

1	概述	5
1.1	基本概况	5
1.2	历史研究	6
2	现状调查与评价.....	9
2.1	地区建筑风格分析	9
2.2	现状建筑综合调查	21
2.3	建筑产权状况分析	30
2.4	仓山地区教育设施与公园的情况.....	33
2.5	现状用地分析	35
2.6	现状空间景观分析	40
2.7	历史城区历史文化街区比较分析.....	42
2.8	上位规划及相关规划的要求	49
3	总 则	52
3.1	规划依据	52
3.2	规划原则	52
3.3	规划范围	53
4	历史文化价值评述.....	53
4.1	近代福州商贸中心	54
4.2	福州地区辛亥革命策源地	54
4.3	福州近代城市史上的重要片区	54
4.4	具有百年发展历程的多元社区	54
5	文物保护单位保护规划.....	55
5.1	文物保护单位概况	55
5.2	文物保护单位的保护原则	57
5.3	文物保护单位的保护措施	58
5.4	登记不可移动文物的保护	63
5.5	文物古迹的合理利用	64
6	历史建筑保护规划.....	66
6.1	历史建筑基本概况	66
6.2	优秀近现代建筑保存状况与问题.....	67
6.3	保留历史建筑的保护	70
7	历史风貌道路和街巷的保护与控制.....	74

7.1	街道与街巷风貌现状	74
7.2	道路与街巷风貌评价	76
7.3	风貌道路、街巷的保护原则	77
7.4	风貌道路的保护与整治内容	77
7.5	风貌街巷的保护	78
7.6	古石阶街巷的保护	79
8	历史环境要素的保护与控制.....	80
8.1	古树名木的保护	80
8.2	古井的保护	83
9	建筑的保护与整治方式规划控制.....	83
9.1	文物建筑与历史建筑	84
9.2	保留历史建筑和一般历史建筑	84
9.3	其他建筑	84
9.4	必须拆除	85
10	历史文化风貌区保护范围规划	85
10.1	上位规划规定与调整	85
10.2	保护范围的划定	86
10.3	重点保护要素	86
10.4	保护要求	86
11	功能定位与土地使用	87
11.1	地区的发展需求	87
11.2	功能定位	88
11.3	功能结构规划	88
11.4	用地调整规划	90
12	人口与公共服务设施规划	92
12.1	社区与人口控制规划	92
12.2	公共服务设施现状	92
12.3	公共服务设施规划	93
13	业态引导规划	95
13.1	现状	95
13.2	相关案例经验借鉴	96
13.3	与周边历史文化街区比较分析	98

13.4	业态分布规划结构	98
13.5	仓山地区的商业业态主题及类型	100
14	道路交通规划	101
14.1	规划范围及周边道路骨架	101
14.2	道路交通存在的问题	101
14.3	地下空间与轨道交通	102
14.4	规划目标	103
14.5	道路系统规划	104
14.6	交通设施规划	106
14.7	上藤路红线宽度的规划调整	107
14.8	慢行交通规划	108
14.9	闽江两岸及两岛之间的交通联系	108
14.10	停车场规划	109
15	高度控制规划	109
15.1	地区建筑高度现状	109
15.2	建筑高度控制原则	110
15.3	建筑高度控制内容	110
16	绿地系统控制规划	112
16.1	规划目标	112
16.2	规划原则	112
16.3	绿地系统规划	113
16.4	绿化植被配置	113
17	非物质文化遗产保护	114
17.1	总体概述	114
17.2	规划原则	115
17.3	重要的非物质文化遗产项目	116
18	风貌控制引导规划	122
18.1	建筑风貌控制	122
18.2	风貌道路的保护与整治	127
18.3	规划控制和设计引导	129
18.4	其他元素控制要求	130
19	旅游发展及文化遗产展示利用规划	131

19.1	原则、背景及目标	131
19.2	旅游发展与文化遗产展示利用策略.....	133
19.3	展示规划结构	134
20	市政设施规划	136
20.1	电力设施规划	136
20.2	通信工程规划	139
20.3	给水工程规划	141
20.4	雨水工程规划	144
20.5	污水工程规划	145
20.6	燃气工程规划	146
20.7	工程管线综合规划	147
20.8	防洪排涝工程	148
20.9	竖向规划	153
21	地块控制与容量指标规划	155
21.1	开发控制单元	155
21.2	土地使用兼容性和各种用地的适建性.....	155
21.3	建筑容量控制	156
21.4	建筑密度	157
21.5	绿地率	157
21.6	地块停车位	157
21.7	建筑退让	158
21.8	建筑间距	158
21.9	建筑色彩控制	158
22	规划实施策略和措施	160
22.1	规划实施策略	160
22.2	经济发展策略	161
22.3	搬迁和安置政策建议	162
22.4	规划实施时序	163

