从化东风殷家庄
历史风貌区保护利用规划

文本 图集

广州市规划和自然资源局

编制日期：2021.1

项目名称：从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

合同编号：穗岭建合字[2020]A022 号

委托单位：广州市从化区城郊街道办事处

编制单位：广州市岭南建筑研究中心

城乡规划编制资质证书等级：乙　　级

城乡规划编制资质证书编号：[粤] 城规编（182034）

技术审定 ：汪　进　　高级工程师

技术审核 ：刘　洁　　高级工程师

项目初审 ：余倩雯　　高级工程师

项目负责 ：余灏深　　工程师

项目组成员：涂　文　　助理工程师

吴简池　　助理工程师

赵逸靖　　助理工程师

毛理雯　　助理工程师

黄雅文　　助理工程师

成果阶段 ：审批成果

完成日期 ：2021 年 1 月

目　录

第一章 总则 1

第一条 编制目标 1

第二条 规划依据与参考 1

第三条 保护范围 2

第四条 规划目标 2

第五条 生效日期 3

第二章 历史文化价值与特色 3

第六条 空间格局特色 3

第七条 历史文化价值 3

第三章 保护原则与保护内容 4

第八条 保护原则 4

第九条 保护对象 5

第四章 保护范围及保护控制措施 5

第十条　保护范围 5

第十一条 核心保护范围保护控制要求 6

第十二条 建设控制地带保护控制要求 7

第十三条 环境协调区保护控制要求 7

第十四条 禁止性活动 8

第十五条 建筑高度控制要求 8

第十六条 不可移动文物的保护 10

第十七条 不可移动文化遗产保护线索保护要求 10

第五章 建（构）筑物与历史环境要素分类保护整治措施 11

第十八条 建筑保护分类 11

第十九条 建筑保护整治措施 11

第二十条 历史环境要素保护 12

第六章 优秀传统文化与非物质文化遗产保护措施 13

第二十一条 保护内容 13

第二十二条 保护措施 14

第八章 发展利用规划 14

第二十三条 发展目标定位 14

第二十四条 产业与功能发展方向 15

第二十五条 产业功能策划 16

第二十六条 总体规划结构 17

第二十七条 产业功能空间分布 17

第二十八条 开敞空间系统规划 17

第二十九条 交通流线组织规划 18

第三十条 历史文化游线系统规划 18

第三十一条 公共服务设施提升规划 18

第三十二条 市政基础设施规划 19

第三十三条 综合防灾规划 21

第三十四条 控规调整建议 23

第三十五条 建筑利用指引 23

第九章 规划实施保障措施 25

第三十六条 加强制度和机构建设 25

第三十七条 加强宣传提高保护意识 25

第三十八条 拓展资金来源渠道 25

第三十九条 保护与利用并举 25

第四十条 提供有力的技术支撑 25

第十章 项目建设时序安排与近期行动计划 26

第四十一条 分期建设规划 26

第四十二条 古村落范围保护发展项目 26

第十一章 附则 27

第四十三条 规划文件的规定 27

第四十四条 规划实施 27

附表 1：规划范围内保护建筑汇总表 28

附表 2：发展规划项目库汇总表 29

图纸目录 30

第一章 总则

第一条 编制目标

从化东风村殷家庄被列入《广州历史文化名城保护规划》的广州市历史风貌区名录。为保护殷家庄的历史文化遗产及其历史环境，保护和延续历史风貌区的格局和风貌，继承和弘扬民族与地方优秀的文化传统，实现古村落的科学保护与永续利用，特编制本规划。本规划是从化东风村殷家庄历史风貌区保护与利用规划的法定指导性文件。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 规划依据与参考

《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）

《城市规划编制办法》（2006）

《城市紫线管理办法》（2011）

《城市古树名木保护管理办法》（2000 年）

《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）（2019）

《建筑设计防火规范》GB 50016—2014 （2018）

《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（试行）》（2017）

《广东省实施<中华人民共和国文物保护法>办法》（2019 修正）

《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（2005）

《广州市城市规划审批技术标准与准则（试行）》（2004）

《广州市历史文化名城保护条例》（2016）

《广州市文物保护管理规定》（2013）

《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（2014）

《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》（2020）

《 广州市流溪河流域保护条例 》

《广州市历史文化名镇名村街区风貌区保护规划编制报批指引》（试行）

《广州市生态廊道总体规划与生态廊道规划建设指引》（穗规委会[2015]6 号）

《广州历史文化名城保护规划》

《 广州市国土空间总体规划（2018—2035 年）》（送审稿）

《 广州市城市总体规划（2011—2020 年》

《广州总体城市设计》

《 从化综合服务功能片区土地利用总体规划（2013- 2020 年）调整完善方案》

《 广州市从化区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016—2020 年）

《广州从化生态概念规划（2007-2020）》

《城郊街城乡经济社会发展一体化规划（2009-2020）》

其他涉及本历史风貌区的已编、在编的相关规划。

第三条 保护范围

东风殷家庄历史风貌区保护范围包括核心保护范围、建设控制地带、环境协调区三个部分，共 22.34 公顷，重点对该范围内的历史文化资源提出保护要求，并提出发展规划方案。

第四条 规划目标

（1）全面深入挖掘、科学评估殷家庄古村落的价值和特色，保护历史文化遗产及历史环境的原真性，科

学利用各类历史文化遗产，加强风貌整体性、文脉延续性的规划和管控，协调古村落保护与城市更新的矛盾。

（2）通过发展规划，使殷家庄与外部地铁腹地、从化中心城区的发展水平相匹配，实现村落内外协调，同时满足周边大型商住社区、学校，产业园区等人群的生活和办公需求。

第五条 生效日期

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。

生效日期：本规划经广州市人民政府批准后，自公布之日起开始实施。

第二章 历史文化价值与特色

第六条 空间格局特色

殷家庄地势平缓，历史上曾历多次水患、兵患等，使村落格局呈现前塘后林，致密紧凑，围屋形态的防御型特征。

（1）殷家庄整体为广府与客家融合的风貌。采用梳式布局，青云巷垂直于风水塘，民居多为三间两廊式。侧面或背面有回水屋和横屋，与围墙、竹林、风水塘结合布置，以增强防御属性。祠堂通常位于侧面村首。早期的头围、土贝未建独立祠堂，后期以宅为祠。

（2）殷家庄采取了独特的防御方式，以密布的水塘环绕，背后密植竹林，形成完整的环绕型防御系统，同时每个庄各自有回水屋、横屋提供一定的防御工事。

第七条 历史文化价值

殷家庄是从化地区依托河流和商业兴起、融合了广府和客家防御型建筑特点的多宗族簇团聚居的古村落。

（1）流溪河沿岸因墟而兴、由商转农的聚落典型代表：位于流溪河谷平原凸岸，南宋和明末多个氏族南迁聚居催生，依托流溪河连通省城与从化县城商路建立的，因墟而兴的流溪河沿岸聚落。

（2）融合广府客家特征分片簇团聚居的宗族村落：融合了客家屋围特征、嘉惠流派三间两廊单元和广府梳式布局的空间特征，前塘后林格局下多个独立组团并置串联，在空间上完整映射了黄氏-张氏-殷氏自东向

西拓展的宗族演变历程。

（3）殷氏宗族生活和文化习俗活态传承的历史见证：元末明初殷氏自惠州入东莞、自东莞入从化完整延续至今的文化习俗和宗族生活载体，传自东莞的麒麟舞、从化上老灯和掷彩门等文化习俗的活态传承。

第三章 保护原则与保护内容

第八条 保护原则

遵循“依法、整体性保护”与“合理性、可持续性发展”的原则。

（1）依法保护原则：

严格遵循《广州历史文化名城保护规划》中对历史风貌区的保护要求，以及其它相关规划、法律规范等对各类保护要素提出的建议与要求。

结合殷家庄所在区域的生态廊道、饮用水源保护等规划、规范要求，依法保护村落内部的自然环境要素。

（2）整体性原则：

强调整体性保护。整体保护以殷家庄祠堂、传统民居群为主要特征的古村落历史风貌街巷肌理与组团布局形态，包括村落内的水塘、农田、林地、禾坪、水井等历史环境要素；并保护古村落内的风俗习惯、非物质文化遗产等内容。

（3）合理性原则：

强调保护范围、对象及其相应的保护发展措施具有合理性。强调功能定位以及产业落位与区域发展方向、相关规划，人群需求等相协调。

（4）可持续性原则：

强调古村落风貌特征与功能业态的动态延续。挖掘村落历史文化资源的潜在价值并激活地区活力，优化提升业态与功能；通过环境的重新营造与适度的功能重组，以及加强基础设施与公共设施配置，焕发古村活力，形成可持续的保护。

第九条 保护对象

本次保护规划参考历史文化街区及传统村落保护发展规划的编制要求，结合殷家庄的历史文化价值，确定其保护要素，包括物质层面和非物质层面两部分。

（1）物质性要素包括村落空间格局、不可移动文物、预保护对象和历史环境要素等。

（2）非物质性要素包括传统舞蹈、传统民俗活动和故事传说。

保护对象一览表

类别	序号	保护对象分类		数量	具体保护对象
物质层面	1	村落空间格局		2	西庄-南庄-土贝-头围-文献里等按房分片簇团聚居的模式、 流溪河岸讷位地势平缓环境下形成的水塘-竹林环绕的防御格局
	2	不可移动文物	区登记不可移动文物	3	殷氏宗祠、殷福熙民宅、光岩殷公祠
	3	不可移动文化遗产保护线索	推荐传统风貌建筑线索	5	东风村南庄传统民居群、西庄传统民居群、土贝传统民居群、头围传统民居群、文献里传统民居群
	4	历史环境要素	人文景观	4	古井 2 处、旗杆夹石 2 处、社坛 1 处、古村围墙
			自然景观	3	古树 2 棵、风水塘 12 处、村落北侧竹林
非物质层面	5	非物质文化遗产	传统舞蹈	1	舞麒麟
			传统民俗活动	8	拜祖庙、拜老祖、拜大祖、上灯、敬老会、契榕树、织谷箩、掷彩门
			故事传说	1	殷攀龙“金殿传胪”传说

第四章 保护范围及保护控制措施

第十条 保护范围

殷家庄历史风貌区保护范围共 22.34 公顷。其中核心保护范围 6.36 公顷，建设控制地带 8.07 公顷，环境协调区 7.91 公顷。

第十一条 核心保护范围保护控制要求

（1）在核心保护范围内，不得进行新建、扩建活动。但是，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外。

（2）必要的新建、扩建、改建活动，应当提交历史文化保护方案。城乡规划主管部门在作出规划许可前，应当征求文物主管部门的书面意见，必要时应组织专家论证和征求公众意见。

（3）新建的必要的基础设施和公共服务设施建设，控制建筑高度 9 米以下，建筑体量、色彩、材质等方面应与历史风貌相协调，不得改变风貌区传统格局和历史风貌。

（4）按照《中华人民共和国文物保护法》及文物保护规划的相关要求，重点保护风貌区内的 3 处区登记文物保护单位：殷氏宗祠、殷福熙民宅、光岩殷公祠。

（5）保护殷家庄内的五组传统民居建筑群以及古村历史环境要素。保护要求如下：

1）确保此范围以内的建筑物及生态景观环境不受破坏，如需改动必须严格按照保护规划执行并经过上级城乡规划主管部门审定批准；

2）按照《广州市历史文化名城保护条例》，历史风貌区的保护责任人应当保持保护范围内建筑物、构筑物的传统格局、历史风貌、特色装饰、空间尺度和历史环境要素的完整性，对由于年久失修而坍塌的具有保护价值的建筑，应当及时进行修缮。

3）各种修缮建设需在建设主管部门及文物主管部门严格监督下进行，其建设活动应以维修、整理、修复及内部更新为主，其建设内容应保护建筑风格和整体风貌；

4）其建设内容应服从对文物古迹的保护要求，其外观造型、体量、色彩、高度都应与保护对象相适应，较大的建筑活动和环境变化应由城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准方可执行。

5）新建的基础设施和公共服务设施及扩建、改建，必须控制立面单元面宽、层高等与原有传统建筑协调，新建、扩建、改建建筑高度不得高于毗邻保护类建筑高度，屋顶坡度及形式参考风貌区内的传统建筑；

6）保护古树、社坛、水井、门楼围墙、旗杆夹等历史环境要素，保护街巷的传统格局和整体风貌，恢复街巷地面的麻石板铺装与街巷两侧建筑立面风貌。

7）保护区内的建筑功能以文化旅游配套服务为主，不得进行与保护无关的建设活动；

8）保持西庄、南庄、土贝、头围、文献里正面建筑立面景观、禾坪风水塘开敞空间和北侧竹林景观；保护殷家庄各风水塘和竹林的生态环境。保护文物保护单位周边的生态环境，以实现“一体化保护”的保护思想；

9）对历史风貌区内与整体风貌无冲突的建（构）筑物予以保留；对有冲突的建筑物应根据其风貌、质量以及可改善的程度进行改造或拆除。

（6）核心保护范围位于广州市饮用水水源保护区的准保护区，需落实水源保护相关要求。

第十二条 建设控制地带保护控制要求

（1）对于现状建筑，在不影响不可移动文物景观视觉的前提下允许其维持现有高度；结合地形、景观视廊等分析，新建、扩建、改建建筑高度控制在 12 米以下；新建、扩建、改建建筑形式、坡屋顶样式、体量、色彩、材质等，建议参照风貌区内岭南传统建筑形式，应与风貌区整体风貌相协调。

（2）建设控制地带内古树、社坛、水井、门楼围墙、旗杆夹石等历史环境要素保护控制措施应符合保护范围内专项保护控制要求。

（3）建设活动应按照建筑保护整治分类措施进行，应当严格遵守保护范围内专项保护控制要求。建设控制地带内的建设活动均应经城乡规划主管部门会同文物主管部门等批准，审核后才能进行。城乡规划主管部门在作出规划许可前，应当征求文物主管部门的书面意见，必要时应组织专家论证和征求村民意见。

（4）保护西庄、南庄、土贝、头围、文献里、五组建筑群的整体风貌，保护禾坪、风水塘等开敞空间和北侧竹林景观。对风貌不协调的现状村居建筑进行改造或拆除，恢复原有林、田、塘历史格局。

