

佛山市高明区荷城街道海田路以西、丽中路  
以北地块（吉星地块）城市更新（“三旧”  
改造）项目

——历史文化资源调查评估报告

广东华远国土工程有限公司  
2022年10月



# 城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：自资规甲字 2244

证书等级：甲级

单位名称：广东华远国士工程有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制



扫码登录“城乡编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：9144 976T

发证机关

有效期限：自 2022 年 04 月 28 日至 2022 年 12 月 31 日

2022 年 04 月 28 日



中华人民共和国自然资源部印制

# 工程咨询单位乙级资信证书

资信类别： 专业资信

单位名称： 广东华远国土工程有限公司

住 所： 中山市石岐区兴中道5号1101房

统一社会信用代码： 9144 976T

法定代表人： 李 技术负责人： 徐

证书编号： 9144 YY20

业 务： 其他（土地整理）



发证单位： 广东省工程咨询协会

2020年09月30日



广东省发展和改革委员会监制

# 工程咨询单位备案

温馨提示：标\*部分为公示信息。

备案编号：9144 6T-18

一、基本情况			
1.1 工程咨询单位基本信息			
单位名称*	广东华远国土工程有限公司	单位性质	民营企业
统一社会信用代码	9144 976T	营业/经营期限	2005-09-21~长期
注册地*	广东	法定代表人	李
证件类型	身份证	证件号码	5103 0526
开始从事工程咨询业务时间*	2015年	邮政编码	528400
通信地址	广东省中山市石岐区兴中道5号颐和中心1101室		
职工总数	214	咨询工程师（投资）人数*	6
从事工程咨询专业技术人员数	35	从事工程咨询的高级职称人数	12
从事工程咨询的中级职称人数	20	从事工程咨询的聘用退休人员数	0
除上述情况外的补充说明			

1.2 联系人				
备案联系人	姓名	梁	职务	总裁办助理
	固定电话	0760- -8095	手机	1860 4324
	传真		电子邮箱	609 32@qq.com
业务联系人*	姓名	梁	职务	副总裁
	固定电话*	0760- -8095	手机	1342 4559
	传真		电子邮箱	369 32@qq.com



温馨提示：标\*部分为公示信息。

备案编号：9144 6T-18

二、专业和服务范围					
序号	备案专业*	规划咨询*	项目咨询*	评估咨询*	全过程工程咨询*
1	其他（土地整理）	√	√	√	√
2	农业、林业	√	√	√	√
3	其他（土地利用）	√	√	√	√
4	其他（城市规划）	√	√	√	√
5	水文地质、工程测量、岩土工程	√	√	√	√
6	其他（国土资源）	√	√	√	√
7	水利水电	√	√	√	√
8	市政公用工程	√	√	√	√
9	电力（含火电、水电、核电、新能源）	√	√	√	√

10	建筑	√	√	√	√
11	公路	√	√	√	√
12	电子、信息工程（含通信、广电、信息化）	√	√	√	√
13	生态建设和环境工程	√	√	√	√

项 目 名 称：佛山市高明区荷城街道海田路以西、丽中路以北地块（吉星地  
块）城市更新（“三旧”改造）项目---历史文化资源调查  
评估报告

委 托 单 位：佛山市吉星塑胶有限公司

编 制 单 位：广东华远国土工程有限公司

证 书 资 质：工程咨询单位乙级资信证书

证 书 编 号：9144 [REDACTED] Y(Y) 20

法 定 代 表 人：李 [REDACTED]

项 目 负 责 人：王 [REDACTED]

主 要 编 写 人：王 [REDACTED]

审 定 人：徐 [REDACTED]（咨登 2320 [REDACTED] 0325）

校 核：徐 [REDACTED]（咨登 2320 [REDACTED] 0150）

# 目录

一、 项目概况 .....	1
二、 相关依据 .....	3
三、 城市更新项目现状分析 .....	11
四、 历史文化资源价值分析 .....	20
五、 结论与建议 .....	21

# 一、项目概况

## 1. 项目区位示意图

项目位于佛山市高明区东部的荷城街道，距离高明中心区约 5 公里，是高明区城镇发展轴上的核心节点，交通便利，区位良好。



图1 项目地块在佛山市的区位

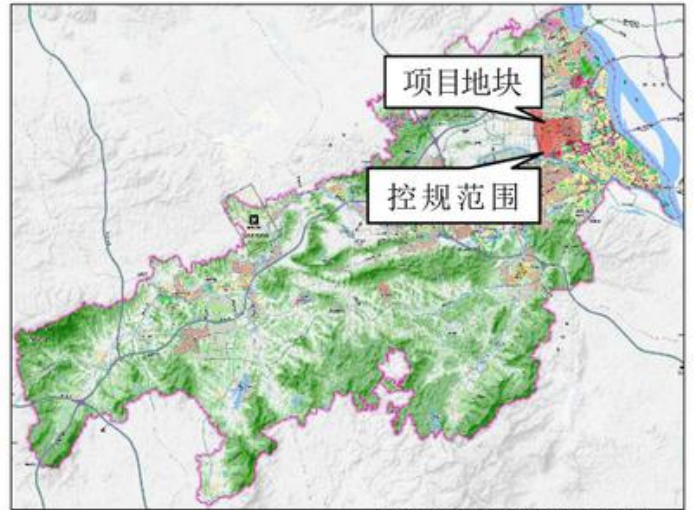


图2 项目地块在高明区的区位



图3 项目地块在荷城街道的区位

图 1 项目区位示意图



## 2. 项目范围示意图

本次拟改造地块为海田路以西、丽中路以北地块（吉星地块），东至海田路，南至丽中路，西至佛山市高明区明威医疗器械有限公司（在建），北至街道规划道路，项目范围面积共 30518.16 平方米（约 45.78 亩）为佛山 2000 坐标系面积。

在已批控规《佛山市高明区荷城街道西安、三洲片区（北片）（GM-F-03-01、GM-F-03-03）控制性详细规划》确定本项目城市更新单元范围为街坊范围，东至海田路、西至海天大道、南至丽景路、北至明西路，总面积为 857397.80 平方米（约 1286.10 亩）。

