

如何正确保护历史建筑？

广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）

3 小洋楼



广州市历史文化名城保护办公室

指引的目录

■ 指引有什么用？	03
■ 了解你的历史建筑	
类型介绍	04
认识小洋楼	05
■ 常见外墙或屋顶	06
■ 价值要素	07
■ 如何维护修缮历史建筑？	
历史建筑修缮保养的程序	10
日常保养维护	11
轻微修缮	13
非轻微修缮修缮	15
优化活化利用	19
历史建筑的抢险加固	20
■ 禁止对历史建筑实施的行为	21

指引有什么用？

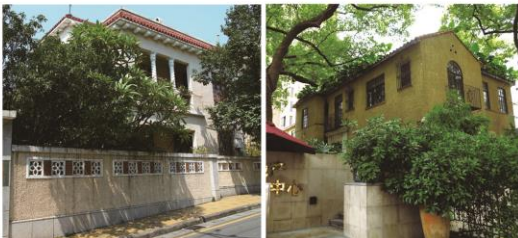
在广州，现时已有478处的法定历史建筑，未来将有更多优秀建筑加入这一行列。它们作为城市历史的见证，延续着城市的文化，联系着过去与现在。未来，它们仍将是我们的城市的重要组成部分，让它们的价值在新的历史时期下得以保持是至关重要的。

本指引将帮助历史建筑保护责任人及使用人认识、了解自己的历史建筑，为其日常保养维护及修缮工作提供快速的指引，以避免因保护知识不足而导致的破坏。指引共有四个分册，对应广州市四种居住类历史建筑，本册为小洋楼分册。



类型介绍

小洋楼类历史建筑示例



多为建于1920-1930年代的独院、独栋住宅，两到三层为主，带有花园。室内地面多用水磨石、花阶砖或单色水泥砖。外墙墙体中以清水红砖墙最为常见，但也存在其他的饰面形式，清水红砖墙体中存在多种砌法如英式砌法、荷兰式砌法、法兰德斯砌法。阳台栏杆富于装饰性，多用铁艺或者预制混凝土花式栏杆。平屋顶和坡屋顶均较为常见，出屋顶的亭子间常用绿色琉璃瓦，平屋顶女儿墙常用瓷瓶栏杆。窗户多用有色玻璃或带花纹的玻璃。



认识小洋楼

女儿墙:女儿墙是高出建筑物顶层楼板的矮墙,俗称拦河,亦作为栏杆扶手之用,小洋楼的女儿墙多为西式,造型独特漂亮。

楼梯:小洋楼通常具有独立楼梯间,楼梯采用双跑,有别于西关地区竹筒屋常用的单跑设置。

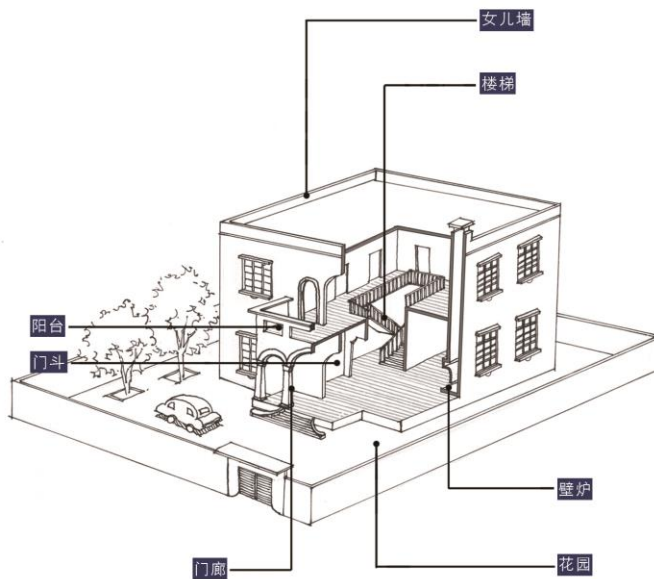
阳台:广州旧称骑楼。现时在港澳地区仍采用此种称谓。小洋楼大多拥有面积宽阔的阳台,通常位于正立面。

门廊:以拱券或立柱支撑,半开敞的具有遮蔽的空间,与骑楼类似。

门斗:正门与室内之间的过度空间。小洋楼多见。

花园:小洋楼多采用西式布局方法,建筑居中,被院落包围。院落包括游憩、停车等功能,广种花木,讲究者有设水池或喷水雕塑。入口处常建有门楼。

壁炉:西式传统住宅的常规配置,通常位于起居室,做取暖之用。壁炉周边常围以座椅,成为起居室的中心。为小洋楼类历史建筑常见的配置。



小洋楼各部分名称示意图

常见外墙或屋顶

小洋楼类历史建筑常见外墙或屋顶



清水红砖墙

清水红砖墙在民国时期较为流行。其砌法种类较多,包括有英国式、荷兰式等,勾缝有凹缝、凸缝、方缝、元宝缝、三角缝等做法,花式繁多,可在墙面起到很好的装饰作用。



意大利批荡

带颜色外墙饰面做法的统称,广东一带俗称意大利批荡。多用水磨石的做法,将碎石拌入水泥制成混凝土制品后表面磨光,多用彩色水泥,使建筑表面颜色丰富。拉毛做法也属此类。



上海批荡

水刷石饰面。一项较传统的饰面工艺,其面层具有天然石材质感,色泽庄里美观,较为坚固耐久,不褪色,也较耐污染。表面常因石子大小、细密程度不同而呈现多种效果。俗称上海批荡。