（5）对与整体风貌和功能不相协调的建筑必须更新和整治，近期拆除有困难的应改造其外观和色彩，以达到环境的统一，远期应搬迁和拆除。

（6）建设控制地带位于广州市饮用水水源保护区的准保护区，需落实水源保护相关要求。

第十三条 环境协调区保护控制要求

（1）其他现状建筑，在不影响文物保护单位景观的前提下允许其维持现有高度；新建、扩建、改建建筑

高度控制在 18 米以下 ,环境协调区南侧最近地块的新建建筑限高 40m ,保证古村邻近区域与古村整体风貌、高度的协调。

（2）新建、扩建、改建的建筑应当与自然、历史环境及相邻保护范围内的传统风貌相协调；建筑形式在不破坏历史风貌区整体风貌和景观的前提下，可适当放宽，该保护范围内的一切建设活动均应经城乡规划主管部门批准后方能进行。

（3）建筑内容和景观、绿化等应根据保护要求，取得与保护区和建设控制地带之间合理的空间景观过渡；面向建设控制地带的街道应形成连续的、与建设控制地带相协调的景观界面。保持西庄、南庄、土贝、头围、文献里正面建筑立面景观、禾坪风水塘开敞空间和北侧竹林景观。

（5）对环境协调区内与整体风貌无冲突的建（构）筑物予与保留；对有冲突的建筑物应根据其风貌、质量以及可改善的程度进行改造或拆除。

（6）环境协调区位于广州市饮用水水源保护区的准保护区，需落实水源保护相关要求。

（7）加强对流溪河周边生态环境的统一保护和管理，需落实《广州市水务管理条例》对流溪河的相关保护要求。

第十四条 禁止性活动

（1）开山、采石、开矿、大规模土方工程等破坏传统格局和历史风貌的活动；

（2）占用保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路等；

（3）新建工业企业及产生环境污染的设施；

（4）生产和储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品；

（5）对保护对象可能造成破坏性影响的其他活动。

第十五条 建筑高度控制要求

（1）建筑高度控制原则

保护区内建筑高度控制沿用历史风貌区控高要求，从严管控。建筑高度控制应遵循“整体协调、分区管控”的方针。对于同一地块有多重建筑高度控制要求时，采取“从严管控”原则进行管控。从严至宽分别为：

文物保护单位保护范围、历史风貌区核心保护范围、文物保护单位建设控制地带、历史风貌区建设控制地带、环境协调区。

（2）文物保护单位周边建筑高度控制

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：

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

（3）视线廊道控制要求

环境协调区南侧最近地块的新建建筑限高 40m，保证古村邻近区域与古村整体风貌、高度的协调；

南面规划道路朝向风貌区一侧，通透率（开敞空间宽度与道路长度的比值）控制在 30%以上，且每处开敞空间宽度最小不得小于 25m，以保证沿南面规划道路有足够的开敞面观看 5 组传统民居群。

（4）核心保护范围建筑高度控制

历史风貌区核心保护范围内，维持现状高度不变，新建或扩建的建筑高度不应高于风貌区内历史风貌建筑的高度，限高 9 米，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

历史风貌区建设控制地带内，维持现状高度不变，新建或扩建的建筑高度应控制在 12 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，以及古村景观视廊对建筑高度的要求。

（5）环境协调区建筑高度控制

结合古村视线通廊控高要求，实现高度上的协调，新建或扩建的建筑高度宜控制在 18 米以下。

（坡屋顶建筑高度均指建筑檐口高度）

第十六条 不可移动文物的保护

规划范围内共有区登记不可移动文物 3 处，分别为殷氏宗祠、殷福熙民宅、光岩殷公祠。

（1）按照《中华人民共和国文物保护法》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）对不可移动文物进行修缮前，须编制勘察设计方案并报区文物部门批准后，由具备文物保护工程施工资质的单位实施。

（4）建议区相关职能部门加紧文物保护规划编制，明确文物保护单位的核心保护范围、建设控制地带以及修缮计划。

（5）根据《广州市文物保护规定》的要求，如在历史风貌区内进行大型工程建设，须事先报文物部门组织开展考古调查、勘探、发掘工作。

第十七条 不可移动文化遗产保护线索保护要求

风貌区范围内不可移动文化遗产保护线索包括推荐五处传统风貌建筑线索，分别为东风村南庄传统民居群、西庄传统民居群、土贝传统民居群、头围传统民居群和文献里传统民居群。推荐不可移动文化遗产保护线索主要位于核心保护范围内，建筑主要为传统岭南祠堂和民居建筑。

（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》等法律法规的相关要求。

《条例》第十七条，区人民政府应当对辖区内的预先保护对象实施预先保护，在确定为预先保护对象之日起两日内向其所有权人、使用权人或者代管人发出预先保护通知，并在当地居民委员会、村民委员会的公示栏上公告，当地镇人民政府或者街道办事处应当派员到现场开展日常巡查和保护。任何单位和个人不得损坏、拆除预先保护对象。

建筑物、构筑物、建筑群、村、镇被确定为预先保护对象的，由城乡规划行政主管部门或者文物行政管理部门在预先保护通知发出之日起十二个月内按照有关法律、法规的规定处理。预先保护对象超过十二个月

未被纳入保护名录的，预先保护决定自行失效。因预先保护对有关单位或者个人的合法权益造成损失的，区人民政府应当给予补偿。

（2）区人民政府应尽快完成该 5 组传统民居群进行认定程序，建议认定为传统风貌建筑。

（3）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，允许注入能促进所在古村活力的新功能。

（4）在技术经济条件允许的情况下，在保护的基础上，鼓励对预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，全面降低传统风貌建筑的能耗水平。

第五章 建（构）筑物与历史环境要素分类保护整治措施

第十八条 建筑保护分类

参考历史文化街区保护规划编制要求中建构筑物分类整治要求的规定，将殷家庄建构筑物按对应三个级别归类：

一类：修缮（3 处区登记不可移动文物）

适用建筑类别：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

适用建筑类别：历史建筑、传统风貌建筑

二类：保留、维修、改善（5 处不可移动文化遗产保护线索）

适用建筑类别：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

三类：改造（其余建筑）

适用建筑类别：与传统风貌不协调的建筑 （含违章建筑、其他因保护需要、公共设施建设或环境改善需要拆除的建筑）

第十九条 建筑保护整治措施

（1）一类（修缮）

一类建筑为 3 处区登记不可移动文物。

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 ，以修缮为主，按文物管理审批，原则上应原址保留不改变文物原状。

殷家庄 3 处区登记不可移动文物应原址保留，无法实施原址保护，必须迁移异地保护或者拆除的，须严格按照《文物保护法》等相关法律、法规要求的程序执行。

（2）二类（保留、维修、改善）

二类建筑为拟推荐的五处传统风貌建筑线索。

未纳入保护名录的其他具有传统风貌的建筑原则上不得迁移，不宜拆除重建，若保护建筑为危房状态，保护责任人应尽快进行维修加固，同步报上级规划主管部门备案审批。

在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，鼓励对建筑外观加以维护修饰，但不得改变建筑原有的具有历史特色的建筑材料（如土坯墙、青砖墙、麻石墙基等），鼓励对建筑内部使用条件进行改善提升，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。

（3）三类（改造）

三类建筑为与传统风貌不协调的建筑。

为还原村落原有历史格局，恢复前塘后林的自然格局，并完善道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划系统，针对违法建筑以及与传统风貌不协调的建筑，建议对其进行改造或拆除处理。

第二十条 历史环境要素保护

（1）古井（2 个）

建议在古井旁边设置标识牌展示相关历史信息，同时整治周边环境，形成公共景观节点。

严格保护古井不被破坏，不宜覆盖，保持其原有的色彩、材质、砌筑形式不变，保护其水质不受污染。建议设置标识牌展示相关历史信息，同时将古井周边环境进行整治，结合公共开放空间，形成历史景观节点。

（2）风水塘（12 处）

条件合适情况下，恢复原有风水塘，无恢复条件的，可结合标识设计，展示历史水塘记忆。对现存风水

塘应保护其水体，改善水质。结合风水塘的水资源生态环境，打造滨水生态景观。

建议设置标识，禁止占用风水塘进行建设。

（3）古树名木（2棵）

建议在古树上悬挂保护标识，或在其周边设置简介牌展示古树历史及其植物功效。

专人专职对树木进行定期检查、修剪、除虫、支撑加固等维护措施。建议古树名木周边一定范围内禁止建设高层建筑或开展污染性较大的活动，注意树木周边场地的维护。

（4）旗杆夹石（2处）

恢复其原有作用。在夹石周边设置标识牌展示其历史故事与主要功能。充分利用其特色景观打造历史场景。

（5）社坛

保留现存社坛地点，保留残存泰山石敢当石碑。优化社坛外部空间环境，结合古树进行景观设计，强化场所感。

（6）古村围墙

现存古村围墙建议保留，可以结合方案设计作为景观要素。建议结合总体历史风貌，参考文献里门楼等样式恢复西庄门楼。

第六章 优秀传统文化与非物质文化遗产保护措施

第二十一条 保护内容

殷家庄古村落中保留有大量的文化风俗，如拜祖庙、上幼灯、上老灯、契榕树、掷彩门等风俗，其中最有代表性的是殷氏麒麟舞；殷家庄的殷姓族人，春节期间有在晒谷坪和各户门前舞麒麟的风俗。

殷家庄非物质文化一览表

风俗名称	简介

拜祖庙	每年约 3~6 次，村中妇女相约办几桌斋宴，彻夜闲谈。
上老灯	正月初八，当年满 60 岁的男性老人在殷氏宗祠上老灯，意指其已成为村中长老，可参加委员会的公务讨论。
上幼灯	正月初十~十五，男丁满 18 周岁前在各方公祠和社公上幼灯，意指其已加入本族，成为一名新的男丁。
契榕树	殷家庄村民无论生男生女都会来此“上契”，逢年过节也前来拜祭。
舞麒麟	春节期间有在晒谷坪和各户门前舞麒麟的风俗，该风俗源于客家文化。
掷彩门	殷家庄的张氏族人春节期间在文献里的晒谷坪有掷彩门的风俗。从化掷彩门活动已列入申报“非物质文化遗产”的项目。
织谷箩	织谷箩是殷家庄传统手工业，其场所可以在房前屋后，也有在公祠室内的。
吃汤圆	殷家庄的黄氏族人正月十五有集体串门互尝汤圆的风俗。

第二十二条 保护措施

（1）恢复非遗文化活动，建立传承机制

恢复殷家庄传统的节庆、宗族、祭祀等活动，定期举办，做好每次的信息登记与保存。加强对非物质文化遗产传承人的教育与培养，使一些典型的、具有代表性的非物质文化遗产能够传承和发扬。

（2）增加非遗文化空间载体，多方式保护传承

通过修复公祠、庙宇等建筑，复原历史环境要素，增加特色开敞空间，为非遗文化提供足够的物质空间；通过开设手工艺体验馆、文化活动广场，提供非遗夜间活动、传统宴会餐饮、特色纪念品商店等方式传扬传统文化。

（3）促进非遗文化与旅游相结合，丰富宣传展示方式

打造文化品牌，以文促旅，以旅游为文化遗产保护提供支撑与动力。充分利用报刊、广播电视、自媒体等展示方式，创新宣传手段，增强推广效率，使保护非物质文化遗产的观念深入人心。

第八章 发展利用规划

第二十三条 发展目标定位

（1）广州近郊活态展现广府与客家特色的岭南古村落

通过传统建筑格局和风貌展现广府与客家特色融合的古村落的历史文化魅力；通过参与感强、体验感高的功能与活动提升古村落非物质文化吸引力；通过创新的保护发展模式，活化区内大量的传统建筑，注入新功能，成为功能多元的古村落旅游目的地。

（2）从化北部乡村旅游区的门户节点和综合型旅游集散中心

依托地铁 14 号线东风站及从化大道成为连接中心城区与北部乡村生态旅游区的重要节点；依托保存良好的建筑与空间肌理提供特色化的休闲、商业、观光等功能；成为从化中心区进入北部乡村旅游区的门户，并提供专业化、主题式的游客综合服务。

第二十四条　产业与功能发展方向

（1）文化产业：以传统文化为依托，拓展旅游、文创、文化体验等特色产业。

依托殷家庄较完整的历史风貌、传统建筑以及独特的非物质文化，发展人文主题旅游、手工艺体验、文化创意体验与零售等现代服务产业。

（2）旅游配套：依托地铁站腹地，形成一站式的交通、接待、商贸、住宿等旅游配套产业。

充分利用公共交通与市政道路优势，发挥区位作用，为来自从化中心城区、广州市城区的游客提供旅游交通、设备租赁、酒店住宿、地道美食、休闲购物、导游票务等全方位的、专业性游客综合服务配套。

（3）生活配套：满足片区内及周边居住、办公人群的生活需求，打造完善、优质的生活配套产业。

满足人群的餐饮、日用、娱乐等的需求，发展现代与传统融合的零售商业，多元的餐饮业等生活配套产业；为新消费需求人群提供互动式休闲健身、体验型商业，文化型公共服务。

（4）教育办公：为新兴制造业、现代农业集群提供展览、交流等的商务配套，为居民与游客提供特色化、专业化的教育培训服务。

结合周边的生物医药、智能制造工业，以及都市农业、反季节种植业等的产业集群，发展与之相配套的教育培训、文化交流、会议展览、商业商务等现代服务业；融合岭南文化，打造具有传统特色的高品质办公、住宿空间。

第二十五条 产业功能策划

围绕麒麟古色主题，古村落内发展旅游、文化、生活、教育四大功能类型，以文化休闲、办公教育、旅游集散、餐饮住宿、商业商务五类项目为主导，打造门户型古村主题体验园，形成传统文化与现代功能交融的综合体验。

1）一站式全流程的旅游集散服务产业

2）综合传统文化与现代潮流的互动休闲业态

3）面向游客的多元商业与展览展示交流等商务服务

4）融入本地特色的高品质、精品化餐饮与酒店服务

5）多功能办公运营与前沿教育培训产业

产业功能业态一览表

功能类型	产业业态与节庆活动
文化休闲	麒麟圣舞表演节庆广场、“百世麒麟”文创体验馆、“彩绘麒麟”DIY 综合馆、织谷箩手艺体验馆、武麟刚劲健身房、“麒麟哲学”瑜伽房、麒麟座观星馆； “上老”节大型敬老会、“上幼”节爱幼会、“彩门”艺术节（夜间艺术展览、竞赛）、“契榕树”环保认养活动、“祈愿节”春秋季社日（拜社公、社戏表演等系列活动）
教育办公	麒麟舞继承人学社、“振华德才”工艺教学课堂、振华强国 24 小时书舍、殷攀龙幼儿开笔礼培训、岭南建筑艺术学堂； 麒麟影视动漫创意办公室、广东麒麟艺术沙龙专区、都市农科联合工作室、从化非遗科研工作室、村落古色摄影设计中心
旅游集散	“殷家庄驿站”主题广场（从化乡村旅游景区直通车集散、自驾车租赁等）； “畅游从化”专区（门票与酒店代订服务、个性化旅游策划、团队旅游接待、旅行社、导游预约等）；一站式旅游补给营（旅游必需品购物、团餐快餐、运动野营装备、户外用品等）
餐饮住宿	从化生态有机创意农庄、古村风情私房菜馆、中式连锁品牌餐饮店、绿色食品高端美食街、土贝岭南精品民宿、南庄“大氏族”度假村屋、广府主题创客公寓、殷福“大户人家”一站式会所俱乐部
商业商务	从化伴手礼纪念品商店、从化果蔬特产商店、麒麟精品文创产品专门店、麒麟图腾纺织服饰配饰店、祥兽元素居家软装店、智能制造创意科技产品店、岭南绿植花卉零售、塘边休闲茶室、园林文创轻餐饮、古巷休闲清吧、粤式创意甜品站； 麒麟传承文化交流中心、会议会展厅、从化科创产品发布厅、千年殷家庄历史全息影院、从化规划展示报告厅、从化本地品牌体验区、麒麟祥瑞商务酒店