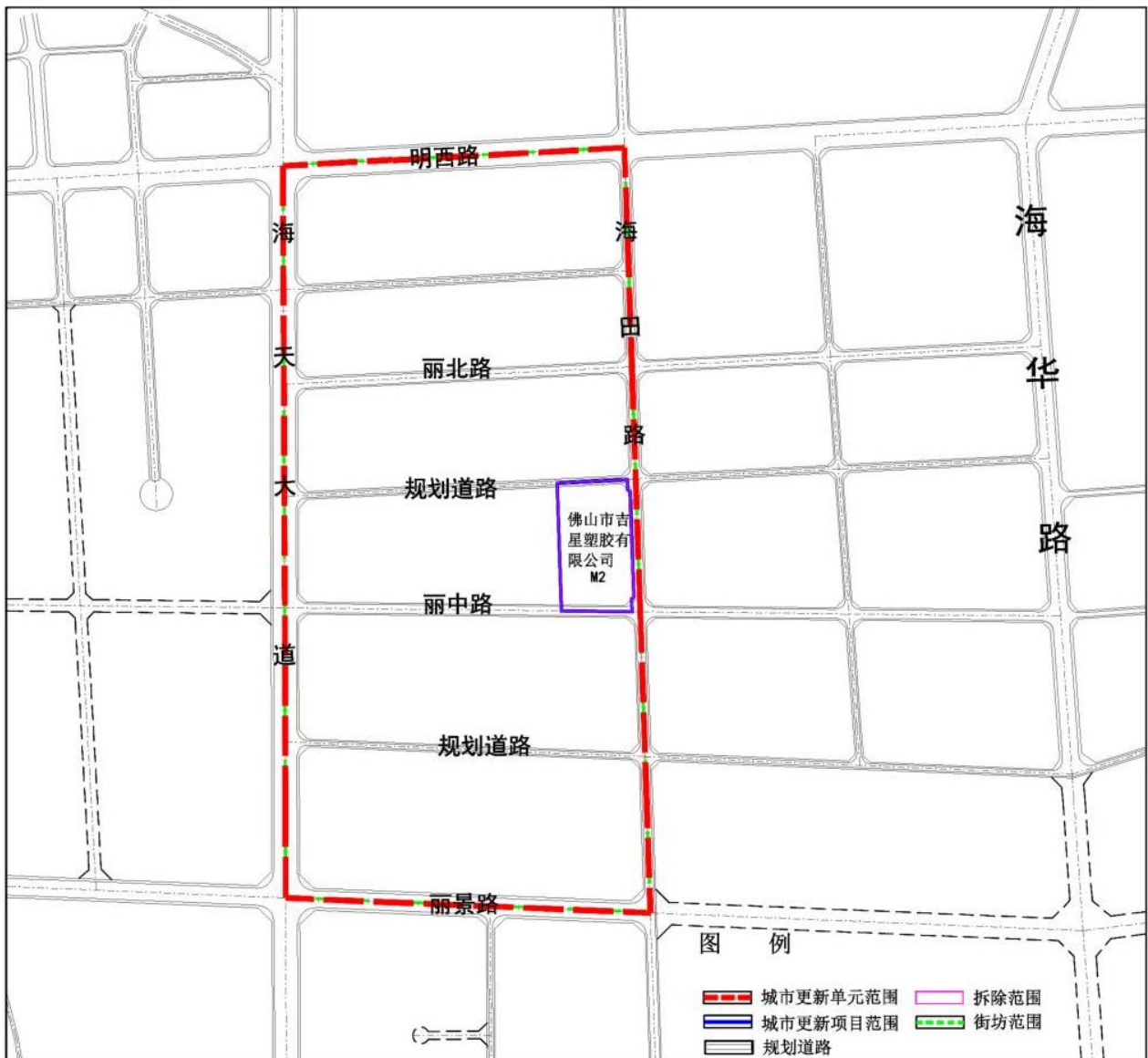


图 2 项目范围示意图

### 3. 项目简介（改造类型、实施方式）

本项目为旧厂房改造类型；拟采用整体拆除重建的方式，拆除的建筑基底面积为 30518.16 平方米，占项目改造前建筑基底面积 100%，符合《佛山市人民政府关于深化改革加快推进城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府[2019]14 号）；本次项目改造类型为“工改工”，采取权利主体自行实施的模式；采用协议出让的供地方式。

## 二、相关依据

### 1. 法律法规及相关规划

- (1) 《中华人民共和国文物保护法》（2017 年修正版）
- (2) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017 年）
- (3) 《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011 年）
- (4) 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 年修正版）
- (5) 《城市紫线管理办法》（2006 年）
- (6) 《文物保护工程管理办法》（2003 年）
- (7) 《古树名木普查技术规范》（试行）
- (8) 《佛山市古树名木保护管理办法》（2005 年）
- (9) 《佛山历史文化名城保护规划》（2020-2035）
- (10) 《佛山市第一批历史建筑保护图则》（2018）
- (11) 《佛山市高明区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- (12) 《高明区历史文化保护专项规划》
- (13) 《佛山市城市更新专项规划（2016-2035）》
- (14) 《高明区“三旧”改造专项规划》

- (15) 《佛山市高明区荷城街道西安、三洲片区（北片）（GM-F-03-01、GM-F-03-03）控制性详细规划》
- (16) 《佛山市产业发展保护区划定规划》
- (17) 《佛山市城市规划管理技术规定》（2019年修订版）
- (18) 《佛山市城市更新单元计划管理规定》（佛府办[2020]17号）
- (19) 《佛山市高明区分区规划（2014-2020）》
- (20) 《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科[2021]63号）
- (21) 《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》（建办科〔2021〕2号）
- (22) 《住房城乡建设部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》
- (23) 《广东省住房和城乡建设厅关于明确近期国家有关文件约束要求的函》（粤建节函〔2021〕804号）
- (24) 《关于在“三旧”改造中进一步加强历史文化保护的通知》（佛自然资通【2022】33号）

经过研究分析相关法律法规及政策文件要求，梳理文件重点要求如下：

**(1) 《关于在“三旧”改造中进一步加强历史文化保护的通知》（佛自然资通【2022】33号）**

依据2022年3月1日佛山市资源局与城市更新局发布的《关于在“三旧”改造中进一步加强历史文化保护的通知》（佛自然资通【2022】33号）文件要求，三旧改造项目应在单元计划阶段同步开展古树名木、古树后备资源以及其他历史文化资源要素的调查。本项目属于文件颁布前实施项目，按文件规定要求需尽快

