



新河浦历史文化街区 保护利用规划 (文本 图集)

广州市规划和自然资源局

2020年12月

目 录

第一章 总则 1

第二章 历史文化价值与特色 3

第三章 保护对象..... 4

第四章 保护范围及保护措施 5

第五章 整体保护控制要求..... 8

第六章 建（构）筑物与历史环境要素分类保护整治措施 14

第七章 优秀传统文化与非物质文化遗产保护措施 17

第八章 土地使用与规划控制 18

第九章 设施与环境改善规划 19

第十章 街区业态活化策略..... 23

第十一章 建筑物功能兼容性分类管控要求..... 25

第十二章 实施与保障 26

第十三章 附则..... 28

第一章 总则

第一条 新河浦历史文化街区是 2014 年省政府批准的《广州历史文化名城保护规划》确定的历史文化街区和 2020 年省政府公布的广东省历史文化街区，是广州历史文化名城的重要保护内容。为保护其丰富的历史文化遗产及其历史环境，保护和延续街区历史格局和风貌，继承和弘扬民族与地方优秀的文化传统，实现历史文化街区的科学保护与永续利用，特编制本规划。

本规划是新河浦历史文化街区保护和发展的法定指导性文件。在规划范围内从事各项保护与建设活动，应当符合本规划的要求。

第二条 规划依据

- (1) 法律、法规、规章及标准
- 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）
- 《中华人民共和国文物保护法》（2017 修正）
- 《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011）
- 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 修正）
- 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017 修订）
- 《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014）
- 《城市紫线管理办法》（2011 修改）
- 《城市古树名木保护管理办法》（2000）
- 《城市规划编制办法》（2006）
- 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012）
- 《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）（2019）
- 《文物建筑开放导则》（2019）
- 《广东省城乡规划条例》（2013）
- 《广东省实施<中华人民共和国文物保护法>办法》（2019 修正）
- 《广州市历史文化名城保护条例》（2016）
- 《广州市城乡规划条例》（2015）
- 《广州市城乡规划技术规定》（2019 修订）
- 《广州市文物保护规定》（2013）
- 《广州市历史文化街区保护利用规划编制报批指引》（2018）
- 《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（2014）
- 《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（2020）

《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》（2020）

国家、省、市其它有关名城保护的法律、法规、规章等。

（2）相关规划

《广州市城市总体规划》（2011-2020）

《广州历史文化名城保护规划》（2014）

《广州市骑楼街保护利用规划》（2019）

《广州市历史城区规划道路红线优化控制原则》（2016）

广州市已编制完成的其他相关规划成果。

第三条 规划范围

新河浦历史文化街区范围东起达道路，西至均益路，北接庙前直街、寺贝通津，南临东华东路、新河涌和东山湖公园。保护范围共 62.91 公顷，其中核心保护范围面积为 47.28 公顷，建设控制地带面积为 15.63 公顷，在保护范围外划定了 41.97 公顷的环境协调区。

第四条 规划目标

- （1）全面梳理历史文化资源，深入挖掘、科学评估街区价值与特色；
- （2）重点保护街区内历史文化遗产及历史环境的原真性；
- （3）保护和延续传统格局和风貌，继承和弘扬民族与地方优秀传统文化；
- （4）促进街区精细化品质化管理，为街区的实施建设、产业升级、环境改善、品质提升提供重要依据。

第五条 规划原则

- （1）真实性原则。保护历史文化街区的真实历史信息和历史风貌，延续街区的文化内涵和地域特色。
- （2）整体性原则。立足地区整体发展要求，传承文脉，修复历史空间，重现地段风貌特色。
- （3）可持续原则。控制保护底线，为地区发展留下弹性空间。合理活化，在保护前提下开展街区历史文化遗产的活化利用，提升地区活力。

第六条 规划管理时序

本规划的规划期限与《广州历史文化名城保护规划》一致，并按照“统一规划，永续管理”的原则实行长期规划控制。

第二章 历史文化价值与特色

第七条 历史文化价值与特色

价值特色一：红色基因——中国共产党早期革命活动策源地之一，中共三大召开地。

1923年，中国共产党第三次全国代表大会在广州新河浦召开，是迄今为止中国共产党唯一一次在广州召开的、具有重大历史意义的全国代表大会，对中国革命产生了巨大的影响。中国共产党第三次全国代表大会会址现为全国重点文物保护单位，其中春园为中国共产党中央机关旧址，曾作为中央机关主要办公场所。

价值特色二：历史沿革——清末东山一带以铁路修建、西方宗教传入为缘起，由归国华侨、民国官员富商等推动建设的近代新式居住街区样本，广州城市东扩的重要历史印记。

第一次鸦片战争后，广州开放为通商口岸，开始受到外国人的青睐，东山地区因水岸淤积形成大片空地，陆续有洋人、西方传教士在该地区兴建教堂、购地建房、创办教会学校和慈善机构。广九铁路的开通进一步加强了吸引力，城市建设在民国达到顶峰，奠定了这一民国高端居住生活社区的基调。新墅出河浦——自白地崛起的新河浦成为广州近代城市发展的独特样本。

价值特色三：文化内涵——在清末民初社会剧变的背景下，成为中外思想文化并置融合的落脚点，近代广州多元文化的孕育地和空间载体。

东山作为广州旧城的“飞地”，古代以马场和寺庙得名。由于岸线南移，出现大片与广州核心地带疏离的白地，给外来的西方宗教文化提供了落脚点，经过数十年的反复浸染，形成了一块独特的西洋文化飞地，并与民国时期的华侨文化、官僚精英文化无缝衔接，向广州传递新鲜的文化活力。建国后，受到机关机构青睐，又成为大院文化的载体。

价值特色四：建筑遗产——近代公共建筑和民国独栋花园洋房等为主体，多元风格建筑并存的广州近代街区珍贵范例。

新河浦一带汇集了广州清末民初时期的独栋花园洋房建筑、宗教建筑、教育建筑等，尤其以清水红砖为突出特色。建筑饰面除用红砖砌筑外，还采用外墙抹灰（平抹、拉毛）和石材（水滑石、水磨石）贴面等方式。新河浦内建筑风格、材质多样，以西方传统式为主，多元建筑风格并存印证了广州多元文化并存的事实。

第三章 保护对象

第八条 保护对象

新河浦历史文化街区的保护对象包括物质文化遗产与非物质文化遗产两个层面，具体内容如下表：

保护对象分类			数量 (处)	具体保护对象
不 可 移 动 文 物	全国重点文物保护单位		1	中国共产党第三次全国代表大会会址
	市级文物保护单位		4	东山浸信会旧址、隅园、明园、广州培正中学早期建筑群
	市登记保护文物保护单位		5	启明四马路 10 号 (龟岗民国建筑群) 、适庐 (龟岗民国建筑群) 、憩庐 (龟岗民国建筑群) 、江岭北 1 号 (龟岗民国建筑群) 、茂园 (龟岗民国建筑群)
	区登记保护文物保护单位		1	培道中学文物建筑群
历史建筑			25	进园 (寺贝通津 19 号) 、保安前街 13 号民居、保安南街 3 号民居、均益路 5 号民居、启明横马路 17 号民居、启明横马路 11-2 号民居、启明横马路 1 号民居、启明四马路 4 号民居、启明四马路 11 号民居、启明大马路 5 号民居、启明二马路 6 号民居、秦牧旧居 (启明二马路 2 号) 、启明二马路 5 号民居、龟岗三马路 16、18、20 号民居、慎园 (培正路 11 号) 、启明一马路 9 号民居、保宁路 1 号民居、春园后街 12 号民居、培正二横路 22 号民居、新河浦二横路 29 号、新河浦三横路 1 号民居、竺园 (恤孤院路 12-1 号民居) 、恤孤院路 12 号民居、培正小学善正楼 (恤孤院路 48-1 号培正小学内) 、馨园 (瓦窑后横街 1 号)
不可移动文化遗产保护线索			266	庙前西街 37、39、41、45 号民居；均益路 4、6-8、7 、9、10、11、12、13、13 号之 1、14、17、19、21 号民居；启明横马路 7 号 、11 号之 1 等 266 处
推荐一类传统街巷			7	东山大街、龟岗大马路、恤孤院路、培正路、新河浦路、寺贝通津、合群一马路
推荐二类传统街巷			52	庙前西街、启明大马路、启明三马路、启明二马路、启明四马路、启明横马路、江岭西等 52 条
推荐二类骑楼街			1	东华东路
历史环境要素	自然 环境	古 树 名 木	15	主要分布于东山浸信会旧址附近及小东园附近；个别分布在东山大街旁及新河浦路旁
		水 系	1	新河浦涌
非物质文化遗 产	省 级	传统体 育、游 艺与杂 技	1	太虚拳

保护对象分类			数量 (处)	具体保护对象
		曲艺	1	粤语讲古
	区级	传统技艺	1	通草水彩画绘制技艺

第四章 保护范围及保护措施

第九条 历史文化街区保护范围

- (1) 新河浦历史文化街区的保护范围包括核心保护范围和建设控制地带，总面积为 62.91 公顷。
- (2) 核心保护范围：东起均益路，西至达道路，北接寺贝新街，南临合群二马路，包含了中国共产党第三次全国代表大会会址为主的红色文化核心片区；启明社区、松岗社区、新河浦社区等以低层院落式红砖小洋楼为主的居住片区；培正小学、培正中学、广州市第七中学为主的教育片区，核心保护范围面积为 47.28 公顷。
- (3) 建设控制地带：位于街区东部，达道路以西、保安前街以北；广州市八一实验学校南校区周边区域；东山浸信会旧址西侧区域，建设控制地带面积为 15.63 公顷。

第十条 核心保护范围保护控制要求

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
- (2) 除建设必要基础设施和公益性公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动。
- (3) 新建、扩建必要基础设施和公益性服务设施的，建筑高度应控制在 12 米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。
- (4) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。
- (5) 应根据文物保护的相关要求重点保护全国重点文物保护单位：中国共产党第三次全国代表大会会址；市级文物保护单位：东山浸信会旧址、隅园、明园、广州培正中学早期建筑群；市登记保护文物单位：启明四马路 10 号（龟岗民国建筑群）、适庐（龟岗民国建筑群）、憩庐（龟岗民国建筑群）、江岭北 1 号（龟岗民国建筑群）、茂园（龟岗民国建筑群）；区登记保护文物单位：培道中学文物建筑群等文物保护单位，并且保证周边建筑与文物之间的协调。
- (6) 保护中国共产党第三次全国代表大会会址和周边地区、启明社区、松岗社区、新河浦社区等

以低层院落式红砖小洋楼为主的街区特色风貌。

（7）严格管控户外广告、招牌，广告、招牌不得遮挡、覆盖具有历史风貌特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观。不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

（8）历史文化街区核心保护范围内不得新建有环境污染的设施，现有污染环境的设施和企业等应当限期搬迁或者治理。

（9）核心保护范围内整治更新应有计划、分阶段进行，避免大拆大建，应当坚持渐进式的保护与更新模式，控制新建、扩建建筑物、构筑物，维护传统格局，延续历史风貌。

第十一条 建设控制地带保护控制要求

（1）文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

（2）进行新建和扩建活动的，建筑高度应控制在 18 米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。

（3）进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。

（4）根据文物保护的相关要求重点保护的文物保护单位，应确保重要文物保护单位之间视廊的通畅性，确保周边环境同文物相协调。

（5）严格管控户外广告、招牌，广告、招牌不得遮挡、覆盖具有传统特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观。不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

第十二条 环境协调区保护控制要求

（1）文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

（2）环境协调区内进行新建、扩建活动的，建筑高度控制在 30 米以下，其体量、色彩、材质等方面与历史风貌相协调，不得破坏历史格局和历史风貌。

（3）进行改建、修缮和危房原址重建活动的，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区历史格局和风貌特色。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。

（4）在满足保护要求的前提下，鼓励结合活化利用的需要，根据建筑的特点开展多种形式的活化利用和多功能使用，允许地块多功能兼容。

第十三条 保护区管理规定

（1）新河浦历史文化街区与相关文物保护单位保护区划保护控制要求严格程度从严至宽分别为：文物保护单位保护范围、历史文化街区核心保护范围、文物保护单位建设控制地带、历史文化街区建设控制地带、历史文化街区环境协调区。当区划重叠时，保护控制应从严管控。

（2）在核心保护范围和建设控制地带内依法进行新建、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，应当同时提交历史文化保护的具体方案。市城乡规划行政主管部门在作出规划许可前，根据工程具体情况征求文物、房屋行政主管部门的书面意见，必要时应当组织专家论证和征求公众意见。其中，涉及在核心保护范围内新建、扩建基础设施和公共服务设施的，城乡规划行政主管部门在作出规划许可前应当会同文物行政主管部门组织专家论证和征求公众意见。

（3）在核心保护范围内，拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，申请人应当向城乡规划行政主管部门提出申请，城乡规划行政主管部门应当在收到申请之日起二十日内会同文物行政主管部门作出决定，涉及新建、扩建项目的，可以与新建、扩建建设工程规划许可一并作出审查决定。

（4）街区内因保护需要无法按照现行技术标准和规范进行建设和管理消防等基础设施的，应当由区人民政府组织相关部门制定适应保护需要的建设、管理要求和保障方案。

（5）历史文化街区内的户外广告、招牌等设施，不得破坏建筑空间环境和景观。确需设置的，有关单位和个人应当先向所在市城市管理行政主管部门提出申请，由市城市管理行政主管部门依据保护规划进行审查，并提出相应要求。

（6）在核心保护范围和建设控制地带内，禁止进行下列活动：占用园林绿地、河湖水系、历史规划街巷、道路等，修建生产和储存易爆易燃、放射性、毒害性、腐蚀性物品的工厂、仓库等，开山、采石、开矿等破坏历史格局和历史风貌的活动，对保护对象可能造成破坏性影响的其他活动。

（7）鼓励不可移动文化遗产、公有产权建筑、空置建筑在不损害历史文化保护的前提下开展多功能活化利用。对文物建筑的利用应遵循《中华人民共和国文物保护法》（2017修正）及《文物建筑开放导则》（2019），并按相关规定程序进行报批、报备。对历史建筑、传统风貌建筑转变功能的，根据《广州市历史文化名城保护条例》（2016）第五十二条规定，在符合结构、消防等专业管理要求和历史建筑保护规划要求的前提下，历史建筑保护责任人可以按照规定对历史建筑进行多种功能使用，历史建筑实际使用用途与权属登记中房屋用途不一致的，无需经城乡规划行政主管部门和房屋行政主管部门批准；不增加历史建筑建筑面积、建筑高度、不扩大其基底面积、不改变其四至关

系、不改变外立面或者结构的，无需经城乡规划行政主管部门批准。

（8）街区交通、市政、绿化、消防、人防等其他专业规划应当与保护规划相协调，因保护历史文化风貌需要无法达到规定的消防标准的，应当由消防主管部门按照保护规划要求制定相应的消防安全措施和工作机制，并监督实施。

（9）历史文化街区内在进行大型建设前，须按照《广州市文物保护规定》（2013）要求，做好考古调查、勘探工作。涉及文物保护单位保护范围和建设控制地带的建设工程，须依法履行报批手续。

第五章 整体保护控制要求

第十四条 整体格局风貌控制要求

保护其传统格局、整体风貌、节点要素，形成“一心一带、多轴线多节点多片区、方格路网”的整体保护结构。

（1）一心、一带

以中国共产党第三次全国代表大会会址及周边民国红砖小洋楼建筑群为核心，以新河浦涌为主要景观带，串联街区周边的东山湖公园、珠江景观带、珠江新城商务区共同形成景观廊道，强化历史文化街区与周边重要节点的沟通和联系，逐步打通视线廊道。

（2）多轴线、多节点、多片区

多轴线：保护以民国时期新河浦空间格局、街巷肌理为主的街区价值特色。以新河浦历史文化街区署前路-龟岗大马路-东山大街、庙前西街-烟墩路-保安前街、东华东路-培正横路-山河大街等主要街道为轴线，寺贝通津、培正路、恤孤院路为串联轴线，共同形成新河浦历史文化街区的多轴线的街区内部道路骨架。

多节点：围绕中国共产党第三次全国代表大会会址为核心，通过轴线串联基督教东山堂、第七中学、培正中学、春园、简园、明园等多个重要节点，形成系统的空间结构形态。

多片区：中国共产党第三次全国代表大会会址的红色文化片区；龟岗、启明、松岗、新河浦社区等多个民国住宅片区；外围近现代大院住宅片区；中部的教育文化片区。

（3）方格路网

保护以居住功能为主的龟岗启明、松岗、新河浦三个片区的方格路网形式，维护片区内部以步行为主的街道尺度和空间环境。

第十五条 建筑高度控制

（1）建筑高度控制要求

建筑高度控制应遵循“整体协调、分类分区严控”的方针。对同一地块有多种建筑高度控制要求时，采取“从严管控”的原则进行控制。从严至宽分别为：文物保护单位保护范围、历史文化街区核心保护范围、文物保护单位建设控制地带、历史文化街区建设控制地带。当高度控制范围重叠时，保护控制应从严管控。

（2）文物保护单位周边建筑高度控制

中国共产党第三次全国代表大会会址建筑高度按照《广东省文化厅广东省住建厅关于公布广州市 23 处全国重点文物保护单位保护范围和建设控制地带的通知（粤文物【2017】16 号）》（2015.7）进行控制。东山浸信会旧址、隅园、明园、广州培正中学早期建筑群建筑高度按照《广州市第五、六、七批文物保护单位（越秀区、荔湾区、海珠区、天河区）保护范围、建设控制地带图集》（2012.12）进行控制。其余未编制保护规划的文物保护单位，其建筑高度控制参考《第八批广州市文物保护单位临时保护范围和临时控制地带及保护管理要求》进行控制。临时保护范围：从文物本体外缘延伸 5 米。临时建设控制地带：从保护范围向外延伸 30 米。在临时建设控制地带内新建的建（构）筑物，其高度原则上按下表要求进行控制：

市级文物保护单位建设控制地带高度控制

距保护范围外缘（米）	可建总高度（米）
≤5	绿化地带或保持原环境风貌
> 5 , ≤20	9
> 20 , ≤30	12
> 30 , ≤50	18

（3）视线走廊建筑高度控制要求

保护恤孤院路、培正路、龟岗大马路沿线建筑天际线，控制建筑贴线率、保持界面完整性。保持现状历史街道、公共空间的尺度，恢复历史环境氛围。

（4）核心保护范围建筑高度控制

历史文化街区核心保护范围内，维持现状建筑高度不变，新建或扩建的必要的公共服务设施高度不应高于街区内历史风貌建筑的高度，并控制在 12 米以下，同时应满足文物保护单位、历史建筑对周边建筑高度的要求。

（5）建设控制地带建筑高度控制

历史文化街区建设控制地带内，维持现状建筑高度不变，新建或扩建的建筑高度应控制在 18 米以下，同时应满足文物保护单位、历史建筑对其周边建筑高度的要求，以及城市视廊、对景等对建筑高度的要求。

（6）环境协调区建筑高度控制：新建或扩建的建筑高度控制在 30 米以下，同时应满足文物保护单位、历史建筑保护规划对其周边建筑高度的要求，以及城市视廊、街景、对景等对建筑高度的要求。

（7）对历史审批项目的建筑高度控制要求

依据“保护优先、尊重历史、实事求是”的原则，《广州历史文化名城保护规划》（2014）批准后的新建、改建、扩建建筑的高度按照本规划执行。在《广州历史文化名城保护规划》（2014）批准前，已取得规划、土地批准文件（包括土地出让合同或国有建设用地划拨决定书、土地使用权证、建设用地批准书或建设用地通知书、规划条件、修建性详细规划、建设工程设计方案以及规划许可等批准文件）且仍然有效的，经个案核查并依程序提交市规委会议定的以下两种情形除外：a、可按照有效历史批复文件执行的；b、可超过《广州历史文化名城保护规划》（2014）控制高度的建设方案。

第十六条 不可移动文物的保护

规划范围内共有不可移动文物 11 处。其中包括了 1 处全国重点文物保护单位，为中国共产党第三次全国代表大会会址；4 处市级文物保护单位，分别为东山浸信会旧址、隅园、明园、广州培正中学早期建筑群；5 处市登记保护文物单位，分别为启明四马路 10 号（龟岗民国建筑群）、适庐（龟岗民国建筑群）、憩庐（龟岗民国建筑群）、江岭北 1 号（龟岗民国建筑群）、茂园（龟岗民国建筑群）；区登记保护文物单位 1 处：培道中学文物建筑群。

（1）按照《中华人民共和国文物保护法》（2017 修正）及文物保护规划进行严格保护。

（2）对不可移动文物进行修缮、保养、迁移、使用，必须遵守不改变文物原状的原则。不得损毁、改建或拆除不可移动文物。

（3）对文物保护单位进行修缮，应当报相应级别的文物行政主管部门批准；文物保护单位的修缮、迁移、重建工作，由取得文物保护工程资质的单位承担；涉及文保单位保护范围和建设控制地带的建设工程，应当报相应级别的文物行政主管部门批准，依法做好保护工作，确保文物和周边环境安全。

（4）加快完成全国重点文物保护单位中国共产党第三次全国代表大会会址保护规划的编制工作，明确文物保护单位的文物保护范围、建设控制地带以及修缮计划。

（5）在符合相关法律、法规要求的前提下，文物建筑内部可根据功能需求予以改善更新，必须遵守不改变文物原状的原则，保护建筑物的安全，不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物。应当坚持合理、适度的原则，应当与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应。

（6）文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（2019），文物建筑的利用与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应，除鼓励延续原有传统功能外，可适当引入社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等功能，并按相关规定程序进行报批、报备。

第十七条 历史建筑的保护

规划范围内共有历史建筑 25 处。分别为进园（寺贝通津 19 号）、保安前街 13 号民居、保安南街 3 号民居、均益路 5 号民居、启明横马路 17 号民居、启明横马路 11-2 号民居、启明横马路 1 号民居、启明四马路 4 号民居、启明四马路 11 号民居、启明大马路 5 号民居、启明二马路 6 号民居、秦牧旧居（启明二马路 2 号）、启明二马路 5 号民居、龟岗三马路 16、18、20 号民居、慎园（培正路 11 号）、启明一马路 9 号民居、保宁路 1 号民居、春园后街 12 号民居、培正二横路 22 号民居、新河浦二横路 29 号、新河浦三横路 1 号民居、竺园（恤孤院路 12-1 号民居）、恤孤院路 12 号民居、培正小学善正楼（恤孤院路 48-1 号培正小学内）、馨园（瓦窑后横街 1 号）。

（1）街区内的历史建筑按照《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 修正）、《广东省城乡规划条例》（2013）、《广州市城乡规划条例》（2015）、《广州市历史文化名城保护条例》（2016）、《广州市历史文化街区保护利用规划编制报批指引》（2018）、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（2014）、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（2020）、《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》（2020）等相关的法律、法规、规章等进行保护。

（2）历史建筑以日常保养和“修缮、维修、改善”为主。历史建筑应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变；除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素。

（3）对历史建筑进行修缮应按照《广州市历史文化名城保护条例》（2016）的相关程序。修缮前，保护责任人可以向所在地的区房屋行政管理部门提出修缮技术咨询，区房屋行政管理部门应当免费为保护责任人提供咨询服务。修缮设计、施工方案，报区房屋行政管理部门审核。设计、施工方案经审核通过后，保护责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施修缮。具体修缮细则应符合《广

州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（2014）中的相关技术规范、质量标准和修缮图则要求。

（4）在符合相关法规、保护规划和核心价值部位保护的前提下，内部设施和空间布局可以根据具体情况加以必要的变动，以改善建筑使用条件，如增加卫生设备、灵活划分室内空间等。

（5）在符合相关法律、法规的要求前提下，迁离对历史建筑保护不利的功能，鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等，鼓励用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号经营等，鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等，有关要求按照相关法律、法规和相关文件规定执行。

第十八条 不可移动文化遗产保护线索的保护要求

规划范围内不可移动文化遗产保护线索 266 处。不可移动文化遗产保护线索对象大部分位于核心保护范围内，主要分布在启明社区、新河浦路、寺贝通津、保安前街附近区域。建筑主要为西方传统式的独立住宅。

（1）不可移动文化遗产保护线索的保护和维修，应严格执行《广州市历史文化名城保护条例》（2016）等法律法规的相关要求。

（2）鼓励成片保护和活化利用，建筑改善过程中应保护具有历史文化价值的构件和装饰物。允许内部进行必要的更新改造，以适应现代生活方式，允许注入能促进街区活力的新功能。

（3）在技术经济条件允许的情况下，在保护的原则下，鼓励对不可移动文化遗产保护线索进行节能改造，合理运用围护体系节能改造、自然通风、天然采光、可再生能源利用、资源回用、能效智能控制等先进技术，全面降低不可移动文化遗产保护线索的能耗水平。

第十九条 骑楼街

规划范围内推荐东华东路 1 条骑楼街，骑楼街保护整治措施如下：

（1）严格保护街道的宽度、名称、断面形式、道路线型、行道树、骑楼建筑的高度、体量尺度、建筑风格、材料、色彩、骑楼界面的连续性和多样性。

（2）保护由传统骑楼建筑外立面、山花墙组成的连续韵律空间，强调沿街天际线的错落有序。相邻传统骑楼建筑之间若存在狭窄人行通道，鼓励以连续天花、山花等构件保持沿街走廊空间连贯性。二层空间可设置与相邻建筑相协调的立面墙体，配置景观。

（3）维持原有屋顶结构，必要时应使用相似材料进行加固，鼓励做成景观露台、屋顶绿化等。

（4）建筑立面原则上不允许新开辟门窗，鼓励以木材、石材或其他反映历史风貌特色的材料替换现有金属结构门窗、防盗网、雨棚等，设计遵循传统样式。

（5）沿街柱式保留原有砖石、混凝土表面，不允许使用金属或玻璃等反光材料或马赛克、瓷砖贴面。

（6）严格保护沿街的文物和历史建筑、传统风貌建筑，修缮、整治不可移动文化遗产线索，整治改造与传统风貌不协调的各类广告牌、商店招牌、雨篷、防盗窗等。遮挡原有建筑门窗、立面结构的大型广告牌必须拆除。新设置的路灯、指示牌、招牌、空调机位、垃圾桶等应与传统风貌相协调。占用街道空间并且与传统风貌不协调的电线杆、变压器，沿墙外敷的电力、电信线等市政设施应入地或移位，露出地面部分不得损害街巷风貌。

（7）其他方面按《广州市骑楼街保护利用规划》（2019）等相关规划的要求进行保护。

详见附表1：推荐骑楼街及特色街巷与认定建议。

第二十条 推荐特色街巷与认定建议

规划范围内本次共推荐59条传统街巷，街巷两侧的建筑主要为西方传统式的独立住宅。

（1）推荐一类传统街巷

共7条，包括东山大街、龟岗大马路、恤孤院路、培正路、新河浦路、寺贝通津、合群一马路。保护整治措施如下：

1）保持街巷名称、走向、尺度、断面形式不变，禁止拓宽街巷宽度。通过设牌形式讲述街巷历史，增强公众认识。

2）对于沿街建筑进行分类整治，保护两侧建筑的高度、立面连续性、传统风貌。严格限制风貌建筑的拆除，严格控制沿街新建建筑的高度、体量、尺度、建筑形式、材料、色彩等，使其与街道整体风貌相协调。

3）保护有传统特色的路面铺装，在保持历史真实性的前提下，按照原有风貌对其进行修缮和整治。

4）在保护的前提下，采取灵活的技术标准和手段，逐步改善街道的基础设施条件。对占用街道空间并且与传统风貌不协调的电线杆、变压器，沿墙外敷的电力、电信线等市政设施应入地或移位。

（2）推荐二类传统街巷

共52条，启明大马路、启明一马路、启明二马路、启明三马路、启明四马路、启明横马路、均益

路、德安路、龟岗二马路、龟岗三马路、龟岗四马路、龟岗五马路、江岭东、江岭西、江岭北、江岭南、江岭下、光东前街、瓦窑街、瓦窑后横街、瓦窑后旧前街、瓦窑后街、春园后街、培正一横路、培正横路、培正东路、培正东街、培正新横路、培正二横路、培正新一横、合群二马路、合群中路、合群西路、美华北路、新河浦一横路、新河浦二横路、新河浦三横路、新河浦四横路、新河浦五横路、保安南街、保安前街、保育路、保宁路、保乐路、烟墩路、庙前西街、庙前直街、松岗东路、松岗西路、恤孤院二横路、恤孤院三横路、恤孤院四横路。保护整治措施如下：

- 1) 保持街巷的名称、走向，保护和整治其中风貌较好的街段，控制街巷空间尺度，沿街新建建筑的体量、色彩应与传统风貌相协调。
- 2) 对个别条件允许的路段，整改少数质量和风貌特色较差的建筑，形成局部开敞空间，提升现有街巷环境。
- 3) 对建筑面宽、体量过大等不协调建筑进行改造，通过加强竖向划分等方式，弱化建筑体量，增加传统元素，使用传统建筑色彩的外立面涂装，使之逐步与传统风貌相协调。
- 4) 在保护的前提下，采取灵活的技术标准和手段，逐步改善街道的基础设施条件。对占用街道空间并且与传统风貌不协调的电线杆、变压器，沿墙外敷的电力、电信线等市政设施应入地或移位。

第六章 建（构）筑物与历史环境要素分类保护整治措施

第二十一条 建（构）筑物分类保护整治措施

根据街区内建（构）筑物保护级别、价值及保存状况分为“一类、二类、三类、四类、五类”5类，对应“修缮、维修、改善、保留、整治”5种保护整治措施。历史文化街区内的建筑物、构筑物的保护整治措施应符合如下规定：

历史文化街区建筑物、构筑物的保护整治措施表

分类	一类	二类	三类	四类	五类
适用建筑类别	文物保护单位	历史建筑、传统风貌建筑	不可移动文化遗产保护线索、其他具有保护价值的建筑	其他建筑物、构筑物	
				与历史风貌无冲突的其他建筑物、构筑物	与历史风貌有冲突的其他建筑物、构筑物
保护整治措施	修缮	修缮 维修 改善	保留 维修 改善	维修 改善	整治（危房原址重建、整治改造）

第二十二条 一类建筑

一类建筑为文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。包括 1 处全国重点文物保护单位：中国共产党第三次全国代表大会会址；4 处广州市文物保护单位：东山浸信会旧址、隅园、明园、广州培正中学早期建筑群；5 处市登记保护文物单位：启明四马路 10 号（龟岗民国建筑群）、适庐（龟岗民国建筑群）、憩庐（龟岗民国建筑群）、江岭北 1 号（龟岗民国建筑群）、茂园（龟岗民国建筑群）；区登记保护文物单位 1 处：培道中学文物建筑群。

本街区内 11 处文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物，采用“修缮”的保护整治措施。

一类建筑按照文物保护相关法规进行保护管理和审批。保护措施以修缮为主，原则上应原址保留，并应制定修缮计划；必须遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施；对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（2019）并经相应级别文物主管部门批准。

第二十三条 二类建筑

二类建筑为历史建筑、传统风貌建筑，包括 25 处广州市历史建筑：进园（寺贝通津 19 号）、保安前街 13 号民居、保安南街 3 号民居、均益路 5 号民居、启明横马路 17 号民居、启明横马路 11-2 号民居、启明横马路 1 号民居、启明四马路 4 号民居、启明四马路 11 号民居、启明大马路 5 号民居、启明二马路 6 号民居、秦牧旧居（启明二马路 2 号）、启明二马路 5 号民居、龟岗三马路 16、18、20 号民居、慎园（培正路 11 号）、启明一马路 9 号民居、保宁路 1 号民居、春园后街 12 号民居、培正二横路 22 号民居、新河浦二横路 29 号、新河浦三横路 1 号民居、竺园（恤孤院路 12-1 号民居）、恤孤院路 12 号民居、培正小学善正楼（恤孤院路 48-1 号培正小学内）、馨园（瓦窑后横街 1 号）。

本街区内 25 处历史建筑采用“修缮、维修、改善”的保护整治措施。

二类建筑按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批。保护措施以修缮、维修和改善为主，原则上应原址保留；对历史建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素基本不得改变。除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素；对传统风貌建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性，对建筑外观可加以维护修饰。建筑内部鼓励改善使用条件，适合现代使用；鼓励、支持利用历史建筑、传统风貌建筑开展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活

化利用，对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的保护和活化利用应按照有关规定办理审批手续。

第二十四条 三类建筑

三类建筑为不可移动文化遗产保护线索、其他具有保护价值的建筑。

本街区内不可移动文化遗产保护线索、未纳入保护名录的其他传统建筑，共计 505 栋，采用“保留、维修、改善”的保护整治措施。

三类建筑原则上不得迁移，不宜危房屋原址重建。如确需迁移或危房屋原址重建的，由区城乡规划行政主管部门组织相关部门、专家对迁移方案、危房屋原址重建方案、补救措施等进行论证，属地区政府应当根据论证意见作出是否迁移或者危房屋原址重建的决定，并报市文管和名城委备案；在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修饰，鼓励对建筑内部使用条件进行改善提升，适合现代使用；鼓励、支持该类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能，但应按照有关规定办理审批手续。

第二十五条 四类建筑

四类建筑为本规划划定的与历史风貌无冲突的其他建筑物、构筑物，共计 1315 栋，采用“维修、改善”的保护整治措施。

四类建筑应在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修饰，鼓励对建筑内部使用条件进行提升，适合现代使用；在符合保护利用规划和实施方案的前提下，可以危房屋原址重建，并应按照有关规定办理审批手续。

第二十六条 五类建筑

改造类建筑为与历史风貌有冲突的其他建筑物、构筑物；违章建筑、其他因保护需要、公共设施建设或环境改善需要整治改造的建筑，共计 266 栋，采用“整治”的措施。

五类建筑应按照保护利用规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修饰；应按照保护利用规划和实施方案的要求进行整治，整治措施可以采取整治改造或危房屋原址重建的方式，并应按照有关规定办理审批手续；当采取拆除不建的方式时，宜多增加公共开放空间，提高历史文化街区的宜居性；违法建设应制定计划进行整治改造；保护利用规划中为完善道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施，可将个别四类建筑划为五类建筑进行整治改造。

详见附表 2：街区范围内保护建筑汇总表。

第二十七条 古树名木保护整治措施

街区内 15 株古树名木，主要分布于东山浸信会旧址附近及小东园附近，个别分布在东山大街旁及

新河浦路旁，以细叶榕为主。在册的古树名木应原址保护，禁止移植。新建、改建、扩建的建设工程影响古树名木生长的，建设单位必须提出避让和保护措施。保护街区内具有地方特色的其他古树及行道树，延续现有绿化格局。针对古树名木及其后备资源进行保护和利用，使其成为景观，在有条件的情况下围绕其形成公共空间。

第二十八条 历史水系保护整治措施

街区内有 1 处历史水系，即新河浦涌，位于新河浦路以南。

（1）协调水系周边环境建设，建设滨水公共空间与景观节点，但同时需注意水系周边的安全防护隔离措施的建设。

（2）按照城市滨水空间布局，通过滨水区域改造，建设多样化的滨河慢行系统、水岸公园、主题公园和小型湿地节点。

第七章 优秀传统文化与非物质文化遗产保护措施

第二十九条 保护内容

保护新河浦历史文化街区内太虚拳的传承和发展，保护街区内传统老字号、宗教活动、街巷故事和广州老城区传统生活生产习俗，保护优秀传统文化与非物质文化遗产的社会基础。

序号	保护级别	类别	传统文化与非物质文化遗产名称	保护方式
1	省级	传统体育、游艺与杂技	太虚拳	民间技艺的传承与艺人的保护；处理好非物质文化遗产的创造者、拥有者和保护者之间的利害关系。
2		曲艺	粤语讲古	艺术作品的保护；学术探讨与研究；歌曲收录与传播
3	区级	传统技艺	通草水彩画绘制技艺	支持与鼓励教学活动复原；倡导民间参与；培养与保护民间技艺传承与艺人。

第三十条 保护措施

（1）建立政府主导、各部门协调配合的保护机制。加大和规范对非物质文化遗产保护的资金投入。

落实新河浦历史文化街区优秀传统文化保护的责任制。

（2）结合街区更新整治，增加太虚拳和粤语讲古相关的文化空间。做好文化空间的建档和挂牌工作。可引入优秀文创组织、经营团队和个人，增强非物质文化遗产的可参与性。

（3）强化新河浦历史文化街区太虚拳和粤语讲古的宣传与系统性展示。鼓励官方、民间组织为非遗活动建立网页或制作相应的 APP，扩大历史文化街区的影响力。

第八章 土地使用与规划控制

第三十一条 用地划分及指标明确

（1）规划功能定位

新河浦历史文化街区总体功能定位为以居住、商业服务、文化旅游、文创展览功能为主，展示与延续广州早期住宅模范区、西方教会传播地、中共革命策源地、民国红砖小洋楼集中地的历史文化街区。

（2）土地利用规划调整策略

根据现行控制性详细规划的用地红线、保护对象的分布情况、地块现状及历史审批情况，对已有的控制性详细规划进行调整：

- 1）历史文化街区保护范围内的地块按照《城市用地分类与规划建设用地标准》的最新用地性质及代码进行更新调整。
- 2）结合保护要求和活化诉求，鼓励成片活化利用，对部分适宜地块提出多功能、多业态的土地利用兼容性规定和指引。
- 3）结合历史文化街区内用地权属边界、历史审批情况，对涉及的地块性质进行更新。
- 4）遵循“保护优先，红线避让紫线”的原则，对龟岗大马路、东山大街、东华东路道路红线按现状街巷宽度落实，并对沿线地块边界进行修正。

（3）用地布局规划

本次规划以一类居住用地、二类居住用地、教育科研用地、商业设施用地、文物古迹用地为主。核心保护范围内禁止设置工业用地、物流仓储用地、交通枢纽用地等。鼓励布置文化设施用地、商业用地和公园绿地。

建设控制地带内在不影响街区整体保护和格局风貌的前提下，可安排商业、商务等促进街区活力的用地性质。

第三十二条 土地利用兼容性规划

核心保护范围内不得设置对历史文化街区遗产、风貌、环境保护有影响或吸引大量机动车交通的功能。在遵循本规划相关条款的前提下，按照现行控规的地块兼容性要求执行。

在满足保护要求的前提下，鼓励历史建筑、传统风貌建筑、不可移动文化遗产保护线索发展文化创意、社区服务、旅游配套、商业服务等功能。

松岗片区、龟岗片区、新河浦片区传统住宅区结合文创空间、商务办公等业态，适当布置商业服务业用地功能。

详见附表 3：规划用地指标汇总表。

第九章 设施与环境改善规划

第三十三条 道路交通系统规划

（1）规划原则：

基本保持现行控规道路体系；

兼顾名城保护与交通需求，保护优先，同时保持路网的系统性；

局部规划道路按现状道路宽度优化，维持历史街道空间尺度和环境；

疏通街区内部道路，调整支路网密度，优化局部交通组织；

鼓励近期优先考虑步行、城市公共交通出行，远期考虑逐渐限制外部机动车进入街区，营造舒适宜人的步行空间，延续新河浦街区安静、优雅的特色和氛围。

（2）道路系统综合规划

形成城市主干道，城市次干道，城市支路，街区内部道路四级道路体系。

城市主干道：内环路、东湖路、中山二路，宽约 28—40 米；

城市次干道：达道路，宽约 20—30 米；

城市支路：东西向有新河浦路、寺贝通津、庙前直街-烟墩路-保安前街、南北向有龟岗大马路、培正路、东山大街、美华北路等，宽约 7—15 米；

街区内部道路主要有：启明大马路、启明横马路、龟岗二马路、培正新横路、新河浦四横路等，宽约 4—7 米。

新河浦历史文化保护区范围内的道路交通以新河浦路、达道路、中山路形成外环，街区内部道路以维持现状为主，理顺片区内交通关系，通过局部贯通城市支路和街区内部道路以改善路网，通过增加小型停车场、交通管制等方式实现人、车分流。

贯通新庆路—山河后街—山河大街—培正横路—培正一横路—瓦窑后街—光东前街，成为宽为 10 米的支路。寺贝新街、保安北街、保安后街、松岗东路、保安南街、德安路等通过延长道路的方式，形成连续的街区内部道路。

（3）停车系统规划

1) 街区保护范围内公共停车场和内部停车场现状约有 2000 个停车位，规划原则上不宜将过多机动车引入街区内部，引导车辆优先使用街区外部停车资源，鼓励部分内部停车场限时对外开放。

2) 构建停车资源一体化管理平台，设置智能指示牌，高效利用街区内现状停车资源。

3) 远期逐步减少路边停车位，提升道路空间舒适度，鼓励采用公共交通、自行车、步行等绿色出行方式进入街区。

（4）交通优化措施

保护现状街道的宽度及断面形式、道路的线型、骑楼建筑的连续性，按照 2016 年市文管和名城委会议确定的“保护优先、红线避让紫线”的原则，保持历史文化街区现状道路宽度，优化道路网络，将现状街巷纳入道路系统进行管控，保障交通舒畅，提升慢行系统，对街区保护范围内的龟岗大马路、东山大街、东华东路道路按照上述原则，将道路红线宽度按现状街巷宽度落实，延续街区原有肌理尺度。

详见附表 4：道路规划调整情况一览表。

第三十四条 公共服务设施规划

结合保护和发展需求，本次规划基本保留了现有的各类公共服务设施，并落实现行控规的公共服务配套，共 38 处：3 处中学、2 处小学、4 处幼儿园、1 处青少年活动中心、5 处居委会、1 处街道办事处、1 处社区服务中心、1 处社区卫生服务中心、1 处派出所、1 处肉菜市场、2 处医院、3 处星光老年之家、2 处福利院、5 处社会停车场（库）、1 处公交站场、4 处公共厕所、1 处市政管理所。

详见附表 5：公共服务设施规划一览表。

第三十五条 市政基础设施规划

（1）给水工程规划

规划保留各道路现状的输水、配水管线，就近供周边地区用水，结合新建市政道路及建筑更新建设部分给水管线，同时建议整片区结合街区改造进行管网承载力分析，完善管网建设，保证供水安全。

（2）排水工程规划

- 1) 保留现状的合流制，远期条件允许下，可采取分流制；
- 2) 规划保留现状排水管线，地块内污水就近排至道路上市政排水管线，结合新建市政道路及建筑更新建设部分排水管线；
- 3) 雨水排放按照地面高程，就近排至道路上排水管线后，就近排至水系。通过下渗、收集、调蓄、处理、存储、回用等方式对雨水进行综合利用，遵循“综合利用与调蓄排放相结合”的原则，从而减少高峰径流量，减少管网排放压力。
- 4) 完善污水截流设施，粪便污水应经过化粪池处理后排放。

（3）电力工程规划

- 1) 规划区为历史文化街区，周边用地资源紧张，规划保留现状开闭所等电力设施及电力线路，新

建线路采用排管布置；

2) 规划区 10kV 电力线路及低压线路采用电力架空线下地的方式。

(4) 通信工程规划

保留现有通信线路,并结合街区改造逐步统一敷设综合线路,新建通信管道管孔数须满足电话光缆、数据通信、其它通信、广播电视和备用线路的铺设需要,不同用途线路尽量分孔敷设。

(5) 燃气工程规划

规划区气源以天然气为主,由现状市政燃气管线提供,结合新建市政道路及建筑更新建设部分燃气管线,较窄街道难于接入管道天然气建筑采用液化石油气,由就近罐装配气站供应。

远期结合城市更新改造,逐步引入城市天然气。

(6) 环卫工程规划

规划区生活垃圾逐步实行分类收集,通过垃圾箱收集袋装垃圾,运送至就近垃圾转运站经压缩后,利用垃圾车运至垃圾处理场。生活垃圾尽可能采取“定时定点+误时定点”的投放模式。

第三十六条 绿地系统规划

(1) 绿地系统体系

规划形成“点、线、面”绿地系统,面状绿地有龟岗大马路-东山大街两侧、中共三大旧址、培正中学、广州市第七中学等周边的公共绿地、广场空间,以及南面的东山湖公园的景观渗透;线状绿化主要以新河浦涌两岸绿化和新河浦路、东山大街、恤孤院路等主要道路沿线绿化为主,结合启明、龟岗、新河浦、松岗社区的内部街巷绿化形成完整的道路绿化体系网络;点状绿化以松岗、龟岗启明、新河浦社区内的独栋花园洋房的院落绿化为主。

(2) 绿地和开放空间

本次规划保护范围内绿化广场有 3 处:东山大街西侧小型绿化广场(用地面积为 523 平方米),龟岗大马路东侧(用地面积为 385 平方米),越秀区少年宫西侧(用地面积为 1861 平方米);环境协调区范围内绿化广场有 5 处:均益路西侧小公园(用地面积为 1320 平方米),东山大街西侧小型绿化广场(用地面积为 609 平方米),达道路东侧(用地面积为 1380 平方米),署前路东侧(用地面积为 1648 平方米),内环路南侧(用地面积为 1831 平方米)。

(3) 道路及街巷绿化环境规划

通过道路绿化串联各绿化广场和开敞空间,形成完善的绿化网络。在街区的环境整治中,考虑增设公共绿地,提高绿化率。主要维持和延续东山大街、恤孤院路、新河浦路等现状道路的良好绿化。规划建设时可结合实际局部布置组团级的公共绿地;在传统建筑较为集中、保护与保留建筑为主的