价值要素

小洋楼类历史建筑常见价值要素：

以下为本类型历史建筑中常见的能体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰（简称价值要素）。保护责任人或使用人应对价值要素以重点保护，不得破坏。若需修缮则应向历史建筑所属区房管部门或国规部门提出申请。有疑问可咨询房管部门或国规部门或专业保护机构。

小贴士：专业保护机构联系方式见指引封底。

西式柱式或拱券



新艺术装饰、线条



清水红砖墙



意大利批荡



特色阳台



落水管



上海批荡



意大利批荡



西式栏杆



西式山头



价值要素

中式琉璃瓦



铁艺



琉璃构件



如何维护修缮历史建筑？



(一) 历史建筑维护修缮的程序

第一步：确定修缮的内容。

第二步：根据本指引相关内容判定修缮内容所属情形。

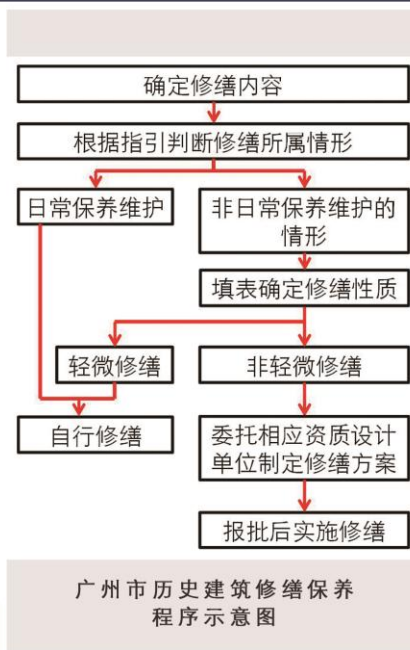
- 属于日常保养维护：由保护责任人自行完成。
- 属于非日常保养维护的情形：保护责任人填写《广州市历史建筑修缮咨询服务申请表（试行）》，确定修缮内容属于轻微修缮或是非轻微修缮。

第三步：确定修缮实施人员

- 轻微修缮由保护责任人自行修缮。
- 非轻微修缮由保护责任人委托相应资质的设计单位制定修缮方案，依法向规划、建设、文物等部门申请报批，按经批准的修缮方案实施修缮。房屋管理等部门按各自职责，协同实施相关工作。

注：如修缮工程涉及消防安全、环境保护、卫生防疫等专业管理的，应征求相关专业部门意见。

历史建筑维护修缮的程序



日常保养维护

(二) 日常保养维护：

1. 日常保养维护的内容包括：

- 维护建筑清洁卫生，如清扫瓦顶、屋顶，清除庭院污物、清洁室内外构件等；
- 防渗防潮，如对屋顶的清洗、除草、补漏，杜绝屋顶渗水现象。修筑、疏通渠道，检补泛水和散水，保持排水畅通；
- 临时修补工程，如填塞结构孔洞、裂缝以减少风雨、鸟兽、灰尘的侵蚀污染；
- 维护防灾设施，如防火、消防设备等；
- 危急时的临时防护加固措施；

日常保养维护工作由保护责任人自行完成。

2. 日常保养维护的意义

日常保养维护着重日常或定期检查保养，是遏止房屋老化、恶化，及时化解建筑使用过程中出现的问题，保证其使用功能，维护其结构安全，延长其使用寿命的最好方法，并可最大程度地保护历史建筑的价值。

科学有效、有计划地进行这项工作可将房屋的维护费用减至最低，最大程度地避免具有破坏性的、昂贵的修缮工程的出现，使保护责任人免去因此类工程而产生的较大经济开支。

日常保养维护

注：

对历史建筑进行日常维护的最好办法是进行定期检查，保护责任人可自行制定检查计划或参考有关部门制定的《广州市历史建筑日常保养维护检查表》。表格可于历史建筑所属区国规部门或居委会索取。

广州市历史建筑日常保养维护检查表

本表为广州市历史建筑日常保养维护的检查表，用于记录建筑多种情况。表格中“是”指符合标准，“否”指不符合标准，且已严重影响建筑安全或造成其他严重后果。

检查以问答形式开展，保护责任人根据表中所列的问题对建筑现状进行检查并如实填写，如勾选“是”选项，则填写“需开展的维护工作”；如勾选“否”选项，则填写“不需开展的维护工作”。

