开平市历史建筑保护规划

（第一批、第二批）

文本 · 图则

开平市自然资源局

2024.05

项目名称：开平市历史建筑保护规划（第一批、第二批）
审　定：沈超杰（注册城乡规划师）
审　核：肖琼玉（注册城乡规划师）
初　审：黄世文（城乡规划高级工程师）
委托单位：开平市自然资源局
编制单位：广州市思翰城市规划设计有限公司
城乡规划资质：乙级
资质证书编号：粤自资规乙字 23440054
审　定：沈超杰（注册城乡规划师）
审　核：王财香（注册城乡规划师）
初　审：黄世文（城乡规划高级工程师）

项目负责：刘　晨（注册城乡规划师）
项 目 组 ：陈东杰（城市规划师）
陈银辉（城乡规划工程师）
何子琪（城乡规划高级工程师）
黄宇鸿（建筑设计工程师）
徐一烦（城乡规划助理工程师）
李育鑫（城乡规划助理工程师）
沈建来（城乡规划助理工程师）
屈宝林（城乡规划助理工程师）
张　琼（城乡规划助理工程师）
张　蕾（风景园林设计助理工程师）
文字校核: 方允珊

城乡规划编制资质证书

（副本）

证书编号：粤自资规乙字 23440054　　证书等级：乙级

单位名称：广州市思翰城市规划设计有限公司

承担业务范围：乙级城乡规划编制单位可以在全国承担下列业务：（一）镇、20 万现状人口以下城市总体规划的编制；（二）镇、登记注册所在地城市和 100 万现状人口以下城市相关专项规划的编制；（三）详细规划的编制；（四）乡、村庄规划的编制；（五）建设工程项目规划选址的可行性研究。

统一社会信用代码：91440106065835295A　　发证机关：广东省自然资源厅

有效期限：自 2023 年 1 月 30 日至 2028 年 1 月 29 日　　2023 年 1 月 30 日

中华人民共和国自然资源部印制

规划历程

2023年10月，受开平市自然资源局委托，我司承担本次规划编制工作，随后，设计人员对开平市内公布的第一批、第二批历史建筑及周边区域进行详细勘测调研。

2023年12月13日，完成初步方案，在开平市各镇域人民镇政府公布栏、官网以及各历史建筑进行规划公示。公示时间为期一个月，2023年12月13日至2024年1月13日，公示期间未收到反馈意见。

2023年12月13日，完成《开平市历史建筑保护规划》（第一批、第二批）征求部门意见稿，并向开平市各职能部门征求意见。

2024年1月24号，由开平市自然资源局在开平市原城乡规划局二楼会议室主持召开《开平市历史建筑保护规划》（第一批、第二批）专家评审会，该规划通过专家评审，并于会后根据相关意见补充完善成果。

2024年4月9号，在开平市原城乡规划局二楼会议室主持召开《开平市历史建筑保护规划》（第一批、第二批）规委会，经国土空间规划委员会 2024 年度第四次全体会议审议，获得通过，并于会后根据相关意见补充完善成果。

2024年5月31日，经开平市人民政府办公室批复，同意《开平市历史建筑保护规划》（第一批、第二批）成果并按规定组织实施。

开平市人民政府办公室批复

开平市人民政府办公室

开府办函〔2024〕114 号

开平市人民政府办公室关于《开平市历史建筑保护规划（第一批、第二批）》的批复

市自然资源局：

你局《关于审批〈开平市历史建筑保护规划（第一批、第二批）〉的请示》（开自然资字〔2024〕258 号）收悉。经市政府研究，同意你局编制的《开平市历史建筑保护规划（第一批、第二批）》（详见附件）。请按规定组织实施。

此复。

附件：开平市历史建筑保护规划（第一批、第二批）

开平市人民政府办公室

2024 年 5 月 31 日

网站公示情况

《开平市历史建筑保护规划》（第一批、第二批）已完成初步规划方案的编制，按程序对该初步规划方案进行公示。

开平市自然资源局

THE BUREAU OF LAND AND RESOURCES OF KAIPING

网站首页 | 机构设置 | 自然资源动态 | 政务信息 | 党务公开 | 办事指南 | 互动交流 | 政策法规

今天是2023年12月14日 星期四　　欢迎进入开平市自然资源局！

您当前的位置：首页 > 开平市自然资源局 > 规划公告

关于《开平市历史建筑保护规划》草案公示说明

发布日期：2023-12-13 11:23　来源：本网　【字体：小 中 大】 打印　分享到：

为促进我市历史建筑的保护利用，按照工作安排，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》。依照《中华人民共和国城乡规划法》第二十六条、《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》第二十五条等有关规定，现将规划草案向社会进行公示，公开征询公众意见。

一、公示时间：2023年12月13日至2024年1月13日17：30

二、该图为示意图，图件以审批文件为准。

三、受理单位：开平市自然资源局 电话：2257986 联系人：庾先生 传真：2257986，E-MAIL：kpkjgh@163.com 联系地址：江门开平市新海东路1号开平市自然资源局 邮编：529300。

四、受理方式：在公示期内凡对上述规划设计方案有任何意见的市民或涉及该规划方案的利害关系人，可凭本人身份证明或相关证明文件，向我局提出书面意见。

五、公示地点：相关镇公示栏、历史建筑现场、市自然资源局网站（http://www.kaiping.gov.cn/kpszrzyj/）。

开平市自然资源局

2023年12月13日

相关附件：
开平市历史建筑保护利用规划文本和图则.pdf

现场公示情况

各部门意见及回复

关于《开平市历史建筑保护规划》部门意见回复汇总表			
序号	单位	反馈意见/建议	采纳情况
1	开平市司法局	根据《广东省重大行政决策程序规定》第三条和《江门市重大行政决策程序规定》第三条的规定，该《规划》的内容构成重大行政决策事项。建议贵单位依照《重大行政决策程序暂行条例》和《广东省重大行政决策程序规定》等相关规定，履行决策启动、公众参与、专家论证、风险评估、合法性审查、集体讨论决定和决策公布等程序。	“参照上级部门的做法，不将《开平市历史建筑保护规划》纳入重大行政决策事项”
2	开平市财政局	无意见	- -
3	开平市赤坎镇人民政府	无意见	- -
4	江门市开平公路事务中心	无意见	- -
5	开平市金鸡镇人民政府	无意见	- -
6	开平市科工商务局	无意见	- -
7	开平市林业局	无意见	- -
8	开平市农业农村局	无意见	- -
9	江门市生态环境局开平分局	无意见	- -
10	开平市塘口镇人民政府	无意见	- -
11	开平市文化广电旅游体育局	一、封面图为世界遗产开平市塘口镇强亚村委会自力村的养闲别墅，并非历史建筑，建议另选封面图。 二、附表1中“旋桥俱乐部”应为“旋侨俱乐部”。 三、P41天宝银号旧址、P43景辉楼、P45中华东路316后碉楼、P47中华西路供销楼、P49中华西路房产楼、P51中华东路278号后碉楼、P53永坚小学西碉楼、P55堤西路46号骑楼、P57堤西路48号骑楼在省级文物保护单位的建筑控制地带范围内，还应符合《广东省文物保护单位——赤坎旧镇近代建筑群保护规划(2016-2035)》的保护利用要求。	已采纳
12	开平市蚬冈镇人民政府	无意见	- -
13	开平市应急管理局	无意见	- -
14	开平市住房和城乡建设局	无意见	- -
15	开平市水利局	无意见	- -
16	开平市城市管理和综合执法局	无意见	- -
17	开平市苍城镇人民政府	无意见	- -
18	开平市百合镇人民政府	无意见	- -
19	开平市交通运输局	暂无	- -

附件一：开平市司法局

开 平 市 司 法 局

开平市司法局关于征求《开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）》的复函

市自然资源局：

来文《关于征求〈开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）〉意见的函》（开自然资函〔2023〕1019号）及其附件（以下简称《规划》）已收悉，经研究，我局回复意见如下：

根据《广东省重大行政决策程序规定》第三条和《江门市重大行政决策程序规定》第三条的规定，该《规划》的内容构成重大行政决策事项。建议贵单位依照《重大行政决策程序暂行条例》和《广东省重大行政决策程序规定》等相关规定，履行决策启动、公众参与、专家论证、风险评估、合法性审查、集体讨论决定和决策公布等程序。

开平市司法局

2023年12月14日

附件二：开平市财务局

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

附件三：开平市赤坎镇人民政府

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

无意见

附件四：江门市开平市公路事务中心

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

无意见

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

附件五：开平市金鸡镇人民政府

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

附件六：开平市科工商务局

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

（此页无正文）

开平市科工商务局

开平市自然资源局

2023年12月12日

（联系人：庾皓然　电话：2257986）

附件七：开平市林业局

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

附件八：开平市农业农村局

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

无意见

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

附件九：江门市生态环境局开平分局

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

无意见

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

附件十：开平市塘口镇人民政府

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

附件十一：开平市文化广电旅游体育局

开平市文化广电旅游体育局

关于征求《开平市历史建筑保护规划》(征求意见稿)意见的复函

开平市自然资源局：

你局转来的《关于征求开平市历史建筑保护规划(征求意见稿)意见的函》已收悉。经研究，我局对该规划意见如下：

一、封面图为世界遗产开平市塘口镇强亚村委会自力村的养闲别墅，并非历史建筑，建议另选封面图。

二、附表1中“旋桥俱乐部”应为“旋侨俱乐部”。

三、P41天宝银号旧址、P43景晖楼、P45中华东路316后碉楼、P47中华西路供销楼、P49中华西路房产楼、P51中华东路278号后碉楼、P53永坚小学西碉楼、P55堤西路46号骑楼、P57堤西路48号骑楼在省级文物保护单位的建筑控制地带范围内，还应符合《广东省文物保护单位——赤坎旧镇近代建筑群保护规划（2016-2035）》的保护利用要求。

开平市文化广电旅游体育局

2023年12月15日

附件十二：开平市蚬冈镇人民政府

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

附件十三：开平市应急管理局

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

（此页无正文）

开平市自然资源局

2023年12月12日

开平市应急管理局 无意见 2023.12.12

（联系人：庾皓然　电话：2257986）

附件十四：开平市住房和城乡建设局

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

开平市住房和城乡建设局 无意见 2023.12.19

附件十五：开平市水利局

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

无意见

附件十六：开平市城市管理和综合执法局

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

附件十七：开平市苍城镇人民政府

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

无意见

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

附件十八：开平市百合镇人民政府

广东省开平市自然资源局

开自然资函〔2023〕1019号

关于征求《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿）意见的函

市司法局、市科工商务局、市财政局、市住建局、市交通运输局、市水利局、市农业农村局、市文化广电旅游体育局、市城管局、市应急管理局、市林业局、江门市生态环境局开平分局、开平公路事务中心、塘口镇人民政府、赤坎镇人民政府、百合镇人民政府、蚬冈镇人民政府、金鸡镇人民政府、苍城镇人民政府：

为保护江门市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，我局组织编制了《开平市历史建筑保护规划》（征求意见稿，下称规划），其中文本和图则中的历史建筑核心保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求属强制性内容。

为了更全面、更合理、更科学地完成规划编制工作，现将规划提供给贵单位（详见附件）。请贵单位及属地详细核对，于2023年12月20日前将具体建议和意见以书面形式反馈至我局，以进一步完善规划的编制，若无意见也请盖章或书面函复。

此函

无意见

附件：开平市历史建筑保护规划（征求意见稿）

专家评审会意见及回复

《开平市历史建筑保护规划》（第一批、第二批）已完成初步规划方案的编制，按程序对该初步规划方案进行专家评审会，意见如下。

编号	意见情况	是否采纳	回复
1	加强与上位及相关专项规划衔接	是	已按照相关建议加强了《广东省文物保护单位——赤坎旧镇近代建筑群保护规划(2016-2035)》专项规划链接，详见图则中保护要素。
2	优化历史建筑分类、保护范围及周边环境控制要素	是	已按照相关建议对历史建筑保护范围及周边环境要素进行控制，详见图则中保护要素。
3	加强历史建筑活化利用指引	是	已按照相关建议对不同类型的历史建筑的功能进行不同活化利用指引，详见图则中合理利用建议。
4	建立动态保护与利用监管机制	是	已按照相关建议对历史建筑保护规划建立动态保护与利用监管机制，详见规划成果。

《开平市历史建筑保护规划（第一批、第二批）》专家评审意见

2024 年 1 月 24 日，开平市自然资源局在开平市原城乡规划局二楼会议室主持召开《开平市历史建筑保护 规划（第一批、第二批）》（以下简称《规划》）专家评审会。由来自广东省内的规划、建筑等方面的五位专家组成专家组，及市各职能部门代表参加会议。专家及会议代表听取了编制单位广州市思翰城市规划设计有限公司对《规划》的汇报，经认真讨论，专家组一致认为该《规划》现状调研工作扎实，工作程序规范，《规划》符合省、市有关编制规定。同意通过评审，按以下意见修改完善后，可按程序上报。

一、加强与上位及相关专项规划衔接；

二、优化历史建筑分类、保护范围及周边环境控制要素；

三、加强历史建筑活化利用指引；

四、建立动态保护与利用监管机制。

专家组组长：

成员：

2024 年 1 月 24 日

开平市国土空间规划委员会2024年度第四次全体会议意见及回复

《开平市历史建筑保护规划》（第一批、第二批）已完成规划方案的编制，按程序对该规划方案进行规划委员会，意见如下。

编号	意见情况	是否采纳	回复
1	建立立足于片区整体保护的长远考虑，开展历史建筑个体保护修缮开发利用工作	是	已按照相关建议加强了对历史建筑个体保护修缮开发利用工作，详见历史建筑的保护要求和活化利用。
2	深化片区整体风貌协调管控要求	是	已按照相关建议对历史建筑保护范围及周边环境要素进行控制，深化整体风貌协调管控要求，详见整体风貌管控。
3	加强与历史建筑周边村民的沟通协调，保障历史建筑保护等相关工作的推进	是	已按照相关建议对历史建筑周边村民的沟通协调，健全公众参与机制，推进历史建筑保护等相关工作的推进，详见规划实施与保障措施。

开平市国土空间规划委员会

开平市历史建筑保护规划（第一批、第二批）审议结果的通知

开平市自然资源局：

你单位报来我会的开平市历史建筑保护规划（第一批、第二批），经开平市国土空间规划委员会2024年度第四次全体会议审议，获得通过，同时提出如下意见：

一、建议立足于片区整体保护的长远考虑，开展历史建筑个体保护修缮开发利用工作。

二、深化片区整体风貌协调管控要求。

三、加强与历史建筑周边村民的沟通协调，保障历史建筑保护等相关工作的推进。

请你单位按上述要求修改、完善后，再按程序进行有关的送审及报批手续。

开平市国土空间规划委员会

2024年4月9日

文　本

说明

开平市历史建筑名单公布后，根据《历史文化名城名镇名村保护条例》《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，启动了保护规划的编制工作。

本规划成果是文本加图则的形式：文本是保护规划的图则；图则对每处历史建筑绘制 1 张法定的保护利用图则和 1 张核心价值要素信息图，以图文对应方式，详细列明需要保护的核心价值要素及保护要求。

本次规划编制出发点是便于使用和管理，并为历史建筑未来多样化的活化利用提供最大可能性。因此在保护范围划定、禁止性功能设定、价值要素认定等方面都是在保护历史文化价值的前提下，鼓励活化利用，尽量减少对合理使用的限制。

开平市历史建筑保护规划文本（第一批、第二批）

第一章 总则

第一条 为保护开平市历史建筑并对其合理利用，依据《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》的要求，制定本规划。

第二条 规划对象

本规划以开平市22栋历史建筑为对象，为其划定保护范围，提出保护要求，以促其合理利用。凡在历史建筑保护范围内进行建设活动，均适用本规划。

第三条 规划定位

本规划是以历史建筑为对象的法定专项规划，与历史建筑所在的历史文化名镇名村、历史文化街区等法定保护规划互为援引，其中的强制性内容纳入相关地区的控制性详细规划。

第四条 规划目标

将历史建筑纳入规划管理，实现历史建筑的有效保护，促进历史建筑的永续利用，彰显城市的历史文化底蕴。

第五条 规划原则

（1）发现历史建筑的历史、科学、艺术价值，保护历史建筑真实性的原则。

（2）保护优先、合理利用的原则

（3）明确权责、方便管理的原则。

第六条 规划依据

（1）法律法规、部门规章

《中华人民共和国文物保护法》（2015 年修正）；

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；

《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011 年）；

《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 年修订）；

《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017 年修订）；

《城市古树名木保护管理办法》（建城 [2000]192 号）；

《广东省城乡规划条例》（2013 年）；

《广东省历史建筑和传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》（2021 年）；

《开平市城乡技术标准与准则》》（2021年8月）；

《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》(2020 年）；

《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014 年）；

《广东省文物保护单位——赤坎旧镇近代建筑群保护规划（2016-2035）》。

（2）技术规范

《城市规划编制办法》（建设部令第 146 号）；

《广东省开平碉楼保护管理规定》（2007修正）；

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）。

第二章 分类保护

第七条 分类保护原则

根据历史建筑的价值、特色以及完好程度，按以下两类进行保护：

一类：主要立面、主体结构、平面布局和特色装饰、历史环境要素基本不得改变。

二类：体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰不得改变。

每处历史建筑的保护分类详见保护图则。

第八条 一类保护要求

一类保护的历史建筑价值全面，其临街立面及其他有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位、以及历史环境要素的保护可参照文物进行。

第九条 二类保护要求

保护图则确定的主要立面及体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等核心价值要素不得改变，其他部位可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素。

第三章 保护范围

第十条 核心保护范围划定通则

本规划为每处历史建筑划定保护范围，具体四至范围详见各保护图则。

保护范围的划定，秉承以下原则：

（1）确保历史建筑的价值和特色得到充分的保护和展现，保护范围界线宜衔接现有建筑、规划用地、道路、水系等边界。

（2）古墓葬、古建筑、近现代重要史迹及代表性建筑和其他类型文物保护单位保护范围从文物本体边界外扩距离一般不宜小于5米。

（3）古文化遗址、石窟寺及石刻等类型文物保护单位保护范围从最外侧遗迹点边界外扩不宜少于 30 米。

（4）有特殊情形的，可根据实际情况划定保护范围。

第十一条 保护范围内的基本要求

（1）应依法使用和修缮历史建筑。

（2）保护范围内，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）保护范围内，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会同同级文物部门批准。

（4）保护范围内进行市政管线工程的更新改造，报城乡规划主管部门批准。

（5）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《江门市户外广告设施和招牌设置管理条例》的有关规定。

（6）紧邻保护范围的建设工程应采取可靠措施，保证历史建筑安全。

（7）空调等外加设备或设施应避免在建筑的主要立面，并采取符合风貌要求的围蔽措施。

第十二条 建设控制地带划定条件

一般不划定建设控制地带，在符合下列情况之一，确有必要时才划定建设控制地带：

（1）历史建筑位于历史城区、历史文化街区或历史风貌区之外。

（2）历史建筑周边为其他规划确定的城市更新区域，面临环境风貌的剧变。

（3）历史建筑周边确有必要进行建设控制的其他情况。

建设控制地带的具体界线见历史建筑保护图则。

第十三条 建设控制地带的控制要求

应保护历史环境和风貌特色，对严重影响历史建筑风貌的建（构）筑物进行整饬。

建设控制地带内新建、扩建、改建建筑，除有特别注明外，应符合以下要求：

（1）禁止性使用功能参照该历史建筑的禁止性功能执行。

（2）体量、立面、材料、色彩等方面与该历史建筑相协调。

（3）控制历史建筑周边新建建筑高度。

第四章 核心价值要素和空间环境景观的保护

第十四条 核心价值要素

保护范围内，最能集中体现历史建筑价值和特色的一批构成要素，成为核心价值要素。历史建筑的核心价值要素包括主要立面、平面布局、主体结构、特色部位、材料、构造、装饰，以及历史环境要素等方面。核心价值要素的修缮不得改变原状；除核心价值要素之外的部分，可按相关规定程序进行改造改建。

每处历史建筑的核心价值要素详见核心要素信息图。

第十五条 主要立面的保护

主要立面指历史建筑价值高度集中，装饰精美丰富，对整体风貌有决定性影响的立面。通常是建筑面向城市街道、敞坪或庭院的立面。被确定为核心价值要素的主要立面，不得改变其整体形状、材质、色彩等原状，以及各门窗洞的原位置和尺寸。修缮或局部改动，须与风貌协调，并遵循可识别和可逆原则。原有门窗以修整为主，确实需要替换的门窗应做到风貌协调、风格尽量统一。

第十六条 主体结构的保护

主体结构指历史建筑的主体承重结构部件的位置、高度及其搭接形式。被确定为核心价值要素的主体结构部分，如果仍然稳固，不得进行非加固目的的结构改动；如需加固，应遵循可逆性和可识别性原则，且不得破坏历史建筑风貌；如需大修，应当遵循建筑原有的承重墙柱位置和高度，遵循屋顶原有的结构形式和做法进行。

第十七条 平面布局的保护

平面布局指建筑平面的组织形式，包括室内隔墙、房间的划分，门、楼梯、走廊、阳台、天井、庭院的位置和形式等。

被确定为核心价值要素的平面布局部分，不得增加、拆除或改动相应的房间间隔以及门、楼梯、走廊、阳台、天井、庭院等的位置和形式。其他不涉及核心价值要素的改动，须遵循可逆和可识别原则。

第十八条 特色部位、材料、构造和装饰的保护

特色部位、材料、构造和装饰指历史建筑价值高度集中、充分体现其特色的构件、用材、工艺做法与装饰。

被确定为核心价值要素的特色部位，本体不得改变，位置原则上不得调整。

被确定为核心价值要素的特色材料、构造和装饰，其原真载体应进行保护，并鼓励在历史建筑其他部位的改造利用设计中参照、吸收。

第十九条 历史环境要素的保护

历史环境要素指保护范围内对形成历史建筑特色风貌有重要作用的一部分环境，例如附属围墙、大门等建（构）筑物、水井、树木、水体、地形、传统地面铺装等。被确定为核心价值要素的历史环境要素基本不得改变，并应整治破坏历史环境的场地现状，有条件的可恢复原有的历史环境。对于改善居住生活条件的各类市政管线和基础设施的铺设、安装，应与历史风貌相协调。

第二十条 整体风貌的管控

基于历史建筑风貌特征，保护和延续整体格局和历史风貌。修复传统肌理，延续历史文脉，处理好传统与现代、继承与发展的关系。制定统一管理标准，落实绿化养护、道路保洁、滨水空间修而不饰，以既有生态为依据充分保护遗存；加强历史建筑外立面修缮、承重结构加固，整修建筑公共空间，维护给排水等基础设备。注重生产、生活、生态空间融合，以保护整体风貌格局，提升城乡风貌的和谐性、整体性和系统性。

第二十一条 户外广告和招牌的设置

历史建筑被确定为核心价值要素的主要立面上不宜设置广告（店招、匾额、广告等本身属于核心价值要素的除外）。户外广告设施及招牌设置的形状、颜色等视觉特征应与历史建筑外立面的风格相近。安装应尽量选择骑楼柱廊内、门头下部空白处等位置。如必须安装于主要保护立面，则长度、出挑距离等应控制于不破坏历史建筑的范围。在历史建筑其他位置设置广告和招牌的，其设置位置、形式、尺寸及色彩，不得遮挡、损坏本规划确定的特色部位、材料、构造和装饰，不得破坏历史环境要素，并应与历史建筑整体风貌相协调。

第五章 历史建筑的利用

第二十二条 利用原则

以保护为基础，积极合理利用历史建筑，展示其历史科学艺术价值，应遵循以下原则：

（1）合法利用。任何单位或个人对历史建筑的利用活动，都必须在本规划以及相关法规、规范要求的范围内进行。

（2）适度利用。历史建筑的利用方式和使用强度应当根据历史建筑的规模、格局、特色和保存状况确定，避免长期不合理使用造成损害。

（3）多元利用。历史建筑的利用方式应该适应所处地段的区位特点和不同社群的使用需求，鼓励适度混合的多功能使用。

（4）开放利用。鼓励有条件的历史建筑采取定时开放、预约开放、挂牌介绍说明等多种形式对公众开放，充分彰显历史建筑的特色价值，充分发掘其社会文化效益，充分发挥其教育、科普作用。

第二十三条 鼓励用途建议

（1）历史建筑作为纪念场馆、展览馆、博物馆、旅游观光、休闲场所，鼓励用于发展文化创意，开展地方文化研究。

（2）根据历史建筑的特点可作为以下合理利用建议：

文化旅游：历史建筑作为文化遗产的重要组成部分，可以成为开平市旅游业的重要资源。可以通过开展文化旅游、举办文化活动等方式，使历史建筑得到更好的利用。

商业开发：历史建筑可以改造成商业街、酒店、咖啡馆、艺术展览馆等，为城市经济发展带来新的动力。

教育培训：历史建筑可以作为文化教育、艺术培训等场所，为城市居民提供更多的文化和教育资源。

社区服务：历史建筑可以改造成社区服务中心、老年活动中心等社区公共服务场所，为城市居民提供更好的生活服务。

研究与保护：历史建筑是研究历史文化的重要资源，可以作为历史文化研究机构、博物馆等场所，为历史文化研究和保护提供更好的条件。

（3）其他的鼓励用途建议，根据历史建筑区位和特点，见各保护图则。

第二十四条 活化利用中的使用功能兼容和调整转换

在符合相关技术规范要求的前提下，历史建筑基于保护和活化利用的需要，可以在本规划允许范围内进行多种功能使用；在不损害历史建筑的结构及其核心价值要素、不影响历史建筑风貌的前提下，可申请适当增加其建筑使用面积。多种功能使用应符合以下原则：

（1）原功能为居住的，宜保留和延续居住功能，或作为民宿、客栈、特色餐饮等使用。

（2）原功能为商业的，宜作为创意办公、画廊、书店、传统手工艺作坊或工艺品售卖、特色酒店、特色餐饮。原为商住混合的，商住比例可根据实际情况灵活调整；

（3）历史建筑中的近现代公园及园林小品不宜改做商业性用途；

（4）原功能为工业、物流仓储、交通设施、公共设施的，在满足建筑安全和消防、环保等专业要求的前提下，可维持原有功能，也可以调整为公共管理和公共服务、商业服务业设施或公园绿地；

（5）原多种功能混合的，在满足建筑安全和消防、环保等专业要求的前提下，可维持原有混合功能。

（6）历史建筑进行合理利用，可以在建筑内部增加使用面积或者调整楼层层高。为满足消防、市政公用等专业管理要求而需在建筑外部增加附属面积的，应当遵循满足功能的最小尺寸和最少改变外立面的原则，最高不得超过既有建筑总建筑面积的 20%。历史建筑内、外部增加面积或者内部调整楼层层高，不得改动主体框架及遮挡体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰，建筑内部空间及外观形象应可通过拆除增加或者调整的部分予以恢复。

