

中山市城市更新 历史文化保护评价报告 编制工作指引

中山市自然资源局
2022年6月

第一条【指导依据】

为贯彻落实中共中央办公厅 国务院办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》和《住房和城乡建设部办公厅关于在城市更新改造中切实加强历史文化保护坚决制止破坏行为的通知》等文件要求，规范我市城市更新项目历史文化保护评价报告（下文简称“文评报告”）的编制工作，根据《历史文化名城名镇名村保护条例》、《中山市城市更新管理办法》及相关实施细则，结合我市实际制定本指引。

第二条【编制原则】

（一）先调查评估、再更新改造，在城市更新工作中切实加强历史文化保护工作。对拟实施城市更新的区域，要及时开展调查评估，梳理评测区域内所有现状建（构）筑物状况，明确应保留保护的建筑清单。文评报告未完成报审程序的，不得审批单元规划、改造方案。上述调查评估材料应按管理权限征询相关主管部门意见。经报审程序形成的文评成果须作为专章纳入城市更新单元规划及改造方案，并纳入更新项目的监管内容。

（二）坚持价值导向、应保尽保、合理利用、传承发展的基本原则，聚焦具有保护意义、承载不同历史时期文化价值的城乡遗存。保护对象主要包括历史文化名镇名村、传统村落（历史村落）、历史文化街区、历史地段、地下文物埋藏区、不

可移动文物、历史建筑、具有保护价值的老建筑、古民居、自然景观、人文环境，红色革命遗址，工业遗产、农业文化遗产、灌溉工程遗产、非物质文化遗产、地名文化遗产、古树名木及古树后备资源。

（三）加强评估论证和意见征询。对于因公共利益需要或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。对重要现状建（构）筑物的更新改造和拆除，要充分听取社会公众意见，保障公众知情权、参与权和监督权。对不得不拆除的重要现状建（构）筑物，按照“先评估、后公示、再决策”的程序，组织相关领域的专家对拟拆除的建筑进行评估论证，严格遵守相关规定并履行相应报批程序。

第三条【编制要求】

（一）各镇（街）人民政府是文评报告的编制主体，市自然资源局予以指导。

（二）在城市更新项目改造实施前应协调开展历史文化资源调查评估（评估方法及表格详见附件1），并填写更新单元（项目）历史文化资源构成汇总表（详见附件2）。范围内涉及历史文化资源的，需编制文评报告，内容包括衔接、落实相关法律法规政策规定及上层次相关保护规划情况、历史文化资源现状情况调查及评定、对现状历史文化资源的保护管控要求、初步活化意向及相应管控要求的符合性分析等（详见附件3）。报告应按法定程序征求相关部门及专家意见、公示并向市国土

空间规划委员会（历史文化名城保护委员会）提请审议。

（三）经调查，若城市更新项目不涉及历史文化资源，仅需按实际调查情况填写并提交更新单元（项目）历史文化资源构成汇总表（附件2），并作为项目后续相关更新规划的依据；若经调查涉及历史文化资源的，需按照前文条款进行文评报告的完整编制。

（四）城市更新项目周边涉及历史文化资源的，须在单元规划成果的历史文化保护专章中增加周边风貌整体协调关系的说明。按详细规划实施的，参照上述要求在说明中补充相关内容。

（五）对于改造面积大于1公顷或涉及5栋以上具有保护价值建筑的城市更新项目，评估论证结果要向省住房城乡建设厅报告备案。

（六）文评报告应当委托具有乙级或以上城乡规划资质的单位承担。涉及更新改造范围较大的项目，建议委托历史文化保护第三方专业机构或团队开展评估工作，不宜由更新规划方案的编制单位自评。

第四条【编制流程】

（一）编制主体按要求（详见附件1）先开展调查及综合评估工作；范围内涉及历史文化资源的，需按相关要求编制文评报告（详见附件3）。

（二）市自然资源局对文评报告初稿进行审查并于7个工作日内出具审查意见；初审成果根据意见修改后，市自然资源局

组织专家论证和部门联审。为确保公众知情权，编制主体应在镇街政府网站、办公地点、项目范围现场进行公示，公开时间不少于30个自然日。

（三）文评报告需由编制主体报送市国土空间规划委员会（历史文化名城保护委员会）提请审议；经审议通过后由编制主体报送市政府审定。审定后的成果由市自然资源局报送省住房和城乡建设厅备案。

第五条【其他规定】

本指引由中山市自然资源局负责解释，自印发之日起实施。

附件1

更新单元（项目）现状建（构）筑物调查及综合评估方法

（一）评估体系的选择依据

根据《中国历史文化名镇（村）评价指标体系（试行）》《传统村落评价认定指标体系（试行）》，借鉴《广东省历史建筑与传统风貌建筑评价标准（征求意见稿）》并结合中山实际情况制定本评估体系。

