

广州加强城市更新中的历史保护之上

## 深读

广州印发《关于在城市更新中加强历史文化保护的通知》，明确：

## 文评前置，应调查潜在保护价值对象

首次明确：文评不仅梳理现有保护对象，还应调查潜在保护对象。

首次提出：历史文化街区不进行破坏历史风貌的“统一化”改造；

首次提出：引入专业力量进行巡查。

针对新快报报道（详见《新快报》2025年1月9日04\05报道）的广州近年来城市更新破坏历史文化遗产的乱象，近日市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局向广州各区和相关单位联合印发《关于在城市更新中加强历史文化保护的通知》（下称“通知”），有多项要求都是首次提出或对上位法《广州市历史文化名城保护条例》的规定进行细化，可以说是《广州市历史文化名城保护条例》的加强版。

■策划统筹：何 娜

■采写：新快报记者 何 娜 郭思杰

■摄影：何 娜



■晓港公园内7000万年前的白垩纪红层。

**问题 未有文评就立项、建设**  
**新政 文评前置于城市更新**

去年1月，《新快报》调查报道了广州在城市更新中执行文评制度的乱象及造成的破坏，并提出了完善制度的建议。报道引起市住建局领导高度重视，在听取新快报记者的建议后，指示出台政策加强城市更新中的历史文化保护。

新出台的通知，首先对文评提出了要求：

强化文评前置。再次强调《广州市历史文化名城保护条例》第二十五条的相关规定，开展城市更新改造前，应首先组织开展全面的历史文化遗产调查评

估，未完成调查评估的，不得实施相关征收、拆除或建设工程。

据新快报记者调查，一些区的城市更新项目主管部门及微改造业主单位、街道办不知道一切建设工程、城市更新项目都要做文评，以为只有在历史文化街区，或涉及文物、历史建筑的项目才要做文评。

在《新快报》呼吁下，一些没有做文评就开始建设的项目补做了文评。如《新快报》去年报道批评的位于晓港公园的海珠区广府花市文化传承保护及周边

设施建设工程未依法开展文评就获得立项批复和建设工程规划许可证，去年3月已开始施工，其新建筑10000多平方米的巨大体量与风格，及未做文评就规划许可受到专家与市民的质疑。

去年8月停工，去年9月建设方补做文评，不仅将晓港公园内7000万年前的白垩纪红层及5000年前的海蚀地貌地质遗产、“晓港八景”等特色园林景观、岭南现代园林开拓者郑祖良设计的多个休息亭列入保护，而且基于对公园整体风貌真实性与完整性的保护，对新建筑的

高度、形式、体量、色彩提出风貌控制建议。新建筑设计方遵从文评重新设计方案，减小了体量，延续岭南现代建筑的风格，采用红砂岩等在地元素，使之与公园历史环境相融合。

设计单位相关负责人坦承：原来对公园造园史和红层地质遗产没有研究，不太在意，看到文评才理解。应该关注郑祖良等前辈的园建风格和设计手法，在形态、布局、材质、色彩、比例、置石组景上尽量呼应，体现红层，并设置地质科普厅。

**问题 文评复制粘贴，不深入摸查，不论证，不公示**  
**新政 文评要梳理潜在保护价值对象，要专家论证、公示**

然而，晓港公园的这些宝藏此前鲜为人知，据海珠区住建局相关负责人介绍，去年3月第一次补做文评，文评编制单位广州市城市规划勘测设计研究院有限公司仅将已公布的市级文物保护单位云桂桥作为保护对象，并没有开展全面的历史文化资源摸查，因此上述有重要保护价值的对象都成了“遗珠”；文评也没有对新建筑提出风貌管控要求。

像这类只是复制粘贴已公布的保护对象名单及相关法规、保护规划条文，没有对历史文化资源进行摸查，没有将未具法定保护身份但有保护价值的对象纳入保护，更没有对保护对象提出保护利用建议的文评并非少数，有些甚至造成不可逆的破坏。

如《新快报》报道批评的逢源街惠城、泰兴片区微改造（惠城、泰兴社区）项

目，文评编制单位广州市城市更新规划设计研究院有限公司没有开展历史文化资源摸查，导致3处有保护价值的民国建筑未纳入保护，从而导致其遭到“建设性破坏”，被全部喷上白色涂料，改变了原有立柱、阳台水刷石立面的历史风貌，其中带河路173号民国老字号中药店和生堂的招牌、广告浮雕也被完全覆盖或铲除。

