

广州市正骨医院新院区地块
(AD0113规划管理单元) 控制性详细规划
历史文化遗产调查评估报告
(公示稿)

组织编制单位:广州市规划和自然资源局
编制单位:广州市城市规划勘测设计研究院有限公司
日期:2025年1月

一、项目用地基本信息

现状情况

项目地块位于广州市越秀区华乐街道，东风东路以北，青菜岗社区以南，建设六马路以东，时代you公寓以西，紧邻地铁建设六马路站，距离淘金、烈士陵园站约500米。



区位示意图

一、项目用地基本信息

评估范围

本次历史文化遗产评估范围项目地块用地面积1.2971公顷。



地块范围示意图

二、相关规划分析

1. 广州市国土空间总体规划(2021-2035年)

项目地块涉及公共管理与公共服务用地、道路用地，位于城镇开发边界范围内（自然资源部下发封库版），不涉及永久基本农田和生态保护红线，涉及中心城区城市紫线（华英医院旧址）。

2. 《广州历史文化名城保护规划》

项目地块位于小北-建设新村-淘金-太和岗-区庄-麻鹰地下文物埋藏区；

项目地块涉及历史建筑华英医院旧址；

项目地块位于《广州历史文化名城保护规划》划定的历史城区以外；

不涉及不涉及历史城区、文物保护单位、历史文化名镇、历史文化名村、传统村落、广州市历史风貌区、传统街巷、传统风貌建筑及线索、古树名木。

3. 《广州市第五批历史建筑保护利用规划》

项目用地内涉及广州市第五批历史建筑华英医院旧址，应严格遵守《广州市第五批历史建筑保护利用规划》中的保护要求和合理利用建议。

4. 现行控规

项目地块位于AD0113规划管理单元，主导属性为综合发展区。

5. 控规调整

根据拟划拨用地范围结合调整后的规划道路红线，AD011325地块用地面积由3053平方米调整为12971平方米，AD011325地块用地性质由医疗卫生用地（C5）调整为医疗卫生用地兼容公共交通场站用地（A5/S41）。

三、历史文化遗产调查评估

项目用地内潜在历史文化遗产资源摸查

评估范围共1.2971公顷，涉及原广州市第八医院东风院区、沿街商店、药店、临时停车场等功能，按用地权属可以划分为四个部分，1区为广州地铁地铁征地范围，2区为原广州市第八人民医院，3区为代征道路用地。通过现场调查踏勘，规划范围内不涉及其它历史文化遗产资源。

