

# 佛山市高明区明城镇后巷地块改造项目 ----历史文化资源调查评估报告

2022 年 11 月



项目名称：佛山市高明区明城镇后巷地块改造项目

委托单位：佛山市高明区明城镇后巷股份经济合作社

编制单位：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司佛山分公司

法人代表：[REDACTED]

技术负责人：[REDACTED]

项目负责人：[REDACTED]

主要编制人员：[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## 城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：[REDACTED]

证书等级：甲级

单位名称：广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息公开系统”了解更多信息

统一社会信用代码：[REDACTED]

有效期限：自 2021 年 10 月 18 日至 2022 年 12 月 31 日

发证机关

2021 年 10 月 18 日





# 目录

一、项目概况	1
(一) 项目区位	1
(二) 项目范围	4
(三) 项目简介	5
1. 原建(构)筑物相关情况	5
2. 改造类型与实施方式	5
3. 上位规划情况	5
(四) 调查内容	12
1. 历史建筑调查	12
2. 历史其他要素调查	13
3. 树木调查	13
(五) 工作开展过程	14
1. 资料收集与整理阶段	14
2. 外业调查踏勘	14
3. 内业叠加分析	14
4. 报告编制	15
5. 上报镇街审核	15
6. 上报区住建部门及专家评审	15
二、相关依据	15
(一) 国家法律、法规及规范性文件依据	15
(二) 地方性法规及规范性文件依据	17
(三) 上位规划以及相关规划依据	20
(四) 其他依据	20
三、城市更新项目现状分析	21
(一) 现状周边情况	21
(二) 现状利用情况概述	24
1. 土地利用情况及现状分析图	24
2. 航拍图	26
3. 现状建筑情况及权属示意图、年份、功能、质量、高度等分析图	27
4. 现状树木信息情况	30
(三) 历史文化资源要素核查表	31
(四) 历史文化资源要素核查情况	32
四、历史文化资源价值分析	39
(一) 具有保护价值传统建筑评估	40
1. 评估原则	40
2. 分级标准	40
3. 分析评估	40
(二) 历史环境要素价值评估	40
1. 评估原则	40
2. 评估标准	40
3. 分析评估	41

(三) 树木总体评估 .....	41
1. 评估原则 .....	41
2. 评估标准 .....	41
3. 分析评估 .....	42
五、结论与建议 .....	42

## 一、项目概况

为深入贯彻习近平生态文明思想，认真落实《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》、《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见〉的通知》、《广东省人民政府办公厅关于科学绿化的实施意见》、《广东省自然资源厅广东省文化和旅游厅广东省绿化委员会办公室关于在“三旧”改造中加强历史文化遗产和古树后备资源保护的通知》等有关文件精神，在城市建设及更新改造过程中，结合本地实际，开展历史文化资源调查工作，具有十分重要的意义。根据《佛山市自然资源局佛山市城市更新局关于在“三旧”改造中加强历史文化保护的通知》（佛自然资通〔2022〕33号），各区各单位应按照先调查评估、后更新改造的要求对拟实施“三旧”改造的片区开展历史文化资源调查，并制止各类破坏历史文化遗产等行为。

根据《佛山市城市更新中开展历史文化资源调查评估工作指引（试行）》的相关要求，编制了本次佛山市高明区明城镇后巷地块改造项目历史文化资源调查评估报告。

### （一）项目区位

佛山市高明区明城镇后巷地块改造项目（以下简称“项目”）位于高明区明城镇。

明城镇位于高明区中部，总面积 183.41 平方公里，下辖 1 个社区、13 个行政村，150 个村民小组。广台高速和珠三角环线高速在辖区交汇，高明大道、合和大道呈东西走向贯穿全境，是贯通珠三角地

区与粤西地区的重要通道。近年来，明城镇先后获得“国家生态镇”、“全国重点镇”、“国家小城镇经济综合开发示范镇”及“广东省中心镇”、“广东省教育强镇”、“广东省卫生镇”、“广东省技术创新专业镇”、“广东省食品安全示范镇”、“广东省森林小镇”等称号。明城镇西部地势略高，南部和北部属丘陵地带，土壤以山地赤红壤为主，中部和东部为冲积平原，位于北回归线以南，属南亚热带气候区，阳光充沛，雨量充足，年平均气温 21℃，年降雨量 1600 毫米左右，是一个宜居、宜游的城市。

明城镇历史沿革：依据《高明县志》、《高明市志（1981-2002）》等，明城镇原称“明城区”，1986 年 11 月，实行撤区建镇，明城区改称明城镇。1994 年 4 月 18 日，高明县撤县建市，改称高明市明城镇。具体如下表所示。

表 1-1 历史沿革情况一览表

时间	事件
1949 年 10 月	高明县全境解放，县人民政府设于明城。置高明县第一区。
1957 年	改为环城乡。
1958 年	高明、鹤山两县合并为高鹤县，县府设于沙坪镇，明城降为乡级镇，归环城公社管辖；置明城公社。
1981 年 12 月	高明县恢复建制，明城人民公社管辖区域不变。
1983 年 11 月	恢复区、乡建制，明城人民公社改称明城区公所。
1986 年 11 月	实行撤区建镇，明城区改称明城镇。
1994 年 4 月	高明县撤县建市，改称高明市明城镇。
2005 年 5 月	广东省民政厅《关于同意佛山市调整高明区部分镇（街）行政区划的批复》；将原更楼镇罗稳村委会和原西安街道办事处崇步村委会、潭垌村委会、新岗村委会、苗逢村委会划入明城镇。明城镇政府驻地不变。

项目位于高明区明城镇明北村，四周主要以厂房为主，有蓝德石英石材料厂、高明区友本化工公司、明盛金属制造有限公司、高明康得球铁公司、中旗新建材有限公司等多家企业，产业集群化程度高。



项目西侧临城十路,约 470 米即可到达高明大道西,道路通达度较好,距离明城收费站(S5 广台高速入口)约 2.4 公里,距离明城镇人民政府约 1.7 公里,距离高明区人民政府约 20 公里。

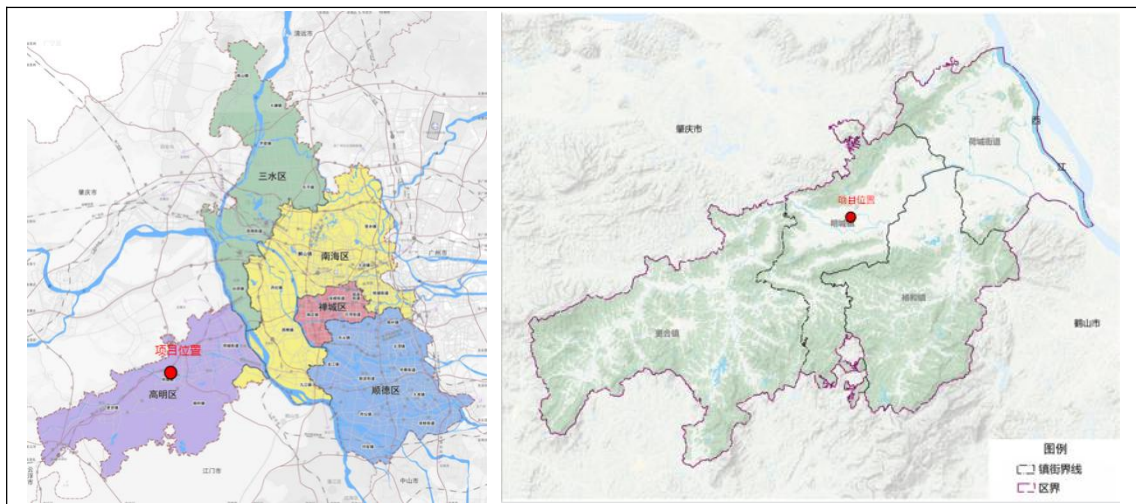


图 1-1 项目在佛山市、高明区的区位示意图



图 1-2 项目位置示意图

## (二) 项目范围

项目范围充分考虑和尊重所在区域自然、社会、经济关系的延续性，综合考虑现状建筑、道路等自然要素、产权边界、更新意愿及政策要求等因素划定。更新项目范围总用地面积约 10459.22 平方米(约 15.69 亩，佛山市 2000 坐标系)，具体范围为：东至无名坑塘、南至蓝德石英石材料厂、西至城十路、北至无名坑塘。

结合项目权属界线，确定本次历史文化资源调查评估范围为城市更新项目范围，权属界线范围为核查范围，城市更新项目整体位于权属界线范围内。在调查城市更新项目范围内是否存在历史文化资源的同时，将同步核查权属界线范围内是否涉及历史文化资源。



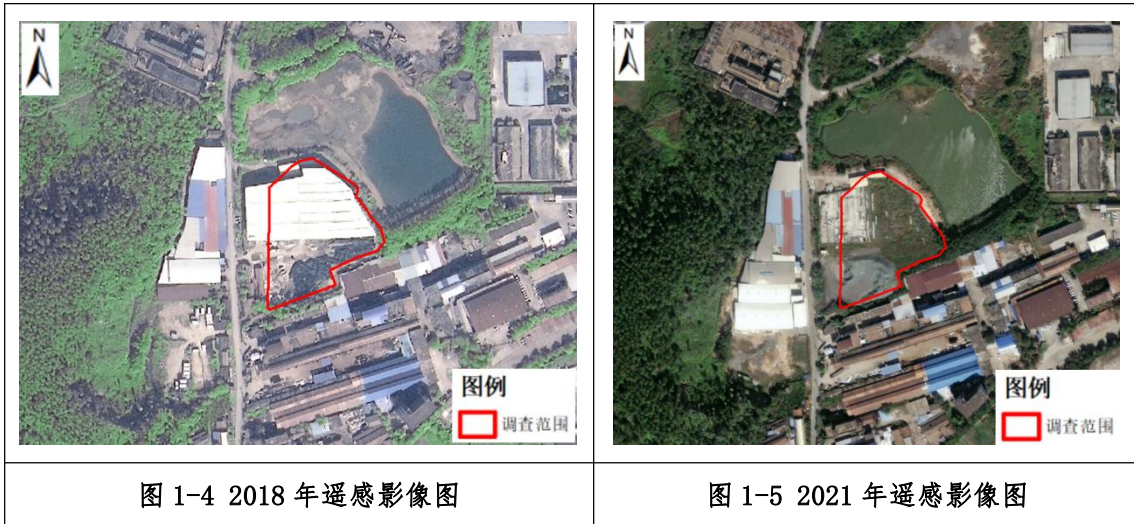
图 1-3 项目范围情况示意图



### （三）项目简介

#### 1. 原建（构）筑物相关情况

调查范围内原建（构）筑物于 2018 年受台风影响，厂房倒塌，现已无法正常使用。原建（构）筑物为以家具加工为主要产业的厂房。



#### 2. 改造类型与实施方式

佛山市高明区明城镇后巷地块改造项目属于全面改造“工改工”项目类型，涉及佛山市高明区明城镇后巷股份经济合作社 1 个权利主体，拟采取权利主体自行实施模式，由佛山市高明区明城镇后巷股份经济合作社作为改造主体，保留集体性质，不涉及供地。

#### 3. 上位规划情况

##### （1）《粤港澳大湾区发展规划纲要》

战略定位：加快制度创新和先行先试，建设现代化经济体系，更好融入全球市场体系，**建成世界新兴产业、先进制造业和现代服务业基地**，建设世界级城市群。

空间布局：坚持极点带动、轴带支撑、辐射周边。发挥广州—佛山（广佛都市区）强强联合的引领带动作用，促进城乡融合发展，构建结

构科学、集约高效的大湾区发展格局。

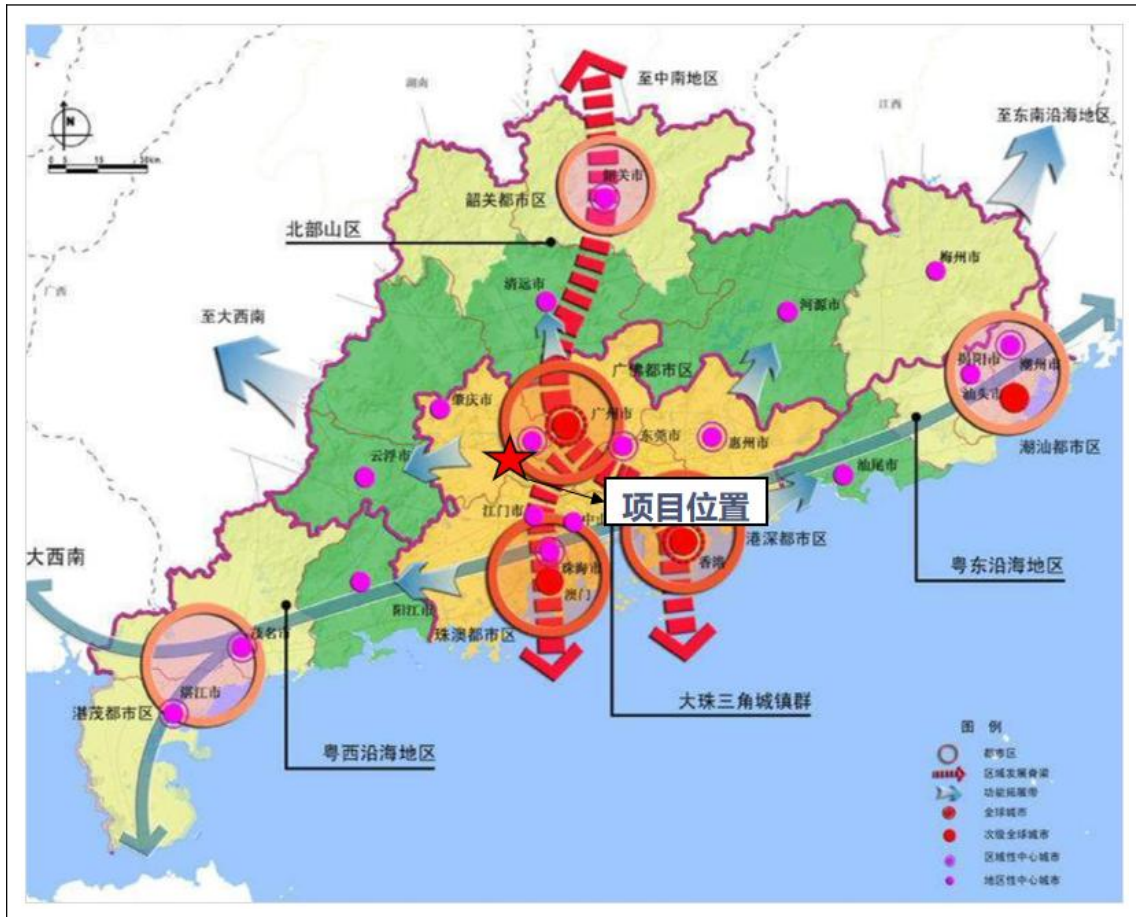


图 1-6 粤港澳区域发展格局图

规划解读：项目地块位于广州—佛山（广佛都市区），改造类型为“工改工”，传统产业将加快转型升级，对地块进行改造有利于提升新兴产业和制造业核心竞争力，符合上位规划要求。

