

广东省揭阳市榕城区
揭阳市自来水公司宿舍和花园新村
历史文化资源调查评估报告

揭阳古城建设投资发展有限公司

北京华清安地建筑设计有限公司

二零二六年五月

项目名称：

广东省揭阳市榕城区揭阳市自来水公司宿舍和花园新村历史文化资源调查评估报告

委托单位：揭阳古城建设投资发展有限公司

编制单位：北京华清安地建筑设计有限公司

资质等级：文物保护工程勘察设计甲级

证书编号：文物设甲字 0601SJ0006

法人 代表：申国全

技术负责人：宁 阳

项目负责人：刘召星

主要编制人员：赵一霏、刘飒、张蕊、苏元彬、吕嘉卿



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

广东省揭阳市榕城区揭阳市自来水公司宿舍和花园新村 历史文化资源调查评估报告专家论证意见

2026年4月29日上午，揭阳市榕城区住房和城乡建设局在9楼会议室主持召开关于广东省揭阳市榕城区揭阳市自来水公司宿舍和花园新村历史文化资源调查评估报告专家论证会议，参加会议的有市自然资源局榕城分局、区文化旅游体育局、区城管执法局、进贤门街道办事处、揭阳古城建设投资发展有限公司等相关单位代表，以及邀请5位专家组成专家组（名单附后）。专家和各单位代表认真审阅相关历史文化资源调查评估报告，并听取了报告编制单位北京华清安地建筑设计有限公司对项目历史文化资源调查的情况介绍，经认真讨论形成专家论证意见如下：

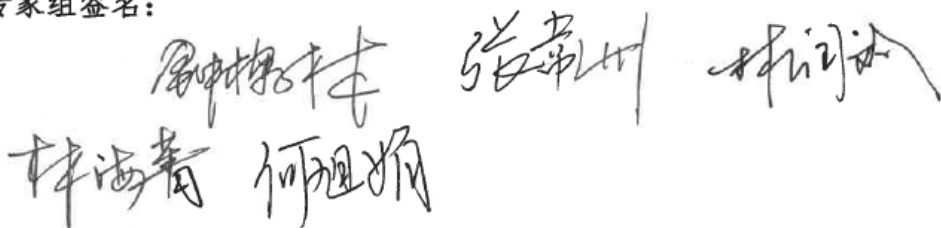
一、总体评价

报告内容全面，依据充分，调查范围明确，符合历史文化资源调查相关法规和技术标准，原则同意，根据专家意见修改完善后，按照相关程序报备。

二、具体意见与建议

1. 完善编制依据，校核报告文字的表述，规范文本内容，加强与相关上位规划的衔接；
2. 完善各类建筑和历史环境要素的分类保护要求，细化差异化保护措施，增强可操作性；
3. 优化地块城市更新建议和古城风貌协调区保育活化建设要求；
4. 注重历史文化遗址地下文物考古和发掘。

专家组签名：



2026年4月29日

对专家论证意见的回复

1. 完善编制依据，校核报告文字表述，规范文本内容，加强与相关上位规划的衔接；

修改情况：

已校核修改相关编制依据；已校核报告内容，修改其中对道路名称、片区位置的错误表述；已进一步梳理相关上位规划，将上位规划中与自来水公司宿舍和花园新村地块相关的内容提炼整理，并与本次历史文化资源调查评估充分衔接。

2. 完善各类建筑和历史环境要素的分类保护要求，细化差异化保护措施，增强可操作性；

修改情况：

已完善对四类、五类建筑的更新改造措施，细化对其他历史环境要素的分类保护要求，根据历史环境要素的价值情况，提出差异化保护措施。

3. 优化地块城市更新建议和古城风貌协调区保育活化建设要求；

修改情况：

已补充完善地块城市更新建议，提出古城风貌协调区保育活化建设要求。

4. 注重历史文化遗址地下文物考古和发掘

修改情况：

已补充完善关于在地块更新改造过程中对考古调查和新发现地下埋藏历史文化遗址和文物的相关要求。

北京华清安地建筑设计有限公司

2026年5月

目录

一、项目概况	8
1.1 项目区位	8
1.2 评估范围	10
1.3 评估背景	12
1.4 项目意义	13
1. 守护城市“基因”与“乡愁”，避免破坏历史文化遗产	13
2. 落实法律法规与政策的“硬约束”	13
3. 提供科学决策的依据	13
4. 保障公众参与与社会共识，实现共建共享	13
二、评估依据与原则	14
2.1 法律、法规	14
2.2 规章、办法	14
2.3 政策性文件	14
2.4 技术规范	15
2.5 上位规划	15
三、上位规划解读	15
3.1 《揭阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》	15
3.2 《广东省历史文化名城揭阳保护规划（2021-2035年）》	18
3.3 《揭阳市榕城旧城区控制性详细规划》	20
四、片区现状分析	21
4.1 历史沿革与街区演变	21
4.1.1 自来水公司及其宿舍历史沿革	22
4.1.2 花园新村历史沿革	22
4.2 现状总体情况	24
4.2.1 现状土地利用分析	24
4.2.2 现状肌理分析	26
4.2.3 现状道路交通	27
4.2.4 现状航拍	30
4.3 现状建筑情况	34
4.3.1 建筑功能	34

4.3.2 建筑年代.....	36
4.3.3 建筑质量.....	38
4.3.4 建筑高度分析.....	40
4.3.5 建筑风貌.....	42
4.4 其他现状资源要素分析	46
4.4.1 建议保护的树木.....	46
4.4.2 门头及标语	51
五、历史文化资源价值分析.....	53
5.1 价值评估指标体系.....	53
5.2 资源要素编号与评估表格.....	55
5.3 历史文化资源要素核查表.....	57
六、评估结论与建议.....	58
6.1 评估分类.....	58
6.1.1 建筑评估分类.....	58
6.1.2 其他保护要素清单	61
6.2 总体结论与更新建议	62
6.2.1 地块保护更新建议	62
6.2.2 建筑保护更新建议	62
6.2.3 需保护树木保护建议.....	65
6.2.4 门头、标语等历史环境要素保护更新建议.....	65
七、附件	67
附件一图集	67
01. 自来水公司宿舍区位分析图	67
02. 自来水公司宿舍评估范围图.....	68
03. 自来水公司宿舍现状土地利用图.....	69
04. 自来水公司宿舍现状交通分析图.....	70
05. 自来水公司宿舍现状建筑风貌分析图	71
06. 自来水公司宿舍现状建筑高度分析图	72
07. 自来水公司宿舍现状建筑质量分析图	73
08. 自来水公司宿舍现状建筑年代分析图	74
09. 自来水公司宿舍现状建筑功能分析图	75

10. 自来水公司宿舍历史环境要素分析图	76
11. 自来水公司宿舍现状建筑肌理分析图	77
12. 自来水公司宿舍建筑评估分类分析图	78
13. 自来水公司宿舍建筑分类整治分析图	79
14. 自来水公司宿舍建筑编号	80
15. 花园新村区位分析图	81
16. 花园新村评估范围图	82
17. 花园新村现状土地利用图	83
18. 花园新村现状交通分析图	84
19. 花园新村现状建筑风貌分析图	85
20. 花园新村现状建筑高度分析图	86
21. 花园新村现状建筑质量分析图	87
22. 花园新村现状建筑年代分析图	88
23. 花园新村现状建筑功能分析图	89
24. 花园新村历史环境要素分析图	90
25. 花园新村现状建筑肌理分析图	91
26. 花园新村建筑评估分类分析图	92
27. 花园新村建筑分类整治分析图	93
28. 花园新村建筑编号图	94
附件二现状建筑价值评估指标表	95

一、项目概况

1.1 项目区位

揭阳市位于广东省东部，地处粤港澳大湾区与海西经济区的地理轴线中心，是珠三角和海峡西岸经济带的重要连接点，历来是粤东、赣南、闽西南一带的重要交通枢纽。揭阳为粤东古邑，历史悠久，早在秦汉之际的南越国时代，已经设立了揭阳县，辖境包括潮汕在内的整片粤东区域，甚至还涵盖了周边的闽南等部分地区，迄今已有两千多年的历史，是岭南地区历史最悠久的古邑之一。南宋绍兴八年（1138年）重置揭阳县，十年（1140年）设县治于榕城，即现在所称的揭阳古城，迄今已有885年历史。揭阳古城延续了秦汉所设置古揭阳县的文脉，是潮汕文化的重要发祥地之一，素有“海滨邹鲁”之美誉。1991年，经广东省人民政府批准，揭阳被列为广东省第一批历史文化名城。

自来水公司宿舍位于揭阳古城西南，花园新村位于揭阳古城南部，这两处地块都是建于上世纪70年代至80年代之间，是新时代古城发展的外延。

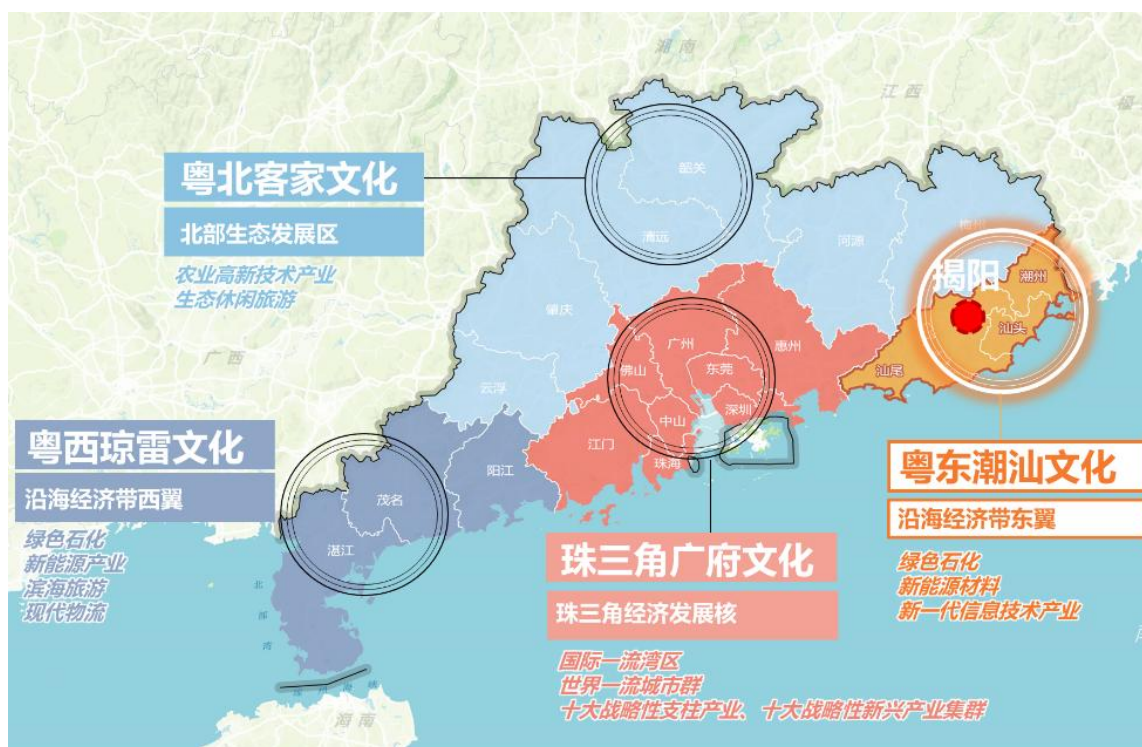


图 1-1 揭阳市在广东省的区位图



图 1-2 揭阳古城在潮汕地区的区位图



图 1-3 揭阳古城在揭阳中心城区的区位图



图 1-4 自来水公司宿舍和花园新村在揭阳古城的区位图

1.2 评估范围

本次评估范围涉及揭阳市自来水公司宿舍和花园新村两个地块。揭阳市自来水公司宿舍位于揭阳古城西南，南临西湖公园，东至西环城路，北西至自来水公司厂区围墙，面积共 0.2 公顷，约 3 亩。

花园新村位于现华侨初级中学西部，北至望江北路，南至慈云禅寺，东至华侨中学，西临马山滙泵站，面积约 0.33 公顷，约 4.95 亩。

评估范围详见下图。



图 1-5 揭阳市自来水公司宿舍评估范围图



图 1-6 揭阳市自来水公司宿舍评估范围卫星影像图



图 1-7 花园新村评估范围图



图 1-8 花园新村评估范围卫星影像图

1.3 评估背景

为在城市更新改造中切实做好历史文化保护传承，防止破坏性行为，根据中共中央办公厅、国务院办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》、《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》、《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》等文件，以及《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》等文件精神，对拟实施城市更新的区域，要及时开展调查评估，梳理评测既有建筑情况，明确应保留的建筑清单，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，评估论证结果要向省住房和城乡建设厅报告备案。

自来水公司宿舍和花园新村是城市上世纪 70 年代末，80 年代初所建的员工住宅项目，分别为自来水厂员工和华侨中学教师提供住所，建成已约 50 年。目前两处住宅区建筑质量一般，建筑风貌破败，小区环境品质较差，亟待进行改造升级。同时，随着古城保育活化工作的不断推进，促进历史风貌保护，持续深化 4.1 公里的古城外环风貌整治提升工作全面开展，旨在打造“公园在家门前，古城在公园里”的美好景

象。两处住宅正位于古城外环风貌带和滨江文化带的重点区域，不利于推动外环风貌带景观环境的提升和滨江文化设施带的建设，是揭阳古城联动周边区域协同发展过程中的卡点、难点区域。

在两个地块更新改造之前，开展历史文化资源调查评估，梳理场地现状各类遗存，明确具有保护价值的历史文化遗产要素，确定保护清单，提出保护、更新措施，为项目下一步更新工作奠定基础。

1.4 项目意义

在开展揭阳市自来水公司宿舍和花园新村地块更新改造工程之前，进行历史文化资源调查评估具有多方面的重要意义，主要体现在以下几个方面：

1. 守护城市“基因”与“乡愁”，避免破坏历史文化遗产

调查评估通过“摸清家底”，全面梳理场地内的高价值要素，避免破坏历史文化遗产，挖掘潜在保护价值，留住人们的乡愁记忆。

2. 落实法律法规与政策的“硬约束”

开展调查评估是项目合规启动的法定前提，为项目下一步更新改造设定好底线约束。依据《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》、《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》等文件，贯彻《揭阳古城保护条例》的要求，自来水公司宿舍和花园新村地块邻近古城保护范围，在开展更新改造工作之前，必须依法进行资源调查，确保改造过程中不破坏或拆除高价值的历史文化遗产要素。

3. 提供科学决策的依据

调查评估的结论直接决定了更新模式的选择，是“绣花”功夫落地的科学基础。

明确保护与更新对象，调查评估会提出具体的保护清单与建议，区分“必须保护的建筑”、“建议保留的肌理”与“可以改造的区域”，评估旨在“提出保护、整治、更新的具体建议”，为下一步的建设奠定基础。

4. 保障公众参与与社会共识，实现共建共享

调查评估过程本身也是凝聚社会共识、传承历史文化的过程。

回应公众情感与诉求：近年来，揭阳通过公开征集老城区线索等方式，鼓励市民参与历史文化保护。对自来水公司宿舍和花园新村这类承载了几代人居住记忆的地块进行评估，实际上是对居民集体记忆的尊重。在榕城区老旧小区改造实践中，已通

过搭建协商共治平台，发动各方力量参与建设。

促进文旅融合与社区复兴：高质量的调查评估能为后续的活化利用奠定基础。如同揭阳将古城保护与“非遗+文创+旅游”融合一样，对这两个地块的调查评估，有利于为未来植入新业态、激发地块活力提供创新、创意来源。

二、评估依据与原则

2.1 法律、法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）
- (2) 《中华人民共和国文物保护法》（2024 修订）
- (3) 《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011）
- (4) 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 修订）
- (5) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017 修正）
- (6) 《古树名木保护条例》（2025 修订）
- (7) 《广东省历史文化名城名镇名村保护条例》（2025 修订）
- (8) 《揭阳古城保护条例》（2019）

2.2 规章、办法

- (1) 《广东省实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》（2019 修正）
- (2) 《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014）
- (3) 《城市紫线管理办法》（2011 修正）
- (4) 《城市古树名木保护管理办法》（2000）
- (5) 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012）

2.3 政策性文件

- (1) 中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于实施中华优秀传统文化传承发展工程的意见》（2017）
- (2) 住房城乡建设部《关于加强历史建筑保护与利用工作的通知》建规〔2017〕212 号

(3) 住房和城乡建设部办公厅《关于学习贯彻习近平总书记广东考察时重要讲话精神进一步加强历史文化保护工作的通知》建办城〔2018〕56号

(4) 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》(2021)

(5) 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

(6) 自然资源部、国家文物局《关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化遗产保护管理的指导意见》(2021)

(7) 中共中央宣传部、文化和旅游部、国家文物局印发《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》(2022)

(8) 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

2.4 技术规范

(1) 《历史文化名城保护规划标准》(GB/T50357-2018)

(2) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》自然资发〔2023〕234号

(3) 《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑评价标准》(DBJ/T15-258-2023)

2.5 上位规划

(1) 《揭阳市国土空间总体规划(2021-2035年)》

(2) 《广东省历史文化名城揭阳保护规划(2021-2035年)》

(3) 《揭阳市榕城旧城区控制性详细规划》

三、上位规划解读

3.1 《揭阳市国土空间总体规划(2021-2035年)》

《揭阳市国土空间总体规划(2021-2035年)》明确提出着力将揭阳建设成为宜居宜业宜游的活力古城、滨海新城,沿海经济带上的产业强市。提出要加强历史文化保护传承,保护广东省揭阳历史文化名城,落实历史城区、历史文化街区、历史地段等保护

范围，防止大拆大建破坏各类历史文化遗存本体及周边环境。周边地区的开发建设应与其加强风貌协调。自来水公司宿舍、花园新村两个地块紧邻揭阳古城，是古城外围配套生活片区，直接反映了古城文旅、商贸和居民生活的风貌场景，在改造过程中要注重与古城传统风貌的协调衔接。

加强中心城区空间形态重点管控。强化中心城区重点地区管控设计。管控包括榕江北河一河两岸、城市轴线、揭阳古城及周边等重点地区，强化城市设计，加强开发强度、建筑风貌、景观界面、天际线轮廓、公共空间等管控引导。自来水公司宿舍、花园新村两个地块属于空间形态重点管控区域。

管控开发强度，建立梯度有序的密度分区指引。揭阳古城等历史城区、历史风貌区、历史文化街区属于特殊管理地区，应按照相应控制标准进行控制。管控建设高度，建立层次协调的高度分区指引。高度严格控制区（五级），主要包括揭阳古城、传统村落、山边、水边等区域，延续舒缓开阔的空间特征，整体以多层或低层为主进行严格控制。自来水公司宿舍、花园新村两个地块在更新改造过程中应注重对古城相应区域的空间尺度、传统风貌、景观界面及天际轮廓线的协调与保护，改善提升沿西环城路、望江北路的的城市风貌和景观环境，控制建筑高度，增加公共空间，切实改善周边区域的的城市环境品质。

揭阳市国土空间总体规划（2021—2035年）

19 市域历史文化保护规划图

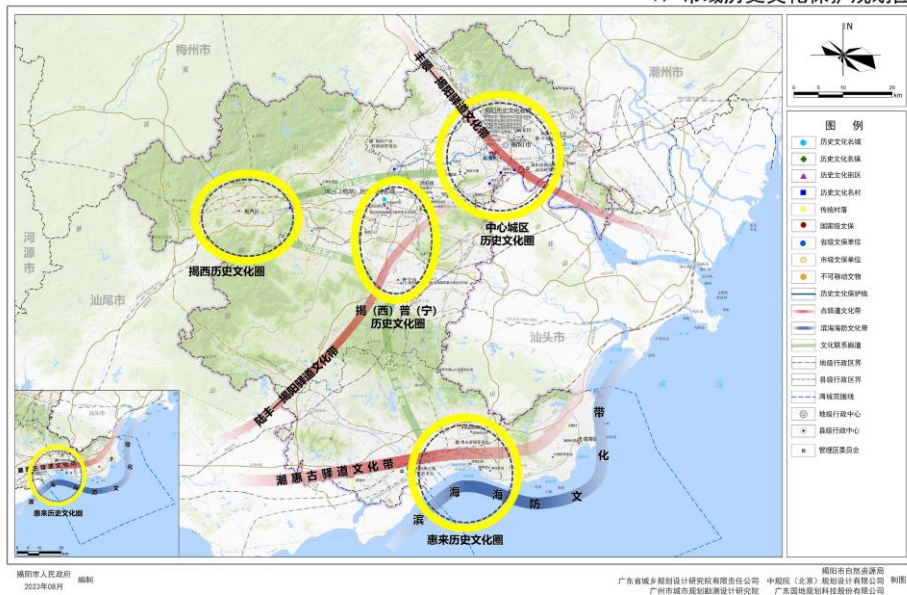


图 3-1 市域历史文化保护规划图

揭阳市国土空间总体规划（2021—2035年）

39 中心城区历史文化保护规划图

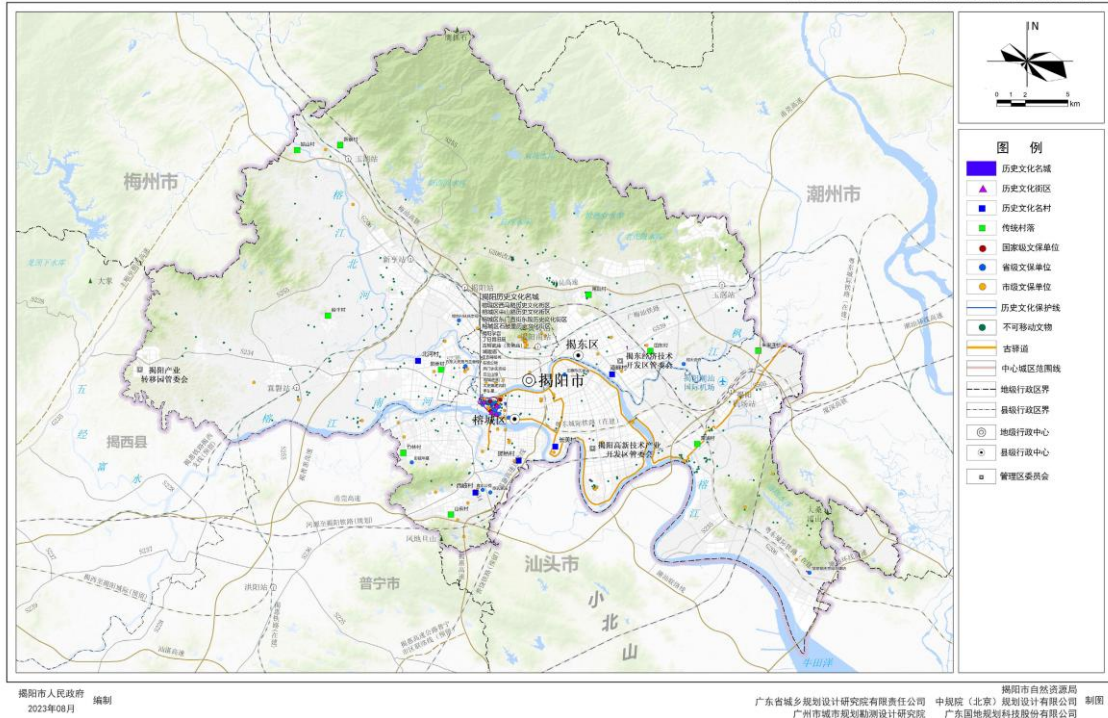


图 3-2 中心城区历史文化保护规划图

揭阳市国土空间总体规划（2021—2035年）

36 中心城区土地使用规划图

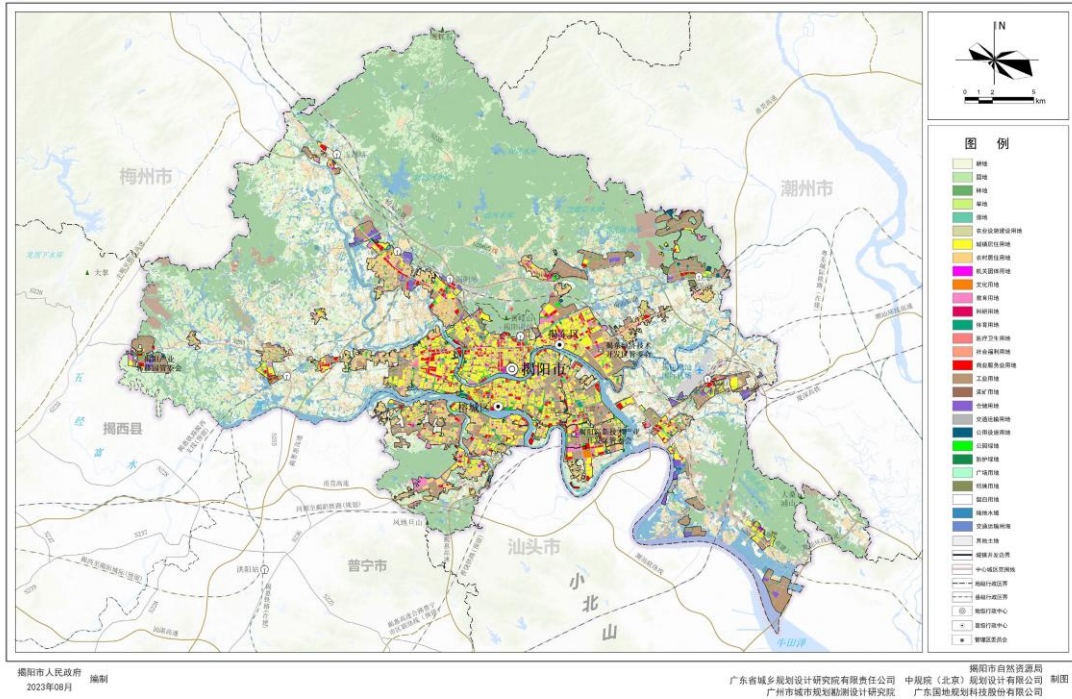


图 3-3 中心城区土地使用规划图

3.2 《广东省历史文化名城揭阳保护规划（2021-2035年）》

《广东省历史文化名城揭阳保护规划（2021-2035年）》（以下称“名城保护规划”）充分衔接国土空间规划，梳理各类保护要素的名录和空间位置，建立全市域覆盖的遗产要素空间数据库，实现名城资源家底清晰、历史文化要素管理精准。充分结合市域山水与历史文化紧密结合的空间特质，从山川名胜、聚落遗产、文物古迹、非物质文化遗产四个板块对各类保护要素提出管控措施，构建“点、线、面”结合的文化展示体系。

划定历史城区环境协调区，以加强环境协调区范围内建筑的高度控制和风貌引导，从而更好地保护和传承揭阳古城的山水环境特色，彰显与古城相互依存独特城址环境。历史城区环境协调区范围东至榕华大道西侧红线，西至吊桥河岸线，南至榕江南河岸线，北至榕江北河岸线，总面积1.75平方公里。自来水公司宿舍、花园新村两个地块位于古城保护规划确定的历史城区环境协调区。在环境协调区内新建、改建、扩建、修缮建（构）筑物应当与名城建筑风貌、景观、视廊和环境相协调，并经相关部门批准。



图 3-4 历史城区范围划定图

建筑高度控制要求：自来水公司宿舍地块新建、扩建建筑高度原则上不超过7米，2层；花园新村地块新建、扩建建筑高度原则上不超过12米，4层；有重要地标性需求的新建、改建、扩建建筑，建筑高度需开展专题论证；现状已存在的超过控高要求的建筑近期可维持原状，条件成熟时按规划控制要求改造处理。

