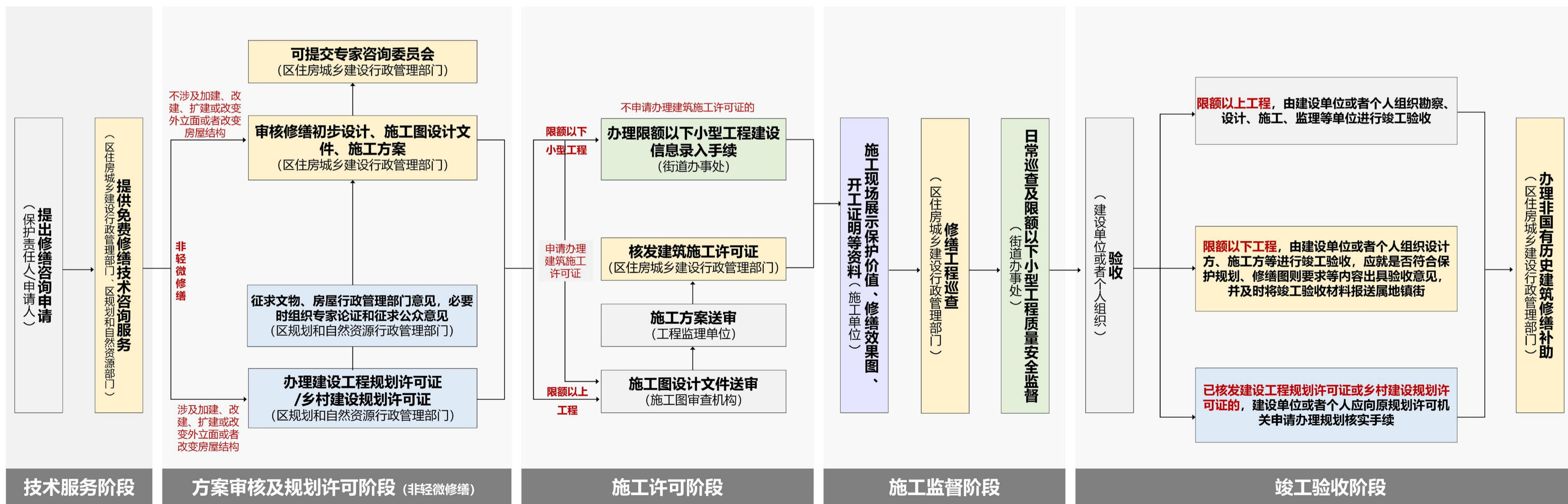
轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

非轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

4.2 平民宫旧址周边历史文化资源表

序号	名称	保护类型	地址
1	许应骅故居	区登记保护文物保护单位	越秀区北京街道高第社区北京路高第街许地9号、10号、12号
2	许祥光故居	区登记保护文物保护单位	越秀区北京街道高第社区高第街许地6号之三
3	许卓故居	区登记保护文物保护单位	越秀区北京街道高第社区北京路高第街许地3号
4	许地门楼	区登记保护文物保护单位	越秀区北京街道高第社区高第街许地19号
5	许广平故居遗址	区登记保护文物保护单位	越秀区北京街道高第社区高第街许地33号、34号、35号
6	许应麟故居	区登记保护文物保护单位	越秀区北京街道高第社区高第街许地26号、36号
7	拜庭许大夫家庙	市级文物保护单位	越秀区高第街许地41号后座
8	廖承志举办新闻界招待会旧址	区登记保护文物保护单位	越秀区北京街道龙藏社区北京路229号
9	盐运西一巷18、20号民居	历史建筑	越秀区盐运西街盐运西一巷18、20号
10	盐运西一巷13、15号民居	历史建筑	越秀区盐运西社区盐运西一巷13、15号
11	盐运西一巷5号民居	历史建筑	越秀区盐运西社区盐运西一巷5号
12	惠福东路401、403号	历史建筑	越秀区惠福东路401、403号
13	惠福东路413、415号	历史建筑	越秀区惠福东路413、415号
14	畸零里5号民居	历史建筑	越秀区起义路畸零里5号
15	宜安里29号民居	历史建筑	越秀区泰康路宜安里29号
16	大南路191、193号	历史建筑	越秀区北京街道大南路191、193号
17	大南路187、189号	历史建筑	越秀区北京街道大南路187、189号
18	连云里2、4、6、8号民居	历史建筑	越秀区连云里2、4、6、8号
19	木排横街11号民居	历史建筑	越秀区泰康路木排横街11号
20	木排头2、2-1号民居	历史建筑	越秀区泰康路木排头2、2-1号
21	八和坊2~12、42~50(双号)号民居	历史建筑	越秀区泰康路八和坊2、4、6、8、10、12、42、44、46、48、50号
22	木排头57、59、61、63号民居	历史建筑	越秀区泰康路木排头57、59、61、63号
23	中国国民党澳大利亚支部广州旧址	历史建筑	越秀区泰康路84、86、88、90、90-1号
24	骑楼街	一类骑楼街	越秀区大南路
25	畸零里	传统街巷	越秀区畸零里
26	许地	传统街巷	越秀区许地
27	积银巷	传统街巷	越秀区积银巷
28	木排头	传统街巷	越秀区木排头

广州市第八批历史建筑



豪贤路 173 号民居

保护利用规划图则

广州市规划和自然资源局

2026 年 05 月

简介

越秀豪贤路 173 号民居建于民国时期。建筑现状保留较完好，一楼门厅入口处有西式柱廊，水刷石材料清晰可见，二楼阳台有特色栏杆。该建筑是民国居住建筑的代表，具有较高的历史、艺术价值。

目录

1. 建筑概况

- 1.1 基本信息
- 1.2 区位环境
- 1.3 价值认定

2. 保护内容

- 2.1 保护范围
- 2.2 核心价值要素

3. 活化利用指引

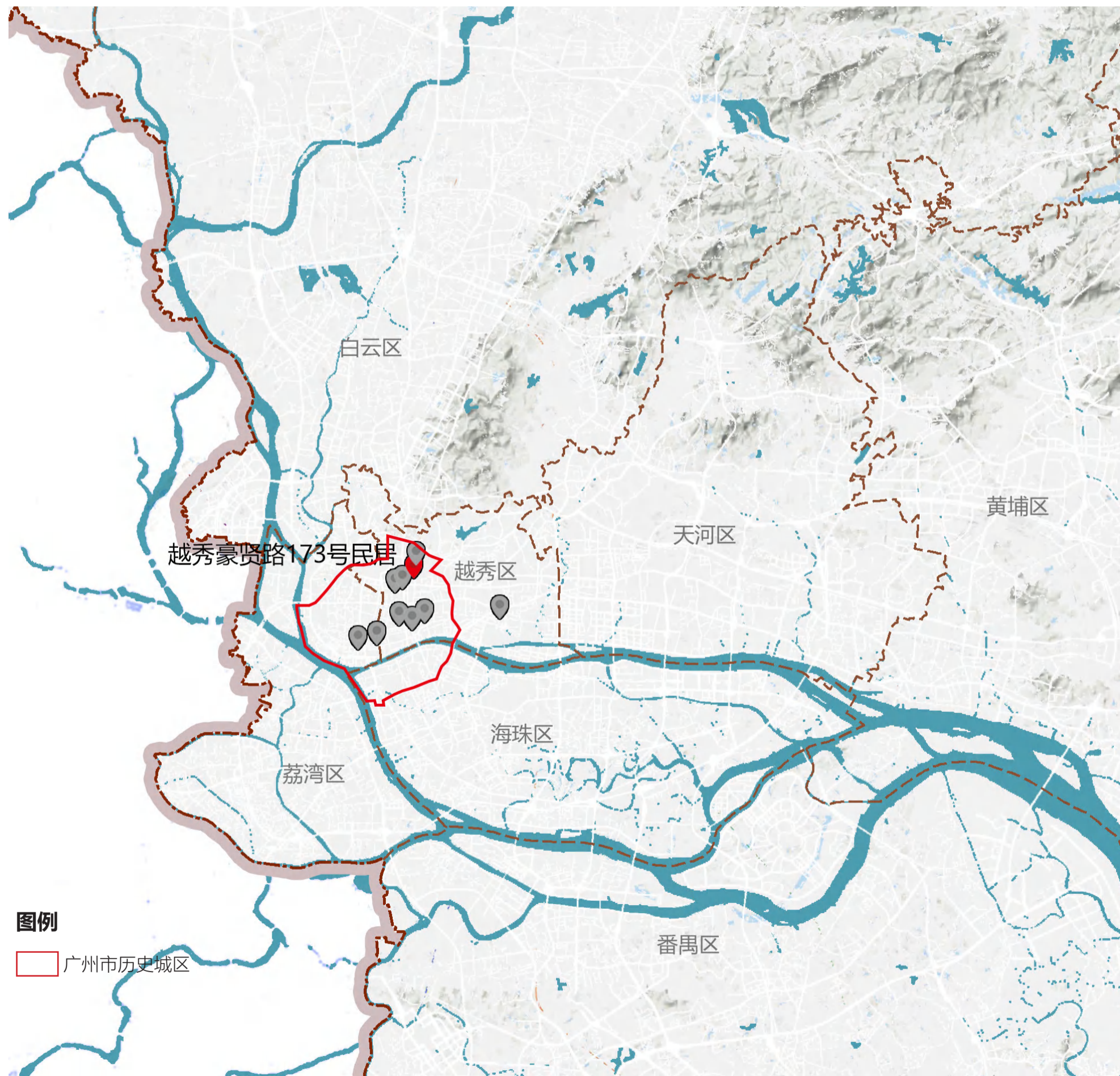
- 3.1 功能指引
- 3.2 保养维护指引
- 3.3 修缮指引
- 3.4 改善指引
- 3.5 抢险加固指引

4. 资料附件

- 4.1 建设修缮工程指引
- 4.2 周边历史文化资源表

1.1 基本信息

名称	豪贤路 173 号民居	核心保护范围	289 m ²
编号	GZ_08_0008	始建年代	民国时期
公布时间批次	2024 年 12 月 30 日 (第八批)	建筑类型	近现代住宅
地址	越秀区北京街道豪贤路 173 号	建筑结构	砖混结构

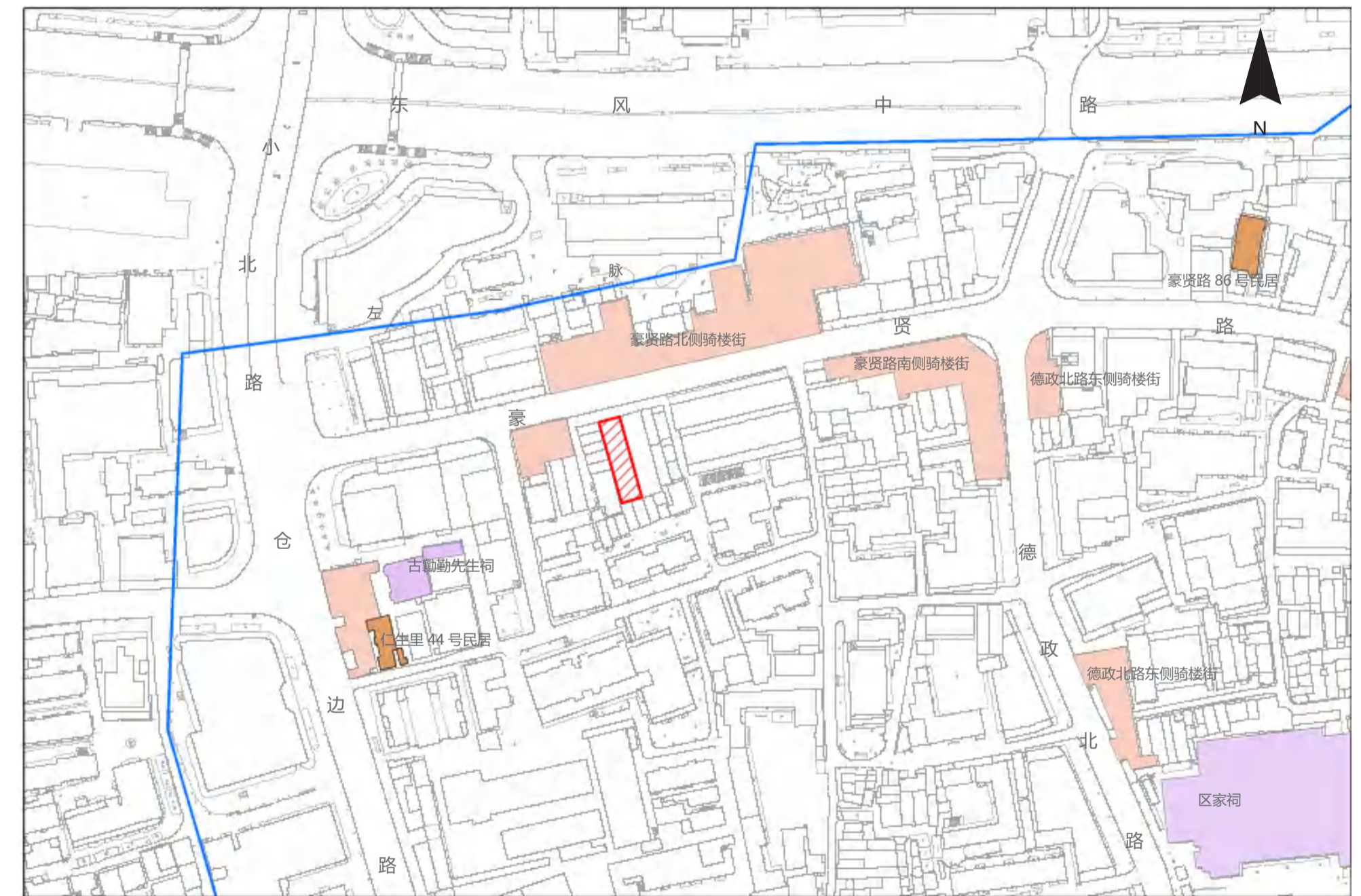


广州市第八批历史建筑分布图

1.2 区位环境



周边环境航拍



图例

- ▨ 豪贤路 173 号民居
- 文物保护单位
- 历史建筑
- 骑楼街
- 历史水系

豪贤路 173 号民居号位于越秀区，周边历史文化资源丰富，包含古勤勤先生祠等文物保护单位，仁生里 44 号民居等历史建筑，临近豪贤路骑楼街。

1.3 价值认定

具有岭南竹筒屋特征的近代住宅

越秀豪贤路 173 号民居坐南朝北，主体为两层，北侧局部三层，现状内部空间局部夹层。建筑采用并联式竹筒屋的平面布局形式，围绕天井组织房屋排布和采光通风，其中最北侧天井顶部设有高窗，其结构和木窗保存完好。建筑北侧立面采用水刷石饰面批荡，并结合门窗形式设计批荡分缝，工艺及样式精美。一楼门厅入口处有西式柱廊，水刷石材料清晰可见，入口地面铺红色水磨石铺地。二楼阳台设有特色栏杆，室内设有大阶砖铺地。建筑现状整体保留较完好，具有较高的历史、艺术价值。



建筑布局

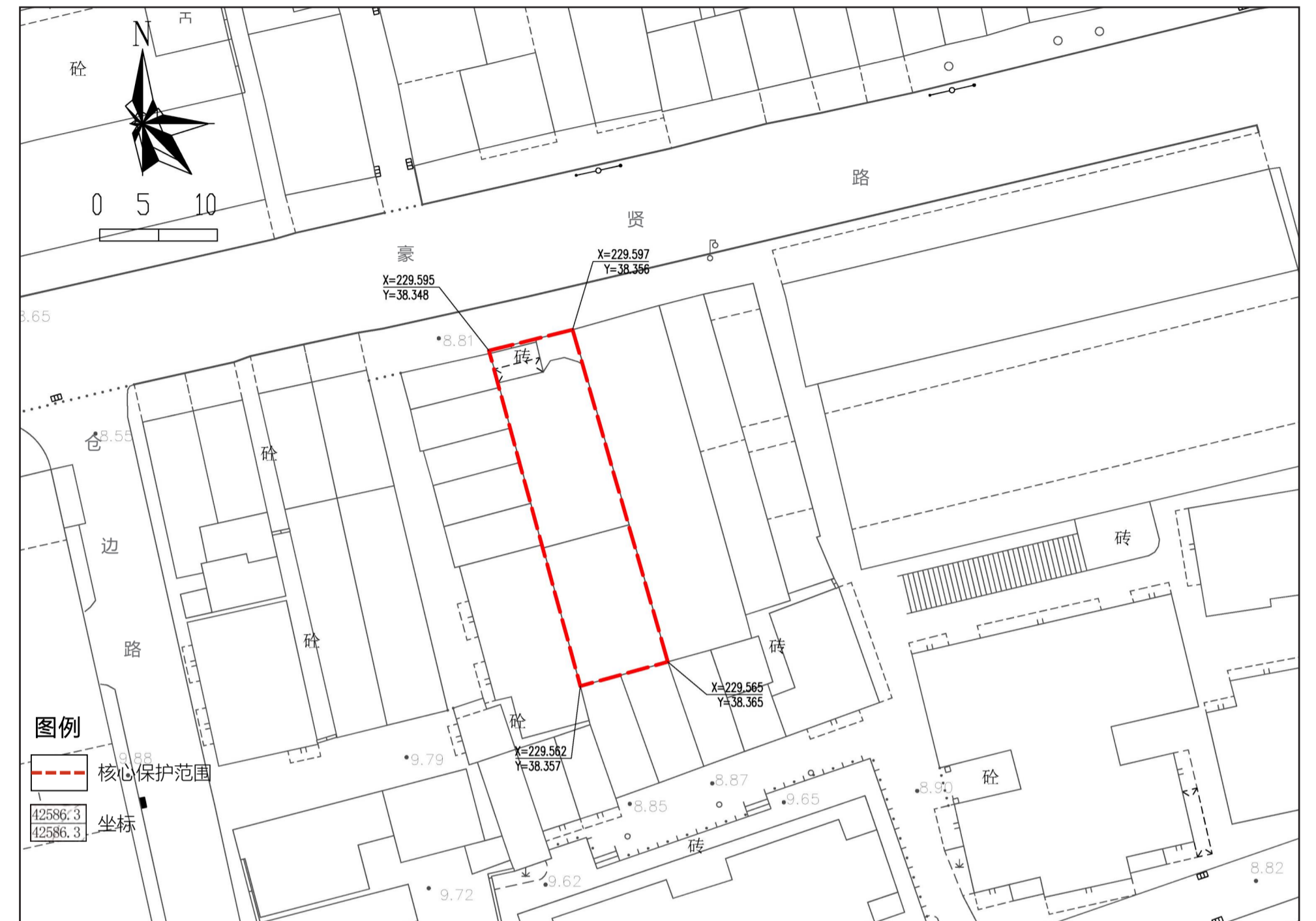


天井屋顶



阳台西式栏杆

2.1 保护范围

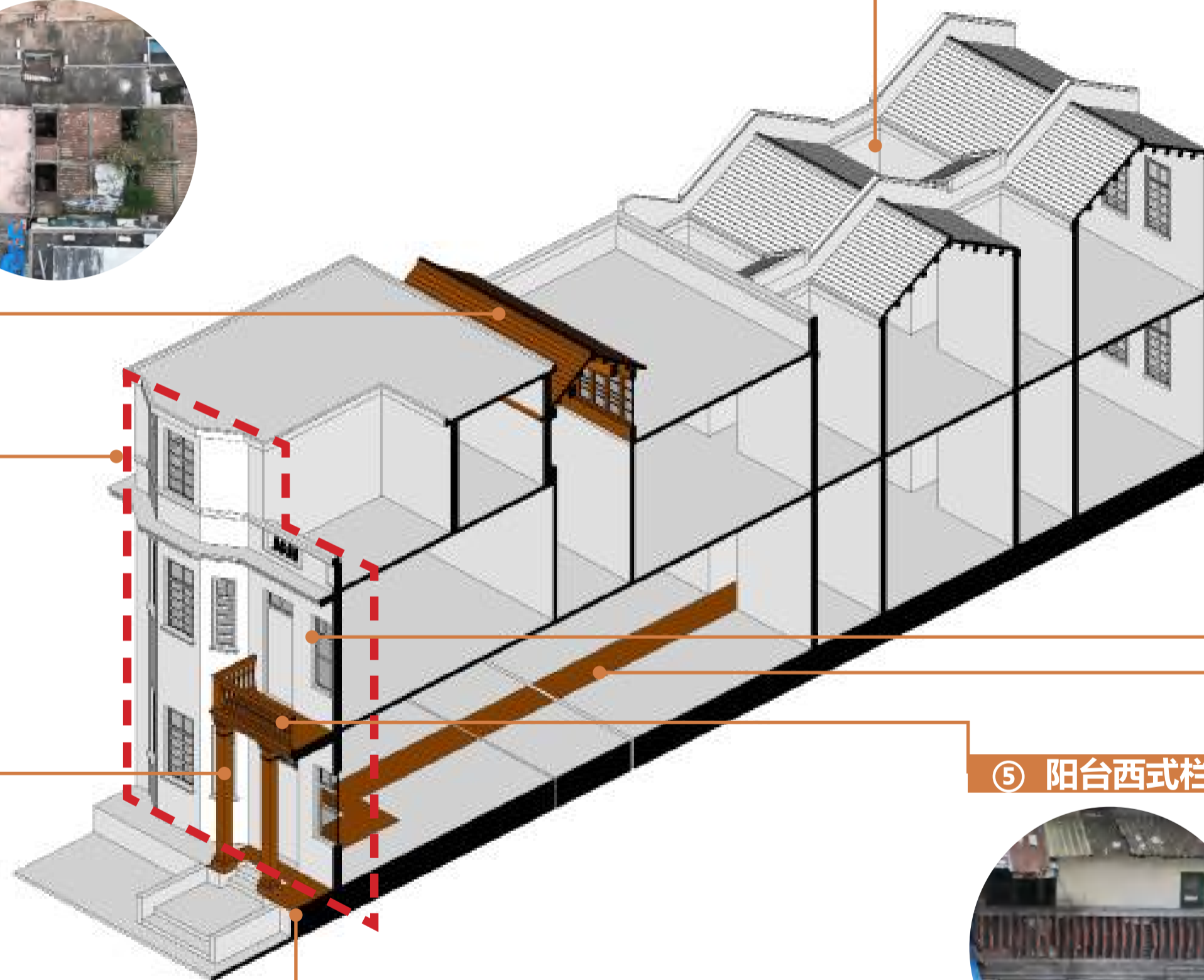


一、保护要求

- 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑主要立面及核心价值要素信息图中所包含的价值要素。
- 核心价值要素材料、构造等不得擅自改变。

二、禁止使用功能

- 禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。
- 禁止占地违章搭建建筑物、构筑物等违法建设行为。
- 禁止随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。
- 保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。
- 使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。



2.2 核心价值要素

①. 主要立面



北立面

保护要求

- 不得随意改变立面整体风貌、比例、尺度，建议参考历史资料，恢复建筑主要立面原有风貌特征。
- 修缮或局部改动须遵循可识别和可逆原则，严禁采用瓷砖、油漆等不可逆装修材料。
- 原有门窗以修整为主，确实需要替换的门窗应做到风貌协调、风格尽量统一。
- 后加雨棚、违建等影响历史建筑风貌的相关构件或构筑物应逐步整治或拆除。

②. 平面布局



保护要求

- 不得随意改变竹筒屋建筑内房屋和天井的平面布局关系。

2.2 核心价值要素

③. 天井高窗



材料：木、陶瓦、混凝土

保护要求

- 保护天井高窗、木屋架、混凝土屋架、木窗框、陶瓦屋面，优先选用原工艺、原材料修缮。

④. 入口柱式



材料：水刷石

保护要求

- 保护入口柱式，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

⑤. 阳台西式栏杆



材料：预制混凝土

保护要求

- 保护阳台西式栏杆，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

⑦. 大阶砖铺地



材料：陶土

保护要求

- 原大阶砖以清洗修补为主，残损部位应采用相同尺寸、颜色、质感的大阶砖进行替换修补。

⑥. 立面水刷石



材料：水刷石

保护要求

- 原立面水刷石以清洗修缮为主，残损部位应优先选用原工艺、原质感、原色彩水刷石修缮。

⑧. 水磨石铺地



材料：水磨石

保护要求

- 原水磨石铺地以清洗修补为主，残损部位优先选用原工艺、原质感、原色彩水磨石修缮。

3.1 功能指引：可对现有居住功能进行品质提升或活化为公寓、商业等多种用途



现有居住功能品质提升

- 在保护建筑现状格局的基础上优化居住空间。
- 鼓励在不破坏核心价值要素，保留建筑历史风貌的前提下进行空间品质改善。



休闲商业

- 可开放建筑底层作为沿街商业商铺，可结合书店、手工艺作坊、工艺品售卖等功能，提供产业相关商业配套服务。



公寓

- 结合建筑原本的室内格局，改造成住宿公寓、青年旅社等，提供旅游住宿服务。



3.2 保养维护指引：可对建筑定期开展检查、保养维护

维护清洁卫生

清扫屋面、清洁建筑构件等。

维护防灾设施

维护配置必要的消防器具、消防设施等。

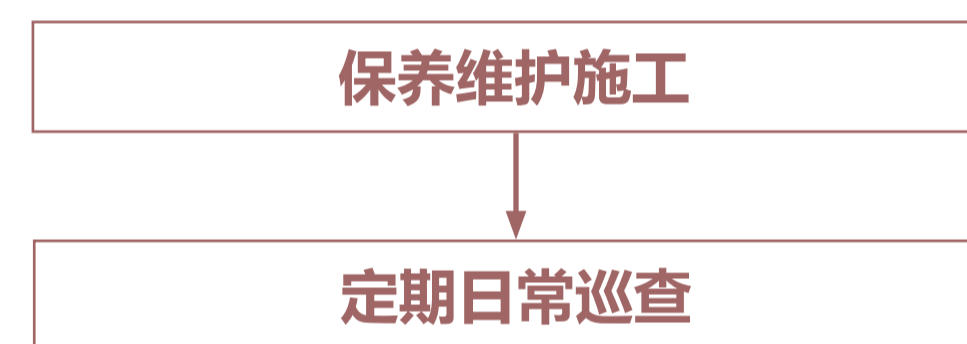
防渗防潮

进行屋面、墙面、地面等的零星修补、除草；修补和疏通排水通道；修补泛水和散水；修补门窗等。

维护结构构件

进行构件的白蚁查杀、零星修补等。

保养维护技术流程指引



保护责任人按照实际施工内容填写《历史建筑保养维护工程记录表》，自行开展保养维护施工并于完工后提交主管部门备案。

主管部门应在定期日常巡查工作中安排保养维护工程的抽查验收。按照已备案的申请表、记录表，对保养维护工程进行抽查，确保申请内容与施工内容一致，且符合保养维护工程的相关要求。

参考书籍：

- 广州历史文化名城保护实践案例集 第1辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2022.12.
- 广州历史文化名城保护实践案例集 第2辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2024.12.
- 历史文化保护与传承示范案例 第1辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2021.10.
- 历史文化保护与传承示范案例 第2辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2023.09.

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑立面修缮指引

豪贤路 173 号民居建筑立面修缮前应先拆除后期加建；整体保持与历史整体风貌相协调；窗框修缮应统一色彩，且符合历史风貌特征；防盗网应放于室内或采用深色材质。

建筑核心价值要素构件修缮指引

入口柱式 & 立面水刷石		局部残损、缺失 原样式、工艺重做或修补水刷石饰面
天井高窗		木窗油漆剥落后后加饰面 防腐防虫处理，刮腻子找平，重新刷饰
		木窗框局部残损 柚木粘接填补，防腐防虫，重新上漆
		碌筒瓦残损 摘取需要修补的瓦片，清理屋面，原样式替换
阳台西式栏杆		不当加建 临时加固需要保护的部位，结构分离，拆除加建
		构件缺失、缺损 原样式、颜色替换缺损部位构件
室内大阶砖 & 水磨石铺地		铺砖缺失、缺损 做防水层，原样式铺设地砖
		后加饰面 人工凿除后期添加饰面层，清理表面

图例

破坏类型

修缮措施

不同建筑构件及材质修缮工法可查阅《广州市历史建筑修缮图则》

建筑结构加固指引

1. 当建筑结构问题超出日常维护范畴，则应由有资质的房屋安全鉴定机构对建筑进行检查鉴定，并根据结果，依照历史建筑的修缮原则，由有经验的相关专业人员或单位进行设计和施工。

当符合下列情况之一时，应对历史建筑结构进行结构检查鉴定：

- 1) 需要改动结构、改变使用功能或增加荷载时；
- 2) 在使用中或日常检查时发现结构异常或老化严重，对建筑结构安全性、可靠性有怀疑时；
- 3) 设计单位认为有其他需要时。

2. 加固原则

2.1. 结构属于价值要素：

- 1) 应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；
- 2) 应以加固为主要修缮方式，加固修缮不可破坏原结构，且后加构件应与原物有所区别；
- 3) 结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；
- 4) 当原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

2.2. 结构不属于价值要素：

有条件情况下建议保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

结构可能出现的问题及修缮措施：

钢筋混凝土		裂缝、露筋锈蚀 外粘型钢加固法
		倾斜 整体拆换法
		渗漏、腐蚀 增大截面加固法
木屋架		节点松动 整体拆换法
		倾斜变形 夹板钢箍加固法
		开裂 夹板钢箍加固法

图例

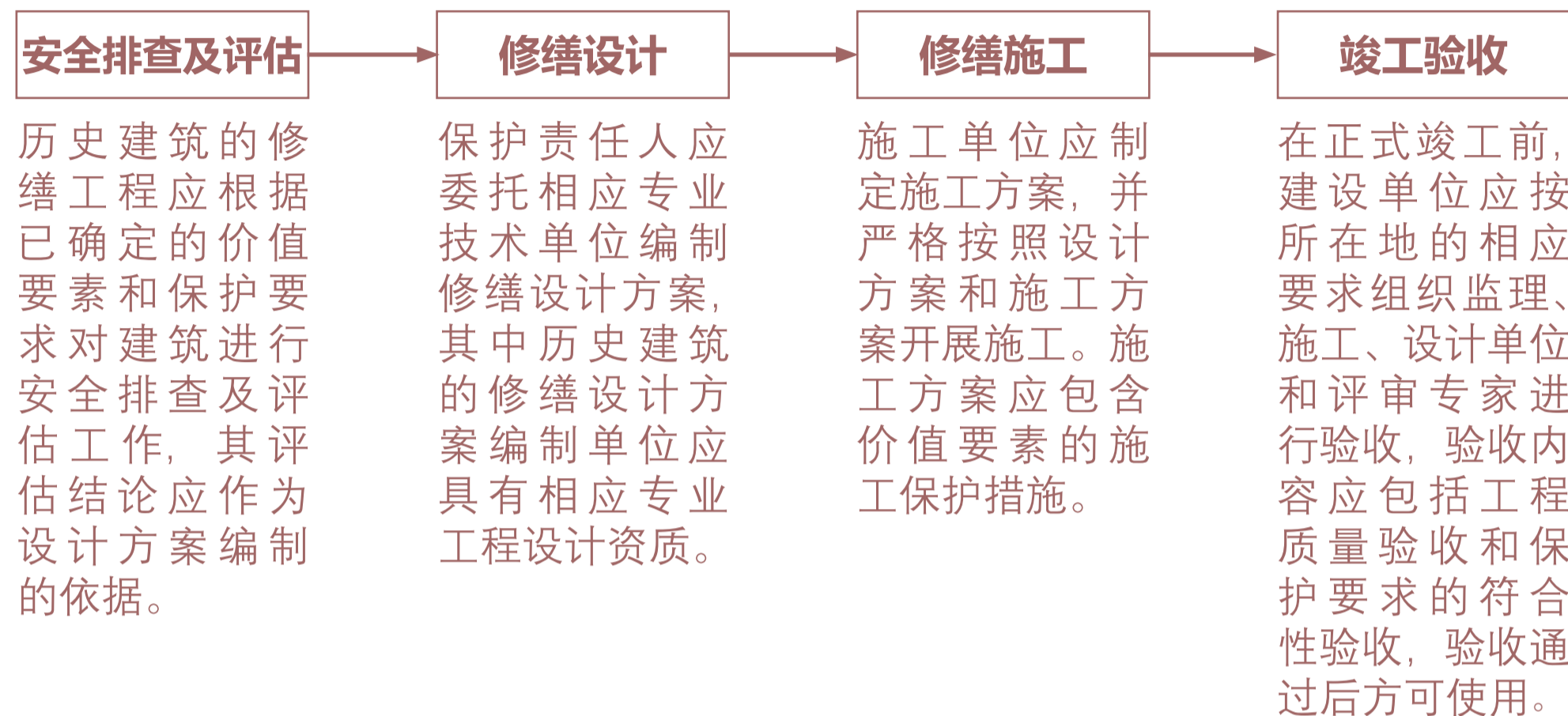
破坏类型

修缮措施

可结合具体问题查阅《历史建筑修缮与加固技术标准》《广州市历史建筑结构安全与加固指引》

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

修缮技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

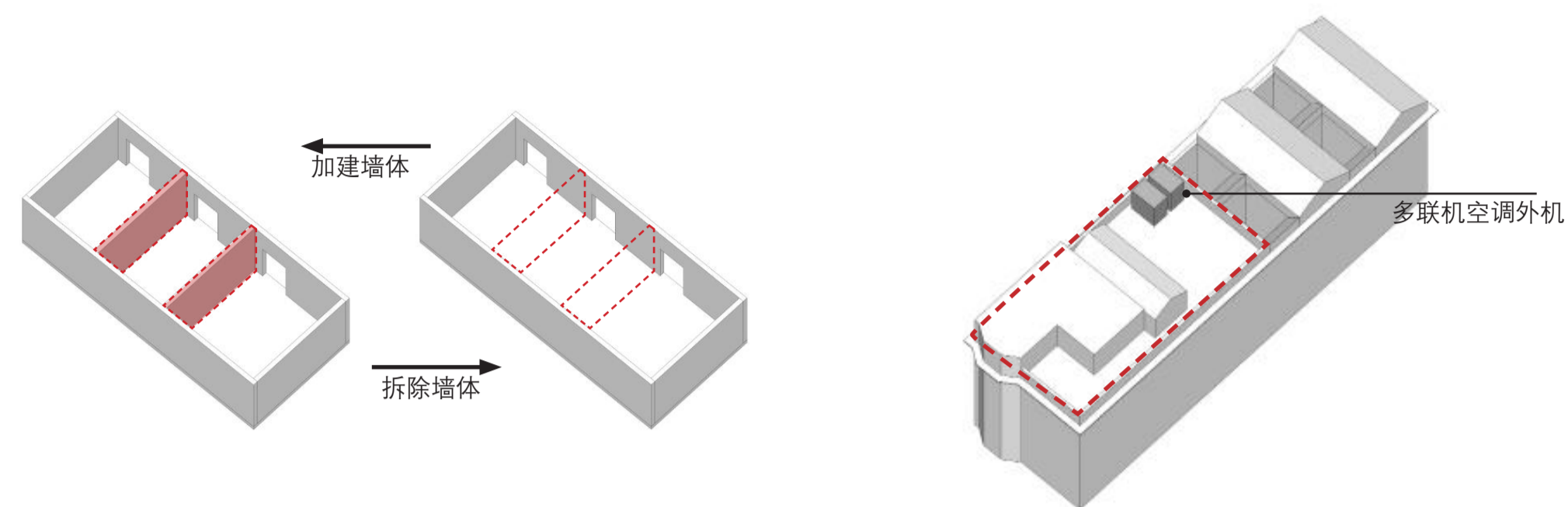
- **修缮工程** 对于价值要素存在安全隐患、建筑有损毁危险或经抢险加固尚未全面修缮的历史建筑，保护责任人应向主管部门申请进行修缮维护，延续其价值。