1区为项目场址西边地块为在建的广州地铁十二号线项目用地。现状北侧为白云区建委大楼，南侧为施工状态，无明显建筑特色价值。

2区为广州市第八人民医院用地。除华英医院旧址外，现状为市第八人民医院宿舍楼、住院楼等其他功能建筑，均建设于20世纪60至90年代，无明显建筑特色价值。

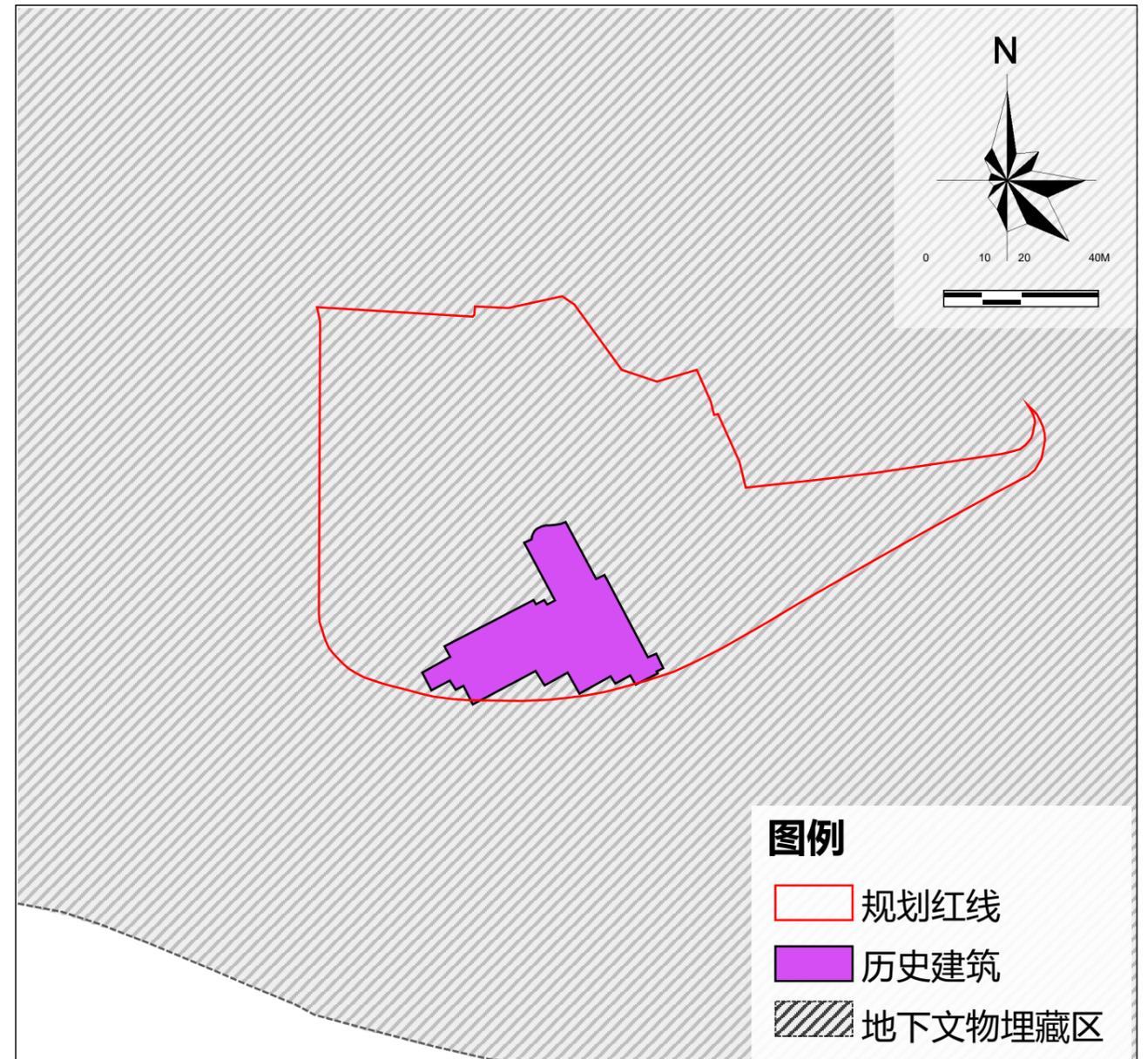
3区拟由越秀区政府有关部门负责代征。地块现状主要为市政道路与绿化、沿街商业药房及临时停车场，无明显建筑特色价值。



三、历史文化遗产调查评估

历史文化资源情况综述

- 项目地块位于**小北-建设新村-淘金-太和岗-区庄-麻鹰地下文物埋藏区**，根据《中华人民共和国文物保护法》、《广东省实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》、《广州市文物保护规定》等相关法律、法规和规章的相关要求，建设之前应当按照规定进行考古调查、勘探、发掘。
- 项目地块内包含**历史建筑华英医院旧址**，应根据《广州市历史文化名城保护条例》（2023修订）、《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》、《广州市第五批历史建筑保护利用规划图则》等相关法律、法规和规章进行保护。
- 项目地块不涉及历史城区、历史文化名镇、历史文化名村、传统村落、历史风貌区、文物保护单位、传统风貌建筑、传统街巷、古树名木等其它历史文化资源。
- 未发现其他潜在历史文化资源。



