

广东省历史文化街区
广州市文德南历史文化街区保护规划
(2021-2035 年)
(文本·图集)

广州市人民政府

2023 年 8 月

目 录

第一章	总则.....	1
第二章	历史文化价值、特色与保护对象.....	6
第三章	保护范围及保护控制措施.....	9
第四章	建（构）筑物与历史环境要素的保护与整治.....	16
第五章	优秀传统文化与非物质文化遗产的保护.....	33
第六章	土地使用与规划控制.....	35
第七章	设施与环境改善规划.....	37
第八章	历史文化遗产展示利用与街区业态活化策略.....	50
第九章	建筑物功能兼容性分类管控及改造利用指引.....	54
第十章	分期规划与规划实施措施.....	57
第十一章	附则.....	58

第一章 总则

第一条 编制目的

文德南历史文化街区是《广州历史文化名城保护规划》（2014）确定的广州26片历史文化街区之一，在2020年4月公布为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。

规划以国土空间规划为引领，全面落实国土空间规划底线管控要求。同级国土空间规划批复后，进一步深化细化文德南历史文化街区保护规划的内容。经批复的文德南历史文化街区的保护内容及管控要求纳入国土空间规划“一张图”，形成国土空间规划的强制性内容，实施严格保护，作为用途管制和规划许可的重要依据。经批复的历史文化街区保护规划主要内容要纳入详细规划，并叠加到国土空间基础信息平台监督实施。

第二条 规划依据

（一）法律、法规、规章

《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；

《中华人民共和国文物保护法》（2017年修正）；

《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011）；

《中华人民共和国水法》（2016年修正）；

《中华人民共和国防洪法》（2016年修正）；

《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017年修正）；

《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017年第二次修订）；

《城市古树名木保护管理办法》（2000）；

《城市规划编制办法》（2005）；
《城市紫线管理办法》（2011年修正）；
《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014）；
《广东省城乡规划条例》（2013）；
《广东省河道管理条例》（2019）；
《广东省水利工程管理条例》（2020年修正）；
《广东省实施<中华人民共和国文物保护法>办法》（2019年修正）；
《广州市历史文化名城保护条例》（2020年修正）；
《广州市城乡规划条例》（2020年修正）；
《广州市文物保护规定》（2020年修正）；
《广州市非物质文化遗产保护办法》（2020）；
《广州市传统风貌建筑保护规定》（2023）；
《广州市城乡规划技术规定》（2019年修订）及其他相关法律、法规、规章等。

（二）技术规范

《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）
《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）
《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求》（2012）
《文物建筑开放导则》（2020）
《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（2005）
《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》（2021）
《广州市历史文化街区保护利用规划编制报批指引》（2018）及其他技术规范等。

（三）政策文件

《中共中央办公厅 国务院办公厅印发<关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见>》（2021）；

《中共中央办公厅 国务院办公厅印发<关于实施中华优秀传统文化传承发展工程的意见>》（2017）；

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

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

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

《住房和城乡建设部办公厅关于学习贯彻习近平总书记广东考察时重要讲话精神进一步加强历史文化保护工作的通知》（2018）；

《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（2021）；

《住房和城乡建设部关于加强历史建筑保护与利用工作的通知》（2017）；

《广东省住房和城乡建设厅关于加快推进规划期限至 2035 年历史文化名城名镇名村、街区保护规划编制（修编）工作的函》（粤建节函〔2021〕175 号）；

《广东省住房和城乡建设厅关于印发<广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）>的通知》（粤建节〔2021〕165 号）；

《中共广州市委办公厅 广州市人民政府办公厅印发<广州市关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见>的通知》（穗办〔2021〕10 号）；

《广州市人民政府办公厅关于印发<广州市促进历史建筑合理利用实施办法>的通知》（穗府办规〔2020〕3 号）；

《广州市住房和城乡建设局 广州市规划和自然资源局关于印发<广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法>的通知》（穗建规字〔2019〕15 号）；

《广州市住房和城乡建设局关于印发<广州市关于加强具有历史文化保护价值的老旧小区既有建筑活化利用消防管理的工作方案（试行）>的通知》（穗建消防〔2019〕1831 号）等。

（四）相关规划

《广东省文化和旅游发展“十四五”规划》（2021）；

《广州市城市总体规划（2011-2020年）》；

《广州市旧城保护与更新规划纲要》（2012）；

《广州历史文化名城保护规划》（2014）；

《广州市历史城区规划道路红线优化控制原则》（2016）；

《广州市骑楼街保护利用规划》（2019）；

《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（2021）；

《广州市越秀区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（2021）；

《北京路文化核心区总体规划》（2012）；

《文德南历史文化街区保护规划（2016-2020年）》等。

第三条 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神以及中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，贯彻落实习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，坚持真实保护、整体保护、积极保护，妥善处理经济社会发展和历史文化保护的关系，建立分类科学、保护有力、管理有效的街区历史文化保护传承体系，健全保护利用长效机制，彰显历史文化街区的文化脉络和风貌特色，保护与传承红色文化、岭南文化、商贸文化，将历史文化保护传承工作全面融入广州经济社会和城乡建设发展大局，为广州实现老城市新活力、“四个出新出彩”，建设具有经典魅力和时代活力的国际大都市，引领粤港澳大湾区的传承发展，打造社会主义文化强国的城市范例提供有力支持。

第四条 规划原则

（一）整体性原则：对物质文化遗产、非物质文化遗产进行整体性保护。

- （二）真实性原则：保护历史风貌、空间形态、历史要素的真实性。
- （三）可持续原则：控制保护底线，合理活化，提升地区活力。
- （四）分类分区原则：按类型、级别制定对象的保护控制及利用措施。

第五条 规划目标

- （一）全面深入挖掘、科学评估文德南历史文化街区价值与特色。
- （二）重点保护街区内历史文化遗产及历史环境的真实性。
- （三）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。
- （四）保护利用与管理相结合，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。
- （五）为建设具有岭南文化特色的文商旅融合区提供技术指导。

第六条 规划范围

本次规划范围东至槐花前街、德政南路，西至北京路（南段），与传统中轴线（近代）历史文化街区相接，南至珠光前街、珠江园，北至文明路，与北京路历史文化街区相接，规划范围面积 18.1 公顷。

第七条 适用范围

本规划适用于文德南历史文化街区范围内的保护、利用、建设和管理活动。

第八条 规划期限

本次规划的规划期限为 2021-2035 年。

第二章 历史文化价值、特色与保护对象

第九条 历史文化价值与特色

（一）广州明清教育文化的拓展地，文化商业底蕴深厚的传统特色街区

文德南历史文化街区紧邻广府学宫、广州贡院，是广州教育文化的拓展地。文德路从宋至今一直是文化街巷，依托周边广府学宫、万木草堂、市立中山图书馆旧址等各个时期的历史文化资源点，形成文化商业底蕴深厚的特色片区。

（二）广州历史城濠体系中三濠并行的的重要空间载体

文德南历史文化街区的城墙遗址包括广州拆除城墙而建设的马路（文明路、万福路），濠涌遗址（玉带濠、清水濠、玉带河）三濠并行东西向贯穿整个街区，是广州历史城濠体系三濠并行的的重要空间载体，对广州城市特色城濠格局体系、历史水系研究具有重要意义和价值。

（三）广州旧城南部近代岭南特色民居建筑的代表

文德南历史文化街区分布大量近代岭南特色民居，以文德楼为代表的集体公寓、近代联排住宅和近代独立住宅尤为突出，代表了广州近代城市建设的成就，是广州旧城发展的重要组成部分，反映近代岭南特色建筑文化、艺术特点，具有科学研究价值。

（四）国共第一次合作重要见证地之一

文德南历史文化街区是周恩来等革命先辈曾经工作战斗的地方，是国共第一次合作重要历史见证地之一，具有较高的红色文化历史价值。

第十条 保护要素

文德南历史文化街区的保护要素为物质文化遗产要素和非物质文化遗产要

素两个层面。具体内容如下：

表 1 保护对象构成表

保护对象分类		具体保护对象	
传统格局	街区整体格局	一轴	文德路教育文化商业轴
		三带	玉带濠历史文化带、万福路城市活力带、珠光路传统生活服务带
		三片	以文德楼为代表的民国时期特色民居保护片区、珠光路以南传统竹筒屋保护片区和传统岭南民居片区
	城濠格局		宋代东中西三城城垣、明清新老两城城垣、“三濠”（玉带濠、清水濠、玉带河）并行
	街巷格局		万福路以北“田字格网”的主要街巷格局 珠光路以南“梳状”的主要街巷格局
地下文物埋藏区（1处）		广州古城至珠江北岸地下文物埋藏区	
不可移动文物（3处）	文物保护单位（3处）	省级文物保护单位（1处）	周恩来同志主持的中共两广区委军委旧址
		市级文物保护单位（2处）	文德楼、基督教救主堂
	尚未核定公布为文保单位的不可移动文物		——
历史建筑（17处）	第一批（8处）		文德西路12、14号民居；文德路53、55、57、59号骑楼；文德路45、47号民居；文德路43、43-1号民居；仰忠街14、14-1号民居；咸虾栏14号、侨庆坊1、3号民居；厂后街16、18号民居；侨商街3、5、7、9、11、13号民居
	第三批（1处）		麦栏街2号民居
	第五批（8处）		六和新街1、3号民居；六和新街2、4号民居；六和新街6、8号民居；六和新街9、11号民居；六和新街10、12号民居；六和新街14号民居；槐花前街8、10号民居；广东大埔同乡会旧址
不可移动文化遗产保护线索（24处）		文德西路2、4号民居；青云直街58、60、60-1号民居；仰忠街2号民居；万福路188号骑楼；东横街13、15、17、19号民居；文德路9号民居；文德路2、4、6、8号，万福路174、176号骑楼；万福路170、172号骑楼；清水濠184号民居；清水濠103、105号民居；清水濠186、188号，文德路8-2、10号民居；槐花前街2、4、6，清水濠124、126、128号民居；槐花前街1号民居；文德东路1、3、5号民居；万福路325-331号（单号）骑	

保护对象分类		具体保护对象	
		楼；万福路 341、343、345 路骑楼；万福路 243、245、247 号骑楼；万福路 215-225 号（单号）骑楼；东横街 4 号民居；红庙横巷 2 号民居；六和新街 13、15 号民居；文德东路 13 号民居；文德东路 15、17 号民居；思前街 17 号民居	
传统街巷 (41 条)	骑楼街 (6 条)	一级骑楼街 (2 条)	文明路、万福路
		二级骑楼街 (2 条)	珠光路、文德南路
		三级骑楼街 (2 条)	德政南路、北京路（南段）
	其他传统街巷 (35 条)	一级其他传统街巷（1 条）	清水濠
三级其他传统街巷（34 条）		和乐里、文明门、陶鹅巷、青云直街、东横街、清濠里、六和新街、槐花前街、厂后街、红庙横巷、蓑衣巷、仓前直街、法场地、东石新街、文德路、文德一巷、玉带濠、文德西路、文德东路、通正巷、汝南巷、麦栏街、普庆街、水斗巷、法场地—东石新街—安和里—珠光前街、祖庙前街、咸虾栏、长兴直街、新福直街、长兴二巷、江夏里巷、水师新巷、水师后巷、侨商街	
历史环境要素 (17 处)	历史水系（3 处）		玉带濠（暗渠）、清水濠、玉带河
	古树名木（1 棵）		大叶榕 1 棵
	麻石板街巷（10 条）		文明门、东横街、清水濠、仓前直街、蓑衣街、东石新街、珠光前街、祖庙前街、新福直街、青云直街（北段）
	绿化风貌街巷（3 处）		文德路、德政南路、北京路（南段）
优秀传统文化与非物质文化遗产 (22 处)	民间文学、传说（2 处）		三界庙始建传说、仰忠街的由来传说
	历史事件（7 处）		文德楼是“中山舰”事件的有力见证、周恩来同志主持的中共两广区委军委旧址见证中国共产党第一个地方军事工作机构的建立、文明路记录拆城墙建路事件、万福路记录拆城墙建路事件、东横街为宋代羊城八景“海山晓霁”的所在地、清水濠为清代张维屏出生地、法场地记录封建官吏屠杀百姓的恶性事件
	地名文化（12 处）		文明门、珠光路、文德路、德政南路、侨商街、水师新街、水师后街、接官亭、青云直街、仓前直街、咸虾栏、麦栏街

保护对象分类	具体保护对象
民俗（1处）	制作麦芽糖民俗活动

第十一条 保护主题

- （一）明清教育文化拓展地的保护主题；
- （二）历史城濠体系中三濠并行的保护主题；
- （三）近代岭南特色民居建筑的保护主题；
- （四）国共第一次合作重要见证地的保护主题。

第三章 保护范围及保护控制措施

第一节 保护范围及保护控制要求

第十二条 保护范围划定

文德南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两个层次，总面积 18.1 公顷。

核心保护范围 6.1 公顷，南至厂后街，北至文明路，为玉带濠周边、清水濠周边两片文物保护单位、历史建筑和不可移动文化遗产保护线索集中片区。

建设控制地带 12 公顷，南至珠光前街、珠江园，北至文明路，西至北京路（南段），与传统中轴线（近代）历史文化街区相接，东至德政南路。

第十三条 核心保护范围保护控制要求

- （一）不可移动文物、历史建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
- （二）核心保护范围采取整体对待、严格保护的措施，不得擅自改变街区传统空间格局和历史风貌，建筑和环境以保护和修缮为主。
- （三）除建设必要基础设施和公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动，具体业态应符合历史文化街区未来产业发展要求。新建、扩建必要基础设施和公共服务设施的，建筑高度应控制在 12 米以下，其体量、风格、色彩、材质等方

面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。新建、扩建必要基础设施和公共服务设施的，其地坪标高与交通组织、绿化环境、周边城市道路及周边其他房屋地坪标高相衔接。

（四）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协调。原址重建的骑楼建筑，其层数和高度应与相邻骑楼建筑相协调。

（五）骑楼街进行修缮的，沿街立面应延续骑楼建筑形式，沿街立面的底层骑楼高度和进深、尺度、比例及檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调，沿街立面的外墙边线应与相邻骑楼建筑保持平齐。

（六）如涉及文物保护单位及其保护范围和建设控制地带的建设活动，须按文物保护单位相关要求执行。

（七）核心保护范围内禁止大规模拆除建设，倡导“绣花”、“织补”等微改造方式。

（八）保持现有道路格局肌理，新建、扩建、改建道路时，应当保持或者恢复其原有的道路格局和景观特征。

（九）延续第五立面传统风貌，进行新建、扩建、改建等建设活动，建筑屋顶应采用平顶和坡顶相结合形式。

（十）严格管控户外广告、门店招牌的设置，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应当拆除或限期改正。

（十一）核心保护范围内建（构）筑物、传统街巷、历史环境要素等保护措施应符合后述保护范围内专项保护控制要求。

（十二）不得新建污染环境的设施，现已经存在的污染环境的设施和企业等应当限期搬迁或者治理。

（十三）禁止开山、采石、开矿等破坏传统格局和历史风貌的活动；禁止占用保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路等；禁止生产和储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品；禁止对保护对象可能造成破坏性影响的其他活动。

第十四条 建设控制地带保护控制要求

（一）不可移动文物、历史建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

（二）建设控制地带内进行建设活动时，应按照建筑保护整治分类措施进行。

（三）进行新建或扩建活动的，建筑高度应控制在18米以下，其体量、色彩、材质等应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和历史风貌。新建或扩建项目地坪标高与交通组织、绿化环境、周边城市道路及周边其他房屋地坪标高相衔接。

（四）建设控制地带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、改建活动，应当符合保护规划或者保护措施的要求，不得破坏传统格局和历史风貌。

（五）骑楼街进行修缮的，沿街立面应延续骑楼建筑形式，沿街立面的底层骑楼高度和进深、尺度、比例及檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调，沿街立面的外墙边线应与相邻骑楼建筑保持平齐。

（六）如涉及文物保护单位及其保护范围和建设控制地带的建设活动，须按文物保护单位相关要求执行。

（七）保持现有道路格局肌理，新建、扩建、改建道路时，应当保持或者恢复其原有的道路格局和景观特征。

（八）延续第五立面传统风貌，进行新建、扩建、改建等建设活动，建筑屋顶原则上采用坡屋顶和平屋顶相结合的形式，体量宜小不宜大，色彩宜采取广州传统建筑所常见的色彩。装饰与建筑样式可参考广州传统建筑做法，注重适当的尺度感和细节。

（九）严格管控户外广告、门店招牌的设置，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应当拆除或限期改正。

（十）建设控制地带内建（构）筑物、格局、街巷、院落等保护控制措施应符合后述保护范围内专项保护控制要求。

（十一）不得新建有环境污染的工业，现有污染环境的工业等应当限期搬迁

或者治理。

（十二）禁止开山、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；禁止占用保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路等；禁止生产和储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品；禁止对保护对象可能造成破坏性影响的其他活动。

第十五条 保护范围管理规定

（一）当历史文化街区的保护范围与文物保护单位的保护范围和建设控制地带出现重叠时，应坚持从严保护的要求，应按更为严格的控制要求执行。

（二）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。

（三）在核心保护范围内的建设活动，审批前应由审批机关组织专家论证，并将审批事项按照《关于城乡规划公开公示的规定》（2013）予以公示，征求公众意见，告知利害关系人有要求举行听证的权利。利害关系人要求听证的，应当在公示期间提出，审批机关应当在公示期满后及时举行听证。在建设控制地带内的建设活动，必要时应由审批机关于审批前组织专家论证和征求公众意见。

（四）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，由城乡规划行政主管部门会同文物行政主管部门作出审查决定。

（五）涉及不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、古树名木及其保护范围、建设控制地带内的建设活动应按相关法律、法规进行保护管理和审批。

（六）历史文化街区内的户外广告、门店招牌等设施确需设置的，需符合本保护规划的相关要求，并按广州市户外广告和招牌设置管理的有关规定设置，不符合保护规划规定的，由综合执法机关或城市管理综合执法机关依法查处。

（七）街区交通、市政、绿化、消防、人防等其它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，应当由市住房和城乡建设部门会同消防救援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。

（八）在地下文物埋藏区进行工程建设或者在地下文物埋藏区以外进行大型工程建设前，应当按照《广州市文物保护规定》（2020年修正）进行考古调查、勘探、发掘。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。

第二节 功能定位与容量控制

第十六条 功能定位

以居住和商业服务功能为主，兼有文化体验功能，展现与传承岭南传统建筑特色、近代革命精神、千年商都文化的历史文化街区。

第十七条 职能调整

保留传统特色商业，完善文化、旅游和高端商贸职能，促进文商旅融合发展。

坚持人民城市人民建、人民城市为人民，积极改善人居环境。

限制商贸批发市场的进入，逐步迁出大型商贸批发市场。

第三节 空间格局与景观风貌保护

第十八条 城濠格局保护

城垣遗址格局的保护：对于已消失的宋代东中西三城城垣所在地文明路、明清新老两城城垣所在地万福路，以及文明门等城门遗址，在原址设置标识牌展示相关的历史信息，通过主题广场、绿地、文化径等多元方式展示相关历史文化。在条件允许的情况下，结合考古发掘对遗址进行多种方式的展示利用。