补充历史文化调查评估。

**(2) 《广东省住房和城乡建设厅关于明确近期国家有关文件约束要求的函》  
(粤建节函〔2021〕804号)**

依据文件精神，要求加强对城市更新项改造项目的评估论证。对涉及老街区、老厂区、老建筑的城市更新改造项目，各地要预先进行历史文化资源调查，组织专家开展评估论证，确保不破坏地形地貌、不拆除历史遗存、不砍老树。对改造面积大于1公顷或涉及5栋以上具有保护价值建筑的项目，评估论证结果要向省住房城乡建设厅报告备案。

**(3) 《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》(建办科〔2021〕2号)**

文件要求各省级住房和城乡建设(规划)主管部门要加强指导和监督检查，定期更新、汇总、上报本地区历史文化街区和历史建筑台账。建立专家组定期巡回督导、社会公众监督等机制，加大历史文化街区和历史建筑保护力度。

**(4)《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》(建科〔2021〕63号)**

文件要求：保留利用既有建筑。不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑，不脱管失修、修而不用、长期闲置。对拟实施城市更新的区域，要及时开展调查评估，梳理评测既有建筑状况，明确应保留保护的建筑清单，未开展调查评估、未完成历史文化街区划定和历史建筑确定工作的区域，不应实施城市更新。鼓励在不变更土地使用性质和权属、不降低消防等安全水平的条件下，加强厂房、商场、办公楼等既有建筑改造、修缮和利用。

保持老城格局尺度。不破坏老城区传统格局和街巷肌理，不随意拉直拓宽道路，不修大马路、建大广场。鼓励采用“绣花”功夫，对旧厂区、旧商业区、旧居住区等进行修补、织补式更新，严格控制建筑高度，最大限度保留老城区具有特色的格局和肌理。

延续城市特色风貌。不破坏地形地貌，不伐移老树和有乡土特点的现有树木，



不挖山填湖，不随意改变或侵占河湖水系，不随意改建具有历史价值的公园，不随意改老地名，杜绝“贪大、媚洋、求怪乱象，严禁建筑抄袭、模仿、山寨行为。坚持低影响的更新建设模式，保持老城区自然山水环境，保护古树、古桥、古井等历史遗存。鼓励采用当地建筑材料和形式，建设体现地域特征、民族特色和时代风貌的城市建筑。加强城市生态修复，

## 2. 上位规划以及相关规划

### (1) 与《佛山市城市总体规划（2011-2020）》的衔接

在《佛山市城市总体规划（2011-2020）》中改造地块属于适建区范围，同时位于荷城-杨和产业集聚区，可根据资源环境条件，集约节约利用土地，科学、合理、有序地安排各项建设，提升整个地区土地价值，带动中心区的发展。

### (2) 与《佛山市高明区土地利用总体规划（2010-2020年）》的衔接

改造地块符合《佛山市高明区土地利用总体规划（2010-2020年）》，土地用途分区为城镇建设用地区，属于建设用地。



图 3 佛山市高明区土地利用总体规划图

### (3) 与《佛山市高明区分区规划（2014-2020）》的衔接

在《佛山市高明区分区规划（2014-2020）》中改造地块位于西安产业组团中，规划明确提出强化沧江工业园、西安工业园、富湾工业物流园的工业发展动力“核心”作用，发展高明区工业的经济辐射和技术集聚“核心”区域。结合生