历史文化保护要素情况分布示意图

四、保护要求

整体保护要求

(1) 保护原则：

遵循各类相关法律法规要求，并贯彻“保护第一、加强管理、挖掘价值、有效利用、让文物活起来”的新时代文物工作方针。

(2) 保护要求：

- **地下文物埋藏区：**按照《广州市文物保护规定》《广州历史文化名城保护规划(2014-2020)》等相关要求执行。
- **历史风貌区：**按照《广州市白云山风景名胜区保护条例》《广州历史文化名城保护规划(2014-2020)》等相关要求执行。
- **文物保护单位及不可移动文物：**按照《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国文物保护法实施条例》《广东省实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》《广州市文物保护规定》等法律法规执行。
- **历史建筑：**按照《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》（2023修订）《广东省历史建筑和传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》等法规、技术指引，落实历史建筑保护要求。
- **传统风貌建筑：**按照《历史文化名城名镇名村保护条例》《广州市传统风貌建筑保护规定》等法律法规执行，并鼓励合理利用。
- **其他保护对象：**在不改变外观风貌的前提下，根据价值、特色及完好程度，进行分级保护。
- **历史环境要素：**结合各级历史文化遗产的保护、改造利用等，作为整体风貌的重要组成部分以及新旧片区的有效过渡空间。
- **非物质文化遗产：**坚持非物质文化遗产保护的真实性、整体性和有效保护下的合理利用，使非物质文化遗产在全民中得到确认、尊重和弘扬。

四、保护要求

历史文化保护对象保护利用要求与措施建议

保护利用要求-文物埋藏区

本次调查评估范围位于《广州历史文化名城保护规划》划定的**小北-建设新村-淘金-太和岗-区庄-麻鹰地下文物埋藏区**，应根据《中华人民共和国文物保护法》、《广东省实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》、《广州市文物保护规定》等相关法律、法规和规章进行保护。

■ 《广州历史文化名城保护规划》

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**，应当按照规定进行考古调查、勘探、发掘。

■ 《广东省实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》

第二十九条 在地下文物埋藏区进行建设工程的，建设单位**应当在施工前报告省文物行政主管部门**，省文物行政主管部门应当及时**组织从事考古发掘的单位进行考古调查、勘探**。发现文物的，由省文物行政主管部门根据文物保护的要求会同建设单位共同商定保护措施。遇有重要发现的，由省文物行政主管部门及时报国务院文物行政主管部门处理。

■ 《广州市文物保护规定》

第二十九条 规划行政管理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**，文物行政主管部门应当在二十个工作日内予以答复。

第三十二条 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，**应当按照下列规定进行考古调查、勘探、发掘**：

(一) 属于出让国有建设用地使用权的，在出让该地块前，应当进行考古调查、勘探，所需经费在文物保护专项资金中安排；

(二) **属于划拨国有建设用地使用权的，应当在工程项目建议书或者可行性研究阶段进行考古调查、勘探**，所需经费由建设单位承担

；

(三) 本规定生效之前已经取得土地使用权，但尚未进行考古调查、勘探的，建设单位应当依法申请考古调查、勘探，所需经费由建设单位承担。

四、保护要求

历史文化保护对象保护利用要求与措施建议

保护利用要求-历史建筑

本次调查评估范围内包含**广州市历史建筑华英医院旧址**，应根据《广州市历史文化名城保护条例》（2023修订）、《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》、《广州市第五批历史建筑保护利用规划图则》等相关法律、法规和规章进行保护。

■ 《广州市历史文化名城保护条例》（2023修订）

第二十九条：在历史建筑核心保护范围内进行改建活动以及在建设控制地带内进行新建、扩建、改建活动的，应当符合保护规划或者保护措施确定的建设控制要求，在高度、体量、色彩等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。

第三十八条：**修缮历史建筑应当符合有关技术规范、质量标准和修缮图则的要求。**历史建筑修缮前，保护责任人可以向所在地的区房屋行政管理部门提出修缮技术咨询，区房屋行政管理部门应当免费为保护责任人提供咨询服务，并根据修缮的具体情况指导保护责任人执行本条第二款的规定。