第二十六条 总体规划结构

本次规划结构为**“一片、一带、三廊、五心”**。在保护和恢复历史风貌区传统建筑及格局的条件下，构筑殷家庄新的功能结构体系。

一片：殷家庄历史风貌区：以传统民居集中的片区作为基础条件，打造殷家庄历史风貌体验片区。

一带：历史文化景观体验带：依托历史风貌区自然及人文景观，打造殷家庄历史文化景观体验带。串联西庄、南庄、土贝、东庄、文献里五片传统民居群。

三廊：三条视线通廊：打造三条视线通廊，让历史风貌区的景观价值得以延伸。

五心：西庄、南庄、土贝、东庄、文献里五个历史文化体验核心：以西庄、南庄、土贝、东庄、文献里五片传统民居群为基点，打造五个体验核心，发展特色商业、精品酒店、特色办公、文教体验等。

第二十七条 产业功能空间分布

（1）空间上形成西面地铁站腹地以旅游集散、特色商业、餐饮零售等人员流动相对频繁的产业功能为主；土贝、南庄为连片的精品酒店或民宿群，提供会展、住宿等旅游配套；东面的东庄、文献里以文化休闲、教育办公为主；北面林塘区域提供农业体验、生态休闲等功能，实现动静分区的产业功能落位。

（2）结合殷家庄建筑分类保护与整治措施，建筑的保护等级，提出引入功能的建议，在整片的功能板块中进行精细化的产业布局。

一类（修缮）的建筑以保护与修缮为主，依据相关保护要求建议引入文化公益类功能，以展览展示与公共服务为主导；

二类（保留、维修、改善）的建筑可进行一定程度的改造，建议引入商业零售、教育培训、文化体验、古村餐饮等，以体现古村落文化与氛围为导向的功能；

三类（改造）的建筑可进行较大力度的整治或新建，建议引入特色住宿、现代办公、商务会议、会所俱乐部等，以满足现代服务业需求。

第二十八条 开敞空间系统规划

营造四类开敞空间，结合传统历史风貌提供生态农业体验、园林景观、历史文化展示、民俗表演等多元

活动空间。

（1）古村背后的风水林，打造生态农业体验，提供农业种植、农业体验等。

（2）晒谷坪空间，提供全村大型活动空间，以及节庆表演、文化展示等功能。

（3）传统民居群之间的开敞空间，展示从化历史文化，打造风貌区地标性景观空间。

（4）村落小道，房前屋后的小花园内设置口袋花园，打造为园林景观型的休闲空间。

第二十九条 交通流线组织规划

完善内部与外部交通的衔接与换乘，增强内部交通可达性的同时降低风貌区内部的交通量。在主要出入口设置小汽车停车场及旅游大巴停车场，风貌区内部通过公共电瓶车和步行参观游览，通过南北两个交通节点实现外部交通与内部交通的转换，缓解风貌区内交通压力。

鼓励古村旅游以步行和公共电瓶车游览为主，逐步限制外部机动车进入风貌区内部的交通策略，延续古村宁静、古朴的特色与氛围。

第三十条 历史文化游线系统规划

历史文化游线以殷家庄祠堂与非遗活动场地为基础，串联古村落重要的历史文化建筑和规划的商业区/文化休闲区，形成动静相宜、观光与体验相结合的游线系统。

历史文化游线为东西走向，经过西庄、南庄、东庄、文献里的传统民居群及相应的风水塘，舞麒麟、掷彩门、织谷箩三处活动广场。特色商业区将提供优质的餐饮、购物、住宿服务，文化休闲区将提供丰富多样的文化展示、传播、体验等空间载体及相应的活动设施。

第三十一条 公共服务设施提升规划

（1）规划范围内现状公共服务设施缺失，依据人群需要和服务半径要求增补基本保障型设施 31 处；新增品质提升型设施 15 处，主要分布于古村落范围内，以新建建筑、修葺后的传统民居群作为品质提升型公服设施的空间载体，其它需要新增建设的公服设施，其建筑风貌应当与传统建筑风貌协调。

（2）古村落内部公服核心内形成步行可达、高效复合的公服设施空间布局。新增公服设施主要沿现有水塘北侧岸线分布，可达性较高，公共空间相对充足；充分利用传统民居群作为文化教育类公服设施空间；公

服设施布局应当考虑不同人群的使用倾向，利用步道串联各类设施和公共开放空间。

公共服务设施规划项目汇总

设施类别		基本保障	品质提升
居民服务型	行政管理	居委会、物业管理处	——
	医疗卫生	卫生站	大健康馆
	文化体育	社区少年宫、文化站、居民健身场所、群众性户外体育运动场所、阅览室、棋牌室	图书馆、文化表演活动广场
	社区服务	党群服务中心、社区庇护站、社区服务站、就业创业指导中心	独立志愿者服务站、社区议事厅
	教育福利	中学、小学、星光老年人之家、残疾人康复服务中心	街镇综合养老服务中心（融合社区日间照料中心、星光老年之家功能）、养育托管中心、社区学校
	市政公用	垃圾收集站、再生资源回收点、配电站、公共厕所、煤气调压站	——
	商业设施	肉菜市场	——
游客服务型	行政管理	游客紧急服务站、旅游问询中心	——
	文化体育	自行车驿站	影剧院、村史博物馆、综合文化馆、非遗文化体验点
	市政公用	餐饮店排污设施、酒店供电设施、游客公厕、旅游集散停车场	自助式景点查询机
	商业设施	特产商店	消费咨询投诉中心、门票代售点

第三十二条 市政基础设施规划

（1）给水工程规划

1）规划保留各道路现状的输水、配水管线，就近供应周边建设用水，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旧村改造进行管网承载力分析，完善管网建设，保证供水安全。

2）根据《广州市城市供水用水条例》第二十一条：因工程建设需要拆除、改装、迁移公共供水设施的，建设单位应当与供水企业共同制定公共供水设施保护方案，在补偿等相关事项达成协议后，方可进行施工作业。进行建设时，在保证供水安全的基础上，不得破坏风貌区保护建筑及古村整体的风貌格局。

3）风貌区建筑在更新建设时，涉及对已有给水设施迁改的需与供水企业联系办理有关手续。

（2）排水防涝工程规划

区域层面古村排水防涝方案

根据《广州市从化区中心城区水务专项规划》，古村位于所在汇水分区的中下游，由于地势低洼，上游雨水易在此汇集；建议沿古村南侧新建雨水暗渠（6m*2.5m，可有效应对 30 年一遇暴雨），上游雨水经市政雨水管收集后集中排至暗渠，向南排入向阳涌，避免外水进入古村。

古村内部排水防涝方案

1）古村建设单独雨水系统直排入下游向阳涌。

根据《广州市从化区向阳涌建设工程初步设计报告》，向阳涌北端设计水位约为 28.68 米，而古村地面标高在 29-32 米之间，古村内雨水可通过独立雨水系统排入向阳涌。

2）建议迎宾大道古村段南侧、从化大道古村段东侧建设截水边沟避免周边地块及道路雨水汇入古村。

3）内部风水塘可改造为调蓄水塘，用于临时存储古村雨水。

4）配置移动式应急排水泵，以应对超标降雨、管网堵塞等特殊情况。

（3）电力工程规划

规划区为旧村改造、且需要注重历史风貌景观效果，规划根据未来发展更新线路布置，线路及电力设施布置不得破坏风貌区历史风貌。

（4）通信工程规划

保留现有通信线路，并结合旧村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

规划区结合新建市政道路及建筑引入燃气管线，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，垃圾通过垃圾箱收集袋装垃圾，运送至就近垃圾收集站经压缩后，

通过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。

在片区消防规划的基础上，结合风貌区未来功能定位，增设 3 处公共厕所，2 处垃圾收集站，按《广州市生活垃圾分类投放点设置指引》要求增设生活垃圾分类投放点，改善风貌区环境卫生。

第三十三条 综合防灾规划

（1）人防工程规划

规划原则：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。

规划目标：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。

人防工程规划：结合风貌区开敞空间及周边大型人防工程，构成古村落人防工程体系。

（2）抗震规划

广州属于全国重点抗震设防城市，地震基本烈度为 7 度。风貌区内部分保护建筑主要是砖混或者砖木结构，重点对几处区登记文物保护单位进行加固；新建建筑必须按照 7 度要求，按照新建筑结构形式设计、施工。

将风貌区东南侧毗邻的小学和初中作为消防紧急避难场所，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。

（3）消防规划

1）消防规划原则

风貌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。确因风貌区保护需要，无法按照标准和规范设置的，由广州市人民政府公安机关消防机构会同同级城乡规划主管部门制订相应的防火安全保障方案。

2）防火组团

结合规划区内建筑的耐火等级情况，划分防火组团，每个防火组团内耐火等级为 1、2 级的建筑总面积不超过 2500 平方米，耐火等级为 3 级的建筑总面积不超过 1200 平方米，耐火等级为 4 级的建筑总面积不

超过 600 平方米。组团内部的建筑间距可根据历史风貌区的风貌保护需要自由设置，防火组团之间应采取防止火灾蔓延的措施。

3）防火间距

组团间有对开的窗口、门等孔洞时，防火间距应不小于 2.5 米；当组团间仅一侧有孔洞，而另一侧为无孔洞的砖墙或混凝墙时，防火间距应不小于 0.4 米；当组团间均为无孔洞的砖墙或混凝墙时，防火间距可不限。

4）水幕隔离系统

规划在防火间距不满足要求的巷道设置水幕隔离系统，用于火灾时阻止火灾蔓延，水幕系统可采用固定式和移动式两种形式，喷射高度应超过所隔离建筑的最高檐高至少 1 米。

5）封火墙

防火组团间如无巷道分隔时，应设置封火墙，封火墙按照防火墙标准进行建设，尽量不设置孔洞。如果确因使用需要必须设置时，应设置耐火等级不低于 2 级的防火门或者防火窗等隔离设施。

6）消防通道

按照消防车通道中心线间距不大于 160 米的要求，保护规划在落实在编控规消防车道的基础上，结合风貌区实际情况，增设 1 条村落内部消防通道，结合开敞空间布置 4 处微型消防车，多层级解决古村组团内部的防火问题。

7）消防疏散避难

规划将风貌区东南侧毗邻的小学和初中作为消防紧急避难场所，在规划区内的主要道路路口应增设疏散方向指示标志，并保证通往紧急避难场所的道路畅通不被占用。

8）室外消火栓和室内灭火器

核心保护范围内室外消火栓按照 80 米的保护半径进行加密设置，规划在西庄、土贝、南庄、东庄、文献里沿风水塘布置 6 处室外消火栓，重要保护建筑内部布置灭火器。

9）木结构防火涂料

在不影响传统建筑风格的基础上，对现存砖木结构、竹筋混凝土的柱、梁等主要木质结构构件的表面涂刷或喷涂防火涂料，以降低木材表面燃烧性能。

10）电气改造

在风貌区各地块内电源总进线处设置漏电保护开关，改造古村内老旧的电气线路，将电力架空线下地，电气线路统一采用铜芯绝缘护套线金属管敷设。

11）消防管理

依托村委成立风貌区消防安全小组，设置专职消防管理人员和专职消防员，对风貌区进行防火巡查，及时发现火灾隐患并责令限期整改。

第三十四条 控规调整建议

落实历史风貌区现状保护及未来发展需求，优化周边用地功能和道路交通组织，建议在编的《地铁 14 号线东风站片区控制性详细规划》控规路网及土地利用方案作出如下调整：

（1）调整北侧规划道路，避让传统民居群，保护历史风貌区的建筑格局完整性；

（2）建议调整古村东南侧地块用地性质，以满足环境协调区的风貌和高度控制要求；

（3）调整古村北侧用地性质，恢复古村落原有林、田、塘格局。

(备注：调整后的道路线位经过控规调整交通专业论证，具有现实可实施性和安全性，道路线位最终落实情况以控规方案为准。在编控规及下一阶段更新单元规划应与本次保护利用规划的土地利用规划建议协调。)

第三十五条 建筑利用指引

（1）建筑物功能兼容性分类管控要求

根据《广州市历史文化名镇名村街区风貌区保护规划编制报批指引》，对保护范围内建筑的使用功能兼容性进行分类规划。根据保护需要、建筑现状、周边环境以及引导业态的需求，将建筑物功能兼容性分为三类进行管理控制：无兼容性；可兼容公共服务（在规划的用地分类基础上，允许兼容公共服务与文化活动）；可兼容商业及公共服务（在规划的用地分类基础上，允许兼容商业服务、公共服务与文化活动）。

建筑利用管控要求与功能意向汇总表

类别	分类条件	功能兼容性	区域
可兼容公共服务	在保护建筑的建筑立面、平面布局、特色装饰及结构体系不改变的条件下，保护要求与兼容功能不冲突；兼容功能不影响其传统风貌环境以及周边的现有功能。	在规划用地分类基础上，允许兼容公共服务与文化活动，如：图书馆，博物馆，纪念馆，美术馆，展览馆、老年人活动中心等。	——
可兼容商业及公共服务	在保护建筑的平面布局、结构体系可适当调整的条件下，保护要求与兼容功能不冲突；兼容功能不影响其传统风貌环境以及周边的现有功能。	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、咖啡厅、特色旅馆、酒吧等。兼容功能需以不影响周边居民生活为前提。	与风貌区功能定位相悖、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、汽车机械维修行业、建材、各类批发、加工等。