检查由专业保护机构
 由保护责任人或专业机构
 由专业保护机构或专业机构

检查由专业保护机构，在专业保护机构指导下进行。

检查时间	检查人	天气状况	
是否已开展日常保养维护工作？	是	否	需开展的工作
是否已开展日常保养维护工作？	是	否	需开展的工作
是否已开展日常保养维护工作？	是	否	需开展的工作
是否已开展日常保养维护工作？	是	否	需开展的工作

广州市历史建筑日常保养维护检查表

轻微修缮

(三) 轻微修缮

1. 若修缮内容超出日常保养维护所列，保护责任人可在房管部门或规划部门或专业保护机构领取并填写《广州市历史建筑修缮咨询服务申请表（试行）》，严格按照申请表所填内容开展修缮工作，同时遵守相关保护修缮规定。

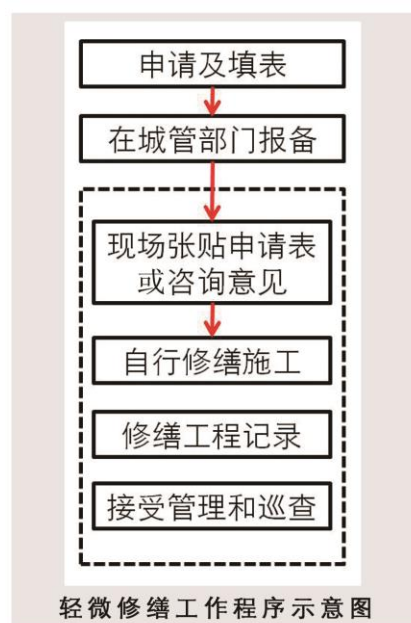
小贴士：

凡涉及建筑结构、价值要素、外立面的修缮或改动，均不属于日常保养维护或轻微修缮。建议保护责任人向国规部门提出咨询服务以获得更好更经济的修缮方案，咨询服务不收取任何费用。

2. 如修缮内容属于轻微修缮，保护责任人可根据以下程序自行修缮。如属于非轻微修缮，请参考指引非轻微修缮的相关内容。
3. 轻微修缮修缮程序如下：

- 第一步：**保护责任人在房管部门或规划部门或专业保护机构领取并填写《广州市历史建筑修缮咨询服务申请表（试行）》。
- 第二步：**向城管部门报备。
- 第三步：**自行修缮施工。此项工作包括以下内容：
- 1、将《广州市历史建筑修缮咨询服务申请表（试行）》或规划部门出具的咨询意见张贴于施工现场显著处。
 - 2、按咨询意见和申请表内容自行修缮。
- 修缮过程应做好以下工作：
- 1、做好修缮工程的记录工作。
 - 2、接受街道办事处和城管部门的管理和巡查。

轻微修缮



非轻微修缮

(四) 非轻微修缮

1. 非轻微修缮及其程序

保护责任人在房管部门或规划部门或专业机构领取并填写《广州市历史建筑修缮咨询服务申请表（试行）》，如修缮性质被认定为非轻微修缮，保护责任人需委托相应资质的设计、施工等相关专业单位开展修缮工作。其程序如右列：

小贴士：

推荐保护责任人选择设计及施工资质均为乙级以上的单位进行历史建筑的设计与施工。相关信息可咨询历史建筑保护专业机构。相关机构信息见指引封底。

第一步：申请及填表

保护责任人在房管部门或规划部门或专业保护机构领取并填写《广州市历史建筑修缮咨询服务申请表（试行）》。

第二步：编制修缮设计方案

保护责任人委托相应资质的设计单位按保护要求编制修缮设计方案。

第三步：方案审批

保护责任人将修缮设计方案报房管或规划部门审批。
(后页续)

非轻微修缮

第四步：申请施工审批

保护责任人将修缮施工方案报建设部门审批。

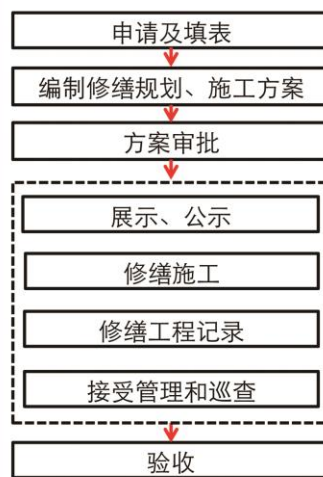
第五步：修缮施工

施工阶段包括以下工作：

- 1、在现场展示历史建筑的保护价值等信息和真实修缮效果图。
- 2、严格按修缮规划方案和施工方案进行施工。
- 3、做好修缮工程的记录工作。
- 4、接受街道办事处和城管部门的管理和巡查。

