

**汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”
改造项目历史文化资源调查评估报告**

**汕头市城市规划设计研究院有限公司
2025.10**

项目名称：汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目历史文化资源调查评估报告

委托单位：汕头市金平区城市更新局、汕头市业成食品有限公司

编制单位：汕头市城市规划设计研究院有限公司

资质等级：甲级城乡规划编制资质

颁证单位：中华人民共和国自然资源部

证书编号：自资规甲字21440397

资质等级：乙级测绘资质

颁证单位：广东省自然资源厅

证书编号：乙测资字44512045

总 经 理：李 桤

规划设计成果专用章

汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目历史文化资源调查评估报告

技术部门：城乡规划设计所

技术审定：肖文锐 城市规划高级工程师 注册城市规划师

技术审核：吴养国 城乡规划高级工程师

项目负责人：雷 珂 城乡规划高级工程师 注册城乡规划师

引言

为贯彻中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》(厅字[2021]36号)以及住房和城乡建设部印发的《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》(建科[2021]63号)、《关于在城市更新改造中切实加强历史文化保护坚决制止破坏行为的通知》(建办科电[2020]34号)等文件精神，切实做好城乡历史文化遗产保护传承工作，2021年11月广东省住建厅下发《广东省住房和城乡建设厅关于明确近期国家有关文件约束要求的函》(粤建节函[2021]804号)、《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》，要求加强对城市更新改造项目的评估论证，对涉及老街区、老厂区、老建筑的城市更新改造项目，要预先进行历史文化资源调查，组织专家开展评估论证，确保不破坏地形地貌、不拆除历史遗存、不砍老树。对改造面积大于1公顷或涉及5栋以上具有保护价值建筑的项目，评估论证结果要向省住房城乡建设厅报告备案。

为了更好地配合项目的改造，对城市更新项目的历史文化及名木古树的评估及保护工作，提高思想认识，准确把握在“三旧”改造中加强历史文化保护的重要内涵、提前做好自然资源与历史文化保护管理工作衔接，根据《汕头市金平区城市更新中开展历史文化资源调查评估工作指引（试行）》要求特编制项目改造历史文化资源调查评估报告。

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

选择字体：[大 - 中 - 小] 发布时间：2020-08-20 10:18:05 分享：

各省、自治区住房和城乡建设厅，海南省自然资源和规划厅，直辖市规划和自然资源委（局）、住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

具有保护价值的城市片区和建筑是文化遗产的重要组成部分，是弘扬优秀传统文化、塑造地域风貌特色的重要载体。保护好、利用好这些珍贵历史文化遗产是城市建设工作的使命和任务。近期一些地方在城市更新改造中拆除具有保护价值的城市片区和建筑，对城市历史文化价值和特色风貌造成了不可挽回的损失。为了在城市更新改造中进一步做好历史文化保护工作，现就有关问题通知如下：

一、推进历史文化街区划定和历史建筑确定工作。各地要加快推进历史文化街区划定和历史建筑确定专项工作，按照应划尽划、应保尽保原则，及时查漏补缺，确保具有保护价值的城市片区和建筑及时认定公布。认定公布后，要及时挂牌测绘建档，明确保护管理要求，完善保护利用政策，确保有效保护、合理利用。

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

三、加强监督管理。省级住房和城乡建设（规划）部门要加大指导和监督管理力度，组织市（县）对已经开工的城市更新改造项目开展自查，确保具有保护价值的城市片区和建筑得到有效保护，对发现的问题及时整改。

各级住房和城乡建设（规划）部门要会同有关部门，落实管理责任，在城市更新改造中加强历史文化保护传承工作，切实做到在保护中发展，在发展中保护。对不尽责履职、保护不力，造成历史文化遗产价值受到损害的领导干部、主管人员和其他直接责任人员，按照干部管理权限向相关党组织或者机关、单位提出开展问责的建议。

住房和城乡建设部办公厅
2020年8月3日

目录

1 项目概况

- 1.1 项目区位
- 1.2 项目范围
- 1.3 项目简介
- 1.4 调查对象及工作流程

2 相关依据

- 2.1 法律法规
- 2.2 上位规划以及相关规划
- 2.3 其他相关文件
- 2.4 项目相关规划简介

3 城市更新项目现状分析

- 3.1 现状周边情况
- 3.2 现状利用情况概述
- 3.3 历史文化资源要素核查表

4 历史文化资源价值分析

- 4.1 项目是否位于已认定、认定中的历史文化街区及传统村落
- 4.2 项目范围是否有已认定、认定中的历史建筑
- 4.3 项目范围是否有已登记、未定级不可移动文物
- 4.4 项目范围是否有潜在的历史建筑
- 4.5 项目范围是否有特殊地形地貌、老树

5 结论与建议

- 5.1 调查结论
- 5.2 相关要求

6 附件

- 6.1 征询意见及意见落实情况
- 6.2 专家评审会意见及落实情况

1 项目概况

1.1 项目区位

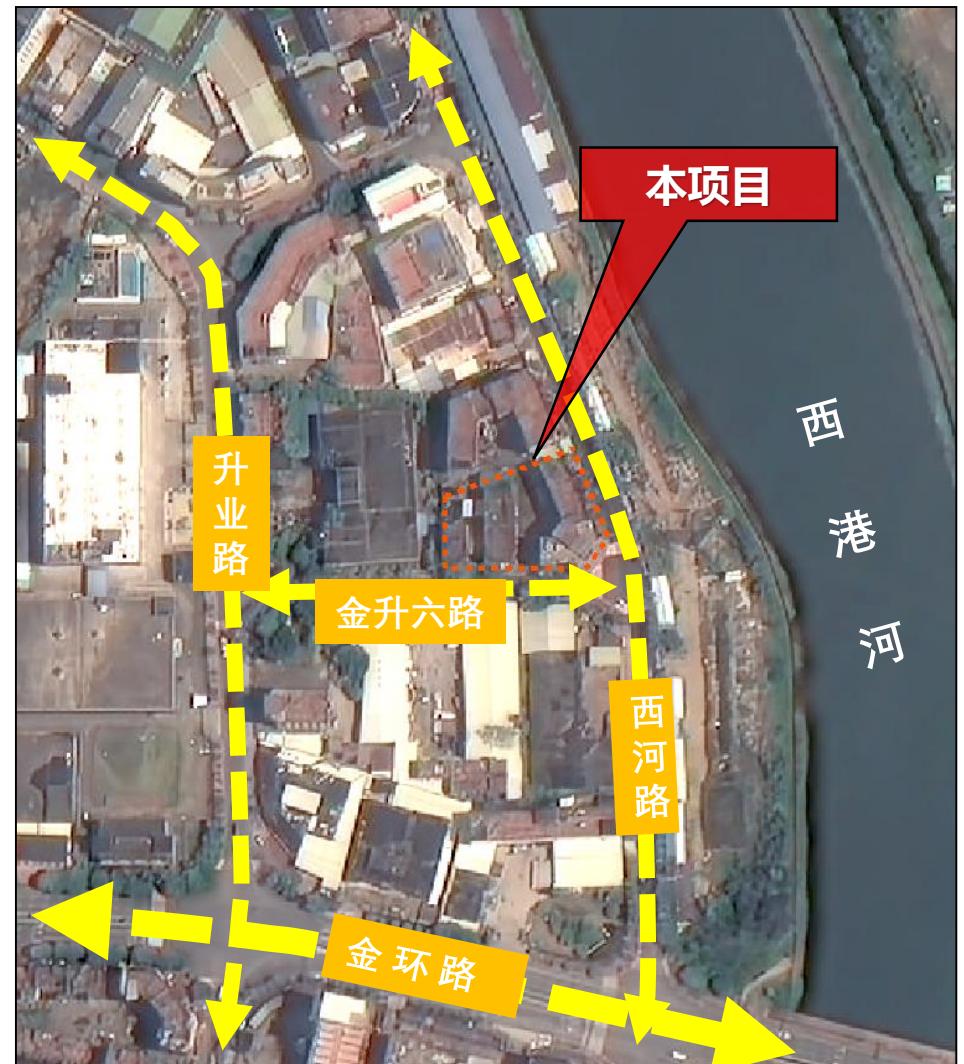
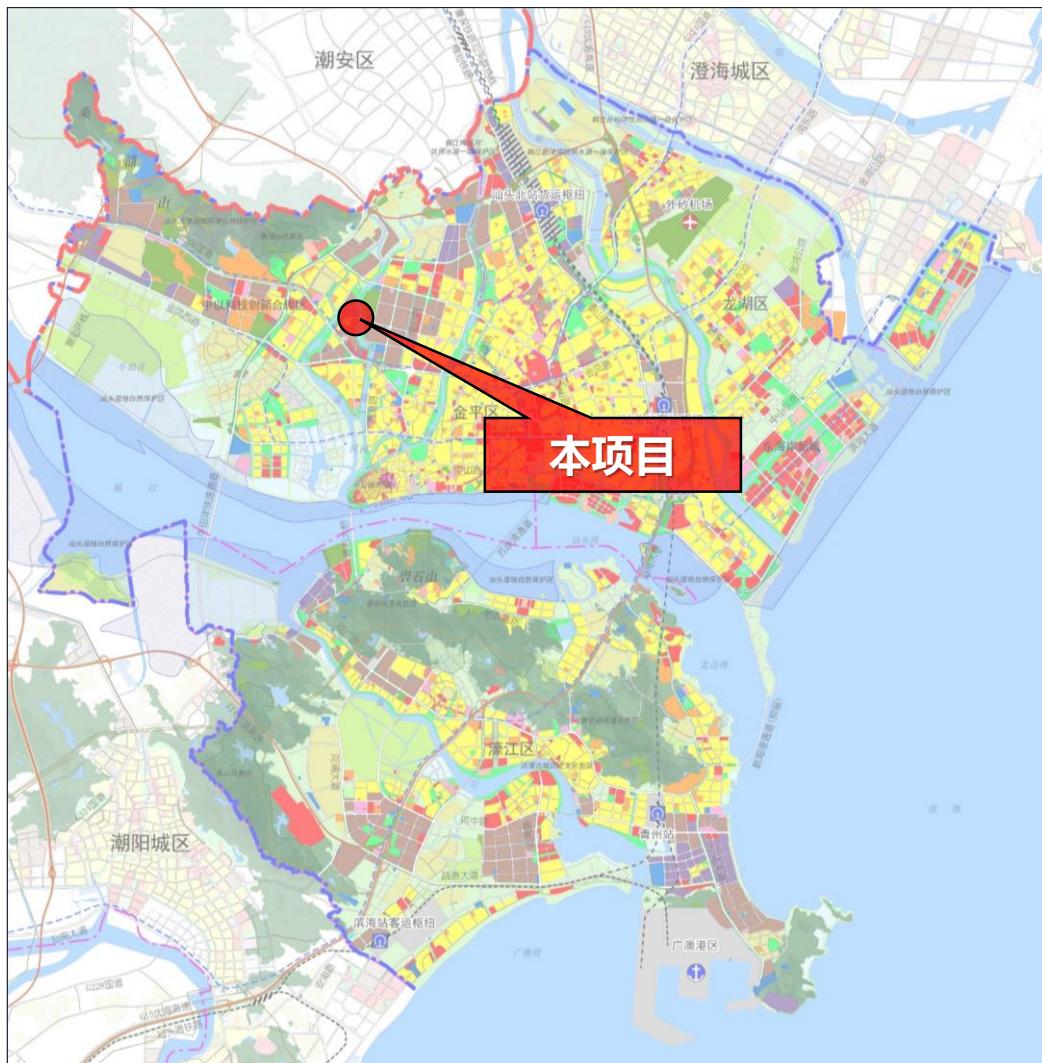
1.2 项目范围