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

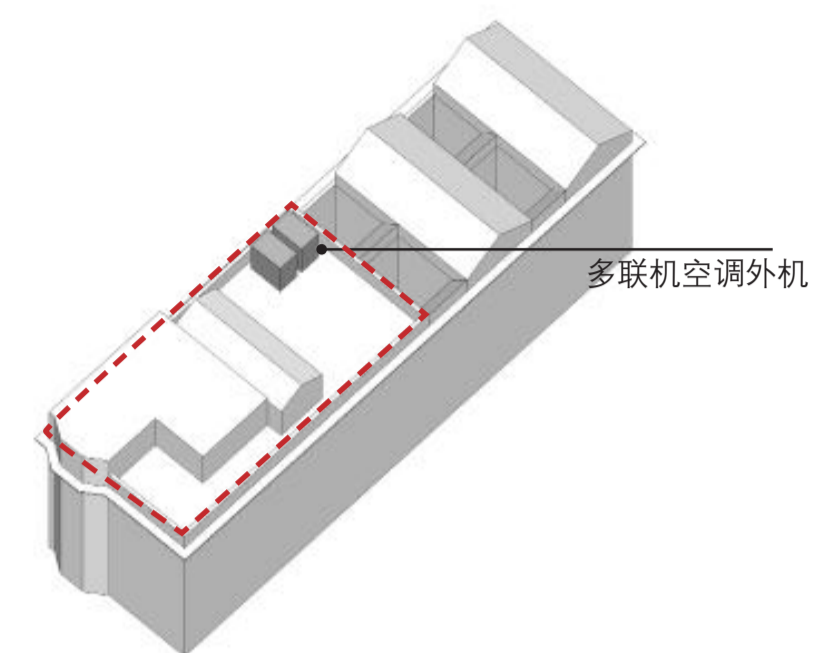
- **第八条** 修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，不改变四至关系，且不减少相邻建筑原有建筑间距的前提下，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。
- **第九条** 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案，报区住房城乡建设部门审核。

详细流程指引参见资料附件 4.1 建设修缮工程指引

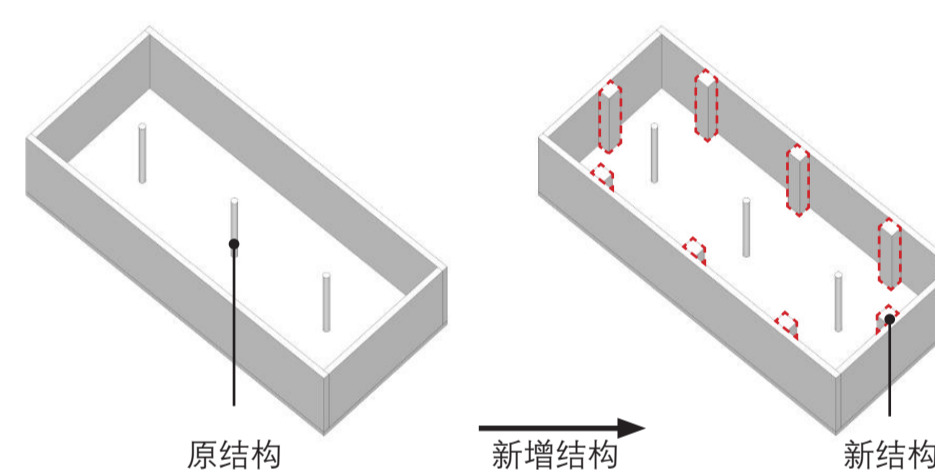
3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能问题使用性能问题进行改善



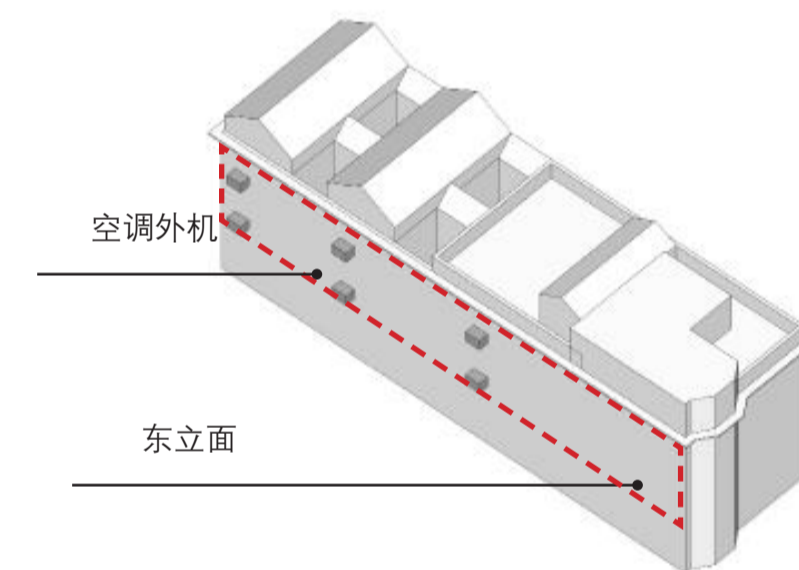
对平面形制非价值要素的室内布局进行局部改造



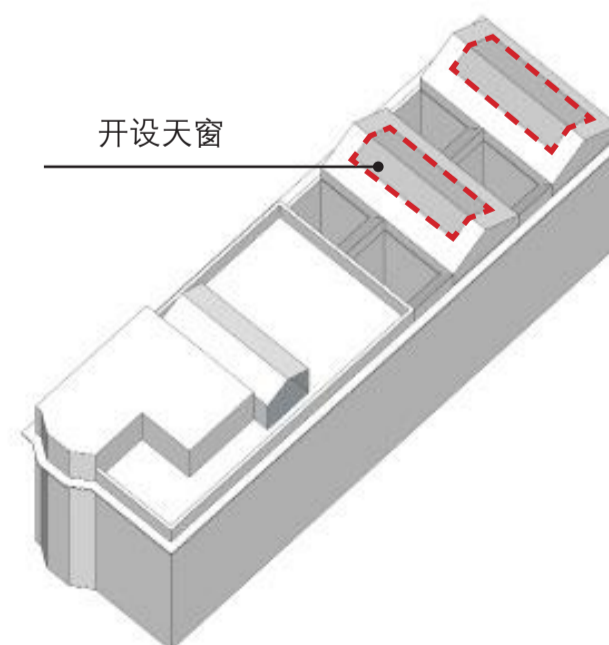
利用屋顶安装空调外机等设备设施



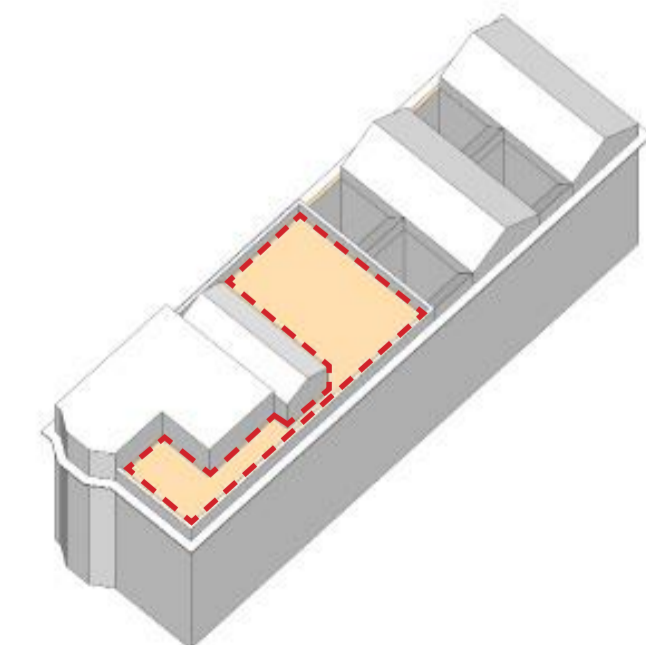
替换非价值要素的结构或新增结构



利用东侧非临街立面二层等部位安装空调外机等设备设施



在满足风貌协调、结构安全情况下开设天窗



利用屋顶空间作露天活动平台

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善

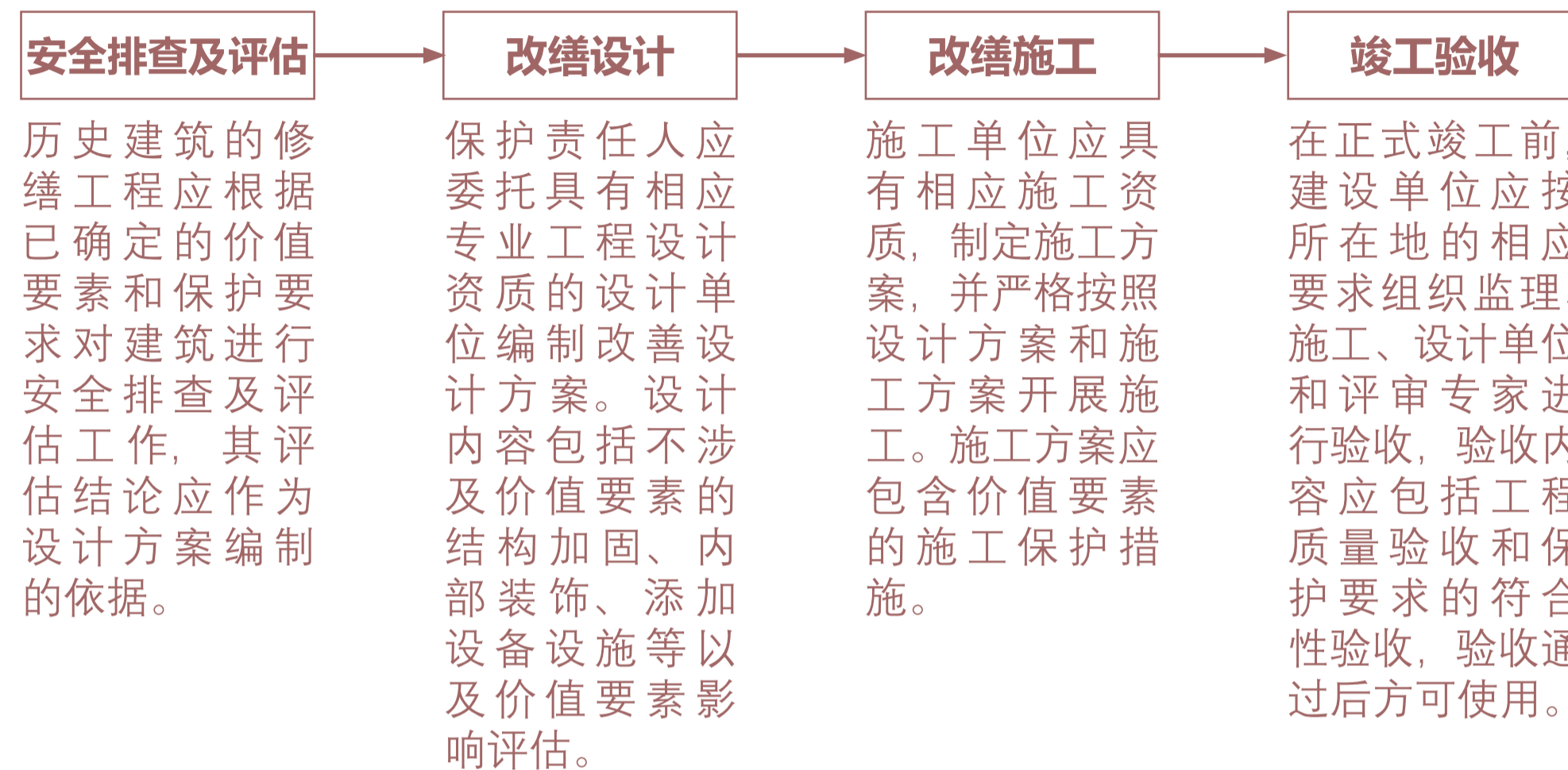
参考案例



保留修复青砖墙面，底层活化为咖啡业态，仅保留第三层的房间作为对内使用，并在原本平屋顶上新建一个坡顶的轻钢结构框架作为楼梯间及屋顶活动平台。

保留原坡屋顶并加固原有木结构，开设顶部天窗，提升屋内采光效果。

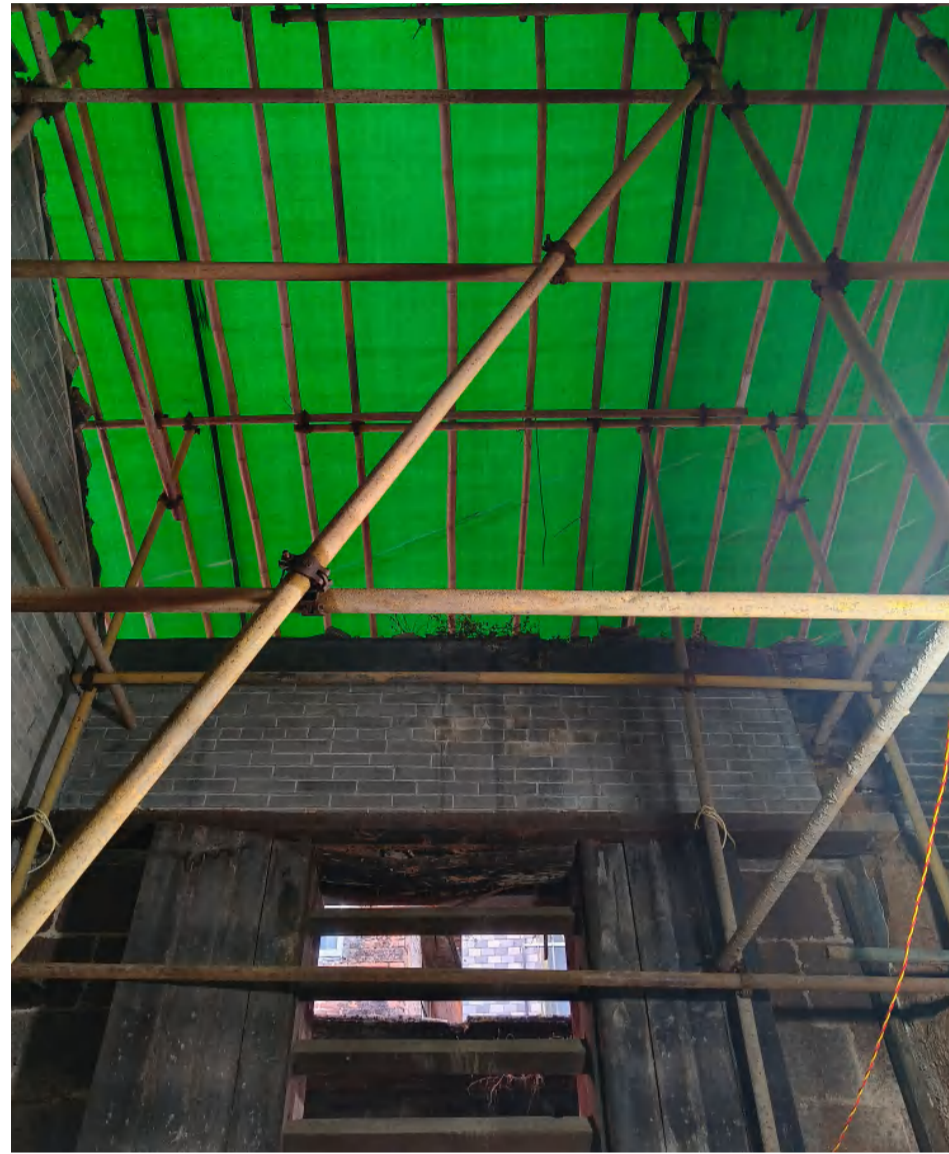
修缮技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 由于合理利用需要，且工程措施不涉及价值要素的，保护责任人可向主管部门申请进行历史建筑的改善，提升其结构安全和使用性能。

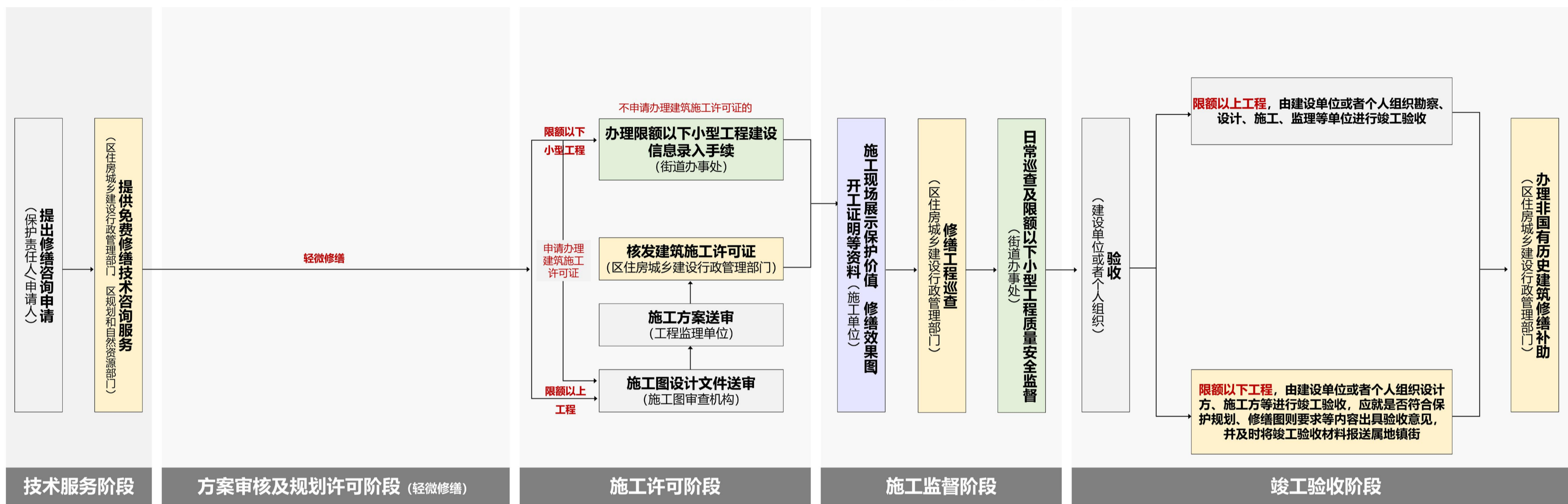
3.5 抢险加固指引：仅限于主体结构或价值要素出现断裂等危险或鉴定为危房的情况下



其工程范围仅限于采用可逆的临时性支撑对危险部位进行保护性支顶，不得进行大规模的拆解，保证房屋危险部位不至于坍塌后形成更大的破坏。对价值要素的临时性支撑应注意对该部位构件的防护。

4.1 建设修缮工程指引

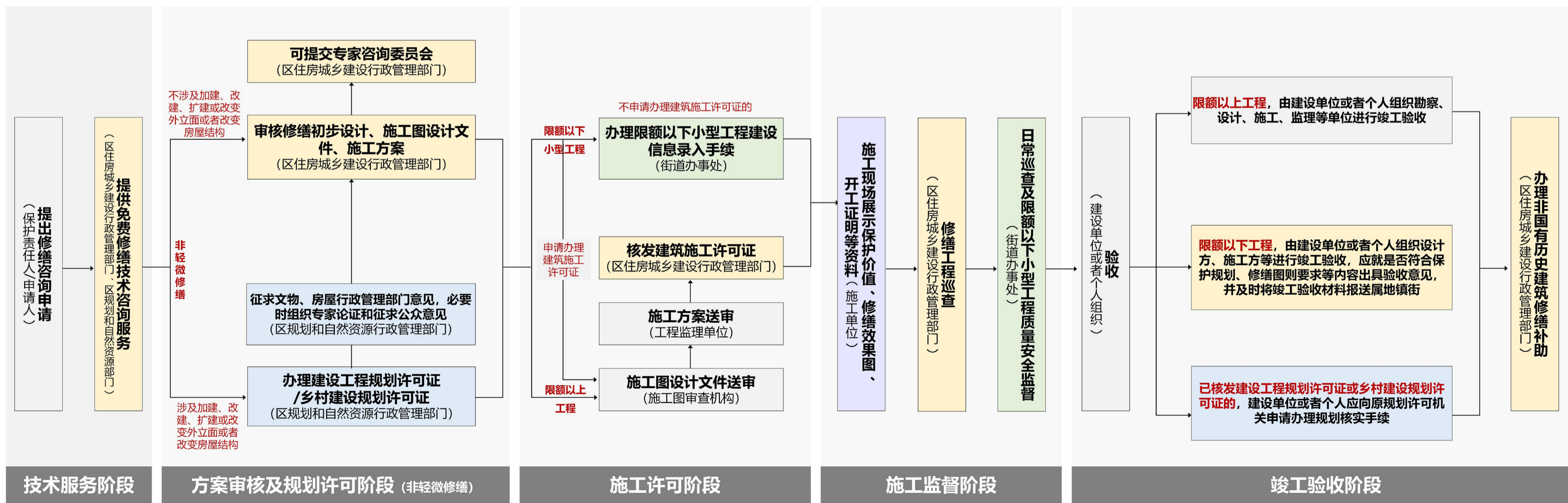
轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和**历史建筑**、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求, **开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。**
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, **保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。**
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

非轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和**历史建筑**、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求, **开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。**
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, **保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。**
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

4.2 越秀区豪贤路 173 号周边历史文化资源表

序号	名称	保护类型	地址
1	古勤勤先生祠	市级文物保护单位	越秀区北京街道仓边路 56 号后座
2	广州图书馆旧址	区登记保护文物保护单位	越秀区大塘街道德政北社区中山四路 42 号
3	仁生里 44 号民居	历史建筑	越秀区北京街道仓边路 56 号后座
4	豪贤路 86 号民居	历史建筑	越秀区北京街道仓边路 56 号后座
5	骑楼街	二类骑楼街	越秀区德政北路
6	骑楼街	三类骑楼街	越秀区豪贤路、仓边路

广州市第八批历史建筑



惠来旅店旧址

保护利用规划图则

广州市规划和自然资源局

2026年05月

简介

惠来旅店旧址建于民国时期，为中西结合风格街屋，外墙粉刷后覆盖原材料，立面蚀花玻璃保留完整，顶上山花起拱，两侧各设一圆柱支承。建筑样式、结构、装饰材料等保留较为完整，外立面风貌整洁统一，具有特定时代特征和地域特色。

目录

1. 建筑概况

- 1.1 基本信息
- 1.2 区位环境
- 1.3 价值认定

2. 保护内容

- 2.1 保护范围
- 2.2 核心价值要素

3. 活化利用指引

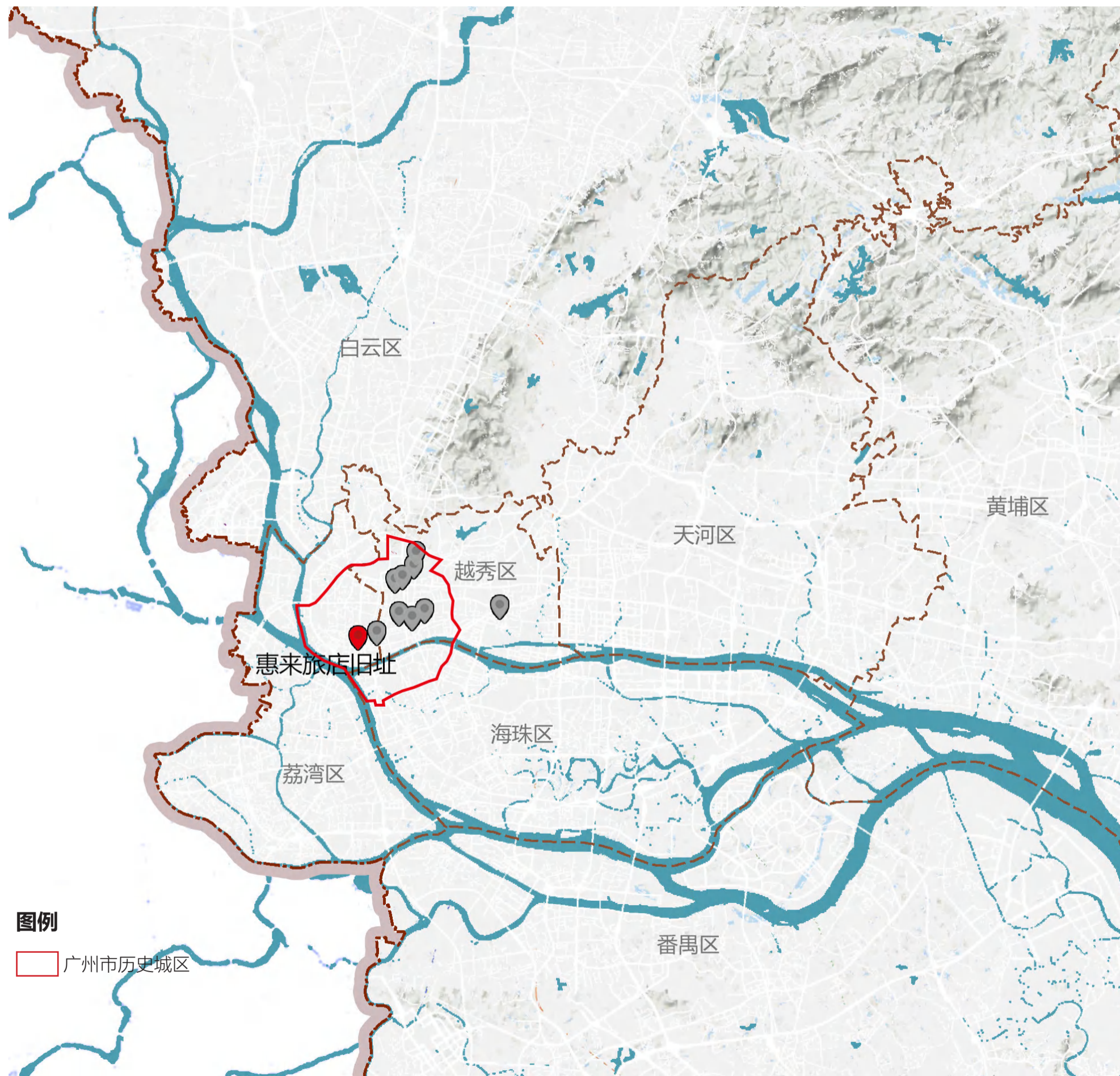
- 3.1 功能指引
- 3.2 保养维护指引
- 3.3 修缮指引
- 3.4 改善指引
- 3.5 抢险加固指引

4. 资料附件

- 4.1 建设修缮工程指引
- 4.2 周边历史文化资源表

1.1 基本信息

名称	惠来旅店旧址	核心保护范围	90 m ²
编号	GZ_08_0009	始建年代	民国时期
公布时间批次	2024年12月30日（第八批）	建筑类型	金融商贸建筑
地址	荔湾区岭南街道梯云东路上陈塘2号	建筑结构	砖混结构



广州市第八批历史建筑分布图

1.2 区位环境



惠来旅店旧址

周边环境航拍



图例

- 惠来旅店旧址
- 文物保护单位
- 历史建筑
- 传统风貌建筑
- 骑楼街
- 古树名木
- 历史水系
- 传统街巷

惠来旅店旧址位于荔湾区岭南街梯云东路，周边历史文化资源丰富，包含和息里7号民居等文物保护单位，和息里36号民居等传统风貌建筑，东侧紧临历史建筑和息里27号民居。

1.3 价值认定

民国时期巴洛克风格的公共建筑

惠来旅店旧址建于民国时期，为中西结合风格街屋，外墙粉刷后覆盖原材料，立面蚀花玻璃保留完整，顶上山花起拱，两侧各设一圆柱支承。二层装饰花纹两侧刻有建造公司落款。建筑样式、结构、装饰材料等保留较为完整，外立面风貌整洁统一，具有一定的艺术价值。



二层装饰花纹及阳刻文字



木质窗扇



屋顶山花、西式柱式、灯影花、檐口装饰

2.1 保护范围



一、保护要求

- 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑主要立面及核心价值要素信息图中所包含的价值要素。
- 核心价值要素材料、构造等不得擅自改变。

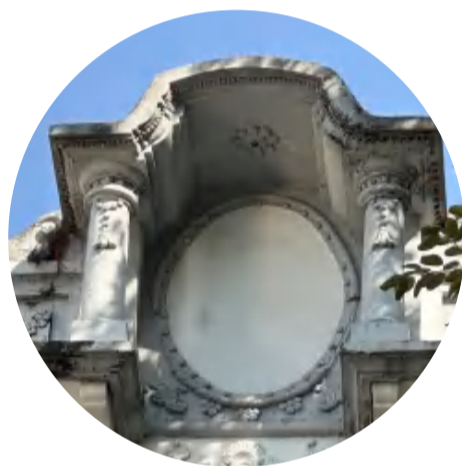
二、禁止使用功能

- 禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。
- 禁止占地违章搭建建筑物、构筑物等违法建设行为。
- 禁止随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。
- 保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。
- 使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。

① 南立面



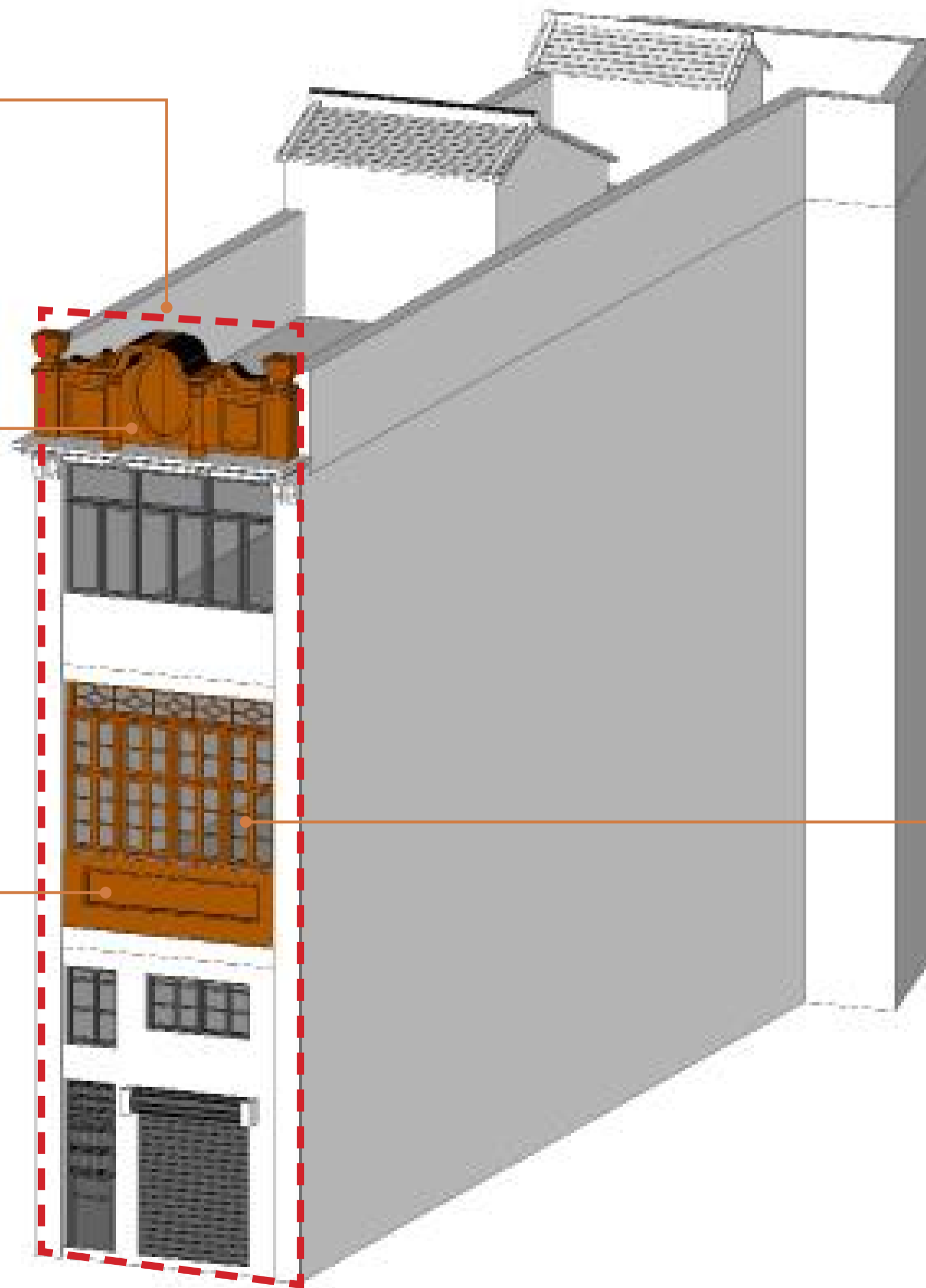
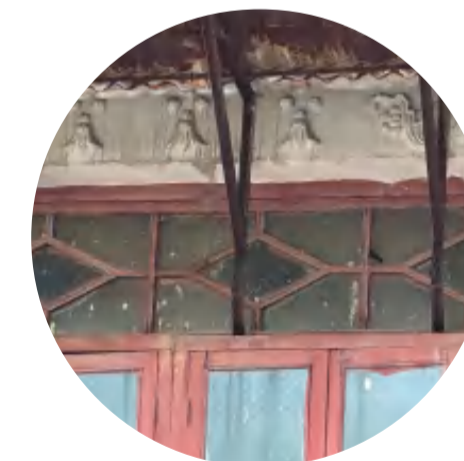
② 屋顶山花、西式柱式、灯影花、檐口装饰



③ 二层装饰花纹及阳刻文字



④ 木质窗扇



2.2 核心价值要素

①. 主要立面



南立面

保护要求

- 不得随意改变立面整体风貌、比例、尺度。
- 修缮或局部改动、须与风貌协调，并遵循可识别和可逆原则，严禁采用瓷砖等不可逆装修材料。
- 原有传统窗扇以修整为主，确实需要替换的门窗应做到风貌协调、风格尽量统一。
- 后加雨棚、后加瓷砖饰面等影响历史建筑风貌的相关构件应逐步整治或拆除。

②. 屋顶山花、西式柱式、灯影花、檐口装饰



材料：灰塑

保护要求

- 保护屋顶山花、西式柱式、灯影花、檐口装饰，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

③. 二层装饰花纹及阳刻文字



材料：灰塑

保护要求

- 保护二层装饰花纹及阳刻文字，优先选用原工艺、原材料修缮。

④. 木质窗扇



材料：木

保护要求

- 保护木质窗扇，优先选用原工艺、原材料修缮。

3.1 功能指引：可对现有居住功能进行品质提升或活化为公寓、商业、餐饮等多种用途



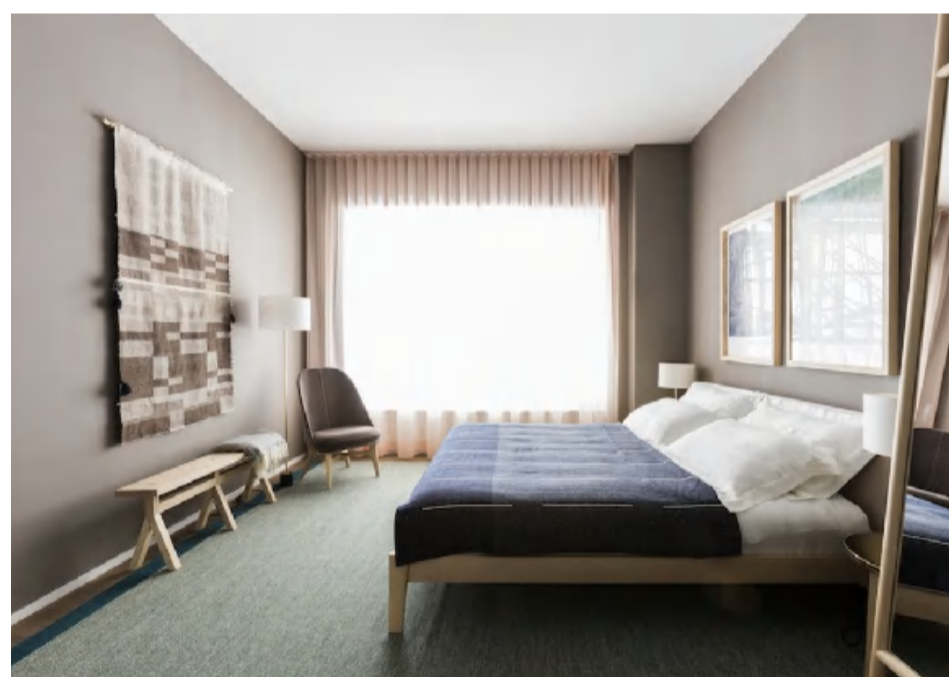
现有居住功能品质提升

- 在保护建筑现状格局的基础上优化居住空间。
- 鼓励在不破坏核心价值要素，保留建筑历史风貌的前提下进行空间品质改善。



休闲商业

- 可开放建筑底层作为沿街商业商铺，可结合书店、手工艺作坊、工艺品售卖等功能，提供产业相关商业配套服务。



公寓

- 结合建筑原本的室内格局，改造成住宿公寓、青年旅社等，提供旅游住宿服务。



餐饮服务

- 结合建筑原本的室内布局，可改造成餐饮服务功能。

参考书籍：

- 广州历史文化名城保护实践案例集 第1辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2022.12.
- 广州历史文化名城保护实践案例集 第2辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2024.12.
- 历史文化保护与传承示范案例 第1辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2021.10.
- 历史文化保护与传承示范案例 第2辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2023.09.

