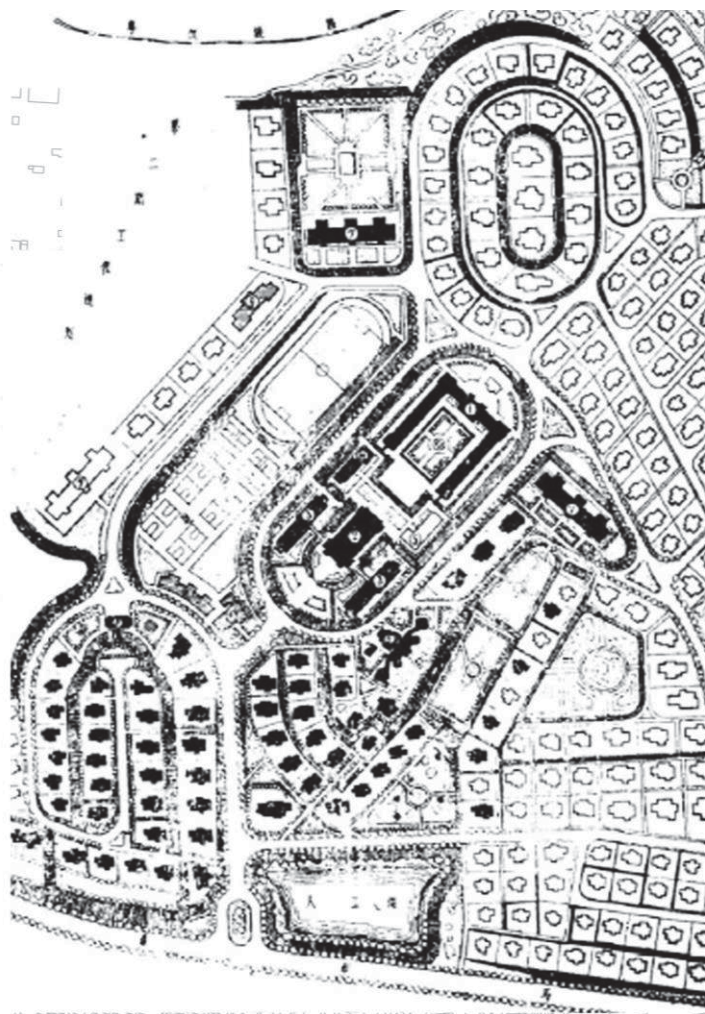




华 侨 新 村

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

2019 年 12 月

目 录

第一章 总则1

第二章 历史文化价值与特色4

第三章 保护对象5

第四章 保护范围及保护措施6

第五章 整体保护控制要求9

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 建筑物功能兼容性分类管控要求16

第八章 街区业态活化策略17

第九章 优秀传统文化与非物质文化遗产保护措施18

第十章 设施与环境改善规划19

第十一章 实施与保障29

第十二章 附则30

附表 1：规划范围内保护建筑汇总表 31

附表 2：规划范围内推荐保护类围墙汇总表 32

附表 3：公共服务设施规划一览表 33

第一章 总则

第一条 华侨新村历史文化街区是《广州历史文化名城保护规划》确定的历史文化街区，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。

本规划是华侨新村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

《中华人民共和国城乡规划法》（2015）

《中华人民共和国文物保护法》（2017）

《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）

《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017）

《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014）

《文物建筑开放导则（试行）》（2017）

《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）

《广东省实施<中华人民共和国文物保护法>办法》（2014）

《广州市历史文化名城保护条例》（2016）

《广州市城乡规划技术规定》（2016）

《广州市城乡规划条例》（2016）

《广州市文物保护规定》（2015）

国家、省、市其它有关名城保护的法律、法规、规章等。

(2) 规范性文件

《历史文化名城保护规划规范》(GB50357-2005)

《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求(试行)》(2012)

《广东省城市控制性详细规划编制指引(试行)》(2005)

《历史文化遗产保护专章编制指导意见(试行)》(2012)

《建筑防火设计规范》(GB 50016—2014)

《广州市历史建筑修缮维护利用指引》(2014)

《广州市历史文化街区保护利用规划编制报批指引》(征求意见稿)(2018)

国家、省、市其它有关名城保护的其它规范性文件等。

(3) 相关规划

《广州市城市总体规划(2011-2020年)》

《广州历史文化名城保护规划》(2014)

广州市已编制完成的其他相关规划成果。

第三条 规划范围

本次规划编制范围：以南至环市东路、西和北方面至淘金路、东至先烈东路并与黄花岗公园接壤。保护范围共 28.32 公顷，其中核心保护范围面积 15.32 公顷，建设控制地带面积 13.00 公顷。在保护范围外划定了 8.26 公顷的环境协调区。

第四条 规划目标

(1) 全面深入挖掘、科学评估华侨新村历史文化街区的价值和特色，保护文化遗产及历史环境的原真性，科学利用各类文化遗产，加强风貌整体性、文脉延续性的规划和管控；

(2) 以建国初期的低层花园式洋房为街区建筑特色，保持并发展街区特色形态，提升文化旅游、休闲办公等功能，塑造集总部办公、宜居社区与历史文化体验一体的“SOHO 典范社区”。

第五条 规划原则

本规划以科学发展观为指导，遵循科学保护、依法保护的原则；保护遗产本体及环境的真实性、完整性和保护利用的可持续性的原则；物质文化遗产和非物质文化遗产综合保护的原则；保护历史文化遗产，改善人居环境，促进经济社会协调发展。

（1）整体性原则：

强调整体性保护。整体保护以低层花园式住宅为主要特征的街区历史风貌和组团布局形态，包括街区内的地形地貌、空间格局、历史环境要素等；并保护街区内的生活形态、文化气氛等非物质内容。

（2）真实性原则：

强调原历史风貌、空间形态、环境特征等信息的保留。保护历史信息的真实载体，除保护具有特色的低层花园式住宅建筑外，更侧重于保护低层花园式住宅区的整体历史风貌和环境氛围，包括组团布局、街道空间格局、历史道路、文物与历史建筑原有形态等真实历史信息，对街区内的保护建筑与保护环境要素进行分类，确定不同的保护等级，具有针对性的提出保护措施，延续街区的文化内涵和地域特色。

（3）可持续原则：

强调历史街区风貌特征与生活结构的延续。保护历史街区的物质和非物质文化遗产，保持原有居民的数量及生活方式，包括挖掘历史文化资源的潜在价值并激活地区活力，优化地区业态和功能，通过环境重新营造与适度的功能重组，以及加强城市基础设施与公共设施配置，改善街区城市生活条件，焕发其应有活力，形成可持续性保护。

（4）多样性原则：

强调历史文化街区的吸引力和包容性。不同类型、不同级别的保护要素区别对待，各为互补，形成复合空间环境，控制保护底线，并为活化利用留下弹性空间。

第二章 历史文化价值与特色

第六条 历史文化价值与特色

(1) 由政府发起、应用现代规划和建筑理念、继承民国实践经验、专门面向华侨的一次独特的建筑事件，形成了新中国第一个大型华侨住宅区。

广州华侨新村是新中国建国以来，广州市基于广州旅外华侨众多的特点，结合其时侨务政策开辟的开创性住区规划建设项目，项目建成花园式住宅 177 座，公寓 291 套，并配有幼儿园、托儿所、小学各一套，吸引了来自 20 多个国家地区的华侨购房者，成为了日后全国各地“华侨新村”建设项目的榜样与经典范式。

(2) 20 世纪众多归国著名华侨人士聚居旧址，承载着广州突出的华侨文化与重要政治意义，是华侨人士的公共记忆遗产。

华侨新村曾聚集 20 世纪众多华侨归侨和港澳的知名人士——包括原广东省副省长黄洁、邓文钊；原市侨务局副局长方君壮、刘家祺；散文大师秦牧；中国第一代留洋油画家余本；岭南建筑泰斗莫伯治；粤剧表演艺术家马师曾、红线女等等，还有来自世界各国的侨领。目前仍有红线女旧居为历史建筑并开放为展览馆。华侨新村是众多华侨人士的公共记忆遗产。

(3) 在特殊时代背景下，西方现代主义建筑的广州本土化实践。是新中国住区规划的特别案例和岭南现代建筑形成过程中的代表性作品。

建筑与布局在考虑南方气候特点的基础上，既参照海内外的设计风格，又照顾归侨的生活习惯，形成一座依山而建的、独具现代岭南派建筑风格的“花园式新村”。

由岭南建筑归侨“三剑客”林克明、余峻南、陈伯齐等一批著名的归侨建筑设计师组成顾问团，指导规划和建筑设计，体现了岭南建筑的现代性，代表了当时广州最高的住宅建筑设计水平，也是民国时期“花园都市”城市规划思潮的延续与发展。

第三章 保护对象

第七条 保护对象

华侨新村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		具体对象
历史建筑（1处）		红线女旧居
不可移动文化遗产保护线索		友爱路79号
		爱国路5号、11号 光明路12号、15号 团结路2号、13号、33号、33-1号、37号、39号 友爱路5号、9号、10号、11号
其他历史环境要素	山水地貌格局	以岷壳岗、玉子岗和蟠龙岗三座山岗及其构成的整体地貌格局
	历史规划格局	华侨新村历史规划轴线；和平路、友爱路、团结路、爱国路等历史道路及建筑组团之间的宅间路共同构成的组团格局
非物质文化遗产		岷壳岗、玉子岗、蟠龙岗、和平路、友爱路、团结路、爱国路等历史地名；华侨精英在本地留下的相关非物质文化遗产

表 1：保护对象构成表

此外，本街区位于小北-建设新村-华侨新村-太和岗-区庄-麻鹰岗地下文物埋藏区，属于广州市第一批地下文物埋藏区，本街区地下文物保护内容应以相关文物部门保护要求为准。

第四章 保护范围及保护措施

第八条 历史文化街区保护范围

- (1) 华侨新村历史文化街区的保护范围包括：核心保护范围、建设控制地带，总面积 28.32 公顷。
- (2) 核心保护范围包括华侨小学校区以及和平路、友爱路、爱国路、团结路低层花园式住宅组团区，总面积 15.32 公顷。
- (3) 建设控制地带包括广州市财经职业学校校区、友爱路以西、原道路以西、永泰新村住宅区、以及光明路以南部分区域，总面积 13.00 公顷。
- (4) 在保护范围外划定了 8.26 公顷的环境协调区，环境协调区包括淘金路以东、环市东路以北、先烈中路以西的部分区域。

第九条 核心保护范围保护控制要求

- (1) 严格保护该范围内低层花园式住宅、低层联排式住宅和历史环境要素所组成的组团布局、空间格局特征，保护不可移动文化遗产及相关不可移动文化遗产保护线索，保护街区的整体历史风貌。
- (2) 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，确保文物及周边环境安全。
- (3) 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。
- (4) 在核心保护范围内除必要的基础设施和公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动。
- (5) 新建、扩建必要的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，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。
- (6) 不得擅自新建、扩建道路，对现有道路进行改建时，应当保持或者恢复其原有的道路格局和景观特征。
- (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，维护历史格局，延续历史风貌。

(10) 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。

第十条 建设控制地带保护控制要求

(1) 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，确保文物及周边环境安全。

(2) 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。

(3) 建设控制地带内进行新建、扩建活动的，建筑高度应控制在 18 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。

(4) 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。

(5) 建设控制地带内不得大拆大建，保护整治应坚持“小规模、渐进式”原则。建设活动应按照建筑保护整治分类措施进行。

(6) 建设控制地带内的改建和修缮建设工程，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度。

(7) 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。

第十一条 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，建筑高度宜控制在 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。

第十二条 保护区管理规定

(1) 华侨新村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管理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管理部门作出决定，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。推荐传统风貌建筑线索确需设置的，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、历史规划道路、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。

第五章 整体保护控制要求

第十三条 整体格局风貌控制要求

（一）山水地貌格局保护

严格保护华侨新村历史文化街区“三岗、三轴、两片区”的山水地貌历史格局。其中：

三岗：岷壳岗、玉子岗和蟠龙岗三座岗地所构成的规划布局基础与历史景观环境。

三轴：岷壳岗、玉子岗和蟠龙岗三座岗地的建筑布局形成的三条空间中轴线。

两片区：以低层花园式住宅和低层联排住宅为主形成的历史风貌控制片区，与以一般现代住宅建筑为主形成的一般风貌控制片区。

（二）历史道路与组团格局保护

根据华侨新村历史文化街区内部环境特色和地形地貌特征，街区核心保护范围内建于1950—1960年代的华侨新村核心部分，运用西方低层住宅区规划设计理念，形成“组团路—宅间路”的道路系统与组团格局，具有一定的历史价值与建筑特色。

（1）保护历史道路：街区核心保护范围内的住宅建筑多为2—4层、高度不超过12米，组团历史道路红线宽度为6—8米，宅间道路宽度为1—2米，街道空间亲切，车行与步行尺度适宜。