## (2) 《广东省都市圈国土空间规划协调指引》

根据《广东省都市圈国土空间规划协调指引》，广州都市圈聚焦广州市、佛山市全域，以及肇庆市的端州区、鼎湖区、高要区、四会市，清远市的清城区、清新区、佛冈县。空间格局上，将强化都市圈“强核心簇群式”空间布局模式，协同构建“一核六极、十字主轴、网络辐辏”空间格局。

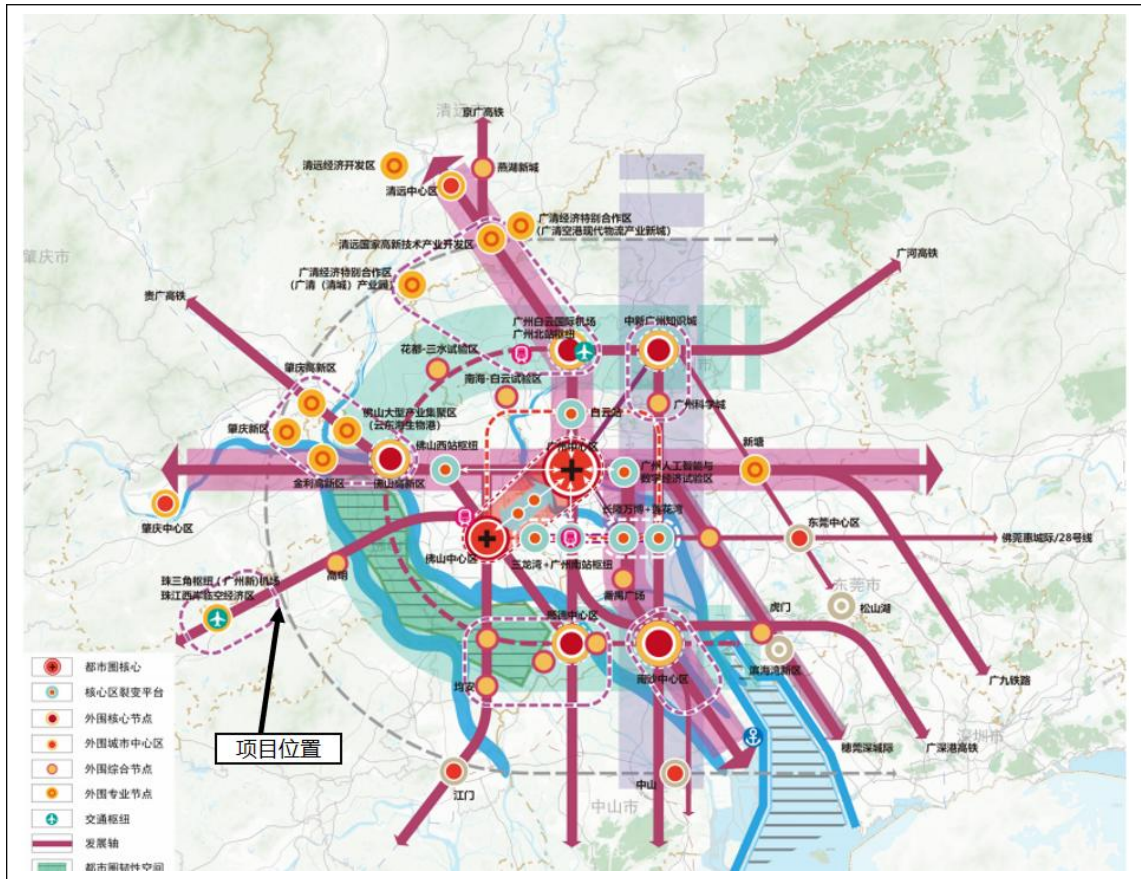


图 1-7 广州都市圈国土空间发展格局图

规划解读：项目地块位于外围综合节点高明区，临近网络辐辏发展轴，未来可指依托城市交通网络，培育发展产业社区，推动都市圈外围功能布局优化。项目改造类型为“工改工”，对地块进行改造符合上位规划要求。

### (3) 《佛山市城市总体规划（2011-2020 年）》

根据《佛山市城市总体规划（2011-2020）》，佛山市城镇空间结构将构筑“双环、四轴、三心、五组团、多个重点镇街”的网络型城镇空间结构。城市更新项目位于明城镇，属于高明组团，是城乡统筹的重要载体，可通过整合城乡资源，辐射带动周边村庄共同发展。