第六步：验收

修缮工程竣工后，向国规、建设等相关部门申请验收。



非轻微修缮工作程序图

2. 修缮设计

[1] 修缮设计原则及目标：

- 明确修缮设计对象的保护要求分类，按《广州市历史建筑和历史风貌区保护办法》规定，历史建筑保护要求分两类：
 - 一类：主要立面、主体架构、平面布局和特色装饰、历史环境要素基本不得改变。
 - 二类：体现历史建筑风貌特色的部位、材料、构造、装饰不得改变。
- 修缮设计应根据保护和使用安全的要求进行设计，达到恢复历史建筑历史风貌、优化活化其使用功能的目的。

[2] 修缮设计方案内容要求：

- 历史修缮设计方案，除设计方案规定的内容外，还需增加以下内容：
 - A. 提供原修缮设计图纸；
修缮设计方案内容宜包括建筑原设计图纸资料，并尽可能依原有图纸资料进行修缮设计。
 - B. 反映历史建筑现状的测绘图；
修缮设计方案需包含历史建筑的现状实测总平面图、平面图、立面图、剖面图。

- C. 体现历史建筑历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰（以下称价值要素）的现状测绘图及现状照片；
修缮设计方案需包含价值要素的平、立、剖面图纸及反映其现状的照片。（注：价值要素的确定请参考《广州市第一批历史建筑保护规划》相关内容，《广州市第一批历史建筑保护规划》未涉及的历史建筑，保护责任人应向历史建筑所属区城乡规划部门提出申请，组织专家进行确定。）
- D. 明确修缮部位及其做法说明；
修缮设计方案需明确实施修缮的部位及做法说明，以图纸及文字的方式说明。
- E. 修缮前后的对比图；
修缮设计方案需包含历史建筑及其价值要素修缮前后的对比图纸。
- F. 真实修缮效果图；
修缮设计方案需包含历史建筑真实修缮效果图。

[3] 修缮材料的使用原则

- 在不影响房屋安全及外观的情况下，提倡使用从旧房上拆下的旧砖、瓦、石材。
- 在保护要求为二类的历史建筑内部，在不影响外观风貌的前提下，提倡使用新型、绿色和生态建材。原则上不选用国家或本市禁止使用或在限制使用范围的建筑材料。

(五) 历史建筑的优化活化利用

[1] 历史建筑的优化活化利用

优化活化利用，即在保证历史信息不受破坏的前提下，优化历史建筑当前的使用状况或改变其用途以取得更好保护效果的保护利用方法。

[2] 优化、活化利用原则

- 进行优化、活化利用不得破坏价值要素，减损建筑价值。
- 优先选择保留、延续、恢复历史建筑历史功能的方案。
- 历史建筑的利用不得违反保护规划；不得在历史建筑内堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品，不得随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。

小贴士：

根据《广州市历史建筑和历史风貌区保护办法》，鼓励、支持保护责任人利用历史建筑发展文化创意、旅游产业、地方文化研究，开办展馆、博物馆，开展经营活动，以及以其他形式对历史建筑进行保护和合理利用，但应符合有关消防技术标准和规范，并按照有关规定办理审批手续。

(六) 历史建筑的抢险加固

[1] 历史建筑是否属于危险房屋由以下三种情况决定，任何一种情况均可判别其为危险历史建筑。

- 经由房管部门备案的房屋安全鉴定单位鉴定为危险房屋的；
- 由专家认定需要抢险加固的；

[2] 当房屋被认定为危险房屋，保护责任人应立即进行抢险加固工作，同时应及时通知历史建筑所属的街道办事处和属地房管部门，提出专业咨询及抢险、修缮意见，开展修缮工作。