（二）评估方法

1. 按照本指引对建（构）筑物的历史文化价值（占比25分）、社会文化价值（占比25分）、艺术价值（占比15分）、科学价值（占比15分）、保存状态（占比10分）和建筑安全评价（占比10分）六项内容，开展评估（上述内容合共100分）。综合评价应填写现状建（构）筑物综合评价表（附表1-1）。

2. 建（构）筑物组群的综合评价结论宜按照该组群内价值最高的建筑物、构筑物进行确定。

3. 历史建筑、传统风貌建筑应整体保护，其价值要素的整体构成应能充分反映综合价值。现场评价应考量、记录与评估对象紧密关联的山体、街巷、水体、古井、庙宇、宗祠、牌坊、碑刻、门楼、书院等历史环境、生产设备、历史物件、非物质文化遗产及其历史信息，将其纳入综合评价，支撑后续保护工作。

附表1-1 更新单元（项目）现状建（构）筑物综合评价表

编 号	地 址			
建筑类型	<input type="checkbox"/> 岭南传统建筑	<input type="checkbox"/> 广府传统建筑 <input type="checkbox"/> 客家传统建筑 <input type="checkbox"/> 潮汕传统建筑 <input type="checkbox"/> 雷州传统建筑 <input type="checkbox"/> 少数民族传统建筑 <input type="checkbox"/> 风格混合式传统建筑 <input type="checkbox"/> 其他传统建构物 <input type="checkbox"/> 传统民居 <input type="checkbox"/> 祠堂 <input type="checkbox"/> 庙宇 <input type="checkbox"/> 塔 <input type="checkbox"/> 亭 <input type="checkbox"/> 桥 <input type="checkbox"/> 更楼 <input type="checkbox"/> 碉楼 <input type="checkbox"/> 门楼 <input type="checkbox"/> 戏台 <input type="checkbox"/> 古井 <input type="checkbox"/> 古码头 <input type="checkbox"/> 古水闸 <input type="checkbox"/> 园林建筑 <input type="checkbox"/> 书院 <input type="checkbox"/> 其他		
	<input type="checkbox"/> 近现代建筑	<input type="checkbox"/> 骑楼 <input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公商贸建筑 <input type="checkbox"/> 教育建筑 <input type="checkbox"/> 医疗建筑 <input type="checkbox"/> 宗教建筑 <input type="checkbox"/> 娱乐建筑 <input type="checkbox"/> 会堂 <input type="checkbox"/> 礼堂 <input type="checkbox"/> 文化宫 <input type="checkbox"/> 体育馆 <input type="checkbox"/> 公园建筑 <input type="checkbox"/> 雕塑 <input type="checkbox"/> 其他		
	<input type="checkbox"/> 工业建筑遗产	<input type="checkbox"/> 生产车间 <input type="checkbox"/> 仓库 <input type="checkbox"/> 锅炉房 <input type="checkbox"/> 动力配电间 <input type="checkbox"/> 运输（带）线 <input type="checkbox"/> 辅助厂房 <input type="checkbox"/> 烟囱 <input type="checkbox"/> 轨道 <input type="checkbox"/> 码头 <input type="checkbox"/> 吊车 <input type="checkbox"/> 配套办公楼 <input type="checkbox"/> 配套食堂 <input type="checkbox"/> 员工宿舍住宅 <input type="checkbox"/> 其他建筑物、构筑物		
	<input type="checkbox"/> 其他类型	<input type="checkbox"/> 农业文化遗产 <input type="checkbox"/> 灌溉工程遗产 <input type="checkbox"/> 军事遗产 <input type="checkbox"/> 其他类型		
建成年代	<input type="checkbox"/> 建成30年以上	<input type="checkbox"/> 1840年以前 <input type="checkbox"/> 1840-1911年 <input type="checkbox"/> 1912-1948年 <input type="checkbox"/> 1949-1978年 <input type="checkbox"/> 1978年后 <input type="checkbox"/> 具体年代		
	<input type="checkbox"/> 建成不足30年	<input type="checkbox"/> 具体年代		
价值评价	价值类型	价值指标	价值描述填写栏（描述参考）	评分值
	<input type="checkbox"/> H(25分) 历史价值	<input type="checkbox"/> H1: 反映某一特定时期的建设特色（8分）	能够体现其所在地悠久历史（为1949年以前建造）；反映古代城市建设成就、乡村聚居形态特色；反映近现代变革发展，见证中国共产党诞生与发展，见证新中国建设发展，见证改革开放伟大进程；见证其他某一特定时期的建设成就。（符合其中之一即为8分）	
		<input type="checkbox"/> H2: 与历史事件、历史人物相关联（7分）	与历史事件、历史人物相关；对地区的政治、经济、文化发展产生重要影响的机构、团体、个人有直接联系；其所属企业与重要历史事件、历史人物相关，作为该企业重要建筑物、构筑物；是岭南建筑、园林设计师作品；中山本地著名工匠作品。（符合其中之一即为7分）	
		<input type="checkbox"/> H3: 反映广东（中山）城乡发展建设、社会生产、生活历史（5分）	与南粤古驿道、海上丝绸之路等形成和演变高度相关；体现广东作为华南教育基地、改革开放前沿阵地的重要地位；反映历史城区一城四关的形成；城乡发展过程中形成的集（墟）市；作为推动本地社会经济发展起过重要作用的企业所属建筑物、构筑物。（符合其中之一即为5分）	
		<input type="checkbox"/> H4: 在中山行业或产业发展史上具有代表性（5分）	作为某一行业、传统工艺或非遗的发源地或传承地；建筑或其所属企业对本地行业或产业具有代表性。（符合其中之一即为5分）	
	<input type="checkbox"/> C(25分) 社会文化价值	<input type="checkbox"/> C1: 能够反映中山历史风貌或地域文化特色（5分）	展示中山历史时期城乡社会背景、生产生活方式或地域文化特色，如宗族聚居或与街巷肌理组织密切相连的建筑；反映中山近现代社会历史在政治、文化、宗教/宗族、经贸、教育、医疗、防御（碉楼）、公共设施、基础设施等方面的成就及特色。	
		<input type="checkbox"/> C2: 在中山一定地域内具有标志性或象征性，具有群体心理认同感（5分）	作为所在区域重要的公共活动场所或标志物，如墟（集）市、碉楼、宗祠、庙宇等；或反映近现代城镇公共文化发展和经济发展成就，如工厂、书店、餐厅、影院等；对当地有着重要影响力的建筑。（符合其中之一即为5分）	
		<input type="checkbox"/> C3: 反映不同地域或中外之间建筑文化的交流与相互影响和侨情文化（10分）	具有典型的中西结合风格的构造、装饰部位；体现某一时期国内外先进技术；侨房或是华侨捐献；或反映广东地方文化开放、包容、务实、求新价值观。（符合其中之一即为10分）	
		<input type="checkbox"/> C4: 具有特殊纪念意义或教育等意义（5分）	在弘扬爱国主义、民主革命精神等方面具有纪念、展示、体验等意义；对展现近现代建设、新中国建设发展、广东改革开放发展等特定时期的城市风貌方面具有意义。（符合其中之一即为5分）	
	<input type="checkbox"/> A(15分) 艺术价值	<input type="checkbox"/> A1: 反映广东（中山）地域特征或民俗特色（8分）	建筑物本体或其空间组合能体现岭南气候、日照条件、地形地貌等地域性，如竹筒屋、明字屋、三间两廊等；在平面布局、门窗、装饰材料等；体现中外文化传播、多元文化融合和本土创新，适应地域气候环境特点，如骑楼、西式大屋等；立面风格、建筑材料、结构形式等为某历史时期的典型风格。	
<input type="checkbox"/> A2: 建筑样式与细部等具有一定的艺术		具有独特的建筑装饰，如木雕、石雕、砖雕、壁画、灰塑、陶塑、趟栊门等；或反映中西文化融合典型特征，如山花、门		