1.3 项目简介

1.4 调查对象及工作流程

1.1 项目区位

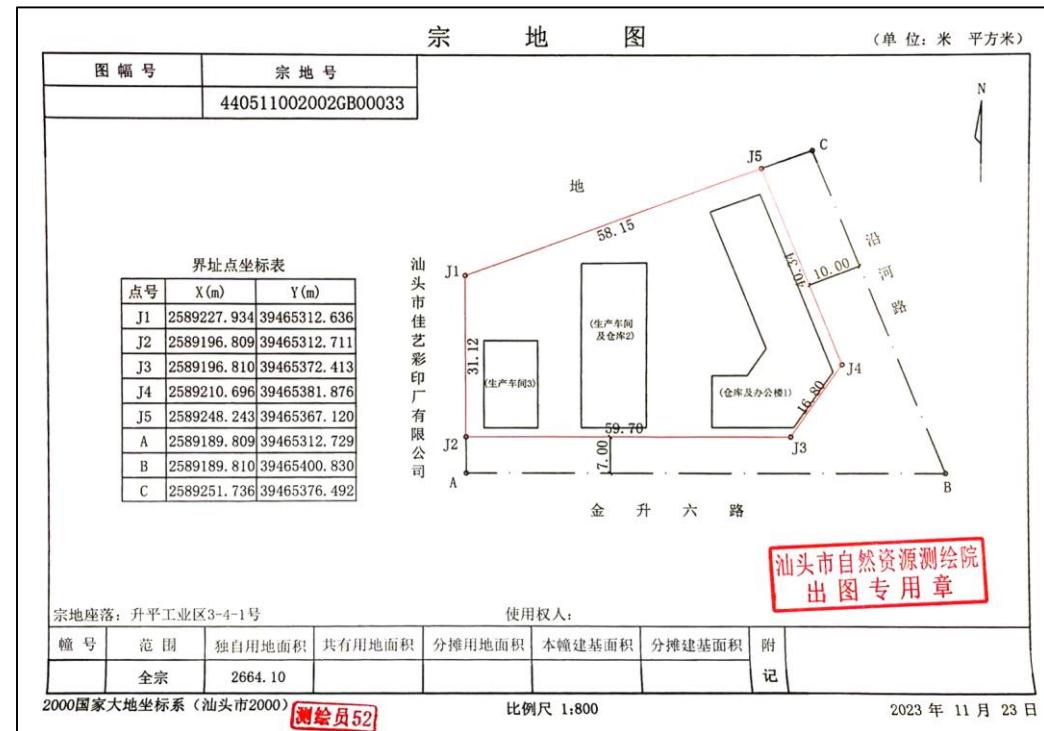
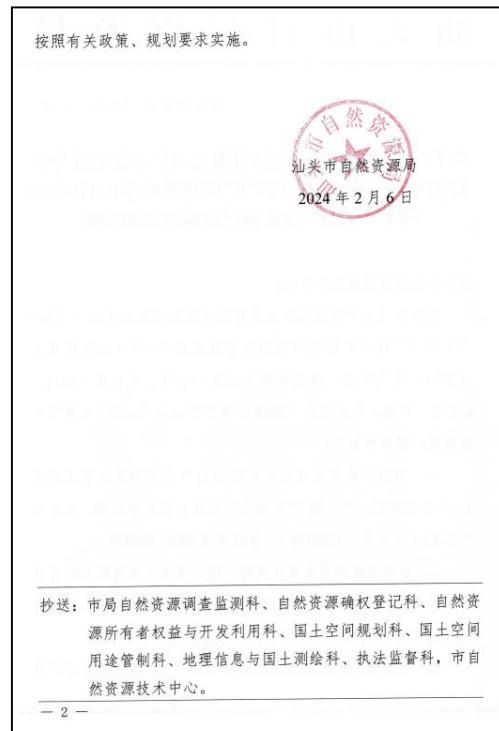
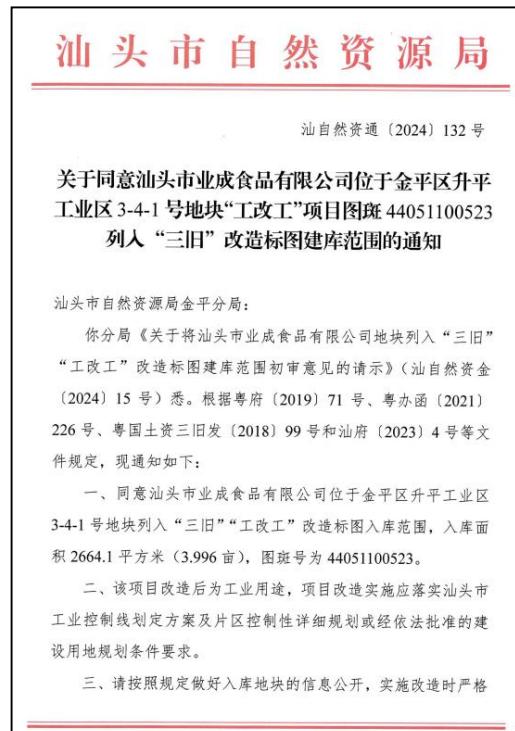
汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目位于汕头市金平区升平工业区内，项目改造地块南临金升六路，东临西河路，西港河从地块东侧蜿蜒穿过，南侧距离城市主干路金环路仅150米，自然条件得天独厚、区位优越、交通便利。



1.2 项目范围

汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目已纳入“三旧”改造地块数据库，入库面积2664.1m²（4.00亩），图斑编号为44051100523。

该项目已同步申请纳入金平区2024年度“三旧”改造实施计划。



本次“三旧”改造项目列入“三旧”“工改工”改造标图入库

本次改造项目宗地图

1.3 项目简介

本次调查项目改造地块符合《汕头市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《汕头市工业用地控制线划定方案》，并已纳入汕头市“三旧”改造地块数据库。汕头市自然资源局已出具该“三旧”改造项目的建设用地规划条件及红线图（汕自然资函[2024]53号文）。根据项目用地规划条件，拟改造后的土地性质为一类物流仓储用地/一类工业用地、城市道路用地。



本次“三旧”改造项目建设用地规划条件、红线图

1.3 项目简介

改造地块涉及土地已确权、登记，用地已办理国有建设用地使用权登记，取得不动产权证书，证书编号：**粤（2023）汕头市不动产权第0068644号。**

土地权利类型为国有，权利人为汕头市业成食品有限公司，权利性质为出让，用途为工业用地。改造地块涉及的所有土地权属清楚、界址明确，无重证、无争议，已完成不动产权籍调查，不存在设定抵押权、地役权等问题，不存在司法查封问题。



□ 改造类型

本次调查项目申请改造主体类型为土地使用权人，即企业自主实施改造，改造类型为改扩建型。

□ 实施方式

对现有3幢厂房（建筑面积5995.24平方米）进行改造升级，同时为提高产业用地利用效率、推进产业升级，计划在现有3幢厂房之间新建2幢5层楼厂房（建筑面积约2400平方米）。改造完成后，总建筑面积达到8400平方米。

粤（2023）汕头市不动产权第0068644号	
权利人	汕头市业成食品有限公司
共有情况	单独所有
坐落	升平工业区内3-4-1号共3幢建筑物
不动产单元号	440511002002GB0003F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	工业用地 / 工业厂房
面积	宗地面积:2664.03m ² / 房屋建筑面积:5995.24m ²
使用期限	国有建设用地使用权 1993年11月10日起 2043年11月09日止
权利其他状况	权利人信息:汕头市业成食品有限公司 (91440511791198956U) 独用土地使用权面积:2664.03m ² 共有3幢，其中： 幢号:0001，房屋结构:钢筋混凝土结构 幢号:0002，房屋结构:钢筋混凝土结构 幢号:0003，房屋结构:钢筋混凝土结构
附记 建筑物清单：1、1幢全幢建筑面积：3800.56m ² ；2、2幢全幢建筑面积1663.94m ² ；3、3幢全幢建筑面积：530.74m ² 容积率：2.25	