禁止对历史建筑实施的行为

1、改变主立面或沿街可见立面的颜色（剥离或去除近年来后加的粉刷除外）



21 广州市历史建筑维护修缮利用规划指引

禁止对历史建筑实施的行为

2、改变主立面或沿街可见立面形状（拆除后加的僭建物除外）



广州市历史建筑维护修缮利用规划指引 22

禁止对历史建筑实施的行为

3、改变主立面或沿街可见立面材质（剥离或去除近年来后加的贴面材料恢复原状的除外）



23 广州市历史建筑维护修缮利用规划指引

禁止对历史建筑实施的行为

4、在受保护的立面安装空调外机或其他设备



广州市历史建筑维护修缮利用规划指引 24

禁止对历史建筑实施的行为

5、在受保护的立面设置排水管道（修整原有落水管除外）



25 广州市历史建筑维护修缮利用规划指引

禁止对历史建筑实施的行为

6、在主立面或沿街可见立面设置电线



广州市历史建筑维护修缮利用规划指引 26

禁止对历史建筑实施的行为

7、设置广告、招牌时遮挡、损坏特色部位、材料、构造和装饰等价值要素以致破坏历史环境要素，或造成历史建筑整体风貌不协调



27 | 广州市历史建筑维护修缮利用规划指引

禁止对历史建筑实施的行为

8、添加与立面风貌不协调的雨篷或同一建筑设置多种风格的雨篷



广州市历史建筑维护修缮利用规划指引 28

禁止对历史建筑实施的行为

9、以金属门窗封闭阳台或开敞式连廊



29 广州市历史建筑维护修缮利用规划指引

禁止对历史建筑实施的行为

10、加装防盗窗或防盗门，遮挡、损坏价值要素或破坏传统风貌



广州市历史建筑维护修缮利用规划指引 30

禁止对历史建筑实施的行为

11、改变门窗原状（颜色、样式、洞口位置或形状）



禁止对历史建筑实施的行为

12、在原有建筑的屋顶加建



禁止对历史建筑实施的行为

13、随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动



33 广州市历史建筑维护修缮利用规划指引

禁止对历史建筑实施的行为

14、在历史建筑内堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品



广州市历史建筑维护修缮利用规划指引 34

	3. 台阶上防滑条是否完整, 功能是否健全?			A
阳台	4. 阳台地板是否有开裂、孔洞、残缺?			C
	5. 阳台是否有倾斜?			C
	6. 阳台栏杆扶手是否有缺失? 是否有开裂? 是否安装牢固?			B
室内栏杆扶手	7. 栏杆、扶手是否有缺失? 是否有开裂? 是否安装牢固?			B
	8. 木质栏杆扶手是否有开裂、霉烂、缺失的现象?			B
特色装饰:(如装饰线条、线脚、西式柱子、壁柱、窗套等)	9. 是否有损伤、开裂、缺失?			B
	10. 其面层批荡是否有裂缝、空鼓、剥落? 面层油漆是否剥落、起泡?			B
	11. 是否有污垢、发霉或植物生长其上?			B
其他	12. 是否有白蚁?			B
表格填写是否曾咨询专业保护机构?		是:	否:	咨询日期:

广州市历史建筑日常保养维护检查表

- 本表为广州市历史建筑日常保养维护的检查表。由于历史建筑的多样性, 此表不可能包括所有情形, 但已尽量列举已知及可能出现的状况。保护责任人可参考此表对负责建筑进行日常维护及检查, 并根据检查结果及时处理。
- 检查以问答形式开展, 保护责任人根据表中列出的问题对建筑进行检查并根据实际情况打钩, 当勾选“是”项时, 可根据“需开展的工作”项确定下一步工作, 说明如下:
- A: 自行日常保养维护
B: 咨询专业保护机构
C: 立即进行结构安全鉴定
- 房屋出现问题后, 应立即开展维护或修缮工作。

检查时间:		检查人:		天气状况:	
		是	否	需开展的工作	
是否还不清楚自家历史建筑的价值要素?				B	
庭院或周边环境					
检查项		是	否	需开展的工作	
防水方面	1. 庭院内外正常工作的排水系统是否不足够?			B	
	2. 建筑周边正常工作的排水系统是否不足够?			B	

	3. 是否没有定期清理排水系统的杂物以确保其畅通?			A
	4. 庭院内或建筑周边是否有导致长期积水的低洼处?			B
防火方面	5. 是否有加建阻碍你的视野,使你看不到自家建筑周围的活动?			B
	6. 晚上,你家院子是否有未被照亮的地方?			B
	7. 庭院里有可见可燃物吗?			A
	8. 建筑旁边有堆积的易燃品(如纸盒子、木材)吗?			A
	9. 你的院子内有垃圾堆积吗?			A
	10. 你的建筑旁边有垃圾堆积吗?			B
治安方面	11. 其他人有途径登上你的屋顶或楼上的窗户吗?(即通过其他房屋进入)			B
	12. 其他人有途径进入你家的院子和房子吗?(即翻过院墙进入)			B

房屋基础及结构

检查项		是	否	需开展的工作
结构方面	1. 墙根有任何可见的裂缝吗?			C
	2. 墙根的裂缝能插进一支铅笔吗?			C
	3. 是否有补过的裂缝又裂开?			C
	4. 墙根是否有构件遗失、剥落、粉碎或破裂? 砂浆有掉落或粉碎吗?			C
	5. 门窗是否有变形?			C
	6. 室内梁、过梁有声响或开裂吗?			C

	7. 柱子是否存在变形、开裂或声响?			C
	8. 屋顶轮廓线(坡屋顶屋脊、平屋顶女儿墙)是否水平?			C
防湿防潮方面	9. 室内(首层或地下室最底层)有渗漏的迹象吗?			B
	10. 有潮湿现象吗? 有霉味吗? 油漆有剥落吗?			B
	11. 墙壁或地板上是否有任何泛碱现象或剥落的批荡、油漆?			B
	12. 墙壁或楼地板有没有凝露形成?			B
	13. 室外地面是否没有适当的坡度? 散水是否不完整?			B
	14. 室内是否有水过度聚集的区域?			B
	15. 有植物在基础附近生长而致破坏基础和地下水渗吗?			B