（2）保护住宅组团布局：街区核心保护范围内，住宅布局充分结合地形，以三个岗地为依托，形成三个主要住宅组团，布局体现当时住宅规划理念，应给予重点保护。

（3）保护路网格局：街区规划结合地形景观，在核心区域形成双重环状的组团路网和组团内部宅间路网，构成街区“哑铃式”路网格局，具有独特性与历史价值，应给予重点保护。

（4）保护居住环境氛围：良好的绿化环境、亲切宜人的街道空间造就了华侨新村历史文化街区内部清幽雅致的居住环境氛围，居住者良好的经济条件和文化水平又造就了独特

的华侨住宅区氛围，应给予保护。

进一步加强对街区保护范围内其他历史环境要素的保护，如住宅围墙、护坡等的普查、认定、建档工作，并依照相关法律法规的要求进行修缮保护。保护其他历史环境要素本体及周边环境，结合周边环境整治，形成开放的公共空间文化节点。

第十四条 高度控制

（一）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。

重点考虑《广州历史文化名城保护规划》对高度的控制要求、核心范围和建控地带及环境协调区的分级控高要求、重要文物保护单位、历史建筑的高度、重要地标的高度，观景视点的距离、所在街坊或地块的建筑平均高度、街巷的高宽尺度及视角等因素。

（二）保护范围高度控制区

（1）核心保护范围：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。

（2）建设控制地带：维持现状建筑高度不变，新建或扩建的建筑高度控制在 18 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。

（3）环境协调区：新建或扩建的建筑高度宜控制在 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。

（三）不可移动文物与历史建筑的高度控制

严格按照文物保护单位与历史建筑的保护规划和相关管理要求，控制其保护范围和建设控制地带内的建筑高度。

（四）对历史审批项目的高度控制要求

依据“保护优先、尊重历史、实事求是”的原则，本规划批准后的新建、改建、扩建建筑

的高度按照本规划执行。但本规划批准前，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、可超过本规划控制高度的建设方案。

第十五条 历史建筑的保护

规划范围内共有历史建筑 1 处，为红线女旧居。

(1) 严格按照《广州市历史文化名城保护条例》对历史建筑进行保护。

(2) 保护图则确定的体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等核心价值要素不得改变，除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但应与核心价值要素部位相协调。

(3) 建立起日常维护和监管制度。对预警历史建筑进行修缮，对历史建筑周边环境进行初步整治和改造。

第十六条 不可移动文化遗产保护线索的保护要求与认定建议

街区范围内不可移动文化遗产保护线索 15 处。不可移动文化遗产保护线索全部位于核心保护范围内，为友爱路 79 号、爱国路 5 号、11 号，光明路 12 号、15 号，团结路 2 号、13 号、33 号、33-1 号、37 号、39 号，友爱路 5 号、9 号、10 号、11 号，主要为低层花园式住宅。

(1) 不可移动文化遗产保护线索保护和维修，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。

(2) 各区人民政府应在预先保护通知发出之日起十二个月内，对其进行认定。不可移动文化遗产保护线索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。

(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街区活力的新功能。

(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,全面降低保护类建筑的能耗水平。

第十七条 历史规划道路的保护与整治

(一) 重点保护类道路的保护与整治

(1) 保护华侨新村历史文化街区和平路、爱国路、友爱路、团结路 4 条历史道路的名称、走向、断面形式、空间尺度不变,控制两侧建筑的高度、立面连续性、传统风貌。

(2) 控制建筑立面单元不得超过原有推荐传统风貌建筑线索最宽建筑立面单元的宽度,建筑色彩、材质等方面应与历史风貌相协调。

(3) 严格控制沿街风貌建筑的拆除,整治与历史风貌不协调建筑,使之与历史风貌相协调。在保持街道主体风貌与建筑特色不变、保持街道建筑多样性的前提下,可对历史风貌建筑进行修缮和内部改造,对经房屋安全鉴定为危险房屋的历史风貌建筑,可进行局部或整体拆除后按照原历史风貌建筑特点重建。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,使其与街道整体历史风貌相协调。拆除外立面瓷砖,恢复传统材质。

(4) 对沿街或尽端有重要历史风貌建筑的街道,应充分考虑对建筑周边环境的控制以及街道景观的保护,严格控制沿街新建建筑,对沿街绿化环境进行整治,以形成良好的沿街或尽端景观。

(5) 保护有历史风貌特色的道路路面铺装,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,严禁拓宽。

(6) 整治道路环境,拆除沿街私搭乱建、整治改造雨篷、防盗窗、空调机位等,统一布置的路灯、指示牌、雨篷、空调机位、垃圾桶等应与历史风貌相协调。

(7) 在保护的前提下,采取灵活的技术标准和手段,改善街道的基础设施条件,对占用街道空间并且与历史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。

(8) 严格保护街道的绿化环境与特色,对绿化环境较差的街巷,在保护历史建筑的前

提下，结合少量风貌和质量均较差的建筑的更新与整治，沿街增设绿化和小规模的公共绿地。对绿化环境较差的宅间路，在保护历史建筑的前提下，可增设沿街的花池、盆栽、藤蔓植物等小型绿化，改善道路整体绿化环境。

（二）风貌协调类道路的保护与整治

- （1） 保护华侨新村历史文化街区内友爱路、光明路等 2 条历史风貌道路的名称、走向，保护和整治其中风貌较好的街段，应保存街道肌理、建材与风格。
- （2） 保持道路空间尺度，针对个别条件允许的路段，可以拆除少数质量和风貌特色都较差的建筑，以改善现有道路的交通通行能力，增设停车楼和小规模的停车场地。
- （3） 严格控制沿街历史风貌建筑的拆除，加强沿街历史风貌建筑的保护。在保持道路主体风貌与建筑特色不变、保持道路建筑多样性的前提下，可对历史风貌建筑进行修缮和内部改造，对经房屋安全鉴定为危险房屋的风貌建筑，可进行局部或整体拆除后按照原历史风貌建筑特点重建。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，使其与道路整体风貌相协调。
- （4） 对沿街或尽端有重要文物建筑或历史建筑的街道，应充分考虑这些建筑周边环境的控制以及道路景观的保护，严格控制沿街新建建筑，对沿街绿化环境进行整治，以形成良好的沿街或尽端景观。
- （5） 在保护的前提下，采取灵活的技术标准和手段，逐步改善道路的基础设施条件。
- （6） 严格保护道路的绿化环境与特色。

第十八条 重要视线（景观）通廊保护与控制

依据《广州历史文化名城保护规划》的规划控制要求，保护岷壳岗、玉子岗、蟠龙岗三个岗地建筑天际线，保护低层花园式建筑贴线率和建筑界面完整性。严格控制街区临淘金路、环市东路一带景观视廊的建筑高度与建筑天际线。严格保持现状历史风貌特色道路的空间尺度，保护及恢复历史环境氛围。

第六章 建（构）筑物与历史环境要素分类保护整治措施

第十九条 改善类建筑

改善类建筑为历史建筑、传统风貌建筑。街区内有历史建筑 1 处，为红线女旧居。建筑的保护整治，需依照以下要求：

- 1.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；
- 2.保护措施以日常保养和改善为主，原则上应原址保留；
- 3.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；
- 4.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、部位的真实性和完整性，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；
- 5.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、传统风貌建筑的利用应按照有关规定办理审批手续。

第二十条 整修类建筑

整修类建筑为街区内的不可移动文化遗产线索、未纳入保护名录的其他传统建筑。其中不可移动文化遗产保护线索 15 处、未纳入保护名录的其他传统建筑 6 处。建筑的保护整治，需依照以下要求：

- 1.整修类建筑可采取整治改善的措施进行更新；
- 2.应保持原有建筑体量，整治改善后的外观应符合传统风貌特征；
- 3.建筑改善过程中应保护具有历史文化价值的构件或装饰物；
- 4.允许内部进行必要的更新改造，适应使用功能的需要；
- 5.确有需要可以进行扩建、改建和拆除重建，但应符合相关法律法规，获城乡规划行政主

管理部门许可，与传统风貌相协调并符合控制性详细规划的要求。

第二十一条 整治类建筑

整治类建筑为与传统风貌协调的一般建筑。

- 1.整治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；
- 2.整治类建筑在符合保护规划和实施方案的前提下，可以拆除重建，并应按照有关规定办理审批手续。

第二十二条 改造类建筑

改造类建筑为与传统风貌不协调的建筑，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。

- 1.与传统风貌不协调的建筑，应按照保护规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修饰，建筑色彩宜采用淡黄色、浅灰色、砖红色等偏素雅的色系，与周边建筑风貌相协调；
- 2.与传统风貌不协调的建筑，应按照保护规划和实施方案的要求进行改造，改造措施可以采取局部改建或拆除重建的方式，并应按照有关规定办理审批手续；
- 3.违法建设应制定计划进行改造拆除；
- 4.保护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，可对个别划为改造类建筑进行改造拆除。

第二十三条 沿街围墙保护整治措施

- 1.推荐保护类围墙原则上不建议拆除。保护华侨新村现存的二十世纪五十年代建设的沿街围墙风貌，对破损墙、危墙进行原样修缮。（推荐保护类围墙信息详见附表2）
- 2.除保护类围墙外，其余围墙可根据实际使用需求进行改造。但不得改变现状院落式布局，围墙高度不得超出现状高度，鼓励采用镂空、铁艺、绿植等方式对与历史风貌不协调的围墙进行优化。
- 3.涉及围墙的加建、改建、扩建，应遵守相关规划建设程序要求。

第七章 建筑物功能兼容性分类管控要求

第二十四条 建筑物功能兼容性分类及原则

根据保护需要、建筑现状、周边环境及功能策划分区，将建筑物功能兼容性分为保持现状房屋用途、可兼容公共服务、可兼容商业（商务）三类。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（试行）》等相关规定办理。

第二十五条 可兼容公共服务类建筑管控要求

可兼容公共服务。保护建筑的立面、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。

保护范围内的1处历史建筑（红线女旧居）鼓励兼容体现街区历史文化发展、文化创意、陈列展示等功能。

第二十六条 可兼容商业（商务）类建筑管控要求

可兼容商业（商务）功能。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。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。

可兼容商业（商务）类建筑为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，可兼容企业总部、SOHO、主题旅馆、游客服务等功能。

鼓励性功能	禁止性功能
1、企业总部、工作室、事务所等； 2、特色民宿和轻餐饮零售业，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、	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；

鼓励性功能	禁止性功能
体验、书吧、文化培训教育等； 4、创新型文化产业，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定位的业态。	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，如夜总会、明火餐饮、烧烤等。

第二十七条 保持现状房屋用途类建筑管控要求

保持现状房屋用途类建筑。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。

第八章 街区业态活化策略

第二十八条 功能业态指引

加强对街区内的低层花园式住宅建筑文化内涵的挖掘，加强保护历史风貌建筑物。开发特色商业街巷和历史风貌花园别墅街区的旅游价值，与城市功能布局调整相结合，使之从由小规模、档次低的商业市场形态向商业、文化、旅游等新功能复合发展的业态转变，从而推动历史文化街区的升级改造。

街区内和平路区域重点发展特色商业、复合型文化创意产业、总部 SOHO 办公。对低层花园式住宅建筑采用“文商旅”相结合方式，引入办公、商业、旅游业态，鼓励总部入驻、居民引入艺术家工作坊、艺术品精品店铺、文化创意工作室，提升街区活力，打造具有标识性、特质性的总部 SOHO 及文化艺术创意产业街区。

永泰西约—光明路为周边商务、旅游、居住功能提供服务，亦将作为街区内部整条观赏路径的起点，有入口展示和集散功能。紧接着光明路作为主要通道，既服务于游客也服务于本地居民。

友爱路、团结路一带低层花园式住宅建筑群适当引入商业、旅游业态，以“微改造”模式保护和活化历史文化资源。在不影响街区整体风貌、不损坏历史风貌建筑结构的前提下，

鼓励居民引入艺术家工作坊、文化休闲功能，提升街巷活力。

围绕爱国路 25 号的华侨新村纪念馆打造为华侨文化展示区，整合现有文化资源，加强各处空间联系，设置统一标识系统，加强展览功能。定期组织华侨文化宣传活动，纪念建国初期为国家建设作出奉献的爱国华侨。

第二十九条 建筑活化利用与功能置换

按照相关法律法规，结合相关管理部门意见，在保护的前提下适度进行建筑功能置换和内部更新改造，分类活化利用街区内的历史风貌建筑，以适应现代生活方式，促进街区活力提升和价值再创。

（一）历史建筑

保护范围内 1 处历史建筑红线女旧居，可以在保护基础上用作纪念展览馆展览馆、兼具地方文化研究功能。

（三）其他不可移动文化遗产线索

保护范围内 15 处其他不可移动文化遗产线索，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、特色餐饮、小型艺术品展览、文化创意、文化体验馆及公共服务等多元功能。

对于低层花园式住宅区的建筑，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，适当改变居住功能，引入总部办公、SOHO、艺术家工作坊、休闲商业、创业创新微型孵化器等功能。

第九章 优秀传统文化与非物质文化遗产保护措施

第三十条 保护原则

根据非物质文化遗产的保护目标，其保护应遵从以下原则：

- （1）真实性原则
- （2）发展性原则
- （3）尊重性原则
- （4）共享性原则

(5) 综合性原则

第三十一条 保护内容

保护岷壳岗、玉子岗、蟠龙岗、和平路、友爱路、团结路、爱国路等历史地名；保护华侨精英在本地留下的相关非物质文化遗产。

第三十二条 优秀传统文化保护工作的组织与管理

- (1) 通过诸如口述史记录等方式对华侨新村早期的历史、人物、故事等进行非物质文化遗产普查建档，完善与丰富华侨新村的优秀传统文化内涵。
- (2) 建立政府主导、各部门协调配合的保护机制。
- (3) 加大和规范对优秀传统文化保护的资金投入。
- (4) 落实街区优秀传统文化保护的责任制。
- (5) 积极引导民间保护力量共同参与。