1.4 调查对象及工作流程

1.4.1 调查对象

根据《汕头市在城市更新中开展历史文化资源调查评估工作指引》（试行）、《汕头市金平区城市更新中开展历史文化资源调查评估工作指引（试行）》，历史文化保护要聚焦具有保护意义、承载不同历史时期文化价值的城市、村镇等复合型、活态遗产，保护对象主要包括历史文化名镇名村、传统村落、历史文化街区、不可移动文物、历史建筑、历史地段、地下文物埋藏区、红色革命遗址，与工业遗产、农业文化遗产、灌溉工程遗产、非物质文化遗产、地名文化遗产以及古树名木及古树后备资源。

1.4.2 工作流程



2 相关依据

2.1 法律法规

2.2 上位规划及相关规划

2.3 其他相关文件

2.4 项目相关规划简介

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》(2017修正)；
- (3) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2017修正)；
- (4) 《中华人民共和国非物质文化遗产法》(2011年)；
- (5) 《中国文物古迹保护准则》(中国古迹遗址理事会, 2015)；
- (6) 《历史文化名城名镇名村保护条例》(2017修正)；
- (7) 《城市紫线管理办法》(2011修正)；
- (8) 《文物保护工程管理办法》(2003年)；
- (9) 《文物保护工程勘察设计资质管理办法》(2005年)；
- (10) 《广东省实施<中华人民共和国文物保护法>办法》(2014年修正)；
- (11) 《古树名木普查技术规范》(LY/T 2738-2016)；
- (12) 《汕头经济特区城乡规划条例》(2014)；
- (13) 《汕头经济特区小公园开埠区保护条例》(2014)；
- (14) 《汕头经济特区城市绿化条例》(2021年)；
- (15) 国家、省、市其它有关的法律、法规、规章等。

2.2 上位规划及相关规划

- (1) 《汕头市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- (2) 《汕头市城市总体规划（2002-2020年）（2017年修订）》；
- (3) 《汕头市中心城区“三旧”改造专项规划（修编）》；
- (4) 《汕头市金平区控制性详细规划全覆盖》（报审成果）；
- (5) 《汕头市升平工业区控制性详细规划》；
- (6) 《汕头经济特区小公园开埠区保护规划》；
- (7) 《汕头市第一批历史建筑普查及保护规划专项规划》；
- (8) 《汕头市第二批历史建筑保护名录》；
- (9) 《汕头市第三批历史建筑保护名录》（报批稿）；
- (10) 《汕头市小公园开埠区中山纪念亭历史文化街区保护规划（2021-2035年）》（报批稿）；
- (11) 《汕头市小公园开埠区西堤历史文化街区保护规划（2021-2035年）》（报批稿）；
- (12) 《金平区古树名木目录》。

2.3 其他相关文件

- (1) 《中国工业遗产保护名录》；
- (2) 《中国重要农业文化遗产名单》；
- (3) 《广东省不可移动革命文物名录》；
- (4) 《广东省古树名木信息管理系统》；
- (5) 《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》；
- (6) 《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（厅字〔2021〕36号）；
- (7) 《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）；
- (8) 《关于在城市更新改造中切实加强历史文化保护坚决制止破坏行为的通知》（建办科电〔2020〕34号）；
- (9) 《广东省住房和城乡建设厅关于明确近期国家有关文件约束要求的函》（粤建节函〔2021〕804号）；
- (10) 《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》；
- (11) 《汕头市在城市更新中开展历史文化遗产调查评估工作指引》（试行）；
- (12) 《汕头市金平区城市更新中开展历史文化遗产调查评估工作指引》（试行）。

2.4 项目相关规划简介

2.4.1 《汕头市国土空间总体规划（2021-2035年）》

《汕头市国土空间总体规划（2021-2035年）》提出汕头市中心城区承担全市及区域的综合服务、文化交流、行政管理、科技创新等功能，其中**重点打造金平区为全市产城融合示范区**，龙湖区为全市创新引领示范区，濠江区为全市港城融合示范区。

同时，在《汕头市国土空间总体规划（2021-2035年）》中明确提出要**加快推进城市更新**，优化城市功能布局，提升城市品质与动力，**对“三旧”地块进行统筹改造**。

本次“三旧”改造项目位于市国土空间总体规划划定的**一般改造区范围内**，通过“三旧”改造，建设现代化产业，**符合金平区的功能定位，也符合汕头市国土空间总体规划的要求**。

汕头市国土空间总体规划（2021—2035年）

中心城区城市更新规划图



2.4 项目相关规划简介

2.4.2 《汕头市工业用地控制线划定方案》

《汕头市工业用地控制线划定方案》（以下简称《方案》）是贯彻落实“工业立市、产业强市”战略的重要举措，工业用地控制线的划定将对城市产业和空间布局、生产生活环境等发挥重要作用。《方案》对推动重点产业园区扩容提质，引导城市更新方向具有重要意义。

本次“三旧”改造项目位于**位于金平区工业用地控制线范围内，其改造符合《方案》的相关要求。**



2.4 项目相关规划简介

2.4.3 《汕头市升平工业区控制性详细规划》、地块根据191号调整情况

本次“三旧”改造项目所在片区为已批控规，控规名称为《汕头市升平工业区控制性详细规划》（以下简称《原控规》），《原控规》于2017年12月经市政府常务会审议批准实施。在《原控规》中，**本次改造范围用地性质为一类物流仓储用地（2635.35m²）和少量城市道路用地（28.75m²）。**

2024年4月，汕头业成食品有限公司结合企业自身发展需求，提出调整用地性质的**诉求：将“一类物流仓储用地”调整为“一类物流仓储用地/一类工业用地”**。2024年5月，汕头市自然资源局金平分局根据《汕头经济特区城市建设用地使用性质和容积率规划管理办法》（汕头市人民政府令第191号）组织并复函同意了汕头市业成食品有限公司关于用地性质的调整，同时出具了该地块新的建设用地规划条件。

本次“三旧”改造对地块内现有3幢厂房（建筑面积5995.24平方米）进行改造升级，同时为提高产业用地利用效率、推进产业升级，计划在现有3幢厂房之间新建2幢5层楼厂房（建筑面积约2400平方米），改造完成后总建筑面积达到8400平方米。**改造方向符合以上规划条件的相关要求。**



3 城市更新项目现状分析

3.1 现状周边情况

3.2 现状利用情况概述

3.2.1 土地利用现状分析

3.2.2 土地权属分析

3.2.3 航拍图

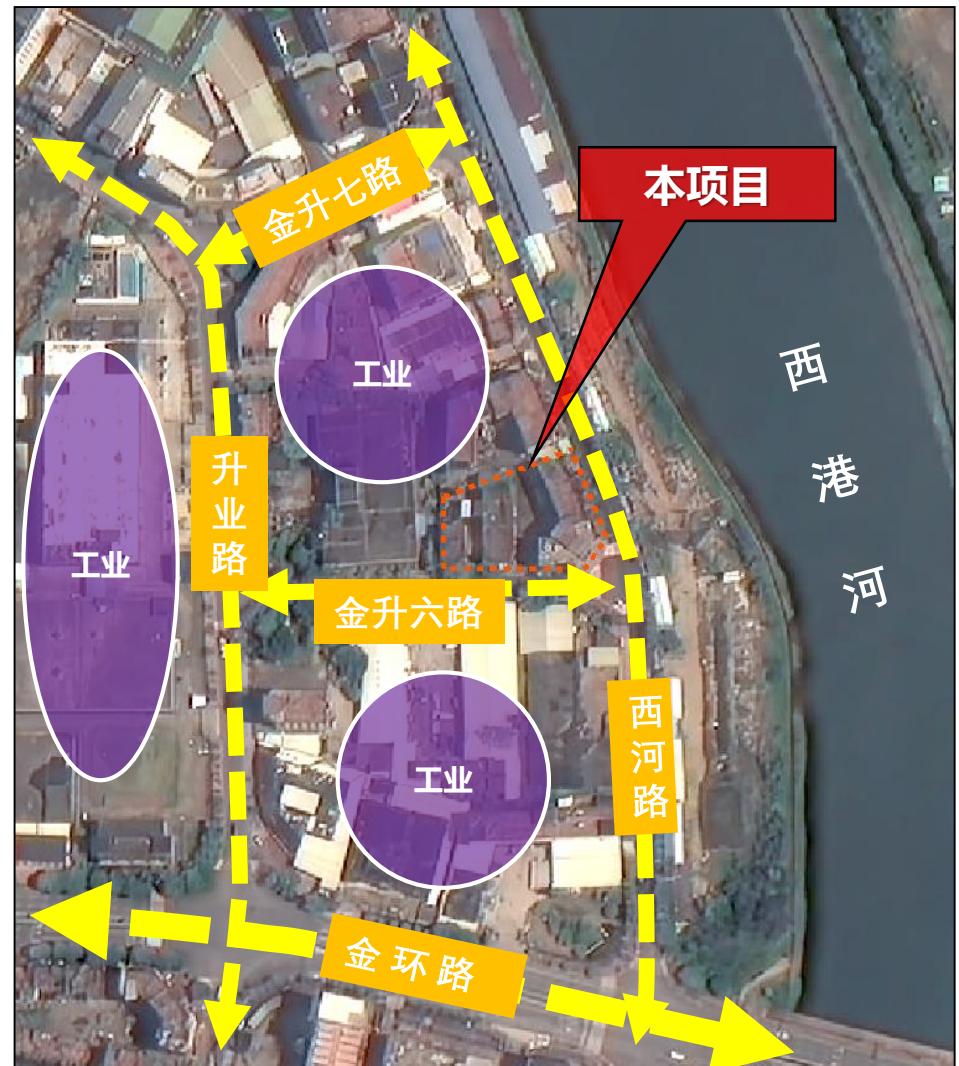
3.2.4 现状建筑情况

3.2.5 现状树木信息情况

3.3 历史文化资源要素核查表

3.1 现状周边情况

本次改造项目位于汕头市金平区升平工业区内，其南临金升六路，东临西河路，四周均为工业厂房，西港河从地块东侧蜿蜒穿过，南侧距离城市主干路金环路仅150米，自然条件优渥、区位优越、交通便利，**具有成熟的改造条件。**