墙体(内外)

检查项		是	否	需开展的工作
墙体方面	1. 墙身是否有不水平、不垂直的情况?			C
	2. 墙身是否有倾斜、弯曲、膨胀的情况?			C
	3. 墙上是否有破裂、裂缝和孔洞吗?			B
	4. 墙上的裂缝是否大的足以插入一支铅笔?			C
	5. 墙上的裂缝在持续增大吗?			C
	6. 墙上有风化的迹象吗?			B
	7. 是否有来自风力的破坏,如台风过后,墙壁是否出现由于物体撞击而形成的破坏?			B

	8. 墙上有散裂（砖表面脱落）和坍塌的迹象吗？			C
	9. 墙是否被水污损？有水迹吗？			B
	10. 墙上有过度生长的植物吗？（即其根部已经进入或者穿透墙体，在花架上的除外）			B
	11. 墙上有苔藓吗？			B
	12. 墙的表面有发霉吗？			B
	13. 墙上有泛碱吗？			B
	14. 是否有鸟兽在墙上排便？			A
砂浆方面	15. 墙上是否有长度超过 4 厘米，无砂浆存在的接缝？			B
	16. 墙上有砂浆剥落或很容易刮下来吗？			B
	17. 墙上有砂浆呈现沙状纹理或粉碎状态吗？			B
	18. 有砂浆可从砖上完全分离吗？			B
油漆、批荡方面	19. 墙体油漆有没有龟裂，起泡的现象？			A
	20. 墙体批荡是否出现剥落的现象？			B
	21. 墙体批荡是否出现污垢？			B
	22. 墙体批荡是否出现发霉、有苔藓的现象？			B

楼地板

楼地板		是	否	需开展的工作
检查项				
	1. 楼板是否出现渗水情况？			B

	2. 楼板油漆或批荡是否出现剥落的现象？			B
	3. 楼板是否出现钢筋外露的现象？			B
	4. 楼板是否出现裂缝？			C

屋顶

屋顶		是	否	需开展的工作
检查项				
坡屋顶	1. 瓦有破裂成粉状的现象吗			B
	2. 有瓦不见了吗？			B
	3. 屋脊是否存在裂缝，是否松动？			B
	4. 屋脊是否不水平？			B
	5. 屋面有鼓起或下陷等变形现象吗？			C
	6. 瓦灰是否失去粘结作用？			B
	7. 屋面有植物生长吗？			A
	8. 屋面有杂物堆积吗？			A
	9. 椽子尽头保持干燥吗？			B
	10. 檐板有破损和霉烂的迹象吗？			B
	11. 檐板、檩条是否有变形或劈裂的现象？			C
	12. 屋顶与墙面连接处是否有孔洞？			B
	13. 通风口有破裂和孔洞吗？			A
	14. 通风口是否被填实？			A

	15. 檐口（屋檐）处彩绘有没有剥落和气泡？			B
	16. 屋顶上或檐口的灰塑有剥落、破损或受潮等现象吗？			B
平屋顶	17. 屋顶是否有裂缝、破损？			C
	18. 屋顶是否有下凹现象？			C
	19. 屋顶排水坡度是否不足？			B
	20. 是否有长期积水的现象？			B
	21. 天沟或排水通道是否能正常工作？是否有杂物堆积？			A
	22. 落水口是否有杂物堆积，筛子是否丢失？			A
	23. 屋顶防水材料是否失去作用？			A
	24. 泛水是否失去作用？			A
	25. 屋顶是否有非自行种植的植物生长？			A
	26. 女儿墙、山头（拦河）是否有裂缝？			B
	27. 女儿墙、山头（拦河）上是否有植物生长？			B
	28. 女儿墙、山头（拦河）表面油漆或批荡是否有剥落、裂缝、空鼓等现象？			B

门窗

门窗		是	否	需开展的工作
木窗 (其他)	1. 窗有损坏或遗失吗？			A
	2. 窗上有破裂或孔洞吗？			A

材质窗 户请参 考木 窗)	3. 窗上是否有糟朽的现象？			A	
	4. 窗上油漆是否有起泡、破裂等现象？			A	
	5. 窗墙间的嵌缝材料有破损或掉落吗？			A	
	6. 窗墙间有缝隙吗？			A	
	7. 窗户开关顺畅吗？			A	
	8. 窗格上固定玻璃的材料有破损或脱落吗？窗玻璃固定得紧密吗？			A	
	9. 有多余的潮气渗透到窗格周围或窗台内侧吗？			A	
	10. 窗户关闭后透风、漏雨吗？			A	
	11. 窗台是否容易积水？			A	
	12. 窗上铁艺是否生锈，油漆是否脱落？			A	
	木 门 (其他 材质的 门请参 考木 门)	13. 门有变形、收缩、翘曲、膨胀的现象吗？			B
		14. 门有开裂、霉烂的现象吗？			A
15. 密封条完整并且有效吗？				A	
16. 门关闭后透风吗？				A	
17. 门墙间有缝隙吗？				A	
18. 油漆或保护涂层有破坏、起泡吗？				A	
19. 五金件（例如铰链、导轨构件、门锁）功能正常吗？门安装后是否有不稳情况？				A	
20. 门开合不顺畅吗？				A	
21. 门槛有破损或霉烂的现象吗？				A	