历史水系格局的保护：对于玉带濠、清水濠和玉带河等历史水系线位，在原

址设置标识牌展示相关的历史信息，通过道路铺装、绿化、文化径等多元方式展示相关历史文化。

第十九条 街巷格局保护

保护万福路以北“田字格网”主要街巷格局和珠光路以南“梳状”主要街巷格局，确保传统街巷的名称、走向及尺度不变。

严格控制传统街巷的沿街建筑尺度、立面风格和色彩。保护文明路、万福路、珠光路、文德南路、北京路（南段）、德政南路等街道的骑楼风貌。

延续文德路、德政南路、北京路（南段）等具有特色的道路绿化风貌，加强珠光路、万福路的道路绿化，形成道路绿化网络。

街区新建、扩建、改建道路，应当保持或者恢复传统肌理、道路格局和景观特征。

第二十条 景观风貌保护

加强“一轴、三带、三片、多点”的景观风貌保护。其中：

一轴：是指文德路文商融合风貌轴。

三带：是指玉带濠文化休闲风貌带、万福路骑楼风貌带和珠光路骑楼风貌带。

三片：是指以文德楼为代表的民国时期特色民居风貌区、珠光路以南传统竹筒屋风貌区和传统民居风貌区。

多点：分布在街区内的各类保护要素、文化广场、口袋公园等。

第二十一条 重要节点的保护

重点保护以文德楼、周恩来同志主持的中共两广区委军委旧址为核心的2个重要历史文化景观节点，提升周边环境，标识历史空间意向。

第二十二条 开放空间的保护

保护文德路-文德南路沿线、历史水系沿线历史文化资源，结合建筑及环境整治逐步完善开放空间和绿地系统，改善空间环境品质，加强历史信息展示。

第二十三条 绿化景观的保护

（一）保护绿化风貌空间的完整性和系统性。

（二）保护现状绿化景观较好的街道，对文明路、文德东路、万福路、珠光路、北京路（南段）、文德路、德政南路的绿化维护、改造和完善提出“因地制宜、见缝插绿，立体全方位”的方针，在不破坏历史城区传统风貌的前提下，加强绿化风貌设计，通过移植乔木、建立花坛、绿化围墙、花廊立体绿化等手段，全面绿化、美化旧城街道。

（三）保护街区范围内的1棵古树，加强大树老树的养护，结合槐花前街北侧的现状绿地，优化古树周边整体环境，强化绿化环境与特色。

第二十四条 风貌控制引导

（一）维护文德路文商融合风貌。保护万福路、珠光路骑楼街风貌，控制沿线建筑骑楼街的高度、体量、尺度与建筑风格。提升玉带濠沿线环境品质，强化与周边区域的风貌衔接。

（二）维护民国时期特色民居风貌、传统竹筒屋风貌、传统民居风貌3大风貌类型，按景观风貌区进行控制引导。

第四节 建筑高度控制

第二十五条 建筑高度控制分区

遵循“整体协调、科学划定、分类分区、精准保护”，对同一地块有多种建筑高度控制要求时，新建、扩建的建筑采取“从严管控”的原则进行控制。

（一）不可移动文物周边建筑高度控制

严格按照经批准的文物保护单位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。已编制文物保护单位保护规划的，按其管控要求执行。其他未编制文物保护单位规划的，按照相应等级、相应批次的文物保护单位保护范围和建设控制地带管理的相关要求执行，具体如下：

《广州市国家级文物保护单位保护范围和建设控制地带管理的相关要求》
《广州市省级文物保护单位保护范围和建设控制地带管理的相关要求》《广州市
第一、二、三、四批市级文物保护单位保护范围和建设控制地带管理的相关要求》
《广州市第五、六、七批市级文物保护单位保护范围和建设控制地带管理的相关
要求》《广州市第八批市级文物保护单位保护范围和建设控制地带管理的相关要
求》中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
>30, ≤50	18

（二）历史文化街区保护范围高度控制要求

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、扩建必要基础设施和公共服务设施的，建筑高度应控制在 12 米以下，同时应满足文物保护单位、历史建筑对周边建筑高度的要求。

历史文化街区建设控制地带内，进行新建或扩建活动的，建筑高度应控制在 18 米以下，同时应满足文物保护单位、历史建筑对周边建筑的高度要求。

第二十六条 重点轮廓线控制

保护文明路、万福路、珠光路、文德南路、德政南路、北京路（南段）的街道轮廓线，注重沿街建筑与街道的空间尺度关系，防止过密、无序的建设。

第四章 建（构）筑物与历史环境要素的保护与整治

第一节 建（构）筑物分类保护与整治

第二十七条 建（构）筑物分类

本着保护文德南历史文化街区风貌和传统空间格局的要求，充分考虑现状和

可操作性的原则，综合法规条例以及相关规划案例，结合广州历史文化街区目前的实际状况，将历史文化街区内的建（构）筑物分为五类进行保护和整治。

表 2 历史文化街区建（构）筑物的分类与保护整治措施

分类	一类	二类	三类	四类	五类
适用建筑	各级文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	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	
				与传统风貌无较大冲突的其他建（构）筑物	与传统风貌有较大冲突的其他建（构）筑物
保护整治措施	修缮	修缮 维修 改善	保护 维修 改善	维修 改善	整治

（一）一类建筑

一类建筑为街区内 3 处不可移动文物，采用“修缮”的保护与整治方式。主要手段包括日常保养、防护加固、现状修整，重点修复等。

（1）按照文物保护相关法律法规进行保护管理和审批。

（2）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。

（3）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。

（4）对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》并经相应级别文物主管部门批准。

（二）二类建筑

二类建筑为街区内 17 处历史建筑，采用“修缮、维修、改善”的保护整治方式。

（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）保护措施以修缮、维修和改善为主，原则上应原址保留。

（3）对传统风貌建筑的改善，应保护其核心价值要素的真实性，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。

（4）鼓励、支持历史建筑和传统风貌建筑发展公共服务、文化创意、旅游

产业、地方文化研究、展馆、博物馆等活化利用功能。对历史建筑、传统风貌建筑的利用应按照规定办理审批手续。

（三）三类建筑

三类建筑为街区内不可移动文化遗产保护线索 24 处，采用“保留、维修、改善”的保护整治方式。

（1）原则上不得迁移，不宜拆除重建。对于因公共利益需要或者存在安全隐患不得不拆除的，应进行评估论证，广泛听取相关部门和公众意见，严格按照法定程序审批后方可实施拆除、迁移、改造。

（2）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；

（3）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。

（四）四类建筑

四类建筑为与历史风貌无冲突的其他建筑物、构筑物，共计 1098 栋，采用“维修、改善”的保护整治措施。

（1）保护措施以维修、改善为主。

（2）应在不损害历史风貌真实性的原则下，对建筑外观加以维护修饰，整治后的外观应符合传统风貌特征；应保护具有历史文化价值的构件或装饰物。

（3）鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用。如进行改建、扩建、局部拆除，需经过专家及相关部门论证后可按照有关规定办理审批手续。

（五）五类建筑

五类建筑为与传统风貌有较大冲突的其他建（构）筑物，其他因保护的需要、公共设施建设或环境改善需要整治改造的建筑，共计 50 栋，采用“整治”的措施。

（1）保护措施以整治为主。

（2）与传统风貌不协调的建（构）筑物，应按照保护规划进行整治。与传统格局、街巷肌理和历史风貌不协调的建筑，在政策适用范围内，经专家论证后，可结合更新改造予以拆除重建，新建建筑应与历史文化街区的传统风貌相协调。

- (3) 涉及危房原址重建的，应按照规定办理审批手续。
- (4) 违法建设应按有关规定制定计划进行整治、改造。
- (5) 五类建筑的整治改造可结合道路交通、消防设施、公共空间、景观绿化等的改善进行。

第二节 文物保护单位的保护

第二十八条 保护名录

文德南历史文化街区范围内涉及不可移动文物 3 处，其中省级文物保护单位 1 处，市级文物保护单位 2 处。具体如下：

表 3 文物保护单位一览表

序号	名称	年代	遗产类型	等级	地址
1	周恩来同志主持的中共两广区委军委旧址	1926 年-1927 年	近现代重要史迹及代表性建筑	省级	越秀区珠光街道万福路 190 号
2	文德楼	中华民国十四年（1925）	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	越秀区珠光街道文德楼 1-8 号、文德东路 21-27 号（单号）
3	基督教救主堂	中华民国元年（1912）	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	越秀区珠光街道万福路 184 号

第二十九条 保护控制要求

(一) 应按照《中华人民共和国文物保护法》（2017 年修正）、《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017 年修订）、《中国文物古迹保护准则》（2014 年修订）、《广州市文物保护规定》（2020 年修正）等文物保护相关的法律、法规、规章等进行保护。

(二) 有计划地划定公布文物保护单位的保护区划，制定未核定为文物保护单位的不可移动文物的保护要求。

(三) 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，在使用和修缮过程中，主要立面、主体结构、平面布

局和特色装饰、历史环境要素基本不得改变。

（四）对文物保护单位进行保护修缮，应当根据文物保护单位的级别报相应的文物行政部门批准。文物保护单位的修缮、迁移、重建，由取得文物保护工程资质证书的单位承担。控制文物保护单位周边建筑的高度、体量、色彩、形式，使周边建筑与文物保护单位相协调。

（五）在符合相关法律、法规的要求前提下，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、内部布局结构相应。

（六）文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（2019），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，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。

（七）文物的保护范围和建设控制地带内已有的污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。

第三节 历史建筑、传统风貌建筑的保护

第三十条 保护名录

文德南历史文化街区范围内涉及历史建筑 17 处，无传统风貌建筑。

表 4 历史建筑一览表

序号	名称	年代	遗产类型	地址
1	厂后街 16、18 号民居	民国	传统民居	越秀区厂后街 16、18 号
2	文德路 43、43-1 号民居	民国	传统民居	越秀区文德路 43、43-1 号
3	文德路 45、47 号民居	民国	传统民居	越秀区文德路 45、47 号
4	文德路 53、55、57、59 号骑楼	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区文德路 53、55、57、59 号

序号	名称	年代	遗产类型	地址
5	文德西路 12、14 号民居	民国	传统民居	越秀区文德西路 12、14 号
6	仰忠街 14、14-1 号民居	民国	传统民居	越秀区文德西路仰忠街 14、14-1 号
7	咸虾栏 14 号、侨庆坊 1、3 号民居	民国	传统民居	越秀区珠光街咸虾栏 14 号、侨庆坊 1、3 号
8	侨商街 3、5、7、9、11、13 号民居	民国	传统民居	越秀区珠光街侨商街 3、5、7、9、11、13 号民居
9	麦栏街 2 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区麦栏街 2 号
10	槐花前街 8、10 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区槐花前街 8、10 号
11	六和新街 10、12 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区六和新街 10、12 号
12	六和新街 14 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区六和新街 14 号
13	六和新街 1、3 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区六和新街 1、3 号
14	六和新街 2、4 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区六和新街 2、4 号
15	六和新街 6、8 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区六和新街 6、8 号
16	六和新街 9、11 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区六和新街 9、11 号
17	广东大埔同乡会旧址	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街道文德路 19 号文德路小学南校区内

第三十一条 保护利用措施

（一）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年修正）、《广东省城乡规划条例》（2013）、《广州市城乡规划条例》（2020年修正）、《广州市历史文化名城保护条例》（2020年修正）、《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》（穗名城函〔2015〕12号）、《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（穗府办规〔2020〕3号）、《广州市历史建筑修缮监督管理与补助办法》（穗建规字〔2019〕15号）等历史建筑相关的法律、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、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。

历史建筑修缮应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求，并应落实《广州市历史文化名城保护条例》（2020年修正）等相关规定。

转让、出租历史建筑的，双方当事人应当在合同中约定保护及修缮义务，出让人、出租人应当将保护修缮要求告知受让人、承租人。

（二）街区内的传统风貌建筑按照《广州市传统风貌建筑保护规定》（2023）等传统风貌建筑相关的法律、法规、规章等进行保护。

传统风貌建筑的保护整治措施以日常保养和“修缮、维修、改善”为主。在不改变传统风貌建筑的外观风貌及保证安全的前提下，保护责任人可以进行外部修缮、日常保养、内部装饰、添加设施等活动。

传统风貌建筑转让、出租、出借、委托管理的，将保护修缮要求书面告知受让人、承租人、借用人和受托人。

第三十二条 活化利用的内容和要求

（一）历史建筑应当在符合其核心历史文化价值的前提下开展多功能使用。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，有关要求按照有关法律、法规和相关文件规定执行。

（二）在符合相关法律、法规的要求前提下，鼓励传统风貌建筑开展多种形式的合理利用。鼓励原住居民依据保护要求在原址居住，延续传承原有生产生活方式，从事当地特色产业的生产经营等相关活动。在符合结构、消防等专业管理要求和保护图则要求的前提下，不改变权属登记的房屋使用用途的，可以对传统

风貌建筑开展多功能使用，鼓励用于公共服务设施以及科技孵化、文化创意、非物质文化遗产保护、老字号经营、岭南民间工艺传承等业态。

第四节 不可移动文化遗产保护线索的保护

第三十三条 保护名录

文德南历史文化街区范围内涉及不可移动文化遗产保护线索 24 处。

表 5 不可移动文化遗产保护线索一览表

序号	名称	年代	遗产类型	地址
1	文德西路 2、4 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街文明路社区文德西路 2、4 号
2	青云直街 58、60、60-1 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街文明路社区青云直街 58、60、60-1 号
3	仰忠街 2 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街文明路社区仰忠街 2 号
4	文德路 9 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街文明路社区文德路 9 号
5	思前街 17 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街仰忠社区思前街 17 号
6	万福路 188 号骑楼	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街仰忠社区万福路 188 号
7	东横街 13、15、17、19 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街仰忠社区东横街 13、15、17、19 号
8	东横街 4 号民居	民国	传统民居	越秀区珠光街仰忠社区东横街 4 号
9	万福路 325-331 号（单号）骑楼	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街厂后社区万福路 325-331 号（单号）
10	万福路 341、343、345 路骑楼	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街厂后社区万福路 341、343、345 号
11	六和新街 13、15 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区六和新街 13、15 号
12	文德东路 13 号民居	民国	传统民居	越秀区珠光街清水濠社区文德东路 13 号

序号	名称	年代	遗产类型	地址
13	文德东路 15、17 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区文德东路 15、17 号
14	文德路 2、4、6、8 号，万福路 174、176 号骑楼	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区文德路 2、4、6、8 号，万福路 174、176 号
15	万福路 170、172 号骑楼	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区万福路 170、172 号
16	清水濠 184 号民居	民国	传统民居	越秀区珠光街清水濠社区清水濠 184 号
17	清水濠 103、105 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区清水濠 103、105 号
18	清水濠 186、188 号，文德路 8-2、10 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区清水濠 186、188 号，文德路 8-2、10 号
19	槐花前街 2、4、6，清水濠 124、126、128 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区槐花前街 2、4、6，清水濠 124、126、128 号
20	槐花前街 1 号民居	民国	传统民居	越秀区珠光街清水濠社区槐花前街 1 号
21	文德东路 1、3、5 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街清水濠社区文德东路 1、3、5 号
22	万福路 243、245、247 号骑楼	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街新福里社区万福路 243、245、247 号
23	万福路 215-225 号（单号）骑楼	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街新福里社区万福路 215-225 号（单号）
24	红庙横巷 2 号民居	民国	典型风格建筑或构筑物	越秀区珠光街祖庙前社区红庙横巷 2 号

第三十四条 保护利用措施

（一）街区内的不可移动文化遗产保护线索属于预先保护对象，按照《广州市历史文化名城保护条例》（2020 年修正）等相关的法律、法规、规章等进行保护，任何单位和个人不得损坏、拆除预先保护对象。

（二）应尽快推动本规划范围内的传统风貌建筑的认定和公布。

（三）鼓励成片保护和活化利用，不可移动文化遗产保护线索修缮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。

（四）不可移动文化遗产保护线索其它保护措施参照传统风貌建筑的保护措施执行。

第五节 其他遗产的保护与整治

第三十五条 地下文物埋藏区的保护与整治

文德南历史文化街区涉及地下文物埋藏区广州古城范围内广州古城至珠江北岸地下文物埋藏区。根据《广州市人民政府关于公布广州市第一批地下文物埋藏区的通知》的要求，需认真做好地下文物埋藏区文物保护、土地开发、工程建设、考古发掘等相关工作，确保地下文物的安全。

根据《广州市文物保护规定》（2020年修正）的要求，城乡规划行政主管部门在编制城乡规划时，涉及不可移动文物或者地下文物埋藏区的，应当征求文物行政主管部门的意见。在地下文物埋藏区进行工程建设或者在地下文物埋藏区以外进行大型工程建设前，应当按照相关规定进行考古调查、勘探、发掘。

在广州市第一批地下文物埋藏区内加建电梯或埋深不超过1.5米且与民生密切相关的小型管网工程，可先不开展考古调查、勘探、发掘。在施工过程中，如发现文物埋藏，建设、施工单位应立即停止施工，保护现场，报告当地文物行政主管部门。在省级及以上文物保护单位保护范围内的项目除外。

考古调查、勘探和发掘发现文物，需要实施原址保护的，考古调查、勘探费用由市人民政府承担。国有建设用地出让、划拨前进行考古调查、勘探的工作程序由市人民政府制定。

第六节 传统街巷的保护与整治

第三十六条 保护名录

文德南历史文化街区范围内涉及一级骑楼街 2 条，二级骑楼街 2 条，三级骑楼街 2 条，一级其他传统街巷 1 条，三级其他传统街巷 34 条。

表 6 传统街巷一览表

分级	数量 (条)	特色分类	街巷名录
一级传统街巷	3	一级骑楼街 (2 条)	文明路、万福路
		一级其他传统街巷 (1 条)	清水濠
二级传统街巷	2	二级骑楼街 (2 条)	文德南路、珠光路
三级传统街巷	36	三级骑楼街 (2 条)	北京路 (南段)、德政南路
		三级其他传统街巷 (34 条)	和乐里、文明门、陶鹅巷、青云直街、东横街、清濠里、六和新街、槐花前街、厂后街、红庙横巷、蓑衣巷、仓前直街、法场地、东石新街、文德路、文德一巷、玉带濠、文德西路、文德东路、通正巷、汝南巷、麦栏街、普庆街、水斗巷、法场地—东石新街—安和里—珠光前街、祖庙前街、咸虾栏、长兴直街、新福直街、长兴二巷、江夏里巷、水师新巷、水师后巷、侨商街