（2）建筑风貌指引

1）风貌区保护范围内新建/改建/扩建建筑计指引

① 建筑技术指标

退距：核心保护范围和建设控制地带内新建建筑退距建议延续古村传统建筑布局肌理，建筑退距为传统街巷尺度即可（1.8-3m）。

控高：按照从严把控原则，核心保护范围控高 9m，建设控制地带 12m，环境协调区 18m。保护类建筑周边紧邻的新建建筑不应超过其本体建筑高度。（坡屋顶建筑高度为建筑檐口高度）

② 设计导则

布局：建筑组图布局参考古村传统建筑格局肌理，整体通过降低高度，提高密度，形成致密紧凑的空间，强调“围”“聚”的空间特征。

屋顶：主体建筑必须采用坡屋顶，2 层及以下的局部可采用平屋顶。

建筑形体：建筑形式应错落有致，避免单一、过长的立面，形体高宽比例应该控制在 1：1.3。

建筑风貌：建筑风貌需与风貌区相协调，材质、风格、色彩延续传统建筑风貌，可适当使用现代建材。

2）风貌区周边建筑风貌指引

建筑材质：新建建筑外墙材料使用浅色调天然石材，青砖及涂料。局部采用木材或金属花纹作为装饰构件。

建筑色彩：为营造热闹休闲的商业氛围，灰白色与木色的比例不小于 7:3。

屋面：冷灰色系；墙身：白色、浅灰色、浅黄色系；门窗颜色：木质颜色、暗红色。

第九章 规划实施保障措施

第三十六条 加强制度和机构建设

根据规划，结合《中华人民共和国文物保护办法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》等法律法规，制定适用于本地实际的保护管理办法，通过法律手段进一步完善保护工作。在此基础上，成立政府、专家、村民等共同组成的“殷家庄历史风貌区保护管理委员会”，全面负责殷家庄的规划、建设和旅游管理工作，全面负责历史文化遗存的保护与维修工作。

第三十七条 加强宣传提高保护意识

利用殷家庄村委会及公示栏对殷家庄保护利用规划进行动态宣传和静态展示，向村民阐明殷家庄的历史文化价值、社会价值和经济价值，以加强村民对殷家庄保护利用规划重要性与必要性的认识。再通过引进企业对殷家庄进行活化利用，使殷家庄村民直接享受到古村保护利用带来的经济效益，从而提高村民主动参与规划的积极性与遵守规划的自觉性。

第三十八条 拓展资金来源渠道

鼓励多种资金来源参与，通过政策引导、资金资助、手续简化、减免费用等方式，吸引社会资本和个人共同参与古村落的保护与利用。

第三十九条 保护与利用并举

通过对殷家庄的保护建设来提高殷家庄人居环境质量并提升古村落风貌品质，在此基础上进行产业与功能的更新，引进多样化的业态，提供传统文化展示与体验的平台，促进殷家庄的经济发展与古村落的保护与建设。通过保护与利用并举的方式促使殷家庄旧村部分保护与发展的良性循环，促进古村落可持续发展。

第四十条 提供有力的技术支撑

吸收规划设计、文物保护、传统建筑等专业技术人员和相关部门的积极参与，针对古村落中岭南街巷和

风貌建筑的保护、修缮、更新等工程提出具体的设施措施和操作性意见，将修缮过程和修缮技术方法标准化，在保护工作过程中尽量形成一系列示范工程。

委员会组织各级相关保护管理部门、从化区政府等做好指导和监督工作，并在改造修缮完成后组织验收，保证改造修缮工作健康有序进行。在此过程中，逐步培养一批专门进行古村落修缮修复的人才，为古村落修缮保护工作提供建设队伍支撑，并对于从事殷家庄修缮修复工作的人才给予一定的资金支持，从技术上保证修缮工作的质量。

项目建设分期计划方面，按照片区功能发展需要和村落传统建筑组团的分布情况，规划分两期对历史风貌区进行保护与活化利用工作，首期为古村落西部的西庄、南庄区域；第二期为古村落中部与东部的土贝、东庄、文献里区域。

按照“政府主导、市场运作、多方参与、互利共赢”的原则，政府和社会资本合力改造，鼓励村民在风貌区内优先经营本地特色产业，实现自主创业。编制保护规划的同时，同步开展东风村片区策划、控制性详细规划等更新改造工作。建议将殷家庄历史风貌区保护修缮资金纳入更新成本。

在政府相关部门管理监督的基础上，引入“社区规划师”机制，组建专业的规划师团队，在片区建设过程中，对风貌区实行“全流程、全方位、多角度”的保护与监督。

第十章 项目建设时序安排与近期行动计划

第四十一条 分期建设规划

分为两期进行保护与发展建设工作，第一期为古村落西部的西庄、南庄区域；第二期为古村落中部与东部的土贝、东庄、文献里区域。

第四十二条 古村落范围保护发展项目

殷家庄古村落范围内发展项目库包含了旅游集散、文化休闲、商业商务、住宿餐饮、文教办公、公共服务用途的建筑以及打造公共空间等七大类型的项目。

第十一章 附则

第四十三条 规划文件的规定

本规划由保护规划摘要、保护规划文本与图纸、保护规划研究汇编组成，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，经过与控制性详细规划协调一致后具有法定效力。

第四十四条 规划实施

本规划自广州市人民政府批准之日起开始实施。由市城乡规划、文物主管部门共同负责执行。经依法批准的保护利用规划，不得擅自修改；确需修改的，保护利用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。修改后的保护利用规划，应当按照原审批程序报送审批。

附表 1：规划范围内保护建筑汇总表

殷家庄规划范围内保护建筑汇总表

分类	序号	名称	地址	现状情况	占地面积（m2）	保护措施
不可移动文物	1	殷氏宗祠	从化区城郊街东风村殷家庄南庄	良好	504.42	修缮
	2	殷福熙民宅	从化区城郊街东风村殷家庄南庄	较差	239.96	
	3	光岩殷公祠	从化区城郊街东风村旧西庄	良好	644.24	
推荐历史文化遗产保护线索	4	西庄传统民居群	——	良好	6030	保留维修改善
	5	南庄传统民居群	——	一般	1456	
	6	土贝传统民居群	——	一般	1259	
	7	头围传统民居群	——	一般	1739	
	8	文献里传统民居群	——	良好	1846	

附表 2：发展规划项目库汇总表

殷家庄保护利用规划项目库信息汇总表

项目类型	项目名称	项目内容	项目位置	占地面积（㎡）	建筑面积（㎡）
商业商务	西庄特色商业区	纪念品店、特产商店、休闲茶室、文创轻饮、浪漫清吧、书店等	东风村殷家庄西庄	4288.45	1886.92
	殷家庄文化博览园	殷家庄博物馆、规划展示报告厅、文化交流中心、会议会展厅等	东风村殷家庄南庄	2406.56	1058.89
住宿餐饮	土贝精品民宿区	民宿型酒店，相关小型餐饮零售	东风村殷家庄土贝	2695.89	1186.19
	南庄精品酒店度假村	从化美食、私房菜馆、高端度假村屋、创客公寓、会所及俱乐部等	东风村殷家庄南庄	4151.52	1826.67
旅游集散	旅游集散综合服务中心	景区直通车、门票与酒店代订服务、旅行社、快餐等	东风村殷家庄西庄	4459.99	1962.40
文教办公	联合创意办公区	创意办公室、联合工作室、沙龙专区	东风村殷家庄东庄	2336.71	1028.15
	高端教育培训中心	双创教育中心、职业技能培训室	东风村殷家庄文献里	4328.68	1904.62
文化休闲	非遗体验休闲区	织谷箩手艺体验馆、传统与现代艺术表演场、文创体验馆	东风村殷家庄东庄	2259.33	994.11
公共服务	教育福利公共服务区	社区学校、育托中心、主题图书馆、综合文化馆、街镇综合养老服务中心等	东风村殷家庄东庄、南庄	2332.95	1026.50
公共空间	生态农业体验园	都市农业种植、示范区体验	东风村殷家庄古村背后的风水林	约 40456	——
	园林景观空间	口袋花园、绿化休闲区等	东风村殷家庄古村传统建筑群之间	——	——
	文化展览广场	大型文化展示与地标性景观空间等	东风村殷家庄古村各风水塘附近	约 9300	——
	民俗节庆广场	大型活动空间、民俗节庆表演等	东风村殷家庄古村内各个晒谷坪	约 5396	——

图纸目录

一、现状图纸

1、区位分析图

2、建筑结构现状图

3、建筑高度现状图

4、建筑年代现状图

5、建筑风貌现状图

6、具有传统风貌的建筑现状质量图

7、道路交通现状图（外部交通）

8、道路交通现状图（内部交通）

9、基础设施现状图

10、绿地与开敞空间现状图

11、村落历史演变图

12、整体格局现状图

13、格局风貌和历史街巷现状图

14、历史文化资源与历史环境要素分布图

二、保护规划图纸

15、保护范围图

16、保护对象分布图

17、建筑高度控制图

18、建筑物功能兼容性分类管控图

19、建（构）筑物分类保护整治规划图

20、土地利用规划图

三、发展利用规划图纸

21、总体规划结构图

22、功能分区图

23、发展方案总平面图

24、绿化景观、开敞空间规划图

25、道路交通规划图

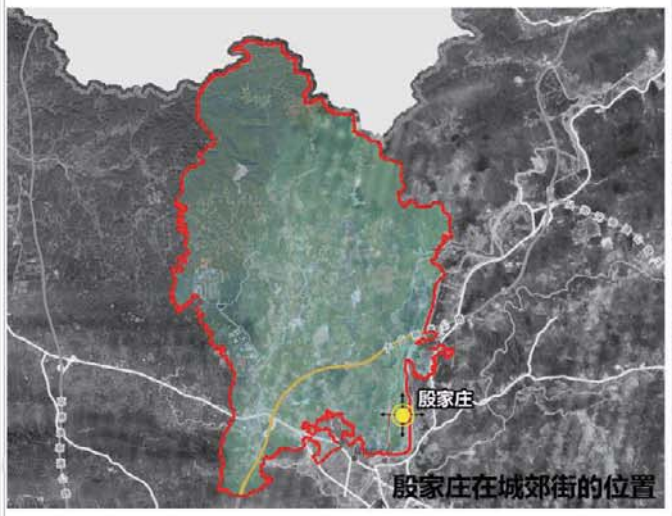
26、旅游发展规划图

27、公共服务设施规划图

28、市政规划设施图

29、行动计划与示意图

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划



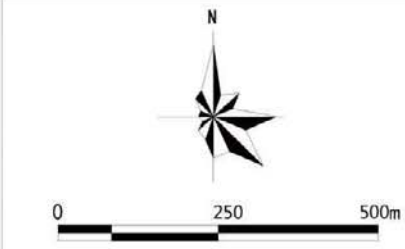


图 例

- 高速公路
- 城市道路
- 地铁线路
- 殷家庄范围
- 殷家庄位置

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	区位分析图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	1

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

N

0 35 105 210 m

图 例

- 规划范围
- 混凝土结构建筑
- 砖混结构建筑
- 砖木结构建筑
- 临时建筑

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	现状建筑结构分析图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	2

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

N

0 35 105 210 m

图 例

- 规划范围
- 1层建筑
- 2-3层建筑
- 4-6建筑

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
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		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	3

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

N

0 35 105 210 m

图 例

- 规划范围
- 明清建筑
- 解放后建筑
- 50-70年代建筑
- 80年代后建筑

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	现状建筑年代分析图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	4

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

N

0 35 105 210 m

图 例

- 规划范围
- 具有历史风貌的建筑
- 一般风貌建筑

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	现状建筑风貌分析图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	5

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

N

0 35 105 210 m

图 例

- 规划范围
- 质量较好建筑
- 质量一般建筑
- 破败严重建筑
- 其他一般建筑

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	现状具有历史风貌的建筑质量分析图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	6