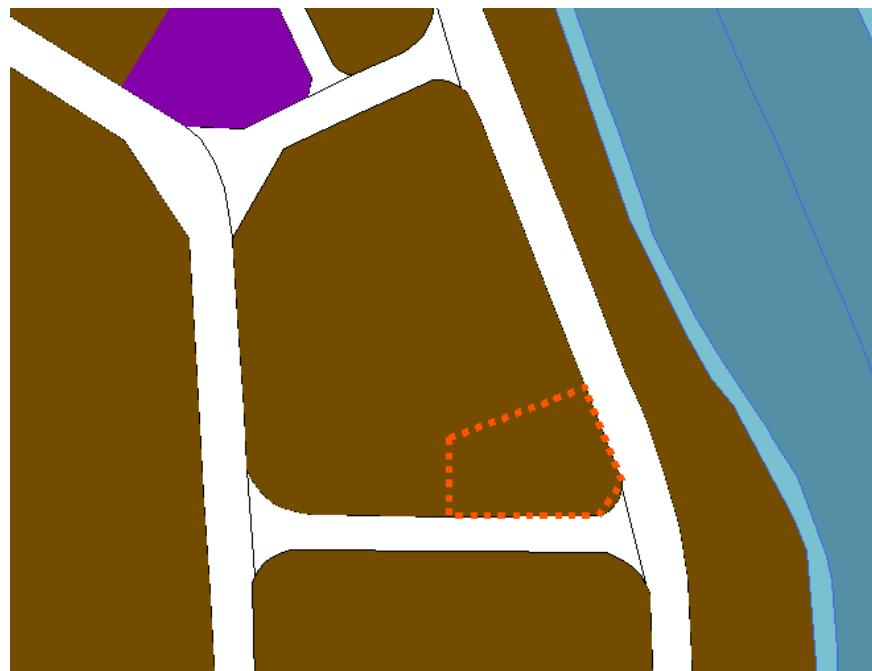
3.2 现状利用情况概述

3.2.1 土地利用现状分析

本次调查项目总用地面积2664.1平方米（折合3.996亩），**现状为工业用地，涉及土地为国有建设用地。**

1993年11月10日，汕头市沪汕裕华粘胶制品有限公司（原汕头市裕华化工有限公司）与汕头市国土局签订汕国土让[1993]3-3号“国有土地使用权出让合同”，受让位于“升平工业区内3-4-1号地块”，土地用途为工业用地，使用年限为50年（1993年11月10日至2043年11月9日）。

2023年7月11日，汕头市业成食品有限公司与汕头市沪汕裕华粘胶制品有限公司签订房地产买卖合同，购买升平工业区内3-4-1号地块3幢房屋建筑物、宗地土地使用权。



项目土地利用现状图



项目现状卫星影像图

3.2 现状利用情况概述

3.2.2 土地权属分析

本次调查项目已办理《不动产权证书》，证书编号为粤（2023）汕头市不动产权第0068644号，**土地权利类型为国有，权利人为汕头市业成食品有限公司**，证载用地面积为2664.03平方米（北京坐标数据，与入库面积2664.1平方米的面积前后误差为坐标转换误差范围）。



3.2 现状利用情况概述

3.2.3 航拍图



3.2 现状利用情况概述

3.2.3 航拍图

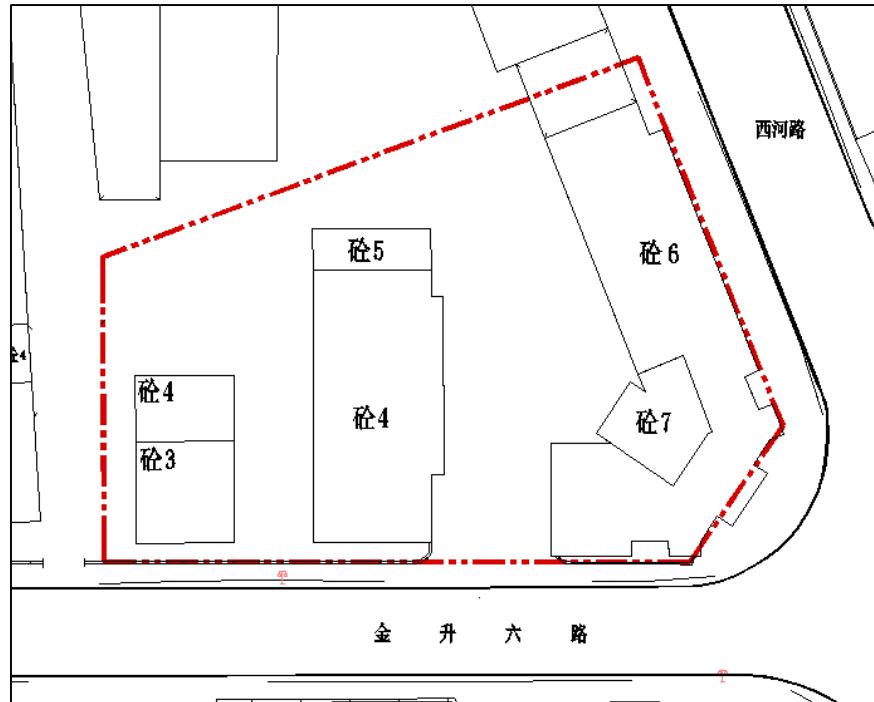


3.2 现状利用情况概述

3.2.4 现状建筑情况

根据不动产资料和现场实地勘察核实，本次调查项目范围内现有3幢工业厂房，未发现有较高的建筑价值，且不涉及老厂房及老建筑等历史保护建筑。未来将会对现有建筑进行改造升级，现状建筑具体信息如下：

- **建筑权属：**建筑为汕头市业成食品有限公司所属，根据粤（2023）汕头市不动产权第0068644号，3幢建筑面积合计 $5995.24m^2$ ，现状容积率2.25。
- **建筑年份：**建筑建于1994年、1995年。
- **建筑功能：**建筑原功能以工业生产、仓储为主，并有少量办公功能。
- **建筑层数及结构：**建筑为3-7层不等的砖混框架结构。
- **建筑质量：**建筑质量一般，因建筑建设年代较为久远，局部墙体有少量破损。



3.2 现状利用情况概述

3.2.4 现状建筑情况



3.2 现状利用情况概述

3.2.5 现状树木信息情况

经实地勘察核实，本次项目范围内仅有3棵芒果树，未发现名贵稀有树种，不涉及《古树名木普查技术规范》(试行)的古树评级标准的类型。勘察现场也未见已挂牌的古树名木，范围内现存树木均为2010年左右种植，树龄较小（约15年），不属于古树后备资源。

项目范围内的树木实景



调查范围内树木摸查情况一览表

分类	判断标准	是否涉及
古树	树龄在100年以上的树木	不涉及
名木	名贵稀有、具有历史价值和纪念意义及重要科研价值的树木	不涉及
古树后备资源	树龄在50年以上不足100年的树木	不涉及

3.3 历史文化资源要素核查表

经实地勘察核实，项目范围内暂未发现不可移动文物、地下文物埋藏区、革命文化遗址、工业遗产、农业文化遗产、水利文化遗产、灌溉工程遗产、非物质文化遗产、历史文物名镇、历史文物名村、历史文化街区、传统村落、历史地段、汕头市已活化验收古村落、历史建筑及预先保护对象、传统风貌建筑、古树名木及古树后备资源等历史文化遗产要素。

自查情况		
不可移动文物	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及不可移动文物。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
地下文物埋藏区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及地下文物埋藏区。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
革命文化遗址	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及革命文化遗址。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
工业遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及工业遗产。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
农业文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及农业文化遗产。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
水利文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及水利文化遗产。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
灌溉工程遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及灌溉工程遗产。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
非物质文化遗产	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及非物质文化遗产。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
历史文化名镇	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及历史文化名镇。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
历史文化名村	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及历史文化名村。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
历史文化街区	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及历史文化街区。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
传统村落	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及传统村落。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
历史地段	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及历史地段。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
汕头市已活化验收古村落	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及汕头市已活化验收古村落。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
历史建筑及预先保护对象	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及历史建筑及预先保护对象。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
传统风貌建筑	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及传统风貌建筑。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
古树名木及古树后备资源	不涉及 <input checked="" type="checkbox"/>	项目用地不涉及古树名木及古树后备资源。
	涉及 <input type="checkbox"/>	
其他保护对象	没有 <input checked="" type="checkbox"/>	——
	有 <input type="checkbox"/>	

4 历史文化资源价值分析

- 4.1 项目是否位于已认定、认定中的历史文化街区及传统村落**
- 4.2 项目范围是否有已认定、认定中的历史建筑**
- 4.3 项目范围是否有已登记、未定级不可移动文物**
- 4.4 项目范围是否有潜在的历史建筑**
- 4.5 项目范围是否有特殊地形地貌、老树**

4.1 项目是否位于已认定、认定中的历史文化街区及传统村落

历史文化街区是历史文化遗产保护体系的重要组成部分，是历史传承的重要载体。

2021年7月1日，广东省人民政府关于公布第三批广东省历史文化街区名单的通知（粤府函〔2021〕148号）公布广东省第三批广东省历史文化街区名单，其中包括“**汕头市小公园开埠区中山纪念亭历史文化街区**”和“**汕头市小公园开埠区西堤历史文化街区**”2处，**均位于小公园开埠区**。

本次“三旧”改造项目距离小公园开埠区直线距离大于4.5公里，不在小公园开埠区核心保护范围、建设控制地带、环境协调区范围内。

因此，**汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目不在已认定、认定中的历史文化街区范围内。**