第三十三条 保护措施

- (1) 继承与发扬华侨新村历史文化街区的优秀传统文化，加强宣传与展示利用。
- (2) 结合街区更新整治，增加传统文化相关的文化空间。做好文化空间的建档和挂牌工作，还原其所代表的非物质文化遗产内涵，通过多种方式加强对文化空间的展示与宣传。
- (3) 鼓励增强街区凝聚力的节庆或民俗活动，鼓励老字号或文化创意类业态嵌入街区经营，鼓励有影响的文化活动在街区内开展，带动文化产业的发展。
- (4) 强化地区优秀传统文化的宣传与系统性展示，增强非遗活动的参与性和公众性。

第十章 设施与环境改善规划

第三十四条 土地利用调整规划

(一) 功能定位

以建国初期的低层花园式洋房为街区建筑特色，保持并发展街区特色形态，提升文化旅游、休闲办公等功能，塑造集总部办公、宜居社区与历史文化体验一体的“SOHO 典范社区”。

(二) 用地布局规划

(1) 核心保护范围

保留核心范围内的现状中小学用地、医疗卫生用地与公共设施营业网点用地，禁止设置工业用地、物流仓储用地、综合交通枢纽用地、农贸市场用地等。鼓励布置商业设施用地、商务设施用地、文化设施用地、康体娱乐用地等，适当设置必要的市政基础设施用地。

(2) 建设控制地带

在不影响街区整体保护和格局风貌的前提下，在建设控制地带内设置商业商务等用地，商业兼容居住用地等。

(三) 用地指标

表 5：用地规划汇总表

用地类型	用地编码	用地面积（公顷）	比例
一类居住用地	R1	11.18	36.26%
二类居住用地	R2	6.23	20.20%
行政办公用地	A1	1.74	5.64%
文化设施用地	A2	0.3	0.97%
中小学用地	A33	3.06	9.92%
中等专业学校用地	A32	1.52	4.93%
商业用地	B1	2.54	8.24%
城市道路用地	S1	3.704	12.01%
公园绿地	G1	0.52	1.69%
防护绿地	G2	0.04	0.13%
合计		28.47	100.00%

(四) 用地兼容性

街区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，允许用地按照用地功能规划图中的兼容性

要求适度兼容居住、商业、商务、教育科研、文化、娱乐用地等。

用地兼容时应坚持以下原则：

- (1) 尽可能保留原住民的居住用地，延续社区生活的真实性。
- (2) 和平路组团片区以居住为主，兼容 SOHO 企业总部办公、创意文化产业、文化展示、旅游等功能，延续历史街区肌理，并适当鼓励建筑多功能使用。
- (3) 淘金路沿街片区以居住功能为主，兼容艺术家工作坊、商业服务等功能。
- (4) 环市东路、先烈中路沿街片区以商业服务、商务办公、金融、酒店等现代服务业功能为主。
- (5) 团结路、友爱路组团片区以居住功能为主、延续历史街区的原有属性。
- (6) 用作商业和文化展示功能的民居应优先考虑公有产权建筑和质量较差建筑。鼓励沿街传统建筑发展商业服务设施。
- (7) 公益性服务设施用地不可与商业服务设施用地兼容。

(五) 人口疏解

街区人口应遵循逐步疏解的原则，适当减少人口数量，原则上不再迁入人口。

第三十五条 道路交通系统规划

(一) 规划原则

- (1) 遵循“红线避让紫线、红线协调特色建筑风貌”原则，强调街区保护优先于机动车通行。
- (2) 主次干路以继承既有规划为主，理清道路结构、等级功能，形成路网的整体协同，合理交通分流，达到街区保护的目的。
- (3) 对支路、街坊进行适当的功能调整，突出其历史文化氛围，同时提升与城市主干路的交通联系能力。
- (4) 考虑到地块内部的交通联系以及消防安全需要，在不影响历史风貌和原有街坊格局的前提下，适度拓宽、增加巷道、打通内部尽端路，提高内部道路可达性。
- (5) 结合华侨新村原有规划理念，保护原有花园式住区规划的历史价值，延续街区核心保护范围的道路肌理。

(6) 街区内部原则上以步行和非机动车交通为主，营造舒适宜人的步行空间。

(7) 强化交通需求管理，严格控制车辆的通行权。

(二) 交通改善策略

(1) 依据现状落实道路红线宽度：友爱路、爱国路、团结路的道路宽度不具备拓宽条件，秉承“保护优先”的规划原则，道路红线宽度按现状 7m 落实（现行控规友爱路红线宽度 16m，爱国路红线宽度 16m，团结路红线宽度 10m），延续历史花园式住区规划的肌理。

(2) 车行道优化措施：淘金路与友爱路交叉路段、淘金路与和平路交叉路段，此两处现行控规道路由于地块高差过大，目前不具备新增城市道路的现实条件。建议保留现行控规道路红线，近期作为人行通道控制，远期具备条件后按车行道实施。

(3) 人行道改善措施：清理现状人行道被临时停车、垃圾收集点、占道经营、自行车无序停放等占据的现象，塑造舒适连续怡人的步行环境。

(三) 道路网规划

根据各级道路的特点和功能，将历史文化街区内道路分为城市支路、街区组团路、宅间路。

(1) 城市支路：3 条，包括和平路（与环市东路连接的路段）、光明路、原道路。

(2) 街区组团路：13 条，包括和平路、友爱路、爱国路、团结路、永泰西约、永泰东约等。

(3) 宅间路：9 条，包括街区组团内部的宅间小道。

(四) 交通系统调整

表 原控规道路调整情况一览表

序号	道路名称	道路级别	调整情况与原因	调整前	调整后
1	原道路	城市支路	不调整	15	15
2	和平路（与光路交接路段）	城市支路	不调整	16	16
3	光明路	城市支路	不调整	15	15
4	永泰东约	街区组团路	不调整	10	10
5	永泰西约	街区组团路	不调整	7	7

序号	道路名称	道路级别	调整情况与原因	调整前	调整后
6	爱国路	街区组团路	遵“保护优先”原则，缩窄街区核心保护范围内的道路，保护街区历史规划理念，延续历史街区肌理。	16	7
7	友爱路	街区组团路	遵“保护优先”原则，缩窄街区核心保护范围内的道路，保护街区历史规划理念，延续历史街区肌理。	10	7
8	和平路	街区组团路	不调整	7	7
9	团结路	街区组团路	遵“保护优先”原则，缩窄街区核心保护范围内的道路，保护街区历史规划理念，延续历史街区肌理。	10	7
10	道路 1 (淘金路与友爱路交叉路段)	城市支路	不调整	15	15
11	道路 2 (淘金路与和平路交叉路段)	街区组团路	不调整	7	7
12	道路 3 (友爱路与和平路连接路段)	街区组团路	不调整	7	7
13	道路 4 (淘金路支路)	街区组团路	不调整	7	7

(五) 交通设施规划

街区交通设施规划以“保护优先”为原则，规划缩窄核心保护范围的道路红线，保护其历史规划肌理，适当扩宽核心保护范围以外的街区道路，延续低层花园式住宅路边停车的规划理念。

第三十六条 公共服务设施规划

根据华侨新村历史文化街区现状已有的公共服务配套情况，结合保护和发展需求，本次重点落实现行控规的公共服务配套设施，新增 1 处调压站。

根据保护要求和现状发展需求，新增 2 处邻里服务中心，3 处公共厕所，1 处垃圾站。

2 处邻里服务中心分别位于现和平路华侨新村街道办事处和红线女旧居，结合建筑现状功

能，兼容旅游服务问询中心、青少年教育活动中心等文化旅游服务设施，可根据街区未来定位具体设置安排。

第三十七条 绿地系统规划

(1) 规划策略

采取“见缝插针、微改造”手法，更新改造多种方式适度增加小型绿地和中小型广场。

(2) 公共绿地和广场

新增5处社区绿地空间，分别位于友爱路西侧、淘金路南侧、和平路北侧、永泰西约北侧、原道路西侧；

继续沿用先烈中路北侧的带形广场，优化改善华侨小学的操场用地。

重点提升和平路、友爱路、爱国路、团结路、原道路的道路绿带，营造花园式住区的重要休闲空间。

(3) 街巷公共休闲空间

在不影响街区肌理的情况下，整治优化友爱路、爱国路的公共休闲空间。整治或局部拆除友爱路西侧、和平路北侧、永泰东约北侧、淘金路南侧的部分建筑，形成景观节点微空间，设置休闲坐凳、休闲景观小品、夜景照明等配套设施。

(4) 一般庭院绿化

结合建筑整治更新，增加民居、学校等单位庭院绿化，修复低层花园式住宅内的花坛、水池等设施，引导改善庭院绿化。

(5) 屋顶绿化

结合建筑改造和新建建筑规划设置多片屋顶花园和绿化平台，作为半开放的公共空间。

第三十八条 历史文化遗产的展示与利用

(1) 展示利用原则

以物质文化遗产和非物质文化遗产的保护为前提；确保保护与利用的和谐统一；确保物质文化遗产与非物质文化遗产展示利用的有机结合；坚持以社会效益为主，促进社会效益与经济效益协调发展；科学、合理、适度的保护与展示利用；利用标识、展示牌、出版、

视频、广告、网络等多种途径充分展示； 学术研究和科学普及相结合。

(2) 展示利用体系

构建历史文化街区内的文物及各种历史文化资源的展示网络结构，形成“三岗、三轴、两片区”展示利用体系。其中：

- 1) 三岗：由岷壳岗、玉子岗和蟠龙岗三座岗地所形成的规划格局，串联街区内历史文化遗产最丰富的重要地段，包括风格鲜明的建国初期近代低层花园式住宅。
- 2) 三轴：岷壳岗、玉子岗和蟠龙岗三座岗地的建筑布局，形成的三条空间中轴线，作为广州传统商住街坊的重要展示区。
- 3) 两片区：以低层花园式住宅和低层联排住宅为主形成的历史风貌控制片区，与以一般现当代住宅建筑为主形成的一般风貌控制片区，整合街区内众多历史文化资源，作为街区文脉和历史风貌展示的重点，并结合功能的适度改变进行活化利用。

第三十九条 市政基础设施规划

(一) 市政基础设施规划原则

- (1) 管线综合断面布置应按照规定采取管线下地，或采用综合管沟，克服街区地下布线空间狭小的困难，避免对街区风貌的破坏，同时合理采用各种技术措施使管线工程安全可靠。
- (2) 管线穿过保护类建筑、古树名木周边时应采取相应保护措施。
- (3) 入户管线应利用建筑地下的架空结构，在门中央和天井的位置进户。管线穿越的石块基础利用钢筋混凝土加固。
- (4) 露出地面的市政设施选址应隐蔽，在高度、体量、色彩及形式上要与街巷风貌、历史地形、铺装、及街区整体风貌相协调。

(二) 给水工程规划

- (1) 本次保护规划近期规划保留各道路现状的输水、配水管线，就近供周边建设用水，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城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，不得破坏街区保护建筑及整体街区风貌格局。

(3) 街区内建筑在更新建设时，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。

(三) 排水工程规划

(1) 街区内基本上为雨污合流管，本次规划保留原有的合流制排水体制，结合街区改造对区内局部地区进行雨污分流改造。

(2) 规划保留现状的排水管线，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，地块内雨水就近排至道路上排水管线后，就近排至水系。

(4) 根据广州市排水管理办法实施细则，地块中公共排水管道的管径不得小于 500 毫米。涉及地块已有排水设施迁改及排水接驳市政公共排水系统的需到水务部门办理行政许可。

(5) 市政道路的公共排水设施应与道路同步建设。

(6) 根据广州市建设项目雨水径流控制办法，项目应当采取水径流控制措施，使建设后的地表径流量不超过建设前的地表径流量；新建项目硬化地面中，建筑物的室外可渗透地面面积比例不低于 40%，硬化面积达 1 万平方米以上的项目，每万平方米硬化面积应当配建不小于 500 立方米的雨水调蓄设施。

(7) 街区内建筑在更新建设时，需要按照《广州市海绵城市建设指标体系（试行）》的相关要求开展工作，落实海绵城市建设要求。涉及对已有排水设施迁改的需与排水企业联系办理有关手续；涉及排水接驳市政公共排水系统的需到水务部门办理行政许可。

(四) 环卫工程规划

(1) 现状 3 处垃圾站，位于光明路、淘金路和团结路，新增一处位于和平路组团东侧。

(2) 公厕指标按每座服务半径 500 ~ 800m 设置，公建用地公厕指标按每座服务半径 300 ~ 500m 设置，独立式公厕每座占地 60~100 平米，建议新增公共厕所 3 处，分别位于

