

越秀区人民政府关于办理《关于进一步做好历史文化街区改造提升，加快实现越秀老城市新活力的议案》实施方案的报告

——2026年8月27日在广州市越秀区第十七届
人大常委会第六十六次会议上

越秀区规划和自然资源分局局长 罗清磊

主任、各位副主任、各位委员：

为贯彻落实习近平总书记关于加强城乡历史文化保护传承的重要论述，全面落实国家、省、市关于历史文化名城保护和城市更新的工作部署，立足越秀区国家历史文化名城重要承载区、老城市新活力引领区的战略定位，坚持“保护第一、合理利用、加强管理”的工作方针，以“绣花功夫”推进历史文化保护、活化利用和有机更新，塑造岭南特色风貌，加快实现老城市新活力，结合我区实际，特制定本实施方案。

一、工作目标

进一步做好历史文化街区风貌品质提升、人居环境综合整治与有机更新改造，稳步推进老城存量资源活化利用提质增效，加快推动一批文商旅深度融合标杆项目落地，激发老城内生发展活

力，助力越秀实现老城市新活力。

二、主要任务

（一）完善政策保障体系

1.制定出台历史文化保护工具书。系统梳理近十年国家、省、市、区出台的保护提升项目建设指引、建设工程规划审批指引、历史建筑修缮技术规范、危旧房改造试点方案、第五立面提升导则、城管执法协同规范等法规、规章、政策、技术标准、工作指引，汇编成册，实现连片改造、风貌管控、修缮施工、规划审批、安全监管、执法保障全覆盖，构建标准化、系统化技术支撑体系。

（责任单位：区规划和自然资源分局）

2.优化审查、监管服务。统一历史文化街区内景观改造、基础设施建设、公共场地使用、建筑修缮、危房原拆原建等项目工程的管理标准与审查流程，明确相关主体、办理时限、技术要求、材料清单等。**（责任单位：区建设水务局、区城管和综合执法局、区规划和自然资源分局、区房管局）**

（二）构建投建管运运营格局

3.构建一体化专业运营平台体系。依托广州市历史街区与公房活化运营促进中心，全面摸排区内直管房，会同广州市安居集团有限公司建立直管房资源台账，分类梳理可腾退、可修缮、可活化房源。制定直管房腾退专项计划，统筹推进房屋腾退，优先保障历史文化街区修缮、活化项目需求，打通“腾退—修缮—活化”全链条。做强广州越秀名城保护发展有限公司区级专业化平

台，统筹承担项目策划、资金统筹、修缮建设、运营管理、公益服务等综合职能。（**牵头单位：越秀名城保护发展有限公司，配合单位：区房管局**）

4.拓宽多元融资渠道。整合政策性资金，积极对接国家开发银行政策性贷款、文化保护传承利用工程中央预算内投资、地方政府专项债等资金，重点申报历史文化街区建筑活化利用、风貌提升、环境整治、必要动态监测与智慧化管理等类型项目资金。创新市场化融资模式，探索历史文化遗产资源资产化路径，通过资产归集、产权梳理、价值评估，将符合条件的历史建筑、传统风貌建筑及其线索转化为经营性资产，通过公开招标引入优质企业参与投资运营。**【责任单位：区发展改革局、区财政局（区国资局）、区规划和自然资源分局】**

5.分类盘活存量国有资产。对国有空置闲置厂房、楼宇、公房，通过资产划拨、合作委托经营等方式注入名城保护专业运营平台，转化为文创空间、特色商业、精品民宿、专业办公、社区服务中心等业态，提高国有资产利用率。对符合条件、修缮完成、安全达标的历史建筑、传统风貌建筑及其线索，支持合作单位依法依规补缴土地出让金后，转为经营性用途，提升资产利用效益。**【责任单位：区规划和自然资源分局、区房管局、区财政局（区国资局）、粤瑞公司】**

（三）推进弹性更新与民生提质

6.分片区编制保护利用实施方案。以区内骑楼街保护提升、

新河浦历史文化街区品质提升工程、珠光街宜居改造项目、北京路南段街区成片连片改造示范区项目、文德南片区项目、“海上丝绸之路”·印象越秀国家 AAAA 旅游区配套基础设施建设项目等重点实施工程项目为抓手，逐地块编制保护与利用实施方案，明确风貌管控、功能业态、消防保障、市政以及交通条件、建设工程设计要求、实施时序等内容，探索历史文化街区保护更新示范的“越秀路径”。（责任单位：区建设水务局、珠光街、区房管局、核心区管委会、区文化广电旅游局）

7.推进连片修缮与风貌环境整治。以推进历史文化街区改造提升项目为契机，结合各项目实际情况及保护责任人需求开展历史建筑、传统风貌建筑及其线索等保护类建筑修缮加固，修缮外墙饰面和传统装饰构件，恢复展现建筑历史风貌。实施“第五立面”综合整治，拆除屋顶违建，统一规范屋顶设施。统一规范空调外机、管线、电箱、店招的设置位置、样式、材质和色彩，与街区风貌相协调。完善历史文化街区市政基础设施，推进“多杆合一”改造，科学规划路面布局。（责任单位：区建设水务局、珠光街、区房管局、核心区管委会、区文化广电旅游局）