第四十一条：**历史建筑应当实施原址保护，任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑。**

■ 广州市人民政府办公厅关于印发广州市历史文化核心保护范围内建筑物构筑物修缮监督管理办法的通知

第八条：修缮工程涉及新建、扩建以及改变外立面或者结构的，应依法申请办理建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当在设计方案中提出历史文化保护的具体措施。

第九条：除对历史建筑进行日常保养或者进行不涉及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等轻微修缮外，保护责任人应当根据保护规划、技术规范、技术咨询意见等要求依法编制修缮初步设计、施工图设计文件、施工方案，报区住房城乡建设部门审核。

■ 《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》

保护原则：历史建筑 and 传统风貌建筑的保护**应遵循保护优先、合理利用、严格管理的原则**，维护历史建筑 and 传统风貌建筑的真实性和完整性，保护其历史风貌 and 地方特色价值，传承优秀文化，完善保护体系。

利用原则：**历史建筑 and 传统风貌建筑的合理利用应坚持“价值保护、开放多样、安全使用、可持续性”的利用原则。**

历史建筑 and 传统风貌建筑的合理利用应以价值要素的保护为首要原则，尽可能展示 and 发挥其价值。鼓励社会力量参与历史建筑 and 传统风貌建筑的保护利用，各地可根据地方特点推行历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用试点，形成可复制可推广的经验。

四、保护要求

历史文化保护对象保护利用要求与措施建议

保护利用要求-历史建筑

《广州市第五批历史建筑保护利用规划图则》

第三章 保护范围，第十一条 核心保护范围内的基本要求：

1. 应依法使用和修缮历史建筑
2. 应对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及构筑物进行整治或拆除。
3. **不得新建建（构）筑物。确因保护历史建筑需要建设附属设施的，应报城乡规划主管部门批准。**
4. 核心保护范围内进行市政管线、设备的更新改造，报城乡规划主管部门批准。
5. 核心保护范围内设置广告、招牌的，不得损坏或遮挡历史建筑核心价值要素，并符合广州市户外广告、招牌设置的有关规定。
6. **紧邻核心保护范围的建设工程应采取可靠措施，保证历史建筑安全。**

■ 华英医院旧址保护利用规划图则

保护要求：

1. 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑四向立面以及价值要素信息图中所包含的价值要素；
2. 按原样材质、色彩等原貌修复外墙残损部位；
3. **进行非轻微修缮或者涉及外立面时，设计方案应通过专家论证，具体确定核心价值要素和保护措施。**

合理利用建议：在不影响历史建筑风貌，不损害历史建筑结构安全及其核心价值要素，符合结构、消防、环境卫生等专业管理要求的前提下，鼓励在沿用原建筑功能的基础上进行使用。