1 概述

1.1 基本概况

1.1.1 区位分析

烟台山位于福州仓山区闽江南江滨，海拔 46.15m，南望五虎，北眺三山。具有“苍山烟霞、高丘低江”的景色，是整个福州古城传统中轴线序列组织的结尾。

仓前一带古名天宁山，明洪武年间盐商在江南桥南面傍山麓一带设盐仓，称盐仓前，因此也称仓前山。烟台山一带水上交通便利，曾是福建省对外经济文化交流的重要窗口。明弘治十一年（1498 年），外国人在舍人庙以东辟新港以停泊商船，称泛船浦。

鸦片战争后，福州成为五口通商口岸之一，烟台山因其特殊的地理位置和优美的自然景观条件而为外国势力所盘踞，逐步形成福州的领事区、外贸基地和航运中心。清道光二十五年（1845），英国在烟台山首设领事馆，至 20 世纪初，境内共有英美法德俄日荷等 17 个国家的领事馆（或代办处）。光绪年间，烟台山已有外国商行 30 多家，如汇丰、渣打银行等。西方基督教会、天主教会也纷纷派传教士来烟台山建教堂、办学校、开医院。1920 年以后华侨办实业和进行房地产投资也成为主要建设活动之一。在这种情况下，一批风格多样、造型美观的近代西式建筑在烟台山拔地而起，奠定了烟台山建筑风貌和环境特色。

1.1.2 历史文献相关描述

由清人郑思控纂的《藤志稿》，经民国蔡人奇撰成《藤山志》是现存的较完整

论述烟台山一带历史文献的志书。根据《藤山志》的相关记述，烟台山一带各级历史地段的范围大致如下：烟台山为中洲岛的对山，为藤山最高处，因设烟墩而出名。由该定义可以认为烟台山即现烟台山公园的大致范围。仓前山为烟台山及梅坞、麦园顶、天宁山、黄柏林一带的统称。藤山大约北至中洲与闽江，东至当时闽江滨的港头、美墩一带，南至三叉街的鳌头境（埔头下）、万安境（埔尾）一带，西达湖里诸山麓（上渡一带）等。

1.2 历史研究

1.2.1 古代闽江沿线的发展与及泛船浦地区的初步形成（1840 年以前）

自唐末到宋初，藤山居民鲜少，不成村落，宋南渡之后，迁居藤山的住户才逐渐增多，宋崇宁二年（1103 年）知州王祖道在天宁山北侧建崇宁寺，清代改为天宁寺。1303 年楞严洲至中洲的万寿桥建成，其后将中洲至仓前山的浮桥位募造为石木结构的江南桥。

元朝藤山逐步形成由清安、清泰、义安、登龙、东安、兴义、南境、北境、鳌头、万安组成的十境。元末中洲岛设烟台、炮城，在隔江的藤山峰顶设立烟墩，起预警报警的用途，称为烟台山。明朝时，烟台山至程埔头遍地均植梅花，于是有了梅坞的由来。洪武年间，烟台山北麓开拓盐仓，于是将这一带通称为仓前山。弘治十一年（1498 年），太监邓元来闽督舶，受厚贿将舍人庙以东的临江境上王地方许给外国人辟新港以停泊商船，称泛船浦。明万历以后，泛船浦逐渐淤积为洲地。

1.2.2 福州近代城市建设的开端，仓山商埠区的形成（1840 年至 1899 年）

因“五口通商”的开埠，带动了乐群路使馆区的建设；中洲岛上建立了最早

的教堂、西医诊所和教会学校。后期因武夷山-福州的茶叶运输路线的兴起，中洲岛、乐群路、观井路、仓前一带得到了全面的建设和发展；

这个时期因一些鹤龄英华书院和太茂女校、寻珍女文化教育设施的创办，使其周边的建设带动起来，主要是亭下、龙峰，以及麦园路两侧地区的建设。与此同时，因其商埠地区的全面建设，出现了跑马场和马高爱医院等公共服务设施的建设，这样以来烟台山南麓的建设开始展开，主要是以公园路、岭下、程埔头地区的居住片区为主。