依据市域空间管制，项目范围均位于适建区。



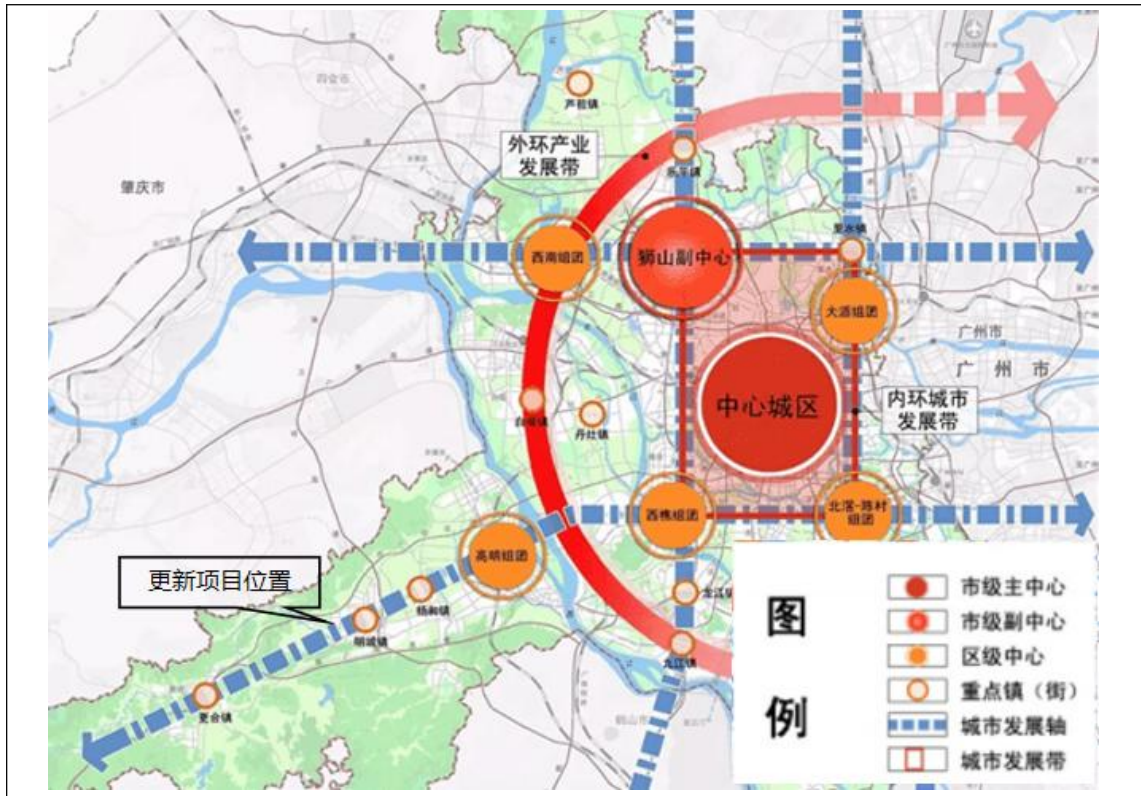


图 1-8 市域城镇空间结构规划图

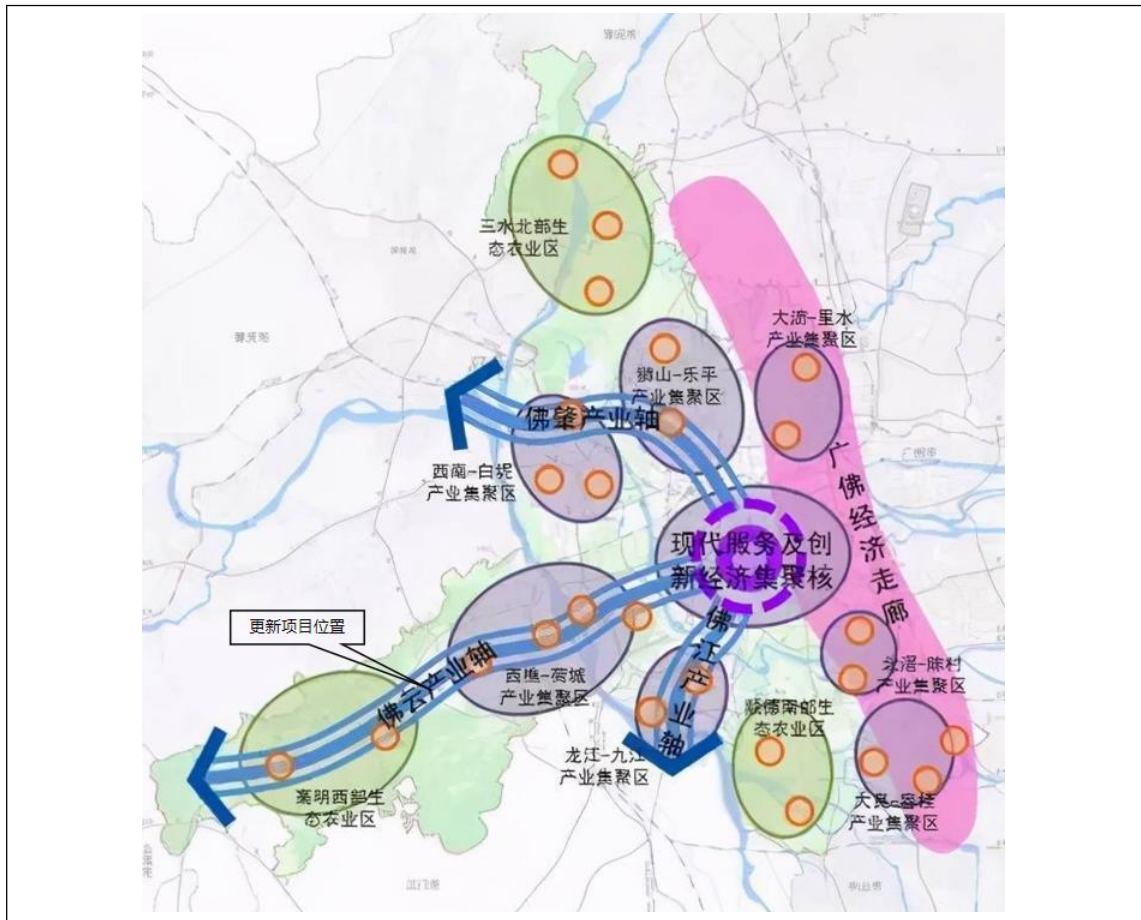


图 1-9 佛山市产业空间布局示意图

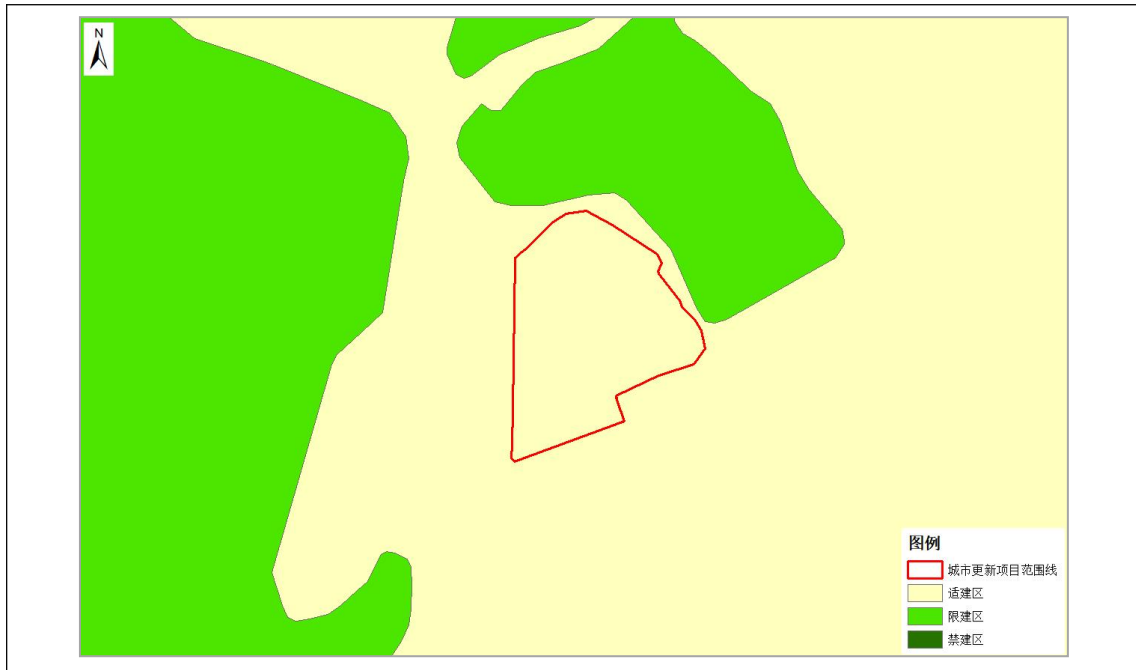


图 1-10 市域空间管控情况示意图

规划解读：项目地块位于高明区明城镇，依据佛山市产业空间布局，项目地块位于佛云产业轴，项目改造类型为“工改工”，对地块进行改造符合上位规划要求。

（4）《佛山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要的通知》

远景目标：推动经济高质量发展体制机制加快完善，产业结构更加优化，产业体系更加完善，佛山制造加速向高端化、智能化、绿色化转型。制造业实力加快实现由“大”变“强”。

优化产业布局：明城镇重点建设明城盈富产业园，主要围绕汽车零部件生产企业，打造松澜（科曼斯）产业园。

加快推进城市更新改造：明城镇突出历史底蕴深厚优势，加快提升镇域形态和产业布局，推动产城人文融合发展。

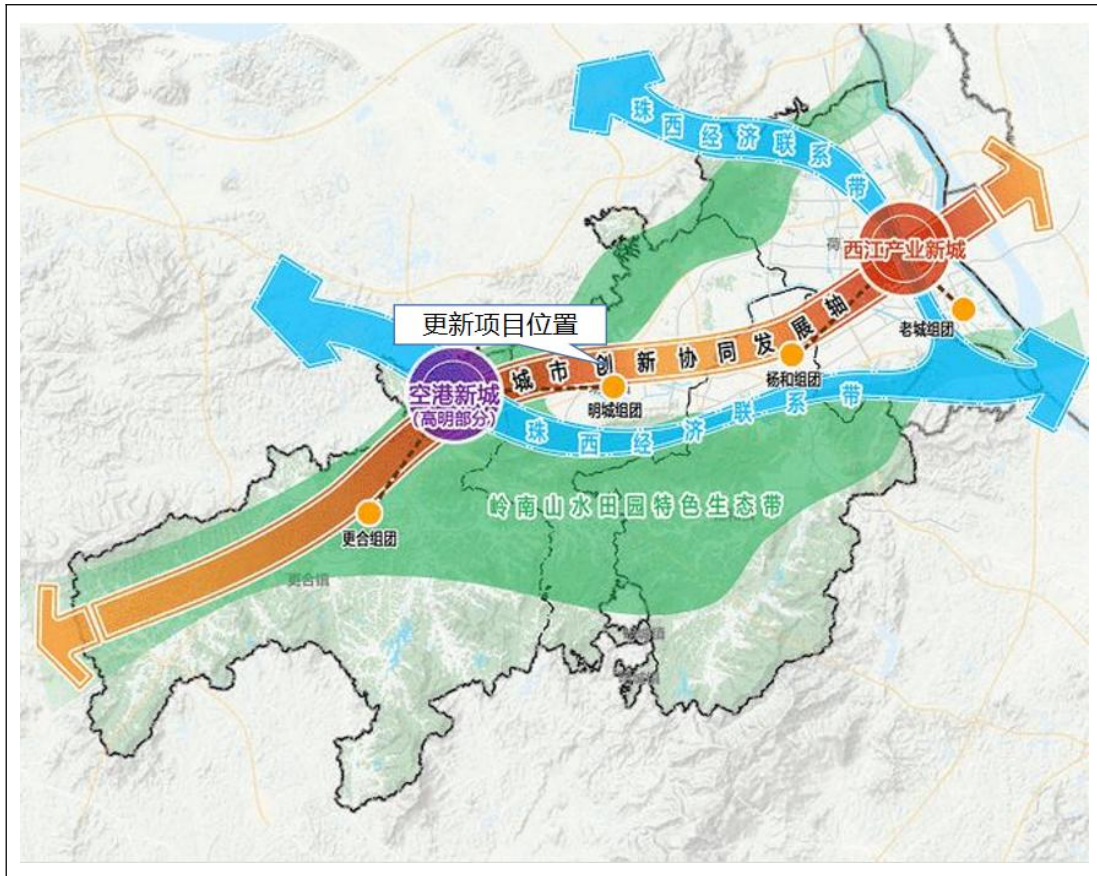


图 1-11 “一轴、一环、两带、两城、四翼”区域发展新格局

规划解读：项目地块位于明城镇，项目改造类型为“工改工”，对地块进行改造符合上位规划要求。

(5) 《佛山市城市更新专项规划（2016-2035 年）》

高明区更新目标：通过**城市更新**，以打造“珠西先进制造高地、岭南美丽田园新城”为总目标，协同推进高明区区域定位，**产业升级**，空间布局和城市品质的大力提升。

高明区旧厂房指引：重点保障荷城—杨和产业集聚区、国家高新技术产业园区佛山高明园、**明城工业集聚区**、富湾工业集聚区的工业用地规模。结合园区定位与产业基础，通过工业结构调整、技术改造、战略性新兴产业的发展，促进工业的生态化发展。



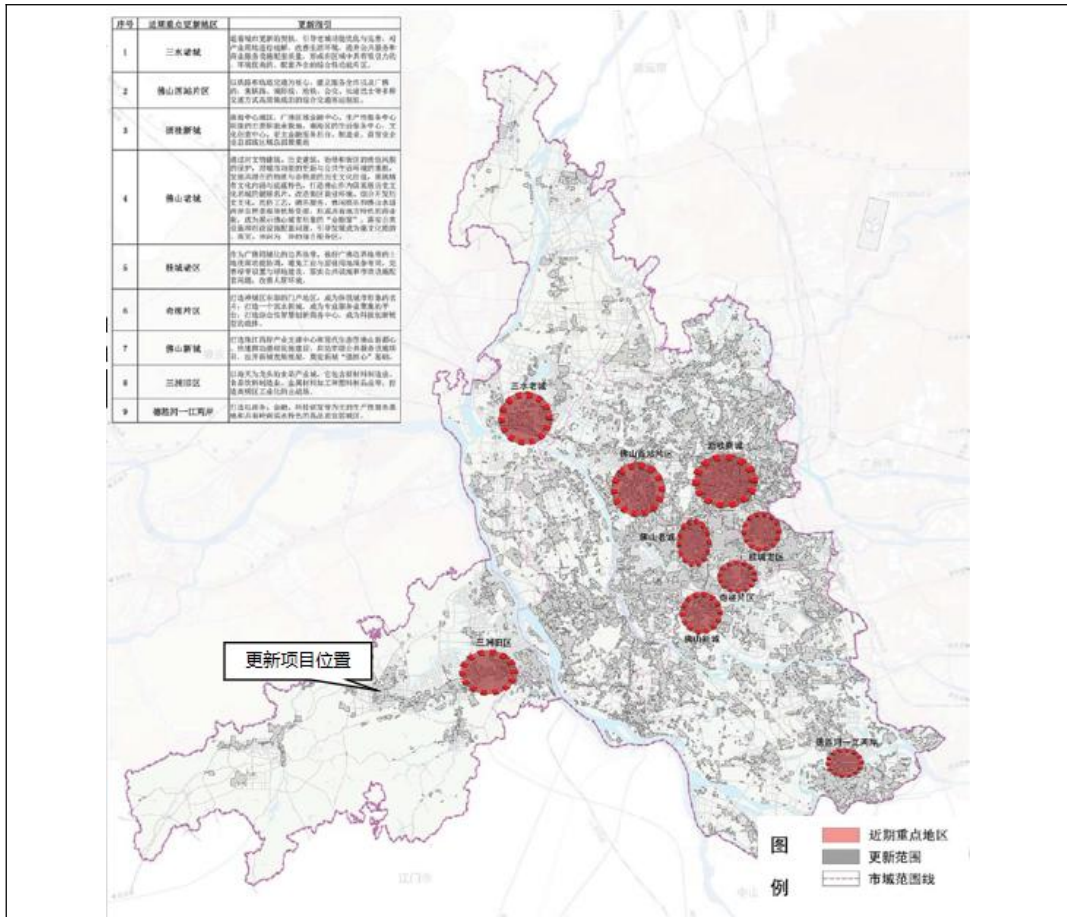


图 1-12 近期重点更新地区指引图

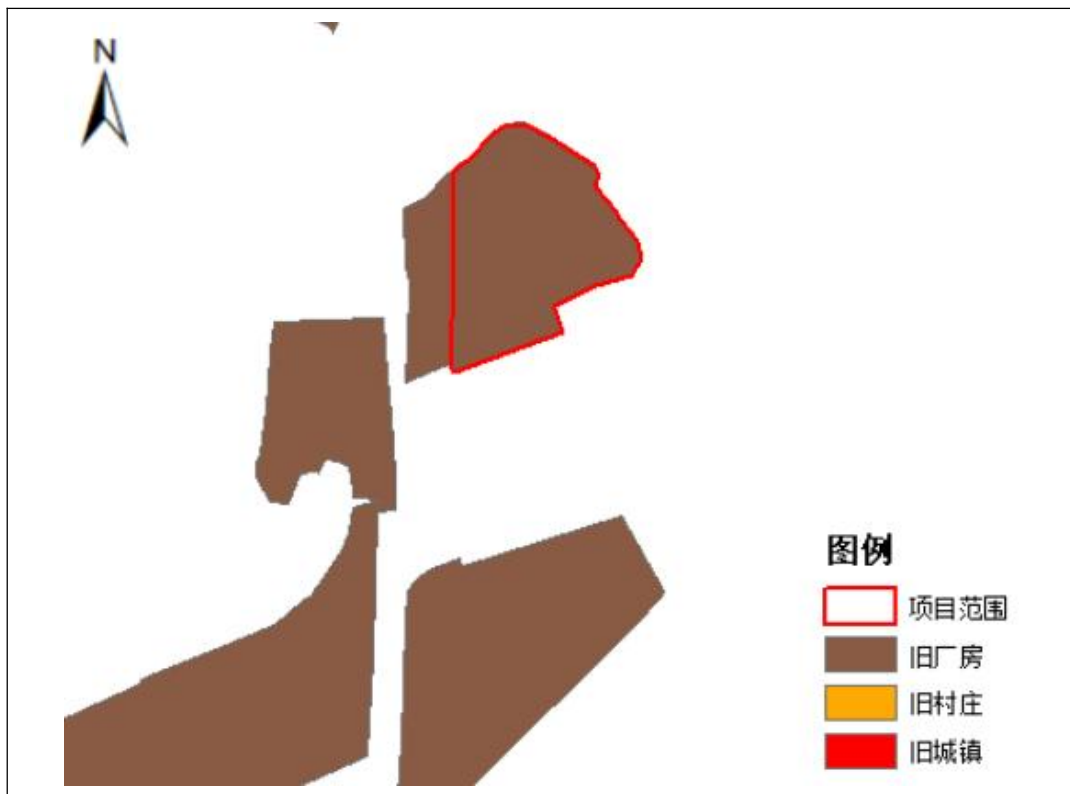


图 1-13 专项规划情况示意图

规划解读：项目地块已纳入标图建库范围，项目改造类型为“工改工”，对地块进行改造符合上位规划要求。

#### (6) 控制性详细规划

项目地块位于《佛山市高明区明城镇北区控制性详细规划》，项目范围内控制性详细规划地类为一类工业用地，符合规划要求。



图 1-14 控制性详细规划情况示意图（局部图）

规划解读：项目地块改造类型为“工改工”，对地块进行改造符合上位规划要求。

#### (7) 小结

项目地块改造类型为“工改工”，项目符合城市更新相关上位规划。

### (四) 调查内容

#### 1. 历史建筑调查

##### (1) 调查对象

项目范围内的所有建筑物。

## (2) 调查内容

对调查范围内所有建筑与构筑物实施普查，并对其建筑质量、功能类型、建筑结构、建筑年代、现状用途、保护价值等情况予以说明。重点调查是否涉及历史建筑遗产资源。

## 2. 历史其他要素调查

### (1) 调查对象

项目范围内涉及的其他历史要素。

### (2) 调查内容

调查内容一是包括历史环境要素，历史环境要素是指除文物古迹、历史建筑、传统风貌建筑之外，构成历史风貌的古墙、台阶、桥梁、涵洞、长廊、亭台等景物及物质要素；二是本次调查还根据相关规划内容，对工业文化遗产、农业文化遗产、水利文化遗产、灌溉工程遗产、非物质文化遗产、历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、传统村落、历史地段、佛山市已活化验收古村落、历史建筑及保护对象、传统风貌建筑等其他物质文化遗产实施调查。

## 3. 树木调查

### (1) 调查对象

古树：100 年以上的树木。

名木：珍贵、稀有的树木和具有历史价值、纪念意义的树木。

古树后备资源：树龄在 50 年以上不足 100 年的树木。

其他树木：古树及古树后备资源外的其他树木。

## （2）调查内容

每木调查，采取实地踏勘与群众访问相结合，属性数据包括：树种、位置、树龄、树高、胸径、冠幅、生长势、生长环境、权属等。

胸径：指树木根茎以上离地面 1.3m 处的主干带皮直径；分枝点低于 1.3m 的乔木，在靠近分支点处测量。

树高：指树木从地面上根茎到树梢之间的高度。

平均冠幅：指树冠东西和南北两个方向垂直投影平均宽度。

生长势：指树木生长发育的旺盛程度。

## （五）工作开展过程

### 1. 资料收集与整理阶段

资料收集工作，是开展历史文化资源调查评估工作的基础。项目组编制了项目资料清单，于 2022 年 9 月下旬开展资料收集整理工作，主要包括项目范围、权属信息、改造模式等城市更新项目基本情况，各种上位相关规划、相关法律、法规及规范性文件以及全国性与地方性历史文化资源和古树名木、古树后备资源的相关资料等。