第二十五条 禁止性使用功能

（1）禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆、放射性、腐蚀性物品。

（2）历史建筑不宜用作供水供电供热燃气等供应设施、环卫环保设施。除以上共性的禁止性使用功能外，每处历史建筑的其他禁止性功能详见各保护图则。

（3）不得随意增加荷载，不得从事损害历史建筑结构安全或者其他危害建筑安全的活动。

（4）居住用途的历史建筑人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规改建为“房中房”的，必须进行调整或整改。

（5）保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。

（6）使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防、环保等相关要求。

第六章 规划实施和保障措施

第二十六条 规划分期

根据历史建筑的类型、价值和保护现状，依照历史建筑保护的有关方针、原则和程序，并考虑到地方发展规划和财政可行性，制定分期规划措施。各分期规划应循序渐进，使其符合城市化发展进程并纳入历史文化名城整体保护框架。

近期（2024-2027 年），重点是制度建构和抢救修缮。

远期（2027-2035 年），重点是环境整治和活化利用。

对于改善居住生活条件的各类市政管线和基础设施的铺设、安装，应与历史风貌相协调。

第二十七条 近期规划要点

（1）完成对历史建筑的挂牌和告知，建立完善日常维护和监管制度。

（2）对历史建筑进行修缮，对历史建筑周边环境进行初步整治。

（3）开展历史建筑活化利用试点。

第二十八条 远期规划要点

（1）完成对各历史建筑的修缮。

（2）全面整治历史建筑周边环境，完善基础设施，改善居民生活使用条件。

（3）以历史建筑的可持续利用为目标，加强日常维护和管理，完善展示和宣传介绍，做好历史建筑的活化利用。

第二十九条 保护资金

历史建筑的保护经费应纳入财政预算，保证投入。多渠道筹集资金，建立起历史建筑保护的资金保障机制。研究针对历史建筑保护的税前抵扣、收费减免政策，鼓励保护责任人修缮历史建筑，并给予技术指导。建议设立历史建筑保护专项资金，用于保护规划编制、国有历史建筑修缮和非国有历史建筑修缮补助、档案管理工作，专款专用，并接受财政、审计部门的监督。

第三十条 技术深化

在本规划审批实施后，尽快将历史建筑保护范围和保护要求纳入相应的国土空间规划。梳理现行涉及历史建筑保护范围的各类规划，对于不符合历史建筑保护要求的内容进行适当调整；在滚动编制近期建设规划时，应按照历史建筑保护规划的要求，就近期重点建设区的历史建筑保护和风貌协调提出具体措施。

第三十一条 公众参与

建立健全历史建筑保护的公众参与机制。本规划经批准后向社会公布，接受公众监督。应通过多种媒体宣传，增强规划的透明度，增强各部门、社会各界和全体市民的历史建筑保护意识，使其了解历史建筑保护规划，自觉支持历史建筑保护规划的实施。

第三十二条 监督检查

加大对历史建筑的规划管理力度，对涉及历史建筑保护范围的所有建设活动要按照《城乡规划法》《历史文化名城名镇名村保护条例》《城市紫线管理办法》《江门市历史文化街区和历史建筑保护条例》和本规划，进行集中统一的规划控制和管理。市城市管理综合执法机关指导属地镇街依照法律法规的规定行使行政处罚权，对损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑、破坏历史建筑保护标志的，以及涉及历史建筑的其他违法建设和拆除行为进行查处。

第三十三条 部门联动

在历史建筑保护范围内进行建设活动的，应符合本规划的要求。对于该范围内的各类建设活动，按照相关的规定程序开展。住建部门依法对历史建筑的结构安全、使用和修缮进行监督管理。自然资源、交通运输、商务、土地储备、公路事务、财政、生态环境、水利、文化广电旅游体育、住房和城乡建设、农业农村、城市管理和综合执法等有关行政管理部门依据各自职责，共同做好历史建筑保护的相关工作。

第七章 附则

第三十四条 强制性内容

本规划由规划文本、图则组成，文本与图则具有同等法律效力。本规划的强制性内容包括图则中的历史建筑保护范围和建设控制地带、禁止性使用功能、核心价值要素和保护要求。所有强制性内容必须严格执行。

第三十五条 审议与批准

本规划经开平市国土空间规划委员会审议后，依法定程序报批，公布后实施。

第三十六条 解释权

本规划的解释权属于开平市自然资源主管部门。

第三十七条 修改程序

本保护规划一经批准，原则上不得调整，确需调整和修改的，应按程序报批。

图 则

附表 1: 开平市第一批历史建筑一览表

编号	建筑名称	建筑地址	保护类别
JM-KP-TKZ-0001	旋侨俱乐部旧址	广东省江门市开平市塘口镇四九墟居委会四九墟	二类
JM-KP-CKZ-0002	盘龙村靖海楼	广东省江门市开平市赤坎镇两堡村委会盘龙村	二类
JM-KP-CKZ-0003	馥馨楼	广东省江门市开平市赤坎镇五龙村委会华桂村	二类
JM-KP-CKZ-0004	琼佩书室	广东省江门市开平市赤坎镇小海村委会莲冈村	二类
JM-KP-BHZ-0005	振云楼	广东省江门市开平市百合镇厚山村委会两龙村	二类
JM-KP-BHZ-0006	西江学校碉楼	广东省江门市开平市百合镇中洞村委会长兴村	二类
JM-KP-XGZ-0007	联登里西门楼	广东省江门市开平市蚬冈镇东和村委会联登村	二类
JM-KP-XGZ-0008	德馨宅	广东省江门市开平市蚬冈镇蚬北村委会龙江二村第四巷6号	二类
JM-KP-JJZ-0009	大同学校旧址	广东省江门市开平市金鸡镇大同村委会大同墟大同学校内	二类
JM-KP-TKZ-0010	华焕楼	广东省江门市开平市塘口镇龙和村委会龙和村	二类
JM-KP-CCZ-0011	梦龙谢氏宗祠	广东省江门市开平市苍城镇下湾村委会下湾村	一类
JM-KP-CCZ-0012	决华谢公祠	广东省江门市开平市苍城镇下湾村委会上湾村	一类

附表 2: 开平市第二批历史建筑一览表

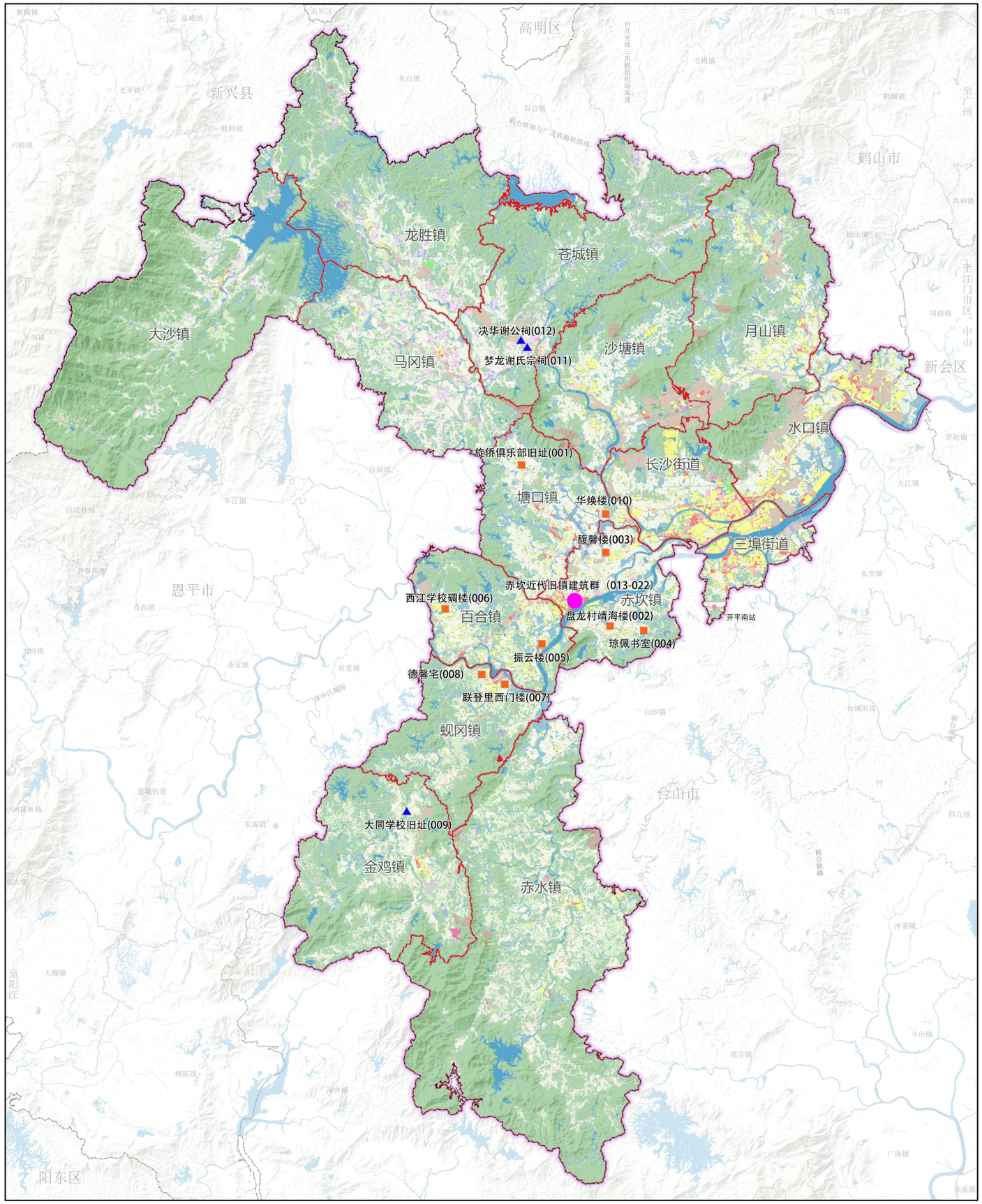
编号	建筑名称	建筑地址	保护类别
JM-KP-CKZ-0013	赤坎公社卫生院	广东省江门市开平市赤坎镇圩地街53号之2	二类
JM-KP-CKZ-0014	天宝银号旧址	广东省江门市开平市赤坎镇中华东路246号	二类
JM-KP-CKZ-0015	景辉楼	广东省江门市开平市赤坎镇堤西路47号	二类
JM-KP-CKZ-0016	中华东路316后碉楼	广东省江门市开平市赤坎镇中华东路316号	二类
JM-KP-CKZ-0017	中华西路供销楼	广东省江门市开平市赤坎镇中华东路320号	二类
JM-KP-CKZ-0018	中华西路房产楼	广东省江门市开平市赤坎镇中华东路312号	二类
JM-KP-CKZ-0019	中华东路278号后碉楼	广东省江门市开平市赤坎镇中华东路278号	二类
JM-KP-CKZ-0020	永坚小学西碉楼	广东省江门市开平市赤坎镇新民街20号	二类
JM-KP-CKZ-0021	堤西路46号骑楼	广东省江门市开平市赤坎镇堤西路46号	二类
JM-KP-CKZ-0022	堤西路48号骑楼	广东省江门市开平市赤坎镇堤西路48号	二类

历史建筑分布情况

本项目涉及开平市第一批、第二批共22处历史建筑。其中，包括赤坎13处， 苍城2处，百合2处，塘口2处，蚬冈2处，金鸡1处。这22处历史建筑大部分散落分布在各村落内，赤坎古镇内历史建筑占比高达45%，呈现明显的区域性集中分布特征。

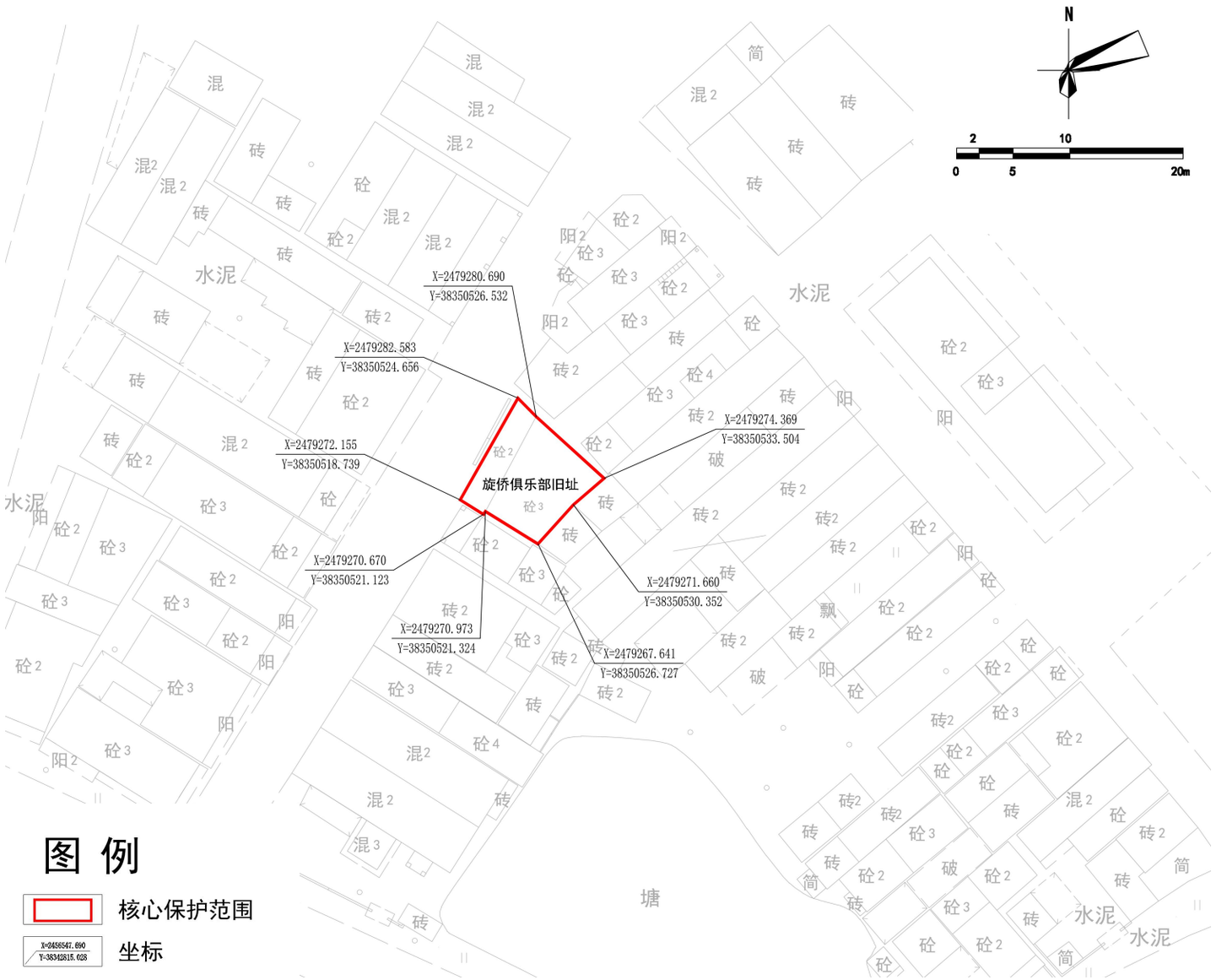
各镇域历史建筑分布统计表

镇域	历史建筑数量（单位：处）	历史建筑编号
赤坎镇	13	（002-004、013-022）
苍城镇	2	（011、012）
百合镇	2	（005、006）
塘口镇	2	（001、010）
蚬冈镇	2	（007、008）
金鸡镇	1	（009）
合计	22	

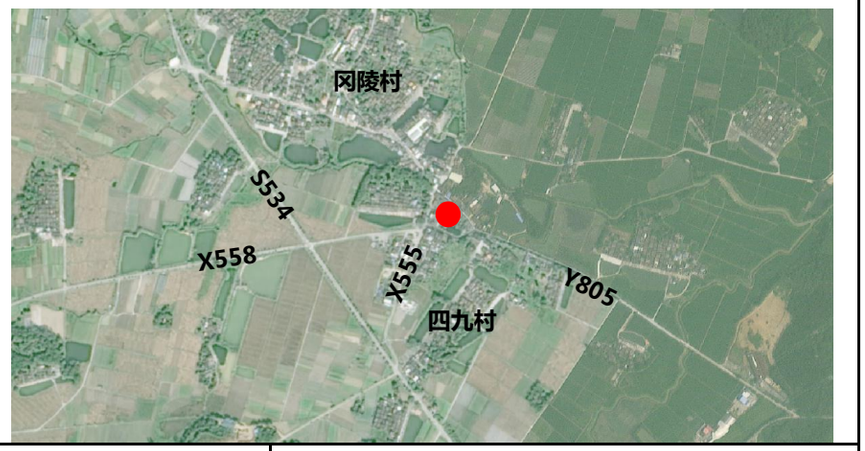


开平市第一批历史建筑保护利用规划图则

旋侨俱乐部旧址	编号	JM-KP-TKZ-0001

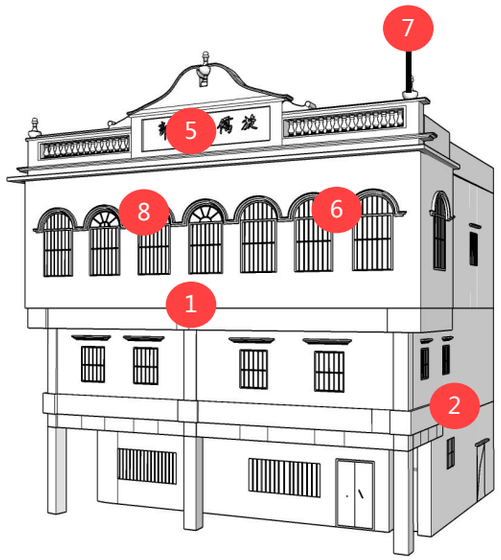
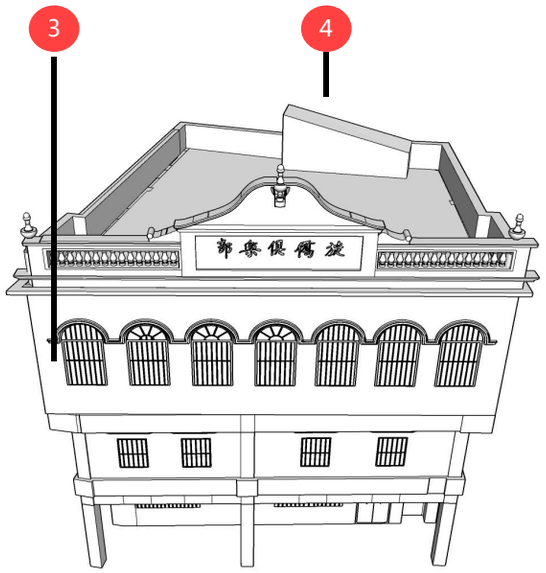


保护范围图



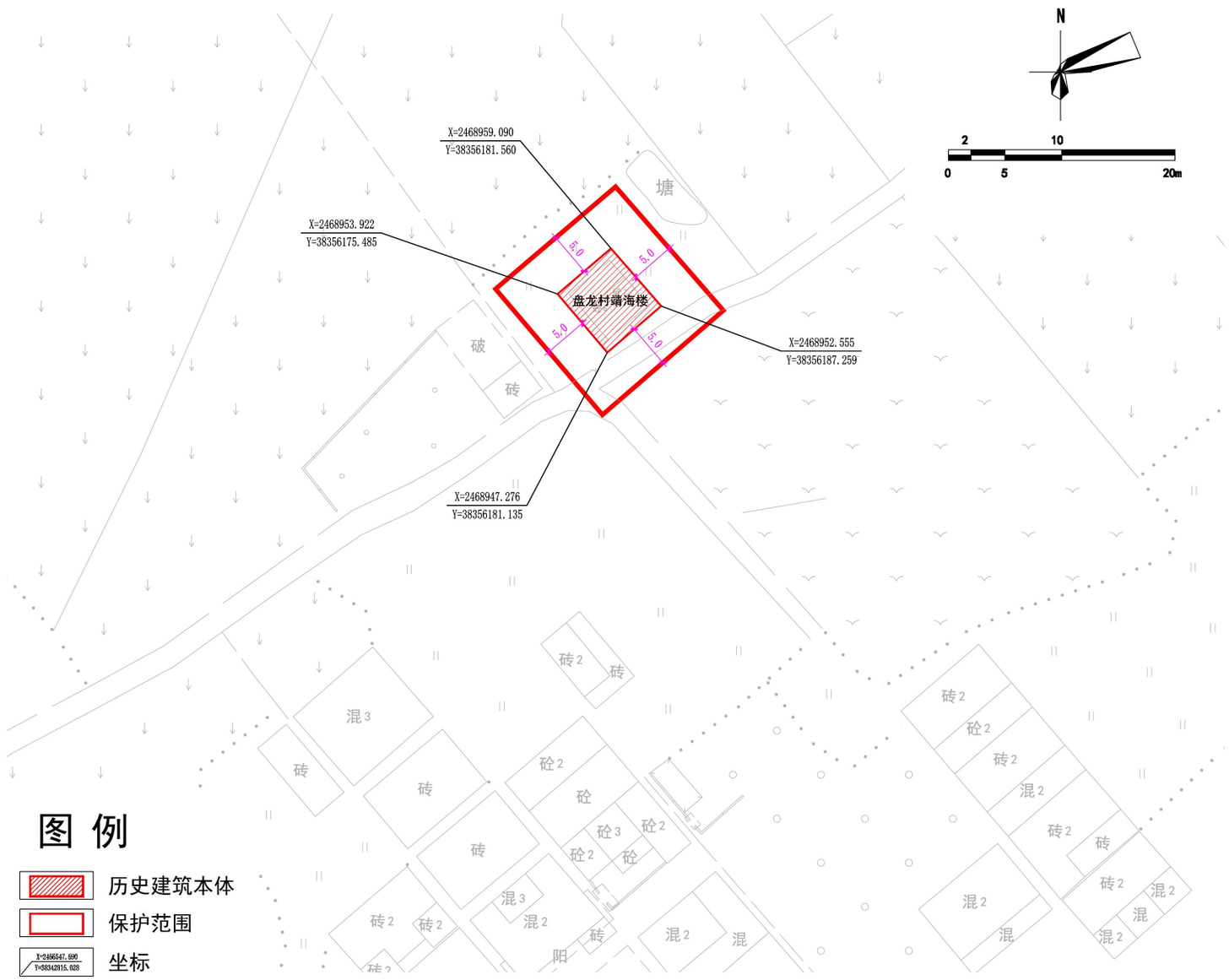
航拍图	● 该处历史建筑
地址	开平市塘口镇四九墟居委会四九墟
区位	开平市塘口镇
年代	中华民国（1912-1949年）
建筑风格	中西结合式
价值评定与现状评估	旋侨俱乐部旧址位于塘口镇四九墟居委会四九墟，建于中华民国六年（1917），由当地华侨、港澳同胞集资兴建，是当时海外华侨联络集会活动场所，楼高3层，钢筋混凝土结构，顶层正面和左右两侧向外悬挑，并设置向下射击孔，顶层正面设置拱券式窗楣，并以彩色玻璃装饰，楼额“旋侨俱乐部”字样，对研究侨乡建筑和华侨文化具有一定价值。
保护要求分类	□ 一类 ☑二类
核心保护范围	109.90㎡
建设控制地带范围	——
控规调整建议	——
合理利用建议	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，宜延续保留现状功能，或作为文化教育、艺术培训等场所使用，为城市居民提供更多的文化和教育资源，并根据实际使用要求，合理改造。

保护要求	禁止使用的功能
1.保护范围内：保护各方向立面。 2.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 3.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 4.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，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

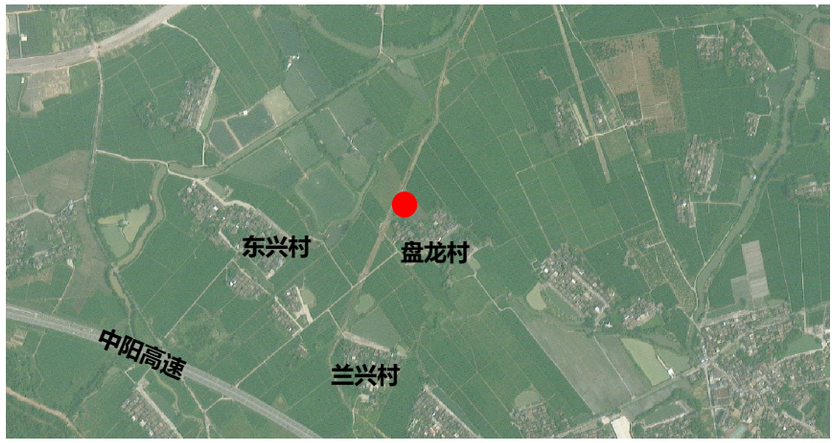
核心价值要素信息图	名称	旋侨俱乐部旧址	编号	JM-KP-TKZ-0001	建议保护价值要素
核心价值要素保护要求：涉及以下核心价值要素的修缮不属于轻微修缮。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图					——
	西北立面（1）	东南立面（2）	东北立面（3）	西南立面（4）	
					——
	楼额、山墙（5）	拱券式窗楣（6）	宝顶（7）	彩色玻璃（8）	
	——	——	——	——	——
	——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					

开平市第一批历史建筑保护利用规划图则

盘龙村靖海楼	编号	JM-KP-CKZ-0002



保护范围图



航拍图	● 该处历史建筑	
地址	开平市赤坎镇两堡村委会盘龙村	
区位	开平市赤坎镇	
价值评定与现状评估	年代	中华民国（1912-1949年）
	建筑风格	中西结合式
	盘龙村靖海楼位于赤坎镇两堡村委会盘龙村，建于中华民国元年（1912），由村民集资兴建，楼高6层，钢筋混凝土结构，平屋顶，楼层间隔有腰线，顶层四面向外悬挑设柱廊，柱廊有连续拱券，护栏设有“○”形射击孔，顶部匾额“靖海楼”，主要用于防匪，带有巴洛克式建筑风格，对研究侨乡建筑和华侨文化具有一定价值。	
保护要求分类	□ 一类 ☑二类	
历史建筑本体	69.84㎡	
保护范围	337.12㎡	
控规调整建议	——	
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，宜延续保留现状功能，鼓励设为博物馆、纪念馆、社区图书馆、社区公共活动中心等，用作民间工艺传承、非物质文化遗产保护，并根据实际使用要求，合理改造。	

保护要求

1.保护范围内：保护各方向立面。
2.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。
3.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。
4.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，并符合有关规定。

禁止使用的功能

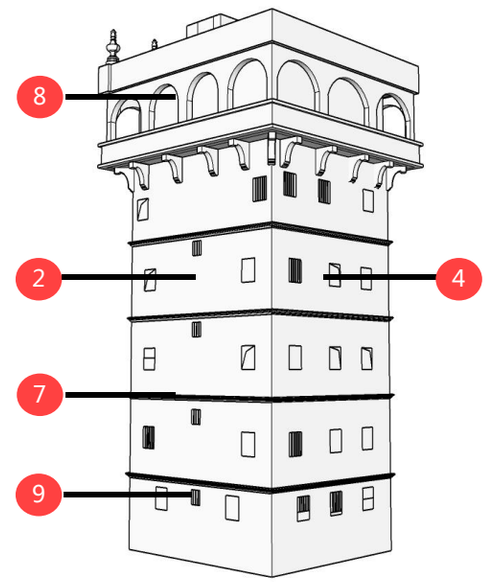
1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施；
2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能；
3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品；
4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”；
5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