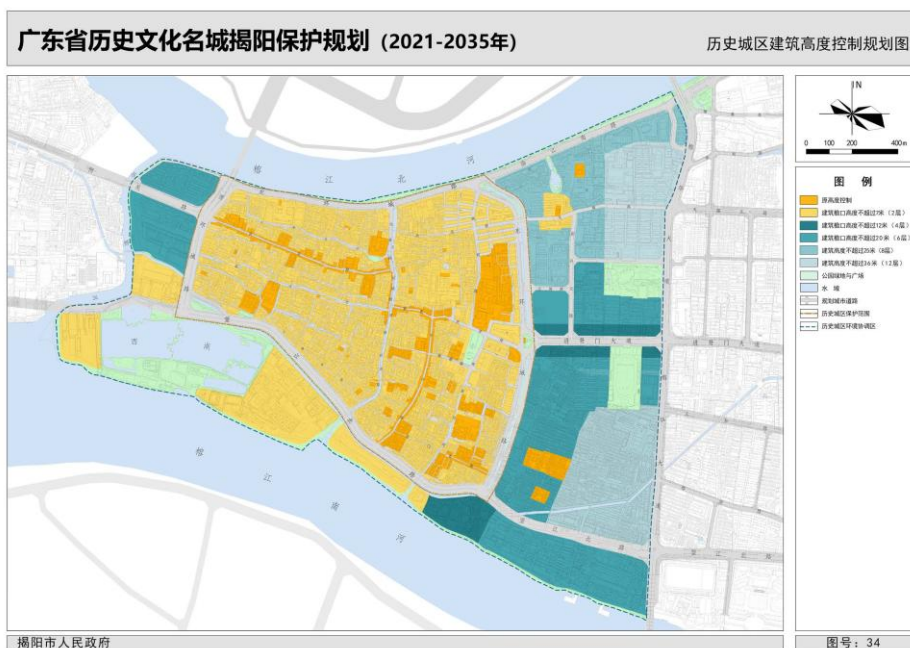


图 3-5 历史城区建筑高度控制规划图

古城轮廓的保护与展示：加强对西环城路和望江北路等与明清时期揭阳古城城墙走向一致道路两侧建筑的风貌管控与引导，沿路设置标识展示历史信息。不得在视廊范围内进行阻挡视线和影响景观风貌完整性的建设，保证重要景观视廊通畅。自来水公司宿舍、花园新村地块应加强风貌管控与视廊控制，将是感受岭南水城风貌，为居民、游客提供亲水空间和游憩空间的重要通廊。

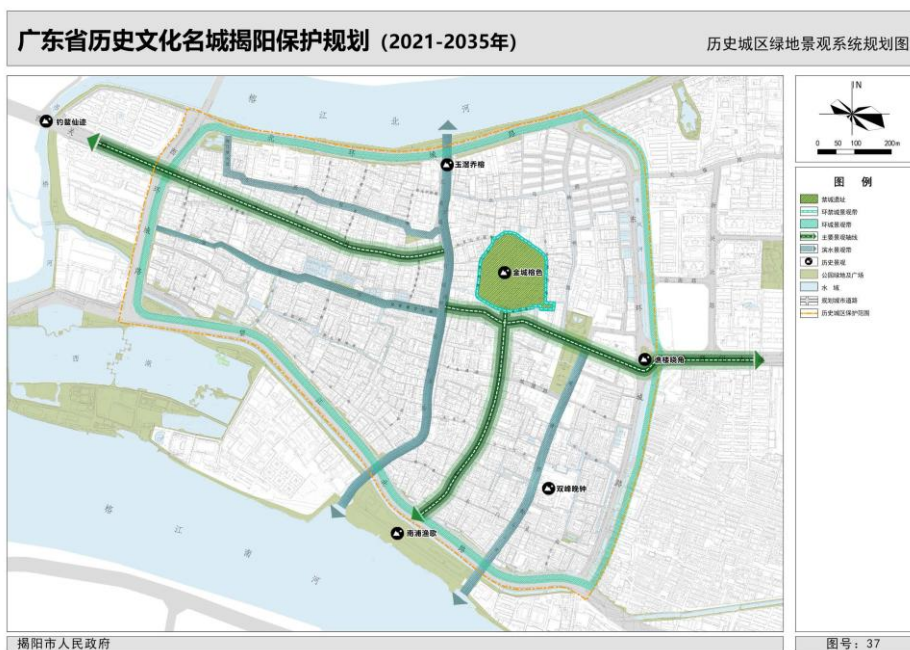


图 3-6 历史城区绿地景观系统规划图

建筑风貌指引：历史城区保护范围与环境协调区范围内新建、改建、扩建建筑在与传统风貌协调的基础上，鼓励探索传统建筑样式与现代生活方式融合的新路径，形成既展示历史韵味和地域特色、又体现时代风尚的新潮汕建筑风格。

3.3 《揭阳市榕城旧城区控制性详细规划》

揭阳市榕城区旧城区整体发展目标为文化底蕴深厚、岭南水乡特色鲜明的历史文化名城，集旅游休闲、商业服务、创意文化、绿色宜居于一体的宜居宜业宜游城区。发展定位是广东省历史文化名城保护区，具潮汕特色的古韵水城。

榕城旧城区规划结构为：“三心、四轴、四区”。

“三心”：现代商业服务中心、古城文化商贸中心、体育休闲中心；“四轴”：东西向的旅游商贸轴、体育休闲轴和南北向的商业服务轴、历史文化轴。“四区”：自西向东依次为现代居住区、体育休闲区、古城文化旅游区和现代综合服务区。

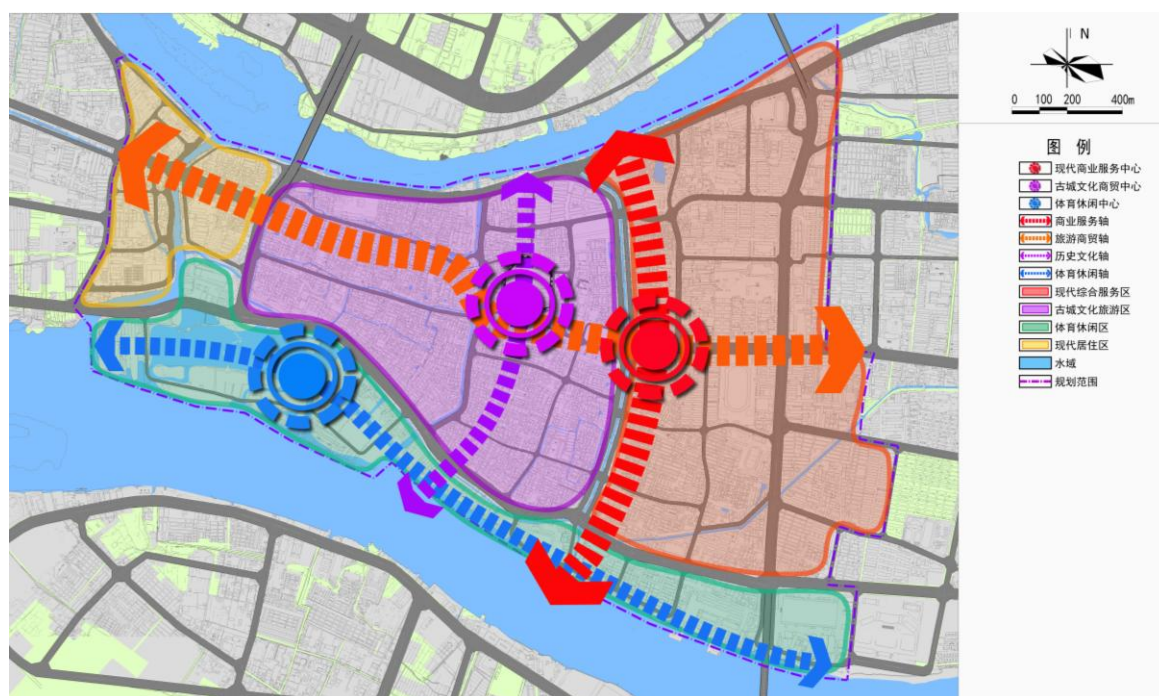


图 3-7 揭阳市榕城区旧城区控规功能结构图

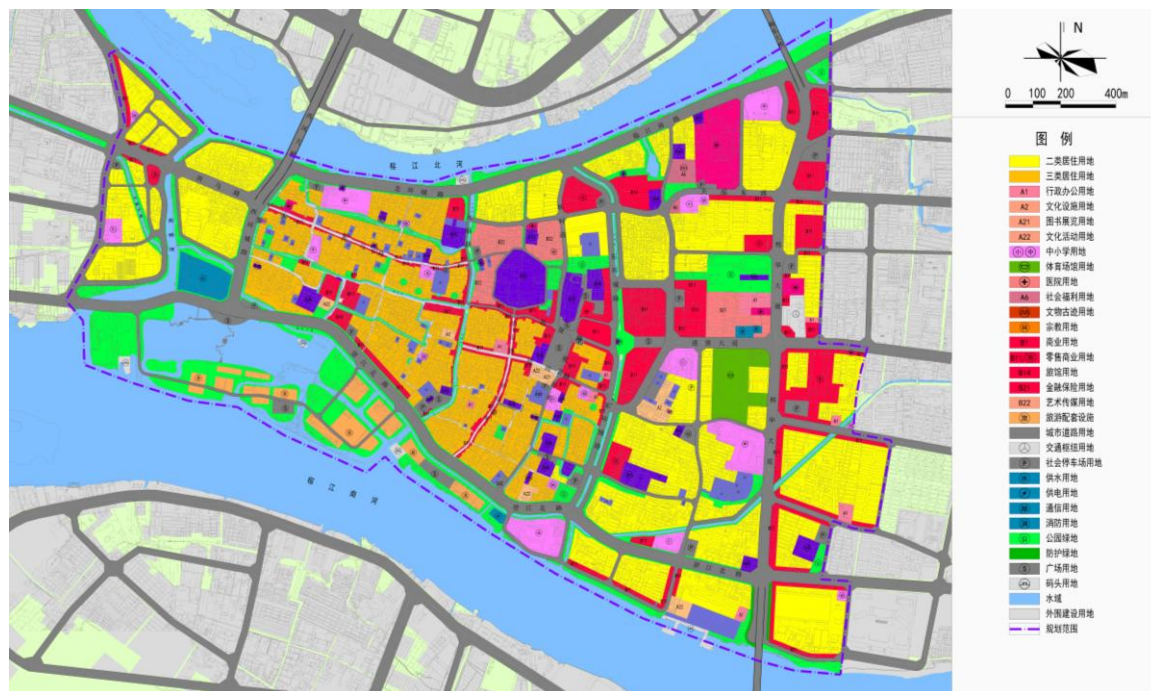


图 3-8 揭阳市榕城区旧城区控规用地布局规划图

规划榕城旧城区分为三大类 8 个功能组团。

生活组团：4 个居住组团，朝阳居住组团、钓鳌居住组团、北河居住组团、江北居住组团。

混合组团：2 个混合组团，榕华混合组团、新兴混合组团。

中心服务组团：2 个中心服务组团，金城历史文化组团、西湖休闲旅游组团。

自来水公司宿舍、花园新村两个地块位于榕城旧城区控规确定的滨江体育休闲轴上，属于体育休闲区。这一片区以文化、教育、商业服务设施和公共开放空间为主，是提升古城环城风貌和人居环境品质，提升古城综合服务功能的重要区段。

四、片区现状分析

4.1 历史沿革与街区演变

揭阳历史悠久，见诸史册已有两千多年的历史，古揭阳县是广东省最古老的县份之一，公元前 204 年，距今两千两百多年前的秦末汉初，南越国在南海郡增设揭阳县，这是潮汕区域行政建制的开始。揭阳境内榕江流域地区曾是古粤东、闽南的区域中心，是潮汕文化的发祥地之一。

宋以前，揭阳古城所在区域居民多傍玉窖溪以西聚居，为玉窖村聚落。南宋绍兴

八年（1138年），于溪东设县署，兴建学官；元代营建城池，形成内外城和“鱼骨状+丁”字形街巷格局。明、清时期城池外扩，主要向南、西扩展，形成内外双护城河，共设五门三窖，揭阳古城的整体形态在这一时期稳定。

自来水公司宿舍和花园新村所在地块至民国时期仍未有大规模建设，以农田、水塘、生态绿化和少量村舍为主，尚处于城市化发展的空白区域。新中国成立后至70年代，揭阳进入城市现代化建设阶段，随着自来水公司和华侨中学的建设，为其配套的职工住宅也同步建设，自来水公司宿舍和花园新村成为当时较早的一批职工住宅，其建筑规模和地块肌理的演变，对古城传统风貌也造成了一定的负面影响，尤其是花园新村住宅，其建筑高度和立面风貌对古城传统风貌影响较大。

4.1.1 自来水公司及其宿舍历史沿革

1959年：揭阳县启动城市供水工程，选址西湖西北侧建设西湖水厂（市自来水公司前身）。1962年，水厂正式通水，日供水能力约0.5万吨，为榕城首座自来水厂。同期，在厂区周边（今新风社区）建设首批职工宿舍，为1—3层砖木混合结构平房，供建厂职工居住。

1970年：水厂扩容，宿舍区增建多排平房，形成“西湖水厂宿舍区”雏形。

1980年：建3—4层宿舍楼（今“自来水公司宿舍楼”主体），砖混结构，配套简易厨卫，成为当时榕城较早的单位职工楼。

1992年：揭阳撤县设市，“揭阳县自来水厂”更名为“揭阳市自来水公司”，宿舍区划归公司管理。

4.1.2 花园新村历史沿革

花园新村位于揭阳市榕城区进贤门街道东门社区，地处望江北路，毗邻马山窖、引榕干渠、南浦渔歌和华侨初级中学，是揭阳古城南部临江文化发展带上的老旧小区。

小区所在区域属揭阳古城东郊，南宋至民国时期为古城东门外、榕江南河边的农田与村落。新中国成立后，揭阳古城发展加速，1957年由华侨捐资修建的华侨初级中学投入使用，带动古城东门外沿江区域的建设发展。1980年代初，为安置古城改造拆迁居民、解决学校教职工住房，政府主导建设花园新村，是当时榕城区首批政府统建住宅小区之一。小区住宅以6层砖混结构为主，户型多为70—90m²两房、三房，配套简易，是当年典型的“安居房”。花园新村由东门社区居委会代管，无专业物业公司，为开放式小区。



图 4-1 民国时期揭阳古城图、自来水公司宿舍、花园新村位置



图 4-2 1960-1970 年代揭阳古城卫星影像图、自来水公司宿舍、花园新村位置



图 4-3 2025 年揭阳古城卫星影像图、自来水公司宿舍、花园新村位置

4.2 现状总体情况

4.2.1 现状土地利用分析

自来水公司宿舍地块现状用地总面积为 0.20 公顷，为供水用地，是自来水公司内部配套的员工住宅。

花园新村地块现状用地面积为 0.33 公顷，为中小学用地，是为华侨中学教职工建设的住宅。随着揭阳古城的保育活化不断发展提升，两块用地的现状功能已经不能满足城市发展的需求。

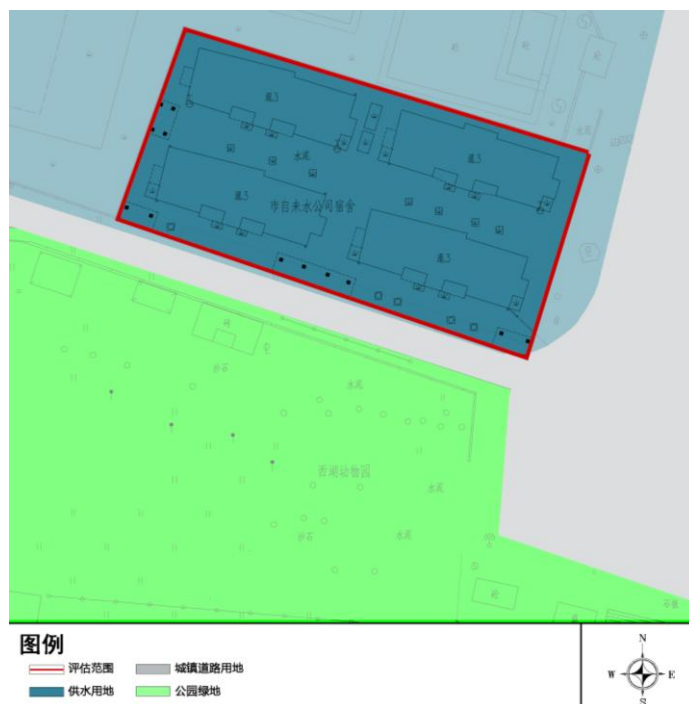


图 4-4 自来水公司宿舍现状用地分析图



图 4-5 花园新村现状用地分析图

4.2.2 现状肌理分析

自来水公司宿舍和花园新村都是现代城市住宅的肌理特征。自来水公司宿舍现有住宅楼4栋，建筑进深8m，东西长约25m，建筑间距约6m。

花园新村现存住宅建筑4栋，1栋为华侨中学办公楼。住宅建筑高6层，建筑进深10m，长度在36m至50m之间，建筑间距约9m。

两处住宅地块肌理是现代住宅肌理，与古城传统肌理相比，建筑体量大、建筑间距增加，体现了城市不同发展阶段的演变过程。

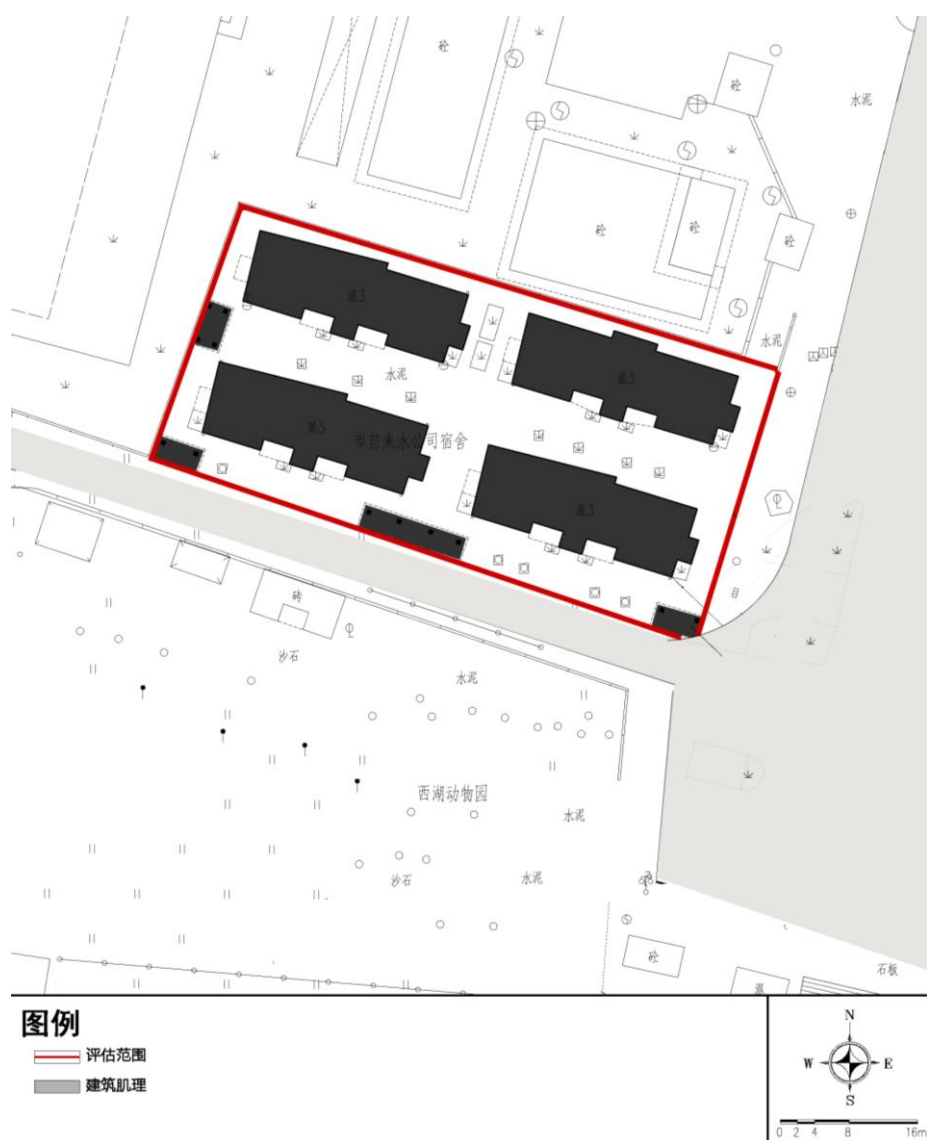


图 4-6 自来水公司宿舍现状建筑肌理分析图

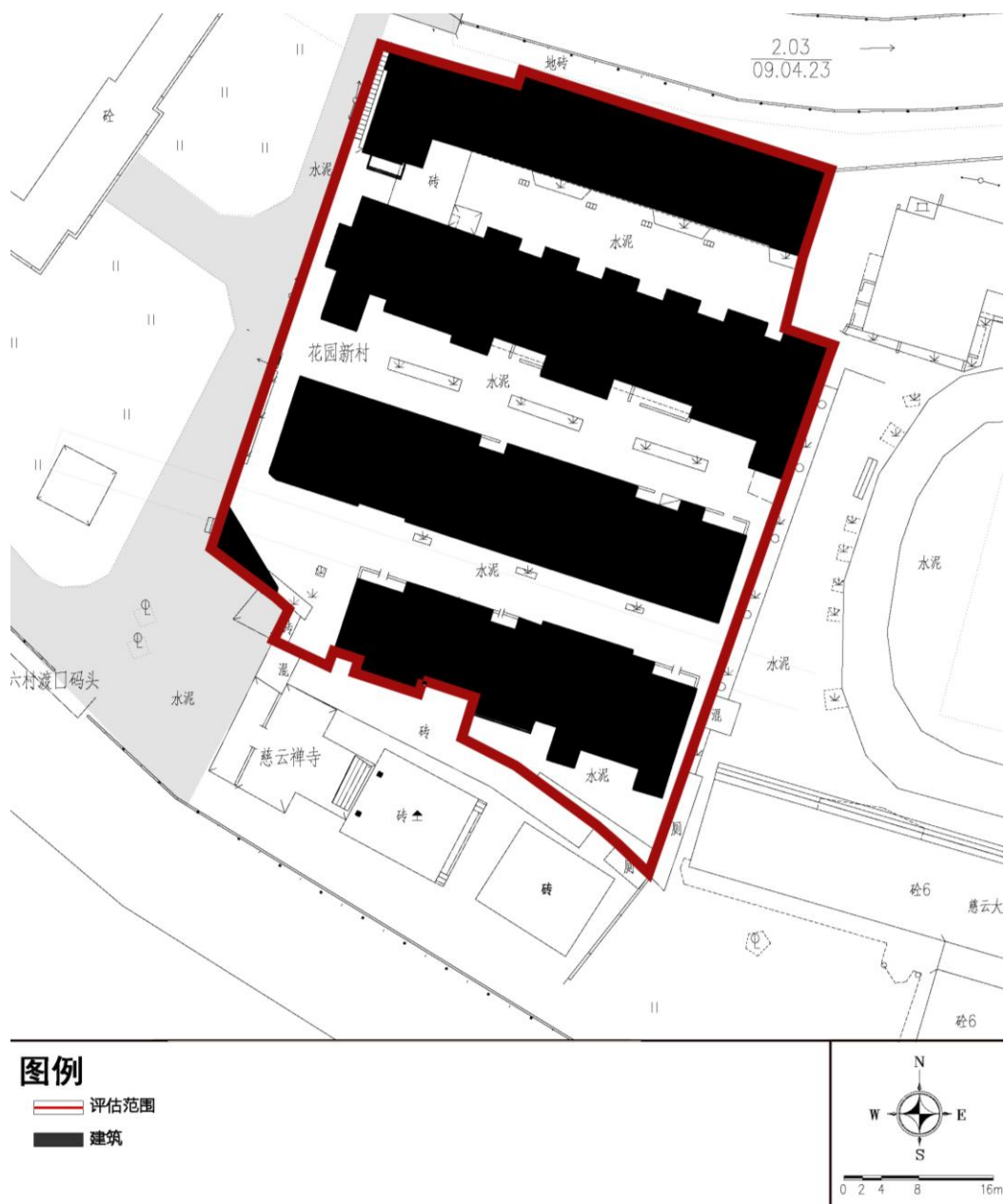


图 4-7 花园新村现状建筑肌理分析图

4.2.3 现状道路交通

自来水公司宿舍紧邻西环城路、望江北路，地块南侧是通造船厂的城市支路；花园新村紧邻望江北路，东侧距东环城路约 200m，地块西侧为通慈云禅寺的城市支路。望江北路是揭阳中心城区东西向主干道，西环城路、东环城路是组织古城南北向交通的重要通道。两个地块现状交通条件较为便利。

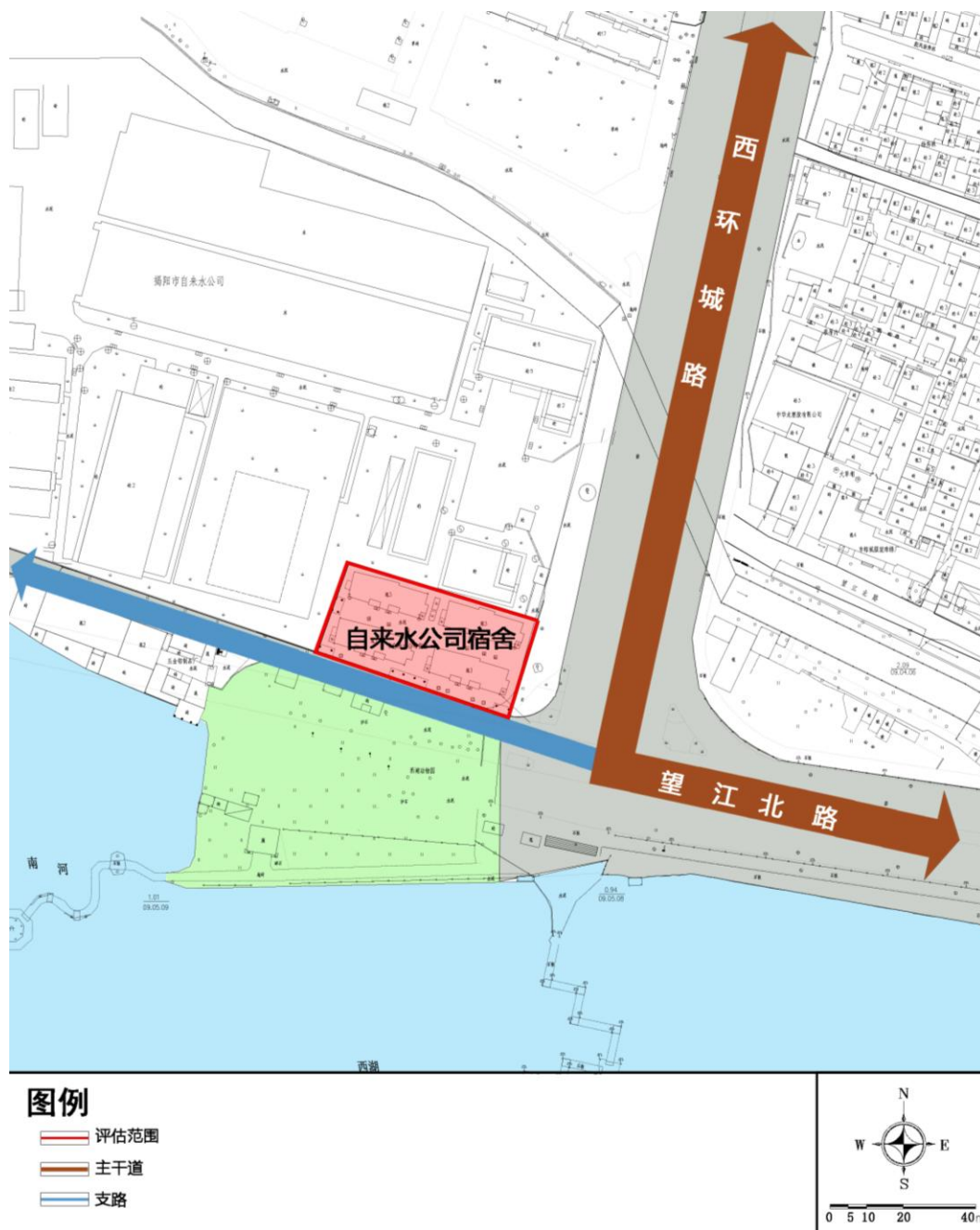


图 4-8 自来水公司宿舍现状交通分析图

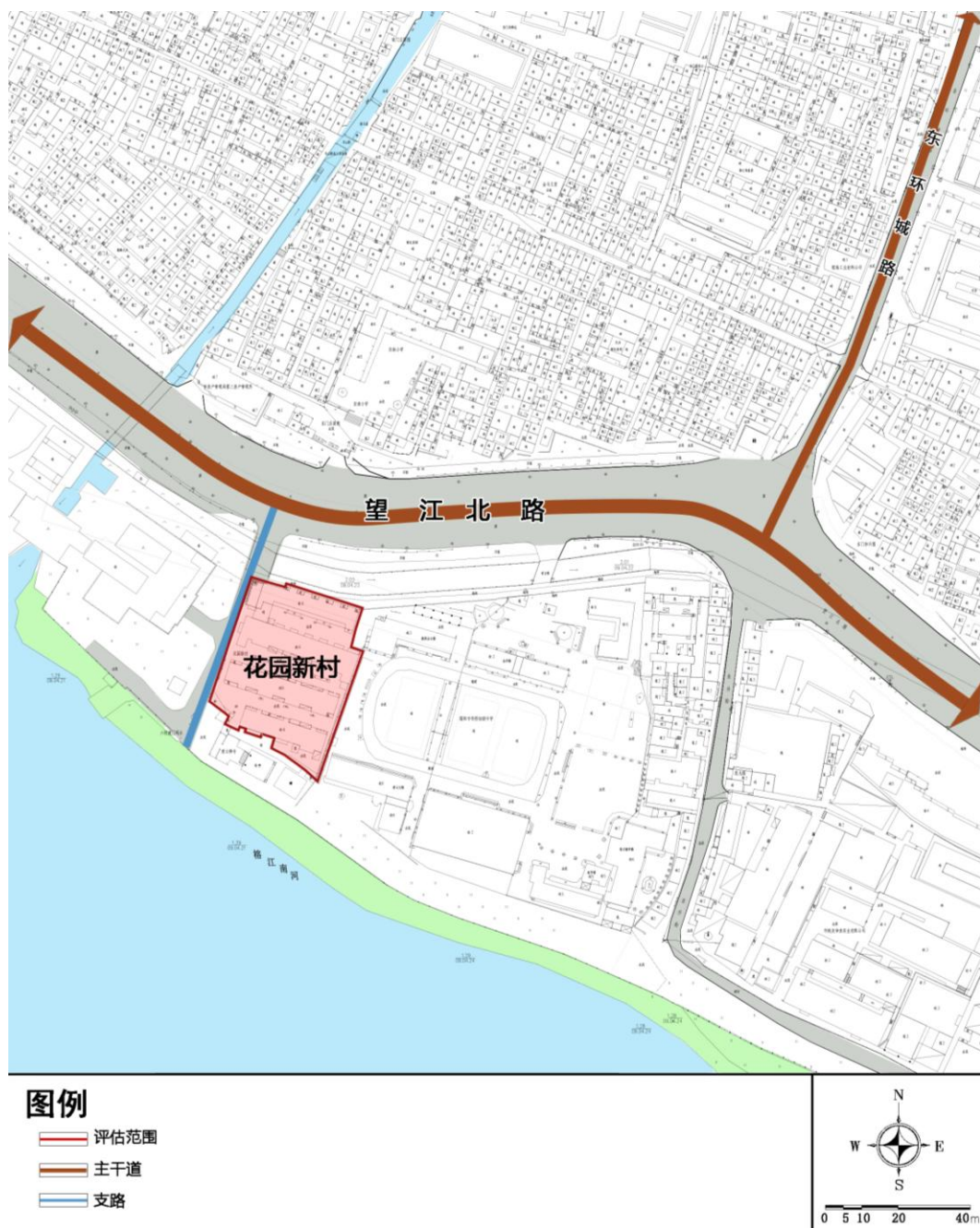


图 4-9 花园新村现状交通分析图

停车设施：两个地块缺乏停车场，机动车多沿望江北路、西环城路及周边支路沿路停放，电瓶车、摩托车等车辆在外围干道和巷道内沿路停放，对交通造成一定干扰。

4.2.4 现状航拍

自来水公司宿舍和花园新村作为现代职工住宅项目，其地块建筑肌理已转变为现代城市肌理，建筑高度为4-6层，建筑风貌为现代风格，立面材料使用了70-80年代较为流行的水刷石。由于建筑建成时间已近50年，建筑风貌较为破旧，尤其是花园新村，其隔望江北路与古城对望，高度和立面与古城传统风貌不协调；后期加建的临时棚屋、太阳能板、防盗拦网、空调外机等设施导致建筑风貌混乱。



