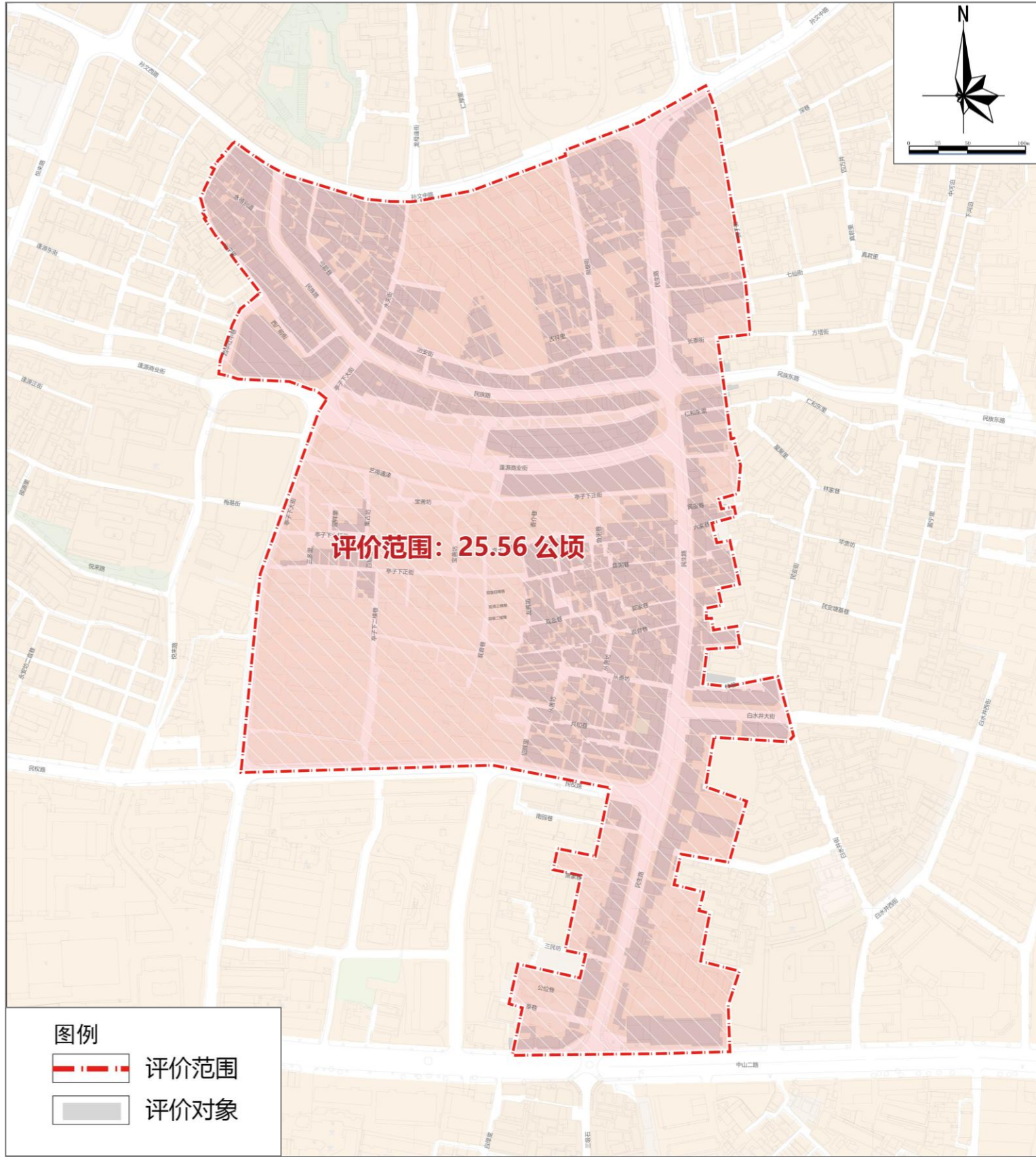


一、评价对象
从善坊老旧小区改造工程（已完工）；
广东省中山市石岐街道民族片区老旧街区改造工程。

二、评价范围
北至孙文中路，南至中山二路，西至亭子下大街，东至民生路以
东60米左右范围，评价范围面积255574.80平方米。

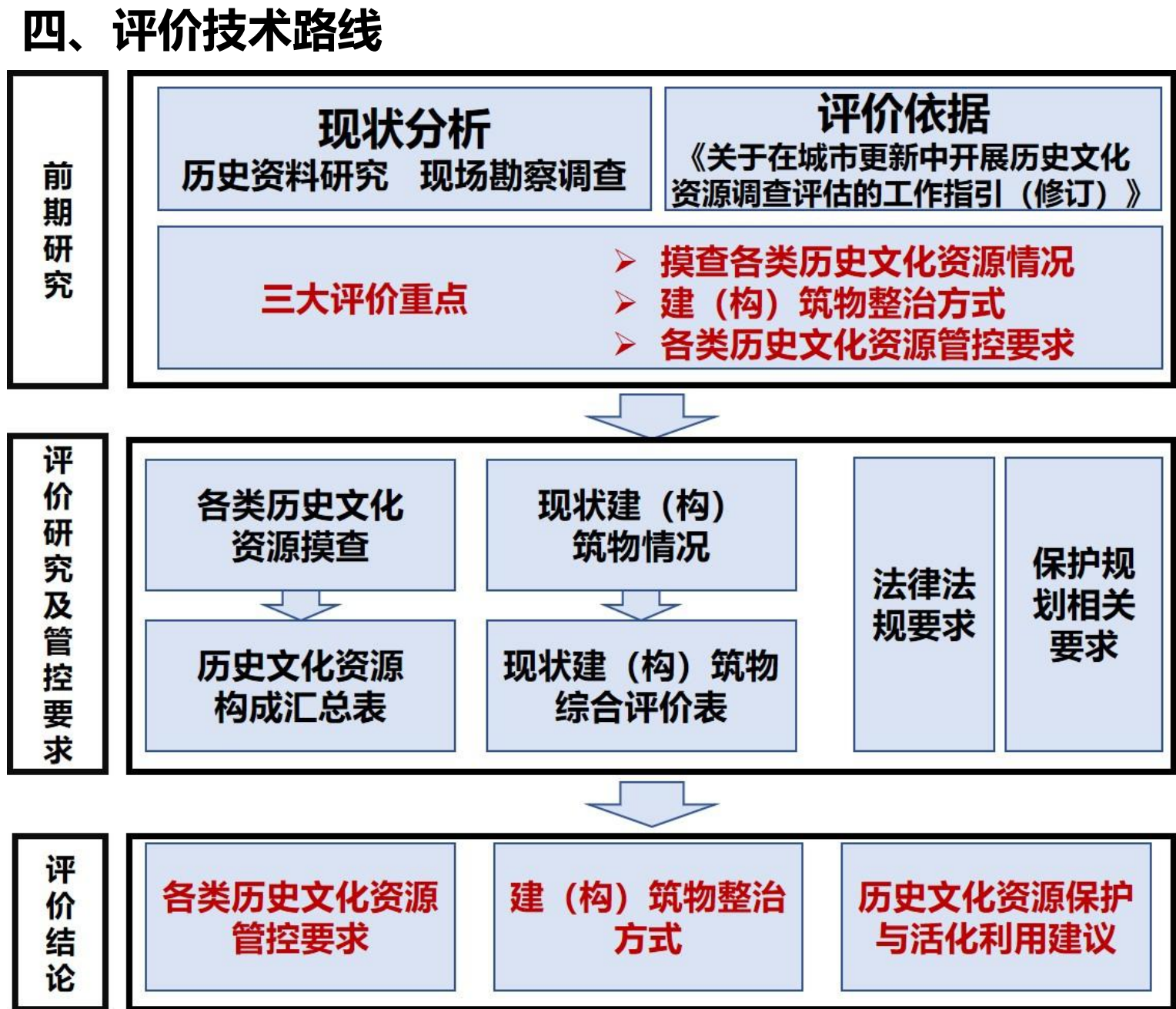


三、评价重点

（1）在《中山市历史文化名城保护规划（2021-2035年）》的基础上，进一步详细摸查盘点各类历史文化资源情况，明确建（构）筑物保护与整治方式。

（2）落实深化国家、省、保护规划中的各类保护管控要求。

（3）结合保护管控要求提出保护活化利用建议。

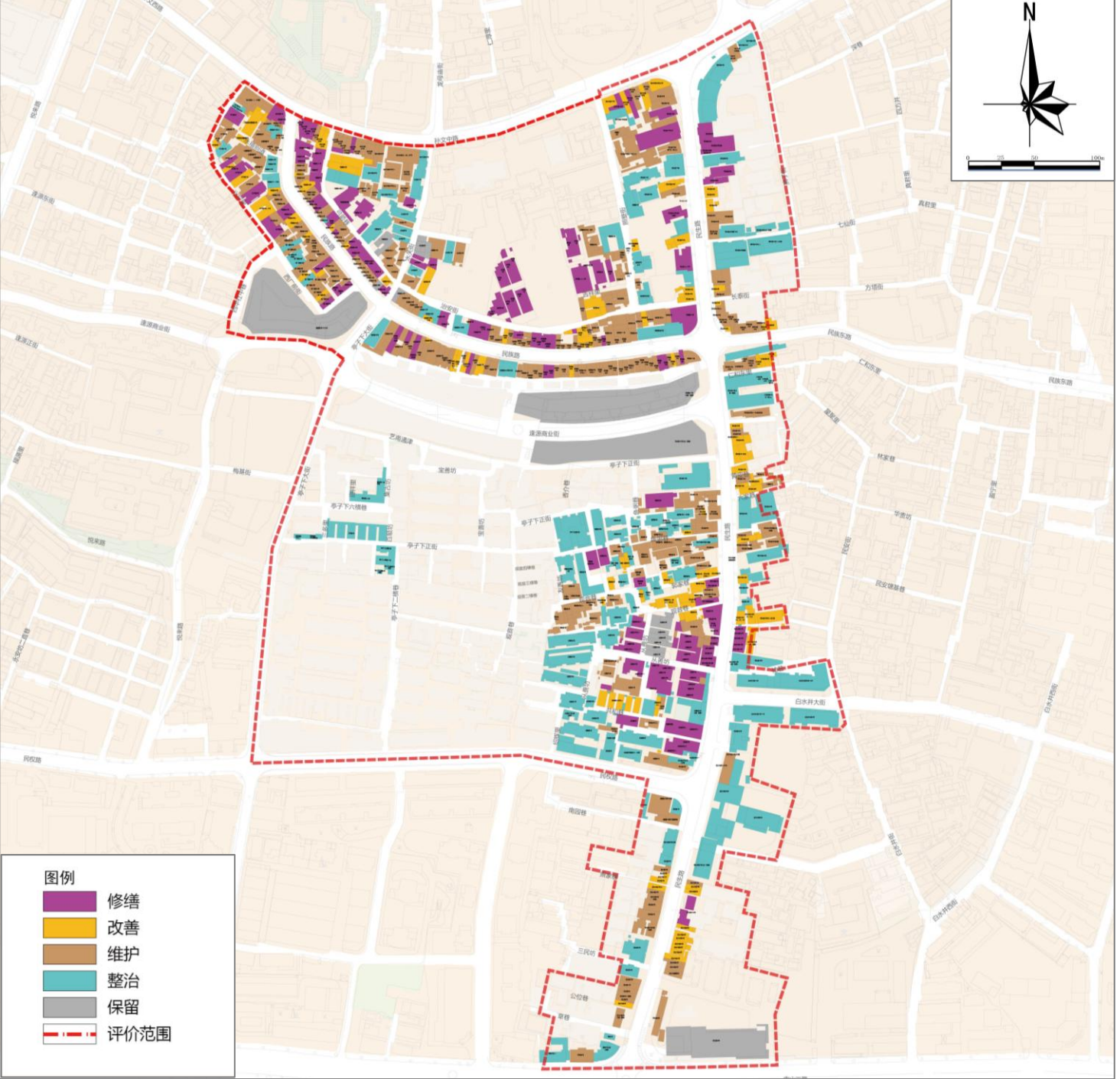


五、历史文化资源汇总

基本信息	编制主体	石岐街道城市更新和建设服务中心	
	更新单元（项目）名称	广东省中山市石岐街道民族片区老旧街区改造工程历史文化资源调查评估报告	