地区，除了在街巷的空地处栽种一些树木外，应以建筑庭院内部的绿化为主。

（4）围墙

为了延续新河浦历史文化街区良好的绿化环境、连续的院落围墙、宜人的街道空间，进一步营造新河浦街区安静、优雅的特色和氛围，对于不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑及不可移动文化遗产保护线索的围墙需保持历史原貌，若已经改变原状，则需按围墙的原建设形式、建设材料及高度恢复原状。

第三十七条 综合防灾规划

（1）人防工程规划

- 1）坚持平战结合；统一规划，重点建设；因地制宜，结建为主，综合开发的方针。
- 2）结合城区人防整体工程增强综合防护能力，达到人防一类重点城市的要求。
- 3）充分利用周边大型人防工程，并结合街区现状及新建建筑地下停车构建地下人防。

（2）抗震规划

街区范围内的抗震设防烈度为 7 度。

规划主干路作为主要的疏散通道，连接疏散场地的次干路为次要疏散通道。

将广州市培正中学、广州市第七中学、广州市八一实验学校、署前路小学、烟墩路幼儿园等作为避震疏散场地。合理组织疏散通道，紧急避震疏散场地服务半径宜为 500 米；固定避震疏散场所的服务半径为 1-2 公里。紧急避震疏散场地人均有效避难面积不小于 1 平方米。

重点对砖木结构建筑进行结构加固；新建建筑必须按照抗震要求进行设计施工。

（3）消防规划

- 1）街区保护范围内的消防设施、消防通道，应当按照有关的消防技术标准和规范设置。确因街区保护需要，无法按照标准和规范设置的，由消防主管部门会同有关部门制订相应的防火安全保障方案。
- 2）配备实用有效的消防设施，结合主要消防通道增设消火栓、消防设施柜。结合街道办事处、社区委员会设置微型消防站，配备小型消防车、消防电瓶车、灭火器、机动消防泵、消防水枪、水带、破拆工具等。
- 3）采取适应性的消防措施，宽度 4 米以上并禁止地上停车的道路，为一级消防通道。供微型消防车通行的宽度 3 米以上的内部消防车道，为二级消防通道。消防通道尽可能形成环形通道，以提高保障能力。
- 4）设置建筑修复标准，按照《建筑设计防火规范》（GB50016-2014 修订版）要求，提高建筑物自

身耐火安全性。

5) 依托街道办事处、社区委员会成立街区消防安全小组，设置专职消防管理人员和专职消防员 24 小时值守，对街区进行防火巡查，及时发现火灾隐患并责令限期整改。

第三十八条 历史文化遗产的展示与利用

（1）展示与利用内容

结合街区旅游主题路径策划指引，加强对新河浦历史文化街区中重要历史事件、名人故居、历史遗存信息的挖掘和展示，设置路标、指示牌和资料展板形式，进一步加强街区相关历史信息的展示和利用。

（2）展示设施规划

街区整体解说牌的内容应言简意赅，准确无误，造型应简洁大方。

各展示点分别设立资料展板，要求内容完整简洁，造型统一美观，采用近人尺度，与整体的文化氛围、环境风貌相协调。

室内外的集中展示可结合重要文物设置语音解说或多媒体演示设施。建议远期采用电子语音导游系统。

第十章 街区业态活化策略

第三十九条 产业引导指引

以街区内历史文化资源为基础，在符合街区保护利用的前提下，发展特色商业、旅游休闲、文化创意三大主导功能，提升街区原有的教育培训、生活居住等功能品质。充分盘活历史文化资源，引入符合街区定位的业态，引导街区功能活化利用，形成红色文化展示片区、建筑活化实践片区、文商旅综合服务片区、文化教育片区、传统宜居片区五个片区。

第四十条 旅游主题路径策划指引

结合新河浦历史文化街区产业引导功能分区，结合街区的历史文化资源与旅游资源，对街区内现有道路、街道空间进行梳理与优化，形成具有街区特色的主题化慢行路径。其中包括：

- 1) 红色印记体验段：以中共三大纪念馆为核心展示节点，与周边历史文化资源共同打造红色印记体验段，展示红色革命历史记忆。
- 2) 东山艺术漫步段：围绕新河浦路一带的文化休闲、创意办公为主的建筑活化利用实践，构建新河浦东山艺术氛围体验路径。
- 3) 广式生活体验段：主要围绕启明社区、龟岗大马路一带，展示民国红砖洋房建筑风貌特色、体验

广府生活文化。

4) 百年名校体验段：鼓励培正中学、广州市第七中学等历史名校对外开放，构建百年名校历史体验路径。

第四十一条 建筑改造指引

分类型保护与活化利用街区内建筑。落实《文物建筑开放导则》（2019）、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（2020）等要求，结合片区传统建筑的空间特征，在保护的前提下，优化建筑内部空间，满足现代生活使用。鼓励社会和市场的力量参与建筑改造与活化利用，提升街区活力，优先活化利用公有产权的保护建筑，鼓励私有产权保护建筑功能升级。

其中，对于街区内严格保护类的不可移动文物，按照《中华人民共和国文物保护法》（2017 修正）等相关法律、法规要求，应加强建筑维护，作为专业的文化展示馆、纪念馆等，发挥公共服务功能。

对于历史建筑、传统风貌建筑、不可移动文化遗产保护线索等，在建筑更新过程中应保护具有历史文化价值的构件和装饰物。在满足相关保护要求的前提下，允许内部进行必要的整饰，以适应现代生活方式，允许注入能促进街区活力的新功能。如位于龟岗社区、新河浦社区内的历史建筑、传统风貌建筑、不可移动文化遗产保护线索，在不改变外观风貌、满足相关保护要求的前提下，内部可适当调整、更新，将其转变为艺术馆、展览馆、美食馆、咖啡厅、特色民宿等文化、商业空间。

对于一般的民居建筑，可结合区位特征，适当改变居住功能，赋予新的商业或文化经营价值。

对于与传统风貌不协调的建筑，可采取整治、改造等多种措施，具体结合未来地块更新改造的实际情况予以确定。

第四十二条 功能混合与置换指引

鼓励街区内不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、不可移动文化遗产线索在符合其核心历史文化价值的前提下开展多功能使用，同时应有利于突出新河浦历史文化街区安静、优雅的特色和氛围的营造。

保护范围内的中国共产党第三次全国代表大会会址等不可移动文物，在满足保护要求的前提下，可延续现状作为展览、文化展示等公共服务功能。

保护范围内 25 栋历史建筑、266 处不可移动文化遗产保护线索在满足保护要求和历史风貌协调的前提下，可兼容文化创意、SOHO 办公、商业零售、商业服务、轻餐饮、主题旅馆等商业、商务功能。

其中，对于宗教建筑，可利用宗教文化氛围举办具有宗教特色的书法、绘画、摄影等文化创作活动，发展小型艺术品展览、文化体验馆、摄影工作室等。

位于红砖洋房集中区域的建筑，可采用“文商旅”相结合方式，以“微改造”模式保护和活化历史文化资源。鼓励居民引入艺术家工作坊，开办书吧、咖啡厅等，注入文化休闲功能。

位于传统居住为主区域内的建筑，可结合传统居住建筑，发展特色商业，兼容公共服务与文化活动。

第十一章 建筑物功能兼容性分类管控要求

第四十三条 建筑物功能兼容性分类及原则

街区范围内建筑的使用功能兼容性分为无兼容性、可兼容公共服务、可兼容商业及公共服务三类进行管理控制。按照建筑物功能分类，在满足建筑安全、消防、卫生、环保等要求的前提下，允许建筑物适度兼容公共服务、文化、商业、商务等多种功能，建筑功能变更依据相关规定办理。文物建筑功能变更需依据《文物建筑开放导则》等相关规定办理。

类别	功能与兼容性	适合对象	具体对象
可兼容公共服务	允许兼容公共服务与文化活动，如：图书馆、小型展馆、综合文化活动中心等	不可移动文物	中国共产党第三次全国代表大会会址等
可兼容商业及公共服务	在规划用地分类基础上，允许兼容商业服务、公共服务与文化活动，如文化创意工作室、特色商铺、特色旅馆等，兼容功能以不影响周边居民生活为前提	历史建筑	寺贝通津 19 号、保安前街 13 号、保安南街 3 号等
		不可移动文化遗产保护线索	启明一马路 9 号、恤孤院路 48-1 号、庙前西街 37 号等
		位于规划活化利用区域（如主要街道、特色街巷两侧）的建筑	东华东路沿街两侧骑楼，龟岗大马路沿街两侧建筑、启明、新河浦、松岗民国建筑群等，具体范围由下阶段规划确定
无兼容性	建筑因结构、平面布局、保护要求、以及周边环境等原因，建筑使用功能需要明确限定，不得进行功能的改变	历史文化街区范围内的其他建筑	广州市第七中学、培正中学、东方红幼儿园等

第四十四条 可兼容公共服务类建筑管控要求

可兼容公共服务。保护建筑在建筑立面、平面布局、特色装饰及结构体系不改变的条件下，兼容功能与保护要求不冲突；兼容功能不影响其传统风貌环境以及周边的现有功能。

保护范围内的中国共产党第三次全国代表大会会址等不可移动文物，在满足保护要求的前提下，可延续现状兼容性，鼓励活化利用为街区历史文化发展、文化创意、陈列展示等功能。

第四十五条 可兼容商业及公共服务类建筑管控要求

可兼容商业及公共服务功能。保护建筑在平面布局、结构体系可适当调整的条件下，兼容功能与保护要求不冲突；兼容功能不影响其传统风貌环境以及周边的现有功能。建筑功能变更应征得利害关系人同意，并依据相关规定办理。多层、高层集合式住宅（除首层外）原则上不得兼容商业（商务）功能。

保护范围内 25 栋历史建筑、266 处不可移动文化遗产保护线索以及其他位于规划活化利用区域（如

主要街道、特色街巷两侧）的建筑，在满足保护要求、并与街区历史风貌协调的前提下，可兼容商业零售、商业服务、文化创意、轻餐饮、主题旅馆等商业、商务功能。

鼓励性功能	禁止性功能
1、国内外知名的品牌商家； 2、精品住宿和轻餐饮零售业，如精品酒店、知名民宿、品牌餐饮、咖啡馆、茶馆等； 3、特色文化体验和教育业，如文化展示博览、体验以及书吧等，并结合建筑特色，适当引入影视拍摄、文化培训教育等； 4、创新型文化产业业态，如联合办公、创客基地、新媒体社区等； 5、其他的符合街区发展、促进老城市新活力的业态。	1、与街区功能定位相悖、与传统风貌不协调的行业，如危险化学品经营、易燃易爆物品经营、汽修、汽补、建材、各类批发、加工、机械维修及仓库等； 2、与街区传统风貌展示与定位不相符的业态，如电子游艺厅、网吧等； 3、存在较大环境污染、噪声污染的业态，如 KTV、歌舞厅、夜总会、明火餐饮、烧烤等。

第四十六条 无兼容性建筑管控要求

无兼容性建筑。建筑因结构、平面布局、保护要求、以及周边环境等原因，建筑使用功能需要明确限定，不得进行功能的改变。应严格按照房屋所有权证所确定的房屋用途进行使用，原则上不得将住宅改变为办公、商业等功能。

保护范围内的广州市第七中学、培正中学、东方红幼儿园等建筑，应保留其历史功能，不得进行功能的改变。

第十二章 实施与保障

第四十七条 实施策略

- （1）建立合作运作模式：建议新河浦历史文化街区采用政府主控、非政府机构共同合作，加强公众参与力度的“伙伴式”保护提升运作模式，推动历史建筑保护“共同缔造”活动，充分调动广大居民参与的积极性与主动性。
- （2）推动试点工作方案：选取街区活化试点，建立历史建筑、传统风貌建筑、不可移动文化遗产保护线索及其他既有建筑腾迁置换制度，鼓励成片保护活化利用；鼓励新产业新业态发展，探索历史建筑及其他既有建筑功能活化；建立符合历史文化名城保护利用需求的技术规范体系。
- （3）完善资金保障措施：按照“属地为主、市级补充”的原则，由市、区共同出资，建立“历史建筑保护利用试点”专项基金，并鼓励吸引多种资金来源参与街区保护与利用。由区政府统筹管理年度资金的具体使用，用于历史建筑的修缮、功能活化等工作。

第四十八条 近期行动计划

（1）加强文物保护单位、历史建筑保护利用

开展全国重点文物保护单位中国共产党第三次全国代表大会会址、市级文物保护单位东山浸信会旧址、隅园、明园、广州培正中学早期建筑群等保护规划编制工作。完成进园（寺贝通津 19 号）、保安前街 13 号民居、保安南街 3 号民居、均益路 5 号民居、启明横马路 17 号民居、启明横马路 11-2 号民居、启明横马路 1 号民居、启明四马路 4 号民居、启明四马路 11 号民居、启明大马路 5 号民居、启明二马路 6 号民居、秦牧旧居（启明二马路 2 号）、启明二马路 5 号民居、启明三马路 16、18 民居、20 号、慎园（培正路 11 号）、馨园（瓦窑后横街 1 号）等 25 处历史建筑测绘修缮工作。

（2）推动片区微改造

主要包括启明社区、松岗社区、新河浦社区等片区，新河浦涌景观带的微改造；完成街区内危旧房更新改造项目。

（3）提升主要风貌街道的环境品质

主要为新河浦路、庙前直街、龟岗大马路、恤孤院路、龟岗大马路、烟墩路、保安前街、培正路等街道的整体风貌环境提升工作。

（4）完善配套服务设施

完善街区标识系统，整饰广告招牌，增设公厕和垃圾站。

第四十九条 监管与管理审查制度

（1）监管主体

应建立以越秀区人民政府为属地责任主体，街道办事处为日常巡查、专项检查工作主体的历史文化街区保护联动机制。区人民政府负责新河浦历史文化街区的保护和监督管理工作；区房管行政管理部门负责新河浦历史文化街区核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑的结构安全、使用和修缮的监督管理工作；区城管部门和街道办负责街区的日常巡查、应急处理等工作。

建立新河浦“街区规划师”制度，辅助历史文化街区的规划监督、规划咨询、规划评估、规划研究等工作，代表政府，参与历史街区治理，推动建设“高品质”历史文化街区。

（2）管理审查制度

广州市、越秀区人民政府应当组织有关部门和专家，以经依法批准的历史文化街区保护规划及有关法律、法规为依据，对历史文化街区的保护工作进行定期检查和评估，并将有关情况向历史文化街区的审批机关报告。

第十三章 附则

第五十条 规划文件的规定

本规划由保护规划文本与图纸、说明书组成，规划文本和图纸具有同等的法律效力。规划中的价值特色、保护对象、管控区划、建筑控高等属于法定强制性内容，规划中的道路红线调整、用地调整、城市设计内容属于建议性内容，经与控制性详细规划协调一致后具有法定效力。

第五十一条 规划实施

本规划自广州市人民政府批准之日起开始实施。经依法批准的保护规划，不得擅自修改；确需修改的，保护规划的组织编制机关应当向原审批机关提出专题报告，经同意后，方可编制修改方案。修改后的保护规划，应当按照原审批程序报送审批。

附表 1：推荐骑楼街及特色街巷与认定建议

推荐骑楼街认定建议

序号	名称	建议认定
1	东华东路	二类骑楼街

推荐传统街巷认定建议

序号	名称	建议认定
1	寺贝通津	一类传统街巷
2	东山大街	一类传统街巷
3	龟岗大马路	一类传统街巷
4	培正路	一类传统街巷
5	新河浦路	一类传统街巷
6	恤孤院路	一类传统街巷
7	合群一马路	一类传统街巷
8	启明大马路	二类传统街巷
9	启明一马路	二类传统街巷
10	启明二马路	二类传统街巷
11	启明三马路	二类传统街巷
12	启明四马路	二类传统街巷
13	启明横马路	二类传统街巷
14	均益路	二类传统街巷
15	德安路	二类传统街巷
16	龟岗二马路	二类传统街巷
17	龟岗三马路	二类传统街巷
18	龟岗四马路	二类传统街巷
19	龟岗五马路	二类传统街巷
20	江岭西	二类传统街巷
21	江岭北路	二类传统街巷
22	江岭南	二类传统街巷
23	江岭下路	二类传统街巷
24	江岭东	二类传统街巷
25	光东前街	二类传统街巷
26	瓦窑街	二类传统街巷
27	瓦窑后横街	二类传统街巷

28	瓦窑后旧前街	二类传统街巷
29	春园后街	二类传统街巷
30	培正一横路	二类传统街巷
31	培正横路	二类传统街巷
32	培正东路	二类传统街巷
33	培正东街	二类传统街巷
34	培正新横路	二类传统街巷
35	合群二马路	二类传统街巷
36	合群中路	二类传统街巷
37	合群西路	二类传统街巷
38	美华北路	二类传统街巷
39	新河浦一横路	二类传统街巷
40	新河浦二横路	二类传统街巷
41	新河浦三横路	二类传统街巷
42	新河浦四横路	二类传统街巷
43	新河浦五横路	二类传统街巷
44	保安南街	二类传统街巷
45	保安前街	二类传统街巷
46	保育路	二类传统街巷
47	保宁路	二类传统街巷
48	烟墩路	二类传统街巷
49	庙前西街	二类传统街巷
50	庙前直街	二类传统街巷
51	松岗东路	二类传统街巷
52	松岗西路	二类传统街巷
53	恤孤院二横路	二类传统街巷
54	恤孤院三横路	二类传统街巷
55	恤孤院四横路	二类传统街巷
56	瓦窑后街	二类传统街巷
57	培正二横路	二类传统街巷
58	保乐路	二类传统街巷
59	培正新一横	二类传统街巷

附表 2：街区范围内保护建筑汇总表

分类	序号	名称	地址	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	现状情况	保护措施
全国重点文物保护单位	1	中国共产党第三次全国代表大会会址	中国共产党第三次全国代表大会会址：越秀区恤孤院路 3 号	209.25	—	较好	一类
			春园：越秀区新河浦路 22-26 号	456.77	1370.29	较好	一类
			简园：越秀区培正路 13 号	168.24	504.73	好	一类
			逵园：恤孤院路 9 号	592.65	592.65	好	一类
	合计			1426.91	2467.67	—	—
广州市文物保护单位	1	东山浸信会旧址	寺贝通津 9 号大院	696.55	1393.09	好	一类
	2	隅园	寺贝通津 42 号	100.51	150.77	施工	一类
	3	明园	培正路 12、14 号	234.91	704.73	较好	一类
	4	广州培正中学早期建筑群	培正路 2 号（培正中学内）	2335.01	7005.03	较好	一类
	合计			3366.98	9253.62	—	—
市登记保护文物单位	1	启明四马路 10 号（龟岗民国建筑群）	启明四马路 10 号	117.98	353.93	较好	一类
	2	适庐（龟岗民国建筑群）	启明三马路 10 号	270.82	270.82	较好	一类
	3	憩庐（龟岗民国建筑群）	启明二马路 12 号后座	562.44	122.07	较好	一类
	4	江岭北 1 号（龟岗民国建筑群）	江岭北 1 号	122.07	244.14	较好	一类
	5	茂园（龟岗民国建筑群）	江岭南 2 号	112.53	281.33	较好	一类
	合计			1185.84	1272.29	—	—
区登记保护文物单位	1	培道中学文物建筑群	烟墩路 28 号	959.94	2742.38	较好	一类
	合计			959.94	2742.38	—	—
历史建筑	1	进园	寺贝通津 19 号	181.51	363.01	较好	二类
	2	保安前街 13 号民居	保安前街 13 号	124.15	248.30	较好	二类
	3	保安南街 3 号民居	保安南街 3 号	163.38	326.75	较好	二类
	4	均益路 5 号民居	均益路 5 号	158.96	397.40	较好	二类
	5	启明横马路 17 号民居	启明横马路 17 号	117.65	352.96	较好	二类
	6	启明横马路 11-2 号民居	启明横马路 11 号之 2 号	95.74	191.48	较好	二类
	7	启明横马路 1 号民居	启明横马路 1 号	145.87	510.56	较好	二类
	8	启明四马路 4 号民居	启明四马路 4 号	98.37	393.46	较好	二类
	9	启明四马路 11 号民居	启明四马路 11 号	123.09	307.72	较好	二类
	10	启明大马路 5 号民居	启明大马路 5 号	394.87	394.87	较好	二类
	11	启明二马路 6 号民居	启明二马路 6 号	105.96	317.88	较好	二类
	12	秦牧旧居	启明二马路 2 号	472.20	472.20	较好	二类
	13	启明二马路 5 号民居	启明二马路 5 号	72.51	181.27	较好	二类
	14	龟岗三马路 16、18、20 号民居	龟岗三马路 16、18、20 号	855.79	855.79	较好	二类
	15	慎园	培正路 11 号	172.87	345.73	较好	二类
	16	启明一马路 9 号民居	启明一马路 9 号	80.46	321.83	较好	二类

	17	保宁路 1 号民居	保宁路 1 号	138.46	346.14	较好	二类
	18	春园后街 12 号民居	春园后街 12 号	93.59	187.18	较好	二类
	19	培正二横路 22 号民居	培正二横路 22 号民居	82.82	165.63	较好	二类
	20	新河浦二横路 29 号	新河浦二横路 29 号	146.15	438.44	较好	二类
	21	新河浦三横路 1 号民居	新河浦三横路 1 号	118.16	354.48	较好	二类
	22	竺园	恤孤院路 12-1 号	209.25	627.75	较好	二类
	23	恤孤院路 12 号民居	恤孤院路 12 号	360.65	931.96	较好	二类
	24	培正小学善正楼	恤孤院路 48-1 号培正小学内	296.24	1184.98	较好	二类
	25	馨园	瓦窑后横街 1 号	195.20	487.99	较好	二类
	合计			4822.39	10342.75	—	—
传统风貌 建筑线索	1	庙前西街 45 号民居	庙前西街 45 号	111.76	223.53	较好	三类
	2	庙前西街 41 号民居	庙前西街 41 号	160.77	643.07	较差	三类
	3	庙前西街 39 号民居	庙前西街 39 号	103.27	278.48	较好	三类
	4	庙前西街 37 号民居	庙前西街 37 号	82.99	207.47	较好	三类
	5	均益路 7 号民居	均益路 7 号	110.88	221.76	较好	三类
	6	均益路 9 号民居	均益路 9 号	127.42	382.26	较好	三类
	7	均益路 11 号民居	均益路 11 号	116.50	349.50	较好	三类
	8	均益路 13 号民居	均益路 13 号	122.46	367.37	较好	三类
	9	均益路 13-1 号民居	均益路 13 号之 1	88.44	353.76	较好	三类
	10	均益路 17 号民居	均益路 17 号	109.20	327.60	较好	三类
	11	均益路 19、21 号民居	均益路 19、21 号	139.96	384.90	较好	三类
	12	均益路 4 号民居	均益路 4 号	121.16	302.90	较好	三类
	13	均益路 6、8 号民居	均益路 6、8 号	165.70	414.26	较好	三类
	14	均益路 10 号民居	均益路 10 号	120.28	300.70	较好	三类
	15	均益路 12 号民居	均益路 12 号	120.66	361.98	较好	三类
	16	均益路 14 号民居	均益路 14 号	130.23	325.58	较差	三类
	17	庙前西街 29 号民居	庙前西街 29 号	145.48	290.96	较好	三类
	18	启明横马路 11-1 号民居	启明横马路 11-1 号	113.94	284.84	较好	三类
	19	启明横马路 11 号民居	启明横马路 11 号	112.62	281.55	较好	三类
	20	启明横马路 7 号民居	启明横马路 7 号	197.43	493.56	较好	三类
	21	启明二马路 22 号民居	启明二马路 22 号	132.46	463.63	较好	三类
	22	启明四马路 8 号民居	启明四马路 8 号	116.44	465.76	较差	三类
	23	庙前西街 19 号民居	庙前西街 19 号	103.05	309.15	较差	三类
	24	启明四马路 2-1 号民居	启明四马路 2-1 号	107.15	214.30	较差	三类
	25	启明横马路 11-3 号民居	启明横马路 11-3 号	180.62	361.24	较好	三类
	26	启明三马路 16、18 号民居	启明三马路 16、18 号	212.58	850.31	较好	三类

	27	启明四马路 13 号民居	启明四马路 13 号	75.63	226.90	较差	三类
	28	启明三马路 12、14 号民居	启明三马路 12、14 号	161.67	485.02	较好	三类
	29	启明四马路 7、9 号民居	启明四马路 7、9 号	152.37	380.94	较差	三类
	30	启明四马路 1-1 号民居	启明四马路 1-1 号	113.33	283.33	较好	三类
	31	启明四马路 1 号民居	启明四马路 1 号	68.85	70.00	较差	三类
	32	启明三马路 4-1 号民居	启明三马路 4-1 号	70.00	210.01	较差	三类
	33	启明三马路 4 号民居	启明三马路 4 号	72.44	362.18	较差	三类
	34	启明三马路 2 号民居	启明三马路 2 号	74.88	224.65	较差	三类
	35	启明三马路 35 号民居	启明三马路 35 号	103.92	363.70	较好	三类
	36	启明二马路 18 号民居	启明二马路 18 号	111.88	335.64	较差	三类
	37	启明二马路 16 号民居	启明二马路 16 号	90.56	271.69	较好	三类
	38	启明二马路 14 号民居	启明二马路 14 号	149.33	271.69	施工	三类
	39	启明大马路 3 号民居	启明大马路 3 号	170.49	596.73	施工	三类
	40	启明大马路 3 号之一民居	启明大马路 3 号之一	77.32	154.65	较差	三类
	41	启明大马路 1 号民居	启明大马路 1 号	101.41	354.94	较好	三类
	42	启明二马路 4 号民居	启明二马路 4 号	139.46	215.26	较好	三类
	43	启明四马路 2 号民居	启明四马路 2 号	107.63	322.89	较好	三类
	44	启明二马路 1 号民居	启明二马路 1 号	90.78	226.96	较好	三类
	45	启明一马路 10 号民居	启明一马路 10 号	100.09	200.17	较好	三类
	46	启明一马路 12 号民居	启明一马路 12 号	102.58	205.15	较好	三类
	47	启明一马路 8 号民居	启明一马路 8 号	119.75	299.38	较好	三类
	48	启明一马路 6 号民居	启明一马路 6 号	144.71	289.43	施工	三类
	49	启明一马路 4-2 号民居	启明一马路 4-2 号	85.49	299.22	较好	三类
	50	启明一马路 4-1 号民居	启明一马路 4-1 号	87.95	307.83	较好	三类
	51	启明一马路 4 号民居	启明一马路 4 号	117.17	292.93	较好	三类
	52	启明一马路 2 号民居	启明一马路 2 号	112.56	225.12	较好	三类
	53	启明一马路 7 号民居	启明一马路 7 号	82.37	164.73	较好	三类
	54	启明一马路 5 号民居	启明一马路 5 号	89.02	178.05	较好	三类
	55	启明一马路 3 号民居	启明一马路 3 号	84.85	169.70	较差	三类
	56	启明一马路 1 号民居	启明一马路 1 号	87.95	263.85	较好	三类
	57	东华东路 567、569 号骑楼	东华东路 567、569 号	153.35	460.04	较好	三类
	58	东华东路 575 号骑楼	东华东路 575 号	43.57	108.94	较好	三类
	59	东华东路 593-599 号（单号）骑楼	东华东路 593-599 号（单号）	222.18	666.53	较差	三类
	60	东华东路 611、613 号骑楼	东华东路 611、613 号	102.24	306.73	较差	三类

	61	东华东路 611-621 号（单号）骑楼	东华东路 611-621 号（单号）骑楼	221.46	664.38	较好	三类
	62	庙前直街 53、55 号、庙前西街 1-15（单）号、龟岗五马路 2-20（双）号民居	庙前直街 53、55 号、庙前西街 1-15（单）号、龟岗五马路 2-20（双）号	1544.34	5084.84	较好	三类
	63	庙前直街 49、51 号民居	庙前直街 49、51 号	215.45	646.35	施工	三类
	64	龟岗四马路 18 号民居	龟岗四马路 18 号	103.23	412.92	较好	三类
	65	龟岗四马路 16 号民居	龟岗四马路 16 号	99.68	348.87	较好	三类
	66	龟岗四马路 6、8 号民居	龟岗四马路 6、8 号	221.50	886.01	较差	三类
	67	龟岗大马路 11 号民居	龟岗大马路 11 号	124.48	497.94	较好	三类
	68	龟岗四马路 2 号民居	龟岗四马路 2 号	107.65	215.30	较好	三类
	69	德安路 14 号民居	德安路 14 号	158.60	317.21	较好	三类
	70	德安路 12 号之一民居	德安路 12 号之一	111.36	278.39	较好	三类
	71	德安路 12 号民居	德安路 12 号	137.50	412.51	较差	三类
	72	龟岗四马路 5、7 号民居	龟岗四马路 5、7 号	242.53	727.60	较好	三类
	73	龟岗四马路 3 号民居	龟岗四马路 3 号	144.04	432.12	较好	三类
	74	龟岗四马路 1 号民居	龟岗四马路 1 号	110.99	332.97	较好	三类
	75	龟岗三马路 22、24 号民居	龟岗三马路 22、24 号	218.69	765.40	较好	三类
	76	龟岗大马路 5 号，龟岗三马路 2-10 号（双号）民居	龟岗大马路 5 号，龟岗三马路 2-10 号（双号）	359.63	1078.90	较好	三类
	77	龟岗三马路 5 号民居	龟岗三马路 5 号	93.21	279.63	较好	三类
	78	德安路 9 号民居	德安路 9 号	120.31	360.94	较好	三类
	79	德安路 7 号民居	德安路 7 号	66.96	167.41	较好	三类
	80	德安路 5 号民居	德安路 5 号	103.72	311.17	较差	三类
	81	德安路 3 号民居	德安路 3 号	87.89	219.72	较好	三类
	82	德安路 1 号民居	德安路 1 号	100.69	251.72	较好	三类
	83	德安路 1-1 号民居	德安路 1-1 号	87.33	349.30	较好	三类
	84	江岭东 9 号民居	江岭东 9 号	176.93	619.25	较好	三类
	85	龟岗三马路 9、11 号民居	龟岗三马路 9、11 号	178.46	624.60	较好	三类
	86	龟岗二马路 14 号民居	龟岗二马路 14 号	115.03	460.10	较差	三类
	87	龟岗二马路 16 号民居	龟岗二马路 16 号	175.68	702.71	较好	三类
	88	龟岗二马路 12-1、12-2 号民居	龟岗二马路 12-1、12-2 号	117.72	470.86	较差	三类
	89	龟岗二马路 6 号民居	龟岗二马路 6 号	107.95	323.86	较差	三类
	90	龟岗大马路 1-1、1-2、1-3、3-2、3 号民居	龟岗大马路 1-1、1-2、1-3、3-2、3 号	206.52	666.76	较好	三类

	91	龟岗二马路 1 号民居	龟岗二马路 1 号	48.89	146.67	较好	三类
	92	江岭北 4 号民居	江岭北 4 号	155.41	310.82	较差	三类
	93	江岭北 2 号民居	江岭北 2 号	157.68	630.70	较好	三类
	94	龟岗一马路 20 号民居	龟岗一马路 20 号	171.35	514.05	较差	三类
	95	龟岗一马路 16、18 号民居	龟岗一马路 16、18 号	255.92	813.00	较好	三类
	96	龟岗一马路 14 号民居	龟岗一马路 14 号	228.67	686.01	较好	三类
	97	江岭北 3 号民居	江岭北 3 号	98.77	197.55	较好	三类
	98	江岭南 6 号民居	江岭南 6 号	122.41	244.83	施工	三类
	99	江岭南 4 号民居	江岭南 4 号	114.28	228.56	较好	三类
	100	新河浦路 52、54 号民居	新河浦路 52、54 号	83.15	166.29	较好	三类
	101	寺贝通津 18 号民居	寺贝通津 18 号	195.62	391.23	较好	三类
	102	烟墩路 3 号民居（庆园）	烟墩路 3 号	187.82	469.56	较好	三类
	103	山河后街 71 号民居	山河后街 71 号	141.13	282.27	较好	三类
	104	保安南街 58、60 号民居	保安南街 58、60 号	289.67	868.99	较好	三类
	105	山河后街 89 号民居	山河后街 89 号	54.85	109.70	较好	三类
	106	寺贝新街 17 号民居	寺贝新街 17 号	160.45	320.90	较好	三类
	107	松岗东路 31 号民居	松岗东路 31 号	204.81	409.61	较好	三类
	108	松岗东路 62 号民居	松岗东路 62 号	119.35	358.04	较好	三类
	109	松岗东路 60 号民居	松岗东路 60 号	194.82	389.65	较好	三类
	110	松岗东路 58 号民居	松岗东路 58 号	92.86	232.16	较好	三类
	111	松岗东路 56 号民居	松岗东路 56 号	94.38	188.76	较好	三类
	112	松岗东路 54 号民居	松岗东路 54 号	106.03	212.06	较好	三类
	113	松岗东路 52 号民居	松岗东路 52 号	115.97	289.92	较差	三类
	114	寺贝新街 14 号民居	寺贝新街 14 号	129.10	258.21	较好	三类
	115	寺贝新街 16 号民居	寺贝新街 16 号	116.87	350.60	较好	三类
	116	寺贝新街 18 号民居	寺贝新街 18 号	112.31	280.77	较差	三类
	117	寺贝通津 21 号后座民居	寺贝通津 21 号后座	184.42	737.66	较差	三类
	118	寺贝新街 128 号民居	寺贝新街 128 号	73.24	183.10	较好	三类
	119	寺贝新街 126 号民居	寺贝新街 126 号	131.01	262.01	较差	三类
	120	松岗东 27 号民居	松岗东 27 号	130.75	326.88	较差	三类
	121	松岗东 37 号民居	松岗东 37 号	172.40	344.80	较好	三类
	122	松岗东 21 号民居	松岗东 21 号	150.81	301.62	较好	三类
	123	松岗东路 48 号民居	松岗东路 48 号	218.25	436.49	较差	三类
	124	松岗东路 48-1 号民居	松岗东路 48-1 号	147.84	443.52	较好	三类

	125	松岗西路 10 号民居	松岗西路 10 号	76.67	191.67	较差	三类
	126	松岗东路 17 号民居	松岗东路 17 号	156.90	470.69	较差	三类
	127	松岗东路 13 号民居	松岗东路 13 号	108.72	217.44	较差	三类
	128	松岗东路 15 号民居	松岗东路 15 号	130.34	325.84	较好	三类
	129	松岗东路 22 号民居	松岗东路 22 号	137.20	274.39	较好	三类
	130	松岗东路 20 号民居	松岗东路 20 号	98.53	197.05	较差	三类
	131	松岗东路 18 号民居	松岗东路 18 号	203.22	508.05	施工	三类
	132	松岗东路 1、3 号民居	松岗东路 1、3 号	174.32	348.64	较好	三类
	133	松岗东路 12 号民居	松岗东路 12 号	122.53	306.34	较差	三类
	134	松岗东路 14 号民居	松岗东路 14 号	77.88	233.65	较差	三类
	135	松岗东路 16 号民居	松岗东路 16 号	103.97	311.90	较差	三类
	136	松岗东路 6、8 号民居	松岗东路 6、8 号	210.12	630.38	较好	三类
	137	松岗东路 4 号民居	松岗东路 4 号	129.73	389.20	较差	三类
	138	寺贝通津 31 号民居	寺贝通津 31 号	229.11	687.34	较好	三类
	139	寺贝通津 35 号民居	寺贝通津 35 号	151.74	303.48	较好	三类
	140	寺贝通津 22 号民居	寺贝通津 22 号	123.29	246.57	较好	三类
	141	保安北街 3 号民居	保安北街 3 号	125.61	376.82	较好	三类
	142	保安前街 3 号民居	保安前街 3 号	139.68	279.36	较好	三类
	143	保安前街 5 号民居	保安前街 5 号	135.32	270.64	较好	三类
	144	保安前街 15 号民居	保安前街 15 号	133.02	266.04	较好	三类
	145	保安南街 8 号民居	保安南街 8 号	131.86	329.66	较差	三类
	146	保安南街 10 号民居	保安南街 10 号	95.37	238.43	较差	三类
	147	保安南街 12 号民居	保安南街 12 号	134.29	268.58	较差	三类
	148	保安南街 7 号民居	保安南街 7 号	135.05	337.63	较差	三类
	149	保安南街 9 号民居	保安南街 9 号	85.90	214.75	较差	三类
	150	保安南街 11 号民居	保安南街 11 号	110.66	387.32	较差	三类
	151	保安南街 14 号民居	保安南街 14 号	132.38	264.76	较差	三类
	152	保安南街 16 号民居	保安南街 16 号	87.44	174.89	较好	三类
	153	保安南街 18 号民居	保安南街 18 号	102.92	205.84	较好	三类
	154	保安南街 20 号民居	保安南街 20 号	63.28	189.83	较差	三类
	155	保安前街 24 号民居	保安前街 24 号	131.05	393.14	较差	三类
	156	保安前街 26 号民居	保安前街 26 号	101.84	305.53	较差	三类
	157	保安前街 28 号民居	保安前街 28 号	100.23	300.70	较好	三类
	158	保育路 3 号民居	保育路 3 号	114.69	229.37	较差	三类

159	保育路 5 号民居	保育路 5 号	113.46	226.92	较好	三类
160	保育路 7 号民居	保育路 7 号	119.57	298.93	较好	三类
161	保安前街 34 号民居	保安前街 34 号	120.62	301.54	较好	三类
162	保宁街 5 号民居	保宁街 5 号	182.59	365.17	较好	三类
163	保宁街 7 号民居	保宁街 7 号	128.52	257.04	较好	三类
164	保乐路 1 号民居	保乐路 1 号	111.38	222.76	较差	三类
165	保乐路 3 号民居	保乐路 3 号	116.55	233.10	较好	三类
166	保乐路 5 号民居	保乐路 5 号	107.43	214.87	较差	三类
167	保乐路 7 号民居	保乐路 7 号	109.24	273.09	较差	三类
168	保乐路 9 号民居	保乐路 9 号	109.24	273.09	较差	三类
169	保宁路 2 号、保乐路 8 号民居	保宁路 2 号、保乐路 8 号	110.70	276.76	较差	三类
170	保宁路 4 号民居	保宁路 4 号	126.25	315.64	较差	三类
171	江岭东街 37、39、41、43 号民居	江岭东街 37、39、41、43 号	425.86	1277.04	较差	三类
172	恤孤院四横路 2-1 号 民居	恤孤院四横路 2-1 号	98.32	344.13	较好	三类
173	恤孤院三横路 2 号民居	恤孤院三横路 2 号	98.42	344.47	较好	三类
174	江岭东 8 号民居	江岭东 8 号	114.46	343.37	较差	三类
175	江岭东 18 号民居	江岭东 18 号	103.69	207.38	较好	三类
176	江岭东 16 号民居	江岭东 16 号	120.79	301.98	较好	三类
177	恤孤院二横路 4 号民居	恤孤院二横路 4 号	68.66	171.66	较好	三类
178	江岭东 10-1 号民居	江岭东 10-1 号	86.48	259.43	较好	三类
179	江岭东 10 号民居	江岭东 10 号	105.23	263.07	较差	三类
180	瓦窑旧前街 10、12 号民居	瓦窑旧前街 10、12 号	105.26	315.77	较好	三类
181	瓦窑旧前街 8 号民居	瓦窑旧前街 8 号	96.25	240.62	较好	三类
182	瓦窑旧前街 6 号民居	瓦窑旧前街 6 号	105.98	264.94	较好	三类
183	瓦窑旧前街 2、4 号民居	瓦窑旧前街 2、4 号	174.96	349.93	较好	三类
184	培正路 7 号民居	培正路 7 号	123.85	247.70	较差	三类
185	恤孤院路 26、28 号民居	恤孤院路 26、28 号	168.24	504.73	较好	三类
186	培正二横路 14 号民居	培正二横路 14 号	85.72	171.43	较差	三类
187	培正二横路 20 号民居	培正二横路 20 号	121.01	423.54	较好	三类
188	培正东街 3 号民居	培正东街 3 号	174.34	523.02	较差	三类
189	培正东街 5 号民居（华园）	培正东街 5 号	157.81	473.42	较好	三类
190	培正东街 7、9 号民居	培正东街 7、9 号	228.22	570.56	较好	三类
191	培正东街 11 号民居	培正东街 11 号	118.57	474.27	较差	三类
192	培正东街 13 号民居	培正东街 13 号	122.79	491.17	较好	三类

	193	培正二横路 26 号民居	培正二横路 26 号	119.68	359.05	较差	三类
	194	培正东街 2 号民居	培正东街 2 号	207.22	414.44	较好	三类
	195	培正东街 10 号民居	培正东街 10 号	100.13	250.34	较好	三类
	196	培正一横路 1 号民居	培正一横路 1 号	173.77	521.30	较好	三类
	197	瓦窑后横街 6、8 号民居	瓦窑后横街 6、8 号	124.86	374.59	较差	三类
	198	瓦窑后街 7 号民居	瓦窑后街 7 号	103.75	311.24	较好	三类
	199	瓦窑后街 3 号民居	瓦窑后街 3 号	104.42	313.25	较好	三类
	200	瓦窑后街 1 号民居	瓦窑后街 1 号	115.48	404.17	较好	三类
	201	瓦窑后街 2 号民居	瓦窑后街 2 号	78.74	236.21	较好	三类
	202	瓦窑旧街 3 号民居	瓦窑旧街 3 号	82.99	165.98	较好	三类
	203	瓦窑后横街 14 号民居	瓦窑后横街 14 号	101.22	303.65	较好	三类
	204	恤孤院路 1-3 民居	恤孤院路 1-3	128.37	256.74	较差	三类
	205	恤孤院路 1-2 民居	恤孤院路 1-2	119.37	358.11	较好	三类
	206	恤孤院路 1-1 民居	恤孤院路 1-1	147.66	442.98	较好	三类
	207	恤孤院路 18 号民居	恤孤院路 18 号	190.49	571.48	较好	三类
	208	春园后街 14 号民居	春园后街 14 号	80.80	242.41	较好	三类
	209	春园后街 8、10 号民居	春园后街 8、10 号	252.75	758.25	较好	三类
	210	春园后街 6 号民居	春园后街 6 号	114.08	285.19	较好	三类
	211	春园后街 2、4 号民居	春园后街 2、4 号	160.34	481.02	较差	三类
	212	培正新横路 5、7 号民居	培正新横路 5、7 号	171.88	515.65	较好	三类
	213	培正新横路 11 号民居	培正新横路 11 号	182.34	729.38	较好	三类
	214	新河浦路 34 号民居	新河浦路 34 号	105.92	211.84	较差	三类
	215	新河浦路 32 号民居	新河浦路 32 号	129.48	258.95	较好	三类
	216	新河浦路 28 号民居	新河浦路 28 号	159.84	479.53	较好	三类
	217	培正路 19 号民居	培正路 19 号	111.49	222.98	施工	三类
	218	新河浦路 18 号民居	新河浦路 18 号	142.28	284.56	较好	三类
	219	培正新横路 2 号民居	培正新横路 2 号	97.31	194.61	较差	三类
	220	培正新横路 6 号民居	培正新横路 6 号	106.71	320.13	较好	三类
	221	培正新横路 8 号民居	培正新横路 8 号	98.56	295.69	较好	三类
	222	培正新横路 12 号民居	培正新横路 12 号	122.15	244.30	较好	三类
	223	新河浦路 14 号民居	新河浦路 14 号	127.59	382.77	较好	三类
	224	新河浦路 12 号民居	新河浦路 12 号	136.05	408.16	较好	三类
	225	培正新横路 28 号民居	培正新横路 28 号	98.00	196.00	较好	三类
	226	山河东街 15 号民居	山河东街 15 号	68.79	137.58	较差	三类