图 4-10 自来水公司宿舍现状航拍图



图 4-11 自来水公司宿舍现状航拍图



图 4-12 自来水公司宿舍现状航拍图



图 4-13 自来水公司宿舍现状航拍图



图 4-14 花园新村现状航拍图



图 4-15 花园新村现状航拍图



图 4-16 花园新村现状航拍图



图 4-17 花园新村现状航拍图

4.3 现状建筑情况

4.3.1 建筑功能

自来水公司宿舍、花园新村建筑功能为居住建筑，两处居住小区都是为员工配建的职工住宅。随着城市的发展，地块功能已经不适应古城建设环城风貌带和滨江文化设施带的需求，对古城保育活化和发展文旅产业造成了一定阻碍。

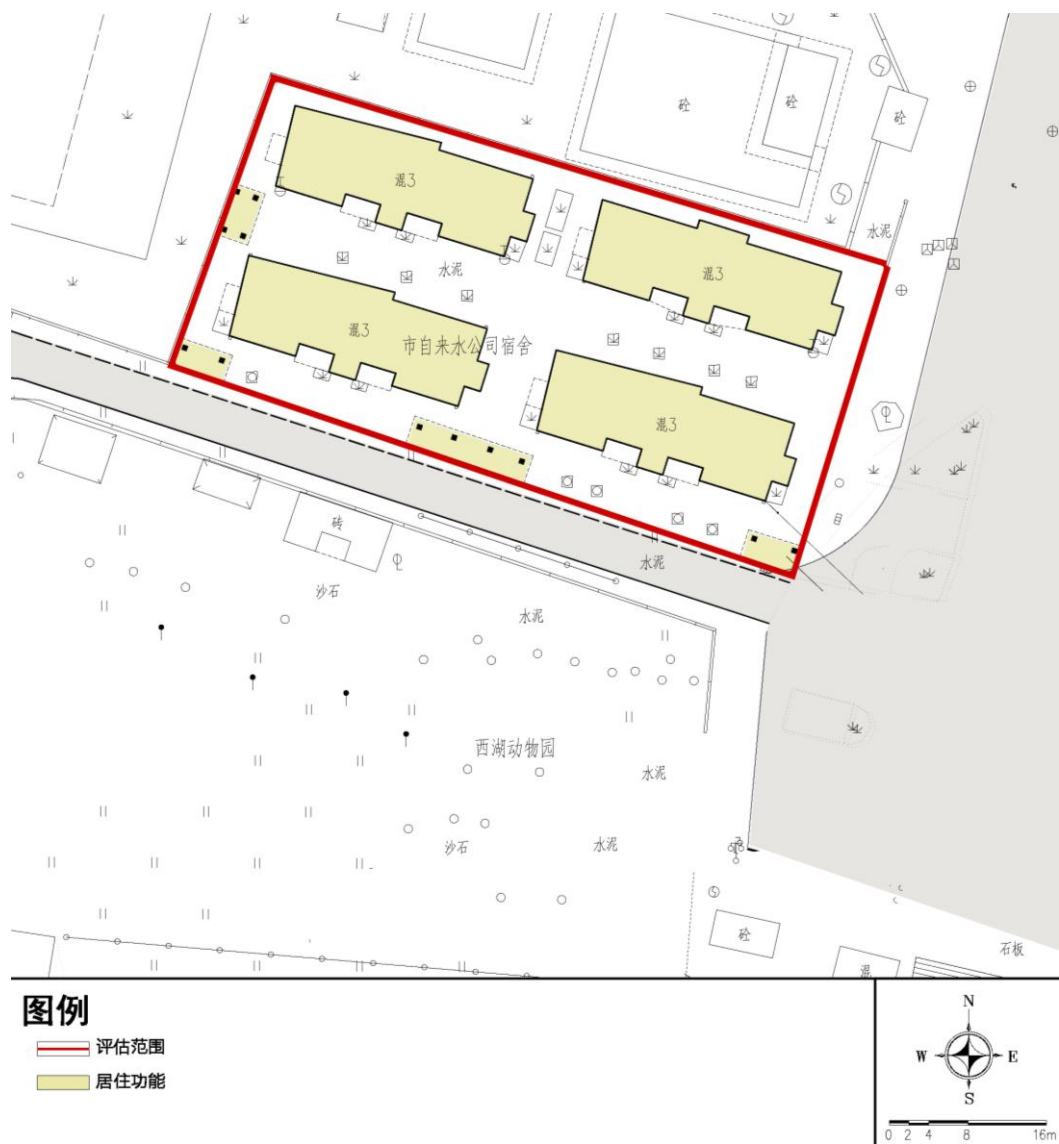


图 4-18 自来水公司宿舍现状建筑功能分析图

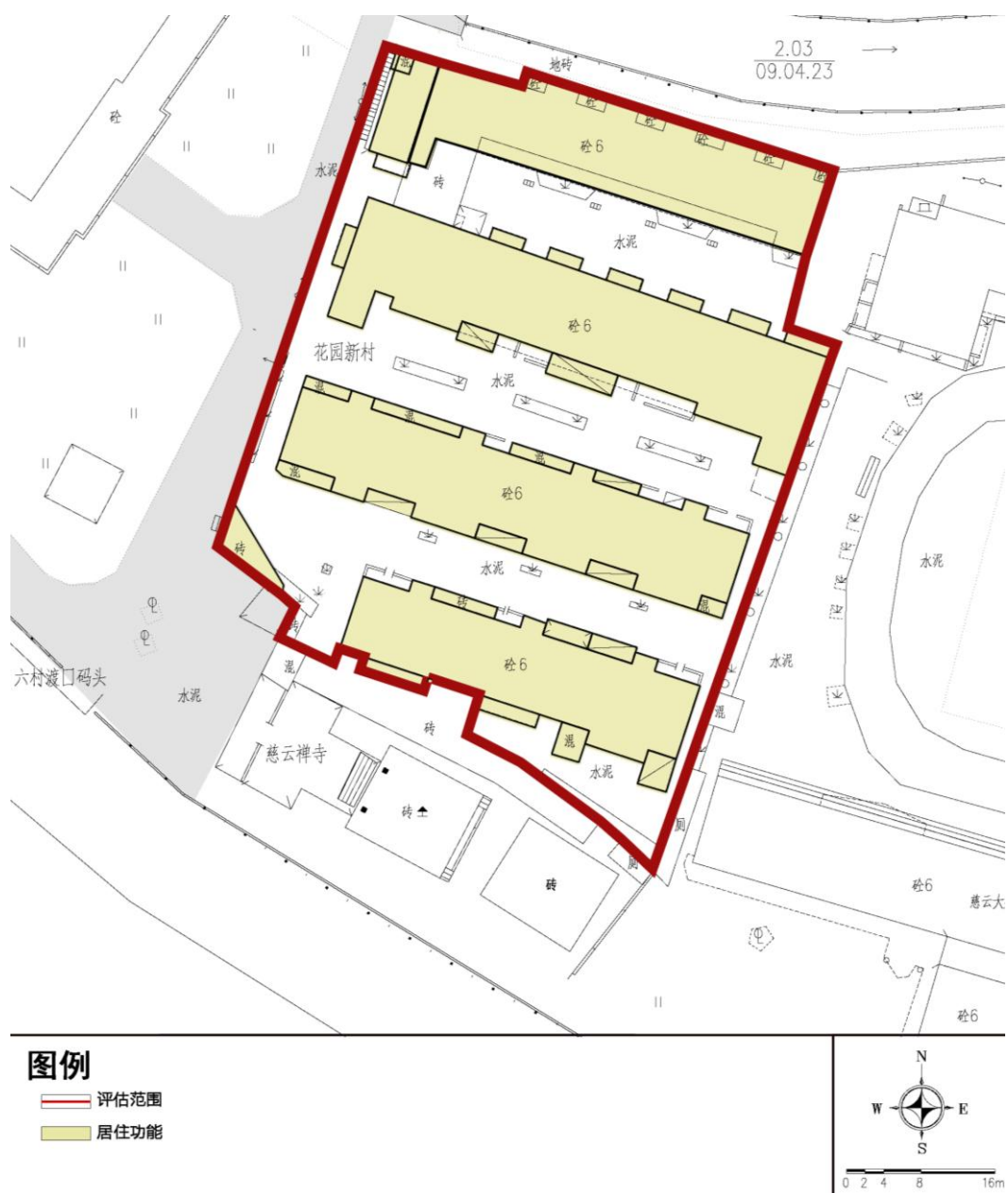


图 4-19 花园新村现状建筑功能分析图

4.3.2 建筑年代

自来水公司宿舍、花园新村建于 1970-80 年代，是较早的一批为员工配建的现代住宅楼。



图 4-20 自来水公司宿舍现状建筑年代分析图

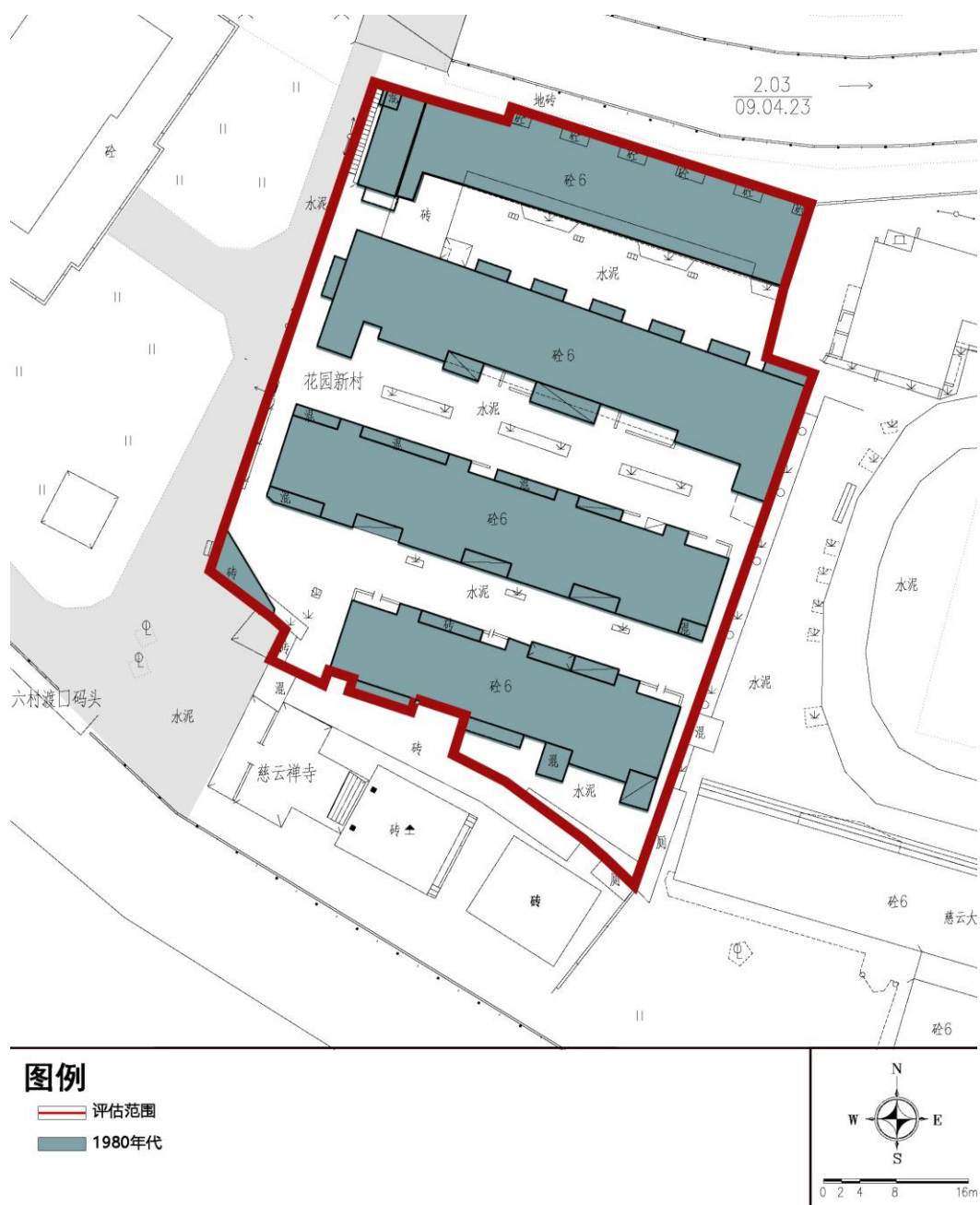
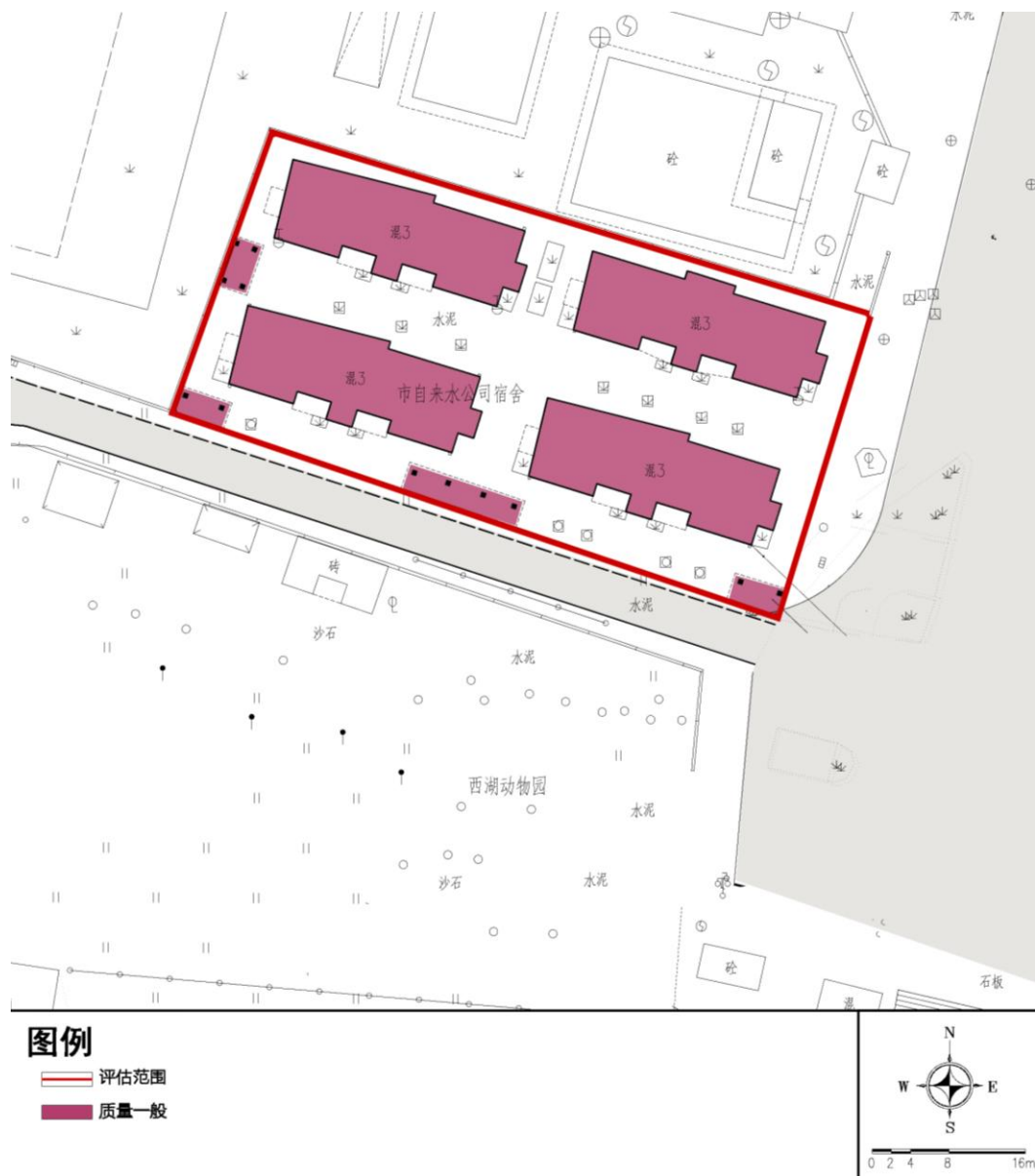


图 4-21 花园新村现状建筑年代分析图

4.3.3 建筑质量

自来水公司宿舍、花园新村现状建筑质量一般，由于建成时间已接近 50 年，存在结构老化、立面风貌破败杂乱的问题。



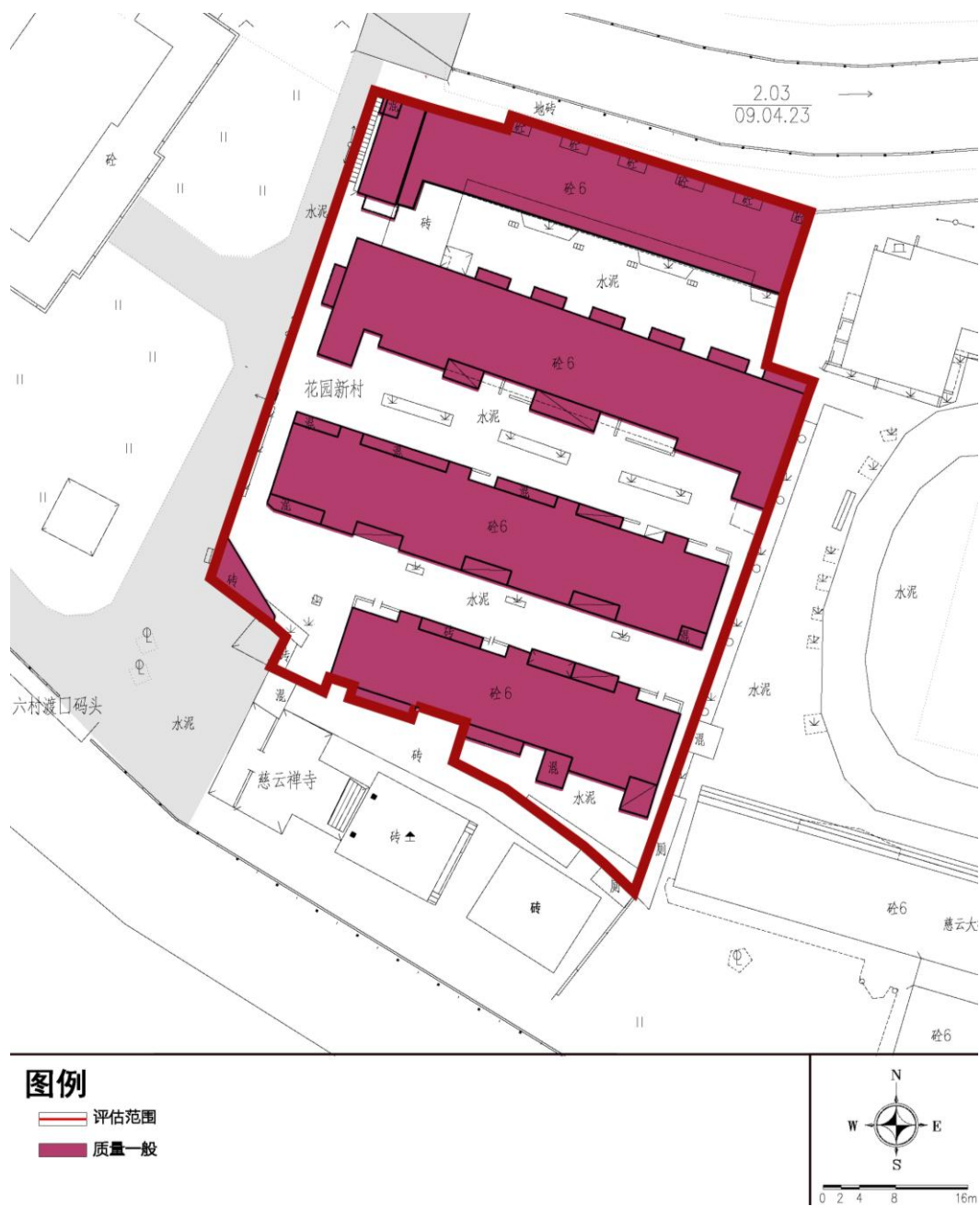


图 4-23 花园新村现状建筑质量分析图

4.3.4 建筑高度分析

自来水公司宿舍住宅建筑高度为3层和4层，靠近西环城路的建筑高度为3层，内侧两栋建筑高度为4层，地块内部4处车棚为1层建筑。花园新村住宅建筑高度为6层，其他辅助建筑高度为1层；花园新村住宅建筑高度高、体量较大，对古城传统风貌和通向榕江南河的视线通廊有一定影响。