### 2. 外业调查踏勘

项目组依据收集整理的资料确定调查范围并编制外业调查图及表格，于 2022 年 10 月上旬到项目实地进行调查踏勘，对调查范围内所有建筑、构筑物 and 树木进行调查、记录并拍照，在完成调查后进行归档整理。

### 3. 内业叠加分析

项目组结合外业调查情况，以及依据收集整理的各类范围线、历

史文化资源资料和相关规划数据于 2022 年 10 月上旬开展内业处理，主要利用 GIS 软件进行叠加分析，同时利用相关地图系统进行定位查询和分析。

#### **4. 报告编制**

项目组于 2022 年 10 月中旬开展历史文化资源调查评估报告编制工作。10 月下旬开展报告三级（项目组内部—部门内部—公司内部）审核工作，项目组根据三级审核意见对报告进行完善形成最终成果。

#### **5. 上报镇街审核**

项目组于 2022 年 11 月上旬将《佛山市高明区明城镇后巷地块改造项目历史文化资源调查评估报告》（以下简称“报告”）上报明城镇进行审核。

#### **6. 上报区住建部门及专家评审**

明城镇审核通过后，由明城镇将报告上报给佛山市高明区住房和城乡建设和水利局。2022 年 12 月 1 日下午，佛山市高明区住房和城乡建设和水利局组织专家及邀请相关职能部门召开《佛山市高明区明城镇后巷地块改造项目历史文化资源调查评估报告》专家评审会。

## **二、相关依据**

### **（一）国家法律、法规及规范性文件依据**

1. 《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011 年）；
2. 《中华人民共和国文物保护法》（2017 年修正）；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
4. 《城市古树名木保护管理办法》（2000 年）；

5. 《文物保护工程管理办法》（2003 年）；
6. 《城市紫线管理办法》（2011 年修正）；
7. 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 年修正）；
8. 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017 年修正）；
9. 《国务院关于公布第一批国家级非物质文化遗产名录的通知》（国发〔2006〕18 号）；
10. 《国务院关于公布第二批国家级非物质文化遗产名录和第一批国家级非物质文化遗产扩展项目名录的通知》（国发〔2008〕19 号）；
11. 《国务院关于公布第三批国家级非物质文化遗产名录的通知》（国发〔2011〕14 号）；
12. 《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》（国办发〔2021〕19 号）；
13. 《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》；
14. 《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见〉》（厅字〔2021〕36 号）“……（七）严格拆除管理。在城市更新中禁止大拆大建、拆真建假、以假乱真，不破坏地形地貌、不砍老树，不破坏传统风貌，不随意改变或侵占河湖水系，不随意更改老地名。……”；
15. 《住房和城乡建设部关于坚决制止破坏行为加强保护性建筑保护工作的通知》（建规〔2014〕183 号）；

16. 《住房和城乡建设部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）；

17. 《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》（建办科电〔2020〕34号）；

18. 《农业农村部关于公布第六批中国重要农业文化遗产名单的通知》（农社发〔2021〕2号）；

19. 《工业和信息化部关于公布第五批国家工业遗产名单的通告》（工信部政法函〔2021〕332号）。

## （二）地方性法规及规范性文件依据

1. 《广东省实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》（2019年修正）；

2. 《广东省城市绿化条例》（2020修正）；

3. 《广东省人民政府办公厅印发关于加强历史建筑保护意见的通知》（粤府办〔2014〕54号）；

4. 《广东省人民政府关于公布广东省历史文化街区名单的通知》（粤府函〔2020〕63号）；

5. 《广东省人民政府办公厅关于科学绿化的实施意见》（粤府办〔2021〕48号）；

6. 《广东省住房和城乡建设厅印发《关于加强优秀历史建筑保护工作指导意见》的通知》（粤建市〔2010〕3号）；

7. 《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）；

8.《广东省自然资源厅广东省文化和旅游厅广东省绿化委员会办公室关于在“三旧”改造中加强历史文化遗产和古树名木保护的通知》;

9.《广东省住房和城乡建设厅关于做好历史建筑保护利用工作的提醒函》“……四、加强对城市更新改造项目的评估论证。严格落实国家部委有关文件要求,对拟实施城市更新的区域,及时开展调查评估,梳理评测既有建筑状况,明确应保留的建筑清单;未开展调查评估、未完成历史文化街区和历史建筑确定工作的区域,不应实施城市更新。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城市更新项目,评估论证结果要向市住房城乡建设局报告备案。……”;

10.《佛山市古树名木保护管理办法》(2004年);

11.《佛山市历史文化街区和历史建筑保护条例》(2020年修正);

12.《佛山市人民政府办公室关于公布佛山市第一批优秀历史建筑名录的通知》(佛府办〔2011〕167号);

13.《佛山市人民政府关于公布佛山市第二批历史建筑保护名录的通知》(佛府函〔2022〕36号);

14.《佛山市人民政府办公室关于进一步加强城市树木保护管理工作的实施意见》(佛府办函〔2016〕526号);

15.《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市城市建设领域重大事项请示报告制度的通知》(佛府办函〔2022〕69号);

16.《佛山市自然资源局 佛山市文化广电旅游体育局佛山市绿化委员会办公室〈转发关于在“三旧”改造中加强历史文化遗产和古树名木保护的通知〉》(佛自然资通〔2021〕174号);



17. 《佛山市自然资源局关于征求〈佛山市古树名木保护管理办法（修订征求意见稿）〉意见的函》；

18. 《佛山市城市管理和综合执法局关于进步加强城市树木保护工作的通知》；

19. 《佛山市历史文化名城保护工作领导小组办公室关于印发〈佛山历史文化名城保护专项评估工作方案（试行）〉的通知》（佛建〔2022〕17号）；

20. 《佛山市自然资源局佛山市城市更新局关于在三旧改造中进步加强历史文化保护的通知》（佛自然资通〔2022〕33号）；

21. 《佛山市历史文化名城保护工作领导小组办公室关于印发〈佛山市城市更新中开展历史文化资源调查评估工作指引（试行）〉的通知》；

22. 《佛山市历史文化名城保护工作领导小组办公室〈关于加强城市更新历史文化资源调查评估工作的函〉》；

23. 《佛山市历史文化名城保护工作领导小组办公室关于征求〈佛山市城市更新中开展历史文化资源调查评估工作指引（试行）〉的通知》；

24. 《佛山市绿化委员会办公室关于进步加强古树名木保护管理工作的通知》；

25. 《佛山市高明区人民政府关于公布高明区古树名木目录的公告》（明府字〔2022〕7号）；

26. 《关于公布佛山市高明区不可移动文物名录的通知》（明府

字〔2012〕15号）。

### （三）上位规划以及相关规划依据

1. 《佛山历史文化名城保护规划(2020-2035年)》（报送稿）；
2. 《佛山市第一批历史建筑保护图则》（2018年）；
3. 《佛山市城市总体规划》（2011-2020年）；
4. 《佛山市高明区分区规划（2014-2020）》；
5. 《佛山市高明区明城镇北区控制性详细规划》。

### （四）其他依据

1. 《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引(试行)》（2021年）；
2. 《第三次全国文物普查工作手册》；
3. 《中国非物质文化遗产普查手册》；
4. 《历史文化名城保护规划标准》（GB/T 50357-2018）；
5. 《中国文物古迹保护准则》（中国古迹遗址理事会，2015年）；
6. 《古树名木普查技术规范》（LY/T 2738-2016）；
7. 广东省古树名木信息管理系统；
8. 广东省红色文化地图；
9. 《佛山市住房和城乡建设局关于公布佛山市古村落活化名录的通知》；
10. 《佛山市住房和城乡建设局关于公布〈佛山市古村落活化名录〉增补名单的函》；
11. 委托单位提供的项目相关资料。

### 三、城市更新项目现状分析

#### (一) 现状周边情况

项目所在位置地势平坦，地块以北约 30 米处有一坑塘。项目地块北侧为无名坑塘，东侧为无名坑塘，南侧为蓝德石英石材料厂，西侧为城十路，项目周边紧密相邻地块现状用途主要为工业用地，暂未发现历史文化建筑与地表不可移动文物遗存。

依据《佛山市城市总体规划（2011-2020 年）》，项目所在地块及周边紧密相邻地块主要用途为工业用地，不涉及自然山林、江河水系、基塘农业、都市农业、风貌区，不涉及主要风景名胜区、主要自然保护区等，不涉及西南部山地生态屏障区、水系生态廊道、区域绿道与水域。