第三十七条 保护整治措施

(一) 严格保护街巷格局

严格保护文德南历史文化街区的街巷格局，保持传统街巷的名称、走向及尺度不变。

新建、扩建、改建道路时，应当保持或者恢复传统肌理、道路格局和景观特征。

(二) 骑楼街的保护与整治

1. 一级骑楼街的保护与整治

（1）保护原则：强调整体保护，保护骑楼街风貌的连续性和统一性，严格保护骑楼街走向、高宽比、断面形式、交叉口特色界面、建筑单元的面宽韵律，严禁拓宽街巷。保护修缮骑楼建筑，拆除临时搭建的建筑物、构筑物，展露建筑界面和天际线特征，局部不连续路段在进行新建、复建、改建时应采用骑楼建筑的风貌形式。

保护一级骑楼街文明路、万福路骑楼街传统南洋式风貌；保护现有骑楼，不得对现有骑楼进行封堵、改变骑楼建筑形式等活动。

（2）对街道空间特质的控制：街道的宽度、名称、断面形式必须按现状进行保护；道路的线型必须严加保护；街道骑楼的连续性和多样性必须加以保持；街道的轮廓线、街道空间的高宽比必须严格保护。

（3）交通组织措施：以慢行和公交为主，不设置社会停车场，骑楼后部设置与街道平行的消防通道，解决消防隐患。

（4）建筑控制：街道两侧应避免再建设大体量建筑；新建建筑应与现状传统骑楼建筑高度和体量相协调，在建筑形式和风格上应采取传统骑楼建筑的样式。沿街柱廊高度、柱距、柱廊形式等应有整体控制，裙楼高度原则不高于该路段传统骑楼的最大高度。改扩建建筑若原为传统骑楼，应修复立面，去除大幅广告牌和招牌。违章建筑和临时建筑应当拆除。

（5）街道环境控制：建筑的轮廓线、建筑的高度与比例、建筑物原有的细部应加以保护，建筑的材料与色彩应保持原状，所做改动必须以“保护历史信息载体的真实性”为原则，符合街道整体气氛；街道的铺装材料与铺装形式在有条件时可恢复原有的做法。

（6）整治改造现状混乱的各类广告牌、商店招牌、遮阳棚、防盗窗和空调室外机等，商店招牌设置在骑楼街内部，统一设置空调机位、遮阳棚等设施，新设置的路灯、指示牌、招牌、遮阳棚、空调机位、垃圾桶等应与传统风貌相协调。

（7）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，地面设施应尽量设置在建筑侧面并进行

遮挡，不得损害街巷风貌。

2. 二级骑楼街的保护与整治

（1）保护原则：强调协调保护，协调传统骑楼建筑 and 现代建筑风貌的关系，保护骑楼街的宽度、走向、高宽比、断面形式、交叉口特色界面。保护修缮骑楼建筑，新建、改建建筑首层应当采取骑楼形式，与原有骑楼街柱廊空间贯通，风貌设计与周边骑楼建筑的体量、风格、材料、色彩相协调。

保护二级骑楼街珠光路、文德南路的街道宽度、名称、线型、断面形式和骑楼界面的连续性。

（2）对街道空间特质的控制：道路断面、宽度应保持现状；道路的线型要加以保护；街道的高宽比必须保持并作为对新建建筑体量与高度的控制要素；街道的轮廓线要保持现有的韵律，同一路段建筑裙房的高度应保持一致，以增强连续性，原则上不得高于该路段传统骑楼的最大高度。

（3）交通组织措施：利用平行道路分流交通，减轻交通压力。停车空间的规模满足街道沿街地块自身功能的需求，充分利用地下空间开发提供停车空间。禁止在骑楼街设置路边停车，在街区周边设置停车场。

（4）建筑控制：对现有建筑的立面的改动必须加以管理，以现状街道风貌为基调，对立面设计较差的现代建筑重新整饰；违章建筑与临时搭建应予清理；街道可保持完整、连续的骑楼街形式，对缺失路段通过改造或加建予以补齐，也可保持骑楼与行道树交相辉映的骑楼街风貌。改扩建建筑应采取建设雨廊的形式。

（5）骑楼街进行新建、扩建、改建等建设活动，应在建筑形式、体量和风格上与周边骑楼建筑协调一致。建筑形式应有利于地块整体风貌的塑造；应采用同传统骑楼街风貌相协调或呼应的建筑色彩，有利于形成地块整体色彩基调，不应采用过于艳丽或沉闷的色彩；可采用各类先进的现代建筑材料，建筑材料的选用应有利于建筑风貌的塑造和协调。不宜使用大面积玻璃幕墙。

（6）街道环境控制：建筑物的立面形式要加以保护，建筑形式、材料与色彩应保持统一的格调。

（7）骑楼下的公共空间不应设置直接排气的空调机、排烟扇等设施或排出

有害气体的通风系统。

3. 三级骑楼街的保护与整治

（1）保护原则：强调底线控制，保护现状局部较好的骑楼街风貌段，保护骑楼街的宽度和走向。保护修缮骑楼建筑，新建、改建建筑应当与周边骑楼建筑形成连续的街道界面，与街道整体风貌相协调。

（2）保护三级骑楼街德政南路、北京路（南段）的街道宽度、名称、线型、断面形式和骑楼界面的连续性。

（3）对街道空间特质的控制：道路断面、宽度应保持现状；道路的线型要加以保护；沿街建筑应注意同街道的空间尺度关系，采用尺度适宜的高宽比。建筑界面应注重优美天际轮廓线的形成，天际线可有一定的高低变化，不属于骑楼风貌区的路段的新建建筑可结合需求适当增加高度和体量，但应符合《广州历史文化名城保护规划》（2014）的相关要求。现存骑楼屋顶的违建部分应给予拆除。

（4）交通组织措施：保护骑楼界面的连续性。配置完善的道路交通设施，充分利用地下空间开发提供停车位。保护安全、可达、舒适的步行环境，合理进行土地使用、功能布局和交通组织以促进周边道路交通状况的改善。在必要时，可改建部分骑楼建筑作为地块交通出入口。

（5）建筑控制：传统骑楼建筑和其它有价值历史建筑等尽可能予以保留和修缮，适当地更新改造建筑功能和内部构造，整体性改造地块。保护完善多样混合的街区功能，保护传统骑楼建筑和传统骑楼街的真实风貌，使建筑和地块整体风貌与周边骑楼街更好地协调，提升地块的可识别性和活力性。

非骑楼建筑的街道界面应尽量连续统一，不同街道界面的连接处可根据需求增设连廊，建筑风貌应传统与现代相结合，骑楼风貌区内的现代建筑样式需要注意与邻近骑楼的协调。

（6）街道环境控制：鼓励在改造中设置公共开敞空间，并具有良好的步行可达性和安全性，充分考虑宜人的尺度和人性化的场所空间，绿地和开敞空间景观应有利于骑楼街风貌的塑造。改造或新建建筑，鼓励设置屋顶绿化和垂直绿化。

（7）设施控制：公共服务设施和市政公用设施可以同其它功能相兼容的设

施，建议在同一建筑中混合布置，并应方便到达和使用。

（三）其他传统街巷的保护与整治

1.一级其他传统街巷保护原则：强调整体保护，保护街巷风貌的连续性，严格保护街巷走向、高宽比、断面形式，保护有传统特色的路面铺装，严禁拓宽街巷。加强保护类建筑的修缮，拆除临时搭建的建筑物、构筑物，严格控制新建、改建建筑的高度、体量、风格、材料、色彩等，维护沿街界面的统一性。

2.二级其他传统街巷保护原则：强调协调保护，协调传统建筑风貌和现代建筑风貌的关系，保护街巷宽度、走向、高宽比、断面形式，保护有传统特色的路面铺装。加强保护类建筑的修缮，新建、改建建筑的体量、风格、材料、色彩应当与传统建筑风貌相协调。

3.三级其他传统街巷保护原则：强调底线控制，保护现状局部较好的传统街巷风貌段，保护街巷的走向，加强保护类建筑的修缮，新建、改建建筑与街道整体风貌相协调。

4.风貌控制指引：保护现有麻石板街巷铺装，在保持历史真实性的前提下，逐步恢复传统街巷铺装。整治街巷环境，拆除沿街私搭乱建、整治改造雨篷、防盗窗、空调机位等，统一布置路灯、指示牌、雨篷、空调机位、垃圾桶等，应与传统风貌相协调。

5.设施控制指引：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。

6.环境控制指引：保护街道的绿化环境与特色；结合少量风貌和质量均较差的建筑的更新与整治，对绿化环境较差的街巷进行整治；保持街巷空间尺度，可适当拓宽风貌较差的街段，改善通行能力。

7.建筑控制指引：传统街巷两侧应避免再建设大体量建筑；新建建筑应与传统建筑风貌相协调，应采用同传统街巷风貌相协调或呼应的建筑色彩、材料，不宜使用大面积玻璃幕墙。改扩建建筑若原为传统建筑，应修复立面，去除大幅广告牌和招牌；若原为现代建筑，尽可能改扩建为传统建筑样式。建筑高度应符合

街区保护规划高度控制要求，违章建筑和临时建筑应当拆除。

第七节 历史环境要素的保护与整治

第三十八条 保护名录

本街区历史环境要素包括 3 处历史水系、1 棵古树名木、10 条麻石板街巷、3 处绿化风貌街巷。

表 7 历史环境要素一览表

具体保护对象	
历史水系（3 处）	玉带濠（暗渠）、清水濠、玉带河
古树名木（1 棵）	古树编号 44010401801200185，2002 年鉴定时，树龄 146 年，胸径 573cm
麻石板街巷（10 条）	文明门、东横街、清水濠、仓前直街、蓑衣街、东石新街、珠光前街、祖庙前街、新福直街、青云直街（北段）
绿化风貌街巷（3 处）	文德路、德政南路、北京路（南段）

第三十九条 保护整治措施

（一）历史水系的保护与整治

1.对于玉带濠、清水濠和玉带河等历史水系线位，通过道路铺装、绿化、标识牌、文化径等多元方式展示相关的历史信息。

2.保护与传承历史水系玉带濠，择机分段恢复玉带濠历史水系，对于有条件揭盖复涌的北京路到文德路段，应做好治污截污、生态改造、补水净水，完善周边道路交通，疏解交通压力等工作。

3.加强清水濠两侧建筑风貌及环境整治，通过强化铺装、绿化等景观手段标识历史水系脉络，结合建筑及环境整治形成公共开放空间，改善街巷环境。在主要出入口和重要节点处设置标识宣传牌，展示清水濠的历史信息。

4.加强考古勘探，进一步考证玉带河历史水系线位。加强以历史水系玉带河为主题的城市文化景观设施建设。

（二）古树名木的保护与整治

1. 保护街区内现存在册登记古树名木 1 棵，在规划实施过程中应做好树木及其生长环境的保护。

2. 绿化行政主管部门应当组织对古树名木进行普查、鉴定、定级、登记、编号，建立档案并定期更新，统一设置标志。

3. 严禁砍伐、擅自迁移古树名木。城乡建设应当采取措施避让古树名木、古树后续资源。确需迁移古树名木的，应按相关规定程序进行报批。

4. 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。城乡规划行政主管部门在办理有关手续时，要征得绿化行政主管部门的同意，并报城市人民政府批准。

5. 广州市人民政府应当每年从城市维护管理费、城市园林绿化专项资金中划出一定比例的资金用于城市古树名木的保护管理。

6. 涉及现有绿地，且古树名木、古树后续资源、大树数量较多且集中连片分布的，应优先将其规划为公园绿地或单位附属绿地。

7. 保护具有地方特色的行道树，禁止擅自砍伐。如道路确需拓宽时，应结合道路设计特殊断面，以保护原有树木。

8. 街区内相关地块的规划建设，按《广州市城市树木保护专章编制指引》等相关规定开展树木保护专章编制工作。

（三）麻石板街巷的保护与整治

1. 严格保护街区现存的麻石板街巷铺装，不宜移除或覆盖麻石板街巷，保留麻石板的原有格局、肌理和风貌。对历史上存在的其他麻石板街巷，有条件的宜逐步恢复麻石板路样貌。

2. 对麻石板街巷的修缮整治应采用传统工艺，提升街巷两侧的建筑风貌。结合景观小品和植被提升街巷品质。

（四）绿化风貌街巷的保护与整治

保护文德路、德政南路、北京路（南段）3段绿化风貌较好的街巷，重点保护沿街树木和道路的空间关系，加强大树老树的养护，体现街道的绿化环境与特色，并应符合相关要求。

（五）其他环境要素的保护与整治

进一步加强对街区保护范围内其他历史环境要素的保护，如围墙、石阶、坊门等的普查、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。

第五章 优秀传统文化与非物质文化遗产的保护

第四十条 保护原则

（一）尊重优秀传统文化与非物质文化遗产的历史特征，客观真实地记录历史文化的真实形态和传承脉络，并将真实性原则贯穿于保护的各个环节。

（二）注重优秀传统文化与非物质文化遗产与其所在的特定环境的整体关系，强调优秀传统文化与非物质文化遗产应保护在其所属的社区及自然人文环境中。

（三）强调优秀传统文化与非物质文化遗产是一种活态文化，对其保护必须依靠传承人及社区民众等在艺术表演、传统民俗、手工技艺等各种活动的不断传承中保持活力。

第四十一条 保护名录

保护文德南历史文化街区的优秀传统文化与非物质文化遗产。包括民间文学、传说、历史事件、地名文化、民俗等。

表 8 优秀传统文化与非物质文化遗产保护名录及保护方式一览表

具体保护对象		保护措施
民间文学、传说 (2处)	三界庙始建传说、仰忠街的由来传说	对相关传说进行编录
历史事件 (7处)	文德楼是“中山舰”事件的有力见证、周恩来同志主持的中共两广区委军委旧址见证中国共产党第一个地方军事工作机构的建立、文明路记录拆城墙建路事件、万福路记录拆城墙建路事件、东横街为宋代羊城八景“海山晓雾”的所在地、清水濠为清代张维屏出生地、法场地记录封建官吏屠杀百姓的恶性事件	做好文化空间的建档和挂牌工作，建立展览馆对照片、故物的展示
地名文化 (12处)	文明门、珠光路、文德路、德政南路、侨商街、水师新街、水师后街、接官亭、青云直街、仓前直街、咸虾栏、麦栏街	对地名的来历、命名含义、历史沿革进行编录
民俗 (1处)	制作麦芽糖民俗活动	开展相关群众互动的活动，加强活动的管理和引导

第四十二条 保护措施

(一) 严格按照《中华人民共和国非物质文化遗产法》的相关要求保护各类非物质文化遗产。

(二) 建议对本历史文化街区优秀传统文化和非物质文化遗产制定区域性整体保护规划，明确有关保护的责任主体。

(三) 加强优秀传统文化和非物质文化遗产的数字化信息管理，建立资源档案、口述文献等资料库，征集并妥善保管非物质文化遗产的实物与记载非物质文化遗产的资料，做好建档和挂牌工作。

(四) 保护优秀传统文化与非物质文化的空间载体，结合建筑活化利用、历史空间的复原，丰富优秀传统文化与非物质文化遗产宣传展示形式和场所，包括但不限于树立雕塑、增设展板等。

(五) 充分挖掘历史文化街区内的历史事件、历史名人和地名文化，充分利用标识、小品、设施、构件等，强化传统街巷、历史事件、历史名人的宣传与系统性展示，在相关见证地建立故事展览馆等，进行照片、故物、史料的系统性展

示。

（六）做好民间技艺的传承与艺人保护工作，加强优秀传统文化与非物质文化遗产的挖掘和建档保护、传播、传承培训工作。

（七）建立健全优秀传统文化与非物质文化遗产保护的保障机制，鼓励政府和社会组织共同参与，多渠道加大保护资金的投入；通过信息技术手段、多媒体、教育机构合作等方式，加强非物质文化遗产的宣传、展示、教育、传播和研究。

第四十三条 保护工作的组织与管理

（一）建立政府主导、各部门协调配合的保护机制。

（二）强化对优秀传统文化和非物质文化遗产的宣传与系统性展示，培育公众的保护意识。

（三）加大和规范对优秀传统文化与非物质文化遗产保护的资金投入。

第六章 土地使用与规划控制

第一节 土地利用性质调整及用地布局规划

第四十四条 土地利用规划调整原则及优化建议

（一）尊重现状，保护优先：通过现状用地梳理及现状建筑质量评价，从保护街区传统风貌及落实用地权属线的原则出发，严格落实相关保护要求及保护范围线。

（二）分类整治，重点培育：分类整治、转型升级批发市场。培育具有广府文化特色的商贸业，积极发展文化创意产业。

第四十五条 规划功能定位

以传统居住和商业服务功能为主，兼有文化体验功能，展现与传承岭南传统建筑特色、近代革命精神、千年商都文化的历史文化街区。

第四十六条 用地布局规划

文德南历史文化街区范围内主要规划为二类居住用地、二类居住用地兼容商业用地、商业用地兼容二类居住用地、城市道路用地等。

第四十七条 开发强度控制

文德南历史文化街区以渐进式、微更新为主，严格控制文德南历史文化街区开发强度和规划总建筑面积。

第四十八条 绿地率控制

在延续原有传统肌理的前提下，地块绿地率保证不低于现状，鼓励进行屋顶绿化、垂直绿化等方式增加绿化面积，具体绿地率可在地块保护利用实施方案中结合实际建设需求确定。

第二节 土地利用兼容性规定

第四十九条 土地利用兼容性规划

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用地、行政办公用地、文化设施用地、医疗卫生用地、商业用地、商务用地等。街区范围内在不影响街区整体保护和风貌格局的前提下，鼓励结合建筑活化利用，兼容行政办公用地、文化设施用地、医疗卫生、商业商务等功能。

表 9 用地兼容性表

用地性质		鼓励兼容用地性质	可兼容用地性质	适用地段	备注
大类	中类				
居住用地 (R)	二类居住用地 (R2)	B1、B2、B3、A1、 A2	A3、A5、A6、A8、 A9	依据 本次 规划	主要功 能类型 总建筑 面积比
	居住兼容商业用地 (R2/B1)	B2、B3、A1、A2	A3、A5、A6、A8、 A9		

公共管理与公共服务用地（A）	行政办公用地（A1）	R2、A6	A3、A5、A9		例至少为60%
	文化设施用地（A2）	R2、A6	A3、A5、A9		
	文物古迹用地（A7）	A2	A3、A5、A9		
商业服务业设施用地（B）	商业用地（B1）	B2、B3、A2	R2		

第五十条 土地利用兼容性原则

- （一）尽可能保留原住民的居住用地，延续社区生活的真实性。
- （二）玉带濠片区以创意文化产业、休闲文化商业为主，兼容文化展示、居住等功能，鼓励传统民居建筑作为社区文化展示空间。
- （三）清水濠片区以居住功能为主，兼容艺术家工作坊、传统文化展示、商业服务等功能。鼓励传统民居建筑多功能使用。
- （四）用作商业和文化展示功能的民居院落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。

第七章 设施与环境改善规划

第一节 道路交通系统规划

第五十一条 道路系统优化原则

以《广州市历史城区规划道路红线优化控制原则》（2016）为依据，严格按照“保护优先，红线避让紫线”的原则及“严格保护历史城区整体格局和肌理，老城区不再拓宽道路”的要求，在现行控规道路的基础上，结合现状建设情况、历史保护要求和交通通行需求，优化本街区道路系统。