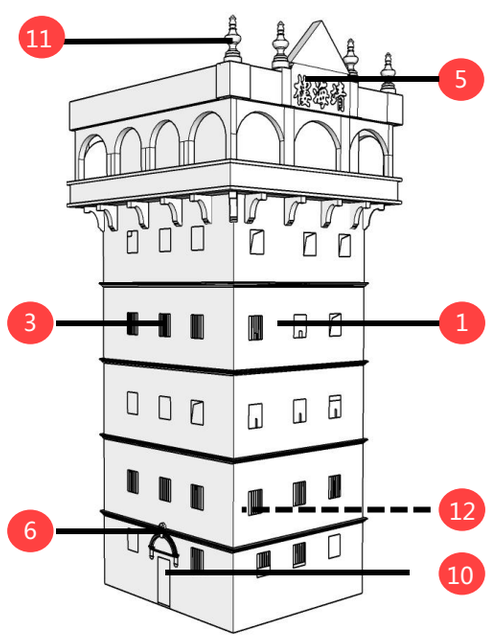
核心价值要素信息图

名称	盘龙村靖海楼	编号	JM-KP-CKZ-0002

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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。

核心价值要素编号索引图





备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。

东南立面（1）

东北立面（2）

西南立面（3）

西北立面（4）

楼额、山墙（5）

拱券（6）

腰线（7）

连续拱券（8）

窗户（9）

大门（10）

宝顶（11）

楼梯（12）

——　——　——　——

建议保护价值要素

在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。

托脚

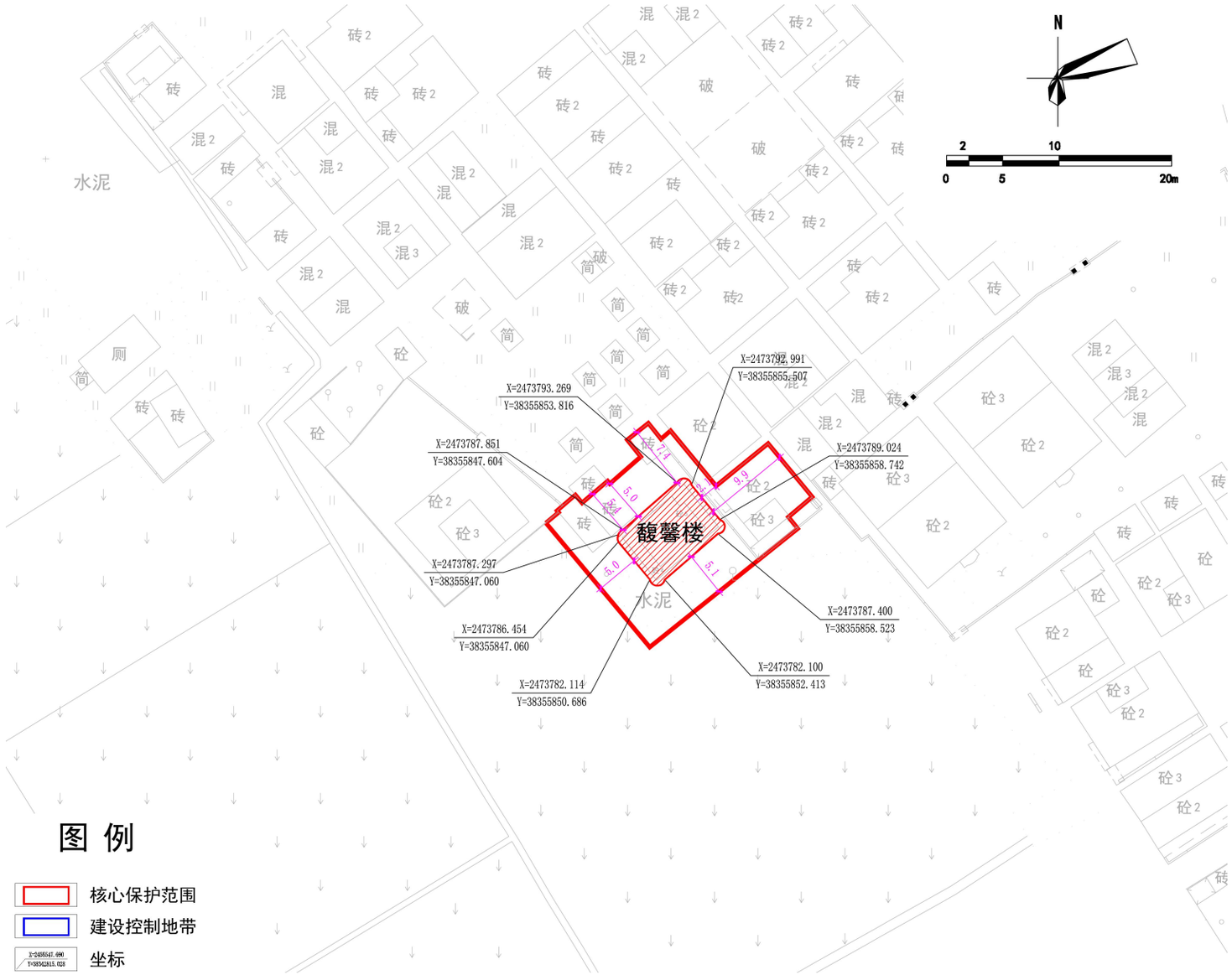
——

——

——

开平市第一批历史建筑保护利用规划图则

馥馨楼	编号	JM-KP-CKZ-0003



保护范围图

航拍图	● 该处历史建筑	
地址	开平市赤坎镇五龙村委会华桂村	
区位	开平市赤坎镇	
价值评定与现状评估	年代	中华民国（1912-1949年）
	建筑风格	中西结合式
	馥馨楼位于赤坎镇五龙村委会华桂村，建于中华民国二十四年（1935），楼高5层，钢筋混凝土结构，平屋顶，首层门口门楣有精美灰塑，左右两侧有对联一幅，上联“馥郁琼林仁里美”，下联“馨香名宝德为高”，第四层四面悬挑，四角为圆形“燕子窝”，护栏四周设有“|”、“⊥”形射击孔，楼顶为外来建筑山花，匾额“馥馨楼”，主要用于防匪，带有巴洛克式建筑风格，对研究侨乡建筑和华侨文化具有一定价值。	
保护要求分类	□ 一类 ☑二类	
历史建筑本体	80.20㎡	
保护范围	397.87㎡	
控规调整建议	——	
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，宜延续保留现状功能，或作为社区服务中心、老年活动中心等社区公共服务场所，为城市居民提供更好的生活服务，并根据实际使用要求，合理改造。	

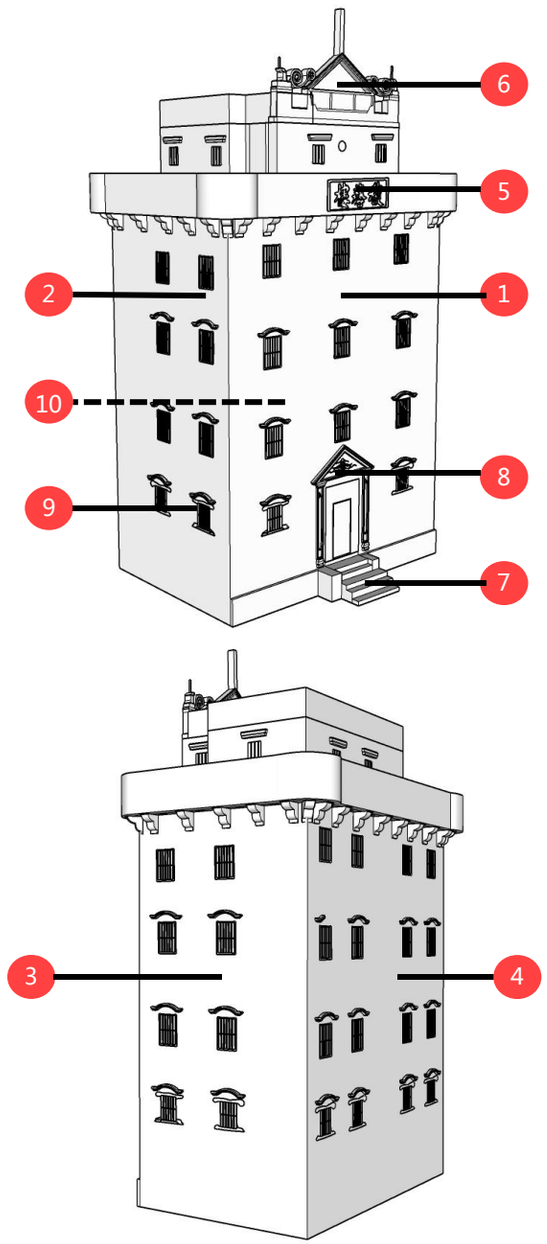
保护要求	禁止使用的功能
1.保护范围内：保护各方向立面。 2.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 3.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 4.保护范围内设置广告、招牌的，不得损坏或遮挡历史建筑核心价值要素，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

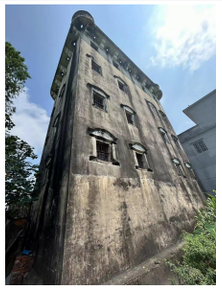
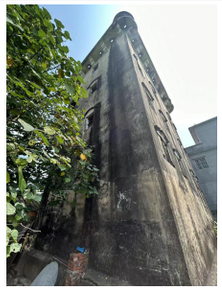
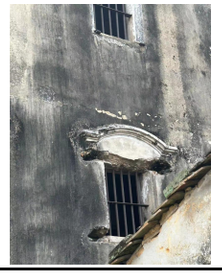
核心价值要素信息图

名称	馥馨楼	编号	JM-KP-CKZ-0003

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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。

核心价值要素编号索引图



			
东南立面（1）	东北立面（2）	西南立面（3）	西北立面（4）
楼额（5）	山墙（6）	阶梯（7）	门套（8）
		——	——
窗楣（9）	楼梯（10）		
——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。			

建议保护价值要素

在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。

托脚

——

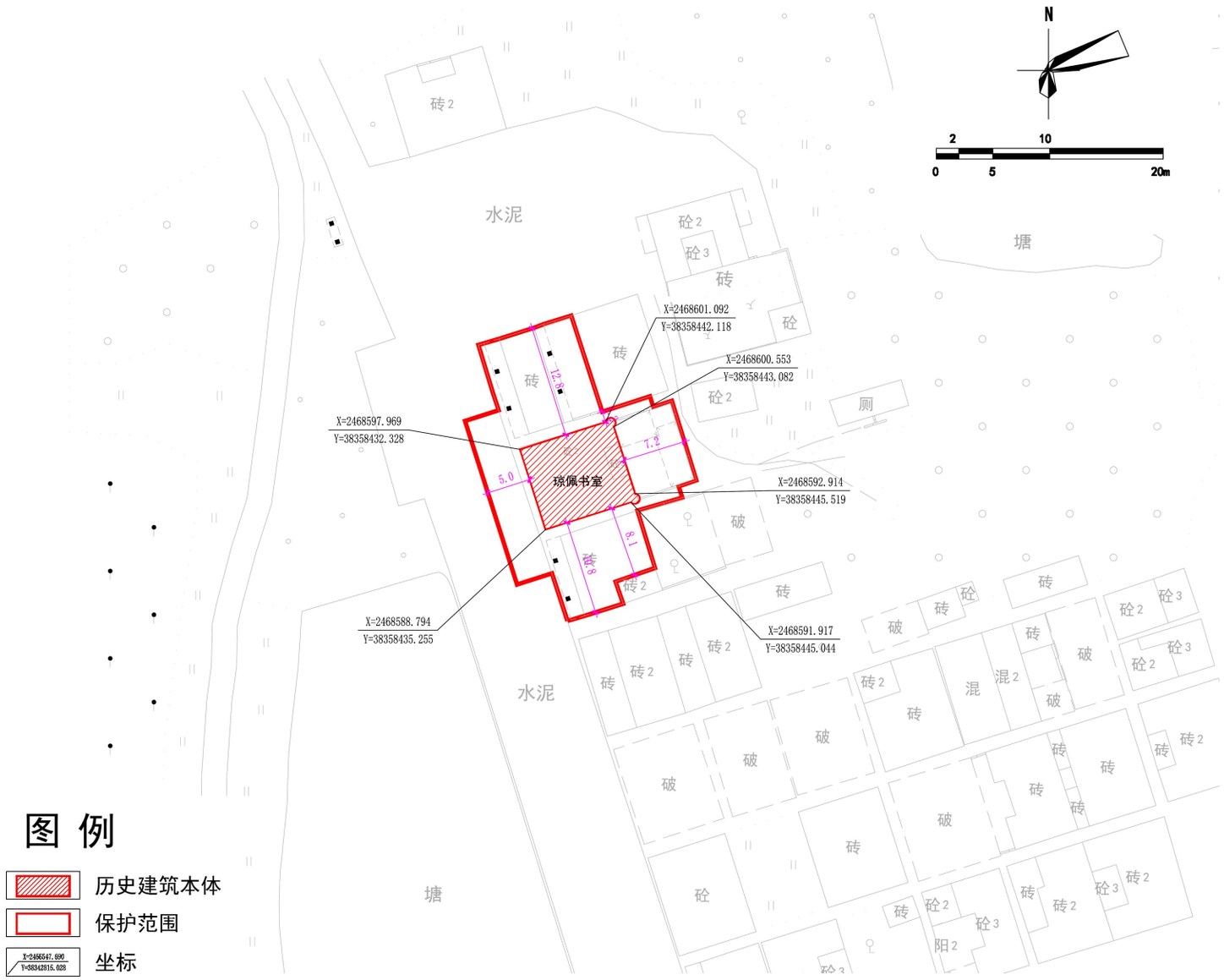
——

——

——

开平市第一批历史建筑保护利用规划图则

琼佩书室	编号	JM-KP-CKZ-0004



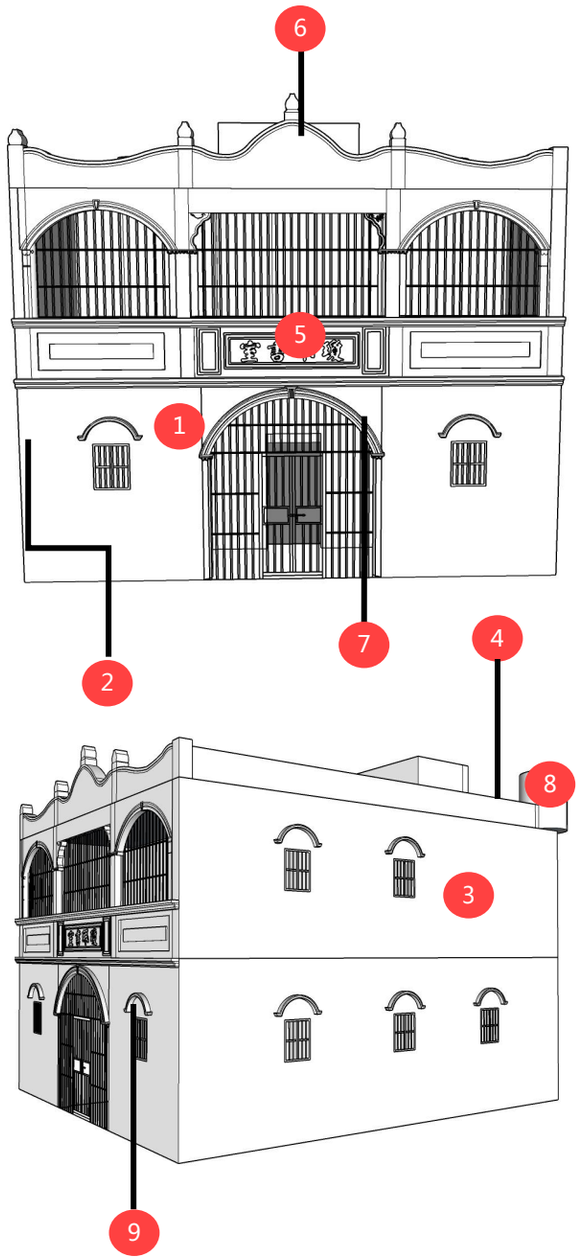
保护范围图

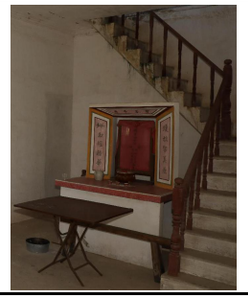
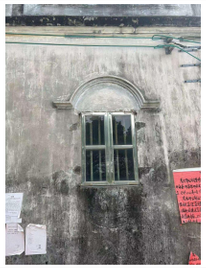
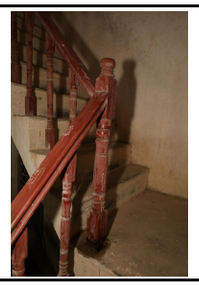
航拍图	● 该处历史建筑	
地址	开平市赤坎镇小海村委会莲冈村	
区位	开平市赤坎镇	
价值评定与现状评估	年代	中华民国（1912-1949年）
	建筑风格	中西结合式
	琼佩书室位于赤坎镇小海村委会莲冈村，建于中华民国十七年（1928），由华侨捐款兴建，楼高2层，钢筋混凝土结构，平屋顶，顶层正面拱券式柱廊，阳台栏板正中为楼额“琼佩书室”，背面两角各有一个圆形“燕子窝”，设有“|”形射击孔，主要用于学校教育，带有巴洛克式建筑风格，对研究侨乡建筑和华侨文化具有一定价值。	
保护要求分类	□ 一类 ☑二类	
历史建筑本体	107.19㎡	
保护范围	531.91㎡	
控规调整建议	——	
合理利用建议	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，宜延续保留现状功能，或作为文化教育、艺术培训等场所使用，为城市居民提供更多的文化和教育资源，并根据实际使用要求，合理改造。	

保护要求	禁止使用的功能
1.保护范围内：保护各方向立面。 2.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 3.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 4.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，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图	名称	琼佩书室	编号	JM-KP-CKZ-0004	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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。

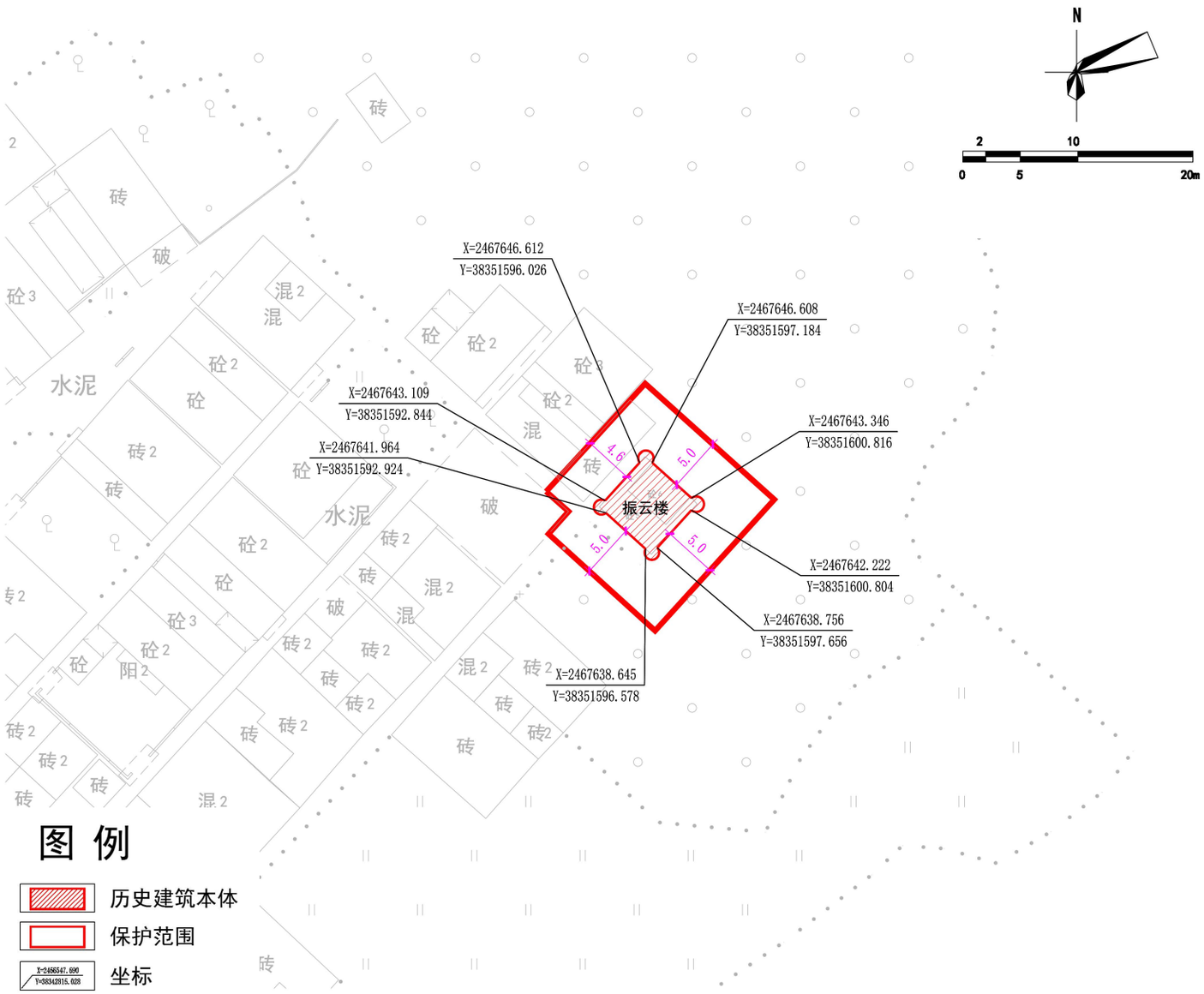
核心价值要素编号索引图



东南立面（1）	西北立面（2）	东南立面（3）	东北立面（4）	落水管
				
楼额（5）	山墙（6）	拱券式柱廊（7）	防卫台（8）	神龛
	——	——	——	
窗楣（9）				木扶手
——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。				

开平市第一批历史建筑保护利用规划图则

振云楼	编号	JM-KP-BHZ-0005



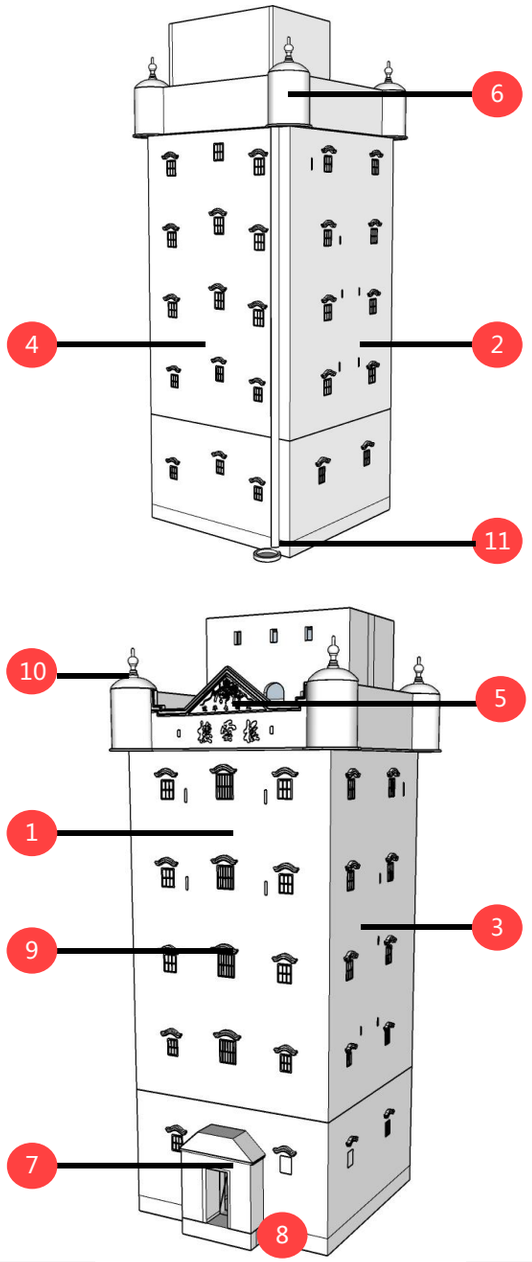
保护范围图

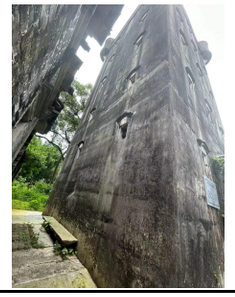
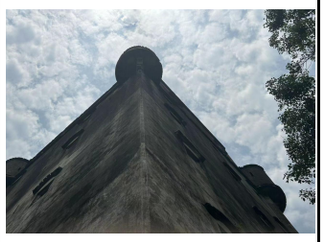
航拍图	● 该处历史建筑	
地址	开平市百合镇厚山村委会两龙村	
区位	开平市百合镇	
价值评定与现状评估	年代	中华民国（1912-1949年）
	建筑风格	中西结合式
	振云楼位于百合镇厚山村委会两龙村，建于中华民国七年（1918），由村民集资建造，楼高5层，钢筋混凝土结构，平屋顶，顶层四角各设有一个圆形的“燕子窝”，四、五层正面墙身和“燕子窝”均设有“|”形射击孔，楼内是木楼层、楼梯，窗户有窗楣装饰，第五层正面顶部为楼额“振云楼”，主要用于居住兼具防匪功能，对研究侨乡建筑和华侨文化具有一定价值。	
保护要求分类	□ 一类 ☑二类	
历史建筑本体	44.90㎡	
保护范围	254.24㎡	
控规调整建议	——	
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，宜延续保留现状功能，或作为社区服务中心、老年活动中心等社区公共服务场所，为城市居民提供更好的生活服务，并根据实际使用要求，合理改造。	

保护要求	禁止使用的功能
1.保护范围内：保护各方向立面。 2.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 3.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 4.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，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图	名称	振云楼	编号	JM-KP-BHZ-0005	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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。