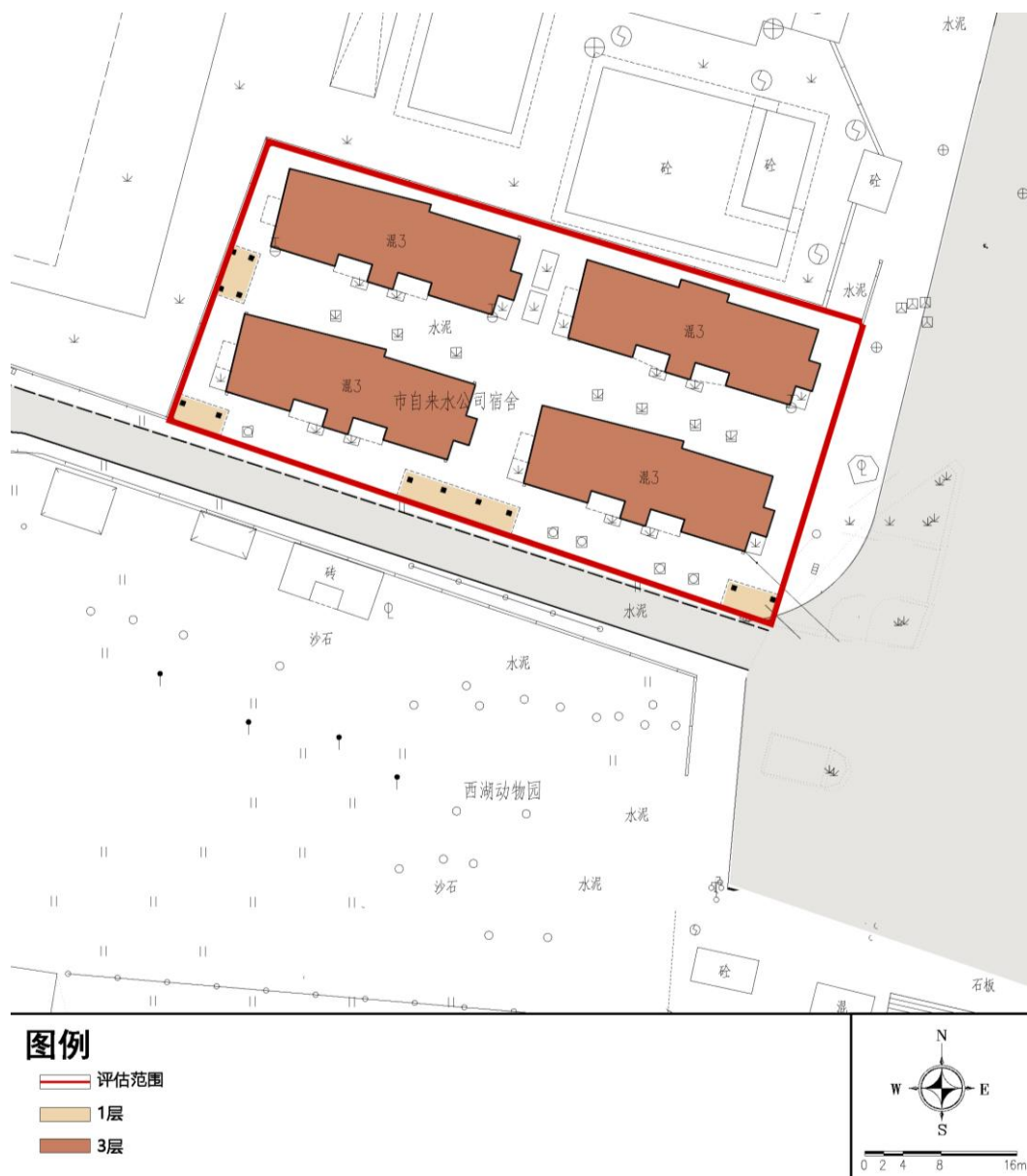


图 4-24 自来水公司宿舍现状建筑高度分析图

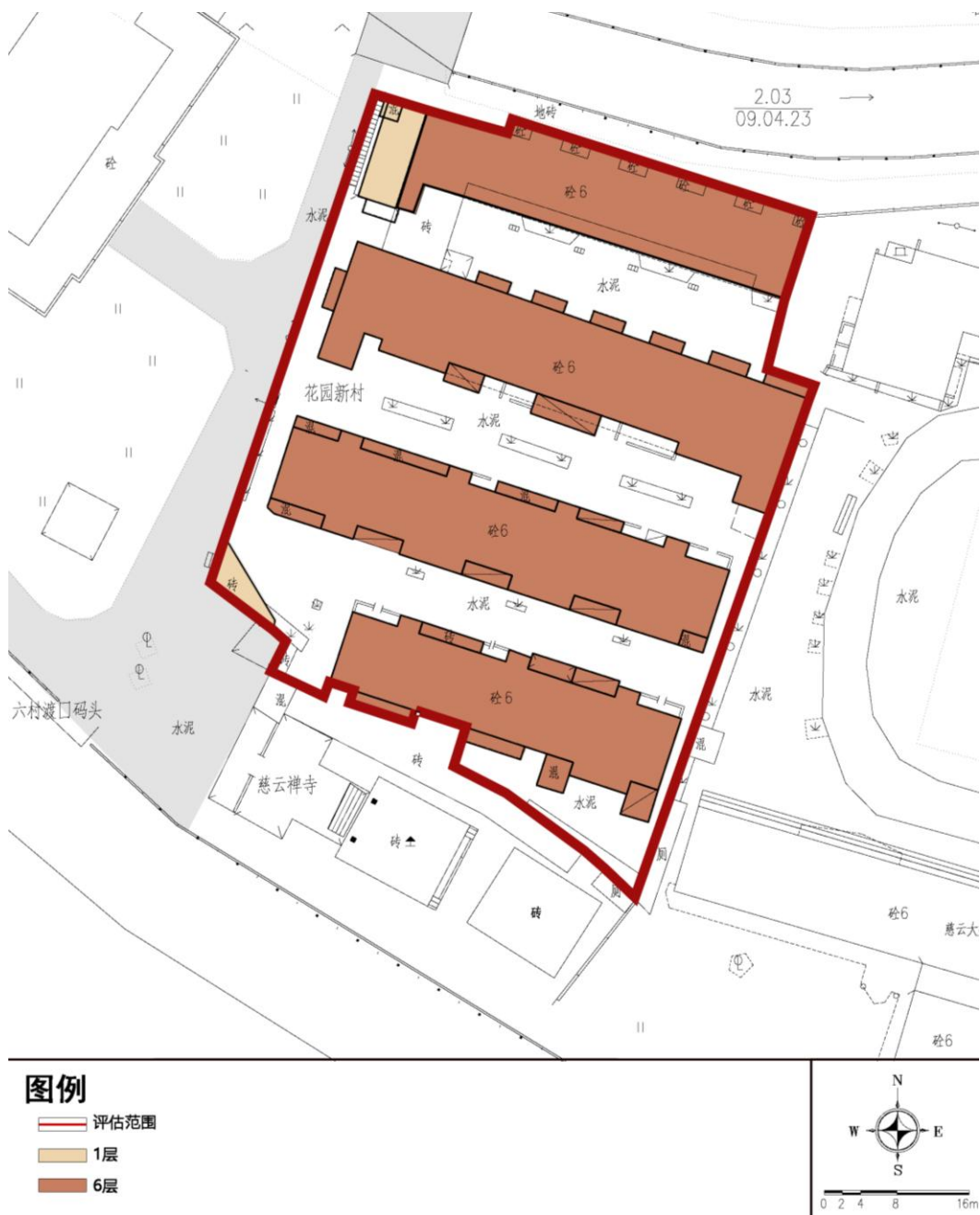


图 4-25 花园新村现状建筑高度分析图

4.3.5 建筑风貌

对现状建筑进行评估分类，横向对比古城中其他历史文化街区各类建筑风貌评估标准，将建筑风貌分为一类、二类、三类、四类、五类五大风貌分类。其中一类风貌是指风貌完整，具有重要价值的建筑，一般为文物保护单位或者未定级不可移动文物；二类风貌为风貌较好，价值突出或具有一定价值的建筑，主要是拟推荐历史建筑。三类风貌：是指传统风貌保存一般，但具有一定价值的建筑，建筑整体格局和外

观风貌为传统样式，建筑局部构件仍然有传统工艺和样式。

从横向比较来看，自来水公司宿舍、花园新村现存建筑风貌达不到一类、二类、三类风貌的水平，以四类风貌、五类风貌为主。

四类风貌：是指风貌与古城传统风貌协调，一般是 1970 年代后所建，传统风貌和传统建筑元素保存偏少，保护价值不高的建筑。自来水公司宿舍作为早期员工住宅，其立面为水刷石，建筑入口处有竖向混凝土线条构件装饰，作为现代风格住宅，在入口、檐口等重点区域有简洁的装饰。建筑高度沿路为 3 层，内部为 4 层，建筑风貌考虑了与古城的过渡。



图 4-26 自来水公司宿舍住宅



图 4-27 自来水公司宿舍住宅



图 4-28 自来水公司宿舍住宅



图 4-29 自来水公司宿舍住宅

五类风貌：是指与古城传统风貌有冲突的现代风格建筑，私搭乱建的临时建筑等不具有保护价值的建筑。花园新村住宅有较多后期无序加建、防护栏密集杂乱，风貌较为破败，尤其是临望江北路，建筑立面破旧，材质和颜色突兀，对古城环城风貌带造成负面影响。



图 4-30 风貌不协调的建筑



图 4-31 风貌不协调的建筑



图 4-32 风貌不协调的建筑



图 4-33 风貌不协调的建筑



图 4-34 风貌不协调的建筑



图 4-35 风貌不协调的建筑

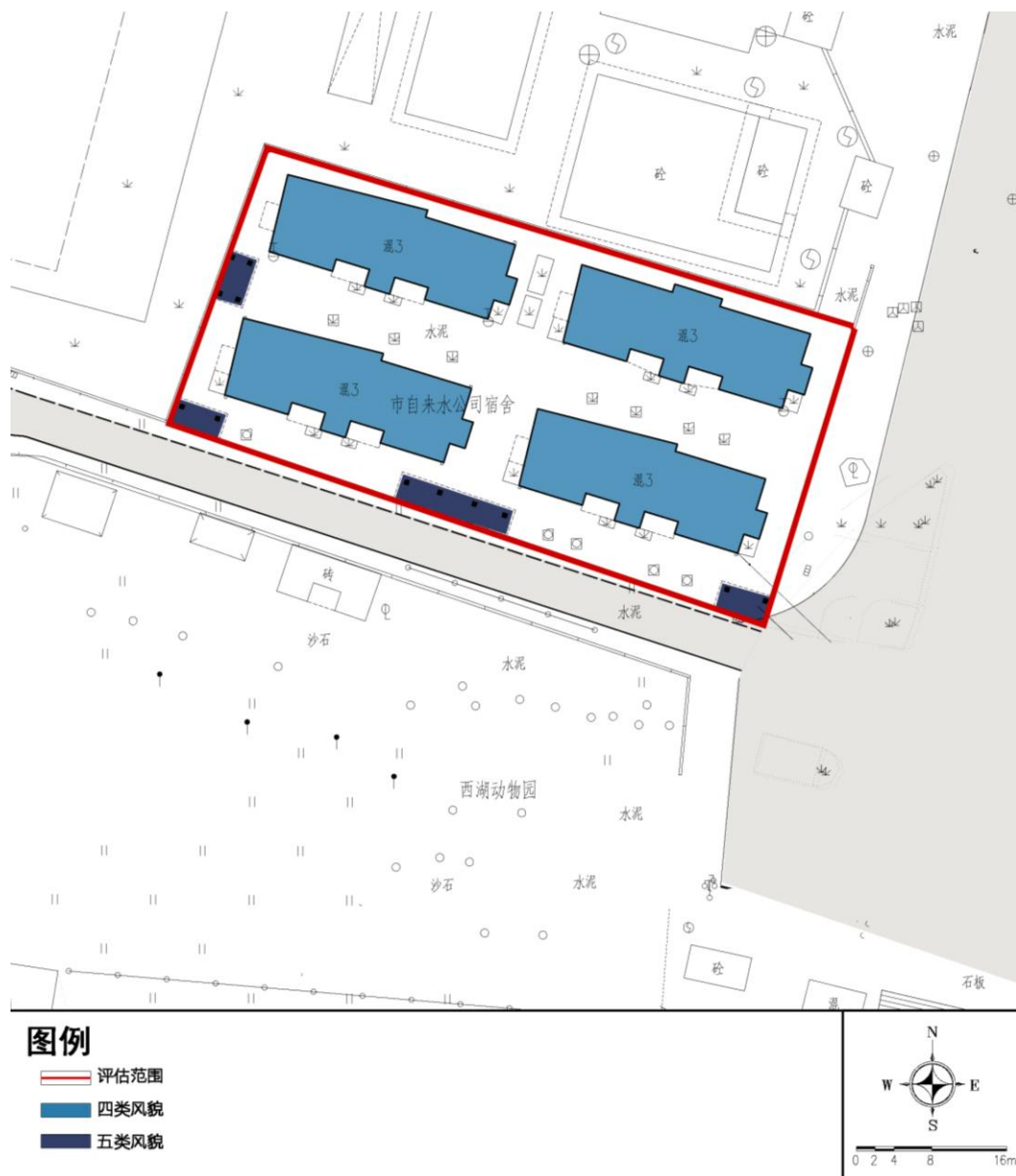


图 4-36 自来水公司宿舍现状建筑风貌分析图

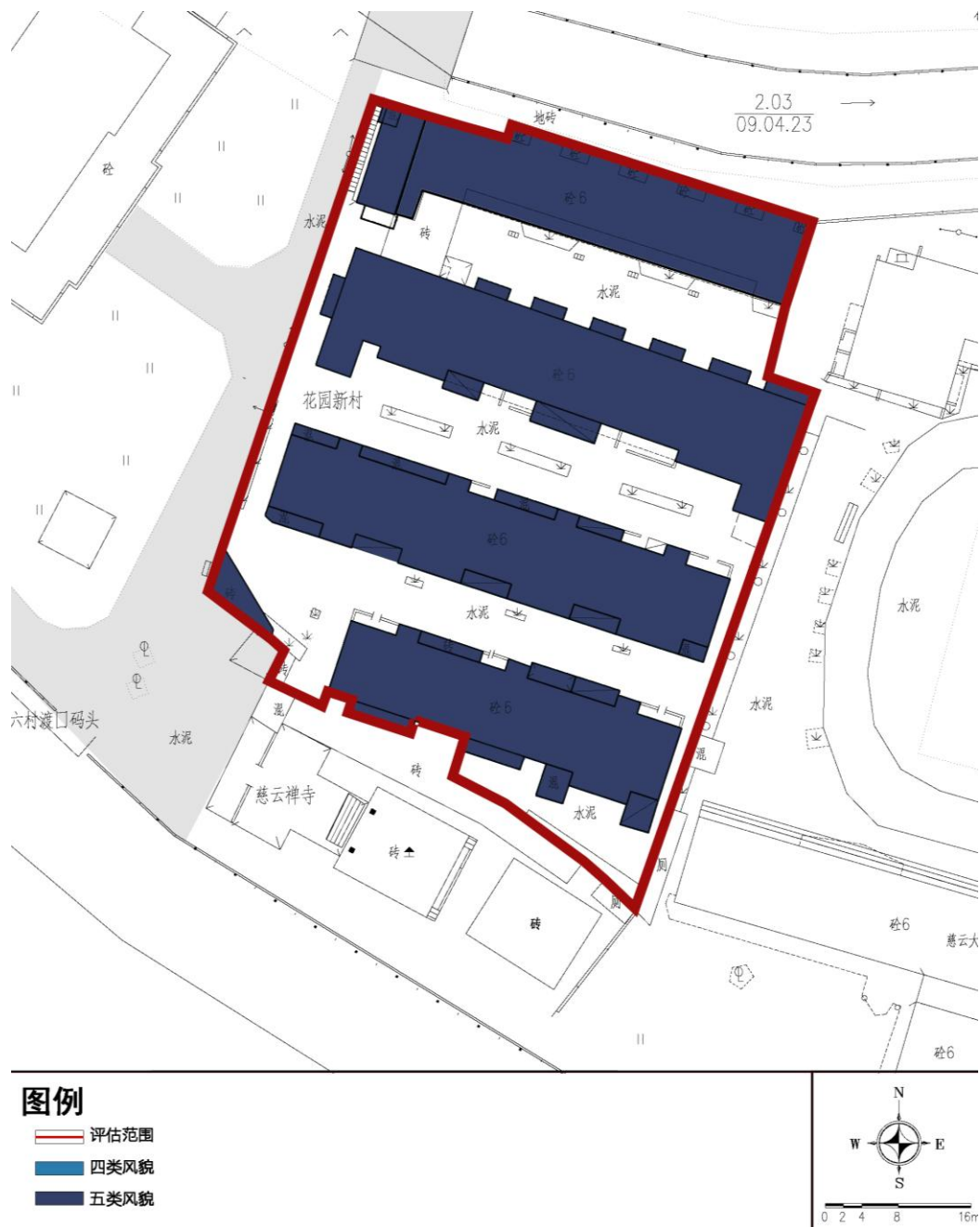


图 4-37 花园新村现状建筑风貌分析图

4.4 其他现状资源要素分析



4.4.1 建议保护的树木

自来水公司宿舍、花园新村地块内目前没有已挂牌古树名木。自来水公司宿舍地块内及地块东侧存在 11 棵树龄约在 10 年以上,胸径 30cm 以上,长势良好的树木,其中地块内有 6 棵南洋杉,地块东侧有 5 棵建议保留树木,分别是 1 棵香樟、1 棵小叶

榕、3 棵糖胶树。这些树木是片区内重要的历史环境构成要素。建议后续对树木进行测绘建档，保护树木及其生存环境。如因地块更新改造需要对树木进行移植，应经园林主管部门同意，进行保护性移植，建议优先考虑原址保护，尽可能保留延续该区域的环境景观要素。

表 4-1 需保护的现状树木一览表

1	编号（名称）	DS/01	
	位置	自来水公司宿舍地块西南角	
	保存情况	南洋杉 胸径约 40 厘米 保存较好	
2	编号（名称）	DS/02	
	位置	自来水公司宿舍地块南侧	
	保存情况	南洋杉 胸径约 30 厘米 保存较好	
3	编号（名称）	DS/03	
	位置	自来水公司宿舍地块	

		南侧	
	保存情况	南洋杉 胸径约 30 厘米 保存较好	
4	编号(名称)	DS/04	
	位置	自来水公司宿舍地块 南侧	
	保存情况	南洋杉 胸径约 30 厘米 保存较好	
5	编号(名称)	DS/05	
	位置	自来水公司宿舍地块 南侧	

	保存情况	南洋杉 胸径约 30 厘米 保存较好	
6	编号(名称)	DS/06	
	位置	自来水公司宿舍地块 中部	
	保存情况	南洋杉 胸径约 30 厘米 保存较好	
7	编号(名称)	DS/07	
	位置	自来水公司宿舍地块 东部	
	保存情况	香樟 胸径约 30 厘米 保存较好	
8	编号(名称)	DS/08	

	位置	自来水公司宿舍地块 东部	
	保存情况	小叶榕 胸径约 70 厘米 保存较好	
9	编号(名称)	DS/09	
	位置	自来水公司宿舍地块 东部	
	保存情况	糖胶树 胸径约 30 厘米 保存良好	
10	编号(名称)	DS/10	
	位置	自来水公司宿舍地块 东部	
	保存情况	糖胶树 胸径约 30 厘米 保存良好	
11	编号(名称)	DS/11	
	位置	自来水公司宿舍地块	

		东部	
保存情况	糖胶树 胸径约 30 厘米 保存良好		

4.4.2 门头及标语

自来水公司地块北侧入口门头，钢筋混凝土框架结构，饰面为水刷石，柱子间预制的钢筋混凝土装饰构件为简单的线条、几何形体及飞鸟造型，具有 70-80 年代的典型特征。建议对这一门头进行原址原风貌保护，已保留城市发展的时代记忆。

花园新村有一处小区名称的标语，具有较为浓郁的时代特征。墙面阴刻“花园新村”四字，水刷石饰面，文字漆深红色，受风雨侵蚀，字体已褪色；底色为白色抹灰；局部有污渍、褪色。建议保留这一标语。

表 4-2 现状门头及标语评估表

序号	基本信息		照片
1	编号（名称）	GZW/01	
	位置	西环城路西侧	
	相关尺寸	宽：5.4 米	
	保存情况	平顶 混凝土框架、水刷石饰面、混凝土构件装饰 良好	
2	编号（名称）	BY/01	
	位置	花园新村入口处	


	<p>相关尺寸</p>	<p>宽：2.7 米</p>	
	<p>保存情况</p>	<p>墙面阴刻“花园新村”标语，水刷石饰面，文字漆深红色，底色为白色抹灰；局部有污渍、褪色</p> <p>一般</p>	



图 4-38 自来水公司宿舍其他要素现状分布图

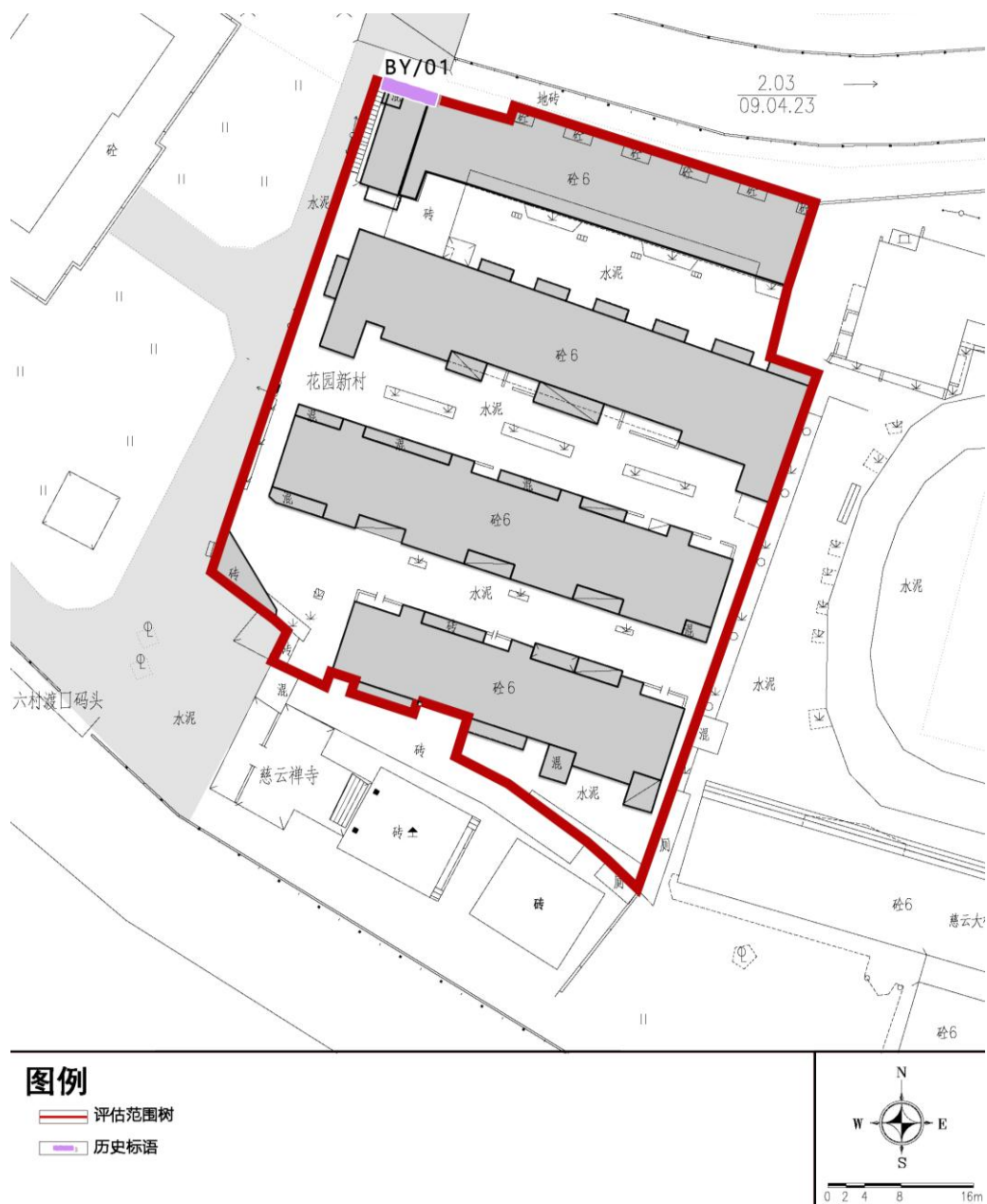


图 4-39 花园新村其他要素现状分布图

五、历史文化资源价值分析

5.1 价值评估指标体系

从保存程度评价（质量、风貌、高度）、历史价值、艺术价值、科学技术价值、社会文化价值等方面建立价值评估指标体系，以 100 分作为满分指标，合理设置各项指标权重并赋值，与古城其他历史街区、历史风貌区建筑分类评估标准拉通，横向比较，形成五类建筑分级，并制定相应的保护与更新改造建议。

表 5-1 价值评估指标表

一级指标 分类	二级指标分类	指标分解及释义	打分评估标准
保存程度 评价 (30 分)	建筑安全程度评价 (建筑质量 10 分)	建筑质量好: 整体结构安全可靠, 在正常荷载作用下可安全使用, 屋面、外立面维护系统良好; 建筑质量一般: 整体结构尚安全可靠, 承重结构中局部有损伤, 外立面局部有破损、缺失; 建筑质量较差: 部分结构构件承载力不足, 或已不能满足正常使用要求, 存在安全隐患, 外立面破损严重	建筑质量好 (10 分)、 建筑质量一般 (5 分)、建筑质量较差 (2 分)
	原状保存程度评价 (建筑风貌 15 分)	一类风貌: 风貌完整, 具有重要价值, 指文物保护单位; 二类风貌: 风貌较好, 价值突出; 三类风貌: 风貌一般, 具有一定价值; 四类风貌: 风貌协调, 不具有保护价值; 五类风貌: 风貌冲突, 或破损严重, 不具有保护价值	一类风貌 (15 分)、 二类风貌 (12 分)、 三类风貌 (10 分)、 四类风貌 (4 分)、 五类风貌 (2 分)
	建筑高度 (5 分)	三层及以下建筑: 建筑高度与古城空间尺度协调; 四至六层建筑: 建筑高度偏高, 对古城空间及天际线有一定影响; 七层及以上建筑: 高度体量较大, 对古城空间格局有负面影响	三层及以下 (5 分)、四至六层 (3 分)、 七层及以上 (1 分)
历史价值 评价 (20 分)	历史重要性 (15 分)	能体现建筑所在地重要历史; 与重要历史事件、历史人物相关联, 并能真实地显示出这些事件和人物活动的历史环境 历史久远度 (主要历史遗存痕迹最早修建年代)	在国内省内具有较大影响 (7 分)、在揭阳市具有较大影响 (4 分)、在当地有一定影响 (2 分) 明朝及以前 (8 分)、清朝 (6 分)、民国时期 (3)、中华人民共和国成立后 (1 分)
	历史代表性 (5 分)	反映广东省发展建设和社会生产、生活历史; 作为某一行业、传统工艺或非遗产业的发源地或发展史上的重要见证; 建筑物、构筑物对当地某一产业门类具有开创性或里程碑意义。	代表性很高 (5 分)、较高 (3 分)、一般 (1 分)
	反映广东地域特征或民俗特色 (5 分)	建筑物本体或其空间组合能体现岭南特征; 平面布局、门窗、装饰材料能体现多元文化融合和本土创新	代表性很高 (5 分)、较高 (3 分)、一般 (1 分)
艺术价值 评价 (20)	建筑样式与细部艺术价值水平 (10 分)	具有独特的造型, 较为罕见的建筑结构, 特殊的建筑部位、装饰等; 立面风格、建筑材料、结构形式等为某历史时期的典型风格; 建筑样式与细部等的艺术特色和价值水平, 木雕、脊饰、灰塑、彩绘等传统工艺的丰富程度	细部工艺水平很高 (10 分)、较高 (6 分)、一般 (2 分)

	具有地方代表性或 标志性（5分）	具有地方代表性、标志性。在所在地具有一定知名度或是其所在区域的重要地标	代表性、标志性、知名度很高（5分）、代表性、标志性、知名度较高（3分）、代表性、标志性、知名度一般（1分）
科学技术 价值（20 分）	反映当时较高的建筑工程技术和科技水平（10分）	建筑样式、建筑材料、结构形式、施工工艺或工程技术等体现某历史时期的营造工艺和建造水平	工程技术水平很高（10分）较高（6分）一般（2分）
	代表了传统技艺的传承（10分）	运用了广东地区传统营造技艺或营建方式；采用了广东乡土特有的建筑材料	较全面的使用传统技艺和传统材料，传统技艺传承度很高（10分）、传统技艺水平较高，使用了一定量的传统工艺和乡土材料（6分） 传统技艺水平一般，以采用钢筋混凝土、瓷砖等现代材料为主（2分）
社会文化 价值（10 分）	具有特殊纪念意义和教育意义（4分）	在弘扬爱国主义、红色精神、民主革命精神，教育新知识，提升个人品质方面具有纪念、展示、体验和互动等意义	在当地具有很大意义（4分）、较大意义（2分）、一般意义（1分）
	具有标志性或象征性，具有群体心理认同感（3分）	是其所在地区重要的公共活动场所或标志物；反映近现代承载公共文化发展和经济发展成就	影响力范围省市（3分）、区（2分）、街道或社区（1分）
	具有典型社会文化背景，能够反映广东城乡历史风貌和地域文化特色，并在现今具有延续性（3分）	展示某历史时期城乡特殊的社会背景、生产生活方式或地域文化特色	遗存及延续程度很高（3分）、较高（2分）、一般（1分）

5.2 资源要素编号与评估表格

对自来水公司宿舍和花园新村地块内现状建筑进行编号，编号方式为“JZ+数字”，现有建筑共计14处。



图 5-1 自来水公司宿舍建筑编号图



图 5-2 花园新村建筑编号图

依据上述价值评估指标体系，对建筑进行评估打分，加权平均后形成总得分，得分 70 分以上的为一类建筑；50-70 分为二类建筑；40-50 分为三类建筑；30-40 分为四类建筑；30 分以下为五类建筑。自来水公司宿舍、花园新村地块主要为四类、五类两个等级的建筑类别。表 5-2 为价值评估指标表的部分示意表格，详细评估指标表详见附件二。

表 5-2 价值评估指标表（部分）

建筑编号	评估指标													综合得分	评估分类
	保存程度评价 (30分)			历史价值 (20分)		艺术价值 (20分)			科学技术价值 (20分)		社会文化价值 (10分)				
	建筑高度 (5分)	风貌原状保存程度评价 (建筑风貌 15分)	建筑安全程度评价 (建筑质量评估 10分)	历史重要性 (15分)	历史代表性 (5分)	反映广东地域特征或民俗特色 (5分)	建筑样式与细部艺术价值水平 (10分)	具有地方代表性或标志性 (5分)	反映当时较高的建筑工程技术和科技水平 (10分)	代表了传统工艺的传承 (10分)	具有特殊纪念意义和教育意义 (4分)	具有标志性或象征性, 具有群体心理认同感 (3分)	具有典型社会文化背景, 能够反映广东城乡历史和地域文化特色, 并在现今具有延续性 (3分)		
	三层及以下 (5分)、四层至六层 (3分)、七层及以上 (1分)	一类风貌 (15分)、二类风貌 (12分)、三类风貌 (10分)、四类风貌 (4分)、五类风貌 (2分)	建筑质量好 (10分)、建筑质量一般 (5分)、建筑质量较差 (2分)	在国内省内具有较大影响 (7分)、在揭阳市具有较大影响 (4分)、在当地有一定影响 (2分)	明朝及以前 (8分)、清朝 (6分)、民国时期 (3分)、中华人民共和国成立后 (1分)	代表性很高 (5分)、较高 (3分)、一般 (1分)	很先进或很有代表性 (10分)、比较先进或代表性 (6分)、先进性或代表性一般 (2分)	代表性、标志性、知名度很高 (5分)、代表性、标志性、知名度较高 (3分)、代表性、标志性、知名度一般 (1分)	工程技术水平很高 (10分)、较高 (6分)、一般 (2分)	较全面的使用传统工艺和传统材料, 传统工艺传承度很高 (10分)、传统工艺水平较高, 使用了一定的传统工艺和乡土材料 (6分) 传统工艺水平一般, 以采用钢筋混凝土、瓷砖等现代材料为主 (2分)	在当地具有很大意义 (4分)、较大意义 (2分)、一般意义 (1分)	影响力范围省市 (3分)、区 (2分)、街道或社区 (1分)	遗存及延续程度很高 (3分)、较高 (2分)、一般 (1分)	32	四类
JZ-01	3	4	5	2	1	1	2	1	6	2	1	1	3	32	四类
JZ-02	5	4	5	2	1	1	2	1	6	2	1	1	3	34	四类
JZ-03	3	4	5	2	1	1	2	1	6	2	1	1	3	32	四类
JZ-04	5	4	5	2	1	1	2	1	6	2	1	1	3	34	四类