	227	新庆路 11 号民居	新庆路 11 号	144.52	433.57	较好	三类
	228	新河浦新横路 4-6 号民居	新河浦新横路 4-6 号	140.87	422.60	较好	三类
	229	新河浦三横路 3 号民居	新河浦三横路 3 号	110.84	221.68	较好	三类
	230	新河浦三横路 9 号民居	新河浦三横路 9 号	147.93	443.79	较好	三类
	231	新河浦三横路 11 号民居	新河浦三横路 11 号	145.42	290.84	较好	三类
	232	新河浦三横路 15 号民居	新河浦三横路 15 号	123.52	308.80	较好	三类
	233	新河浦三横路 17、19 号民居	新河浦三横路 17、19 号	252.58	631.45	较差	三类
	234	新河浦三横路 19-1 号民居	新河浦三横路 19-1 号	87.47	174.95	较好	三类
	235	新河浦三横路 21、23 号民居	新河浦三横路 21、23 号	238.66	596.65	较差	三类
	236	新河浦四横路 35 号民居	新河浦四横路 35 号	126.29	252.58	施工	三类
	237	新河浦四横路 37 号民居	新河浦四横路 37 号	121.57	243.13	较好	三类
	238	新河浦四横路 41 号民居	新河浦四横路 41 号	147.11	294.23	较好	三类
	239	新河浦四横路 10 号民居	新河浦四横路 10 号	130.87	327.16	较好	三类
	240	新河浦三横路 33 号民居	新河浦三横路 33 号	103.65	207.31	较差	三类
	241	新河浦三横路 35、37 号民居	新河浦三横路 35、37 号	285.92	929.3	施工	三类
	242	新河浦三横路 41 号民居	新河浦三横路 41 号	132.61	397.84	较好	三类
	243	新河浦路 4-2、4-5、4-6 号民居	新河浦路 4-2、4-5、4-6 号	127.12	317.80	较差	三类
	244	新河浦二横路 1 号民居（润园）	新河浦二横路 1 号	125.18	250.35	较好	三类
	245	新河浦二横路 3 号民居	新河浦二横路 3 号	136.37	272.75	较好	三类
	246	新河浦二横路 13 号民居	新河浦二横路 13 号	103.13	360.97	较好	三类
	247	新河浦二横路 8 号民居	新河浦二横路 8 号	113.60	227.19	较好	三类
	248	新河浦二横路 22、24 号民居	新河浦二横路 22、24 号	289.1	867.3	较好	三类
	249	新河浦一横路 19 号民居	新河浦一横路 19 号	131.12	458.92	较差	三类
	250	新河浦一横路 21 号民居	新河浦一横路 21 号	126.91	253.81	较好	三类
	251	新河浦一横路 17 号民居	新河浦一横路 17 号	109.23	273.09	较差	三类
	252	美华北路 22 号民居	美华北路 22 号	81.54	203.86	较好	三类
	253	美华北路 20 号民居	美华北路 20 号	98.12	196.23	较好	三类
	254	美华北路 18 号民居	美华北路 18 号	188.98	377.95	较差	三类
	255	新河浦一横路 28 号民居	新河浦一横路 28 号	337.11	674.22	较好	三类
	256	松岗东路 30 号民居	松岗东路 30 号	163.71	654.84	较好	三类
	257	保安前街 8 号民居	保安前街 8 号	54.67	164.01	较好	三类
	258	启明二马路 3 号民居	启明二马路 3 号	107.62	215.24	较好	三类
	259	庙前直街 47 号民居	庙前直街 47 号	98.43	295.29	较好	三类
	260	德安路 16 号民居	德安路 16 号	91.56	183.12	较好	三类

	261	美华北路 16 号民居	美华北路 16 号	165.64	496.92	较好	三类
	262	乐明园 1、3、5、7、9 号民居	乐明园 1、3、5、7、9 号	460.69	833.48	较好	三类
	263	光东前街 14-26 号（双号）骑楼	光东前街 14-26 号（双号）	499.14	1746.99	较好	三类
	264	光东前街 12 号骑楼	光东前街 12 号	113.22	226.44	较好	三类
	265	东山大街 38-50 号（双号）骑楼	东山大街 38-50 号（双号）	448.22	896.44	较好	三类
	266	光东前街 10 号民居	光东前街 10 号	230.66	461.32	较好	三类
	合计			37802.78	102067.53	—	—

附表 3：规划用地指标汇总表

用地代码			用地名称	用地面积（hm ² ）	占城市建设用地比例（%）	
大类	中类	小类				
R	居住用地			34.71	55.17%	
	R1	一类居住用地			19.05	30.28%
	R2	二类居住用地			15.66	24.89%
A	公共管理与公共服务设施用地			14.78	23.49%	
	A1	行政办公用地			1.33	2.11%
	A2	文化设施用地			0.76	1.21%
	A3	教育科研用地			11.12	17.68%
		A33	中小学用地			11.12
	A4	体育用地			0.18	0.29%
	A5	医疗卫生用地			0.36	0.57%
	A7	文物古迹用地			0.51	0.81%
	A9	宗教用地			0.52	0.83%
B	商业服务业设施用地			0.88	1.40%	
	B1	商业用地			0.88	1.40%
S	道路与交通设施用地			9.64	15.32%	
	S1	城市道路用地			9.33	14.83%
	S4	交通场站用地			0.31	0.49%
G	绿地与广场用地			0.28	0.45%	
	G1	公园绿地			0.28	0.45%
U	公用设施用地			0.44	0.70%	
	U1	供应设施用地			0.19	0.30%
	U3	安全设施用地			0.25	0.40%
—	H4	特殊用地			0.52	0.83%
E	非建设用地			1.66	2.64%	
	E1	水域			1.66	2.64%
总用地面积				62.91	100.00%	

附表 4：道路规划调整情况一览表

序号	调整类型	道路、街巷名称	考虑因素	与控规路网一致性
1	维持现状	寺贝通津、广平路、松岗东路、松岗西路、寺贝新街、保安前街、保安南街、山河大街、新河浦二横路、新河浦三横路、新河浦五横路、培正新横路、恤孤路、瓦窑街、瓦窑后街、春园后街、瓦窑后横街、合群西路、合群中马路、合群二马路、合群一马路、均益路、启明一马路、启明二马路、启明三马路、启明四马路江岭东路、江岭西路、江岭下路、德安路、光东前街、龟岗五马路、庙前直街、山	维持新河浦历史文化街区内部步行为主的空间尺度，结合现状道路宽度，基本沿用现行控规道路红线	一致

序号	调整类型	道路、街巷名称	考虑因素	与控规路网一致性
		河东街、新庆路、瓦窑后旧前街、瓦后前街、庙前西街、龟岗二马路、龟岗三马路、启明大马路、培正路、新河浦路、恤孤二横街、美华北路		
2	按现状道路宽度优化道路红线，避让保护建筑	龟岗大马路、东山大街、东华东路	维护街区内部主要历史街道的街巷尺度和步行为主的空间环境，结合街区保护对象的分布情况，按现状道路宽度优化道路红线	走向一致，宽度不一致

附表 5：公共服务设施规划一览表

序号	类别	数量	名称	地址	建设情况
1	中学	3	广州市第七中学	越秀区寺贝通津 11 号	落实控规
2			培正中学	越秀区培正路 2 号	落实控规
3			八一实验学校	越秀区达道西路 5 号	落实控规
4	小学	2	培正小学	越秀区烟墩路 35 号	落实控规
5			署前路小学	越秀区署前路署前横街 5 号	落实控规
6	幼儿园	4	东方红幼儿园	越秀区寺贝通津 15 号	落实现状
7			烟墩路幼儿园	越秀区烟墩路 18 号	落实现状
8			广州市儿童福利会幼儿园	越秀区烟墩新街 20 号	落实现状
9			新河浦幼儿园	越秀区新河浦路 22 号	落实现状
10	青少年活动中心	1	越秀区少年宫	越秀区庙前直街 1 号	落实控规
11	居委会	5	启明社区居委会	越秀区东湖启明社区	落实现状
12			德安社区居委会	越秀区德安路 2 号	落实现状
13			新河浦社区居委会	越秀区合群二马路 19 号	落实现状
14			寺贝社区居委会	越秀区寺贝新街 4 号 102 室	落实现状
15			培正社区居委会	保安南街 22 号	落实现状
16	街道办事处	1	东山街道办事处	越秀区寺贝通津 17 号	落实控规
17	社区服务中心	1	东山街道社区服务中心	越秀区寺贝通津 17 号	落实控规
18	社区卫生服务中心	1	广州市越秀区东山街社区卫生服务中心	越秀区东华东路 623 号	落实控规
19	派出所	1	广州市公安局越秀分局特勤大队二中队	越秀区培正路 1 号	落实控规
20	肉菜市场	1	东山肉菜市场	越秀区龟岗大马路 2 号	落实控规
21	医院	2	广东省人民医院合群门诊部	越秀区合群一马路 13 号	落实现状
22			广州军区医院门诊部	越秀区达道西路 7 号	落实现状
23	星光老年之家	3	启明社区星光老年之家	越秀区启明大马路 8 号	落实现状
24			新河浦社区星光老人之家	越秀区合群中路与合群二马路交叉口	落实现状
25			培正社区星光老年之家	越秀区培正东街 4 号	落实现状
26	福利院	2	启明社区福利院	——	落实控规
27			新河浦社区福利院	——	落实控规
28		5	中共三大停车场	越秀区恤孤院路 12-1 号	落实控规

29	社会停车场（库）		均益大厦停车场	越秀区东华东路 543 号	落实现状
30			粤港大厦停车场	越秀区龟岗大马路 4 号	落实现状
31			德心轩停车场	越秀区庙前西街 17 号	落实现状
32			铂东商业中心停车场	越秀区龟岗大马路 1 号	落实现状
33	公交站场	1	东山总站（龟岗）	越秀区东山大街新河浦路交叉口	落实控规
34	公共厕所	4	署前路公厕	越秀区署前路小学附近	落实现状
35			达道路公厕	越秀区保宁路 9 号附近	落实现状
36			保宁路公厕	越秀区东湖山河后街 61 号大院	落实现状
37			瓦窑街公厕	越秀区东山大街附近	落实现状
38	市政管理所	1	市政管理所	——	落实控规

图纸目录

一、保护规划图纸

- 01 区位分析图
- 02 现状建筑高度分析图
- 03 现状建筑质量分析图
- 04 现状建筑功能分析图
- 05 历史环境要素现状分析图
- 06 土地利用现状图
- 07 保护范围图
- 08 保护对象分布图
- 09 建（构）筑物与环境要素分类保护整治规划图
- 10 建筑物功能兼容性分类管控图
- 11 传统街巷风貌分类图
- 12 土地使用与规划控制图
- 13 道路交通规划图
- 14 公共服务设施规划图

二、规划管理单元详细图则

- AD0149 规划管理单元详细图则
- AD0150 规划管理单元详细图则
- AD0151 规划管理单元详细图则
- AD0152 规划管理单元详细图则
- AD0153 规划管理单元详细图则

三、保护规划分图则

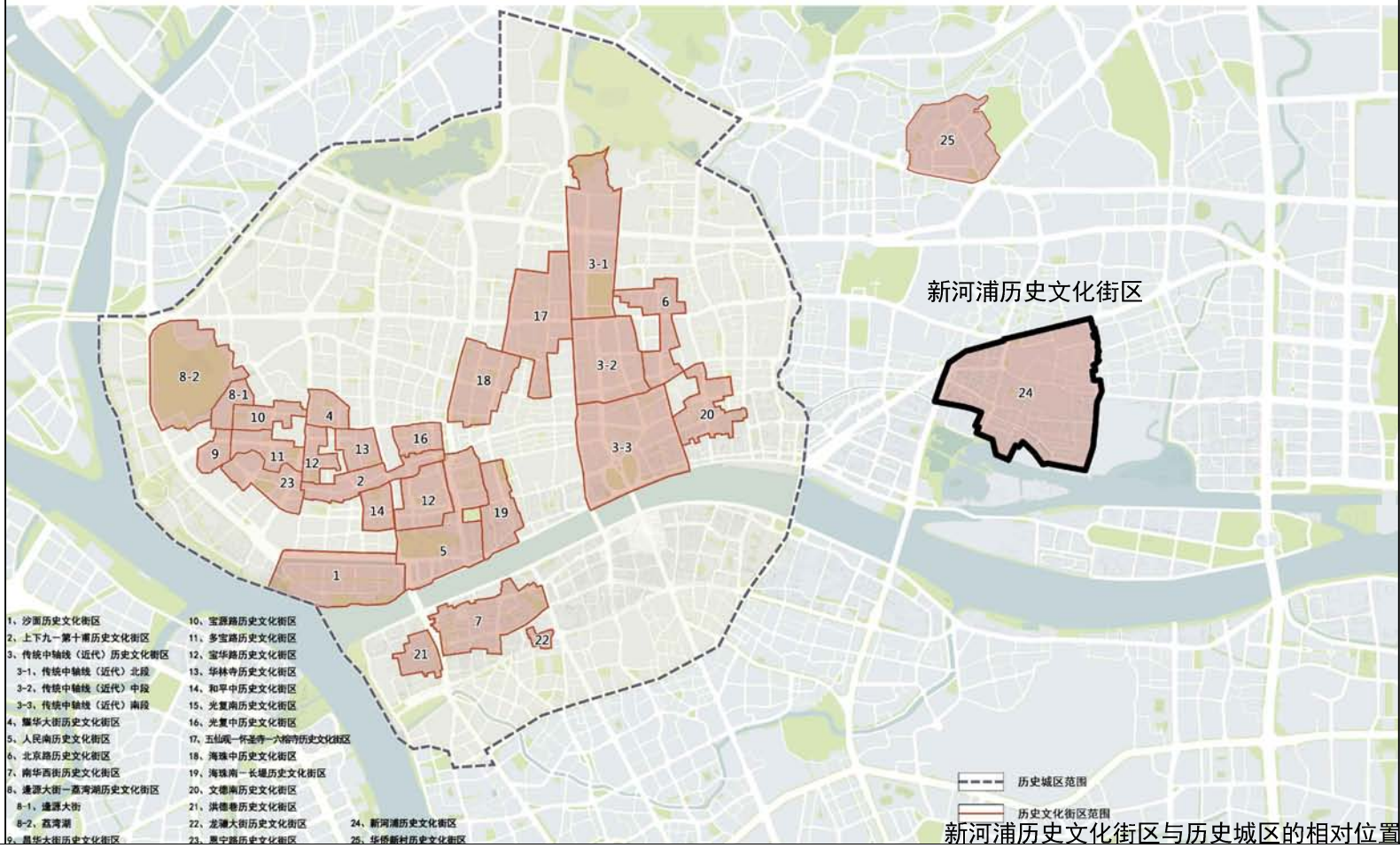
- （1）分街坊土地使用与规划控制图则
 - A 街坊土地使用与规划控制图则
 - B 街坊土地使用与规划控制图则
 - C 街坊土地使用与规划控制图则
 - D 街坊土地使用与规划控制图则
 - E 街坊土地使用与规划控制图则
 - F 街坊土地使用与规划控制图则
 - G 街坊土地使用与规划控制图则
 - H 街坊土地使用与规划控制图则
 - I 街坊土地使用与规划控制图则
- （2）分街坊建筑与环境要素图则
 - A 街坊建筑与环境要素图则
 - B 街坊建筑与环境要素图则
 - C 街坊建筑与环境要素图则
 - D 街坊建筑与环境要素图则
 - E 街坊建筑与环境要素图则
 - F 街坊建筑与环境要素图则
 - G 街坊建筑与环境要素图则
 - H 街坊建筑与环境要素图则
 - I 街坊建筑与环境要素图则

新河浦历史文化街区保护利用规划

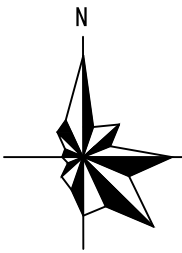
区位分析图



新河浦历史文化街区卫星图



新河浦历史文化街区与历史城区的相对位置



图例

项目名称	新河浦历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	区位分析图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司		
成果阶段	报批成果		
日期	2020.12	图纸编号	01

新河浦历史文化街区保护利用规划

现状建筑高度分析图

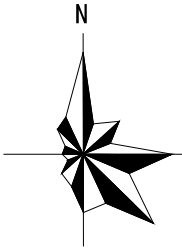
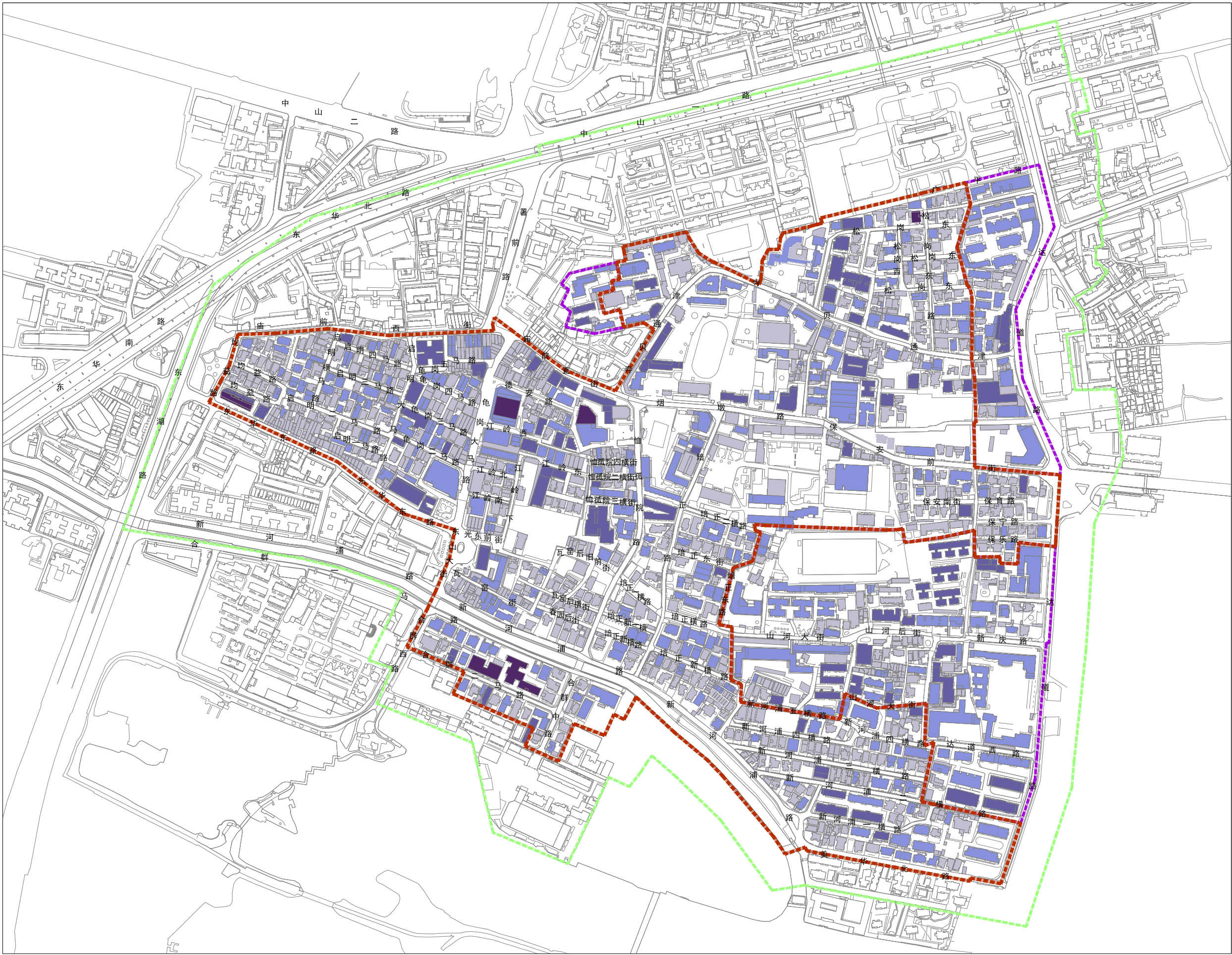


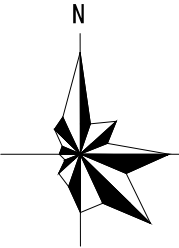
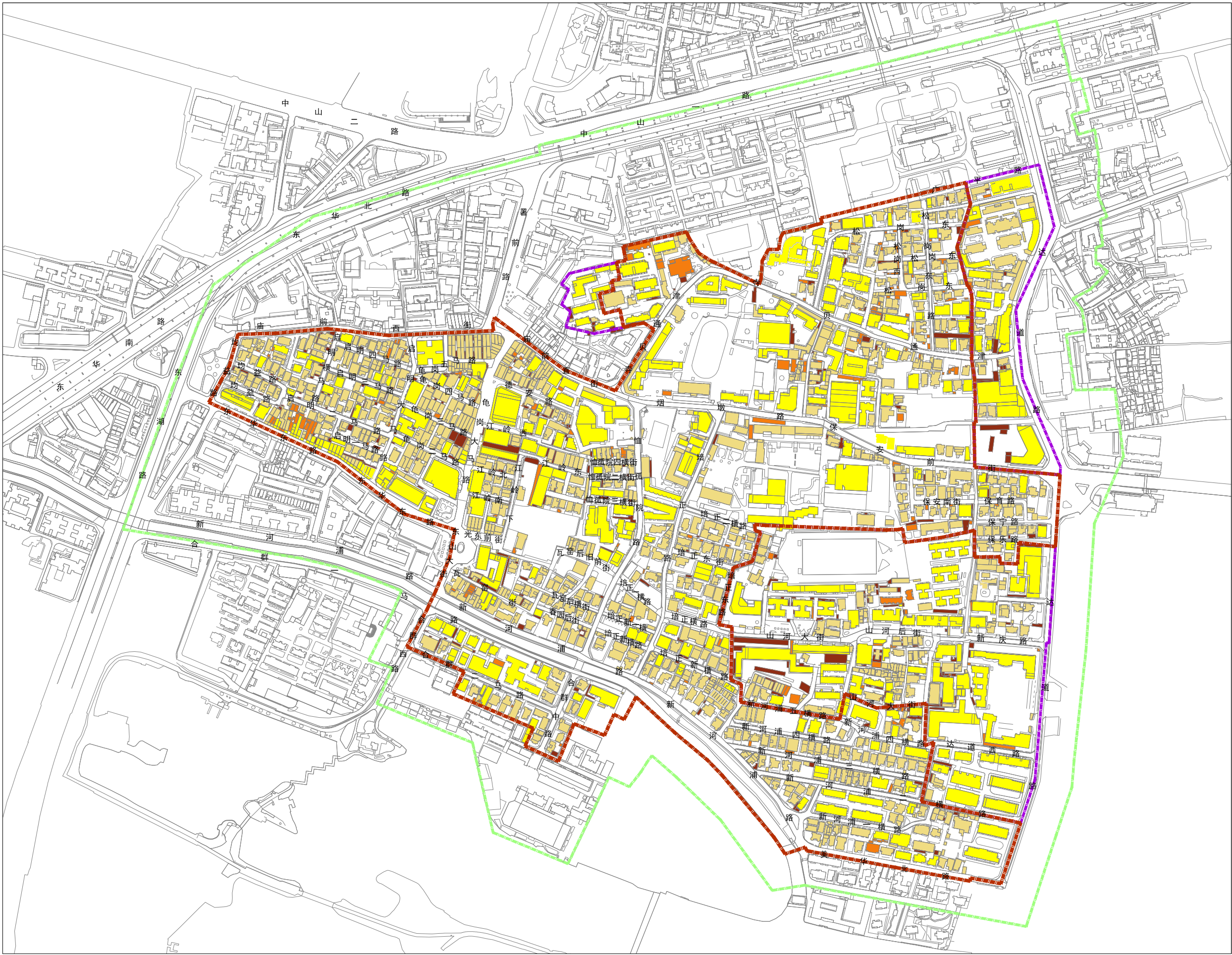
图 例

- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 历史文化街区环境协调区
- 1-3层建筑
- 4-6层建筑
- 7-9层建筑
- 10层及以上建筑

项目名称	新河浦历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	现状建筑高度分析图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司		
成果阶段	报批成果		
日 期	2020.12	图纸编号	02

新河浦历史文化街区保护利用规划

现状建筑质量分析图



图例

- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 历史文化街区环境协调区
- A(建筑质量好)
- B(建筑质量较好)
- C(建筑质量一般)
- D(建筑质量较差)

项目名称	新河浦历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	现状建筑质量分析图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司		
成果阶段	报批成果		
日期	2020.12	图纸编号	03

新河浦历史文化街区保护利用规划

现状建筑功能分析图

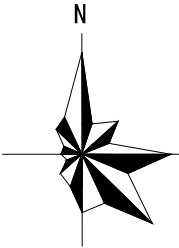
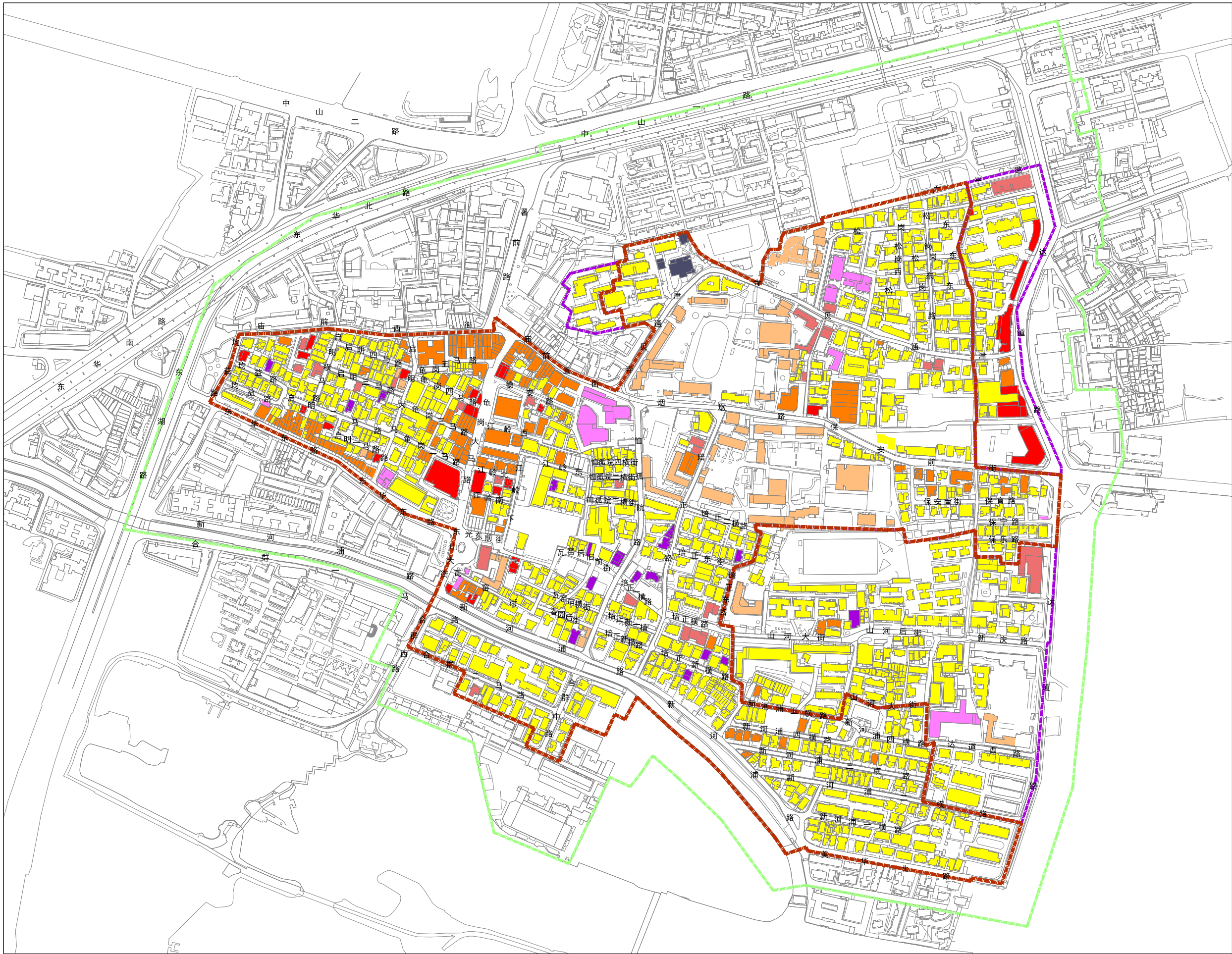


图 例

- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 历史文化街区环境协调区
- 文化
- 公共服务设施
- 教育设施
- 居住
- 居住/商业办公
- 商业
- 办公
- 宗教

项目名称	新河浦历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	现状建筑功能分析图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司		
成果阶段	报批成果		
日 期	2020.12	图纸编号	04

新河浦历史文化街区保护利用规划

历史环境要素现状分析图

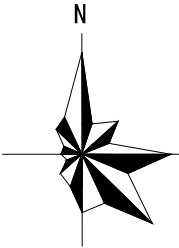
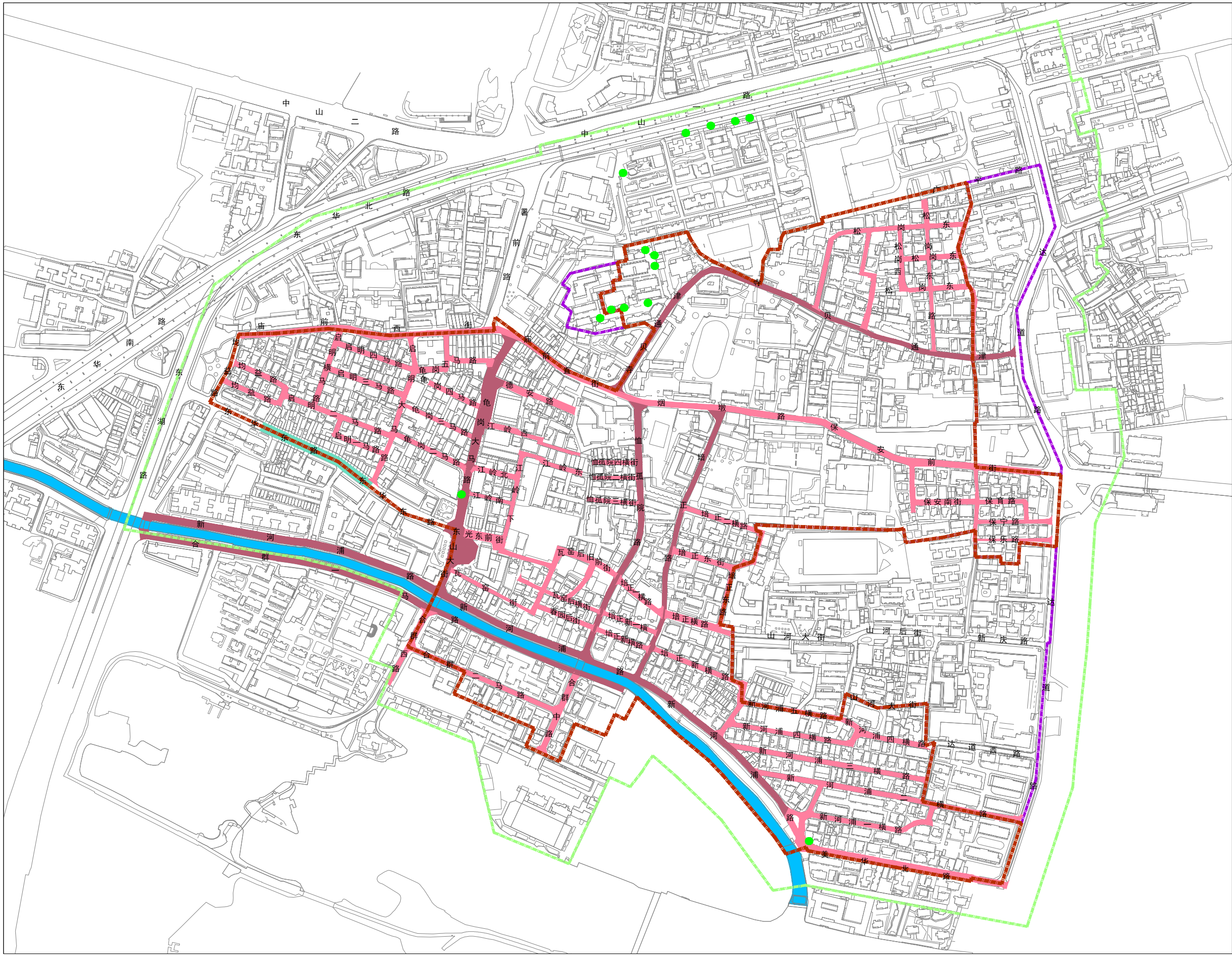


图 例

- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 历史文化街区环境协调区
- 推荐一类传统街巷
- 推荐二类传统街巷
- 推荐二类骑楼街
- 古树名木
- 历史水系

项目名称	新河浦历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	历史环境要素现状分析图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司		
成果阶段	报批成果		
日 期	2020.12	图纸编号	05

土地利用现状图

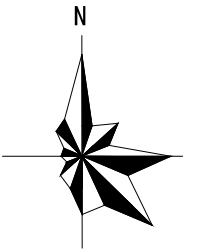


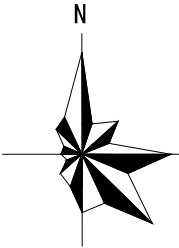
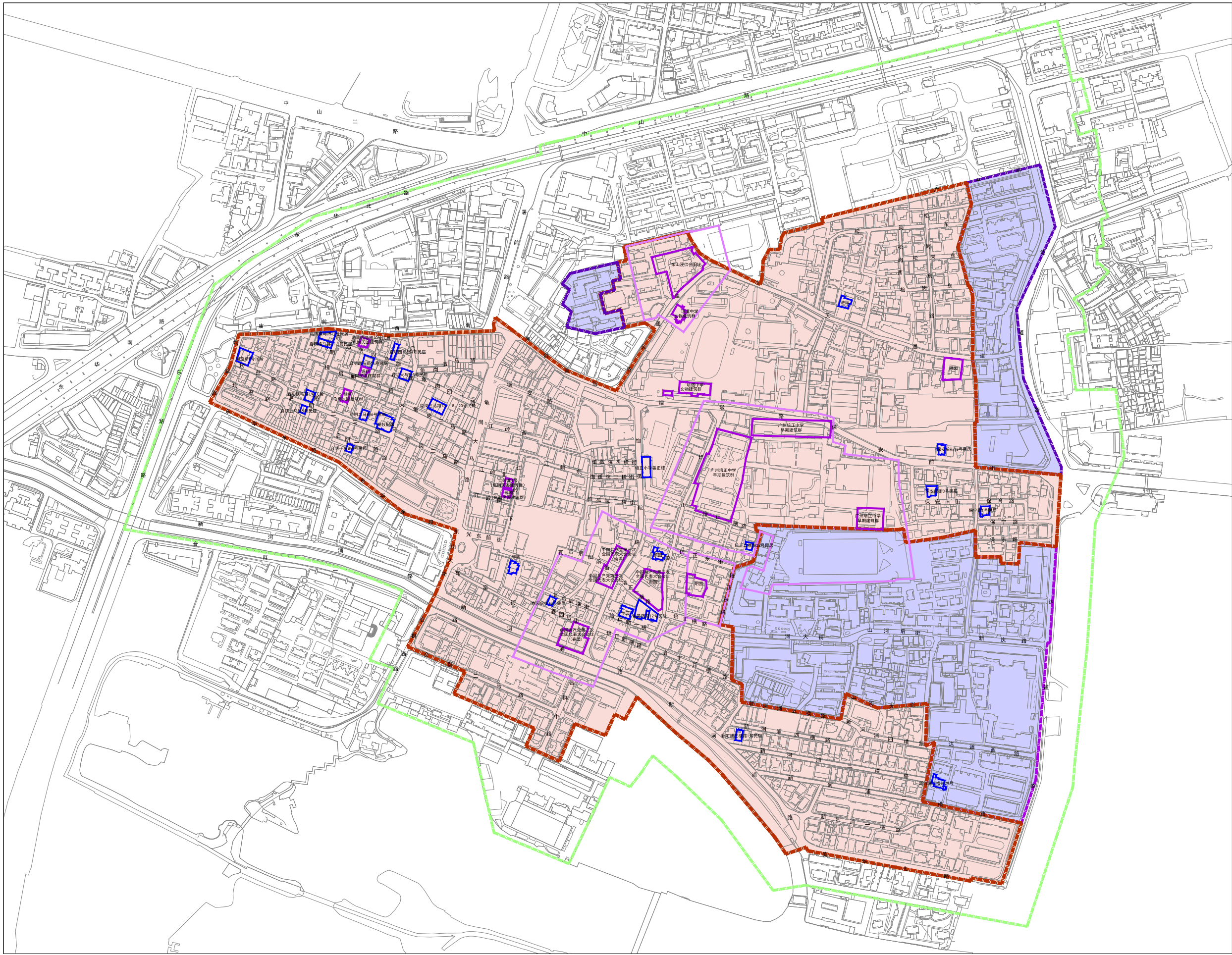
图 例

- | | |
|--|--------------|
| | 历史文化街区核心保护范围 |
| | 历史文化街区建设控制地带 |
| | 历史文化街区环境协调区 |
| | 行政办公用地 |
| | 文化设施用地 |
| | 教育科研用地 |
| | 中小学用地 |
| | 医疗卫生用地 |
| | 文物古迹用地 |
| | 宗教用地 |
| | 商业用地 |
| | 一类居住用地 |
| | 二类居住用地 |
| | 社会停车场用地 |
| | 公园绿地 |
| | 水域 |
| | 特殊用地 |

项目名称	新河浦历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	土地利用现状图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司		
成果阶段	报批成果		
日 期	2020.12	图纸编号	06

新河浦历史文化街区保护利用规划

保护范围图



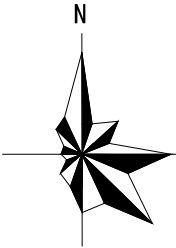
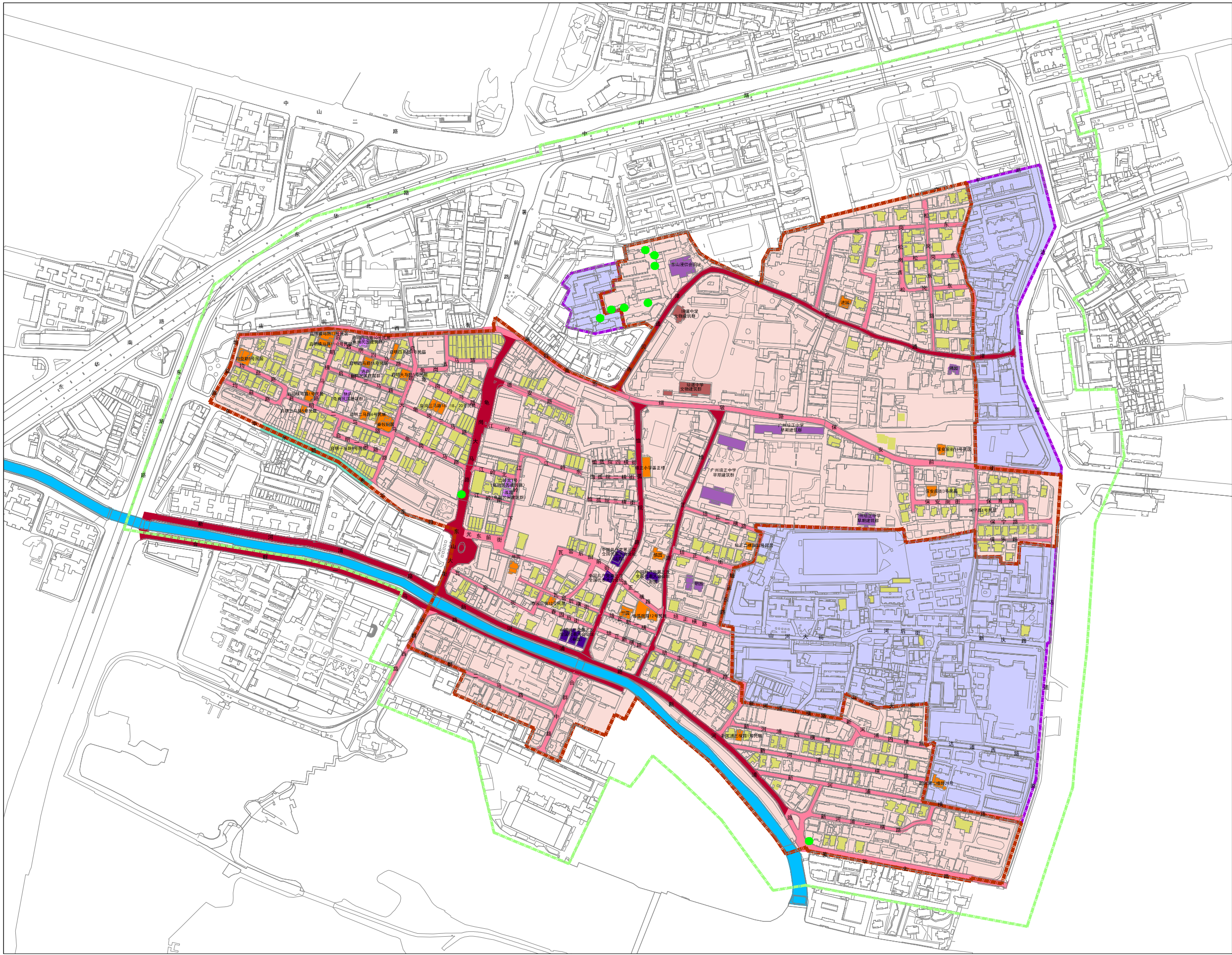
图例

- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 历史文化街区环境协调区
- 文物保护单位(或本体)
- 文物保护单位建设控制地带
- 历史建筑保护范围(或本体)

项目名称	新河浦历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	保护范围图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司		
成果阶段	报批成果		
日期	2020.12	图纸编号	07

新河浦历史文化街区保护利用规划

保护对象分布图



图例

- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 历史文化街区环境协调区
- 全国重点文物保护单位
- 市级文物保护单位
- 市级登记保护文物保护单位
- 区级登记保护文物保护单位
- 历史建筑
- 不可移动文化遗产保护线索
- 推荐一类传统街巷
- 推荐二类传统街巷
- 推荐二类骑楼街
- 古树名木

项目名称	新河浦历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	保护对象分布图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司		
成果阶段	报批成果		
日期	2020.12	图纸编号	08

新河浦历史文化街区保护利用规划

建（构）筑物与环境要素
分类保护整治规划图

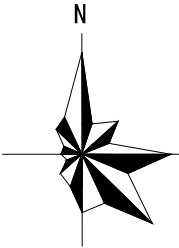
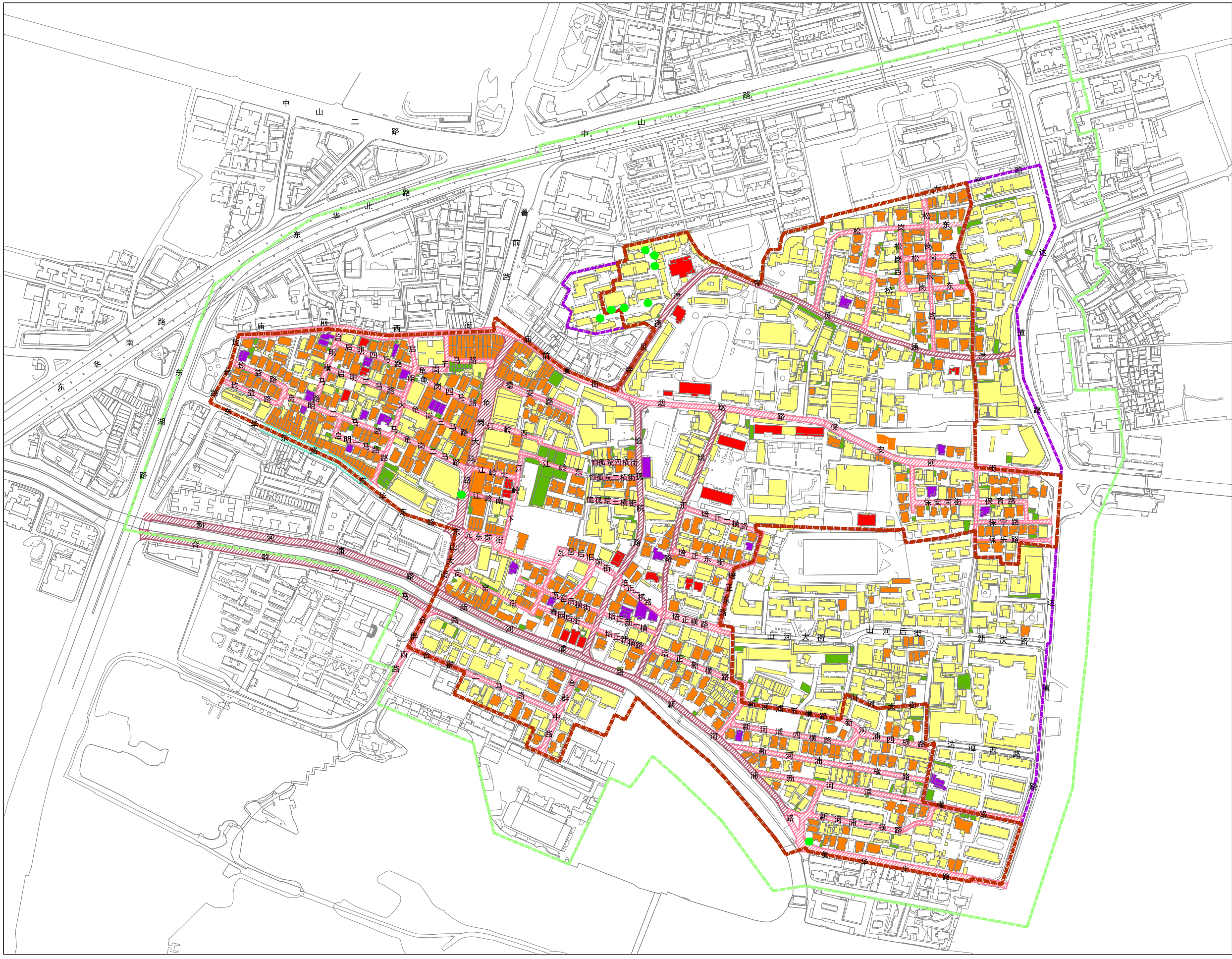