3.2 保养维护指引：可对建筑定期开展检查、保养维护

维护清洁卫生

清扫屋面、清洁建筑构件等。

维护防灾设施

维护配置必要的消防器具、消防设施等。

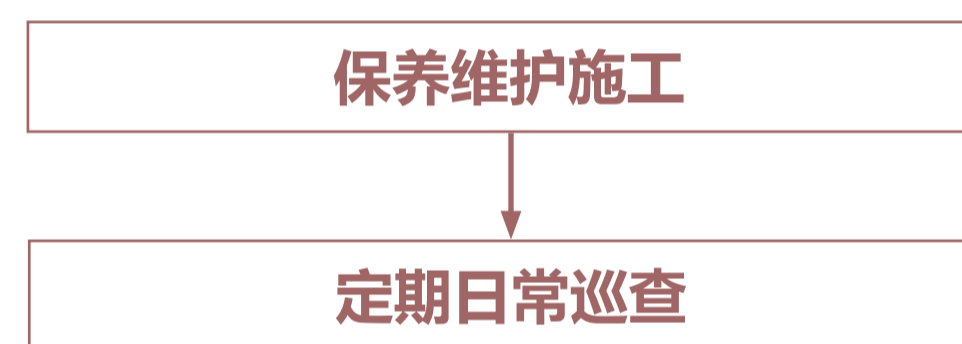
防渗防潮

进行屋面、墙面、地面等的零星修补、除草；修补和疏通排水通道；修补泛水和散水；修补门窗等。

维护结构构件

进行构件的白蚁查杀、零星修补等。

保养维护技术流程指引



保护责任人按照实际施工内容填写《历史建筑保养维护工程记录表》，自行开展保养维护施工并于完工后提交主管部门备案。

主管部门应在定期日常巡查工作中安排保养维护工程的抽查验收。按照已备案的申请表、记录表，对保养维护工程进行抽查，确保申请内容与施工内容一致，且符合保养维护工程的相关要求。

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑立面修缮指引

惠来旅店旧址立面修缮效果应符合保护要求；应拆除加建雨棚、首层后加饰面部分；立面窗框应统一色彩，且符合历史风貌特征；防盗网应放于室内或采用深色材质。

建筑核心价值要素构件修缮指引

屋顶山花 & 西式柱式 & 灯影花 & 檐口装饰	 剥落 整块构件区域尽量选用相近色彩批荡修补	 构件缺失或残损 原样式重做或修补构件，外表批荡与整体协调	 后加饰面 人工凿除后期添加饰面层，清理表面
二层装饰花纹及 阳刻文字	 构件缺失、残损 原样式、工艺替换残损部位构件	 构件缺失、缺损 原样式、颜色替换缺损部位构件	
木质窗扇	 油漆剥落或后加饰面 防腐防虫处理，刮腻子找平，重新刷饰	 窗框局部残损 柚木粘接填补，防腐防虫，重新上漆	 整体残损、缺失、封堵 原样式、色彩重做或新制相近样式色彩铝合金窗框

图例
破坏类型
修缮措施

不同建筑构件及材质修缮工法可查阅《广州市历史建筑修缮图则》

建筑结构加固指引

1. 当建筑结构问题超出日常维护范畴，则应由有资质的房屋安全鉴定机构对建筑进行检查鉴定，并根据结果，依照历史建筑的修缮原则，由有经验的相关专业人员或单位进行设计和施工。

当符合下列情况之一时，应对历史建筑结构进行结构检查鉴定：

- 1) 需要改动结构、改变使用功能或增加荷载时；
- 2) 在使用中或日常检查时发现结构异常或老化严重，对建筑结构安全性、可靠性有怀疑时；
- 3) 设计单位认为有其他需要时。

2. 加固原则

2.1. 结构属于价值要素：

- 1) 应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；
- 2) 应以加固为主要修缮方式，加固修缮不可破坏原结构，且后加构件应与原物有所区别；
- 3) 结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；
- 4) 当原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

2.2. 结构不属于价值要素：

有条件情况下建议保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

结构可能出现的问题及修缮措施：

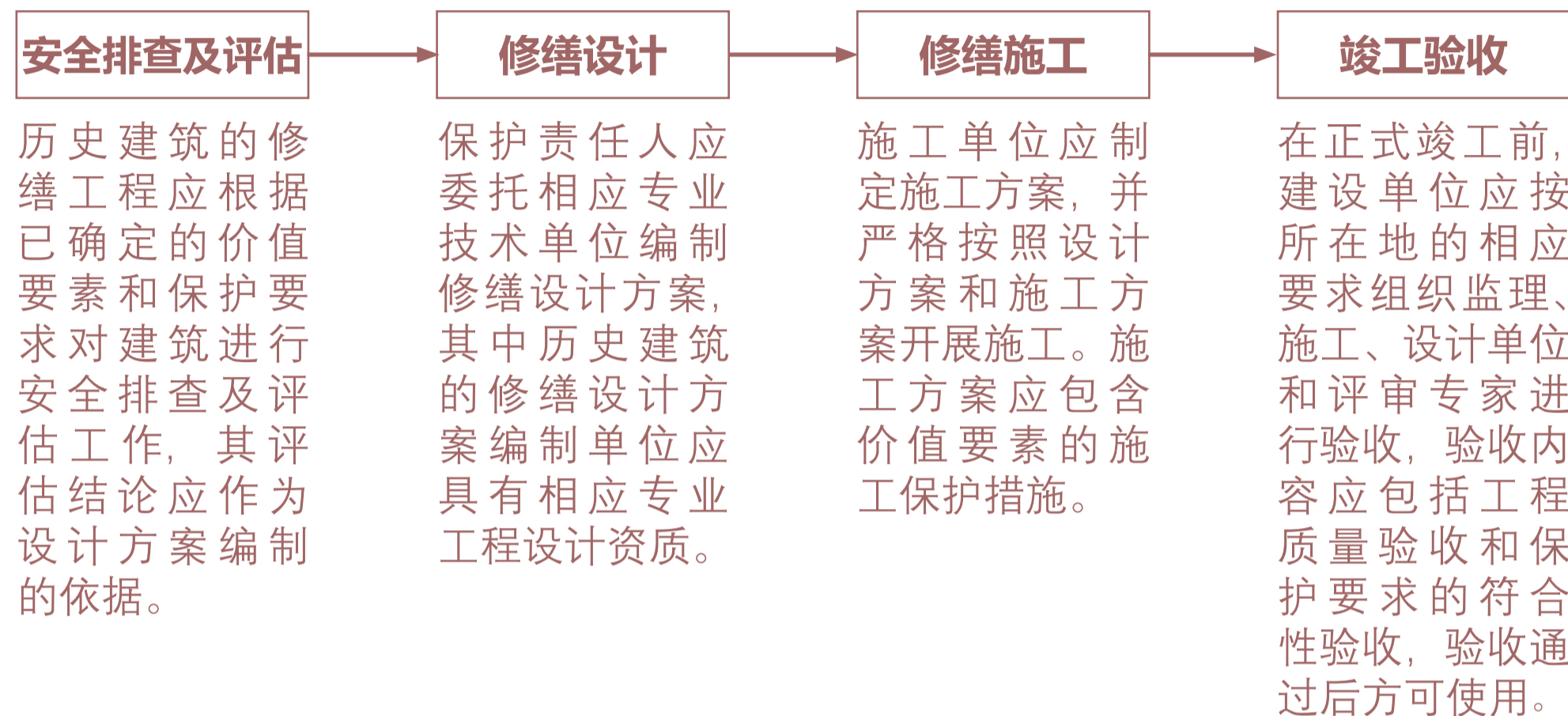
钢筋混凝土	 裂缝、露筋锈蚀 外粘型钢加固法	 倾斜 整体拆换法	 渗漏、腐蚀 增大截面加固法
-------	---	--	---

图例
破坏类型
修缮措施

可结合具体问题查阅《历史建筑修缮与加固技术标准》《广州市历史建筑结构安全与加固指引》

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

修缮技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

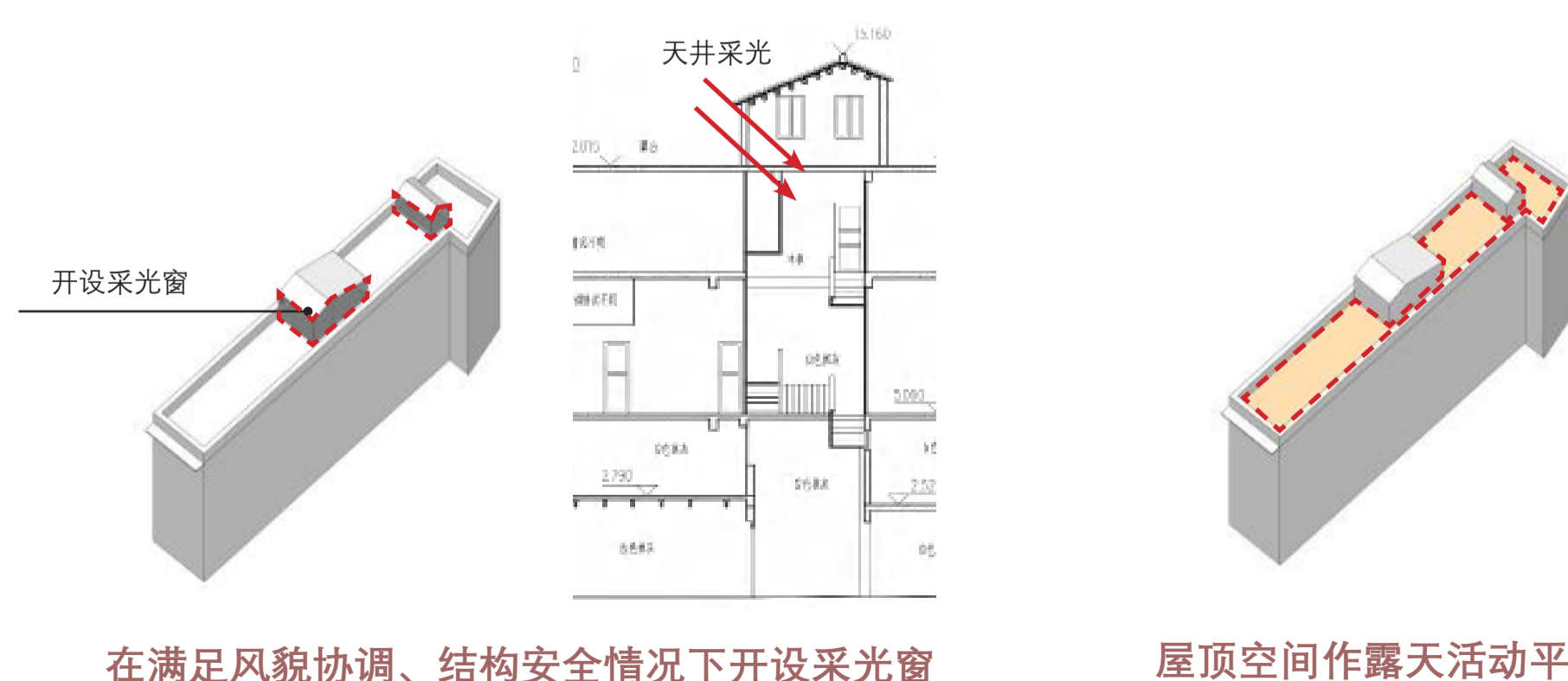
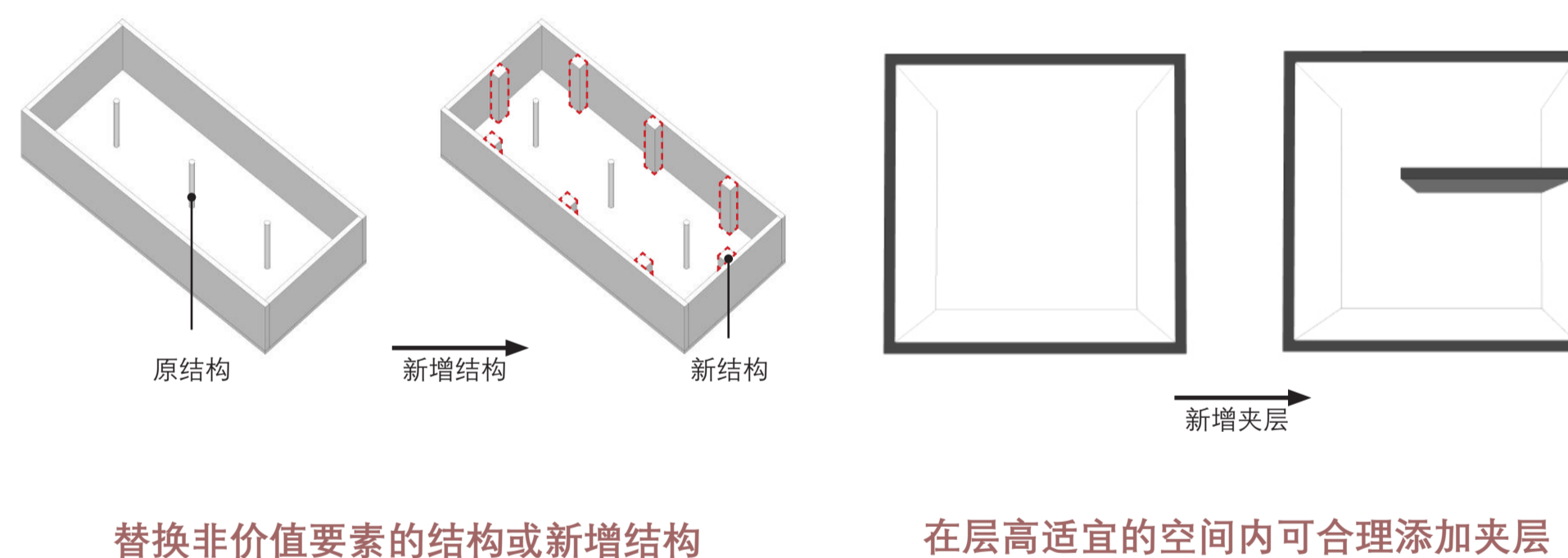
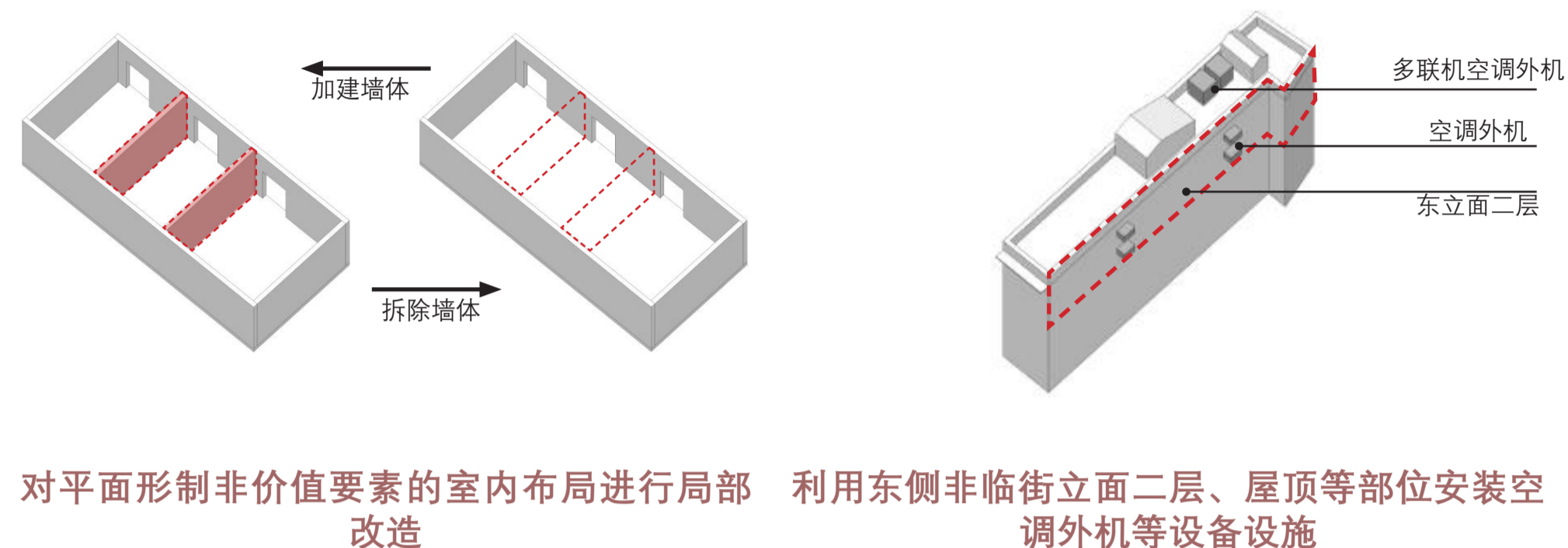
- **修缮工程** 对于价值要素存在安全隐患、建筑有损毁危险或经抢险加固尚未全面修缮的历史建筑，保护责任人应向主管部门申请进行修缮维护，延续其价值。

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

- **第八条** 修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，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，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。
- **第九条** 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案，报区住房城乡建设部门审核。

详细流程指引参见资料附件 4.1 建设修缮工程指引

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能问题使用性能问题进行改善



3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善

参考案例



改造前立面



改造后屋顶



改造后屋顶



室内采光井



改造后立面

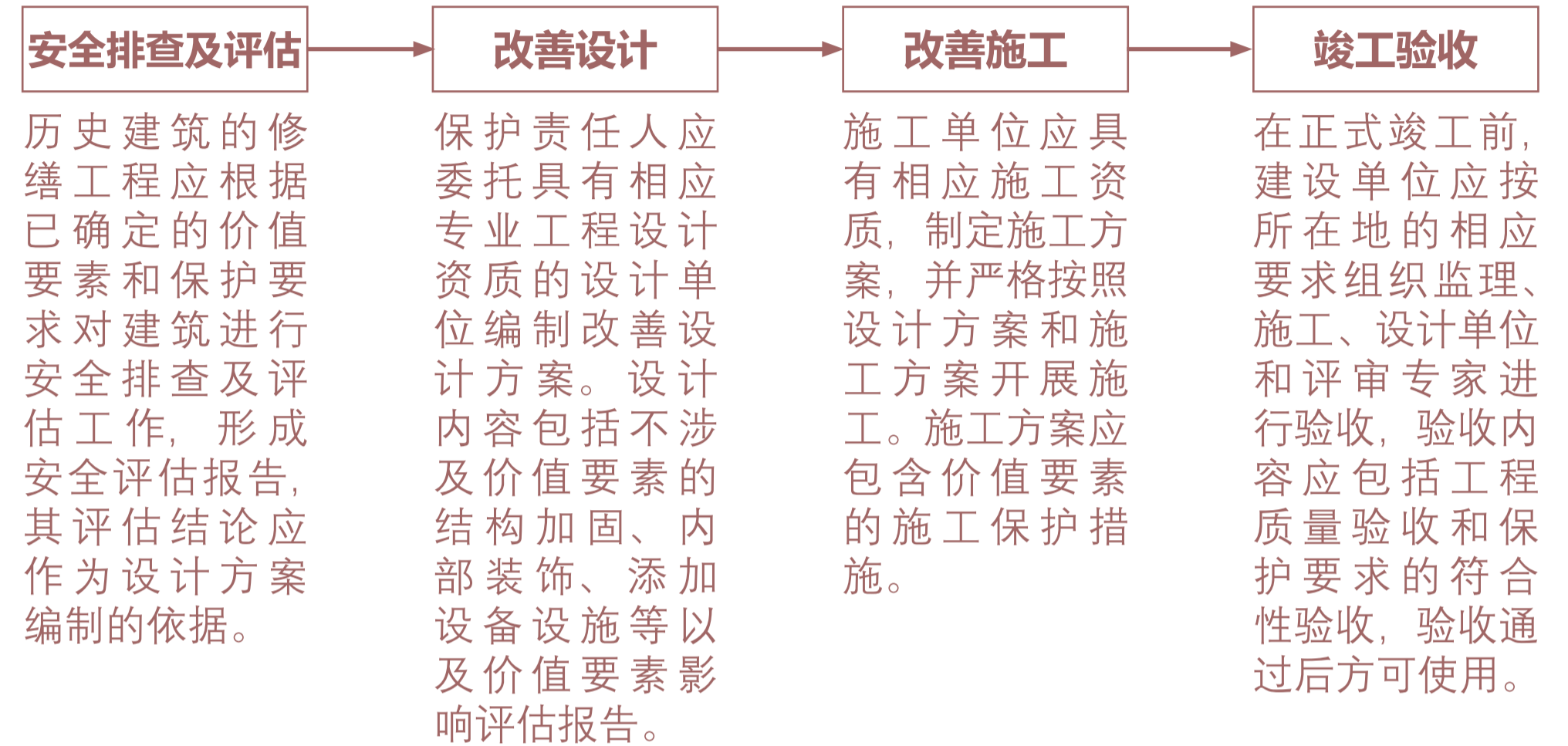


室内空间

保留修复青砖墙面，底层活化为咖啡业态，仅保留第三层的房间作为对内使用，并在原本平屋顶上新建一个坡顶的轻钢结构框架作为楼梯间及屋顶活动平台。

保留原坡屋顶并加固原有木结构，开设顶部天窗，提升屋内采光效果。

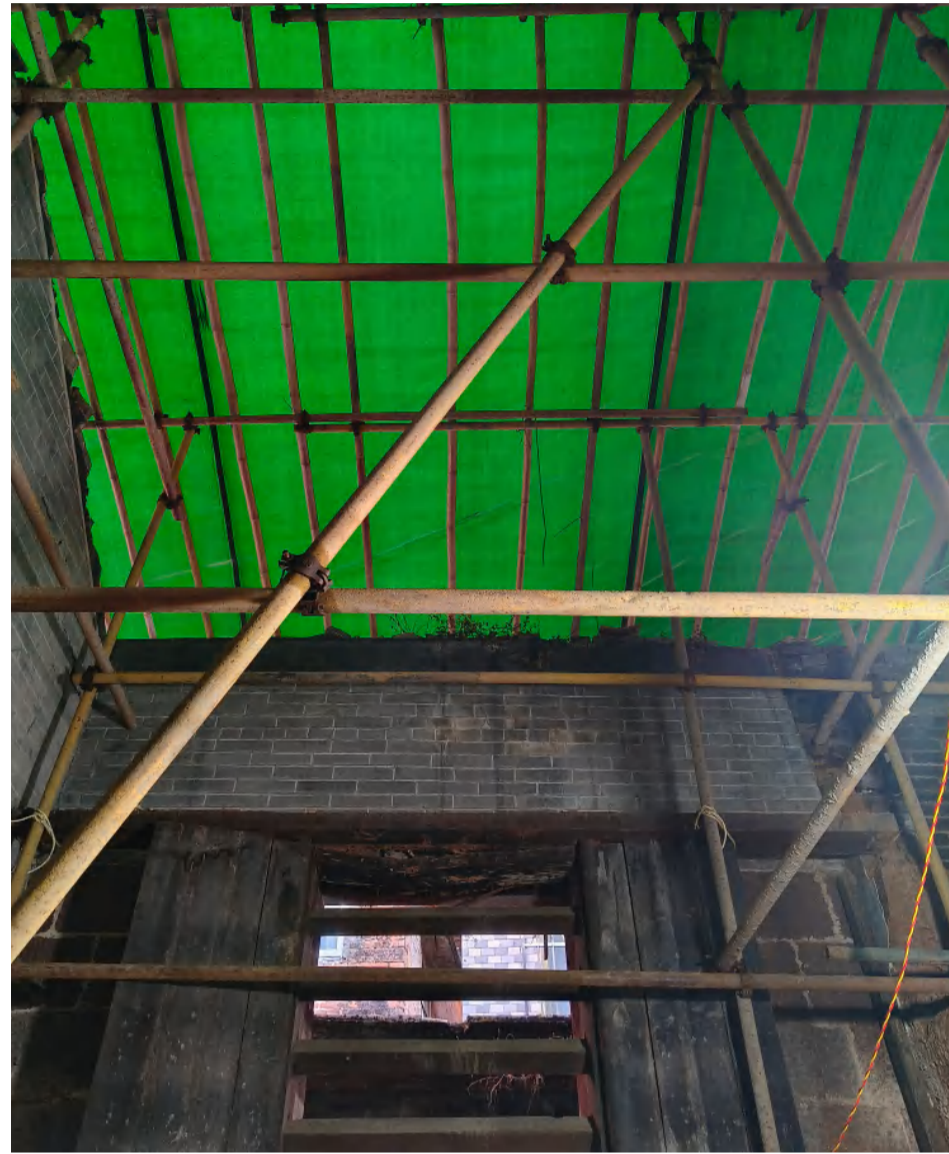
改善技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 由于合理利用需要，且工程措施不涉及价值要素的，保护责任人可向主管部门申请进行历史建筑的改善，提升其结构安全和性能使用。

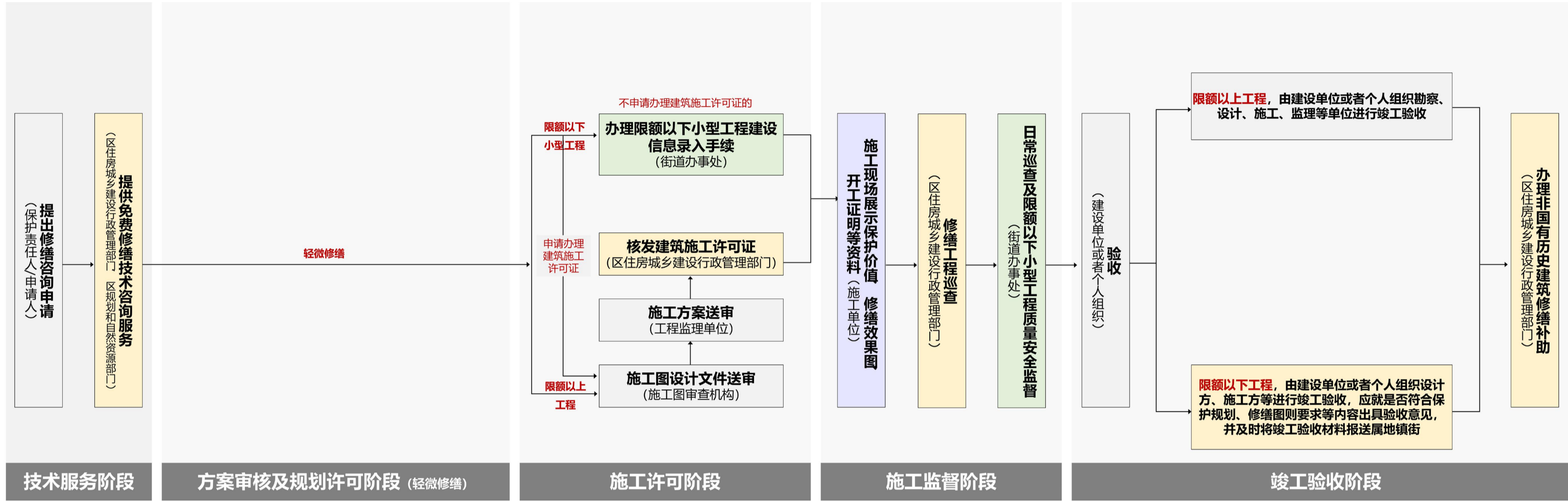
3.5 抢险加固指引：仅限于主体结构或价值要素出现断裂等危险或鉴定为危房的情况下



其工程范围仅限于采用可逆的临时性支撑对危险部位进行保护性支顶，不得进行大规模的拆解，保证房屋危险部位不至于坍塌后形成更大的破坏。对价值要素的临时性支撑应注意对该部位构件的防护。

4.1 建设修缮工程指引

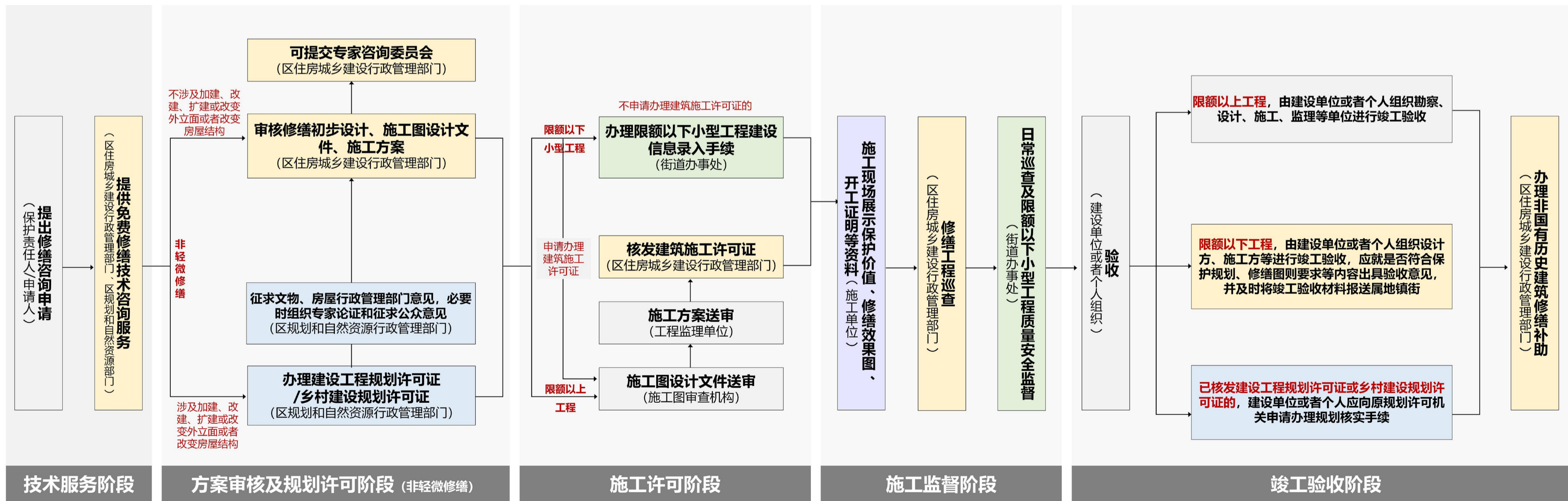
轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

非轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

4.2 惠来旅店旧址周边历史文化资源表

序号	名称	保护类型	地址
1	和息里 7 号民居	区登记保护文物保护单位	荔湾区岭南街道和平社区梯云路和息里 7 号
2	迪吉大押旧址	区登记保护文物保护单位	荔湾区岭南街道联庆社区梯云东路 105 号、107 号、109 号
3	广安钱庄旧址	市级文物保护单位	荔湾区梯云东路 188 号
4	和息里 27 号民居	历史建筑	荔湾区和息里 27 号
5	和平西路 50、50-1、50-2、50-3、50-5、50-6、50-7 号民居	历史建筑	荔湾区和平西路 50、50-1、50-2、50-3、50-5、50-6、50-7 号
6	和平中路 114 号民居	历史建筑	荔湾区和平中路 114 号
7	富国茶楼旧址	历史建筑	荔湾区十八甫南路 65 号
8	永春园旧址	历史建筑	荔湾区陈塘南 9、11 号
9	和息里 3 号民居	传统风貌建筑	荔湾区岭南街道珠玑路和息里 3 号
10	和息里 32 号民居	传统风貌建筑	荔湾区岭南街道珠玑路和息里 32 号
11	和息里 36 号民居	传统风貌建筑	荔湾区岭南街道珠玑路和息里 36 号
12	和平西路 31、33 号	传统风貌建筑	荔湾区岭南街道和平西路 31、33 号
13	和平西路 59 号	传统风貌建筑	荔湾区岭南街道和平西路 59 号
14	和平西路 63 号	传统风貌建筑	荔湾区岭南街道和平西路 63 号
15	和平西路 67 号	传统风貌建筑	荔湾区岭南街道和平西路 67 号
16	和平西路 69 号	传统风貌建筑	荔湾区岭南街道和平西路 69 号
17	和平西路 75 号	传统风貌建筑	荔湾区岭南街道和平西路 75 号
18	和平西路 79 号	传统风貌建筑	荔湾区岭南街道和平西路 79 号
19	清平路 127、129 号	传统风貌建筑	荔湾区华林街道清平路 127、129 号
20	和息里	传统街巷	荔湾区和息里
21	贤思东	传统街巷	荔湾区贤思东
22	贤思西	传统街巷	荔湾区贤思西
23	永盛里	传统街巷	荔湾区永盛里
24	菜栏横街	传统街巷	荔湾区菜栏横街

广州市第八批历史建筑



洗基西 27、27-1 号民居

保护利用规划图则

广州市规划和自然资源局

2026 年 05 月

简介

冼基西 27、27-1 号民居建于民国时期，为近现代砖混结构二层联排住宅。外墙以清水红砖砌筑，花岗岩墙基、石门框、木框玻璃窗、铁艺窗花、西式山花及陶制落水管等建筑构件保存较为完整，施工工艺考究。外立面风貌统一，是民国时期岭南风格联排住宅的代表性建筑之一。

目录

1. 建筑概况

- 1.1 基本信息
- 1.2 区位环境
- 1.3 价值认定

2. 保护内容

- 2.1 保护范围
- 2.2 核心价值要素

3. 活化利用指引

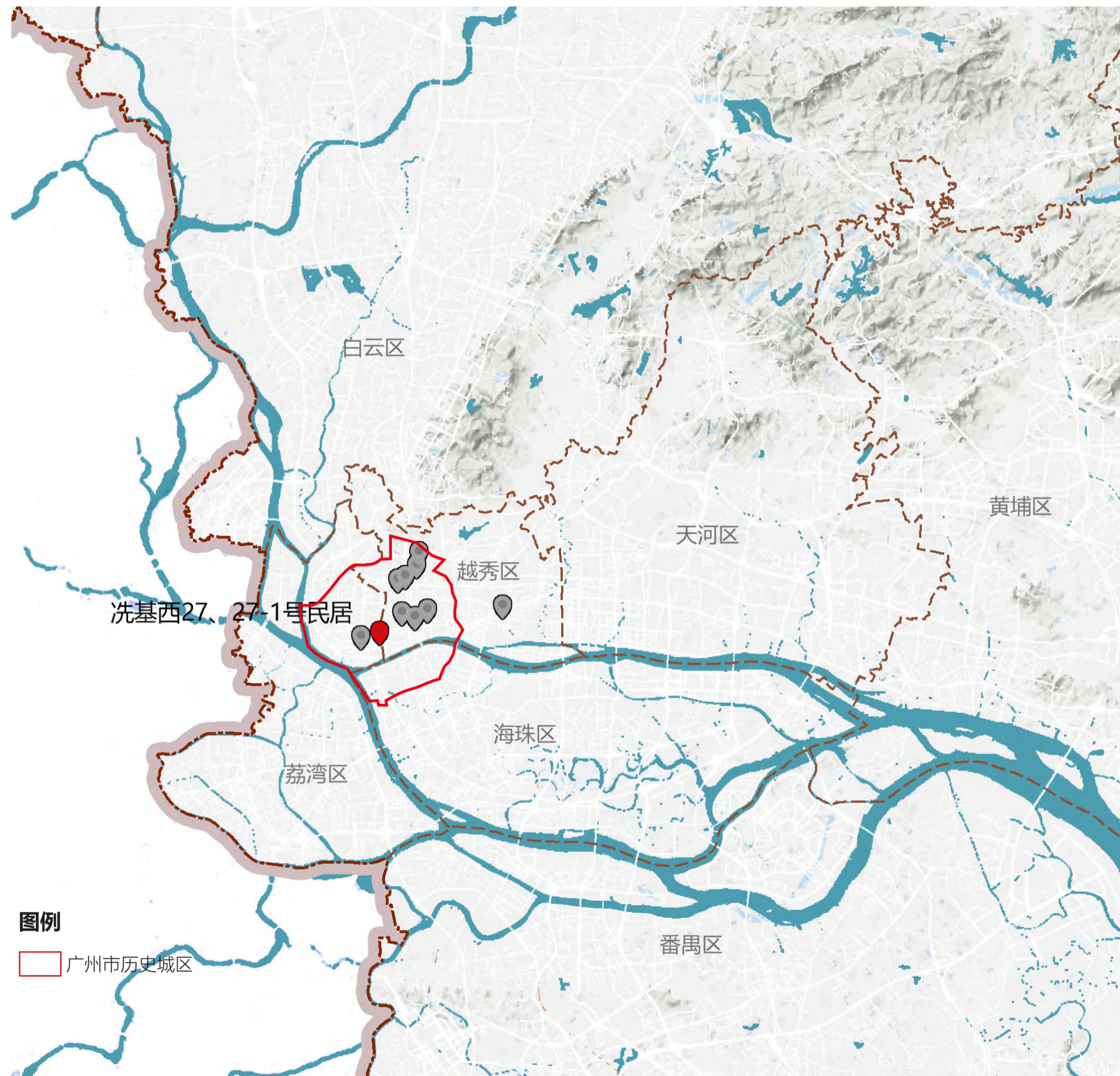
- 3.1 功能指引
- 3.2 保养维护指引
- 3.3 修缮指引
- 3.4 改善指引
- 3.5 抢险加固指引