第五十二条 道路系统优化

- （一）优化道路红线。与保护对象存在矛盾的现状城市主次干道，按现状道路红线宽度予以落实，通过道路红线局部微调、精细化设计等方式避让保护对象。

（二）可替代道路调整。与保护对象矛盾较大，且无法通过调整道路红线避让保护对象的规划道路，通过新增替代道路的方式解决交通需求，并建议在下阶段街区保护规划实施方案中进一步确认可替代道路和论证道路红线的具体调整方案。

（三）完善支路网。在保护传统街巷格局前提下，结合道路建设现状和交通联通的必要性，将满足消防车通行能力（红线宽度 ≥ 5 米）的现状街巷划定为支路，局部疏通地块内部支路，形成促进交通微循环的支路网。规划建议对该类支路实行交通管控，日常以步行交通为主，必要时可通行消防车。

第五十三条 精细化建设指引

（一）公共交通

充分利用现有轨道交通6号线北京路站，强化区域客流快速抵离，提升轨道交通服务水平。保留现状珠光总站及文德路总站2处公交总站及3处临时停靠点，现状落实公交优先策略，在文德南路、珠光路、万福路、文明路建设公交专用道。推行精准实时公交App，构建完善的公交出行服务系统。

（二）慢行交通

加强人行交通、自行车交通与公共交通一体化建设。以“街巷+干道专用人行道+骑楼街”多重人行道模式，构建网格化、安全的人行系统。合理划定自行车道，保证街区内自行车道连贯性，构建完善的自行车道网络结构，提高自行车骑行体验。

加强人行与自行车标识系统建设。通过强化人行横道（减速标志+彩色路面+信号控制）、实施交叉式人行斑马线和智慧斑马线技术，完善人行过街系统。通过绿灯提前、停车线提前、独立相位、自行车左转专用道设置，优化道路交叉口自行车交通设施。

优化自行车停放设置，加强自行车交通与公共交通接驳，禁止自行车停放占用骑楼街人行过道、消防通道等。本次自行车停放路段主要集中在文德路两侧、文德南路东侧、北京路（南段）东侧、珠光路北侧等路段。

（三）静态交通

鼓励打造慢行街区，建议在街区外部建设公共停车设施，减少汽车交通进入街区。保留现状 5 个地下停车库及 2 个地面停车场，可通过局部开放作为公共性停车场，提升历史文化街区公共停车设施的服务水平。搭建智慧共享停车服务平台，提高街区车位利用率。

控制路边停车位供给，细化分时段停车收费机制，调节动态交通；搭建智慧共享停车服务平台，提高街区车位利用率；加强机动车停靠、上落客管理，保障消防通畅、慢行安全舒适。

在街区范围外西北侧的北京路天河城地块广场设置旅游巴士临时停靠点，满足街区旅游巴士临时停靠需求，避免大量旅游车辆进入街区增加交通压力。

第二节 公共服务设施规划

第五十四条 公共服务设施规划原则

- （一）符合宜居指标，服务适宜。
- （二）就近服务，步行可达。
- （三）与城市公共空间结合。
- （四）慎重考虑邻避设施的布点。
- （五）切实可行，能落实用地。

第五十五条 公共服务设施规划布局

本次规划范围内规划公共服务设施类型包括教育设施、行政管理设施、医疗卫生设施、文化体育设施、福利设施、商业服务设施、市政公用设施共 7 大类。

表 10 公共服务设施一览表

序号	类别		数量	名称	规划/现状
1	教育设施	小学	5	小学 1（现状启智学校）	落实现行控规
				小学 2	落实现行控规
				小学 3（现状党校）	落实现行控规
				清水濠小学（乒乓球馆）	现状保留
				清水濠小学（青少年俱乐部）	

序号	类别	数量	名称	规划/现状	
	幼儿园	2	文德路小学	现状保留	
			永汉南幼儿园	现状保留	
			启萌贝贝幼儿园	现状保留	
2	行政管理设施	2	珠光街祖庙前社区公安派出所	落实现行控规	
			珠光街道派出所	现状保留	
		1	珠光派出所仰忠社区警务室	现状保留	
		1	珠光街党群服务中心	现状保留	
		5	党群服务站	珠光街文明路社区党群服务站	现状保留
				珠光街仰忠社区党群服务站	现状保留
				珠光街爱家园社区党群服务站	现状保留
				珠光街新福里党群服务站	现状保留
				珠光街祖庙前党群服务站	现状保留
		7	社区委员会	珠光街珠光路仰忠阁社区居委会	现状保留
				珠光街珠光路粤海小区社区委员会	现状保留
				珠光街文明路社区居委会	现状保留
				珠光街祖庙前社区居委会	现状保留
				珠光街新福里社区居委会	现状保留
				珠光街仰忠社区居委会	现状保留
				珠光街爱家园社区居委会	现状保留
		5	议事厅	珠光街文明路社区居民议事厅	现状保留
				珠光街祖庙前社区居民议事厅	现状保留
				珠光街新福里社区居民议事厅	现状保留
				珠光街仰忠社区居民议事厅	现状保留
珠光街爱家园社区居民议事厅	现状保留				
1	社区服务中心	珠光街祖庙前社区社区服务中心	落实现行控规		
1	市政管理所	珠光街祖庙前社区市政管理所	落实现行控规		
1	物业管理 (含业主委员会)	珠光街珠光路仰忠阁社区物业管理	落实现行控规		
		珠光街珠光路粤海小区物业管理	现状保留		
3	社区卫生服务中心	3	珠宝街社区卫生服务中心	现状保留	
			珠光街社区卫生服务中心 1	现状保留	
			珠光街社区卫生服务中心 2	现状保留	
	1	卫生站	珠光街珠光路仰忠阁小区卫生站	现状保留	

序号	类别		数量	名称	规划/现状
4	文化体育设施	社区文化站	5	珠光街珠光路仰忠阁社区文化站	落实现行控规
				珠光街道万福路 293 号（万福楼）文化站	落实已批修规
				珠光街道文化站 1	现状保留
				珠光街道文化站 2	现状保留
				珠光街道文化站 3	现状保留
		居民健身场所	2	居民健身场所 1	现状保留
居民健身场所 2	现状保留				
5	福利设施	星光老年之家（老年人服务点）	2	珠光街仰忠社区星光老年之家	现状保留
				珠光街珠光路粤海小区老年人服务点	现状保留
		托儿所	1	珠光街珠光路粤海小区托儿所	现状保留
6	商业服务设施	农贸（肉菜）市场	1	珠光街祖庙前社区肉菜市场	落实现行控规
			1	珠光街农贸市场	现状保留
7	市政公用设施	110KV 变电站	1	文德南变电站	现状保留
		两网融合点	3	珠光街道两网融合点 1	现状保留
				珠光街道两网融合点 2	现状保留
				珠光街道两网融合点 3	现状保留
		环卫驿站	1	珠光街道环卫驿站	现状保留
		公共厕所	5	粤海小区公共厕所 1	现状保留
				粤海小区公共厕所 2	现状保留
				仰忠社区公共厕所	现状保留
				新福里社区公共厕所	现状保留
				祖庙前社区公共厕所	现状保留
		垃圾收集站	1	粤海小区垃圾收集站	现状保留
		微型消防站	4	仰忠社区微型消防站	现状保留
				祖庙前社区微型消防站	现状保留
海傍社区微型消防站	现状保留				
清水濠社区微型消防站	现状保留				
邮政支局	1	中国邮政（珠光路邮政支局）	现状保留		
合计			64	—	—

第三节 绿地系统规划

第五十六条 绿地系统规划原则

（一）落实上位规划要求，保护规划范围内现存古树名木，维持规划范围内现有道路植被与绿化节点。

（二）采取“见缝插针”式手法，挖掘存量用地，合理开辟公共绿地和广场，适当增加部分街角绿地和社区绿地，绿地规模大小与原有公共空间尺度相适应。

（三）保护绿化风貌较好的道路，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。

（四）从点（房前屋后绿地和街角绿地）、线（道路和街巷绿化）、面（附属绿地和公园广场）三方面营造绿地景观，保证绿地系统布局的完整性、系统性，打造多层次、网络状的绿地系统。

第五十七条 绿地系统布局

（一）总量平衡：规划公园绿地保证不少于现行控规公园绿地面积，在维持街区内绿地总量平衡的前提下，可在实施方案阶段结合实际建设需求优化绿地布局。

（二）房前屋后绿地和街角绿地：规划范围内房前屋后绿地和小型街角绿地广场是改善规划范围内环境及气候的空间场所。通过利用房前屋后的空间，盘活规划范围的绿化。通过对建筑密集的街区改造，抽疏建筑空间，控制出服务于规划范围内的街角绿地及广场，改善规划范围内步行及人居环境。

（三）道路和街巷绿化：规划将保持现状绿化景观较好的街道，形成葱郁的林荫道。南北向林荫道向沿江渗透，形成景观通廊；同时东西向林荫道与骑楼街结合，形成连续的遮阳避雨空间，缝合空间肌理。

延续文明路、文德东路、万福路、珠光路、北京路（南段）、文德路、德政南路道路绿化，形成道路绿化网络，改善道路绿化环境。

（四）附属绿地：加强历史建筑、商业办公楼等公共建筑的附属绿地的开放

和共享程度，为街区提供高品质的绿地空间。

（五）新增绿地和广场开放空间：挖掘存量用地，新增多处小型绿地和广场开放空间。

第四节 市政基础设施规划

第五十八条 市政公用设施工程规划原则

（一）工程管线种类和敷设方式应根据需求及道路宽度、管线尺寸等因素综合确定，并应符合相关规定。当街巷狭窄，管线敷设受到空间限制时，可采取提高管线强度和承载能力、加强管线保护等适宜性工程措施，并应合理调整管线净距，满足工程管线的安全、检修等要求。

（二）新建、改造城市管线应当入地埋设，因条件限制无法下地埋设或者需要沿墙敷设方式的，应当进行隐蔽或者美化处理。管线穿过不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、古树名木周边时采取相应避让措施。

（三）街区内宜采用小型化、隐蔽型的市政设施，有条件的可采用地下、半地下或与建筑相结合的方式设置，其设施形式应与街区景观风貌相协调。

（四）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。

第五十九条 市政公用设施工程规划建设策略

（一）多专业及多部门协同合作，寻求适合街区市政公用设施工程合理建设的方案。

（二）结合街巷、支路实际情况，优化各类管线敷设。

（三）倡导微型综合管廊方式，为后续维修奠定良好基础。

第六十条 给水工程规划

（一）给水工程规划应与《广州市给水系统总体规划（2021-2035年）》做好衔接，推进广州市给水系统总体规划目标的实现。

（二）近期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，同时建议整片街区结合旧城改造进行管网承载力分析，完善管网建设，保证街区供水安全。

（三）街区内给水管网成环状布置，管网及管径满足消防需求及事故时安全供水需求。消火栓设置距离宜不大于 120 米，可根据规划范围的实际情况设置。

第六十一条 排水系统规划

（一）排水工程规划应与《广州市中心城区排水系统控制性详细规划（2015-2030）》、《广州市污水系统总体规划（2021-2035年）》做好衔接，依据《广州市水务局关于印发广州市排水单元达标创建工程方案编制指引的通知》《越秀区排水单元达标创建工作方案》进行各类排水单元的达标创建，落实《广州市水务管理条例》《广州市排水管理办法》《广州市防洪防涝建设标准指引》等相关法律法规及标准规范。

（二）重点推进排水单元达标创建，以实现“雨污分流、各行其道、污水处理、雨水利用”为目标，结合海绵城市、内涝治理、路网改造、管网升级、微改造等项目配套建设，开展排水单元达标建设。

（三）在延续现状合流制管网的基础上，因地制宜，适时开展雨污分流改造。可结合街区微改造对街区内有条件的地区进行雨污分流改造，沿水系周边敷设截污管，防止污水通过合流管道进入水体污染水环境。

（四）防洪（潮）标准按 200 年一遇设防，内涝防治标准按 100 年一遇，排涝标准按 20-50 年一遇 24 小时暴雨不成灾，并采用 50-100 年一遇 24 小时暴雨校核。

（五）落实海绵城市建设理念，推进海绵城市生态系统修复与保护。落实《广州市海绵城市专项规划》《广州市越秀区海绵城市专项规划（2019-2035年）》《广州市建设项目雨水径流控制办法》《广州市海绵城市建设指标体系（试行）》《广州市海绵城市规划设计导则——低影响开发雨水系统构建（试行）》《广州市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引（试行）》等相关规划的管控要求。

第六十二条 电力工程规划

规划范围保留南侧现状 110KV 文德南变电站 1 处，无新增变电站。规划范围近期结合现状用电需求，建设相应开闭所、箱式配电室及低压电力线路。远期结合街区改造等进行三线规整，同时更换老化的电力设施，解决街区用电问题。

第六十三条 通讯工程规划

规划范围内现有通信线路规划保留，无新增通讯线路。

第六十四条 燃气工程规划

规划范围内保留现有燃气管线，并与周边市政燃气管线连接完善。规划范围内气源以天然气为主，结合街区新建市政道路及建筑更新建设部分燃气管线，同时建议整片街区结合旧城改造进行管网承载力分析，完善街区管网建设；较窄街巷难以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。

第六十五条 环卫工程规划

（一）垃圾收集处理

规划范围内生活垃圾按照《广州市居民家庭生活垃圾分类投放指南（2019年版）》实行分类收集，并按《广州市生活垃圾分类投放点设置指引（试行）》要求进行设置。

（二）环卫设施规划

规划范围内保留现状 5 座公共厕所、1 处环卫驿站、3 处两网融合点（含环卫驿站、垃圾收集站、再生资源点）、1 处垃圾收集站，按照《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018），居住用地每座公厕服务半径为 300~500m，每处垃圾投放点服务半径不宜超过 70m，具体可结合规划范围实际情况适当增设。

第五节 综合防灾规划

第六十六条 人防工程规划

（一）应贯彻“长期准备、重点建设、平战结合”的方针，坚持与经济建设协调发展、与城市建设相结合的原则。

（二）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。

（三）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。

第六十七条 抗震规划

（一）现状评价：广州市地处粤中低山与珠江三角洲之间的过渡地带，断裂构造数量多，类型复杂。城市建设时应按《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）、《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）等规范要求选址和建设。

（二）抗震标准：广州属于全国重点抗震设防城市，地震基本烈度为7度。规划范围内的抗震设防烈度为7度。重点设防类建筑应按高于本地区抗震设防烈度提高一度的要求加强其抗震措施；地基基础的抗震措施，应符合有关规定；同时，应按本地区抗震设防烈度确定其地震作用。标准设防类建筑应按本地区抗震设防烈度确定其抗震措施和地震作用，达到在遭遇高于当地抗震设防烈度的预估罕遇地震影响时不致倒塌或发生危及生命安全的严重破坏的抗震设防目标。

（三）建设要求：规划范围内有大量砖混或者砖木结构的传统建筑，重点对清末民国以来的砖木结构住宅进行木构加固；新建建筑必须按照基本烈度7度要求及新建筑结构形式进行设计、施工；对各类房屋建筑及其附属设施进行装修、维修、改建时，不得擅自破坏主体结构、增加荷载，不得破坏抗震设施与减震、隔震装置。

（四）抗震措施：合理组织疏散通道和紧急避震疏散场地。规划文明路、万福路、珠光路、文德南路、德政南路作为主要疏散通道，文德南路、文德西路、

清水濠、桥南街作为次要疏散通道。规划范围充分利用规划范围外的第一公园旧址、海珠广场作为避震疏散场地。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宜为 2-3 公里。

第六十八条 消防规划

文德南历史文化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。

（一）公共消防设施

在按照国家有关的消防技术标准和规范前提下，结合《广州市关于加强具有历史文化保护价值的老旧小区既有建筑活化利用消防管理的工作方案（试行）》（穗建消防〔2019〕1831号）等的要求，采取适应性消防措施。

1.消防车道

本次规划建议将街区保护范围内的道路分为三个等级，即常规消防车道（ $\geq 4\text{m}$ ）、小型消防车道（3-4m）、步行消防车道（1.5-2m）。消防通道的设置应符合历史风貌的保护要求，消防通道尽可能形成环形通道，以提高保障能力。

涉及明火的餐饮酒店建议设置在消防车道边缘。

2.消防站

本次规划保留现状的 4 个微型消防站，即海傍社区微型消防站、仰忠社区微型消防站、祖庙前社区下微型消防站、清水濠社区微型消防站。

3.其他消防设施

应结合主要消防通道增设消火栓、消防设施柜。在不能满足消防通道及消防给水管径要求的街巷内，应设置水池、水缸、沙池、灭火器及消火栓箱等小型、简易消防设施及装备。

（二）建筑消防

街区保护范围内的建筑，在按照《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018年版））的要求，结合《历史保护建筑防火技术规程》《广州市关于加强具有历史文化保护价值的老旧小区既有建

筑活化利用消防管理的工作方案（试行）》（穗建消防〔2019〕1831号）等规范指引，提高建筑物自身耐火安全性。

在满足消防通道要求的前提下，因历史保护要求，防火间距满足《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018年版））相关要求确有困难时，应根据《广州市关于加强具有历史文化保护价值的老旧小区既有建筑活化利用消防管理的工作方案（试行）》（穗建消防〔2019〕1831号）采取相应技术措施。

（三）预留供水管线

规划范围内有关道路建设应预留供水管线位置，同时配建市政消火栓。涉及现有供水管线迁改的，应征求权属单位意见，做好保护措施。

（四）成立街区消防安全小组

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。

（五）新兴科技手段补强消防

鼓励搭建智慧消防监控管理平台，设置智能消防报警系统、新型自动灭火系统、远程视频监控等，各类消防数据均接入统一管理平台，通过信息处理、数据挖掘与分析，对街区的防火监督管理和灭火救援提供信息支撑。

第六十九条 防洪规划

（一）根据《广东省河道管理条例》要求，任何单位、组织或个人禁止违法侵占河涌水系管理范围。

（二）防洪标准按 200 年一遇设防，内涝防治标准按 100 年一遇，治涝标准按 20 年一遇 24 小时暴雨不成灾，排水管网按 5-10 年一遇设计标准建设。

（三）涉水项目的开发建设，应符合《中华人民共和国水法》《广东省河道管理条例》和《广东省水利工程管理条例》等有关规定和岸线保护与利用等相关规划，确保所在地区江河流域的防洪安全。

第六节 环境保护规划

第七十条 总体要求

牢固树立绿水青山就是金山银山理念，深入实施可持续发展战略，围绕美丽广东建设的总要求，以高水平保护推动高质量发展为主线，着力构建绿色生产生活方式，充分落实《广东省生态环境保护“十四五”规划》《广州市生态环境保护“十四五”规划》相关要求。