永泰西约综合服务区、和平路组团北侧、友爱路组团西侧。

第四十条综合防灾规划

（一）人防工程规划

（1）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。

（2）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。

（3）人防工程规划：充分利用周边大型人防工程与本街区地下人防工程形成连通体系，利用街区现状及新建建筑地下停车构建地下人防。

（二）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。华侨新村历史文化街区有较多民国以来的砖混结构的花园住宅低层别墅建筑，这些建筑许多是利用竹筋混凝土建设而成，重点对花园住宅的承重结构进行结构安全评估，更新的新建建筑必须按照 7 度要求，按照新建筑结构形式设计、施工。规划范围内的抗震设防烈度为 7 度。

规划沿和平路、原道路作为主要的疏散通道，友爱路、淘金路作为次要疏散通道。

将街区东侧毗邻的黄花岗七十二烈士墓、街区内的华侨外国语学校操场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。

（三）消防规划

（1）消防规划原则

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街区风貌保护的需要自由设置，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土墙时，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土墙时，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，规划落实了现行控规 2 条城市支路作为消防车通道。适当拓宽广州市财政专科学校和友爱路间道路、永泰西约现居住片区内部环形道路，满足小型消防车或消防摩托车通行需要。

(7) 消防疏散避难

规划将街区东侧毗邻的黄花岗七十二烈士墓、街区内的华侨外国语学校操场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

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，规划在永泰西约、原道路、光明路、永泰东约、淘金路、友爱路等 6 个片区重点增加室外消火栓数量。

(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

在街区各地块内电源总进线处设置漏电保护开关，改造街区内老旧的电气线路，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

依托街道办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，对街区进行防火巡查，及时发现火灾隐患并责令限期整改。

第十一章 实施与保障

第四十一条 实施策略

采取“渐进改造、有机更新”的实施策略，按照“政府主导、多方参与”的实施模式，推进华侨新村历史文化街区历史文化保护和更新利用的有机结合。

第四十二条 其他实施建议

拓展资金来源渠道，鼓励多种资金来源参与。政府统筹安排专项转移支付资金支持街区保护，重点用于历史建筑修缮与利用、街区基础设施改善等工作；同时通过政策引导、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街区保护与利用。

第四十三条 近期行动计划

(一) 加强文物保护单位、历史建筑的保护利用

在保护原真性的前提下，对1处历史建筑进行外立面整治、内部改造、功能活化利用，提升文物和历史建筑的价值和影响力。

(二) 推动片区微改造

建议重点对街区内岷壳岗、蟠龙岗两片区进行微改造，完成街区内危旧房的更新改造；同时开放对蟠龙岗-光明路一带的办公SOHO区的兼容性，吸引小微创业公司入驻，打开智力总部创新带的局面。

(三) 渐进式分期实施

结合历史文化保护、现状和规划目标，按照“重点项目带动，以点带面；先易后难，先急

后缓”的方针，分期实施。以地块和建筑单体为单元进行分期开发，共分为三期：

一期：岷壳岗片区微改造与活化利用，开放沿街兼容性提升；团结路、友爱路、爱国路风貌整治与基础设施提升，历史建筑、传统风貌建筑的修缮与利用、历史规划道路的风貌整治；

二期：蟠龙岗片区微改造与功能提升、和平路立面风貌整治；

三期：其它区域，主要为私有产权建筑聚集的区域，以及临地铁站的历史项目开发。

第四十四条 监管与管理审查制度

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制度。

区人民政府负责华侨新村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华侨新村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。

区发展和改革、财政、住房和城乡建设、园林、交通、工商、民族、宗教、旅游、环保、公安等行政管理部门，按照各自职责做好历史文化街区保护工作。

第十二章 附则

第四十五条 规划文件的规定

本规划由规划文本、规划图纸、规划说明书组成，规划图纸包括图纸和图则两部分，规划文本和规划图纸具有同等法律效力。

第四十六条 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、文物行政主管部门共同负责执行。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：规划范围内保护建筑汇总表

分类	序号	编号	名称	地址	现状情况	保护措施
历史建筑	1.	D66	红线女旧居	广州市越秀区华侨新村友爱路 20 号	较好	改善
不可移动文化遗产保护线索	2.	E06	友爱路 79 号	广州市越秀区华侨新村友爱路 79 号	较好	整修
	3.	A49	爱国路 5 号	广州市越秀区华侨新村爱国路 5 号	较好	整修
	4.	A53	爱国路 11 号	广州市越秀区华侨新村爱国路 11 号	较好	整修
	5.	A92	光明路 12 号	广州市越秀区华侨新村光明路 12 号	较好	整修
	6.	A78	光明路 15 号	广州市越秀区华侨新村光明路 15 号	较好	整修
	7.	D07	团结路 2 号	广州市越秀区华侨新村团结路 2 号	较好	整修
	8.	D12	团结路 13 号	广州市越秀区华侨新村团结路 13 号	较好	整修
	9.	D38	团结路 33 号	广州市越秀区华侨新村团结路 33 号	较好	整修
	10.	D37	团结路 33—1 号	广州市越秀区华侨新村团结路 33—1 号	较好	整修
	11.	D48	团结路 37 号	广州市越秀区华侨新村团结路 37 号	较好	整修
	12.	D46	团结路 39 号	广州市越秀区华侨新村团结路 39 号	较好	整修
	13.	D78	友爱路 5 号	广州市越秀区华侨新村友爱路 5 号	较好	整修
	14.	D88	友爱路 9 号	广州市越秀区华侨新村友爱路 9 号	较好	整修
	15.	D86	友爱路 10 号	广州市越秀区华侨新村友爱路 10 号	较好	整修
	16.	D85	友爱路 11 号	广州市越秀区华侨新村友爱路 11 号	较好	整修
未纳入保护名录的其他传统建筑	17.	D17	团结路 24 号	广州市越秀区华侨新村团结路 24 号	较好	整修
	18.	D39	团结路 32 号	广州市越秀区华侨新村团结路 32 号	较好	整修
	19.	D44	团结路 41 号	广州市越秀区华侨新村团结路 41 号	较好	整修
	20.	D51	团结路 43 号	广州市越秀区华侨新村团结路 43 号	较好	整修
	21.	D82	友爱路 25 号	广州市越秀区华侨新村友爱路 25 号	较好	整修
	22.	D84	友爱路 12 号	广州市越秀区华侨新村友爱路 12 号	较好	整修

附表 2：规划范围内推荐保护类围墙汇总表

序号	名称	地址	现状情况	保护措施
1	爱国路 5 号围墙	广州市越秀区华侨新村爱国路 5 号	较好	整修
2	团结路 15 号围墙	广州市越秀区华侨新村团结路 15 号	较好	整修
3	团结路 39 号围墙	广州市越秀区华侨新村团结路 39 号	较好	整修
4	团结路 37 号围墙	广州市越秀区华侨新村团结路 37 号	较好	整修
5	团结路 44 号围墙	广州市越秀区华侨新村团结路 44 号	较好	整修
6	友爱路 79 号围墙	广州市越秀区华侨新村友爱路 79 号	较好	整修

附表 3：公共服务设施规划一览表

类别	数量	名称	是否独立占地	建设情况
托儿所	1	位于爱国路	否	保留
幼儿园	1	华侨幼儿园	否	保留
小学	2	黄花小学	是	保留
		广州市华侨外国语学校	是	保留
中学	1	广州市华侨外国语学校	是	保留
中专	1	广州市财政学校	是	保留
卫生门诊部	2	黄花岗卫生院	否	保留
		广州市越秀区骨伤科医院	否	保留
社区居委会	2	华侨新村归国华侨联谊会	否	保留
		黄花新村居委会	否	保留
敬老院	1	永泰社区星光老年之家	否	保留
街道办事处	1	华侨新村街道办事处	否	保留
警务室	3	位于和平路	否	保留
		位于爱国路	否	保留
		位于永泰西约	否	保留
广场	1	位于永泰东约	否	保留
体育场	1	广州市华侨外国语学校体育场	是	保留
邻里服务中心	2	位于和平路华侨新村街道办事处	否	新增
		位于红线女旧居	否	新增
供水加压站	1	华侨新村小型加压站	否	保留
居民健身场所	1	淘乐苑小区健身场所	否	保留
物业管理	2	广州怡康物业发展公司	否	保留
		金鸣物业管理公司	否	保留
文化站	1	华侨室	否	保留
市场	3	先烈中路北侧	否	保留
		淘金路东侧	否	保留
		友爱路组团西侧	否	保留
公共厕所	4	光明路南侧	否	保留
		和平路组团北侧	否	新增
		永泰东约北侧	否	新增
		友爱路组团西侧	否	新增
垃圾站	4	光明路南侧	否	保留
		团结路组团北侧	否	保留
		淘金路南侧	否	保留
		和平路组团东侧	否	新增
变电站	1	位于永泰东约	否	保留
调压站	1	位于和平路	否	新增

图 纸 目 录

一、保护规划图纸

- 01 区位分析图
- 02 历史沿革分析图
- 03 现状建筑高度分析图
- 04 现状建筑质量分析图
- 05 现状建筑功能分析图
- 06 历史环境要素现状分析图
- 07 土地利用现状图
- 08 保护范围图
- 09 保护对象分布图
- 10 建（构）筑物与环境要素分类保护整治规划图
- 11 建筑物功能兼容性分类管控图
- 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

AD0104 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
- (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

华侨新村历史文化街区保护利用规划

现状建筑高度分析图

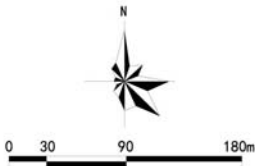


图 例

- 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层建筑
- 2-3层建筑
- 4-6层建筑
- 7-9层建筑
- 10层及以上建筑

项目名称	华侨新村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		
成果阶段	报批成果		
日 期	2019.12	图纸编号	03

华侨新村历史文化街区保护利用规划

现状建筑质量分析图

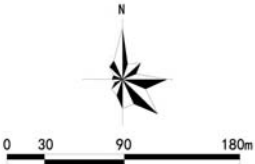


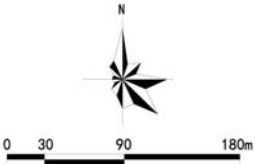
图 例

- 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	华侨新村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		
成果阶段	报批成果		
日 期	2019.12	图纸编号	04

华侨新村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
- 公共服务设施
- 教育设施
- 居住
- 商业
- 居住兼容商业
- 居住兼容公共服务

项目名称	华侨新村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		
成果阶段	报批成果		
日期	2019.12	图纸编号	05

华侨新村历史文化街区保护利用规划

历史环境要素现状分析图

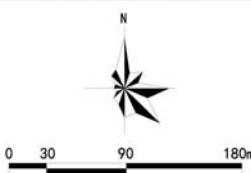
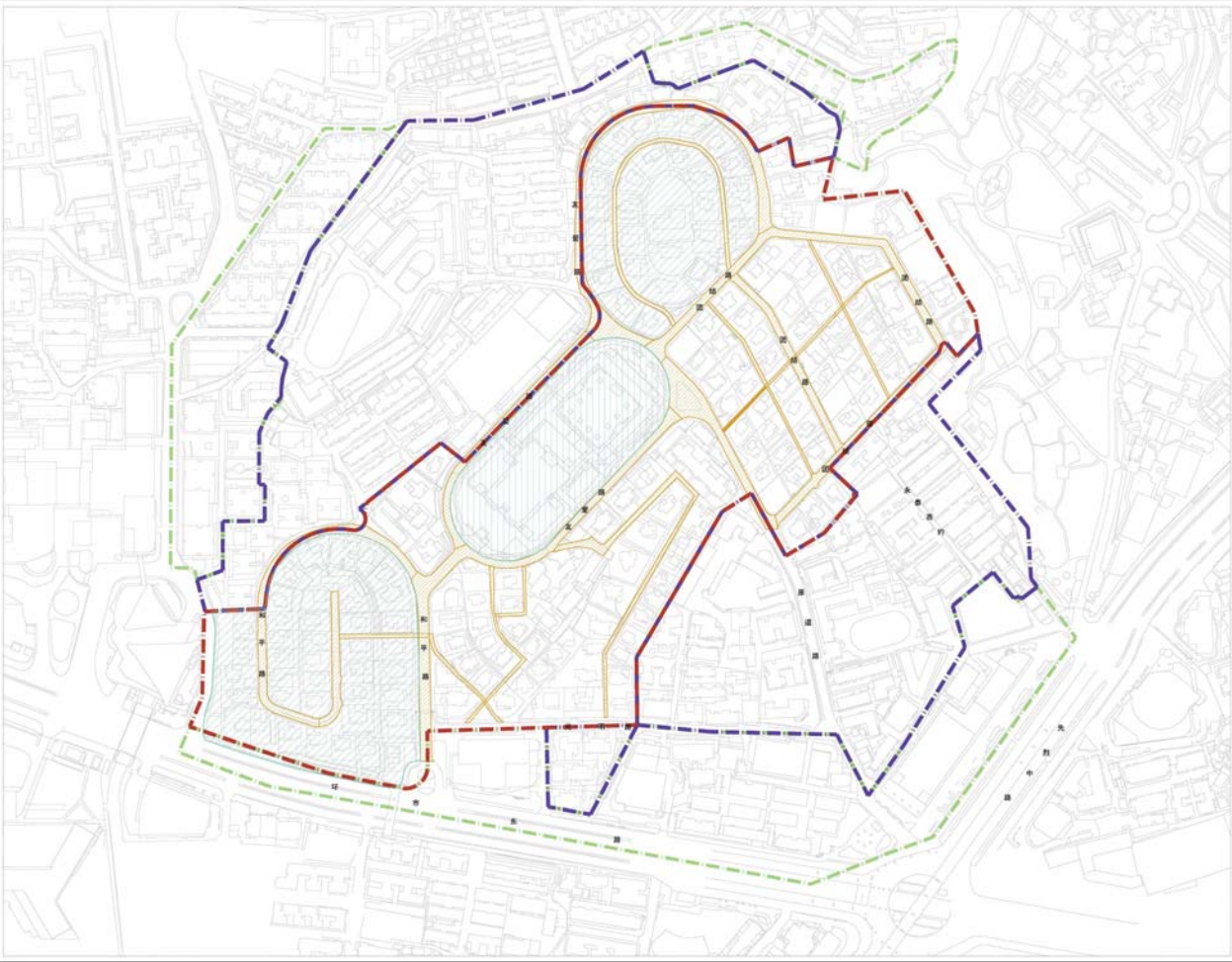