4. 资料附件

- 4.1 建设修缮工程指引
- 4.2 周边历史文化资源表

1.1 基本信息

名称	洗基西 27、27-1 号民居	核心保护范围	247 m ²
编号	GZ_08_0010	始建年代	民国时期
公布时间批次	2024 年 12 月 30 日 (第八批)	建筑类型	近现代住宅
地址	荔湾区岭南街道十八甫南路洗基西 27、27-1 号	建筑结构	砖混结构



广州市第八批历史建筑分布图

1.2 区位环境



洗基西 27、27-1 号民居位于和平中历史文化街区建设控制地带洗基西社区内，入口处为麻石铺设的传统街巷，周边历史文化资源丰富，包含洗基西 30 号之一、之二民居等文物保护单位，洗基西 18、20 号民居等历史建筑，和平中路 131 号等传统风貌建筑。

- 图例
- ▨ 洗基西 27、27-1 号民居
 - 文物保护单位
 - 历史建筑
 - 传统风貌建筑
 - 骑楼街
 - 古树名木
 - 历史水系
 - 传统街巷

1.3 价值认定

民国时期岭南风格特征的住宅建筑

冼基西 27、27-1 号民居建于民国时期，为中西结合风格近现代联排住宅，砖混结构二层建筑。外墙以清水红砖砌筑，花岗岩墙基、石门框、木框玻璃窗、铁艺窗花、西式山花，陶制落水管仍保留。建筑主立面有围墙及前庭院。建筑样式、结构、装饰材料等保留较为完整，施工工艺考究，为民国时期岭南风格特征的住宅建筑。



镂空栏杆



麻石门套及趟栊门

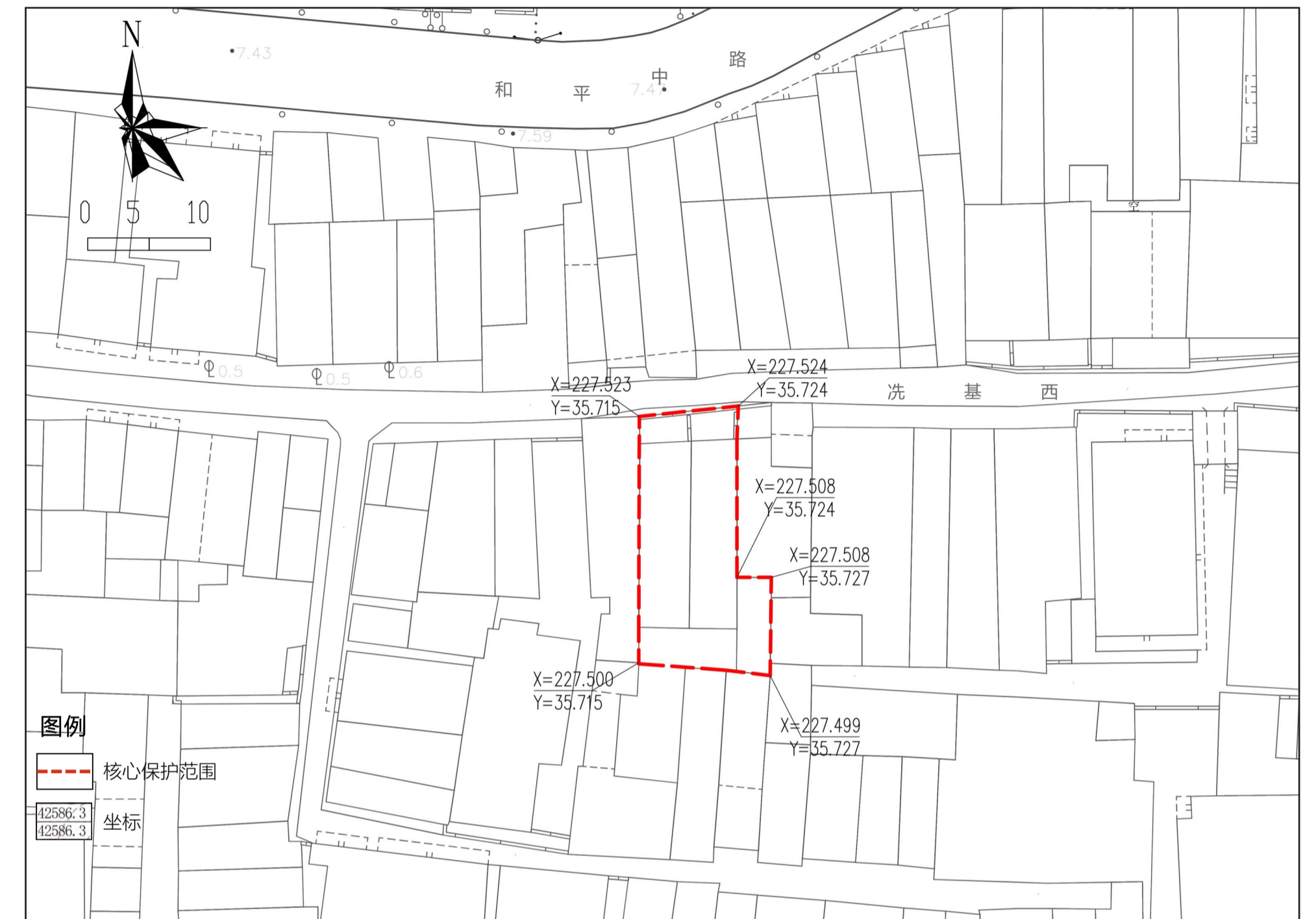


趟栊门



铁艺花窗

2.1 保护范围



一、保护要求

- 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑主要立面及核心价值要素信息图中所包含的价值要素。
- 核心价值要素材料、构造等不得擅自改变。

二、禁止使用功能

- 禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。
- 禁止占地违章搭建建筑物、构筑物等违法建设行为。
- 禁止随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。
- 保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。
- 使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。

2.2 核心价值要素

核心价值要素

① 北立面



② 清水红砖墙



③ 麻石门套



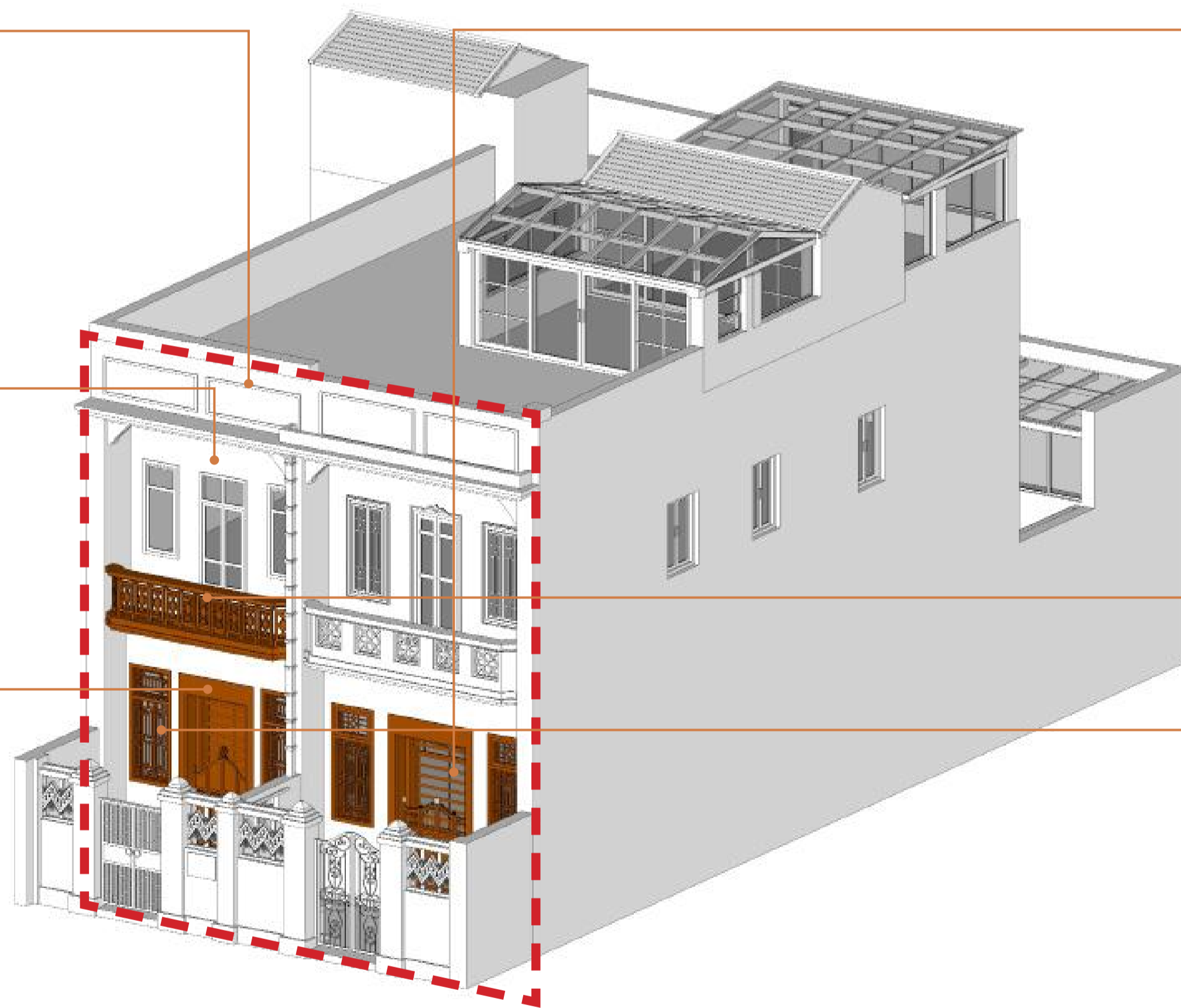
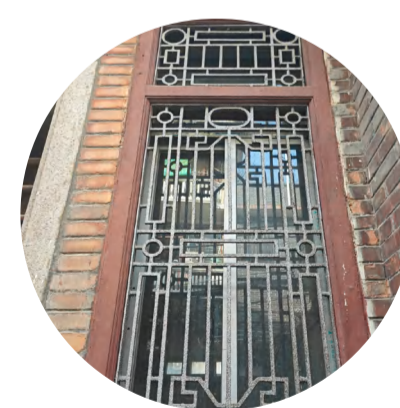
④ 趟栳门三件套



⑤ 镂空栏杆



⑥ 铁艺花窗



2.2 核心价值要素

①. 主要立面



北立面

保护要求

- 不得随意改变立面整体风貌、比例、尺度。
- 修缮或局部改动须遵循可识别和可逆原则，严禁采用瓷砖、油漆等不可逆装修材料。
- 后加雨棚、空调外机支架、违建等影响历史建筑风貌的相关构件或构筑物应逐步整治或拆除。

②. 清水红砖墙



材料：清水红砖

保护要求

- 保护清水红砖墙，优先选用原工艺、原材料修缮。
- 修缮或局部改动须遵循可识别和可逆原则，严禁采用瓷砖、油漆等不可逆装修材料。

2.2 核心价值要素

③. 麻石门套



材料：麻石

保护要求

- 保护麻石门套，优先选用原工艺、原材料修缮。

④. 趟栊门三件套



材料：木

保护要求

- 保护趟栊门三件套，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

⑤. 镂空栏杆



材料：预制混凝土

保护要求

- 保护镂空栏杆，优先选用原工艺、原材料修缮。

⑥. 铁艺花窗



材料：铸铁

保护要求

- 保护铁艺花窗，优先选用原工艺、原材料修缮。

3.1 功能指引：可活化为创意办公，室内展览，商业等多种功能用途



创意办公

- 在保护建筑现状格局的基础上优化办公体验。
- 鼓励采取定时开放、预约开放、挂牌介绍说明等多种形式对公众开放，充分彰显历史建筑的特色价值。



休闲商业

- 可结合院落空间设置功能，例如书店、手工艺作坊、工艺品售卖、精品民宿等。



室内展览

- 结合建筑原本的室内布局，可改造成临时展厅。



公寓

- 结合建筑原本的室内格局，改造成住宿公寓、青年旅社等，提供旅游住宿服务。

参考书籍：

- 广州历史文化名城保护实践案例集 第1辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2022.12.
- 广州历史文化名城保护实践案例集 第2辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2024.12.
- 历史文化保护与传承示范案例 第1辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2021.10.
- 历史文化保护与传承示范案例 第2辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2023.09.

3.2 保养维护指引：可对建筑定期开展检查、保养维护

维护清洁卫生

清扫屋面、清洁建筑构件等。

维护防灾设施

维护配置必要的消防器具、消防设施等。

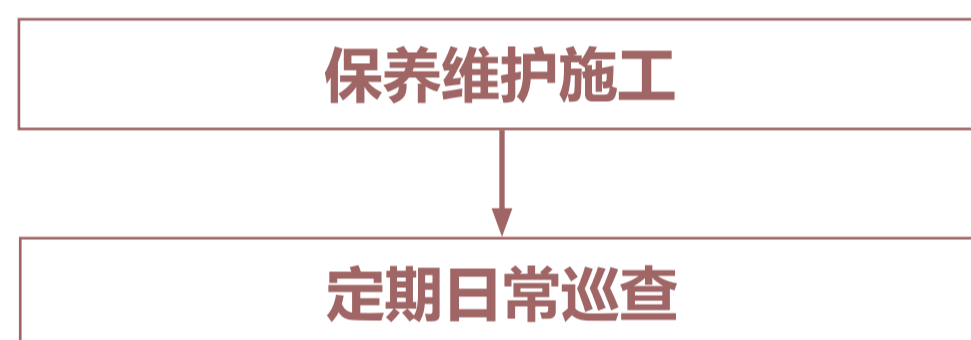
防渗防潮

进行屋面、墙面、地面等的零星修补、除草；修补和疏通排水通道；修补泛水和散水；修补门窗等。

维护结构构件

进行构件的白蚁查杀、零星修补等。

保养维护技术流程指引



保护责任人按照实际施工内容填写《历史建筑保养维护工程记录表》，自行开展保养维护施工并于完工后提交主管部门备案。

主管部门应在定期日常巡查工作中安排保养维护工程的抽查验收。按照已备案的申请表、记录表，对保养维护工程进行抽查，确保申请内容与施工内容一致，且符合保养维护工程的相关要求。

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑立面修缮指引

洗基西 27、27-1 号民居建筑立面修缮效果应符合保护要求；立面窗框应统一色彩，且符合历史风貌特征；防盗网应放于室内或采用深色铝合金材质。

建筑核心价值要素构件修缮指引

清水红砖墙	 构件缺失、缺损 凿除劣质部位，填补，修整外形	 局部开裂 安装灌封底座，注射粘结剂，敲除底座，磨平	 风化侵蚀 清理砖面，填补灰缝，表面清理	 墙体倾斜 排除隐患，安装矫正支架，处理裂缝，拆卸支架
麻石门套	 构件残损 原样式修补麻石残损部位，表面清理	 后加饰面 人工凿除后期添加饰面层，清理表面		
趟栊门	 油漆剥落或后加饰面 防腐防虫处理，刮腻子找平，重新刷饰	 构件残损 榫木粘接填补，防腐防虫，重新上漆		
镂空栏杆 & 铁艺花窗	 不当加建 临时加固需要保护的部位，结构分离，拆除加建	 构件缺失、缺损 原样式、颜色替换缺损部位构件	 构件替换 参考原样式、色彩新做镂空栏杆	

图例

破坏类型 (实线框)

修缮措施 (虚线框)

不同建筑构件及材质修缮工法可查阅《广州市历史建筑修缮图则》

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑结构加固指引

1. 当建筑结构问题超出日常维护范畴，则应由有资质的房屋安全鉴定机构对建筑进行检查鉴定，并根据结果，依照历史建筑的修缮原则，由有经验的相关专业人员或单位进行设计和施工。

当符合下列情况之一时，应对历史建筑结构进行结构检查鉴定：

- 1) 需要改动结构、改变使用功能或增加荷载时；
- 2) 在使用中或日常检查时发现结构异常或老化严重，对建筑结构安全性、可靠性有怀疑时；
- 3) 设计单位认为有其他需要时。

2. 加固原则

2.1. 结构属于价值要素：

- 1) 应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；
- 2) 应以加固为主要修缮方式，加固修缮不可破坏原结构，且后加构件应与原物有所区别；
- 3) 结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；
- 4) 当原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

2.2. 结构不属于价值要素：

有条件情况下建议保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

结构可能出现的问题及修缮措施：

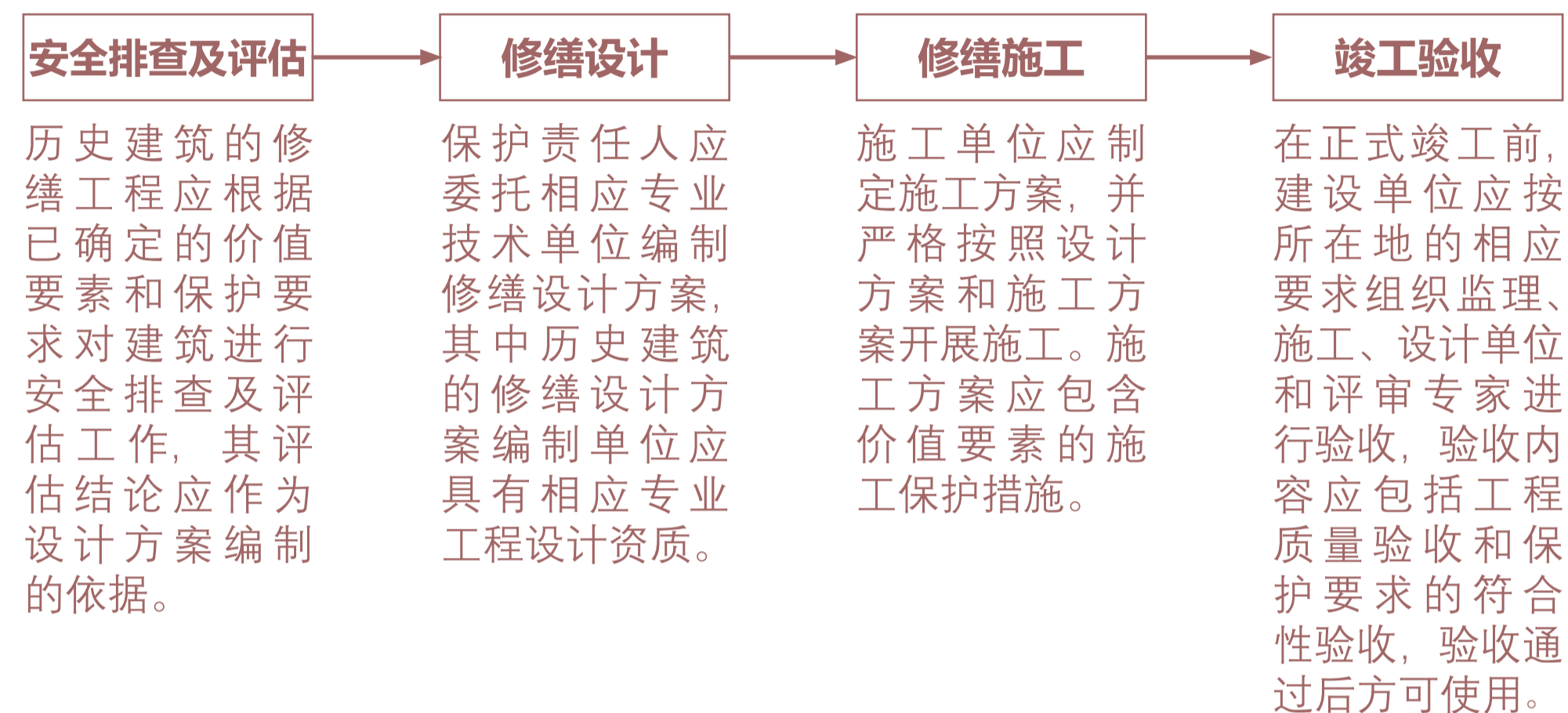
钢筋混凝土			
	裂缝、露筋锈蚀 外粘型钢加固法	倾斜 整体拆换法	渗漏、腐蚀 增大截面加固法

图例

破坏类型
修缮措施

可结合具体问题查阅《历史建筑修缮与加固技术标准》《广州市历史建筑结构安全与加固指引》

修缮技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 对于价值要素存在安全隐患、建筑有损毁危险或经抢险加固尚未全面修缮的历史建筑，保护责任人应向主管部门申请进行修缮维护，延续其价值。

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

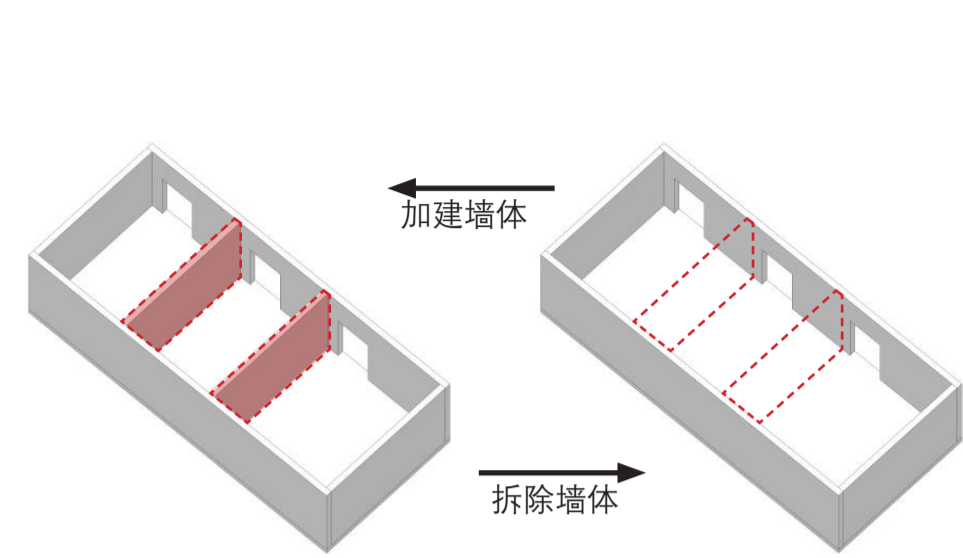
- **第八条** 修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，不改变四至关系，且不减少相邻建筑原有建筑间距的前提下，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。
- **第九条** 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案，报区住房城乡建设部门审核。

《广州市历史建筑修缮补助办法》

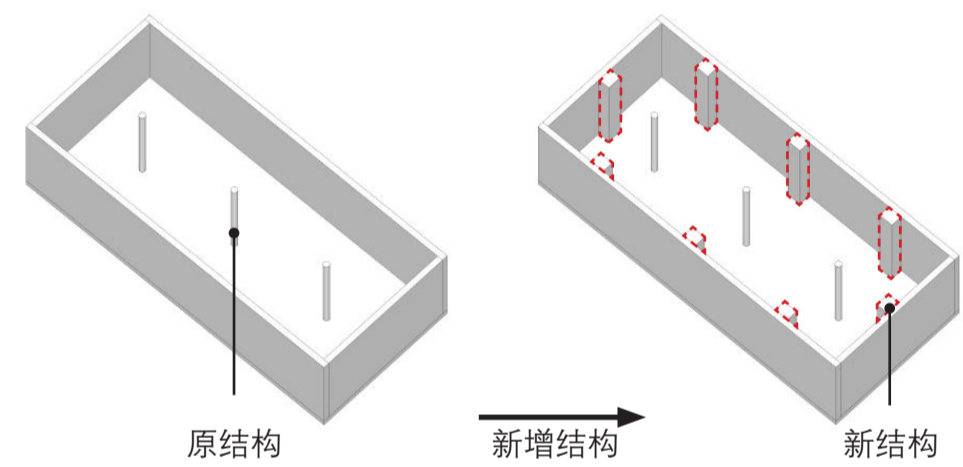
- **第五条** 非国有历史建筑保护责任人可按照本办法要求申请修缮补助。
- **第七条** 修缮工程补助按照钢筋混凝土框架结构、钢结构 1000 元 / 平方米，木结构、砖木结构、砖混结构 1500 元 / 平方米予以发放。修缮工程补助最高不超过 100 万元 / 处 / 次。

详细流程指引参见资料附件 4.1 建设修缮工程指引

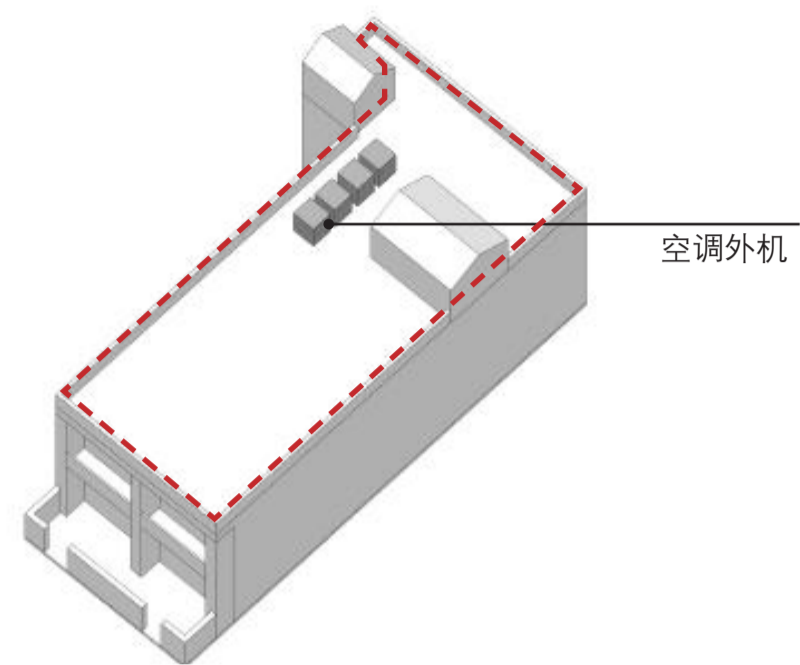
3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善



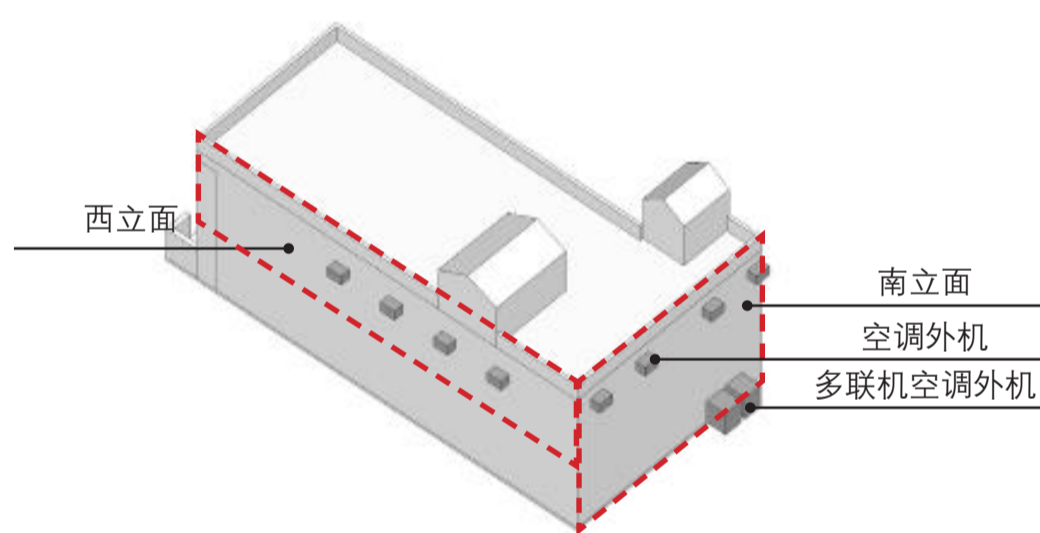
对平面形制非价值要素的室内布局进行局部改造



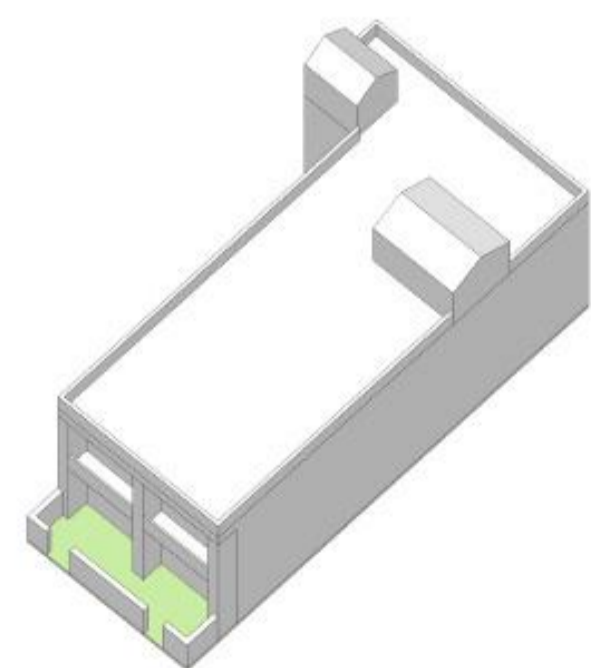
替换非价值要素的结构或新增结构



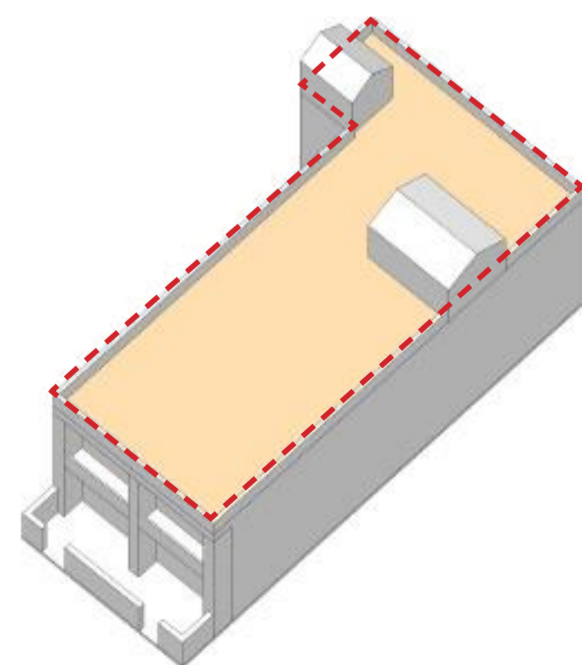
利用屋顶等部位安装空调外机等设备设施



利用西侧二层、南侧非临街立面等部位安装空调外机等设备设施



历史建筑环境改造



利用屋顶空间作露天活动平台

参考案例

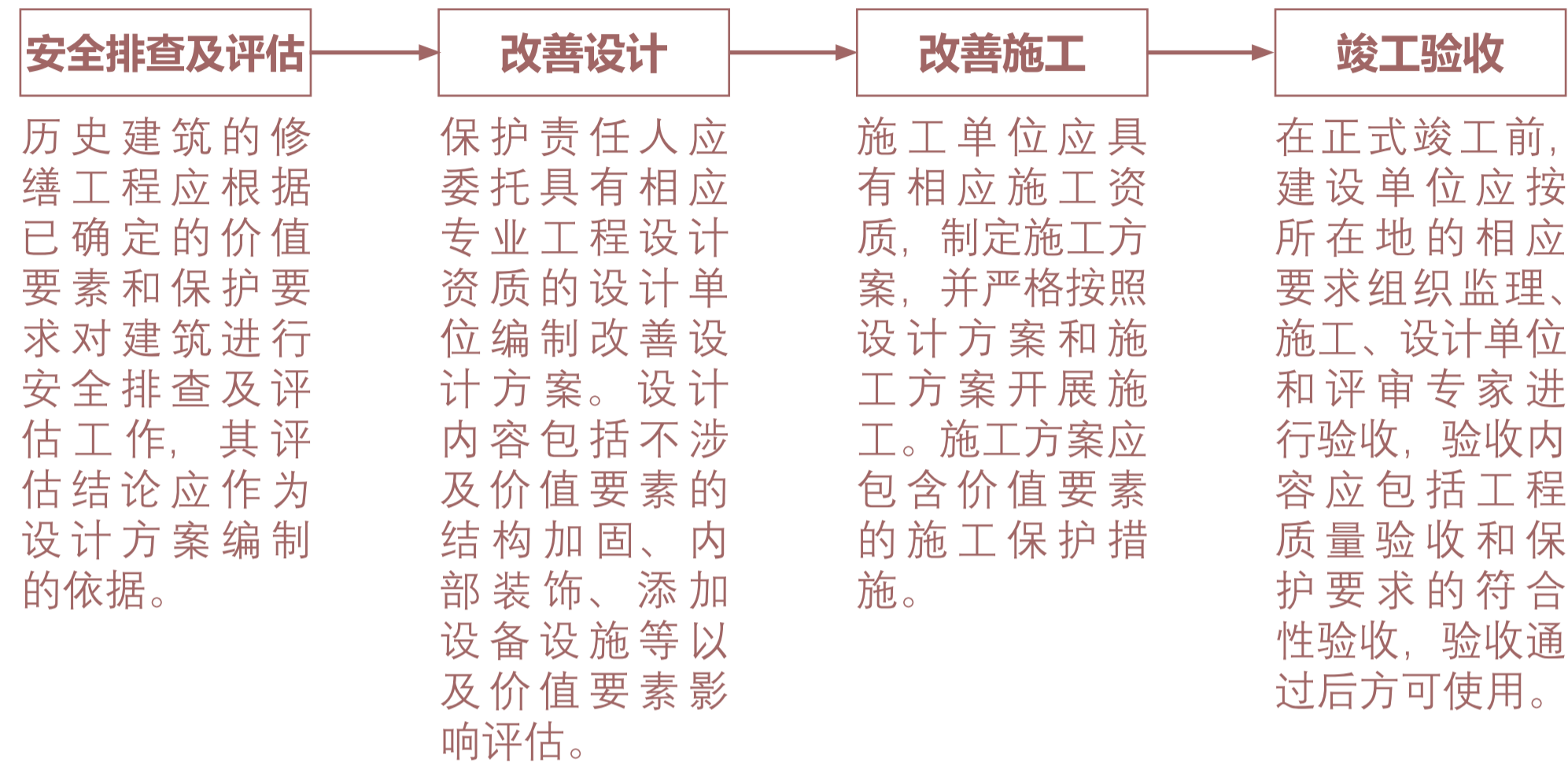


保留修复青砖墙面，底层活化为咖啡业态，仅保留第三层的房间作为对内使用，并在原本平屋顶上新建一个坡顶的轻钢结构框架作为楼梯间及屋顶活动平台。

保护立面原红砖墙体，以最轻的介入方式对外立面进行修缮。充分利用院落空间打造休憩花园。室内进行结构加固。

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善

改善技术流程指引

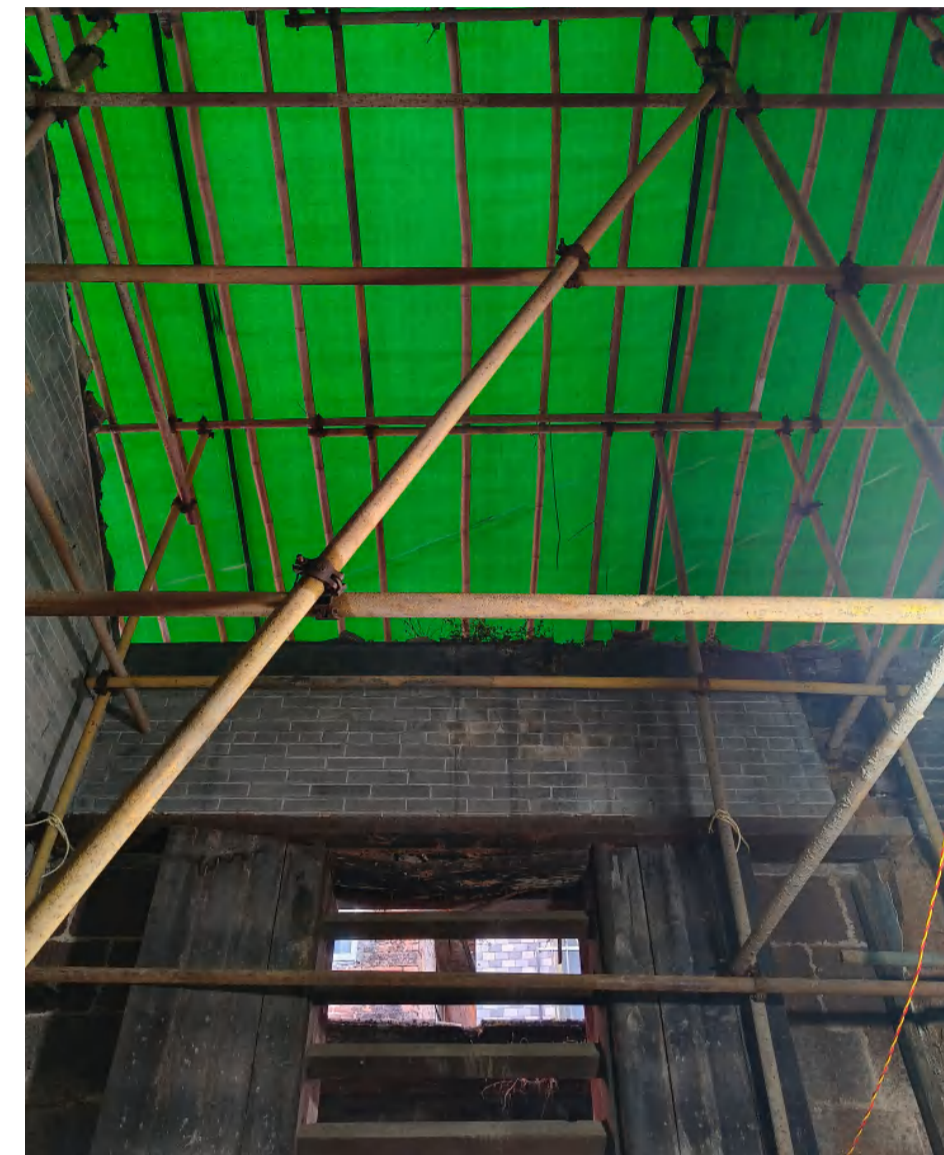


《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 由于合理利用需要，且工程措施不涉及价值要素的，保护责任人可向主管部门申请进行历史建筑的改善，提升其结构安全和性能使用。