核心价值要素编号索引图

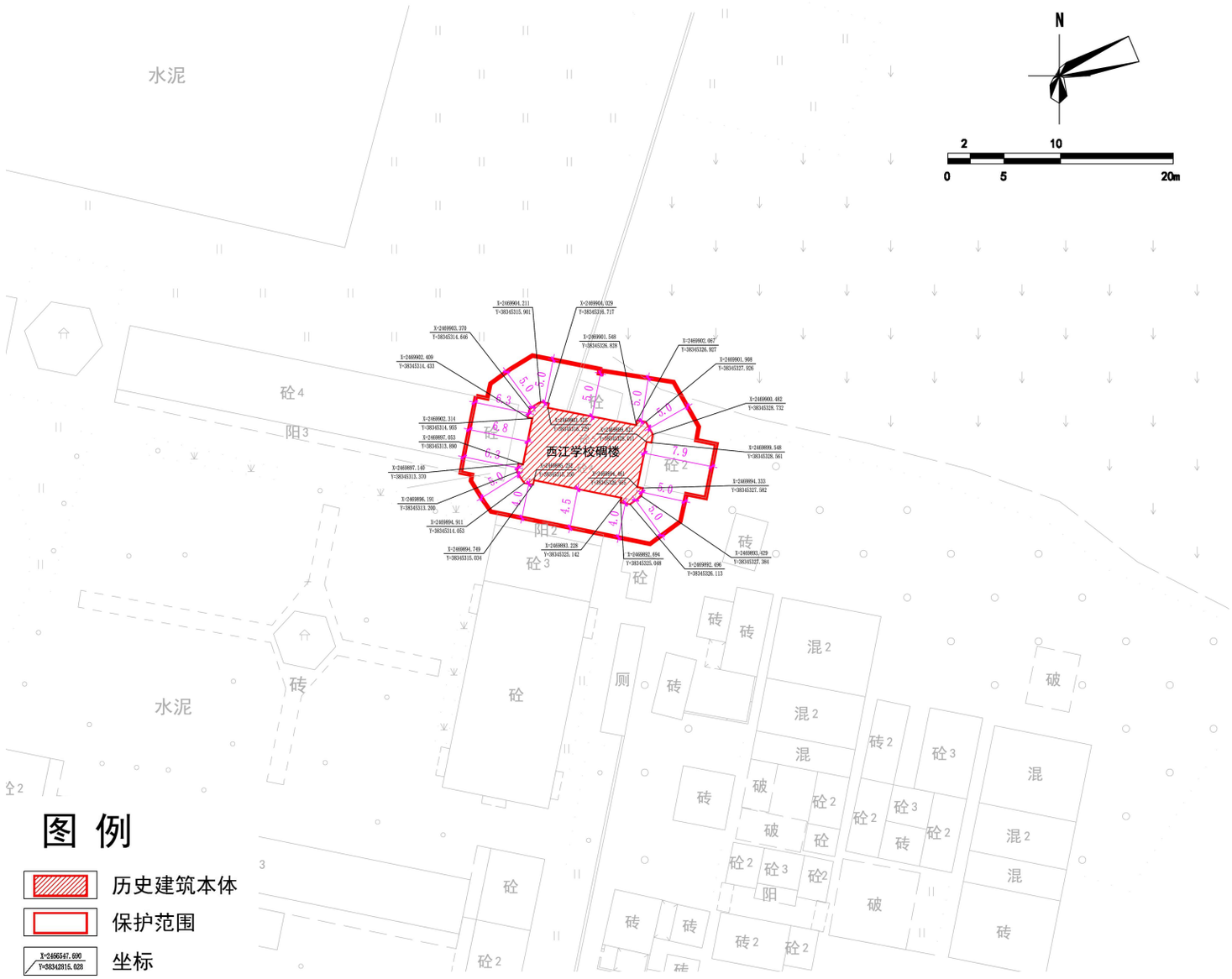


				
东南立面（1）	西南立面（2）	东北立面（3）	西北立面（4）	透光井
				——
楼额、山墙（5）	防卫台（6）	石制门套（7）	青砖附楼（8）	
			——	——
窗楣（9）	宝顶（10）	排水孔（11）		
——	——	——	——	——

备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。

开平市第一批历史建筑保护利用规划图则

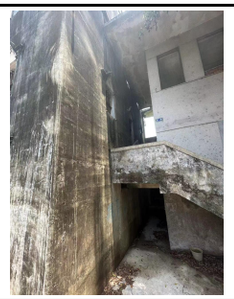
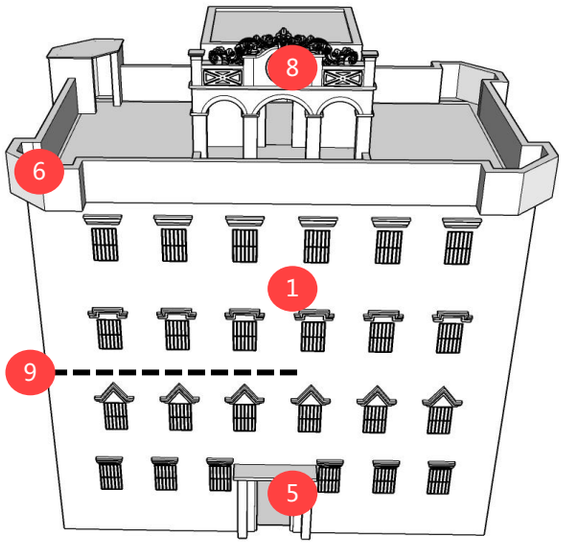
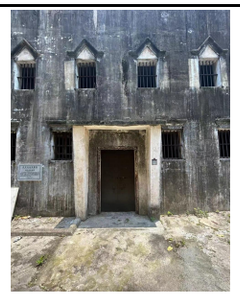
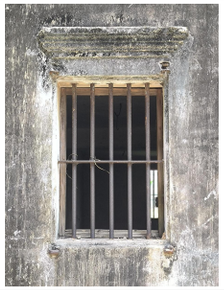
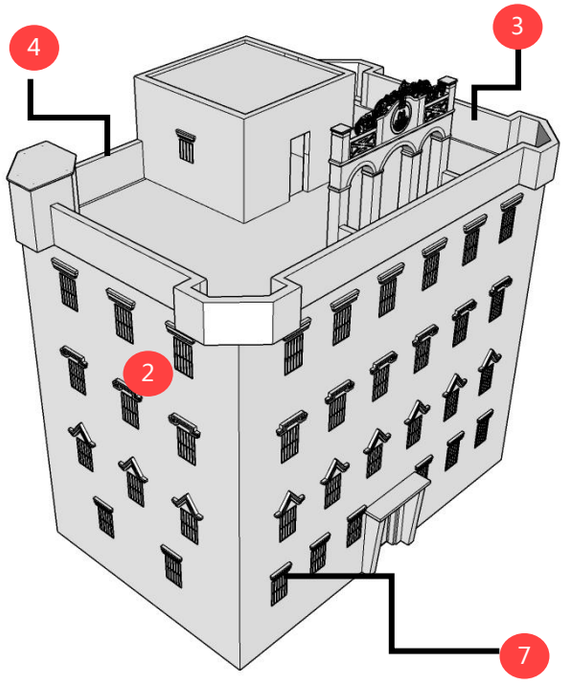
西江学校碉楼	编号	JM-KP-BHZ-0006



保护范围图

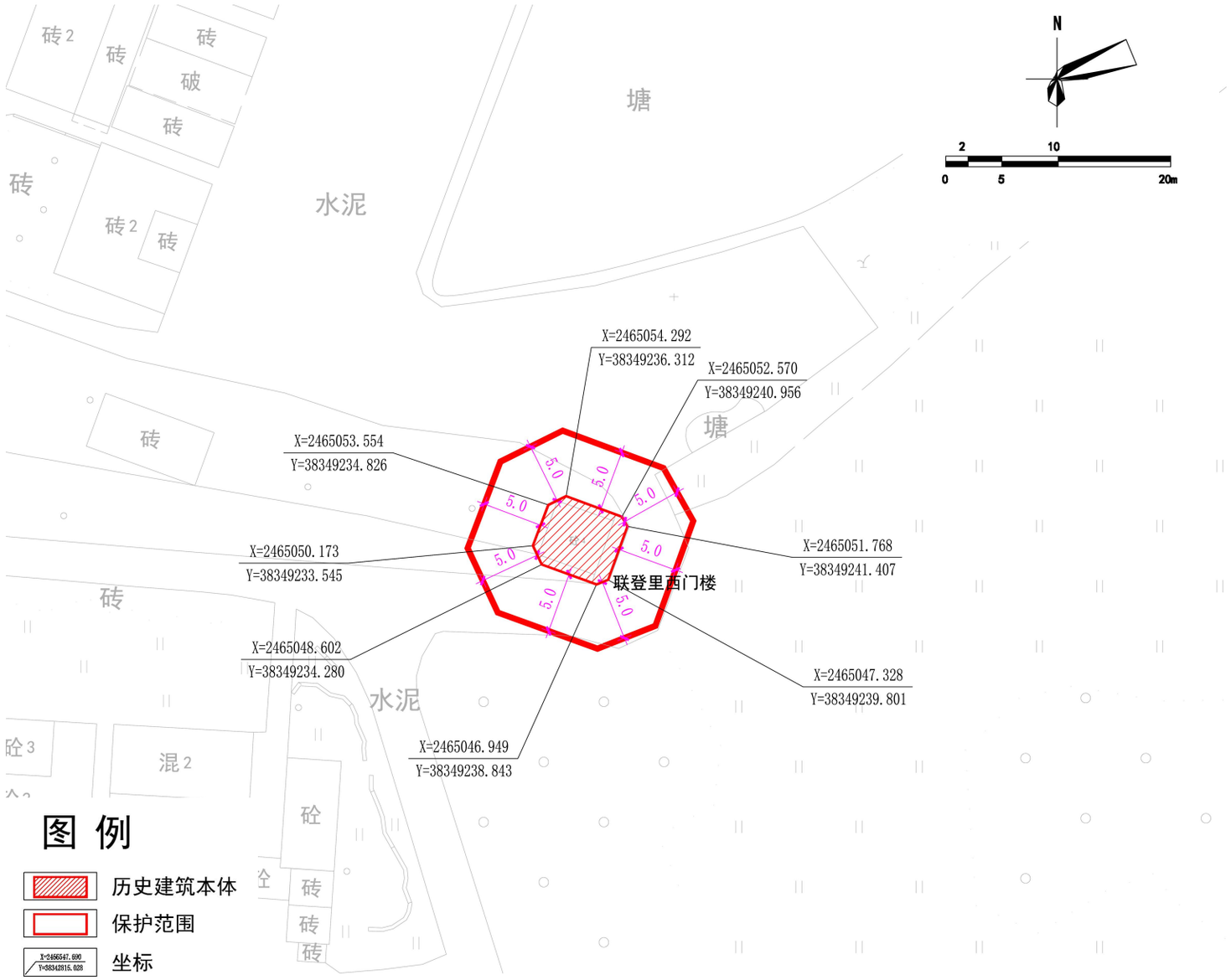
航拍图	● 该处历史建筑
地址	开平市百合镇中洞村委会长兴村
区位	开平市百合镇
年代	中华民国（1912-1949年）
建筑风格	中西结合式
价值评定与现状评估	西江学校碉楼位于百合镇中洞村委会长兴村西江学校内，建于中华民国七年（1918），由村民和华侨集资建造，楼高5层，钢筋混凝土结构，平屋顶，每层密布窗口，顶层四角均设有多边形的“燕子窝”，并设有“┃”、“⊥”形射击孔，主要用于防匪、防洪、教育，曾为西江学校作教育场所，带有巴洛克式建筑风格，对研究侨乡建筑和华侨文化具有一定价值。
保护要求分类	□ 一类 ☑二类
历史建筑本体	118.18㎡
保护范围	451.28㎡
控规调整建议	——
合理利用建议	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，宜延续保留现状功能，或作为文化教育、艺术培训等场所使用，为城市居民提供更多的文化和教育资源，并根据实际使用要求，合理改造。

保护要求	禁止使用的功能
1.保护范围内：保护各方向立面。 2.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 3.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 4.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，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图	名称	西江学校碉楼	编号	JM-KP-BHZ-0006	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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图					
	南立面（1）	西立面（2）	东立面（3）	北立面（4）	落水管
					——
	石制门套（5）	防卫台（6）	窗楣（7）	山墙（8）	
		——	——	——	——
	楼梯（9）				
	——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					

开平市第一批历史建筑保护利用规划图则

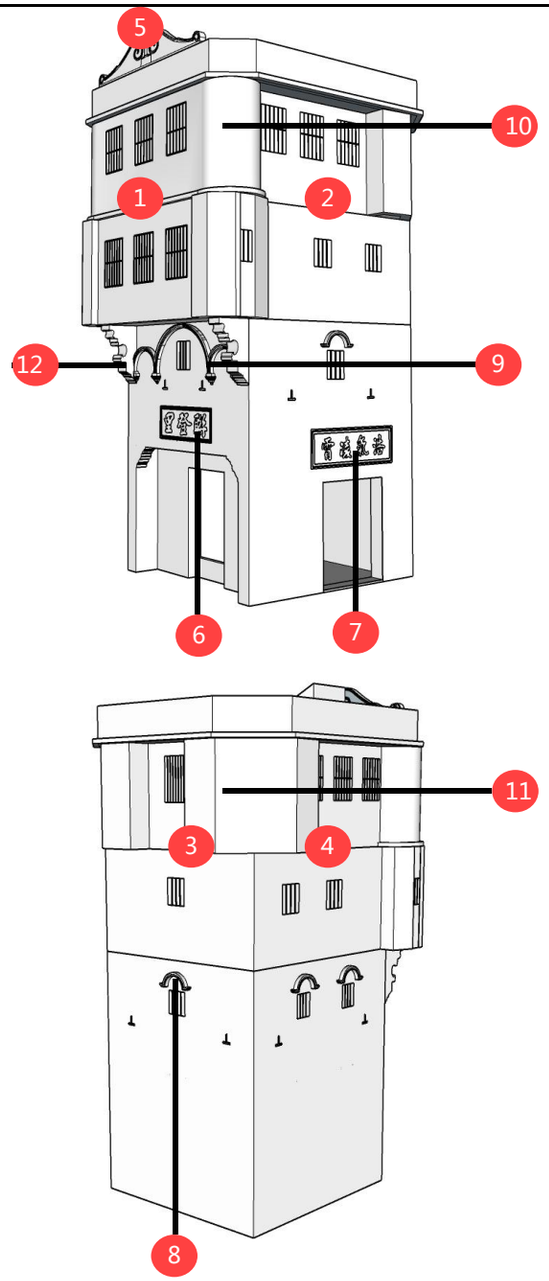
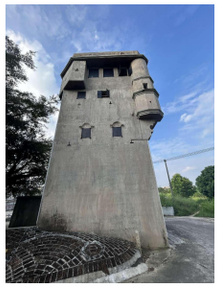
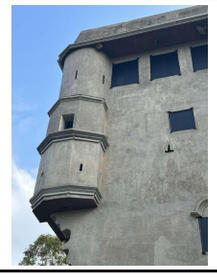
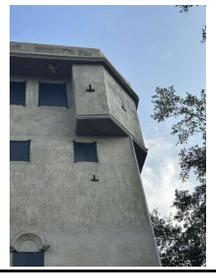
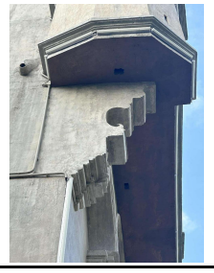
联登里西门楼	编号	JM-KP-XGZ-0007



保护范围图

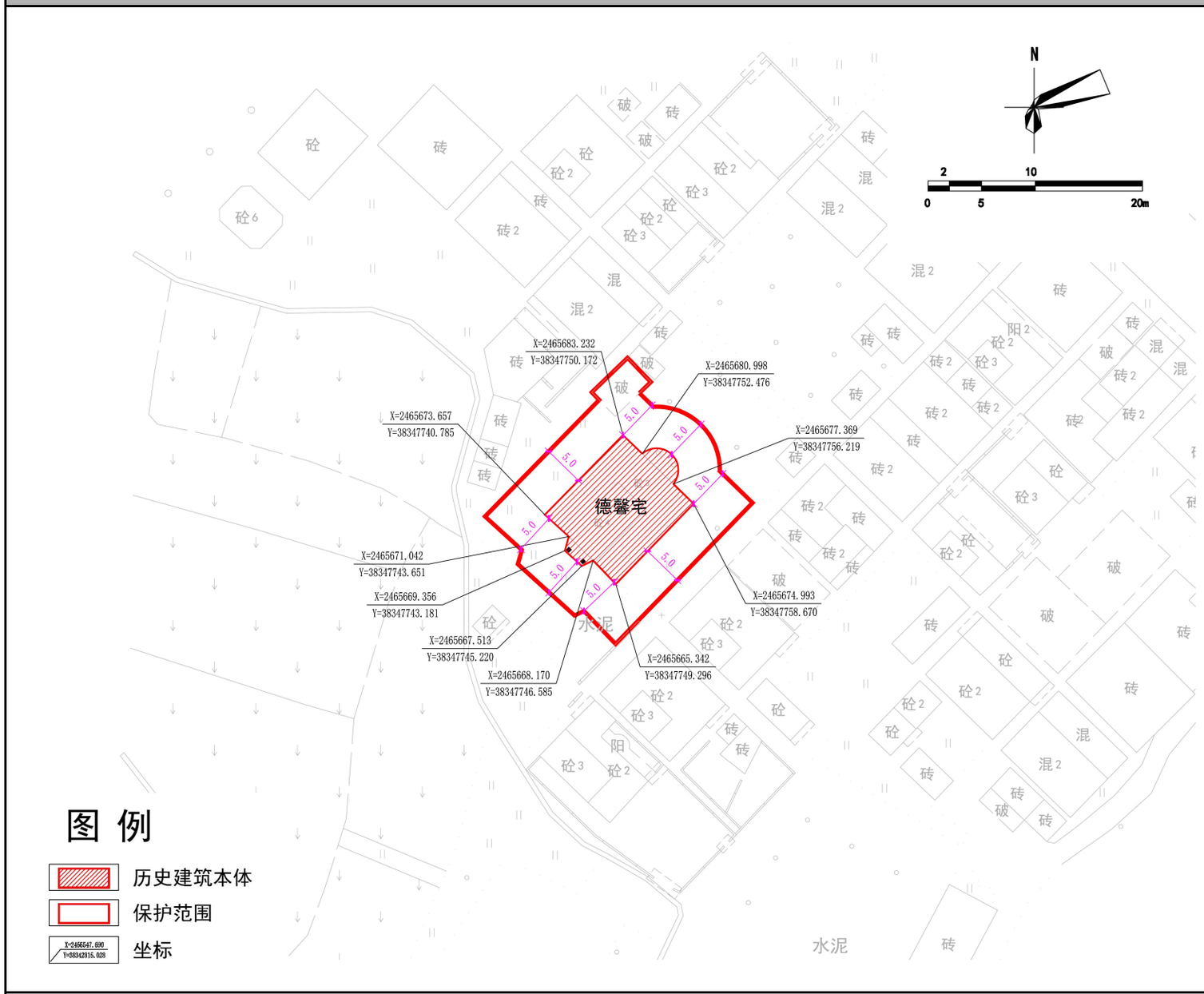
航拍图	● 该处历史建筑
地址	开平市蚬冈镇东和村委会联登村
区位	开平市蚬冈镇
价值评定与现状评估	年代：中华民国（1912-1949年） 建筑风格：中西结合式 联登里西门楼位于蚬冈镇东和村委会联登村西村口，建于中华民国六年（1917），村民集资兴建，楼高四层，钢筋混凝土结构,平屋顶，第一层正面和右边分别有一门口，无窗户，第二层正面楼额“联登里”，第三层正面悬挑，顶层背面两角设“燕子窝”，外墙设“|”、“T”、“O”形射击孔，主要用于值更报警防匪，是开平碉楼中价值较高、中西合璧门楼之一，对研究侨乡建筑和华侨文化具有一定价值。
保护要求分类	□ 一类　　☑二类
历史建筑本体	39.20㎡
保护范围	239.55㎡
控规调整建议	——
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，宜延续保留现状功能，或设为博物馆、纪念馆、社区图书馆、社区公共活动中心等场所，用作民间工艺传承、非物质文化遗产保护，并根据实际使用要求，合理改造。

保护要求	禁止使用的功能
1.保护范围内：保护各方向立面。 2.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 3.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 4.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，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

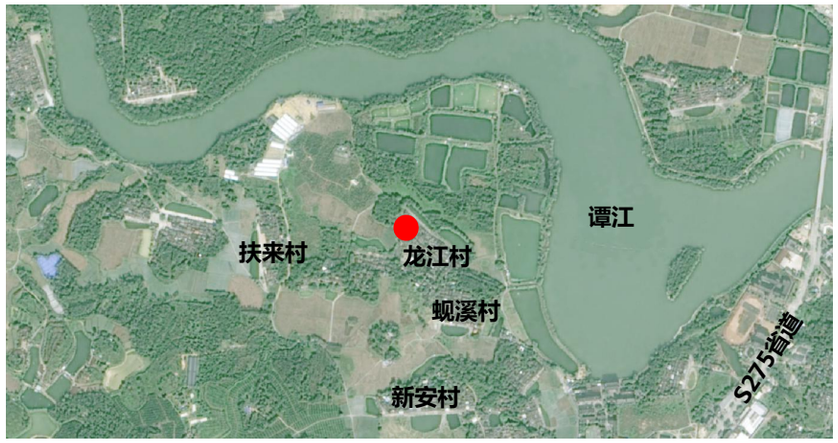
核心价值要素信息图	名称	联登里西门楼	编号	JM-KP-XGZ-0007	建议保护价值要素
核心价值要素保护要求：涉及以下核心价值要素的修缮不属于轻微修缮。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图 					
	东南立面（1）	东北立面（2）	西南立面（3）	西北立面（4）	射击孔
	山墙（5）	门额（6）	门额（7）	窗楣（8）	排水孔
					——
	连续拱卷（9）	角堡（10）	角堡（11）	托脚（12）	
	——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					

开平市第一批历史建筑保护利用规划图则

德馨宅	编号	JM-KP-XGZ-0008



保护范围图



航拍图	● 该处历史建筑
地址	开平市蚬冈镇蚬北村龙江二村第四巷6号
区位	开平市蚬冈镇
年代	中华民国（1912-1949年）
建筑风格	中西结合式
价值评定与现状评估	德馨宅位于蚬冈镇蚬北村委会龙江二村第四巷6号，建于中华民国元年（1912），平屋顶，首层正立面设有两根西式柱廊，建筑风格为中西式结合，内设有神台、神龛，特色工艺和构件，主要用作居住，对研究侨乡建筑和华侨文化具有一定价值。
保护要求分类	□ 一类 ☑二类
历史建筑本体	173.15㎡
保护范围	557.89㎡
控规调整建议	——
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，宜延续保留现状功能，或作为社区服务中心、老年活动中心等社区公共服务场所，为城市居民提供更好的生活服务，并根据实际使用要求，合理改造。

保护要求

1.保护范围内：保护各方向立面。
2.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。
3.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。
4.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，并符合有关规定。

禁止使用的功能

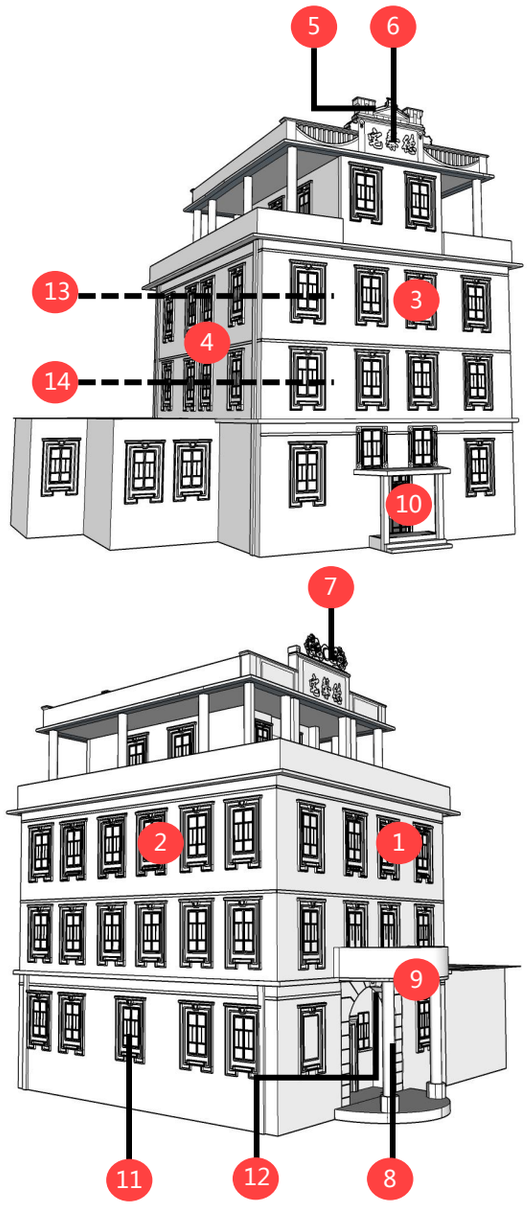
1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施；
2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能；
3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品；
4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”；
5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图

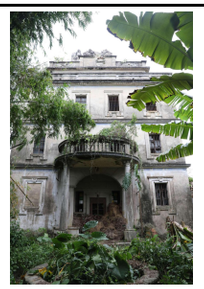
名称	德馨宅	编号	JM-KP-XGZ-0008

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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。