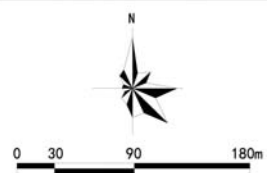
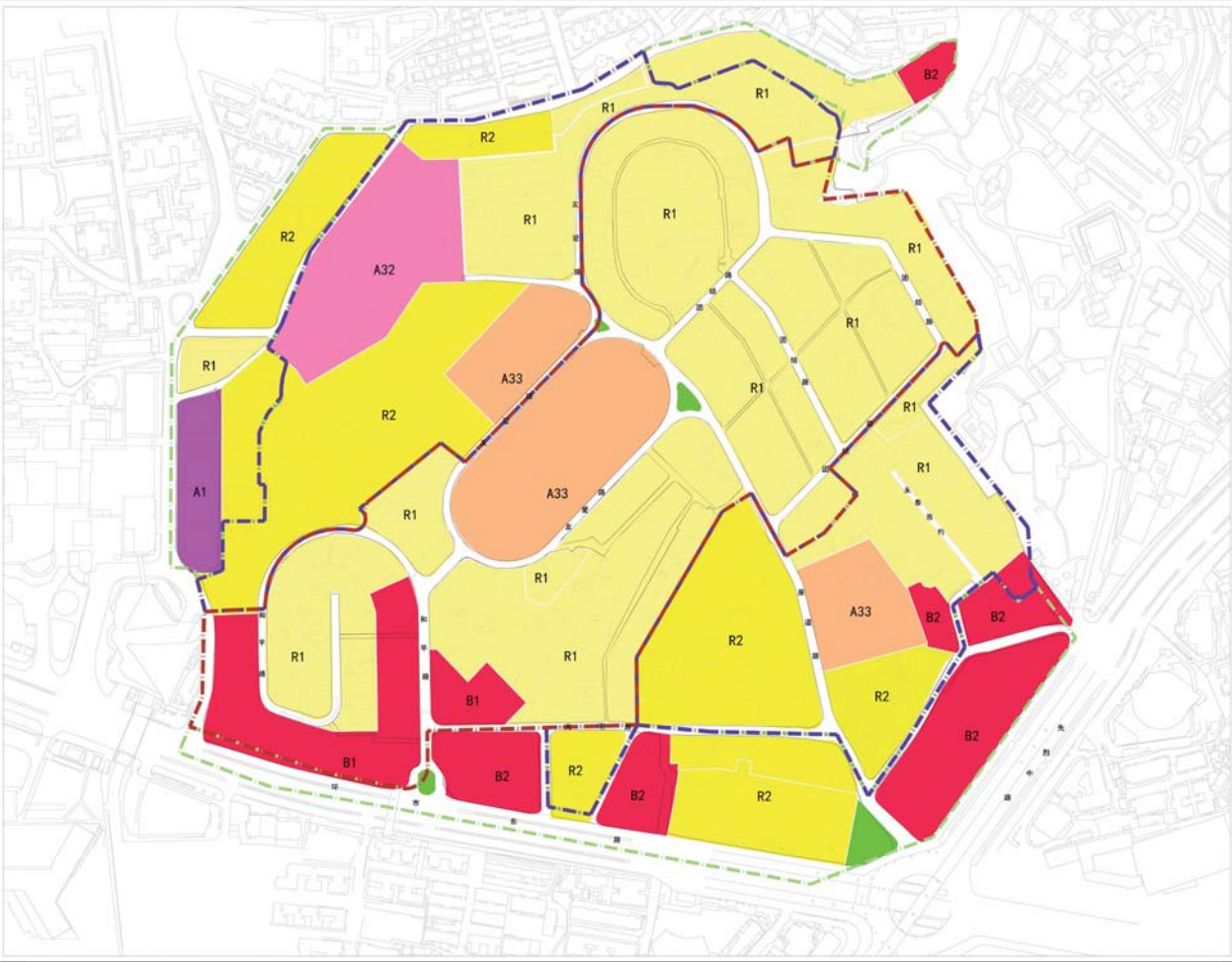
图 例

- 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
- 山岗
- 历史规划道路

项目名称	华侨新村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		
成果阶段	报批成果		
日 期	2019.12	图纸编号	06

华侨新村历史文化街区保护利用规划

土地利用现状图



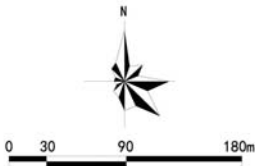
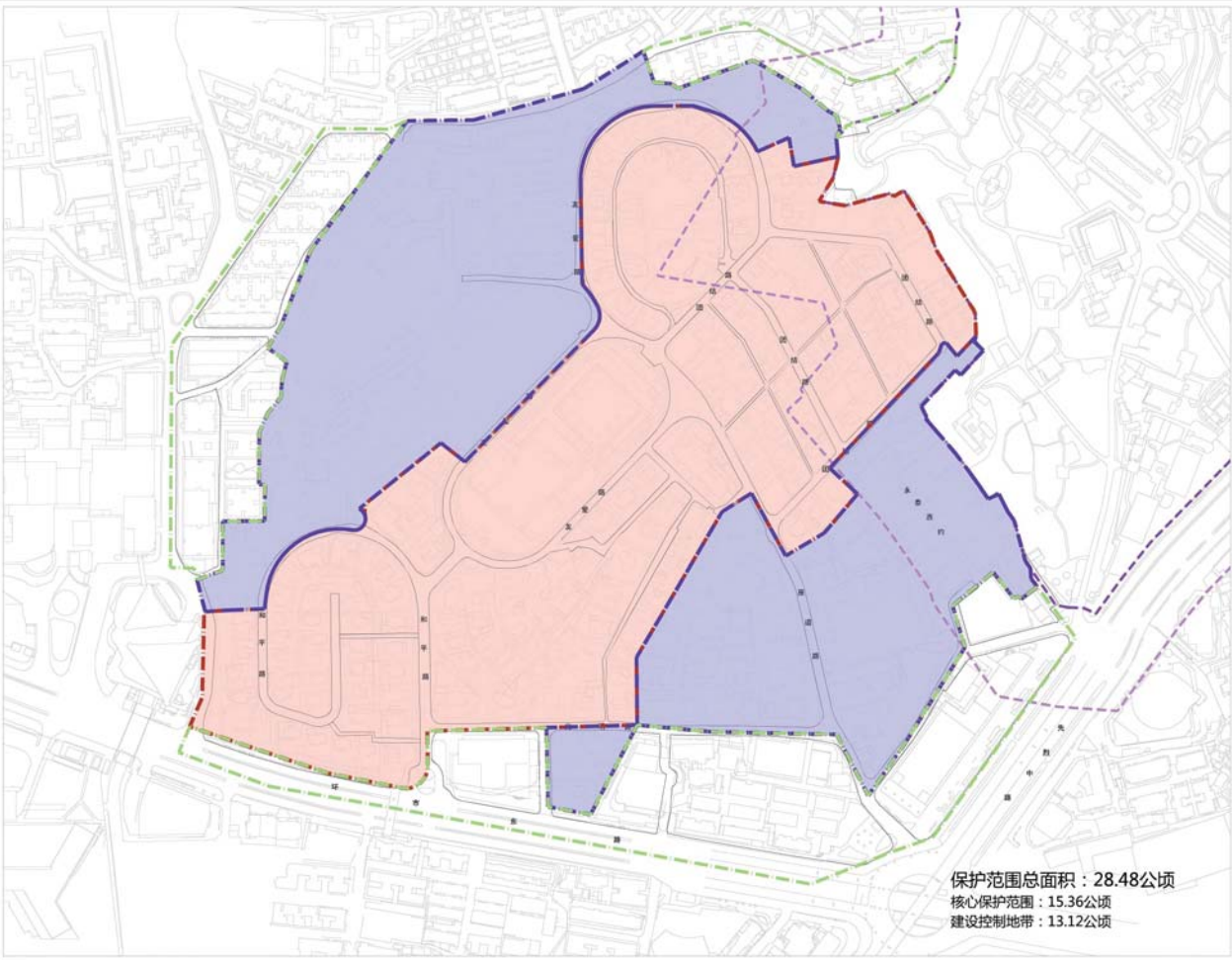
图例

- 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
- R1 一类居住用地
- R2 二类居住用地
- B1 商业设施用地
- B2 商务设施用地
- A1 行政办公用地
- A2 教育科研用地
- A32 中小学用地
- G1 公园绿地
- S1 城市道路用地

项目名称	华侨新村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		
成果阶段	报批成果		
日期	2019.12	图纸编号	07

华侨新村历史文化街区保护利用规划

保护范围图



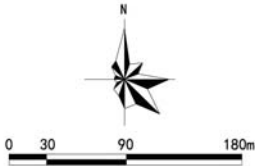
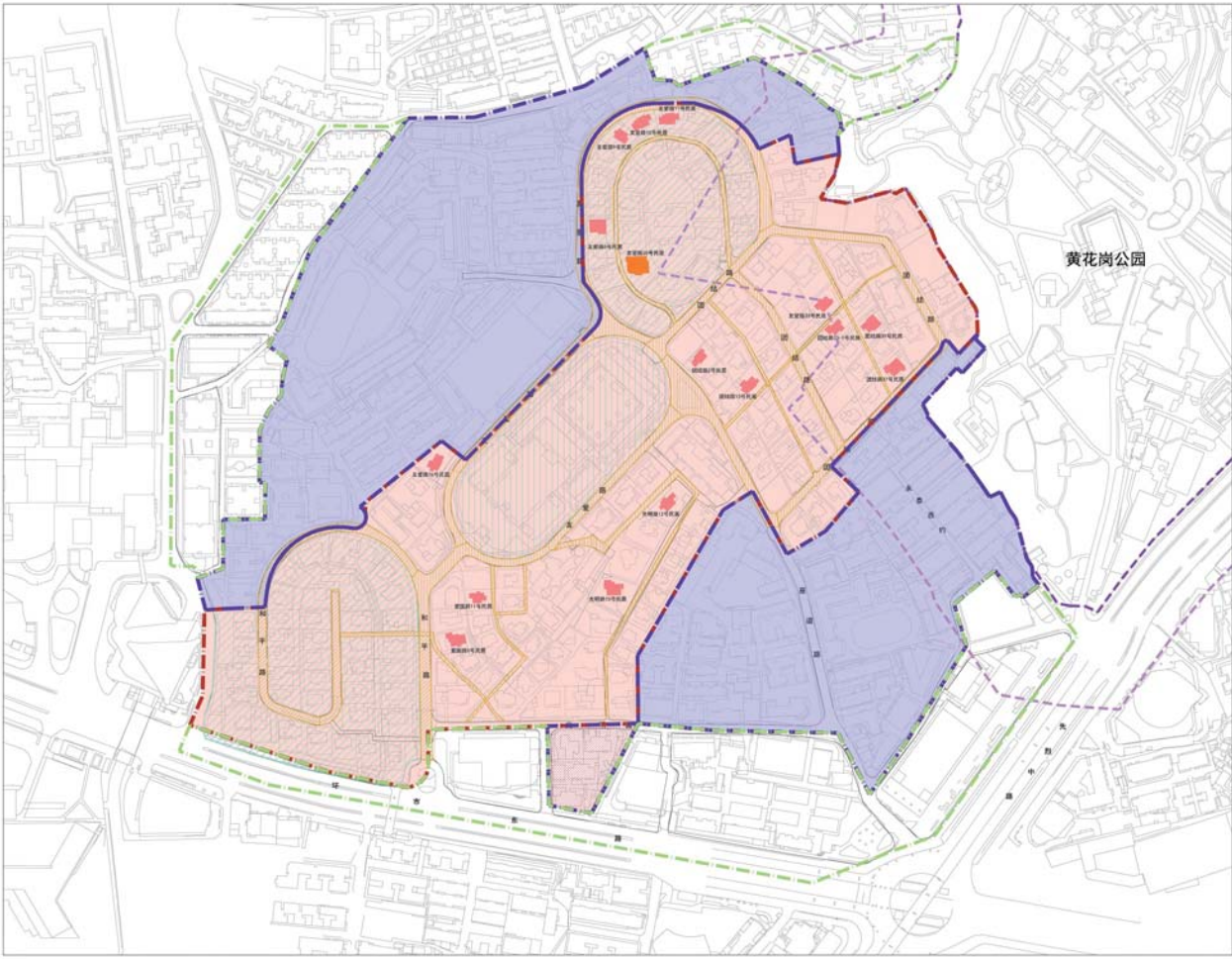
图例