5.3 历史文化资源要素核查表

通过对片区内全面的调查踏勘与现状分析, 自来水公司宿舍、花园新村不涉及不可移动文物、革命文化遗址、历史建筑、古树名木等相关历史文化资源, 建议保护地块范围内树木、门头、标语等历史环境要素。

表 5-3 历史文化资源要素核查表

自查情况		
不可移动文物	不涉及	不涉及
	涉及	
地下文物埋藏区	不涉及	尚未探明
	涉及	
革命文化遗址	不涉及	不涉及
	涉及	
工业遗产	不涉及	不涉及
	涉及	
农业文化遗产	不涉及	不涉及
	涉及	
水利文化遗产	不涉及	不涉及
	涉及	
灌溉该工程遗产	不涉及	不涉及
	涉及	
历史建筑及预先保护对象	不涉及	不涉及
	涉及	
传统风貌建筑	不涉及	不涉及
	涉及	
古树名木及古树后备资源	不涉及	不涉及，建议保护现有树木 11 棵
	涉及	
其他保护对象	不涉及	不涉及，建议保护门头 1 处、标语 1 处
	涉及	

六、评估结论与建议

揭阳市自来水公司宿舍和花园新村位于环古城风貌带上，是提升环古城历史风貌、优化城市环境品质、增加公共配套设施的重要节点。目前两个地块的现状功能、城市风貌和环境品质都已不适应新形势下古城发展的需求，亟需进行更新改造。通过对自来水公司宿舍和花园新村两个地块进行全面的分析评估，得出需要保护的要素清单，并制定相应的保护更新建议，为地块后续保护更新提供指引。

6.1 评估分类

6.1.1 建筑评估分类

四类建筑：与传统风貌协调的其它建筑。这类建筑一般为近现代所建，其建筑体

量、外观形式多为现代形式，建筑材料以钢筋混凝土、水刷石、抹灰外墙等形式为主，总体上建筑保留价值不高，在建筑材料、颜色等方面与古城近现代民居相协调。自来水公司宿舍的四栋住宅楼为四类建筑，这类建筑以改造为主，如因增加公共服务设施、市政设施和公共停车设施需要，或增加绿地、广场开放空间等原因，可以进行整治拆除。



图 6-1 四类风貌建筑



图 6-2 四类风貌建筑

五类建筑：建筑质量较差，风貌与街区传统风貌有冲突的建筑。这类建筑以整治为主，可以拆除重建或拆除不建。花园新村地块内的所有建筑和自来水公司宿舍地块内车棚等小型建筑为五类建筑。



图 6-3 五类风貌建筑



图 6-4 五类风貌建筑

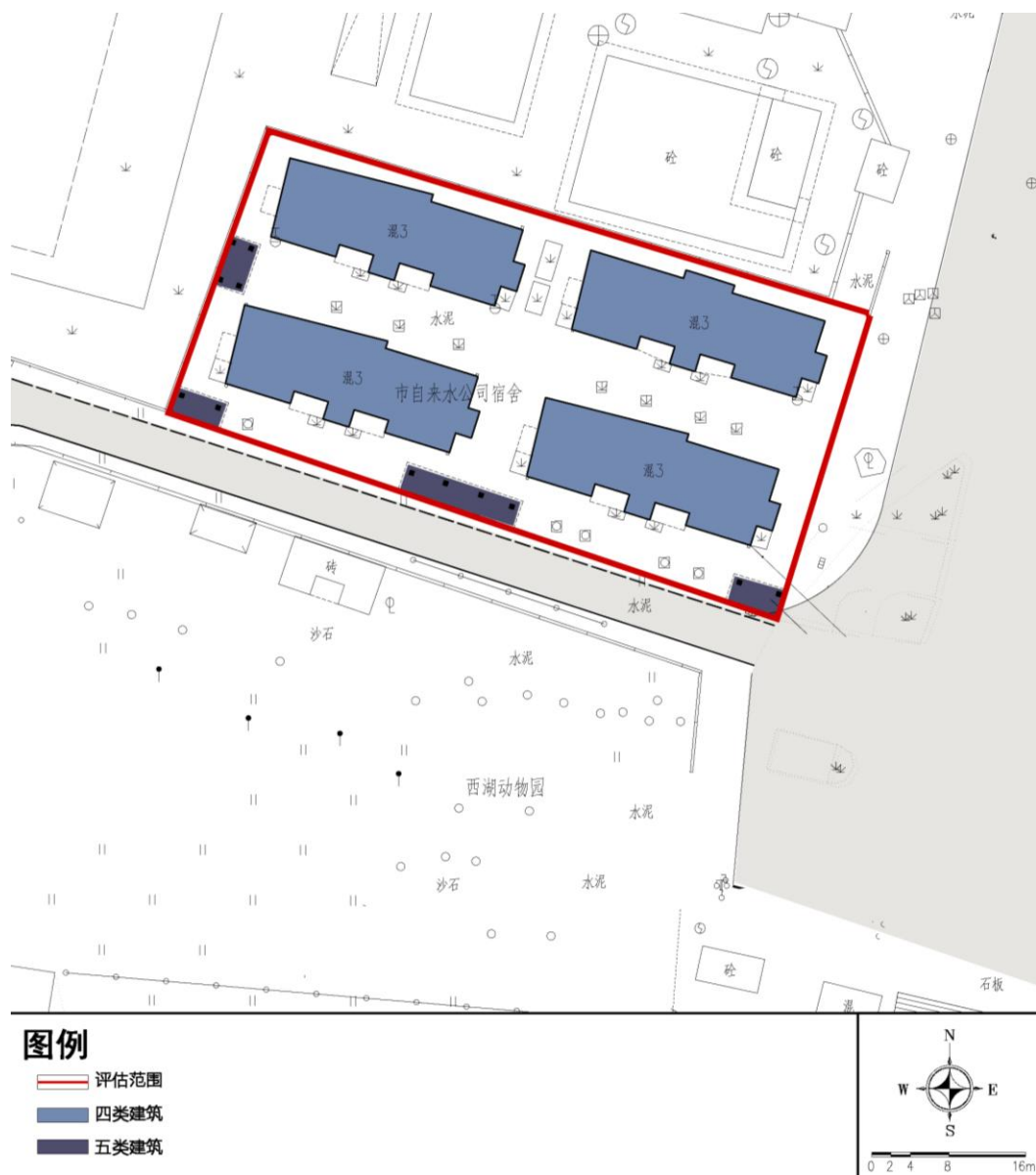


图 6-5 自来水公司宿舍现状建筑评估分析图



图 6-6 花园新村现状建筑评估分析图

6.1.2 其他保护要素清单

自来水公司宿舍、花园新村地块内其他需要保护的要素清单总计如下：

建议保护的树木 11 处，门头 1 处，标语 1 处。

6.2 总体结论与更新建议

6.2.1 地块保护更新建议

自来水公司宿舍、花园新村地块内的更新项目应遵守《揭阳古城保护条例》（2019）、《广东省历史文化名城揭阳保护规划（2021-2035年）》等的相关要求。

自来水公司宿舍、花园新村是环古城风貌带、西湖公园拓展及滨河文化设施带建设的重点区域，地块内部在未来更新过程中，对目前已经识别出来建议保护的门头、树木、标语等进行妥善保留、保护，树木如果不能进行原址保护，需结合更新改造方案，进行妥善迁移、安置。更新改造过程中，沿西环城路、望江北路的保留建筑需对与传统风貌不协调的各类广告、店招、雨篷、防盗窗等进行整治。空调机位避免安置在建筑沿街立面的显眼位置，因条件所限，不得不安置在建筑沿街立面的，需对其进行遮挡，遮挡样式与古城传统风貌协调。依据《广东省历史文化名城揭阳保护规划（2021-2035年）》在环境协调区范围内新建、改建、扩建建筑在与传统风貌协调的基础上，鼓励探索传统建筑样式与现代生活方式融合的新路径，形成既展示历史韵味和地域特色、又体现时代风尚的新潮汕建筑风格。如果地块内新增公园、绿地等公共开放空间，其绿化树种的选择要注重使用本地乔灌木品种，并注意植物的季象景观变化，与古城周边传统绿化景观意向相协调；广场铺装样式应简洁大气，材质要适当使用石材、青砖、瓦片等传统材料，以与古城整体风貌相衔接。

地块内的道路、供水、排水、供电、环卫、消防等基础设施应与地块改造同步实施。

地块内保护更新项目修缮实施之前，应提提前对项目地下范围内文化遗存情况进行探查，确认是否存在古文化遗址、古墓葬或其他具有保护价值的地下埋藏物，避免在基本建设工程范围内进行发掘时，对可能存在的地下遗存造成破坏。

在项目施工过程中，应加强巡查与监测，密切留意项目土层开挖过程中是否出现外露的疑似古文化遗址、古墓葬等地下文物情况，一经发现，立即停止施工，保护现场，并报告当地文物主管部门，委托专业考古发掘单位对揭露的古文化遗址、古墓葬等进行抢救性挖掘、保护。发掘过程需依据土质、土色和包含物划分文化层及遗迹范围，遵循由晚及早的原则逐层揭露，并通过平面与剖面结合控制地层变化。探方之间应统一进度，严格按照地层和出土单位收集遗物，详细记录位置编号。

6.2.2 建筑保护更新建议

(1) 结合建筑评估结果，针对不同建筑的改造措施如下：

改善：

对建筑物、构筑物采取的不改变外观特征，调整、完善内部布局及设施的保护方式。针对与古城传统风貌协调的建筑，对内部空间格局进行优化调整，提升结构安全性和空间布局的合理性，使建筑更加适应现代生活和文旅产业发展需求。

整治：

为历史文化名城和历史文化街区风貌完整性的保持、建成环境品质的提升所采取的各项活动。针对破损严重或与古城传统风貌有冲突的建筑，采取整治的措施，包括对建筑进行拆除重建，或拆除腾退，以满足道路拓宽、环境改善、增加公共服务设施、公共停车设施、市政设施和公共开放空间的需求。

表 6-1 建筑保护更新建议综合表

类别	主要内容	更新建议
四类建筑	与传统风貌无冲突的建筑	以保留、改善为主，如有必要可进行整治拆除，可以改变主要立面、建筑高度、非主要立面、结构体系、平面布局和内部装饰
五类建筑	质量较差、与街区传统风貌有冲突的建筑	以整治为主，包括对建筑进行拆除重建，或拆除腾退。可以改变主要立面、建筑高度、非主要立面、结构体系、平面布局和内部装饰

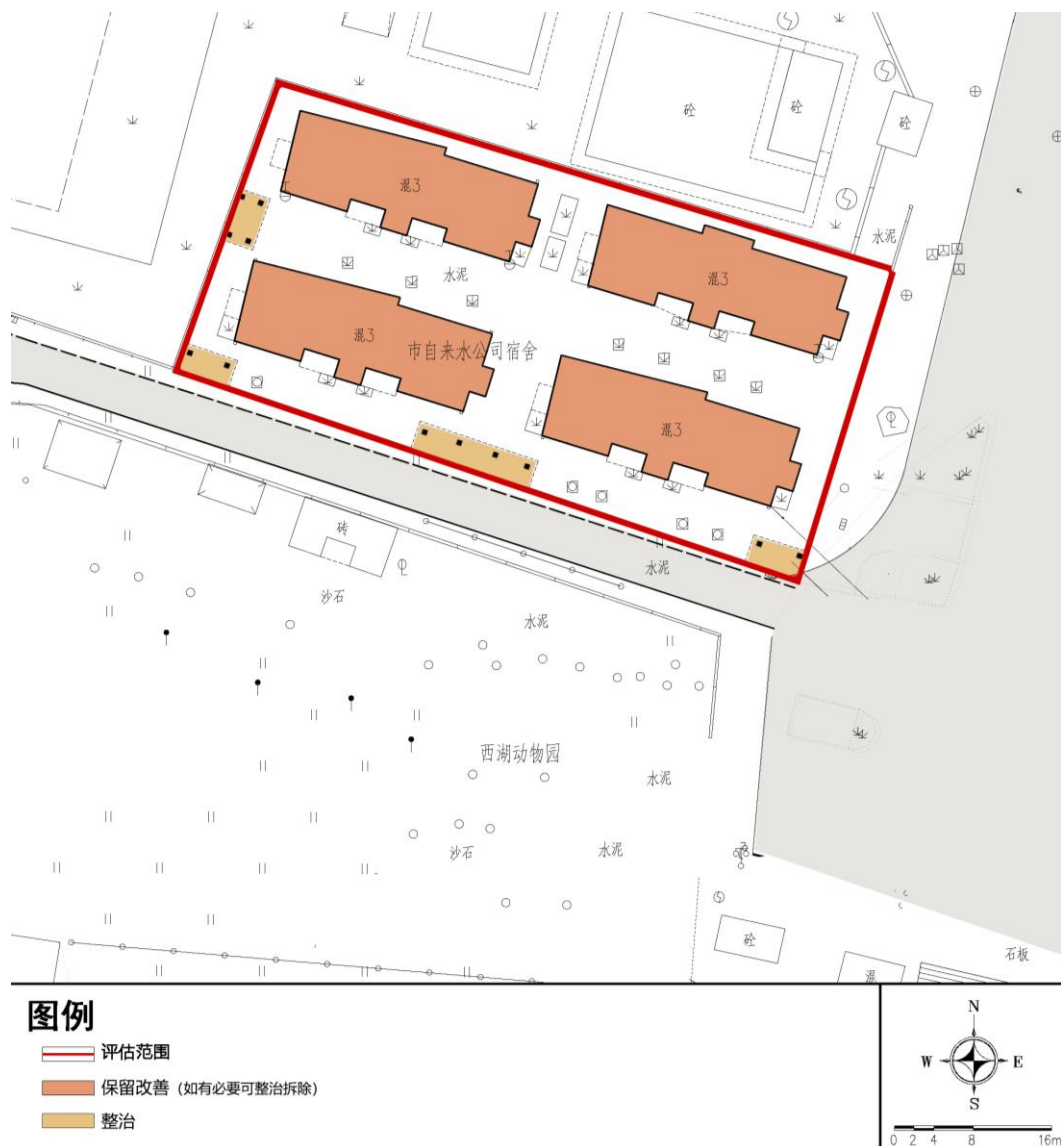


图 6-7 花园新村建筑分类整治分析图

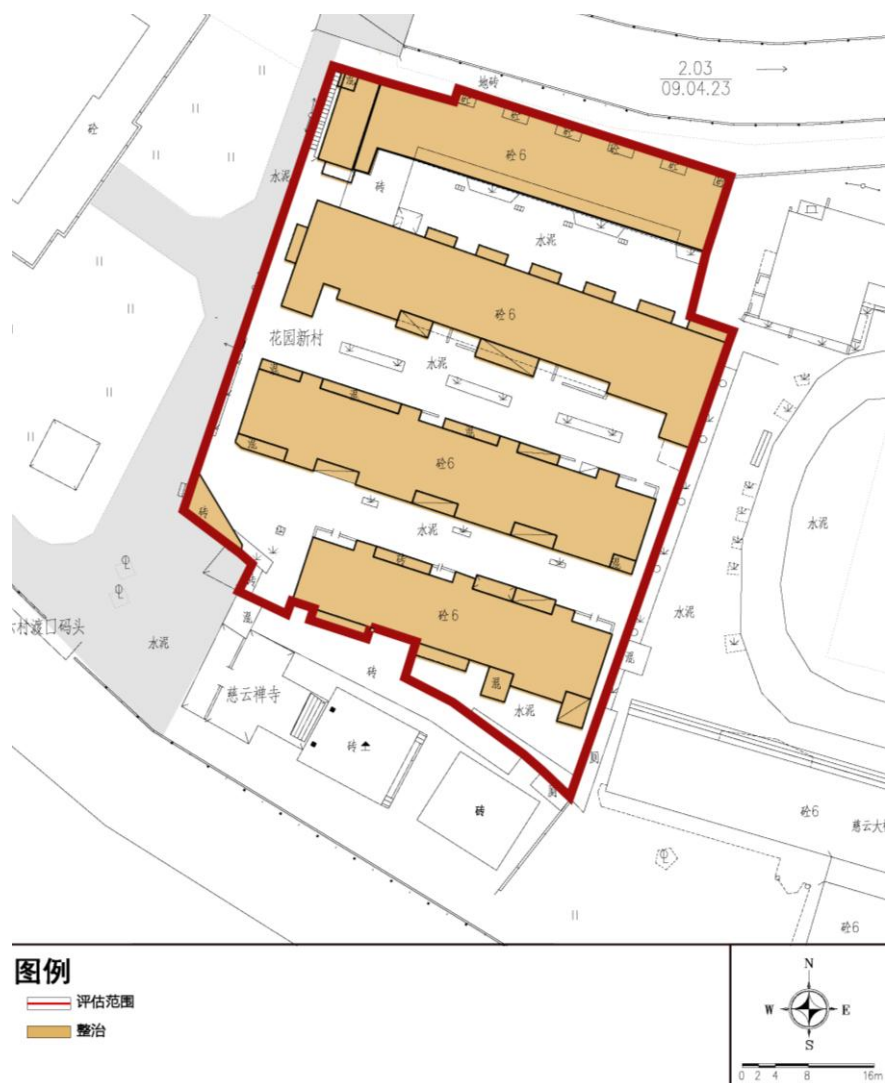


图 6-8 花园新村建筑分类整治分析图

6.2.3 需保护树木保护建议

参照《古树名木保护条例》、《揭阳市城市绿化管理办法》等法规、规章的要求保护地块内建议保留的树木。

建议对树木进行原址保护，尽可能保护、避让树木生存空间。确需移植的，建设单位应当提出移植申请并提交相应的移植和养护方案，移植方案宜与地块更新改造后的景观相结合，尽量保护并延续历史上形成的绿化景观环境。

6.2.4 门头、标语等历史环境要素保护更新建议

保护反映街区历史文化特征的历史环境要素，自来水公司宿舍、花园新村地块涉及 1 处门头、1 处标语。门头、标语宜原址保护，不得改变构筑物原有的立面、结构体系、高度和特色装饰，禁止遮挡、涂鸦、刻字、涂抹等破坏历史环境要素外观的行

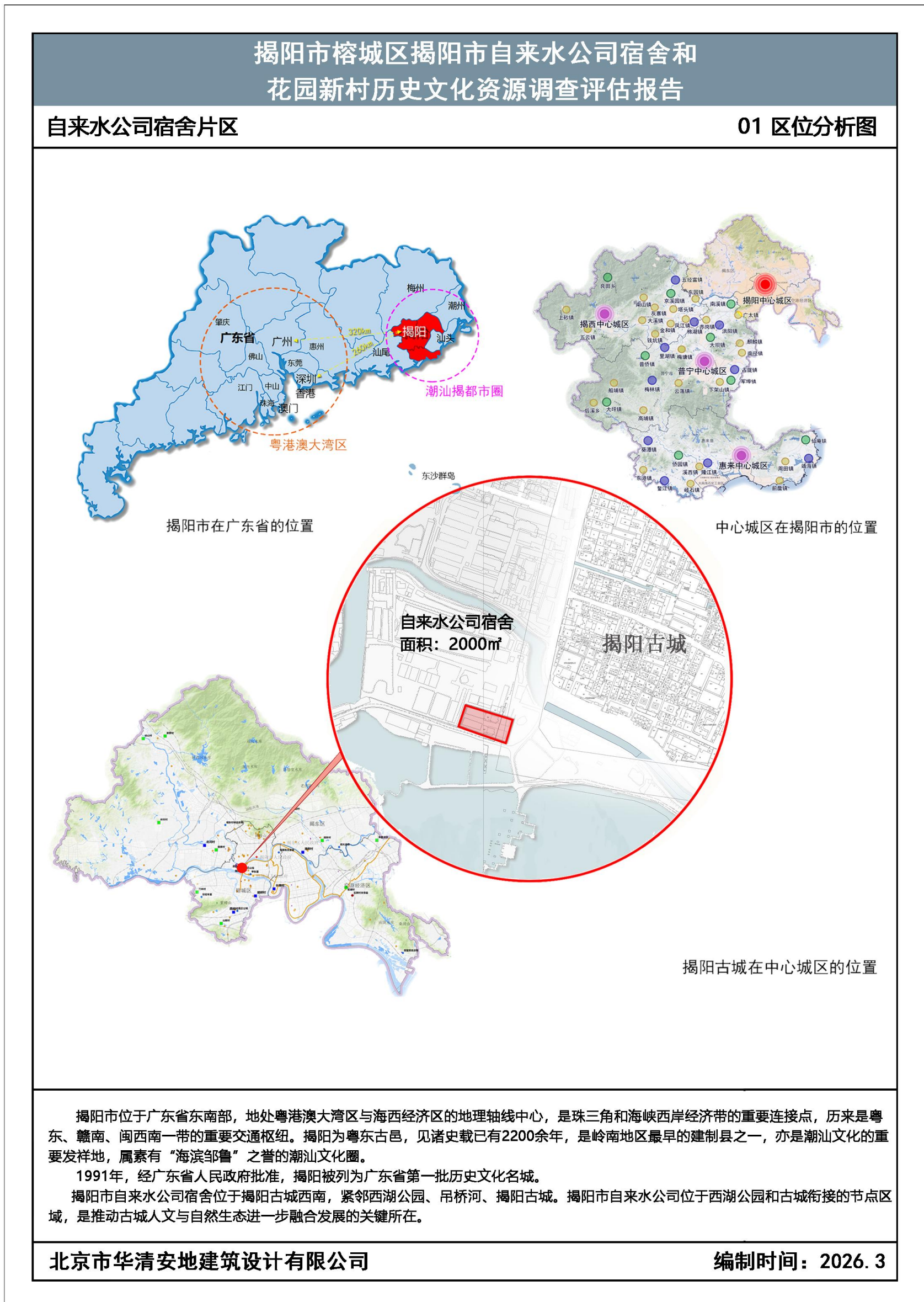
为。对历史环境要素进行维护整修时，应保持其原有特征，并在相关部门和专家的指导下，使用传统材料、传统工艺进行。不得改变原形制立面、结构体系、尺度和特色装饰；按原材料原形制修复历史环境要素破损部位。

如因建设市政设施、公共服务设施、公共停车设施、绿化广场等需要对历史环境要素进行整治迁移或拆除的，宜将历史环境要素进行整体迁移或将其构件重新利用，尽可能延续场地历史记忆。