第三批广东省历史文化街区名单

序号	地市	街区名称
1	汕头市	小公园开埠区中山纪念亭街区
2		小公园开埠区西堤街区



4.1 项目是否位于已认定、认定中的历史文化街区及传统村落

传统村落是指形成较早，拥有较为丰富的物质和非物质文化遗产，具备一定历史、文化、科学、艺术、社会、经济价值，具有地域文化特色或者传统风貌的村落。

传统村落凝结着历史的记忆，反映着文明的进步。传统村落不仅具有历史文化传承等方面的功能，而且对于推进农业现代化进程、推进生态文明建设等具有重要价值。

目前，汕头市有传统村落21处，其中国家级13处、省级1处、市级7处。金平区有玉井社区和沟南社区两处国家级传统村落。

汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目位于距离玉井社区约2.7公里，距离沟南社区约3.0公里，不在两个传统村落的核心保护范围、建设控制地带、环境协调区范围内。

因此，汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目不在已认定、认定中的传统村落范围内。



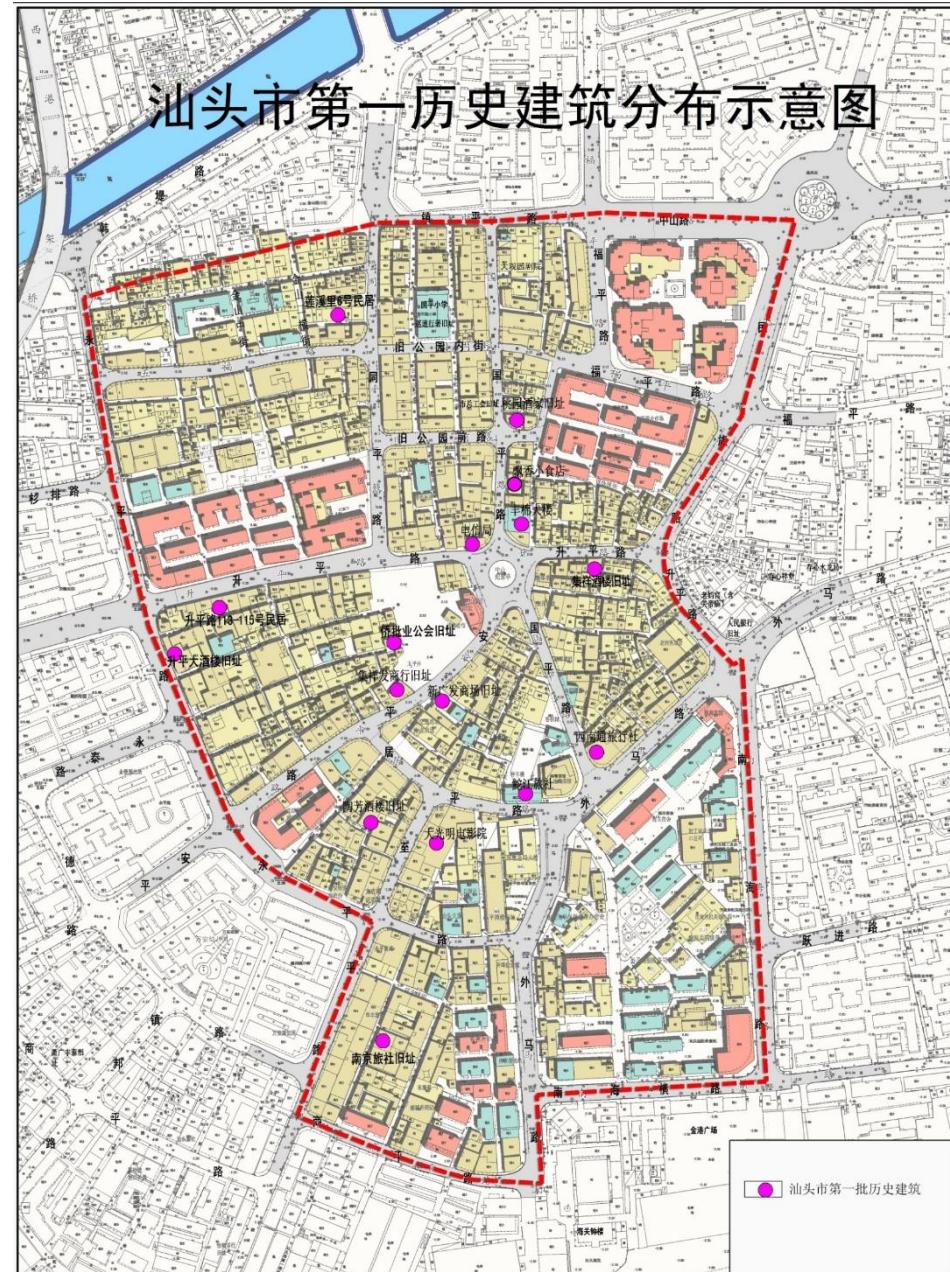
4.2 项目是否有已认定、认定中的历史建筑

历史建筑是不可再生的宝贵文化资源和历史传承的重要载体。2016年，汕头市开展第一批历史建筑的普查和认定工作，普查和认定范围为小公园片区，认定标准为建成50年以上且未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建（构）筑物，有下列情形之一的，可以确定为历史建筑：①建筑样式、施工工艺和工程技术具有建筑艺术特色和科学价值；②反映潮汕地域建筑文化特点；③著名建筑师的代表作品；④具有代表性的作坊、商铺、酒楼、旅社、戏院、厂房和仓库等；⑤其他具有历史文化意义的建（构）筑物。建成不满50年，但具有特别的历史、科学、艺术和人文价值或者具有重要纪念意义、教育意义的建（构）筑物，可以确定为历史建筑。

2016年11月，汕头市人民政府公布汕头市第一批历史建筑名录（共16处），分别为莲溪里6号民居、桃园酒家旧址、飘香小食店、丰棉大楼等。

公布的第一批历史建筑名录均位于小公园开埠区，不在本次改造项目范围内。

因此，本次“三旧”改造项目范围内无已认定的汕头市第一批历史建筑。

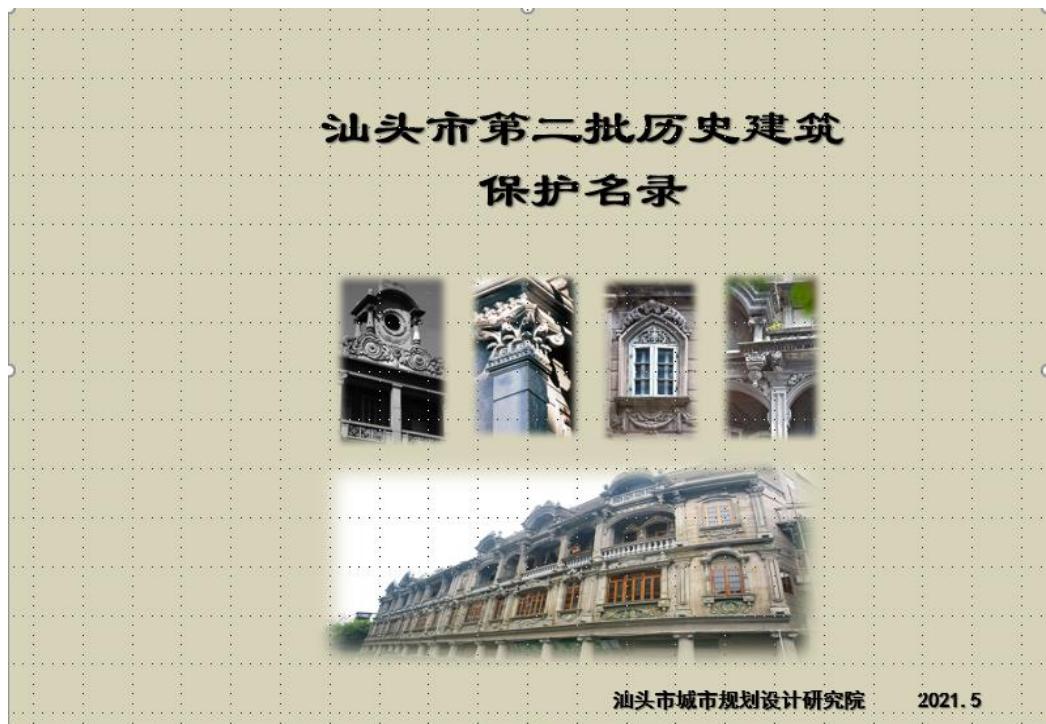


4.2 项目是否有已认定、认定中的历史建筑

自2018年起，汕头市开展第二批历史建筑的普查和认定工作，普查和认定范围分为小公园开埠区内和开埠区外。2021年5月，汕头市人民政府公布汕头市第二批历史建筑名录，共20处历史建筑，均位于小公园开埠区范围内。

汕头市第三批历史建筑保护名录中共17处历史建筑，其中金平区有中山公园假山、革命母亲李梨英旧居、汕头大学大礼堂、青抗会金砂分会旧址等7处建筑。经核实，这17处推荐历史建筑不在本次“三旧”改造项目范围内。

汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围内无已公布的第二批历史建筑，同时也不涉及第三批17处历史建筑。因此，汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围内无已认定和认定中的历史建筑。