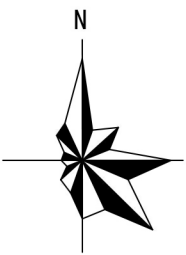
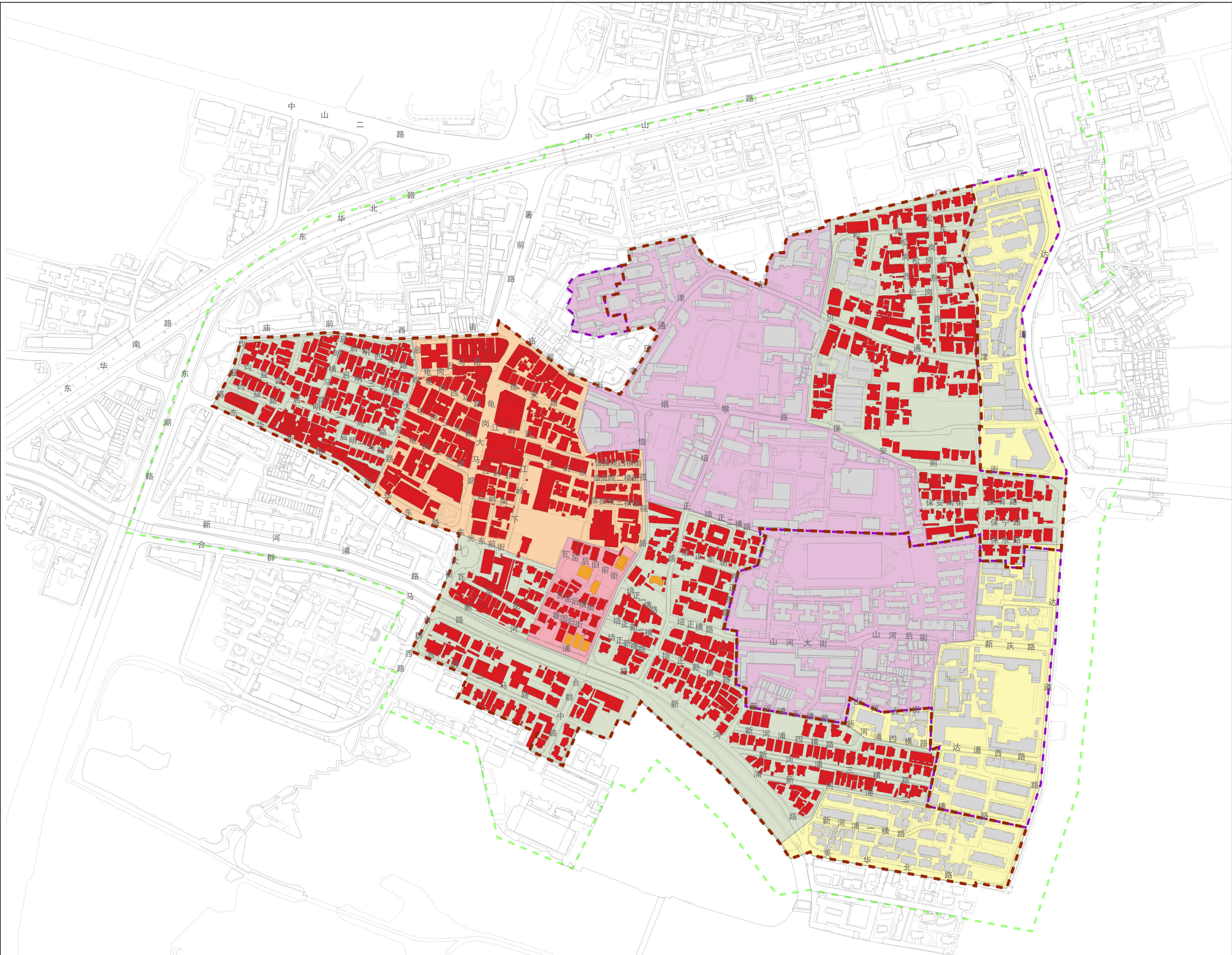
图 例

- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 历史文化街区环境协调区
- 一类建筑
- 二类建筑
- 三类建筑
- 四类建筑
- 五类建筑
- 推荐一类传统街巷
- 推线二类传统街巷
- 推荐二类骑楼街
- 古树名木

项目名称	新河浦历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	建（构）筑物与环境要素 分类保护整治规划图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司		
成果阶段	报批成果		
日 期	2020.12	图纸编号	09

新河浦历史文化街区保护利用规划

建筑物功能兼容性分类管控图



图例

- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 历史文化街区环境协调区
- 可兼容公共服务建筑
- 可兼容商业（商务）建筑

功能策划分区

- 建筑活化实践区
- 红色文化展示区
- 文商旅综合服务区
- 文化教育区
- 传统宜居社区

说明

按照建筑物功能分类，在满足建筑安全、消防、卫生、环保等要求的前提下，允许建筑物适度兼容公共服务、文化、商业、商务等多种混合功能，建筑功能变更依据相关规定办理。文物建筑功能变更需依据《文物建筑开放导则》（2019）等相关规定办理。

项目名称	新河浦历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	建筑物功能兼容性分类管控图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司		
成果阶段	报批成果		
日期	2020.12	图纸编号	10

新河浦历史文化街区保护利用规划

传统街巷风貌分类图

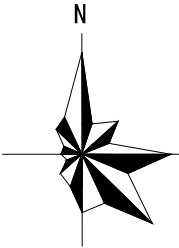
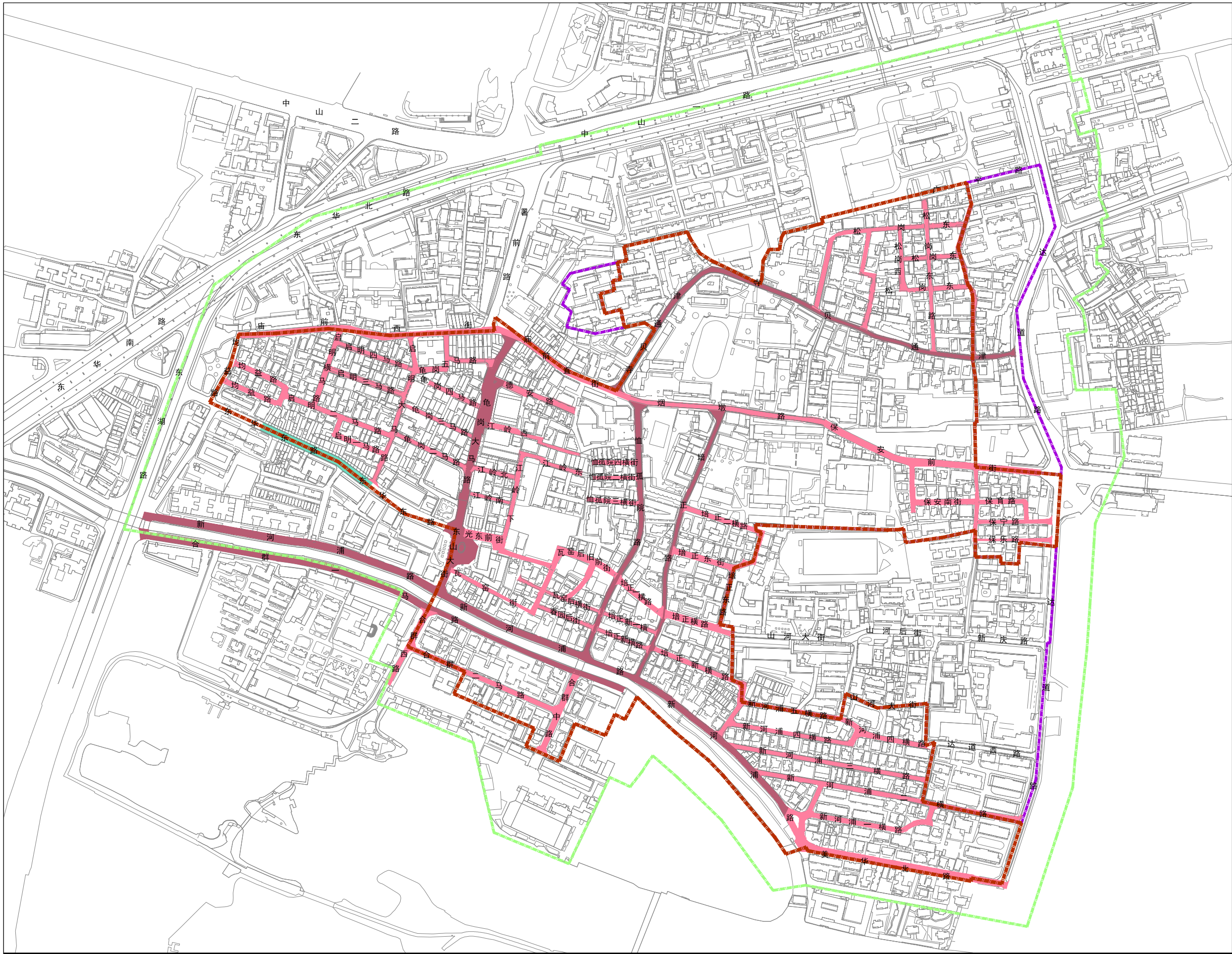


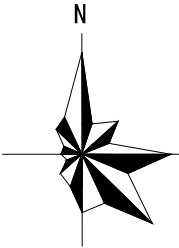
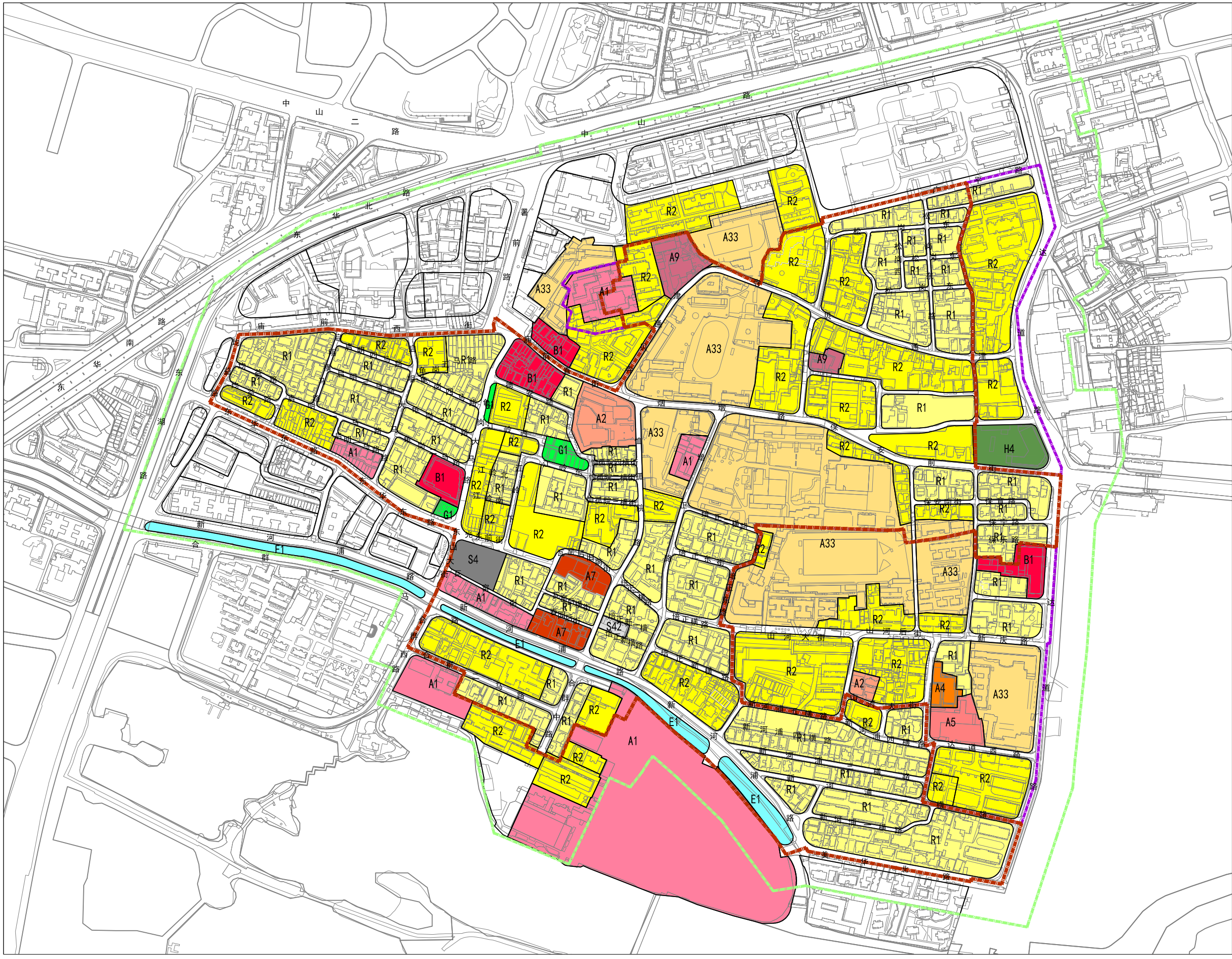
图 例

- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 历史文化街区环境协调区
- 推荐一类传统街巷
- 推荐二类传统街巷
- 推荐二类骑楼街

项目名称	新河浦历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	传统街巷风貌分类图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司		
成果阶段	报批成果		
日 期	2020.12	图纸编号	11

新河浦历史文化街区保护利用规划

土地利用与规划控制图



图例

- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 历史文化街区环境协调区
- A1 行政办公用地
- A2 文化设施用地
- A3 教育科研用地
- A4 体育用地
- A33 中小学用地
- A5 医疗卫生用地
- A7 文物古迹用地
- A9 宗教用地
- B1 商业用地
- R1 一类居住用地
- R2 二类居住用地
- S4 交通场站用地
- S42 社会停车场用地
- G1 公园绿地
- E1 水域
- H4 特殊用地

项目名称	新河浦历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	土地利用与规划控制图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司		
成果阶段	报批成果		
日期	2020.12	图纸编号	12

道路交通规划图

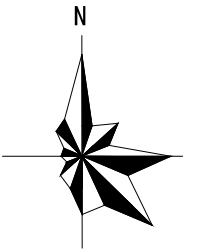
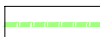
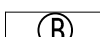
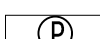
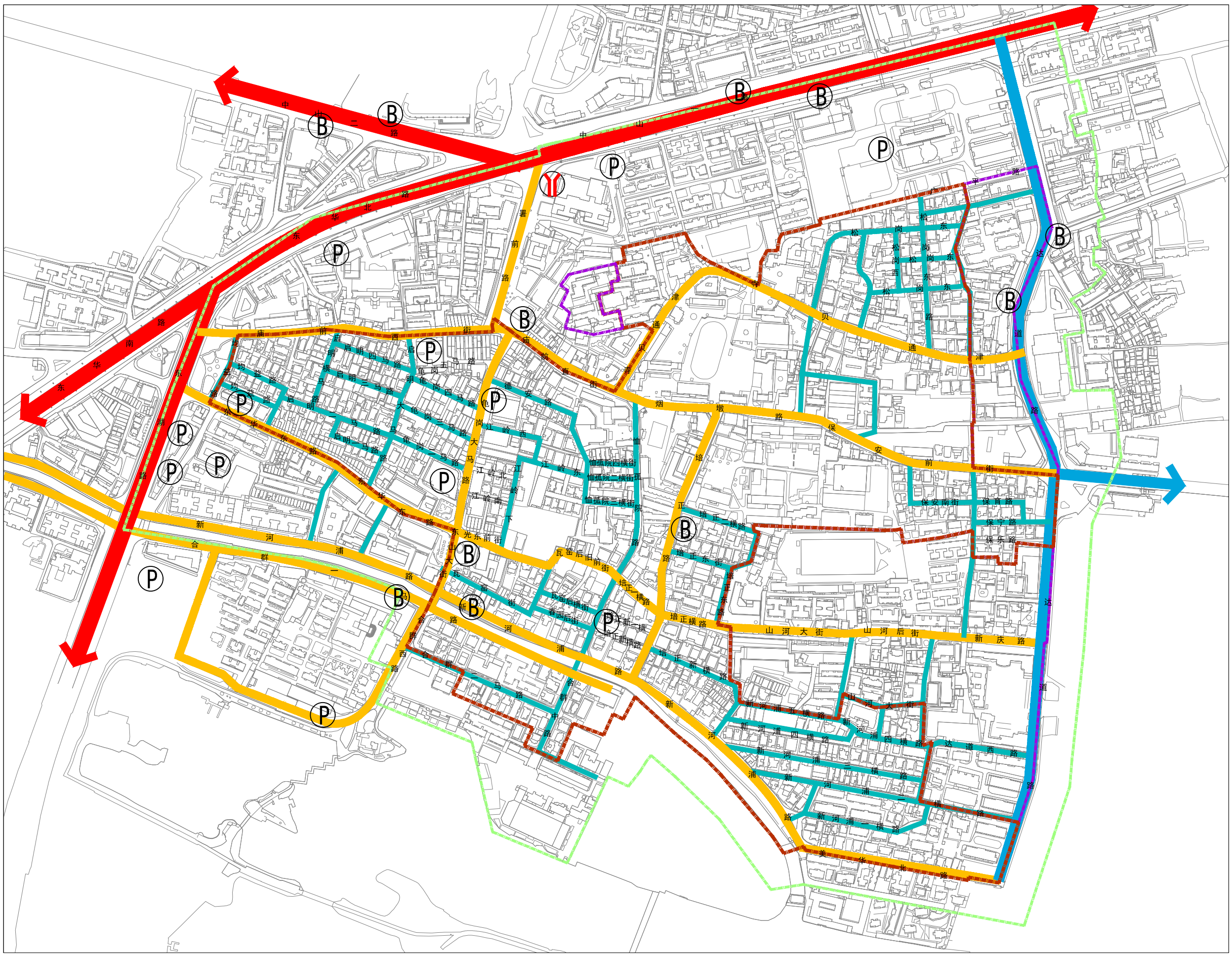


图 例

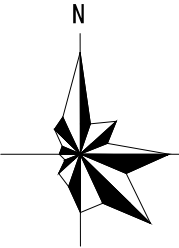
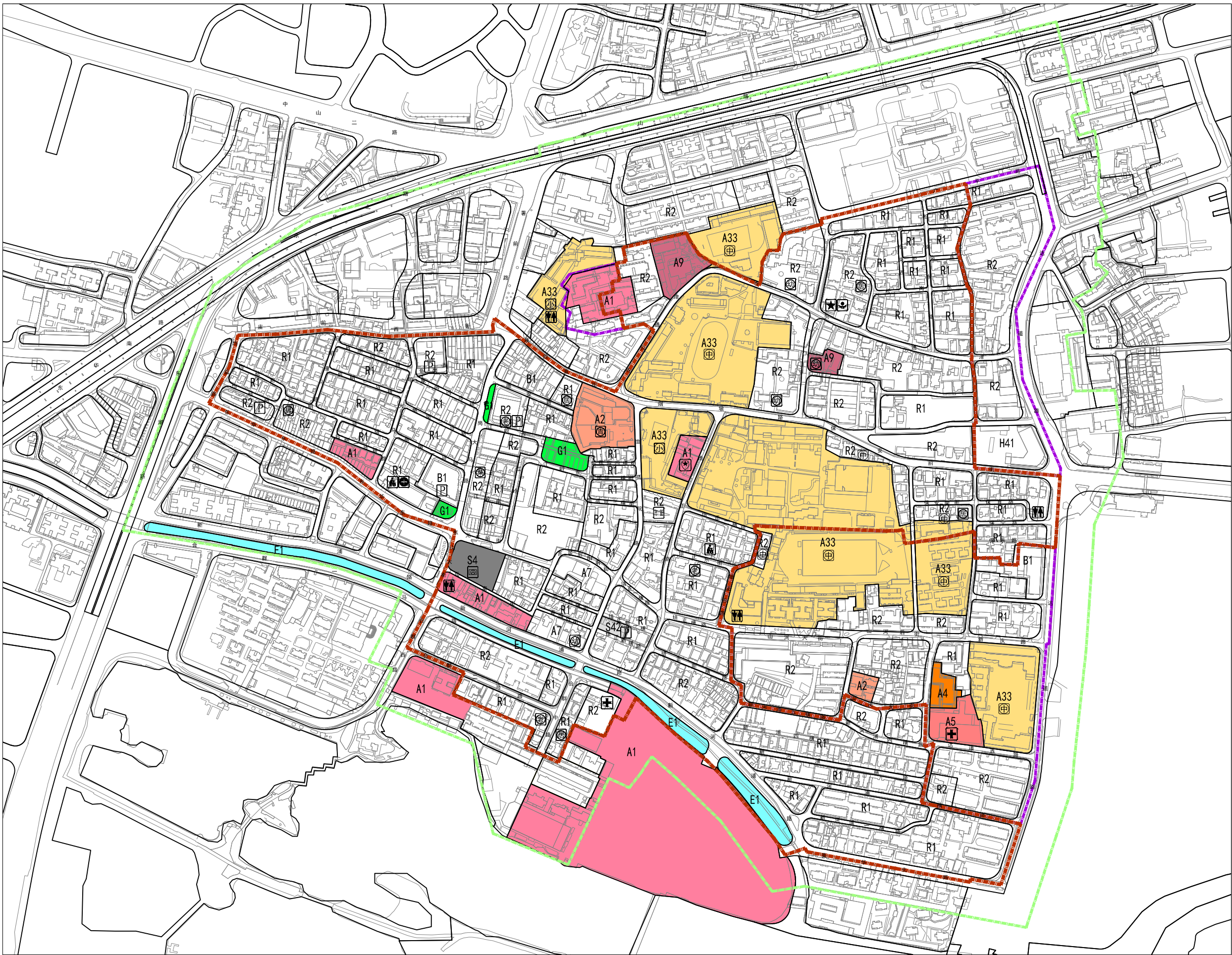
- | | |
|---|--------------|
|  | 历史文化街区核心保护范围 |
|  | 历史文化街区建设控制地带 |
|  | 历史文化街区环境协调区 |
|  | 主干道 |
|  | 次干道 |
|  | 支路 |
|  | 街区内部道路 |
|  | 地铁站点 |
|  | 公交站 |
|  | 停车场（库） |

项目名称	新河浦历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	道路交通规划图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司		
成果阶段	报批成果		
日 期	2020.12	图纸编号	13



新河浦历史文化街区保护利用规划

公共服务设施规划图



图例

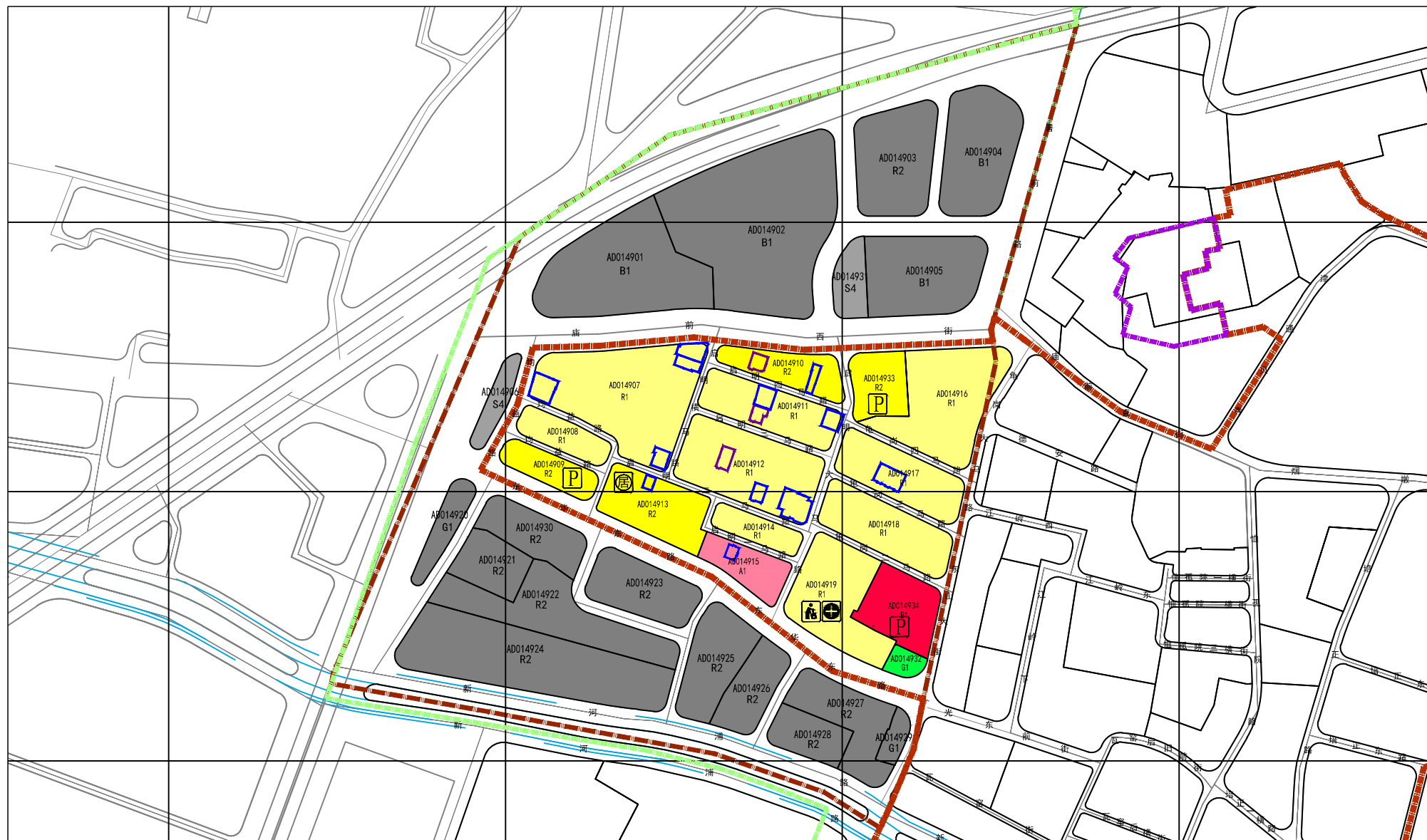
- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 历史文化街区环境协调区
- A1 行政办公用地
- A2 文化设施用地
- A3 教育科研用地
- A4 体育用地
- A33 中小学用地
- A5 医疗卫生用地
- A9 宗教用地
- S4 交通场站用地
- G1 公园绿地

- 幼儿园
- 小学
- 中学
- 居委会
- 社会停车场(库)
- 医院
- 社区卫生服务中心
- 肉菜市场
- 街道办事处
- 社区服务中心
- 派出所
- 星光老年之家
- 青少年活动中心
- 福利院
- 公共厕所
- 公交站场
- 市政管理所

项目名称	新河浦历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	公共服务设施规划图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司		
成果阶段	报批成果		
日期	2020.12	图纸编号	14

新河浦历史文化街区保护利用规划

规划管理单元详细图则



分地块规划控制指标

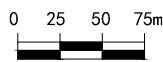
用地编码	用地性质代码	可兼容用地性质	用地面积(㎡)	现状容积率	原控容积率	规划容积率	规划建筑面积(㎡)	现状建筑密度(%)	原控建筑密度(%)	规划建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	保护对象	备 注
AD014907	R1	A2、A6、B1、B2	7701	1.7	0.8	1.7	13092	55	20	55	10	12	—	历史建筑：西关涌5号屋、西关涌15号与7号屋、白鹤庙遗址(北堤小学原址)、西关涌庙遗址(西关)	规划街坊内现状西关涌5号屋、西关涌15号与7号屋、白鹤庙遗址(北堤小学原址)、西关涌庙遗址(西关)
AD014908	R1	A2、A6、B1、B2	1547	1.7	0.8	1.7	2630	61	20	60	10	12	—	—	—
AD014909	R2	A2、A6、B1、B2	1613	5.2	3.0	5.2	8388	57	30	55	10	12	社会停车场(库)	—	—
AD014910	R2	A2、A6、B1、B2	2189	2.0	2.5	2.0	4378	64	30	60	10	12	—	南越王墓汉墓文物单位、南越王墓汉墓遗址(含南越王墓遗址)；历史建筑：西关涌15号与7号屋、白鹤庙遗址(北堤小学原址)、西关涌庙遗址(西关)	规划街坊内现状南越王墓汉墓遗址(含南越王墓遗址)、南越王墓汉墓遗址(含南越王墓遗址)、南越王墓汉墓遗址(含南越王墓遗址)、南越王墓汉墓遗址(含南越王墓遗址)
AD014911	R1	A2、A6、B1、B2	3247	1.6	0.8	1.6	5195	61	20	60	10	12	—	市属文物保护单位：西关、西关涌遗址(含南越王墓遗址)；历史建筑：西关涌15号与7号屋、白鹤庙遗址(北堤小学原址)、西关涌庙遗址(西关)	规划街坊内现状市属文物保护单位：西关、西关涌遗址(含南越王墓遗址)、西关涌15号与7号屋、白鹤庙遗址(北堤小学原址)、西关涌庙遗址(西关)
AD014912	R1	A2、A6、B1、B2	5387	2.0	0.8	2.0	10774	57	20	55	10	12	—	市属文物保护单位：西关、西关涌遗址(含南越王墓遗址)；历史建筑：西关涌15号与7号屋、白鹤庙遗址(北堤小学原址)、西关涌庙遗址(西关)	规划街坊内现状市属文物保护单位：西关、西关涌遗址(含南越王墓遗址)、西关涌15号与7号屋、白鹤庙遗址(北堤小学原址)、西关涌庙遗址(西关)
AD014913	R1	A2、A6、B1、B2	3305	1.4	2.0	1.4	4627	76	30	75	5	12	居委会(落实现状)	—	—
AD014914	R1	A2、A6、B1、B2	1297	1.3	0.8	1.3	1686	60	20	60	10	12	—	—	—
AD014915	A1	A2、A6、B1、B2	1809	1.9	2.0	1.9	3437	71	30	70	10	12	—	历史建筑：市属、西关涌15号与7号屋、白鹤庙遗址(北堤小学原址)、西关涌庙遗址(西关)	规划街坊内现状历史建筑：市属、西关涌15号与7号屋、白鹤庙遗址(北堤小学原址)、西关涌庙遗址(西关)
AD014916	R1	A2、A6、B1、B2	5571	2.4	1.0	2.4	13371	75	20	75	5	12	—	—	—
AD014917	R1	A2、A6、B1、B2	3425	3.1	1.0	3.0	10275	79	25	75	5	12	—	—	—
AD014918	R1	A2、A6、B1、B2	3601	3.4	1.0	3.0	10803	79	25	75	5	12	—	—	—
AD014919	R1	A2、A6、B1、B2	4526	3.5	1.0	3.5	15843	69	25	65	10	12	社区卫生服务中心、福利院(落实现状)	—	—
AD014932	G1	—	523	0	0.0	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
AD014933	R2	A2、A6、B1、B2	1975	6.8	—	6.8	13462	77	20	77	—	12	社会停车场(库)	—	—
AD014934	B1	A2、A6、B1、B2	2751	5.1	—	5.1	14047	57	25	57	10	12	社会停车场(库)	—	—



规划管理单元区位图

编码	指北针	比例尺
----	-----	-----

AD0149



规划图例

	规划管理单元界线		二类居住用地		外事用地		交通枢纽用地
	地块编码		三类居住用地		宗教用地		交通场站用地
	地块性质		行政办公用地		商业用地		社会停车场用地
	道路中心线		文化设施用地		商务用地		公园绿地
	规划路网		教育科研用地		娱乐康体用地		防护绿地
	河涌保护线		中小学用地		公用设施营业网点用地		特殊用地
	历史文化街区 核心保护范围		体育用地		工业用地		水域
	历史文化街区 建设控制地带		医疗卫生用地		物流仓储用地		文物保护范围
	历史文化街区 环境协调区		社会福利用地		城市道路用地		文物保护单位 建设控制地带
	一类居住用地		文物古迹用地		城市轨道交通用地		历史建筑保护 范围（或本体）

	幼儿园		社区卫生服务中心		青少年活动中心
	小学		菜市场		福利院
	中学		街道办事处		公共厕所
	居委会		社区服务中心		公交站场
	社会停车场(库)		派出所		市政管理所
	医院		星光老年之家		

规划管理单元控制内容

主导属性:商业区		总用地面积: (平方米)	189753	总建筑面积: (平方米)	——	人口规模: (人)	——
公共 服务 设施	保护范围内:1处居委会、1处社区卫生服务中心、1处福利院、3处社会停车场(库);	开 敞 空 间	—			文物保 护	市登记文物保护单位:龟岗民国建筑群(启明四马路10号(龟岗民国建筑群)、连庐(龟岗民国建筑群)、憩庐(龟岗民国建筑群))

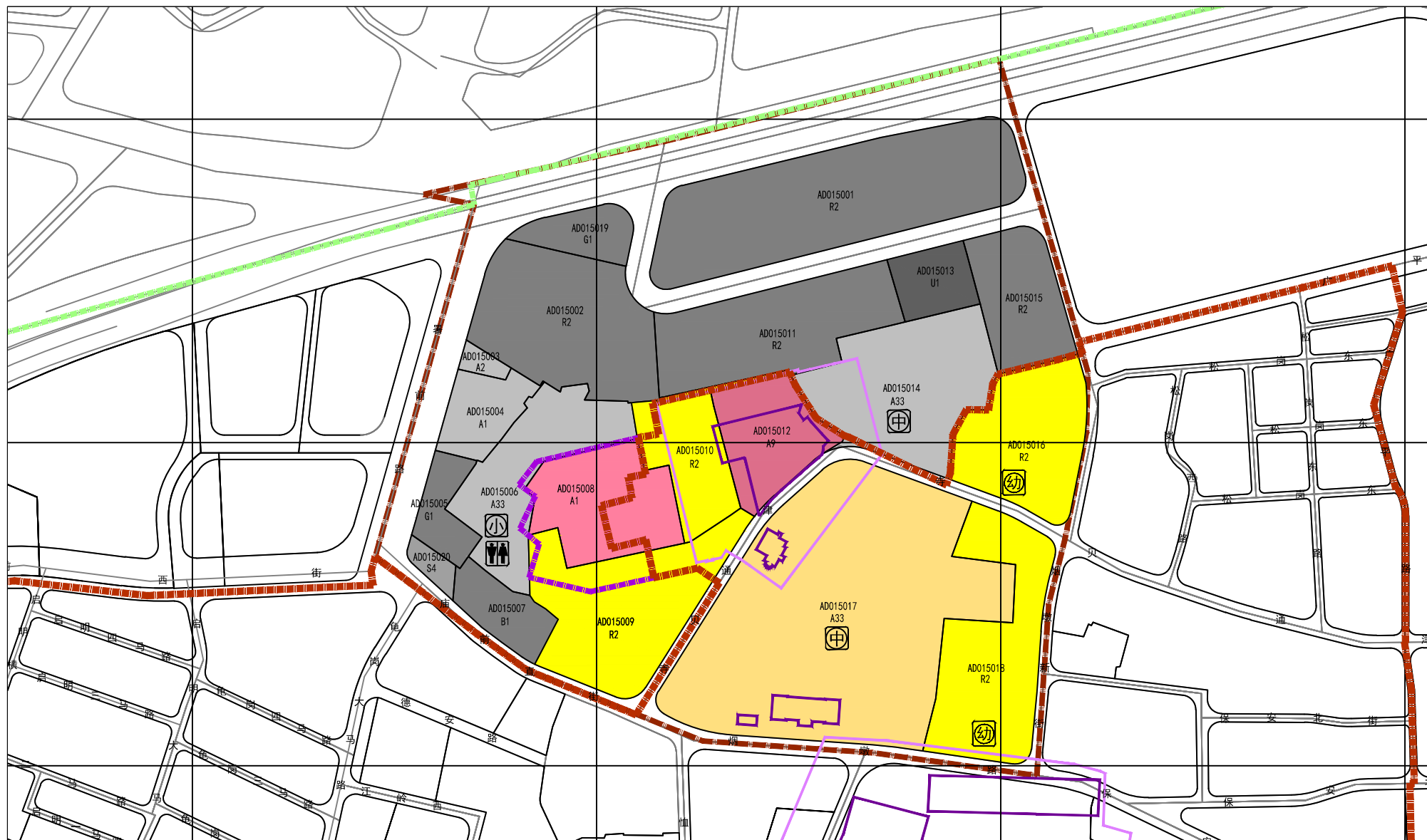
规划控制条文

- 1、在规划管理单元控制内容中：主导属性、总用地面积、文物保护单位强制性指标（内容）；配套设施、开敞空间的数量和用地规模属强制性指标（内容），位置属指导性指标（内容）；人口规模属指导性指标（内容）。
- 2、图中划定的历史文化街区核心保护范围和建设控制地带、文物保护单位范围和建设控制地带、历史建筑保护范围（或本体）属强制性控制内容。本规划管理单元内的历史文化街区的保护范围界线、历史建筑保护范围界线为城市紫线控制范围，必须按《城市紫线管理办法》进行控制。文物保护单位的本体范围、保护范围、建设控制地带范围应按照《中华人民共和国文物保护法》相关管理要求进行管控。
- 3、指标确定依据为现状地块容积率、核心保护范围及建设控制地带相关控制要求，准确指标应以广州市规划和自然资源局审批意见为准。
- 4、已落空已批案件地块指标，准确指标应以广州市规划和自然资源局最终审批为准。
- 5、本规划管理单元的开发建设应遵循《天河洞库历史文化街区保护利用规划》相关保护控制要求。
- 6、本导则中的公共服务设施及市政设施主要包含居住区级及以上级别设施，小区级组团级设施参照相关技术标准在修建性详细规划阶段设置。
- 7、当规划道路红线涉及文物保护线时，道路红线让文物保护线。

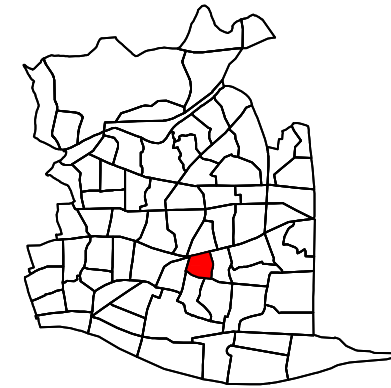
广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

新河浦历史文化街区保护利用规划

规划管理单元详细图则



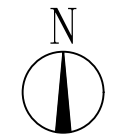
规划管理单元区位图



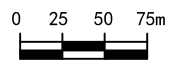
编码

AD0150

指南针



比例尺



规划图例

- | | | | |
|--|--|--|---|
|  |  二类居住用地 |  外事用地 |  交通枢纽用地 |
|  地块编码 |  三类居住用地 |  宗教用地 |  交通场站用地 |
|  地块性质 |  行政办公用地 |  商业用地 |  社会停车场用地 |
|  |  文化设施用地 |  商务用地 |  公园绿地 |
|  |  教育科研用地 |  娱乐康体用地 |  防护绿地 |
|  |  中小学用地 |  公用设施营业网点用地 |  特殊用地 |
|  |  体育用地 |  工业用地 |  水域 |
|  |  医疗卫生用地 |  物流仓储用地 |  |
|  |  社会福利用地 |  城市道路用地 |  |
|  一类居住用地 |  文物古迹用地 |  城市轨道交通用地 | |

- | | | | | | |
|---|----------|---|----------|---|---------|
|  | 幼儿园 |  | 社区卫生服务中心 |  | 青少年活动中心 |
|  | 小学 |  | 肉菜市场 |  | 福利院 |
|  | 中学 |  | 街道办事处 |  | 公共厕所 |
|  | 居委会 |  | 社区服务中心 |  | 公交站场 |
|  | 社会停车场(库) |  | 派出所 |  | 市政管理所 |
|  | 医院 |  | 星光老年之家 | | |

规划管理单元控制内容

主导属性: 综合发展区	总用地面积: (平方米) 144363	总建筑面积: (平方米) —	人口规模: (人) —
-------------	------------------------	-------------------	----------------

规划控制条文

- 1、在规划管理单元控制内容中：主导属性、总用地面积、文物保护属强制性指标（内容）；配套设施、开敞空间的数量和用地规模属强制性指标（内容）；位置属指导性指标（内容）；人口规模属指导性指标（内容）。
- 2、图则中的历史文化街区核心保护范围和建设控制地带、文物保护单位范围和建设控制地带、历史建筑保护范围（或本体）属强制性控制内容。本规划管理单元内的历史文化街区的保护范围界线、历史建筑保护范围界线为城市紫线控制范围，必须按《城市紫线管理办法》进行控制。文物保护单位的本体范围、保护范围、建设控制地带范围应按照《中华人民共和国文物保护法》相关管理规定进行管理。
- 3、指标确定依据为现状地块容积率、核心保护范围及建设控制地带相关控制要求，准确指标应以广州市规划和自然资源局审批文件为准。
- 4、已落实已批案件地块指标，准确指标应以广州市规划和自然资源局最终审批为准。
- 5、本规划管理单元的开发建设应遵循《新河浦历史文化街区保护利用规划》相关保护控制要求。
- 6、本导则中的公共服务设施及市政设施主要包含居住区级及以上级别设施，小区级组团级设施参照相关技术标准在修建性详细规划阶段设置。
- 7、当规划道路红线涉及文物保护线时，道路红线让文物保护线。

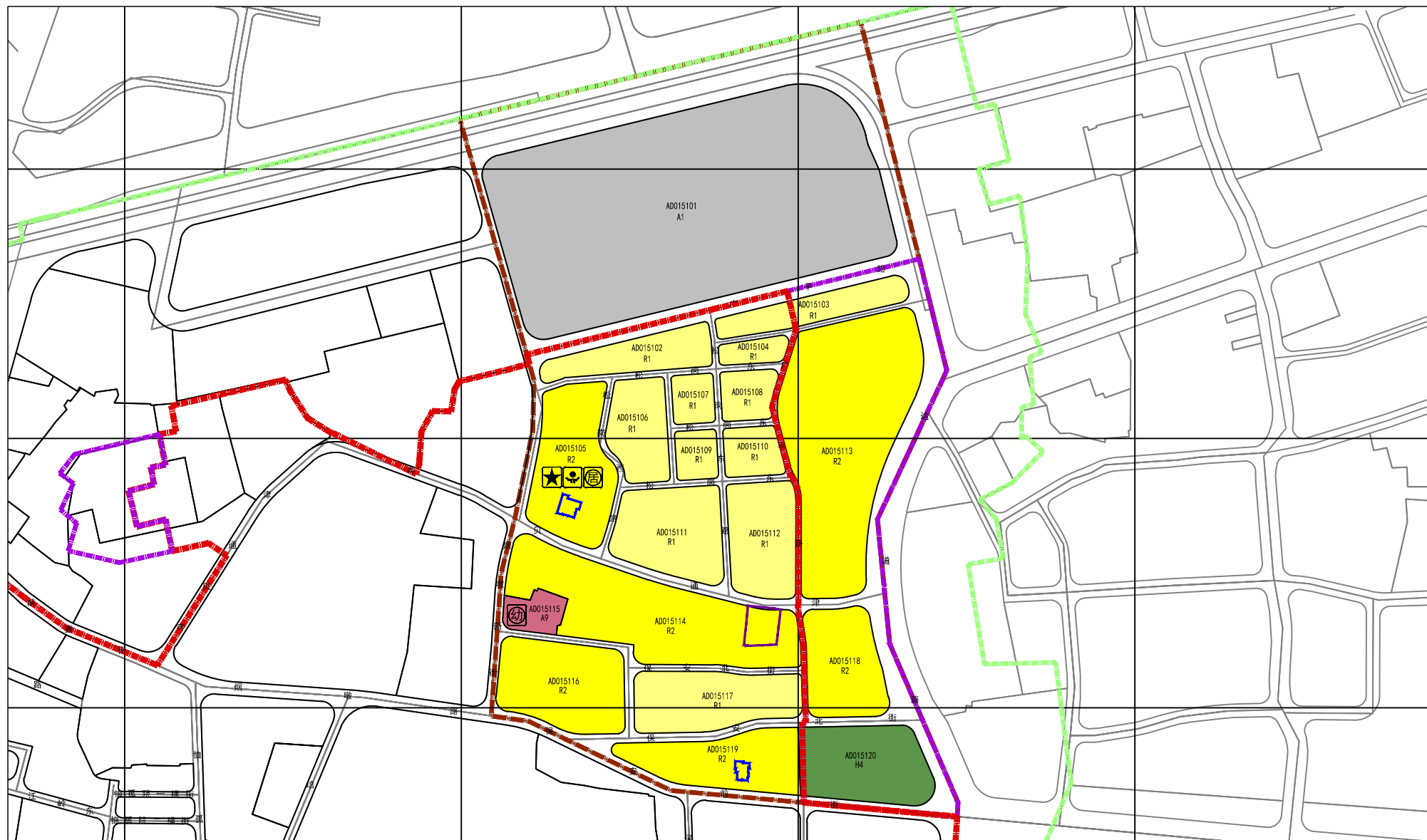
广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

2020.12

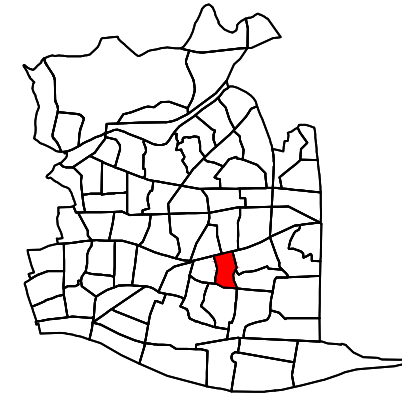
分地块规划控制指标

新河浦历史文化街区保护利用规划

规划管理单元详细图则

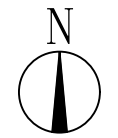


规划管理单元区位图



编码	指北针	比例尺
----	-----	-----

AD0151



规划图例

- | | | | |
|--|--|--|---|
|  |  二类居住用地 |  外事用地 |  交通枢纽用地 |
|  地块编码 |  三类居住用地 |  宗教用地 |  交通场站用地 |
|  地块性质 |  行政办公用地 |  商业用地 |  社会停车场用地 |
|  |  文化设施用地 |  商务用地 |  公园绿地 |
|  |  教育科研用地 |  娱乐康体用地 |  防护绿地 |
|  |  中小学用地 |  公用设施营业网点用地 |  特殊用地 |
|  |  体育用地 |  工业用地 |  水域 |
|  |  医疗卫生用地 |  物流仓储用地 |  |
|  |  社会福利用地 |  城市道路用地 |  |
|  一类居住用地 |  文物古迹用地 |  城市轨道交通用地 | |