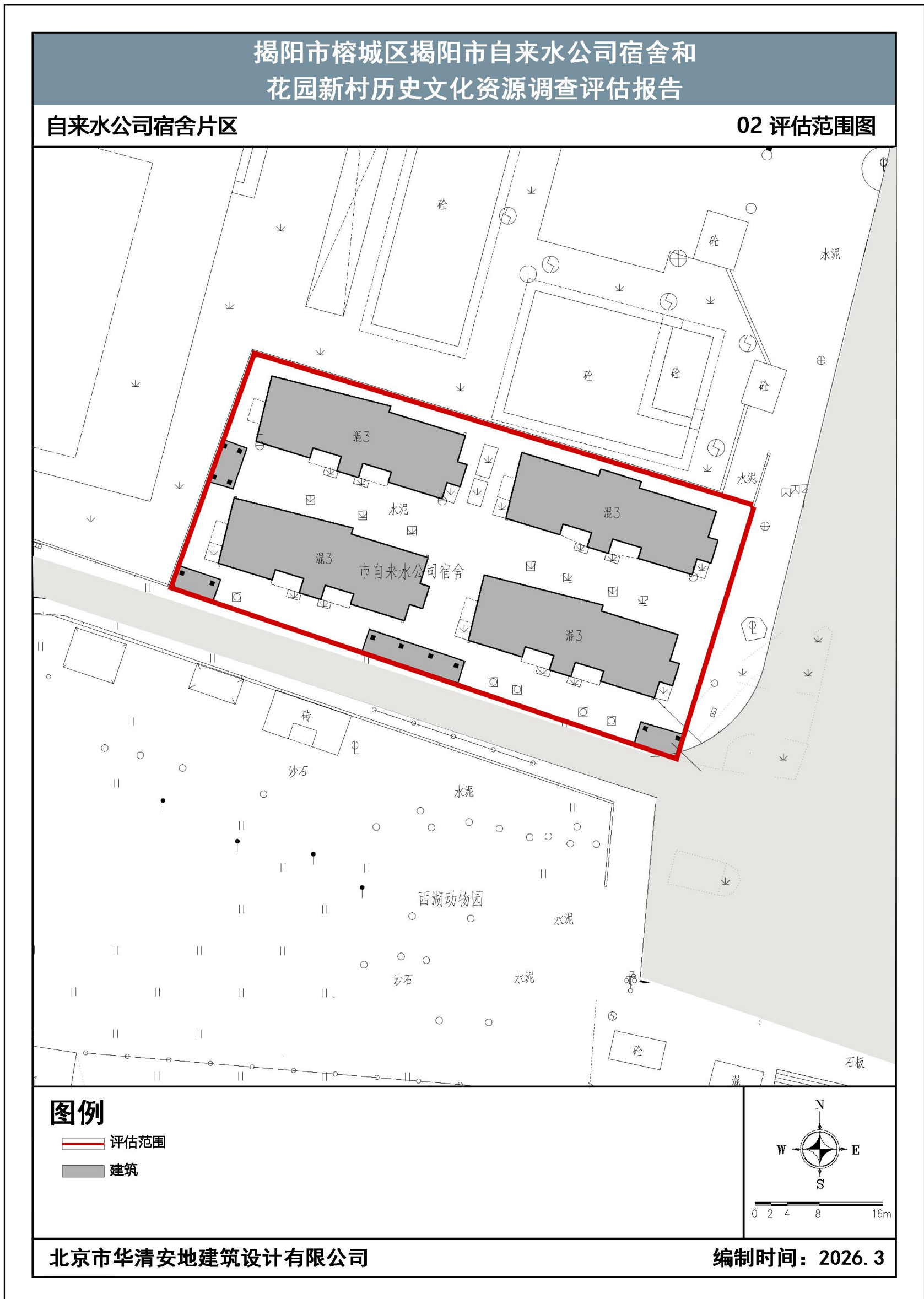
七、附件

附件一图集

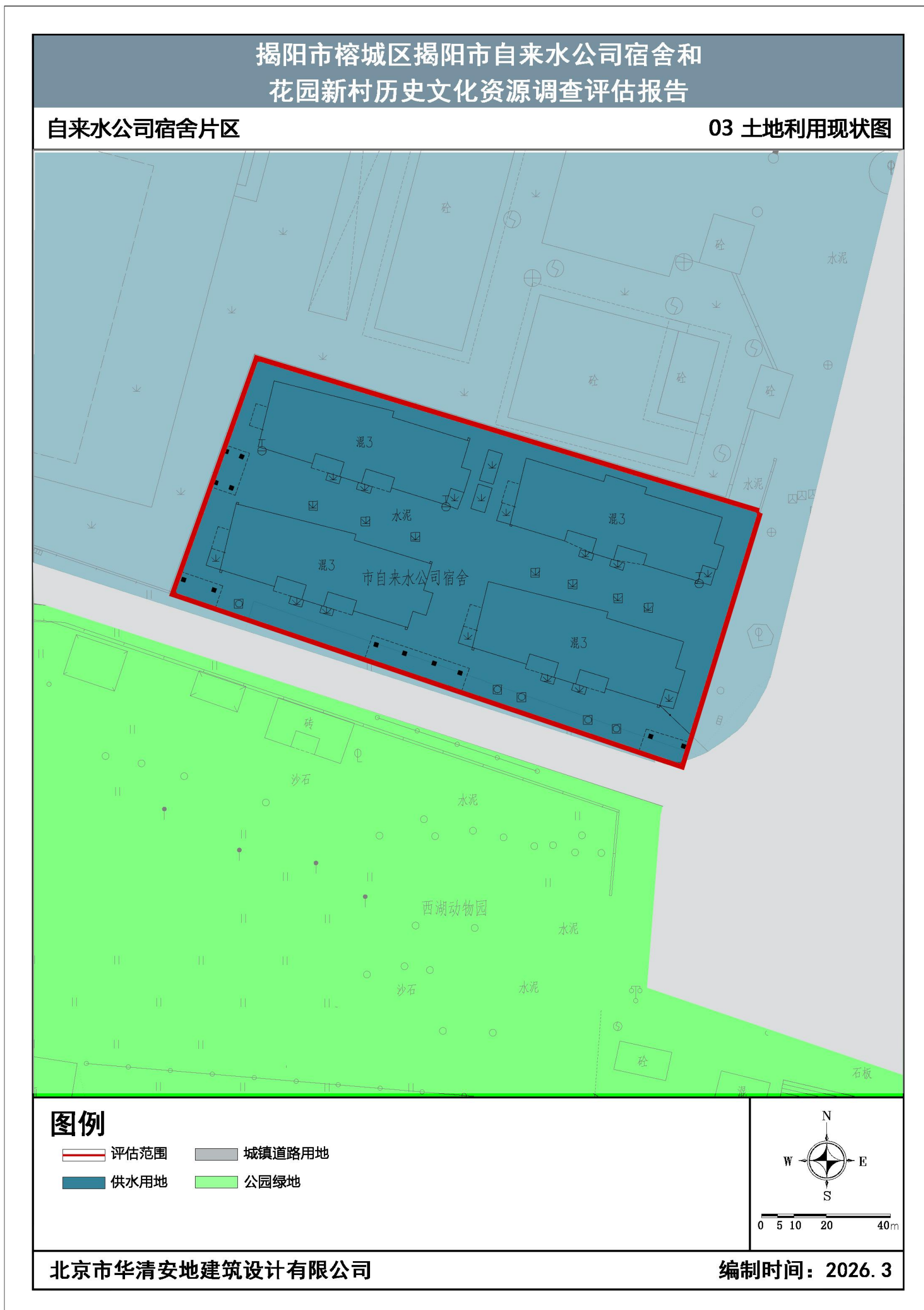
01. 自来水公司宿舍区位分析图



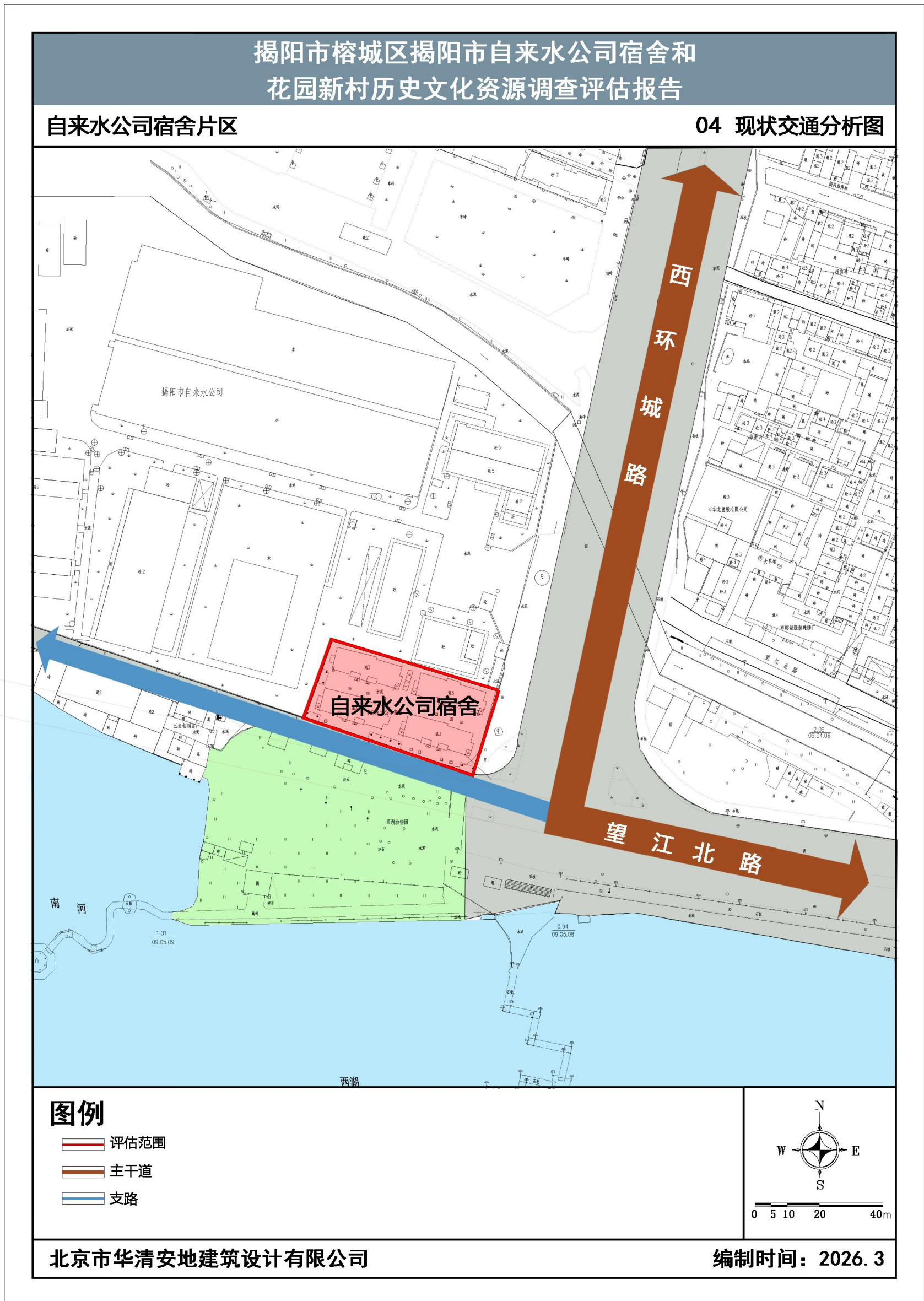
02. 自来水公司宿舍评估范围图



03. 自来水公司宿舍现状土地利用图



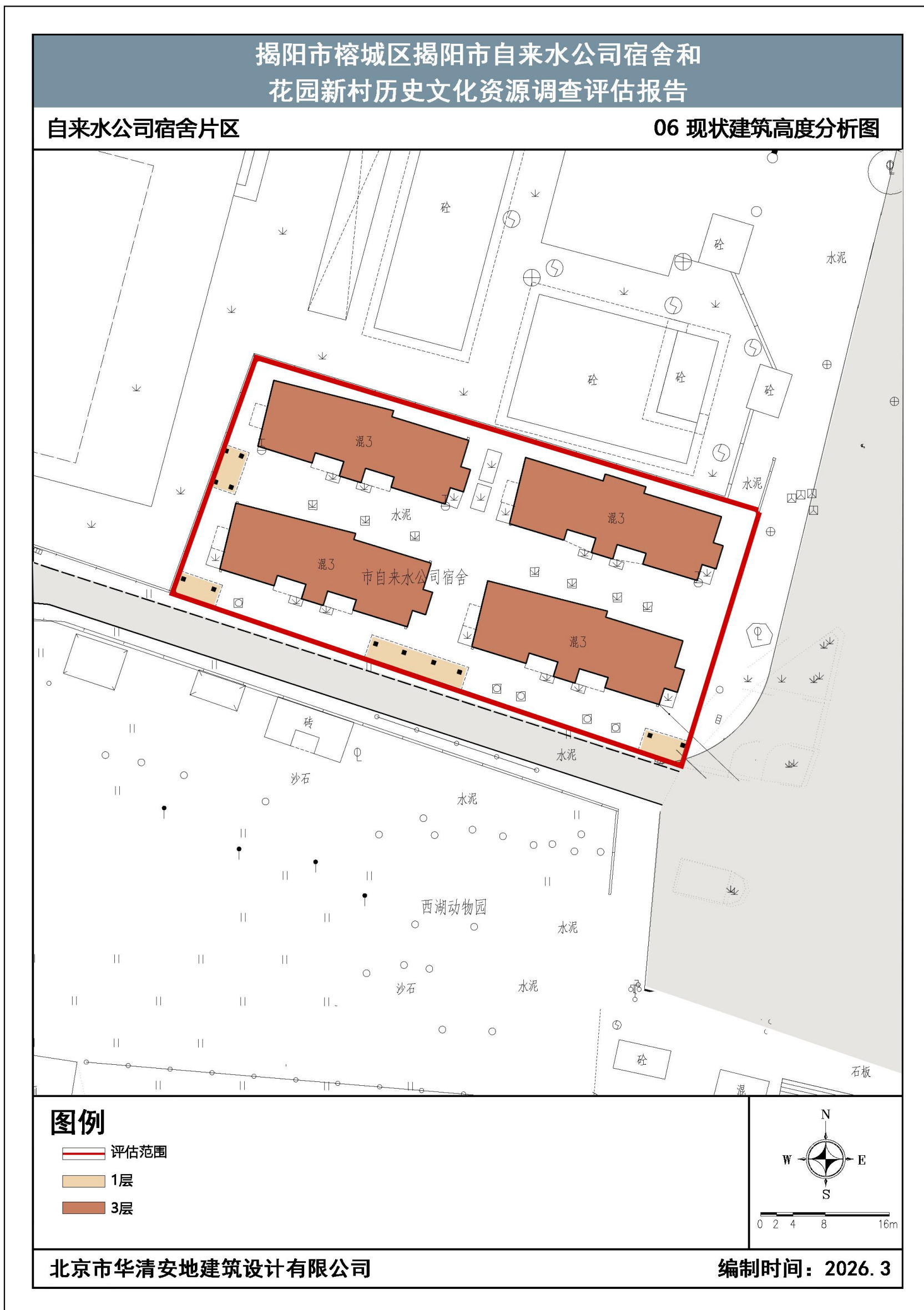
04. 自来水公司宿舍现状交通分析图



05. 自来水公司宿舍现状建筑风貌分析图



06. 自来水公司宿舍现状建筑高度分析图



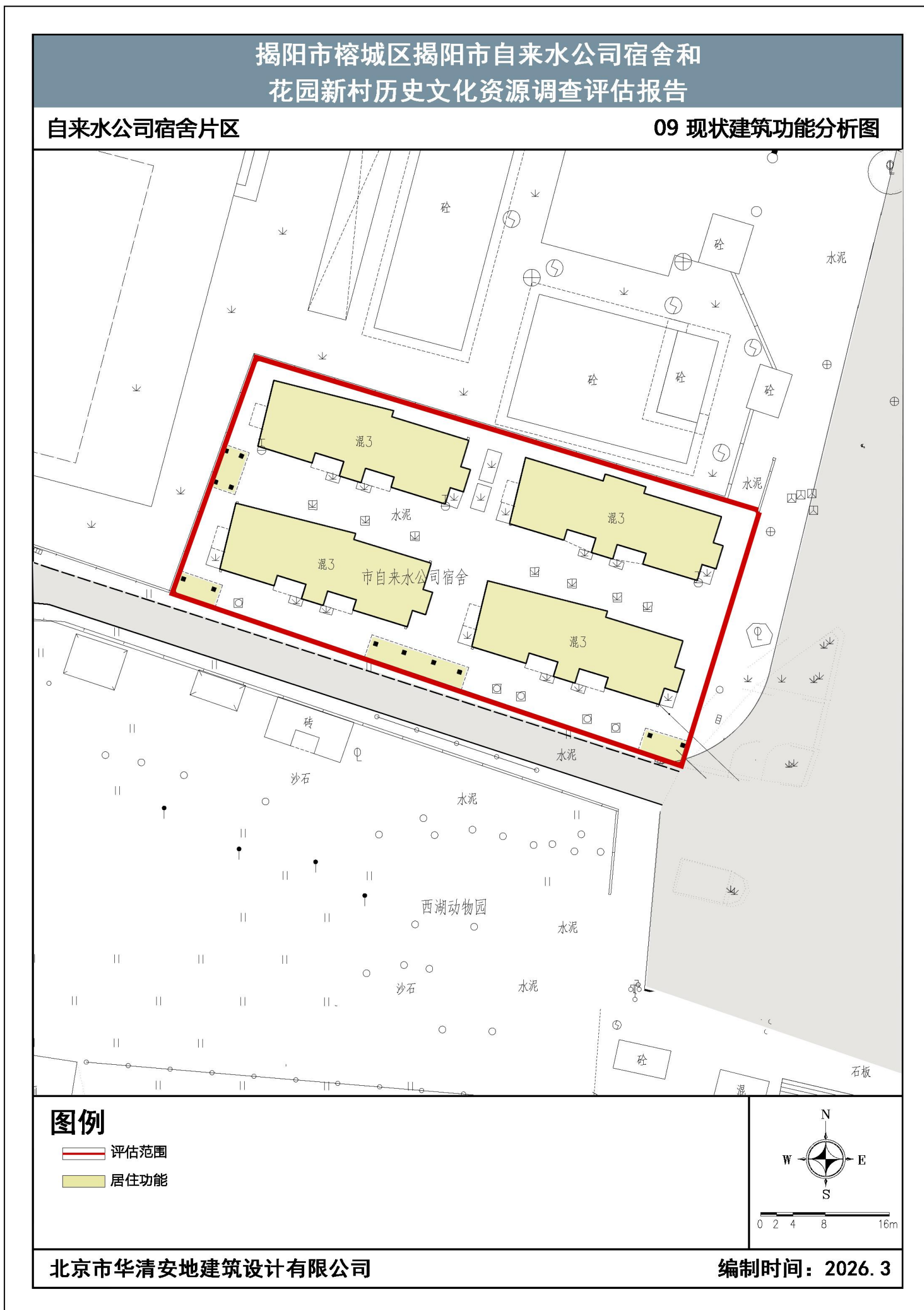
07. 自来水公司宿舍现状建筑质量分析图



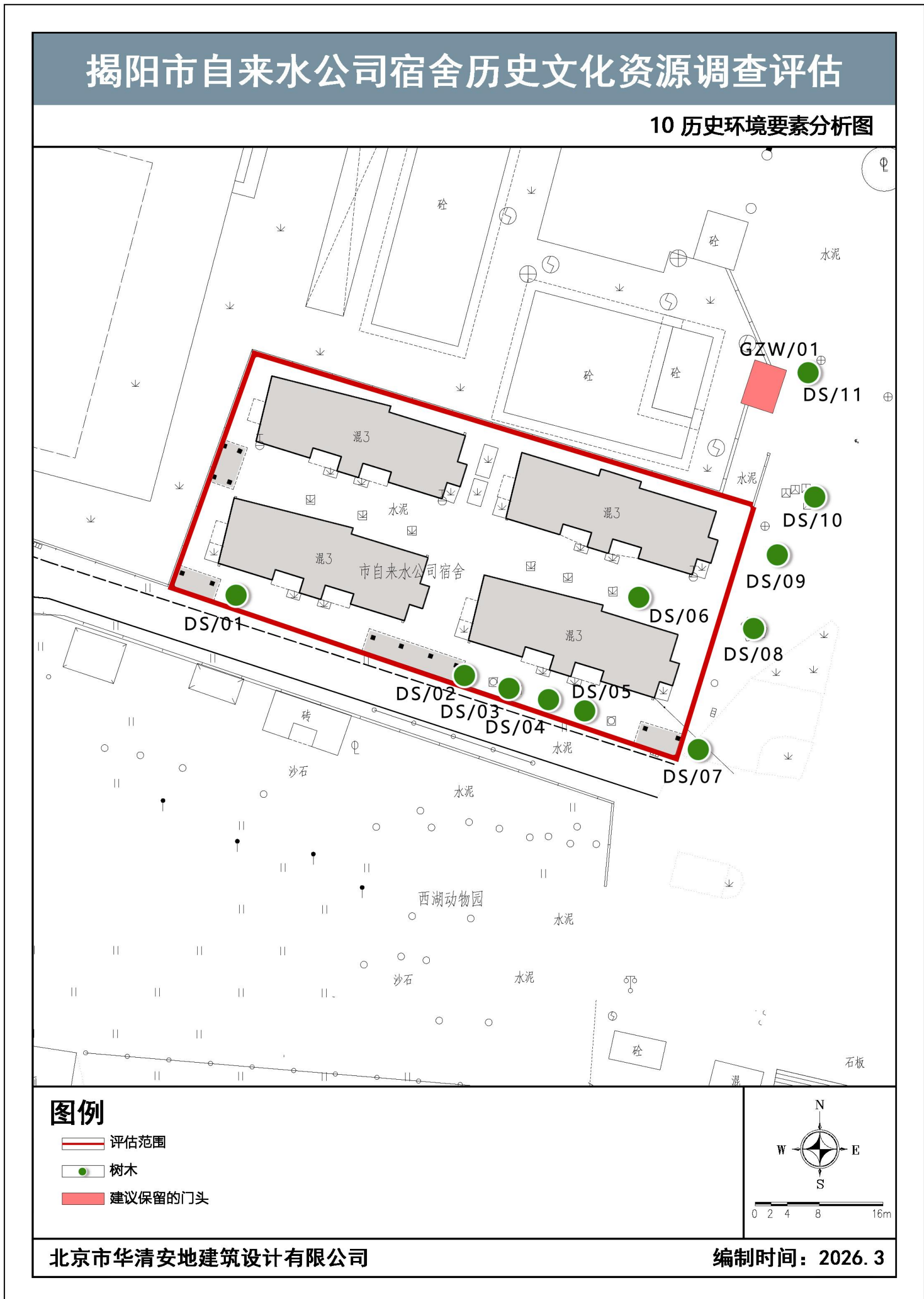
08. 自来水公司宿舍现状建筑年代分析图



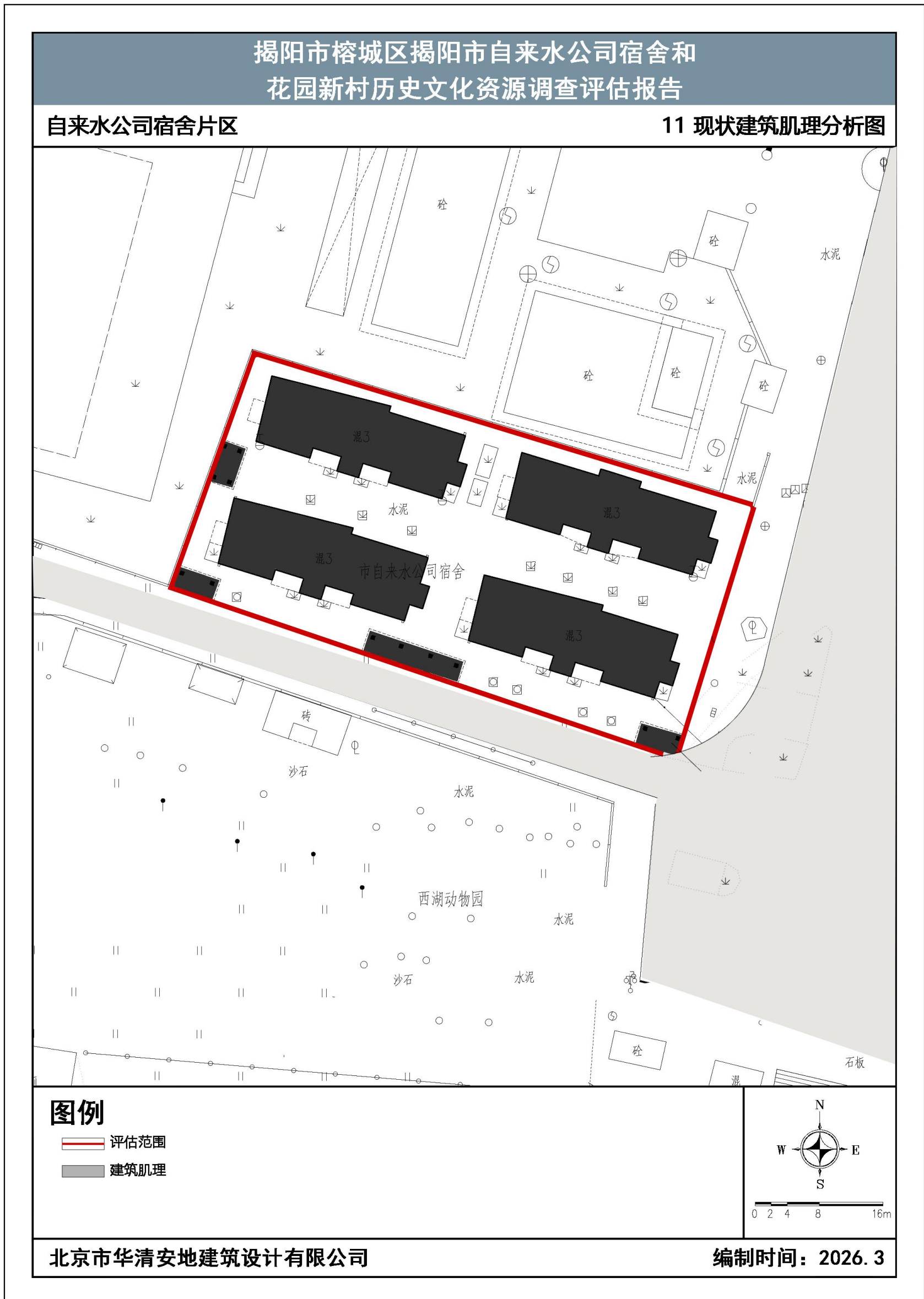
09. 自来水公司宿舍现状建筑功能分析图



10. 自来水公司宿舍历史环境要素分析图



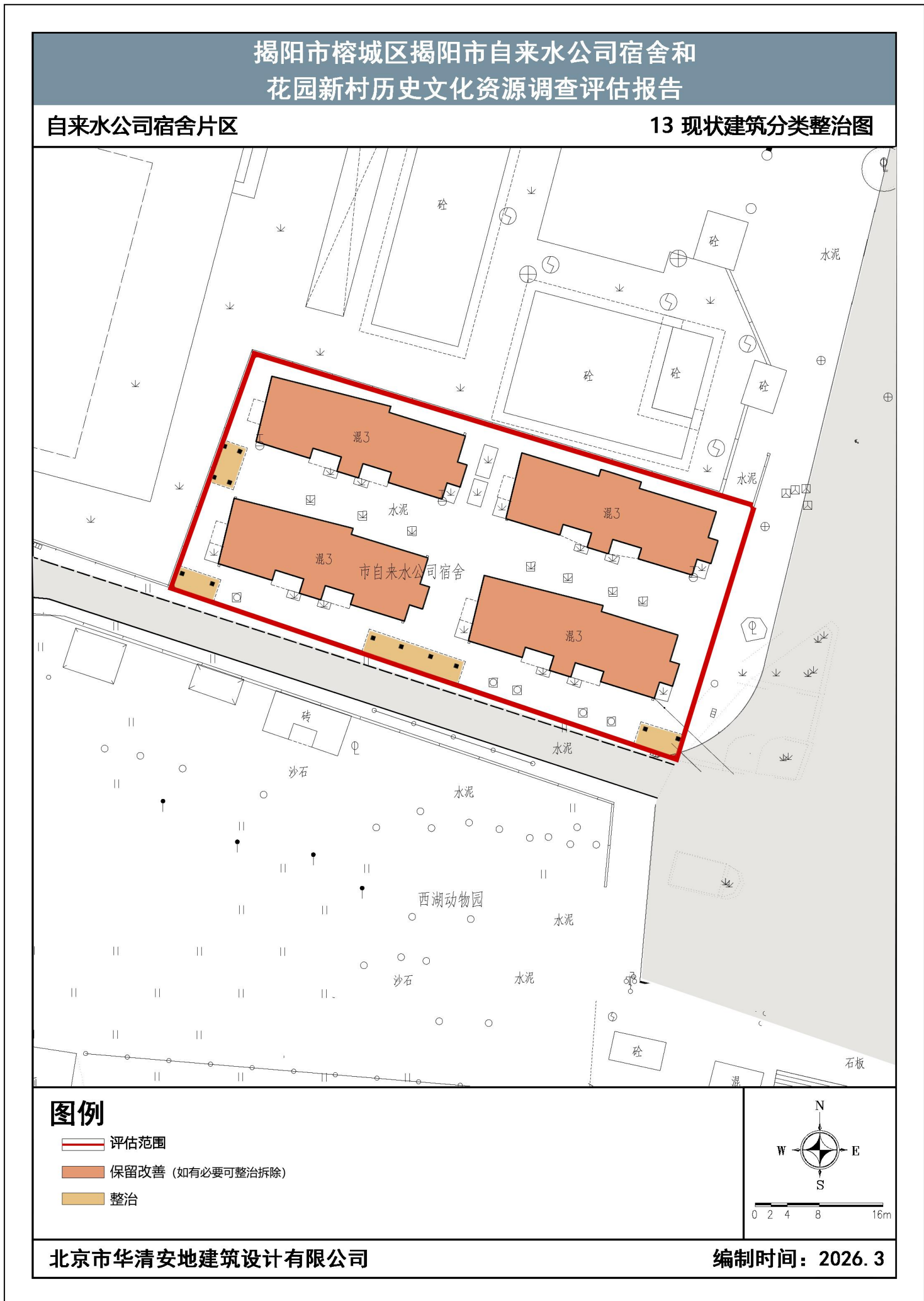
11. 自来水公司宿舍现状建筑肌理分析图



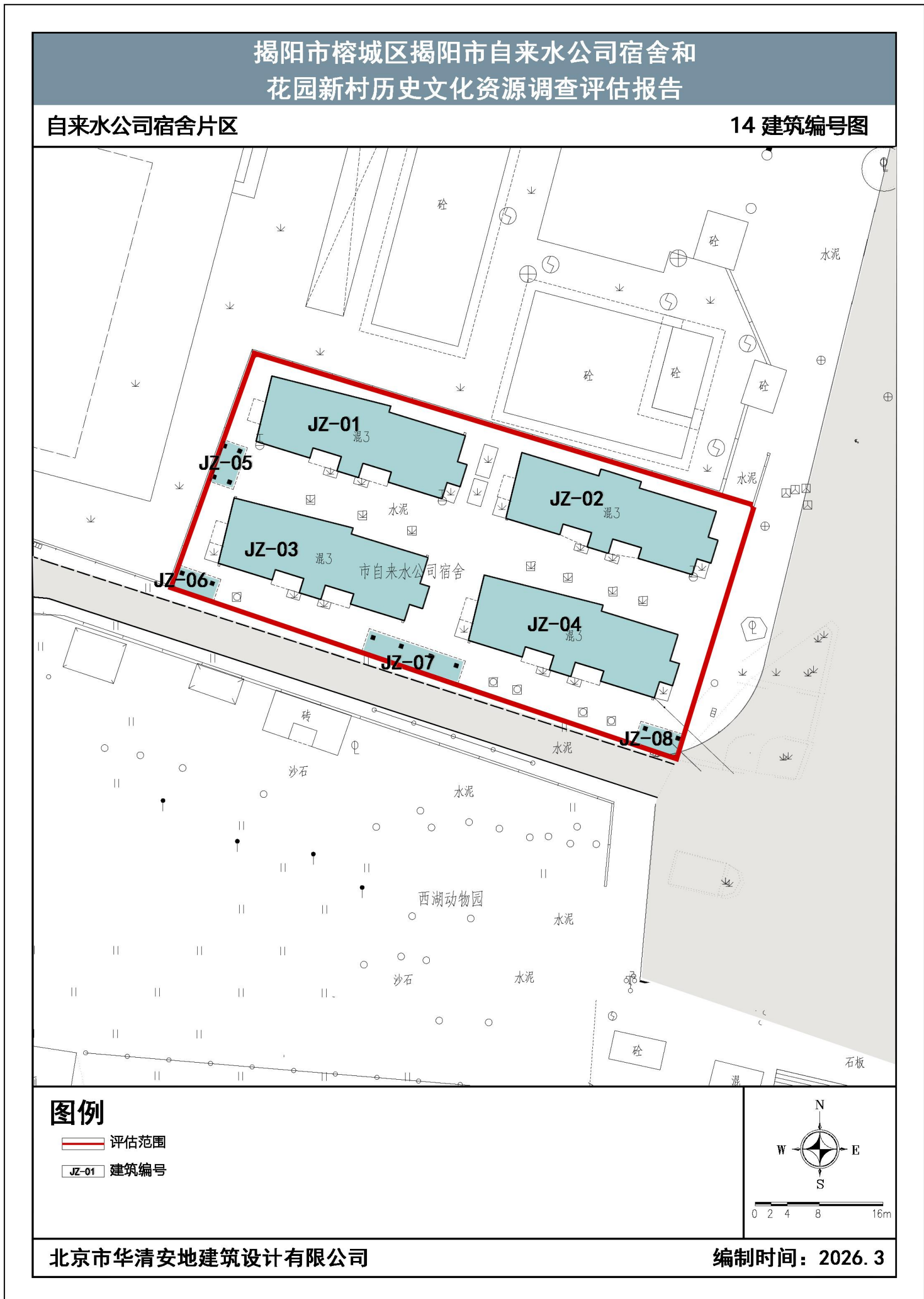
12. 自来水公司宿舍建筑评估分类分析图



13. 自来水公司宿舍建筑分类整治分析图



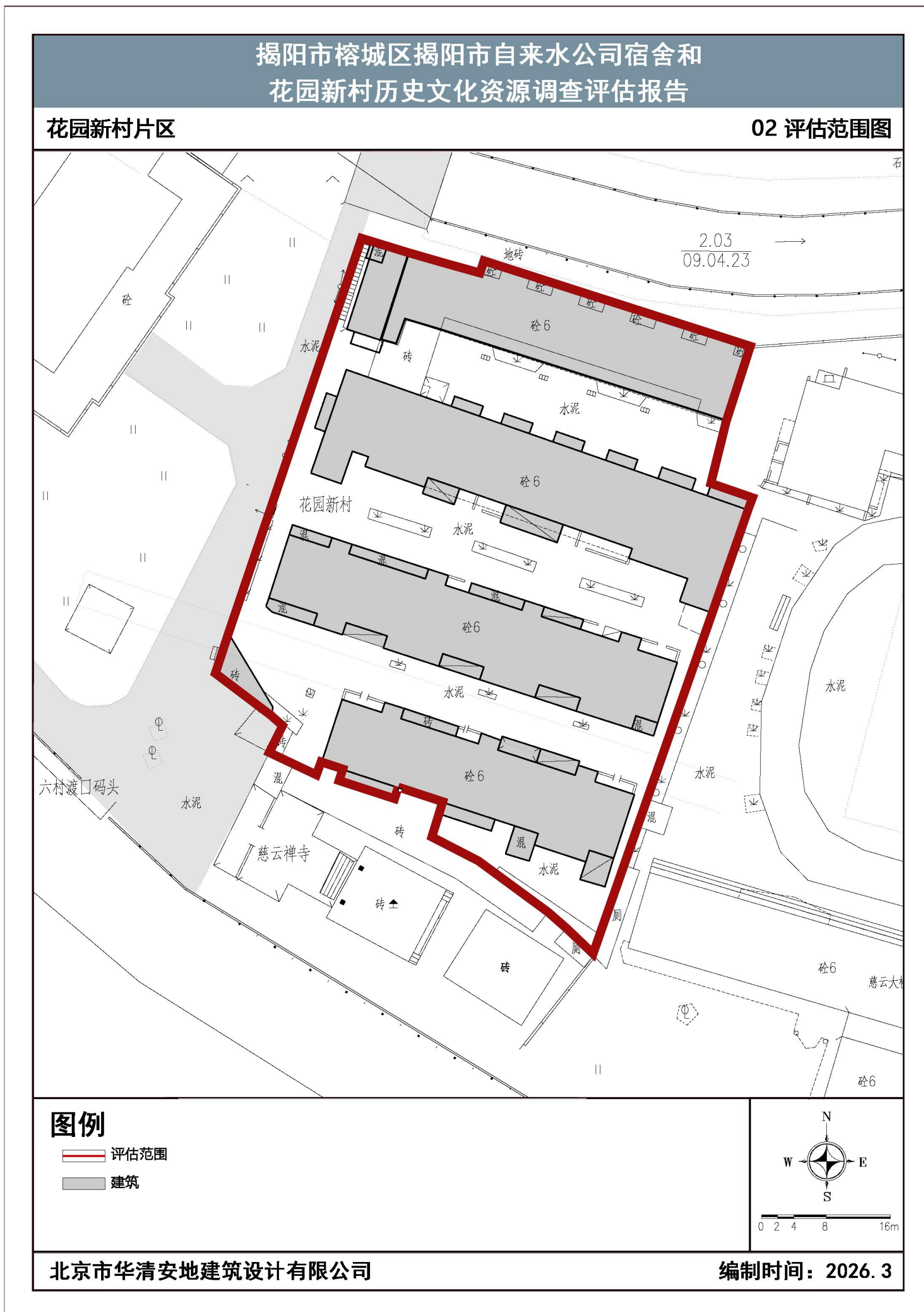
14. 自来水公司宿舍建筑编号



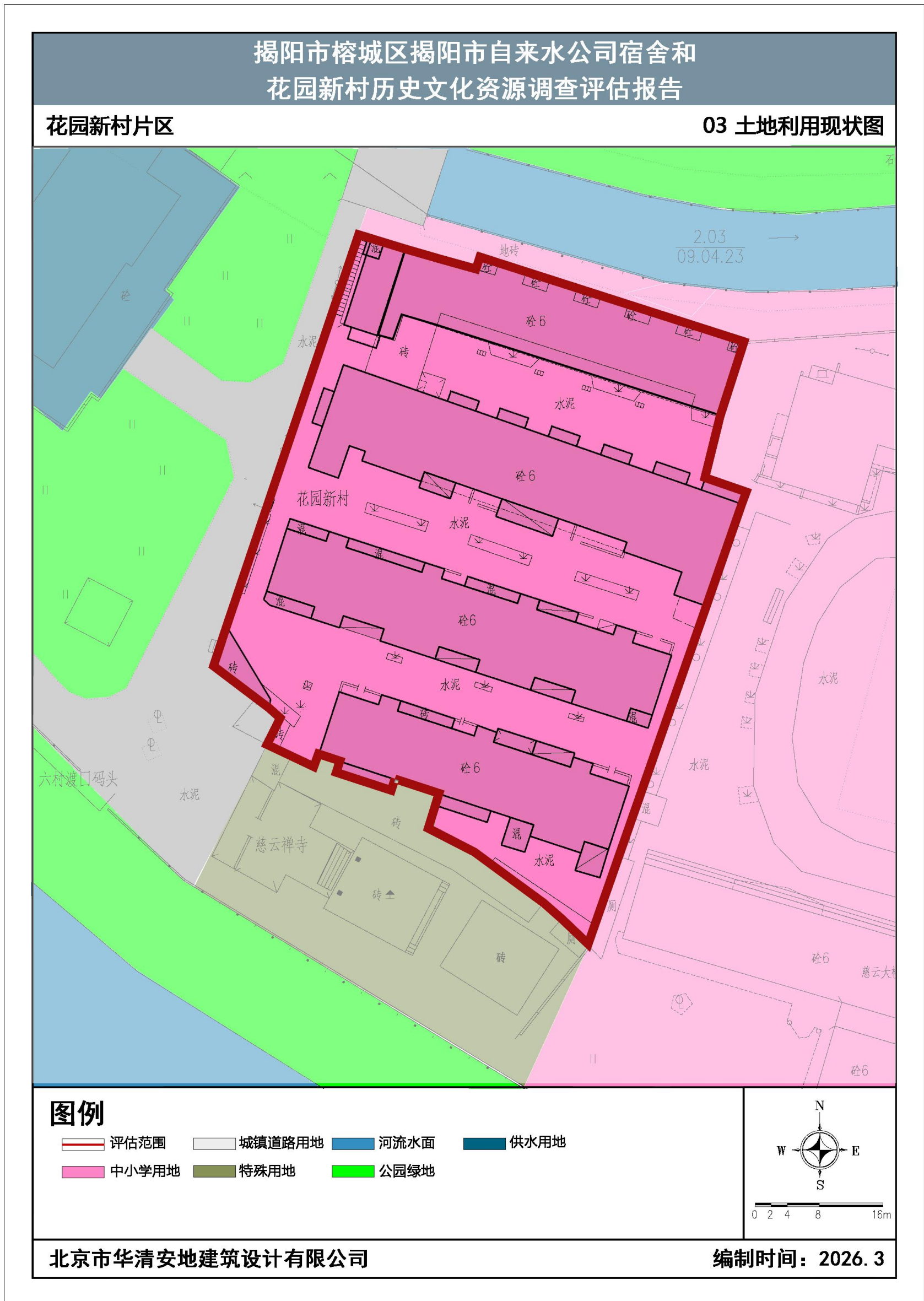
15. 花园新村区位分析图



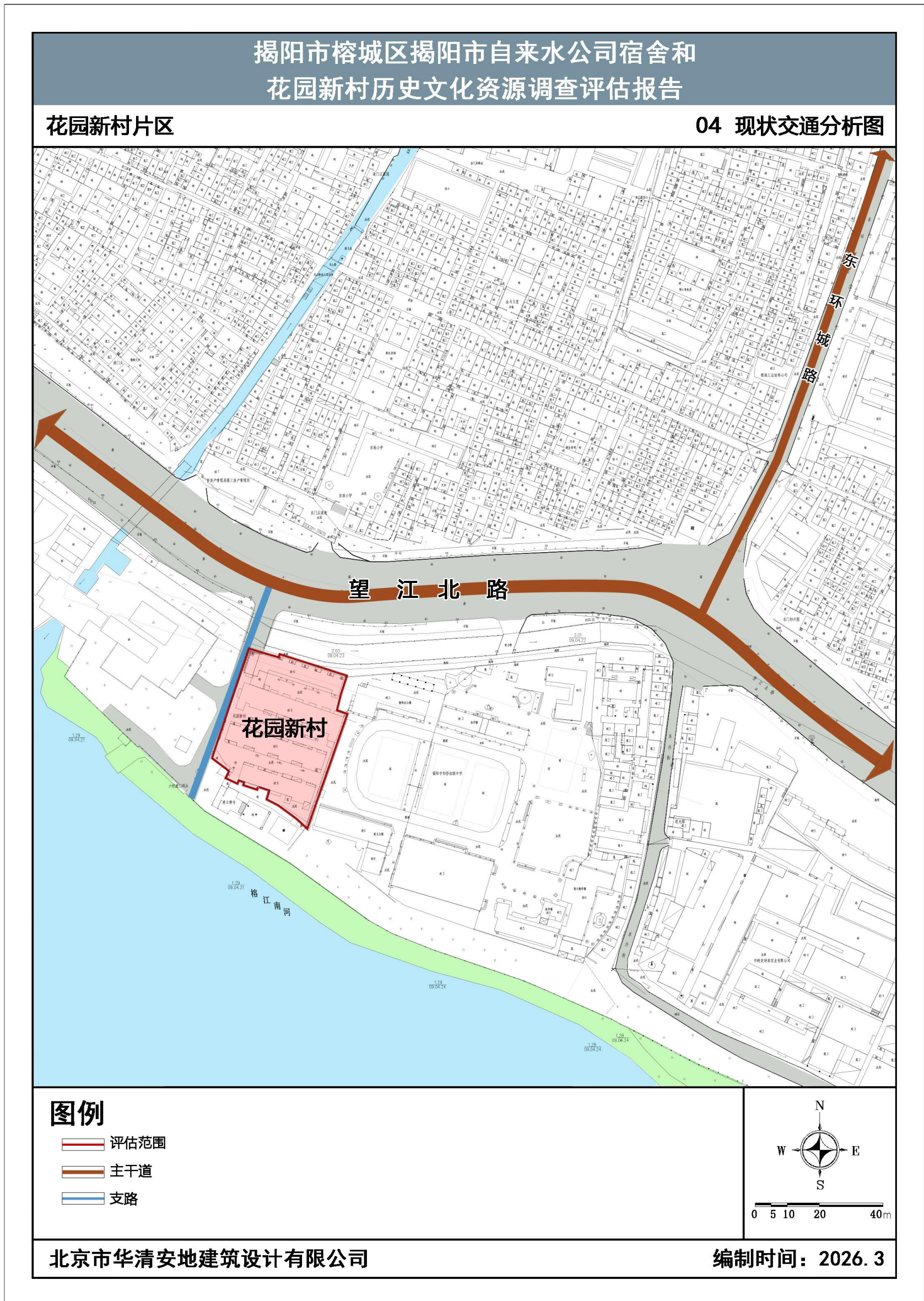
16. 花园新村评估范围图



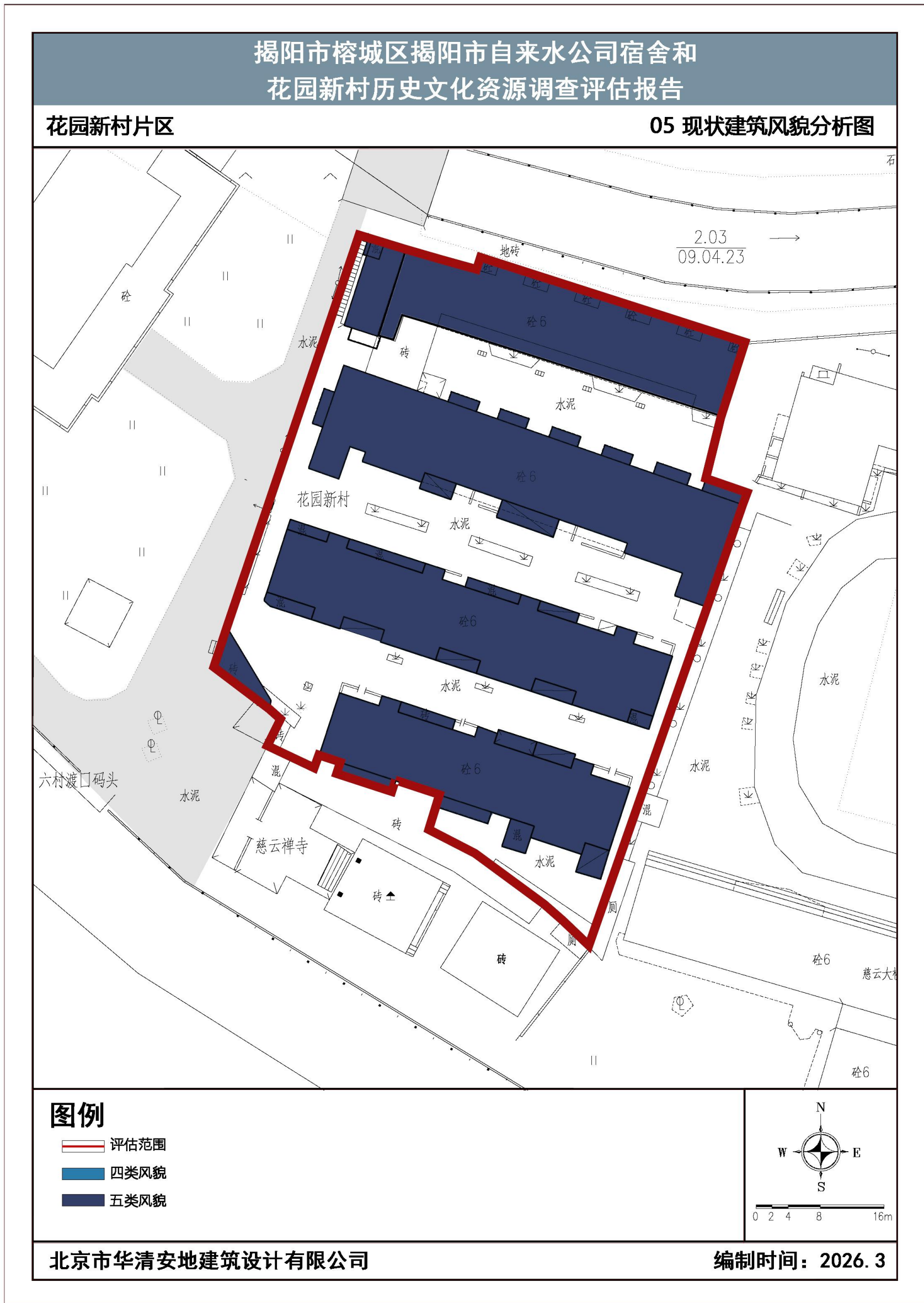
17. 花园新村现状土地利用图



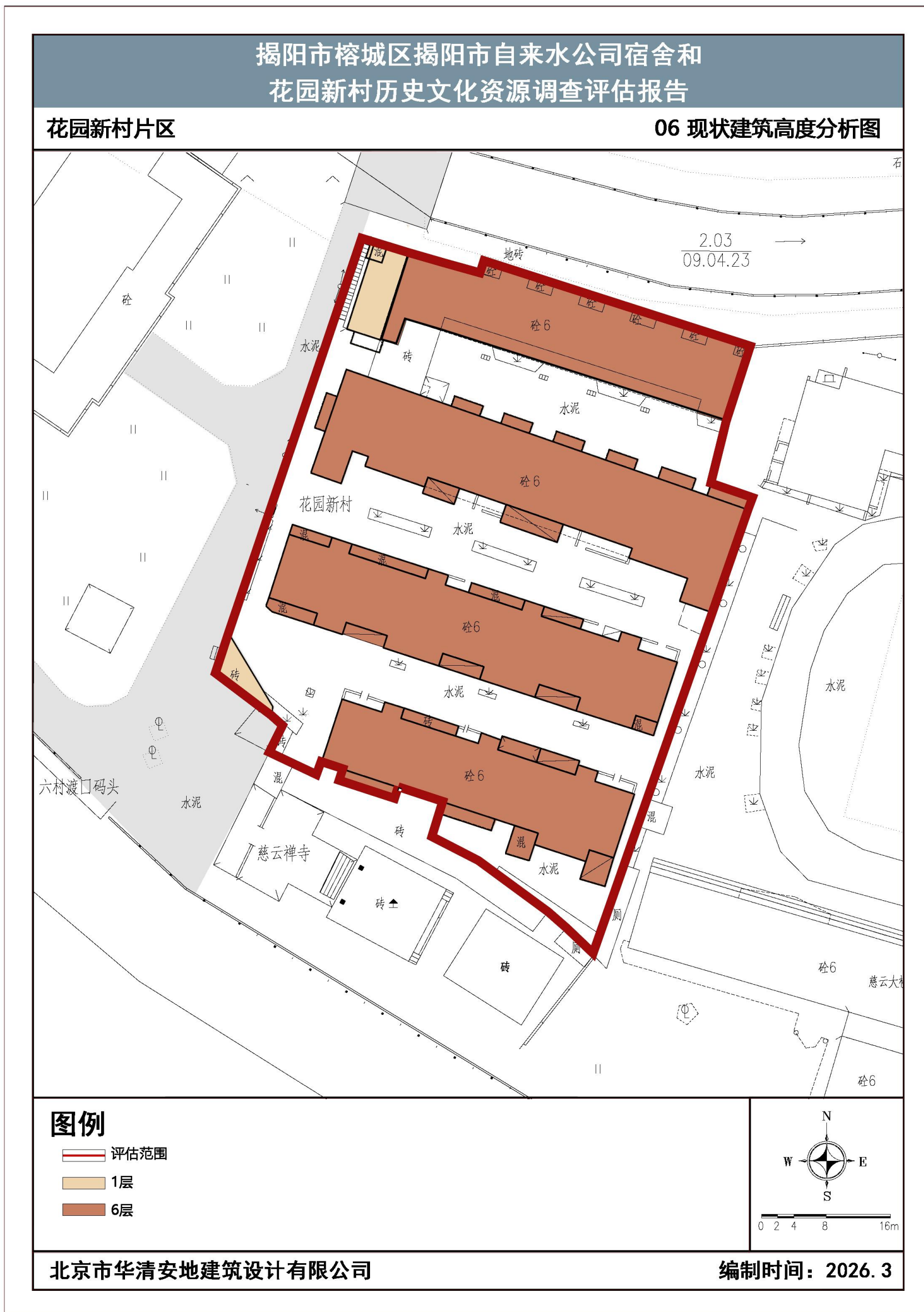
18. 花园新村现状交通分析图



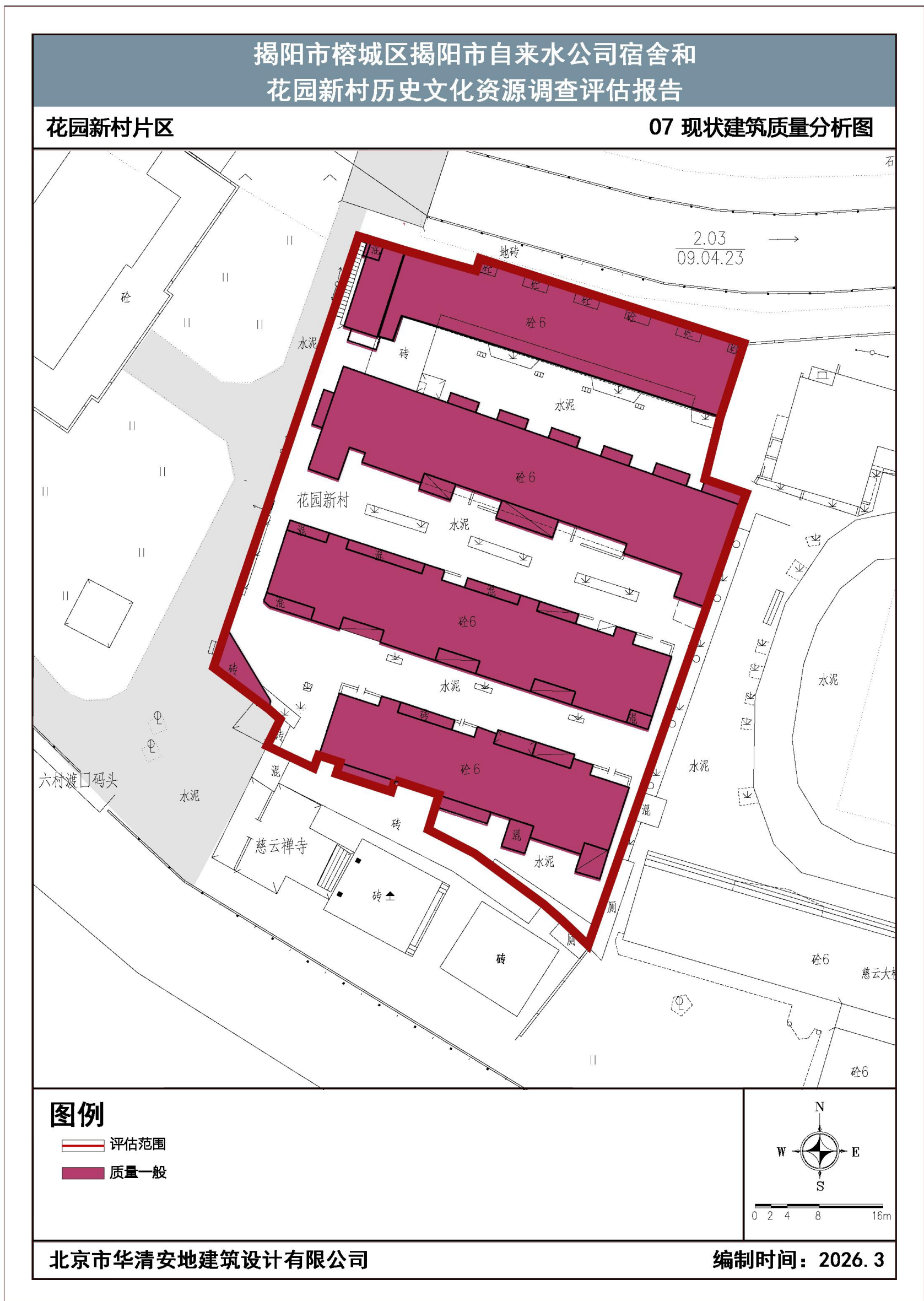
19. 花园新村现状建筑风貌分析图



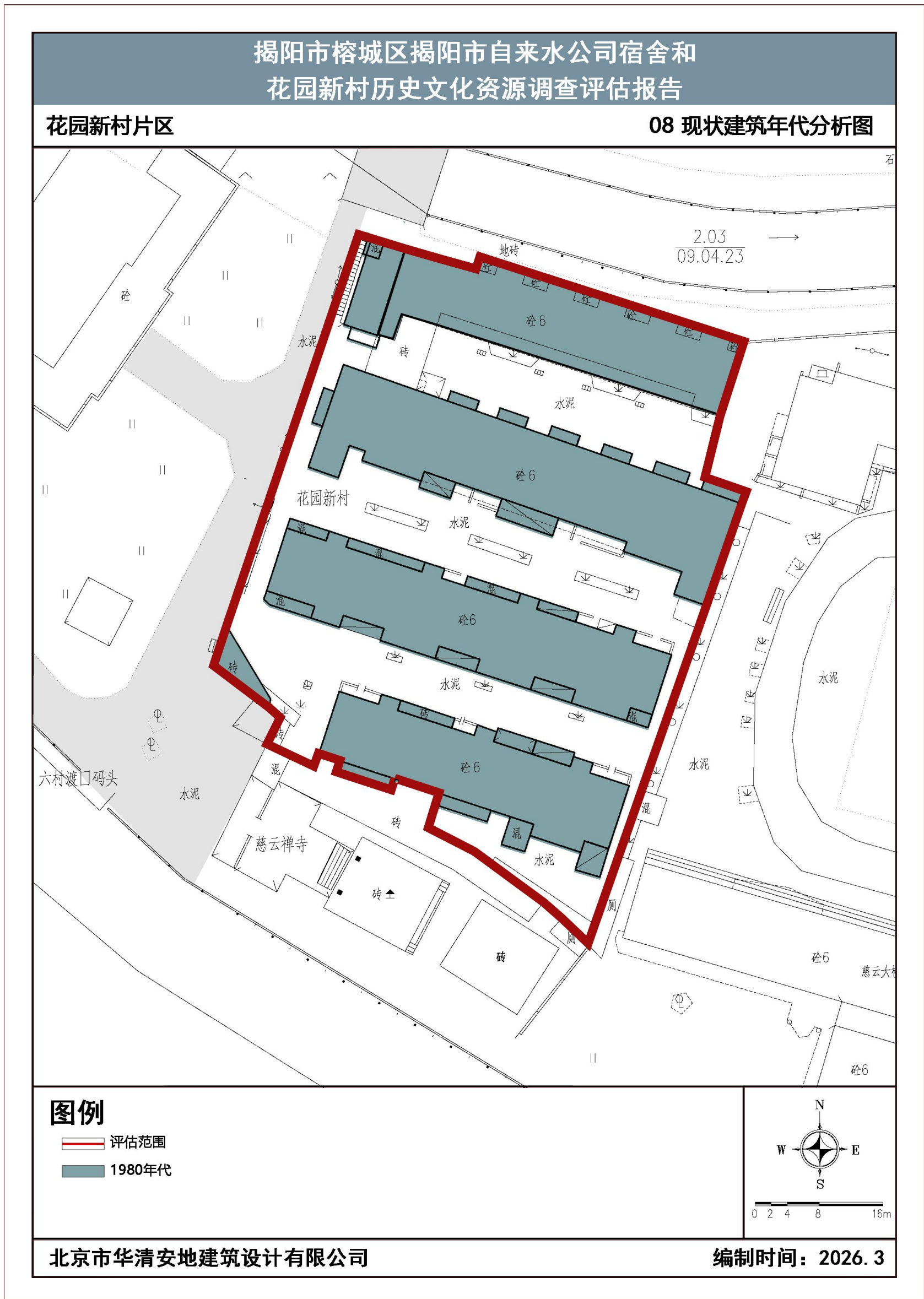
20. 花园新村现状建筑高度分析图



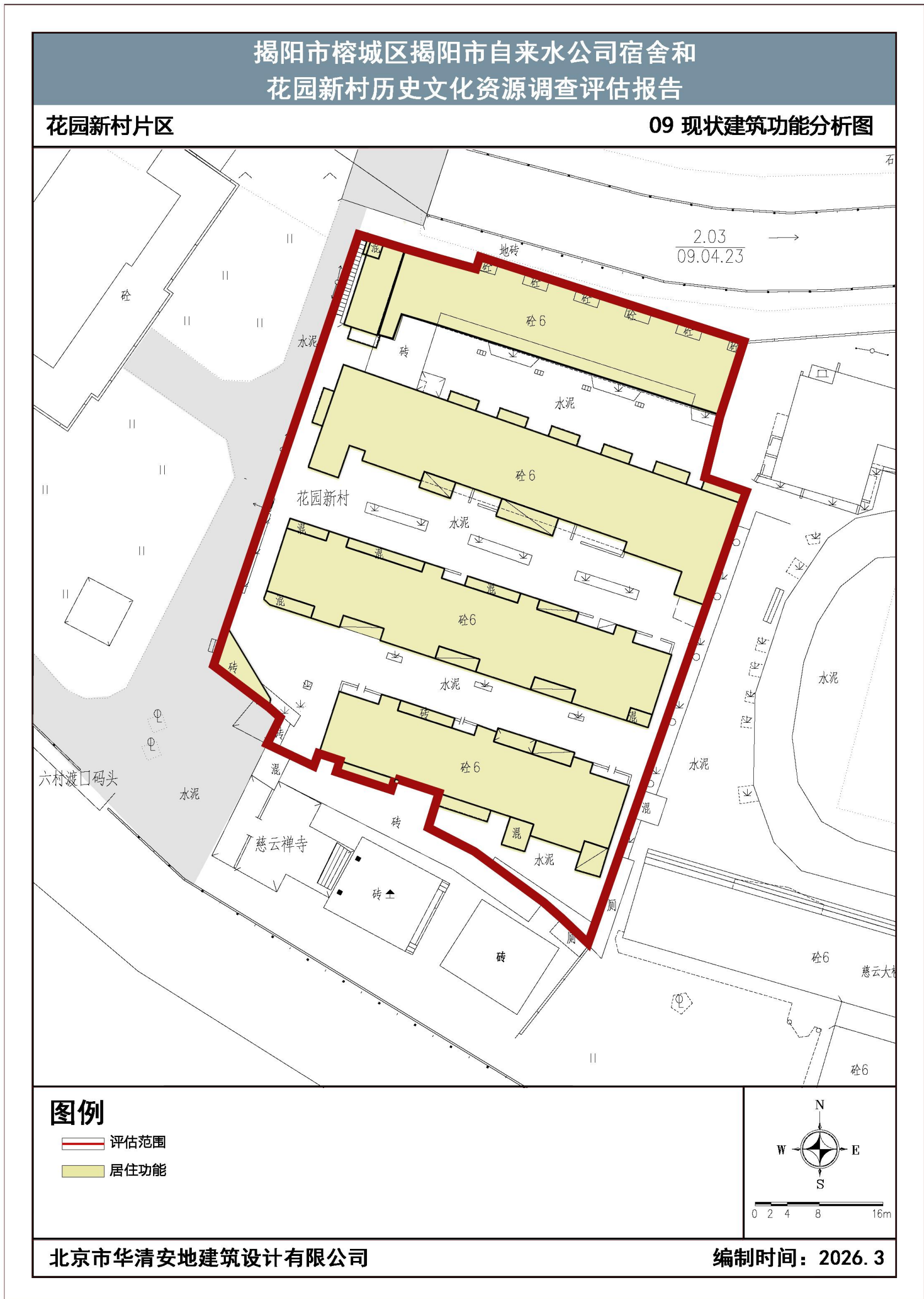
21. 花园新村现状建筑质量分析图



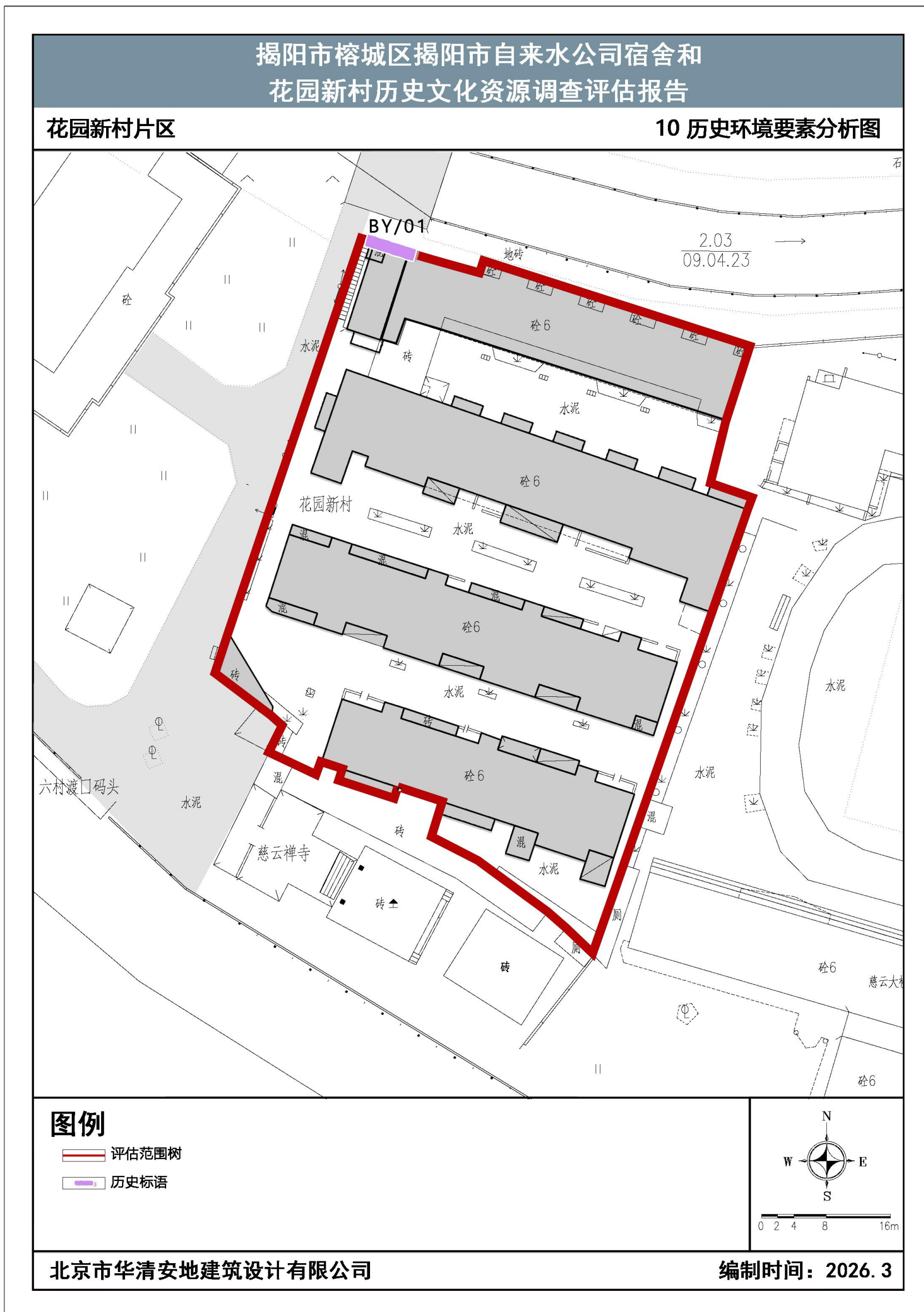
22. 花园新村现状建筑年代分析图



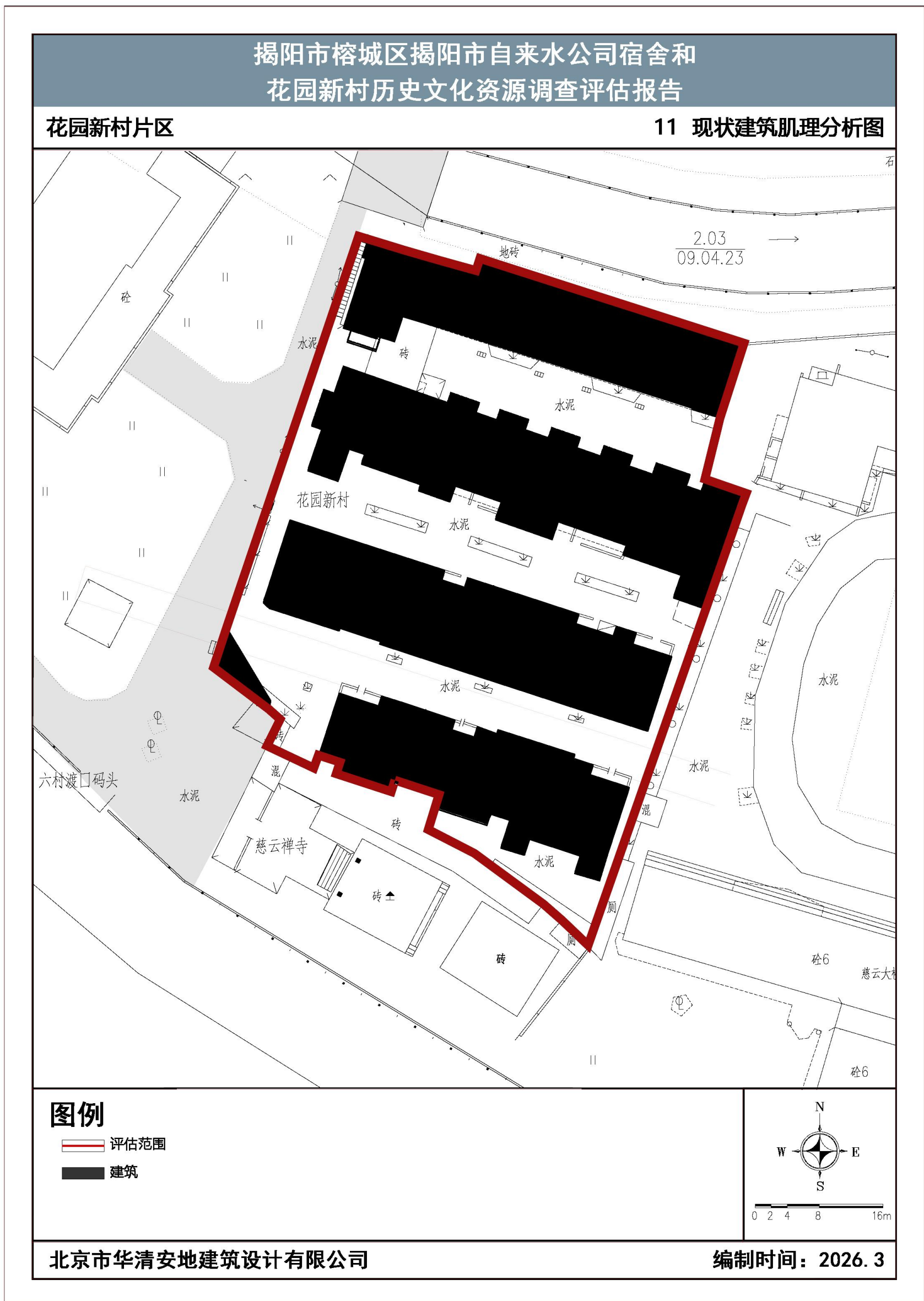
23. 花园新村现状建筑功能分析图



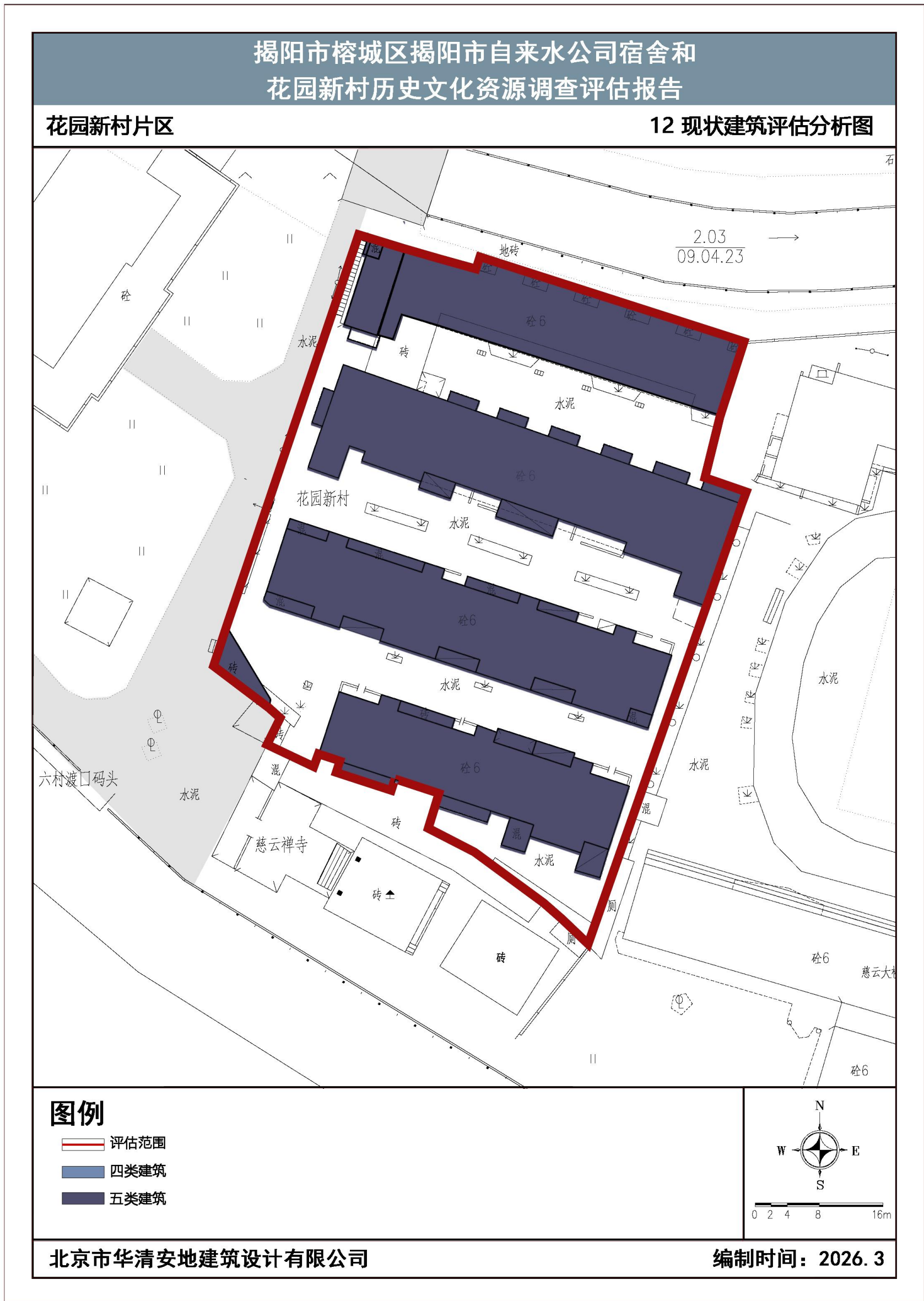