第七十一条 大气环境保护

加强协同控制，引领大气环境质量改善。合理种植树木，通过屋顶绿化、阳台绿化等方式提高绿化覆盖率、绿视率，提升空气环境质量。

第七十二条 噪声控制规划

以满足人民群众日益增长的舒适声环境需要为目标，强化噪声源头防控，推进建筑施工噪声治理，完善社会生活噪声管理，加强交通运输噪声防治，营造宁静舒适健康的人居环境。

第七十三条 固体废弃物控制规划

加强固体废物安全利用处置，推进生活垃圾源头减量，全链条提升垃圾分类投放、收集、运输、处理体系。

第七十四条 水环境保护

采取截水、排水、拦挡、覆盖、尘沙、植被恢复、复垦等水土保持措施，预防和治理水土流失，并接受水行政主管部门水土保持监督检查。

第七十五条 节水措施

规划范围的新建、扩建、改建建设项目，应当制订节水措施方案，配套建设节水设施，节水设施应与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

第八章 历史文化遗产展示利用与街区业态活化策略

第一节 历史文化遗产的展示利用

第七十六条 主题展示路线规划

规划城濠印记游径、红色基因游径、民国特色建筑游径、特色商贸游径等四条不同主题性的步行游径，串联街区内的历史文化资源及其环境要素，多维度、全方位展现历史文化内涵，增强历史文化的可读性。

第七十七条 展示及服务管理设施规划

（一）服务设施规划

服务设施规划的内容主要包括有：游客服务中心、接待问讯处、礼品售卖点、餐饮服务点、旅游大巴停车场、公共停车场、巴士站、医疗服务点、警务服务点、公共厕所等。对其设置与建设提出如下具体要求：

1. 结合周恩来两广区委军委旧址，布置游客综合服务、问询中心，承担文德南历史文化街区旅游集散服务和问询功能；
2. 公共厕所除独立占地外，另布置在相应的公共建筑内，应按照合理间距设置；
3. 区域内设置废弃物箱和垃圾压缩站，废弃物箱在区内道路两侧和路口等人流密集地区按照规定间隔设置；
4. 设置的基本服务设施应尽量与整个文物环境相协调，可方便地进行拆卸、搬迁或移动；
5. 应设置适当数量的公用电话、垃圾箱和休息座椅等；

6. 鼓励居民以适当的方式经营旅游服务业。

（二）展示设施规划

1. 解说牌、指引牌的内容应言简意赅，准确无误，造型应简洁大方，符合国际相关标准。

2. 在各展示点处分别设立解说牌，要求内容完整简洁，解说牌造型统一、美观，并采用近人尺度，与整体的文化氛围、环境风貌相协调。

3. 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。

（三）管理设施规划

应按照规划提供以下管理设施，包括：管理人员办公室、管理人员生活处、配电室等，并按照规划的统一要求设置与建设。

（四）文化体验设施规划

文化体验设施应提供来访者体验当地民风民俗的设施，包括手工艺制作体验、书院文化、餐饮小吃等内容与项目。其设置与建设应按照以下具体要求：

1. 应以保护各类历史文化资源为首要原则，禁止过度现代化、商业化；
2. 坚决杜绝任何可能对历史文化资源及周边环境造成破坏的行为。

第七十八条 标识系统规划

街区标识系统应遵循人性化、规范化、美观性、安全性的原则，以分布合理、设置到位、融入环境、不妨碍游览观瞻的规划设计要求，建立一套具备多种语言（一般为中英文对照）、信息完善、功能完善、富有岭南文化特色、兼具实用性和艺术性的旅游标识系统。

第七十九条 其他展示利用措施

（一）加强城市景观精细化设计

1. 在历史文化街区内采取严格的都市景观管制政策，在户外广告、店铺招牌、标识系统、照明系统制定相关导则，出台专门的管控导则与激励制度。

2. 可适当采用灯光投影等现代展示效果与互动方式，提升游客的智慧化和科技感体验。

3. 引入知名设计机构、设计大师为历史文化建筑进行改造设计，充分留住建筑的历史与记忆，以现代化的建筑手法为建筑增添与都市生活方式更加契合的空间与场所。

（二）加快推进智慧街区

1. 推进街区智慧设施建设，推进社区物联网建设应用，建立智慧社区综合服务平台，提高智慧社区治理能力。

2. 智慧服务带动文化保护：文物、老街巷、老字号、文化设施等二维码标识全覆盖；推动建设微信小程序多元导览模式；大型博物馆定制专属 APP，提供多元化访客体验；通过 AR 应用，将历史信息、路线导览等叠加到真实世界中，实现虚拟与现实的融合。

（三）加强城市节庆策划

策划面向全年的节庆、民俗体验，传承非物质文化遗产和优秀传统文化。结合历史文化资源，举行全年多彩的文化艺术活动，定期策划举办民俗节庆、非物质文化遗产体验等不同主题的常态化文化体验活动，传承非物质文化遗产和传统文化。

第二节 产业业态的活化策略

第八十条 功能布局规划

文德路西侧突出文化和商业功能，业态以文创体验、特色商业和餐饮为主；文德路以东突出居住功能，业态以精品酒店和民宿体验为主。

第八十一条 活化策略

（一）凸显文化教育特色与周边地区形成产业发展组合拳

文德南历史文化街区作为北京路地区的重要产业组团，其产业发展应与整个北京路地区的产业发展相协调，形成产业发展的组合拳。

（二）建设创意文化街区和创意社区

文德南历史文化街区应继续维系以文房四宝、古玩玉石、书法绘画、字画装裱为主导的文化产业，依托文明路美食体验和其他生活商业等贴近民生的业态形式，建设创意文化街区和创意社区。

（三）鼓励业态多元化发展

除继续保持传统业态外，后续产业导入建议加入广告、动漫和设计产业、文化艺术经纪代理、媒体传播等方向，促进街区业态多元化发展。

（四）制定鼓励型业态清单

文德南历史文化街区经营项目应符合街区的总体定位，鼓励发展文化艺术创作、特色商业、特色餐饮和民宿等业态，优先引进本土品牌旗舰店、区域首店，文创、非遗、老字号等特色品牌店，以及其它对街区业态提升具有示范性、引领性作用的店铺。

建立业态负面清单，包括污染型的加工、制造、生产类项目，以及烟草批发，成品油销售，燃气经营，兽药经营，农药经营，活禽的销售，危险化学品销售，烟花爆竹、易燃易爆物品的销售，建材、化工产品销售等。

第八十二条 街区活化政策建议

为促进既有建筑合理利用，实现老城市新活力，根据《中华人民共和国城乡规划法》《历史文化名城名镇名村保护条例》《广州市历史文化名城保护条例》（2020年修正）《广州市城乡规划技术规定》《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（穗府办规〔2020〕3号）等法律、法规和有关规定，提出政策建议。

（一）适用范围

政策适用于本历史文化街区保护范围内四类、五类建筑的新建、扩建、改建活动。

（二）基本要求

政策适用范围内建筑的保护利用应以补足街区公共服务设施、市政公用设施、安全疏散设施、促进文化保护和传承、增强地区活力、改善人居环境为目标。建

筑的保护利用应符合相关法律法规，并协调好利害关系人的利益，应保证不破坏传统格局、街巷肌理和历史风貌，不突破街区建筑高度控制要求，不破坏建筑核心价值要素，不降低建筑现有的通风、采光、消防等条件，绿地率不低于现状，建筑密度不高于现状。

（三）保护利用措施

1.建筑加、改、扩建

在政策适用范围内，为满足消防安全要求，补足安全疏散、市政公用、公共服务等设施，以及满足促进文化保护和传承、增强地区活力、改善人居环境等公共需求的，允许建筑内、外部适当增加面积、调整楼层层高、适度增加建筑高度，可用于邮政所、垃圾处理设施、变（配）电房、消防站、居委会、社区服务站、老年之家、社区卫生服务站、文化室、文化馆、博物馆、纪念馆、老字号、文化创意、创意办公、特色餐饮、文化主题民宿等功能，或增设疏散楼梯、消防连廊、疏散走道等功能。

2.建筑拆除、重建

在政策适用范围内，对与传统格局、街巷肌理和历史风貌不协调的建筑，允许拆除后用作安全疏散、公共绿地、公共活动场地等，也可进行拆除重建、加建。

第九章 建筑物功能兼容性分类管控及改造利用指引

第一节 建筑物兼容性分类管控

第八十三条 建筑物功能兼容性分类

鼓励街区范围内建筑多功能使用，具体建筑物功能兼容性分类如下：

（一）无兼容性建筑

独立占地的公共服务设施（医院、学校、行政办公等）、基础设施（变电站、公厕等）和宗教设施建筑不设兼容性。

（二）可兼容公共服务类建筑

非独立占地的公共服务设施（社区居委会、街道办事处、老人活动中心等）建筑可兼容公共服务功能。

（三）可兼容商业及公共服务类建筑

其他建筑鼓励兼容商业及公共服务功能。

第八十四条 建筑物功能兼容性管控要求

表 11 建筑物兼容性分类管控

类别	分类条件	功能兼容性
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，并且不得进行功能的改变。	建筑使用功能依照规划用地分类进行控制，不允许改变为规划用地分类之外的功能。
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前提下，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，综合文化活动中心、老人活动中心等。
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前提下，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。	建筑使用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：文化创意工作室、特色商铺、咖啡厅、特色旅馆等。兼容功能需以不影响周边居民生活为前提。

第二节 建筑物改造利用指引

第八十五条 建筑改造分类指引

分类保护与活化利用街区内的建筑，制定具体活化利用方案。鼓励社会和市场的力量参与建筑改造与活化利用，优先活化公有产权的保护建筑，鼓励私有产权的保护建筑功能升级。

（一）不可移动文物的活化利用应满足《文物建筑开放导则》（2019）、《广东省文物建筑合理利用指引》（2019）等相关法律、法规、规范性文件要求，遵循“保护优先、合理适度、注重公益、社会共享、创新发展”的原则，鼓励开放

利用，在确保文物价值和安全的前提下，可适当优化功能空间，适度配置设施设备。

（二）历史建筑和传统风貌建筑的活化利用应满足《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》（穗府办规〔2020〕3号）、《广东省历史建筑和传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》（2021）、《广州市传统风貌建筑保护规定》（2023）等相关法律、法规、规范性文件要求，坚持“价值保护、开放多样、安全使用、可持续性”的原则，优先延续其原有使用功能，允许内部进行必要的更新改造，鼓励在符合其核心历史文化价值的前提下开展功能多样化使用。

（三）一般建筑的改造利用，可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，发挥屋顶、庭院等空间价值，合法、适度地导入促进街区活力的新功能，满足现代生活使用。如发现具有保护价值的建筑遗存，采用最小干预的方式进行保护，最大限度的保存历史文化信息。

第八十六条 建筑物功能混合与置换指引

鼓励街区内不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑在符合其核心历史文化价值的前提下开展多功能使用，应有利于保护与文德南历史文化街区红色文化、商贸文化，且应避免同质化，适应所处地段的区位特点和不同社群的使用需求。

（一）不可移动文物：文物建筑的使用功能应综合考虑文物价值、保存状况、重要性、敏感度、社会影响力以及使用现状等确定，在不影响文物建筑安全的前提下，可注入社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等公共文化设施功能。其中，革命文物和近现代史迹，可注入专题展览馆、教育基地等相关设施，以及与文物历史意境相适应的商业娱乐功能；其他文物建筑鼓励延续原有使用功能或发展相近功能，宗教类建筑应特别注重消防管理。

（二）历史建筑、传统风貌建筑：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。

（三）一般建筑：鼓励合法、适度赋予新的商业或文化经营价值，引入文化

展示、传统居住、特色商业、休闲体验等特定功能。纳入经批准的历史文化街区保护利用实施方案的，相关合理利用审批管理要求可参照相关规定执行。

第十章 分期规划与规划实施措施

第一节 分期规划

第八十七条 近期行动计划

- （一）开展部分文物、历史建筑、不可移动文化遗产保护线索修缮工作。
- （二）开展历史文化遗产展示利用项目。
- （三）开展街区环境提升项目。
- （四）开展重点地块提升项目。
- （五）开展公房盘活试点项目工作。
- （六）结合区老旧小区微改造计划，开展相关片区微改造。

第八十八条 中远期行动计划

- 中期：推动节点塑造、社区微改造、业态提升，带动街区整体活力提升。
- 远期：开展交通改造、设施优化、渐进式改造，实现街区品质整体提升。

第二节 规划实施措施

第八十九条 协调运作

由区政府统筹推进街区文化保护、产业发展、招商引资、企业服务等工作，研究解决项目实施过程中的困难和问题。

第九十条 资金保障

拓展资金来源渠道，鼓励多元化的投融资体系，建立政府引导、政策保障、

市场运作的运营管理机制。通过政策引导、资金资助、手续简化等方式，吸引社会资本和个人共同参与保护利用。其中，涉及历史建筑活化利用的项目以政府投资为主，鼓励并引入民间资本投入；涉及文物保护利用项目的由文物修缮保护专项资金支持；涉及微改造的实施项目，由老旧小区微改造资金支持。

第九十一条 社会参与

保护利用中应充分考虑并保障当地居民的权益，加强沟通协作。引领社区保护与公众参与，发挥群众自治组织和民间社团的作用，倡导政府治理和社会自我调节、居民自治之间的良性互动。

第九十二条 挂牌建档

加快历史文化街区内历史建筑、传统风貌建筑等认定及挂牌工作。

抢救性搜集整理历史文化资料，编写街区志以保护传承历史文脉。

第九十三条 日常监督

完善实施机制体系，建立历史文化街区保护规划实施机制；建立规划实施评估制度，结合问题提出滚动实施策略。

第十一章 附则

第九十四条 成果效力

本规划文本和规划图纸具有同等的法律效力。文德南历史文化街区内的一切建设活动必须执行本规划文本和规划图纸的规定。本规划文件未及事项应以广州市现行有效规划管理规定为准。

第九十五条 强制性条文说明

文本中字体加下划线部分为强制性内容。强制性内容是对保护规划实施进行监督的基本依据，违反保护规划强制性内容的建设或破坏，属严重违法行为，应依法进行查处。

第九十六条 规划实施

本规划如需调整，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》《广州市城乡规划条例》《广州市历史文化名城保护条例》和其他相关法规的规定。强制性条文的调整，按原规划报批程序提出。

第九十七条 实施主体

本规划经广州市人民政府批准后，自公布之日起开始实施，实施主体由市、区人民政府确定。

第九十八条 法律责任

对于违反本规划的任何单位与个人，将依照《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国文物保护法》《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》《广州市历史文化名城保护条例》等相关法律法规追究其法律责任。

第九十九条 规划解释权属

本规划由广州市人民政府负责解释。

第一百条 补充说明

本规划经广州市人民政府批准后，主要内容应纳入国土空间规划“一张图”监管，并加强与详细规划衔接。

第一百〇一条 规划施行时间

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

附表 1：历史文化保护控制线划定要素表

类型	对象	总数	保护线/点新规划数量	保护线/点调整数量
城市紫 线	历史文化街区	1	/	1
	历史建筑	17	8	/
	省级文物保护单位	1	/	/
	市级文物保护单位	2	1	/
其他保 护线	历史城区	1	/	/
	地下文物埋藏区	1	1	/
	骑楼街	6	2	/
	其他传统街巷	35	/	/
	麻石板街巷	10	1	/
其他保 护点	不可移动文化遗产保护线索	24	24	/
	古树名木	1	/	/
合计		99	37	1

图 集

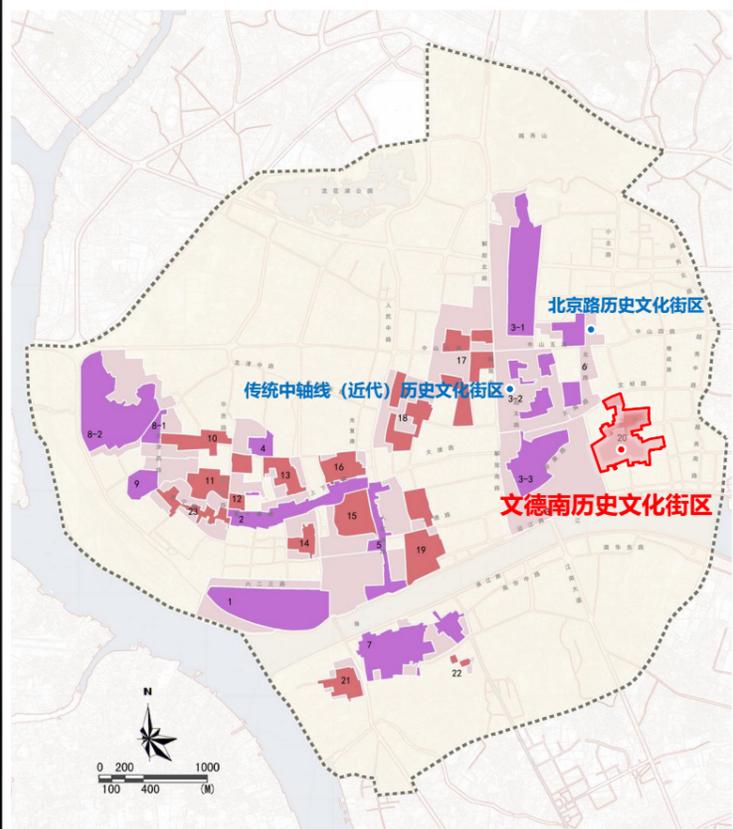
1. 区域位置图
2. 历史沿革图
3. 现状建筑高度分析图
4. 现状建筑质量分析图
5. 现状建筑年代分析图
6. 现状建筑功能分析图
7. 历史环境要素现状分布图
8. 土地利用现状图
9. 保护范围划定图
10. 保护对象分布图
11. 传统格局保护结构图
12. 景观风貌规划图
13. 传统街巷保护规划图
14. 建筑高度控制图
15. 建（构）筑物分类保护整治规划图
16. 建筑物功能兼容性分类管控图
17. 历史环境要素保护整治规划图
18. 土地使用与规划控制图
19. 道路交通规划图
20. 公共服务与基础设施规划图
21. 绿地系统规划图
22. 历史文化遗产展示与利用规划图