- | | | | | | |
|---|----------|---|----------|---|---------|
|  | 幼儿园 |  | 社区卫生服务中心 |  | 青少年活动中心 |
|  | 小学 |  | 肉菜市场 |  | 福利院 |
|  | 中学 |  | 街道办事处 |  | 公共厕所 |
|  | 居委会 |  | 社区服务中心 |  | 公交站场 |
|  | 社会停车场(库) |  | 派出所 |  | 市政管理所 |
|  | 医院 |  | 星光老年之家 | | |

规划管理单元控制内容

主导属性:居住区	总用地面积: (平方米) 159814	总建筑面积: (平方米) —	人口规模: (人) —
----------	------------------------	-------------------	----------------

公共 服务 设施	保护范围内：1处街道办事处、1处社区服务中心、1处居委会、1处幼儿园；	开敞 空间	——	文物 保护	市级文物保护单位： 隅园（寺贝通津 42、44号）
----------------	-------------------------------------	----------	----	----------	---------------------------------

规划控制条文

- 1、在规划管理单元控制内容中：主导属性、总用地面积、文物保护属强制性指标（内容）；配套设施、开敞空间的数量和用地规模属强制性指标（内容），位置属指导性指标（内容）；人口规模属指导性指标（内容）。
- 2、图则中的历史文化街区核心保护范围和建设控制地带、文物保护单位范围和建设控制地带、历史建筑保护范围（或本体）属强制性控制内容。本规划管理单元内的历史文化街区的保护范围界线，历史建筑保护范围界线为城市紫线控制范围，必须按《城市紫线管理办法》进行控制。文物保护单位的本体范围、保护范围、建设控制地带范围应按照《中华人民共和国文物保护法》相关管理规定要求进行管控。
- 3、指标确定依据为现状地块容积率、核心保护范围及建设控制地带相关控制要求，准确指标应用于广州市规划和自然资源局审批案件为准。
- 4、已落实已批案件地块指标，准确指标应以广州市规划和自然资源局最终审批为准。
- 5、本规划管理单元的开发建设应遵循《新河浦历史文化街区保护利用规划》相关保护控制要求。
- 6、本导则中的公共服务设施及市政设施主要包含居住区级及以上级设施，小区级组团级设施参照相关技术标准在修建性详细规划阶段设置。
- 7、当规划道路红线涉及文物保护线时，道路红线让文物保护线。

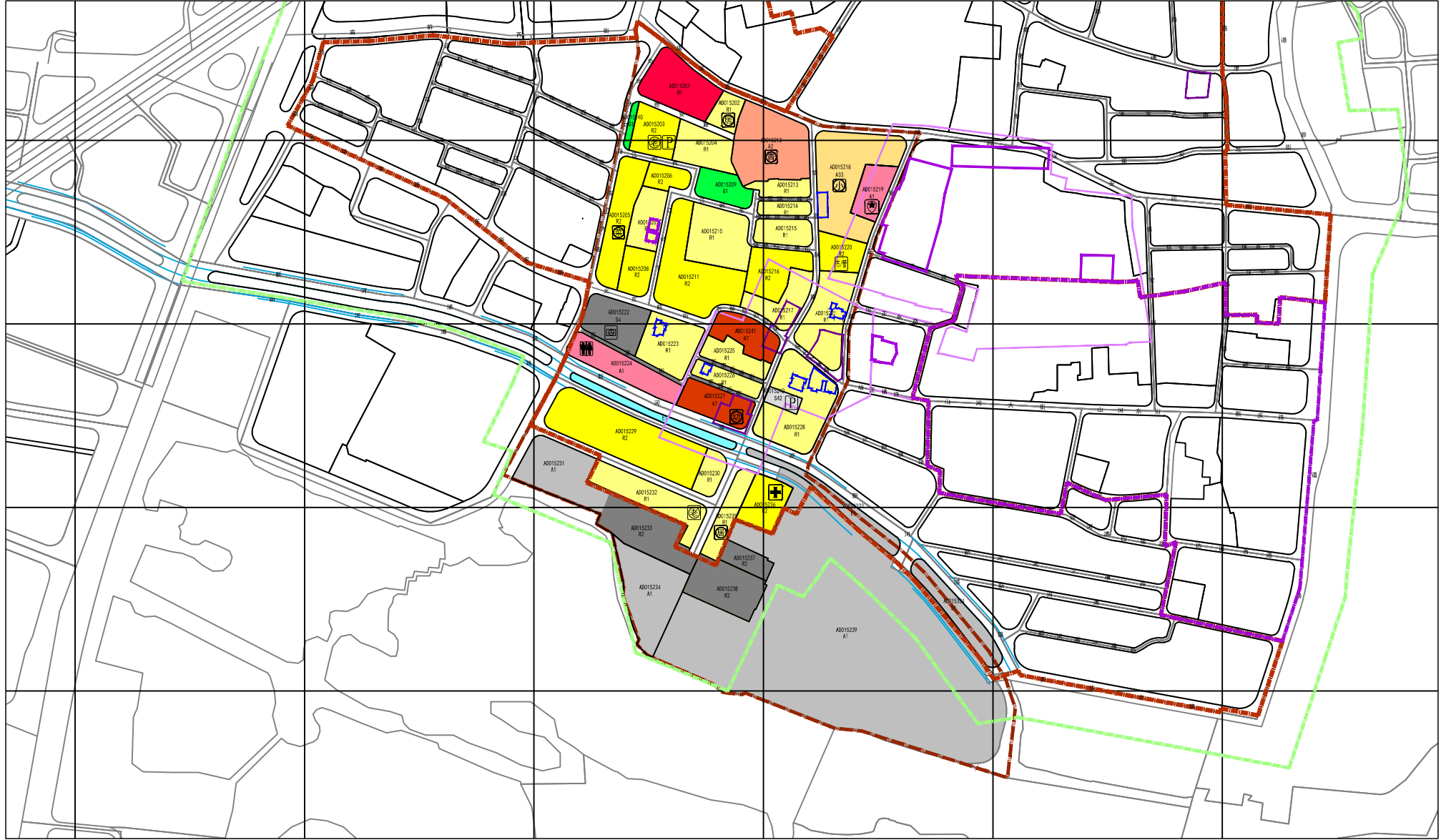
广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

2020.12

分地块规划控制指标

新河浦历史文化街区保护利用规划

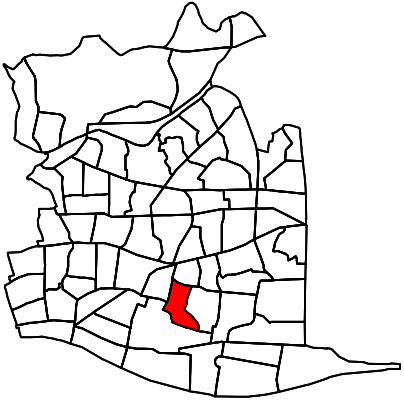
规划管理单元详细图则



分地块规划控制指标

用地编码	用地性质代码	可兼容用地性质	用地面积 (㎡)	现状容积率	原控容积率	规划容积率	规划建筑面积 (㎡)	现状建筑密度 (%)	原控建筑密度 (%)	规划建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共配套设施	保护对象	备注
AD015201	B1	R2	4018	2.2	3.0	2.2	8840	72	35	70	10	12	——	——	——
AD015202	R1	B1, R2, A2, A6	1176	3.1	0.8	3.1	3646	52	25	50	10	12	居委会 (落实现状)	——	——
AD015203	R2	B1, R2, A2, A6	2414	10.8	6.5	10.8	26070	63	35	60	10	12	星光老年之家 (落实现状)	——	——
AD015204	R1	B1, R2, A2, A6	2618	2.5	0.8	2.5	6545	67	25	65	10	12	社会停车场(库)	——	——
AD015205	R2	B1, R2, A2, A6	3819	2.4	3.0	2.4	9167	65	35	65	10	12	肉菜市场 (落实控规)	——	——
AD015206	R2	B1, R2, A2, A6	1193	3.6	2.5	3.6	4295	79	30	75	——	12	——	——	——
AD015207	R1	B1, R2, A2, A6	2222	1.6	0.8	1.6	3555	53	25	50	10	12	——	——	——
AD015208	R2	B1, R2, A2, A6	1714	1.5	2.5	1.5	2571	47	30	45	10	12	——	——	——
AD015209	G1	——	1862	0.0	0.0	0.0	0	——	——	——	——	——	——	——	——
AD015210	R1	B1, R2, A2, A6	4090	2.6	0.8	2.6	10634	56	25	55	10	12	——	——	——
AD015211	R2	B1, R2, A2, A6	6322	0.4	按方案计算	3.4	21267	14	按方案计算	31	12	12	——	——	——
AD015212	A2	——	6013	3.0	3.0	3.0	18039	45	30	45	10	12	青少年活动中心 (落实控规)	——	——
AD015213	R1	B1, R2, A2, A6	1188	1.7	0.8	1.7	2020	65	25	65	10	12	——	——	——
AD015214	R1	B1, R2, A2, A6	895	1.4	0.8	1.4	1253	48	25	45	10	12	——	——	——
AD015215	R1	B1, R2, A2, A6	1721	2.4	0.8	2.4	4130	61	25	60	10	12	——	——	——
AD015216	R2	B1, R2, A2, A6	2884	4.4	2.5	4.4	12690	62	30	60	10	12	——	——	——
AD015217	R1	B1, R2, A2, A6	2446	2.1	0.8	2.0	4892	51	25	50	10	12	——	——	——
AD015218	A33	——	7085	1.0	1.5	1.5	10628	23	25	20	10	12	培正小学 (落实控规)	——	——
AD015219	A1	——	1900	3.6	3.0	3.6	6840	74	35	70	10	12	派出所 (落实控规)	——	——
AD015220	R2	——	1849	3.4	2.5	3.4	6287	51	30	50	10	12	市政管理所 (落实控规)	——	——
AD015221	R1	B1, R2, A2, A6	4303	0.9	0.8	0.9	3873	37	25	35	10	12	——	——	——
AD015222	S4	——	3157	0.0	0.0	0.0	0	——	——	——	——	——	——	——	——
AD015223	R1	B1, R2, A2, A6	3471	2.1	0.9	2.1	7289	55	25	55	10	12	——	——	——
AD015224	A1	B1, R2, A2, A6	3433	1.7	3.0	3.0	10299	54	35	50	10	12	公共厕所 (落实现状)、再生资源回收点	——	——
AD015225	R1	——	1802	1.4	0.8	0.8	1442	50	25	25	35	10	——	——	——
AD015226	R1	B1, R2, A2, A6	1406	1.3	0.8	1.3	1828	50	25	50	10	12	——	——	——
AD015227	A7	A2	2603	0.0	0.0	0.0	0	——	——	——	——	12	幼儿园 (落实现状)	——	——
AD015228	R1	——	5885	1.5	0.8	0.8	4708	42	25	25	35	10	——	——	——
AD015229	R2	B1, R2, A2, A6	8483	3.7	2.5	3.7	31387	52	30	50	10	12	——	——	——
AD015230	R1	B1, R2, A2, A6	1242	1.6	0.8	1.6	1987	50	25	50	10	12	——	——	——
AD015232	R1	B1, R2, A2, A6	3890	1.9	0.8	1.9	7391	52	25	50	10	12	星光老年之家 (落实现状)	——	——
AD015235	R1	B1, R2, A2, A6	2148	2.0	0.8	1.8	3866	49	25	45	10	12	居委会 (落实现状)	——	——
AD015236	R2	B1, R2, A2, A6	2430	3.8	2.5	3.8	9250	57	30	57	10	12	医院	——	——
AD015240	G1	——	351	0.0	0.0	0.0	0	——	——	——	——	——	——	——	——
AD015241	A7	A2	2421	0.4	0.8	1.52	3675	18	25	——	——	——	——	——	——
AD015242	S42	——	688	——	0.8	0.15	100	——	25	25	——	——	社会停车场(库) (落实控规)	——	——

规划管理单元区位图



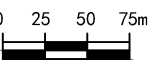
编码

AD0152

指北针



比例尺



规划图例

- 规划管理单元界线

地块编码

道路中心线

规划路网

河涌保护线

历史文化街区核心保护范围

历史文化街区建设控制地带

历史文化街区环境协调区

R1 一类居住用地

R2 二类居住用地

R3 三类居住用地

A1 行政办公用地

A2 文化设施用地

A3 教育科研用地

A33 中小学用地

A4 体育用地

A5 医疗卫生用地

A6 社会福利用地

A7 文物古迹用地

A8 外事用地

A9 宗教用地

B1 商业用地

B2 商务用地

B3 娱乐康体用地

B4 公用设施营业网点用地

M 工业用地

W 物流仓储用地

S1 城市道路用地

S2 城市轨道交通用地

S3 交通枢纽用地

S4 交通场站用地

S42 社会停车场用地

G1 公园绿地

G2 防护绿地

H4 特殊用地

E1 水域

文物保护范围

文物保护单位建设控制地带

历史建筑保护范围 (或本体)
- 幼儿园
- 小学
- 中学
- 居委会
- 社会停车场(库)
- 医院
- 社区卫生服务中心
- 肉菜市场
- 街道办事处
- 社区服务中心
- 派出所
- 星光老年之家
- 青少年活动中心
- 福利院
- 公共厕所
- 公交站场
- 市政管理所

规划管理单元控制内容

主导属性: 综合发展区

总用地面积: 105143 (平方米)

总建筑面积: — (平方米)

人口规模: — (人)

公共
服务
设施

保护范围内: 1处小学、1处幼儿园、2处星光老年之家、1处青少年活动中心、1处医院、1处派出所、1处市政管理所、2处社会停车场(库)、1处公交站场、1处肉菜市场、1处公共厕所;

开敞
空间

—

文物
保护

市级登记不可移动文物: 江岭北1号(龟岗民国建筑群)、茂岗(龟岗民国建筑群)
全国重点文物保护单位: 中国共产党第三次全国代表大会会址

规划控制条文

1、在规划管理单元控制内容中: 主导属性、总用地面积、文物保护属强制性指标 (内容); 配套设施、开敞空间的数量和用地规模属强制性指标 (内容), 位置属指导性指标 (内容); 人口规模属指导性指标 (内容)。

2、图则中的历史文化街区核心保护范围和建设控制地带、文物保护范围和建设控制地带、历史建筑保护范围 (或本体) 属强制性控制内容。本规划管理单元内的历史文化街区的保护范围界线、历史建筑保护范围界线为城市紫线控制范围, 必须按《城市紫线管理办法》进行控制。文物保护单位的本体范围、保护范围、建设控制地带范围应按照《中华人民共和国文物保护法》相关管理要求进行管控。

3、指标确定依据为现状地块容积率、核心保护范围及建设控制地带相关控制要求, 准确指标应以广州市规划和自然资源局审批案件为准。

4、已落实已批案件地块指标, 准确指标应以广州市规划和自然资源局最终审批为准。

5、本规划管理单元的开发建设应遵循《新河浦历史文化街区保护利用规划》相关保护控制要求。

6、本导则中的公共配套设施及市政设施主要包含居住区级及以上级别设施, 小区级组团级设施参照相关技术标准在修建性详细规划阶段设置。

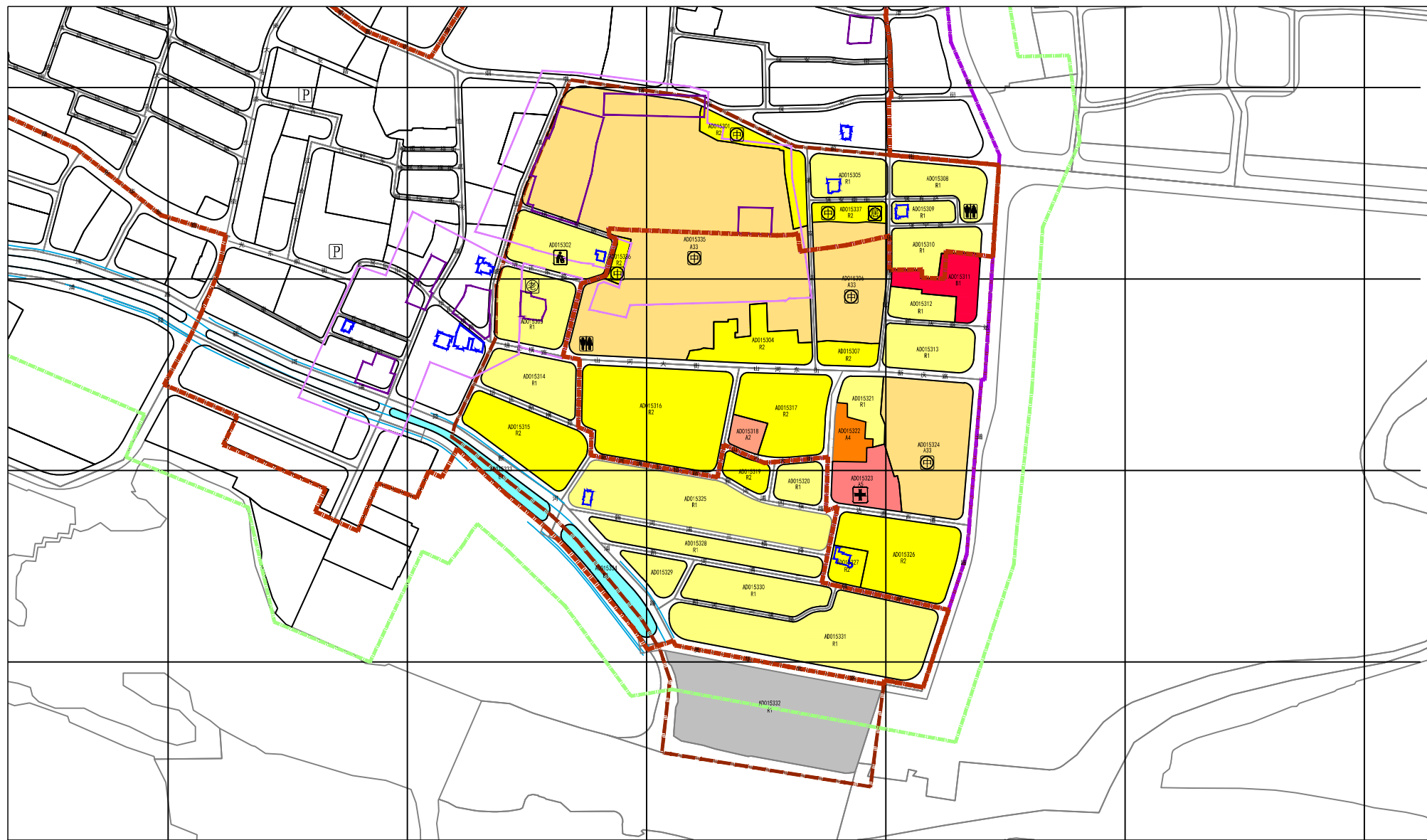
7、当规划道路红线涉及文物保护线时, 道路红线让文物保护线。

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

2020.12

新河浦历史文化街区保护利用规划

规划管理单元详细图则



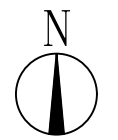
规划管理单元区位图



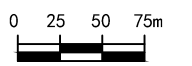
编码

AD0153

指北针



比例尺



规划图例

- | | | | |
|--|-----------|--|-------------|
| | R2 二类居住用地 | | S3 交通枢纽用地 |
| | R3 三类居住用地 | | S4 交通场站用地 |
| | A1 行政办公用地 | | S42 社会停车场用地 |
| | A2 文化设施用地 | | |
| | A3 教育科研用地 | | |
| | A33 中小学用地 | | |
| | A4 体育用地 | | |
| | A5 医疗卫生用地 | | |
| | A6 社会福利用地 | | |
| | A7 文物古迹用地 | | |
-
- | | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

规划管理单元控制内容

主导属性: 历史风貌保护区	总用地面积: (平方米) 220949	总建筑面积: (平方米) —	人口规模: (人) —
---------------	------------------------	-------------------	----------------

公共 服务 设施	保护范围内：2处中学、1处医院、2处公共厕所、1处福利院、1处居委会、1处星光老年之家；	开 敞 空 间	—	文 物 保 护	市级文物保护单位：明园、市级文物保护单位：广州培正中学早期建筑群
----------------	--	------------------	---	------------------	----------------------------------

规划控制条文

- 1、在规划管理单元控制内容中：主导属性、总用地面积、文物保护单位强制性指标（内容）；配套设施、开敞空间的数量和用地规模强制性指标（内容），位置属指导性指标（内容）；人口规模属指导性指标（内容）。
- 2、图中所示历史文化街区核心保护范围和建设控制地带、文物保护单位范围和建设控制地带、历史建筑保护范围（或本体）属强制性控制内容。本规划管理单元内的历史文化街区的保护范围界线、历史建筑保护范围界线为城市紫线控制范围，必须按《城市紫线管理办法》进行控制。文物保护单位的本体范围、保护范围、建设控制地带范围应按照《中华人民共和国文物保护法》相关管理要求进行管控。
- 3、指标确定依据为现状地块容积率、核心保护范围及建设控制地带相关控制要求，准确指标应以广州市规划和自然资源局审批意见为准。
- 4、已落实已批案件地块指标，准确指标应以广州市规划和自然资源局最终审批为准。
- 5、本规划管理单元的开发建设应遵循《河涌涌历史人文街区保护利用规划》相关保护控制要求。
- 6、本导则中的公共服务设施及市政设施主要包含居住区级及以上级别设施，小区级组团级设施参照相关技术标准在修建性详细规划阶段设置。
- 7、当规划道路红线涉及文物保护单位时，道路红线让文物保护单位。

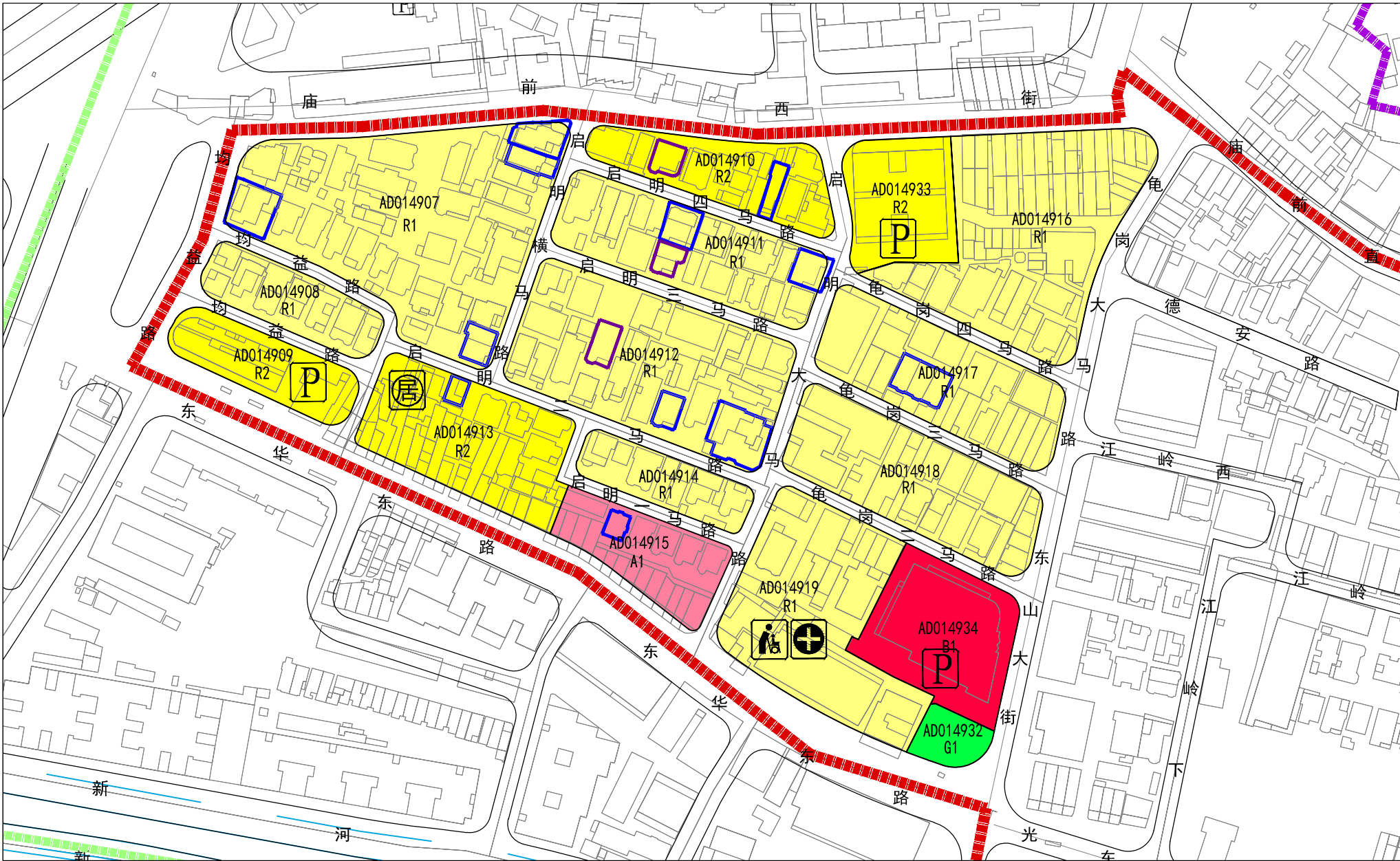
广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

2020.12

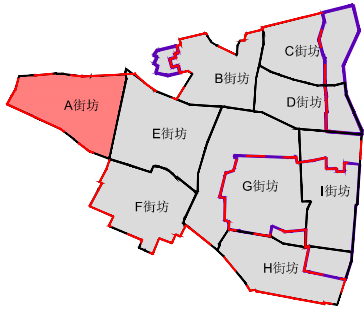
分地块规划控制指标

新河浦历史文化街区保护利用规划

土地使用与规划控制图则



街坊区位图



编码

指北针

比例尺

A街坊



0 5 10 20M

图例

- 地块边界线

地块编码

地块性质

道路中心线

规划路网

历史文化街区核心保护范围

历史文化街区建设控制地带

历史文化街区环境协调区
- 文物保护单位(或本体)

文物保护单位建设控制地带

历史建筑保护范围(或本体)

R1 一类居住用地

R2 二类居住用地

B1 商业用地

A1 行政办公用地

G1 公园绿地
- 居委会

福利院

社区卫生服务中心

社会停车场(库)

核心保护范围

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

(2) 除建设必要基础设施和公益性公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动。

(3) 新建、扩建必要基础设施和公益性服务设施的，建筑高度应控制在12米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。

(4) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。

(5) 应根据文物保护的相关要求重点保护全国重点文物保护单位：中国共产党第三次全国代表大会会址；市级文物保护单位：东山漫信会旧址、隅园、明园、广州培正中学早期建筑群；市登记保护文物保护单位：启明四马路10号（龟岗民国建筑群）、适庐（龟岗民国建筑群）、慈庐（龟岗民国建筑群）、江岭北1号（龟岗民国建筑群）、茂园（龟岗民国建筑群）；区登记保护文物保护单位：培道中学文物建筑群等文物保护单位，并且保证周边建筑与文物之间的协调。

(6) 保护中国共产党第三次全国代表大会会址及周边地区及启明社区、松岗社区、新河浦社区等以低层院落式红砖小洋楼为主的街区特色风貌。

(7) 严格管控户外广告、招牌，广告、招牌不得遮挡、覆盖具有历史风貌特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观，不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

(8) 历史文化街区核心保护范围内不得新建有环境污染的设施，现有环境污染的设施和企业等应当限期搬迁或者治理。

建设控制地带

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

(2) 进行新建和扩建活动的，建筑高度应控制在18米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。

(3) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。

(4) 根据文物保护的相关要求重点保护的文物保护单位，应确保重要文物保护单位之间视廊的通畅性，确保周边环境同文物相协调。

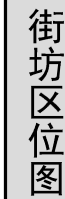
(5) 严格管控户外广告、招牌，广告、招牌不得遮挡、覆盖具有传统特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观。不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

保护范围相关控制要求

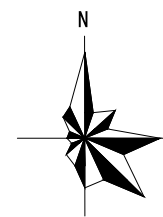
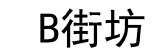
地块用地指标控制表

地块编码	用地性质代码	兼容用地性质	用地面积(m²)	规划建筑面积(m²)	现状容积率	规划容积率	现状建筑密度(%)	规划建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	公共服务设施	保护对象	备注
AD014907	R1	A2、A6、B1、B2	7701	13092	1.7	1.7	55	55	12	10	—	历史建筑：均路5号民居、启明楼马路17号民居、启明楼马路11-9号民居、启明楼马路1号民居	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014908	R1	A2、A6、B1、B2	1547	2630	1.7	1.7	61	60	12	10	—	—	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014909	R2	A2、A6、B1、B2	1613	8388	5.2	5.2	57	55	12	10	社会停车场(库)	—	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014910	R2	A2、A6、B1、B2	2189	4378	2.0	2.0	64	60	12	10	—	市登记保护文物保护单位：启明四马路10号（龟岗民国建筑群）；历史建筑：启明四马路4号民居	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014911	R1	A2、A6、B1、B2	3247	5195	1.6	1.6	61	60	12	10	—	市登记保护文物保护单位：适庐（龟岗民国建筑群）；历史建筑：启明大马路5号民居、启明四马路11号民居	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014912	R1	A2、A6、B1、B2	5387	10774	2.0	2.0	57	55	12	10	—	市登记保护文物保护单位：慈庐（龟岗民国建筑群）；历史建筑：启明二马路6号民居、崇教旧居（启明二马路2号）	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014913	R1	A2、A6、B1、B2	3305	4627	1.4	1.4	76	75	12	5	居委会(落实现状)	历史建筑：启明二马路5号民居	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014914	R1	A2、A6、B1、B2	1297	1686	1.3	1.3	60	60	12	10	—	—	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014915	A1	A2、A6、B1、B2	1809	3437	1.9	1.9	71	70	12	10	—	历史建筑：启明一马路9号民居	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014916	R1	A2、A6、B1、B2	5571	13371	2.4	2.4	75	75	12	5	—	—	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014917	R1	A2、A6、B1、B2	3425	10275	3.1	3.0	79	75	12	5	—	历史建筑：龟岗三马路16、18、20号民居	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014918	R1	A2、A6、B1、B2	3601	10803	3.4	3.0	79	75	12	5	—	—	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014919	R1	A2、A6、B1、B2	4526	15843	3.5	3.5	69	65	12	10	社区卫生服务中心、福利院(落实现状)	—	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014932	G1	—	523	—	0	0	—	—	—	—	—	—	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014933	R2	A2、A6、B1、B2	1975	13462	6.8	6.8	77	77	12	—	社会停车场(库)	—	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求
AD014934	B1	A2、A6、B1、B2	2751	14047	5.1	5.1	57	57	12	10	社会停车场(库)	—	规划街坊内现状建筑密度、建筑高度应符合街坊规划要求

土地使用与规划控制图则



指北针



0	5	10	20M
---	---	----	-----



核心保护范围

保护范围相关要求

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
- (2) 除建设必要基础设施和公益性公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动。
- (3) 新建、扩建必要基础设施和公益性服务设施的，建筑高度应控制在12米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。
- (4) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加符合合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。
- (5) 应根据文物保护单位的相关要求重点保护全国重点文物保护单位：中国共产党第三次全国代表大会会址；市级文物保护单位：东山漫信会旧址、隅阳、明远、广州培正中学早期建筑群；市登记保护文物保护单位：启明四马路10号（龟岗民国建筑群）、适庐（龟岗民国建筑群）、憩庐（龟岗民国建筑群）、江岭北1号（龟岗民国建筑群）、茂园（龟岗民国建筑群）；区登记保护文物保护单位：培道中学文物保护单位等文物保护单位，并且保证周边建筑与文物之间的协调。
- (6) 保护中国共产党第三次全国代表大会会址及周边地区及启明社区、松岗社区、新河浦社区等以低层院落式红砖小洋楼为主的街区特色风貌。
- (7) 严格管控户外广告、招牌、广告、招牌不得遮挡、覆盖具有历史风貌特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观，不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。
- (8) 历史文化街区核心保护范围内不得新建有环境污染的设施，现有污染环境的企业和企业等应当限期搬迁或者治理。

建设控制地带

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
- (2) 进行新建和扩建活动的，建筑高度应控制在18米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。
- (3) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。
- (4) 根据文物保护的相关要求重点保护的文物保护单位，应确保重要文物保护单位之间视廊的通畅性，确保周边环境同文物保护单位协调。
- (5) 严格管控户外广告、招牌、广告、招牌不得遮挡、覆盖具有传统特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观。不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

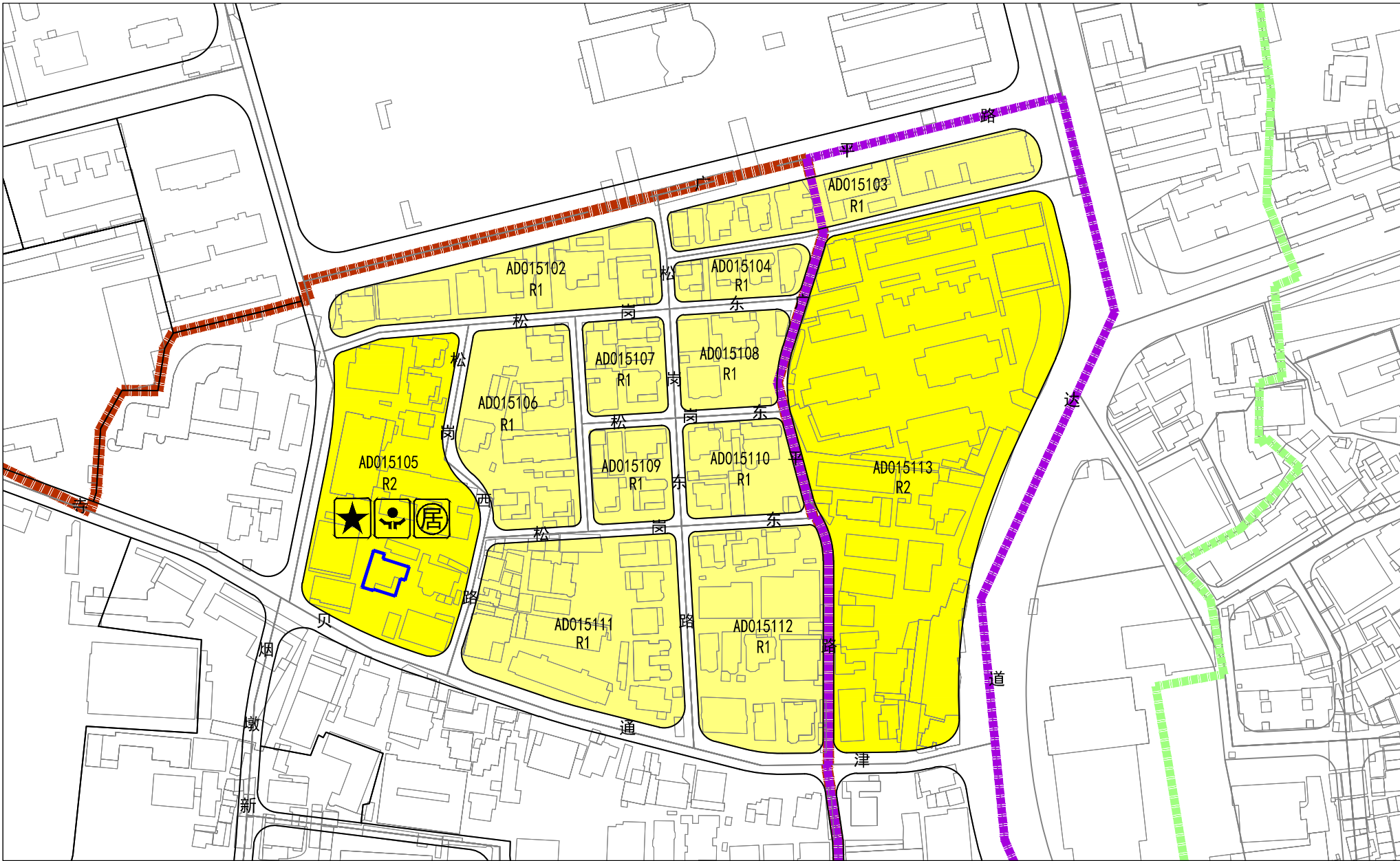
[illegible]

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

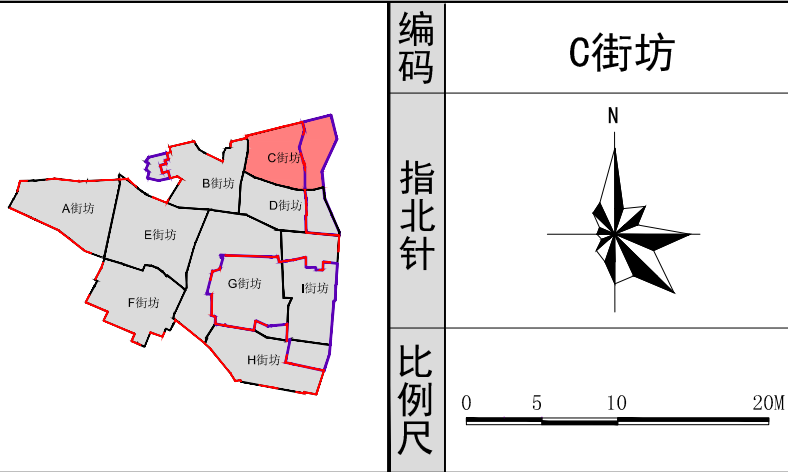
2020. 12

新河浦历史文化街区保护利用规划

土地使用与规划控制图则



街坊区位图



图例

- 地块边界线

AL010101

地块编码

R2

地块性质

道路中心线

规划路网

历史文化街区核心保护范围

历史文化街区建设控制地带

历史文化街区环境协调区
- 文物保护范围（或本体）

文物保护单位建设控制地带

历史建筑保护范围（或本体）

R1

一类居住用地

R2

二类居住用地

★

街道办事处

🏠

社区服务中心

🏠

居委会

核心保护范围

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

(2) 除建设必要基础设施和公益性公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动。

(3) 新建、扩建必要基础设施和公益性服务设施的，建筑高度应控制在12米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。

(4) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。

(5) 应根据文物保护的相关要求重点保护全国重点文物保护单位：中国共产党第三次全国代表大会会址；市级文物保护单位：东山漫信会旧址、隅园、明园、广州培正中学早期建筑群；市登记保护文物保护单位：启明四马路10号（龟岗民国建筑群）、适庐（龟岗民国建筑群）、慈庐（龟岗民国建筑群）、江岭北1号（龟岗民国建筑群）、茂园（龟岗民国建筑群）；区登记保护文物保护单位：培道中学文物建筑群等文物保护单位，并且保证周边建筑与文物之间的协调。

(6) 保护中国共产党第三次全国代表大会会址及周边地区及启明社区、松岗社区、新河浦社区等以低层院落式红砖小洋楼为主的街区特色风貌。

(7) 严格管控户外广告、招牌，广告、招牌不得遮挡、覆盖具有历史风貌特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观，不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

(8) 历史文化街区核心保护范围内不得新建有环境污染的设施，现有环境污染的设施和企业等应当限期搬迁或者治理。

建设控制地带

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

(2) 进行新建和扩建活动的，建筑高度应控制在18米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。

(3) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。

(4) 根据文物保护的相关要求重点保护的文物保护单位，应确保重要文物保护单位之间视廊的通畅性，确保周边环境同文物相协调。

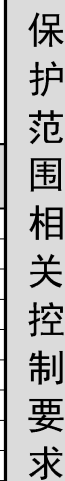
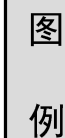
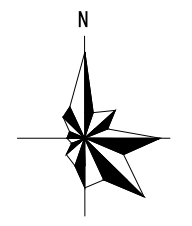
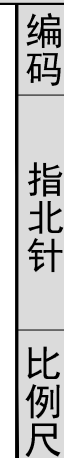
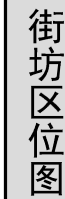
(5) 严格管控户外广告、招牌，广告、招牌不得遮挡、覆盖具有传统特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观。不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

保护范围相关控制要求

地块用地指标控制表

地块编码	用地性质及代码	可兼容用地性质	用地面积 (m²)	规划建筑面积 (m²)	现状容积率	规划容积率	现状建筑密度 (%)	规划建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	公共服务设施	保护对象	备注
AD015102	R1	B1、B2、A2、A6	3025	6655	2.8	2.2	58	55	12	10	—	—	参照市制标准制定用地指标，并参照《广州市历史文化名城保护条例》制定用地指标。
AD015103	R1	B1、B2、A2、A6	2783	6123	2.2	2.2	60	60	12、18	10	—	—	参照市制标准制定用地指标，并参照《广州市历史文化名城保护条例》制定用地指标。
AD015104	R1	B1、B2、A2、A6	879	879	1.0	1.0	52	50	12	10	—	—	参照市制标准制定用地指标，并参照《广州市历史文化名城保护条例》制定用地指标。
AD015105	R2	B1、B2、A2、A6	6102	12204	3.3	2.0	52	50	12	10	街道办事处、社区服务中心（启明社区）、居委会（启明社区）	历史建筑：进网（寺贝通津19号）	参照市制标准制定用地指标，并参照《广州市历史文化名城保护条例》制定用地指标。
AD015106	R1	B1、B2、A2、A6	3110	3732	1.2	1.2	43	40	12	10	—	—	参照市制标准制定用地指标，并参照《广州市历史文化名城保护条例》制定用地指标。
AD015107	R1	B1、B2、A2、A6	1132	1811	1.6	1.6	66	65	12	10	—	—	参照市制标准制定用地指标，并参照《广州市历史文化名城保护条例》制定用地指标。
AD015108	R1	B1、B2、A2、A6	1455	1746	1.2	1.2	41	40	12	10	—	—	参照市制标准制定用地指标，并参照《广州市历史文化名城保护条例》制定用地指标。
AD015109	R1	B1、B2、A2、A6	1125	1800	1.6	1.6	57	55	12	10	—	—	参照市制标准制定用地指标，并参照《广州市历史文化名城保护条例》制定用地指标。
AD015110	R1	B1、B2、A2、A6	1526	1526	1.0	1.0	43	40	12	10	—	—	参照市制标准制定用地指标，并参照《广州市历史文化名城保护条例》制定用地指标。
AD015111	R1	B1、B2、A2、A6	5036	9568	1.9	1.9	52	50	12	10	—	—	参照市制标准制定用地指标，并参照《广州市历史文化名城保护条例》制定用地指标。
AD015112	R1	B1、B2、A2、A6	4190	8380	2.0	2.0	54	50	12	10	—	—	参照市制标准制定用地指标，并参照《广州市历史文化名城保护条例》制定用地指标。
AD015113	R2	—	15173	28829	1.9	1.9	55	55	18	10	—	—	参照市制标准制定用地指标，并参照《广州市历史文化名城保护条例》制定用地指标。

土地使用与规划控制图则



建设控制地带

(1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

(2) 进行新建和扩建活动的，建筑高度应控制在18米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。

(3) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等提升，提升居住品质。

(4) 根据文物保护单位的相关要求重点保护的文物保护单位，应确保重要文物保护单位之间视距的通畅性，确保周边环境同文物相协调。

(5) 严格管控户外广告、招牌，广告、招牌不得遮挡、遮盖具有传统特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观。不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