		特色和价值（7分）	楣、阳台、墙裙、柱廊、柱基；体现近现代建筑结构体系、工业化特点。（符合其中之一即为7分）	
	□S(15分) 科学技术 价值	□S1: 建筑样式、建筑材料、结构形式、施工技术反映当时的建筑工程技术和科技水平（7分）	使用的建筑材料、构造形式、施工工艺体现某历史时期的营造工艺和建造水平；在平面格局、构件和材料等方面，体现广东近现代建筑对地区自然环境和气候条件的适应性；以历史时期某工业门类最先进生产力的重要载体，或其所采用的建筑材料、结构形式、施工技术是该时期先进典范。（符合其中之一即为7分）	
		□S2: 代表了传统技艺的传承（7分）	建筑物、构筑物运用了广东地区传统营造技艺或营建方式；采用了广东乡土特有的建筑材料，如青砖、红砖、石材、木材、蚝壳、土等。	
		□S3: 建筑形体组合或空间布局在一定时期具有先进性（1分）	建筑形体组合或空间布局在功能适用性和气候适应性等方面是某历史时期的先进代表，或在优化生产流线等方面具有首创或标杆意义或体现近现代某一个时期内在政治、文化、经贸、教育、医疗、宗教、军事、基础设施等方面的具有先进性。	
保存程度 评价	(10分) 原状保存 程度评价	<input type="checkbox"/> 建筑物、构筑物从整体到价值要素都保存基本完好。（10分） <input type="checkbox"/> 虽部分倒塌损坏，但主体结构尚存，价值要素亦保存完好，依据保存实物的结构、构造和样式可以整体修复原貌。（7分） <input type="checkbox"/> 部分倒塌损坏，难以依据保存实物的结构、构造和样式整体修复原貌，但遗存可作为价值要素，体现特殊的历史、科学技术、艺术或社会文化价值或其他保护价值。（5分）		
	(10分) 建筑安全 评价	<input type="checkbox"/> 整体结构安全可靠，整体结构在正常荷载作用下可安全使用。（10分） <input type="checkbox"/> 整体结构尚安全可靠，承重结构中原先已修补加固的损伤有个别需要重新处理，或新近发现的损伤迹象需要进一步观察和处理，但不影响建筑物的安全和使用。（7分） <input type="checkbox"/> 部分结构构件承载力不能满足正常使用要求，承重结构中关键部位的损伤或其组合已影响结构安全和正常使用，及时采取必要措施可加固修复。（5分） <input type="checkbox"/> 承重结构承载力已不能满足正常使用要求、建筑整体（或局部）已处于危险状态随时可能发生意外事故的建筑物、构筑物，应采取技术措施进行加固或修复。（2分）		
价值要素 照片				