1.2.3 地区商贸功能的提升与文教设施的发展（1900 年至 1927 年）

这个时期，因辛亥革命的成功和国民政府的建立，该地区的商业和外贸、金融在这个地区集中发展和建设，同时教会所支持的文教设施大规模的拓展与建设。以泛船浦、观井路、前街为核心的、具有外贸和金融双重功能的区域进一步形成。受到泛船浦一带的影响，塔亭路沿街的商铺集中建设。协和道学院和福建协和大学分别在乐群路、观井路创办。陶园大院在 1917 年建成，是公园路区域最早的房地产开发项目之一。

1.2.4 城市建设的全面复苏与南麓地区的住宅开发（1928 至 1949）

因 1927-1937 的“黄金十年”开始。政府大力改善市政基础设施，受台江经济繁荣发展的影响，观井路成为仓山最繁华的商业街；塔亭路一带也有很大的发展。仓前的拥挤令烟台山南麓的土地开发进入新的阶段。1927-1933 年间，公园路、马厂街、象山里、积兴里出现大规模的房地产开发，格局保留至今。1933-1934 的“闽变”、1937 年爆发的抗日战争影响了仓山的进一步发展，刚刚复苏的城市建设也戛然而止。1937 年抗日战争爆发后全区新建建筑屈指可数。

1945 年抗战胜利，该时期内较大的建设活动是各政府机关、学校的回迁，大

部分都迁回原址；金融机构仍分布在观井、塔亭一带。1946 年福州正式设市，1947 年颁布都市计划，提出《福州市分区拟定》。其中将麦园路以南，原有三一、寻珍、华南等学校的区域，拟定为“第二文化区”；闽江南北岸，定为商业区；上渡、海关埕至菖蒲墩一带，及西部黄柏岭，定为工业区；仓前山南麓、公园路一线划为风景住宅区；东南部划为住宅区。但由于内战开始，该规划并未得到完全实施。

1.2.5 建国初期的城市改造与原有的地区功能衰退（1949-1976）

沿用原有的文教设施，中华人民共和国建立初期，仓山基本延续民国时期格局。1951 年底，外国教会全部撤走；1952 年根据国家政策，仓山地区的各学校大规模撤并，但所在校区仍作为教育用地。

观井路因其地理区位仍然保持着商业街，由各大国营商店经营。乐群路的领馆区与中洲岛的商贸在 1956 年逐步转为居住区。麦园路和塔亭路的商业功能已转为工厂和居住功能。这个时期麦园路由商业街转为仓山区的行政中心。有百年历史的外国人墓地——洋墓亭，在文革期间被夷为平地，一部分作为工厂，一部分划入师大附中校园。

1.2.6 部分地区的更新改造和城市遗产的破坏（1976 至今）

改革开放后，仓山地区的建设有较大发展，但各片区的功能变化不大。

在这个时期改造的地区有：1988 年的仓前路改造，拆除仓前路以北建筑，并建设了仓前公园；1992 年，中洲岛拆除原有建筑转为公园；1992-1993 年，泛船浦前街“太平洋城”的建设，拆去太平洋行等一批早期洋行建筑。1995 年，为修建三县洲大桥，江心公园关闭，改为堆料场；1997 年的上三路改造，拆除了马高爱医院及岭后的一部分；1998-2000 年左右，烟台山西南部对湖一带中国人民解放军海军部队的入驻。

1996 城市提出“东扩南进”的指导方针，仓山开始新一轮城市建设，主要是新楼盘的建设。此后改造的地区有：2002-2003 年，中洲岛开发为步行购物岛，后又转为小商品批发市场等；2004-2007 年，公园路北段、程埔头、岭后及塔亭路北汇丰弄一带，先后拆迁一批历史建筑，原址改为高层住宅；塔亭路北段由传统的商住混合区域转为居住区；此外，2004-2009 年间，为建设南江滨大道，海关埕、观井路、泛船浦一带的历史建筑基本消失，转为绿化和部分居住用地。

2 现状调查与评价

2.1 地区建筑风格分析

2.1.1 烟台山地区建筑风格

烟台山地区的发展印证了福州由古代步入近现代的发展历程，其留存下来的众多历史建筑中也反映出该地区各个时期的发展特征和发展脉络。其中一个部分就是近现代时期建造的风格各异的建筑。在该地区所有见到的建筑风格主要包括以下几种，有古典主义风格、中世纪罗马风式风格、哥特式风格、中国式风格、教会中国式风格、殖民地式、英式风格、折中主义和现代式风格等。