核心价值要素编号索引图



备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。



东北立面（1）

东南立面（2）

西南立面（3）

西北立面（4）

山墙（5）

楼额（6）

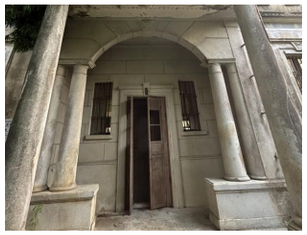
山墙（7）

西式柱廊（8）

石制门套（9）

石制门套（10）

窗套（11）



拱卷（12）

神台（13）

新艺术装饰线条（14）

建议保护价值要素

在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。

落水管

木质楼梯扶手

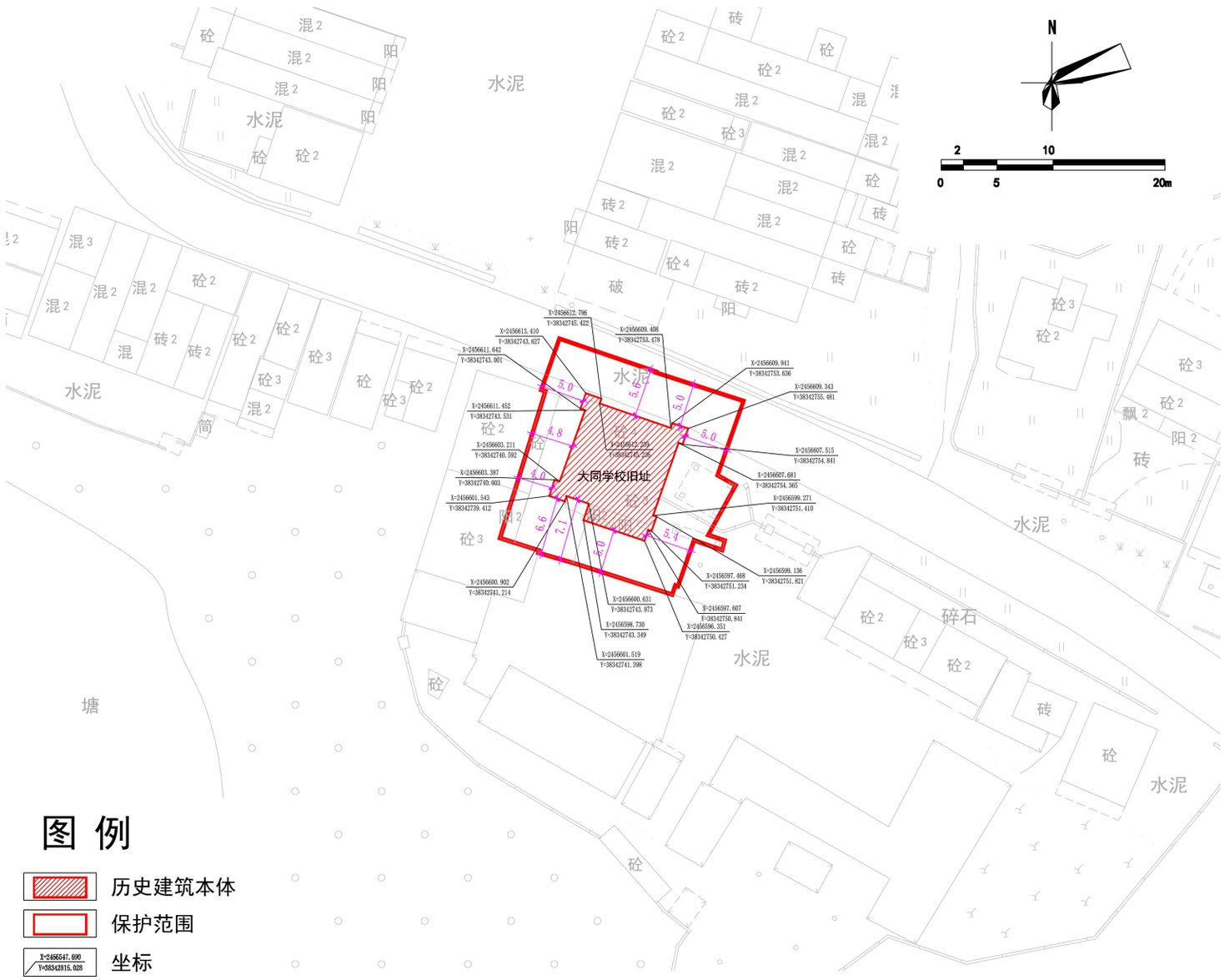
——

——

——

开平市第一批历史建筑保护利用规划图则

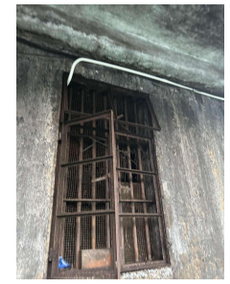
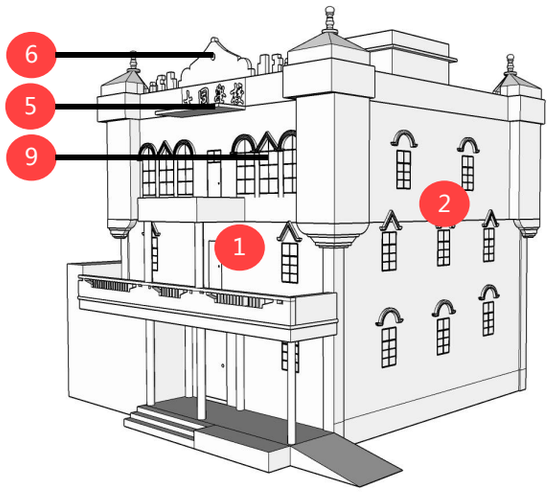
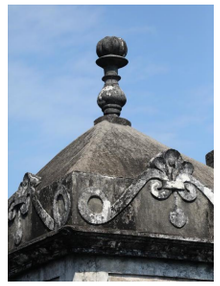
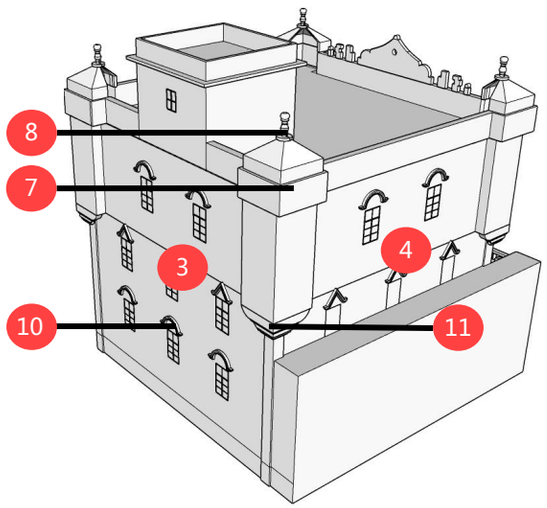
大同学校旧址	编号	JM-KP-JJZ-0009



保护范围图

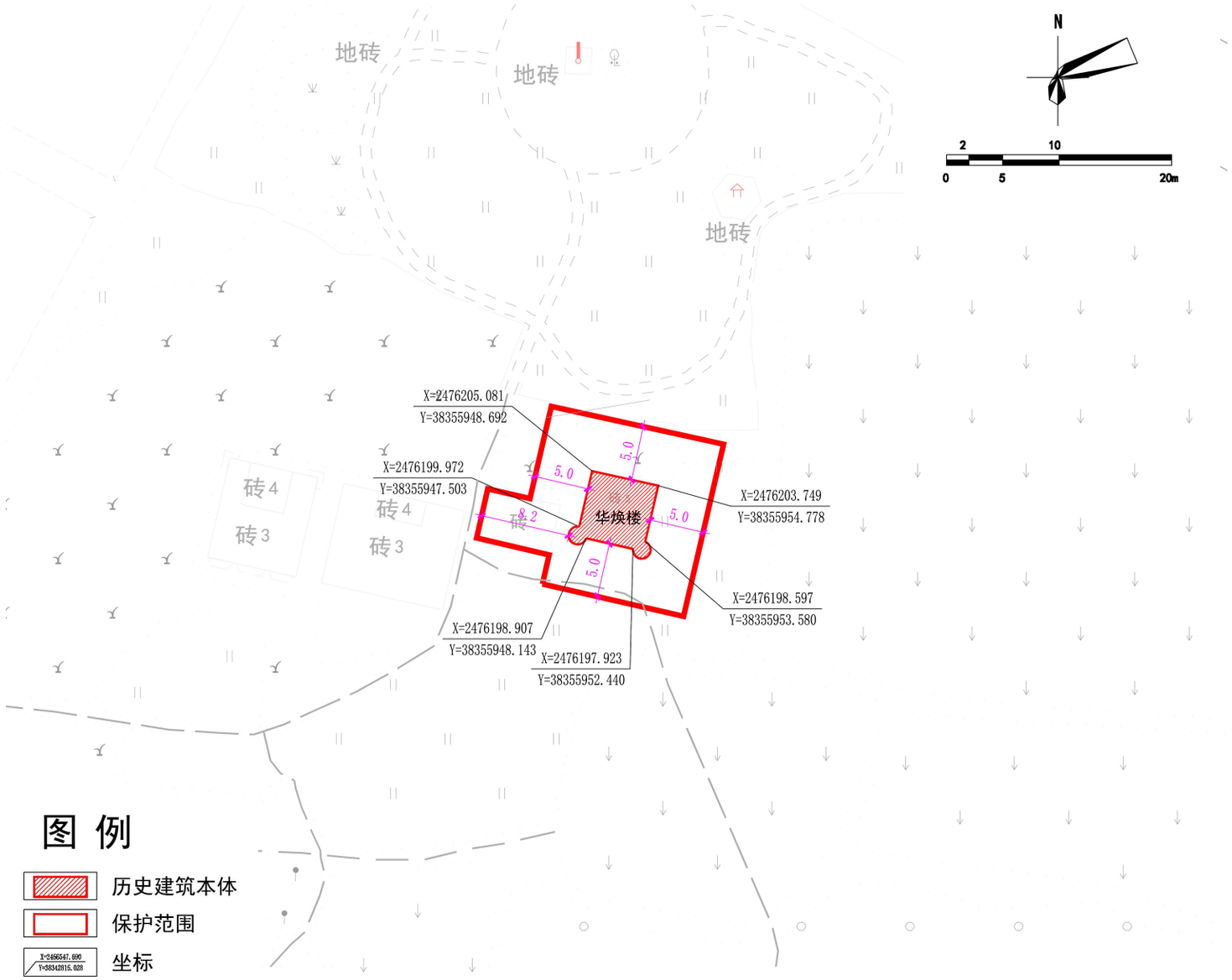
航拍图	● 该处历史建筑
地址	开平金鸡大同村委会大同墟大同学校内
区位	开平市金鸡镇
价值评定与现状评估	年代：中华民国（1912-1949年） 建筑风格：中西结合式 大同学校旧址位于金鸡镇大同村委会大同墟大同学校内，建于中华民国十二年（1923），由关国秀、关崇贤等人出资兴建，楼高4层，钢筋混凝土结构，平屋顶，橙色外墙，首层正面有四根柱子，第二层设有外廊，第三层四角为方形“燕子窝”贯穿整层，设有“○”形射击孔，顶部楼额“大同学校”，是大同学校旧址，主要用于防匪、教育，带有巴洛克式建筑风格，对研究侨乡建筑和华侨文化具有一定价值。
保护要求分类	□ 一类　　☑二类
历史建筑本体	152.01㎡
保护范围	540.39㎡
控规调整建议	——
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，宜延续保留现状功能，或作为文化教育、艺术培训等场所，为城市居民提供更多的文化和教育资源。并根据实际使用要求，合理改造。

保护要求	禁止使用的功能
1.保护范围内：保护各方向立面。 2.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 3.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 4.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，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图	名称	大同学校旧址	编号	JM-KP-JJZ-0009	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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图					
	南立面（1）	东立面（2）	北立面（3）	西立面（4）	铁窗
					——
	楼额（5）	山墙（6）	角堡（7）	宝顶（8）	
				——	——
	拱卷式窗楣（9）	窗楣（10）	立柱及装饰纹样（11）		
	——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					

开平市第一批历史建筑保护利用规划图则

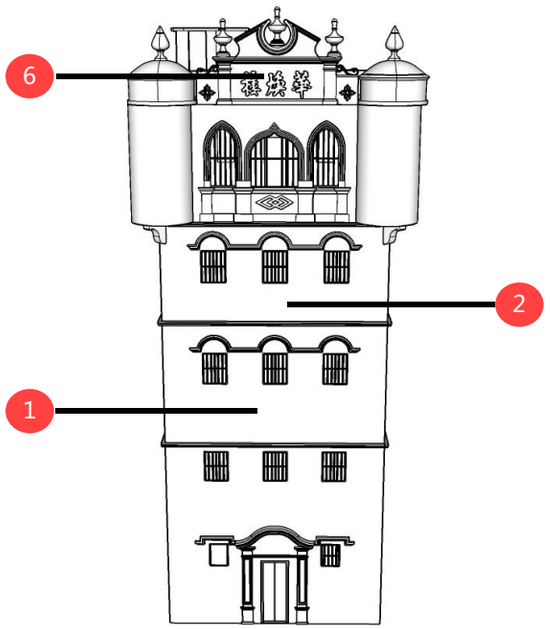
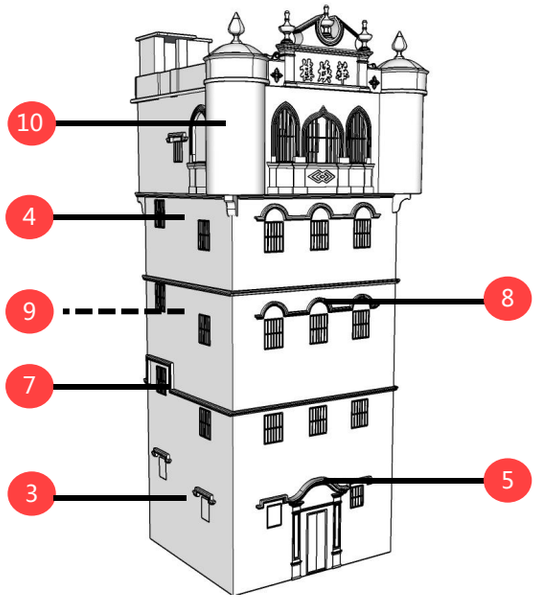
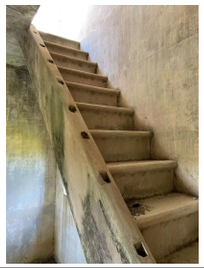
华焕楼	编号	JM-KP-TKZ-0010



保护范围图

航拍图	● 该处历史建筑	
地址	开平市塘口镇龙和村委会龙和村	
区位	开平市塘口镇	
价值评定与现状评估	年代	中华民国（1912-1949年）
	建筑风格	中西结合式
	华焕楼位于塘口镇龙和村委会龙和村，建于中华民国十年（1921），门口设在南面，拱卷门楣，有灰塑和对联装饰，窗楣相连，顶部三层有腰线分隔，楼额有“华焕楼”字样，主要用作居住，带有巴洛克式、哥特式和伊斯兰式相结合的建筑特点，对研究侨乡建筑和华侨文化具有一定价值。	
保护要求分类	□ 一类 ☑二类	
历史建筑本体	41.31㎡	
保护范围	272.89㎡	
控规调整建议	——	
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，宜延续保留现状功能，或作为社区服务中心、老年活动中心等社区公共服务场所，为城市居民提供更好的生活服务。并根据实际使用要求，合理改造。	

保护要求	禁止使用的功能
1.保护范围内：保护各方向立面。 2.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 3.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 4.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，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图	名称	华焕楼	编号	JM-KP-TKZ-0010	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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图					——
	南立面（1）	西立面（2）	东立面（3）	北立面（4）	
					——
	拱卷门楣（5）	山墙（6）	腰线（7）	窗楣（8）	
			——	——	——
	楼梯（9）	防卫台（10）			
	——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					

开平市第一批历史建筑保护利用规划图则

梦龙谢氏宗祠	编号	JM-KP-CCZ-0011

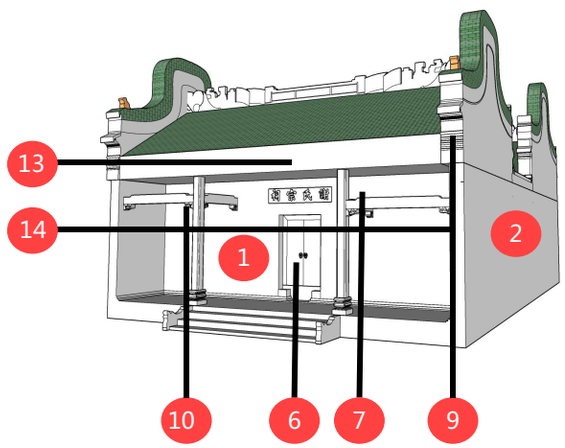
保护范围图

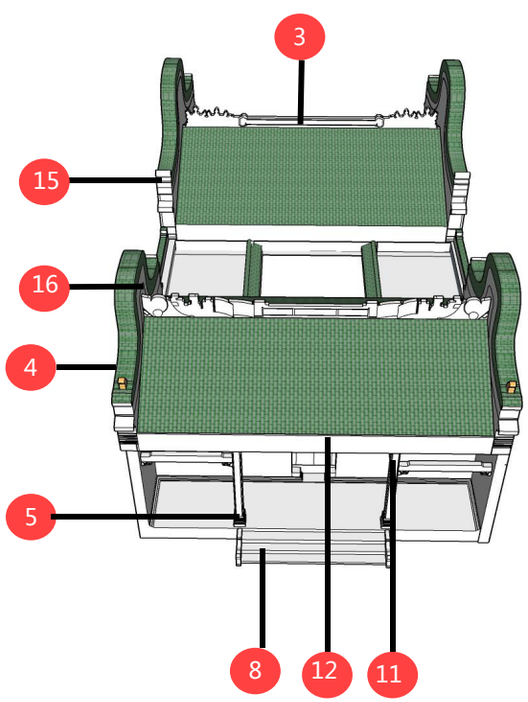
航拍图	● 该处历史建筑
地址	开平市苍城镇下湾村委会下湾村
区位	开平市苍城镇
年代	清代（1664-1911年）
建筑风格	岭南传统式
价值评定与现状评估	梦龙公是苍城谢氏的始祖，元朝中后期迁居苍城，而梦龙谢氏宗祠始建于1820年（即清嘉庆25年），距今已有200年历史，位于开平市苍城镇下湾村委会下湾村，其建筑精湛、青瓷绿瓦、七彩樑脊、陶瓷彩画，是当时能工巧匠所建。祠堂已重新修葺，2015年由谢氏宗亲捐资重修历时大半年竣工。
保护要求分类	✓一类　□二类
历史建筑本体	264.22㎡
保护范围	1071.65㎡
控规调整建议	——
合理利用建议	在不影响历史建筑风貌、不损害历史建筑结构安全及其核心价值要素，符合结构、消防、环境卫生等专业管理要求的前提下，宜延续保留现状功能，鼓励设为宗教祭祀场所、博物馆、纪念馆、社区图书馆、社区公共活动中心、民俗文化体验馆等，用作岭南民间工艺传承、非物质文化遗产保护。并根据实际使用要求，合理改造。

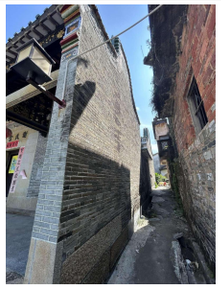
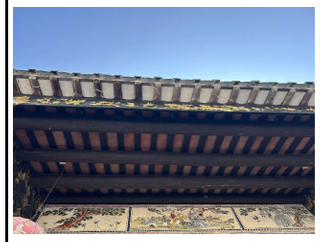
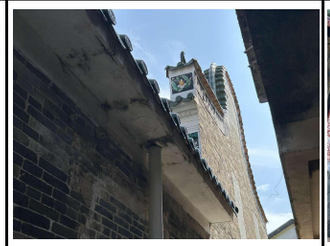
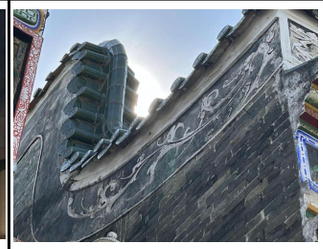
保护要求	禁止使用的功能
1.保护范围内：保护各方向立面。 2.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 3.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 4.保护范围内设置广告、招牌的，不得损坏或遮挡历史建筑核心价值要素，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图	名称	梦龙谢氏宗祠	编号	JM-KP-CCZ-0011	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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。

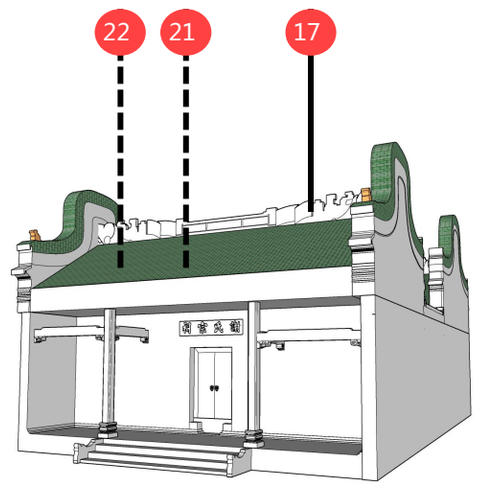
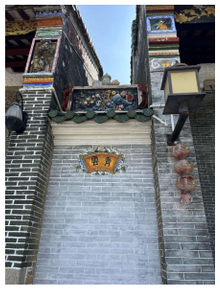
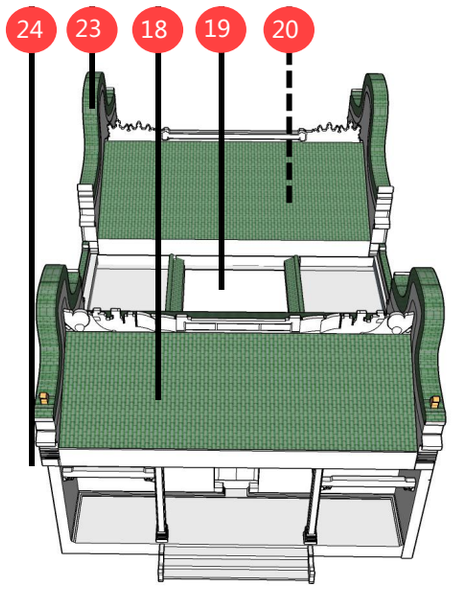
核心价值要素编号索引图





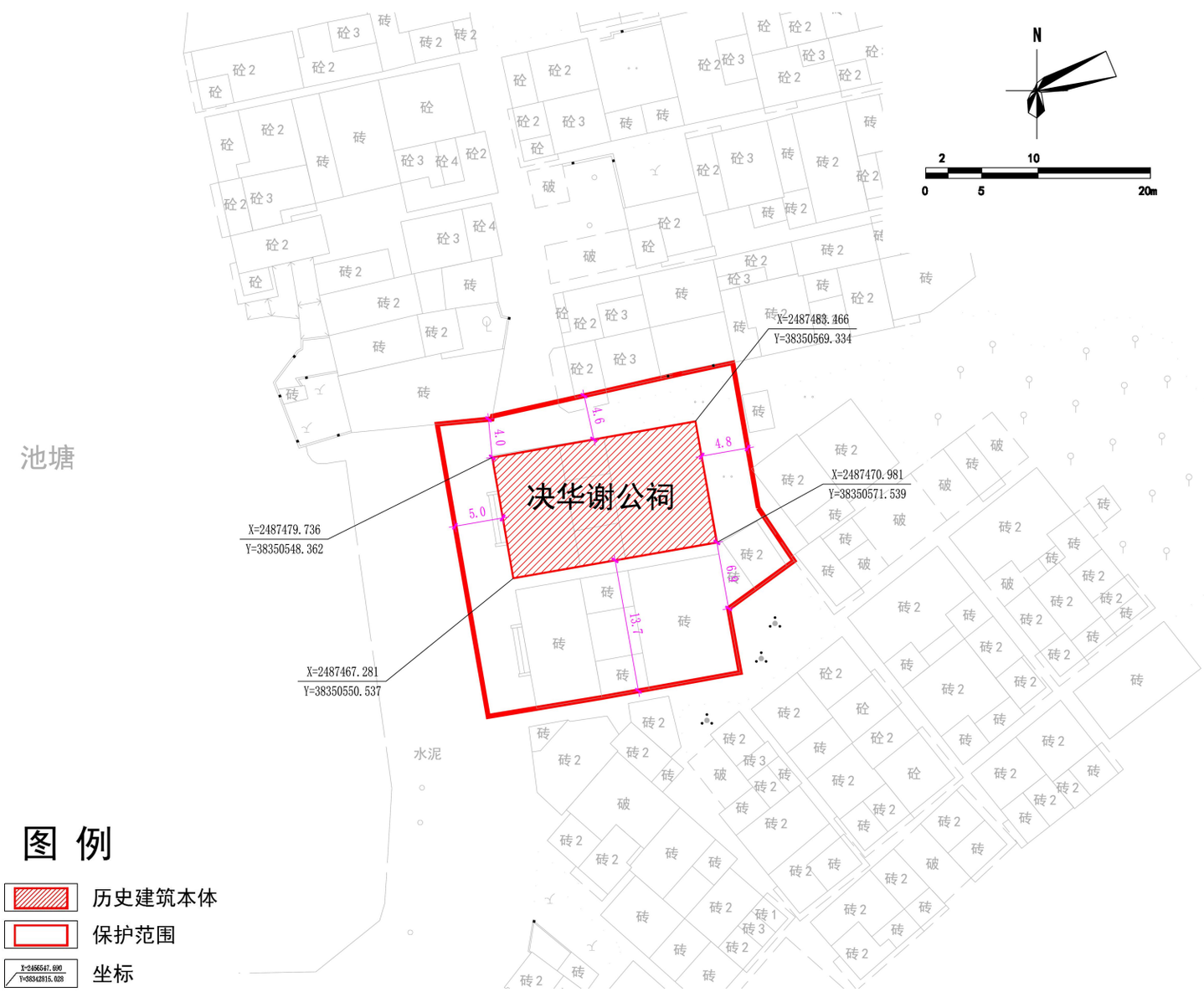
				——
西立面（1）	南立面（2）	东立面（3）	北立面（4）	
				——
石柱（5）	石制门套及匾额（6）	梁架结构（7）	石阶（8）	
				——
樨头灰塑（9）	虾公梁及雀替（10）	门廊雕花木梁架（11）	木雕封檐板（12）	
				——
室外彩画（13）	室外彩画（14）	山墙灰塑（15）	檐上灰塑（16）	

备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。

核心价值要素信息图	名称	梦龙谢氏宗祠	编号	JM-KP-CCZ-0011	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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图 					——
	七彩樑脊（17）	青砖绿瓦（18）	天井（19）	屏风（20）	
					——
	斗拱及木梁架（21）	梁架与柱子结构（22）	山墙（23）	青云巷彩画（24）	
	——	——	——	——	——
	——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					

开平市第一批历史建筑保护利用规划图则

决华谢公祠	编号	JM-KP-CCZ-0012



保护范围图

航拍图	● 该处历史建筑
地址	开平市苍城镇下湾村委会上湾村
区位	开平市苍城镇
年代	清代（1664-1911年）
建筑风格	岭南传统式
价值评定与现状评估	决华谢公祠位于开平市苍城镇下湾村委会上湾村，该祠始建于清末年代（约1891年），总面积为250平方，是历时两个世纪的古祠。其建筑精湛、青瓷绿瓦，七彩樑脊，陶瓷彩画，是当时能工巧匠所建，为历代古祠的典范祠堂已重新修葺，2019年由村民捐资重修。
保护要求分类	✓一类　□二类
历史建筑本体	269.84㎡
保护范围	935.96㎡
控规调整建议	——
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，宜延续保留现状功能，鼓励设为宗教祭祀场所、博物馆、纪念馆、社区图书馆、社区公共活动中心、民俗文化体验馆等，用作岭南民间工艺传承、非物质文化遗产保护。并根据实际使用要求，合理改造。

保护要求	禁止使用的功能
1.保护范围内：保护各方向立面。 2.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 3.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 4.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，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图

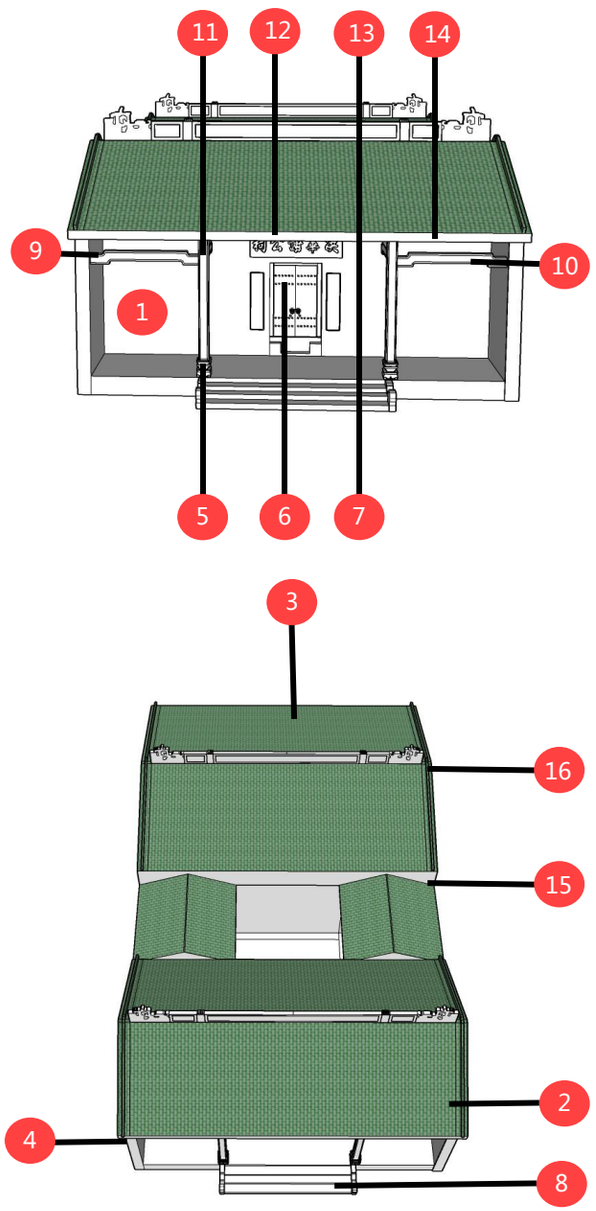
名称	决华谢公祠	编号	JM-KP-CCZ-0012

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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。