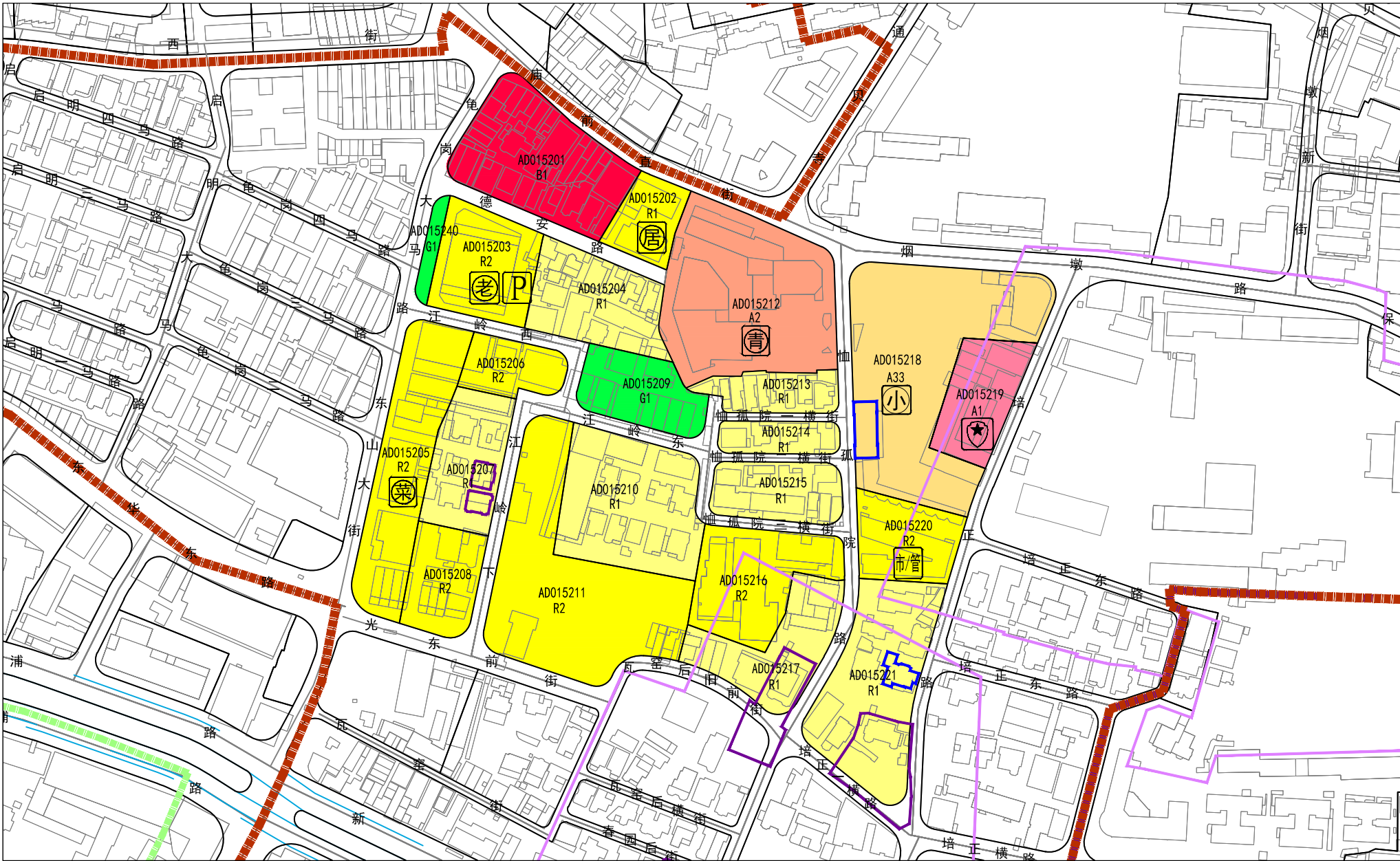
2020. 12

[illegible]

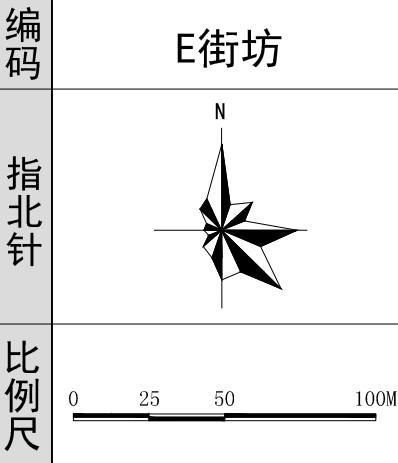
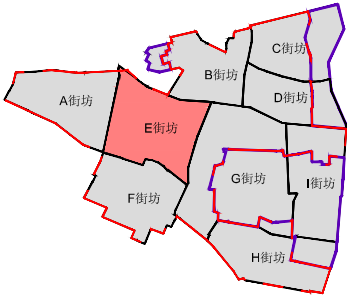
地块用地指标控制表

新河浦历史文化街区保护利用规划

土地使用与规划控制图则



街坊区位图



图例

- 地块边界线
- M.010101

地块编码
- R2

地块性质
- 道路中心线
- 规划路网
- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 文物保护范围（或本体）
- 文物保护单位建设控制地带
- 历史建筑保护范围（或本体）

R1

一类居住用地

R2

二类居住用地

A1

行政办公用地

A2

文化设施用地

A33

中小学用地

B1

商业用地

G1

公园绿地

老

星光老年之家

青

青少年活动中心

★

派出所

市管

市政管理所

居

居委会

菜

肉菜市场

小

小学

P

社会停车场(库)

(1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

(2) 除建设必要基础设施和公益性公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动。

(3) 新建、扩建必要基础设施和公益性服务设施的，建筑高度应控制在12米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。

(4) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。

(5) 应根据文物保护的相关要求重点保护全国重点文物保护单位：中国共产党第三次全国代表大会会址；市级文物保护单位：东山漫信会旧址、隅园、明园、广州培正中学早期建筑群；市登记保护文物单位：启明四马路10号（龟岗民国建筑群）、适庐（龟岗民国建筑群）、慈庐（龟岗民国建筑群）、江岭北1号（龟岗民国建筑群）、茂园（龟岗民国建筑群）；区登记保护文物单位：培道中学文物建筑群等文物保护单位，并且保证周边建筑与文物之间的协调。

(6) 保护中国共产党第三次全国代表大会会址及周边地区及启明社区、松岗社区、新河浦社区等以低层院落式红砖小洋楼为主的街区特色风貌。

(7) 严格管控户外广告、招牌，广告、招牌不得遮挡、覆盖具有历史风貌特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观，不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

(8) 历史文化街区核心保护范围内不得新建有环境污染的设施，现有污染环境的设施和企业等应当限期搬迁或者治理。

保护范围

建设控制地带

地块用地指标控制表

地块编码	用地性质及代码	可兼容用地性质	用地面积 (m²)	规划建筑面积 (m²)	现状容积率	规划容积率	现状建筑密度 (%)	规划建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	公共服务设施	保护对象	备注
AD015201	B1	R2	4018	8840	2.2	2.2	72	70	12	10	—	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015202	R1	B1、R2、A2、A6	1176	3646	3.1	3.1	52	50	12	10	居委会（落实现状）	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015203	R2	B1、R2、A2、A6	2414	26070	10.8	10.8	63	60	12	10	星光老年之家（落实现状）、社会停车场（库）	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015204	R1	B1、R2、A2、A6	2618	6545	2.5	2.5	67	65	12	10	—	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015205	R2	B1、R2、A2、A6	3819	9167	2.4	2.4	65	65	12	10	肉菜市场（落实控规）	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015206	R2	B1、R2、A2、A6	1193	4295	3.6	3.6	79	75	12	—	—	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015207	R1	B1、R2、A2、A6	2222	3555	1.6	1.6	53	50	12	10	—	市属登记保护文物单位：江岭北1号（龟岗民国建筑群）、茂园（龟岗民国建筑群）	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015208	R2	B1、R2、A2、A6	1714	2571	1.5	1.5	47	45	12	10	—	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015209	G1	—	1862	0	0.0	0.0	—	—	—	—	—	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015210	R1	B1、R2、A2、A6	4090	10634	2.6	2.6	56	55	12	10	—	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015211	R2	B1、R2、A2、A6	6322	21267	0.4	3.4	14	31	12	12	—	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015212	A2	—	6013	18039	3.0	3.0	45	45	12	10	青少年活动中心（落实控规）	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015213	R1	B1、R2、A2、A6	1188	2020	1.7	1.7	65	65	12	10	—	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015214	R1	B1、R2、A2、A6	895	1253	1.4	1.4	48	45	12	10	—	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015215	R1	B1、R2、A2、A6	1721	4130	2.4	2.4	61	60	12	10	—	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015216	R2	B1、R2、A2、A6	2884	12690	4.4	4.4	62	60	12	10	—	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015217	R1	B1、R2、A2、A6	2446	4892	2.1	2.0	51	50	12	10	—	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。
AD015218	A33	—	7085	10628	1.0	1.5	23	20	12	10	培正小学（落实控规）	—	历史文化街区：根据《历史文化名城保护条例》，历史文化街区是指经国务院批准，具有历史文化名城价值的地区，其内具有历史文化名城价值的建筑物、构筑物、遗址、遗迹等。

全国重点文物保护单位：中国共产党第三次全国代表大会会址；
市级文物保护单位：东山漫信会旧址、隅园、明园、广州培正中学早期建筑群；
市登记保护文物单位：启明四马路10号（龟岗民国建筑群）、适庐（龟岗民国建筑群）、慈庐（龟岗民国建筑群）、江岭北1号（龟岗民国建筑群）、茂园（龟岗民国建筑群）；
区登记保护文物单位：培道中学文物建筑群等文物保护单位，并且保证周边建筑与文物之间的协调。

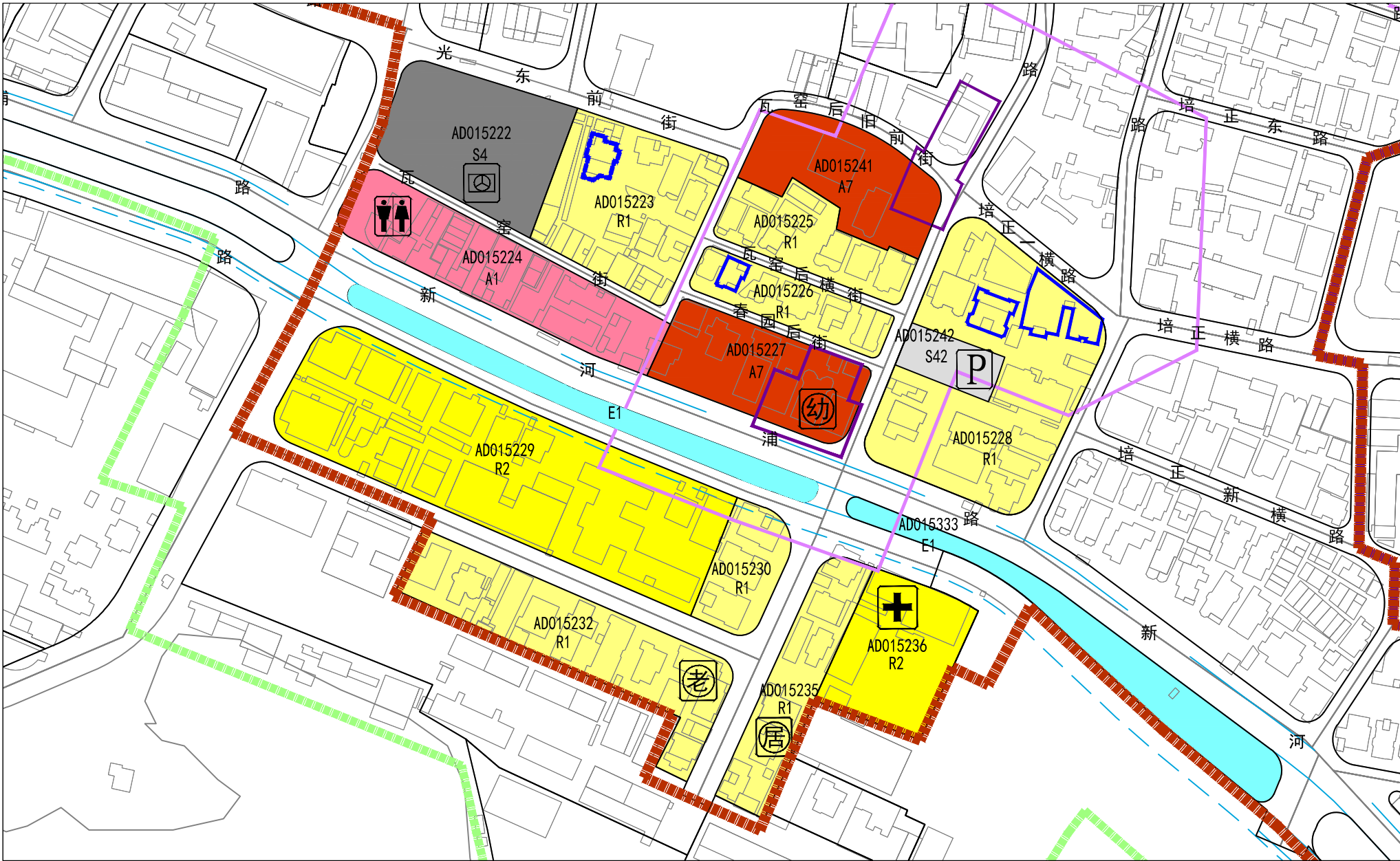
新河浦历史文化街区保护利用规划

土地使用与规划控制图则

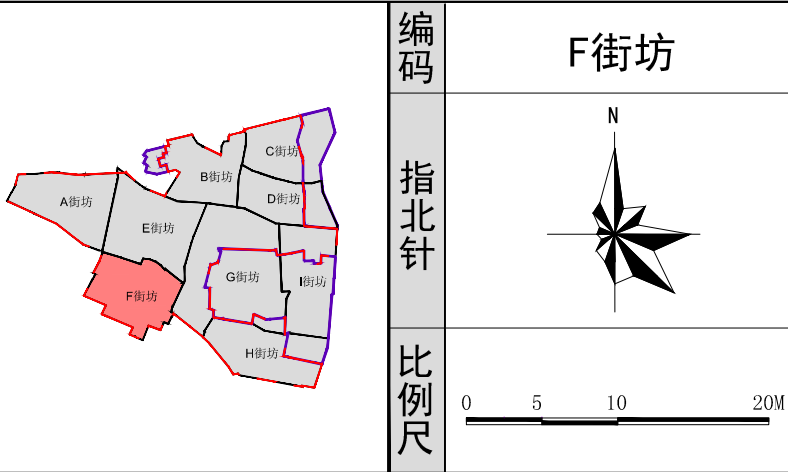
地块用地指标控制表	地块编码	用地性质及代码	可兼容用地性质	用地面积（m²）	规划建筑面积（m²）	现状容积率	规划容积率	现状建筑密度（%）	规划建筑密度（%）	建筑限高(m)	绿地率（%）	公共服务设施	保护对象	备注	街坊区位图	编码 指北针 比例尺	E街坊 </
-----------	------	---------	---------	----------	------------	-------	-------	-----------	-----------	---------	--------	--------	------	----	-------	--	--

新河浦历史文化街区保护利用规划

土地使用与规划控制图则



街坊区位图



图例

- 地块边界线

地块编码

地块性质

道路中心线

规划路网

河涌保护线

历史文化街区
核心保护范围

历史文化街区
建设控制地带

历史文化街区
环境协调区

文物保护单位(或本体)

文物保护单位建设
控制地带

历史建筑保护范围(或本体)

R1 一类居住用地

R2 二类居住用地

A1 行政办公用地

A7 文物古迹用地

S4 交通场站用地

S42 社会停车场用地

居委会

医院

社会停车场(库)

幼儿园

公交站场

公共厕所

星光老年之家
- 核心保护范围
- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

(2) 除建设必要基础设施和公益性公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动。

(3) 新建、扩建必要基础设施和公益性服务设施的，建筑高度应控制在12米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。

(4) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。

(5) 应根据文物保护的相关要求重点保护全国重点文物保护单位：中国共产党第三次全国代表大会会址；市级文物保护单位：东山漫信会旧址、隅园、明园、广州培正中学早期建筑群；市登记保护文物保护单位：启明四马路10号（龟岗民国建筑群）、适庐（龟岗民国建筑群）、慈庐（龟岗民国建筑群）、江岭北1号（龟岗民国建筑群）、茂园（龟岗民国建筑群）；区登记保护文物保护单位：培道中学文物建筑群等文物保护单位，并且保证周边环境与文物之间的协调。

(6) 保护中国共产党第三次全国代表大会会址及周边地区及启明社区、松岗社区、新河浦社区等以低层院落式红砖小洋楼为主的街区特色风貌。

(7) 严格管控户外广告、招牌，广告、招牌不得遮挡、覆盖具有历史风貌特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观，不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

(8) 历史文化街区核心保护范围内不得新建有环境污染的设施，现有污染环境的设施和企业等应当限期搬迁或者治理。
- 建设控制地带
- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

(2) 进行新建和扩建活动的，建筑高度应控制在18米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。

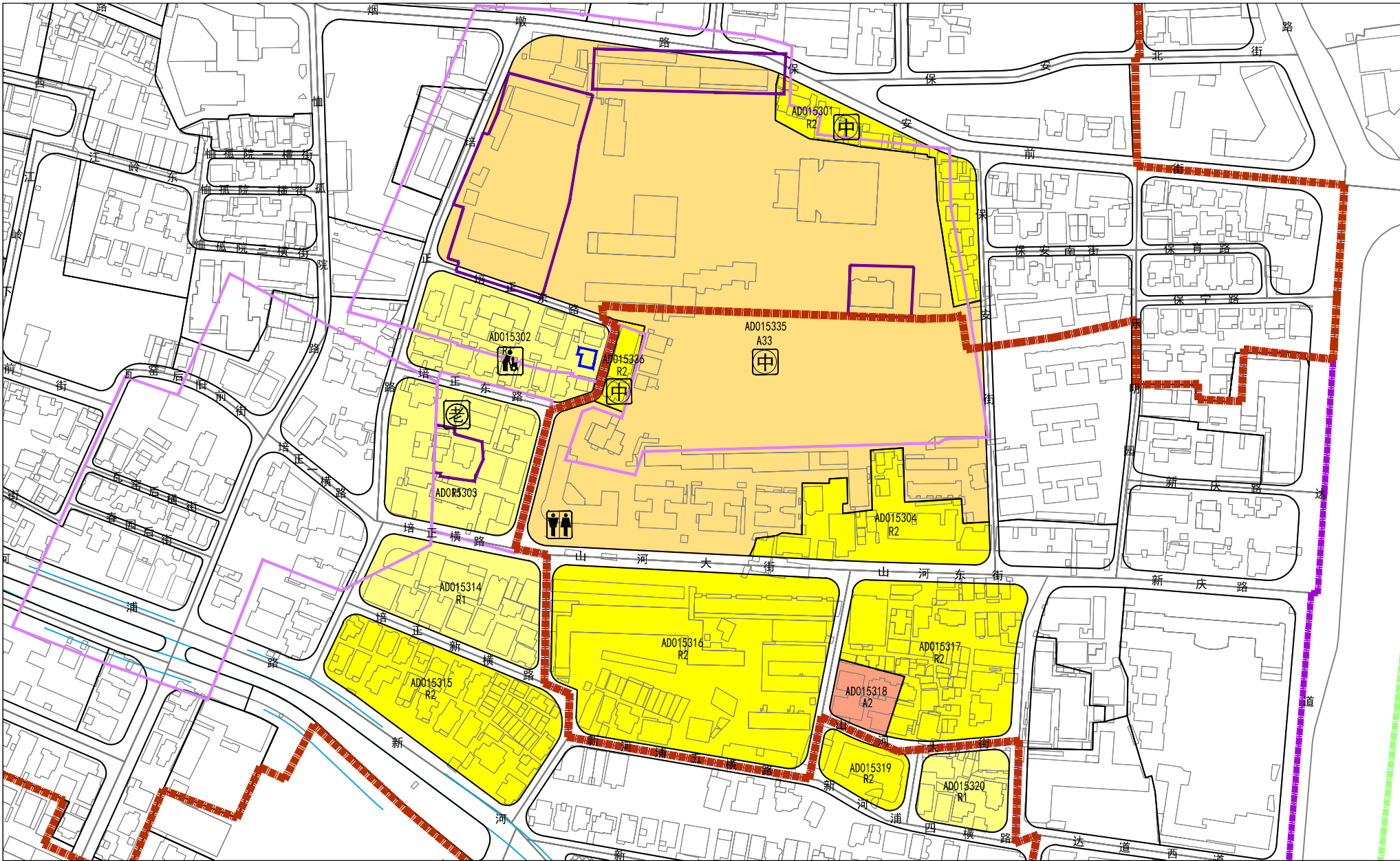
(3) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。

(4) 根据文物保护的相关要求重点保护的文物保护单位，应确保重要文物保护单位之间视廊的通畅性，确保周边环境同文物相协调。

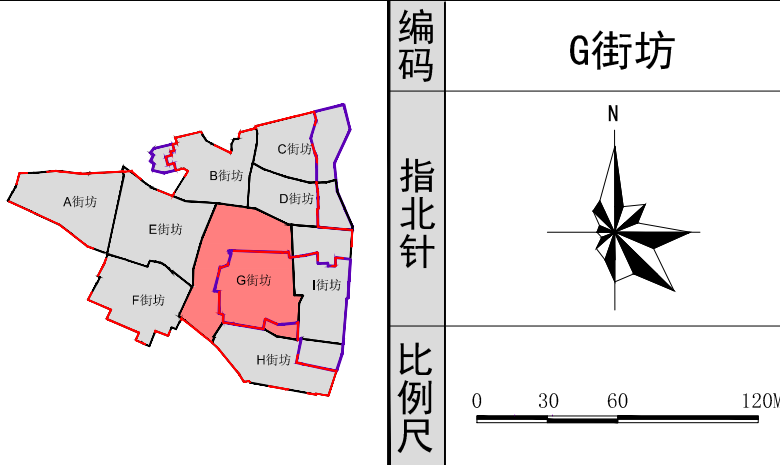
(5) 严格管控户外广告、招牌，广告、招牌不得遮挡、覆盖具有传统特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观。不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。
- 广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司
2020. 12
- 地块用地指标控制表
- | 地块编码 | 用地性质代码 | 可兼容用地性质 | 用地面积 (m²) | 规划建筑面积 (m²) | 现状容积率 | 规划容积率 | 现状建筑密度 (%) | 规划建筑密度 (%) | 建筑限高 (m) | 绿地率 (%) | 公共服务设施 | 保护对象 | 备注 |
|----------|--------|-------------|-----------|-------------|-------|-------|------------|------------|----------|---------|-----------------|----------------------------------|--|
| AD015222 | S4 | —— | 3157 | 0 | 0.0 | 0.0 | —— | —— | —— | —— | 公交站场 (落实控规) | —— | 根据《广州市城市总体规划》(2017-2035) 编制，落实《广州市城市总体规划》(2017-2035) 相关要求。 |
| AD015223 | R1 | B1、B2、B3、B6 | 3471 | 7289 | 2.1 | 2.1 | 55 | 55 | 12 | 10 | —— | 历史建筑：廖正后街 1 号 | 根据《广州市城市总体规划》(2017-2035) 编制，落实《广州市城市总体规划》(2017-2035) 相关要求。 |
| AD015224 | A1 | B1、B2、B3、B6 | 3433 | 10299 | 1.7 | 3.0 | 54 | 50 | 12 | 10 | 公共厕所 (落实现状) | —— | 根据《广州市城市总体规划》(2017-2035) 编制，落实《广州市城市总体规划》(2017-2035) 相关要求。 |
| AD015225 | R1 | —— | 1802 | 1442 | 1.4 | 0.8 | 50 | 25 | 10 | 35 | —— | —— | 根据《广州市城市总体规划》(2017-2035) 编制，落实《广州市城市总体规划》(2017-2035) 相关要求。 |
| AD015226 | R1 | B1、B2、B3、B6 | 1406 | 1828 | 1.3 | 1.3 | 50 | 50 | 12 | 10 | —— | —— | 根据《广州市城市总体规划》(2017-2035) 编制，落实《广州市城市总体规划》(2017-2035) 相关要求。 |
| AD015227 | A7 | A2 | 2603 | 0 | 0.0 | 0.0 | —— | —— | 12 | —— | 幼儿园 (落实现状) | 全国重点文物保护单位：中国共产党第一次全国代表大会会址 (郭园) | 根据《广州市城市总体规划》(2017-2035) 编制，落实《广州市城市总体规划》(2017-2035) 相关要求。 |
| AD015228 | R1 | —— | 5885 | 4708 | 1.5 | 0.8 | 42 | 25 | 10 | 35 | —— | 历史建筑：慈园 (崔氏后街 1 号民居)、崔氏后街 12 号民居 | 根据《广州市城市总体规划》(2017-2035) 编制，落实《广州市城市总体规划》(2017-2035) 相关要求。 |
| AD015229 | R2 | B1、B2、B3、B6 | 8483 | 31387 | 3.7 | 3.7 | 52 | 50 | 12 | 10 | —— | —— | 根据《广州市城市总体规划》(2017-2035) 编制，落实《广州市城市总体规划》(2017-2035) 相关要求。 |
| AD015230 | R1 | B1、B2、B3、B6 | 1242 | 1987 | 1.6 | 1.6 | 50 | 50 | 12 | 10 | —— | —— | 根据《广州市城市总体规划》(2017-2035) 编制，落实《广州市城市总体规划》(2017-2035) 相关要求。 |
| AD015232 | R1 | B1、B2、B3、B6 | 3890 | 7391 | 1.9 | 1.9 | 52 | 50 | 12 | 10 | 星光老年之家 (落实现状) | —— | 根据《广州市城市总体规划》(2017-2035) 编制，落实《广州市城市总体规划》(2017-2035) 相关要求。 |
| AD015235 | R1 | B1、B2、B3、B6 | 2148 | 3866 | 2.0 | 1.8 | 49 | 45 | 12 | 10 | 居委会 (落实现状) | —— | 根据《广州市城市总体规划》(2017-2035) 编制，落实《广州市城市总体规划》(2017-2035) 相关要求。 |
| AD015236 | R2 | B1、B2、B3、B6 | 2430 | 9250 | 3.8 | 3.8 | 57 | 57 | 12 | 10 | 医院 | —— | 根据《广州市城市总体规划》(2017-2035) 编制，落实《广州市城市总体规划》(2017-2035) 相关要求。 |
| AD015241 | A7 | A2 | 2421 | 3675 | 0.4 | 1.52 | 18 | —— | —— | —— | —— | —— | 根据《广州市城市总体规划》(2017-2035) 编制，落实《广州市城市总体规划》(2017-2035) 相关要求。 |
| AD015242 | S42 | —— | 688 | 100 | 0.8 | 0.15 | —— | —— | —— | —— | 社会停车场(库) (落实控规) | —— | 根据《广州市城市总体规划》(2017-2035) 编制，落实《广州市城市总体规划》(2017-2035) 相关要求。 |

新河浦历史文化街区保护利用规划

土地使用与规划控制图则



街坊区位图



图例

- 地块边界线

AD010101

地块编码

R2

地块性质

—

道路中心线

—

规划路网

—

历史文化街区核心保护范围

—

历史文化街区建设控制地带

—

历史文化街区环境协调区
- 文物保护范围（或本体）

—

文物保护单位建设控制地带

—

历史建筑保护范围（或本体）

R1

一类居住用地

R2

二类居住用地

A2

文化设施用地

A33

中小学用地

中

中学

福

福利院

老

星光老年之家

核心保护范围

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

(2) 除建设必要基础设施和公益性公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动。

(3) 新建、扩建必要基础设施和公益性服务设施的，建筑高度应控制在12米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。

(4) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。

(5) 应根据文物保护的相关要求重点保护全国重点文物保护单位：中国共产党第三次全国代表大会会址；市级文物保护单位：东山漫信会旧址、隅园、明园、广州培正中学早期建筑群；市登记保护文物单位：启明四马路10号（龟岗民国建筑群）、适庐（龟岗民国建筑群）、慈庐（龟岗民国建筑群）、江岭北1号（龟岗民国建筑群）、茂园（龟岗民国建筑群）；区登记保护文物单位：培道中学文物建筑群等文物保护单位，并且保证周边建筑与文物之间的协调。

(6) 保护中国共产党第三次全国代表大会会址及周边地区及启明社区、松岗社区、新河浦社区等以低层院落式红砖小洋楼为主的街区特色风貌。

(7) 严格管控户外广告、招牌，广告、招牌不得遮挡、覆盖具有历史风貌特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观，不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

(8) 历史文化街区核心保护范围内不得新建有环境污染的设施，现有污染环境的设施和企业等应当限期搬迁或者治理。

建设控制地带

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

(2) 进行新建和扩建活动的，建筑高度应控制在18米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。

(3) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。

(4) 根据文物保护的相关要求重点保护的文物保护单位，应确保重要文物保护单位之间视廊的通畅性，确保周边环境同文物相协调。

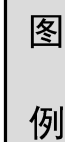
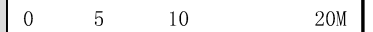
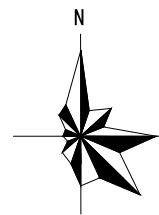
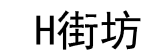
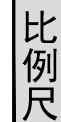
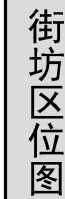
(5) 严格管控户外广告、招牌，广告、招牌不得遮挡、覆盖具有传统特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观。不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

保护范围相关控制要求

地块用地指标控制表

地块编码	用地性质及代码	可兼容用地性质	用地面积 (m²)	规划建筑面积 (m²)	现状容积率	规划容积率	现状建筑密度 (%)	规划建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	公共服务设施	保护对象	备注
AD015301	R2	—	3197	1726	1.6	0.54	54	18	18	10	中学（落实控规）	—	规划新建风貌区建设公益设施，建筑高度以周边建筑高度为限，控制在12米以下。
AD015302	R1	—	8304	9342	1.8	1.8	52	50	12	10	福利院（落实控规）	历史建筑：培正二横路22号民房	规划新建风貌区建设公益设施，建筑高度以周边建筑高度为限，控制在12米以下。
AD015303	R1	—	5722	10300	1.8	1.8	46	45	12	10	星光老年之家（落实现状）	市级文物保护单位：明园（指正路12号、14号）	规划新建风貌区建设公益设施，建筑高度以周边建筑高度为限，控制在12米以下。
AD015304	R2	B1、B2、A2、A6	4308	111060	2.0	2.0	45	25	18	10	—	—	规划新建风貌区建设公益设施，建筑高度以周边建筑高度为限，控制在12米以下。
AD015314	R1	B1、B2、A2、A6	4754	10459	2.3	2.2	56	55	12	10	—	—	规划新建风貌区建设公益设施，建筑高度以周边建筑高度为限，控制在12米以下。
AD015315	R2	B1、B2、A2、A6	6874	10311	1.5	1.5	53	50	12	10	—	—	规划新建风貌区建设公益设施，建筑高度以周边建筑高度为限，控制在12米以下。
AD015316	R2	B1、B2、A2、A6	14356	22970	1.6	1.6	48	45	18	10	—	—	规划新建风貌区建设公益设施，建筑高度以周边建筑高度为限，控制在12米以下。
AD015317	R2	B1、B2、A2、A6	6998	13996	2.0	2.0	56	55	18	10	—	—	规划新建风貌区建设公益设施，建筑高度以周边建筑高度为限，控制在12米以下。
AD015318	A2	—	1149	4022	3.5	3.5	56	55	18	10	—	—	规划新建风貌区建设公益设施，建筑高度以周边建筑高度为限，控制在12米以下。
AD015319	R2	—	1419	3728	2.6	2.6	43	43	18	10	—	—	规划新建风貌区建设公益设施，建筑高度以周边建筑高度为限，控制在12米以下。
AD015320	R1	B1、B2、A2、A6	1973	3749	1.9	1.9	61	60	18	10	—	—	规划新建风貌区建设公益设施，建筑高度以周边建筑高度为限，控制在12米以下。
AD015335	A33	—	57588	59892	0.8	1.04	22	21.4	12、18	41.6	中学（落实控规）、公共厕所	市级文物保护单位：广州培正中学早期建筑群	规划新建风貌区建设公益设施，建筑高度以周边建筑高度为限，控制在12米以下。
AD015336	R2	—	663	358	2.7	0.54	66	18	18	40	中学（落实控规）	—	规划新建风貌区建设公益设施，建筑高度以周边建筑高度为限，控制在12米以下。

土地使用与规划控制图则



核心保护范围

保护范围相关要求

建设控制地带

(1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

(2) 除建设必要基础设施和公益性公共服务设施外,不得进行新建、扩建活动。

(3) 新建、扩建必要基础设施和公益性服务设施,建筑高度应控制在12米以下,在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调,不得改变街区传统格局和历史风貌。

(4) 进行改建、修缮和房屋重建活动的,不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度,在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调,不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑,其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下,可进行加装电梯等行为,提升居住品质。

(5) 应根据文物保护单位的相关要求重点保护全国重点文物保护单位:中国共产党第三次全国代表大会会址;市级文物保护单位:东山(漫谷会旧址、隅阳、明园)、广州培正中学早期建筑群;市登记保护文物保护单位:启明马路10号(龟岗民国建筑群)、适庐(龟岗民国建筑群)、憩庐(龟岗民国建筑群)、江岭北1号(龟岗民国建筑群)、茂园(龟岗民国建筑群);区登记保护文物保护单位:培道中学文物建筑群等文物保护单位,并且保证周边建筑与文物之间的协调。

(6) 保护中国共产党第三次全国代表大会会址及周边地区及启明社区、松岗社区、新河浦社区等以低层院落式红砖小洋楼为主的街区传统风貌。

(7) 严格管控户外广告、招牌、广告、招牌不得遮挡、覆盖具有历史风貌特色的建筑立面,不得破坏建筑空间环境和景观,不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

(8) 历史文化街区核心保护范围内不得新建有环境污染的设施,现有污染环境的企业等应当限期搬迁或者治理。

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
- (2) 进行新建和扩建活动的，建筑高度应控制在18米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。
- (3) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。
- (4) 根据文物保护单位的相关要求重点保护的文物保护单位，应确保重要文物保护区之间视廊的通畅性，确保周边环境同文物相协调。
- (5) 严格管控户外广告、招牌、广告、招牌不得遮挡、覆盖具有传统特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观。不符合历史文化名城、名镇、名村保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

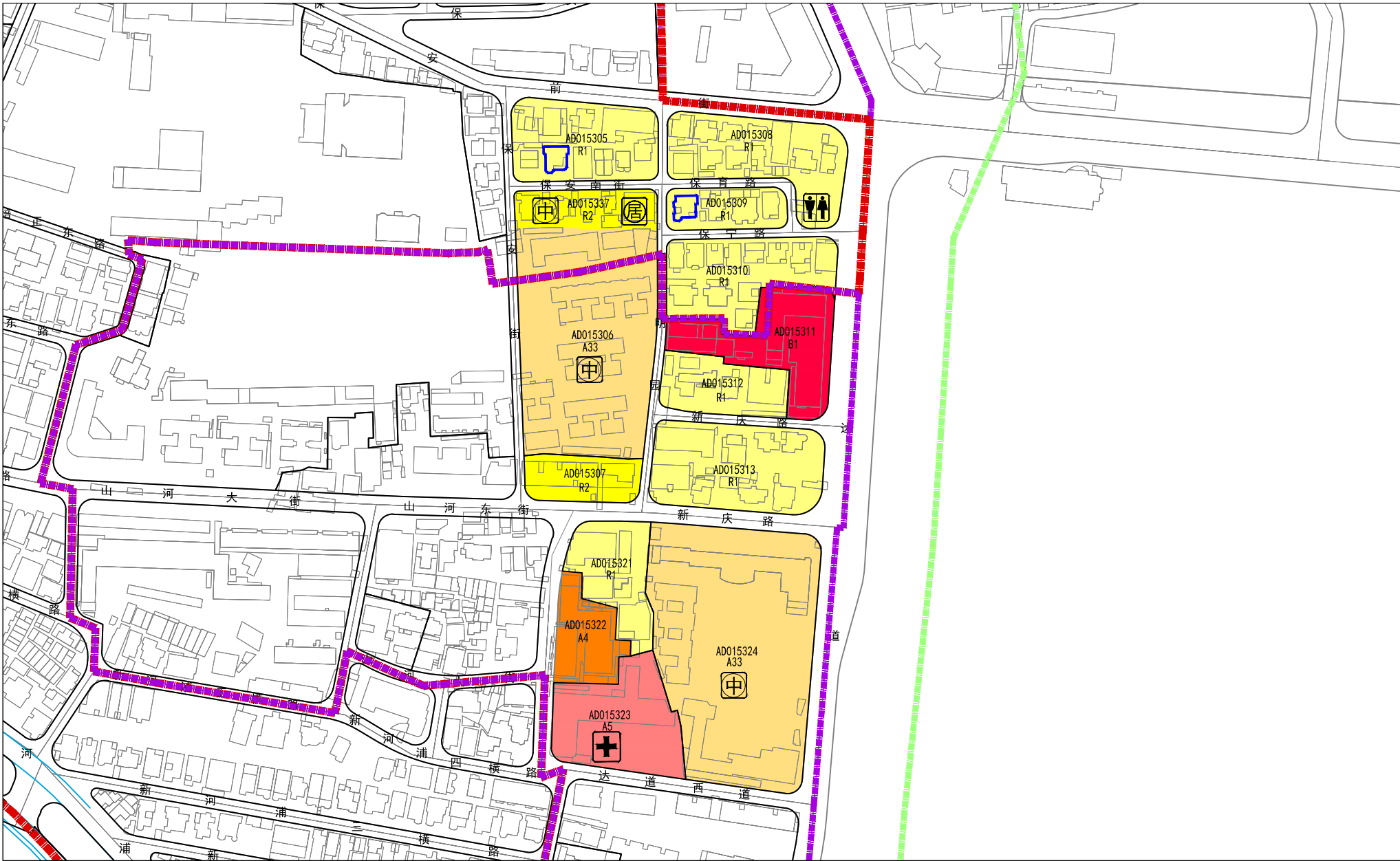
[illegible]

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

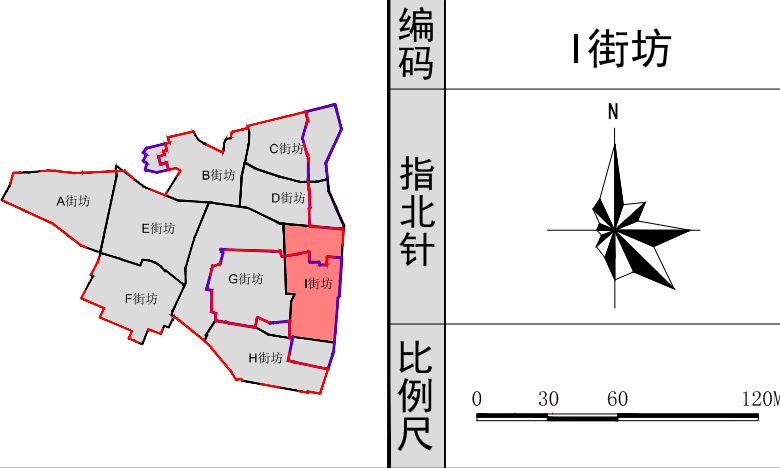
2020. 12

新河浦历史文化街区保护利用规划

土地使用与规划控制图则



街坊区位图



图例



保护范围相关要求

(1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
(2) 除建设必要基础设施和公益性公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动。
(3) 新建、扩建必要基础设施和公益性服务设施的，建筑高度应控制在12米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。
(4) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。
(5) 应根据文物保护的相关要求重点保护全国重点文物保护单位：中国共产党第三次全国代表大会会址；市级文物保护单位：东山漫信会旧址、隅园、明园、广州培正中学早期建筑群；市登记保护文物保护单位：启明四马路10号（龟岗民国建筑群）、适庐（龟岗民国建筑群）、慈庐（龟岗民国建筑群）、江岭北1号（龟岗民国建筑群）、茂园（龟岗民国建筑群）；区登记保护文物保护单位：培道中学文物建筑群等文物保护单位，并且保证周边建筑与文物之间的协调。
(6) 保护中国共产党第三次全国代表大会会址及周边地区及启明社区、松岗社区、新河浦社区等以低层院落式红砖小洋楼为主的街区特色风貌。
(7) 严格管控户外广告、招牌，广告、招牌不得遮挡、覆盖具有历史风貌特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观，不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。
(8) 历史文化街区核心保护范围内不得新建有环境污染的设施，现有污染环境的设施和企业等应当限期搬迁或者治理。

建设控制地带

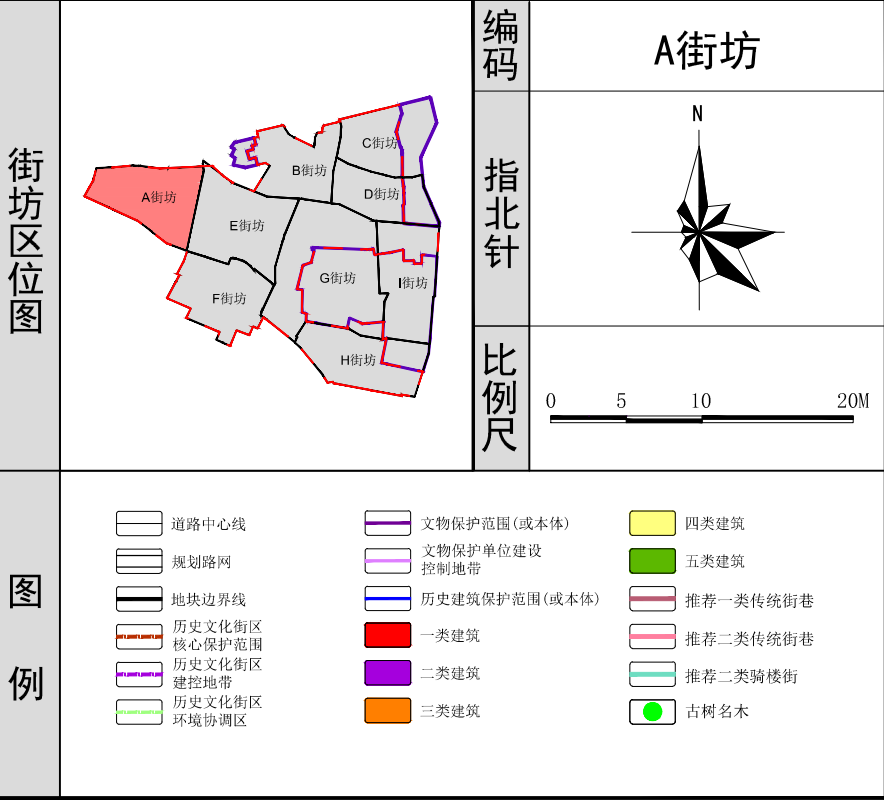
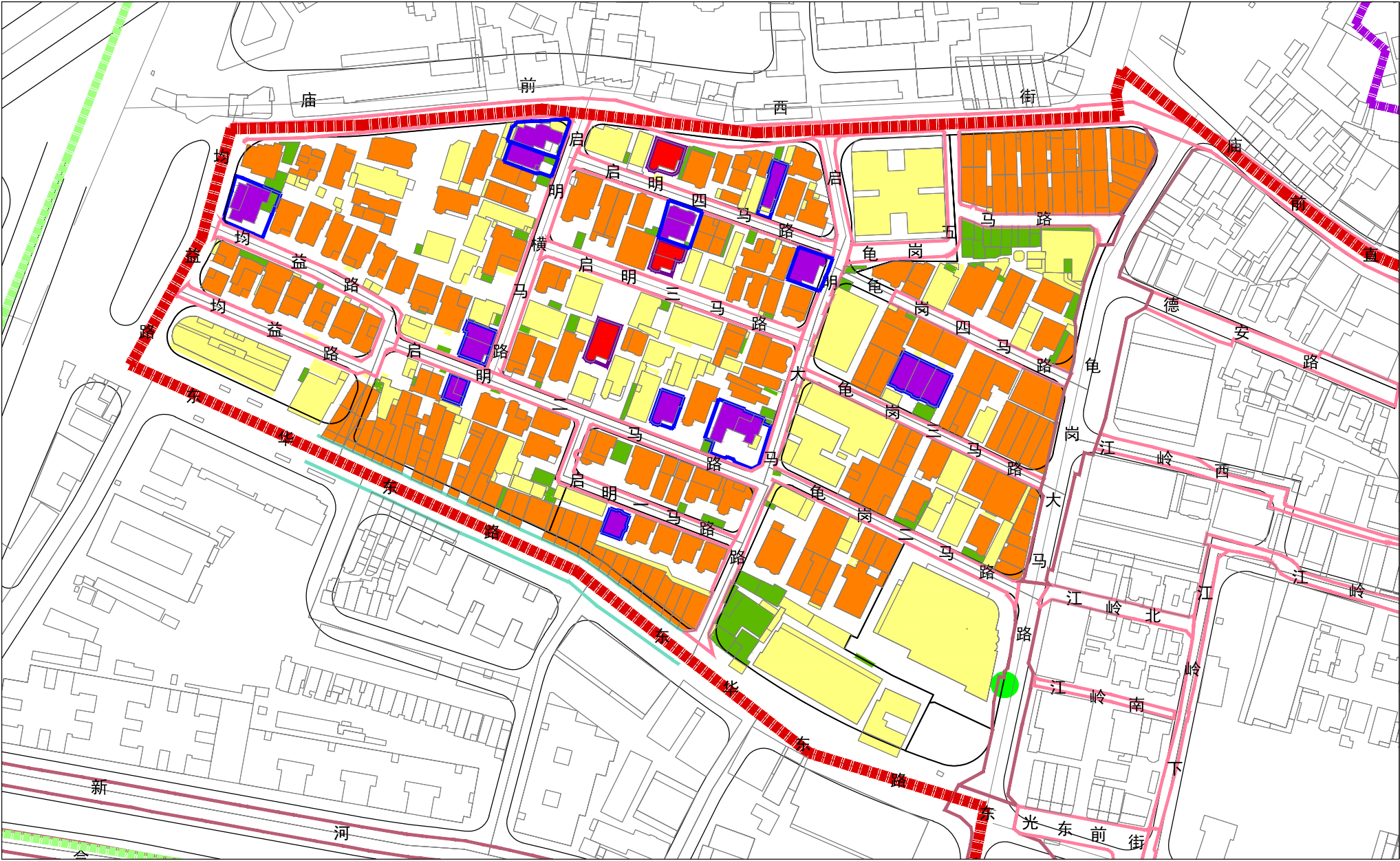
(1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
(2) 进行新建和扩建活动的，建筑高度应控制在18米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。
(3) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调，不得改变街区传统格局和历史风貌。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。在满足保护、消防等要求的前提下，可进行加装电梯等行为，提升居住品质。
(4) 根据文物保护的相关要求重点保护的文物保护单位，应确保重要文物保护单位之间视廊的通畅性，确保周边环境同文物相协调。
(5) 严格管控户外广告、招牌，广告、招牌不得遮挡、覆盖具有传统特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观。不符合历史文化街区保护规划要求的广告、招牌应当拆除或限期改正。