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

项目名称	华侨新村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		
成果阶段	报批成果		
日期	2019.12	图纸编号	08

华侨新村历史文化街区保护利用规划

保护对象分布图



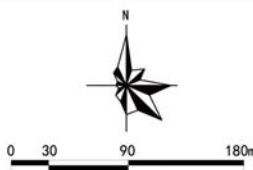
图例

- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 文物保护单位（或本体）
- 文物保护单位建设控制地带
- 历史文化街区环境协调区
- 历史建筑
- 不可移动文化遗产保护线索
- 山岗
- 历史规划道路

项目名称	华侨新村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		
成果阶段	报批成果		
日期	2019.12	图纸编号	09

华侨新村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



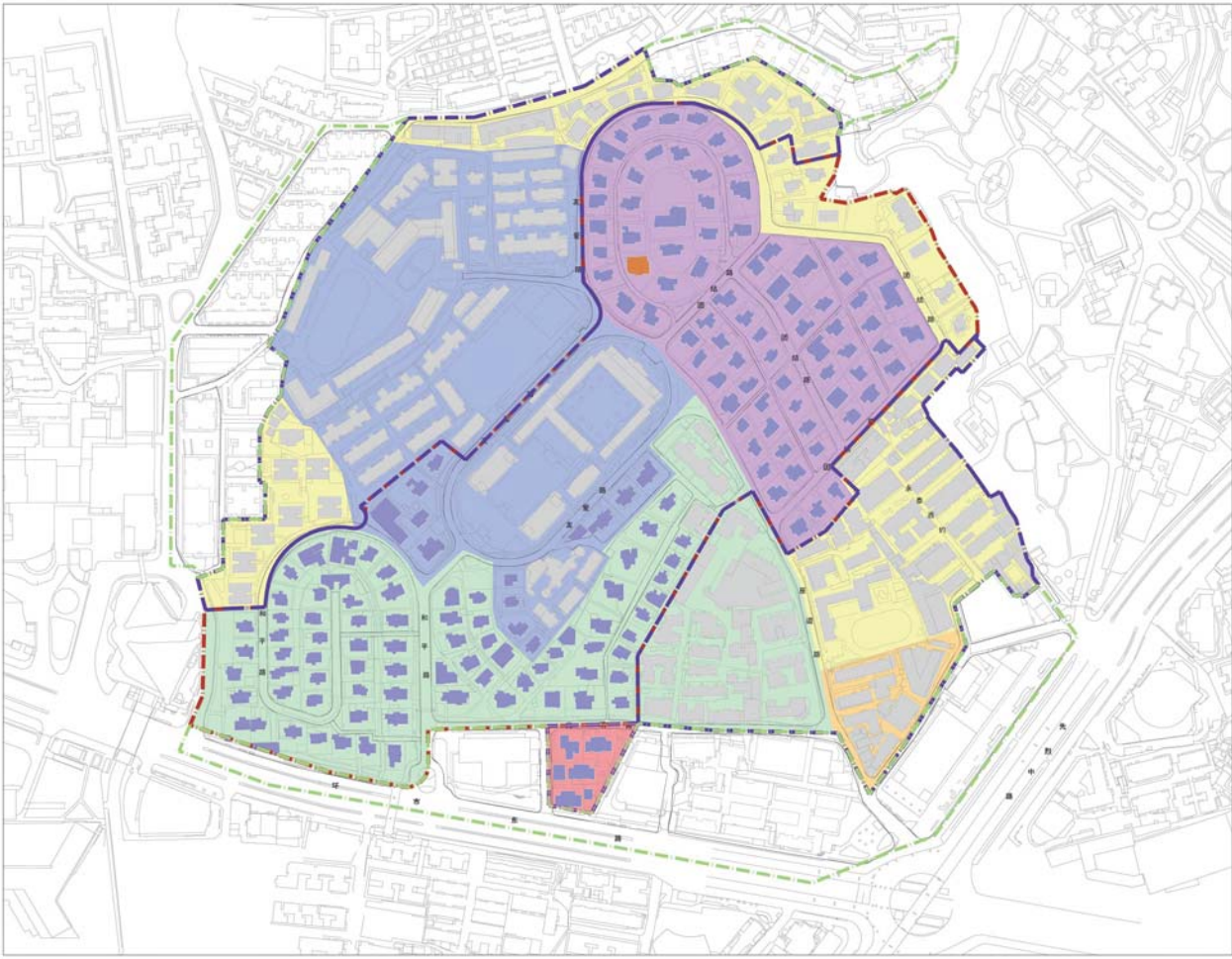
图例

- 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
- 改善类建筑
- 整修类建筑
- 整治类建筑
- 改造类建筑
- 山岗
- 历史规划道路

项目名称	华侨新村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		
成果阶段	报批成果		
日期	2019.12	图纸编号	10

华侨新村历史文化街区保护利用规划

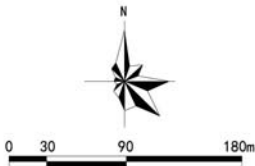
建筑物功能兼容性分类管控图



项目名称	华侨新村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		
成果阶段	报批成果		
日期	2019.12	图纸编号	11

华侨新村历史文化街区保护利用规划

土地利用与规划控制图



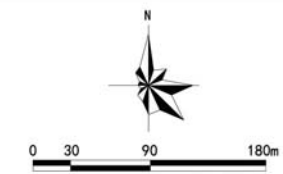
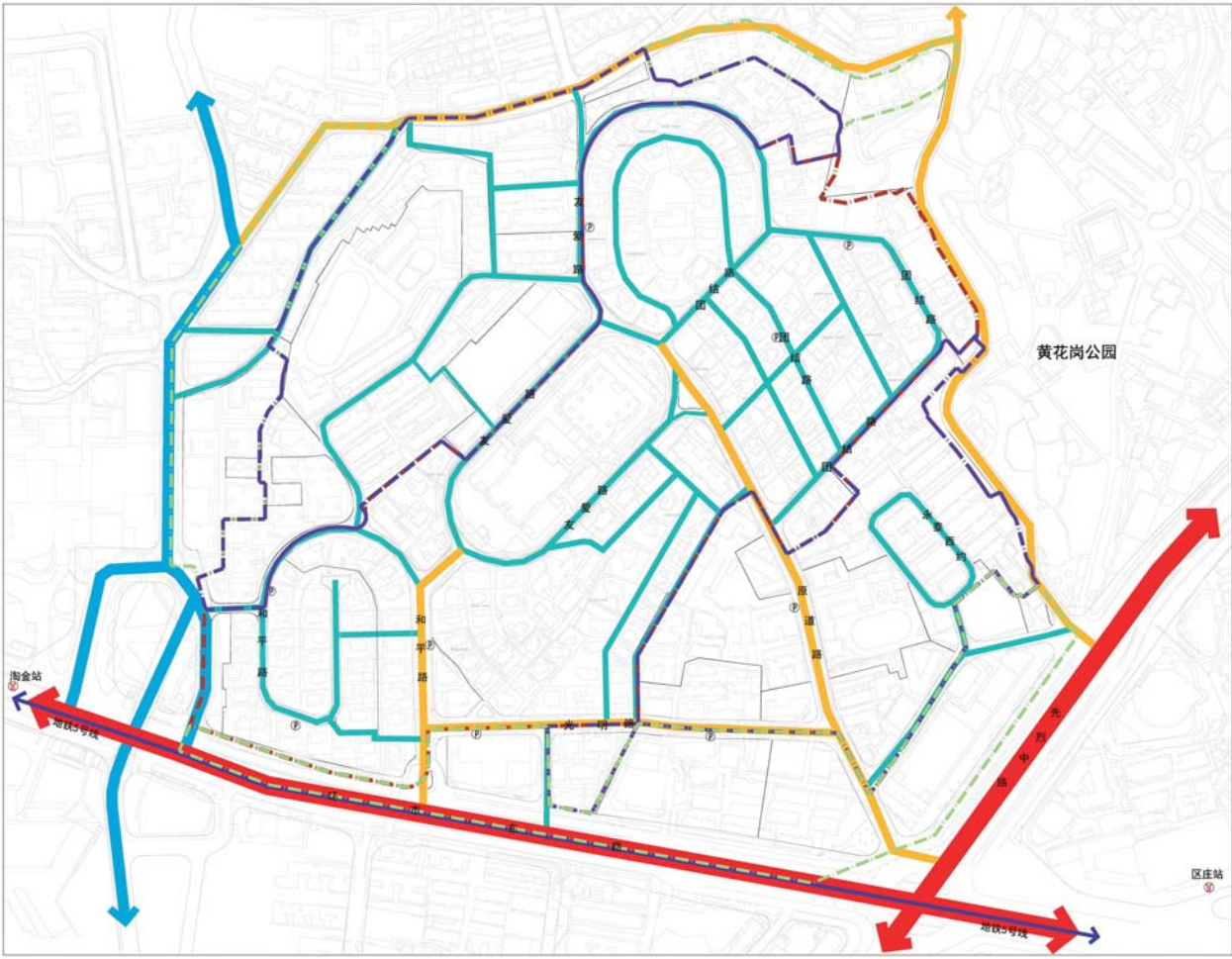
图例

- 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
- R1 一类居住用地
- R2 二类居住用地
- B1 商业设施用地
- A1 行政办公用地
- A2 文化设施用地
- A32 教育科研用地
- A33 中小学用地
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- S1 城市道路用地

项目名称	华侨新村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		
成果阶段	报批成果		
日期	2019.12	图纸编号	12

华侨新村历史文化街区保护利用规划

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
- 街巷
- 地铁5号线
- 地铁站点
- 停车场 (库)

项目名称	华侨新村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		
成果阶段	报批成果		
日期	2019.12	图纸编号	13

华侨新村历史文化街区保护利用规划

公共服务设施规划图



0

30

90

180m

N

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

中学

小学

中专

幼儿园及托儿所

老年人活动中心

社区卫生服务中心

派出所

青少年活动中心

肉菜市场

社区居委会

公共厕所

街道办事处

运动场

广场

供水加压站

居民健身场所

物业管理（含业主委员会）

邻里服务中心

文化站（文化活动中心）

轨道交通站点

公共汽车站场

垃圾转运站

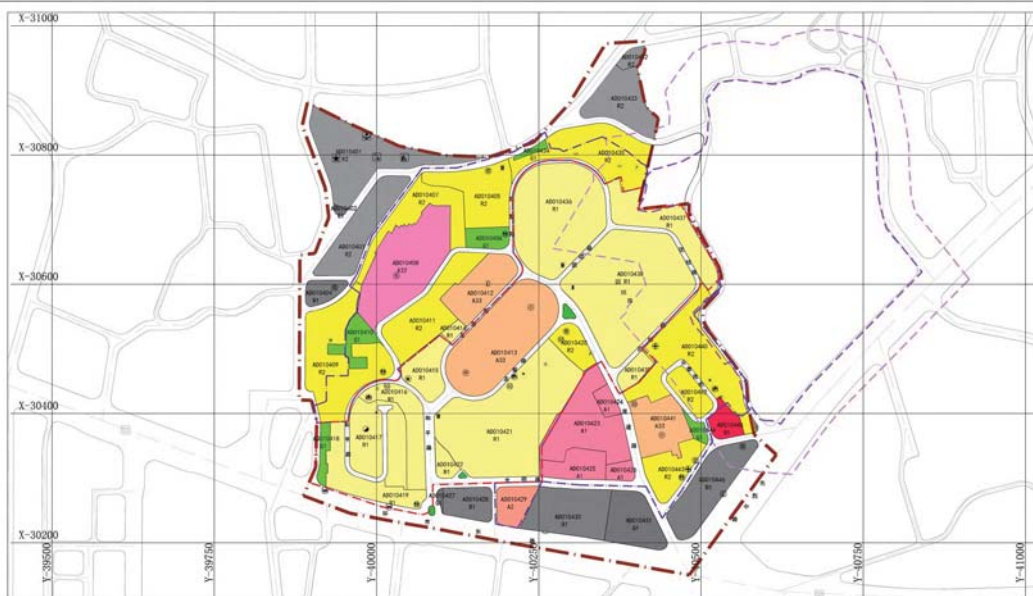
社会停车场（库）

调压站

变电站

项目名称	华侨新村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		
成果阶段	报批成果		
日期	2019.12	图纸编号	14

规划管理单元详细图则



指北针

比例 0 25 50 100m

规划图例



规划管理单元控制内容

主导产业: 居住区	总用地面积: (平方米)	330768	总建筑面积: (平方米)	836542	人口规模: (人)	
公共配套设施	中学、小学、敬老院、街道办事处、广播、体育场、青少年活动中心、变电站、供水加压站、供应站、派出所、调压站、社区服务中心、文化站、社区卫生站、小学、卫生门诊、物业管理、托儿所及幼儿园2处、派出所、肉菜市场3处、社区居委会、公共厕所、垃圾站4处	开建空间	—	—	文修路	