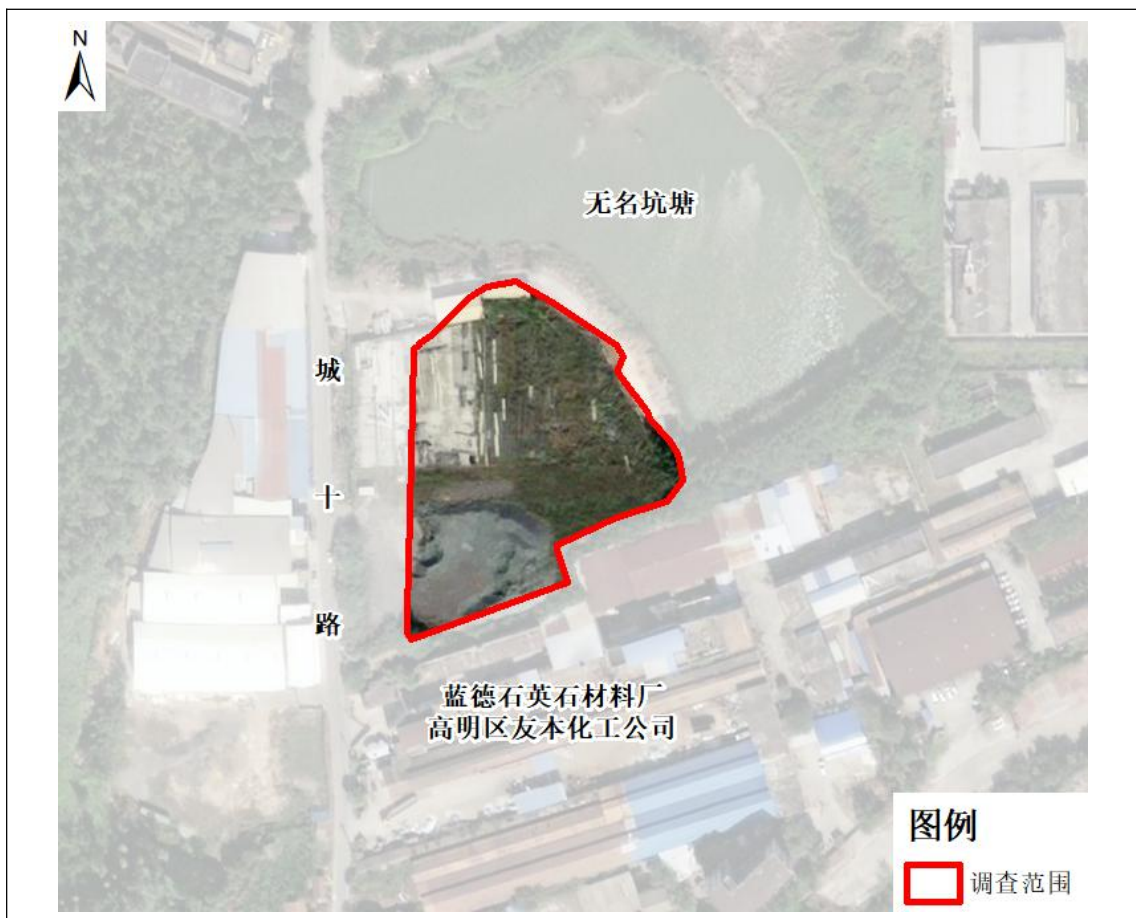




图 3-1 地块周边现状情况示意图



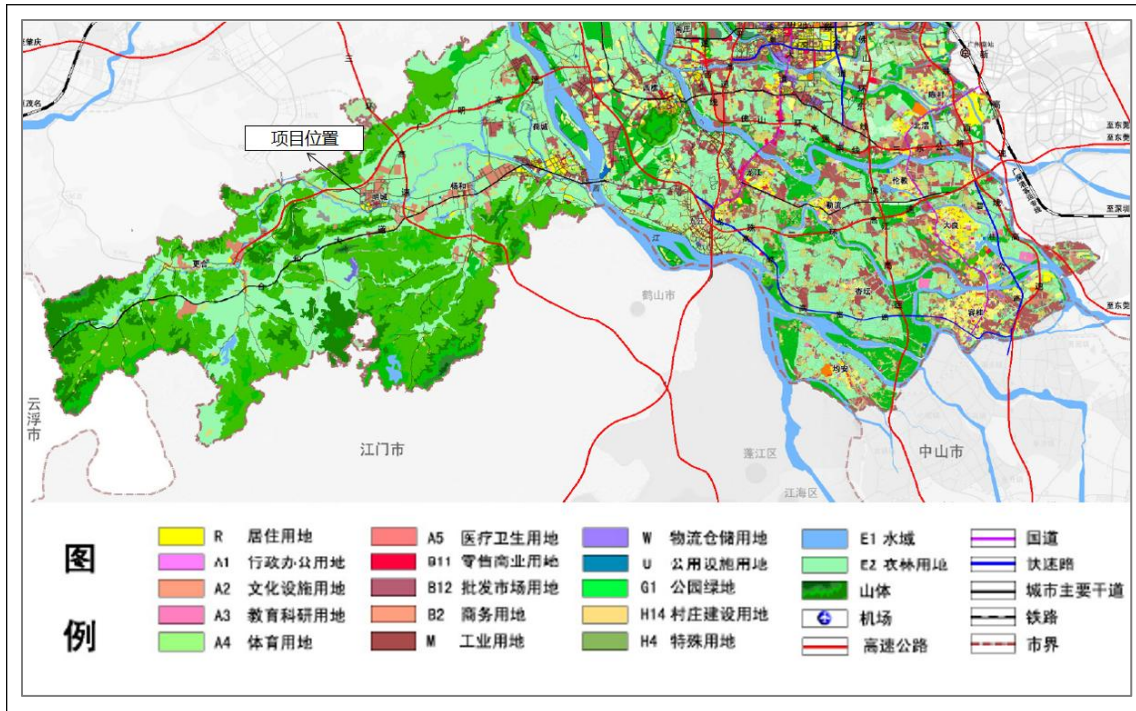


图 3-2 佛山市域用地现状局部图（2012 年）

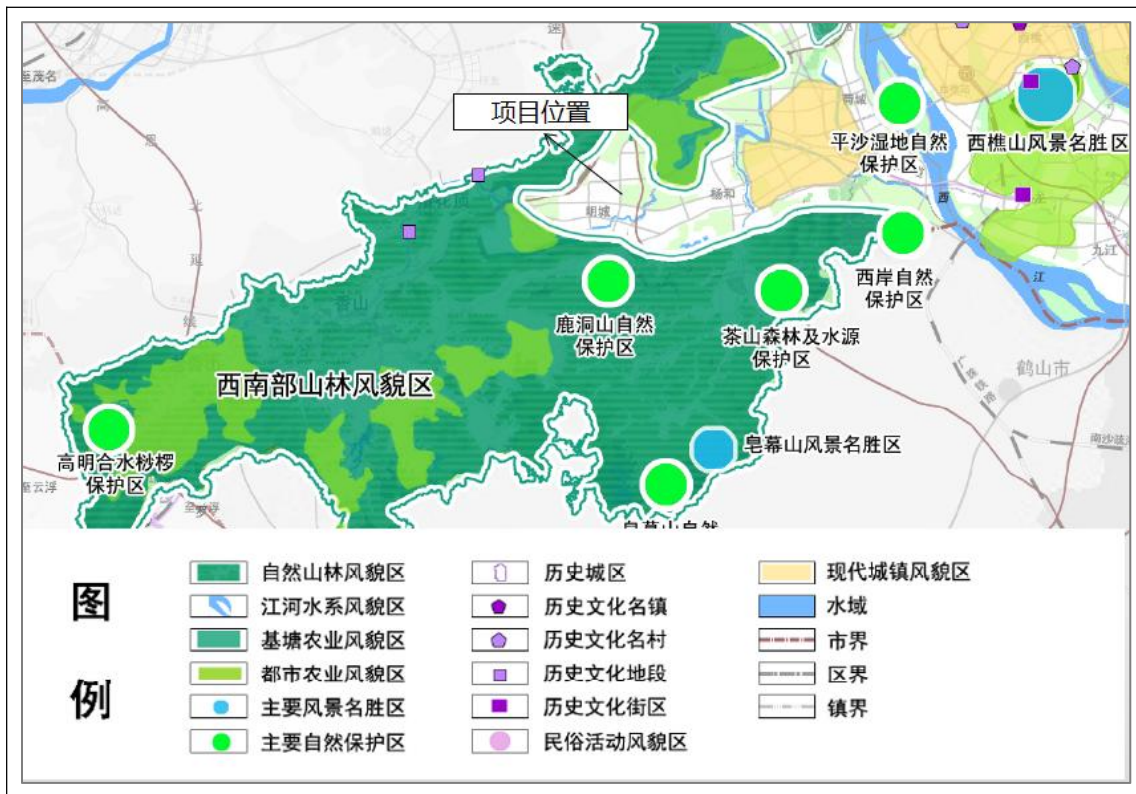


图 3-3 佛山市域特色风貌规划图（局部）

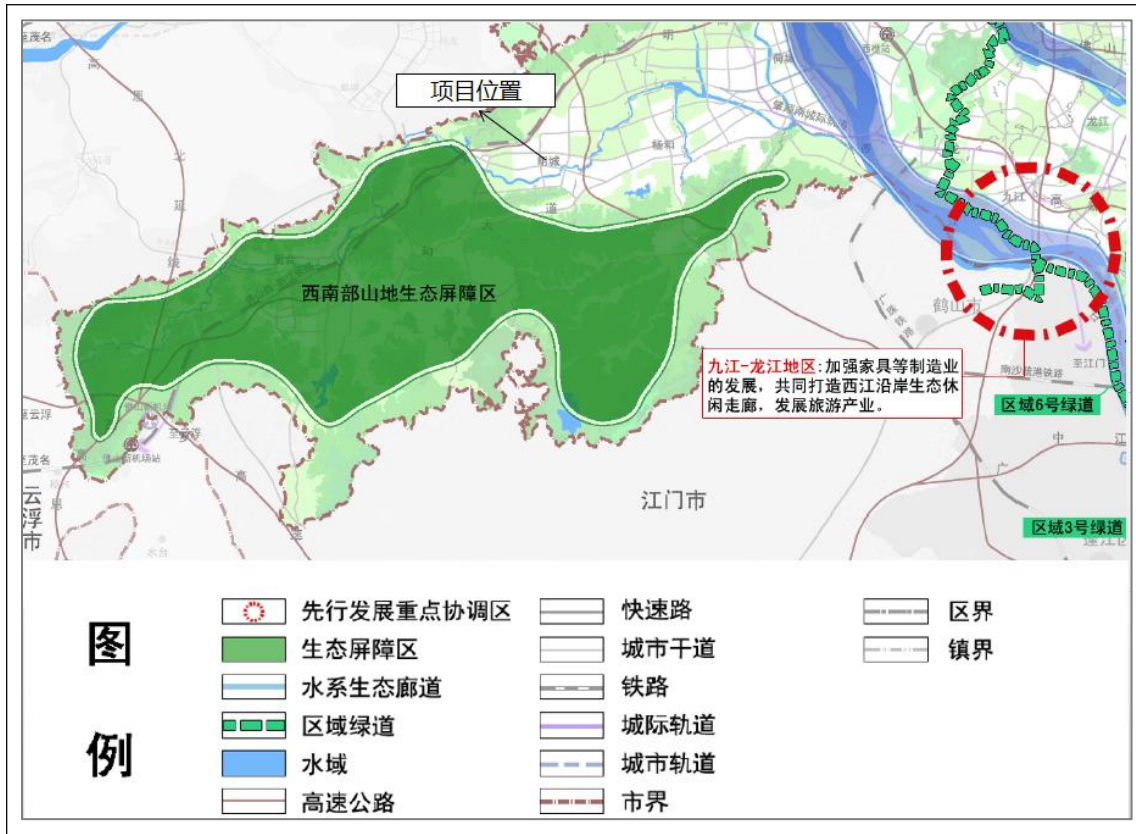


图 3-4 佛山市区域发展规划图（局部）

## （二）现状利用情况概述

### 1. 土地利用情况及现状分析图

项目范围内现状总体为建设用地，土地用途为工业用地，现状为旧厂房。该项目用地 2009 年土地利用现状和 2018 年土地利用现状均为建制镇。2020 年度国土变更调查总体为建设用地，涉及其他草地（129.94 平方米），且建设用地行为发生于 2009 年 12 月 31 日之前。



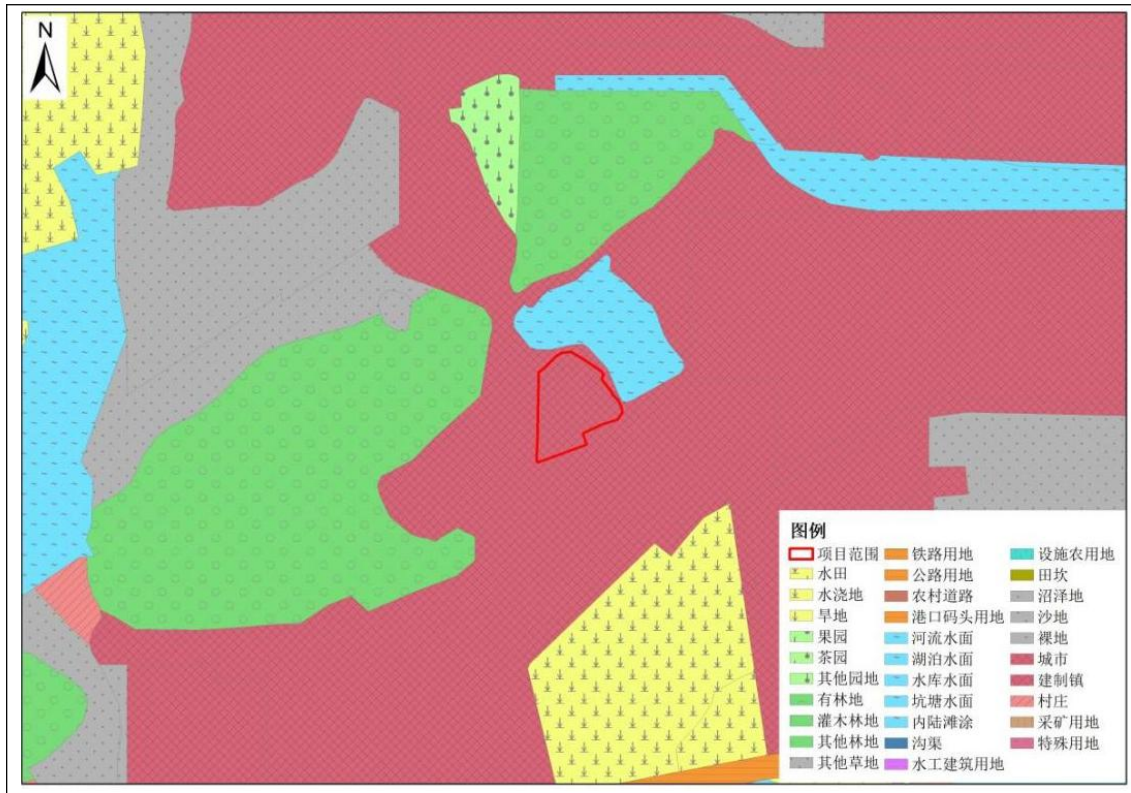


图 3-5 2009 年土地利用现状（二调）图

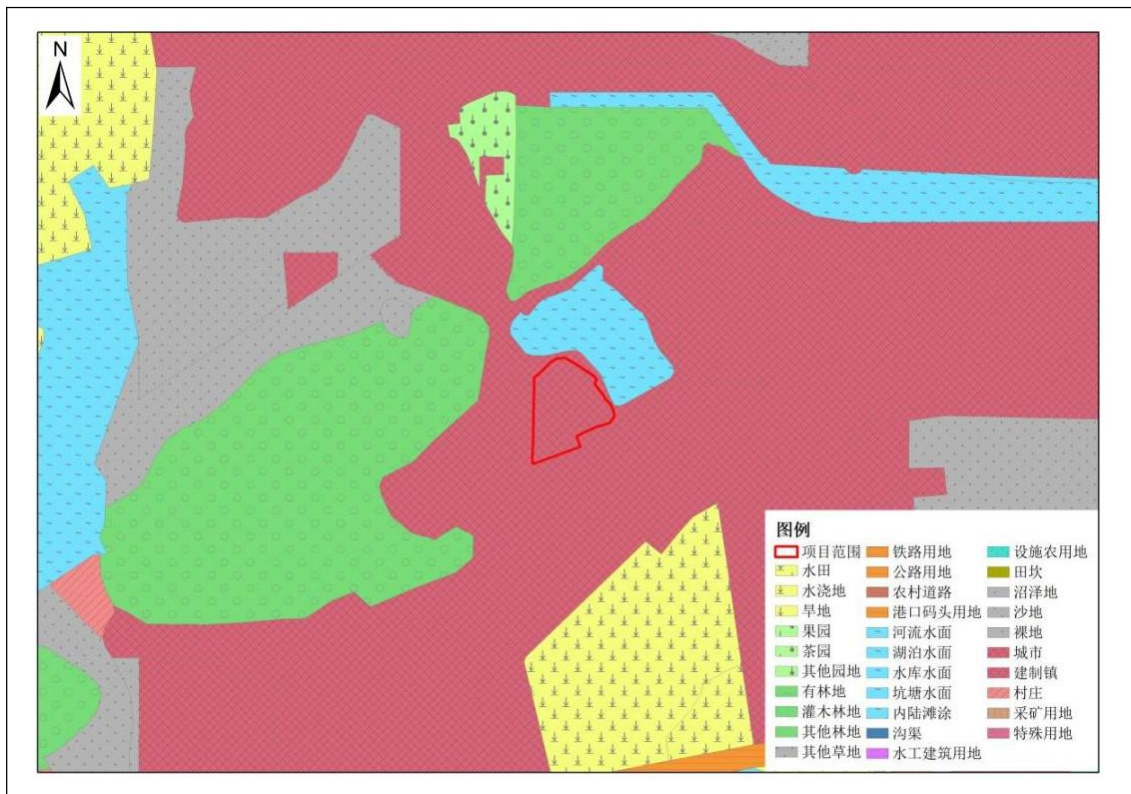


图 3-6 2018 年土地利用现状图

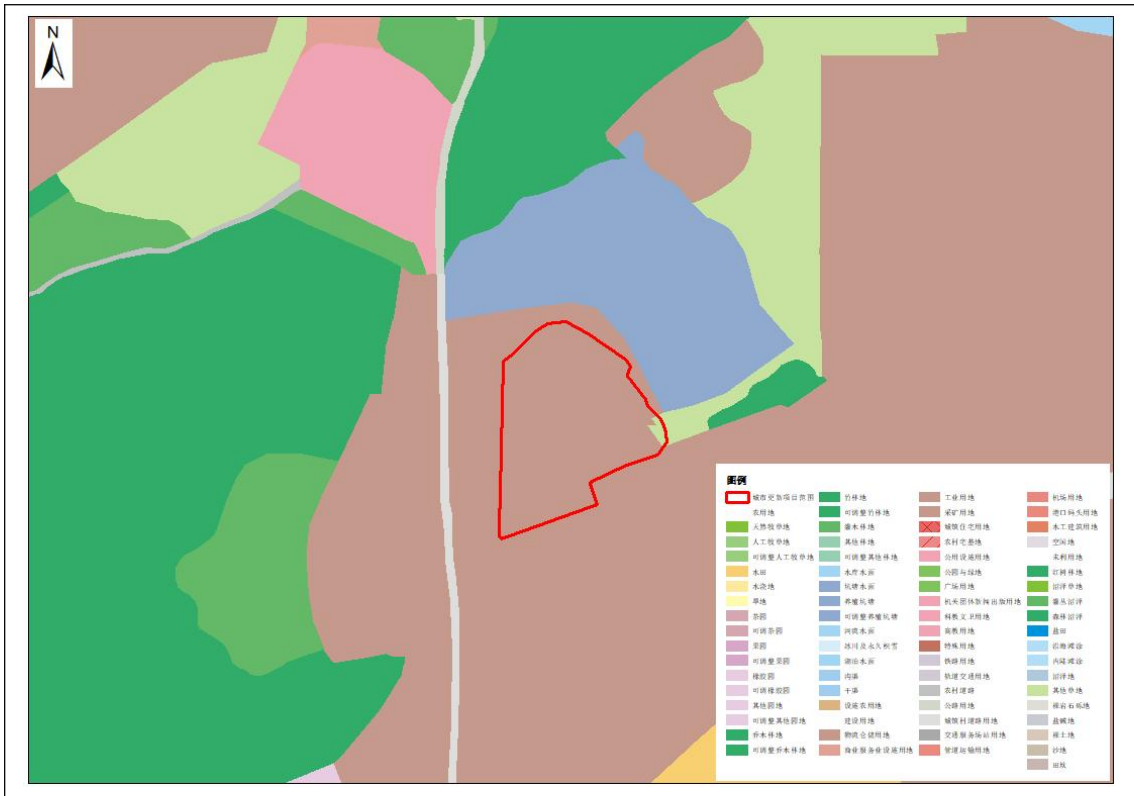


图 3-7 2020 年度国土变更调查示意图

## 2. 航拍图

技术单位于 2022 年 10 月对项目地块开展调查工作，对项目地块现状情况进行调查及拍照记录，下图为项目地块航拍图。



图 3-8 调查范围航拍示意图 (1)