态红线规划图，项目地块不涉及生态廊道、滨水廊道、自然保护区等范围。

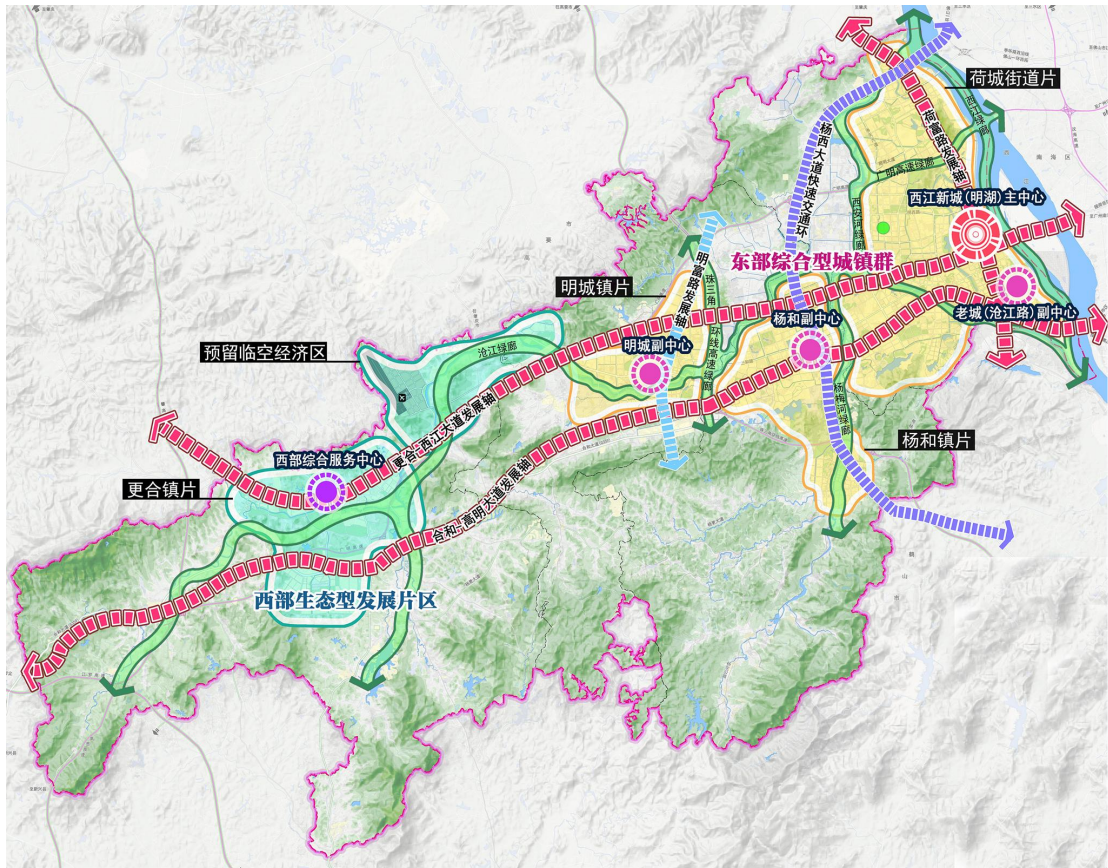


图 4 《佛山市高明区分区规划（2014-2020）》空间结构规划图

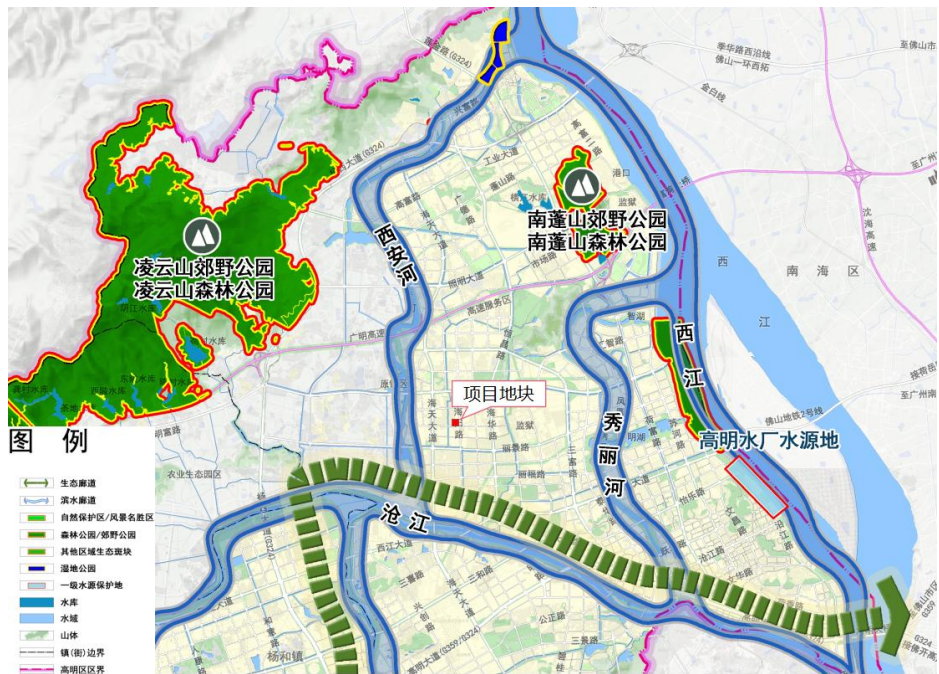


图 5 生态红线规划图

(4) 与《佛山市高明区荷城街道西安、三洲片区（北片）（GM-F-03-01、GM-F-03-03）控制性详细规划》的衔接



改造地块在《佛山市高明区荷城街道西安、三洲片区（北片）（GM-F-03-01、GM-F-03-03）控制性详细规划》中用地性质为二类工业用地（28110.84 平方米）和城市道路用地（2407.32 平方米）。地块所在片区在功能结构规划中属于综合产业组团，组团主要发展纺织服务、医药器械、建材家具等产业。项目地块将发展以新型钢铁材料、新型建筑材料为主导的新型材料高新技术产业，发展定位与控制用地性质和定位相符。