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

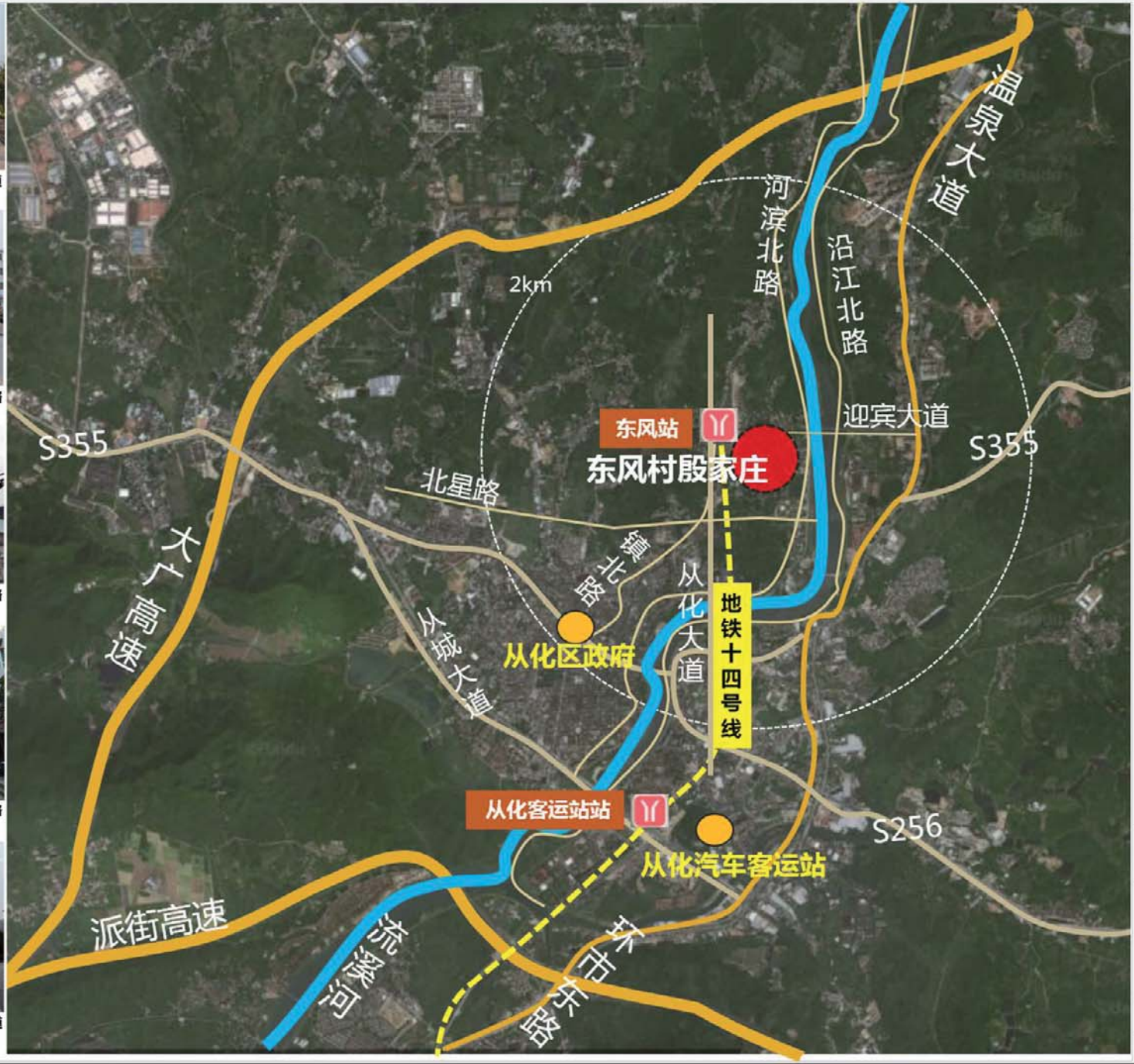
迎宾大道

河滨北路

沿江北路

镇北路

从城大道



N

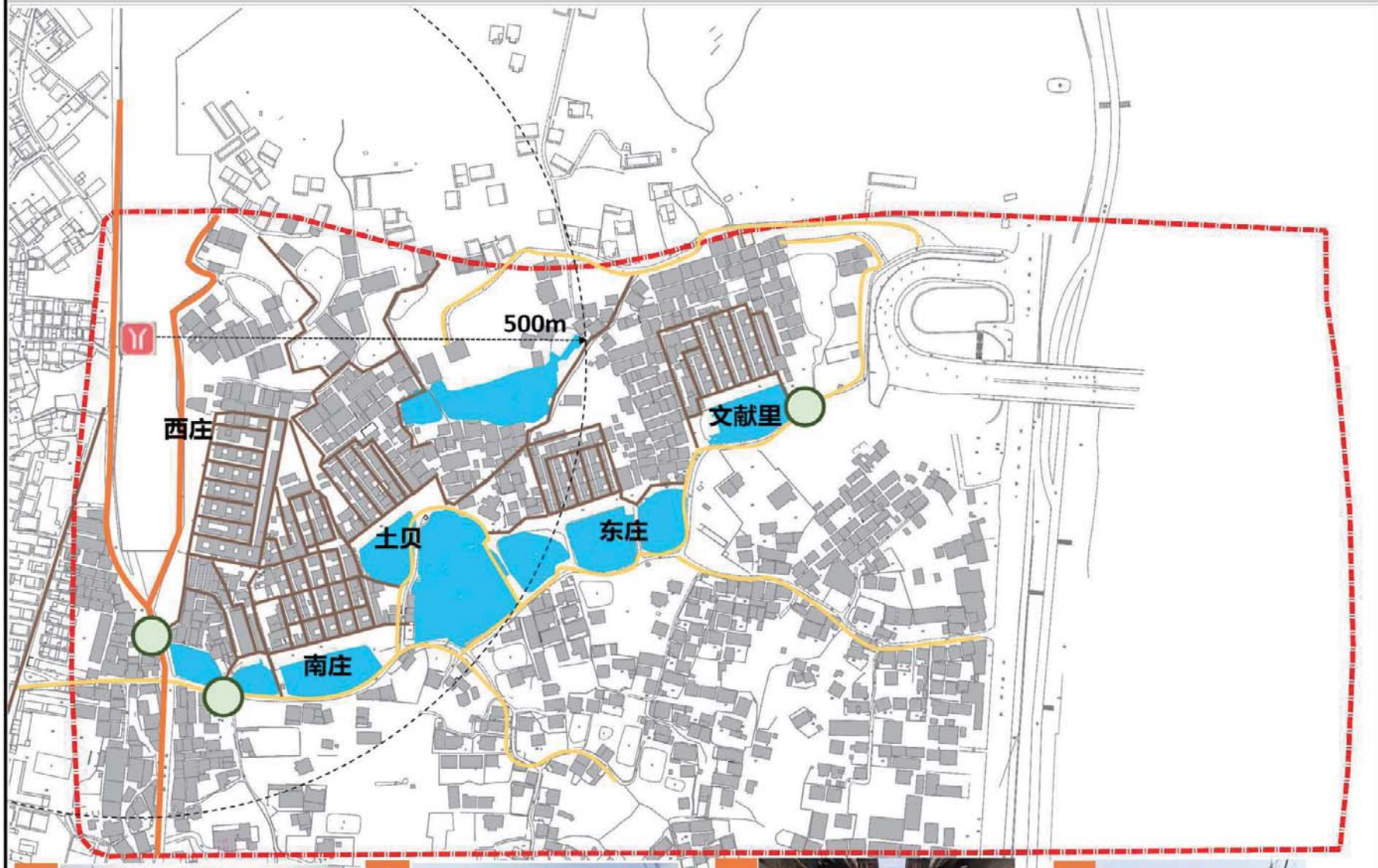
0 500 1000m

图 例

- 高速路
- 国道
- 省道
- 区域主要道路
- 广州地铁线路

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	道路交通现状图（外部交通）		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	7

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划



N

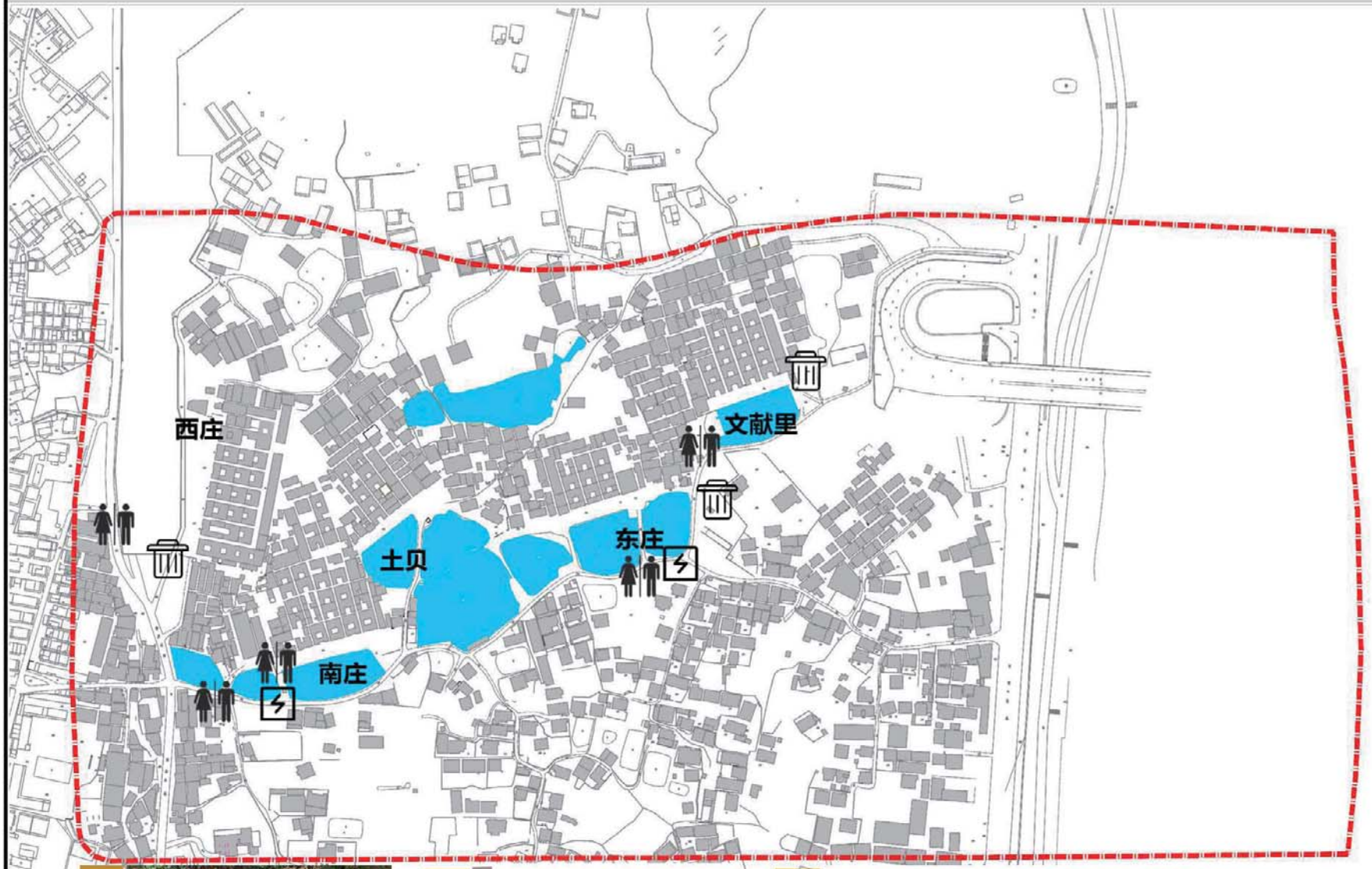
0 35 105 210m

图 例

- 村庄路
- 村支路
- 村步行路
- 村出入口

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	道路交通现状图（内部交通）		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	8

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划



垃圾转运站

公共厕所

配电房

N

0 35 105 210m

图 例

- 公共厕所
- 垃圾转运站
- 配电房

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	基础设施现状图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	9

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

N

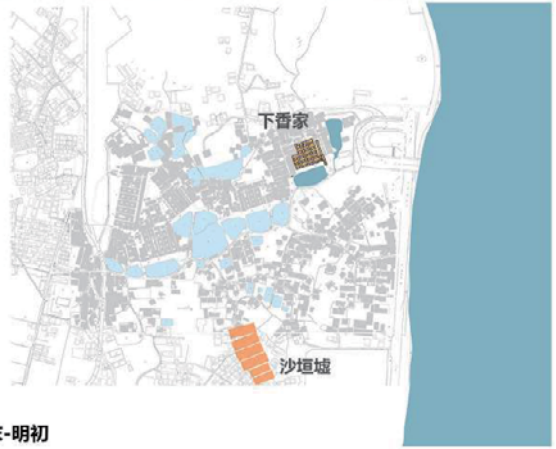
0 35 105 210m

图 例

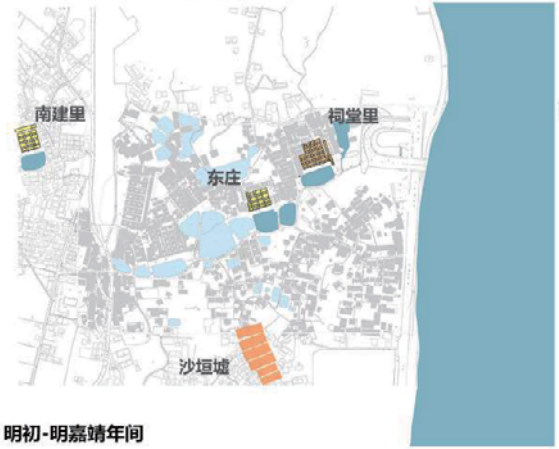
- 水域
- 林地
- 田地
- 开敞空间

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	绿地及开敞空间现状图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	10

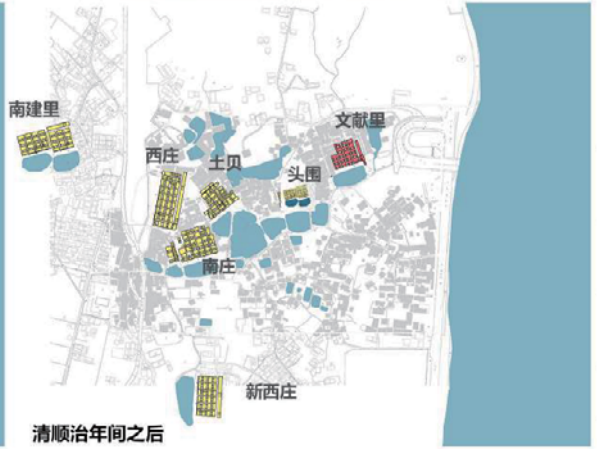
从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划



元末-明初



明初-明嘉靖年间

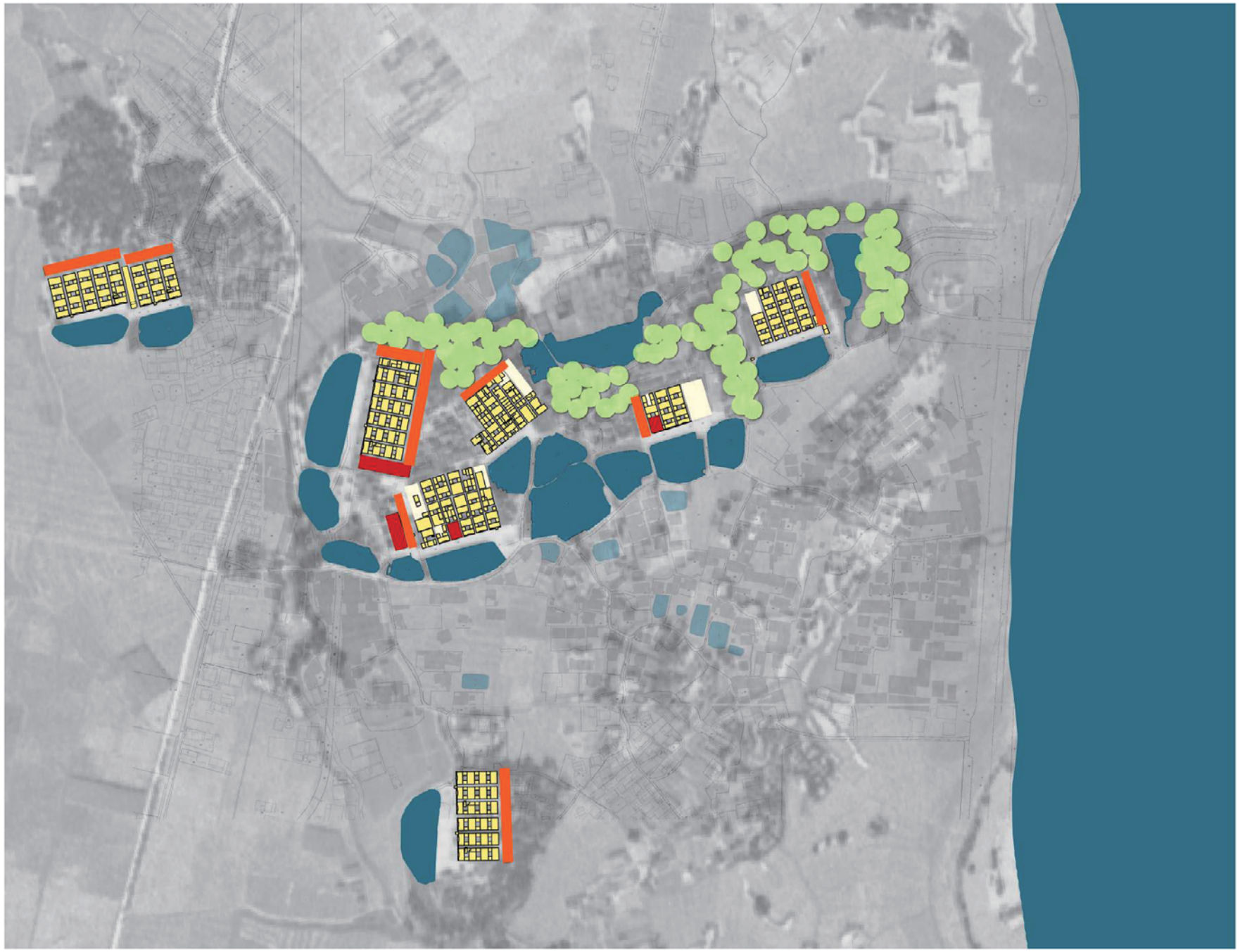


清顺治年间之后

图 例

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	村落历史演变图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	11