	所在区位	广东省中山市石岐街道太平社区孙文中路扒沙街	
	改造类型	改建、新建	
	更新单元面积（公顷）	25.56	
	改造项目面积（公顷）	25.56	
历史文化资源情况汇总	历史城区	☒ 涉及 ☐ 不涉及	项目位于中山市历史城区范围内
	历史文化街区	☒ 涉及 ☐ 不涉及	从善坊历史文化街区
	历史风貌区	☒ 涉及 ☐ 不涉及	铁城历史风貌区、悦来历史风貌区、华贵坊历史风貌区
	历史地段	☐ 涉及 ☒ 不涉及	——
	历史文化名镇	☐ 涉及 ☒ 不涉及	——
	历史文化名村	☐ 涉及 ☒ 不涉及	——
	传统村落	☐ 涉及 ☒ 不涉及	——
	历史村落	☐ 涉及 ☒ 不涉及	——
	不可移动文物	☒ 涉及 ☐ 不涉及	设计范围内有2处市级文物保护单位，即公理堂旧址和侨立中山公医院旧址；20处一般不可移动文物，即抗战初期中共中山县委机关旧址、萧家大屋、水关街15号民居、郑藻如旧居、永安里民居、中共中山县委一三九招待所旧址等。
	历史建筑	☒ 涉及 ☐ 不涉及	设计范围内有13处历史建筑，即A-SQ-MZ-04B民居、A-SQ-MZ-05B民居、A-SQ-MZ-06B郑辰昌堂、A-SQ-MZ-08A民居、SQ-GY-06民居、AQ-GY-07民居、A-SQ-MZ-12B民居、A-SQ-MZ-13B民居、A-SQ-MZ-14B民居、A-SQ-MZ-15B民居、SQ-MZ-22骑楼式商铺群、SQ-MZ-23民居、SQ-MZ-24吉祥里民居。
	推荐历史建筑	☒ 涉及 ☐ 不涉及	设计范围内有51处推荐历史建筑，即孙文中路207号、孙文中路211号、孙文中路217号、弓箭巷18号、民族路166-170号、弓箭巷9-13号、民族路190-196号、兴宁里19号、兴宁里25号、民族路158号、民族路154号、弓箭巷3号、民族路144-146号、弓箭巷1号、民族路124-128号、民族路103号、民族路99号等。
	传统风貌建筑	☐ 涉及 ☒ 不涉及	——
	推荐传统风貌建筑或传统风貌建筑线索	☒ 涉及 ☐ 不涉及	设计范围内有33处推荐传统风貌建筑，即弓箭巷7号之一、民族路165-169号、民族路159号、民族路133号、西厂前街2、4号、民族路95号、弓箭巷2号、莲秀坊2号等。
	地下文物埋藏区	☐ 涉及 ☒ 不涉及	——
	红色革命遗址	☐ 涉及 ☒ 不涉及	——
	工业遗产或工业遗存	☐ 涉及 ☒ 不涉及	——
	农业文化遗产	☐ 涉及 ☒ 不涉及	——
	灌溉工程遗产	☐ 涉及 ☒ 不涉及	——
	非物质文化遗产	☐ 涉及 ☒ 不涉及	——
	地名文化遗产	☐ 涉及 ☒ 不涉及	——
	古树名木及古树后备资源	☐ 涉及 ☒ 不涉及	——
	其它	评价范围内3条骑楼街、7条一类历史街巷、25条二类历史街巷、明代城墙旧址（局部）、南门旧址、西门旧址、护城河旧址（局部）、登瀛桥旧址、南门桥旧址、南关古庙旧址。	
“留改拆”统计和分析	“留”：共15处，含不可移动文物保护单位2处、推荐类建筑7处，及其他建筑6处。 “改”：共669处，基地面积占评价范围68.41%，主要以外立面清洗、结构修复等方式改造。其中推荐类建筑77处、其他建筑557处。 “拆”：共13处，拆除后主要用作社会停车、公共开敞空间、疏散通道。		