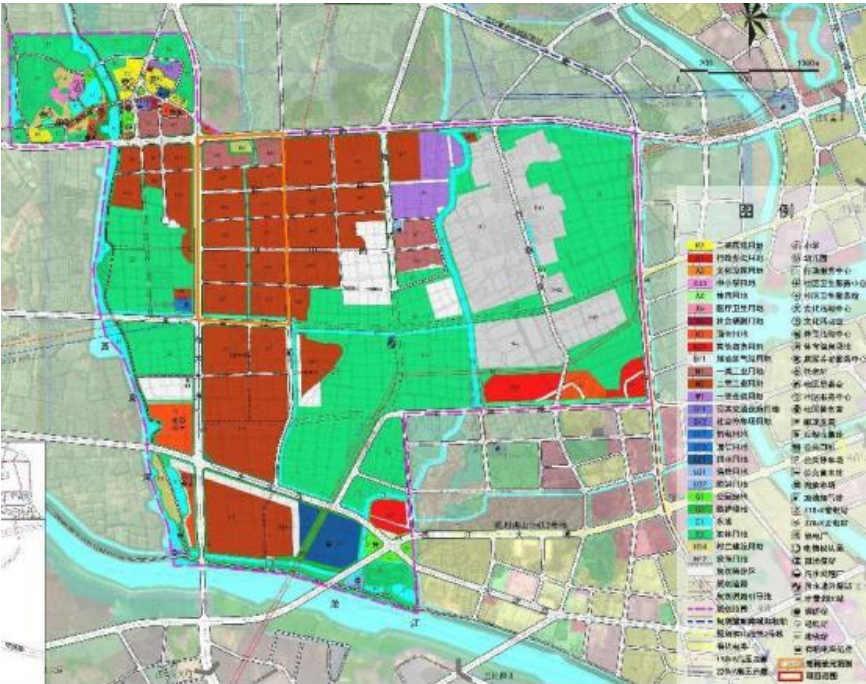


图 6 佛山市高明区荷城街道西安、三洲片区（北片）控制性详细规划 土地利用规划图

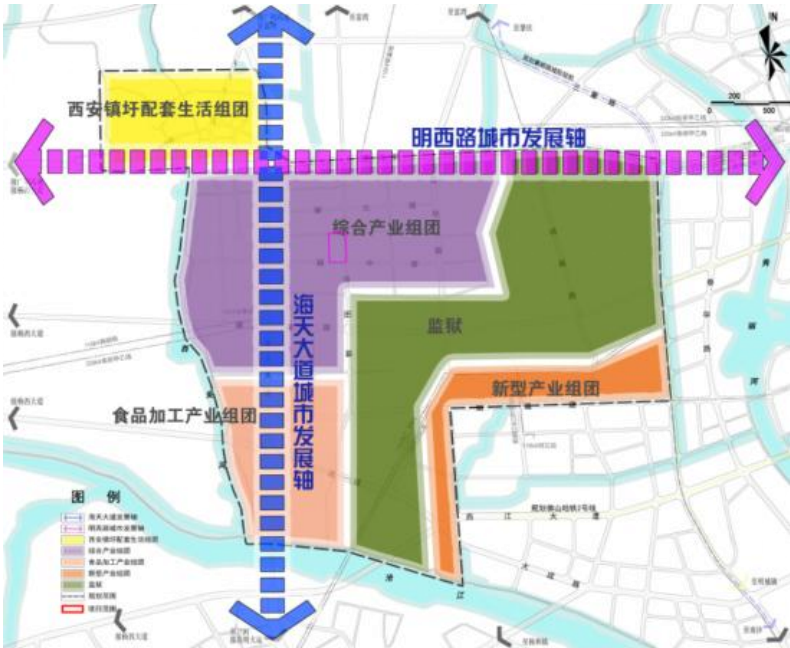


图 7 佛山市高明区荷城街道西安、三洲片区（北片）控制性详细规划 功能结构规划图

(5) 与《佛山市城市更新专项规划（2016-2035年）》的衔接

改造地块已纳入《佛山市城市更新专项规划（2016-2035年）》中，且项目用地已全部纳入标图建库范围内，地块整体符合改造要求。

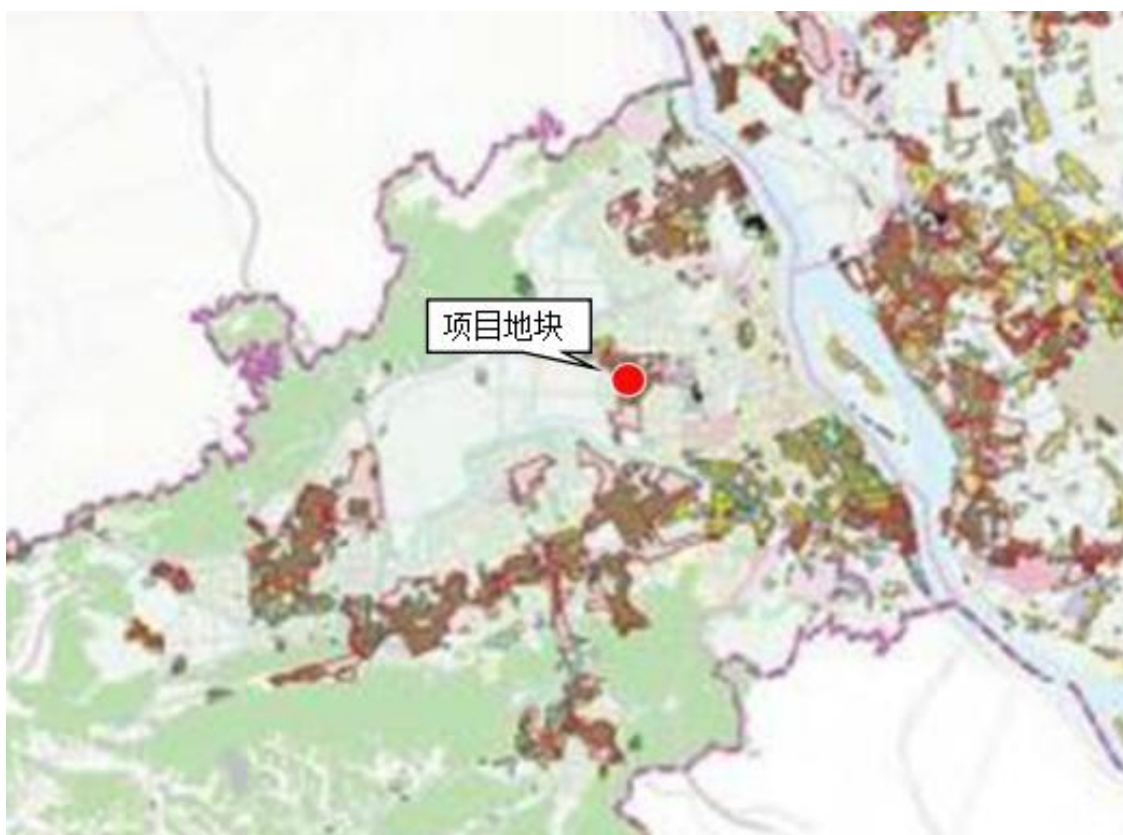


图 8 城市更新指引图



图 9 标图建库范围图



## (6) 与城市蓝线的衔接

改造地块按相关规划落实蓝线的控制要求，不涉及蓝线范围，符合《佛山市城市蓝线划定规划》控制要求。

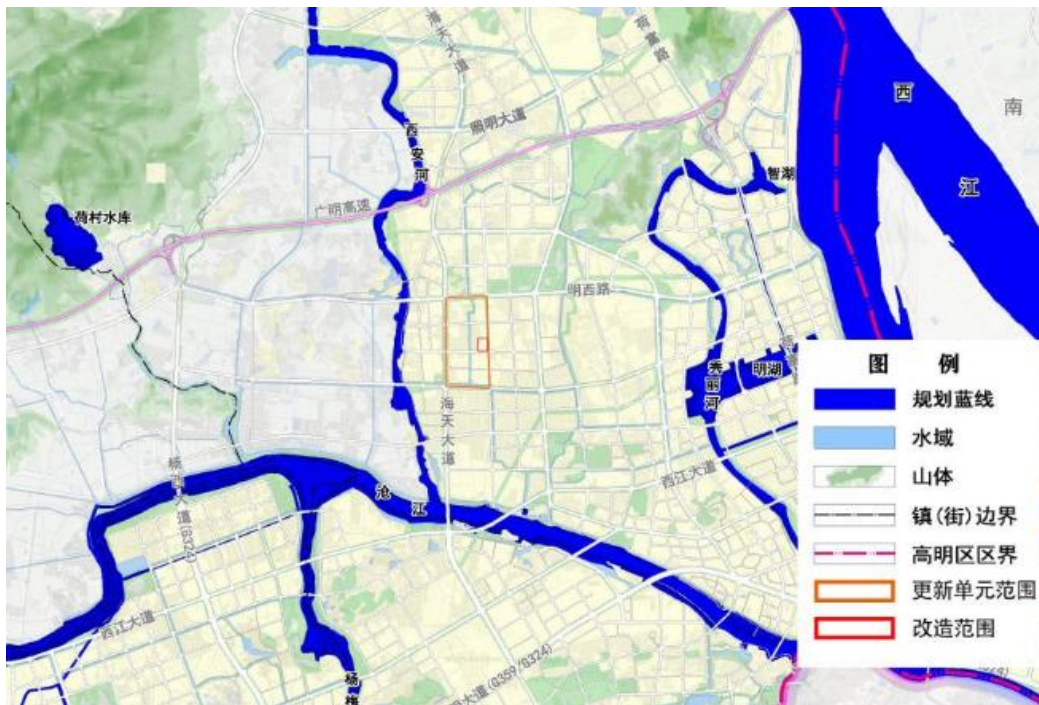


图 10 佛山市城市蓝线划定