详细流程指引参见资料附件 4.1 建设修缮工程指引

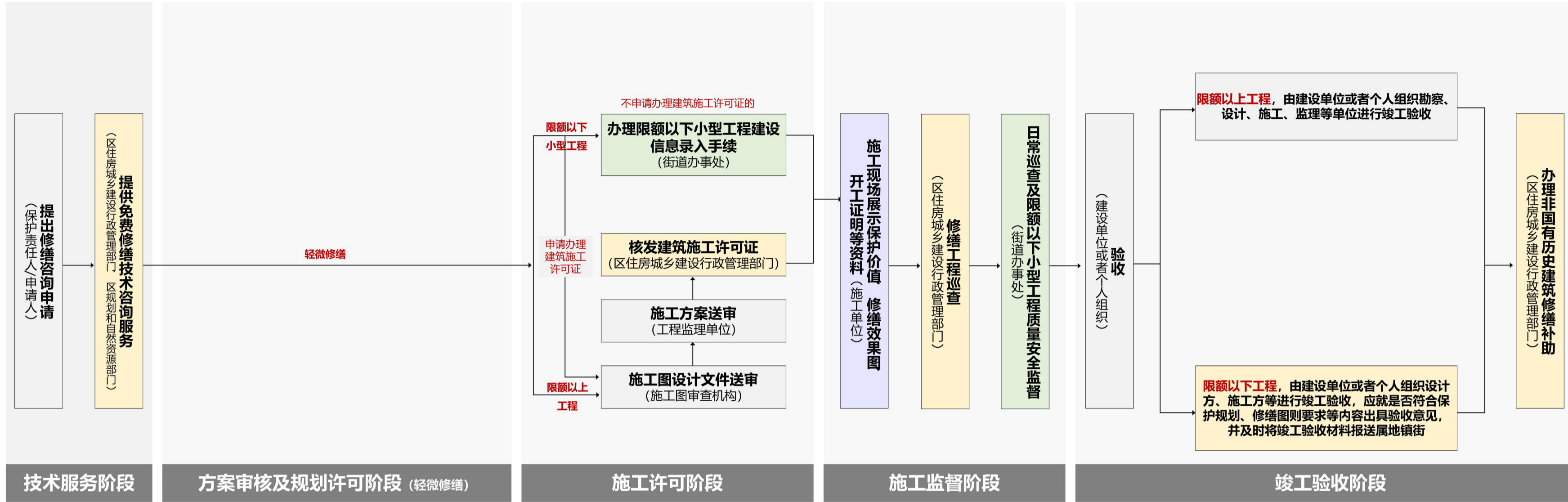
3.5 抢险加固指引：仅限于主体结构或价值要素出现断裂等危险或鉴定为危房的情况下



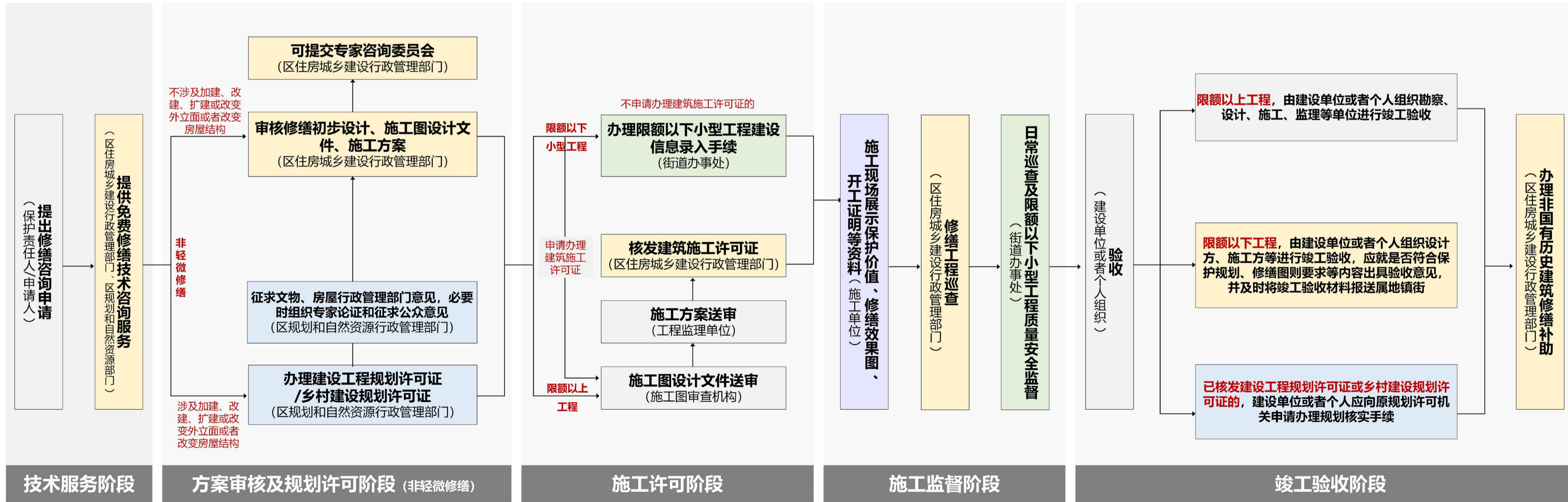
其工程范围仅限于采用可逆的临时性支撑对危险部位进行保护性支顶，不得进行大规模的拆解，保证房屋危险部位不至于坍塌后形成更大的破坏。对价值要素的临时性支撑应注意对该部位构件的防护。

4.1 建设修缮工程指引

轻微修缮工程指引



非轻微修缮工程指引



4.2 洗基西 27、27-1 号民居周边历史文化资源表

序号	名称	保护类型	地址
1	文物名称 洗基西 30 号之一、之二民居	区登记保护文物保护单位	荔湾区岭南街道洗基社区十八甫路洗基西街 30 号之一、之二
2	洗基西 15 号、15 号之一、之二民居	区登记保护文物保护单位	荔湾区岭南街道洗基社区十八甫路洗基西街 15 号、15 号之一、之二
3	洗基西 5 号民居	区登记保护文物保护单位	荔湾区岭南街道洗基社区十八甫路洗基西街 5 号
4	洗基东 33 号、33 号之一、之二、之三民居（孙中山东西药）	区登记保护文物保护单位	荔湾区岭南街道洗基社区十八甫南路洗基东 33 号、33 号之一、之二、之三
5	洗基东 24 号民居	区登记保护文物保护单位	荔湾区岭南街道洗基社区康王南路洗基东街 24 号
6	和息里 7 号民居	区登记保护文物保护单位	荔湾区岭南街道和平社区梯云路和息里 7 号
7	富善三巷 23 号民居	历史建筑	荔湾区华林街道康王南路富善三巷 23 号
8	富善西街 19 号民居	历史建筑	荔湾区十八甫路富善西街 19 号
9	富善西街 15 号民居	历史建筑	荔湾区十八甫路富善西街 15 号
10	富善一巷 2-2、2-3 号民居	历史建筑	荔湾区十八甫路富善一巷 2-2、2-3 号
11	十八甫路 136 号	历史建筑	荔湾区十八甫路 136 号
12	十八甫路 132、134 号	历史建筑	荔湾区十八甫路 132、134 号
13	福安街 1、1-1 号民居	历史建筑	荔湾区十八甫路福安街 1、1-1 号
14	奇和堂药局旧址	历史建筑	荔湾区十八甫路 102 号
15	十八甫路 98 号	历史建筑	荔湾区十八甫路 98 号
16	十八甫路 92 号	历史建筑	荔湾区十八甫路 92 号
17	十八甫路 90 号	历史建筑	荔湾区十八甫路 90 号
18	十八甫路 82、84 号	历史建筑	荔湾区十八甫路 82、84 号
19	和平中路 114 号民居	历史建筑	荔湾区和平中路 114 号
20	十八甫路 107、109、111 号	历史建筑	荔湾区十八甫路 107、109、111 号
21	十八甫路 93 号	历史建筑	荔湾区十八甫路 93 号
22	和平中路 66、68、70-1、70 号民居	历史建筑	荔湾区和平中路 66、68、70-1、70 号民居
23	洗基西 18、20 号民居	历史建筑	荔湾区十八甫路洗基西 18、20 号
24	洗基西 14、16 号民居	历史建筑	荔湾区十八甫路洗基西 14、16 号
25	洗基东 32、34 号民居	历史建筑	荔湾区十八甫路洗基东 32、34 号民居
26	洗基西 33、35 号民居	历史建筑	荔湾区十八甫路洗基西 33、35 号民居
27	洗基西 17、19 号民居	历史建筑	荔湾区十八甫路洗基西 17、19 号民居

序号	名称	保护类型	地址
28	洗基东 19 号民居	历史建筑	荔湾区十八甫路洗基东 19 号
29	富国茶楼旧址	历史建筑	荔湾区十八甫南路 65 号
30	和平中路 131 号	传统风貌建筑	荔湾区岭南街道和平中路 131 号
31	善行里 14-2 号货楼	传统风貌建筑	荔湾区岭南街道十八甫南路善行里 14-2 号
32	洗基西	传统街巷	荔湾区洗基西
33	善行里	传统街巷	荔湾区善行里

广州市第八批历史建筑



水晶宫船厅

保护利用规划图则

广州市规划和自然资源局

2026年05月

简介

水晶宫船厅建于建国初期，该建筑由建筑本体和周边园林环境共同构成，是番禺区少有的现代园林式建筑。建筑外墙由耐火砖砌墙，屋顶采用平坡屋顶结合的形式，坡屋顶上覆绿色琉璃筒瓦，檐下有彩画装饰。建筑外立面有花格窗，建筑三面环绕水池，外侧由柱廊环绕。该建筑整体保存良好。

目录

1. 建筑概况

- 1.1 基本信息
- 1.2 区位环境
- 1.3 价值认定

2. 保护内容

- 2.1 保护范围
- 2.2 核心价值要素

3. 活化利用指引

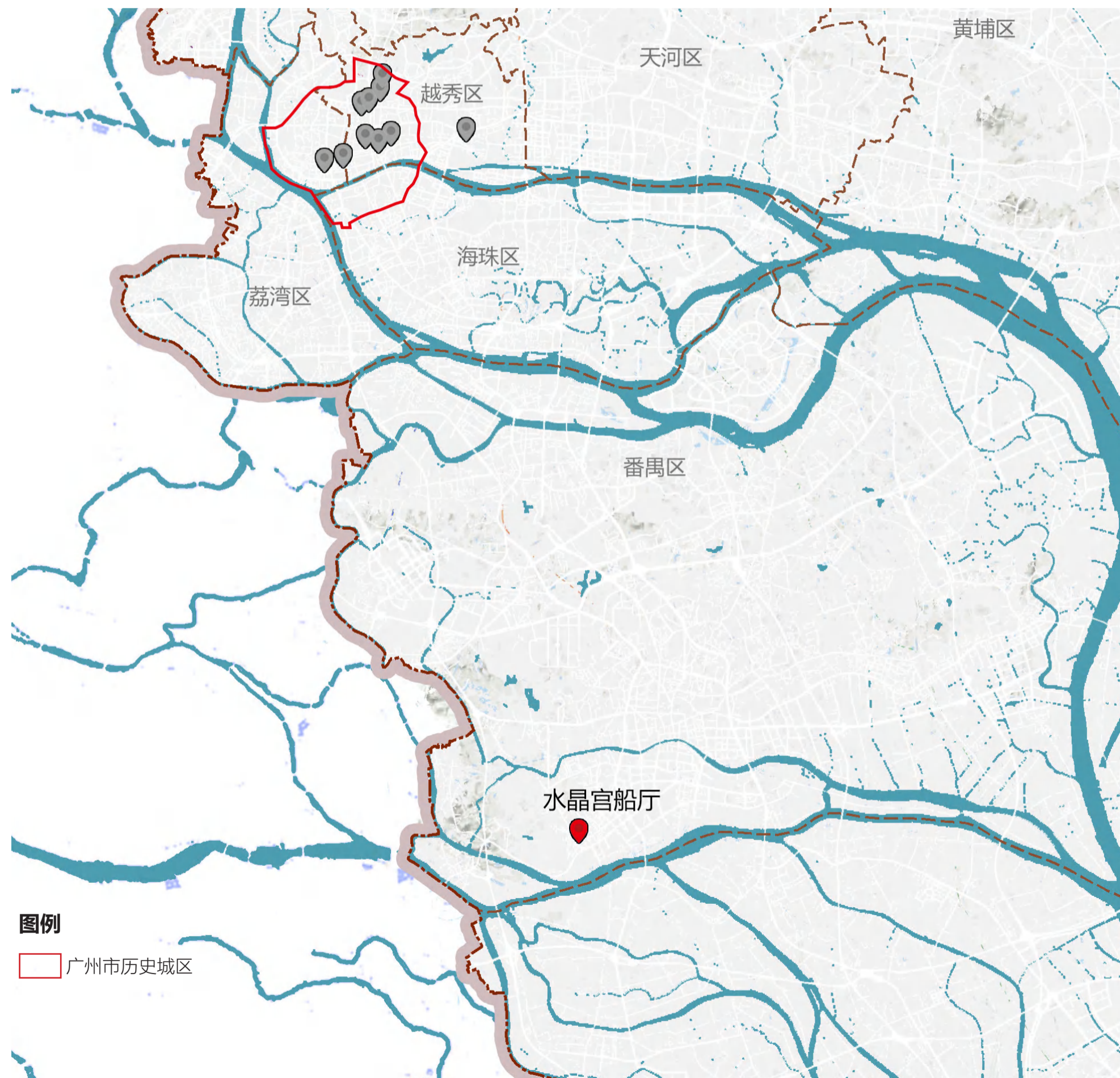
- 3.1 功能指引
- 3.2 保养维护指引
- 3.3 修缮指引
- 3.4 改善指引
- 3.5 抢险加固指引

4. 资料附件

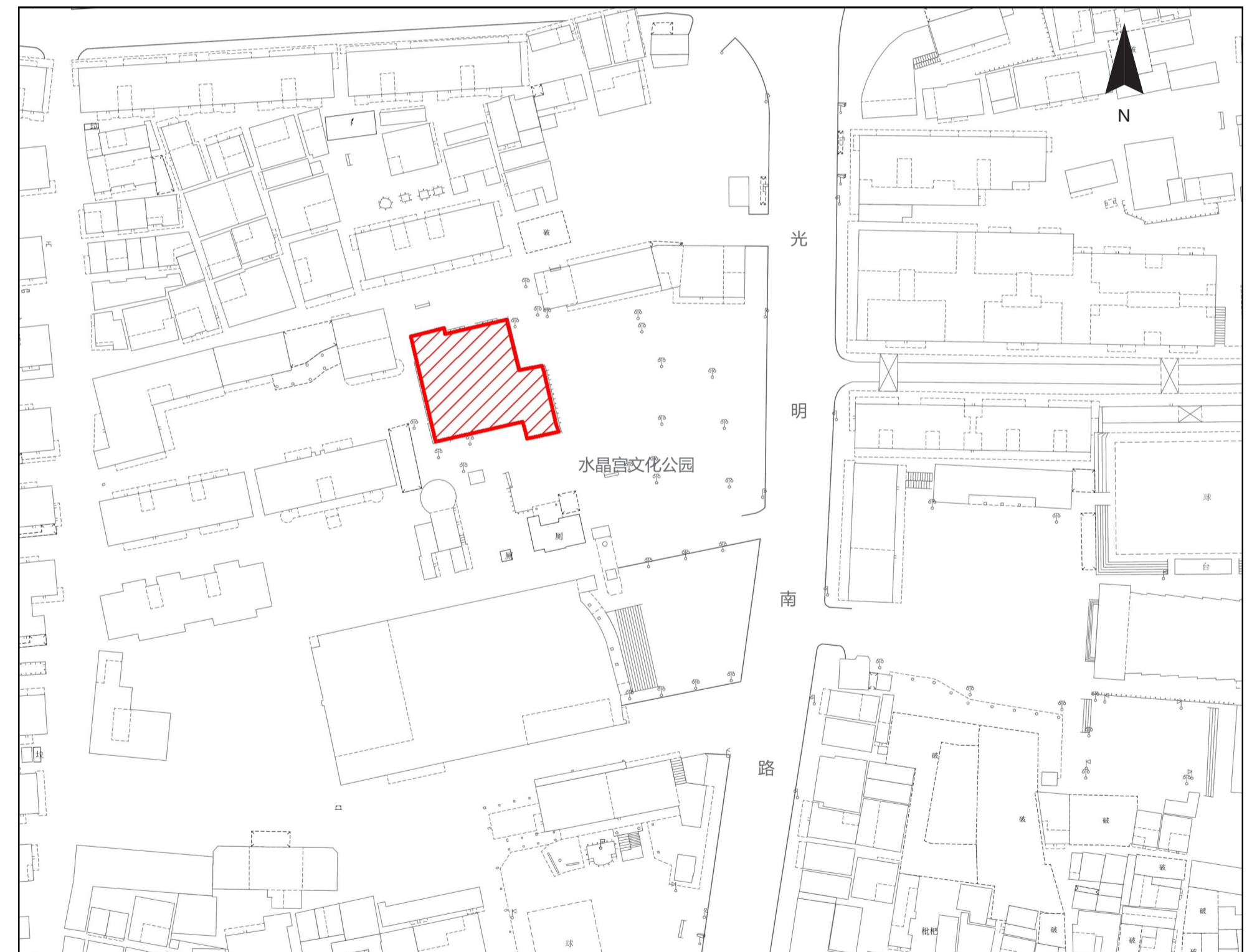
- 4.1 建设修缮工程指引

1.1 基本信息

名称	水晶宫船厅	核心保护范围	549 m ²
编号	GZ_08_0011	始建年代	1950-1970 年代
公布时间批次	2024 年 12 月 30 日 (第八批)	建筑类型	历史事件或重要机构旧址
地址	番禺区市桥街光明南路 9 号	建筑结构	钢筋混凝土结构



1.2 区位环境



水晶宫船厅位于新番禺区光明南路水晶宫文化公园内。

图例

- 水晶宫船厅

1.3 价值认定

建国后中西结合风格的园林建筑

该建筑由建筑本体、植物和周边人造环境共同构成，是番禺区少有的园林式建筑。屋顶为平坡屋顶结合，坡屋顶上覆绿色琉璃筒瓦，檐下有彩画装饰；外立面有花格窗；建筑三面环绕水池，小桥引入入口，建筑东侧伸出弧形体量，处于水池之上，外侧由柱廊环绕。

见证了广州市艺术发展历程中的重要历史事迹

20世纪60年代曾在此召开广东省粤剧编剧会议，期间陈寅恪、王起、黄天骥、郭秉箴、赖兰等多位中山大学教授和作家到此讲课。



建筑环境



立面

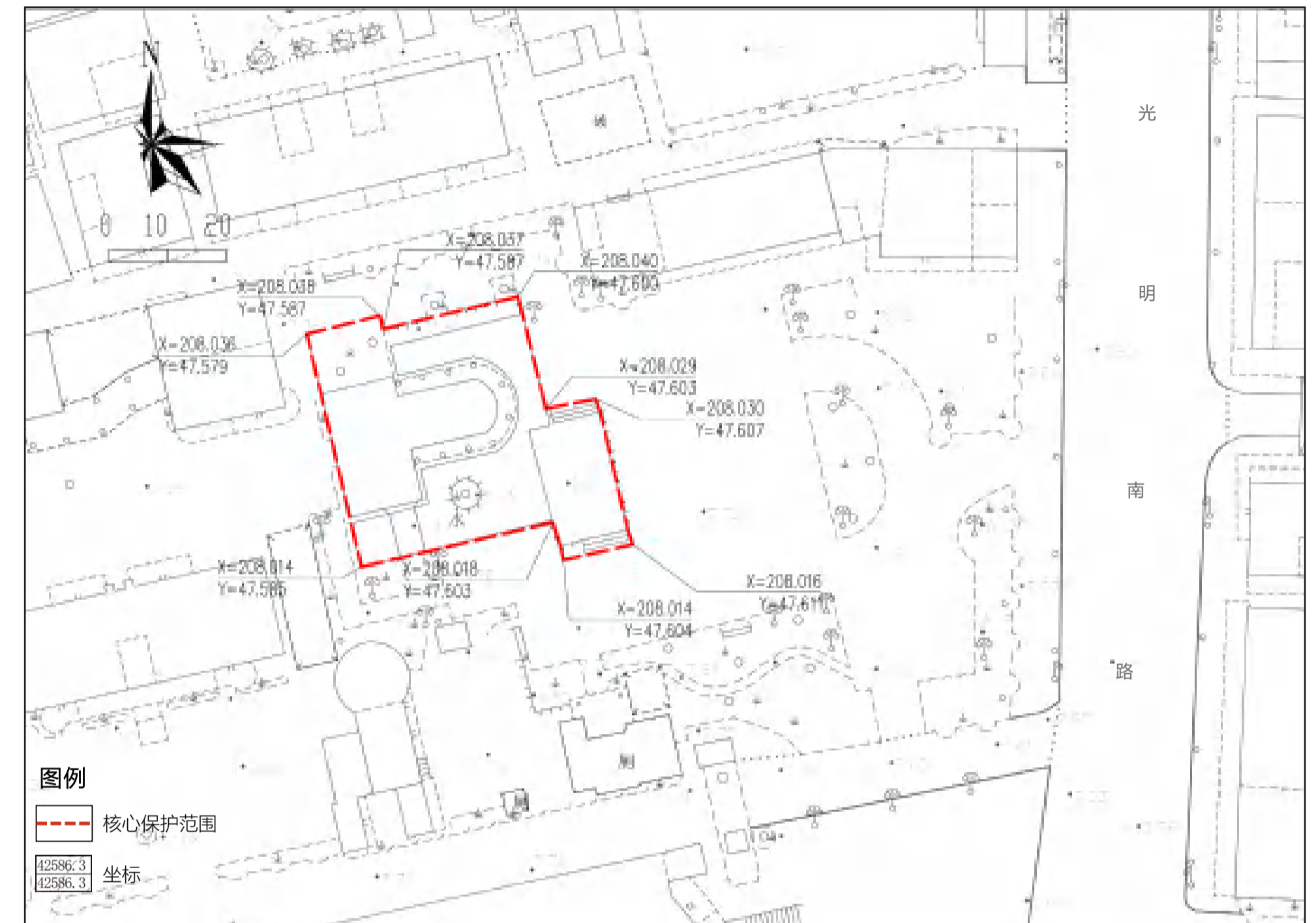


琉璃瓦屋面



廊道

2.1 保护范围



一、保护要求

- 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑主要立面及核心价值要素信息图中所包含的价值要素。
- 核心价值要素材料、构造等不得擅自改变。

二、禁止使用功能

- 禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。
- 禁止占地违章搭建建筑物、构筑物等违法建设行为。
- 禁止随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。
- 保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。
- 使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。

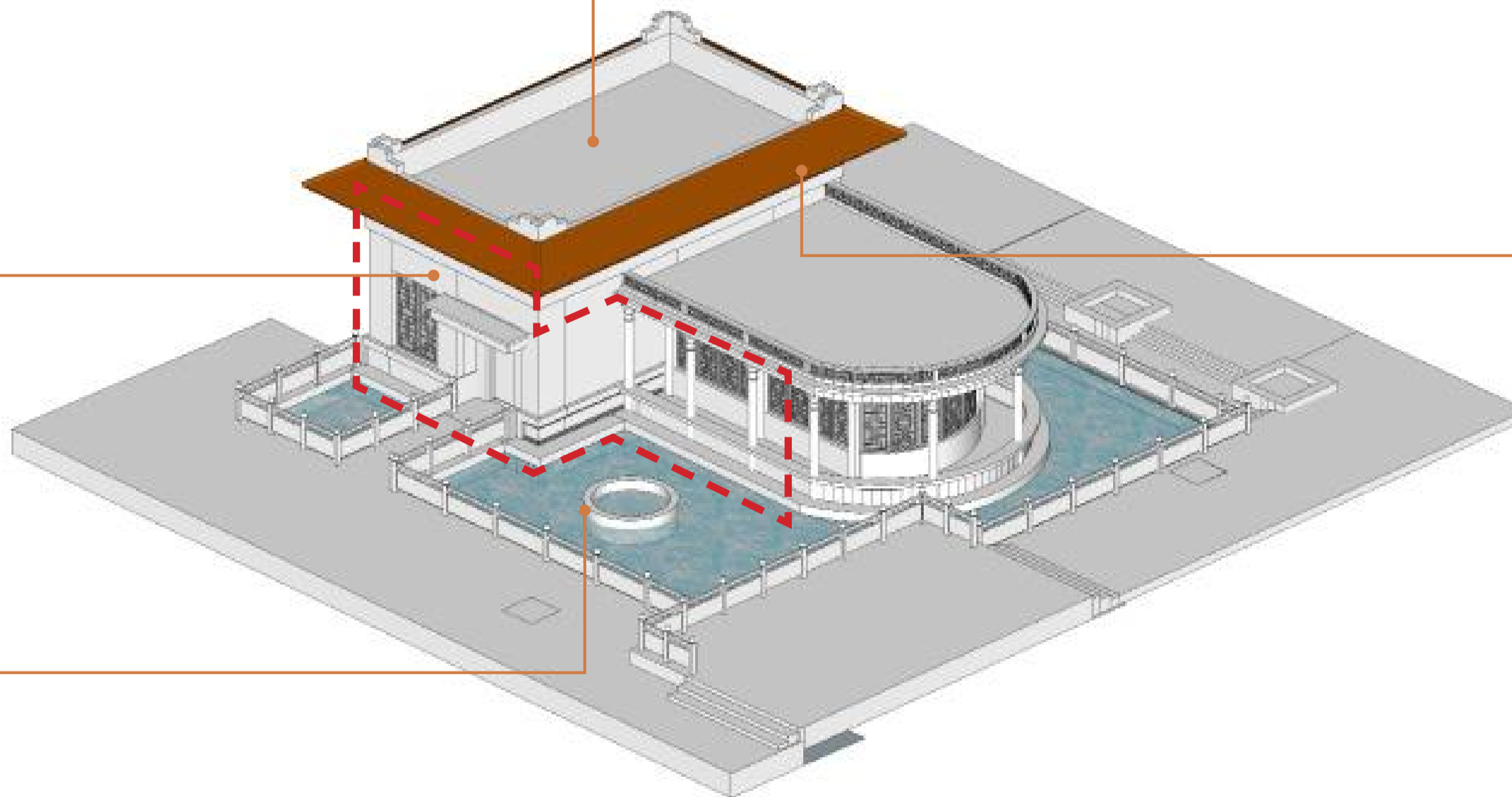
① 建筑平面布局



② 立面风格



③ 水池环境



④ 琉璃瓦屋面



2.2 核心价值要素

①. 建筑平面布局



保护要求

- 保持建筑与庭院构成的整体平面布局关系。
- 不得随意改变建筑外廊格局、尺度和风貌。

②. 立面风格



保护要求

- 保护主要立面的形式、尺度和比例关系。
- 外立面在保持整体风貌协调的前提下，可使用新材料、新工艺进行修缮改造。

2.2 核心价值要素

③. 水池环境



保护要求

- 保持建筑与水池及周边开放空间的整体环境关系。

④. 琉璃瓦屋面



材料：绿色琉璃

保护要求

- 保护琉璃瓦屋面，优先选用原工艺，原材料修缮。

3.1 功能指引：可活化为创意办公，室内展览，商业等多种功能用途



创意办公

- 在保护建筑现状格局的基础上优化办公体验。
- 鼓励采取定时开放、预约开放、挂牌介绍说明等多种形式对公众开放，充分彰显历史建筑的特色价值。



休闲商业

- 可开放建筑底层作为沿街商业商铺，可结合书店、手工艺作坊、工艺品售卖等功能，提供产业相关商业配套服务。



室内展览

- 结合建筑原本的室内格局，可采造成临时展厅。



畔湖餐厅

- 结合建筑原本的室内格局，改造成住宿公寓、青年旅社等，提供旅游住宿服务。

参考书籍：

- 广州历史文化名城保护实践案例集 第1辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2022.12.
- 广州历史文化名城保护实践案例集 第2辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2024.12.
- 历史文化保护与传承示范案例 第1辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2021.10.
- 历史文化保护与传承示范案例 第2辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2023.09.