排水沟和落水管				
检查项		是	否	需开展的工作
排水沟和落水管	1. 所有排水沟的出口都接到落水管吗?			A
	2. 排水沟和落水管有落叶、碎片和其他杂物吗? 是否堵塞?			A
	3. 排水沟有破损吗?			B
	4. 排水沟有恰当的排水角度吗?			B
	5. 排水沟和落水管接口有筛子吗?			A
	6. 落水管的所有接缝密实不至于泄漏吗?			A
	7. 落水管的出水直接流向沟渠或散水吗? 出水口离开墙体 15cm 以上并反方向排水吗?			A
	8. 落水管有破损、残缺吗?			B
	9. 落水管表面或油漆有脱落吗?			A
	10. 落水管的固定支架稳固吗?			A
	11. 有树枝或其他物体能碰撞落水管吗?			A
其他				
检查项		是	否	需开展的工作
台阶	1. 台阶是否有破损?			B
	2. 木质台阶是否开裂、霉烂?			B

广州市历史建筑修缮咨询服务申请表（试行）

申请人	姓名		联系方式		身份证号码	
	住址				身份	产权人 <input type="checkbox"/> 使用人 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>
历史建筑基本情况	编号		名称		地址	
	层数		占地面积		建筑面积	
	年代	<input type="checkbox"/> 清以前 <input type="checkbox"/> 清 <input type="checkbox"/> 民国 <input type="checkbox"/> 1950—1970年代 <input type="checkbox"/> 1980年后 <input type="checkbox"/> 具体年代：				
	建筑主体结构	<input type="checkbox"/> 木 <input type="checkbox"/> 砖 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 砖混 <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 其它				
	房屋用途	<input type="checkbox"/> 居住 <input type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 商住混合 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 教育科研 <input type="checkbox"/> 文化展览 <input type="checkbox"/> 文娱设施 <input type="checkbox"/> 旅业 <input type="checkbox"/> 医疗卫生 <input type="checkbox"/> 宗教 <input type="checkbox"/> 祭祀 <input type="checkbox"/> 工业 <input type="checkbox"/> 仓储 <input type="checkbox"/> 闲置空置 <input type="checkbox"/> 其他用途：				
<p>建议保护责任人在开展历史建筑的维护修缮利用等工作前，详细阅读《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》，并咨询《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》封底所列的专业保护机构，以获得更好更经济的修缮方案，咨询不收取任何费用。</p>						
申请修缮内容	<p>说明：若在“轻微修缮”中找不到需要的修缮内容，请勾选“非轻微修缮”中的“其他”项，并在划线处填写具体修缮内容。</p>					
	修缮部位	轻微修缮			非轻微修缮	
	<input type="checkbox"/> 屋顶	<input type="checkbox"/> 置换、修整屋顶（天面）铺地 <input type="checkbox"/> 置换、修整屋面瓦片 <input type="checkbox"/> 整修漏水部位 <input type="checkbox"/> 木构件替换（不改变外立面轮廓） <input type="checkbox"/> 栏杆或女儿墙修整（不改变原样）			<input type="checkbox"/> 木构件替换（改变外立面轮廓） <input type="checkbox"/> 其它 _____	
	<input type="checkbox"/> 外立面	<input type="checkbox"/> 外墙粉刷（原色粉刷） <input type="checkbox"/> 外墙面修补（不改变原样） <input type="checkbox"/> 外墙墙体修补（不改变原样） <input type="checkbox"/> 外墙清洗（不改变原样） <input type="checkbox"/> 外墙打磨（不改变原样） <input type="checkbox"/> 栏杆重修（原样重修） <input type="checkbox"/> 外立面阳台重修（原样重修）			<input type="checkbox"/> 其它 _____	
	<input type="checkbox"/> 内墙	<input type="checkbox"/> 内墙粉刷 <input type="checkbox"/> 内墙贴砖 <input type="checkbox"/> 非承重内墙拆除 <input type="checkbox"/> 加建内分割 <input type="checkbox"/> 内墙装修			<input type="checkbox"/> 其它 _____	
	<input type="checkbox"/> 楼地面	<input type="checkbox"/> 局部地砖更换 <input type="checkbox"/> 地板铺设 <input type="checkbox"/> 楼板修补			<input type="checkbox"/> 楼板拆除更换 <input type="checkbox"/> 其它 _____	
	<input type="checkbox"/> 承重结构				<input type="checkbox"/> 承重墙部分拆除 <input type="checkbox"/> 承重结构替换 <input type="checkbox"/> 其它 _____	
	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 窗户整体更换（原样更换） <input type="checkbox"/> 窗户局部整修（原样修整）			<input type="checkbox"/> 加设防盗窗（窗外侧加设） <input type="checkbox"/> 加设防盗门	