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划



N

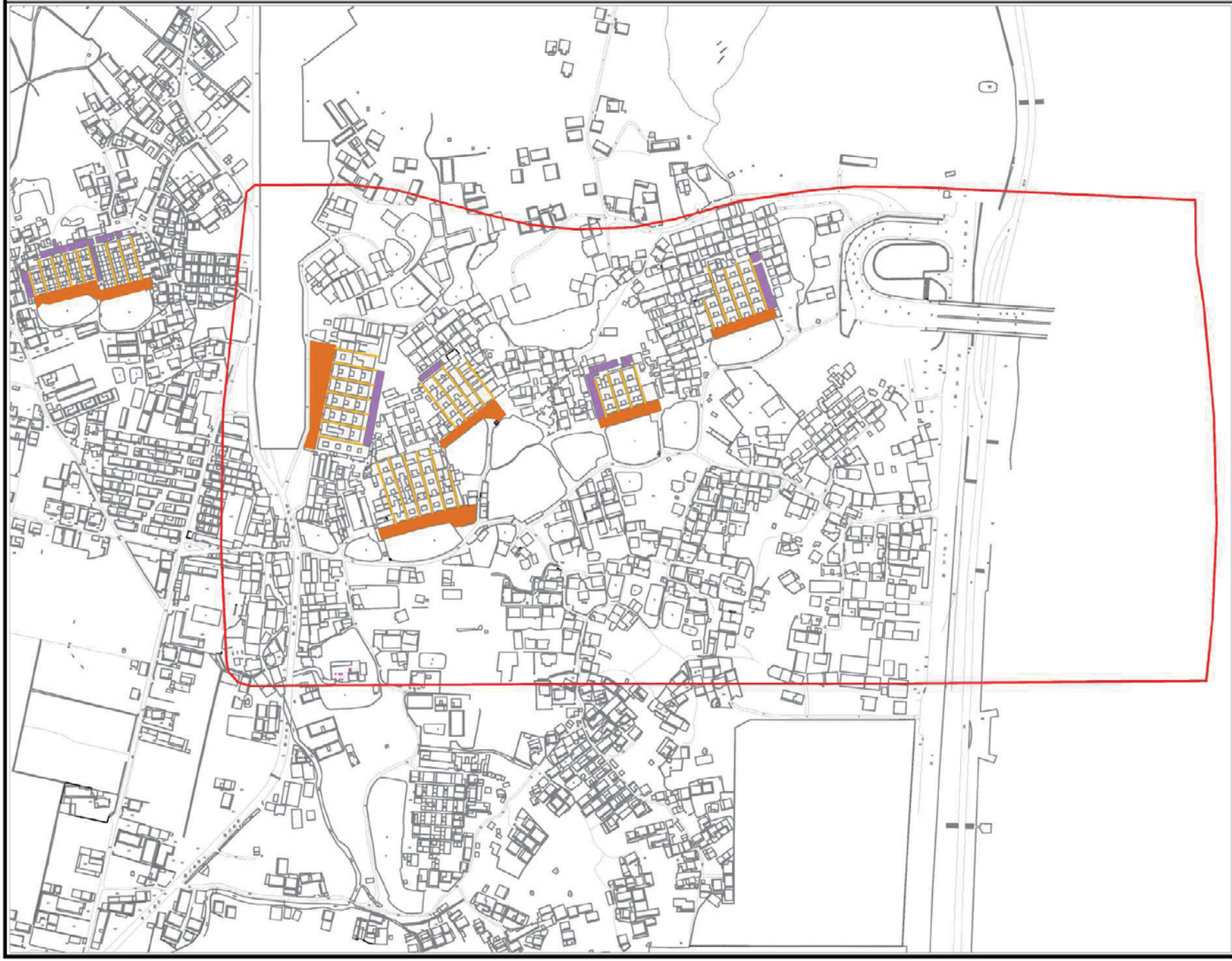
0 100 200m

图 例

- 横屋/回水屋
- 传统民居
- 已经损毁的民居
- 祠堂
- 水域
- 竹林/果林

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	整体格局现状图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	12

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划



N

0 100 200m

图 例

- 规划范围
- 街巷
- 横屋/回水屋
- 风水塘前禾坪

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	格局风貌和历史街巷现状图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	13

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

N

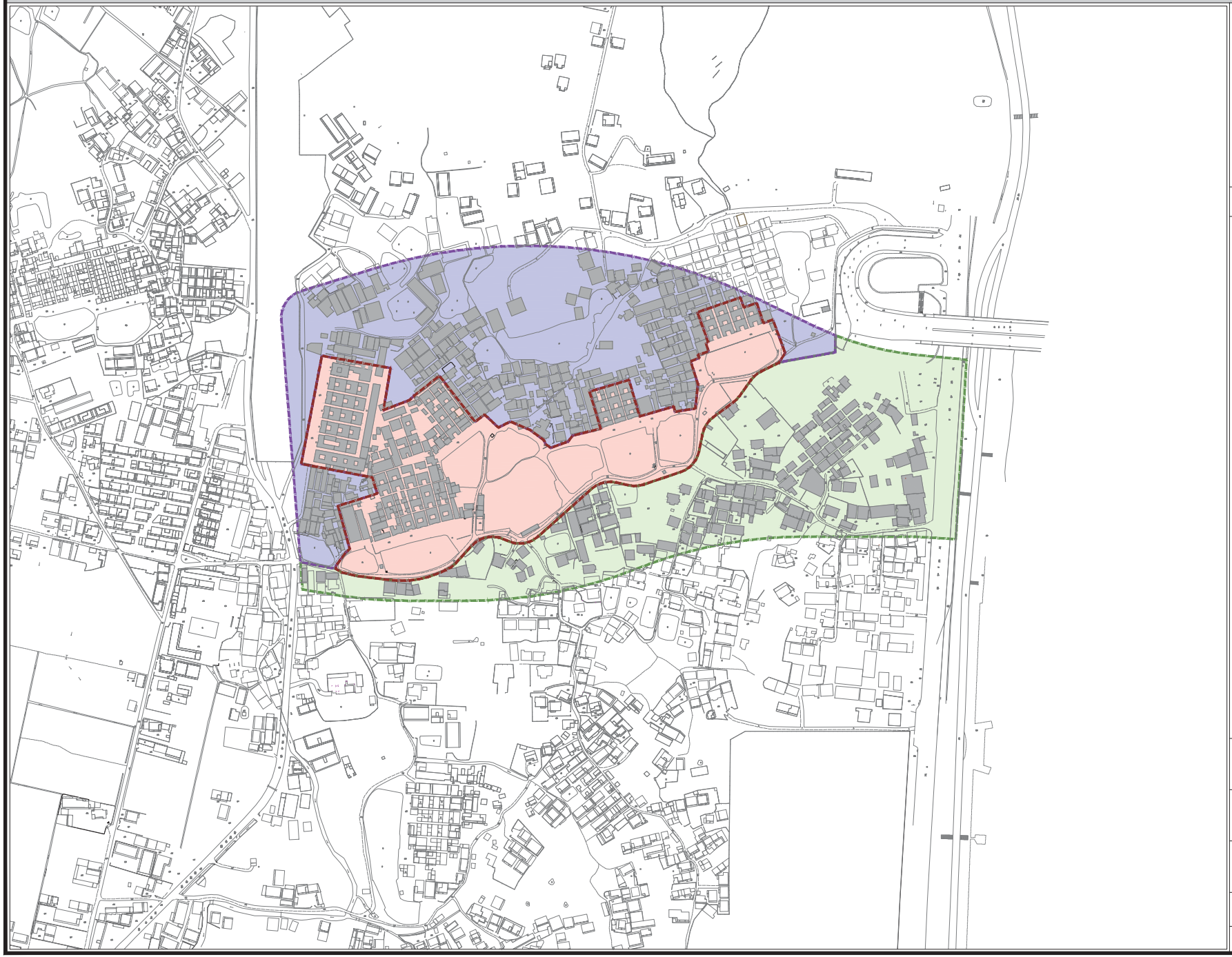
0 35 105 210 m

图 例

- 规划范围
- 古村围墙
- 水井
- 社坛遗迹
- 旗杆夹
- 祠堂建筑
- 公共类建筑
- 风水塘
- 具有传统风貌且现状较完好的建筑
- 具有传统风貌且现状较差的建筑
- 不可移动文物
- 古树

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	历史文化资源与历史环境要素分布图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	14

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划



N

0 35 105 200m

图 例

- 历史风貌区核心保护范围
- 历史风貌区建设控制地带
- 历史风貌区环境协调区

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	保护范围规划图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	15

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

N

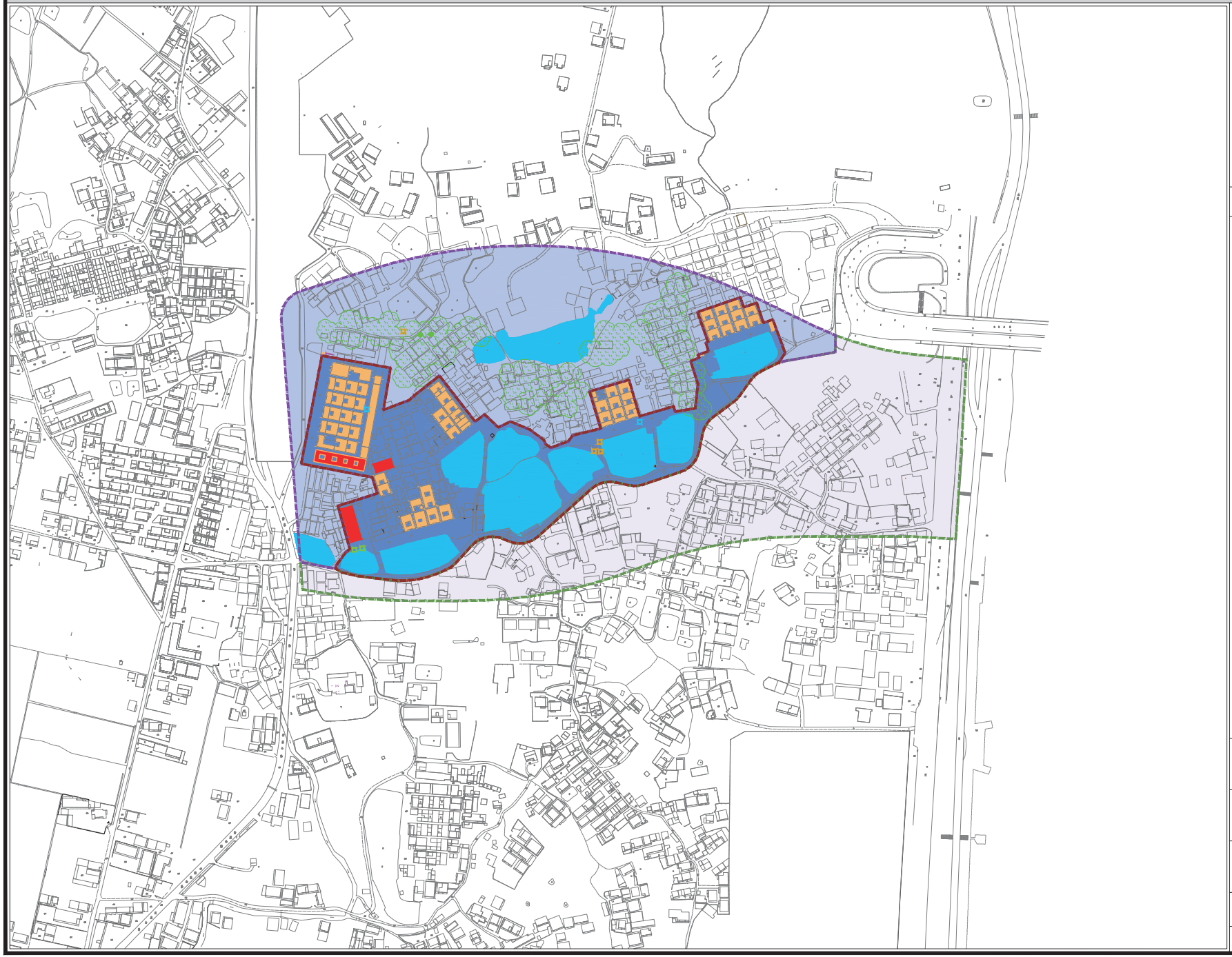
0 35 105 200m

图 例

- 历史风貌区核心保护范围
- 历史风貌区建设控制地带
- 历史风貌区环境协调区
- 古村围墙
- 水井
- 社坛遗迹
- 旗杆夹
- 风水塘
- 推荐传统风貌建筑线索
- 不可移动文物
- 古树
- 竹林

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
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		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	16