规划控制条文

- [illegible]

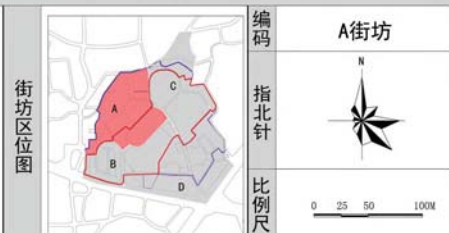
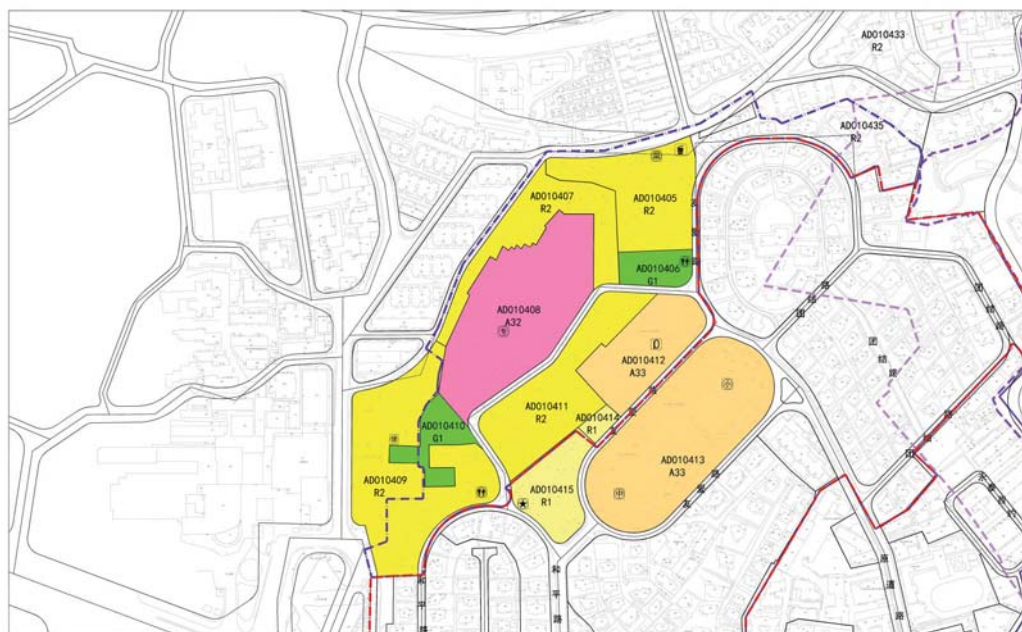
广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院 2019.12

2019.12

分地块规划控制指标

华侨新村历史文化街区保护利用规划

土地使用与规划控制图则



	(1) 严格保护该景区内原有传统民居式建筑、传统居住方式和历史环境要素所造成的肌理格局、空间结构特征、保护风貌区旧屋、灰瓦房等约七千两百处历史建筑，保护旧区的整体风貌及风貌线。 (2) 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要求进行保护与修缮。 (3) 在核心保护范围内必须的基础设施和公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动。 (4) 新建、扩建必要的基础设施和公益性服务设施的，建设高度控制在12米以下，其体量、色彩、材质等应与历史风貌相协调，不得破坏传统肌理格局和历史风貌。 (5) 进行改建、修缮和内部设施重要活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度、体量、色彩、材质等要素应与周边的风貌协调，不得破坏传统肌理格局。 (6) 不得擅自新建、扩建道路，对原有道路进行改建时，应当保持或者恢复原有的道路格局和景观特征。 (7) 严格户外广告、招牌的设置，不得新建、扩建具有传统风貌特色的建筑立面，不得破坏传统空间环境和风貌，不得在户外设置与保护风貌区保护的应当拆除期满后，不得设置。 (8) 历史文化街区核心保护区内不得新建有环境污染的设施，现有有环境污染的设施和企事业单位应当限期进行治理。 (9) 核心保护范围内新建建筑应有计划、分阶段进行，避免大量开工，应当坚持渐进式的更新与更新模式，控制新建、扩建建筑物、构筑物，保持历史风貌，延续历史风貌。 (10) 核心保护范围内的改建修缮建筑高度，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度。
核心保护范围	

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)建设控制地带内进行扩建、扩建活动，必须按照控制在18米以下，设置高度限制。材料、材质等方面与周边环境相协调，不得破坏历史街区和历史文化风貌。

(3)建设控制地带内新建、改建、扩建工程，其建筑形式、色彩、体量等应与周边环境相协调，不得破坏街区历史格局和建筑风格。在造型、色彩、材质等方面要与周边街区风貌相协调，不得破坏街区历史格局和建筑风格。

(4)严格控制户外广告、招牌的设置，不得遮挡、侵占具有历史文化价值的建筑立面，不得妨碍交通和消防安全，不得对周边环境造成不良影响。

(5)建设控制地带内进行大规模改造、保护整治应坚持“小规模、渐进式”原则，建设风貌应依照建筑风貌整治分期实施规划进行，不得随意具有合法产权的所有权的房屋进行改造。

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院 2019.12

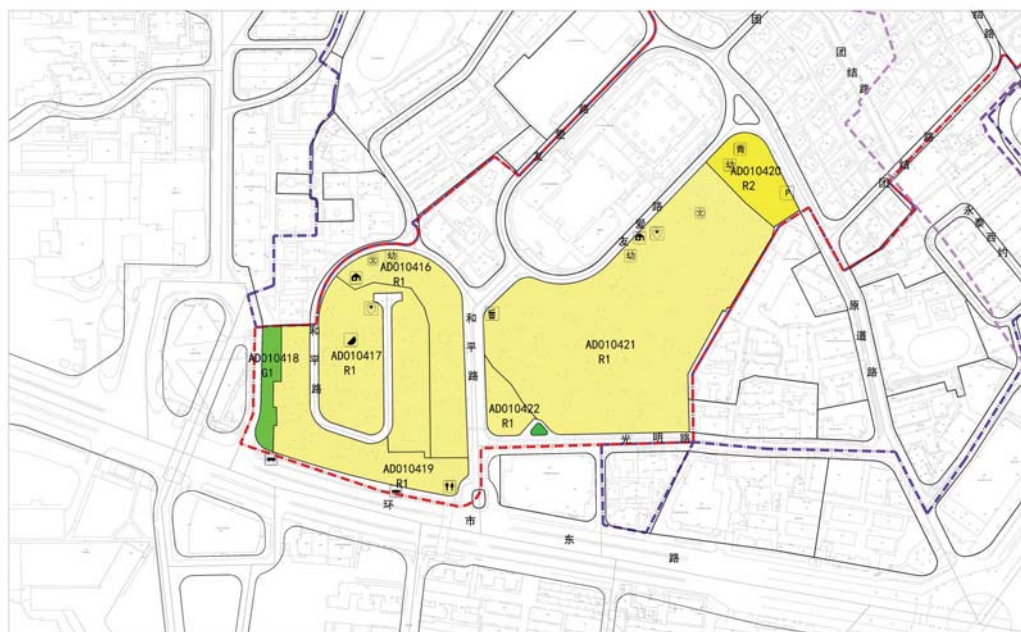
地块编号	用地性质及代码	可兼容用地性质	用地面积(m ²)	规划建筑面积(m ²)	现状容积率	规划容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	建筑覆盖率(%)	绿化率(%)	绿地率(%)	公共服务设施	保护对象	备注
K0010405	B2	—	4010	24931	3.2	2.7	47	—	45	18	30	商业市场、社区驿站	—	海合农贸市场
K0010406	G1	—	2140	—	1.6	0	32	—	—	—	—	公园绿地	—	公园绿地
K0010407	B2	A1/A2/M	6977	17443	2.4	2.5	31	30	18	30	—	—	—	地块指标以条件中规定为准
K0010408	B2	—	18222	30444	1.9	2	25	25	18	35	—	中学	—	广州市越秀区—海康街以南
K0010409	B2	—	14832	88992	6.4	4.0	40	40	16/30	30	—	群众健身场所	—	黄竹湾
K0010410	G1	—	2728	—	0.3	0	14	—	—	—	—	公园绿地	—	该地块属于已建保护范围
K0010411	B2	—	9418	18830	1.9	2	19	30	18	30	—	—	—	地块指标以条件中规定为准
K0010412	B33	B42	6798	444	0	0.692	—	24	18	35.1	—	体育场馆	—	地块指标以条件中规定为准
K0010413	B33	—	12811	0	0.7	0.692	24	24	12	35.1	—	中学、小学	—	广州市越秀区—海康街以南
K0010414	B1	—	668	2065	3.2	2.7	46	45	18	40	—	—	—	广州市越秀区—海康街以南
K0010415	B1	B1/A1/A2/M	4372	4072	1.1	1.0	25	25	12	40	—	新建办事处	不可移动文化遗产保护线数、无文物保护单位	华新新村街道办事处

地块用地指标控制表

保护范围相关控制要求

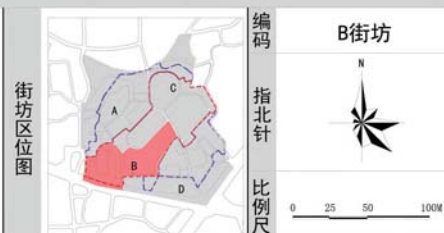
建设控制地带

华侨新村历史文化街区保护利用规划



地块编码	用地性质及代码	写黄册 用地性质	用地面积 (m²)	现状建筑 密度 (%)	现状 容积率	规划 容积率	现状建筑 密度 (%)	规划建筑 密度 (%)	建筑用品 (m²)	绿地率 (%)	公共服务设施	保护对象	备注
A0010416	R1	B1/A1/A2/M	3960	3960	0.9	30	30	12	40	40	社区居委会、幼儿园、文化站	—	华侨新村幼儿园
A0010417	R1	B1/A1/A2/M	9441	9441	0.5	0.5	22	30	12	40	派出所、派出所	—	铁树湾12米路
A0010418	G1	—	1320	—	0	0	—	—	—	—	—	—	铁树湾12米路
A0010419	R1	B1/A1/A2/M	6307	6307	0.6	0.6	22	30	13	40	公共厕所	—	铁树湾12米路
A0010420	R2	A1/A2/M	2652	1711	0.9	0.6	31	25	12	40	幼儿园、青少年活动中心、社会停车场 (库)	—	路边停车
A0010421	R1	B1/A1/A2/M	3608	1360	0.7	0.7	26	25	12	40	派出所、幼儿园、社区服务中心、文化站、邻里健身站	—	华侨新城、华侨中心、华侨文化
A0010422	R1	B1/A1/A2/M	1404	1404	1.1	1.0	29	25	12	40	—	平坑溪文化遗址保护地、国家4A、光复路11号、福建路11号、福建路11号	铁树湾12米路

土地使用与规划控制图则



- (1) 严格保护该范围内保存完好的传统民居、传统居住方式和历史环境要素所组成的肌理格局、空间结构特征、历史文脉及旧区、风貌路等两处历史风貌区，保护旧区的整体风貌特征。
 - (2) 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予以保护修缮。
 - (3) 在核心保护范围内必须保留的基础设施和公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动。
 - (4) 新建、扩建必要的基础设施和公益性服务设施的，建设高度应控制在22米以下，其体量、色彩、材料等与周边历史风貌相协调，不得破坏历史风貌和历史风貌区。
 - (5) 进行改建、修缮和内部设置活动的时候，不得增加具有合法权证的原有建筑的建筑面积、体量和高度、材料等要素与周边风貌区风貌相协调，不得破坏历史风貌和历史风貌区。
 - (6) 不得擅自新建、改建道路，不得进行道路拓宽或改建，应当保持或者恢复原有的道路格局和线形特征。
 - (7) 对历史文化风貌区内的建筑，不得新建、改建具有历史文化风貌的建筑类型，不得破坏建筑空间环境和景观，不符合历史文化风貌区保护规划要求的，应当予以限期改正。
 - (8) 历史文化风貌区核心保护范围内不得新建任何建筑，现有污染环境设施和企事业单位必须限期迁出或者关闭。
 - (9) 历史文化风貌区内必须设置历史文化展示、分析建筑，避免大拆大建，应当将传统式的保护与更新模式、控制新建、新建构筑物、构筑物，维护历史格局，延续历史风貌。