## (7) 与产业发展保护线的衔接

改造地块位于产业发展保护区范围内，符合《佛山市产业保护区划定规划》管制要求。

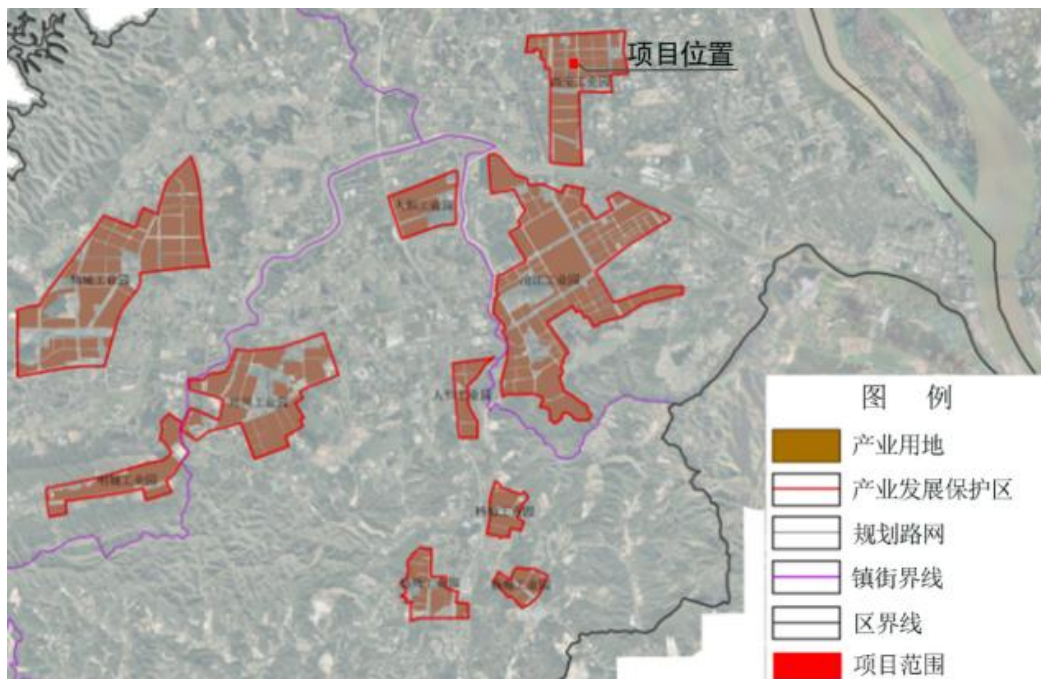


图 11 佛山市产业保护区划定规划图

## (7) 《高明区历史文化保护专项规划》

根据与高明区历史建筑名录，项目范围内用地不涉及历史保护建筑，以及不涉及高明区街道不可移动文物保护单位。

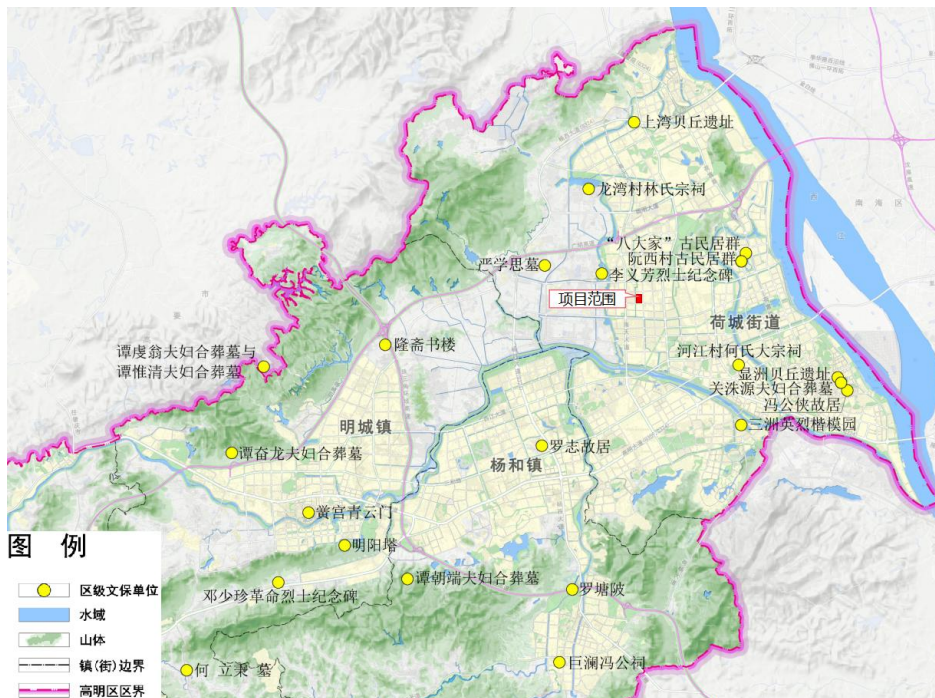


图 12 高明区文物保护单位分布图

## 三、城市更新项目现状分析

### 1. 现状周边情况

改造地块周边整体地势平坦，距离西江 5.6km，距离高明河 2.4km，距离西安河 1.3km。项目地块东北临近高明物流园，东部为家具公司、化工厂及环保科技有限公司，南部为纺织公司，西部为在建厂房，北部为待开的地块和生物能源有限公司。地块周边主要为工业园区，多为简易铁棚厂房以及未开发使用的建设用地，厂房低效、土地利用率低。