文德南历史文化街区保护规划

区域位置图



1 文德南历史文化街区在广州市域的区位



2 文德南历史文化街区在广州市历史城区的区位



3 本次规划范围

指
北
针

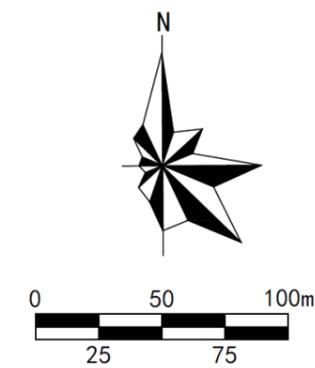


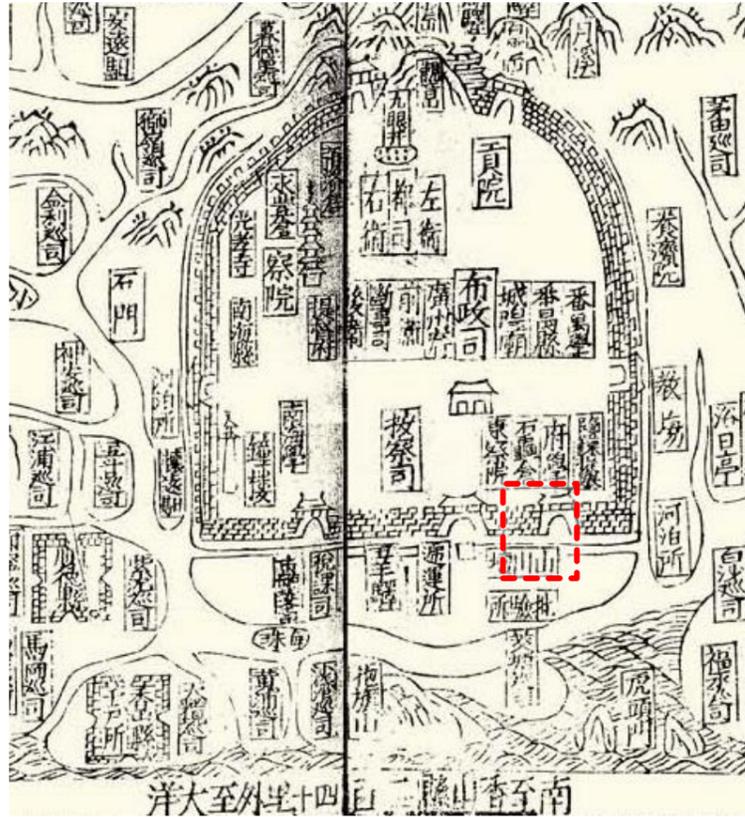
图 例

- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带

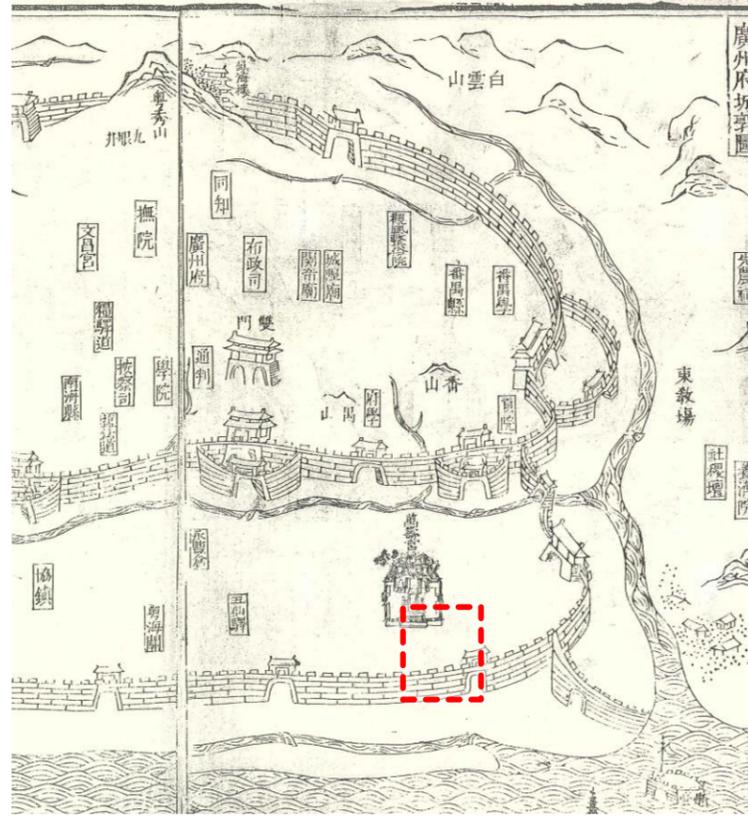
组织编组单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	01
图纸名称	区域位置图

文德南历史文化街区保护规划

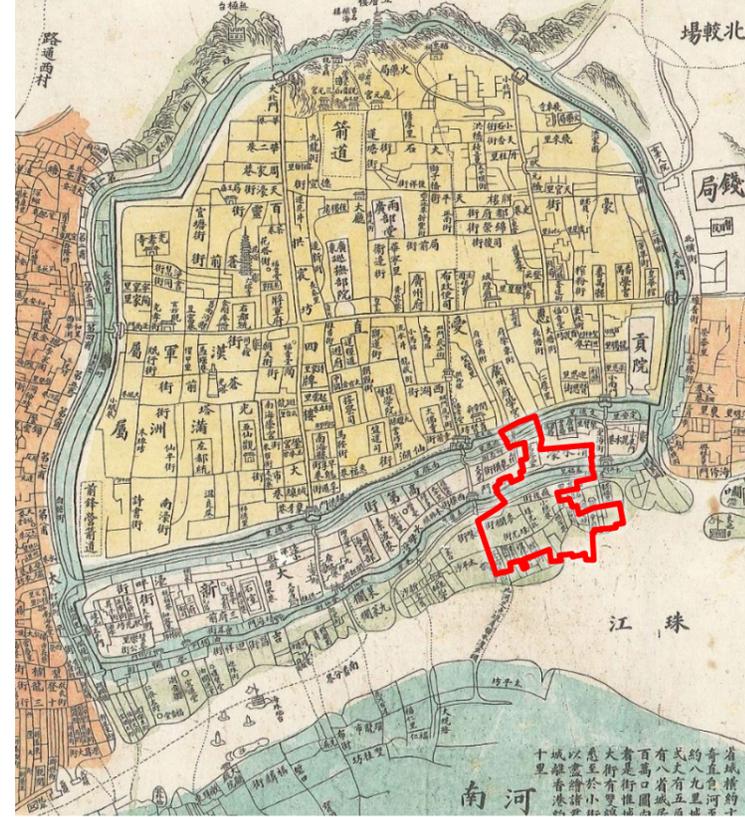
历史沿革图



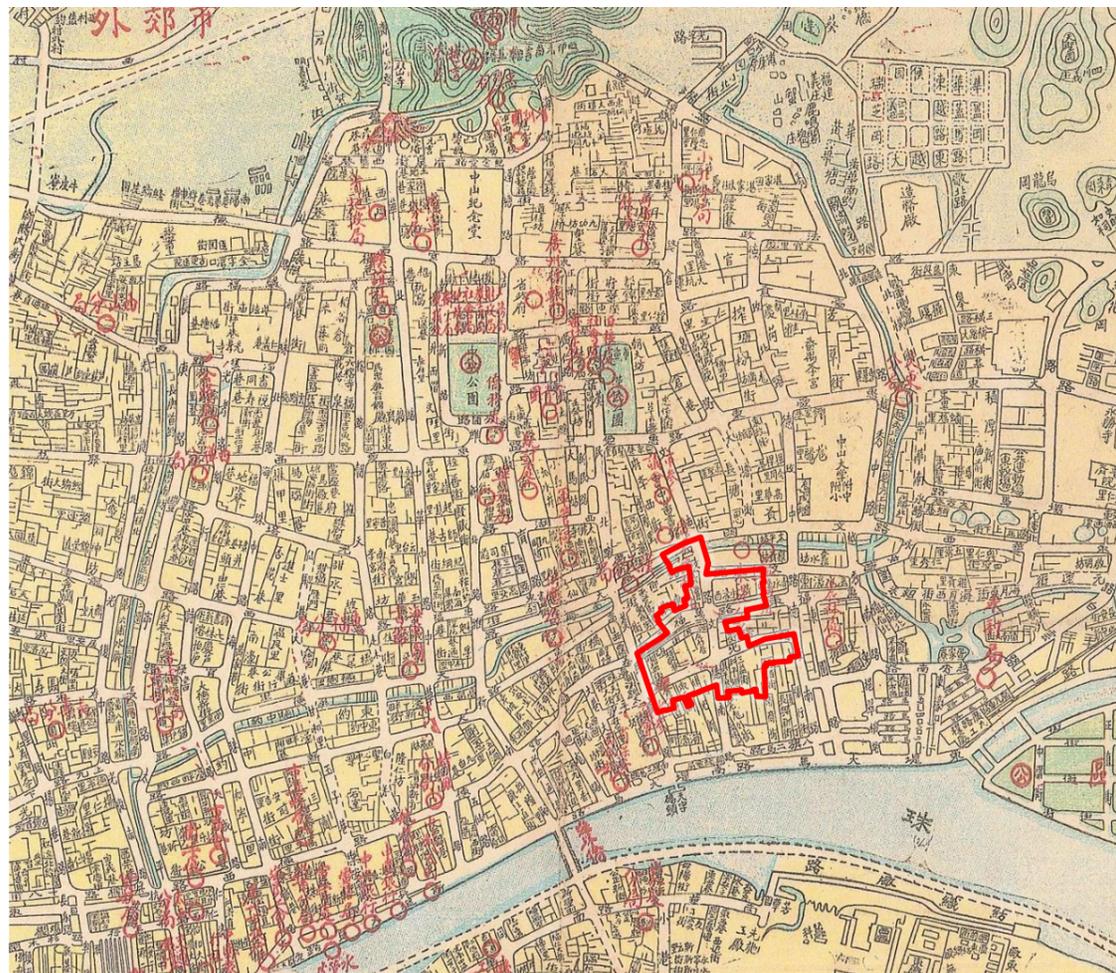
1 明嘉年间 (1522-1566年) 广东府地图 (局部)



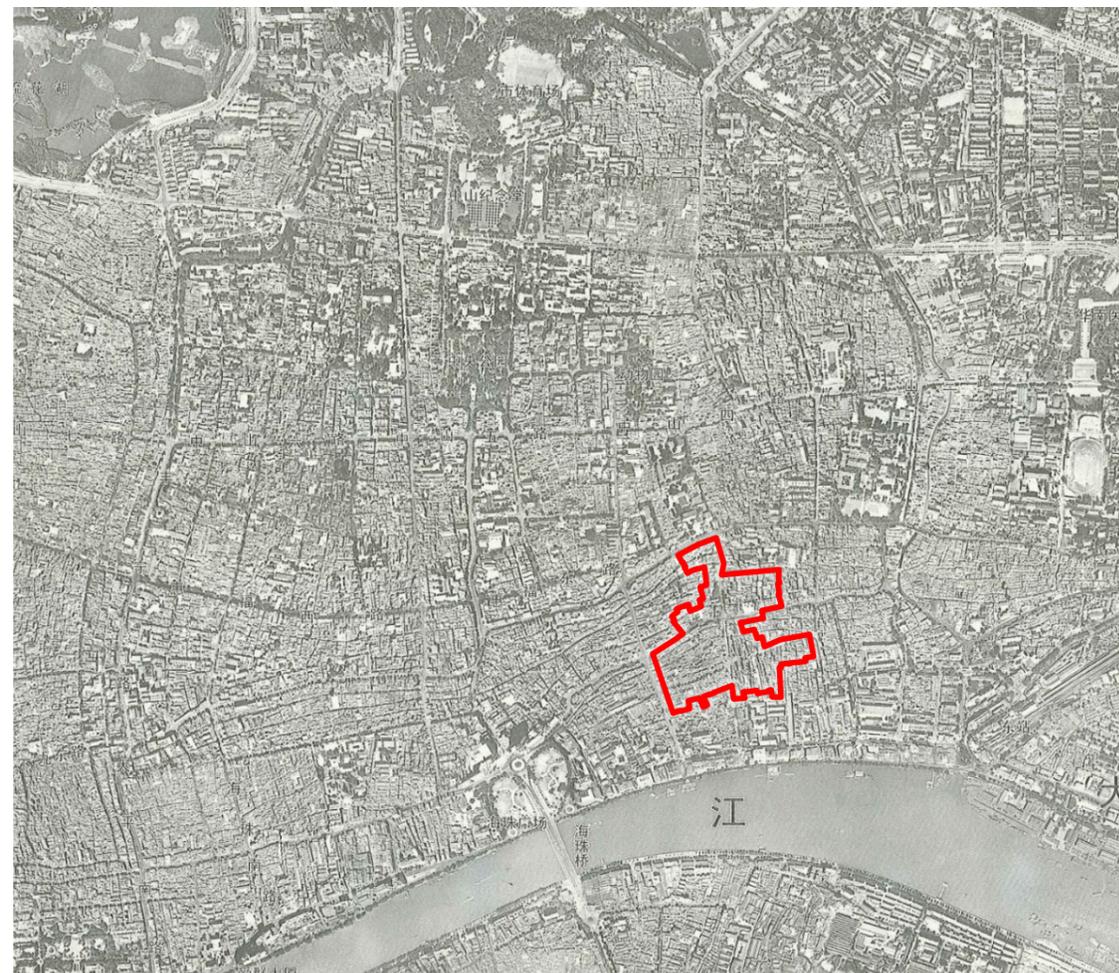
2 清雍正年间 (1723-1735年) 广州城郭图 (局部)



3 清光绪二十六年 (1900年) 粤东省城图 (局部)



4 民国36年 (1947年) 广州市马路图 (局部)



5 1978年广州市航空影像图

指北针



图例

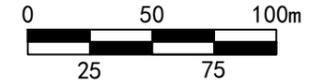
历史文化街区

组织编组单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	02
图纸名称	历史沿革图

文德南历史文化街区保护规划

现状建筑质量分析图

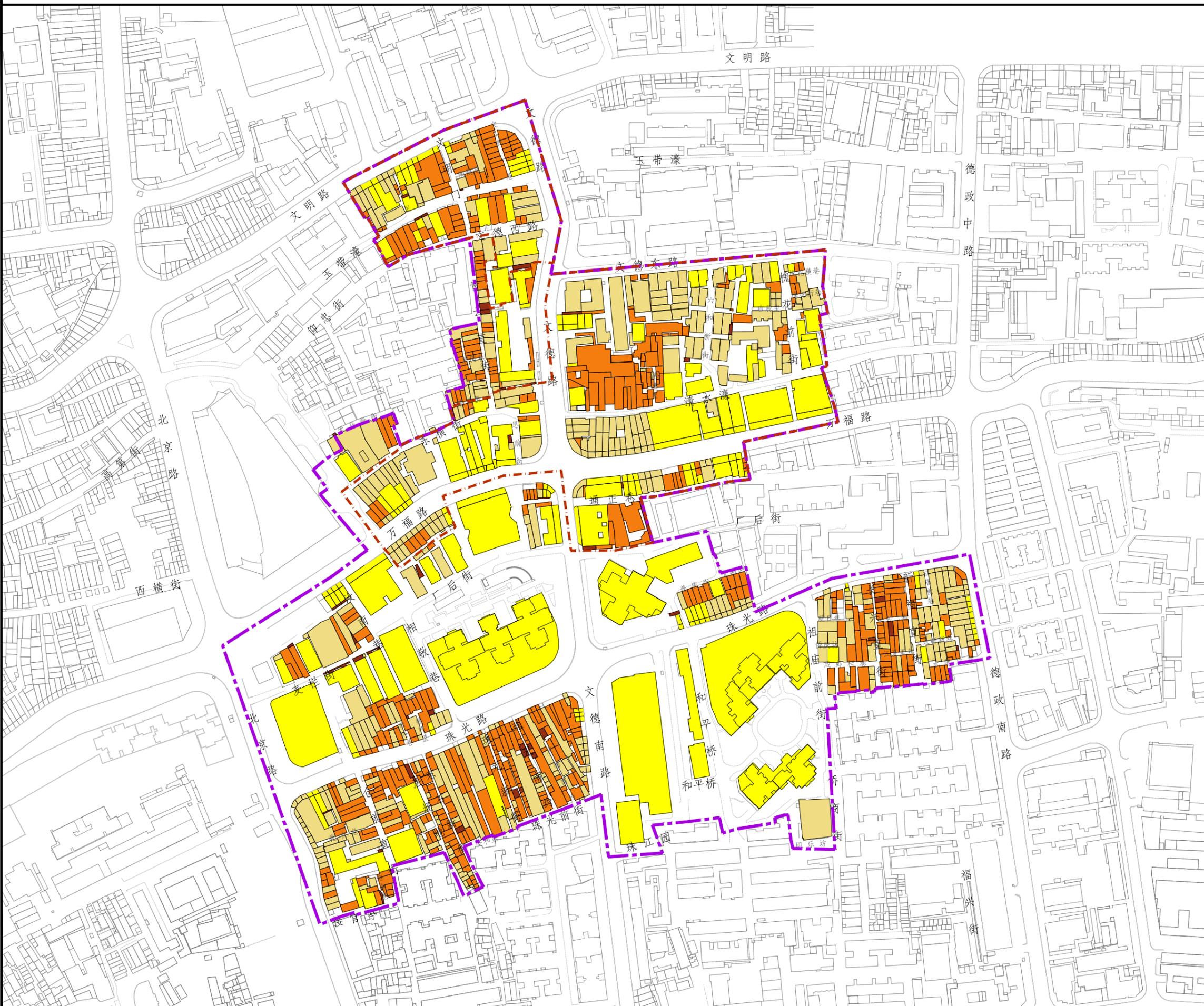
比例尺



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
- 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)

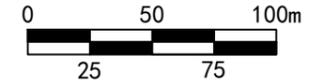
组织编单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	04
图纸名称	现状建筑质量分析图



文德南历史文化街区保护规划

现状建筑年代分析图

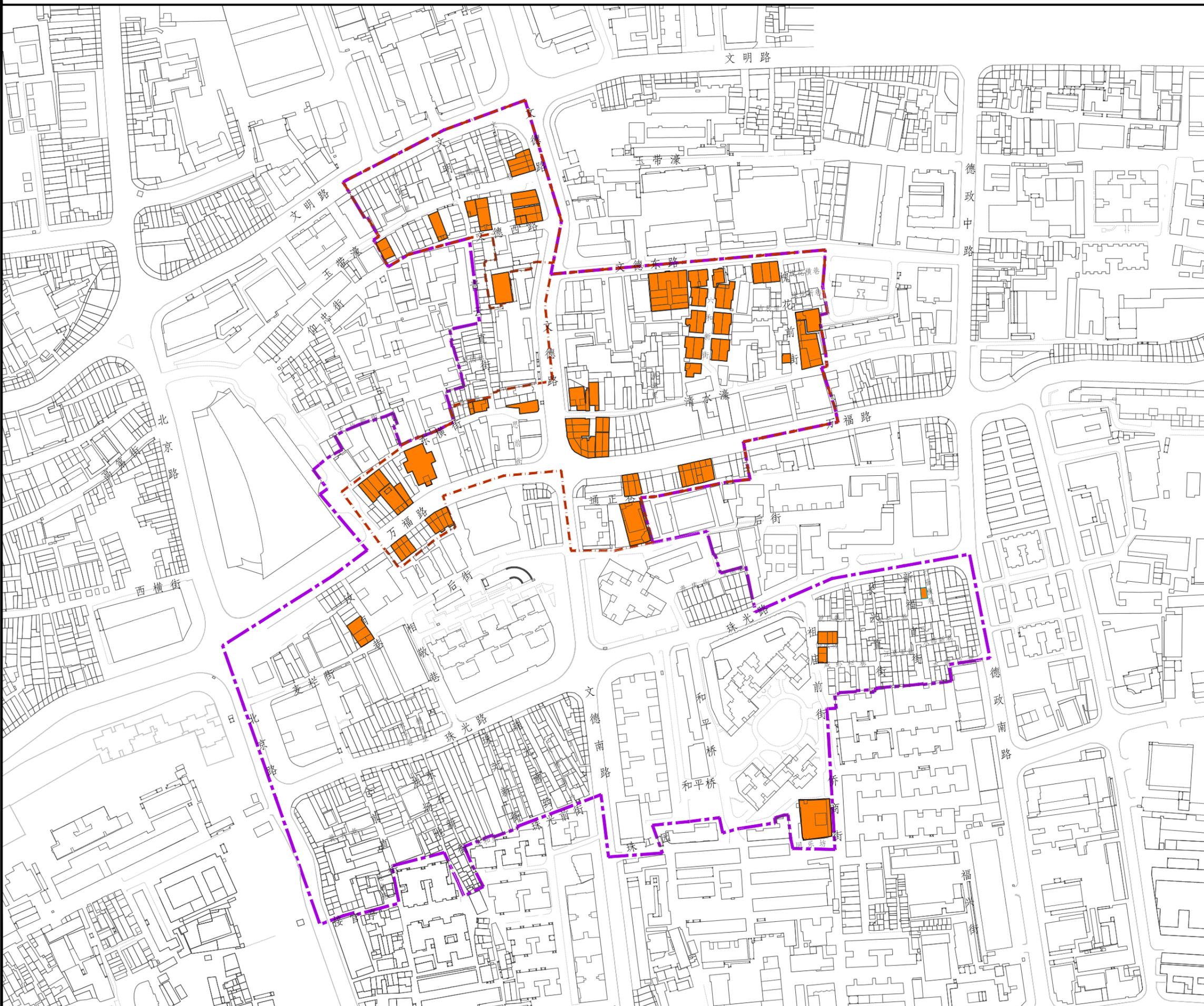
比例尺



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
-  民国建筑 (1911~1949)