地块用地指标控制表

地块编码	用地性质及代码	可兼容用地性质	用地面积 (m²)	规划建筑面积 (m²)	现状容积率	规划容积率	现状建筑密度 (%)	规划建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	公共服务设施	保护对象	备注
AD015305	R1	B1、B2、A2、A6	3407	6473	1.9	1.9	52	50	12	10	—	历史建筑：保安南3号民居	规划建筑密度以现状建筑密度为准，建筑高度以现状建筑高度为准。
AD015306	A33	—	9214	9582	2.0	1.04	35	21.4	12、18	41.6	中学（落实控规）	—	现状建筑密度以现状建筑密度为准，建筑高度以现状建筑高度为准。
AD015307	R2	B1、B2、A2、A6	1570	3140	2.5	2.0	52	25	18	30	—	—	现状建筑密度以现状建筑密度为准，建筑高度以现状建筑高度为准。
AD015308	R1	B1、B2、A2、A6	3878	5429	1.4	1.4	46	45	12	10	公共厕所（落实现状）	—	现状建筑密度以现状建筑密度为准，建筑高度以现状建筑高度为准。
AD015309	R1	B1、B2、A2、A6	1482	1334	0.9	0.9	51	50	12	10	—	历史建筑：保宁路1号民居	规划建筑密度以现状建筑密度为准，建筑高度以现状建筑高度为准。
AD015310	R1	B1、B2、A2、A6	3573	4288	1.2	1.2	47	45	12	10	—	—	规划建筑密度以现状建筑密度为准，建筑高度以现状建筑高度为准。
AD015311	B1	—	3348	11383	3.4	3.4	67	65	12、18	10	—	—	现状建筑密度以现状建筑密度为准，建筑高度以现状建筑高度为准。
AD015312	R1	B1、B2、A2、A6	2059	2883	1.4	1.4	42	40	18	10	—	—	现状建筑密度以现状建筑密度为准，建筑高度以现状建筑高度为准。
AD015313	R1	B1、B2、A2、A6	4338	6941	1.6	1.6	40	40	18	10	—	—	现状建筑密度以现状建筑密度为准，建筑高度以现状建筑高度为准。
AD015321	R1	—	2315	6019	2.6	2.6	56	55	18	10	—	—	现状建筑密度以现状建筑密度为准，建筑高度以现状建筑高度为准。
AD015322	A4	—	1759	8091	4.6	4.6	78	75	18	10	—	—	现状建筑密度以现状建筑密度为准，建筑高度以现状建筑高度为准。
AD015323	A5	—	3595	8269	2.3	2.3	41	40	18	10	医院（落实现状）	—	现状建筑密度以现状建筑密度为准，建筑高度以现状建筑高度为准。
AD015324	A33	—	11685	17528	1.3	1.5	29	25	18	10	中学（落实控规）	—	现状建筑密度以现状建筑密度为准，建筑高度以现状建筑高度为准。
AD015337	R2	—	1639	2786	1.7	1.7	48	45	12	10	中学（落实控规）、居委会（落实现状）	—	现状建筑密度以现状建筑密度为准，建筑高度以现状建筑高度为准。

新河浦历史文化街区保护利用规划

建筑与环境要素图则



建筑与环境要素分类表					
文物保护单位	全国重点文物保护单位		—		
	省级文保单位		—		
	区级文保单位		—		
	市级文保单位		—		
	市登记保护文物单位		启明四马路10号(龟岗民国建筑群)、适庐(龟岗民国建筑群)、憩庐(龟岗民国建筑群)		
	区登记保护文物单位		—		
历史建筑			均益路5号民居、启明横马路17号民居、启明横马路11-2号民居、启明横马路1号民居、启明四马路4号民居、启明四马路11号民居、启明大马路5号民居、启明二马路6号民居、泰牧旧居、启明二马路5号民居、龟岗三马路16、18、20号民居、启明一马路9号民居		
传统风貌建筑			—		
不可移动文化遗产保护线索			传统风貌建筑线索：均益路 7 号民居等48处		
推荐传统街巷	推荐骑楼街	一类骑楼街	—		
		二类骑楼街	东华东路		
	推荐传统街巷	一类传统街巷	龟岗大马路		
		二类传统街巷	庙前西街、启明大马路、启明横马路、启明二马路、启明三马路、启明四马路、龟岗二马路、龟岗三马路、龟岗四马路、龟岗五马路、均益路		
历史水系			—		
古树名木			1棵		
其他环境要素			—		
各类建筑规模概算表					
统计项目	一类建筑	二类建筑	三类建筑	四类建筑	五类建筑
栋数	3栋	12栋	186栋	165栋	67栋
广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司					
					2020. 12

建筑与环境要素分类表

文物保护范围

- 按照《中华人民共和国文物保护法》(2017修正)及文物保护单位进行严格保护。
- 对不可移动文物进行修缮、保养、迁移、使用,必须遵守不改变文物原状的原则。不得损毁、改建、拆除不可移动文物。
- 对文物保护单位进行修缮,应当报相应级别的文物行政主管部门批准;文物保护单位内其他设施的修缮、迁移、重建工作,由取得文物保护工程资质的单位承担;涉及文物保护单位保护范围和建设控制地带的建设工程,应当报相应级别的文物行政主管部门批准,依法做好保护工作,确保文物和周边环境安全。
- 加快完成全国重点文物保护单位中国共产党第三次全国代表大会址保护规划的编制工作,明确文物保护单位文物保护单位范围、建设控制地带以及修缮计划。
- 在符合相关法律、法规要求的前提下,文物保护单位内部可根据功能需求予以改善更新,必须遵守不改变文物原状的原则,保护建筑物的安全,不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物。应当坚持合理、适度的原则,应当与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应。
- 文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》(2019),文物建筑的利用与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应,除鼓励延续原有传统功能外,可适当引入社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等功能,并按相关规定程序进行报批、报备。

历史建筑保护范围

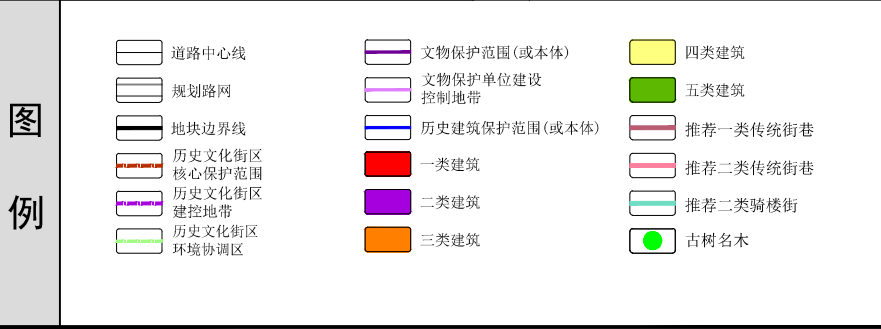
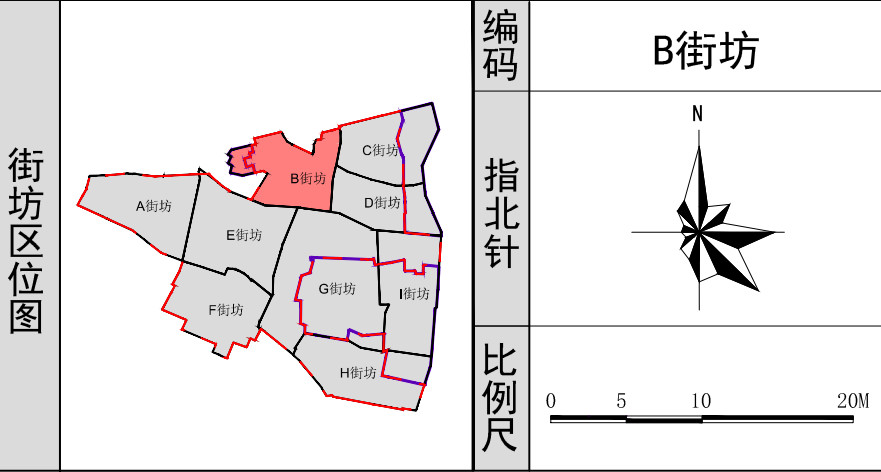
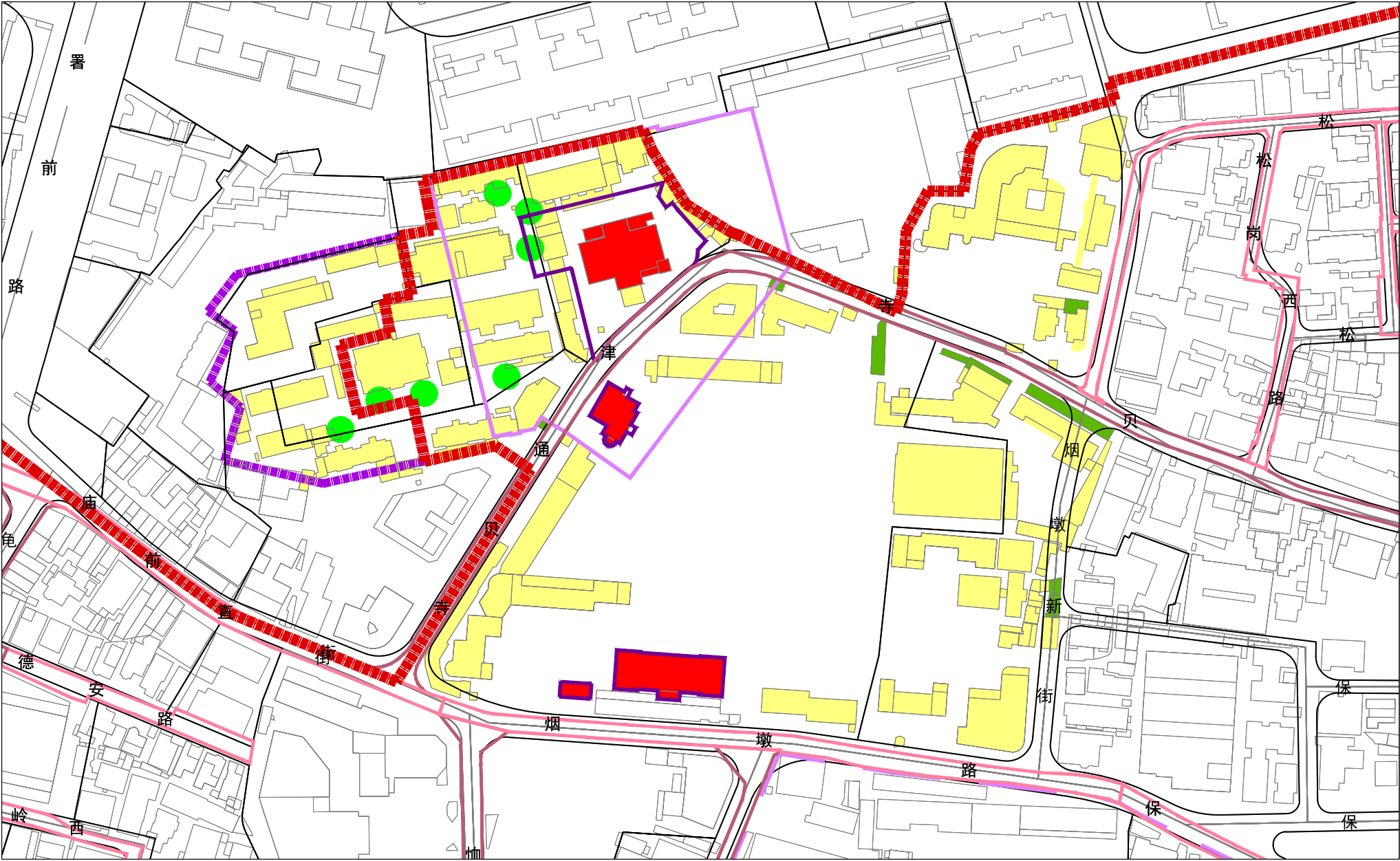
- 历史建筑按照《历史文化名城名镇名村保护条例》(2017修正)、《广东省城乡规划条例》(2013)、《广州市城乡规划条例》(2015)、《广州市历史文化名城保护条例》(2016)、《广州市历史文化街区保护利用规划编制报批指引》(2018)、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引(试行)》(2014)、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》(2020)、《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》(2020)等相关法律、法规、规章等进行保护。
- 历史建筑以日常保养和“修缮、维修、改善”为主。历史建筑应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变;除此之外的其它部位,可根据保护和利用的要求适当改变,但不得损害核心价值要素。
- 对历史建筑进行修缮应按照《广州市历史文化名城保护条例》(2016)的相关程序。修缮前,保护责任人可以向所在地的区房屋行政主管部门提出修缮技术咨询,区房屋行政主管部门应当免费为保护责任人提供咨询服务。修缮设计、施工方案,报区房屋行政主管部门审核。设计、施工方案经审核通过后,保护责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施修缮。具体修缮细则应符合《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引(试行)》(2014)中的相关技术规范、质量标准和修缮图则要求。
- 在符合相关法规、保护规划和核心价值部位保护的前提下,内部设施和空间布局可以根据具体情况加以必要的变动,以改善建筑使用条件,如增加卫生设备、灵活划分室内空间等。
- 在符合相关法律、法规的要求前提下,迁离对历史建筑保护不利的功能,鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等,鼓励用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号经营等,鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等,有关要求按照相关法律、法规和相关文件规定执行。

建筑与环境整治控制条文

- 一类建筑
一类建筑按照文物保护单位保护相关法规进行保护管理和审批。保护措施以修缮为主,原则上应原址保留,并应制定修缮计划;必须遵守不改变文物原状的原则,保护其真实性、完整性,采用最低限度的干预和恰当的保护技术,保护文化传统,完善文物建筑的防灾减灾措施;对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》(2019)并经相应级别文物主管部门批准。
- 二类建筑
二类建筑按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规进行保护管理和审批。保护措施以修缮、维修和改善为主,原则上应原址保留;对历史建筑的改善,应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素基本不得改变。除此之外的其他部位,可根据保护和利用的要求适当改变,但不得损害核心价值要素;对传统风貌建筑的改善,应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性,对建筑外观加以维护修缮。建筑内部鼓励改善使用条件,适合现代使用;鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用,对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的保护和活化利用应按照有关规定办理审批手续。
- 三类建筑
三类建筑原则上不得迁移,不宜危房原址重建。如确需迁移或危房原址重建的,由区城乡规划行政主管部门组织相关部门、专家对迁移方案、危房原址重建方案、补救措施等进行论证,属地区政府应当根据论证意见作出是否迁移或者危房原址重建的决定,并报市文管和名城备案;在不损害历史风貌真实性的原则下,按照风貌指引,对建筑外观加以维护修缮,鼓励对建筑内部使用条件进行改善提升,适合现代使用;鼓励、支持该类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能,但应按照有关规定办理审批手续。
- 四类建筑
四类建筑应在不损害历史风貌真实性的原则下,按照风貌指引,对建筑外观加以维护修缮,鼓励对建筑内部使用条件进行提升,适合现代使用;在符合保护利用规划和实施方案的前提下,可以危房原址重建,并应按照有关规定办理审批手续。
- 五类建筑
五类建筑应按照保护利用规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修缮;应按照保护利用规划和实施方案的要求进行整治,整治措施可以采取整治改造或危房原址重建的方式,并应按照有关规定办理审批手续;当采取拆除重建的方式时,宜多增加公共开放空间,提高历史文化街区的宜居性;违法建设应制定计划进行整治改造;保护利用规划中可结合道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施,将个别风貌不协调建筑划为五类建筑进行整治改造。

新河浦历史文化街区保护利用规划

建筑与环境要素图则



建筑与环境要素分类表

文物保护单位	全国重点文物保护单位	—
	省级文保单位	—
	区级文保单位	—
	市级文保单位	东山浸信会旧址
	市登记保护文物单位	—
推荐传统街巷	区登记保护文物单位	培道中学文物建筑群
	历史建筑	—
	传统风貌建筑	—
	不可移动文化遗产保护线索	—
	推荐骑楼街	一类骑楼街
历史水系	推荐传统街巷	二类骑楼街
	推荐传统街巷	一类传统街巷
	推荐传统街巷	二类传统街巷
	历史水系	—
	古树名木	7棵
其他环境要素	其他环境要素	—
	其他环境要素	—
	其他环境要素	—
	其他环境要素	—
	其他环境要素	—

各类建筑规模概算表

统计项目	一类建筑	二类建筑	三类建筑	四类建筑	五类建筑
栋数	4栋	0栋	0栋	110栋	5栋

建筑与环境要素分类表

文物保护范围

(1) 按照《中华人民共和国文物保护法》(2017修正)及文物保护规划进行严格保护。
(2) 对不可移动文物进行修缮、保养、迁移、使用,必须遵守不改变文物原状的原则。不得损毁、改建、拆除不可移动文物。
(3) 对文物保护单位进行修缮、应当报相应级别的文物行政主管部门批准;文物保护单位修缮、迁移、重建工作,由取得文物保护工程资质的单位承担;涉及文保单位保护范围和建设控制地带的建设工程,应当报相应级别的文物行政主管部门批准,依法做好保护工作,确保文物和周边环境安全。
(4) 加快完成全国重点文物保护单位中国共产党第三次全国代表大会址保护规划的编制工作,明确文物保护单位文物保护单位范围、建设控制地带以及修缮计划。
(5) 在符合相关法律、法规要求的前提下,文物建筑内部可根据功能需求予以改善更新,必须遵守不改变文物原状的原则,保护建筑物的安全,不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物。应当坚持合理、适度的原则,应当与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应。
(6) 文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》(2019),文物建筑的利用与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应,除鼓励延续原有传统功能外,可适当引入社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等功能,并按相关规定程序进行报批、报备。

历史建筑保护范围

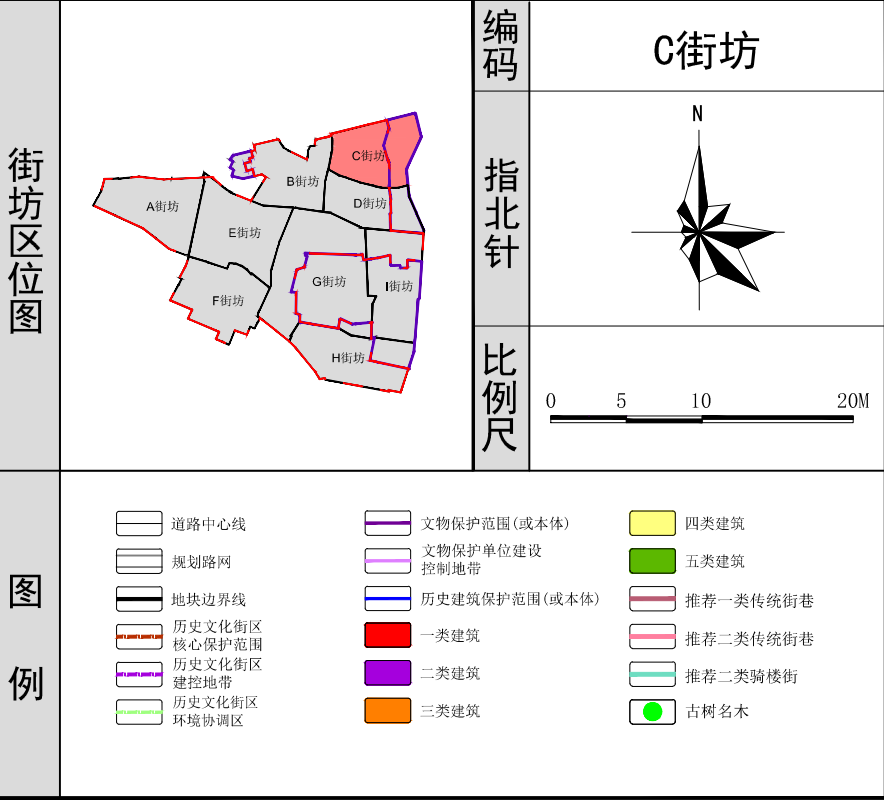
(1) 历史建筑按照《历史文化名城名镇名村保护条例》(2017修正)、《广东省城乡规划条例》(2013)、《广州市城乡规划条例》(2015)、《广州市历史文化名城保护条例》(2016)、《广州市历史文化街区保护利用规划编制报批指引》(2018)、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引(试行)》(2014)、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》(2020)、《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》(2020)等相关的法律、法规、规章等进行保护。
(2) 历史建筑以日常保养和“修缮、维修、改善”为主。历史建筑应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变;除此之外的其它部位,可根据保护和利用的要求适当改变,但不得损害核心价值要素。
(3) 对历史建筑进行修缮应按照《广州市历史文化名城保护条例》(2016)的相关程序。修缮前,保护责任人可以向所在地的区房屋行政主管部门提出修缮技术咨询,区房屋行政主管部门应当免费为保护责任人提供咨询服务。修缮设计、施工方案,报区房屋行政主管部门审核。设计、施工方案经审核通过后,保护责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施修缮。具体修缮细则应符合《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引(试行)》(2014)中的相关技术规范、质量标准和修缮图则要求。
(4) 在符合相关法规、保护规划和核心价值部位保护的前提下,内部设施和空间布局可以根据具体情况加以必要的变动,以改善建筑使用条件,如增加卫生设备、灵活划分室内空间等。
(5) 在符合相关法律、法规的要求前提下,迁离对历史建筑保护不利的功能,鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等,鼓励用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号经营等,鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等,有关要求按照相关法律、法规和相关文件规定执行。

建筑与环境整治控制条文

(1) 一类建筑
一类建筑按照文物保护相关法规进行保护管理和审批。保护措施以修缮为主,原则上应原址保留,并应制定修缮计划;必须遵守不改变文物原状的原则,保护其真实性、完整性,采用最低限度的干预和恰当的保护技术,保护文化传统,完善文物建筑的防灾减灾措施;对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》(2019)并经相应级别文物主管部门批准。
(2) 二类建筑
二类建筑按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批。保护措施以修缮、维修和改善为主,原则上应原址保留;对历史建筑的改善,应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素基本不得改变。除此之外的其他部位,可根据保护和利用的要求适当改变,但不得损害核心价值要素;对传统风貌建筑的改善,应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性,对建筑外观可加以维护修缮。建筑内部鼓励改善使用条件,适合现代使用;鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用,对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的保护和活化利用应按照有关规定办理审批手续。
(3) 三类建筑
三类建筑原则上不得迁移,不宜危房原址重建。如确需迁移或危房原址重建的,由区城乡规划行政主管部门组织相关部门、专家对迁移方案、危房原址重建方案、补救措施等进行论证,属地区政府应当根据论证意见作出是否迁移或危房原址重建的决定,并报市文管和名城备案;在不损害历史风貌真实性的原则下,按照风貌指引,对建筑外观加以维护修缮,鼓励对建筑内部使用条件进行改善提升,适合现代使用;鼓励、支持该类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能,但应按照有关规定办理审批手续。
(4) 四类建筑
四类建筑应在不损害历史风貌真实性的原则下,按照风貌指引,对建筑外观加以维护修缮,鼓励对建筑内部使用条件进行提升,适合现代使用;在符合保护利用规划和实施方案的前提下,可以危房原址重建,并应按照有关规定办理审批手续。
(5) 五类建筑
五类建筑应按照保护利用规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修缮;应按照保护利用规划和实施方案的要求进行整治,整治措施可以采取整治改造或危房原址重建的方式,并应按照有关规定办理审批手续;当采取拆除不建的方式时,宜多增加公共开放空间,提高历史文化街区的宜居性;违法建设应制定计划进行整治改造;保护利用规划中可结合道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施,将个别风貌不协调建筑划为五类建筑进行整治改造。

新河浦历史文化街区保护利用规划

建筑与环境要素图则



建筑与环境要素分类表

文物保护单位	全国重点文物保护单位		—
	省级文保单位		—
	区级文保单位		—
	市级文保单位		—
	市登记保护文物单位		—
	区登记保护文物单位		—
历史建筑			进园(寺贝通津19号)
传统风貌建筑			—
不可移动文化遗产 保护线索			传统风貌建筑线索：松岗东路3号民居等36处
推荐传统街巷	推荐骑楼街	一类骑楼街	—
		二类骑楼街	—
	推荐传统街巷	一类传统街巷	寺贝通津
		二类传统街巷	松岗东路、松岗西路
历史水系			—
古树名木			—
其他环境要素			—

各类建筑规模概算表

统计项目	一类建筑	二类建筑	三类建筑	四类建筑	五类建筑
栋数	0栋	1栋	44栋	162栋	42栋

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

2020. 12

建筑与环境要素分类表

文物保护范围

- 按照《中华人民共和国文物保护法》（2017修正）及文物保护单位进行严格保护。
- 对不可移动文物进行修缮、保养、迁移、使用，必须遵守不改变文物原状的原则。不得损毁、改建、拆除不可移动文物。
- 对文物保护单位进行修缮，应当报相应级别的文物行政主管部门批准；文物保护单位内其他建设工程，应当报相应级别的文物行政主管部门批准，依法做好保护工作，确保文物和周边环境安全。
- 加快完成全国重点文物保护单位中国共产党第三次全国代表大会址保护规划的编制工作，明确文物保护单位的文物保护范围、建设控制地带以及修缮计划。
- 在符合相关法律、法规要求的前提下，文物建筑内部可根据功能需求予以改善更新，必须遵守不改变文物原状的原则，保护建筑的安全，不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物。应当坚持合理、适度的原则，应当与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应。
- 文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（2019），文物建筑的利用与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应，除鼓励延续原有传统功能外，可适当引入社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等功能，并按相关规定程序进行报批、报备。

历史建筑保护范围

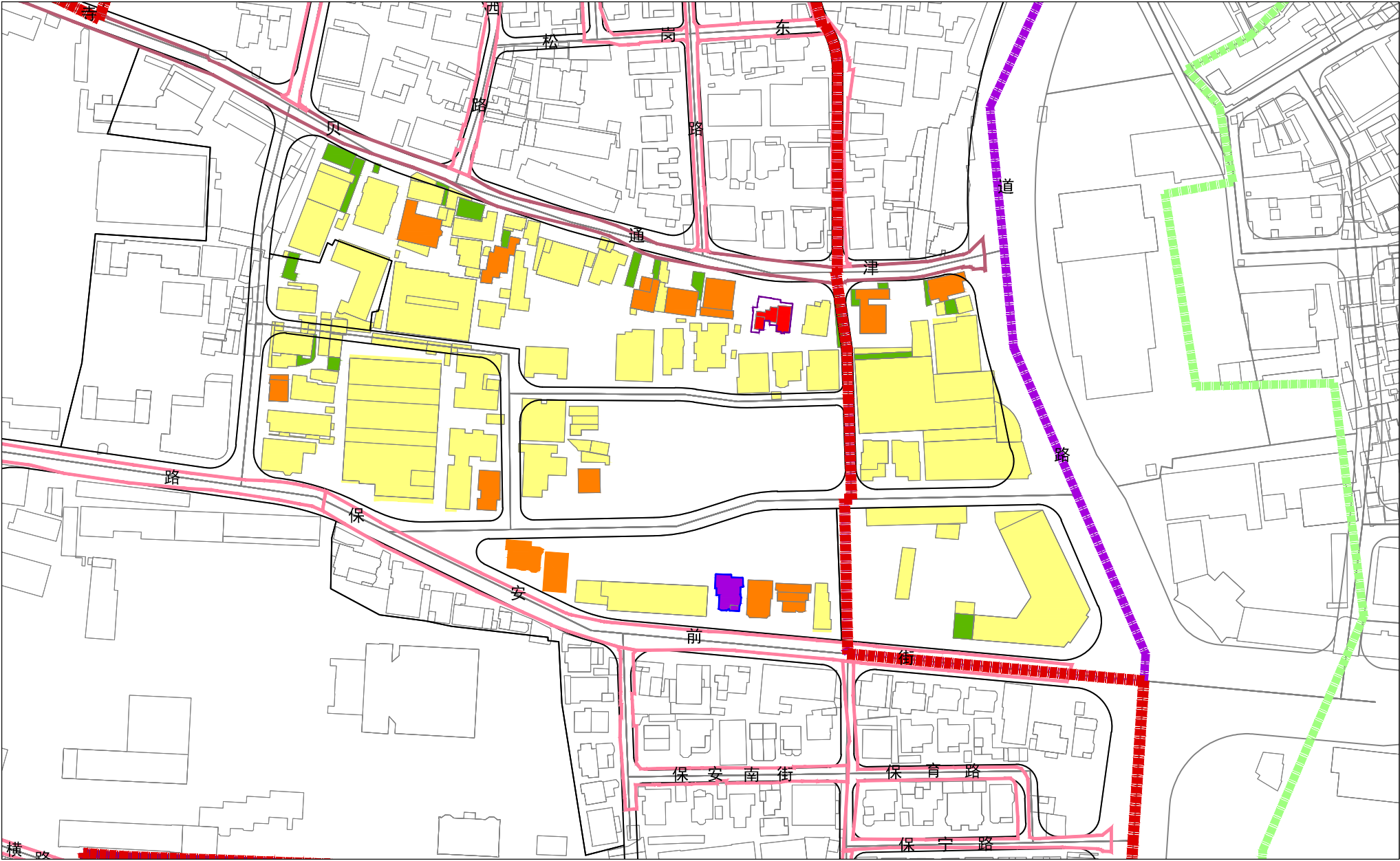
- 历史建筑按照《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017修正）、《广东省城乡规划条例》（2013）、《广州市城乡规划条例》（2015）、《广州市历史文化名城保护条例》（2016）、《广州市历史文化街区保护利用规划编制报批指引》（2018）、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（2014）、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（2020）、《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》（2020）等相关法律、法规、规章等进行保护。
- 历史建筑以日常保养和“修缮、维修、改善”为主。历史建筑应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变；除此之外的其它部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素。
- 对历史建筑进行修缮应按照《广州市历史文化名城保护条例》（2016）的相关程序。修缮前，保护责任人可以向所在地的区房屋行政主管部门提出修缮技术咨询，区房屋行政主管部门应当免费为保护责任人提供咨询服务。修缮设计、施工方案，报区房屋行政主管部门审核。设计、施工方案经审核通过后，保护责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施修缮。具体修缮细则应符合《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（2014）中的相关技术规范、质量标准和修缮图则要求。
- 在符合相关法规、保护规划和核心价值部位保护的前提下，内部设施和空间布局可以根据具体情况加以必要的变动，以改善建筑使用条件，如增加卫生设备、灵活划分室内空间等。
- 在符合相关法律、法规的要求前提下，迁离对历史建筑保护不利的功能，鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等，鼓励用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号经营等，鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等，有关要求按照相关法律、法规和相关文件规定执行。

建筑与环境整治控制条文

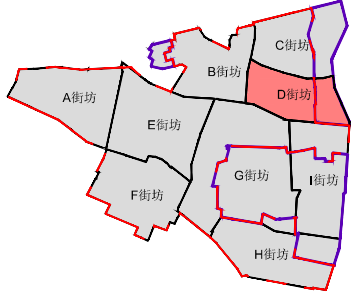
- 一类建筑
一类建筑按照文物保护单位保护相关法规进行保护管理和审批。保护措施以修缮为主，原则上应原址保留，并应制定修缮计划；必须遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施；对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（2019）并经相应级别文物主管部门批准。
- 二类建筑
二类建筑按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批。保护措施以修缮、维修和改善为主，原则上应原址保留；对历史建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素基本不得改变。除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素；对传统风貌建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性，对建筑外观加以维护修缮。建筑内部鼓励改善使用条件，适合现代使用；鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用，对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的保护和活化利用应按照有关规定办理审批手续。
- 三类建筑
三类建筑原则上不得迁移，不宜危房原址重建。如确需迁移或危房原址重建的，由区城乡规划行政主管部门组织相关部门、专家对迁移方案、危房原址重建方案、补救措施等进行论证，属地区政府应当根据论证意见作出是否迁移或者危房原址重建的决定，并报市文管和名城委备案；在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修缮，鼓励对建筑内部使用条件进行改善提升，适合现代使用；鼓励、支持该类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能，但应按照有关规定办理审批手续。
- 四类建筑
四类建筑应在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修缮，鼓励对建筑内部使用条件进行提升，适合现代使用；在符合保护利用规划和实施方案的前提下，可以危房原址重建，并应按照有关规定办理审批手续。
- 五类建筑
五类建筑应按照保护利用规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修缮；应按照保护利用规划和实施方案的要求进行整治，整治措施可以采取整治改造或危房原址重建的方式，并应按照有关规定办理审批手续；当采取拆除不建的方式时，宜多增加公共开放空间，提高历史文化街区的宜居性；违法建设应制定计划进行整治改造；保护利用规划中可结合道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施，将个别风貌不协调建筑划为五类建筑进行整治改造。

新河浦历史文化街区保护利用规划

建筑与环境要素图则



街坊区位图



编码

指北针

比例尺

D街坊



0 10 20 40M

图例

- 道路中心线

规划路网

地块边界线

历史文化街区核心保护范围

历史文化街区建控地带

历史文化街区环境协调区
- 文物保护范围(或本体)

文物保护单位建设控制地带

历史建筑保护范围(或本体)

一类建筑

二类建筑

三类建筑
- 四类建筑

五类建筑

推荐一类传统街巷

推荐二类传统街巷

推荐二类骑楼街

古树名木

建筑与环境要素分类表

文物保护单位	全国重点文物保护单位		—
	省级文保单位		—
	区级文保单位		—
	市级文保单位		隅园(寺贝通津42号)
	市登记保护文物单位		—
	区登记保护文物单位		—
历史建筑			保安前街13号民居
传统风貌建筑			—
不可移动文化遗产 保护线索			传统风貌建筑线索：保安前街13号民居等5处
推荐传统街巷	推荐骑楼街	一类骑楼街	—
		二类骑楼街	—
	推荐传统街巷	一类传统街巷	寺贝通津
		二类传统街巷	保安前街
历史水系			—
古树名木			—
其他环境要素			—

各类建筑规模概算表

统计项目	一类建筑	二类建筑	三类建筑	四类建筑	五类建筑
栋数	1栋	1栋	14栋	105栋	22栋

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

2020. 12

建筑与环境要素分类表

文物保护范围

- (1) 按照《中华人民共和国文物保护法》(2017修正)及文物保护规划进行严格保护。

(2) 对不可移动文物进行修缮、保养、迁移、使用,必须遵守不改变文物原状的原则。不得损毁、改建或拆除不可移动文物。

(3) 对文物保护单位进行修缮,应当报相应级别的文物行政主管部门批准;文物保护单位的修缮、迁移、重建工作,由取得文物保护工程资质的单位承担;涉及文物保护单位保护范围和建设控制地带的建设工程,应当报相应级别的文物行政主管部门批准,依法做好保护工作,确保文物和周边环境安全。

(4) 加快完成全国重点文物保护单位中国共产党第三次全国代表大会会址保护规划的编制工作,明确文物保护单位的文物保护范围、建设控制地带以及修缮计划。

(5) 在符合相关法律、法规要求的前提下,文物建筑内部可根据功能需求予以改善更新,必须遵守不改变文物原状的原则。保护建筑物的安全,不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物。应当坚持合理、适度的原则,应当与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应。

(6) 文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》(2019),文物建筑的利用与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应,除鼓励延续原有传统功能外,可适当引入社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等功能,并按相关规定程序进行报批、报备。

历史建筑保护范围

- (1) 历史建筑按照《历史文化名城名镇名村保护条例》(2017修正)、《广东省城乡规划条例》(2013)、《广州市城乡规划条例》(2015)、《广州市历史文化名城保护条例》(2016)、《广州市历史文化街区保护利用规划编制报批指引》(2018)、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引(试行)》(2014)、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》(2020)、《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》(2020)等相关法律、法规、规章等进行保护。

(2) 历史建筑以日常保养和“修缮、维修、改善”为主。历史建筑应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变;除此之外的其它部位,可根据保护和利用的要求适当改变,但不得损害核心价值要素。

(3) 对历史建筑进行修缮应按照《广州市历史文化名城保护条例》(2016)的相关程序。修缮前,保护责任人可以向所在地的区房屋行政主管部门提出修缮技术咨询,区房屋行政主管部门应当免费为保护责任人提供咨询服务。修缮设计、施工方案,报区房屋行政主管部门审核。设计、施工方案经审核通过后,保护责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施修缮。具体修缮细则应符合《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引(试行)》(2014)中的相关技术规范、质量标准和修缮图则要求。

(4) 在符合相关法规、保护规划和核心价值部位保护的前提下,内部设施和空间布局可以根据具体情况加以必要的变动,以改善建筑使用条件,如增加卫生设备、灵活划分室内空间等。

(5) 在符合相关法律、法规的要求前提下,迁离对历史建筑保护不利的功能,鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等,鼓励用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号经营等,鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等,有关要求按照相关法律、法规和相关文件规定执行。

建筑与环境整治控制条文

- (1) 一类建筑
一类建筑按照文物保护相关法规进行保护管理和审批。保护措施以修缮为主,原则上应原址保留,并应制定修缮计划;必须遵守不改变文物原状的原则,保护其真实性、完整性,采用最低限度的干预和恰当的保护技术,保护文化传统,完善文物建筑的防灾减灾措施;对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》(2019)并经相应级别文物主管部门批准。

(2) 二类建筑
二类建筑按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批。保护措施以修缮、维修和改善为主,原则上应原址保留;对历史建筑的改善,应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素基本不得改变。除此之外的其他部位,可根据保护和利用的要求适当改变,但不得损害核心价值要素;对传统风貌建筑的改善,应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实现,对建筑外观可加以维护修缮。建筑内部鼓励改善使用条件,适合现代使用;鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用,对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的保护和活化利用应按照有关规定办理审批手续。

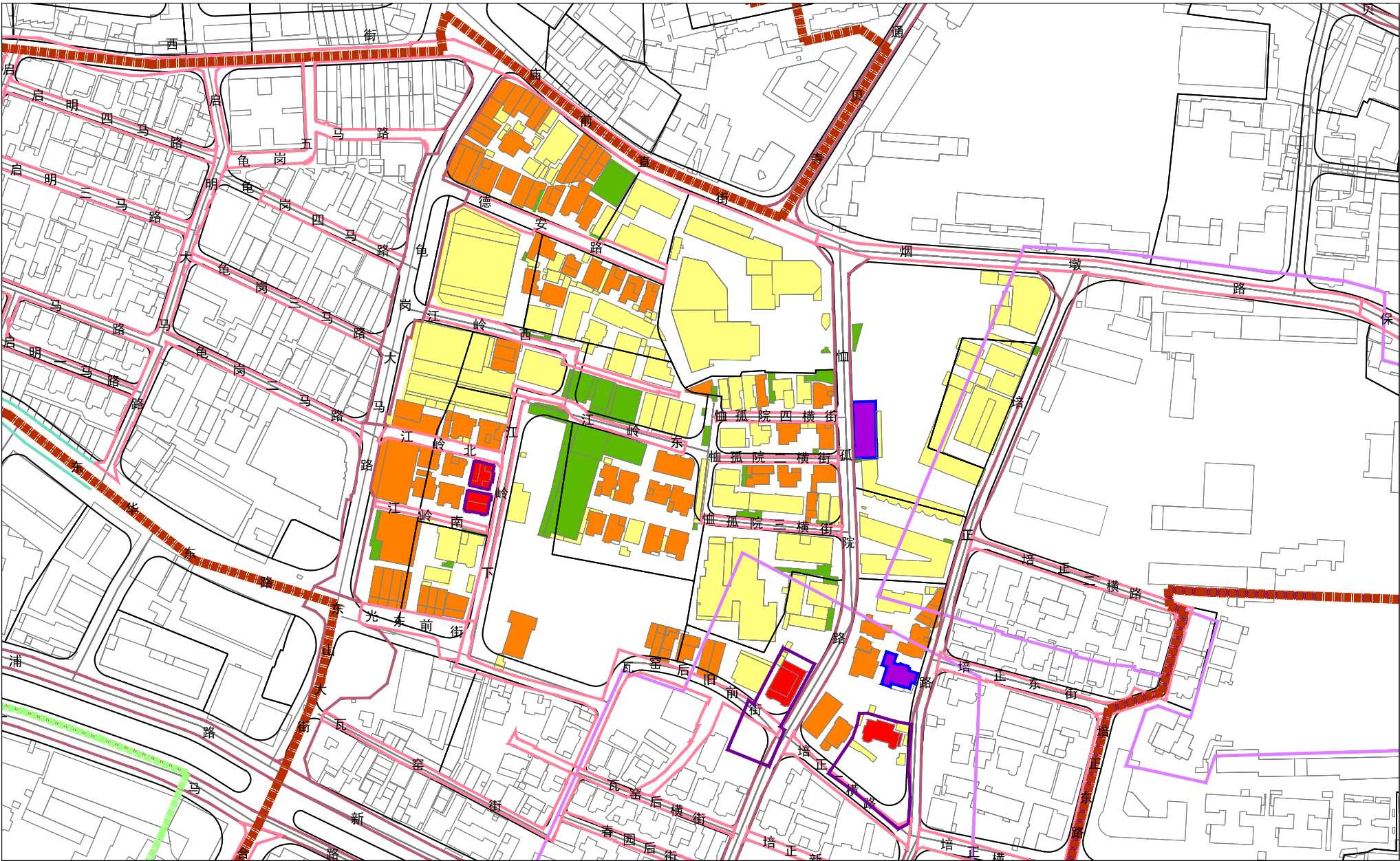
(3) 三类建筑
三类建筑原则上不得迁移,不宜危房原址重建。如确需迁移或危房原址重建的,由区城乡规划行政主管部门组织相关部门、专家对迁移方案、危房原址重建方案、补救措施等进行论证,属地区政府应当根据论证意见作出是否迁移或者危房原址重建的决定,并报市文管和名城委备案;在不损害历史风貌真实性的原则下,按照风貌指引,对建筑外观加以维护修缮,鼓励对建筑内部使用条件进行改善提升,适合现代使用;鼓励、支持该类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能,但应按照有关规定办理审批手续。

(4) 四类建筑
四类建筑应在不损害历史风貌真实性的原则下,按照风貌指引,对建筑外观加以维护修缮,鼓励对建筑内部使用条件进行提升,适合现代使用;在符合保护利用规划和实施方案的前提下,可以危房原址重建,并应按照有关规定办理审批手续。

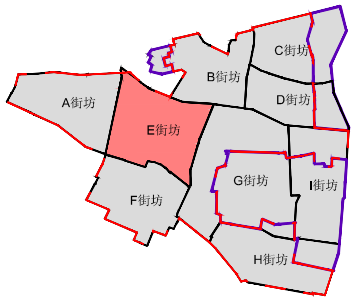
(5) 五类建筑
五类建筑应按照保护利用规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修缮;应按照保护利用规划和实施方案的要求进行整治,整治措施可以采取整治改造或危房原址重建的方式,并应按照有关规定办理审批手续;当采取拆除不建的方式时,宜多增加公共开放空间,提高历史文化街区的宜居性;违法建设应制定计划进行整治改造;保护利用规划中可结合道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施,将个别风貌不协调建筑划为五类建筑进行整治改造。

新河浦历史文化街区保护利用规划

建筑与环境要素图则



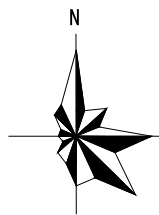
街坊区位图



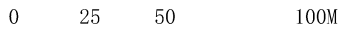
编码

E街坊

指北针



比例尺



图例

- 道路中心线

规划路网

地块边界线

历史文化街区核心保护范围

历史文化街区建控地带

历史文化街区环境协调区
- 文物保护单位(或本体)

文物保护单位建设控制地带

历史建筑保护范围(或本体)

一类建筑

二类建筑

三类建筑
- 四类建筑

五类建筑

推荐一类传统街巷

推荐二类传统街巷

推荐二类骑楼街

古树名木

建筑与环境要素分类表

文物保护单位	全国重点文物保护单位		中国共产党第三次全国代表大会会址（ 逵园）
	省级文保单位		—
	区级文保单位		—
	市级文保单位		—
	市登记保护文物保护单位		江岭北1号(龟岗民国建筑群)、茂园(龟岗民国建筑群)
	区登记保护文物保护单位		—
历史建筑			培正路11号民居、培正小学善正楼
传统风貌建筑			—
不可移动文化遗产 保护线索			传统风貌建筑线索：江岭北2号等32处
推荐传统街巷	推荐骑楼街	一类骑楼街	—
		二类骑楼街	—
	推荐传统街巷	一类传统街巷	龟岗大马路、恤孤院路、培正路
		二类传统街巷	江岭西街、江岭南街、江岭北街、江岭东街、江岭下街、恤孤院二横路、恤孤院三横路、恤孤院四横路、光东前街、庙前直街、瓦窑旧前街、烟墩路
历史水系			—
古树名木			—
其他环境要素			—

各类建筑规模概算表

统计项目	一类建筑	二类建筑	三类建筑	四类建筑	五类建筑
栋数	4栋	2栋	75栋	160栋	35栋

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

2020. 12

建筑与环境要素分类表

文物保护范围

- (1) 按照《中华人民共和国文物保护法》（2017修正）及文物保护规划进行严格保护。

(2) 对不可移动文物进行修缮、保养、迁移、使用，必须遵守不改变文物原状的原则。不得损毁、改建或拆除不可移动文物。

(3) 对文物保护单位进行修缮、应当报相应级别的文物行政主管部门批准；文物保护单位修缮、迁移、重建工作，由取得文物保护工程资质的单位承担；涉及文保单位保护范围和建设控制地带的建设工程，应当报相应级别的文物行政主管部门批准，依法做好保护工作，确保文物和周边环境安全。