3.2 保养维护指引：可对建筑定期开展检查、保养维护

维护清洁卫生

清扫屋面、清洁建筑构件等。

维护防灾设施

维护配置必要的消防器具、消防设施等。

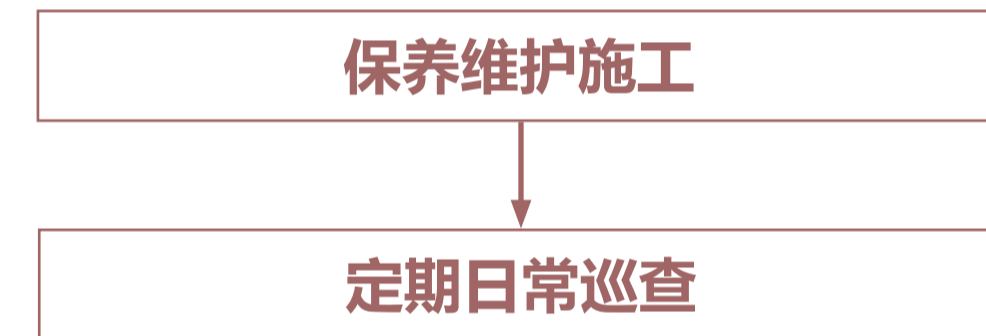
防渗防潮

进行屋面、墙面、地面等的零星修补、除草；修补和疏通排水通道；修补泛水和散水；修补门窗等。

维护结构构件

进行构件的白蚁查杀、零星修补等。

保养维护技术流程指引



保护责任人按照实际施工内容填写《历史建筑保养维护工程记录表》，自行开展保养维护施工并于完工后提交主管部门备案。

主管部门应在定期日常巡查工作中安排保养维护工程的抽查验收。按照已备案的申请表、记录表，对保养维护工程进行抽查，确保申请内容与施工内容一致，且符合保养维护工程的相关要求。

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑立面修缮指引

水晶宫船厅立面修缮效果应符合保护要求；立面窗框应统一色彩。

建筑核心价值要素构件修缮指引

琉璃瓦屋面

	
表面污染	构件断裂
清水冲洗，弱酸性清洗液清洗，中性试剂清洗	清理断面，原色彩粘结剂点灌断缝

图例

破坏类型

修缮措施

不同建筑构件及材质修缮工法可查阅《广州市历史建筑修缮图则》

建筑结构加固指引

1. 当建筑结构问题超出日常维护范畴，则应由有资质的房屋安全鉴定机构对建筑进行检查鉴定，并根据结果，依照历史建筑的修缮原则，由有经验的相关专业人员或单位进行设计和施工。

当符合下列情况之一时，应对历史建筑结构进行结构检查鉴定：

- 1) 需要改动结构、改变使用功能或增加荷载时；
- 2) 在使用中或日常检查时发现结构异常或老化严重，对建筑结构安全性、可靠性有怀疑时；
- 3) 设计单位认为有其他需要时。

2. 加固原则

2.1. 结构属于价值要素：

- 1) 应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；
- 2) 应以加固为主要修缮方式，加固修缮不可破坏原结构，且后加构件应与原物有所区别；
- 3) 结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；
- 4) 当原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

2.2. 结构不属于价值要素：

有条件情况下建议保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

结构可能出现的问题及修缮措施：

钢筋混凝土

		
裂缝、露筋锈蚀	倾斜	渗漏、腐蚀
外粘型钢加固法	整体拆换法	增大截面加固法

图例

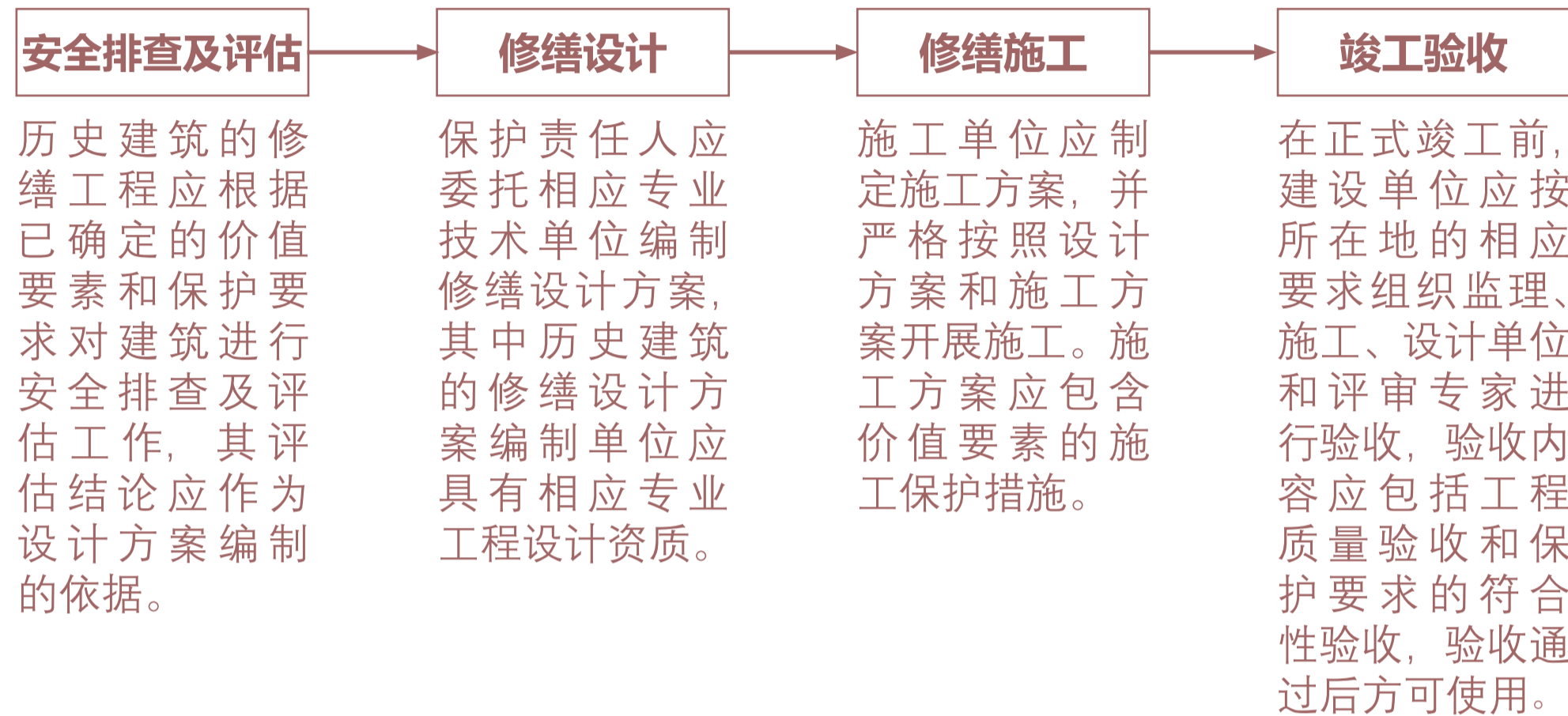
破坏类型

修缮措施

可结合具体问题查阅《历史建筑修缮与加固技术标准》《广州市历史建筑结构安全与加固指引》

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

修缮技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

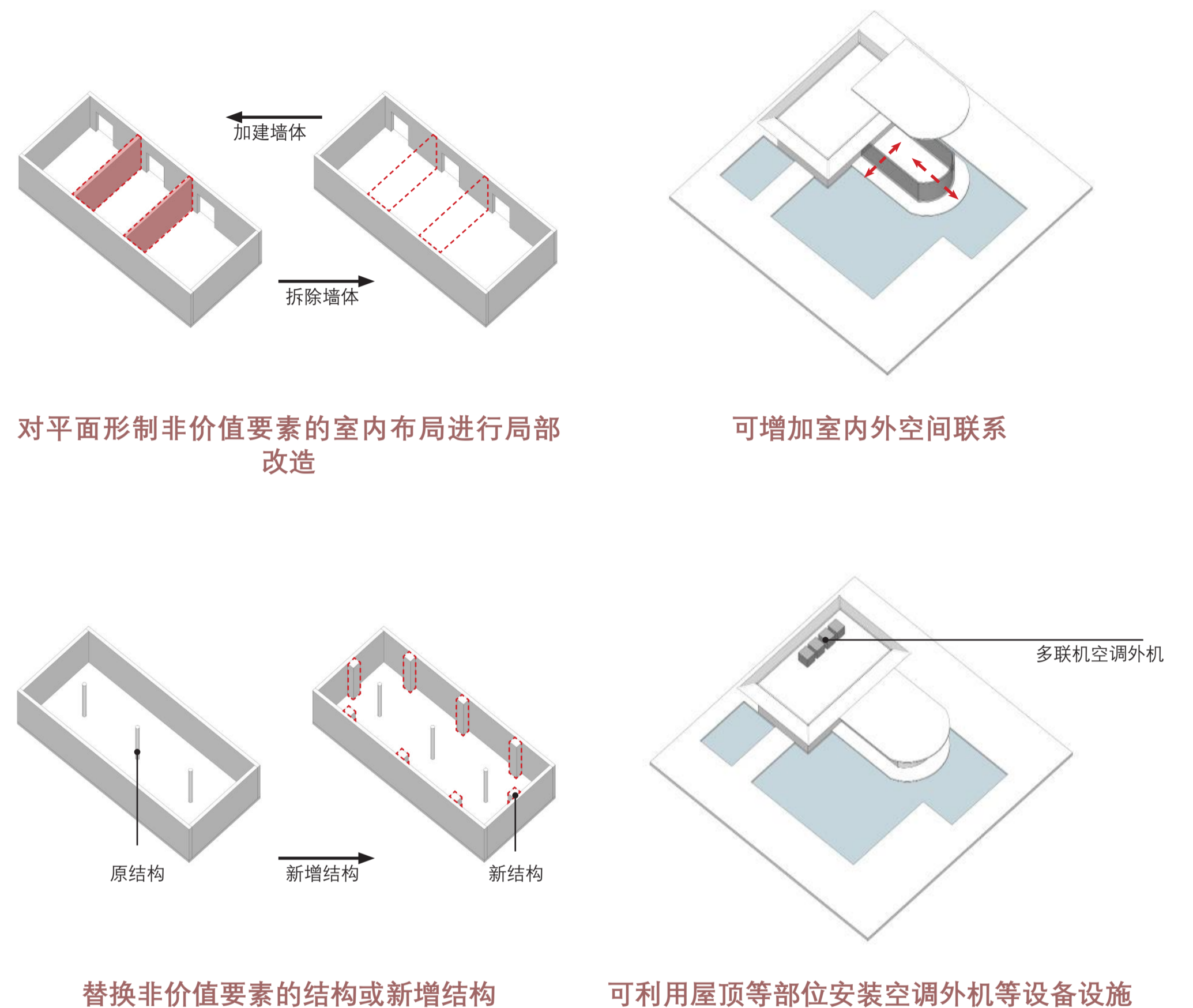
- **修缮工程** 对于价值要素存在安全隐患、建筑有损毁危险或经抢险加固尚未全面修缮的历史建筑，保护责任人应向主管部门申请进行修缮维护，延续其价值。

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

- **第八条** 修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，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，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。
- **第九条** 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案，报区住房城乡建设部门审核。

详细流程指引参见资料附件 4.1 建设修缮工程指引

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用性能问题进行改善



替换非价值要素的结构或新增结构

可利用屋顶等部位安装空调外机等设备设施

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善

参考案例



走廊空间



走廊空间



室内餐厅



走廊空间



屋顶露台

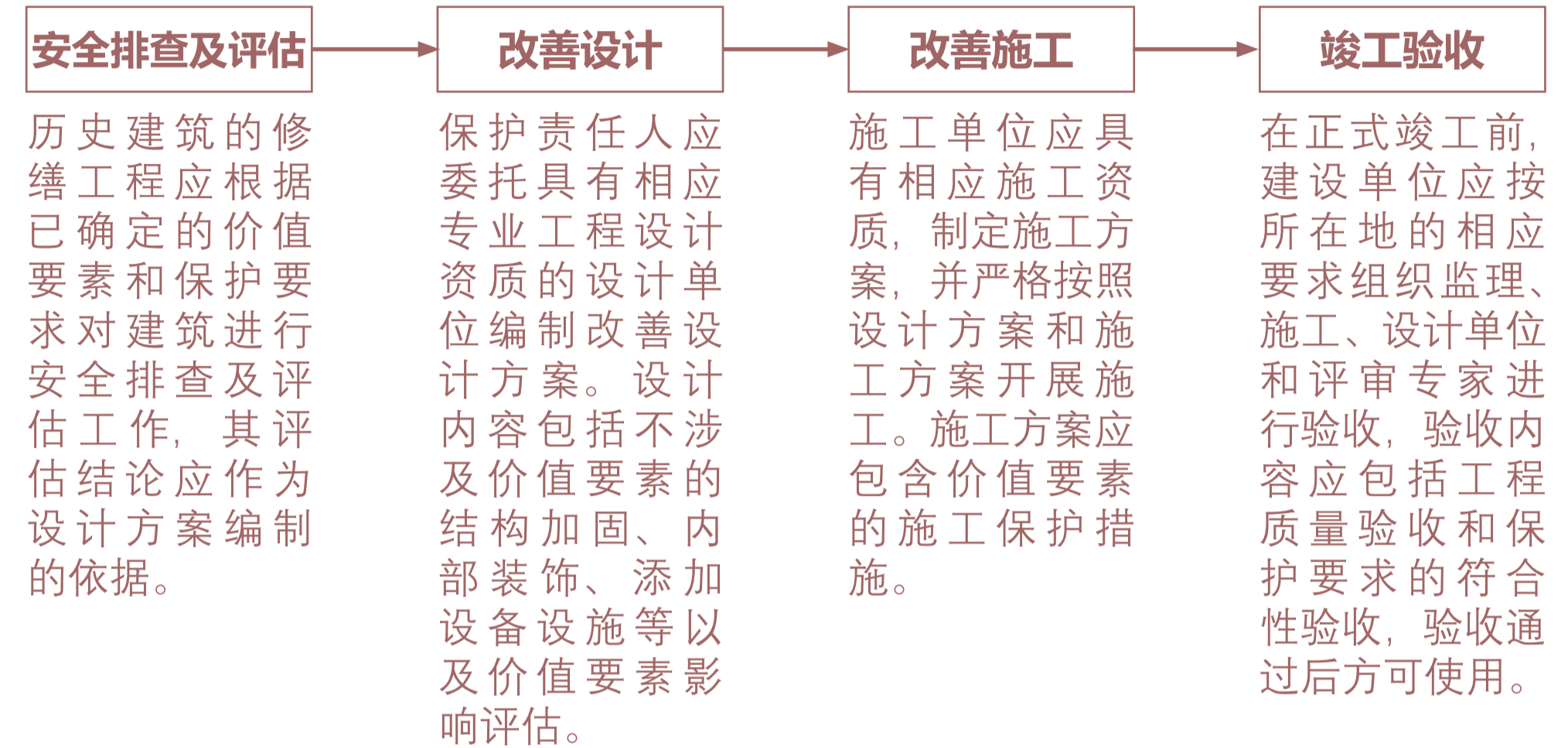


走廊空间

建筑由原来两个老院子改造而成，紧邻国家重要生态湿地。设计师采用一个耐候刚板作为框景，将室内与阳台、院落等空间相互联通，满足景观视野效果。

建筑立面大面积采用可开启的幕墙门扇，将室内与室外走廊相互联通，满足景观视野效果。

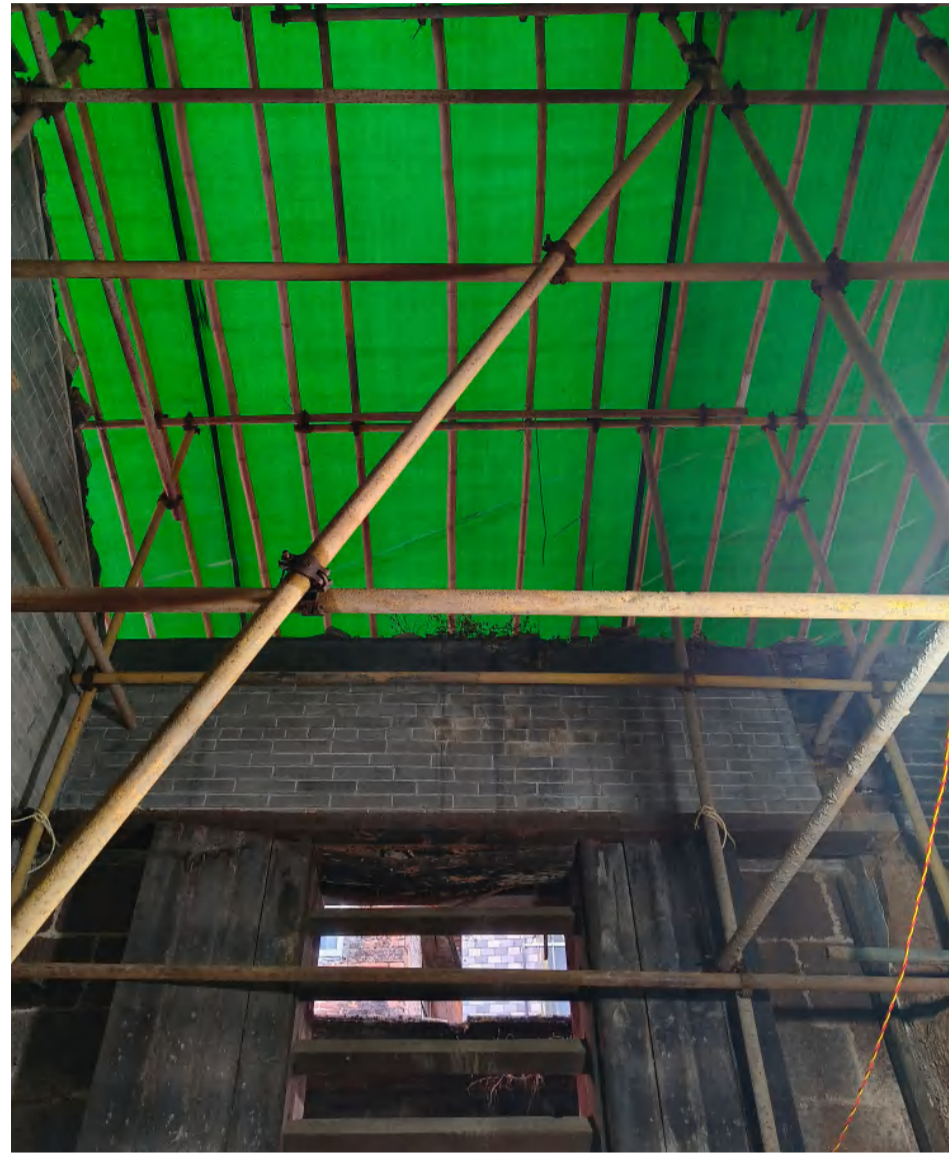
改善技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 由于合理利用需要，且工程措施不涉及价值要素的，保护责任人可向主管部门申请进行历史建筑的改善，提升其结构安全和使用性能。

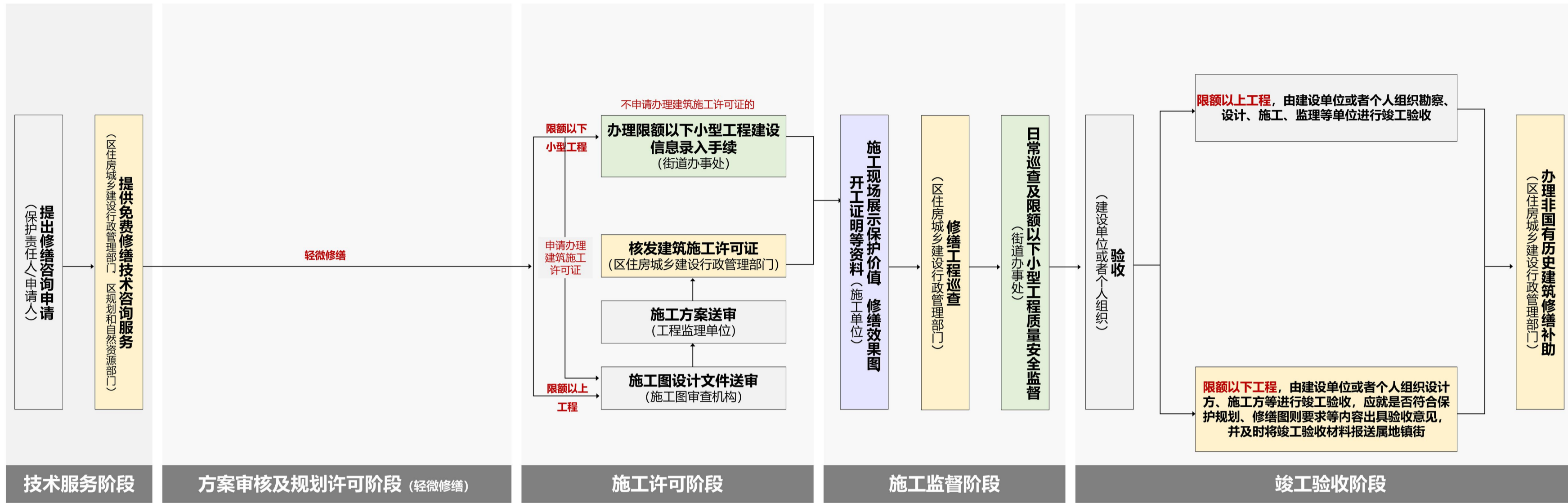
3.5 抢险加固指引：仅限于主体结构或价值要素出现断裂等危险或鉴定为危房的情况下



其工程范围仅限于采用可逆的临时性支撑对危险部位进行保护性支顶，不得进行大规模的拆解，保证房屋危险部位不至于坍塌后形成更大的破坏。对价值要素的临时性支撑应注意对该部位构件的防护。

4.1 建设修缮工程指引

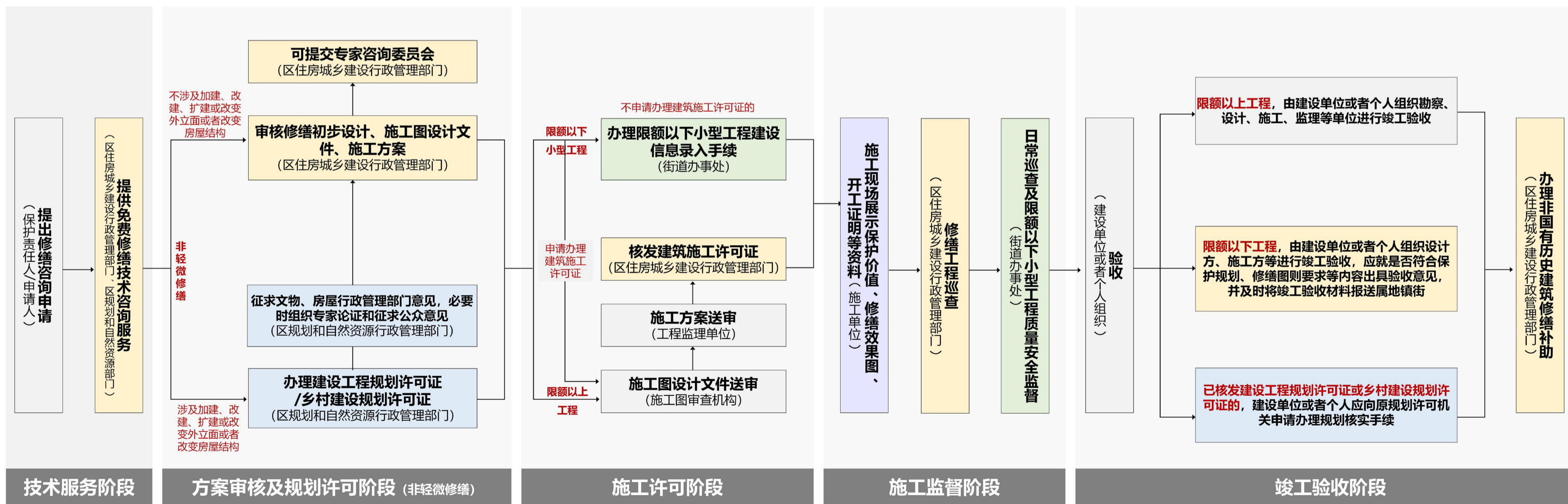
轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

非轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

广州市第八批历史建筑



区芳浦别墅（从化书院）

保护利用规划图则

广州市规划和自然资源局

2026年05月

简介

区芳浦别墅于 1935 年建成，为民国流行的中国古典复兴风格。建筑运用单檐歇山顶屋顶，绿琉璃瓦盖面，黄墙红柱红窗，有中国传统建筑的风韵。此建筑为当时广东省财政厅厅长所建，此人亦属文化界人士，有著述传世。该建筑对研究民国的文化和建筑有重要价值。

目录

1. 建筑概况

- 1.1 基本信息
- 1.2 区位环境
- 1.3 价值认定

2. 保护内容

- 2.1 保护范围
- 2.2 核心价值要素

3. 活化利用指引

- 3.1 功能指引
- 3.2 保养维护指引
- 3.3 修缮指引
- 3.4 改善指引
- 3.5 抢险加固指引

4. 资料附件

- 4.1 建设修缮工程指引
- 4.2 周边历史文化资源表

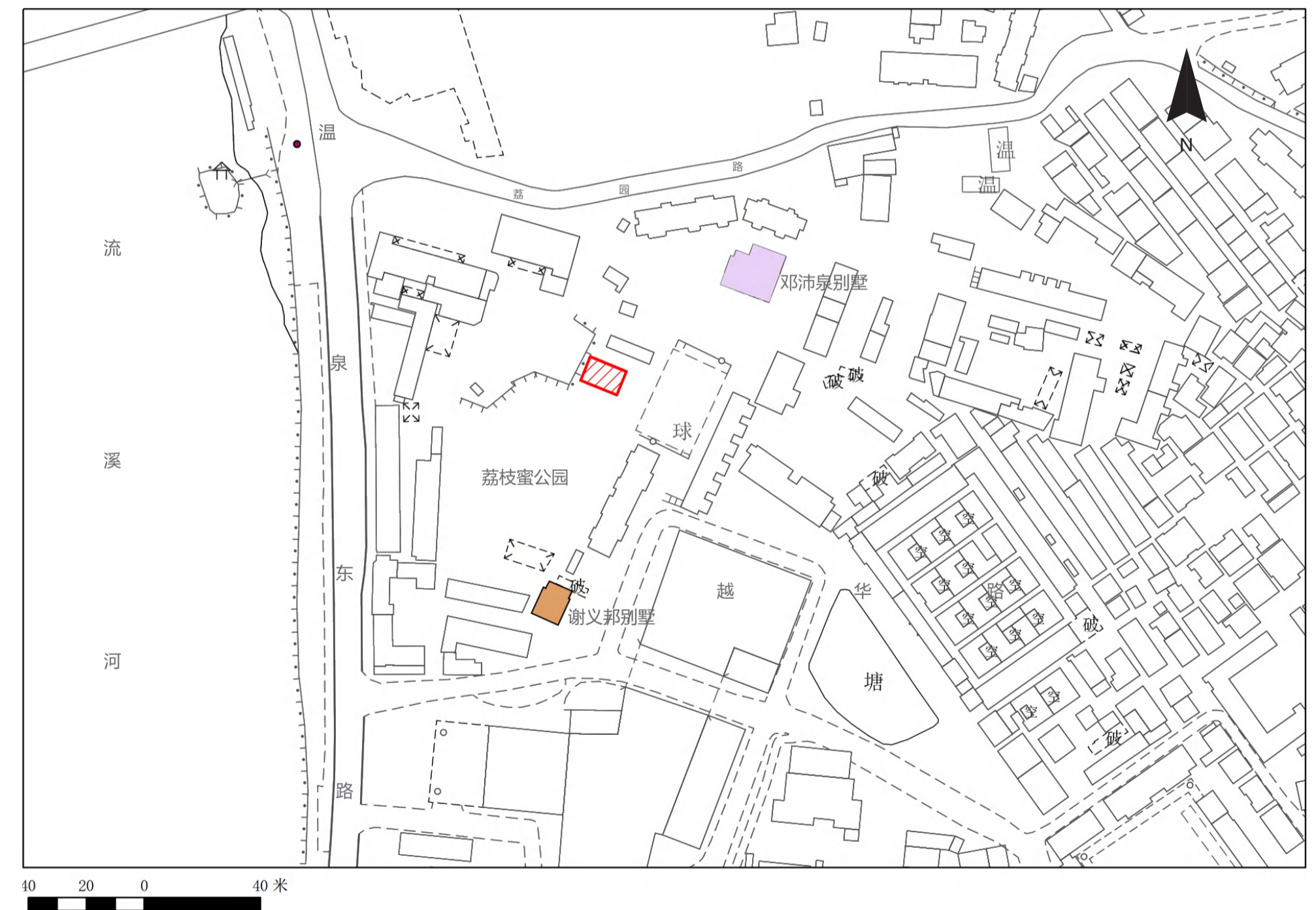
1.1 基本信息

名称	区芳浦别墅（从化书院）	核心保护范围	118 m ²
编号	GZ_08_0012	始建年代	1935 年
公布时间批次	2024 年 12 月 30 日（第八批）	建筑类型	名人故居
地址	从化区温泉镇荔枝蜜公园内（原河东 8 号楼）	建筑结构	砖木结构



广州市第八批历史建筑分布图

1.2 区位环境



区芳浦别墅（从化书院）位于从化区温泉镇荔枝蜜公园内，周边有文物保护单位刘沛泉别墅及同批次公布的历史建筑谢义邦别墅。

图例

- 区芳浦别墅（从化书院）
- 文物保护单位
- 历史建筑

1.3 价值认定

民国时期中国固有式风格建筑

区芳浦别墅(从化书院)为二层歇山顶建筑,坐北朝南。屋顶采用单檐歇山顶形式,外铺绿琉璃瓦盖面,并采用木屋架支撑。主要立面采用黄色批荡墙体,红色壁柱,红色木门窗扇。首层明间位置为主入口,并设有入口门厅,门厅上方为二层阳台,阳台栏杆中嵌有绿色琉璃花窗。室内一层采用六边形红色大阶砖铺地,二层采用水磨石铺地。该建筑有中国传统建筑的风韵,对研究民国的文化和建筑有重要价值,该建筑为民国时期中国固有式风格建筑。



木屋架



特色栏杆

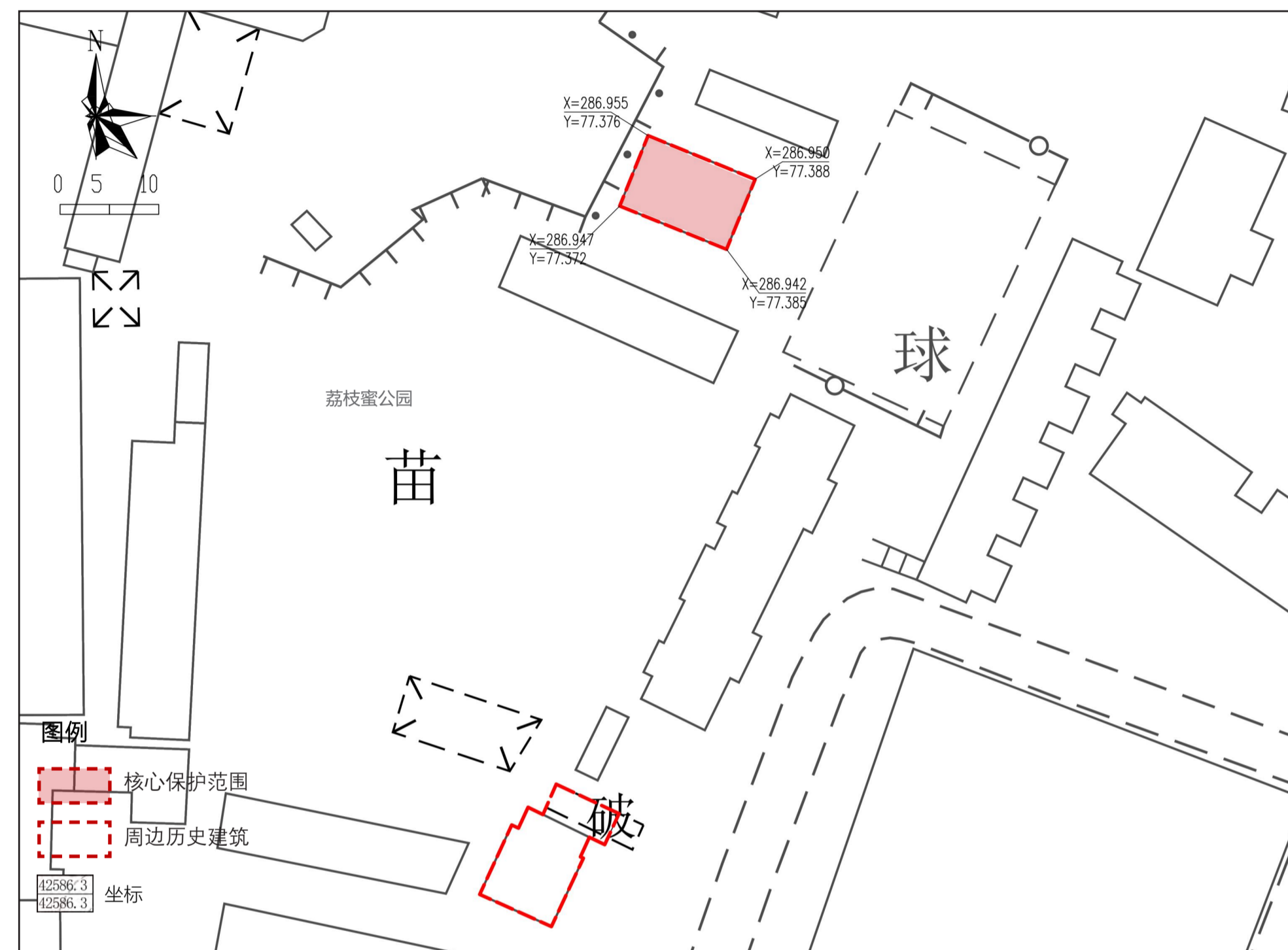


琉璃瓦歇山顶屋面



六边形大阶砖

2.1 保护范围



一、保护要求

- 加强对历史建筑本体的日常维护,保护历史建筑主要立面及核心价值要素信息图中所包含的价值要素。
- 核心价值要素材料、构造等不得擅自改变。

二、禁止使用功能

- 禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。
- 禁止占地违章搭建建筑物、构筑物等违法建设行为。
- 禁止随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。
- 保护范围内,禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的,必须进行调整。
- 使用功能的调整,除符合本规划外,还应满足消防、环保等相关要求。

① 建筑南立面、东立面、西立面



南立面



东立面



西立面

② 阳台及特色栏杆



③ 木屋架



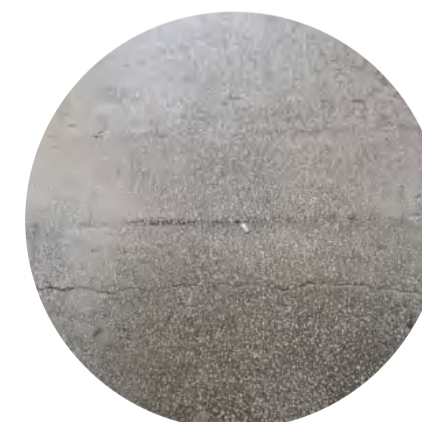
④ 琉璃瓦歇山顶屋面



⑤ 六边形大阶砖



⑥ 水磨石铺地



2.2 核心价值要素

①. 主要立面



南立面



东立面



西立面

保护要求

- 不得随意改变立面整体风貌、比例、尺度，以及各向立面窗洞的原位置和尺寸。
- 修缮或局部改动，须与风貌协调，并遵循可识别和可逆原则，严禁采用瓷砖等不可逆装修材料。
- 原有门窗以修整为主，确实需要替换的门窗应做到风貌协调、风格尽量统一。

②. 阳台及特色栏杆



材料：水刷石、琉璃、红色大阶砖

保护要求

- 保护阳台及特色栏杆，优先选用原工艺、原材料修缮。
- 原琉璃窗花以清洗为主，应采用相同尺寸、颜色、花纹样式的琉璃窗花对破损构件进行替换。

2.2 核心价值要素

③. 木屋架



材料：木

保护要求

- 保护木屋架，优先选用原工艺、原材料修缮。

④. 琉璃瓦歇山顶屋面



材料：绿色琉璃

保护要求

- 保护琉璃瓦歇山顶屋面，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

⑤. 六边形大阶砖



材料：陶土

保护要求

- 原大阶砖以清洗为主，应采用相同尺寸、颜色、质感的大阶砖进行替换修补。

⑥. 水磨石铺地



材料：水磨石

保护要求

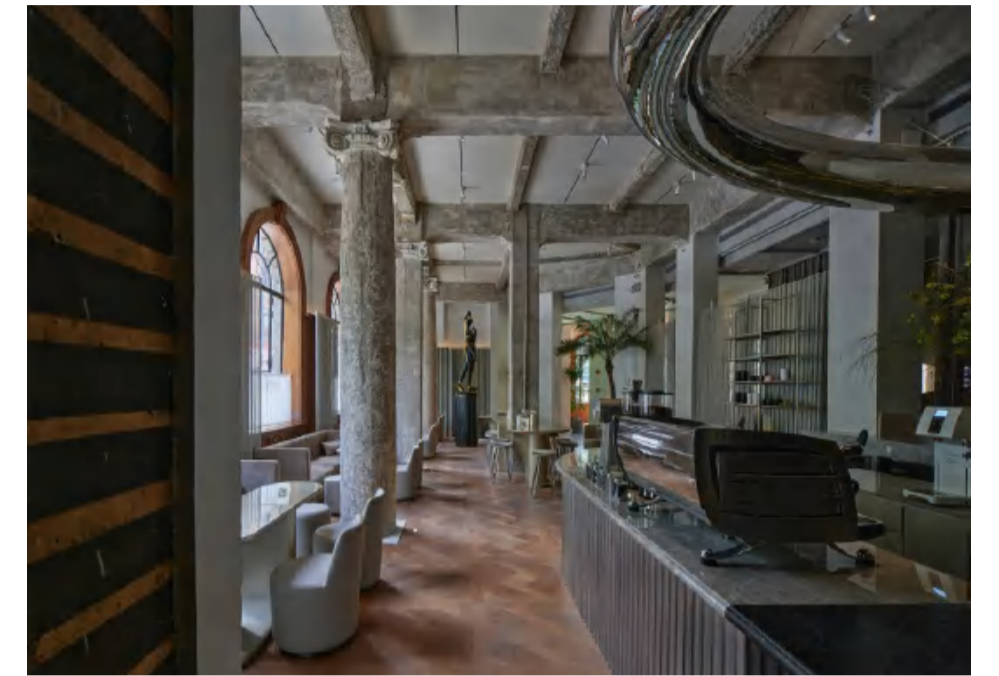
- 原水磨石铺地以清洗为主，应选用相同质感、颜色水磨石修缮。

3.1 功能指引：可活化为创意办公，室内展览，商业等多种功能用途



创意办公

- 在保护建筑现状格局的基础上优化办公体验。
- 鼓励采取定时开放、预约开放、挂牌介绍说明等多种形式对公众开放，充分彰显历史建筑的特色价值。



休闲商业

- 可结合书店、手工艺作坊、工艺品售卖等功能，提供产业相关商业配套服务。



室内展览

- 结合建筑原本的室内格局，可改造成临时展厅。

参考书籍：

- 广州历史文化名城保护实践案例集 第1辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2022.12.
- 广州历史文化名城保护实践案例集 第2辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2024.12.
- 历史文化保护与传承示范案例 第1辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2021.10.
- 历史文化保护与传承示范案例 第2辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2023.09.