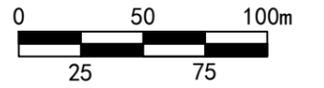
组织编制单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	05
图纸名称	现状建筑年代分析图



文德南历史文化街区保护规划

土地利用现状图

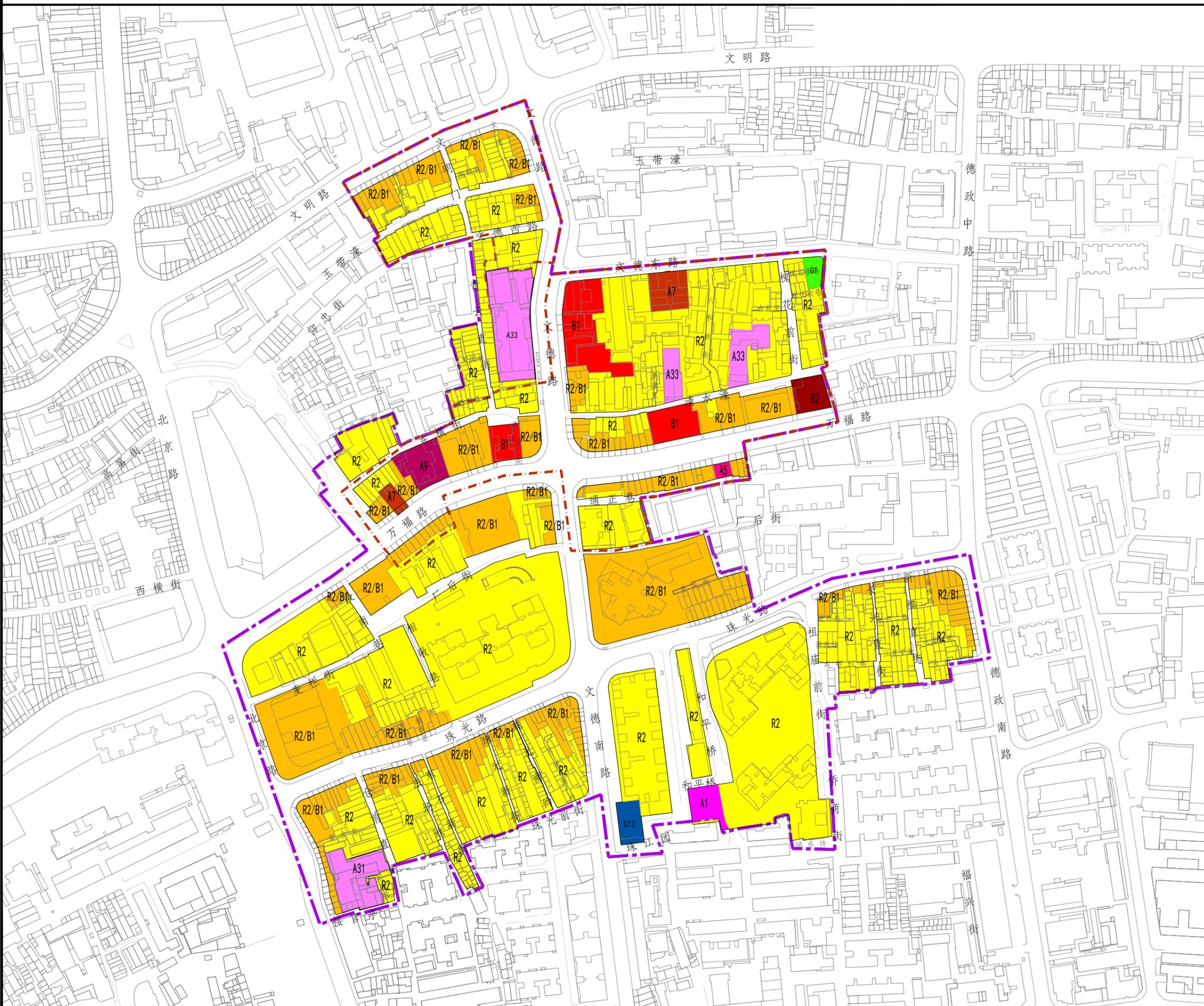
比例尺



图例

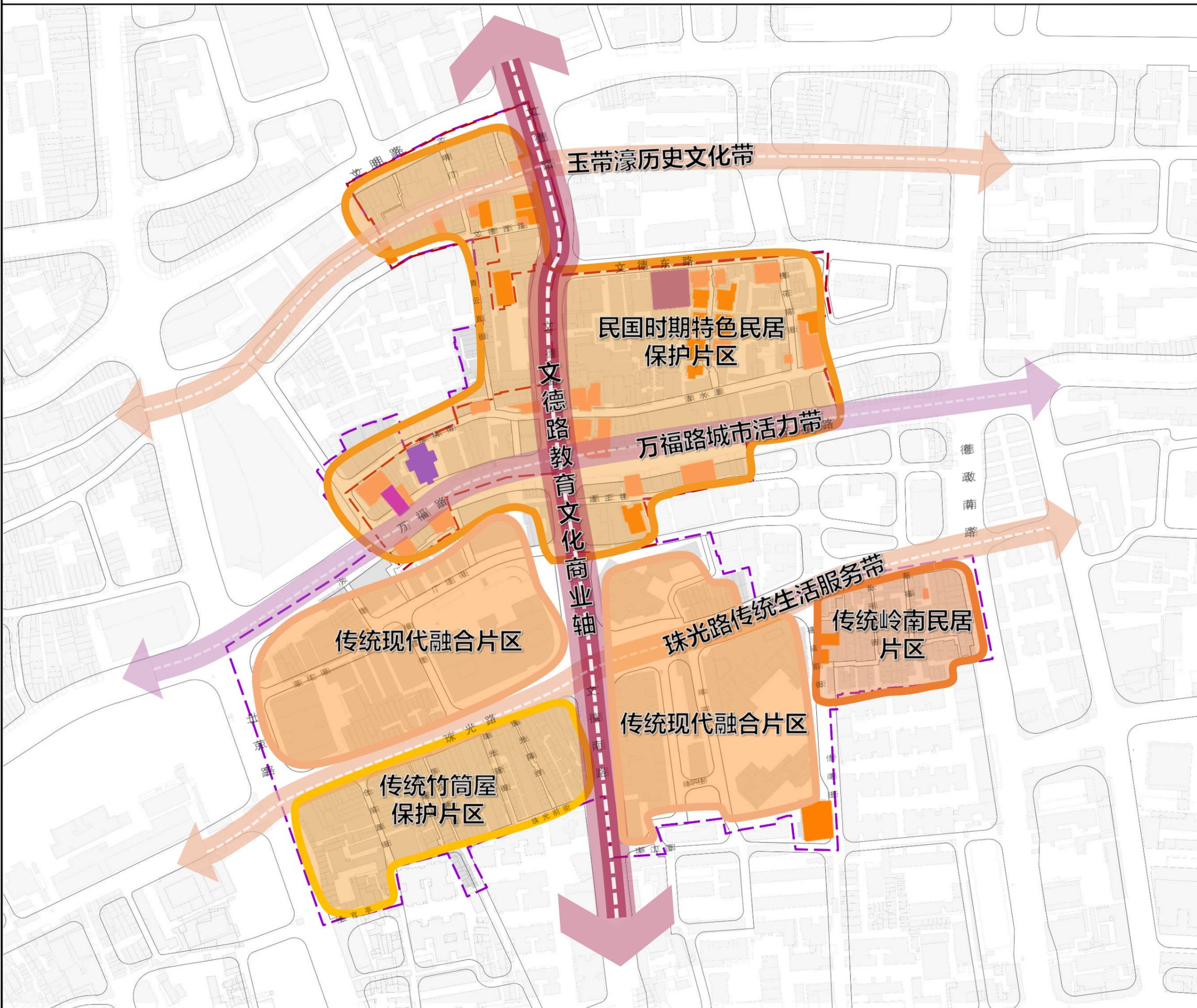
- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- R2 二类居住用地
- R2/B1 二类居住用地兼容商业用地
- A31 高等院校用地
- A33 中小学用地
- A1 行政办公用地
- A5 医疗卫生用地
- A7 文物古迹用地
- A9 宗教用地
- B1 商业用地
- B2 商务用地
- U12 供电用地
- G1 公园绿地
- 街巷

组织编制单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	08
图纸名称	土地利用现状图

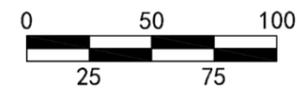


文德南历史文化街区保护规划

传统格局保护结构图



比例尺



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
- 省级文物保护单位
- 市级文物保护单位
- 历史建筑
- 不可移动文化遗产保护线索

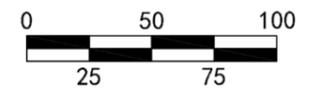
组织编单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	11
图纸名称	传统格局保护结构图

文德南历史文化街区保护规划

景观风貌规划图



比例尺



图例

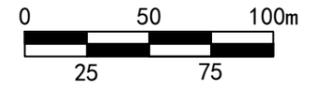
- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 景观节点

组织编单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	12
图纸名称	景观风貌规划图

文德南历史文化街区保护规划

传统街巷保护规划图

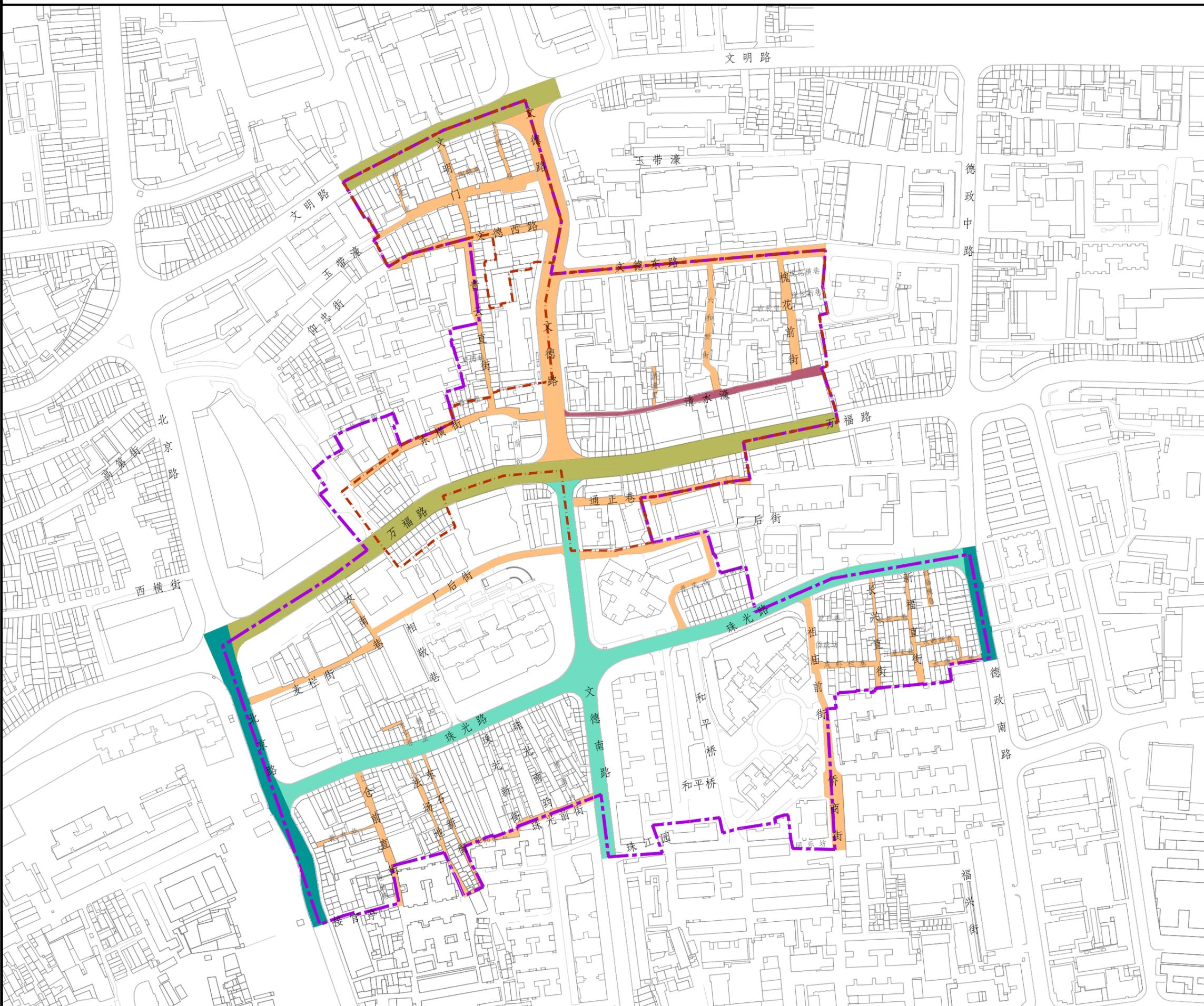
比例尺



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
- 一级骑楼街
- 二级骑楼街
- 三级骑楼街
- 一级其他传统街巷
- 三级其他传统街巷

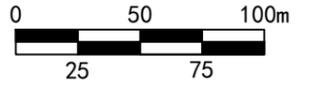
组织编制单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	13
图纸名称	传统街巷保护规划图



文德南历史文化街区保护规划

建筑高度控制图

比例尺



图例

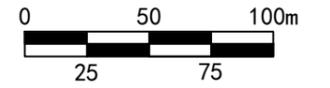
- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 文物保护单位保护本体
- 文物保护单位保护范围
- 文物保护单位建设控制地带
- 可作绿化地带或保持原环境风貌
- 高度控制9米
- 高度控制12米
- 高度控制18米

组织编制单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	14
图纸名称	建筑高度控制图

文德南历史文化街区保护规划

建（构）筑物分类保护整治规划图

比例尺



图例

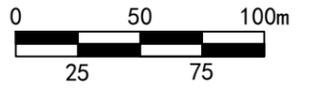
- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 一类建筑
- 二类建筑
- 三类建筑
- 四类建筑
- 五类建筑

组织编组单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	15
图纸名称	建（构）筑物分类保护整治规划图

文德南历史文化街区保护规划

历史环境要素保护整治规划图

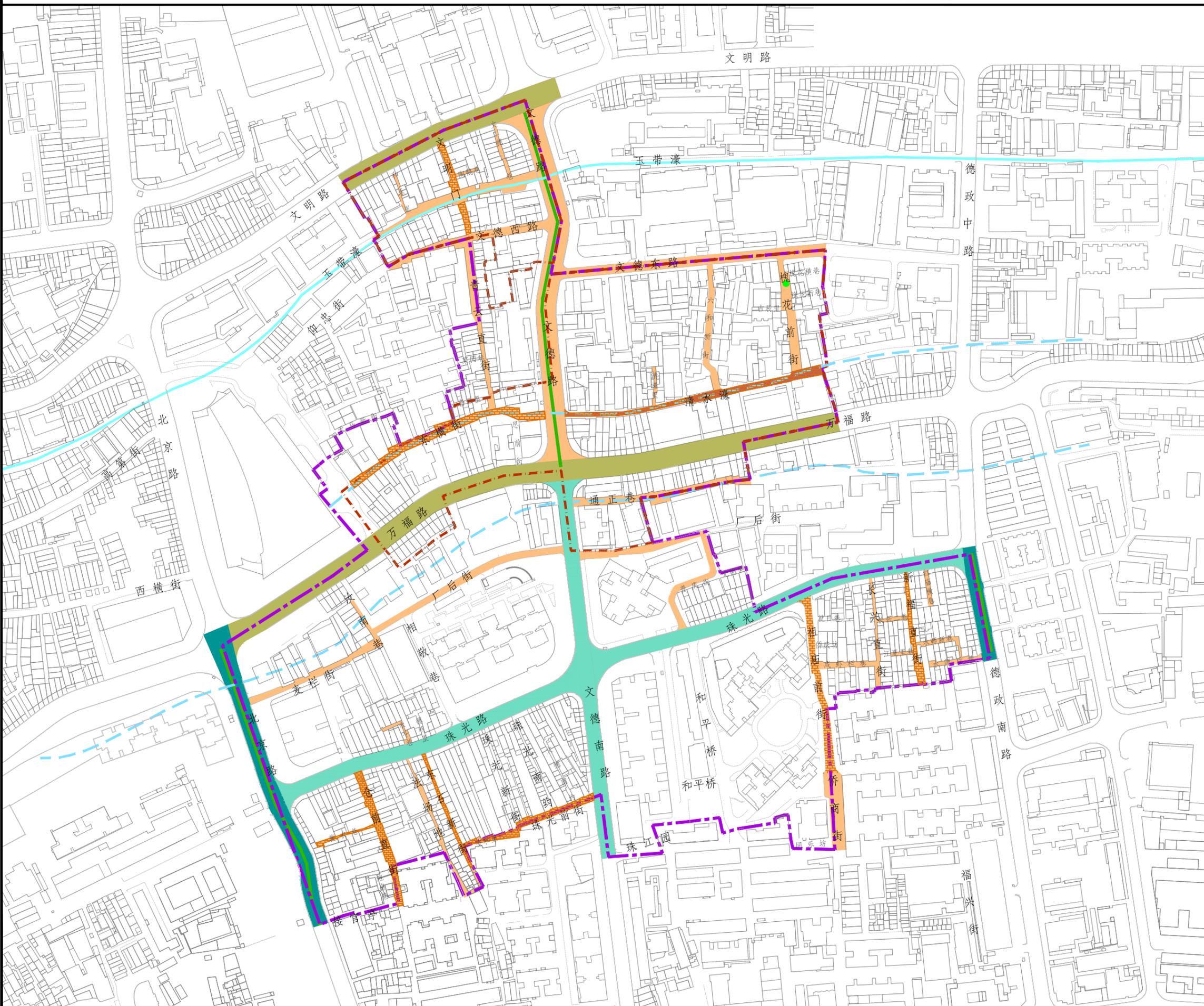
比例尺



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
- 一级骑楼街
- 二级骑楼街
- 三级骑楼街
- 一级其他传统街巷
- 三级其他传统街巷
- 古树名木
- 历史水系（现状暗涌）
- 历史水系（推测）
- 麻石板街巷
- 绿化风貌街巷