建议保护价值要素

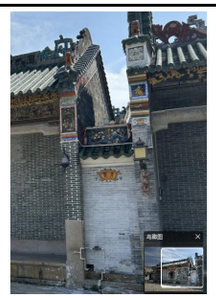
在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。

核心价值要素编号索引图



备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。

西立面（1）



南立面（2）

东立面（3）

北立面（4）

——

石柱（5）

石制门套及匾额（6）

梁架结构（7）

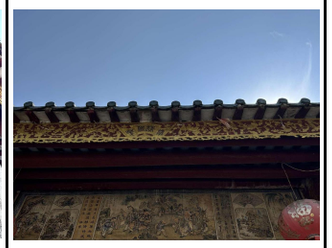
石阶（8）

——

榈头灰塑（9）

虾公梁及雀替（10）

门廊雕花木梁架（11）



木雕封檐板（12）

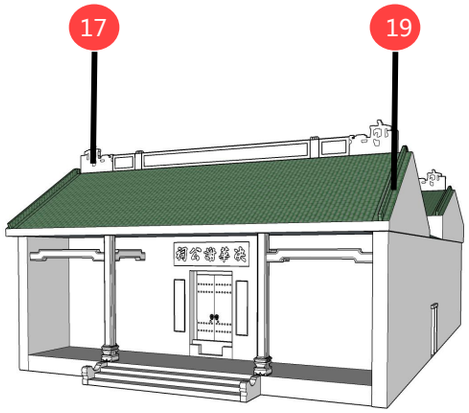
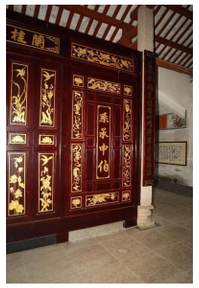
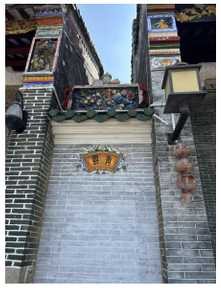
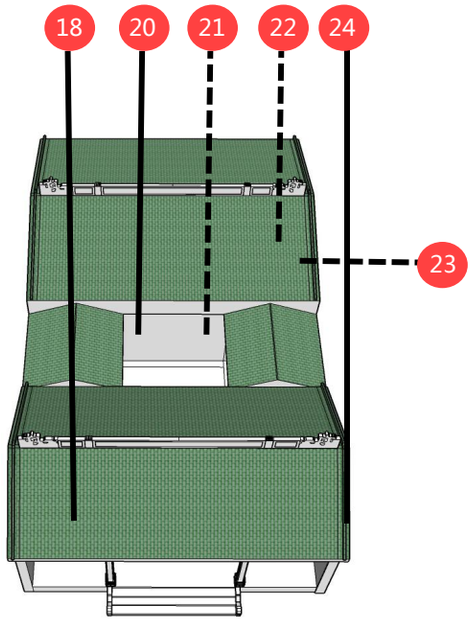
——

室外彩画（13）

室外彩画（14）

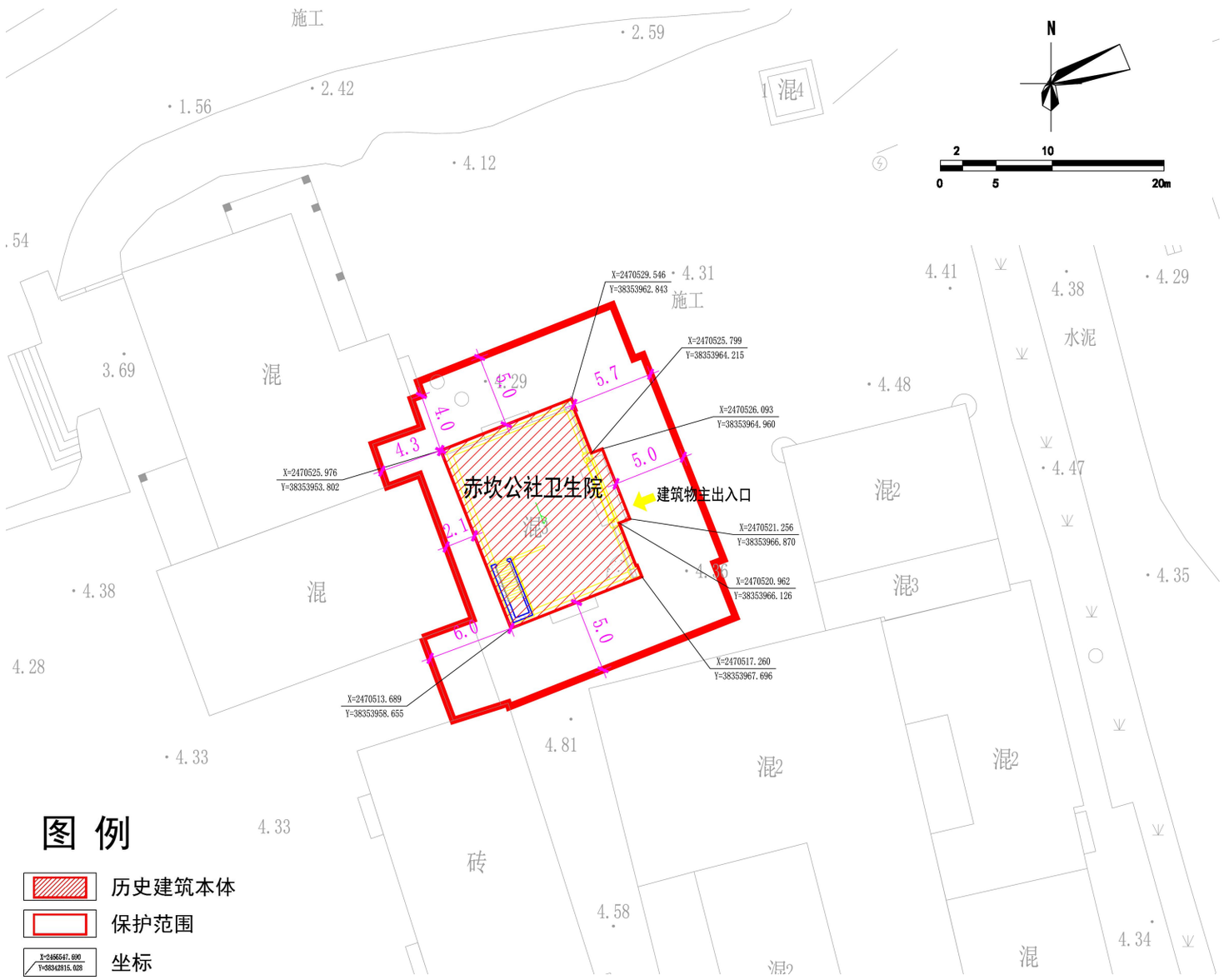
山墙灰塑（15）

檐上灰塑（16）

核心价值要素信息图	名称	决华谢公祠	编号	JM-KP-CCZ-0012	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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图					——
	七彩樑脊（17）	青砖绿瓦（18）	山墙（19）	天井（20）	
					——
	屏风及室内彩画（21）	梁架与柱子结构（22）	斗拱及木梁架（23）	青云巷彩画（24）	
	——	——	——	——	——
	——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					

开平市第二批历史建筑保护利用规划图则

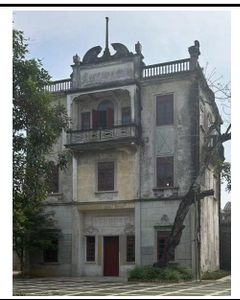
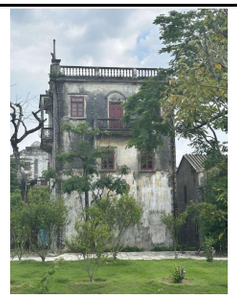
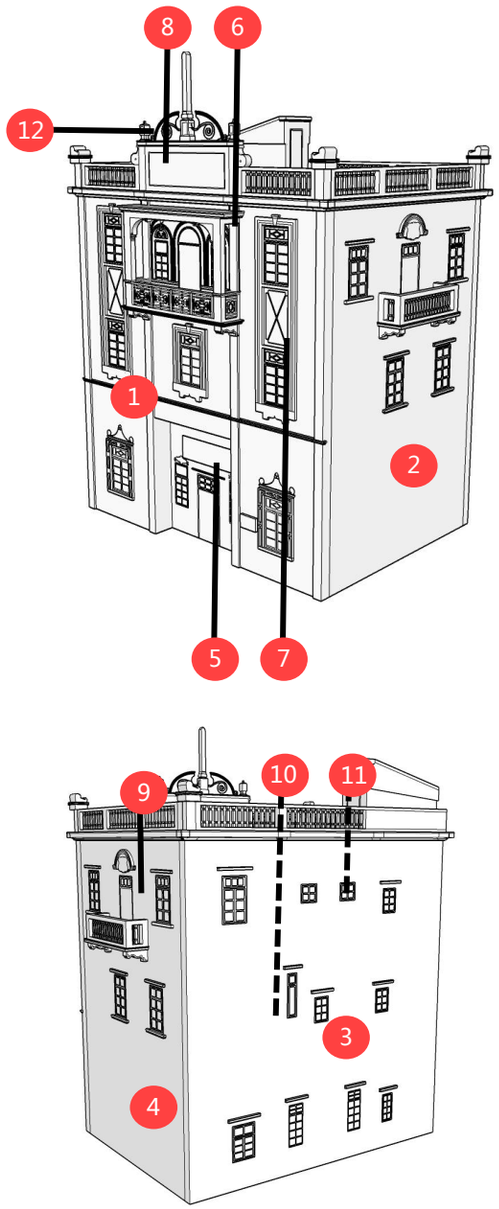
赤坎公社卫生院	编号	JM-KP-CKZ-0013



保护范围图

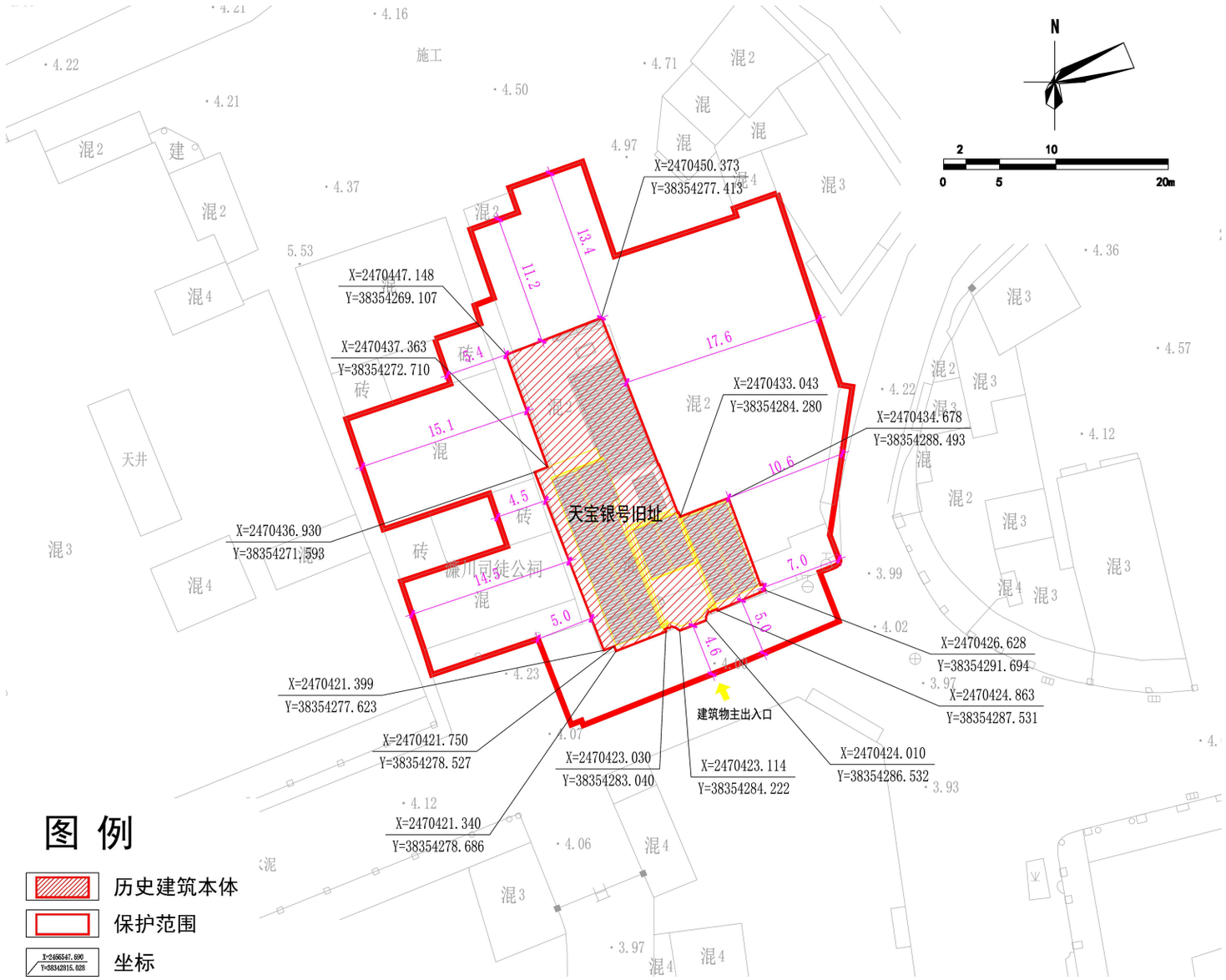
航拍图	● 该处历史建筑
地址	开平市赤坎镇圩地街53号之2
区位	开平市赤坎镇
年代	中华人民共和国成立至改革开放前（1949-1978年）
建筑风格	岭南传统式
价值评定与现状评估	赤坎公社卫生院创办于1958年，建筑为混合结构楼高三层，是当地典型中西结合建筑，女儿墙、阳台栏板雕花精美，对研究当地医疗卫生发展具有一定的价值，主体结构稳定，保存一般。
保护要求分类	□ 一类 ☑二类
历史建筑本体	131.41㎡
保护范围	426.62㎡
控规调整建议	——
合理利用建议	在不影响历史建筑风貌、不损害历史建筑结构安全及其核心价值要素，符合结构、消防、环境卫生等专业管理要求的前提下，宜延续保留现状功能，鼓励设为文化创意、文化体验和消费旅游设施，建议引入特色餐饮、民宿客栈、老字号经营，或作为社区公共服务场所，并根据实际使用要求，合理改造。

保护要求	禁止使用的功能
1.保护范围内：保护各方向立面。 2.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 3.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 4.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，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图	名称	赤坎公社卫生院	编号	JM-KP-CKZ-0013	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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图					
	东立面（1）	北立面（2）	西立面（3）	南立面（4）	落水管
	门额（5）	拱卷柱廊（6）	石制窗套（7）	山墙（8）	
					——
	门雕花（9）	拱柱（10）	雕花（11）	宝顶（12）	
					——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					

开平市第二批历史建筑保护利用规划图则

天宝银号旧址	编号	JM-KP-CKZ-0014



保护范围图

航拍图	● 该处历史建筑	
地址	开平市赤坎镇中华东路246号	
区位	开平市赤坎镇	
价值评定与现状评估	年代	中华民国（1912-1949年）
	建筑风格	中西结合式
	天宝银号旧址建于中华民国时期。坐东南向西北，楼高 3 层，混合结构，建筑底层前廊架空。檐口线条装饰精美；建筑外廊地面为水磨石材质，解放后曾作为财政所使用，为赤坎镇银号建筑的代表之一。建筑稳较好，结构安全。	
保护要求分类	□ 一类 ☑二类	
历史建筑本体	310.20㎡	
保护范围	1380.23㎡	
控规调整建议	——	
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，宜延续保留现状功能，鼓励设为文化创意、文化体验和消费旅游设施，建议引入特色餐饮、民宿客栈、老字号经营，或作为社区公共服务场所，并根据实际使用要求，合理改造。	

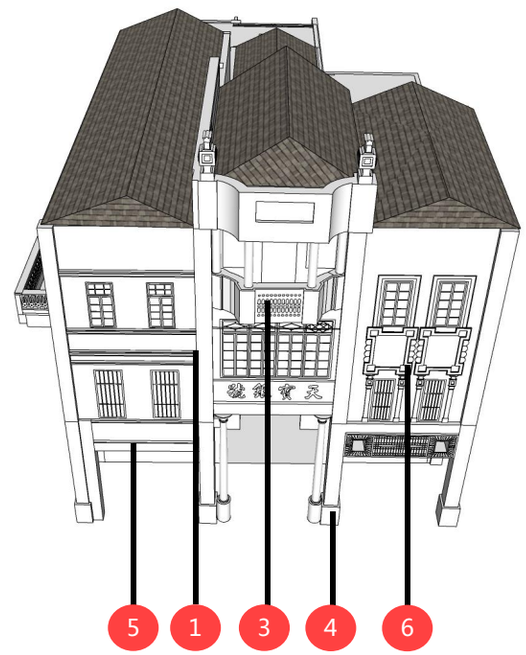
保护要求	禁止使用的功能
1.符合《广东省文物保护单位——赤坎旧镇近代建筑群保护规划（2016-2035）》的保护利用要求。 2.保护范围内：保护各方向立面。 3. 保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 4.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 5.保护范围内设置广告、招牌的，不得损坏或遮挡历史建筑核心价值要素，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

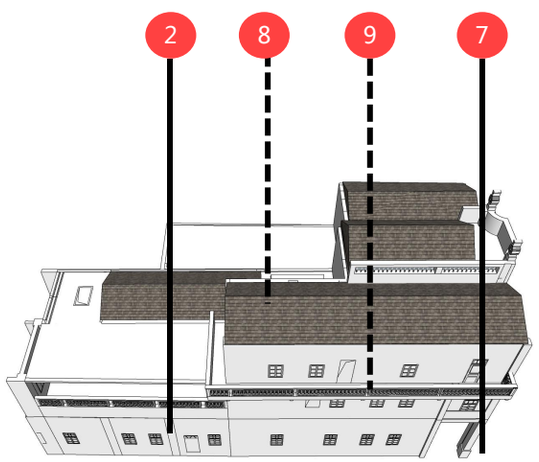
核心价值要素信息图

名称	天宝银号旧址	编号	JM-KP-CKZ-0014

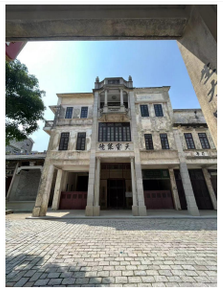
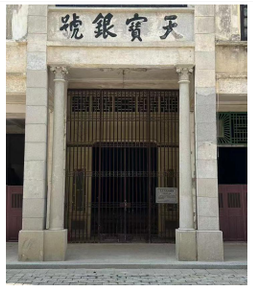
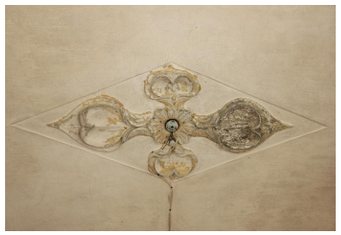
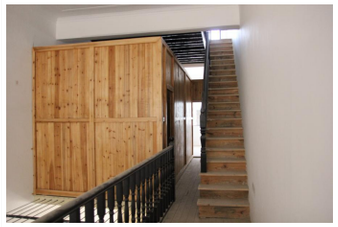
核心价值要素保护要求：涉及以下核心价值要素的修缮不属于轻微修缮。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。

核心价值要素编号索引图





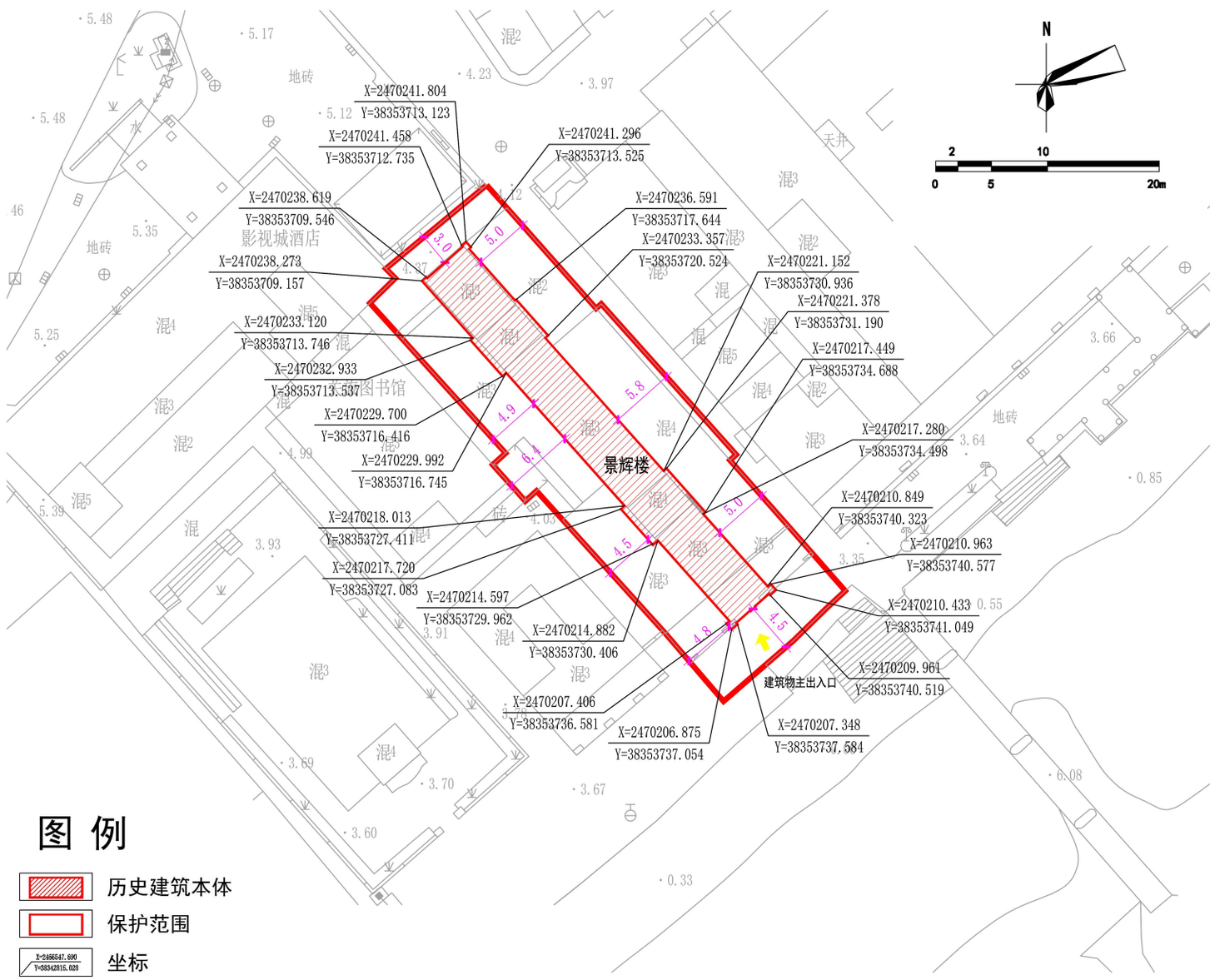
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。

			
东南立面（1）	西南立面（2）	阳台（3）	罗马柱（4）
			
雕花（5）	浮雕窗花（6）	石材柱脚（7）	梁架结构（8）
	——	——	——
木质结构（9）			
——	——	——	——

建议保护价值要素
在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
落水管
——
——
——

开平市第二批历史建筑保护利用规划图则

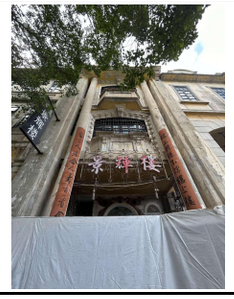
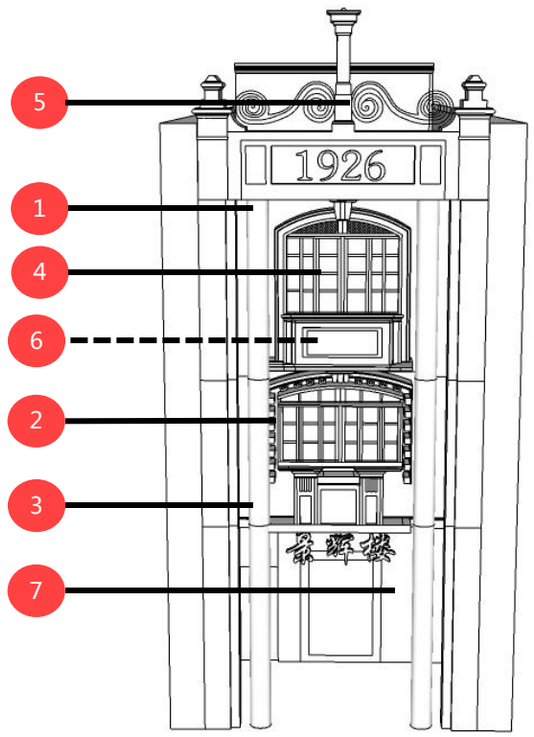
景辉楼	编号	JM-KP-CKZ-0015