注：1. 可根据实际情况进行调整。
2. 空白处请结合建（构）筑物实际填写。

附件2

更新单元（项目）历史文化资源构成汇总表

基本 信息	编制主体		
	更新单元（项目）名称		
	所在区位		
	改造类型		
	更新单元面积（公顷）		
	改造项目面积（公顷）		
历史 文化 资源 情况 汇总	历史文化街区	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）
	历史地段	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）
	历史文化名镇名村	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）
	传统村落（历史村落）	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）
	文物保护单位	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）
	一般不可移动文物	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）
	历史建筑	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）
	推荐历史建筑	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）
	传统风貌建筑（建成年代超过50年及以上的民居、祠堂、庙宇、碉楼、骑楼、塔、亭、桥等）	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）
	传统风貌建筑	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）
	地下文物埋藏区	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）
	红色革命文化遗址	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）
	工业遗存	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）
	农业文化遗产	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）
灌溉工程遗产	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	（涉及的简要说明基本情况）	

	非物质文化遗产	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	(涉及的简要说明基本情况)
	重点保护大树	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	(涉及的简要说明基本情况)
	古树名木及古树后备资源	<input type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	(涉及的简要说明基本情况)
	其它	涉及南粤古驿道等其他历史文化保护资源, 请予以说明。	
镇街初审意见	以上情况属实。 项目涉及_____历史文化资源。/项目不涉及历史文化资源。		
	镇街城市更新改造主管部门 (盖章) 年 月 日	街道/镇政府 (盖章) 年 月 日 (联系人: 联系电话:)	

附件3

XX镇（街道）XX城市更新项目历史文化保护评价报告 （模板）

一、历史文化资源现状情况

核实城市更新项目及其紧密相邻的范围内各类历史文化资源的情况，并对其保护类型、现状分布情况、现状用途、建设年代、建筑质量、保护等级（推荐保护等级）、历史价值等情况予以说明。对古树名木及古树后备资源（重点保护大树）还应补充树种、数量、位置、生长状况、周边范围现状（保护设施现状）、健康及安全评估等方面内容。

上述内容附以历史文化资源分布图（应以近期测绘的现状地形为底图进行绘制，标明历史文化资源对象）和历史文化资源构成汇总表（附件1），以及现状照片（注明拍摄对象及时间）等。

二、历史文化资源管控要求

梳理《中华人民共和国文物保护法实施条例》《历史文化名城名镇名村保护条例》《广东省城市绿化条例》《中山市历史文化名城保护规定》及国家部委等相关政策文件，以及历史文化名城保护规划、历史文化名镇名村保护规划、历史文化街区保护规划等相关专项规划，明确项目范围内各类历史文化资源的保护范围、控制级别、控制要求和管护主体（责任主体）等内容。

三、初步方案符合性分析

分析说明单元规划（改造方案）是否符合历史文化资源的管控要求。分析改造项目的周边环境影响情况。

初步方案中难以明确具体地块开发条件的，应承诺在单元规划（或控规）中落实相应管控要求。

四、历史文化资源保护与活化利用初步意向

结合项目改造类型及上述规划方案，提出历史文化资源的保护与活化利用意向方案。

五、审查情况

包括专题编制单位资质的相关材料、相关部门意见、专家评审意见、审查意见采纳情况及理由、备案请示、备案报告等。

附件4

【文评审查流程示意图】