3.2 保养维护指引：可对建筑定期开展检查、保养维护

维护清洁卫生

清扫屋面、清洁建筑构件等。

维护防灾设施

维护配置必要的消防器具、消防设施等。

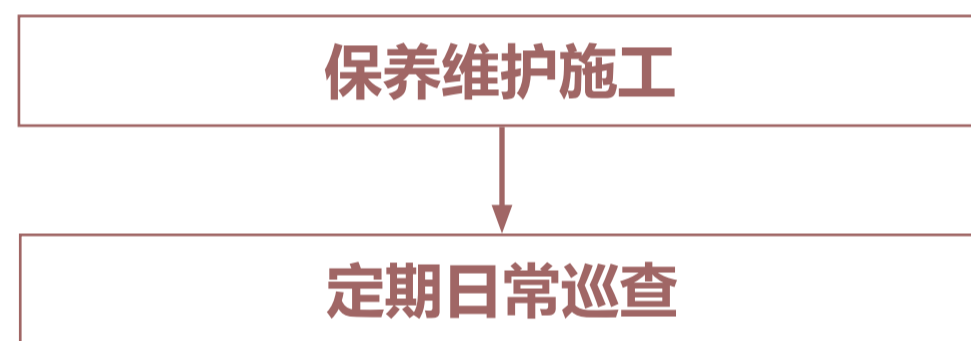
防渗防潮

进行屋面、墙面、地面等的零星修补、除草；修补和疏通排水通道；修补泛水和散水；修补门窗等。

维护结构构件

进行构件的白蚁查杀、零星修补等。

保养维护技术流程指引



保护责任人按照实际施工内容填写《历史建筑保养维护工程记录表》，自行开展保养维护施工并于完工后提交主管部门备案。

主管部门应在定期日常巡查工作中安排保养维护工程的抽查验收。按照已备案的申请表、记录表，对保养维护工程进行抽查，确保申请内容与施工内容一致，且符合保养维护工程的相关要求。

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑立面修缮指引

区芳浦别墅（从化书院）立面修缮效果应符合保护要求。

建筑核心价值要素构件修缮指引

特色栏杆			
	不当加建 临时加固需要保护的部位，结构分离，拆除加建	构件缺失 原样式、色彩、工艺重做琉璃花窗	
琉璃瓦歇山顶屋面			
	表面污染 清水冲洗，弱酸性清洗液清洗，中性试剂清洗	构件断裂 清理断面，原色彩粘结剂点灌断缝	
六边形大阶砖 & 水磨石铺地			
	铺砖缺失、缺损 做防水层，原样式铺设地砖	后加饰面 人工凿除后期添加饰面层，清理表面	水磨石表面磨损 底层粉刷，铺同样式石子浆，磨光打蜡

图例

破坏类型 (实线框)

修缮措施 (虚线框)

不同建筑构件及材质修缮工法可查阅《广州市历史建筑修缮图则》

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑结构加固指引

1. 当建筑结构问题超出日常维护范畴，则应由有资质的房屋安全鉴定机构对建筑进行检查鉴定，并根据结果，依照历史建筑的修缮原则，由有经验的相关专业人员或单位进行设计和施工。

当符合下列情况之一时，应对历史建筑结构进行结构检查鉴定：

- 1) 需要改动结构、改变使用功能或增加荷载时；
- 2) 在使用中或日常检查时发现结构异常或老化严重，对建筑结构安全性、可靠性有怀疑时；
- 3) 设计单位认为有其他需要时。

2. 加固原则

2.1. 结构属于价值要素：

- 1) 应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；
- 2) 应以加固为主要修缮方式，加固修缮不可破坏原结构，且后加构件应与原物有所区别；
- 3) 结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；
- 4) 当原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

2.2. 结构不属于价值要素：

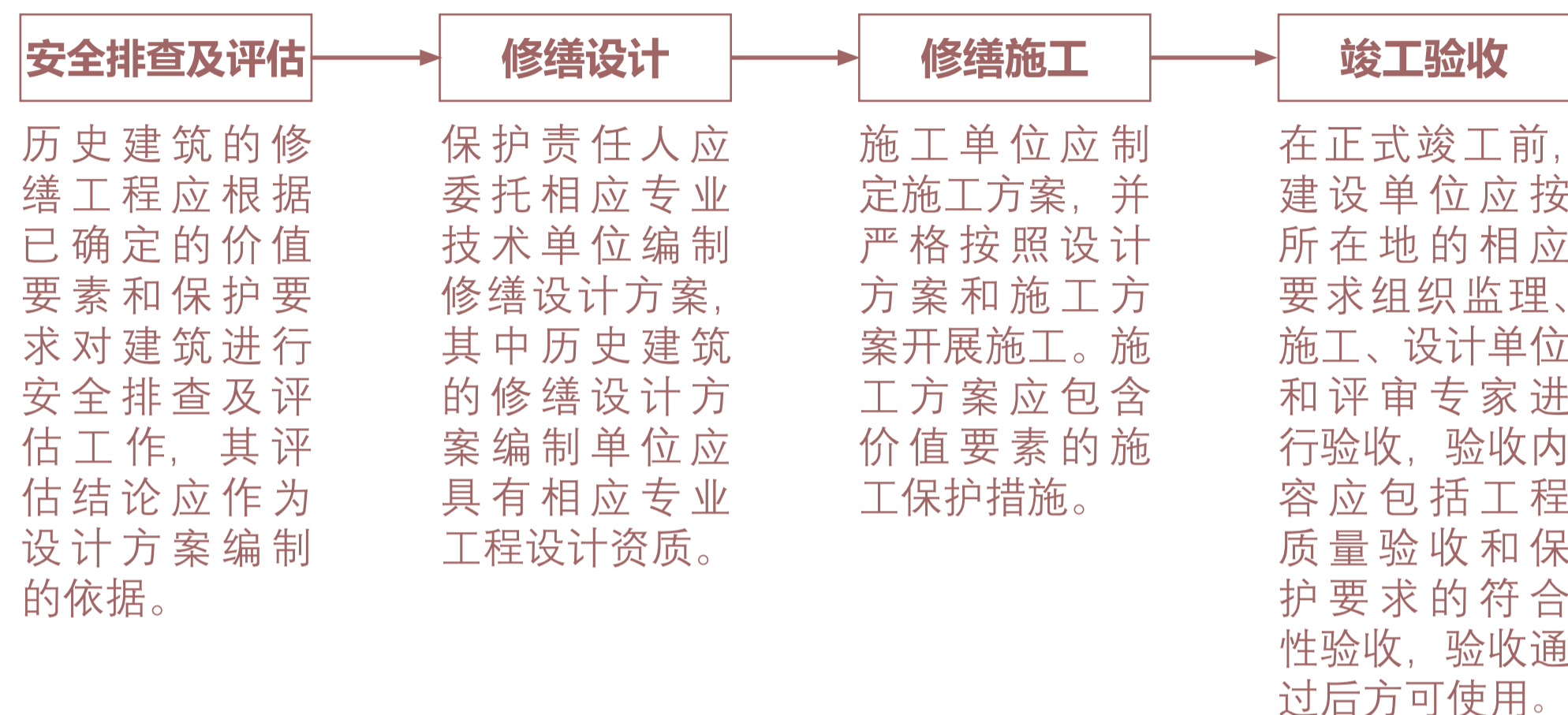
有条件情况下建议保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

结构可能出现的问题及修缮措施：

木屋架			
	节点松动	倾斜变形	开裂
	整体拆换法	夹板钢箍加固法	夹板钢箍加固法
砌体			
	裂缝	倾斜	酥碱
	嵌补加固法	整体拆换法	钢筋网水泥砂浆加固法
			图例
			破坏类型
			修缮措施

可结合具体问题查阅《历史建筑修缮与加固技术标准》《广州市历史建筑结构安全与加固指引》

修缮技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

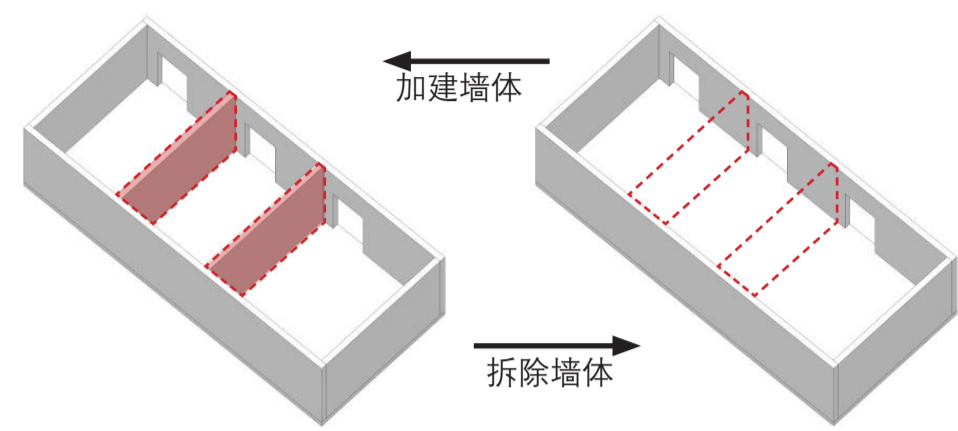
- **修缮工程** 对于价值要素存在安全隐患、建筑有损毁危险或经抢险加固尚未全面修缮的历史建筑，保护责任人应向主管部门申请进行修缮维护，延续其价值。

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

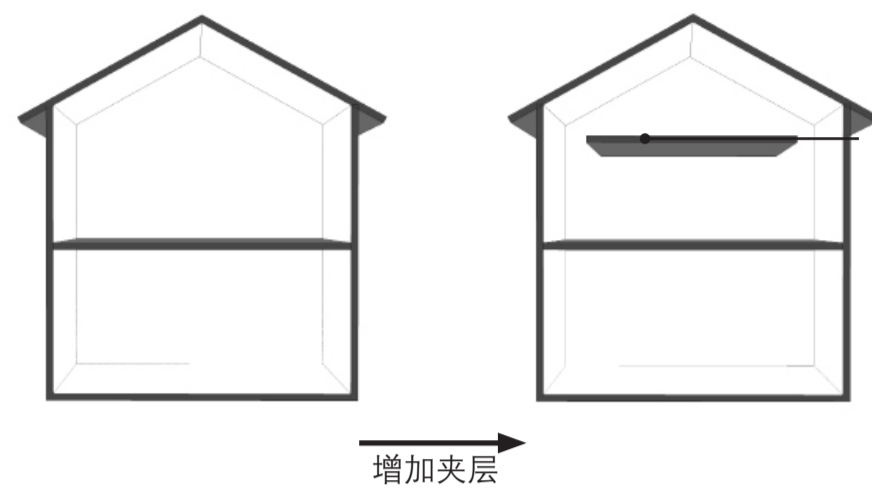
- **第八条** 修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，不改变四至关系，且不减少相邻建筑原有建筑间距的前提下，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。
- **第九条** 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案，报区住房城乡建设部门审核。

详细流程指引参见资料附件 4.1 建设修缮工程指引

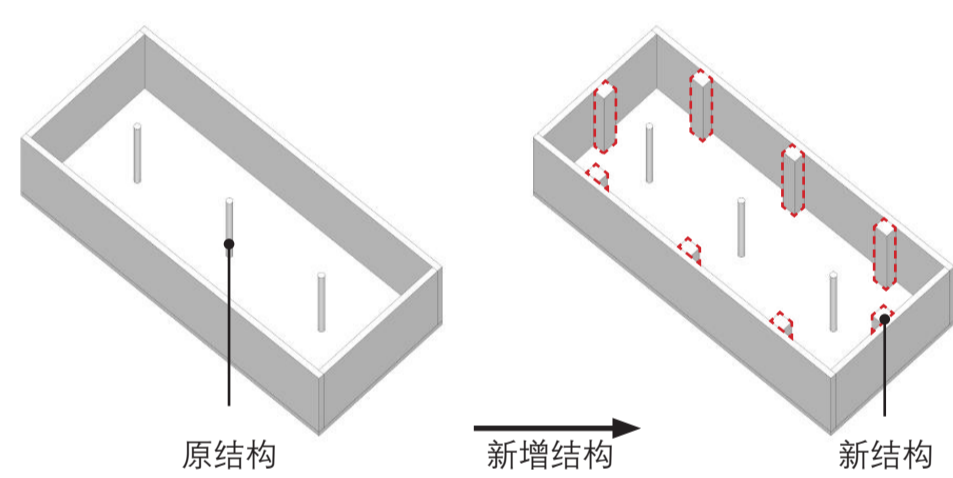
3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善



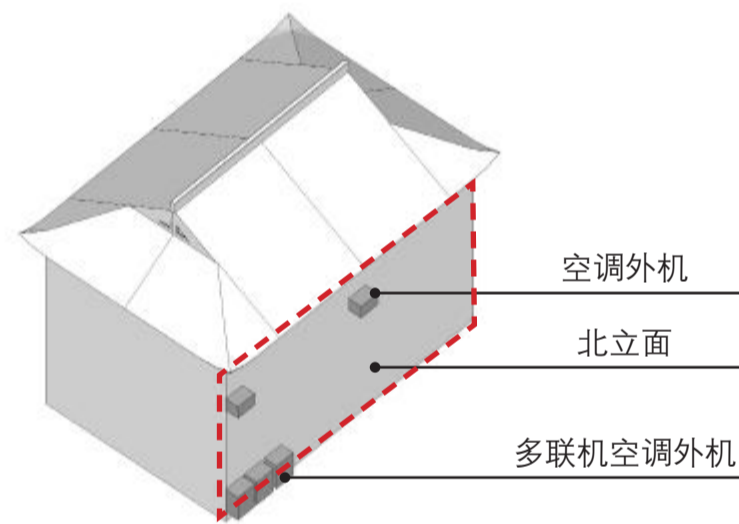
对平面形制非价值要素的室内布局进行局部改造



在高度适宜的空间可合理添加夹层



替换非价值要素的结构或新增结构



利用建筑北侧非临街立面，北侧巷道等部位安装空调外机等设备设施

参考案例

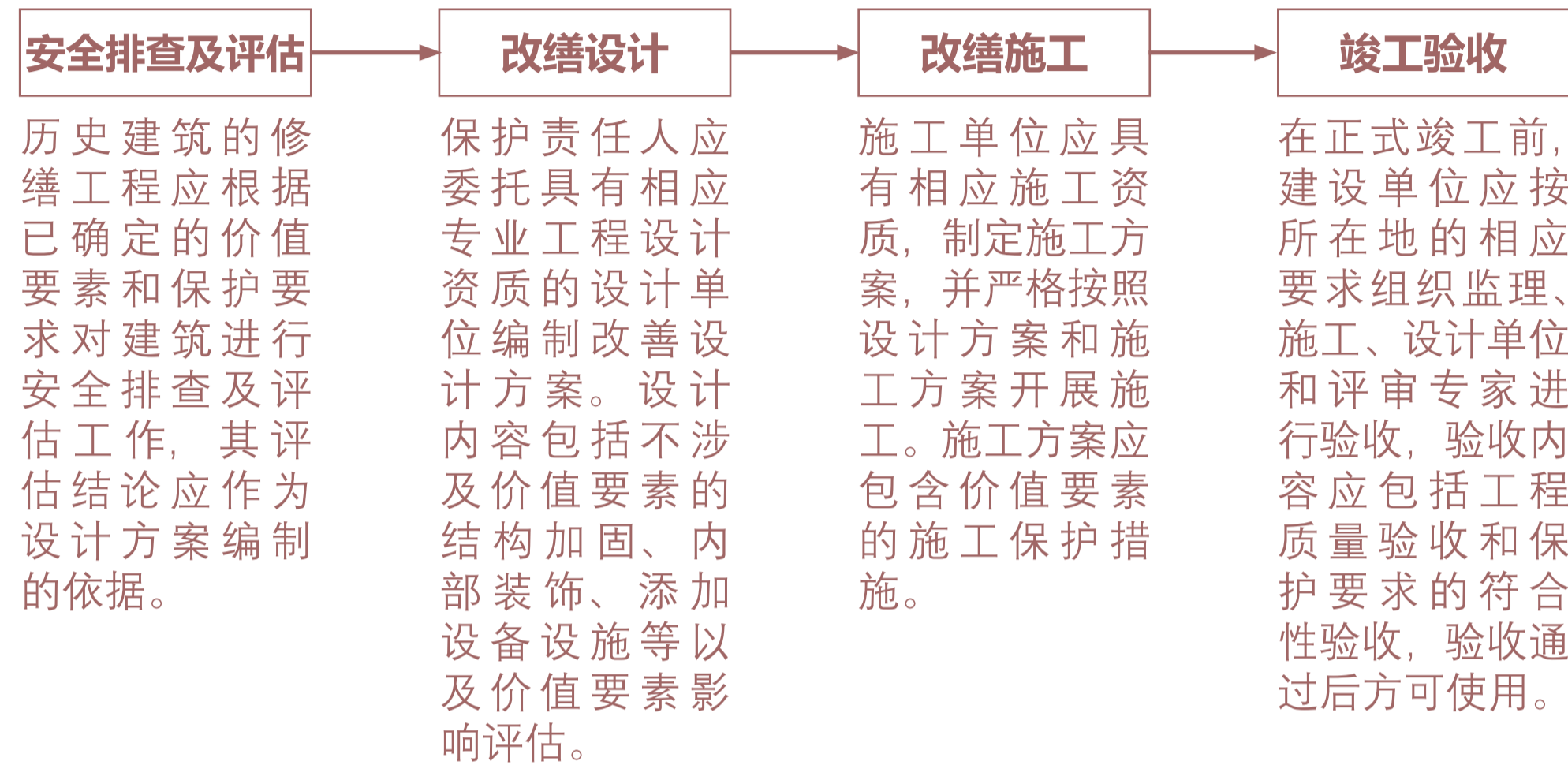


保护夯土墙体、雕花木构和天井墙上浮雕等有价值的构件要素，在尊重和保护历史痕迹的同时，植入新的结构与空间形式，活化为村民活动、文化展览等功能。

设计师运用现代设计手法对传统元素进行转译，采用现代材料新建入口、走廊等空间。室内以老木头作为结构，新增建筑夹层。

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善

改善技术流程指引

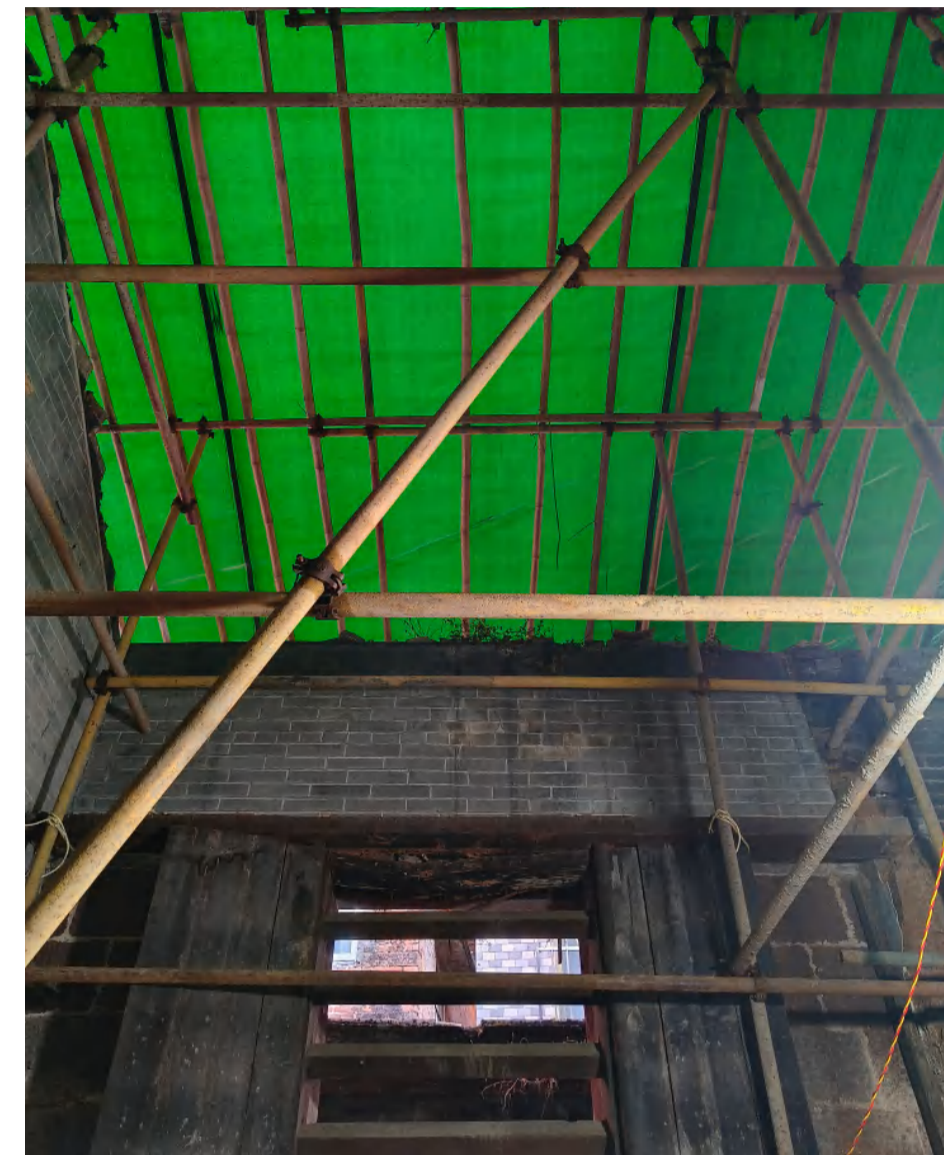


《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 由于合理利用需要，且工程措施不涉及价值要素的，保护责任人可向主管部门申请进行历史建筑的改善，提升其结构安全和使用性能。

详细流程指引参见资料附件 4.1 建设修缮工程指引

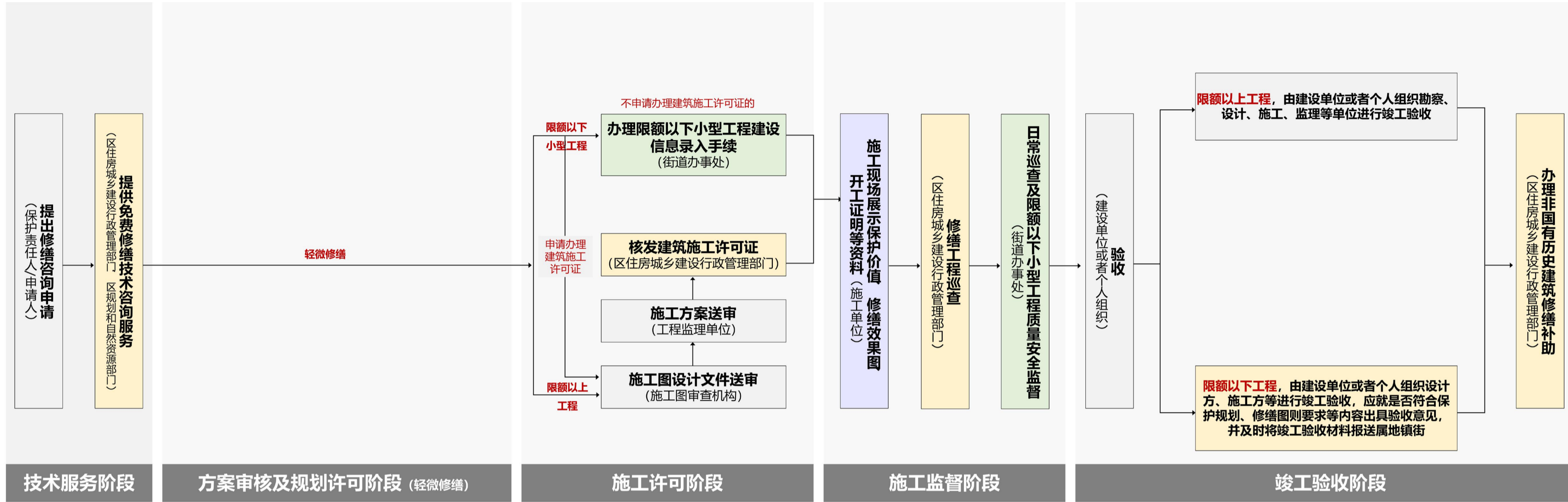
3.5 抢险加固指引：仅限于主体结构或价值要素出现断裂等危险或鉴定为危房的情况下



其工程范围仅限于采用可逆的临时性支撑对危险部位进行保护性支顶，不得进行大规模的拆解，保证房屋危险部位不至于坍塌后形成更大的破坏。对价值要素的临时性支撑应注意对该部位构件的防护。

4.1 建设修缮工程指引

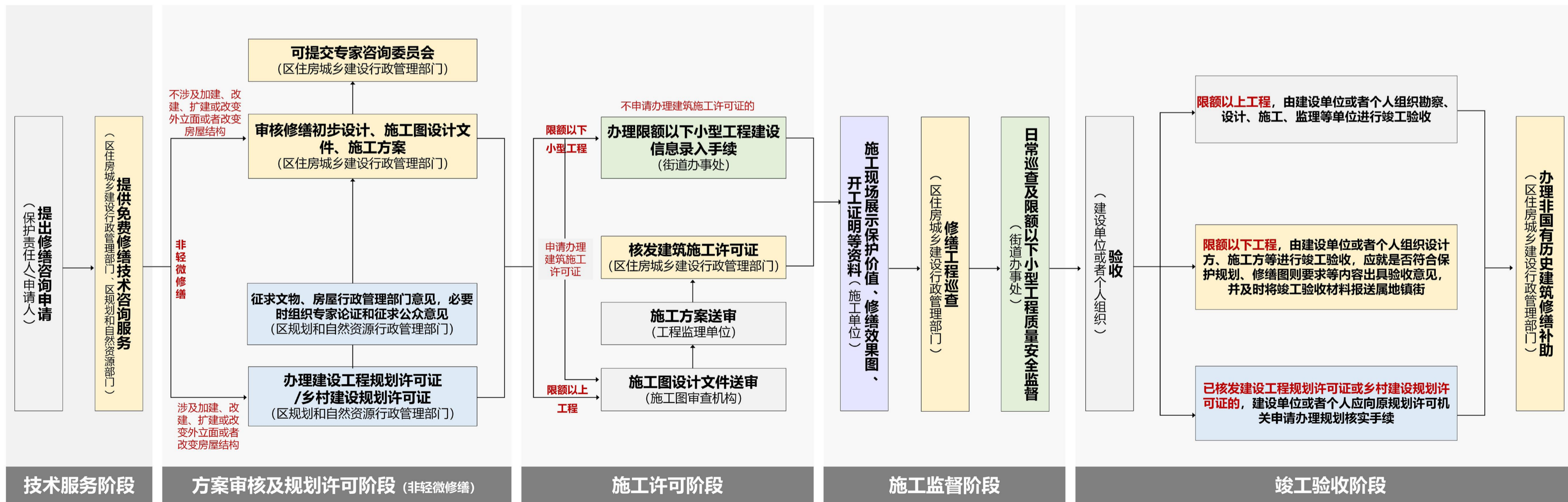
轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

非轻微修缮工程指引



工作依据:

- 《广州市历史文化名城保护条例》
 - 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 - 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 - 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。
- 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 - 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 - 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政主管部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 - 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

序号	名称	保护类型	地址
1	刘沛泉别墅	区级文物保护单位	从化区温泉镇温泉村温泉宾馆
2	谢义邦别墅	历史建筑	从化区温泉镇荔枝蜜公园内

广州市第八批历史建筑



谢义邦别墅

保护利用规划图则

广州市规划和自然资源局

2026年05月

简介

谢义邦别墅于1935年建成，为中国古典复兴风格，屋顶为民居建筑中较少使用的宝蓝色琉璃瓦。谢义邦为陈济棠主政广东期间的秘书。该建筑对研究从化近代名人故居建筑具有一定价值。

目录

1. 建筑概况

- 1.1 基本信息
- 1.2 区位环境
- 1.3 价值认定

2. 保护内容

- 2.1 保护范围
- 2.2 核心价值要素

3. 活化利用指引

- 3.1 功能指引
- 3.2 保养维护指引
- 3.3 修缮指引
- 3.4 改善指引
- 3.5 抢险加固指引

4. 资料附件

- 4.1 建设修缮工程指引
- 4.2 周边历史文化资源表

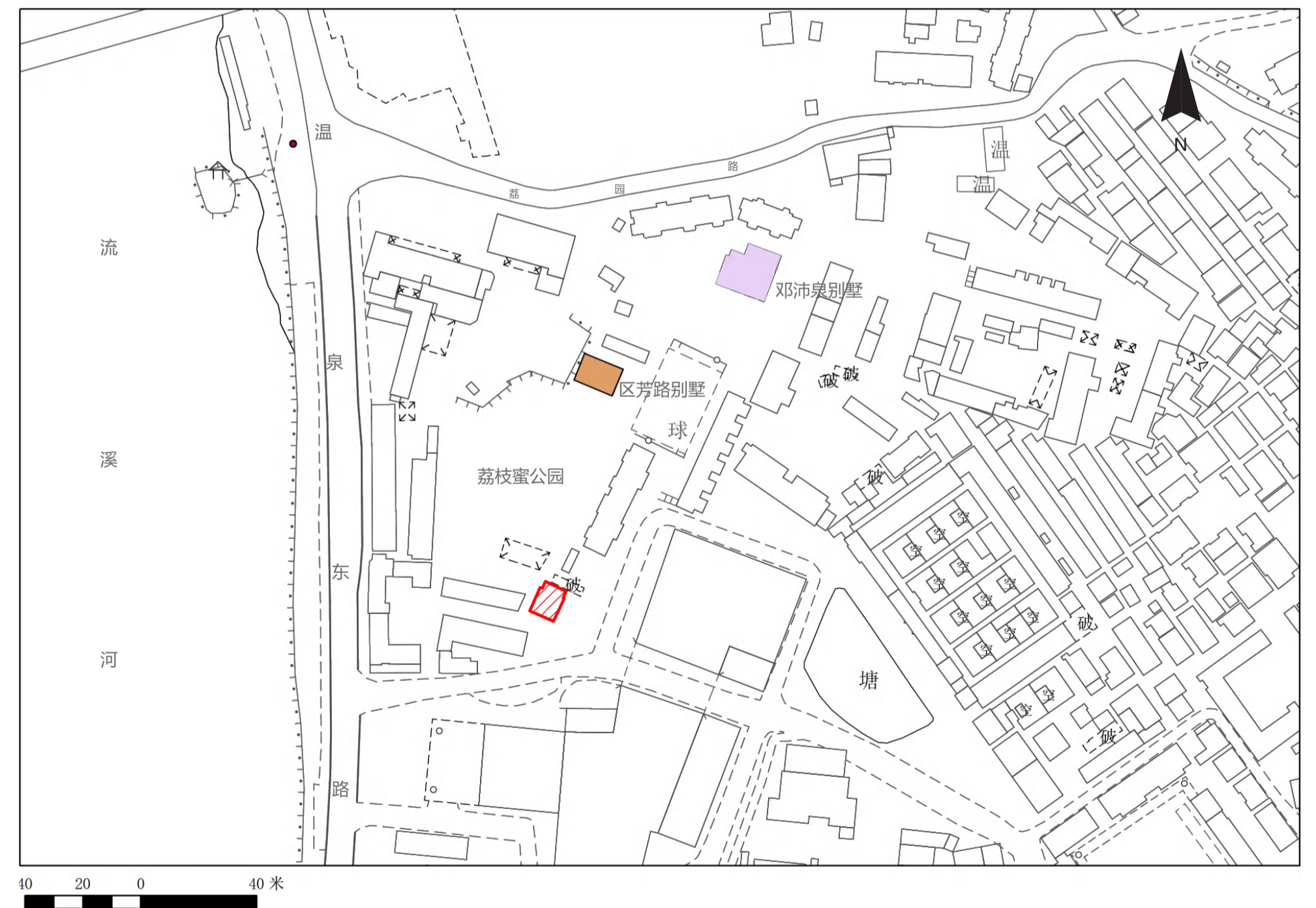
1.1 基本信息

名称	谢义邦别墅	核心保护范围	101 m ²
编号	GZ_08_0013	始建年代	1935年
公布时间批次	2024年12月30日（第八批）	建筑类型	名人故居
地址	从化区温泉镇荔枝蜜公园内	建筑结构	钢筋混凝土结构



广州市第八批历史建筑分布图

1.2 区位环境



谢义邦别墅位于从化区温泉镇荔枝蜜公园内，周边有文物保护单位刘沛泉别墅及同批次公布的历史建筑区芳浦别墅（从化书院）。

- 图例
-  谢义邦别墅
 -  文物保护单位
 -  历史建筑

1.3 价值认定

民国时期中国古典复兴风格的花园住宅

谢义邦别墅为民国时期中国古典复兴风格的花园住宅。该建筑坐北朝南，主体为两层，北侧局部为一层。建筑屋顶采用蓝色琉璃瓦，这种琉璃瓦表面光泽度较高，样式精美，用于别墅上较为罕见，在纪念性建筑如中山纪念堂、中山陵中较为多见。建筑立面采用白色拉毛饰面工艺，嵌红色木槛窗，室内地面采用大阶砖铺地，对研究广东近代名人文化具有一定价值。



西立面



南立面

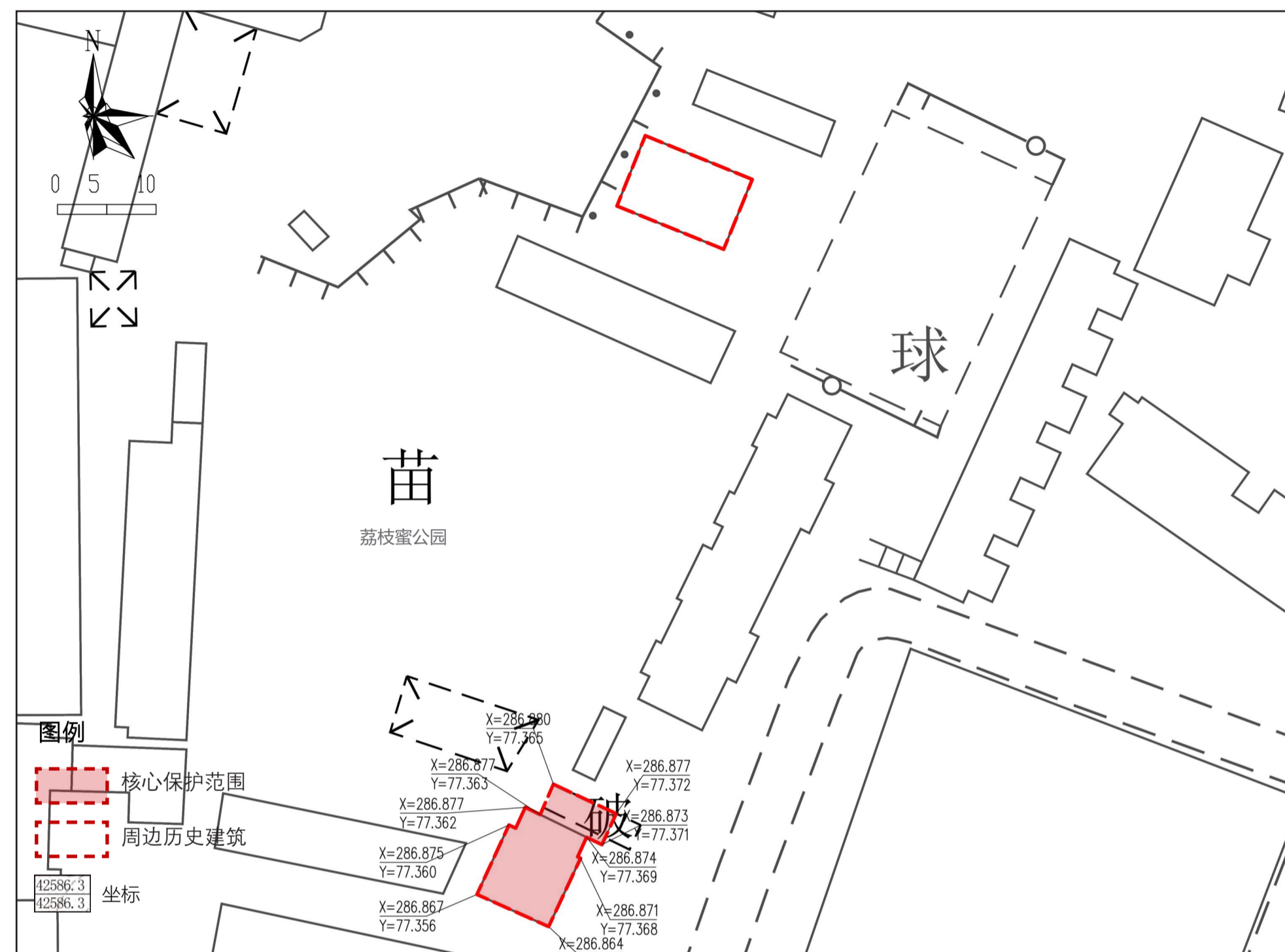


琉璃瓦屋面



大阶砖铺地

2.1 保护范围



一、保护要求

- 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑主要立面及核心价值要素信息图中所包含的价值要素。
- 核心价值要素材料、构造等不得擅自改变。

二、禁止使用功能

- 禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。
- 禁止占地违章搭建建筑物、构筑物等违法建设行为。
- 禁止随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。
- 保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。
- 使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。