图 13 航拍图



图 14 现状周边情况

## 2. 现状利用情况概述

### (1) 土地利用现状及现状分析图

更新单元内项目范围现状地类为裸地、建制镇以及公路用地。实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用。



图 15 2009 年土地利用现状图

### (2) 2009 年影像图

项目地块在 2009 年以前已经发生建设行为，主要建设为职工宿舍、车间一、车间二、车间三、配电房及门卫室。



图 16 2009 年影像图



### (3) 权属情况及现状建筑情况

**权属情况：**项目范围内涉及 1 个权属，权利人为关键伟（佛山市吉星塑胶有限公司法定代表人）。现以权利主体即关键伟作为单一申报主体，并通过“三旧”改造同步完善更新项目范围内历史用地手续。

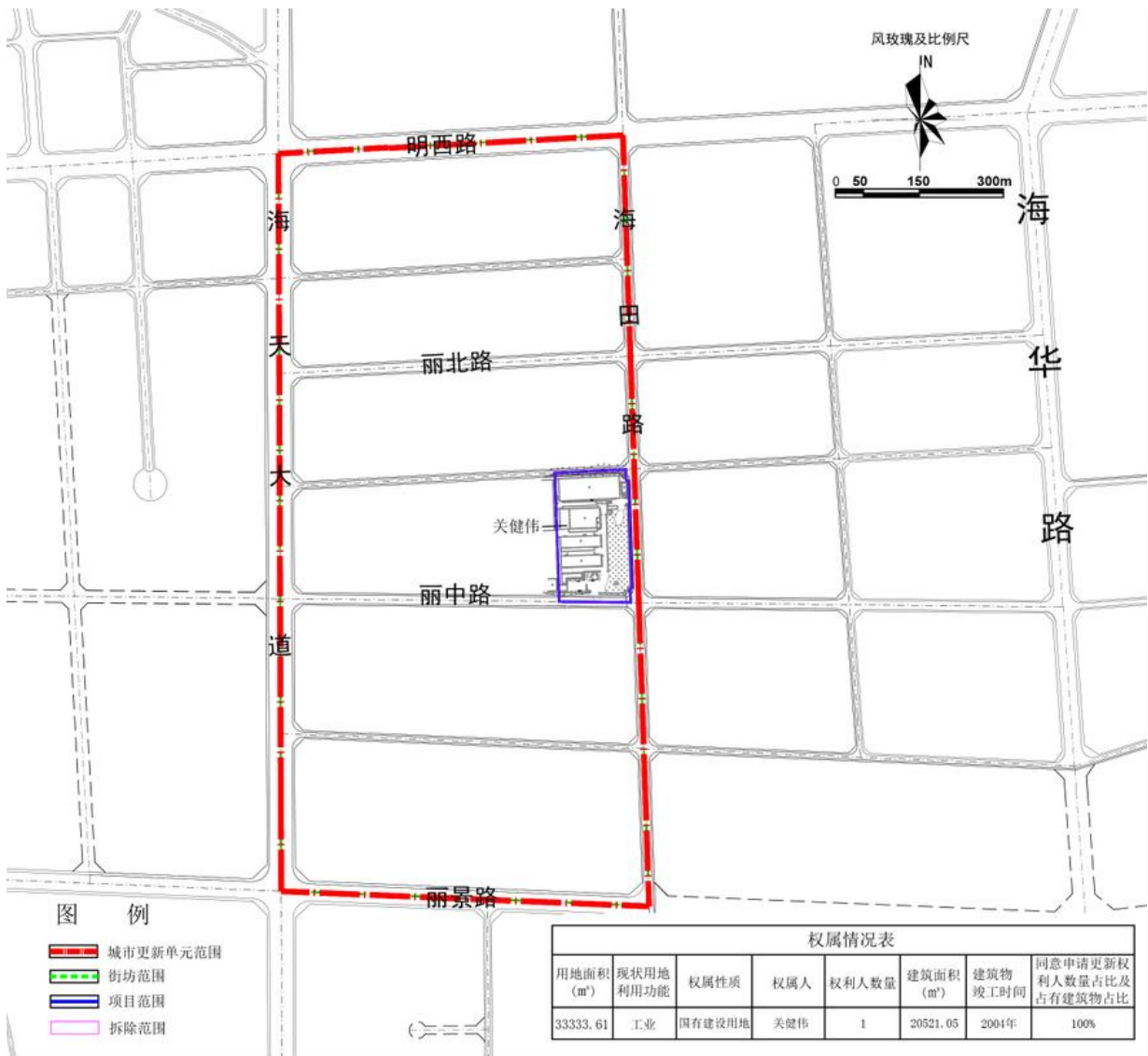


图 17 现状权属情况图

### (4) 现状建设情况

**现状建设情况：**项目范围内现状建筑为工业厂房，主要修建于 2005 年，2009 年建筑基底面积约为 10415.31 平方米，占项目地块面积比例为 31.25%。现状建筑基底面积为 14781.57 平方米，总建筑面积 20521.05 平方米。厂区内主要建构

筑如下车间厂房主要以 1-2 层简易铁棚厂房为主，员工宿舍建筑高度为 5 层。



图 18 现状航拍图

**职工宿舍楼:**权属人为佛山市吉星塑胶有限公司，建筑层数 5 层，建设于 2005 年，为厂区员工住宿，建筑高度 14 米，不存在历史价值。

**车间一:**权属人为佛山市吉星塑胶有限公司，2004 年建设，生产用途，高度 8 米不存在历史价值。

**车间二:**权属人为佛山市吉星塑胶有限公司，2005 年建设，生产用途，高度 8 米不存在历史价值。

**车间三:**权属人为佛山市吉星塑胶有限公司，2005 年建设，生产用途，高度 8 米不存在历史价值。

**车间四:**权属人为佛山市吉星塑胶有限公司，2009 年建设，生产用途，高度 8 米不存在历史价值。



综上所述项目范围内建筑多为佛山市吉星塑胶有限公司在 2005 年前后动工进行建设，现状上盖建筑权属均为佛山市吉星塑胶有限公司所有，多为生产、加工储存用车间，不具备保留价值。