六、建（构）筑物分类保护整治方式

建（构）筑物整治方式分为修缮、改善、维护、整治、保留。

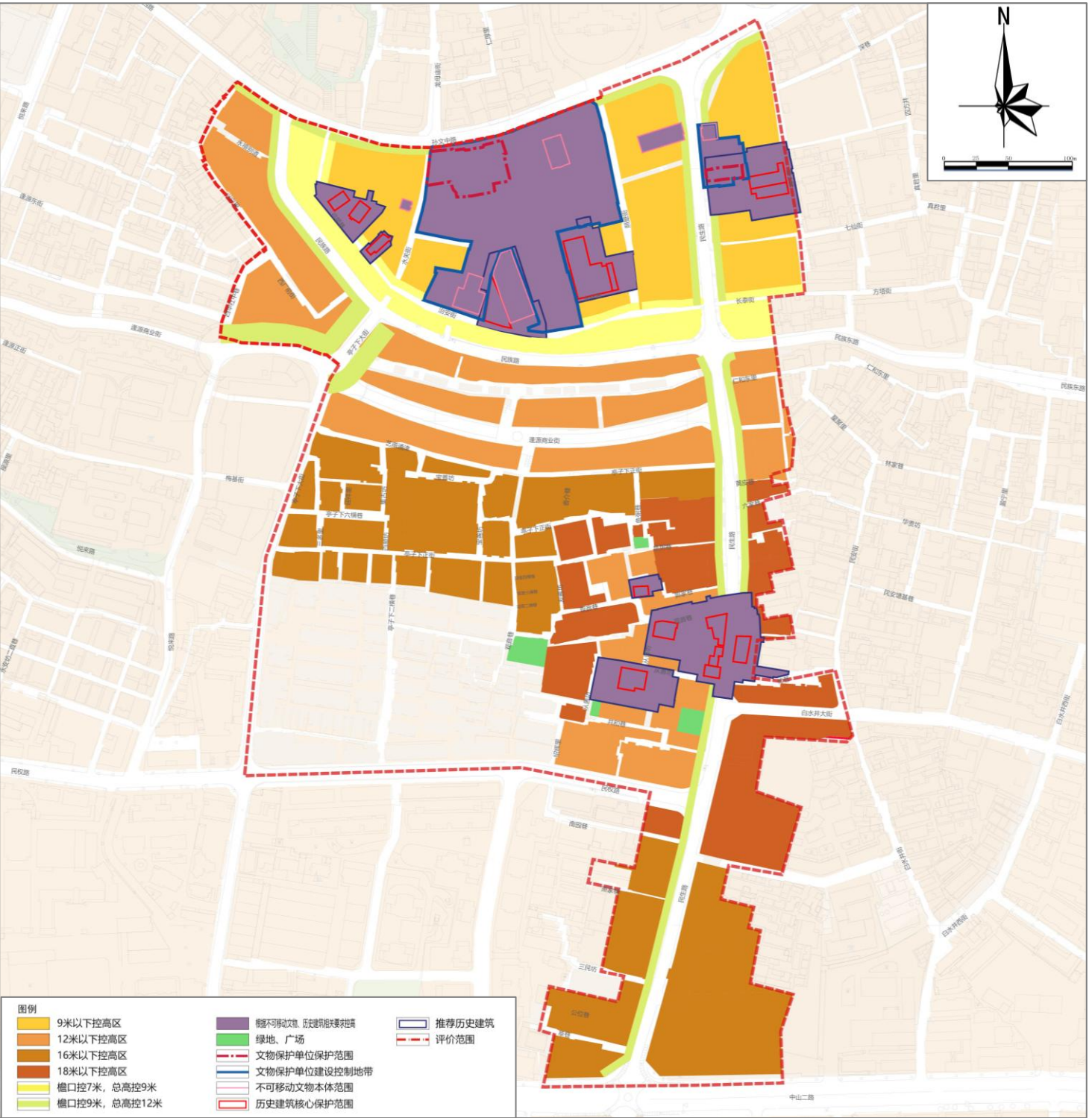


七、建筑高度控制

根据《中山市历史文化名城保护规划（2021-2035年）》中建筑高度控制要求：历史城区内文物古迹严格按照各自保护规划的要求从严进行高度控制，其中，历史建筑按《中山市紫线控制规划》从严进行高度控制。