2.1.2 古典主义

古典主义，是文艺复兴时期欧洲的思想启蒙者用来冲击教会哥特式建筑风格，从古希腊、古罗马遗址中考证出来的一种建筑形式。最初单纯模仿希腊山花柱式和罗马穹窿，最后定型为上下三段、左右五段、中央山花的通用形态；最终被巴洛克、洛可可风格取代。

十八世纪中后期，法国等一些欧美国家出于一种炫示“纪功”心态，再次提倡古典主义建筑风格，即古典复兴建筑，也称为“新古典主义建筑”。俄国十月革命后，为表示与资本主义国家的现代主义建筑决裂，再次提倡使用古典主义建筑形式，并在 1949 年以后随“苏联援助”而传入中国，唯限于设计水平与技术工艺，较为粗糙，缺乏细节。福州也修建了一批具有苏式古典主义风格的建筑，一并归入。

规划范围内仅见的古典主义风格建筑为位于麦园路的美驻福州领事馆办公楼（始建年代不详，应在 1920-1930 年左右以民居改建成现状）。建筑显然受到新艺术运动和新古典主义风格的影响，改造前的居住建筑可能受到新艺术运动的影响，但在改造中则以新古典主义风格为主，使用塔司干柱式、仿希腊式檐口设计。在荷兰领事馆旧址建立的仓山影剧院（建于 1955 年），体现出一定的苏式新古典主义风格；仓山小学礼堂则为纯正的苏式新古典主义风格建筑。



图 1 美国驻福州领事馆（麦园路）



图 2 仓山影剧院（梅坞路）

2.1.3 中世纪罗马风式

中世纪罗马风是 9-13 世纪流行于欧洲的建筑风格。其特点是模仿早期基督教

建筑，并首次将高塔作为建筑重要的形式元素；拱券代替柱式，成为立面的重要装饰元素。

规划范围内的中世纪罗马风式建筑仅有思万楼（建于 1919 年）1 处。

2.1.4 哥特式

哥特式是起源于法国，13-15 世纪流行于欧洲的建筑风格，典型的建筑大多是教堂，建筑特点是尖塔高耸、尖形拱门、花窗等。在仓山，最具代表性的哥特式建筑是位于泛船浦的圣多明我主教座堂（泛船埔天主堂）。

规划范围内的哥特式建筑仅有 2 处，占总数的。它们是位于乐群路的圣约翰堂（俗称石厝教堂，建于 1858-1861 年）和福州高级中学校内的力礼堂（英华小礼堂，建于 1905 年）。



图 3 思万楼（公园路）



图 4 石厝教堂（乐群路，来源：福州市档案馆）



图 5 力礼堂（乐群路）

2.1.5 中国式

中国式建筑在仓山也有较多分布。狭义的中国式建筑即中国古典建筑，主要

是官式大厝。为便于分类，将早期受到洋风影响的典型民居——洋门脸式和柴栏厝式也归入中国式。洋门脸式和柴栏厝式有时会同时出现，即“外为洋门脸、内为柴栏厝”的情况，归入柴栏厝式。

官式大厝

官式大厝的典型，有仓前路的安澜会馆（始建于 1818 年）、观井路的罗宅、洪宅（始建于明，清构）等。



图 6 安澜会馆（仓前路）



图 7 洪宅（观井路）

洋门脸式

洋门脸式，即内部主体建筑为传统木结构建筑，外立面或院门则包裹一层砖砌西洋风格表皮。最为典型的是曾位于公园路的陶园大院；现存典型有二门里的镀庐。



图 8 陶园大院



图 9 镀庐（二门里）

（已拆，公园路，潘小清摄于 2003 年）

柴栏厝式

柴栏厝式实际上来源于南洋，在清代、尤其是“五口通商”之后，传至仓山。一般由 3-5 家合伙择地建房，面宽 3~5m，有 6 扇 5 直或 4 扇 3 直，每户 1 直[2]。其采用的“雨淋板”源于英国，平面融合了福州传统民居的布局；发展至后期，已形成主体建筑纯木构、平面简化为近代里弄住宅、院门西化的格局。此外，还包括一些具有岭南建筑风味的广式间排。典型如金峰里的金峰别墅、巷下路的吉庐等。



图 10 金峰别墅（金峰里）



图 11 吉庐（巷下路）

2.1.5.1 教会中国式

教会中国式，是西方教会在中国发展的过程中，吸收中国传统建筑手法创造的一种特殊的建筑类型。这类建筑共同的特点是西式主体、中式屋顶；细节上也多采用富有东方特色的纹饰。