① 南立面、东立面、西立面



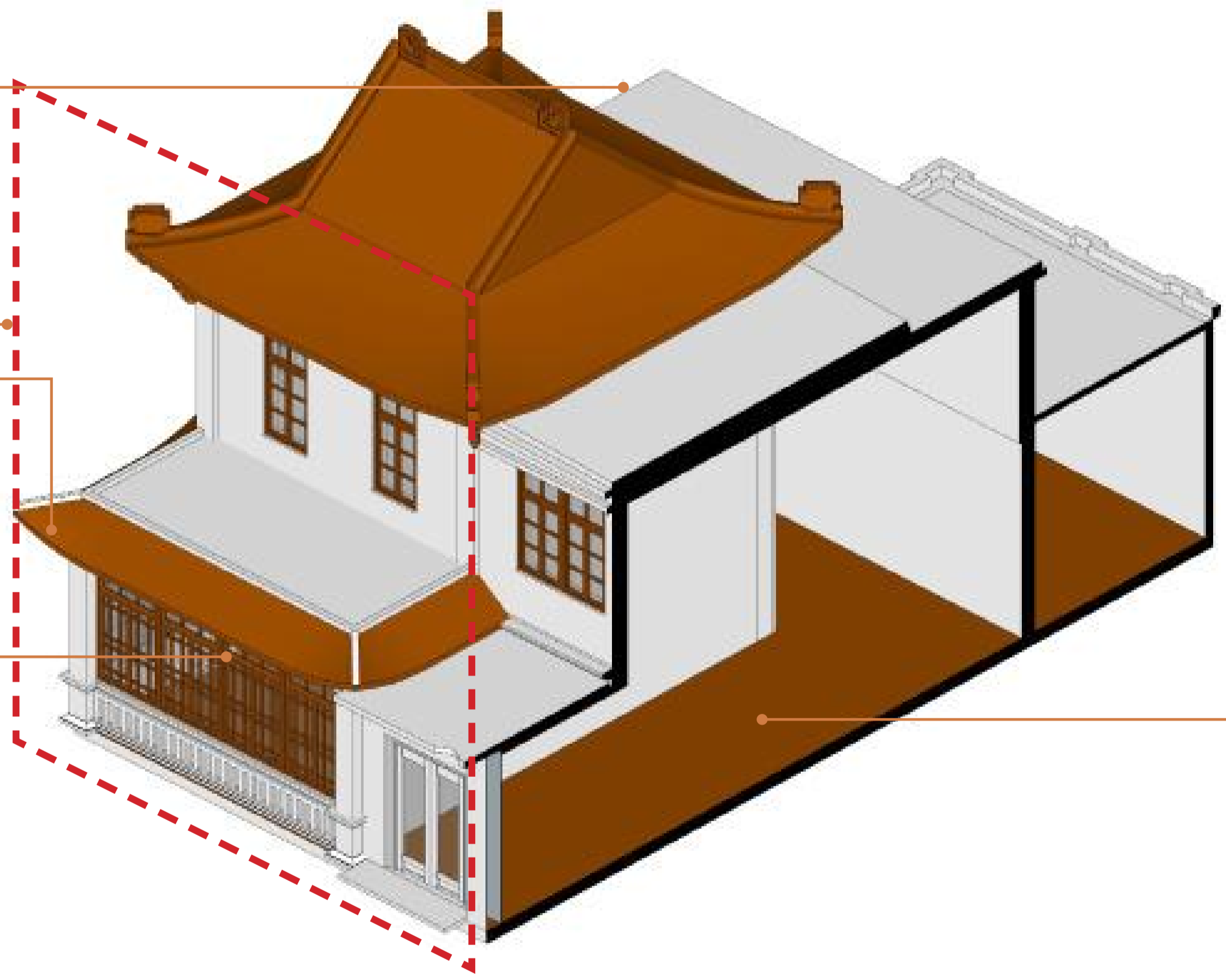
② 琉璃瓦屋面



③ 木槛窗



④ 大阶砖铺地



2.2 核心价值要素

①. 主要立面



南立面



西立面



东立面

保护要求

- 不得随意改变立面整体风貌、比例、尺度。
- 修缮或局部改动须遵循可识别和可逆原则，严禁采用瓷砖、油漆等不可逆装修材料。
- 原有门窗以修整为主，确实需要替换的门窗应做到风貌协调、风格尽量统一。

②. 琉璃瓦屋面



材料：宝蓝色琉璃



保护要求

- 保护琉璃瓦屋面，优先选用原工艺、原材料修缮。

2.2 核心价值要素

③. 木槛窗



材料：木



保护要求

- 保护木槛窗，优先选用原工艺、原材料修缮。

④. 大阶砖铺地



材料：陶土



保护要求

- 原大阶砖以清洗修补为主，残损部位应采用相同尺寸、颜色、质感的大阶砖进行替换修补。

3.1 功能指引：可活化为创意办公，室内展览，商业等多种功能用途



创意办公

- 在保护建筑现状格局的基础上优化办公体验。
- 鼓励采取定时开放、预约开放、挂牌介绍说明等多种形式对公众开放，充分彰显历史建筑的特色价值。



休闲商业

- 可结合院落空间设置功能，例如书店、手工艺作坊、工艺品售卖、精品民宿等，提供产业相关商业配套服务。



室内展览

- 结合建筑原本的室内布局，可改造成临时展厅。

参考书籍：

- 广州历史文化名城保护实践案例集 第1辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2022.12.
- 广州历史文化名城保护实践案例集 第2辑 [M]. 广州：华南理工大学出版社，2024.12.
- 历史文化保护与传承示范案例 第1辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2021.10.
- 历史文化保护与传承示范案例 第2辑 [M]. 中国建筑工业出版社，2023.09.

3.2 保养维护指引：可对建筑定期开展检查、保养维护

维护清洁卫生

清扫屋面、清洁建筑构件等。

维护防灾设施

维护配置必要的消防器具、消防设施等。

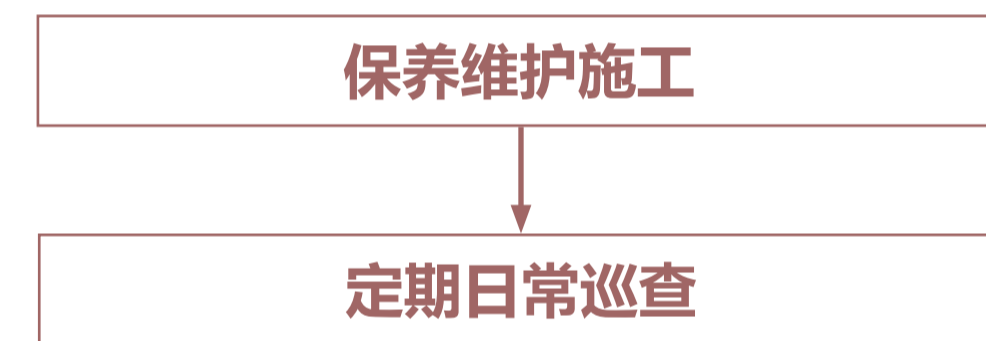
防渗防潮

进行屋面、墙面、地面等的零星修补、除草；修补和疏通排水通道；修补泛水和散水；修补门窗等。

维护结构构件

进行构件的白蚁查杀、零星修补等。

保养维护技术流程指引



保护责任人按照实际施工内容填写《历史建筑保养维护工程记录表》，自行开展保养维护施工并于完工后提交主管部门备案。

主管部门应在定期日常巡查工作中安排保养维护工程的抽查验收。按照已备案的申请表、记录表，对保养维护工程进行抽查，确保申请内容与施工内容一致，且符合保养维护工程的相关要求。

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

建筑立面修缮指引

谢义邦别墅立面修缮效果应符合保护要求。

建筑核心价值要素构件修缮指引

琉璃瓦屋面			
	表面污染 清水冲洗，弱酸性清洗液清洗，中性试剂清洗	构件断裂 清理断面，原色彩粘结剂点灌断缝	
木槛窗			
	油漆剥落或后加饰面 防腐防虫处理，刮腻子找平，重新刷饰	窗框局部残损 柚木粘接填补，防腐防虫，重新上漆	整体残损、缺失、封堵 原样式、色彩重做或新制相近样式色彩铝合金窗框
大阶砖铺地			
	铺砖缺失、缺损 做防水层，原样式铺设地砖	后加饰面 人工凿除后期添加饰面层，清理表面	

图例
破坏类型
修缮措施

不同建筑构件及材质修缮工法可查阅《广州市历史建筑修缮图则》

建筑结构加固指引

1. 当建筑结构问题超出日常维护范畴，则应由有资质的房屋安全鉴定机构对建筑进行检查鉴定，并根据结果，依照历史建筑的修缮原则，由有经验的相关专业人员或单位进行设计和施工。

当符合下列情况之一时，应对历史建筑结构进行结构检查鉴定：

- 1) 需要改动结构、改变使用功能或增加荷载时；
- 2) 在使用中或日常检查时发现结构异常或老化严重，对建筑结构安全性、可靠性有怀疑时；
- 3) 设计单位认为有其他需要时。

2. 加固原则

2.1. 结构属于价值要素：

- 1) 应整体保护结构，必须经过相关部门批准，方可减损或部分拆除，且施工前应保留完整的档案记录；
- 2) 应以加固为主要修缮方式，加固修缮不可破坏原结构，且后加构件应与原物有所区别；
- 3) 结构被破坏或部分缺失时，应按原状修复；
- 4) 当原结构无法延续其结构作用时，应保留原状，同时与新结构有所区别。

2.2. 结构不属于价值要素：

有条件情况下建议保留原结构，需作替换时，应保证新结构与其他建筑构件之间的联系，并保证其他构件安全。

结构可能出现的问题及修缮措施：

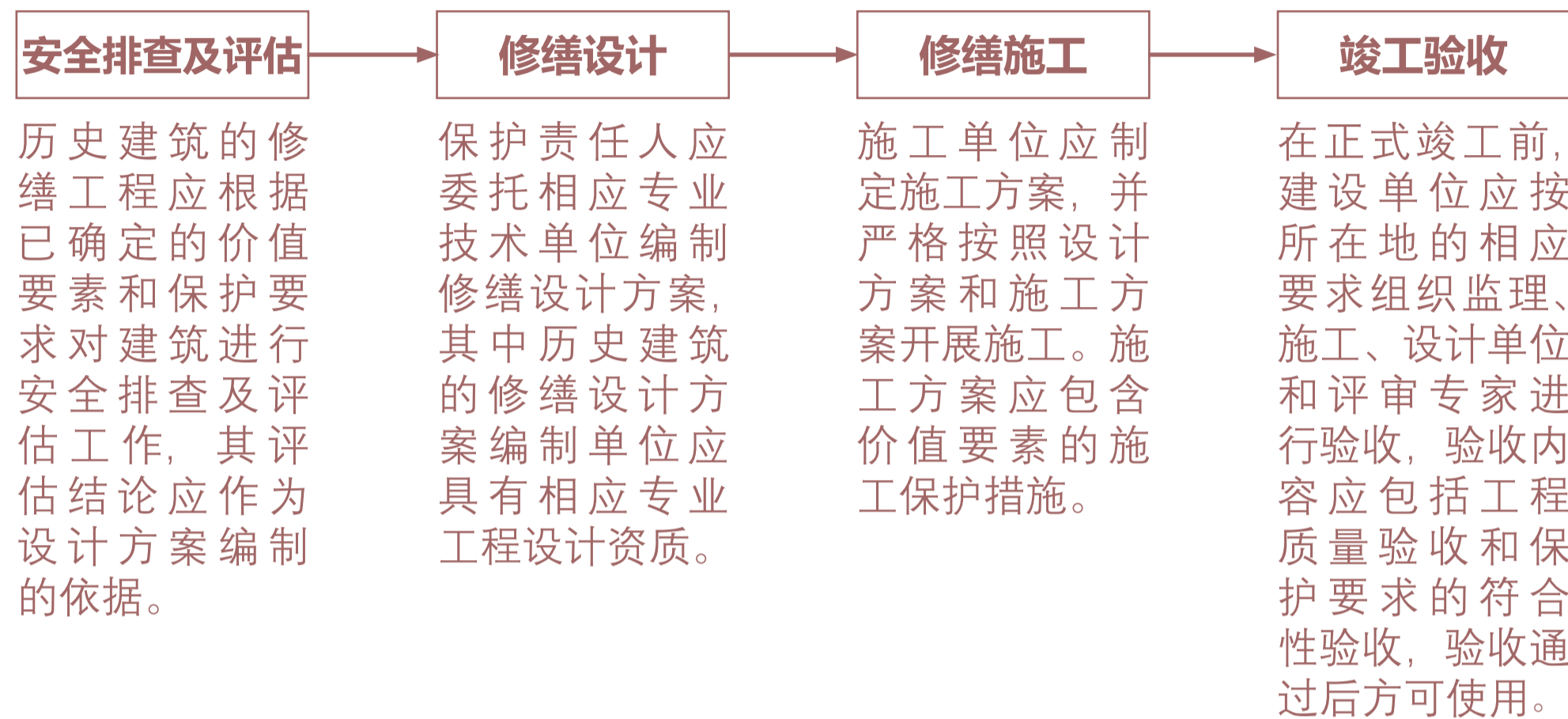
木屋架			
	节点松动 整体拆换法	倾斜变形 夹板钢箍加固法	开裂 夹板钢箍加固法
砌体			
	裂缝 嵌补加固法	倾斜 整体拆换法	酥碱 钢筋网水泥砂浆加固法

图例
破坏类型
修缮措施

可结合具体问题查阅《历史建筑修缮与加固技术标准》《广州市历史建筑结构安全与加固指引》

3.3 修缮指引：可对建筑进行全面修缮或对价值要素进行局部修缮

修缮技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

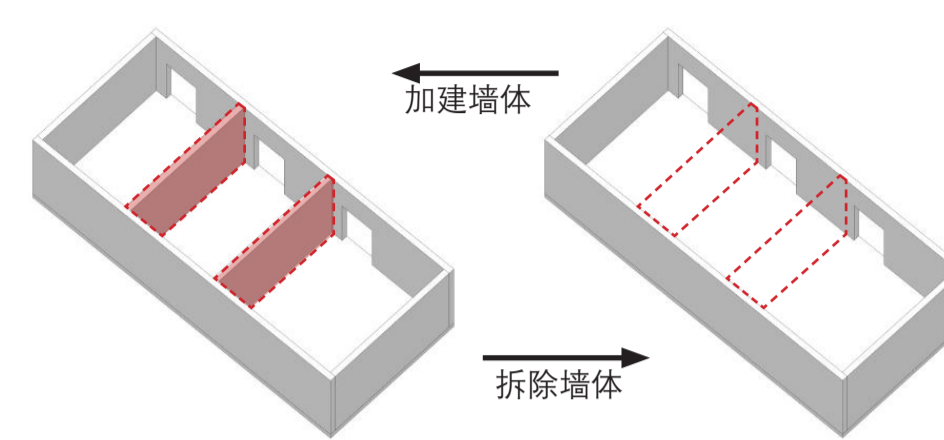
- **修缮工程** 对于价值要素存在安全隐患、建筑有损毁危险或经抢险加固尚未全面修缮的历史建筑，保护责任人应向主管部门申请进行修缮维护，延续其价值。

《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》

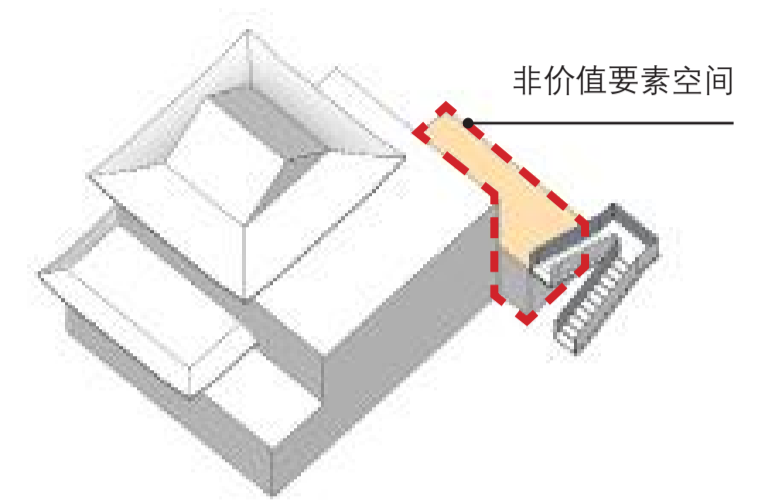
- **第八条** 修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。因实施保护规划需要，无法达到现行技术标准和规范的，在保持原有建筑基底，不改变四至关系，且不减少相邻建筑原有建筑间距的前提下，可以进行相关建设活动，并依法办理规划许可等手续。
- **第九条** 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案，报区住房城乡建设部门审核。

详细流程指引参见资料附件 4.1 建设修缮工程指引

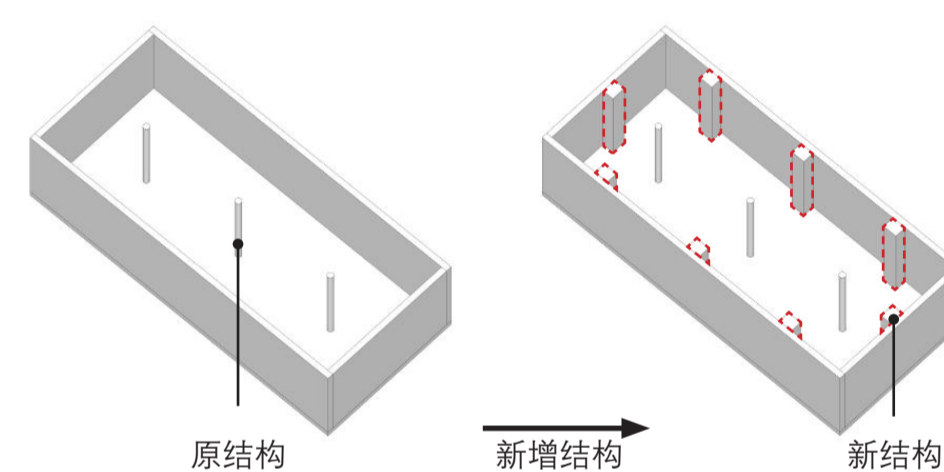
3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能问题使用性能问题进行改善



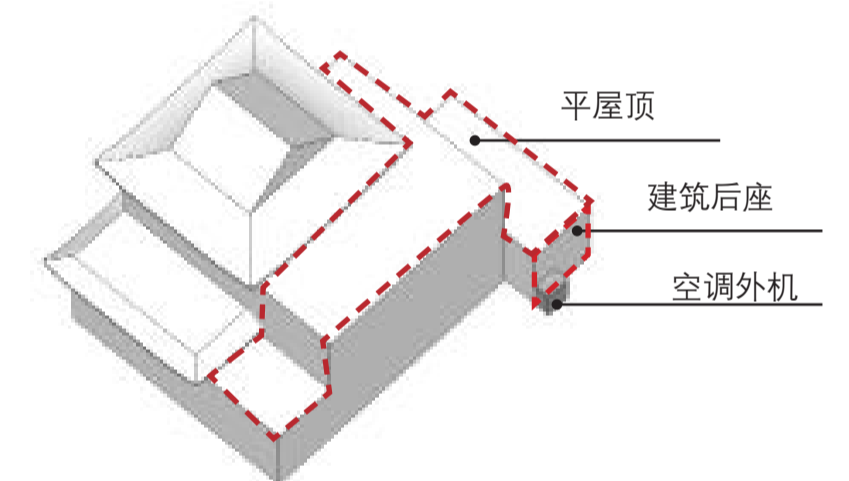
对平面形制非价值要素的室内布局进行局部改造



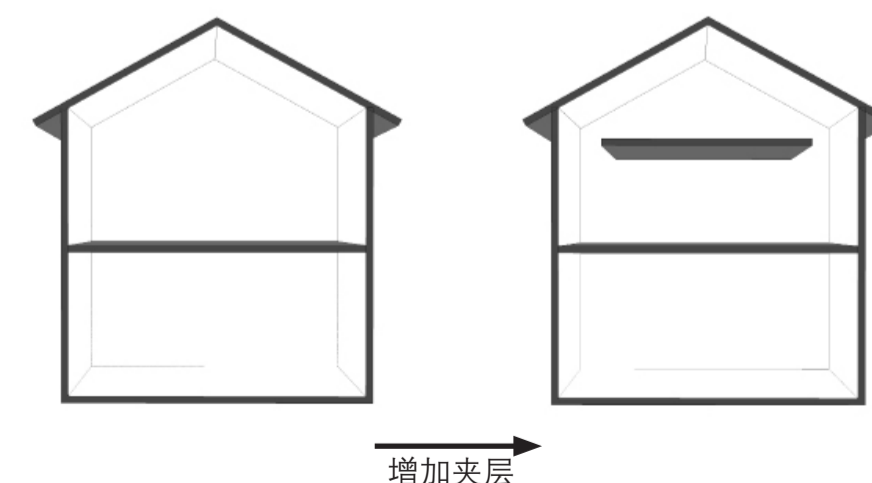
根据需求在建筑后座安装室外楼梯



替换非价值要素的结构或新增结构



在建筑后座、平屋顶等部位安装空调外机等设备设施



在高度适宜的空间可合理添加夹层

3.4 改善指引：可对不涉及价值要素的结构安全问题和性能使用问题进行改善

参考案例



改造前



改造后立面



改造后室内



室内空间



改造后天井及采光天井

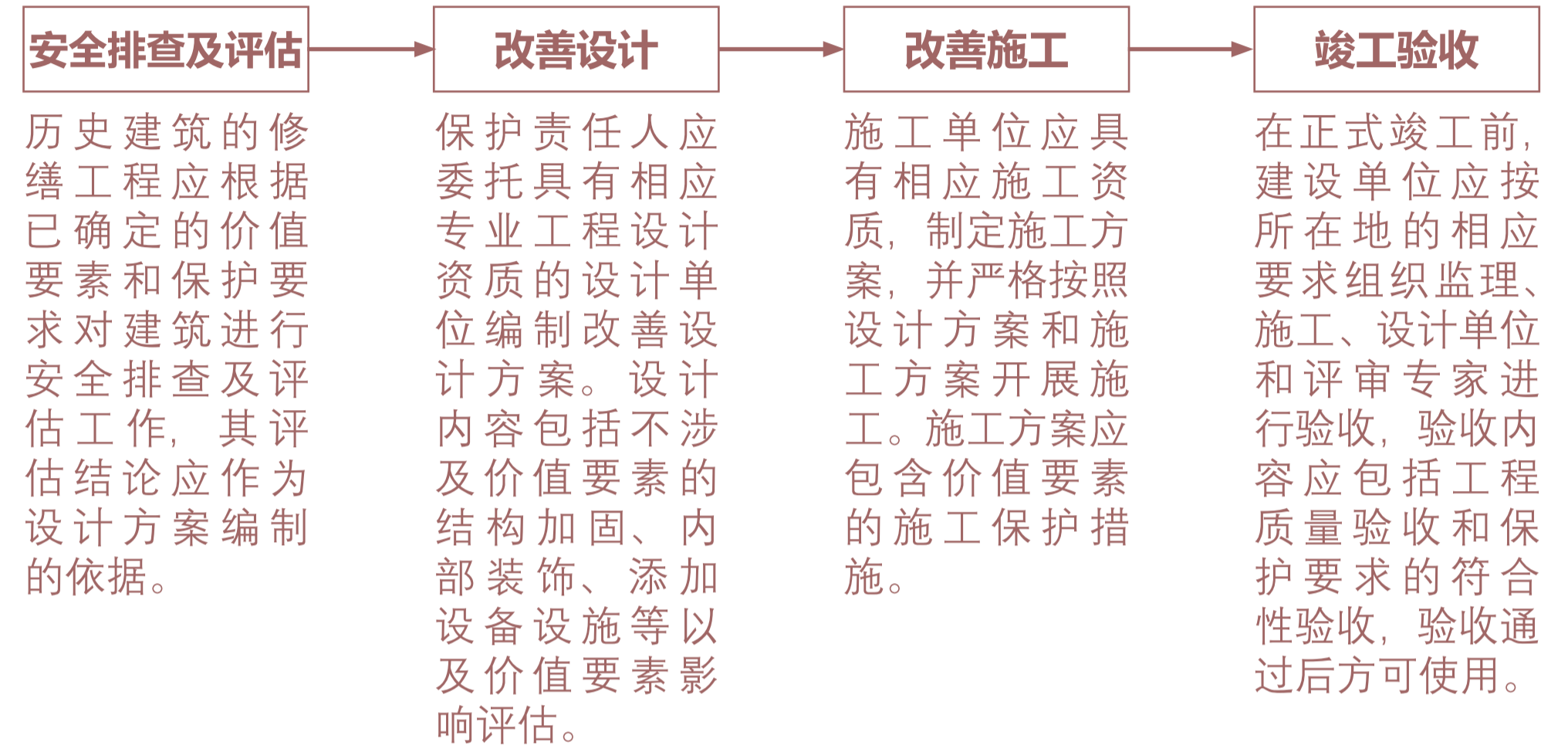


室内空间

保护夯土墙体、雕花木构和天井墙上浮雕等有价值的构件要素，在尊重和保护历史痕迹的同时，植入新的结构与空间形式，活化为村民活动、文化展览等功能。

设计师运用现代设计手法对传统元素进行转译，采用现代材料新建入口、走廊等空间。室内以老木头作为结构，新增建筑夹层。

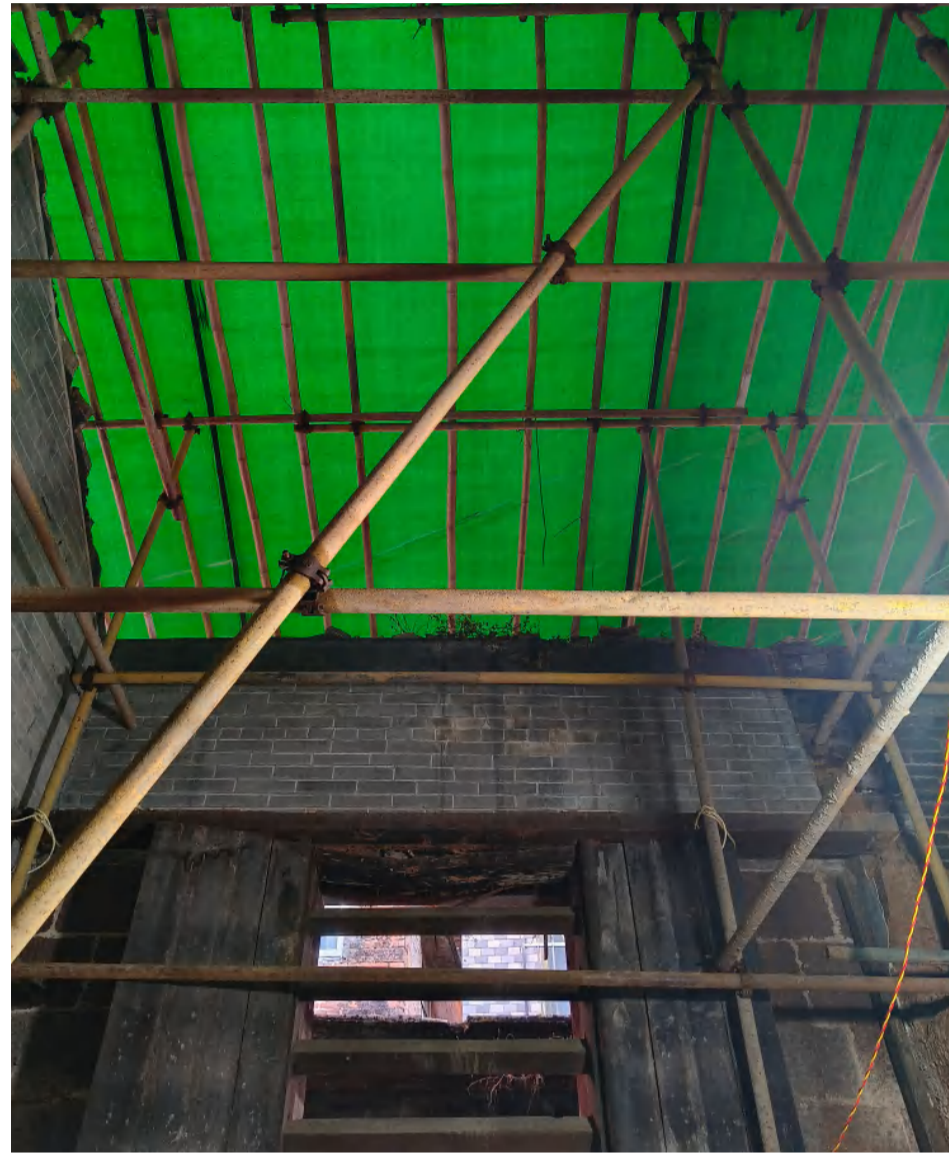
改善技术流程指引



《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护工作指引》

- **修缮工程** 由于合理利用需要，且工程措施不涉及价值要素的，保护责任人可向主管部门申请进行历史建筑的改善，提升其结构安全和使用性能。

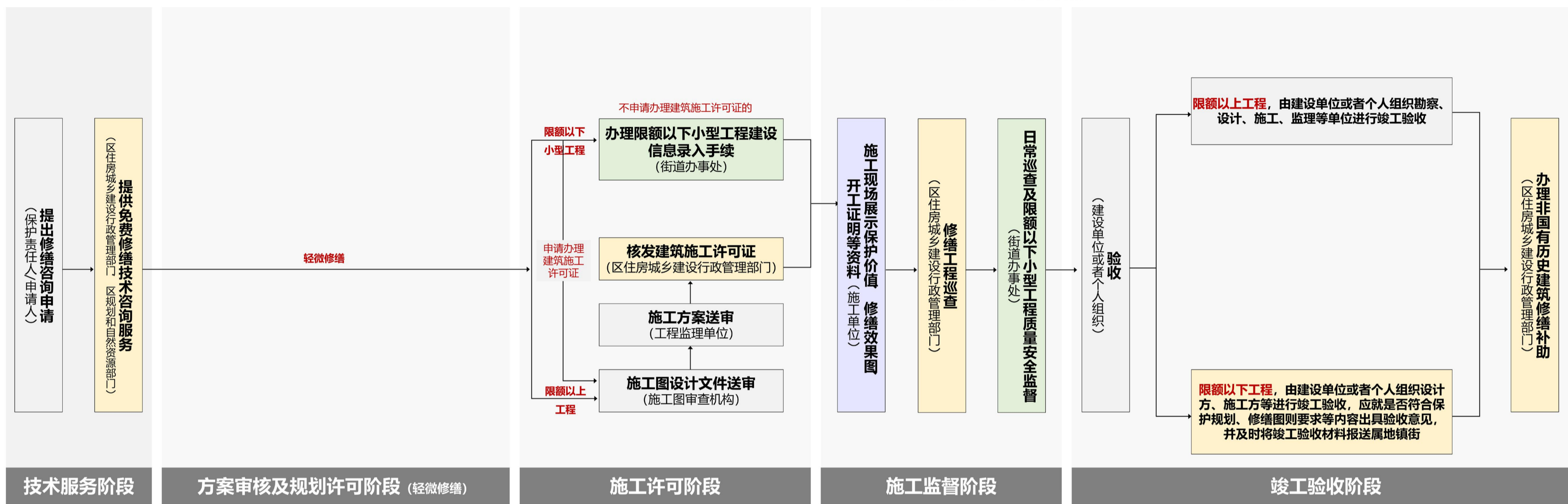
3.5 抢险加固指引：仅限于主体结构或价值要素出现断裂等危险或鉴定为危房的情况下



其工程范围仅限于采用可逆的临时性支撑对危险部位进行保护性支顶，不得进行大规模的拆解，保证房屋危险部位不至于坍塌后形成更大的破坏。对价值要素的临时性支撑应注意对该部位构件的防护。

4.1 建设修缮工程指引

轻微修缮工程指引

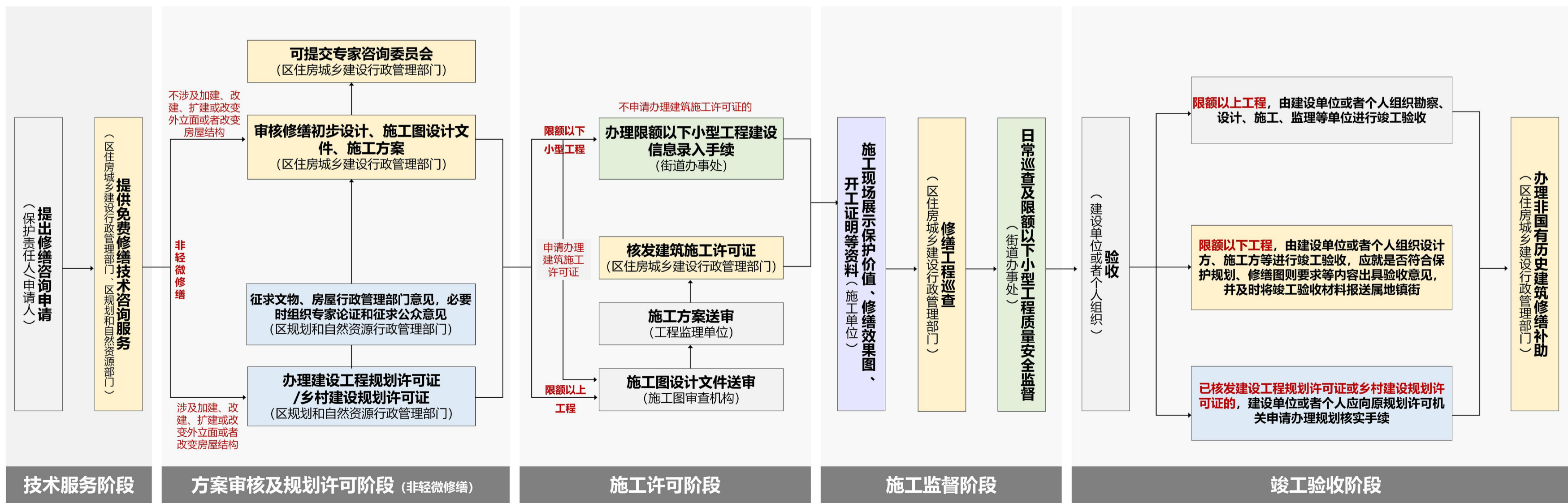


工作依据:

1. 《广州市历史文化名城保护条例》
 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。

2. 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政管理部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

非轻微修缮工程指引



工作依据:

1. 《广州市历史文化名城保护条例》
 第六条, 住房城乡建设部门负责历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、历史风貌区和传统村落核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑、传统风貌建筑的房屋使用安全、结构安全、修缮的监督管理工作。
 第三十八条, 修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。开展历史建筑修缮前, 保护责任人可以向所在地的住房城乡建设、规划和自然资源等部门免费申请技术咨询服务。
 第三十九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当在修缮前按照区住房城乡建设部门的技术指导意见制定修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。修缮涉及改变外立面或者改变房屋结构的, 保护责任人应当依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证, 许可实施机关在作出许可前根据工程情况征求文化广电旅游部门的意见。

2. 《广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法》
 第九条, 除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外, 保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案, 报区住房城乡建设部门审核。
 第十条, 属于限额以上修缮工程的, 建设单位或者个人应依法向建设行政管理部门办理施工许可手续。属于限额以下小型修缮工程的, 按照本市限额以下小型工程管理相关规定向属地镇人民政府、街道办事处申请办理开工建设信息录入手续, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 还应录入是否符合保护规划、修缮图则要求等信息。
 第十三条, 限额以上修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。限额以下小型修缮工程竣工后, 由建设单位或者个人组织设计方、施工方等进行竣工验收, 涉及历史建筑、传统风貌建筑等法定保护对象的, 应就是否符合保护规划、修缮图则要求等内容出具验收意见, 并及时将竣工验收材料报送属地镇街。已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竣工后, 建设单位或者个人应向原规划许可机关申请办理规划核实手续。

4.2 谢义邦别墅周边历史文化资源表

序号	名称	保护类型	地址
1	刘沛泉别墅	区级文物保护单位	从化区温泉镇温泉村温泉宾馆
2	名称 区芳浦别墅（从化书院）	历史建筑	从化区温泉镇荔枝蜜公园内（原河东 8 号楼）