保护范围相关控制要求

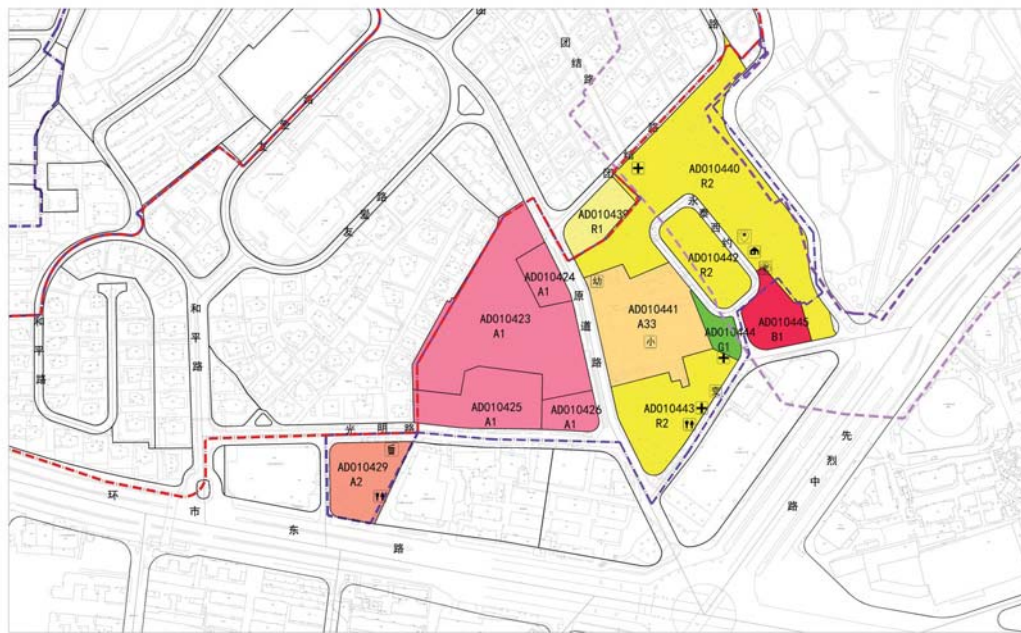
- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
 - (2) 建设控制地带内进行新建、扩建活动，必须按照控制在18米以下，不得新建高层建筑。新建建筑形式与原有建筑相协调，不得破坏历史风貌和传统风貌。
 - (3) 新建建筑形式、体量、色彩、材料等方面要与周边历史风貌相协调，不得破坏街区历史风貌和传统特色。
 - (4) 严格控制广告、招牌的设置，不得遮挡、损害具有历史文化价值的建筑立面。
 - (5) 严格控制新建和改建建筑，不符合历史文化名城保护要求的建筑不得新建、改建。
 - (6) 严格控制区内新建大型建筑，保护控制建筑“小风貌、渐进式”原则，建设活动应围绕建筑保护整合和基础设施工程。
 - (7) 建设控制地带内所有单位和新建建设工程，不得向具有所有权的所有权的房屋

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院

2019.12

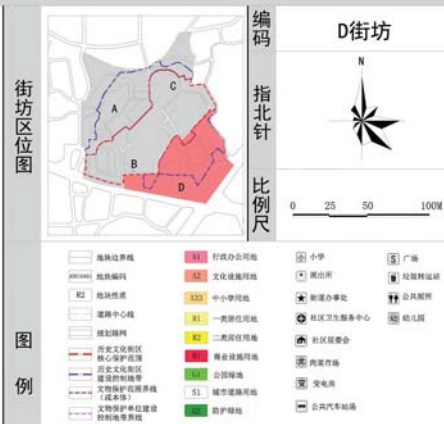
广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院 2019.12

华侨新村历史文化街区保护利用规划



地块编号	用地性质及代码	可否兼容 用地性质	用地面积 (m²)	规划建筑 容积率	现状 容积率	规划建筑 密度 (%)	规划建筑 高度 (m)	建筑层数 (n)	绿地率 (%)	公共服务业设施	保护对象	备注
A0010423	B1	—	19979	21900	2.6	2.0	48	30	18	30	—	地块指标以最终非规划条件
A0010424	B1	—	1243	1865	3.0	2.5	64	30	18	30	—	地块指标以最终非规划条件
A0010425	B1	—	3908	10634	2.7	2.7	43	40	18	15	—	—
A0010426	B1	—	1218	2436	2.6	2.0	32	30	18	30	—	地块指标以最终非规划条件
A0010429	B2	B1/A1/A2/B	3130	20277	1.2	1.2	34	43	18	30	垃圾转运站、公共厕所	地块指标以最终非规划条件
A0010430	B1	B1/A1/A2/B	1796	1072	6.4	6.4	30	20	12	15	—	—
A0010440	B2	—	14466	35414	3.6	2.3	53	30	18	30	派出所、街道办事处、老人服务中心、医院	广州市建设区市政设施、市政设施
A0010441	B33	—	4737	10195	1.4	1.4	23	20	18	30	社区医院、小学	以最终条件非规划条件
A0010442	B2	—	2903	13201	4.8	4.8	27	10	18	15	—	—
A0010443	B2	—	4951	22190	4.8	4.8	64	40	18	15	—	—
A0010444	C1	—	950	—	2.7	0	64	—	—	—	—	—
A0010445	B1	—	2351	10738	4.8	6	83	40	30	—	—	—

土地使用与规划控制图则



- (1) 严格保护该范围内历史建筑式样特色，在建筑形式特色和历史文化背景要素所组成的肌理格局中，明确传统特色、保护传统文脉旧、发展规律79年历史街区要素，保护旧区的整体风貌特色。

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

(3) 在核心保护范围内必须保留的基础设施和公共服务设施，不得进行扩建、扩建活动。

(4) 新建、扩建必要的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，其颜色、色彩等应与周边历史风貌相协调，不得破坏历史格局和风貌。

(5) 进行改建、修缮和历史风貌要素活动，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度、体量、色彩、材料等方面与周边历史风貌相协调，不得破坏风貌和历史风貌。

(6) 不得擅自新建、改建建筑，对原有建筑进行改建时，应当保持或者恢复原有的风貌特色。

(7) 严格保护内广场、照壁的设置，不得新建、改建具有历史风貌特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和风貌，不得将历史文化街区风貌保护规划要求应当拆除或改造的设施和建筑进行改建。

(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设施限期治理。

(9) 核心保护范围内整旧提升要有计划、分阶段进行，避免大拆大建，应当坚持渐进式的保护更新模式，控制新建、扩建建筑、构筑物，维护历史格局，延续历史风貌。

(10) 核心保护范围内的改建和修缮建设工程，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度。

(11) 文物保护区单位、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。

(12) 建设控制地带内进行新建、扩建活动，建筑高度控制在18米以下，其颜色、色彩、材料等方面与历史风貌相协调，不得破坏历史格局和风貌。

(13) 进行改建、修缮和历史风貌要素活动，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度、体量、色彩、材料等方面与周边历史风貌相协调，不得破坏风貌和历史风貌。

(14) 严格保护内广场、照壁的设置，不得新建、改建具有历史风貌特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和风貌，不得将历史文化街区风貌保护规划要求应当拆除或改造的设施和建筑进行改建。

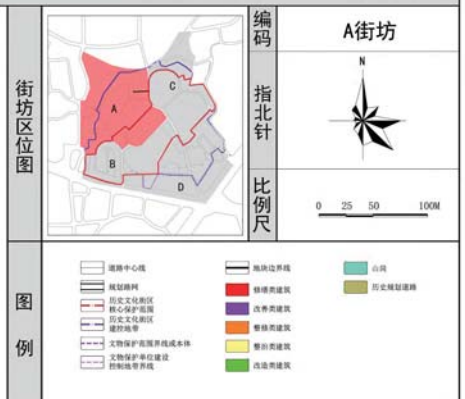
(15) 建设控制地带内不得大拆大建，保护整治应坚持“小规模、渐进式”原则，建设活动应严格按照建设控制地带分类分期进行。

(16) 建设控制地带内的改建和修缮建设工程，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度。

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院

2019.12

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	国家重点文物保护单位		—		
	省级文物保护单位		—		
	区级文物保护单位		—		
	市级文物保护单位		—		
	市登记文物保护单位		—		
	区登记文物保护单位		—		
传统风貌建筑	历史建筑		—		
	传统风貌建筑		—		
	不可移动文化遗产保护线索		历史建筑线索：蓝屋路79号		
	传统风貌建筑		—		
传统风貌建筑	骑楼街	一类骑楼街	—		
		二类骑楼街	—		
	其他传统风貌建筑	一类传统街巷	—		
		二类传统街巷	—		
	历史水系		—		
	古祠名宅		—		
其他历史环境要素		以顺南街、五子南和顺南街三條山溪及其构成的整体传统格局和中路、蓝屋路、骑楼街、蓝屋路等历史街道及蓝屋路沿线的传统街巷构成的历史街巷格局			
各类建筑规模概算表					
统计项目	传统风貌建筑	改善类建筑	整修类建筑	整治类建筑	改造类建筑
建筑面积 (m²)	—	—	216	122116	10726
基底面积 (m²)	—	—	100	19010	2092
广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院					2019.12

建筑与环境要素分类表

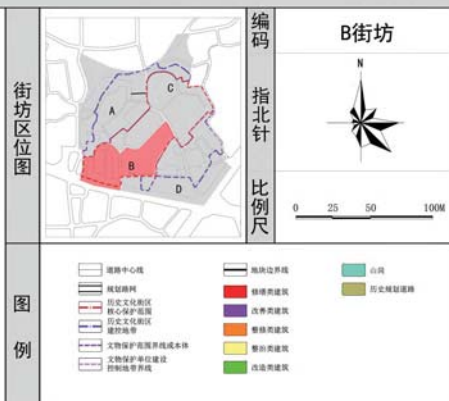
建筑与环境整治控制条例

文物本体范围
文物保护单位保护范围
文物建设控制地带
历史建筑保护范围
其他说明

[illegible][illegible]

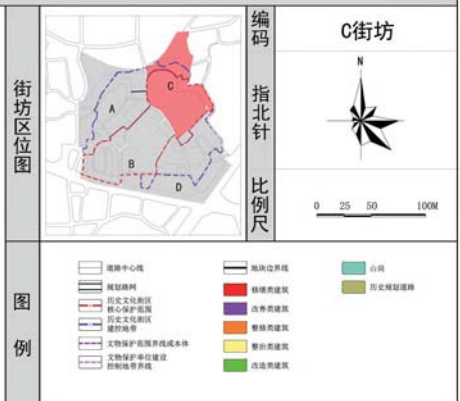
街坊 其他 传统街巷	二类传统街巷	—			
	一类传统街巷	—			
	二类传统街巷	—			
历史水系		—			
古桥名木		—			
其他历史环境要素		以镇内街、玉带河和镇北涌三处山麓及其形成的整体环境风貌、 和平涌、龙溪涌、涌涌溪、聚贤涌等公共通道及建筑组团之间的宅间街巷共同构成的历史风貌环境风貌			
各类建筑规模概算表					
统计项目	修缮类建筑	改善类建筑	整修类建筑	整治类建筑	改造类建筑
建筑面积 (m²)	—	—	216	122116	10726
基底面积 (m²)	—	—	100	19018	2092
广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院					2019.12

建筑与环境要素图则

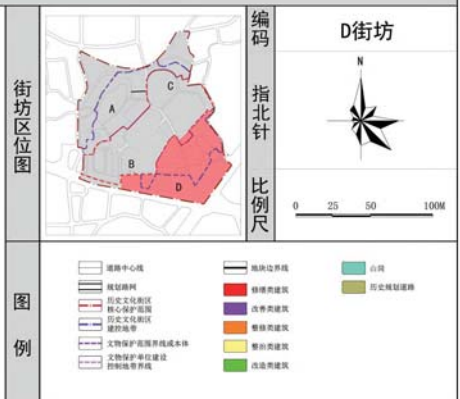


		建筑与环境要素分类表			
文物 保护 单位	国家级重点文物保护单位		—		
	省级文物保护单位		—		
	区级文物保护单位		—		
	市级文物保护单位		—		
	市登记文物保护单位		—		
	区登记文物保护单位		—		
	历史建筑		—		
	传统风貌建筑		—		
不可移动文化遗产保护线索			传统建筑线索：龙溪路9号、光明路12号、爱莲路5号、爱莲路11号		
传统 风貌	修缮面	一类修缮街	—		
		二类修缮街	—		
	其他传统街巷	一类传统街巷	—		
		二类传统街巷	—		
		历史水系	—		
	古树名木	—			
其他历史环境要素			以银湾内、玉带河和塘泥涌三条山涌及其形成的整体地形格局和断面、主轴线、游线轴、景观带等作为道路及建筑组织之间的空间骨架共同构成历史文化街区的格局		
各类建筑规模核算表					
统计项目	修缮类建筑	改造类建筑	整修类建筑	整治类建筑	改造类建筑
建筑面积 (m ²)	—	—	1150	18174	17935
基底面积 (m ²)	—	—	508	5258	7961
广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院					
2019.12					

建筑与环境要素图则

[illegible]

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	国家级重点文物保护单位		—		
	省级文物保护单位		—		
	区级文物保护单位		—		
	市级文物保护单位		—		
	市登记文物保护单位		—		
	区登记文物保护单位		—		
	历史建筑		—		
	传统风貌建筑		—		
不可移动文化遗产保护性质			—		
其他 传统 街巷	骑楼街	一类骑楼街	—		
		二类骑楼街	—		
		一类传统街巷	—		
		二类传统街巷	—		
	历史水系		—		
	古祠名木		—		
	其他历史环境要素				
	以城墙、城壕、五子河和塘涌为主的山涌及其构成的整体传统格局 和平桥、龙溪桥、锦树桥、晏公庙等历史文化遗迹及建构筑物之间的连廊线内所构成的历史文化街区肌理要素				
各类建筑规模概算表					
统计项目	修繕类建筑	改造类建筑	整修类建筑	整治类建筑	改造类建筑
建筑面积（㎡）	—	—	0	140646	17550
基底面积（㎡）	—	—	0	21706	5400

2019.12