广州市城建规划设计有限公司对荔湾区几个不同社区的微改造开展文评时全部套用完全一样的文字，也没有进行全面调查。

针对文评走过场的乱象，通知规范了评估内容：

城市更新项目历史文化遗产调查评估保护专章包括资源现状调查、保护管控要求、项目影响评估及保护利用措施

建议等。

并且第一次明确：

文评不仅要梳理各类保护对象，还包括潜在保护价值对象。

针对《新快报》报道调查文评走过场的原因在于绝大部分文评没有依规定进行专家论证和公示，缺乏专家把关与公众监督，编制单位马虎应付的问题，通知强调：

文评要通过论证、公示等方式广泛征求意见。

实际上，《广州市关于深入推进城市更新加强历史文化遗产保护传承的实施指引》（2022年修订稿）早就规定：文评应征求意见、专家论证、公示。

但是，上述海珠区广府花市文化传承保护及周边设施建设工程第一次补做文评，组织编制单位海珠区公园管理中

心就没有进行专家论证与公示。

甚至像公众高度关注的广州火车站改造，与之相关的《广州站站城产居一体化地区控规优化》文评（由广州市城市规划勘测设计研究院有限公司编制）没有将承载国人集体记忆、岭南建筑大师林克明设计的车站大楼纳入保护，面临拆除，遭到不少专家与市民的反对。

参加前述控规优化论证的专家表示，会上并无论证文评，却打包在《广州站站城产居一体化地区控规优化》中一起通过了专家会。组织编制单位也没有对文评进行公示。

事实上，有原则、有专业操守的专家论证能拦截走过场的文评。一位专家透露：最近论证的几个文评，因为太简单，走过场，而且破坏建筑核心价值要素，都没有通过。

**问题 不想开发受限制，不保有价值建筑**  
**专家建议 应由政府主导而不是开发商开展文评**

然而，文评制度执行最大的阻力是建设单位为了开发建设不受保护的限制，不将有保护价值而没有保护身份的对象纳入文评保护，而想拆除：

如罕见民国时期名人旧居一条街同福西街是一条过百年的麻石街，聚集了一批民国时期国民革命军将军、地理学家、教育家旧居，中国同盟会广州后裔联谊会、业主后人、文保人士都强烈要求保护，但去年5月，这条街所在的建设项目开发商广州市宝龙苑建设发展有限公司在未依法开展文评的情况下就开始拆迁，后被市住建局、市文物局等叫停。

海珠区规划分局要求其补做文评，但负责编制文评的广州大学建筑设计研

究院有限公司不仅没有将这条街上的任何一处建筑纳入保护（除1处已公布不可移动文物外），而且将原已列为传统风貌建筑线索的同福西街4号、4号之一也剔除出保护名单。

但是，负责推荐广州历史建筑名录的广州市文物保护专家委员会专家委员张智敏副教授认为：这两间青砖大屋体量大，水磨青砖的质量非常好，具保护价值。

据了解，开发商认为如果保护这些建筑不拆，就会对开发有影响。

一位负责名城保护工作的官员直言：开发商做文评，他怎么会把这些建筑纳入保护呢？

目前，市规划和自然资源局、市住建

局已分别发函要求其重新核查，修正评估结论，应保尽保，全面梳理具有保护价值的潜在保护对象。

城中村改造项目文评有意不将有价值的建筑纳入保护的问题更加普遍，如广州首批做地试点山村城中村改造项目因做地单位广州市花地河城建有限公司不想保留，文评初期没有将12处专家认为有保护价值的建筑纳入保护，后经新快报记者向该区领导反映才保留。

又如同样是广州首批做地试点的瑶台村改造，据规划部门透露，初期编制的文评除了一处已公布的历史建筑，没有新增一处保护对象，因为做地单位广州广建瑶台村城中村改造投资有限公司认

为保护会影响开发。

2025年2月，越秀区规划分局发文《关于加强瑶台村改造历史文化保护传承工作的函》致业主单位，要求进一步复核完善历史文化遗产调查评估工作。经详细现场调研走访，补充追加乐耕陈公祠、瑶溪蔡公祠、近朝陈公祠等10处保护线索，后被公布为区登记保护文物单位，并补充推荐4处其他保护对象。

针对目前文评由开发建设单位主导、出资委托编制，因利益关联缺乏客观公正的问题，广州市文物保护专家委员会专家委员、广州市规划委员会委员史小予建议：应由政府主导开展文评。

（下转07版）