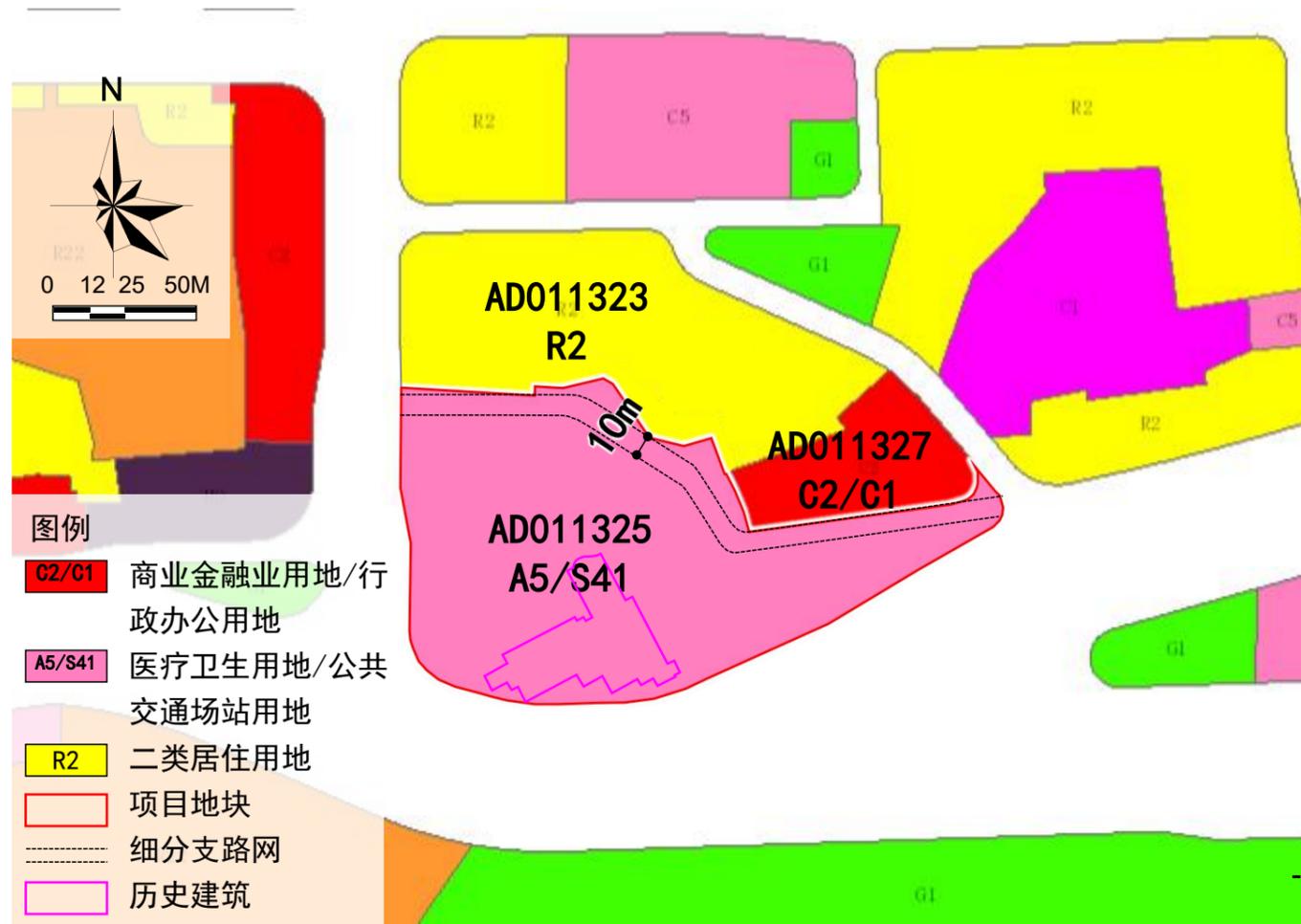
广州市第五批历史建筑保护利用规划图则		华英医院旧址	编号	GZ_05_0018
			教拍图 ● 该处历史建筑 ○ 周边文物及其他历史建筑	
地址 越秀区华乐街道东风东路627号		管理单元 AD0113		
区位 位于历史城区内		建筑单元 AD0113		
年代 1921年		建筑风格 中西结合式		
价值认定与现状评估 建筑位于越秀区华乐街道东风东路627号，地址为广州市第八人民医院（原广州市传染病医院），前身是美国教会医院开办的华英医院，始建于1921年，为医院门诊部大楼，租用基督教协会物业。室内大部分已重新装修，后按原有内部结构保留原貌。西式柱式及装饰构件的保留，表明越秀区教会附属医疗建筑的重要实物资料。 建筑外立面保护价值要素保存一般，外墙重新粉刷，原批露被覆盖；建筑内部保护价值要素保存良好，局部墙体风化。		保护要求分类 □ 一类 □ 二类		
核心保护范围 1260 m ² ，建筑本体范围		控规调整建议 —		
保护要求 1. 加强对历史建筑本体的日常维护，保护历史建筑四向立面以及价值要素信息图中所包含的价值要素； 2. 按原样材质、色彩等原貌修复外墙残损部位； 3. 进行非轻微修缮或者涉及外立面时，设计方案应通过专家论证，具体确定核心价值要素和保护措施。		禁止使用功能 1. 应满足文本的禁止性功能规定。 2. 不得用作仓库存放货物。		
合理利用建议 在不影响历史建筑风貌，不损害历史建筑结构安全及其核心价值要素，符合结构、消防、环境卫生等专业管理要求的前提下，鼓励在沿用原建筑功能的基础上进行使用。		—		