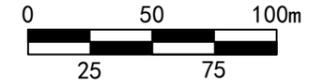
组织编制单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	17
图纸名称	历史环境要素保护整治规划图



文德南历史文化街区保护规划

土地使用与规划控制图

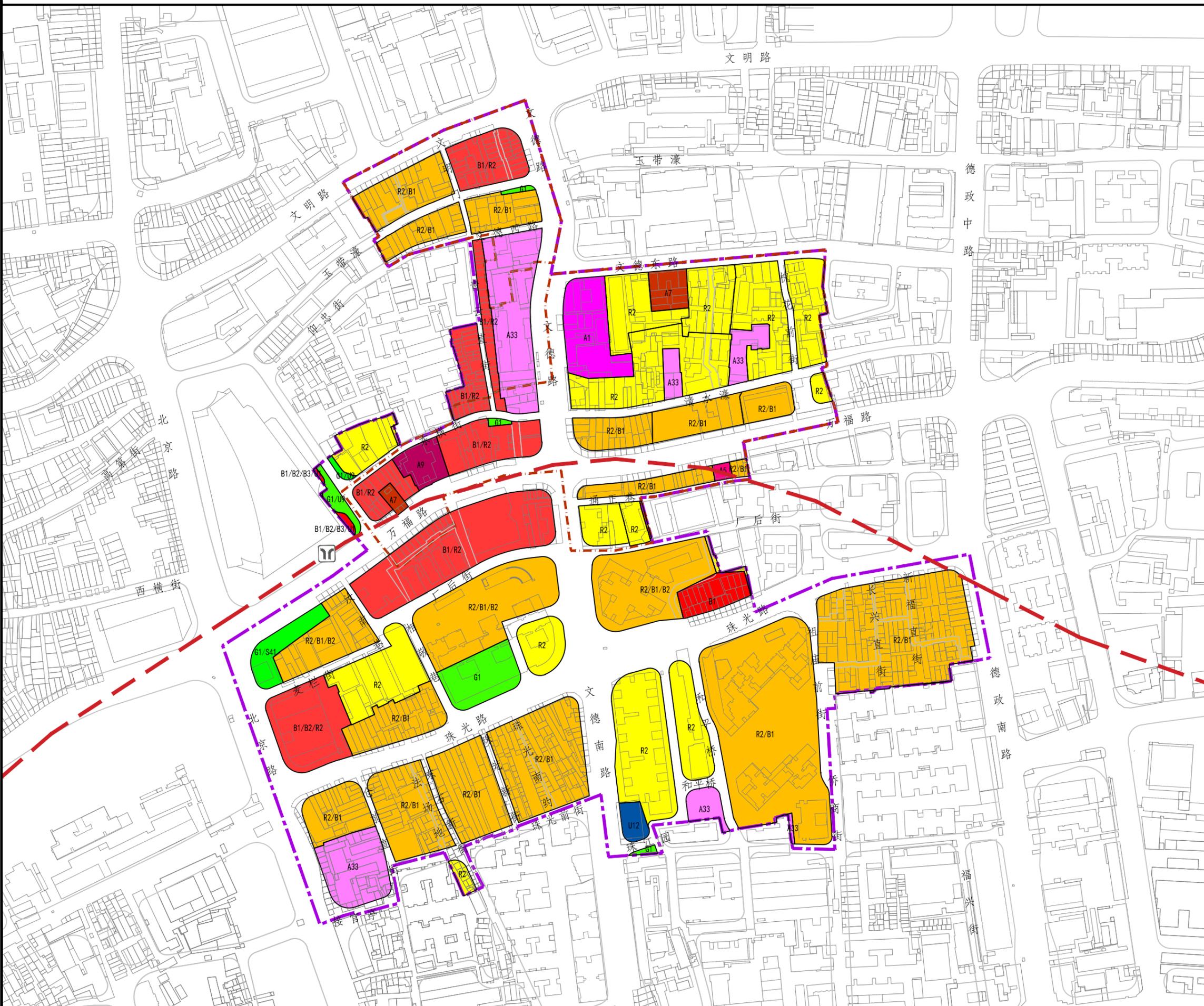
比例尺



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
- 地铁6号线 (现状)
- R2 二类居住用地
- R2/B1 二类居住用地兼容商业用地
- R2/B1/B2 二类居住用地兼容商业用地、商务用地
- A1 行政办公用地
- A33 中小学用地
- A5 医疗卫生用地
- A7 文物古迹用地
- A9 其他公共管理与公共服务设施用地
- B1 商业用地
- B1/B2/R2 商业用地兼容商务用地及二类居住用地
- B1/R2 商业用地兼容二类居住用地
- G1 公园绿地
- G1/U9 公园绿地兼容其他公用设施用地
- G1/S41 公园绿地兼容公共交通场站用地
- U12 供电用地
- 地铁站点

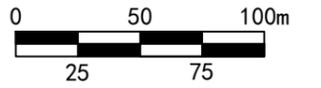
组织编制单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	18
图纸名称	土地使用与规划控制图



文德南历史文化街区保护规划

道路交通规划图

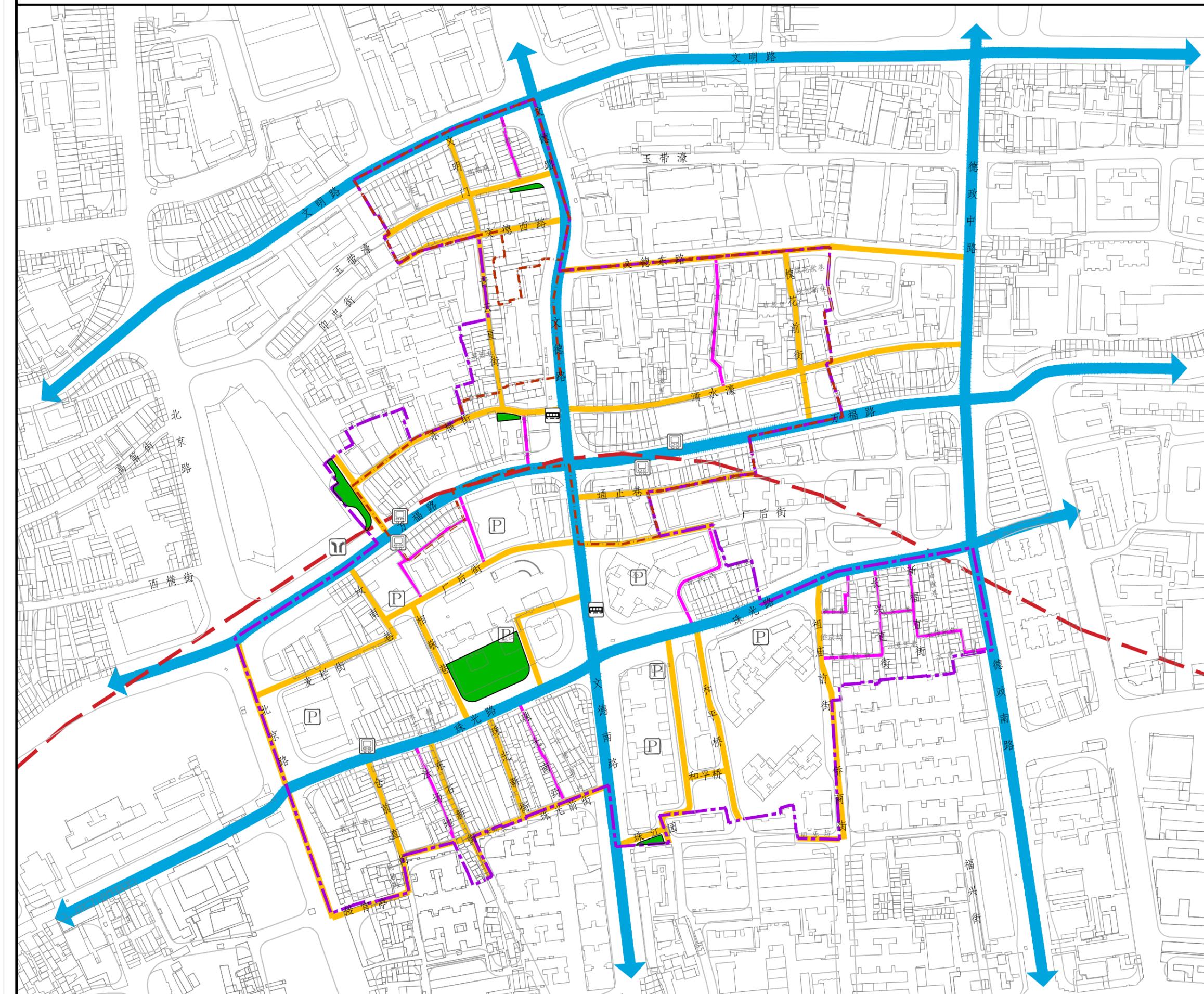
比例尺



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
- 地铁6号线(现状)
- 次干道
- 支路
- 街巷
- 公共绿地
- P 停车场(库)
- 公交总站
- 公交临时停靠点
- 轨道交通站点

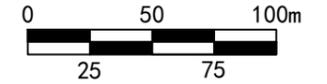
组织编制单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	19
图纸名称	道路交通规划图



文德南历史文化街区保护规划

公共服务与基础设施规划图

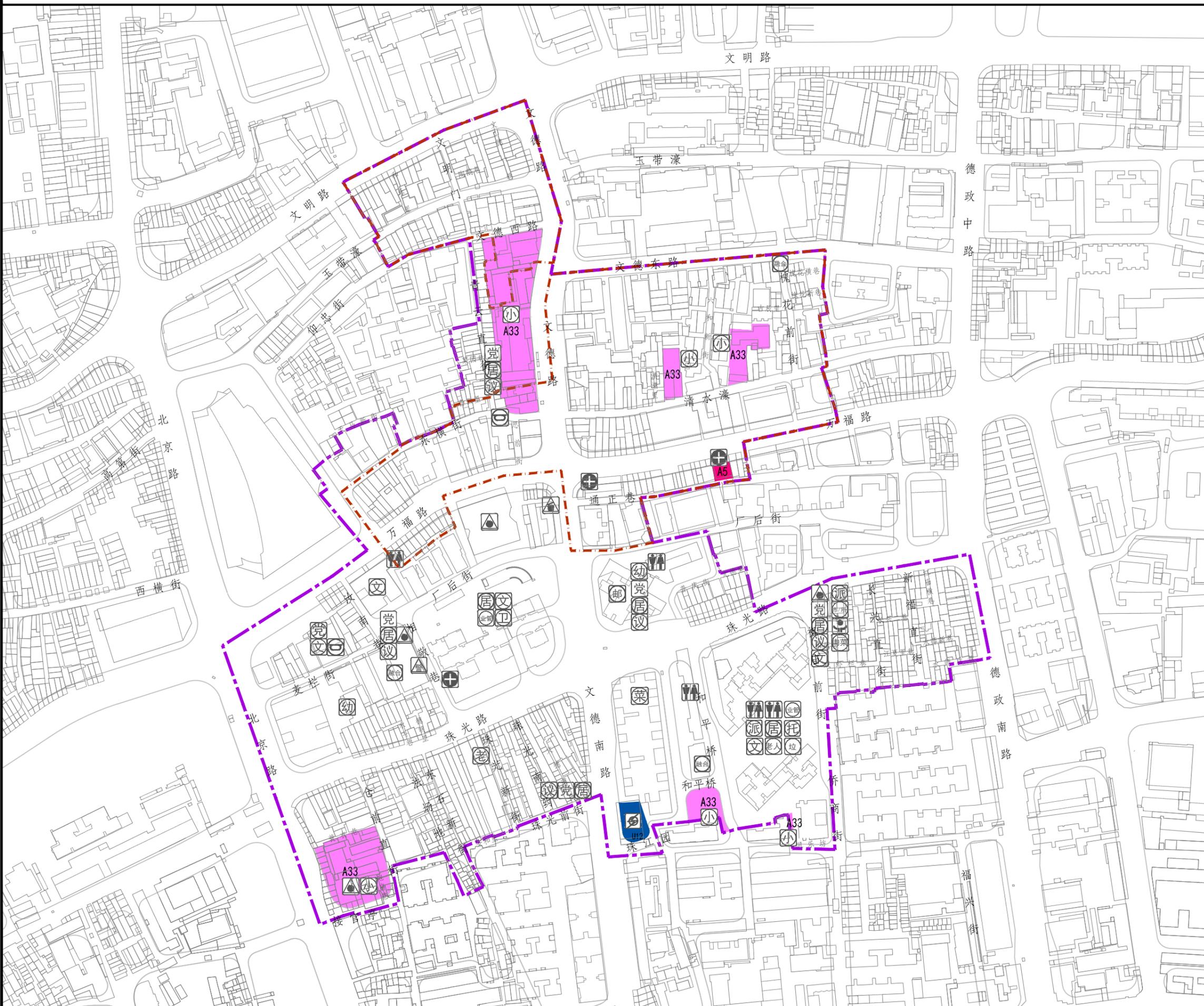
比例尺



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
- A33 中小学用地
- A5 医疗卫生用地
- U12 供电用地
- 小学
- 幼儿园
- 托儿所
- 警务室
- 社区服务中心
- 党群服务中心
- 党群服务站
- 社区居委会
- 物业管理（含业主委员会）
- 居民议事厅
- 社区卫生服务中心
- 卫生站
- 文化（活动）站
- 居民健身场所
- 星光老年之家
- 两网融合点（含环卫驿站、垃圾收集站、再生资源点）
- 农贸（肉菜）市场
- 肉菜市场
- 微型消防站
- 环卫驿站
- 110KV变电站
- 派出所
- 市政管理所
- 垃圾收集站
- 公共厕所
- 邮政局

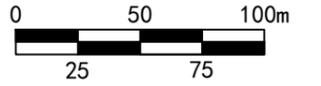
组织编制单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	20
图纸名称	公共服务与基础设施规划图



文德南历史文化街区保护规划

绿地系统规划图

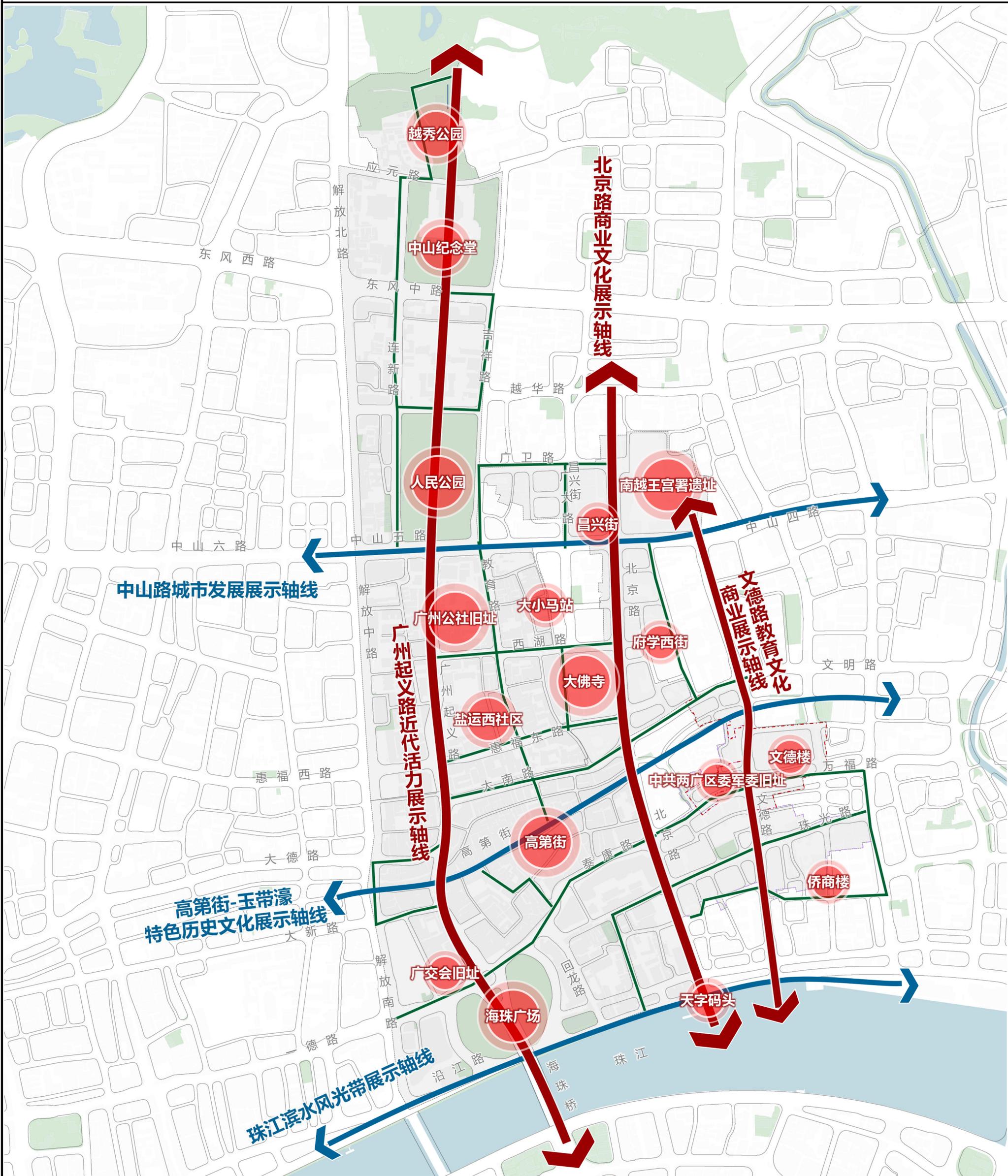
比例尺



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
- 公园绿地/广场绿化
- 道路绿化
- 古树名木
- 水域

组织编制单位	广州市人民政府
日期	2023.08
图纸编号	21
图纸名称	绿地系统规划图



图例	纵向展示轴线	比例尺		组织编制单位	广州市人民政府
	横向展示轴线			日期	2023.08
	文旅路径			图纸编号	22
	历史文化资源点			图纸名称	历史文化遗产展示与利用规划图
	历史文化街区核心保护范围				
历史文化街区建设控制地带					
北京路、传统中轴线（近代）、文德南历史文化街区范围					