在仓山地区，教会中国式建筑的代表是华南女子文理学院旧址（即福建师范大学校部）；建筑规模宏大，分为马莲彭学院（胜利楼）、谷莲堂宿舍（民主楼）和程吕底亚宿舍（和平楼）。主楼马莲彭学院具新古典主义风格，却加上了中式屋顶，极具特色。在规划范围内，教会中国式建筑仅有一处，为公园西路的白鸽楼（约建于 1930-1940 年）。该楼推测也为协和建筑部的作品，与师大校部相比，采用水泥仿斗拱、旋子彩画等装饰，似受到 1927-1937 年民族复兴式（即“中国固有式”）建筑风格的影响，颇具代表性。考虑到该楼与教会的渊源，仍归入教会中国式。

在规划范围内，教会中国式建筑仅有 1 处。



图 12 白鸽楼正立面（公园西路）



图 13 白鸽楼背立面（公园西路）

2.1.6 殖民地式

殖民地外廊式在仓山地区早期近代建筑中占重要地位。在“五口通商”的其他几个城市，也有大量的殖民地外廊式建筑留存。

殖民地外廊式（Colonial Veranda Style）一般认为是 17 世纪英国殖民者来到南亚印度的贝尼亚普库尔（Beniapukur）后，为适应当地炎热气候，在融合了欧洲传统和殖民地土著建筑特点的基础上兴建的一种包以外廊的建筑，称为“Bungalow”。在东南亚、南亚地区的英属殖民地，如新加坡、马来西亚、印度，这种建筑风格十分普遍，并逐渐拓展到印度尼西亚（荷属殖民地）、越南（法属殖民地）等区域。

仓山的殖民地外廊式建筑主要分为两个时期。早期的殖民地外廊式建筑，由来榕的外国人建造，具有比较纯正的西式风格。其中具代表性的有乐群楼（建于

1854-1859 年)、爱国路 2 号(可能建于 1863 年)、汇丰银行福州分行旧址(建于 1866 年)、福建美丰银行旧址(不晚于 1891 年)。这几处建筑均呈现以下特点:

有明显的外廊,一般一楼发券、二楼不发券;

砖砌外墙均抹灰,而非清水砖出露;

建筑的檐口线脚比较接近纯正西式风格,而非后期本地工匠常采用的叠涩线脚。

早期殖民地外廊式建筑,无论从历史还是建筑学上,这几处建筑都具有很高的价值。



图 14 汇丰银行福州分行旧址(塔亭路)



图 15 1880 年前后的乐群楼(乐群路,来源: J.C.

Oswald Collection)

2.1.7 英式

清道光二十年(1842 年),中国和英国签订《中英南京条约》,福州作为“五口通商”的口岸城市之一正式对外开放。由于福州是当时茶叶出口的重镇,大量从事外贸生意的洋行进驻,也带来了英式建筑风格。狭义的英式风格,是维多利亚时期(1837-1907)年左右流行的建筑风格,或称为浪漫主义(Romantic Style)风格。但英式风格传播到东南亚后,衍生出装饰华丽、手法杂糅的南洋式风格,以及仅强调线脚装饰的朴素风格,故仍采用“英式”作为分类名称。

东南亚的槟榔屿、新加坡、马六甲早在 18 世纪-19 世纪就遭到英国东印度公司的殖民统治，这些地区又是福州籍华侨聚集之地，殖民式风格、英式风格和南洋风格相互影响，并随返乡华侨扎根福州。

英式建筑在仓山地区的近代建筑中占主导地位。

仓山地区的英式风格建筑可主要划分为三类：

维多利亚式风格

仓山地区具有较为纯正维多利亚式风格的建筑有公园路的东山别墅群（包括振庐、东山别墅、清河庐、颖庐和公园路 6 号，建于 1927 年）及西林小筑（建于 1927 年）。

受维多利亚式风格影响的建筑，其典型特征有：

外墙不抹灰，直接清水砖（主要是红砖，也有部分青砖）出露，并同时使用白色石材；

檐口常做人字山花，带有一定的装饰；往往还融合哥特式尖券、古典柱式。

建筑单侧或双侧常有外凸的“八角楼”，可能是外廊式的一种变形。



图 16 西林小筑（公园路）



图 17 颖庐（复园路）

在规划范围内，具有纯正维多利亚式风格的建筑并不多，主要都分布在公园路一带；建筑时间均在 1927 年-1933 年间，体现了民国“黄金十年”的经济发展成果，也是福州近代房地产业发展的集中反映。其中公园路的东山别墅群保存完