保护范围图

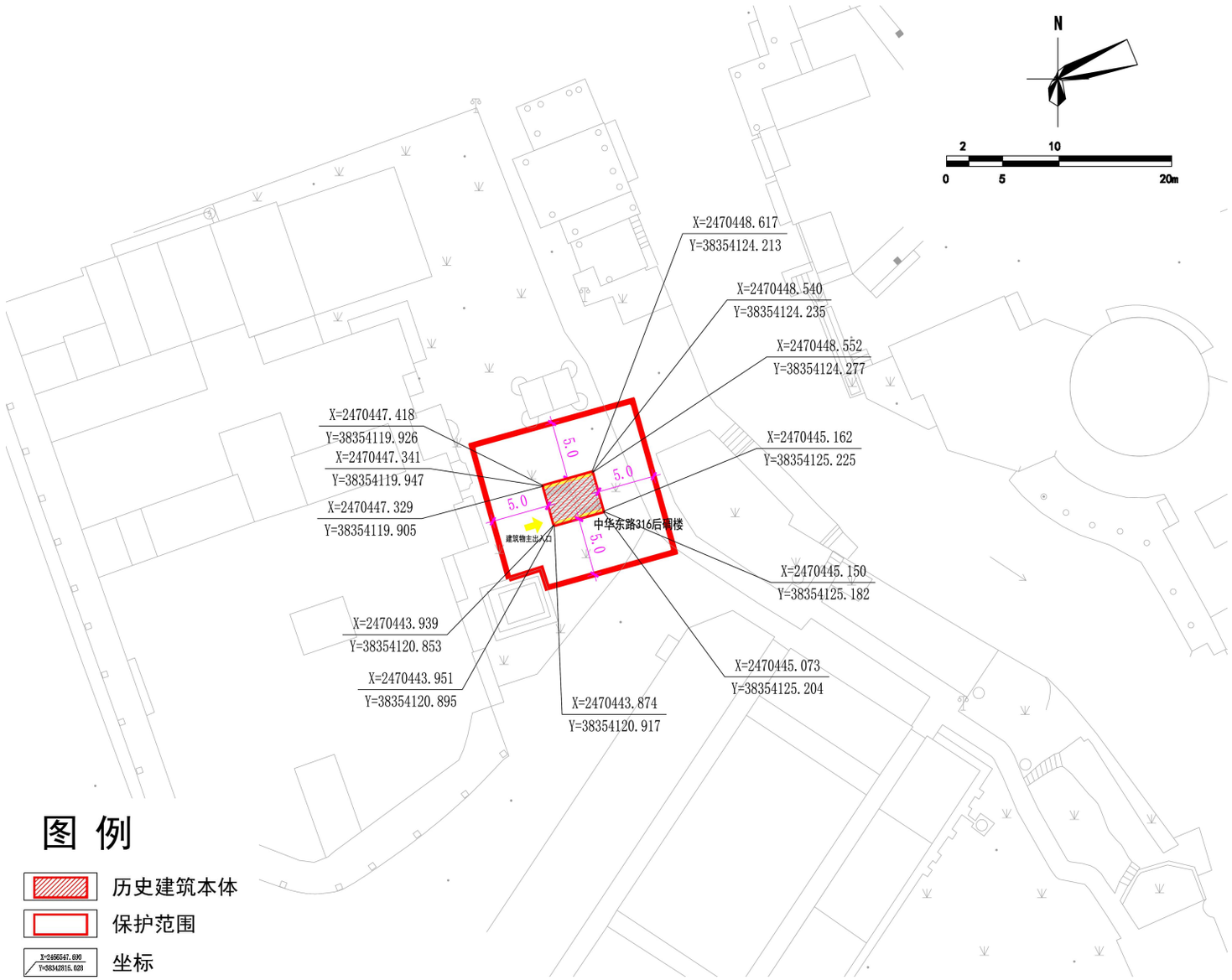
航拍图	● 该处历史建筑	
地址	开平市赤坎镇堤西路 47 号	
区位	开平市赤坎镇	
价值评定与现状评估	年代	中华民国（1912-1949年）
	建筑风格	中西结合式
	景辉楼建于中华民国时期。坐西北向东南，楼高 3 层，首层面阔 5.79 米，19.44 米，占地面积为 112.56 平方米。混合结构，建筑面阔一间。建筑前廊架空两根混凝土柱及两根圆柱支撑屋顶、女儿墙；二、三层立面设拱券木窗。建筑装饰精美且手法丰富，建筑结构稳定，室内局部破损。	
保护要求分类	□ 一类 ☑二类	
历史建筑本体	206.48㎡	
保护范围	742.99㎡	
控规调整建议	——	
合理利用建议	在不影响历史建筑风貌、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，宜延续保留现状功能，或作为社区服务中心、老年活动中心等社区公共服务场所，为城市居民提供更好的生活服务，并根据实际使用要求，合理改造。	

保护要求	禁止使用的功能
1.符合《广东省文物保护单位——赤坎旧镇近代建筑群保护规划（2016-2035）》的保护利用要求。 2.符合《中华人民共和国文物保护法》第十七条规定：文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。 3.保护范围内：保护各方向立面。 4.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 5.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，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图	名称	景辉楼	编号	JM-KP-CKZ-0015	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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图					
	东南立面（1）	石制窗套（2）	圆柱（3）	拱卷木窗（4）	楼牌
				——	——
	山墙、楼额（5）	室内彩画（6）	门窗壁画（7）		
	——	——	——	——	——
	——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					

开平市第二批历史建筑保护利用规划图则

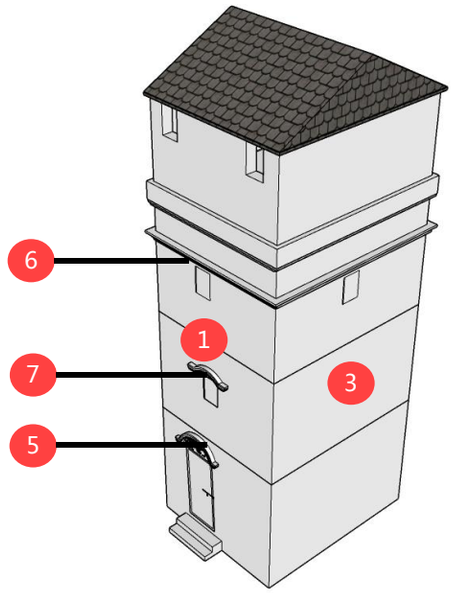
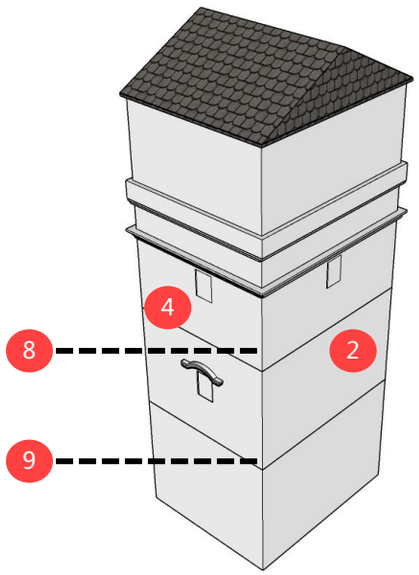
中华东路316后碉楼	编号	JM-KP-CKZ-0016



保护范围图

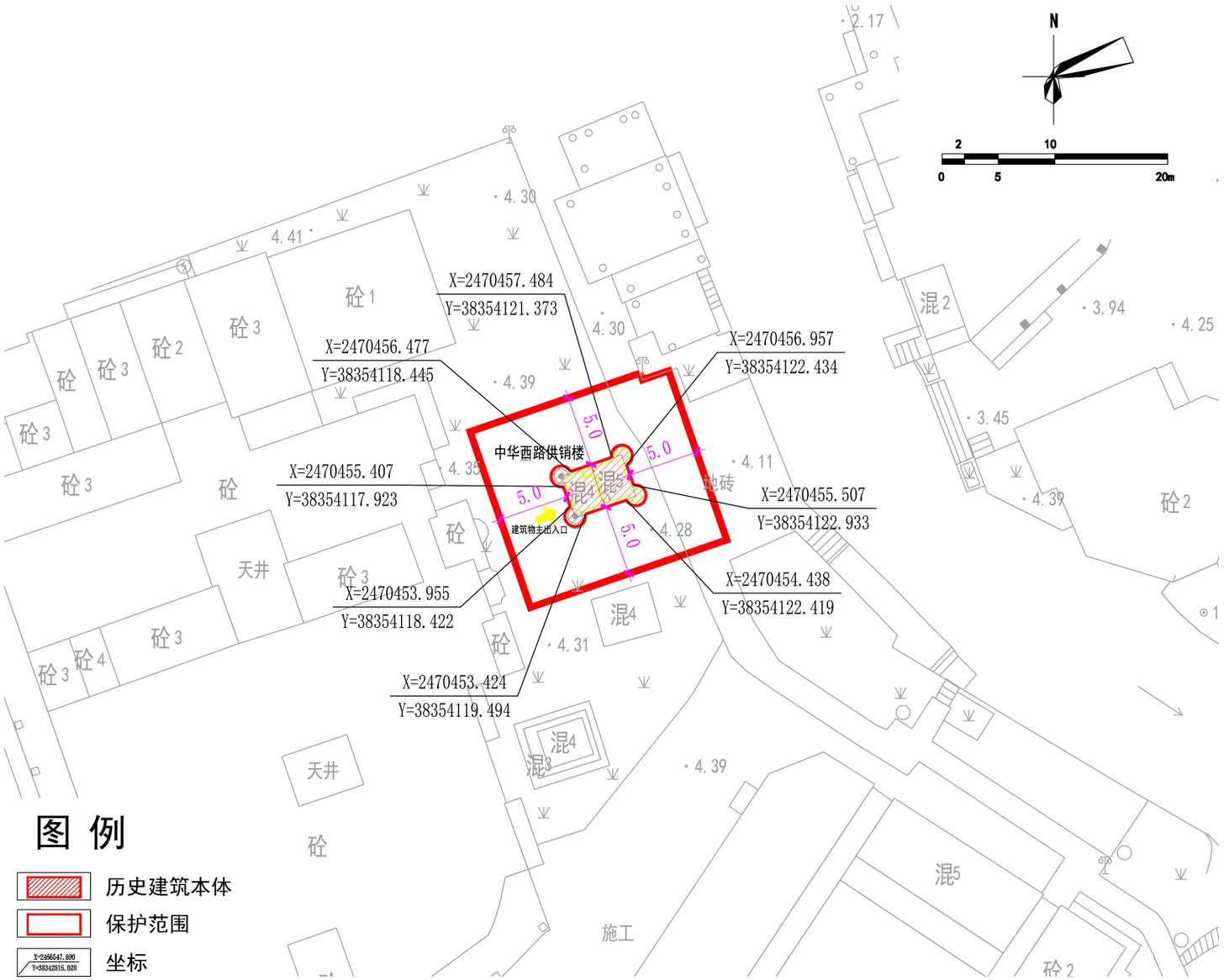
航拍图	● 该处历史建筑
地址	开平市赤坎镇中华东路316号
区位	开平市赤坎镇
价值评定与现状评估	年代：中华民国（1912-1949年） 建筑风格：中西结合式 中华东路316号后碉楼建于民国时期，钢筋混凝土结构，主体建筑保存相对较好，楼内楼梯局部破损，碉楼集防卫、居住和中西建筑艺术于一体的多层塔楼式建筑。
保护要求分类	□ 一类　　☑二类
历史建筑本体	16.69㎡
保护范围	193.89㎡
控规调整建议	——
合理利用建议	在不影响历史建筑风貌、不损害历史建筑结构安全及其核心价值要素，符合结构、消防、环境卫生等专业管理要求的前提下，宜延续保留现状功能，鼓励设为文化创意、文化体验和消费旅游设施，建议引入特色餐饮、民宿客栈、老字号经营，或作为社区公共服务场所，并根据实际使用要求，合理改造。

保护要求	禁止使用的功能
1.符合《广东省文物保护单位——赤坎旧镇近代建筑群保护规划（2016-2035）》的保护利用要求。 2.保护范围内：保护各方向立面。 3. 保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 4.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 5.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，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图	名称	中华东路316后碉楼	编号	JM-KP-CKZ-0016	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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图 					——
	南立面（1）	西立面（2）	东立面（3）	北立面（4）	
					——
	门雕花（5）	腰线（6）	窗楣（7）	木质地板（8）	
		——	——	——	——
	楼梯（9）				
	——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					

开平市第二批历史建筑保护利用规划图则

中华西路供销楼	编号	JM-KP-CKZ-0017



保护范围图

航拍图	● 该处历史建筑
地址	开平市赤坎镇中华东路320号
区位	开平市赤坎镇
年代	中华民国（1912-1949年）
建筑风格	中西结合式
价值评定与现状评估	中华西路供销楼建于民国时期，钢筋混凝土结构，主体建筑保存相对较好，楼内楼梯局部破损，平屋顶，顶层四角为圆形“燕子窝”，设有“|”形、“⊥”形射击孔。该楼造型简朴，外观坚固，主要用于居住兼具防匪功能。
保护要求分类	□ 一类 ☑二类
历史建筑本体	19.84㎡
保护范围	194.28㎡
控规调整建议	——
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，宜延续保留现状功能，鼓励设为文化创意、文化体验和消费旅游设施，建议引入特色餐饮、民宿客栈、老字号经营，或作为社区公共服务场所，并根据实际使用要求，合理改造。

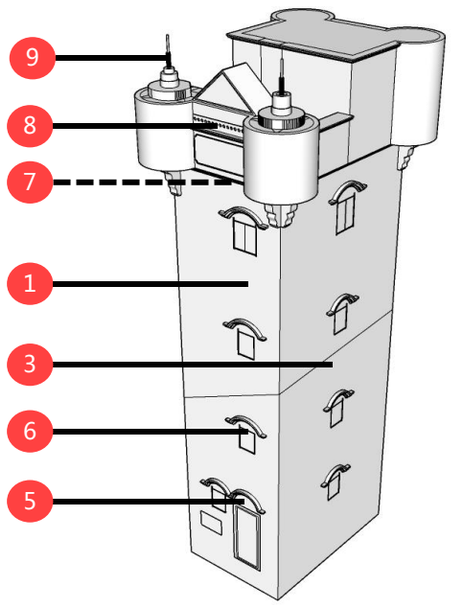
保护要求		禁止使用的功能	
	1.符合《广东省文物保护单位——赤坎旧镇近代建筑群保护规划（2016-2035）》的保护利用要求。 2.保护范围内：保护各方向立面。 3. 保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 4.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 5.保护范围内设置广告、招牌的，不得损坏或遮挡历史建筑核心价值要素，并符合有关规定。		1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

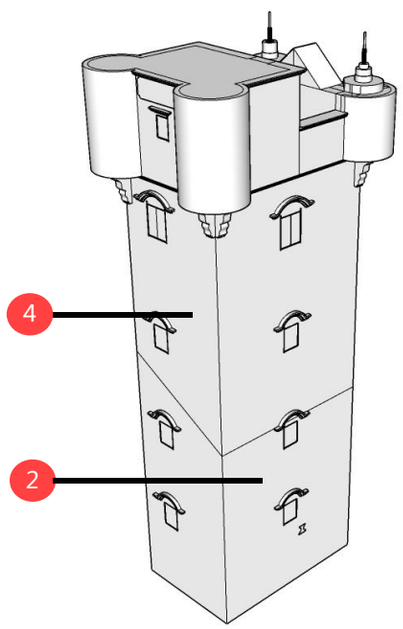
核心价值要素信息图

名称	中华西路供销楼	编号	JM-KP-CKZ-0017

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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。

核心价值要素编号索引图





备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。

西南立面（1）	西北立面（2）	东南立面（3）	东北立面（4）
门楣、雕花（5）	窗楣（6）	防卫台（7）	雕花、楼额（8）
	——	——	——
宝顶（9）			
——	——	——	——

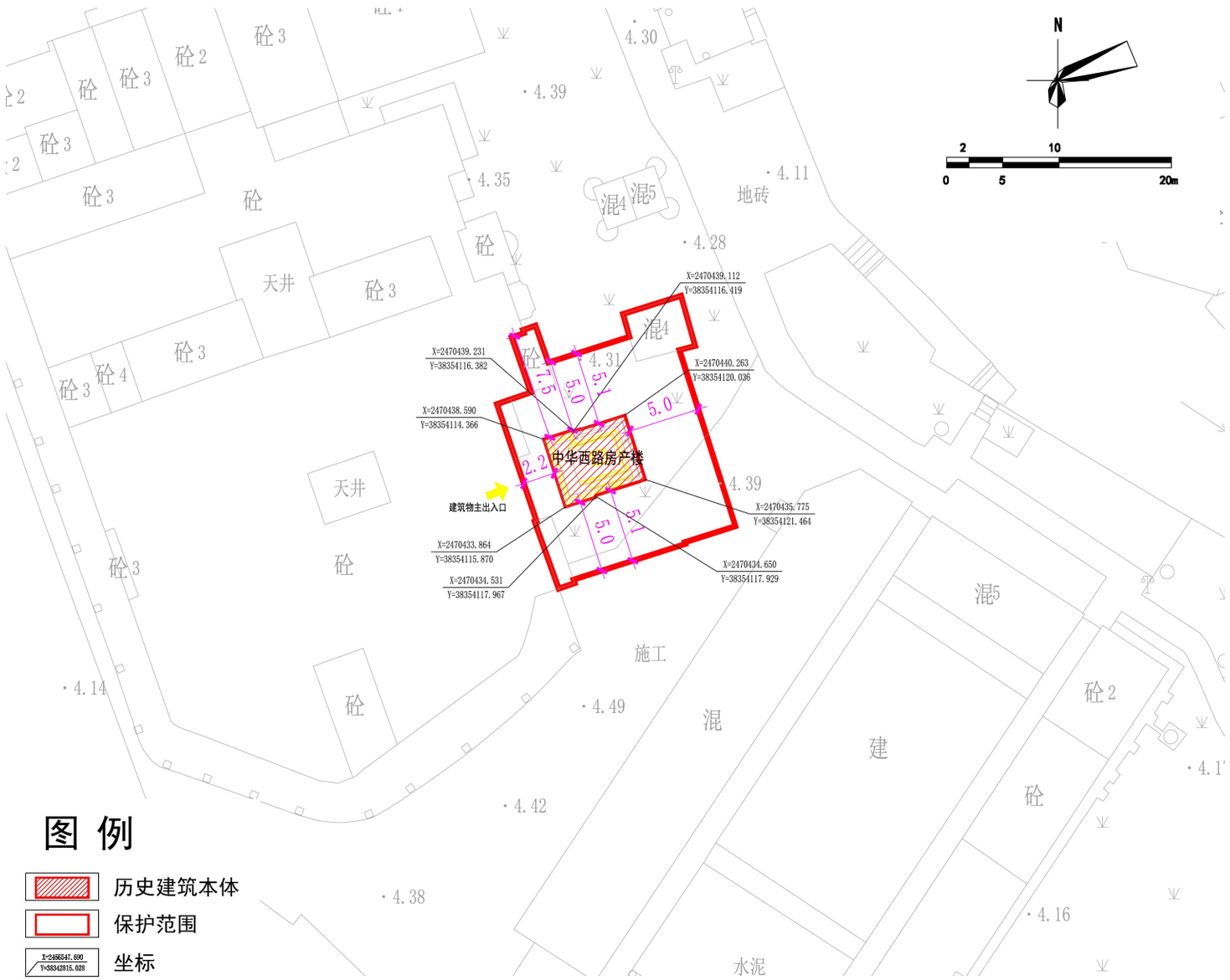
建议保护价值要素

在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。

射击孔
楼梯
——
——

开平市第二批历史建筑保护利用规划图则

中华西路房产楼	编号	JM-KP-CKZ-0018



航拍图	● 该处历史建筑	
地址	开平市赤坎镇中华东路312号	
区位	开平市赤坎镇	
价值评定与现状评估	年代	中华民国（1912-1949年）
	建筑风格	中西结合式
	中华西路房产楼位于开平市赤坎镇上埠居委会中华西路。建于中华民国期间，坐东向西，楼高4层，钢筋混凝土结构。平屋顶，顶层四面悬挑，栏板设有“|”形射击孔。该楼造型简朴，外观坚固，主要用于居住兼具防匪功能。	
保护要求分类	□ 一类 ☑二类	
历史建筑本体	28.38㎡	
保护范围	207.05㎡	
控规调整建议	——	
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，宜延续保留现状功能，鼓励设为文化创意、文化体验和消费旅游设施，建议引入特色餐饮、民宿客栈、老字号经营，或作为社区公共服务场所，并根据实际使用要求，合理改造。	

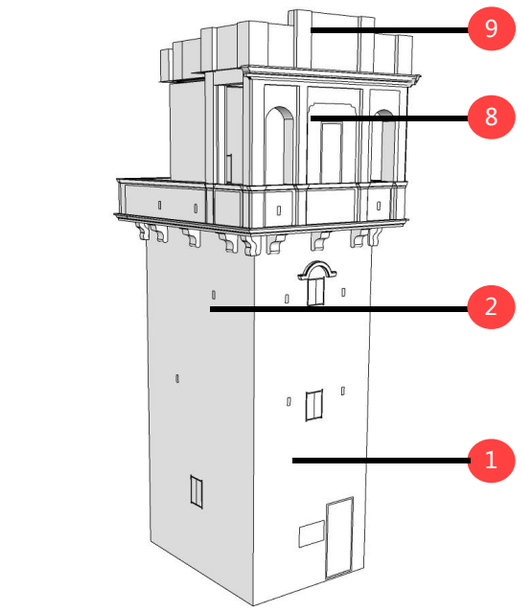
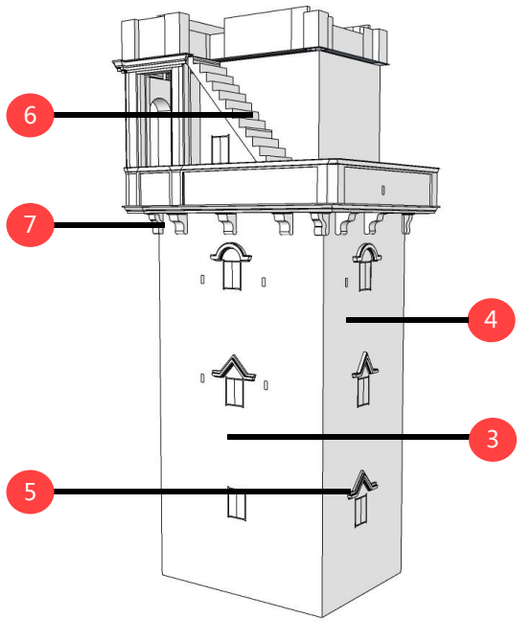
保护范围图

保护要求

1.符合《广东省文物保护单位——赤坎旧镇近代建筑群保护规划（2016-2035）》的保护利用要求。
2.保护范围内：保护各方向立面。
3. 保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。
4.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。
5.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，并符合有关规定。

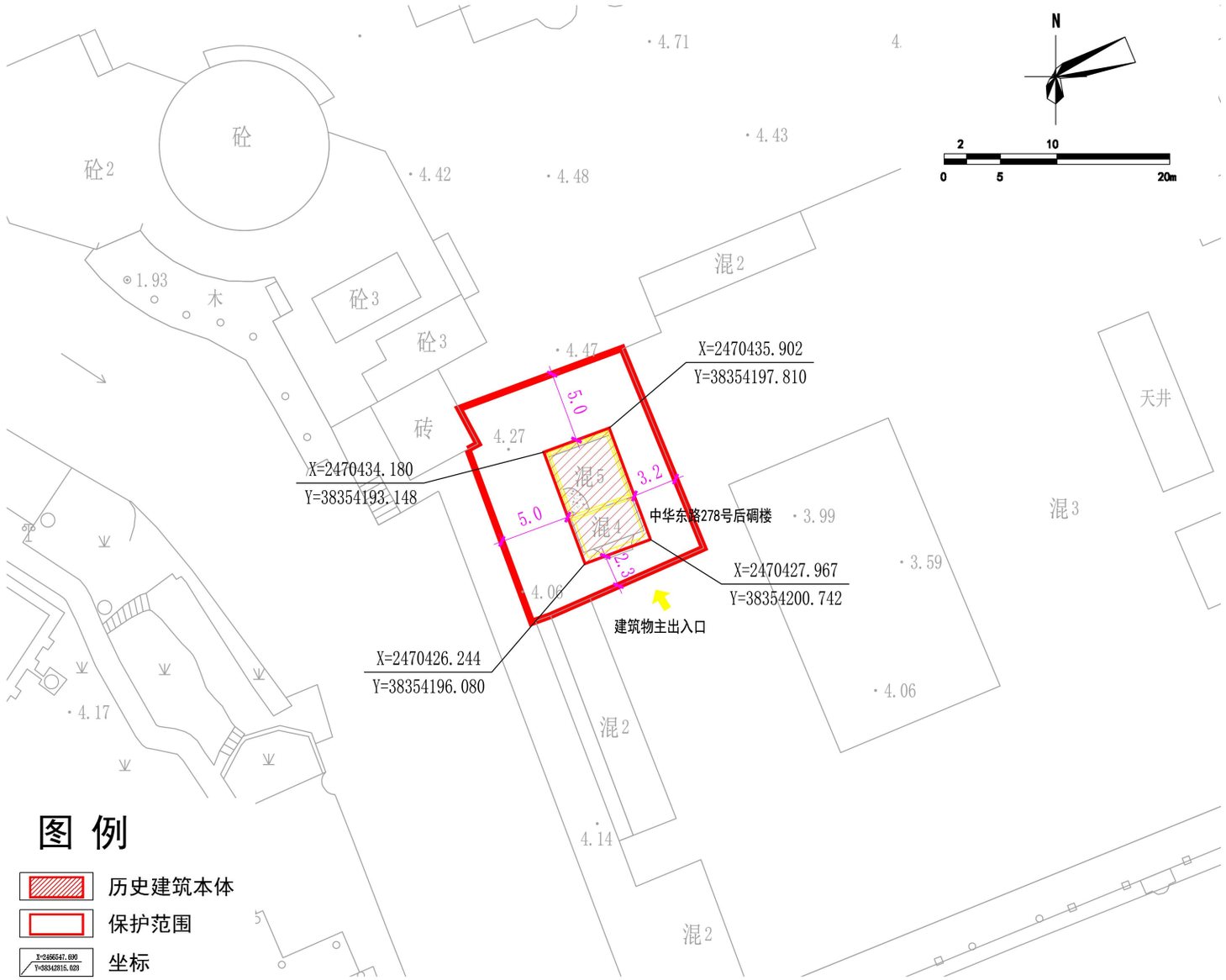
禁止使用的功能

1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施；
2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能；
3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品；
4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”；
5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图	名称	中华西路房产楼	编号	JM-KP-CKZ-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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图					
	西南立面（1）	西北立面（2）	东南立面（3）	东北立面（4）	楼梯
					——
	窗楣（5）	阁楼（6）	托脚（7）	拱柱（8）	
		——	——	——	——
	山墙（9）				
	——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					