8.推行危旧房弹性更新改造。建立危旧房改造试点项目储备库，选择一批条件成熟、适用原拆原建政策要求的危旧房项目，严控建筑高度、体量、色彩、材质等与周边风貌协调，实行试点改造工程。鼓励建筑内部适应性改造，优化户型布局、扩大厨卫、增加电梯、完善消防、改善采光通风，等现代生活配套设施，满

足居民安全居住与现代生活需求。（责任单位：区房管局、区规划和自然资源分局、区建设水务局、各相关街道）

9.推进民生宜居设施升级。实施老城老旧小区微改造，优先完善供水排水（包括化粪池隔油池等预处理设施）、供电、供气、通信等基础设施，规范停车秩序、优化小区环境，提升居住舒适度。盘活街角空地、闲置绿地、废弃巷道、屋顶空间等“金角银边”空间，建设口袋公园、微型花园、社区书屋、文创小店、露天剧场，打造“15分钟生活休闲圈”。结合老旧小区改造项目，完善老旧小区楼道、通道扶手、防滑等适老设施，保障老年人、残疾人等特殊群体出行居住需求。（责任单位：区房管局、各相关街道）

（四）强化宣传共治与品牌营造

10.培育特色产业业态。立足广府文化、千年商都、海丝文化、华侨文化底蕴，在历史文化街区重点培育文化创意、特色商贸、文旅休闲、非遗传承、精品民宿等业态，打造“文化+商业+旅游”融合发展模式。引入老字号品牌、非遗工坊、文创工作室、特色咖啡馆等，提升街区商业活力与文化品位。（责任单位：区文化广电旅游局）

11.强化公众参与共治。健全公开公示与公众参与机制，明确公示流程、公示时间、意见处置流程等内容，落实重点项目改造设计、施工方案现场公示，广泛征求居民意见，保障居民知情权、参与权、监督权，形成“政府主导、企业运营、居民参与、

社会支持”的共建共治共享格局。（责任单位：各重点项目建设单位）

12.举办极具特色的文化品牌活动。深挖越秀区历史文化街区、骑楼建筑、名人故居、非遗文脉、老城市井等本土资源底蕴，将其与非遗文化传承深度融合，常态化开展非遗展演、民俗节庆、传统手工艺体验、特色文化沙龙等品牌活动，串联老字号文化、岭南美食文化、传统市井文化、海丝交流文化等特色元素，活化再现老城历史场景与人文风情。（责任单位：区文化广电旅游局）

13.加大历史文化保护宣传推广。深入挖掘辖区历史文化街区、历史文化遗产的建筑肌理、文化底蕴与时代价值，依托融媒体矩阵多渠道宣传推广名城保护工作亮点成效、典型经验与实践做法。常态化组织名城保护领域专家学者，面向职能部门、街道一线工作人员开展政策解读、业务培训和专业指导，持续提升从业人员业务素养和专业能力。常态化开展历史文化保护进社区系列活动，依托专业团队开展历史文化导赏、文化宣讲、遗产科普等活动，讲好越秀历史文化故事，扩大辖区历史文化资源影响力与美誉度，营造全社会共同参与、支持历史文化保护传承的良好氛围。（责任单位：区规划和自然资源分局）

三、实施步骤

（一）完善方案阶段（2026年7月上旬）。区规划和自然资源分局按照提案内容拟定办理工作方案，经书面征求区人大办、区各相关部门和街道等会办单位意见，修改完善实施方案，明确

工作目标、工作任务等主要内容，提请区人大常委会审定实施方案。

（二）具体实施阶段（2026年7月上旬至2026年12月）。参考议案的相关建议，方案形成4项工作任务，分别是：完善政策保障体系、构建投建管运运营格局、推进弹性更新与民生提质、强化宣传共治与品牌营造。

四、保障措施

（一）加强组织领导。各成员单位从分管领导到责任科室负责同志都要亲力亲为、主动作为，确保各项工作有人抓、有人管、有落实。牵头单位要切实履行主体责任，制定工作计划清单，细化时间节点和具体内容，负责推进各项工作；配合单位要密切协作，按照方案职责分工主动配合，形成工作合力，杜绝推诿扯皮、敷衍塞责。

（二）明确责任分工。各成员单位要明确办理工作的牵头领导、经办科室及经办人，加强统筹协调，充分调动各方面资源，严格按照有关规定要求，规范有序开展提案办理工作，提供提案具体建议落实落细，切实推动历史文化街区保护与活化利用工作。

（三）深化部门协同。建立常态化联动协同机制，各成员单位加强日常沟通对接，业务协同配合，定期报送工作进度、存在堵点难点及工作计划。健全督导考核机制，紧盯时间节点、严把工作标准，倒逼各项任务高标准推进、高质量完成。