图 3-9 调查范围航拍示意图 (2)



### 3. 现状建筑情况及权属示意图、年份、功能、质量、高度等分析

#### 图

#### (1) 建筑总体情况

根据实地调查，本次调查范围内建（构）筑物主要为厂房，调查范围内原（构）建筑物于 2018 年受台风影响，厂房倒塌，现已无法正常使用，暂未发现历史文化建筑与地表不可移动文物遗存。

依据 2018 年遥感影像，原建（构）筑物共 1 处（结构、层数相同视作 1 处），以简易厂房为主，基底面积总计 5596.69 平方米，建筑面积总计 5596.69 平方米。



图 3-10 2018 年遥感影像示意图（台风前）



图 3-11 2021 年遥感影像示意图（台风后）





图 3-12 地块现状情况示意图

### (2) 权属情况

项目范围权利主体为佛山市高明区明城镇后巷股份经济合作社，改造主体为佛山市高明区明城镇后巷股份经济合作社，土地所有权证号为佛高集有(2012)第 0700449 号，改造模式为权利主体自行实施。

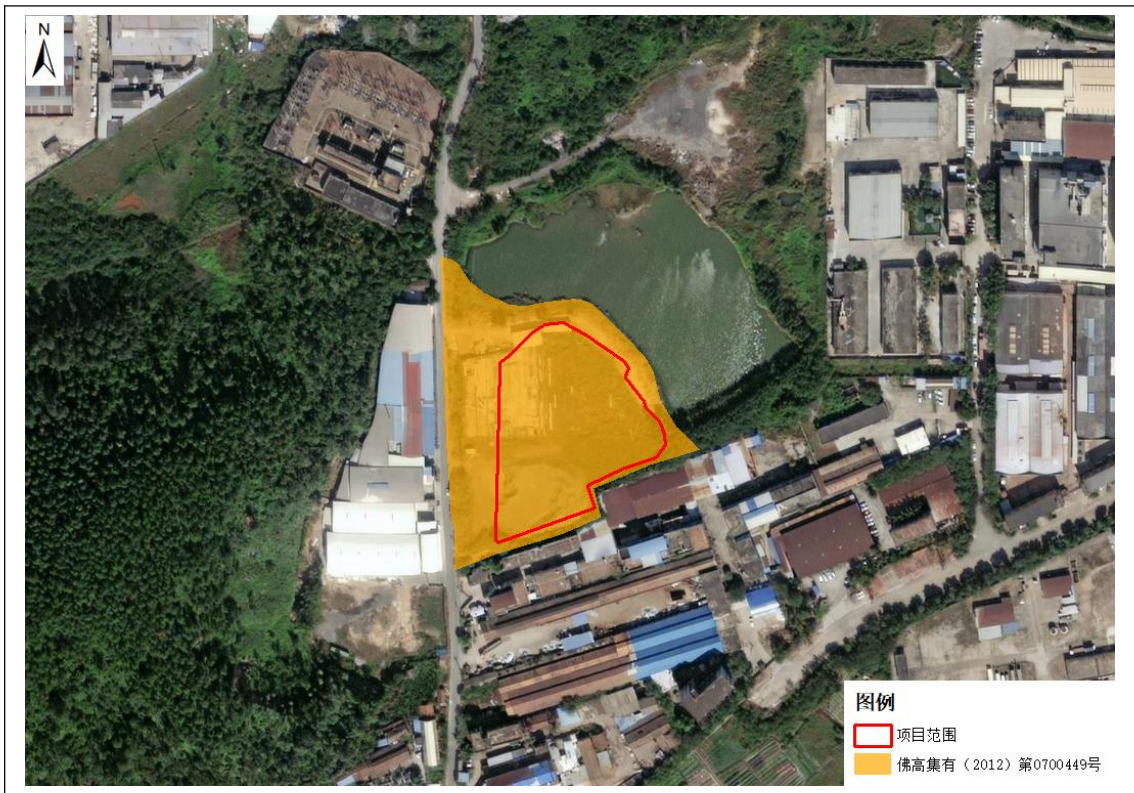


图 3-13 地块权属情况示意图

### (3) 年份、功能、质量、高度等分析

结合遥感影像与实地调研情况，原建(构)筑物建成年份为 2000



年-2015年，不涉及清代及清代前建筑、民国时期建筑、1950-1999年时期建筑。

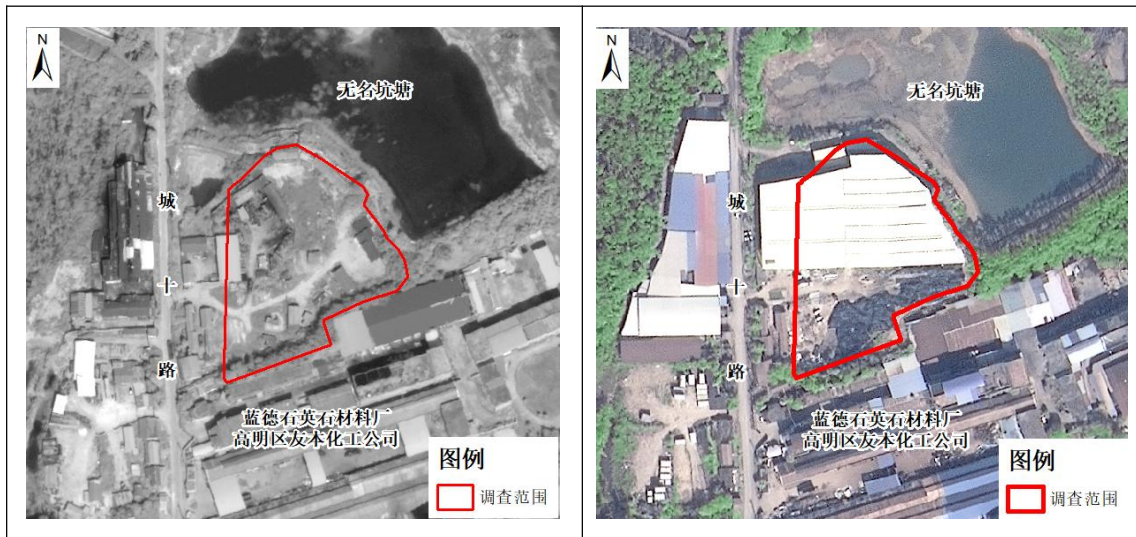


图 3-14 2009 年与 2018 年遥感影像示意图

原建（构）筑物功能为工业厂房，建筑质量较差，结构为框架结构，层数主要为一层，于 2018 年被台风损毁，现已无法正常使用。



图 3-15 调查范围内建筑情况示意图（已倒塌）

#### 4. 现状树木信息情况

经调查，项目范围内总体为杂草，未发现树木。



图 3-16 调查范围内树木情况示意图

### (三) 历史文化资源要素核查表

表 3-1 历史文化资源要素核查表

自查情况		
不可移动文物	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
地下文物埋藏区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	暂未发现地下埋藏文物
	涉及 <input type="checkbox"/>	
革命文化遗址	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
工业遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
农业文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
水利文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
灌溉工程遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
非物质文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
历史文化名镇	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
历史文化名村	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
历史文化街区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
传统村落	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
历史地段	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
佛山市已活化验收古村落	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
历史建筑及预先保护对象	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
传统风貌建筑	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
古树名木及古树后备资源	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	
其他保护对象	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	----
	涉及 <input type="checkbox"/>	



## （四）历史文化资源要素核查情况

本次历史文化资源要素核查除对调查范围（即城市更新项目范围）进行核查外，将同步对核查范围（即权属界线范围）进行分析，城市更新项目整体位于权属界线范围内。

### 1. 不涉及不可移动文物

依据《关于公布佛山市高明区不可移动文物名录的通知》（明府字〔2012〕15号），佛山市高明区不可移动文物名录共216处。

经核查，核查范围内不涉及不可移动文物。

### 2. 不涉及革命文化遗址

依据“广东省红色文化地图”及高明区革命遗址普查统计表，经核查，核查范围内不涉及革命文化遗址。

表3-2 高明区革命遗址普查统计表（明城镇）

序号	革命遗址名称	地址	遗址形成时间	所属镇街
1	谭权故居	佛山市高明区明城镇明阳村委会濠基村15号	1885年	明城镇
2	谭平山故居	佛山市高明区明城镇明阳村委会七社村760号	1886年	明城镇
3	谭天度故居	佛山市高明区明城镇明阳村委会北街村53号东侧	1893年	明城镇
4	谭植棠故居遗址	佛山市高明区明城镇明阳村委会濠基村26号侧	1893年	明城镇
14	谭光故居	佛山市高明区明城镇明阳村委会南街村21号东侧	1912年	明城镇
17	谢玉焯故居	佛山市高明区明城镇明阳村委会岗头村312号	1917年	明城镇
18	谭庆故居遗址	佛山市高明区明城镇明阳村委会濠基村18号西侧	1919年	明城镇
21	李焜峰故居	佛山市高明区明城镇明阳村委会东门村441号	1921年	明城镇
22	谭秀华故居	佛山市高明区明城镇明阳村委会濠基村25号东侧	1922年	明城镇
26	罗氏大宗祠——大革命时期高明农会示威集会地遗址	佛山市高明区明城镇文七路20号南侧	1926年	明城镇
28	谭毓夫烈士故居	佛山市高明区明城镇濠基村20号	1927年	明城镇
29	濠基村裕丰号米铺——谭植棠革命活动秘密据点遗址	佛山市高明区明城镇明北村村委会濠基村牌坊东侧	1927年	明城镇
32	李国荣故居	佛山市高明区明城镇东门村60号	1932年	明城镇
34	中共冲坑坪支部、交通联络站遗址	佛山市高明区明城镇明北村委会冲坑坪村304号	1938年	明城镇
35	明城黄宫——抗日战争时期高明一区青抗会、妇抗会训练班遗址	佛山市高明区明城镇昌十二街68号	1938年	明城镇
39	中共冲坑坪消费合作社遗址	佛山市高明区明城镇明西村委会冲坑坪村140号	1939年	明城镇
42	1941年中共高明县委成立遗址	佛山市高明区明城镇明南村委会大筒村11号南边（原谢玉焯故居）	1941年	明城镇
60	云勇医疗站遗址	佛山市高明区明城镇光明村委会云勇村100号前	1945年	明城镇
70	解放战争时期中共明中支部遗址	佛山市高明区明城镇明七路388号（明城镇政府对面）	1947年	明城镇
99	邓少珍烈士纪念碑	佛山市高明区明城镇明南村委会大筒村前铁链岗	1989年	明城镇
100	三谭革命事迹展览馆	佛山市高明区明城镇明七路325-6号	1998年	明城镇
102	廖邓家故居遗址	佛山市高明区明城镇明南村委会大筒村15号南侧	不详	明城镇