开平市第二批历史建筑保护利用规划图则

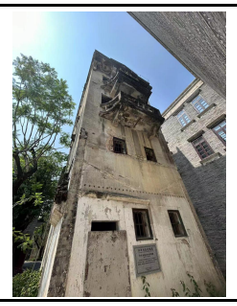
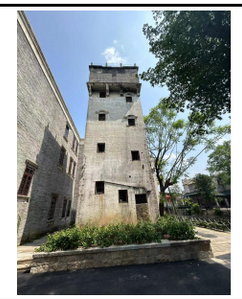
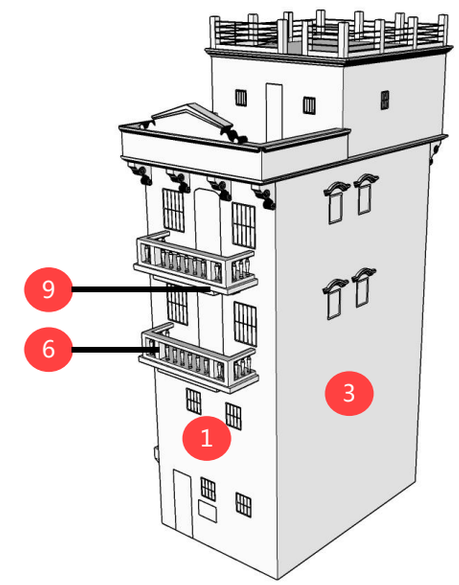
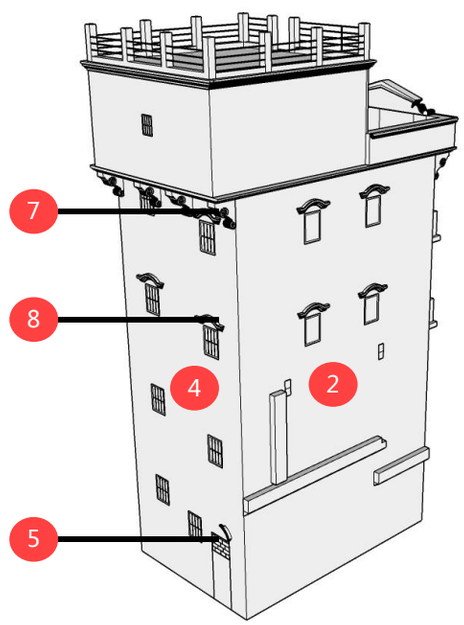
中华东路278后碉楼	编号	JM-KP-CKZ-0019



保护范围图

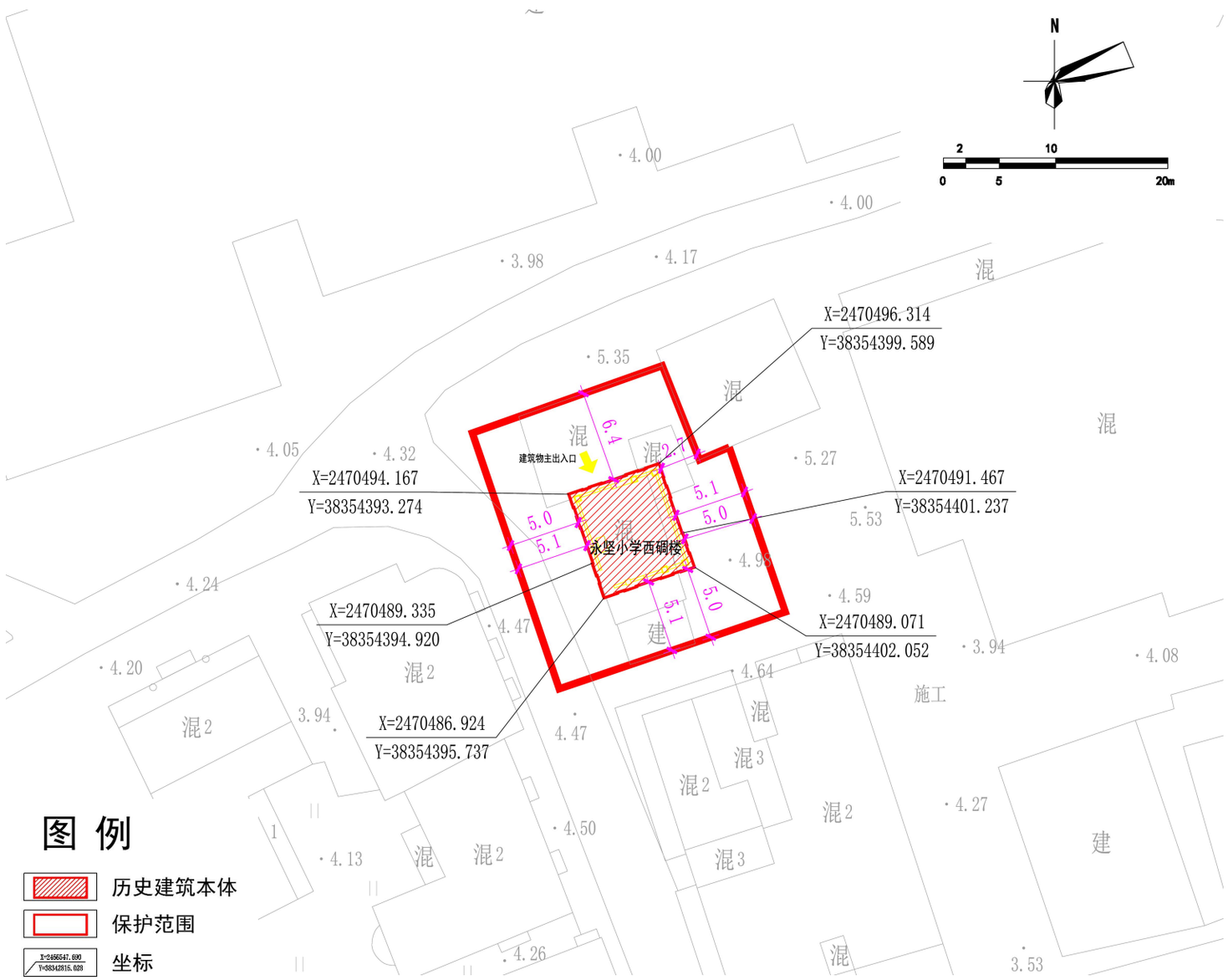
航拍图	● 该处历史建筑
地址	开平市赤坎镇中华东路278号
区位	开平市赤坎镇
年代	清晚期民国初（1840-1911）
建筑风格	中西结合式
价值评定与现状评估	中华东路278号后碉楼建于民国时期，钢筋混凝土结构，主体建筑保存相对较好，楼内楼梯局部破损，碉楼集防卫、居住和中西建筑艺术于一体的多层塔楼式建筑。
保护要求分类	□ 一类 ☑二类
历史建筑本体	42.04㎡
保护范围	203.90㎡
控规调整建议	——
合理利用建议	在不影响历史建筑风貌、不损害历史建筑结构安全及其核心价值要素，符合结构、消防、环境卫生等专业管理要求的前提下，宜延续保留现状功能，鼓励设为文化创意、文化体验和消费旅游设施，建议引入特色餐饮、民宿客栈、老字号经营，并根据实际使用要求，合理改造。

保护要求	禁止使用的功能
1.符合《广东省文物保护单位——赤坎旧镇近代建筑群保护规划（2016-2035）》的保护利用要求。 2.保护范围内：保护各方向立面。 3. 保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 4.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 5.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，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

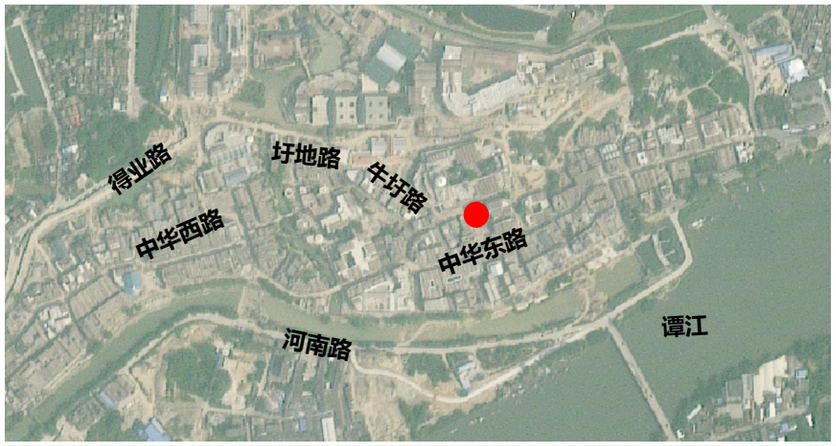
核心价值要素信息图	名称	中华东路278后碉楼	编号	JM-KP-CKZ-0019	建议保护价值要素
核心价值要素保护要求：涉及以下核心价值要素的修缮不属于轻微修缮。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图					
	西南立面（1）	西北立面（2）	东南立面（3）	东北立面（4）	射击孔
					——
	门雕花（5）	阳台、栏杆（6）	托脚（7）	窗楣（8）	
		——	——	——	——
	门楣（9）				
	——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					

开平市第二批历史建筑保护利用规划图则

永坚小学西碉楼	编号	JM-KP-CKZ-0020

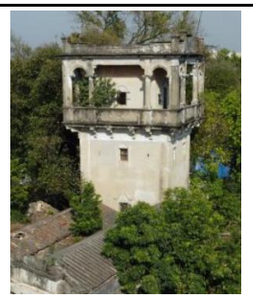
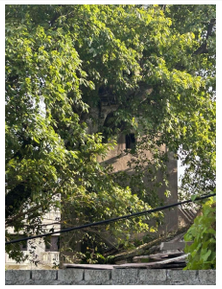
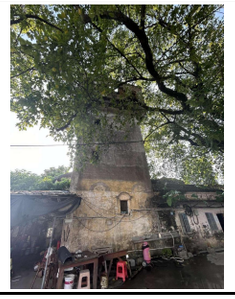
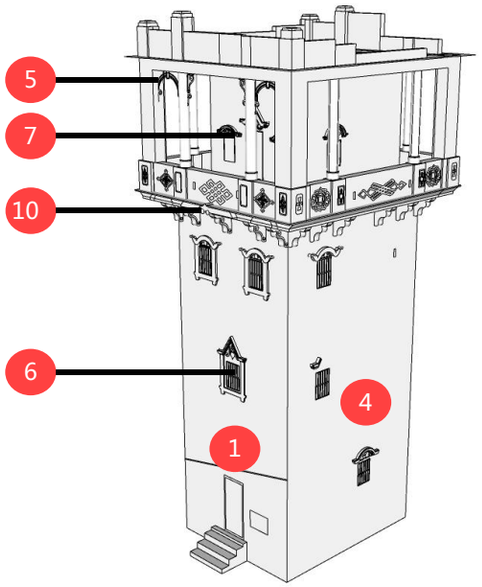
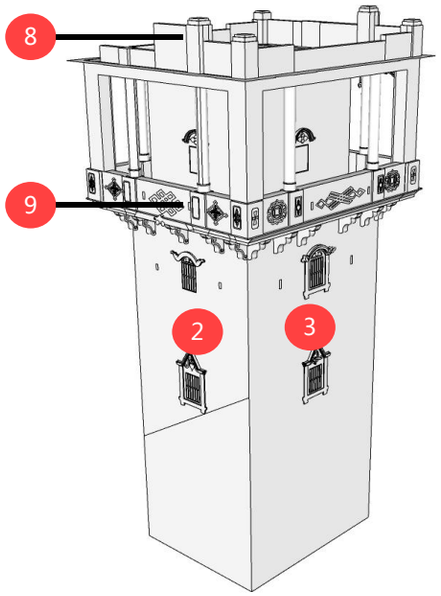
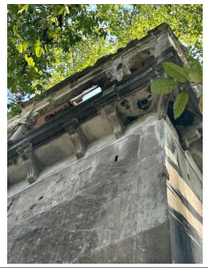


保护范围图



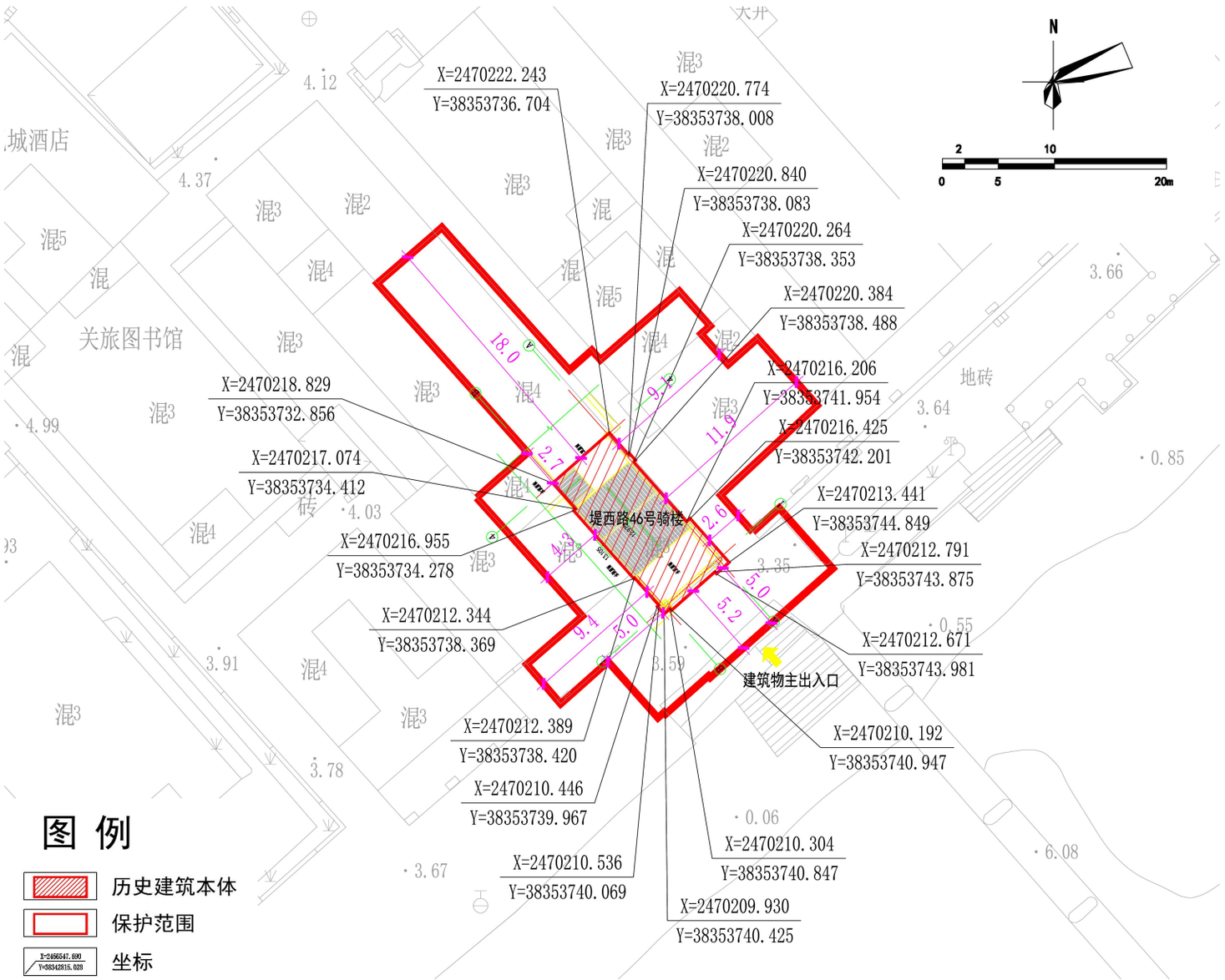
航拍图	● 该处历史建筑
地址	开平市赤坎镇新民街20号
区位	开平市赤坎镇
年代	中华民国（1912-1949年）
建筑风格	中西结合式
价值评定与现状评估	永坚小学西碉楼（新民街20号后碉楼）位于开平市赤坎镇永坚村委会永坚小学内。建于中华民国十三年（1924）。坐北向南。楼高4层，钢筋混凝土结构。平屋顶，顶层四面向外悬挑设柱廊，栏板设有“|”形射击孔。该楼主要用于居住兼具防匪功能。
保护要求分类	□ 一类 ☑二类
历史建筑本体	50.34㎡
保护范围	299.10㎡
控规调整建议	——
合理利用建议	在不影响历史建筑风貌、不损害历史建筑结构安全及其核心价值要素，符合结构、消防、环境卫生等专业管理要求的前提下，宜延续保留现状功能，鼓励设为文化创意、文化体验和消费旅游设施，建议引入特色餐饮、民宿客栈、老字号经营，并根据实际使用要求，合理改造。

保护要求	1.符合《广东省文物保护单位——赤坎旧镇近代建筑群保护规划（2016-2035）》的保护利用要求。 2.保护范围内：保护各方向立面。 3. 保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 4.保护范围内对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及建（构）筑物进行整治或拆除。 5.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，并符合有关规定。	禁止使用的功能	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图	名称	永坚小学西碉楼	编号	JM-KP-CKZ-0020	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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图					——
	北立面（1）	东立面（2）	南立面（3）	西立面（4）	
					——
	拱卷式柱廊（5）	窗楣、雕花（6）	门窗雕花（7）	山墙（8）	
			——	——	——
	浮雕（9）	托脚（10）			
	——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					

开平市第二批历史建筑保护利用规划图则

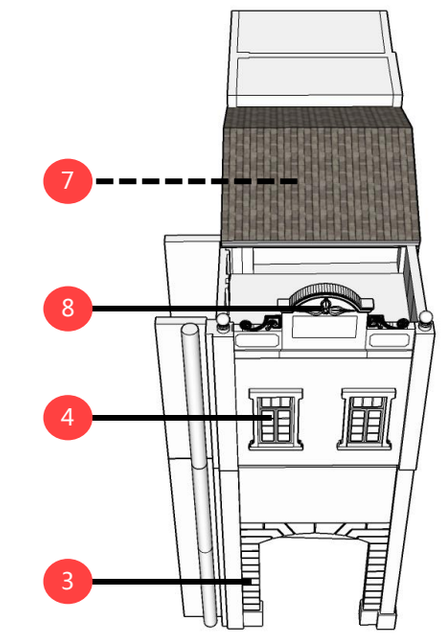
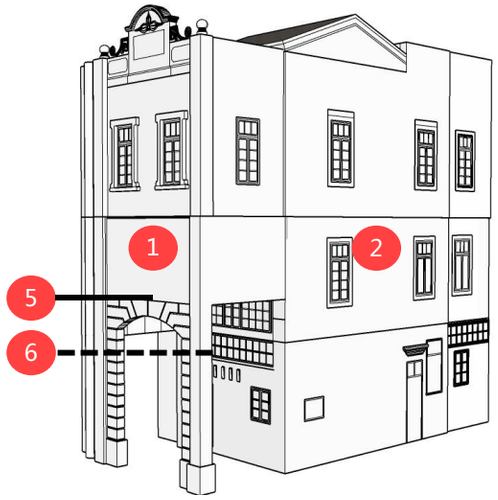
堤西路46号骑楼	编号	JM-KP-CKZ-0021



保护范围图

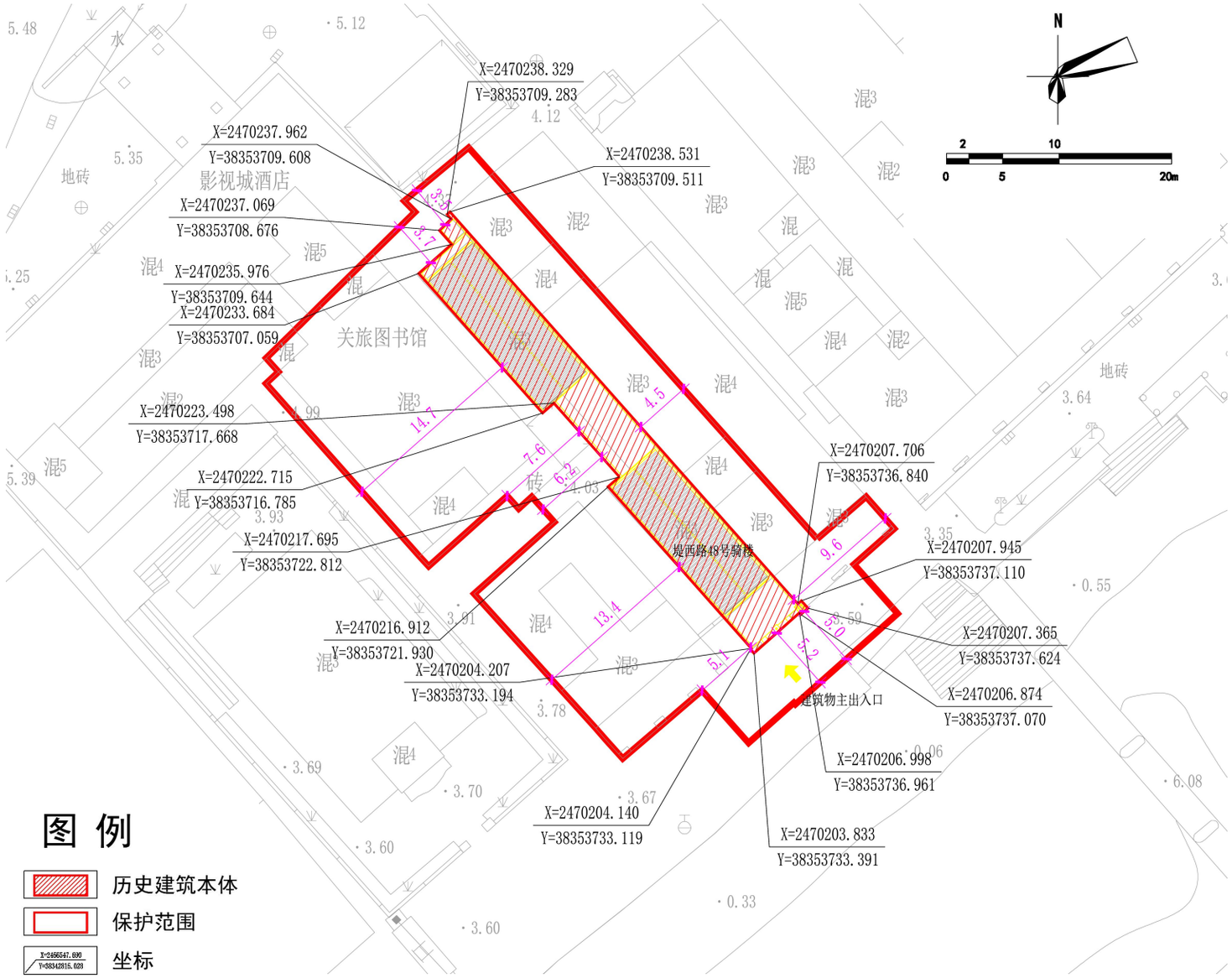
航拍图	● 该处历史建筑	
地址	开平市赤坎镇堤西路46号	
区位	开平市赤坎镇	
价值评定与现状评估	年代	中华民国（1912-1949年）
	建筑风格	中西结合式
	堤西路46号骑楼建于中华民国时期。坐西北向东南，楼高 3 层，混合结构，建筑面阔一间。建筑装饰精美且手法丰富。建筑结构稳定。 屋顶有巴洛克风格的立面装饰，底层前架空有拱形门廊，淡黄的外墙上镶嵌了彩玻璃木窗和石雕小阳台，对研究侨乡建筑文化具有一定价值。	
保护要求分类	□ 一类 ☑二类	
历史建筑本体	63.14㎡	
保护范围	469.71㎡	
控规调整建议	——	
合理利用建议	在不影响历史建筑风貌、不损害历史建筑结构安全及其核心价值要素，符合结构、消防、环境卫生等专业管理要求的前提下，宜延续保留现状功能，鼓励设为文化创意、文化体验和消费旅游设施，或作为社区服务中心、老年活动中心等社区公共服务场所，为城市居民提供更好的生活服务，并根据实际使用要求，合理改造。	

保护要求	禁止使用的功能
1.符合《广东省文物保护单位——赤坎旧镇近代建筑群保护规划（2016-2035）》的保护利用要求。 2.符合《中华人民共和国文物保护法》第十七条规定：文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。 3.保护范围内：保护各方向立面。 4.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 5.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，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图	名称	堤西路46号骑楼	编号	JM-KP-CKZ-0021	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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图					——
	东南立面（1）	东北立面（2）	骑楼柱廊（3）	石制窗套（4）	
					——
	雕花（5）	木质楼梯（6）	梁架结构（7）	山墙（8）	
	——	——	——	——	——
	——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					

开平市第二批历史建筑保护利用规划图则

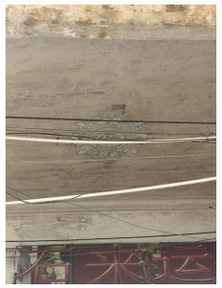
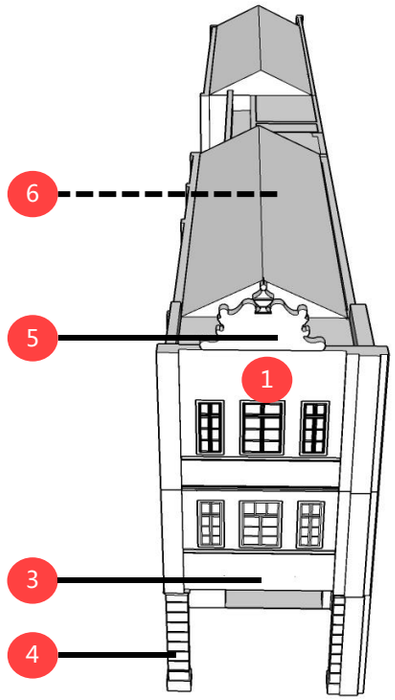
堤西路48号骑楼	编号	JM-KP-CKZ-0022



保护范围图

航拍图	● 该处历史建筑	
地址	开平市赤坎镇堤西路48号	
区位	开平市赤坎镇	
价值评定与现状评估	年代	中华民国（1912-1949年）
	建筑风格	中西结合式
	堤西路48号骑楼建于中华民国时期。坐西北向东南，楼高 3 层，混合结构，建筑面阔一间。建筑装饰精美且手法丰富。建筑结构稳定。 青砖墙、碌筒瓦，屋顶有巴洛克风格的立面装饰，山花雕刻手法精美，外观装饰精美且手法丰富，对研究侨乡建筑文化具有一定价值。	
保护要求分类	□ 一类 ☑二类	
历史建筑本体	194.77㎡	
保护范围	1085.78㎡	
控规调整建议	——	
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，宜延续保留现状功能，鼓励设为文化创意、文化体验和消费旅游设施，或作为社区服务中心、老年活动中心等社区公共服务场所，为城市居民提供更好的生活服务，并根据实际使用要求，合理改造。	

保护要求	禁止使用的功能
1.符合《广东省文物保护单位——赤坎旧镇近代建筑群保护规划（2016-2035）》的保护利用要求。 2.符合《中华人民共和国文物保护法》第十七条规定：文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。 3.保护范围内：保护各方向立面。 4.保护核心价值要素信息图中的所包含的价值要素。 5.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，并符合有关规定。	1.对居住和公共环境有干扰、污染的工业及物流仓储设施； 2.供水 / 供电 / 供热 / 燃气 / 环卫/ 环保等市政功能； 3. 生产或储存易燃易爆、放射性、毒害性、腐蚀性物品； 4.人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规违建的“房中房”； 5. 其他有损历史建筑价值或危害建筑安全的使用功能。

核心价值要素信息图	名称	堤西路48号骑楼	编号	JM-KP-CKZ-0022	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。核心价值要素括号内数字对应索引图编号。					在修缮工程条件允许的情况下，建议保护以下价值要素。
核心价值要素编号索引图					——
	东南立面（1）	西南立面（2）	雕花（3）	骑楼柱廊（4）	
			——	——	——
	山墙（5）	梁架及柱子（6）			
	——	——	——	——	——
	——	——	——	——	——
备注：实线指示室外核心价值要素位置，虚线指示室内核心价值要素位置。					