	<input type="checkbox"/> 窗框粉刷（原色） <input type="checkbox"/> 窗户玻璃更换 <input type="checkbox"/> 加设防盗窗（窗内侧加设） <input type="checkbox"/> 门的整体更换（原样更换） <input type="checkbox"/> 门的局部整修（原样修整） <input type="checkbox"/> 门的粉刷（原色）	<input type="checkbox"/> 其它_____
<input type="checkbox"/> 楼梯	<input type="checkbox"/> 楼梯加固 <input type="checkbox"/> 楼梯粉刷（原色） <input type="checkbox"/> 楼梯局部修整（原样修整） <input type="checkbox"/> 楼梯栏杆修整（原样修整）	<input type="checkbox"/> 楼梯拆除 <input type="checkbox"/> 其它_____
<input type="checkbox"/> 水电管线及基础设施	<input type="checkbox"/> 加设水电管线 <input type="checkbox"/> 更改水电管线位置 <input type="checkbox"/> 其它_____	
<input type="checkbox"/> 历史环境	<input type="checkbox"/> 历史环境整理（不改变原样）	<input type="checkbox"/> 历史树木移 <input type="checkbox"/> 历史环境改变 <input type="checkbox"/> 其它_____

申请修缮原因

签名

日期

确认修缮内容和施工做法没有与《广州市历史建筑维护修缮利用规划指引（试行）》“禁止对历史建筑实施的行为”所列项相抵触。

- 1、改变主立面或沿街可见立面的颜色（剥离或去除近年来后加的粉刷除外）；
- 2、改变主立面或沿街可见立面形状（拆除后加的僭建物除外）；
- 3、改变主立面或沿街可见立面材质（剥离或去除近年来后加的贴面材料恢复原状的除外）；
- 4、在受保护的立面安装空调外机或其他设备；
- 5、在受保护的立面设置排水管道（修整原有落水管除外）；
- 6、在主立面或沿街可见立面设置电线；
- 7、设置广告、招牌时遮挡、损坏特色部位、材料、构造和装饰等价值要素以致破坏历史环境要素，或造成历史建筑整体风貌不协调；
- 8、添加与立面风貌不协调的雨篷或同一建筑设置多种风格的雨篷；
- 9、封闭阳台或开敞式连廊；
- 10、加装防盗窗或防盗门，遮挡、损坏价值要素或破坏传统风貌；
- 11、改变门窗原状（颜色、样式、洞口位置或形状）
- 12、在原有建筑的屋顶加建
- 13、随意增加荷载、从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动；
- 14、在历史建筑内堆放易燃、易爆和腐蚀性的物品；

签名

日期

<p>专业保护机构建议</p>	<p><input type="checkbox"/>属于轻微修缮：依据《广州市历史建筑和历史风貌区保护办法》第二十五条，保护责任人应当按照“具体技术要求”进行修缮，并在现场张贴本表。</p>	<p>具体技术建议：</p> <p style="text-align: right;">盖章 日期</p>
<p>街道意见及备案</p>	<p style="text-align: right;">盖章 日期</p>	
<p>专业保护机构建议</p>	<p><input type="checkbox"/>属于非轻微修缮：依据《广州市历史建筑和历史风貌区保护办法》第二十五条，保护责任人应当向城乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证，并提交具有相应资质的设计单位根据以下“具体技术要求”制定的历史建筑修缮设计方案。</p>	<p>具体技术建议：</p> <p style="text-align: right;">盖章 日期</p>

区房屋 行政管理 部门 意见	<p style="text-align: center;">盖章 日期</p>
区城乡 规划主 管部门 意见	<p style="text-align: center;">盖章 日期</p>

更多问题可咨询以下的推荐机构：

华南理工大学建筑历史文化研究中心

办公地址：天河区五山路381号华南理工大学励吾科技大楼913室。

电话：020-87112227

广州市岭南建筑研究中心

办公地址：海珠区警安街1号保利康桥大厦12楼。

电话：020-83320630

邮箱：GZLARC@QQ.COM

广东建筑文化遗产保护研究院

办公地址：广州市越秀区合群二马路12号逸庐。

电话：020-37812038

广州市历史文化名城保护办公室

2015年10月（第一版）