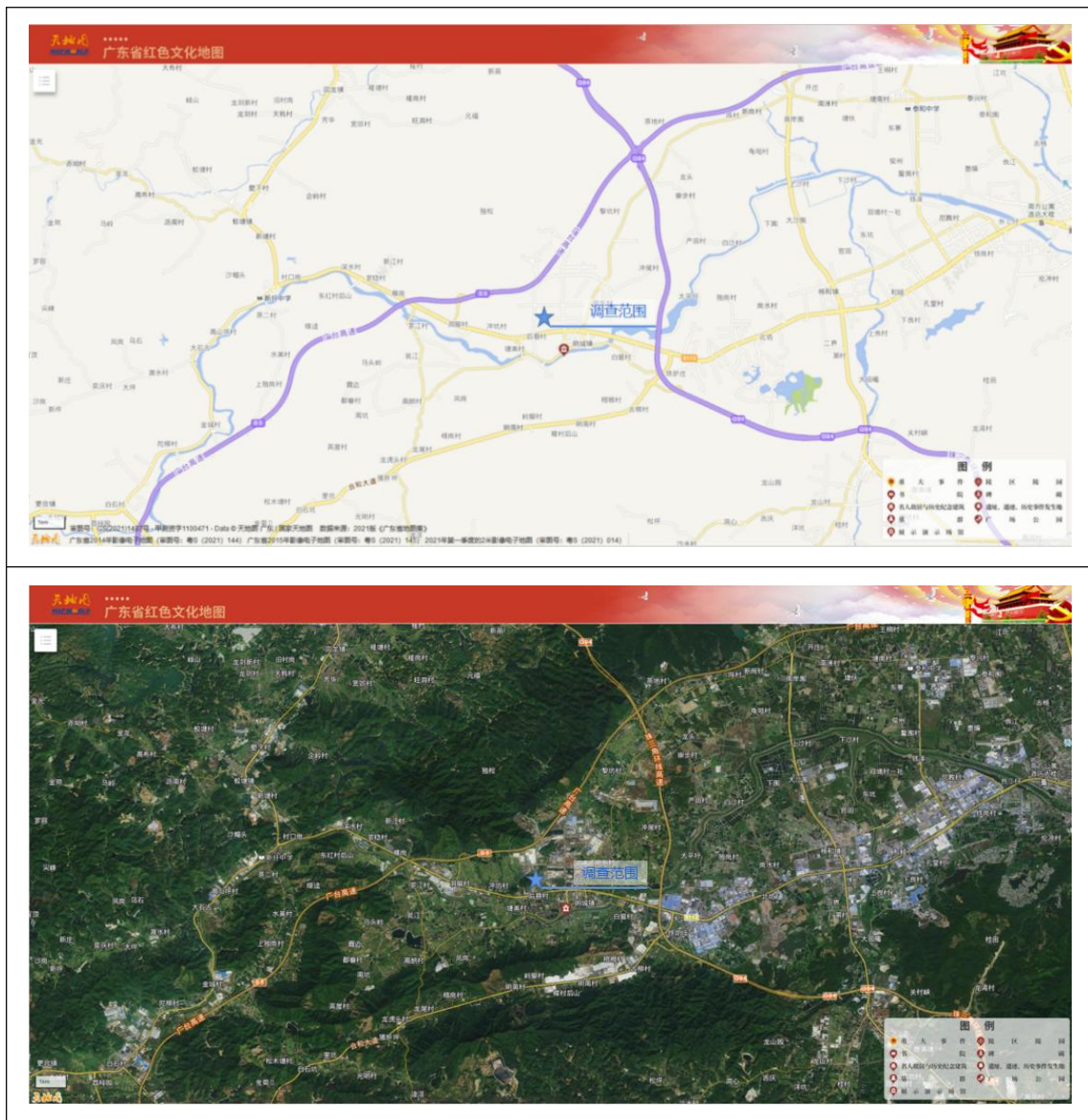


图 3-17 广东省红色文化地图

### 3. 不涉及工业遗产

依据《首批广东省工业遗产名单》、《关于向工业和信息化部推荐第五批国家工业遗产名单的公示》等文件，核查范围内不涉及工业遗产。

### 4. 不涉及农业文化遗产、水利文化遗产、灌溉工程遗产

依据《农业农村部关于公布第六批中国重要农业文化遗产名单的通知》等文件，经核查，核查范围内不涉及农业文化遗产、水利文化

遗产、灌溉工程遗产。

### 5. 不涉及非物质文化遗产

通过查询佛山市非物质文化遗产数据库及《国务院关于公布第一批国家级非物质文化遗产名录的通知》、《国务院关于公布第二批国家级非物质文化遗产名录和第一批国家级非物质文化遗产扩展项目名录的通知》、《国务院关于公布第三批国家级非物质文化遗产名录的通知》等文件，经核查，核查范围内不涉及非物质文化遗产。

### 6. 不涉及历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、传统村落、历史地段

依据《佛山市城市总体规划（2011-2020年）》、《佛山市高明区分区规划（2014-2020）》，核查范围内不涉及市域历史文化遗产保护范围，不涉及历史地段、历史文化街区、非物质文化集中区、历史文化名镇名村、传统村落等。

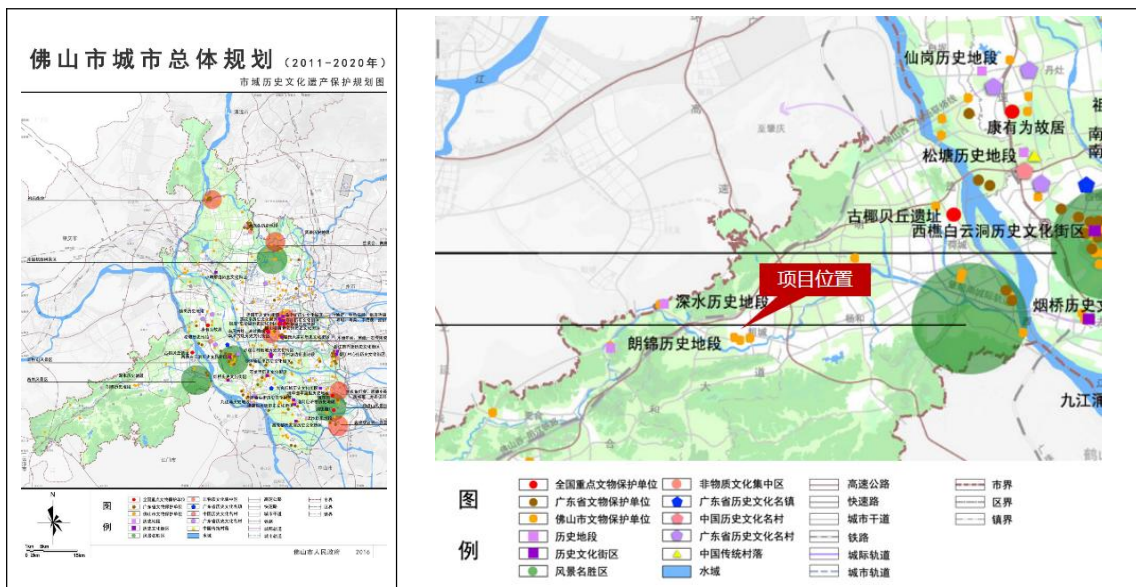


图 3-18 市域历史文化遗产保护规划示意图





图 3-19 高明区历史文化遗产保护规划示意图

依据《广东省人民政府关于公布广东省历史文化街区名单的通知》（粤府函〔2020〕63号），核查范围内不涉及历史文化街区。

27	佛山市	品字街历史文化街区
28		梁园历史文化街区
29		莲花南历史文化街区
30		任围历史文化街区
31		祖庙-东华里历史文化街区
32		新安街历史文化街区
33		南风古灶历史文化街区
34		霍氏大宗祠历史文化街区
35		小塘黎边历史文化街区
36		烟桥历史文化街区
37		西樵白云洞历史文化街区
38		顺德区大良旧城历史文化街区
39		沙滘西村低地历史文化街区
40		沙滘牧伯里历史文化街区
41		碧江村心街历史文化街区
42		碧江泰兴街历史文化街区
43		石龙里历史文化街区
44		逢简塘头街历史文化街区
45	逢简村根大街历史文化街区	
46	昌教黎氏家庙历史文化街区	

图 3-20 广东省历史文化街区名单（佛山市）一览表

依据《佛山市人民政府办公室关于公布佛山市第一批优秀历史建筑名录的通知》（佛府办〔2011〕167号），佛山市第一批优秀历史建筑名录（共115处），其中高明区0处；《佛山市人民政府关于公布佛山市第二批历史建筑保护名录的通知》（佛府函〔2022〕36号），佛山市第二批历史建筑保护名录（共77处），其中高明区2处。核查范围内不涉及历史建筑。

根据《佛山历史文化名城保护规划（2020-2035）》（报送稿），核查范围不位于历史文化名镇名村及传统村落、历史文化街区（风貌区）范围内，不涉及文物保护单位、历史建筑。周边相邻的范围内没有相关各类历史文化资源。