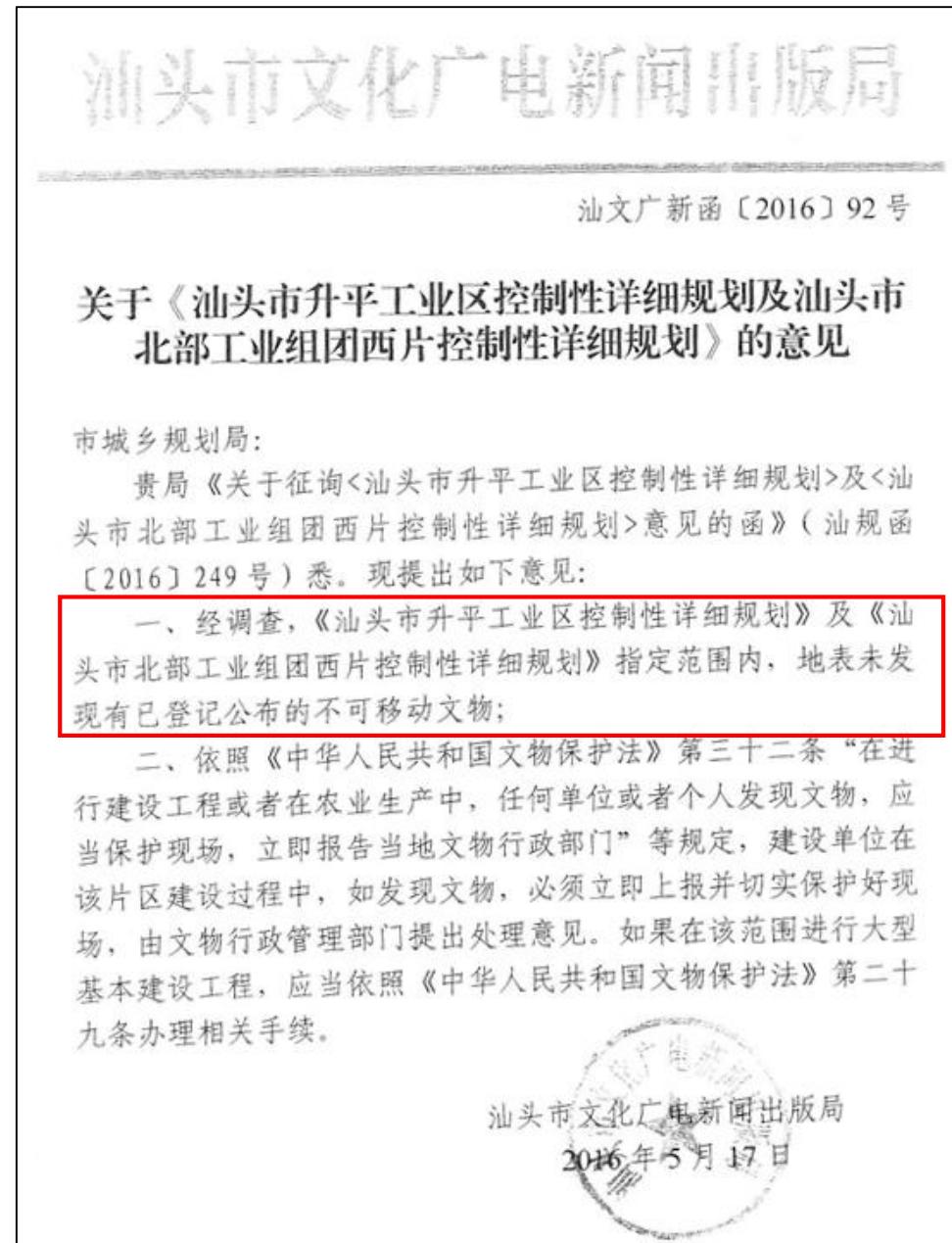


4.3 项目范围是否有已登记、未定级不可移动文物

汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目所在片区为已批控规，控规名称为《汕头市升平工业区控制性详细规划》，在2026年该《控规》草案进行网上公示并征求部门意见的过程中，汕头市文化广电新闻出版局明确提出该控规规划范围内未发现地表有已登记公布的不可移动文物。

根据最新的资料，汕头市目前有6处国家级、44处省级、120处市级、103处区县级文物保护单位，另外还有392处未定级不可移动文物，经查询核对，本次“三旧”改造项目范围内未发现已登记和未定级的不可移动文物。

因此，由汕头市文化广电新闻出版局的书面意见及查询汕头市公布的文物资料可知，汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围内无已登记和未定级的不可移动文物。



4.4 项目范围是否有潜在的历史建筑

根据2021年10月广东省住房和城乡建设厅颁布的《广东省历史建筑和传统风貌建筑保护利用工作指引》(试行)，建成30年以上，具备下列条件之一，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的居住、公共、工业、农业等各类建筑物、构筑物等，可以确定为历史建筑。

- (一) 具有突出的历史文化价值； (二) 具有较高的建筑艺术特征；
- (三) 具有一定的科学文化价值； (四) 具有其他价值特色。

中华人民共和国住房和城乡建设部
Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China (MOHURD)

2021年11月15日 星期一 检索 工作邮箱登录 设为首页 收藏本站

您现在的位置：首页 > 政策发布

索引号：000013338/2021-00018
发文单位：住房和城乡建设部办公厅
文件名称：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
文号：建办科〔2021〕2号
废改立情况：

主题信息：建设科技
生成日期：2021年01月18日
有效期：
主 题 词：

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

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市规划和自然资源局（局）、住房和城乡建设（管）委，海南省自然资源和规划厅，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局：

2016年以来，各地贯彻落实中央城市工作会议要求，积极推动历史文化街区划定和历史建筑确定工作，取得明显成效。但一些地方工作进展缓慢、存在漏查漏报等情况，拆除破坏历史文化街区和历史建筑、损毁历史建筑构件和异地迁建等问题时有发生，对城镇风貌和文化遗产保护造成不可挽回的损失。为深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九届五中全会精神，强化历史文化保护，现就进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作通知如下：

一、充分认识历史文化街区和历史建筑保护工作的重要意义

党中央、国务院高度重视历史文化保护工作。习近平总书记多次强调，要更多采用“微改造”的“绣花”功夫，对历史文化街区进行修复，像对待“老人”一样尊重和善待城市中的老建筑，保留城市历史文化记忆。历史文化街区和历史建筑是城乡记忆的物质留存，是人民群众乡愁的见证，是城乡深厚历史底蕴和特色风貌的体现，具有不可再生的宝贵价值。在城乡建设中做好历史文化街区和历史建筑的保护工作，对于坚定文化自信、弘扬中华优秀传统文化、塑造城镇风貌特色、推动城乡高质量发展具有重要意义。各地应充分认识保护历史文化街区和历史建筑的重要性与紧迫性，加大保护力度，坚决制止各类破坏历史文化街区和历史建筑的行为。

二、加强普查认定，尽快完善保护名录

各地要进一步加强历史文化街区和历史建筑普查认定工作，按照应保尽保的原则，对照《历史文化街区划定和历史建筑确定标准

附件1

历史文化街区划定和历史建筑确定标准（参考）

二、历史建筑确定标准

具备下列条件之一，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的居住、公共、工业、农业等各类建筑物、构筑物，可以确定为历史建筑：

(一) 具有突出的历史文化价值。

1. 能够体现其所在城镇古代悠久历史、近现代变革发展、中国共产党诞生与发展、新中国建设发展、改革开放伟大进程等某一特定时期的建设成就。

2. 与重要历史事件、历史名人相关联，具有纪念、教育等历史文化意义。

3. 体现了传统文化、民族特色、地域特征或时代风格。

(二) 具有较高的建筑艺术特征。

1. 代表一定时期建筑设计风格。
2. 建筑样式或细部具有一定的艺术特色。
3. 著名建筑师的代表作品。

(三) 具有一定的科学文化价值。

1. 建筑材料、结构、施工工艺代表了一定时期的建造科学与技术。

2. 代表了传统建造技艺的传承。

3. 在一定地域内具有标志性或象征性，具有群体心理认同感。

(四) 具有其他价值特色。

4.4.1

项目范围是否具有突出的历史文化价值

汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围内以3-7层建物为主，建于上世纪90年代，建筑质量一般，未发现有较高的历史文化价值建筑，且不涉及老厂房及老建筑等历史保护建筑。

其建设无法体现悠久历史、近现代变革发展、中国共产党诞生与发展、新中国建设发展、改革开放伟大进程等某一特定时期的建设成就，与重要历史事件、历史名人无关联，也不具有纪念、教育等历史文化意义，无法体现传统文化、民族特色、地域特征或时代风格。在城市发展史上不具有代表性，不能反映汕头的历史文化和民俗特色。

因此，汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围内建筑不具有突出的历史文化价值。



项目现状航拍图



项目现状卫星影像图

4.4.2

项目范围是否具有较高的建筑艺术特征

经实地踏勘，汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围内现有建筑为低层或多层厂房建筑，使用功能主要为生产车间、仓库、办公、食堂以及生产配套设施等。

改造范围内的建筑无法代表一定时期建筑设计风格，建筑样式或细部不具有一定的艺术价值，也不是著名建筑师的代表作品。

因此，汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围的建筑不具有较高的建筑艺术特征。



4.4.3

项目范围是否具有一定的科学文化价值

1、建筑材料：本次“三旧”改造范围内建筑主要为工业厂房，所用材料为常规材料，如木材、水泥、混凝土、砖石、玻璃，马赛克饰面等。

2、建筑结构：现状建筑大部分为3-7层建筑，建筑物的结构为砖混结构，采用砖或钢筋混凝土组合屋架或屋面梁，除西侧6-7层建筑质量较好外，其余2幢总体上较为破旧，建筑质量一般。现状部分建筑外表面破损严重，门窗腐朽变形，内饰脱落，存在部分墙体破损开裂现象，只保存好主体结构。

3、建筑形体组合（空间布局）

从现状建筑布局图可以看出，地块范围内的建筑组合都比较中规中矩。

综上所述，改造范围内建筑主要以砖混结构为主，使用较为常规的建筑工程技术和施工手段，建筑材料、结构、施工工艺无法代表一定时期的建造科学与技术，无法代表传统建造技艺的传承，在地域内也不具有标志性或象征性。

因此，汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围内的建筑不具有一定的科学文化价值。



4.4.4

项目范围是否具有其他价值特色

综合地形图、不动产权证资料以及实地踏勘情况，汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围内建筑物为常规的低层或多层工业厂房，建筑结构为普通的砖混结构。各建筑建设年限在30年左右，建筑样式、结构、材料、施工工艺和工程技术不具有建筑艺术特色和科学研究价值，改造范围内建筑物不具有代表性、标志性和纪念性，建筑也无法反映潮汕地域建筑文化特点，不具有汕头特定时代特征和地域特色，无法反映广东改革开放时代和社会经济发展特点，无法凸显广东地域标志性，也无法增强群体心里认同感。