宿舍



生产车间



厂房内部



车间

图 19 现状建筑情况




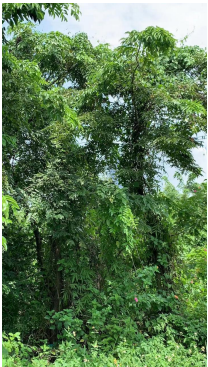

### (5) 现状树木信息情况

经实地勘察核实，本次项目范围内的绿化植被主要以厂房内部绿化和道路绿化带为主，种植时间基本跟工业区建设时间同步，未达到《古树名木普查技术规范》（试行）的古树评级标准。现场植物只有部分小型灌木及杂草，不涉及大树。






本次城市更新项目范围内及范围紧密连接区均不涉及古树名木及古树名木后备资源，符合政策要求。

### 花木测量数据明细表

树木编号	001	
苗木名称	菠萝蜜 001	
胸径（厘米）	28.7	
冠幅（米）	6	
树木编号	002	
苗木名称	菠萝蜜 002	
胸径（厘米）	25	
冠幅（米）	6	
树木编号	003	
苗木名称	菠萝蜜 003	
胸径（厘米）	20	
冠幅（米）	6	
树木编号	004	
苗木名称	菠萝蜜 004	
胸径（厘米）	13	
冠幅（米）	4	
树木编号	005	
苗木名称	菠萝蜜 005	
胸径（厘米）	15	

冠幅（米）	4	
树木编号	006	
苗木名称	菠萝蜜 006	
胸径（厘米）	20	
冠幅（米）	5	
树木编号	007	
苗木名称	菠萝蜜 007	
胸径（厘米）	20	
冠幅（米）	4	
树木编号	008	
苗木名称	菠萝蜜 008	
胸径（厘米）	20	
冠幅（米）	5	
树木编号	009	
苗木名称	黄花梨 001	
胸径（厘米）	8	
冠幅（米）	3	
树木编号	010	
苗木名称	黄花梨 002	
胸径（厘米）	8	



冠幅（米）	3	
树木编号	011	
苗木名称	黄花梨 003	
胸径（厘米）	8	
冠幅（米）	3	
树木编号	012	
苗木名称	黄花梨 004	
胸径（厘米）	8	
冠幅（米）	3	
树木编号	013	
苗木名称	芒果树 001	
胸径（厘米）	12	
冠幅（米）	3	
树木编号	014	
苗木名称	芒果树 002	
胸径（厘米）	12	
冠幅（米）	3	
树木编号	015	
苗木名称	芒果树 003	
胸径（厘米）	12	



冠幅 (米)	3	
树木编号	016	
苗木名称	芒果树 004	
胸径 (厘米)	20	
冠幅 (米)	5	
树木编号	017	
苗木名称	芒果树 005	
胸径 (厘米)	16	
冠幅 (米)	3	



图 20 树木平面位置示意图

#### 四、历史文化资源价值分析

更新项目范围内上盖物建筑于 2005 年前后开始建成使用，外观较旧，质量参差不齐，以低矮的厂房为主，建筑质量和环境状况一般，产能落后，部分厂房外墙破损现象严重，总体保留价值较低，不涉及历史文化资源且不具有保护价值。

自查情况			
不可移动文物	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及不可移动文物) 填写名称、涉及范围
	涉及	<input type="checkbox"/>	
地下文物埋藏区	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	暂未发现地下文物埋藏区
	涉及	<input type="checkbox"/>	
革命文化遗址	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及革命文化遗址) 填写名称、涉及范围
	涉及	<input type="checkbox"/>	
工业遗产	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及工业遗产) 填写名称、涉及范围
	涉及	<input type="checkbox"/>	
农业文化遗产	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及农业文化遗产) 填写名称、涉及范围
	涉及	<input type="checkbox"/>	
水利文化遗产	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及水利文化遗产) 填写名称、涉及范围
	涉及	<input type="checkbox"/>	
灌溉工程遗产	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及灌溉工程遗产) 填写名称、涉及范围
	涉及	<input type="checkbox"/>	
非物质文化遗产	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及非物质文化遗产) 填写名称
	涉及	<input type="checkbox"/>	
历史文化名镇	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及历史文化名镇核心保护范围, 建设控制地带及环境协调区) 填写名称、涉及范围
	涉及	<input type="checkbox"/>	
历史文化名村	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及历史文化名村核心保护范围, 建设控制地带及环境协调区) 填写名称、涉及范围
	涉及	<input type="checkbox"/>	
历史文化街区	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及历史文化街区核心保护范围, 建设控制地带及环境协调区) 填写名称、涉及范围
	涉及	<input type="checkbox"/>	
传统村落	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及传统村落核心保护范围, 建设控制地带及环境协调区) 填写名称、涉及范围
	涉及	<input type="checkbox"/>	
历史地段	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及历史地段保护范围) 填写名称、涉及范围

	涉及	<input type="checkbox"/>	
佛山市已活化验 收古村落	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及佛山市已活化石村落) 填写名称、涉及范围
	涉及	<input type="checkbox"/>	
历史建筑及预先 保护对象	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及历史建筑核心保护范围, 建设控制地带及预先保护对象) 填写名称、涉及范围
	涉及	<input type="checkbox"/>	
传统风貌建筑	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及传统风貌建筑) 填写名称、涉及范围
	涉及	<input type="checkbox"/>	
古树名木及古树 后备资源	不涉及	<input checked="" type="checkbox"/>	(如涉及古树名木及古树后备资源) 填写数量、保护范围
	涉及	<input type="checkbox"/>	
其他保护对象	没有	<input checked="" type="checkbox"/>	(组织现场调查评估, 如有其他具有保护价值的建(构)筑物、历史环境要素等) 填写名称和地址
	有	<input type="checkbox"/>	

## 五、结论与建议

综合上文分析, 本次更新项目范围内及范围外紧密连接区域均不涉及上位规划控制的历史文化保护资源, 不涉及古树名木及古树名木后备资源; 经核查现状情况, 范围内均为建设年份为 2005 年前后的工业厂房及种植年份较晚的普通绿化植物, 未新发现具有价值的保护对象。现有土地用途、建筑物使用功能及资源、能源利用明显不符合社会经济发展要求, 改造必要性和迫切性较高。