24. 花园新村历史环境要素分析图



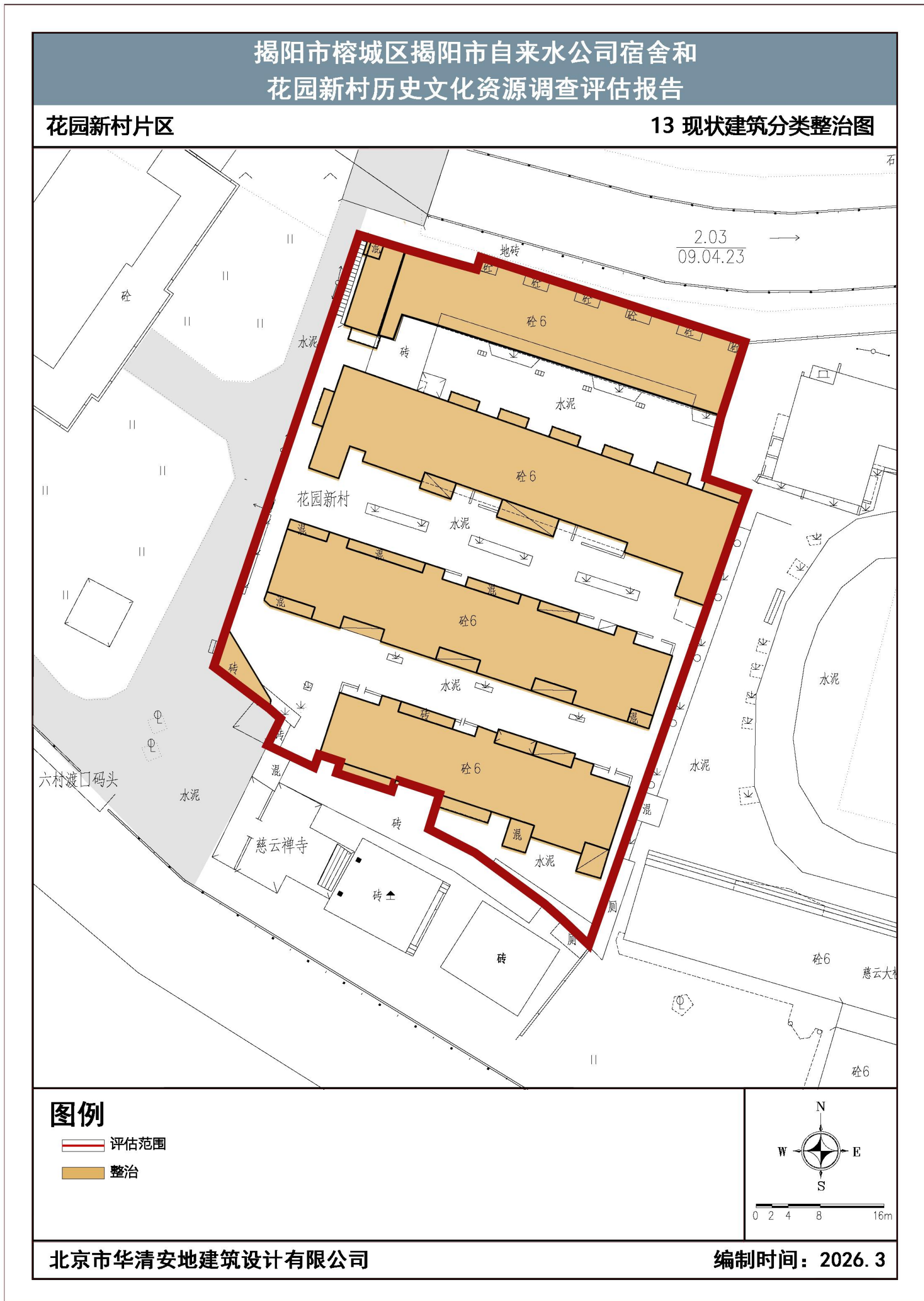
25. 花园新村现状建筑肌理分析图



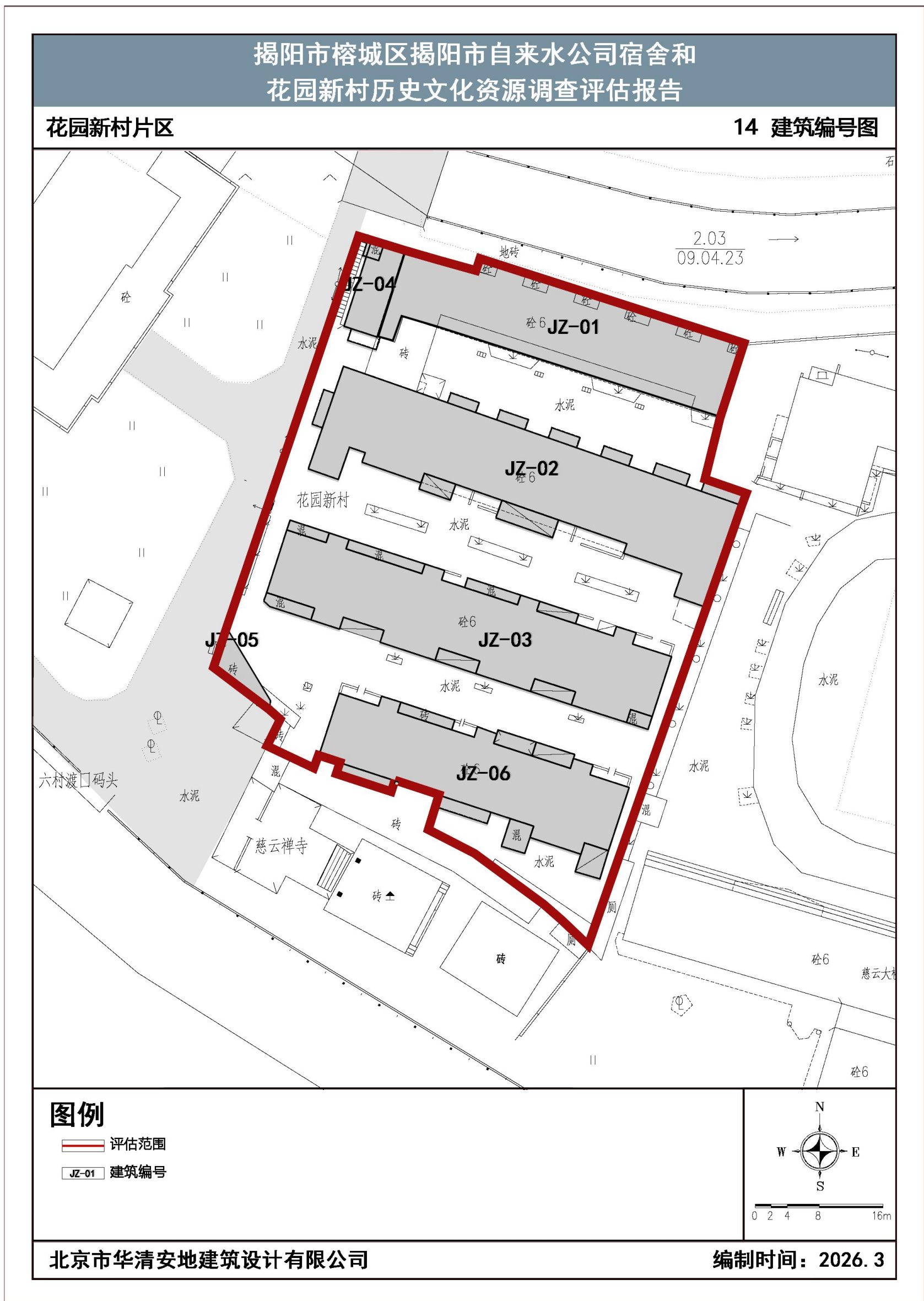
26. 花园新村建筑评估分类分析图



27. 花园新村建筑分类整治分析图



28. 花园新村建筑编号图



附件二现状建筑价值评估指标表

建筑编号		评估指标													综合得分	评估分类
		保存程度评价 (30分)			历史价值 (20分)		艺术价值 (20分)			科学技术价值 (20分)		社会文化价值 (10分)				
		建筑高度 (5分)	风貌原状保存程度评价 (建筑风貌 15分)	建筑安全程度评价 (建筑质量评估 10分)	历史重要性 (15分)	历史代表性 (5分)	反映广东地域特征或民俗特色 (5分)	建筑样式与细部艺术价值水平 (10分)	具有地方代表性或标志性 (5分)	反映当时较高的建筑工程技术和科技水平 (10分)	代表了传统技艺的传承 (10分)	具有特殊纪念意义和教育意义 (4分)	具有标志性或象征性, 具有群体心理认同感 (3分)	具有典型社会文化背景, 能够反映广东城乡历史风貌和地域文化特色, 并在现今具有延续性 (3分)		
建筑编号		三层及以下建筑: 建筑高度与古城空间尺度协调; 四至六层建筑: 建筑高度偏高, 对古城空间及天际线有一定影响; 七层及以上建筑: 高度体量较大, 对古城空间格局有负面影响	一类风貌: 风貌完整, 具有重要价值, 指文物保护单位; 二类风貌: 风貌较好, 价值突出; 三类风貌: 风貌一般, 具有一定价值; 四类风貌: 风貌协调, 不具有保护价值; 五类风貌: 风貌冲突, 或破损严重, 不具有保护价值	建筑质量良好: 整体结构安全可靠, 在正常荷载作用下可安全使用, 屋面、外立面维护系统良好; 建筑质量一般: 整体结构尚安全可靠, 承重结构中局部有损伤, 外立面局部有破损、缺失; 建筑质量较差: 部分结构构件承载力不足, 或已不能满足正常使用要求, 存在安全隐患, 外立面破损严重	能体现建筑所在地重要历史; 与重要历史事件、历史人物相关联, 并能真实地显示出这些事件和人物活动的历史环境	历史久远度 (主要历史遗存痕迹最早修建年代)	建筑物本体或其空间组合能体现岭南特征; 平面布局、门窗、装饰材料能体现多元文化融合和本土创新	具有独特的造型, 较为罕见的建筑结构, 特殊的建筑部位、装饰; 立面风格、建筑材料、结构形式等为某历史时期的典型风格; 建筑样式与细部等的艺术特色和价值观水平, 木雕、脊饰、灰塑、彩绘等传统工艺的丰富程度	具有地方代表性、标志性。在所在地具有一定知名度或是在其所在区域的重要地标	建筑样式、建筑材料、结构形式、施工工艺或工程技术等体现某历史时期的营造工艺和建造水平	在弘扬爱国主义、红色精神、民主革命精神, 教育新知识, 提升个人品质方面具有纪念、展示、体验和互动等意义	是其所在地区重要的公共活动场所或标志物; 反映近现代公共文化发展和经济成就	展示某历史时期城乡特殊的社会背景、生产生活方式或地域文化特色	综合得分	评估分类	