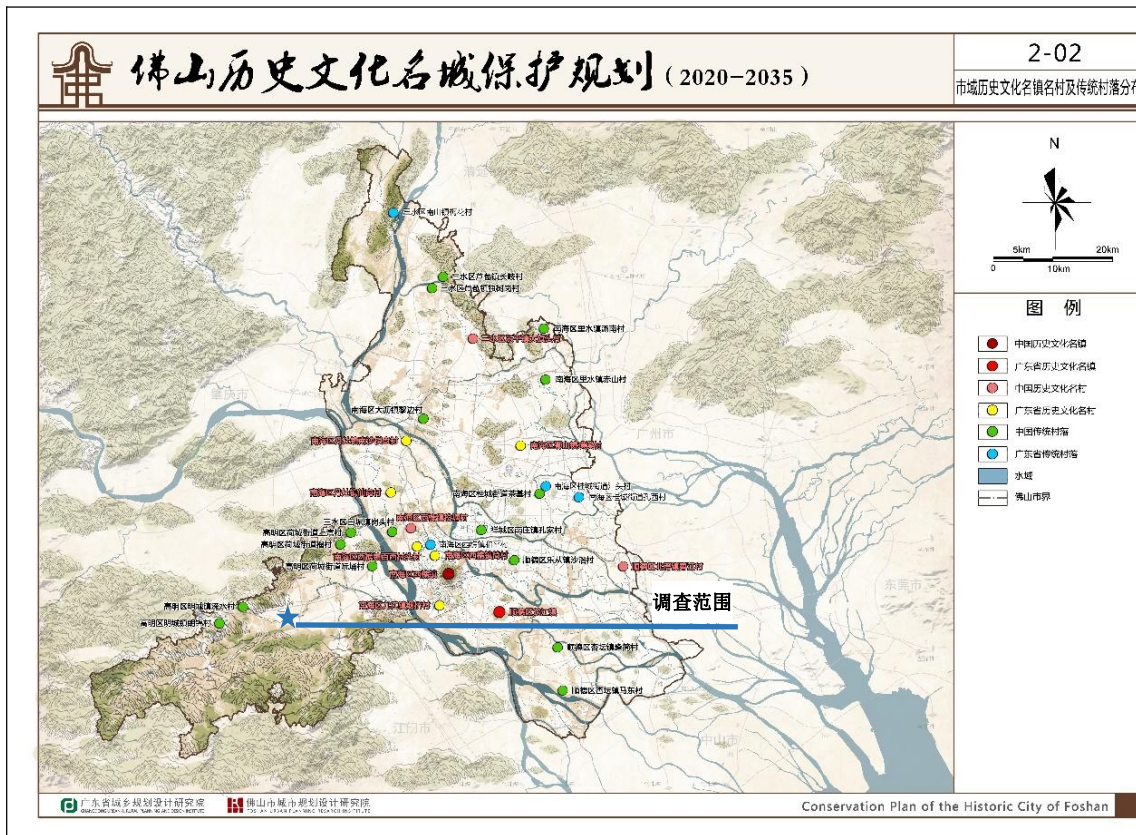


图 3-21 佛山市历史文化名镇名村及传统村落分布图



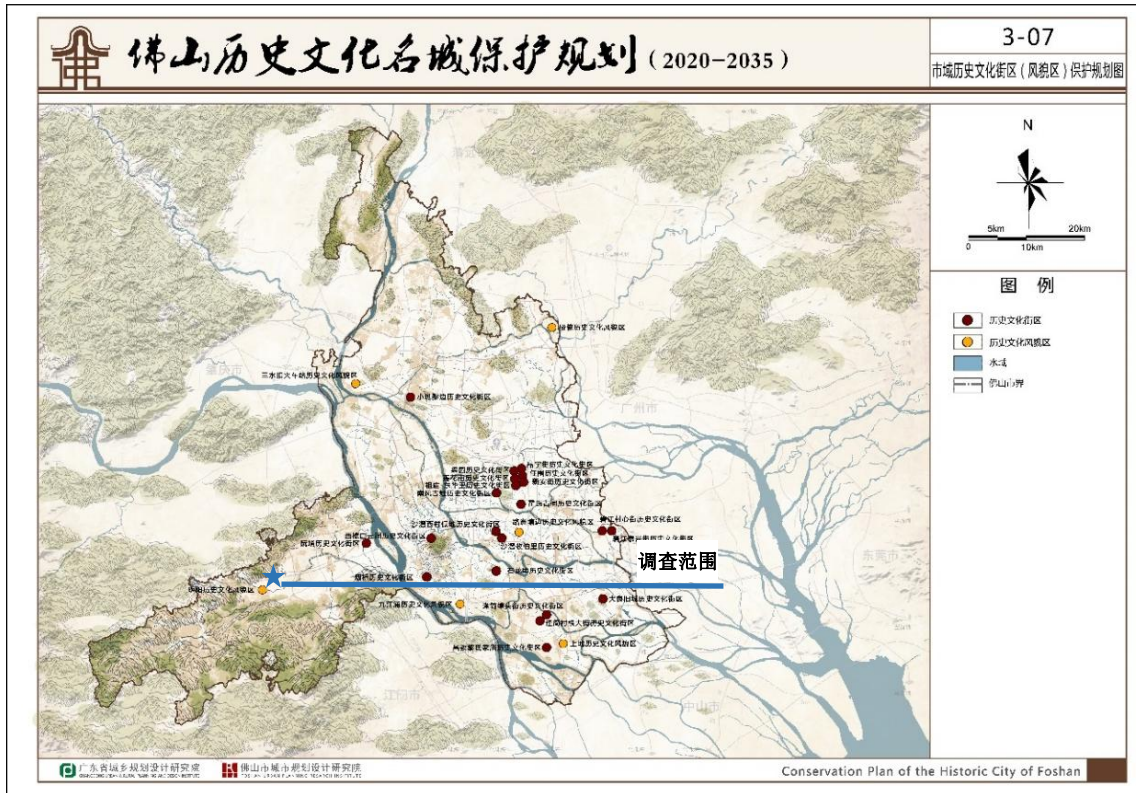


图 3-22 佛山市历史文化街区(风貌区)保护规划图

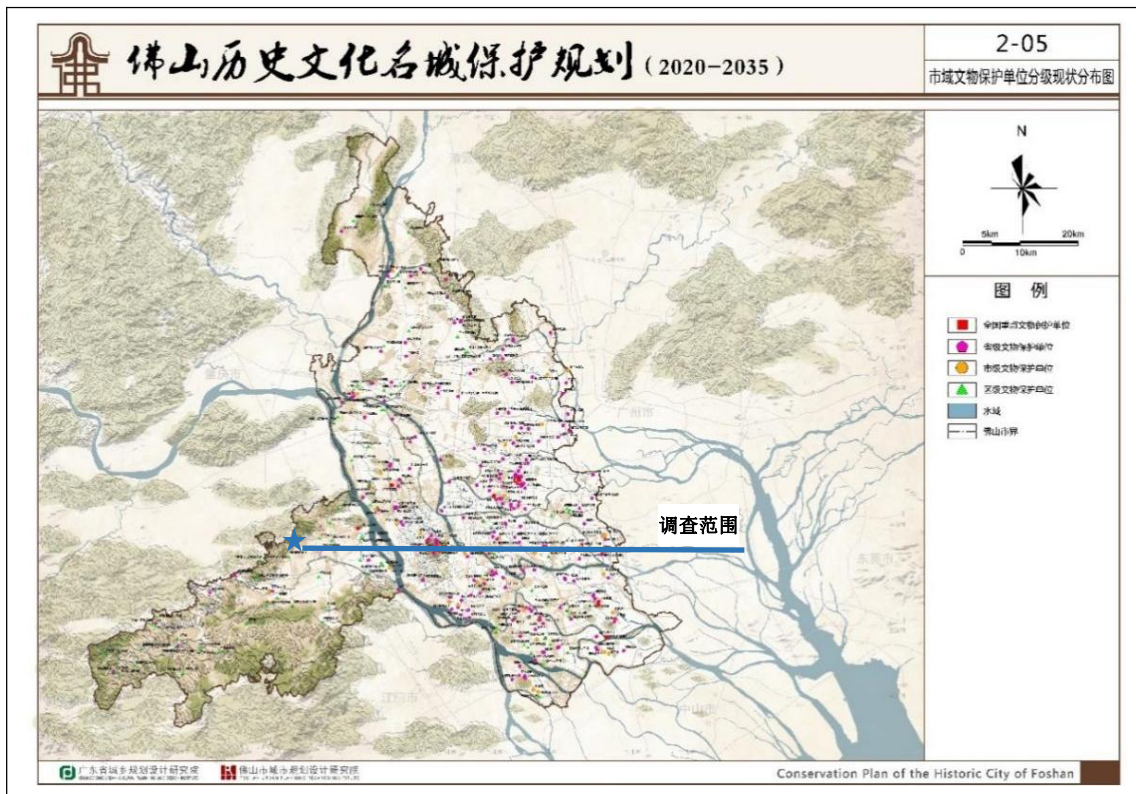


图 3-23 佛山市文物保护单位分级现状分布图



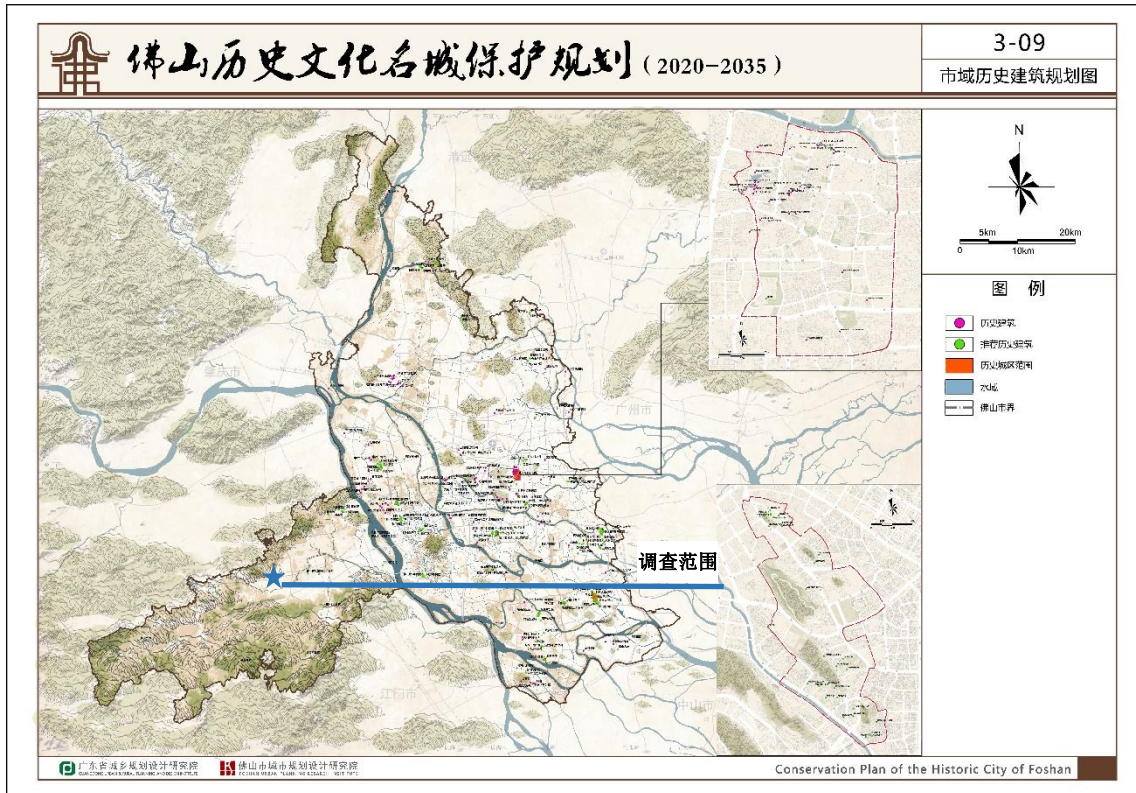


图 3-24 佛山市历史建筑规划图

## 7. 不涉及古树名木及古树后备资源

依据“广东省古树名木信息管理系统”，广东省共有古树 80200 株、名木 74 株、古树群 917 个，核查范围内无登记在册的古树名木及古树后备资源分布。

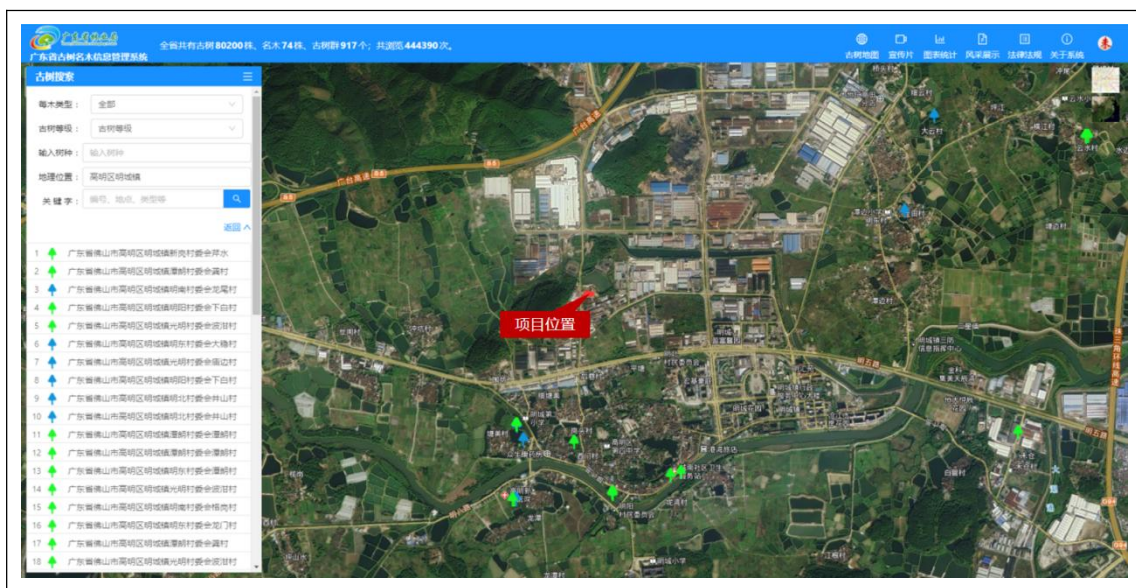


图 3-25 广东省古树名木信息管理系统情况示意图

依据《佛山市高明区人民政府关于公布高明区古树名木目录的公告》（明府字〔2022〕7号），高明区建档古树名木 248 株，均为古树，没有名木。核查范围内无登记在册的古树名木资源分布。

#### **8. 不涉及佛山市古村落活化名录中的古村**

依据《佛山市住房和城乡建设局关于公布佛山市古村落活化名录的通知》、《佛山市住房和城乡建设局关于公布〈佛山市古村落活化名录〉增补名单的函》及后续增补名单，高明区明城镇纳入佛山市古村落活化名录的古村落 3 座，核查范围位于高明区明城镇明北村，不涉及佛山市古村落活化名录中的古村。

#### **9. 小结**

核查范围不涉及不可移动文物、地下文物埋藏区、革命文化遗址、工业遗产、农业文化遗产、水利文化遗产、灌溉工程遗产、非物质文化遗产、历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、传统村落、历史地段、佛山市已活化验收古村落、历史建筑及预保护对象、传统风貌建筑、古树名木及古树后备资源、其他保护对象等。

### **四、历史文化资源价值分析**

本次调查评估资源要素范围包括不可移动文物、地下文物埋藏区、革命文化遗址、工业遗产、农业文化遗产、水利文化遗产、灌溉工程遗产、非物质文化遗产、历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、传统村落、历史地段、佛山市已活化验收古村落、历史建筑及预保护对象、传统风貌建筑、古树名木及古树后备资源、其他保护对象等。

## （一）具有保护价值传统建筑评估

### 1. 评估原则

价值优先，特征突出，基本完好，有效保护。

### 2. 分级标准

总体分为：一类建筑遗产、二类建筑遗产、三类建筑遗产。

一类建筑遗产：符合历史价值、文化价值、建筑艺术、地区社会价值，且价值突出的建筑物、构筑物（或设施）；符合文物保护单位或历史建筑保护。

二类建筑遗产：具有一定历史价值或者建筑价值，保存大部分传统建筑风貌特征，局部特征较突出，对整个村落传统风貌构成以及街巷肌理完整性维系具有一定作用的建筑物及配套建筑、构筑物等。具有一定社会价值，是当地主要社会活动或民俗活动的场所。

三类建筑遗产：保留传统建筑风貌特征，但残损或改建程度较大，总体价值不高的一类建筑。

### 3. 分析评估

经本次调查情况分析，核查范围内（即权属界线范围内，含城市更新项目范围）暂未发现历史文化建筑与地表不可移动文物遗存，不涉及具有保护价值传统建筑。

## （二）历史环境要素价值评估

### 1. 评估原则

坚持价值导向、应保尽保，坚持合理利用、传承发展。

### 2. 评估标准

历史价值、教育价值、情感价值、艺术价值、经济价值、生态价值。

### 3. 分析评估

历史环境要素是指除文物古迹、历史建筑、传统风貌建筑之外，构成历史风貌的古墙、台阶、桥梁、涵洞、长廊、亭台等景物及物质要素，称为历史环境要素。之外本次调查还根据相关规划内容，对古树名木，工业文化遗产、水利文化遗产、农业文化遗产、线性文化遗产、地下文物埋藏区保护遗产、非物质文化遗产等其他物质文化遗产实施调查。

经核，本次调查范围（即权属界线范围内，含城市更新项目范围）不属于历史文化名镇名村与传统村落，且位于明城镇后巷村内，历史环境风貌一般，不涉及历史环境要素。工业文化遗产、水利文化遗产、农业文化遗产、线性文化遗产、地下文物埋藏区保护遗产、非物质文化遗产等调查后均无结果。

### （三）树木总体评估

#### 1. 评估原则

以人为本、因地制宜、适地适树、尊重现状、生态优先、节约务实、彰显特色。

#### 2. 评估标准

- （1）已于广东省古树名木信息管理系统备案；
- （2）已纳入省市县级的古树名木目录；
- （3）树木实际生长情况（树龄、胸径等要素）；

(4) 树木的经济价值、生态价值、科研价值、景观价值、社会公益价值。

### 3. 分析评估

经核，核查范围内（即权属界线范围内，含城市更新项目范围）不涉及古树（100年以上的树木）、不涉及古树后备资源（树龄在50年以上不足100年的树木）、不涉及名木（稀有的以及具有历史价值和纪念意义及重要科研价值的树木）。

## 五、结论与建议

本项目为拆除重建类“工改工”项目，范围内原建筑主要为工业厂房，建筑质量较差，结构为框架结构，层数主要为一层，于2018年被台风损毁，现已无法正常使用，不涉及保留建筑。经初步评估，范围内原建筑保留价值较低，不具备历史文化保护价值。为提升片区环境和经济效益，可进行拆除改造。

经调查，本次核查范围内（即权属界线范围内，含城市更新项目范围）不涉及历史建筑与历史其他要素，暂未发现地表不可移动文物遗存；不涉及不可移动文物、地下文物埋藏区、革命文化遗址、工业遗产、农业文化遗产、水利文化遗产、灌溉工程遗产、非物质文化遗产、历史文化名镇、历史文化名村、历史文化街区、传统村落、历史地段、佛山市已活化验收古村落、历史建筑及预保护对象、传统风貌建筑等历史文化保护要素，不涉及古树名木及古树后备资源。范围内暂未发现地下文物埋藏区，在后期开发建设过程中，如发现项目地块内有地下文物类，应立即停工并上报相关部门后给予保护。



综合分析，虽然项目所在区域拥有较高的产业集聚度及良好的工业区位，但现状建设利用情况较差，且项目范围内不涉及历史文化资源，具备实施城市更新的条件，因此，更新项目符合“先调查评估、后更新改造”的要求，可按省、市、区城市更新相关政策开展改造工作。