核心价值要素信息图	名称	华英医院旧址	编号	GZ_05_0018	建议保护价值要素
核心价值要素保护要求： 涉及以下核心价值要素的修缮不属于轻微修缮。核心价值要素后括号内数字对应索引图编号。					
	核心价值要素编号索引图				
	南立面 (1)				
	南立面 (2)				
	南立面 (3)				
	西立面 (4)				
	西立面 (5)				
	东立面 (6)				
	北立面 (7)				
	北立面 (8)				
	弧形窗套及窗楣 (9)				
	特色铁艺 (10)				
	铜板及挑梁 (11)				
	陶质栏杆 (12)				
	弧形门楣及门楣 (13)				
备注：实际展示室外核心价值要素位置，虚线框示室内核心价值要素所在位置。					
建议保护价值要素 在修缮工程条件允许情况下，建议保护以下价值要素。					
室内中庭					
—					
—					
—					

五、结论与建议

评估结论

- 本次调查评估范围位于《广州历史文化名城保护规划》划定的**小北-建设新村-淘金-太和岗-区庄-麻鹰地下文物埋藏区**。**涉及广州市历史建筑华英医院旧址**，应根据等相关法律、法规和规章进行保护。
- 本次调查评估范围**不涉及**《广州历史文化名城保护规划》划定的历史文化街区、历史风貌区、名镇名村、传统村落、不可移动文物、传统风貌建筑及其他不可移动文化遗产线索，评估范围内尚未发现潜在历史文化资源。
- 调整后控制性详细规划方案对历史建筑华英医院旧址进行原址保护，对历史文化遗产无负面影响。



调整后控规土地利用规划图



地块内方案设计鸟瞰图

五、结论与建议

对后续实施方案中关于历史文化资源的保护与利用建议

1. 历史建筑的修缮及改善措施应遵循“价值保护、开放多样、安全使用、可持续性”原则。
2. 建议针对华英医院旧址出具修缮方案及相关保护措施，**应对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及构筑物进行整治或拆除，确保历史建筑的风貌协调。**方案应在不损害历史建筑结构安全及其核心价值要素的前提下进行活化利用。
3. **鼓励活化利用历史建筑，允许对历史建筑采取适宜的改善措施，**以适应现代生产生活需要和城市未来功能发展需求，在不影响历史建筑风貌，不损害历史建筑结构安全及其核心价值要素，符合结构、消防、环境卫生等专业管理要求的前提下，**鼓励历史建筑延续原有功能或用于公共服务设施。如确因保护历史建筑需要建设附属设施的，设计方案应通过专家论证，并报城乡规划主管部门批准。**其方案需经专家论证通过，并按照相关审批流程取得主管部门许可后方可实施。
4. 针对具有可恢复原饰面层条件的，在有充分历史依据佐证下，如历史图纸、清晰历史影像资料等，**建议进一步对建筑进行揭层检测，根据揭层检测结果制定设计方案。**
 - 经揭层探底发现原饰面层保存完好，有修复可能的，如水刷石、水磨石、清水砖墙，优先考虑以清洗方式恢复，结合现状立面材质选择适宜的清洗方式，应采用不损坏基层、较温和的清洗方式进行清洁，应尊重各时代符合逻辑的变化、添加，尊重历史真实性，重点修饰不同时期形成的特征元素、尽量保持岁月古锈感。
 - 经揭层探底发现原饰面层保存完好，但难以通过清洗手段恢复原貌的，如抹灰、涂料等饰面层，且现状外饰面为后期多次粉刷、自身立面不协调的、影响建筑风貌展示的，在具有施工实施条件下，可考虑结合揭层检测报告明确的原饰面层材质、配比、颜色恢复。
5. 项目用地内的其他新建建筑可在条件允许的情况下，通过色彩、材质、立面形式等处理方式与历史建筑相呼应。