(4) 加快完成全国重点文物保护单位中国共产党第三次全国代表大会会址保护规划的编制工作，明确文物保护单位的文物保护范围、建设控制地带以及修缮计划。

(5) 在符合相关法律、法规要求的前提下，文物建筑内部可根据功能需求予以改善更新，必须遵守不改变文物原状的原则，保护建筑物的安全，不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物。应当坚持合理、适度的原则，应当与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应。

(6) 文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（2019），文物建筑的利用与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应，除鼓励延续原有传统功能外，可适当引入社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等功能，并按相关规定程序进行报批、报备。

历史建筑保护范围

- (1) 历史建筑按照《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017修正）、《广东省城乡规划条例》（2013）、《广州市城乡规划条例》（2015）、《广州市历史文化名城保护条例》（2016）、《广州市历史文化街区保护利用规划编制报批指引》（2018）、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（2014）、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（2020）、《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》（2020）等相关法律、法规、规章等进行保护。

(2) 历史建筑以日常保养和“修缮、维修、改善”为主。历史建筑应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变；除此之外的其它部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素。

(3) 对历史建筑进行修缮应按照《广州市历史文化名城保护条例》（2016）的相关程序。修缮前，保护责任人可以向所在地的区房屋行政管理部提出修缮技术咨询，区房屋行政管理部门应当免费为保护责任人提供咨询服务。修缮设计、施工方案，报区房屋行政管理部门审核。设计、施工方案经审核通过后，保护责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施修缮。具体修缮细则应符合《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（2014）中的相关技术规范、质量标准和修缮图则要求。

(4) 在符合相关法规、保护规划和核心价值部位保护的前提下，内部设施和空间布局可以根据具体情况加以必要的变动，以改善建筑使用条件，如增加卫生设备、灵活划分室内空间等。

(5) 在符合相关法律、法规的要求前提下，迁离对历史建筑保护不利的功能，鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等，鼓励用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号经营等，鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等，有关要求按照相关法律、法规和相关文件规定执行。

建筑与环境整治控制条文

- (1) 一类建筑
一类建筑按照文物建筑保护相关法规进行保护管理和审批。保护措施以修缮为主，原则上应原址保留，并应制定修缮计划；必须遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施；对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（2019）并经相应级别文物主管部门批准。

(2) 二类建筑
二类建筑按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批。保护措施以修缮、维修和改善为主，原则上应原址保留；对历史建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素基本不得改变。除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素；对传统风貌建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性，对建筑外观加以维护修缮。建筑内部鼓励改善使用条件，适合现代使用；鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用，对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的保护和活化利用应按照有关规定办理审批手续。

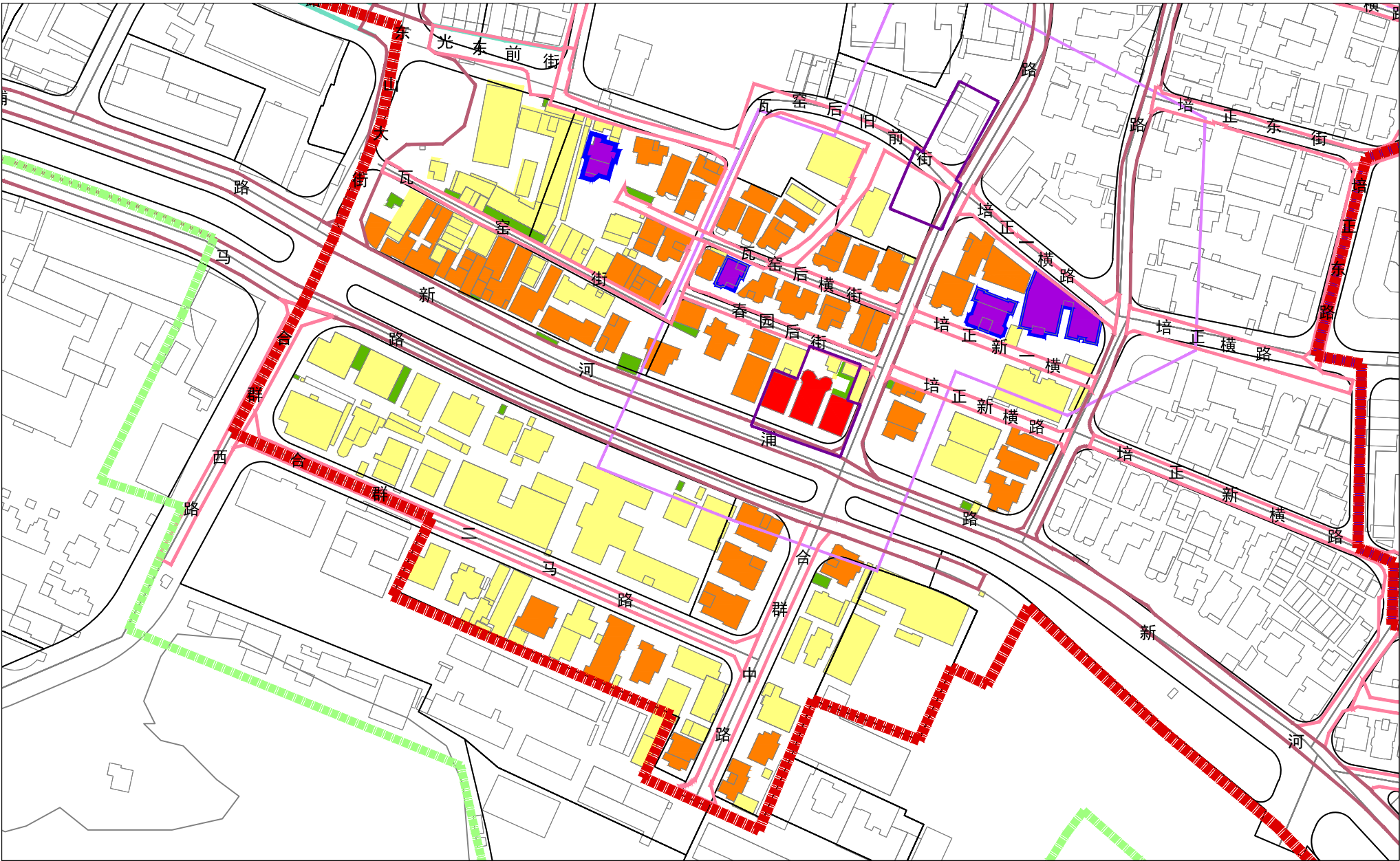
(3) 三类建筑
三类建筑原则上不得迁移，不宜危房原址重建。如确需迁移或危房原址重建的，由区城乡规划行政主管部门组织相关部门、专家对迁移方案、危房原址重建方案、补救措施等进行论证，属地区政府应当根据论证意见作出是否迁移或者危房原址重建的决定，并报市文管和名城委备案；在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修缮，鼓励对建筑内部使用条件进行改善提升，适合现代使用；鼓励、支持该类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能，但应按照有关规定办理审批手续。

(4) 四类建筑
四类建筑在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修缮，鼓励对建筑内部使用条件进行提升，适合现代使用；在符合保护利用规划和实施方案的前提下，可以危房原址重建，并应按照有关规定办理审批手续。

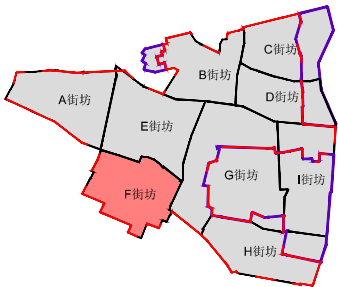
(5) 五类建筑
五类建筑应按照保护利用规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修缮；应按照保护利用规划和实施方案的要求进行整治，整治措施可以采取整治改造或危房原址重建的方式，并应按照有关规定办理审批手续；当采取拆除不建的方式时，宜多增加公共开放空间，提高历史文化街区的宜居性；违法建设应制定计划进行整治改造；保护利用规划中可结合道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施，将个别风貌不协调建筑划为五类建筑进行整治改造。

新河浦历史文化街区保护利用规划

建筑与环境要素图则



街坊区位图



编码

指北针

比例尺

F街坊



0 5 10 20M

图例

- 道路中心线

规划路网

地块边界线

历史文化街区核心保护范围

历史文化街区建控地带

历史文化街区环境协调区
- 文物保护范围(或本体)

文物保护单位建设控制地带

历史建筑保护范围(或本体)

一类建筑

二类建筑

三类建筑
- 四类建筑

五类建筑

推荐一类传统街巷

推荐二类传统街巷

推荐二类骑楼街

古树名木

建筑与环境要素分类表

全国重点文物保护单位			中国共产党第三次全国代表大会会址
文物保护单位	省级文保单位		—
	区级文保单位		—
	市级文保单位		—
	市登记保护文物单位		—
	区登记保护文物单位		—
历史建筑			春园后街12号民居、竺园（恤孤院路12-1号民居）、恤孤院路12号民居馨园（瓦窑后横街 1 号）
传统风貌建筑			—
不可移动文化遗产保护线索			传统风貌建筑线索：春园后街 2、4 号民居等25处
推荐传统街巷	推荐骑楼街	一类骑楼街	—
		二类骑楼街	—
	推荐传统街巷	一类传统街巷	新河浦路、培正路、恤孤院路、合群一马路、东山大街
		二类传统街巷	瓦窑后旧前街、瓦窑街、培正新横路、合群中路、合群西路、合群二马路瓦窑后街、春园后街、培正新一横、培正一横路、培正新横路、光东前街
历史水系			—
古树名木			—
其他环境要素			新河浦涌

各类建筑规模概算表

统计项目	一类建筑	二类建筑	三类建筑	四类建筑	五类建筑
栋数	3栋	5栋	57栋	112栋	18栋

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

2020. 12

建筑与环境要素分类表

文物保护范围

- (1) 按照《中华人民共和国文物保护法》（2017修正）及文物保护规划进行严格保护。

(2) 对不可移动文物进行修缮、保养、迁移、使用，必须遵守不改变文物原状的原则。不得损毁、改建或拆除不可移动文物。

(3) 对文物保护单位进行修缮，应当报相应级别的文物行政主管部门批准；文物保护单位修缮、迁移、重建工作，由取得文物保护工程资质的单位承担；涉及文物保护单位保护范围和建设控制地带的建设工程，应当报相应级别的文物行政主管部门批准，依法做好保护工作，确保文物和周边环境安全。

(4) 加快完成全国重点文物保护单位中国共产党第三次全国代表大会会址保护规划的编制工作，明确文物保护单位的文物保护范围、建设控制地带以及修缮计划。

(5) 在符合相关法律、法规要求的前提下，文物建筑内部可根据功能需求予以改善更新，必须遵守不改变文物原状的原则，保护建筑物的安全，不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物。应当坚持合理、适度的原则，应当与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应。

(6) 文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（2019），文物建筑的利用与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应，除鼓励延续原有传统功能外，可适当引入社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等功能，并按相关规定程序进行报批、报备。

历史建筑保护范围

- (1) 历史建筑按照《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017修正）、《广东省城乡规划条例》（2013）、《广州市城乡规划条例》（2015）、《广州市历史文化名城保护条例》（2016）、《广州市历史文化街区保护利用规划编制报批指引》（2018）、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（2014）、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（2020）、《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》（2020）等相关法律、法规、规章等进行保护。

(2) 历史建筑以日常保养和“修缮、维修、改善”为主。历史建筑应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变；除此之外的其它部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素。

(3) 对历史建筑进行修缮应按照《广州市历史文化名城保护条例》（2016）的相关程序。修缮前，保护责任人可以向所在地的区房屋行政主管部门提出修缮技术咨询，区房屋行政主管部门应当免费为保护责任人提供咨询服务。修缮设计、施工方案，报区房屋行政主管部门审核。设计、施工方案经审核通过后，保护责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施修缮。具体修缮细则应符合《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（2014）中的相关技术规范、质量标准和修缮图则要求。

(4) 在符合相关法规、保护规划和核心价值部位保护的前提下，内部设施和空间布局可以根据具体情况加以必要的变动，以改善建筑使用条件，如增加卫生设备、灵活划分室内空间等。

(5) 在符合相关法律、法规的要求前提下，迁离对历史建筑保护不利的功能，鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等，鼓励用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号经营等，鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等，有关要求按照相关法律、法规和相关文件规定执行。

建筑与环境整治控制条文

- (1) 一类建筑
一类建筑按照文物保护相关法规进行保护管理和审批。保护措施以修缮为主，原则上应原址保留，并应制定修缮计划；必须遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施；对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（2019）并经相应级别文物主管部门批准。

(2) 二类建筑
二类建筑按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批。保护措施以修缮、维修和改善为主，原则上应原址保留；对历史建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素基本不得改变。除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素；对传统风貌建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性，对建筑外观可加以维护修缮。建筑内部鼓励改善使用条件，适合现代使用；鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用，对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的保护和活化利用应按照有关规定办理审批手续。

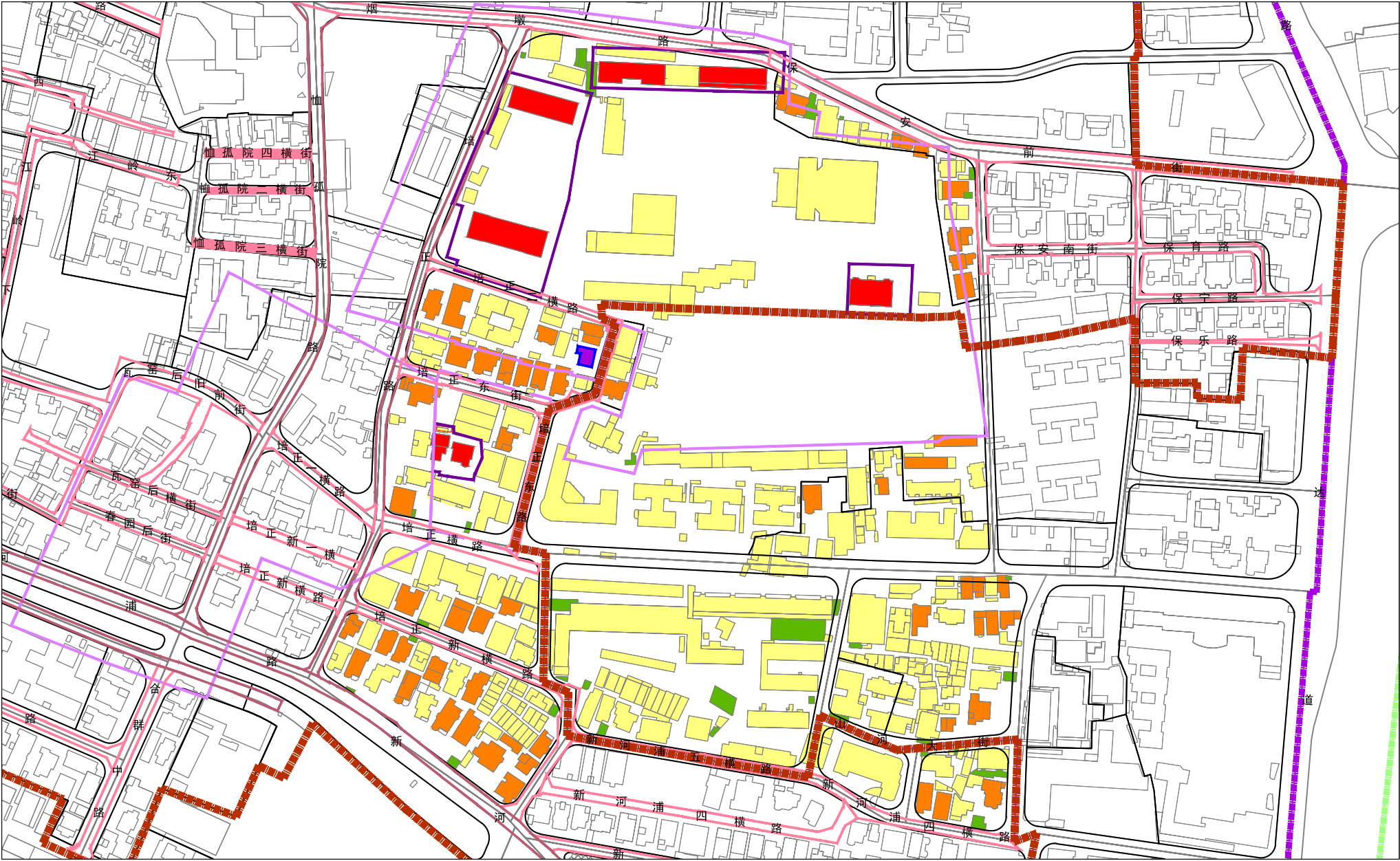
(3) 三类建筑
三类建筑原则上不得迁移，不宜危房原址重建。如确需迁移或危房原址重建的，由区城乡规划行政主管部门组织相关部门、专家对迁移方案、危房原址重建方案、补救措施等进行论证，属地区政府应当根据论证意见作出是否迁移或者危房原址重建的决定，并报市文管和名城备案；在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修缮，鼓励对建筑内部使用条件进行改善提升，适合现代使用；鼓励、支持该类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能，但应按照有关规定办理审批手续。

(4) 四类建筑
四类建筑在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修缮，鼓励对建筑内部使用条件进行提升，适合现代使用；在符合保护利用规划和实施方案的前提下，可以危房原址重建，并应按照有关规定办理审批手续。

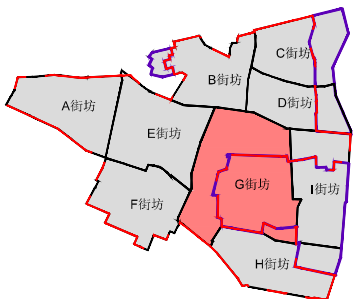
(5) 五类建筑
五类建筑应按照保护利用规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修缮；应按照保护利用规划和实施方案的要求进行整治，整治措施可以采取整治改造或危房原址重建的方式，并应按照有关规定办理审批手续；当采取拆除不建的方式时，宜多增加公共开放空间，提高历史文化街区的宜居性；违法建设应制定计划进行整治改造；保护利用规划中可结合道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施，将个别风貌不协调建筑划为五类建筑进行整治改造。

新河浦历史文化街区保护利用规划

建筑与环境要素图则



街坊区位图



编码

指北针

比例尺

G街坊



0 30 60 120M

图例

- 道路中心线

规划路网

地块边界线

历史文化街区核心保护范围

历史文化街区建控地带

历史文化街区环境协调区
- 文物保护范围(或本体)

文物保护单位建设控制地带

历史建筑保护范围(或本体)

一类建筑

二类建筑

三类建筑
- 四类建筑

五类建筑

推荐一类传统街巷

推荐二类传统街巷

推荐二类骑楼街

古树名木

建筑与环境要素分类表

文物保护单位	全国重点文物保护单位		—
	省级文保单位		—
	区级文保单位		—
	市级文保单位		明园、广州培正中学早期建筑群
	市登记保护文物单位		—
	区登记保护文物单位		—
历史建筑			培正二横路22号民居
传统风貌建筑			—
不可移动文化遗产 保护线索			传统风貌建筑线索：培正东街3号民居等34处
推荐传统街巷	推荐骑楼街	一类骑楼街	—
		二类骑楼街	—
	推荐传统街巷	一类传统街巷	培正路、新河浦路
		二类传统街巷	培正新横路、培正二横路、培正东街、培正东路、烟墩路、保安前街
历史水系			—
古树名木			—
其他环境要素			—

各类建筑规模概算表

统计项目	一类建筑	二类建筑	三类建筑	四类建筑	五类建筑
栋数	7栋	1栋	55栋	255栋	36栋

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

2020. 12

建筑与环境要素分类表

文物保护范围

- (1) 按照《中华人民共和国文物保护法》（2017修正）及文物保护规划进行严格保护。

(2) 对不可移动文物进行修缮、保养、迁移、使用，必须遵守不改变文物原状的原则。不得损毁、改建、拆除不可移动文物。

(3) 对文物保护单位进行修缮，应当报相应级别的文物行政主管部门批准；文物保护单位内其他不可移动文物的修缮、迁移、重建工作，由取得文物保护工程资质的单位承担；涉及文保单位保护范围和建设控制地带的建设工程，应当报相应级别的文物行政主管部门批准，依法做好保护工作，确保文物和周边环境安全。

(4) 加快完成全国重点文物保护单位中国共产党第三次全国代表大会址保护规划的编制工作，明确文物保护单位的文物保护范围、建设控制地带以及修缮计划。

(5) 在符合相关法律、法规要求的前提下，文物建筑内部可根据功能需求予以改善更新，必须遵守不改变文物原状的原则，保护建筑物的安全，不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物。应当坚持合理、适度的原则，应当与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应。

(6) 文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（2019），文物建筑的利用与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应，除鼓励延续原有传统功能外，可适当引入社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等功能，并按相关规定程序进行报批、报备。

历史建筑保护范围

- (1) 历史建筑按照《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017修正）、《广东省城乡规划条例》（2013）、《广州市城乡规划条例》（2015）、《广州市历史文化名城保护条例》（2016）、《广州市历史文化街区保护利用规划编制报批指引》（2018）、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（2014）、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（2020）、《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》（2020）等相关法律、法规、规章等进行保护。

(2) 历史建筑以日常保养和“修缮、维修、改善”为主。历史建筑应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变；除此之外的其它部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素。

(3) 对历史建筑进行修缮应按照《广州市历史文化名城保护条例》（2016）的相关程序。修缮前，保护责任人可以向所在地的区房屋行政主管部门提出修缮技术咨询，区房屋行政主管部门应当免费为保护责任人提供咨询服务。修缮设计、施工方案，报区房屋行政主管部门审核。设计、施工方案经审核通过后，保护责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施修缮。具体修缮细则应符合《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（2014）中的相关技术规范、质量标准和修缮图则要求。

(4) 在符合相关法规、保护规划和核心价值部位保护的前提下，内部设施和空间布局可以根据具体情况加以必要的变动，以改善建筑使用条件，如增加卫生设备、灵活划分室内空间等。

(5) 在符合相关法律、法规的要求前提下，迁离对历史建筑保护不利的功能，鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等，鼓励用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号经营等，鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等，有关要求按照相关法律、法规和相关文件规定执行。

建筑与环境整治控制条文

- (1) 一类建筑
一类建筑按照文物保护相关法规进行保护管理和审批。保护措施以修缮为主，原则上应原址保留，并应制定修缮计划；必须遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施；对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（2019）并经相应级别文物主管部门批准。

(2) 二类建筑
二类建筑按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批。保护措施以修缮、维修和改善为主，原则上应原址保留；对历史建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素基本不得改变。除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素；对传统风貌建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性，对建筑外观加以维护修缮。建筑内部鼓励改善使用条件，适合现代使用；鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用，对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的保护和活化利用应按照有关规定办理审批手续。

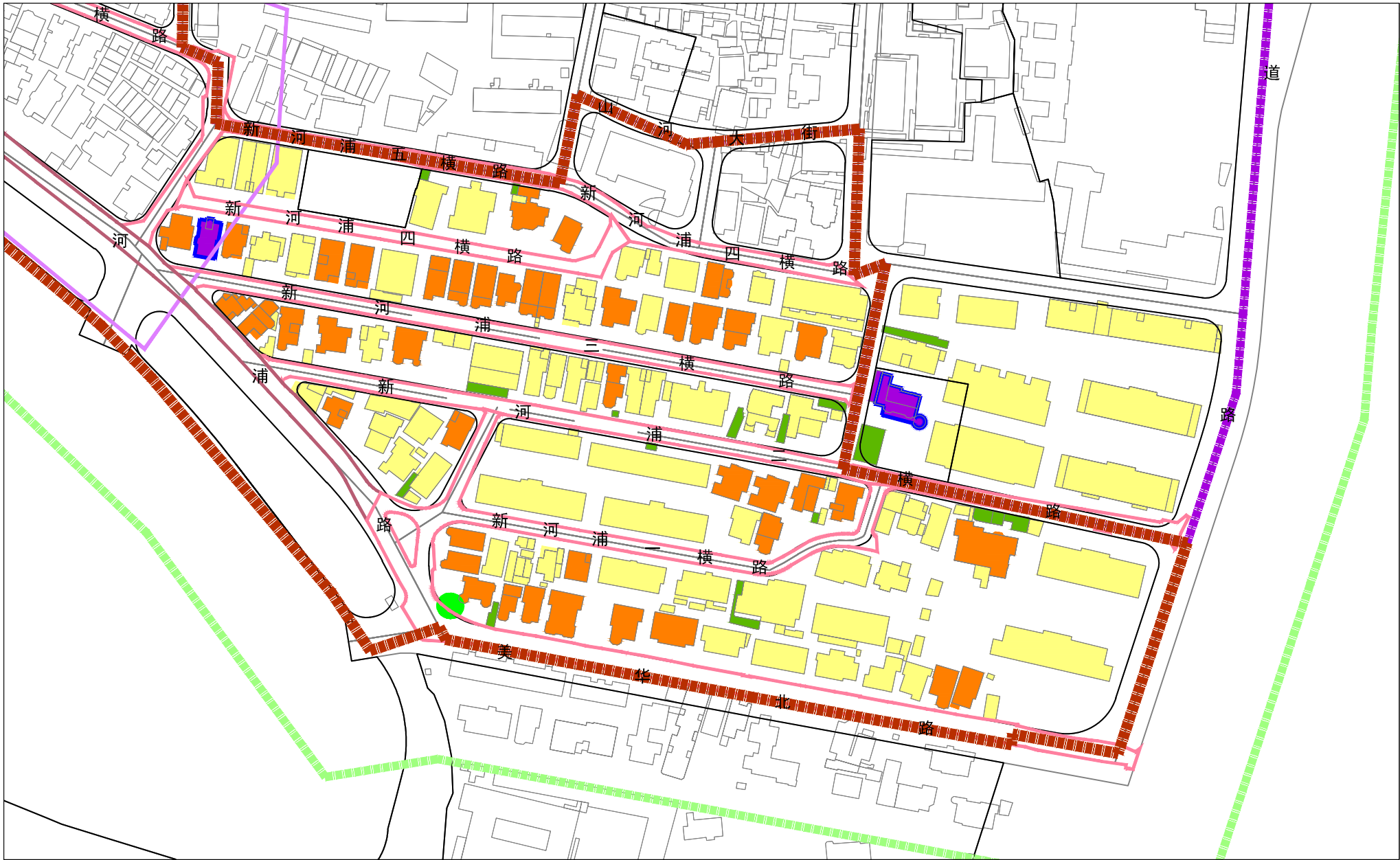
(3) 三类建筑
三类建筑原则上不得迁移，不宜危房原址重建。如确需迁移或危房原址重建的，由区城乡规划行政主管部门组织相关部门、专家对迁移方案、危房原址重建方案、补救措施等进行论证，属地区政府应当根据论证意见作出是否迁移或者危房原址重建的决定，并报市文管和名城备案；在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修缮，鼓励对建筑内部使用条件进行改善提升，适合现代使用；鼓励、支持该类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能，但应按照有关规定办理审批手续。

(4) 四类建筑
四类建筑在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修缮，鼓励对建筑内部使用条件进行提升，适合现代使用；在符合保护利用规划和实施方案的前提下，可以危房原址重建，并应按照有关规定办理审批手续。

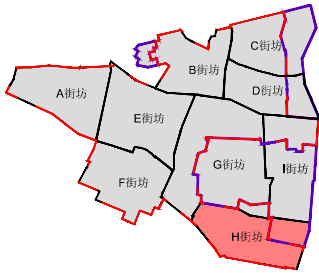
(5) 五类建筑
五类建筑应按照保护利用规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修缮；应按照保护利用规划和实施方案的要求进行整治，整治措施可以采取整治改造或危房原址重建的方式，并应按照有关规定办理审批手续；当采取拆除不建的方式时，宜多增加公共开放空间，提高历史文化街区的宜居性；违法建设应制定计划进行整治改造；保护利用规划中可结合道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施，将个别风貌不协调建筑划为五类建筑进行整治改造。

新河浦历史文化街区保护利用规划

建筑与环境要素图则



街坊区位图

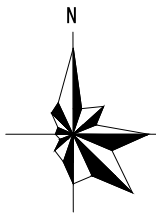


编码

指北针

比例尺

H街坊



0 5 10 20M

图例

- 道路中心线

规划路网

地块边界线

历史文化街区核心保护范围

历史文化街区建控地带

历史文化街区环境协调区
- 文物保护范围(或本体)

文物保护单位建设控制地带

历史建筑保护范围(或本体)

一类建筑

二类建筑

三类建筑
- 四类建筑

五类建筑

推荐一类传统街巷

推荐二类传统街巷

推荐二类骑楼街

古树名木

建筑与环境要素分类表

文物保护单位	全国重点文物保护单位		—
	省级文保单位		—
	区级文保单位		—
	市级文保单位		—
	市登记保护文物单位		—
	区登记保护文物单位		—
历史建筑			新河浦三横路1号民居、新河浦二横路29号
传统风貌建筑			—
不可移动文化遗产 保护线索			传统风貌建筑线索：新河浦三横路3号等28处
推荐传统街巷	推荐骑楼街	一类骑楼街	—
		二类骑楼街	—
	推荐传统街巷	一类传统街巷	新河浦路
		二类传统街巷	新河浦一横路、新河浦二横路、新河浦三横路、新河浦四横路、新河浦五横路、美华北路
历史水系			—
古树名木			1棵
其他环境要素			新河浦涌

各类建筑规模概算表

统计项目	一类建筑	二类建筑	三类建筑	四类建筑	五类建筑
栋数	0栋	3栋	42栋	120栋	15栋

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司

2020. 12

建筑与环境整治控制条文

- (1) 一类建筑
一类建筑按照文物保护单位相关法规进行保护管理和审批。保护措施以修缮为主，原则上应原址保留，并应制定修缮计划；必须遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施；对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（2019）并经相应级别文物主管部门批准。
- (2) 二类建筑
二类建筑按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批。保护措施以修缮、维修和改善为主，原则上应原址保留；对历史建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素基本不得改变。除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素；对传统风貌建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实现，对建筑外观加以维护修缮。建筑内部鼓励改善使用条件，适合现代使用；鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用，对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的保护和活化利用应按照有关规定办理审批手续。
- (3) 三类建筑
三类建筑原则上不得迁移，不宜危房原址重建。如确需迁移或危房原址重建的，由区城乡规划行政主管部门组织相关部门、专家对迁移方案、危房原址重建方案、补救措施等进行论证，属地区政府应当根据论证意见作出是否迁移或者危房原址重建的决定，并报市文管和名城备案；在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修缮，鼓励对建筑内部使用条件进行改善提升，适合现代使用；鼓励、支持该类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能，但应按照有关规定办理审批手续。
- (4) 四类建筑
四类建筑应在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修缮，鼓励对建筑内部使用条件进行提升，适合现代使用；在符合保护利用规划和实施方案的前提下，可以危房原址重建，并应按照有关规定办理审批手续。
- (5) 五类建筑
五类建筑应按照保护利用规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修缮；应按照保护利用规划和实施方案的要求进行整治，整治措施可以采取整治改造或危房原址重建的方式，并应按照有关规定办理审批手续；当采取拆除不建的方式时，宜多增加公共开放空间，提高历史文化街区的宜居性；违法建设应制定计划进行整治改造；保护利用规划中可结合道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施，将个别风貌不协调建筑划为五类建筑进行整治改造。

建筑与环境要素分类表

文物保护范围

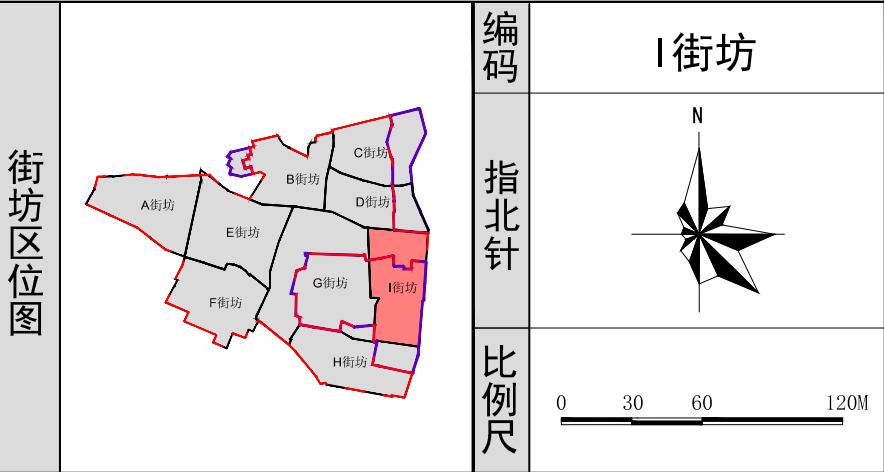
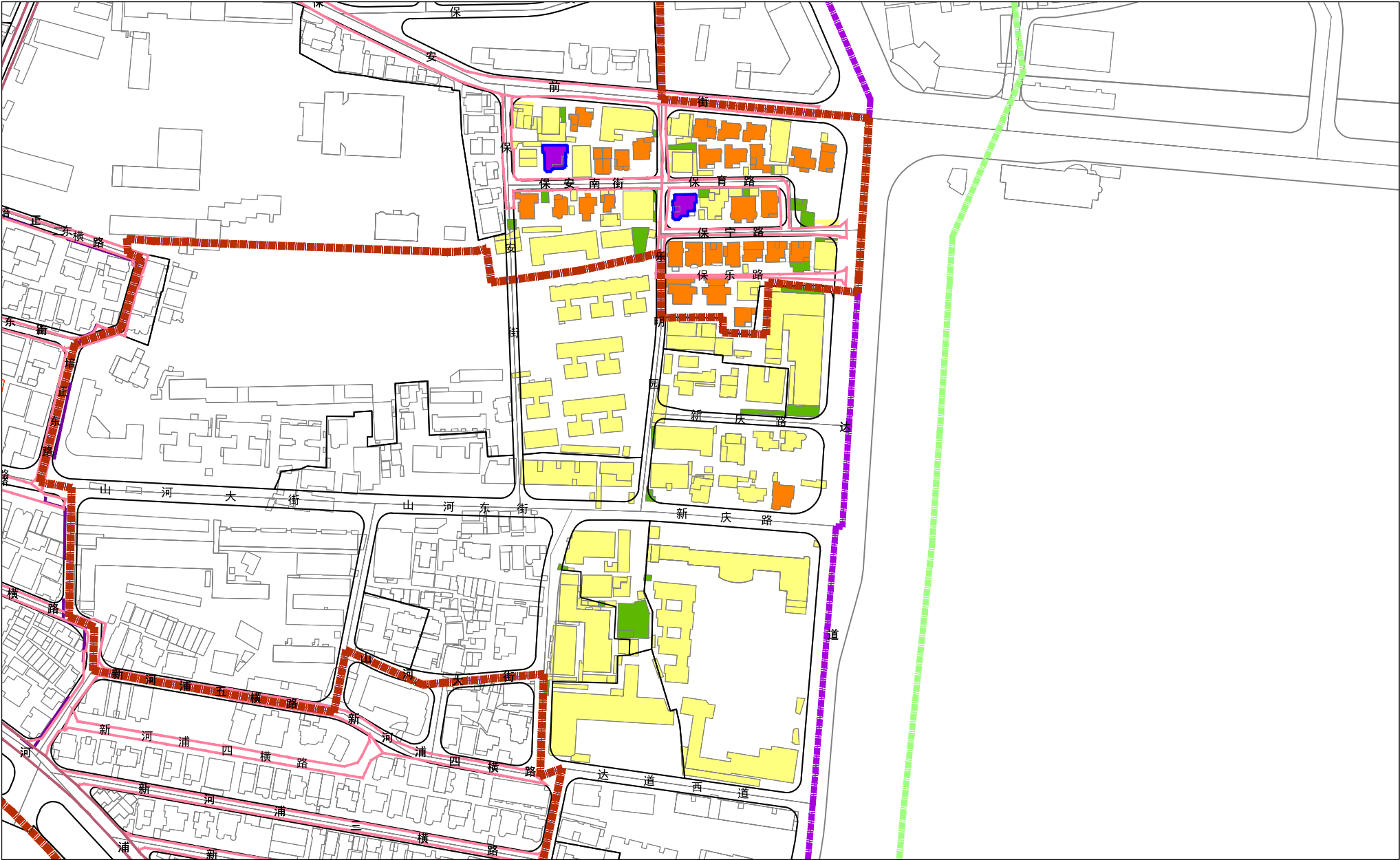
- (1) 按照《中华人民共和国文物保护法》（2017修正）及文物保护规划进行严格保护。
- (2) 对不可移动文物进行修缮、保养、迁移、使用，必须遵守不改变文物原状的原则。不得损毁、改建或拆除不可移动文物。
- (3) 对文物保护单位进行修缮，应当报相应级别的文物行政主管部门批准；文物保护单位的修缮、迁移、重建工作，由取得文物保护单位工程资质的单位承担；涉及文物保护单位保护范围和建设控制地带的建设工程，应当报相应级别的文物行政主管部门批准，依法做好保护工作，确保文物和周边环境安全。
- (4) 加快完成全国重点文物保护单位中国共产党第三次全国代表大会会址保护规划的编制工作，明确文物保护单位的文物保护范围、建设控制地带以及修缮计划。
- (5) 在符合相关法律、法规要求的前提下，文物建筑内部可根据功能需求予以改善更新，必须遵守不改变文物原状的原则，保护建筑物的安全，不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物。应当坚持合理、适度的原则，应当与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应。
- (6) 文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（2019），文物建筑的利用与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应，除鼓励延续原有传统功能外，可适当引入社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等功能，并按相关规定程序进行报批、报备。

历史建筑保护范围

- (1) 历史建筑按照《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017修正）、《广东省城乡规划条例》（2013）、《广州市城乡规划条例》（2015）、《广州市历史文化名城保护条例》（2016）、《广州市历史文化街区保护利用规划编制报批指引》（2018）、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（2014）、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（2020）、《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》（2020）等相关的法律、法规、规章等进行保护。
- (2) 历史建筑以日常保养和“修缮、维修、改善”为主。历史建筑应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变；除此之外的其它部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素。
- (3) 对历史建筑进行修缮应按照《广州市历史文化名城保护条例》（2016）的相关程序。修缮前，保护责任人可以向所在地的区房屋行政主管部门提出修缮技术咨询，区房屋行政主管部门应当免费为保护责任人提供咨询服务。修缮设计、施工方案，报区房屋行政主管部门审核。设计、施工方案经审核通过后，保护责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施修缮。具体修缮细则应符合《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（2014）中的相关技术规范、质量标准和修缮图则要求。
- (4) 在符合相关法规、保护规划和核心价值部位保护的前提下，内部设施和空间布局可以根据具体情况加以必要的变动，以改善建筑使用条件，如增加卫生设备、灵活划分室内空间等。
- (5) 在符合相关法律、法规的要求前提下，迁离对历史建筑保护不利的功能，鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等，鼓励用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号经营等，鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等，有关要求按照相关法律、法规和相关文件规定执行。

新河浦历史文化街区保护利用规划

建筑与环境要素图则



图例

道路中心线	文物保护范围(或本体)	四类建筑
规划路网	文物保护单位建设控制地带	五类建筑
地块边界线	历史建筑保护范围(或本体)	推荐一类传统街巷
历史文化街区核心保护范围	一类建筑	推荐二类传统街巷
历史文化街区建控地带	二类建筑	推荐二类骑楼街
历史文化街区环境协调区	三类建筑	古树名木

建筑与环境要素分类表					
文物保护单位	全国重点文物保护单位		—		
	省级文保单位		—		
	区级文保单位		—		
	市级文保单位		—		
	市登记保护文物单位		—		
区登记保护文物单位		—			
历史建筑			保安南街 3 号民居、保宁路1号民居		
传统风貌建筑			—		
不可移动文化遗产保护线索			传统风貌建筑线索：保安南街8号民居等27处		
推荐传统街巷	推荐骑楼街	一类骑楼街	—		
		二类骑楼街	—		
	推荐传统街巷	一类传统街巷	—		
		二类传统街巷	保安前街、保安南街、保宁路、保育路、保乐路		
历史水系			—		
古树名木			—		
其他环境要素			—		
各类建筑规模概算表					
统计项目	一类建筑	二类建筑	三类建筑	四类建筑	五类建筑
栋数	0栋	2栋	30栋	129栋	24栋
广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司					
2020. 12					

建筑与环境要素分类表

文物保护范围

- (1) 按照《中华人民共和国文物保护法》(2017修正)及文物保护规划进行严格保护。
- (2) 对不可移动文物进行修缮、保养、迁移、使用,必须遵守不改变文物原状的原则。不得损毁、改建或拆除不可移动文物。
- (3) 对文物保护单位进行修缮,应当报相应级别的文物行政主管部门批准;文物保护单位修缮、迁移、重建工作,由取得文物保护工程资质的单位承担;涉及文保单位保护范围和建设控制地带的建设工程,应当报相应级别的文物行政主管部门批准,依法做好保护工作,确保文物和周边环境安全。
- (4) 加快完成全国重点文物保护单位中国共产党第三次全国代表大会址保护规划的编制工作,明确文物保护单位文物保护范围、建设控制地带以及修缮计划。
- (5) 在符合相关法律、法规要求的前提下,文物建筑内部可根据功能需求予以改善更新,必须遵守不改变文物原状的原则。保护建筑物的安全,不得损毁、改建、添建或者拆除不可移动文物。应当坚持合理、适度的原则,应当与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应。
- (6) 文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》(2019),文物建筑的利用与其文物价值、原有的使用功能、内部布局结构相适应,除鼓励延续原有传统功能外,可适当引入社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等功能,并按相关规定程序进行报批、报备。

历史建筑保护范围

- (1) 历史建筑按照《历史文化名城名镇名村保护条例》(2017修正)、《广东省城乡规划条例》(2013)、《广州市城乡规划条例》(2015)、《广州市历史文化名城保护条例》(2016)、《广州市历史文化街区保护利用规划编制报批指引》(2018)、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引(试行)》(2014)、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》(2020)、《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》(2020)等相关法律、法规、规章等进行保护。
- (2) 历史建筑以日常保养和“修缮、维修、改善”为主。历史建筑应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变;除此之外的其它部位,可根据保护和利用的要求适当改变,但不得损害核心价值要素。
- (3) 对历史建筑进行修缮应按照《广州市历史文化名城保护条例》(2016)的相关程序。修缮前,保护责任人可以向所在地的区房屋行政主管部门提出修缮技术咨询,区房屋行政主管部门应当免费为保护责任人提供咨询服务。修缮设计、施工方案,报区房屋行政主管部门审核。设计、施工方案经审核通过后,保护责任人应当委托具有相应资质的施工单位实施修缮。具体修缮细则应符合《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引(试行)》(2014)中的相关技术规范、质量标准 and 修缮图则要求。
- (4) 在符合相关法规、保护规划和核心价值部位保护的前提下,内部设施和空间布局可以根据具体情况加以必要的变动,以改善建筑使用条件,如增加卫生设备、灵活划分室内空间等。
- (5) 在符合相关法律、法规的要求前提下,迁离对历史建筑保护不利的功能,鼓励设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等,鼓励用作非物质文化遗产保护、岭南民间工艺传承、中华老字号经营等,鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等,有关要求按照相关法律、法规和相关文件规定执行。

建筑与环境整治控制条文

- (1) 一类建筑
- 一类建筑按照文物建筑保护相关法规进行保护管理和审批。保护措施以修缮为主,原则上应原址保留,并应制定修缮计划;必须遵守不改变文物原状的原则,保护其真实性、完整性,采用最低限度的干预和恰当的保护技术,保护文化传统,完善文物建筑的防灾减灾措施;对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》(2019)并经相应级别文物主管部门批准。
- (2) 二类建筑
- 二类建筑按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批。保护措施以修缮、维修和改善为主,原则上应原址保留;对历史建筑的改善,应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素基本不得改变。除此之外的其他部位,可根据保护和利用的要求适当改变,但不得损害核心价值要素;对传统风貌建筑的改善,应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性,对建筑外观可加以维护修缮。建筑内部鼓励改善使用条件,适合现代使用;鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能活化利用,对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的保护和活化利用应按照有关规定办理审批手续。
- (3) 三类建筑
- 三类建筑原则上不得迁移,不宜危房原址重建。如确需迁移或危房原址重建的,由区城乡规划行政主管部门组织相关部门、专家对迁移方案、危房原址重建方案、补救措施等进行论证,属地区政府应当根据论证意见作出是否迁移或者危房原址重建的决定,并报市文管和名城备案;在不损害历史风貌真实性的原则下,按照风貌指引,对建筑外观加以维护修缮,鼓励对建筑内部使用条件进行改善提升,适合现代使用;鼓励、支持该类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能,但应按照规定办理审批手续。
- (4) 四类建筑
- 四类建筑在不损害历史风貌真实性的原则下,按照风貌指引,对建筑外观加以维护修缮,鼓励对建筑内部使用条件进行提升,适合现代使用;在符合保护利用规划和实施方案的前提下,可以危房原址重建,并应按照规定办理审批手续。
- (5) 五类建筑
- 五类建筑应按照保护利用规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修缮;应按照保护利用规划和实施方案的要求进行整治,整治措施可以采取整治改造或危房原址重建的方式,并应按照规定办理审批手续;当采取拆除不建的方式时,宜多增加公共开放空间,提高历史文化街区的宜居性;违法建设应制定计划进行整治改造;保护利用规划中可结合道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施,将个别风貌不协调建筑划为五类建筑进行整治改造。