		三层及以下 (5分)、四至六层 (3分)、七层及以上 (1分)	一类风貌 (15分)、二类风貌 (12分)、三类风貌 (10分)、四类风貌 (4分)、五类风貌 (2分)	建筑质量良好 (10分)、建筑质量一般 (5分)、建筑质量较差 (2分)	在国内省内具有较大影响 (7分)、在揭阳市具有较大影响 (4分)、在当地有一定影响 (2分)	明朝及以前 (8分)、清朝 (6分)、民国时期 (3分)、中华人民共和国成立后 (1分)	代表性很高 (5分)、较高 (3分)、一般 (1分)	很先进或很有代表性 (10分)、比较先进或代表性 (6分)、先进性或代表性一般 (2分)	代表性、标志性、知名度很高 (5分)、代表性、标志性、知名度较高 (3分)、代表性、标志性、知名度一般 (1分)	较全面的使用传统技艺和传统材料, 传统技艺传承度很高 (10分)、传统技艺水平较高, 使用了一定量的传统工艺和乡土材料 (6分) 传统技艺水平一般, 以采用钢筋混凝土、瓷砖等现代材料为主 (2分)	在当地具有很大意义 (4分)、较大意义 (2分)、一般意义 (1分)	影响力范围省市 (3分)、区 (2分)、街道或社区 (1分)	遗存及延续程度很高 (3分)、较高 (2分)、一般 (1分)			
自来水公司宿舍	JZ-01	3	4	5	2	1	1	2	1	6	2	1	1	3	32	四类建筑
	JZ-02	5	4	5	2	1	1	2	1	6	2	1	1	3	34	四类建筑
	JZ-03	3	4	5	2	1	1	2	1	6	2	1	1	3	32	四类建筑

	JZ-04	5	4	5	2	1	1	2	1	6	2	1	1	3	34	四类建筑
	JZ-05	5	2	2	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	22	五类建筑
	JZ-06	5	2	2	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	22	五类建筑
	JZ-07	5	2	2	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	22	五类建筑
	JZ-08	5	2	2	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	22	五类建筑
花园新村	JZ-01	3	2	5	2	1	1	2	1	2	2	1	1	1	24	五类建筑
	JZ-02	3	2	5	2	1	1	2	1	2	2	1	1	1	24	五类建筑
	JZ-03	3	2	5	2	1	1	2	1	2	2	1	1	1	24	五类建筑
	JZ-04	3	2	5	2	1	1	2	1	2	2	1	1	1	24	五类建筑
	JZ-05	5	2	2	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	21	五类建筑
	JZ-06	3	2	5	2	1	1	2	1	2	2	1	1	1	24	五类建筑