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划



N

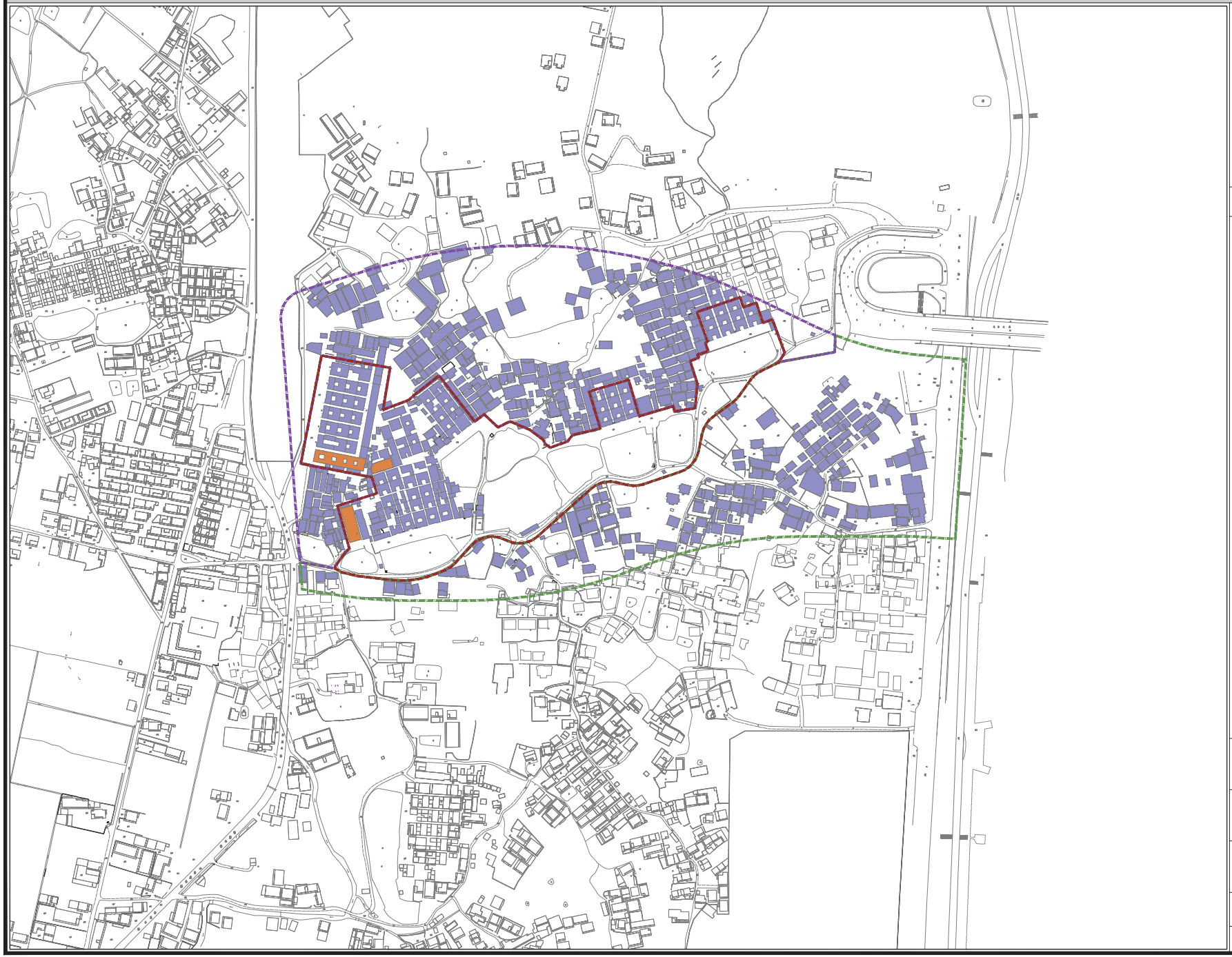
0 35 105 200m

图 例

- 历史风貌区核心保护范围
- 历史风貌区建设控制地带
- 历史风貌区环境协调区
- 古村围墙
- 水井
- 社坛遗迹
- 旗杆夹
- 风水塘
- 推荐传统风貌建筑线索
- 不可移动文物
- 古树
- 竹林
- 限高9米
- 限高12米
- 限高18米

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	保护范围高度控制图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	17

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划



N

0 35 105 200m

图 例

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

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
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		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	18

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

N

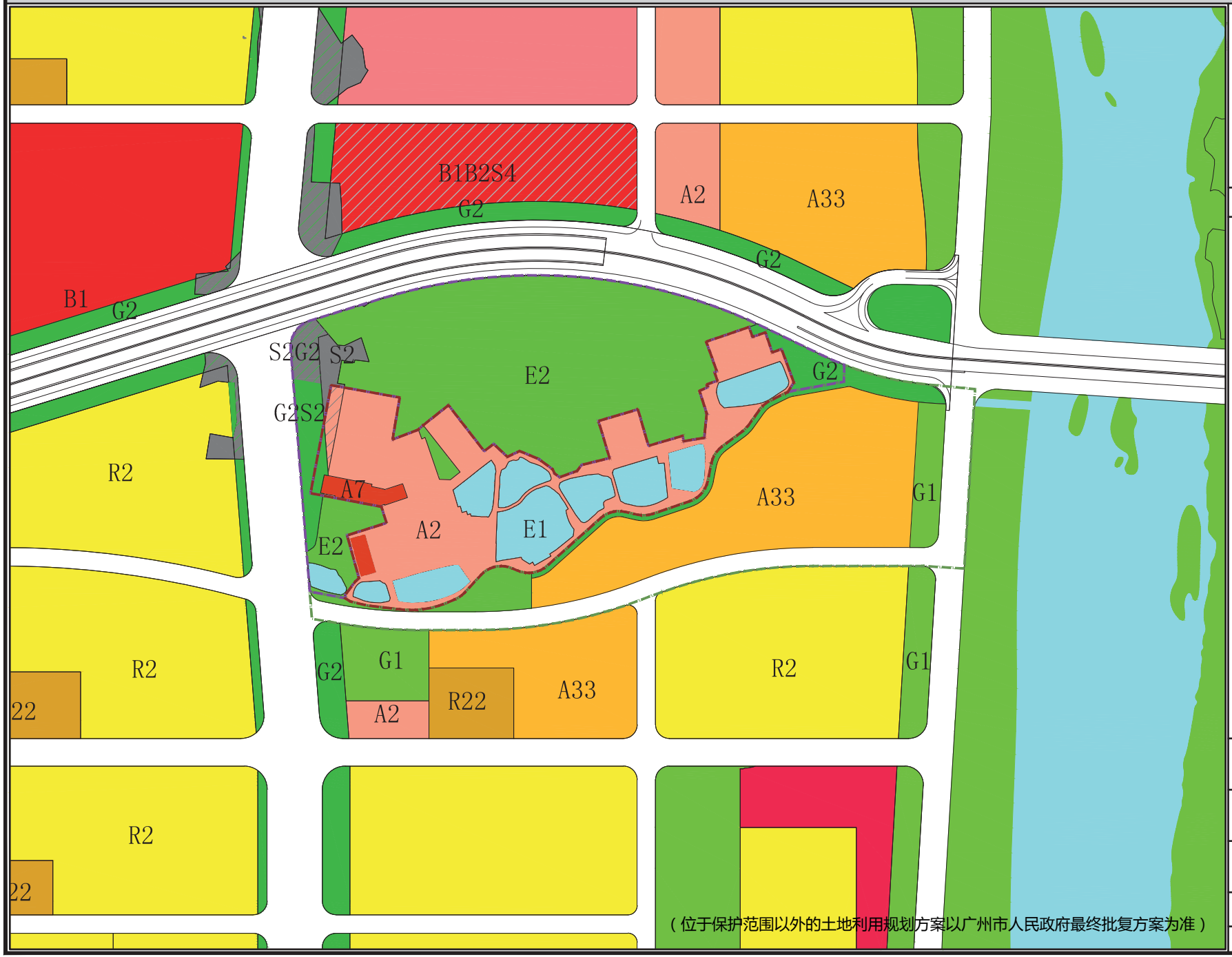
0 35 105 200m

图 例

- 历史风貌区核心保护范围
- 历史风貌区建设控制地带
- 历史风貌区环境协调区
- 一类（修缮）
- 二类（保留、维修、改善）
- 三类（改造）

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	建（构）筑物分类保护整治规划图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	19

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划



N

0 35 105 210m

图 例

- 历史风貌区核心保护范围
- 历史风貌区建设控制地带
- 历史风貌区环境协调区
- 车行道线
- R22 公共服务设施用地
- R2 二类居住用地
- B1 商业设施用地
- A2 文化设施用地
- A33 中小学用地
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- E2 农林绿地
- S1 城市道路用地

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	土地利用规划图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	20

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

一片：殷家庄历史风貌区

以传统民居集中的风貌区作为基础条件，打造殷家庄历史风貌体验片区。

一带：历史文化景观体验带

依托历史风貌区自然及人文景观，打造殷家庄历史文化景观体验带。串联西庄、南庄、土贝、东庄、文献里五片传统民居群。

三廊：三条视线通廊

打造三条视线通廊，让历史风貌区的景观价值得以延伸。

五心：西庄、南庄、土贝、东庄、文献里五个历史文化体验核心

以西庄、南庄、土贝、东庄、文献里五片传统民居群为基点，打造五个体验核心，发展特色商业、精品酒店、特色办公、文教体验等。

（位于保护范围以外的总平面布局方案以广州市人民政府最终批复方案为准）

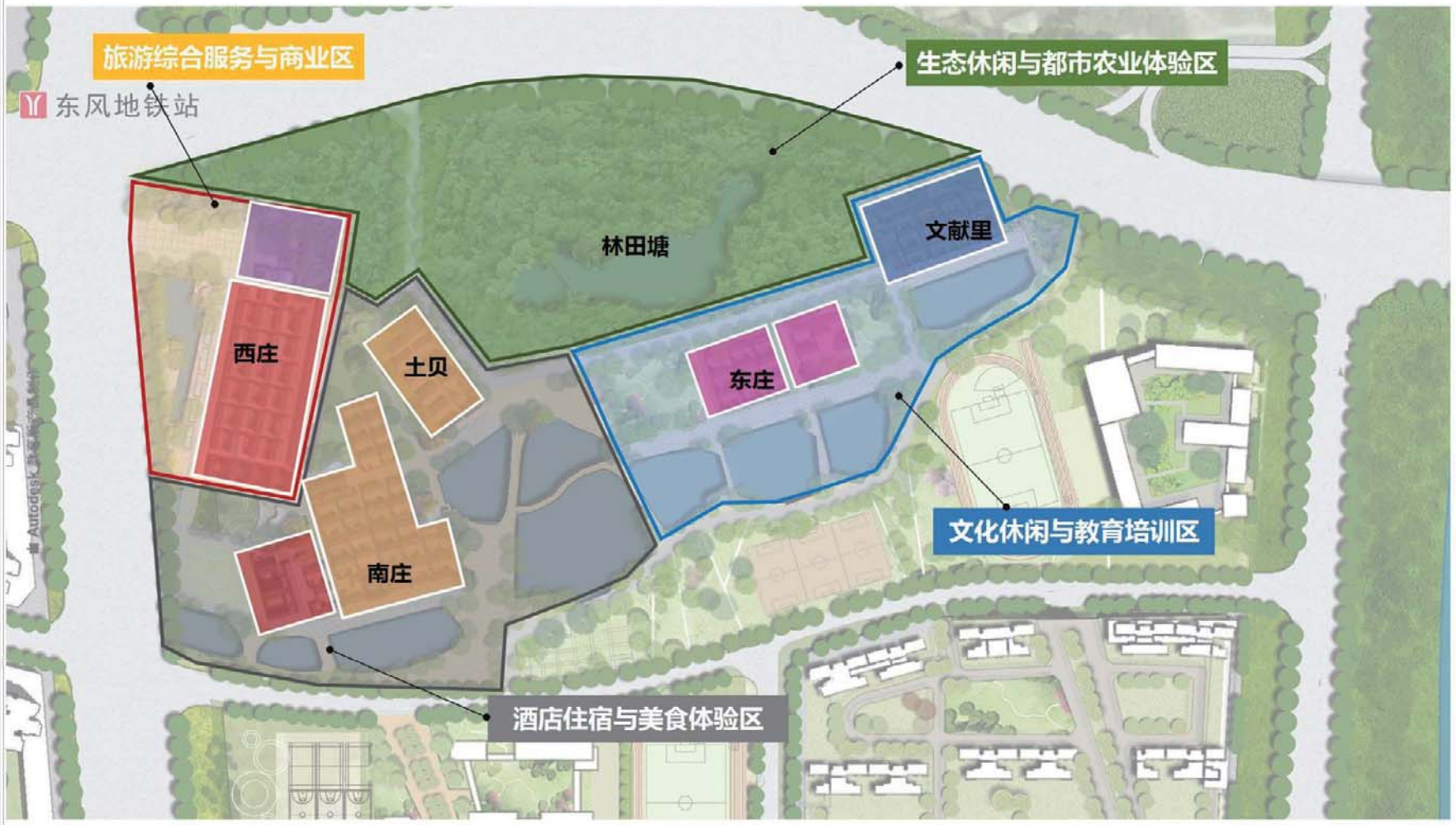
N

0 35 105 200m

图 例

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	总体规划结构图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	21

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划



（位于保护范围以外的总平面布局方案以广州市人民政府最终批复方案为准）

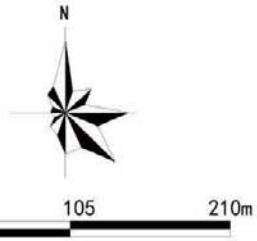


图 例

- 商业商务
- 旅游集散
- 餐饮住宿
- 文化休闲
- 办公教育

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	功能分区图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日　期	2021.1	图纸编号	22

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

（位于保护范围以外的总平面布局方案以广州市人民政府最终批复方案为准）

N

0 35 105 210 m

图　例

- 历史风貌区核心保护范围
- 历史风貌区建设控制地带
- 历史风貌区环境协调区
- 1 西庄特色商业区
- 2 旅游集散综合服务中心
- 3 土贝精品民宿区
- 4 非遗体验休闲区
- 5 联合创意办公区
- 6 南庄精品酒店度假村
- 7 殷家庄文化博览园
- 8 殷家庄小学

项目名称	从化东风村殷家庄历史风貌区保护发展规划		
图纸名称	发展方案总平面图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日　期	2021.1	图纸编号	23