因此，汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围内的建筑不具有其他价值特色。



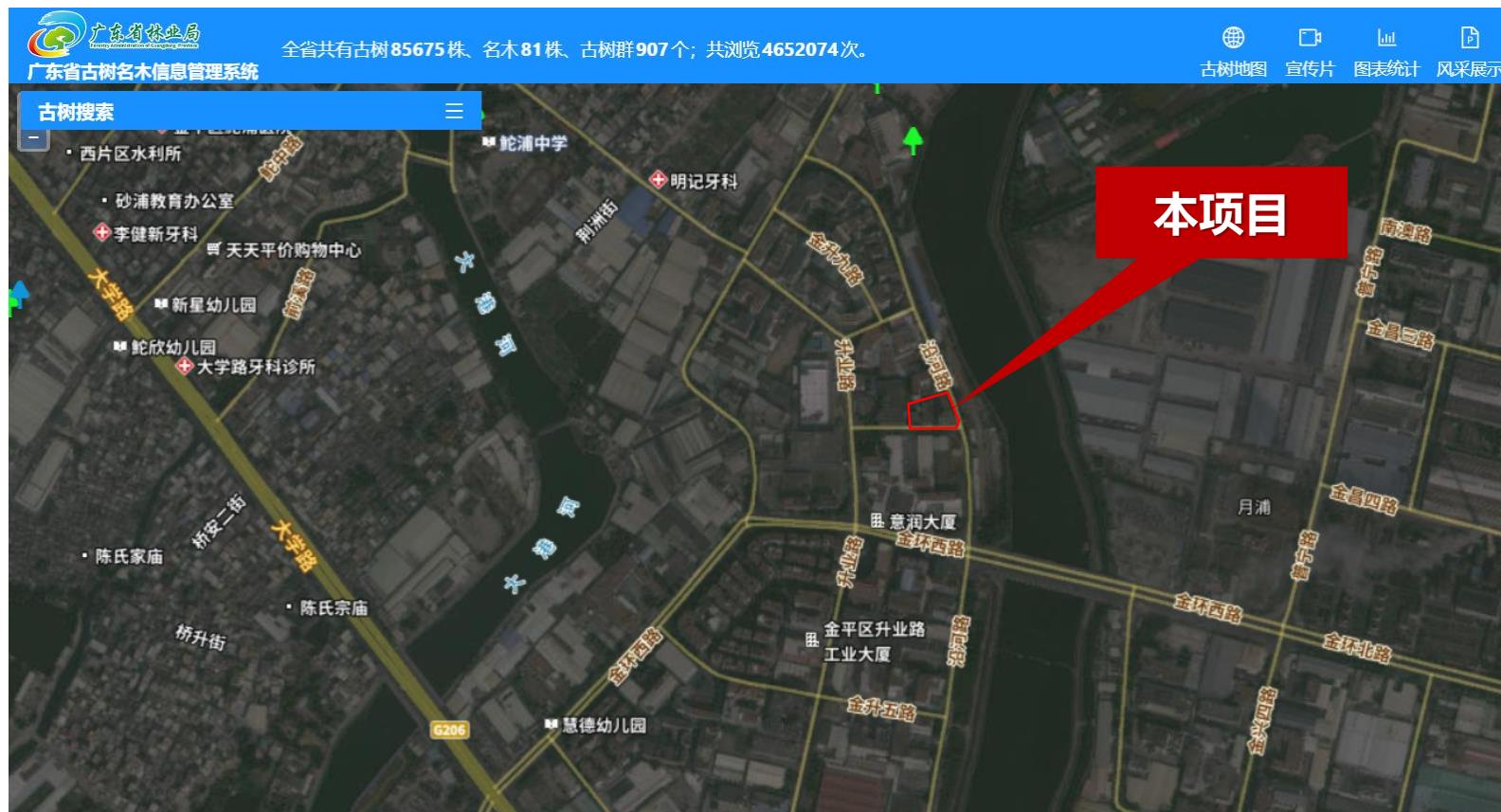
4.5

项目范围是否有特殊地形地貌、老树

1、经实地踏勘，汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围内地势平坦，部分为水泥路面，部分路面破损严重，显露泥土，没有特殊地形地貌。

2、在2018年公布的《金平区古树名木目录》和《广东省古树名木信息管理系统》中，本次调查项目范围内无古树名木被列入。

因此，汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围内没有特殊地形地貌，没有树木列入《金平区古树名木目录》，也没有具有保护价值的老树和古树后备资源。



5 结论与建议

5.1 调查结论

5.2 相关要求

5.1 调查结论

基本情况：

汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围内建筑以3-7层厂房建筑为主，为上世纪90年代建设，建筑质量一般，建筑结构为砖混结构，使用功能主要为生产车间、仓库、办公、食堂以及生产配套设施等。

调查结论：

- (1)已认定、认定中的历史文化街区调查：本次改造项目不在小公园开埠区内，不在已认定、认定中的历史文化街区中。
- (2)已公布的历史文化名镇、名村、传统村落、古村落调查：本次改造项目不在已公布的历史文化名镇、名村、传统村落、古村落中。
- (3)已认定、认定中的历史建筑及预保护对象调查：本次改造项目范围内无已公布的第一批、第二批、第三批历史建筑。
- (4)已登记、未定级不可移动文物调查：本次改造项目范围内无已登记、未定级不可移动文物。
- (5)已公布的革命文化遗址、工业遗产、农业文化遗产、水利文化遗产、灌溉工程遗产、非物质文化遗产调查：本次改造项目范围内无已公布的革命文化遗址、工业遗产、农业文化遗产、水利文化遗产、灌溉工程遗产、非物质文化遗产。
- (6)潜在的历史建筑、传统风貌建筑调查：本次改造项目范围内各类建筑不具有突出的历史文化价值，不具有较高的建筑艺术特征，不具有一定的科学文化价值，不具有其他价值特色，无潜在的历史建筑，非传统风貌建筑。
- (7)特殊地形地貌、老树调查：本次改造项目范围没有特殊地形地貌，没有树木列入《金平区古树名木目录》，也没有具有保护价值的老树和古树后备资源。

综上所述，汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目范围内不涉及上位规划、相关名录及资料控制的历史文化名镇名村、传统村落、历史地段、汕头市已活化验收古村落、历史文化街区、文物保护单位、不可移动文物、历史建筑及预保护对象、传统风貌建筑、革命文化遗址、工业遗产、农业文化遗产、水利文化遗产、灌溉工程遗产、非物质文化遗产、地名文化遗产、古树名木及古树后备资源等历史文化资源要素，暂未发现地下文物埋藏区，范围内无特殊地形地貌、不具有历史文化资源。

5.2 相关要求

按照《汕头市在城市更新中开展历史文化遗产调查评估工作指引（试行）》、《汕头市金平区城市更新中开展历史文化遗产调查评估工作指引（试行）》、《广东省人民政府办公厅关于科学绿化的实施意见》（粤府办〔2021〕48号）、汕头市人民政府办公室《关于推进汕头市科学绿化的实施方案》（汕府办〔2022〕8号）等的相关要求和规定，项目在实施建设过程中尚需关注项目范围内是否有地下文物埋藏区、是否有被列为城市树木保护的大树等目前在汕头市尚未有明确界定的内容，具体如下：

一、在“三旧”改造项目建设施工过程中，应密切留意地块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，应立即采取施工停工并保护现场的方式，并将书面情况报告给当地文物主管部门，按规定采取相关保护措施并开展相关保护工作，之后项目建设方可恢复施工。

二、对于因后续省、市颁布相关规定而被界定为城市树木保护的大树，在“三旧”改造项目实施中，应结合建筑设计、公共绿地等尽量保留，确需进行移栽的，应按园林管理部门的要求执行，鼓励尽量在项目改造范围内进行回迁利用，并对树木移栽后的位置予以记录备案。