铁城环道沿线建筑檐口高度不超过7米，总高度不超过9米。孙文中路、民生路、民族路沿线建筑檐口高度不超过9米，总高度不超过12米。历史文化街区历史建筑、推荐历史建筑、推荐传统风貌建筑的高度按照原高进行控制。

街区核心保护范围内，新建或扩建的建筑总高度不超过12米，同时应满足历史建筑对周边建筑高度的要求。街区的建设控制地带内，新建或扩建的建筑总高度不超过18米，同时应满足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。



八、设计方案改善建议

明代城墙旧址的铺装形式、标识应与传统风貌相协调。铺装应采用传统铺设方式，应完善街巷绿化方案、夜景照明方案。明代城墙旧址两侧建筑整治方案应避免改变外立面全部翻新，改造前应进行安全鉴定，危房应先解危、再改造。

建议做好标识系统，采用多样方式展示明代城墙旧址、登瀛门、阜民门、南水关、南门桥、登瀛桥。同时，建议修缮禾谷古庙。

应重视九曲河历史信息的展示，采用多样方式展示九曲河。建议可选取局部应用玻璃展示覆盖河。

保留时光感，不全面翻新外立面，维持以民国建筑为特色，多年代、多元并存的风貌特色。

建议采用移动花箱，补充民族路街景绿化街景，在不影响通行的情况下，鼓励商家在店铺门前摆放绿植。

从善坊历史文化街区现状建筑外立面以及街巷两侧墙面为石灰砂浆的不宜贴青砖皮，建筑改造方案应与地域文化相关联，铺装应采用传统材料，同时使用传统铺设方式。

民族路、铁城环道两侧建筑质量差，屋顶普遍漏水，方案对加固活化利用未作响应。建议将公房加固纳入工程范畴，私房可通过租赁、代管纳入工程范畴。

九、历史文化资源保护与活化利用建议

1、保护文物古迹，维护与修缮具有传统风貌的建筑，恢复风貌

（1）文物、历史建筑应按国家相关规范单独编制方案分别报文广旅局、自然资源局，并由两个部门共同组织专家评审。编制方案内容应包括但不限于历史价值研究、现场残损勘察、修缮目标、修缮方案、投资概算等。

（2）建议对具有传统风貌的建筑进行维护与修缮时，参考历史建筑的修缮方法。

2、恢复片区传统风貌，保护历史沧桑感

（1）修复香山古城中轴线——民生路骑楼风貌

保护香山古城中轴线，严格控制民生路、拱辰路的走向、宽度不改变，保持骑楼界面的连续性。原骑楼建筑应修复其传统风貌，其他建筑以及新建建（构）筑物应与骑楼建筑相协调。

（2）恢复民族路、铁城环道风貌

所有传统风貌建筑须保留历史沧桑感，保留原建筑的青砖、石灰砂浆外墙，可进行除霉但不建议翻新。老建筑应清理屋面绿植，疏通排水系统，拆除违章建构筑物。应重点整治色彩突兀的不协调现代建筑，八九十年代的水刷石、马赛克立面建筑应予以保留。

（3）保护从善坊历史文化街区风貌，彰显岭南生活文化特色。

（4）重点展示护城河风貌。

3、提升古城品质，更新公共空间

改善现状公共空间，配套设施应结合公共空间进行设置，不应过度添加其他风格的建（构）筑物。永安坊围墙为文物周边重要历史环境要素，不得在其本体上添加设施。郑藻如故居应开放给公众。