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

N

0 35 105 200 m

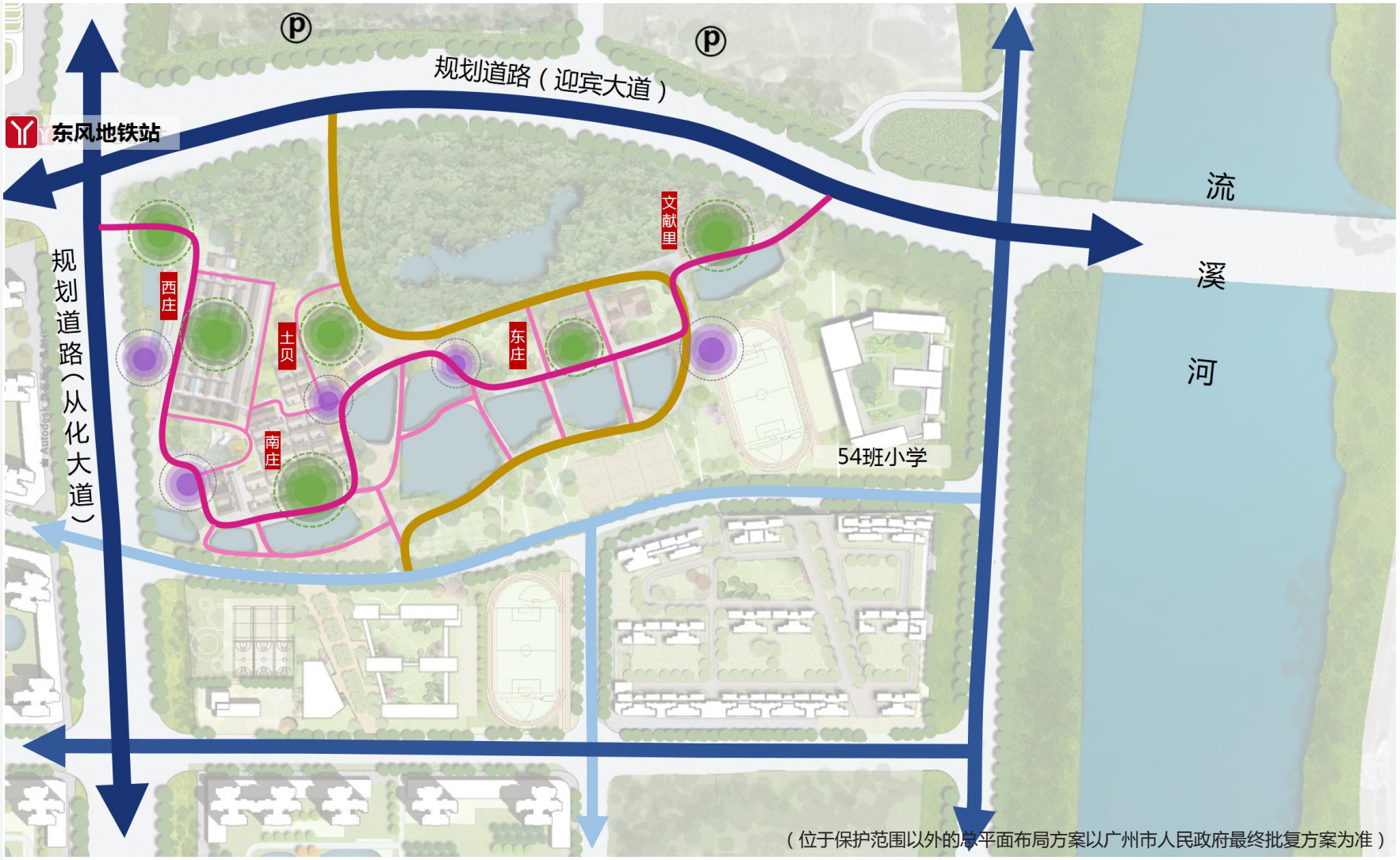
图 例

- 历史风貌区核心保护范围
- 历史风貌区建设控制地带
- 历史风貌区环境协调区
- 风水塘
- 漫步休闲空间
- 民俗节庆广场
- 生态农业体验园
- 文化展览空间

（位于保护范围以外的总平面布局方案以广州市人民政府最终批复方案为准）

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	绿化景观、开敞空间规划图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	24

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划



（位于保护范围以外的总平面布局方案以广州市人民政府最终批复方案为准）

（东风殷家庄历史风貌区最终交通实施方案，与片区策划交通系统统筹布局）

N

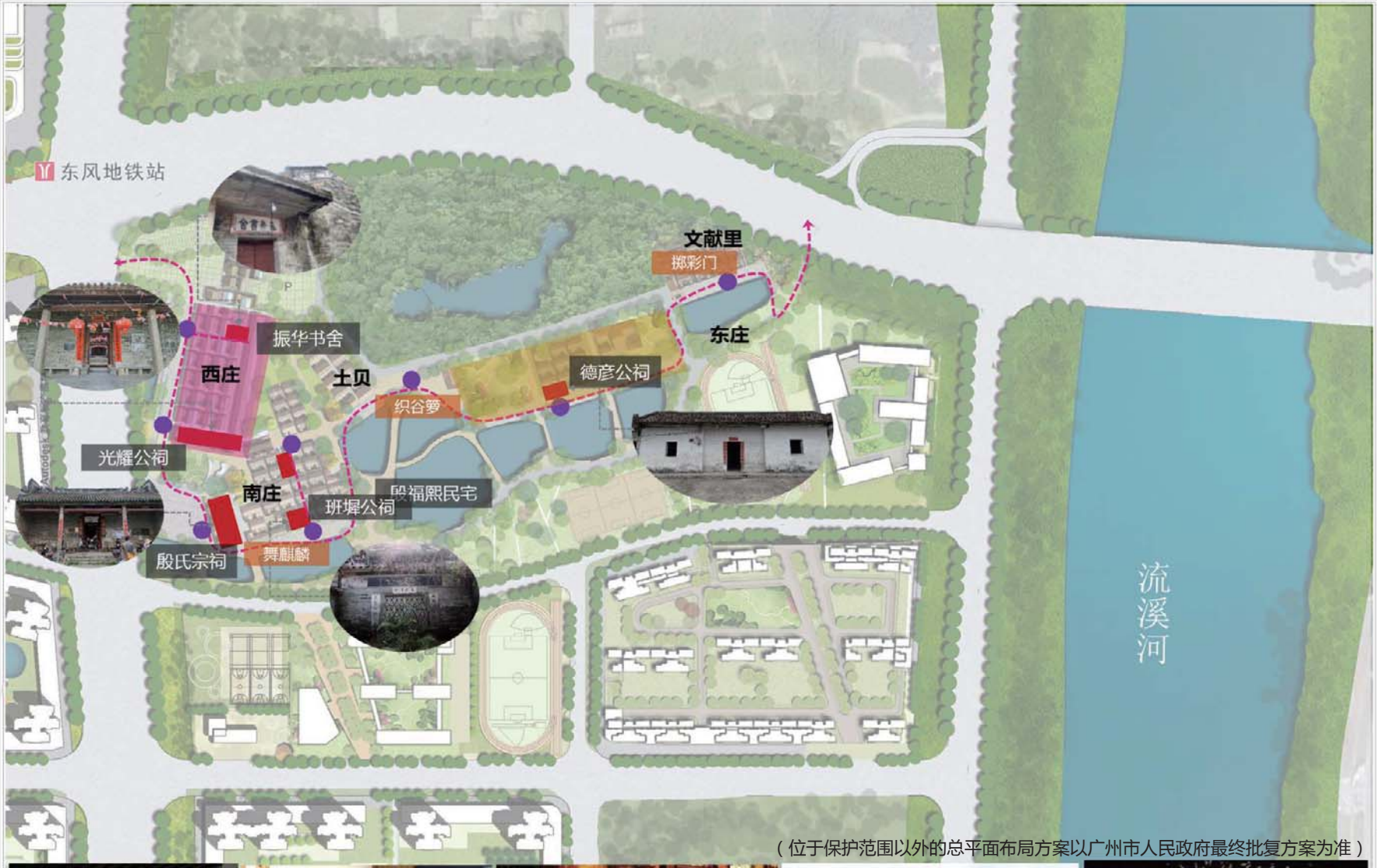
0 35 105 200m

图 例

- 风水塘
- 规划城市主干道
- 规划城市次干道
- 规划城市支路
- 历史风貌区内部公共电瓶车道
- 历史风貌区内部主要人行道
- 历史风貌区内部次要人行道
- 停车场
- 主要公共空间节点
- 次要公共空间节点

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
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		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	25

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划



（位于保护范围以外的总平面布局方案以广州市人民政府最终批复方案为准）

殷家庄历史文化展览

工艺体验

村落文化商品

舞麒麟欣赏与体验

掷彩门观赏与体验

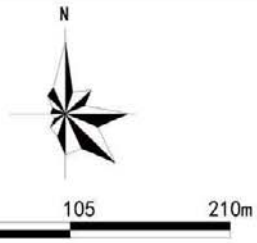


图 例

- 重点建筑
- 特色商业区
- 文化休闲区
- 历史文化游线
- 游览节点

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	旅游发展规划图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日　期	2021.1	图纸编号	26

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

（位于保护范围以外的总平面布局方案以广州市人民政府最终批复方案为准）

公益阅读亭

大健康中心

综合文化馆

村史博物馆

游客问询中心

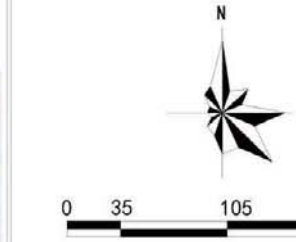


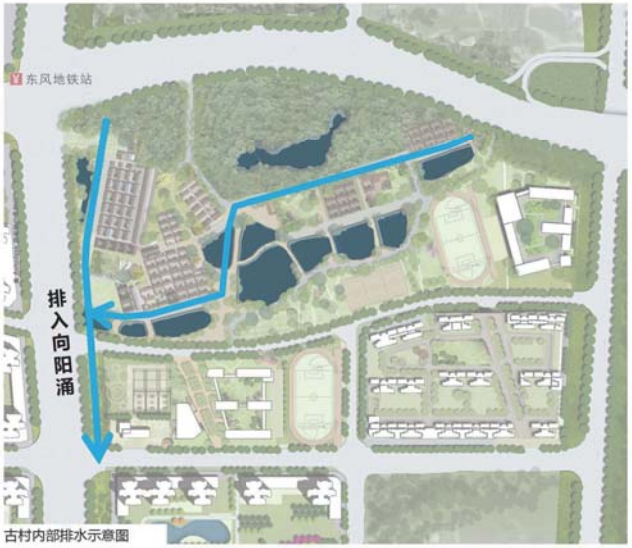
图 例

- 待新建建筑
- 原有传统民居建筑
- 公共服务线路

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
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		
成果阶段	审批成果		
日　期	2021.1	图纸编号	27

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划

排水防涝工程规划



消防工程规划

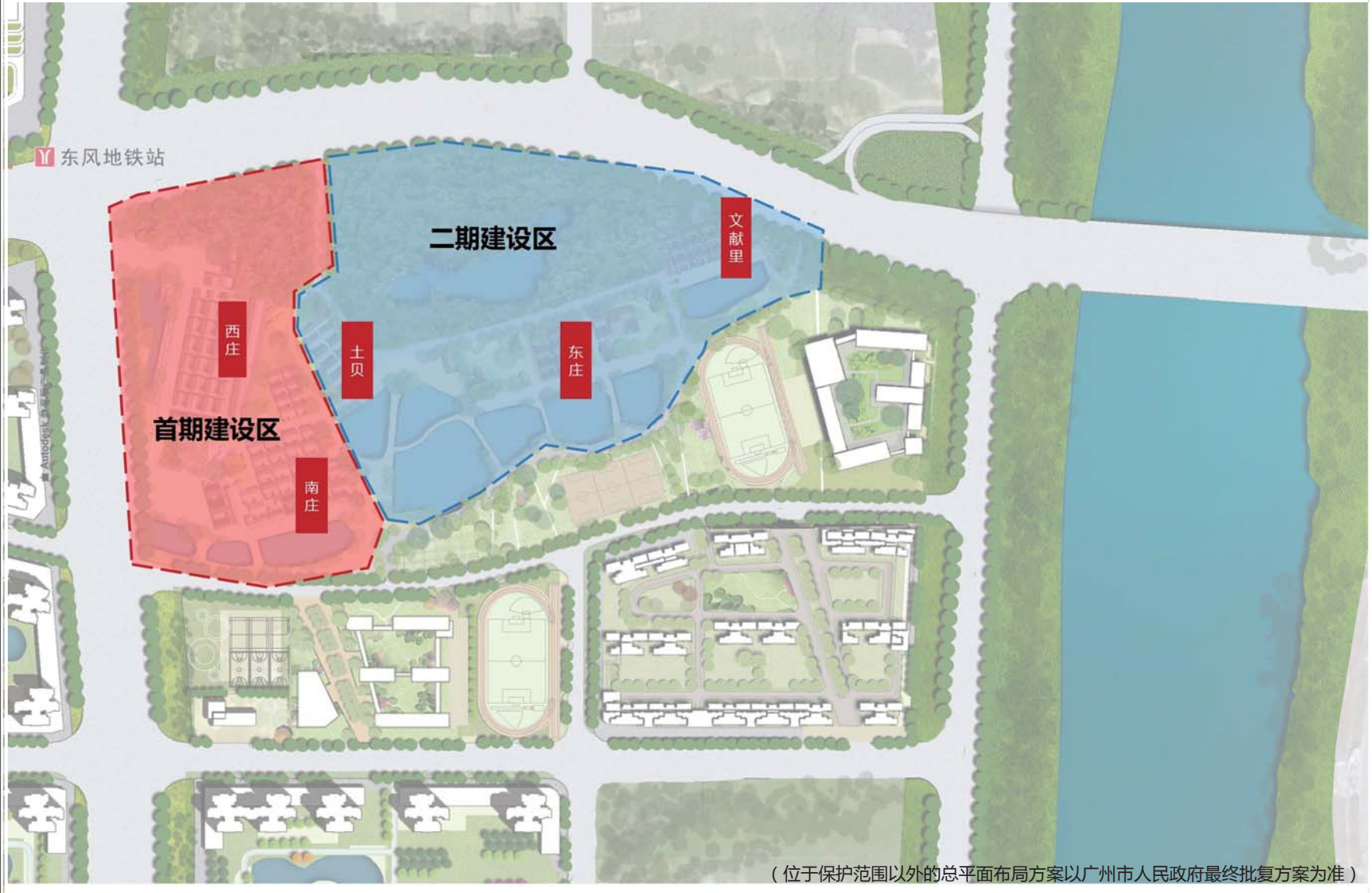
环卫工程规划

（位于保护范围以外的总平面布局方案以广州市人民政府最终批复方案为准）

图　例

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	市政设施规划图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日　期	2021.1	图纸编号	28

从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划



（位于保护范围以外的总平面布局方案以广州市人民政府最终批复方案为准）

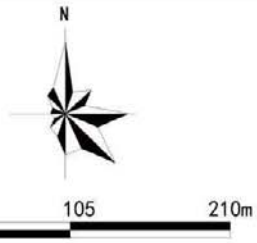


图 例

首期建设区范围

二期建设区范围

项目名称	从化东风殷家庄历史风貌区保护利用规划		
图纸名称	行动计划与示意图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心		
成果阶段	审批成果		
日 期	2021.1	图纸编号	29