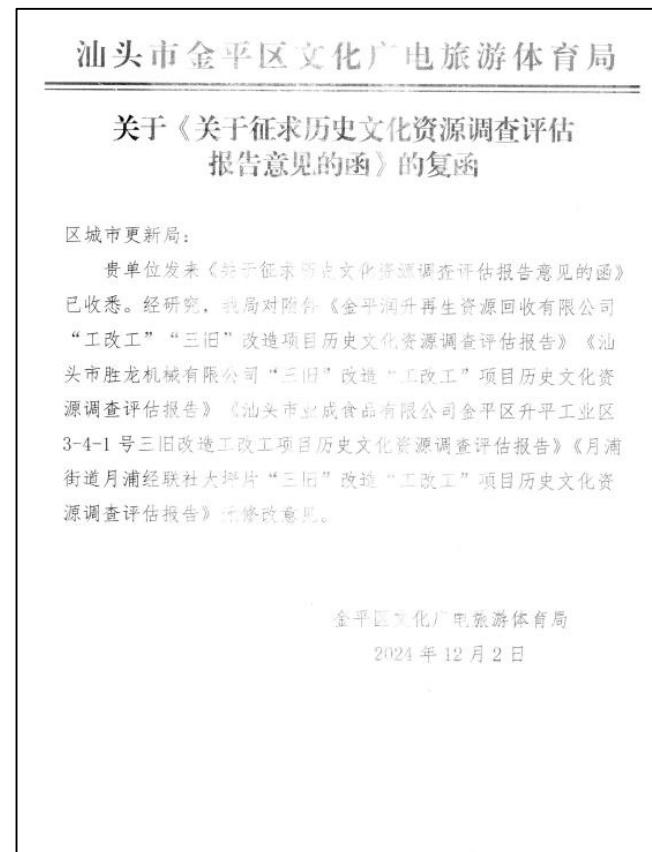
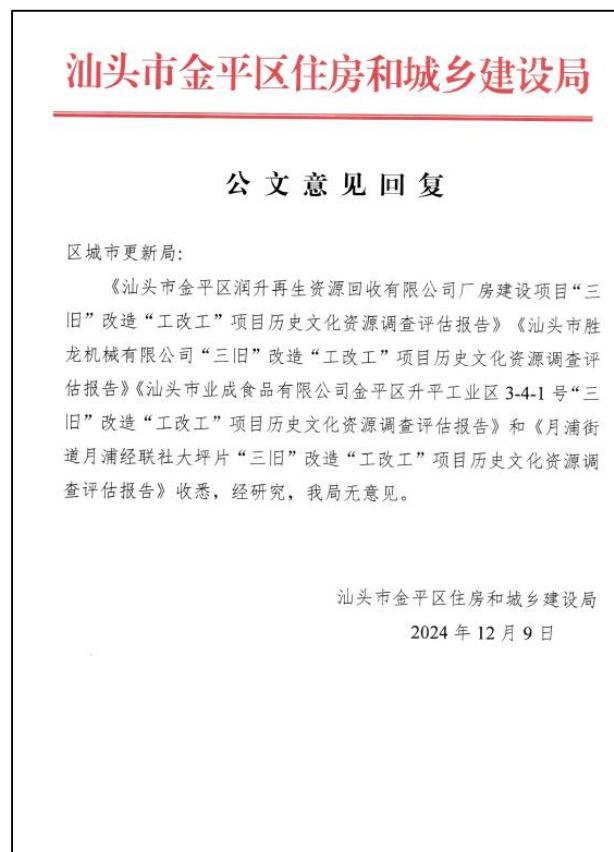
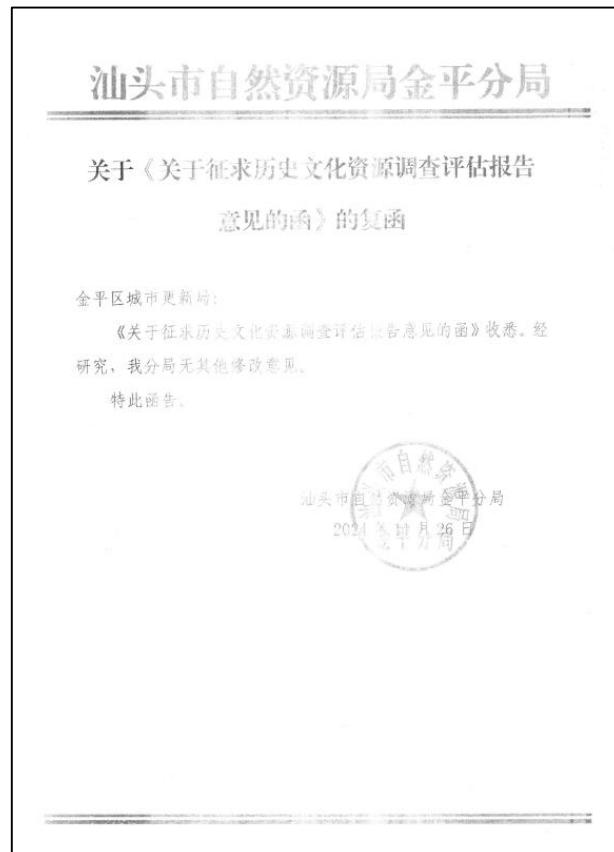
6 附件

6.1 征询意见及意见落实情况

6.2 专家评审会意见及落实情况

6.1 征询意见及意见落实情况

《汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目历史文化遗产调查评估报告》于2024年10月征求市自然资源局金平分局、区住建局、区文广旅体局、区城管局、区地方志办公室、鮀江街道办事处等6个部门的意见。以上单位对本次调查评估报告均无修改意见。



6.1 征询意见及意见落实情况

《汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目历史文化资源调查评估报告》于2024年10月征求市自然资源局金平分局、区住建局、区文广旅体局、区城管局、区地方志办公室、鮀江街道办事处等6个部门的意见。以上单位对本次调查评估报告均无修改意见。

金平区城市管理综合执法局

关于对《关于征求历史文化资源调查评估报告意见的函》的复函

金平区城市更新局：

贵局《关于征求历史文化资源调查评估报告意见的函》已收悉。经认真研究，我局无相关意见。

特此函复。

金平区城市管理综合执法局
2024年11月25日

关于《关于征求历史文化资源调查评估报告意见的函》的复函

区城市更新局：

贵局2024年11月21日发来《关于征求历史文化资源调查评估报告意见的函》，函件中涉及《汕头市金平区润升再生资源回收有限公司厂房建设项目“三旧”改造“工改工”项目历史文化资源调查评估报告》《汕头市胜龙机械有限公司“三旧”改造“工改工”项目历史文化资源调查评估报告》《汕头市业成食品有限公司金平区升平工业区3-4-1号“三旧”改造“工改工”项目历史文化资源调查评估报告》《月浦街道月浦经联社大坪片“三旧”改造“工改工”项目历史文化资源调查评估报告》共4份历史文化资源调查评估报告，经认真研究，我室（办）无修改意见。

中共汕头市金平区委党史研究室
汕头市金平区地方志办公室
2024年11月26日

● 温馨提示：汕头政府在线外网严禁处理存储传递涉及国家秘密的有关资料、文件等，违者按有关法律法规和制度严肃处理。

公文详情-关于征求历史文化资源调查评估报告意见的函

表单 正文 状态 回复信息 提醒（催办）策略

回复信息

金平区岐山街道办事处

巫佳楠：岐山街道：无意见。

附件：无

回复

金平区鮀江街道办事处

辜泽娜：无意见

附件：无

回复

6.2

专家评审会意见及落实情况

《汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目历史文化遗产调查评估报告》（以下简称《报告》）专家评审会于2025年8月27日在汕头市金平区城市更新局（利安路1号升达大厦四楼）会议室召开。专家组听取了编制单位的汇报，认为《报告》调研资料全面，评估内容完整详实，评估结论客观，相关建议基本可行；专家组原则上同意通过评审，按程序上报。相关意见及落实情况如下：

意见：对《报告》个别文字进行校对完善。

落实情况：落实，已对《报告》中相关文字进行校对、修改。

专家评审意见表				
(历史文化遗产调查评估)				
项目名称	《汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改工”改造项目历史文化遗产调查评估报告》			
委托单位	汕头市业成食品有限公司	项目负责人	雷珂	
会议地点	金平区城市更新局（利安路1号升达大厦四楼） 会议室	会议时间	2025年8月27日	
专家意见				
评审结论	<input checked="" type="checkbox"/> 方案可行 <input type="checkbox"/> 方案不可行			
评审意见	<p>专家组及市自然资源局金平分局、区住建局、区城管局、区文广旅体局、区党史地方志办、区工业办、鮀江街道听取了汕头市城市规划设计研究院有限公司的《报告》汇报，并进行了认真讨论，经评议形成评审意见如下：</p> <p>《报告》调研资料全面，评估内容完整详实，评估结论客观，相关建议基本可行。专家组原则同意通过《报告》的评审，对《报告》个别文字进行校对完善后按程序上报。</p>			
专家组签名				
组长	姓名	工作单位	职务/职称	签名
辛国安	汕头市文物博物馆协会	协会会长	二级调研员/建筑 园林高级工程师、 环境艺术高级设计 师	辛国安
组员	王丹	原汕头市城管局	二级调研员/建筑 园林高级工程师、 环境艺术高级设计 师	王丹
	温长缨	市融媒集团	汕头融媒集团编 委/主任编辑	温长缨
	蔡伟平	市第二建筑设计 院	副总建筑师/一级 注册建筑师	蔡伟平
	林军	深圳东土设计有 限公司	设计总监/一级注 册建筑师	林军

会议签到表				
会议地点：汕头市金平区城市更新局会议室				
会议时间：2025年8月27日下午3点				
会议内容：《汕头市金平区护堤路40-42号旧厂房“三旧”改造项目历史文化遗产调查报告》、《汕头市金平区潮汕路中段东侧片区用地“三旧”改造项目历史文化遗产调查评估报告》、《汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改”改造项目历史文化遗产调查评估报告》、《汕头市金平区润升再生资源回收有限公司厂房建设项目“三旧”改造“工改工”项目历史文化遗产调查评估报告》专家评审会				
参会人员：				
姓名	单位	联系电话		
谢树标	汕头市文物博物馆协会	15875410513		
谢树标	汕头市文物博物馆协会	15119989010		
王丹	区文广旅体	17666085037		
王丹	区自然资源局	13433826533		
王丹	区住建局	18023241375		
王丹	区城管局	1569553275		
王丹	汕头市文物博物馆协会	13322774188		
王丹	汕头市文物博物馆协会	1368966993		

《金平区城市更新项目历史资源调查评估》专家评审会 专家签到表				
评审项目名称： 《汕头市金平区护堤路40-42号旧厂房“三旧”改造项目历史文化遗产调查报告》 《汕头市金平区潮汕路中段东侧片区用地“三旧”改造项目历史文化遗产调查评估报告》 《汕头市业成食品有限公司升平工业区3-4-1号地块用地“三旧”“工改”改造项目历史文化遗产调查评估报告》 《汕头市金平区润升再生资源回收有限公司厂房建设项目“三旧”改造“工改工”项目历史文化遗产调查评估报告》				
姓名	工作单位	职称(职务)	签名	备注
辛国安	汕头市文物博物馆协会	协会会员/建筑 园林高级工程师、 环境艺术高级设计 师	辛国安	
王丹	原汕头市城管局	汕头市城管局	王丹	
温长缨	市融媒集团	市融媒集团	温长缨	
蔡伟平	市第二建筑设计 院	市第二建筑设计院	蔡伟平	
林军	深圳东土设计有 限公司	深圳东土设计有限公司	林军	