好，具有浓郁的异国风情，是仓山近代居住建筑的精华。

南洋式风格



图 18 竹园（竹园里）

南洋式风格是由东南亚等地传入福建的建筑风格，特点是对当时各种流行风格的混合运用。这种建筑往往装饰华丽，在闽南地区尤为常见。与折衷主义不同的是，南洋式风格并不强调装饰手法的纯正和对比例、美感的严格追求。

在规划范围内，南洋式风格的典型代表有竹园里的竹园（建于 1935-1937 年左右），集合了古典主义、殖民地式和维多利亚式的特征，甚至还有中国传统的灰塑装饰。此外，塔亭路、麦园路有一些与双杭地区类似、具有折衷主义倾向的“前铺后宅”建筑，也可归入南洋式范畴。

在规划范围内，南洋式风格的建造时间基本在 1920-1937 年间。抗战开始后，随着经济发展的停滞，这种重视装饰性的风格逐渐衰弱。

朴素的英式风格

在仓山地区还有很大一部分建筑采用了近代英式建筑的平面布局 and 整体形态，但装饰朴素，往往只在各层檐口做装饰性的线脚，且多半采用传统叠涩的形式。这类建筑大多未经建筑师设计，由本地工匠凭经验自行施工完成；建筑体现出对场地极大的适应性。具代表性的如塔亭路的仓山警察分局（建于 1930 年左右），除每层的线脚和入口的券廊雨篷外，几无装饰。

2.1.8 折衷主义

折衷主义是十九世纪上半叶至二十世纪初欧美国家流行的一种建筑风格，其特点为任意模仿历史上各种建筑风格、自由组合，仅强调比例的均衡和整体美。其主要模仿对象是古典主义和巴洛克，而英式建筑则更倾向于模仿哥特式和早期基督教建筑的样式。折衷主义建筑通常不用清水砖砌面。



图 19 仓山警察分局（塔亭路）

规划范围内具较典型折衷主义风格的仅有爱国路 2 号和塔亭路的中央银行福州分行两处。爱国路 2 号虽然具有殖民地式的券廊和平面布局，但采用了标准的希腊古典式檐口、托檐石，还结合了一些巴洛克的手法。中央银行福州风格则采用了英式建筑的叠涩线脚，挑出的阳台有一定的巴洛克意味。同在塔亭路的“沈绍安兰记脱胎漆器店”具有折衷主义的门脸，但内部实为传统中式建筑。从风貌考虑，仍归入折衷主义建筑。

规划范围内的折衷主义建筑共 3 处，占建筑总数的。



图 20 爱国路 2 号（爱国路）



图 21 沈绍安兰记脱胎漆器店（塔亭路）

2.1.9 现代式

仓山的近代建筑中缺少常规意义上的“现代主义”（即所谓“国际式”）建筑，因此将不做装饰及带有现代主义倾向的建筑均归入“现代式”范畴。

规划范围内较具代表性的现代式建筑有乐群路的协和建筑部办公楼（建于 1940 年后）、槐荫里 5 号等。协和建筑部是由卫理公会创立的福州近代最大的建筑设计事务所，其自行设计的办公楼受到现代主义的影响实为正常；而槐荫里 5 号的张氏住宅则具有非常特殊的平面布局，立面也几乎没有装饰，在规划范围乃至整个仓山地区都甚为罕见。

1949 年以后，一些建筑遵循“适用、经济、兼顾美观”的指导方针进行设计，如位于亭下路的仓山水电设备安装公司。尽管其仍有简化的女儿墙和线脚，但也基本可归为“现代式”。

在规划范围内，现代式风格的建筑共有处，占到建筑总数的；建造时间基本在 1940 年以后。



图 22 协和建筑部办公楼（乐群路）



图 23 槐荫里 5 号（槐荫里）

2.2 现状建筑综合调查

由于仓前地区是体现福州城市近现代发展建设的缩影，在该地区不仅分布着大量的近现代建筑和历史构筑物，同时还包括建国以来兴建的一些特征明显的建筑，这些建筑构成烟台山地区完整的建筑遗产体系。对该地区所有建筑进行现状分类的调查与分析，调查分析结果用于本规划的“保护与整治方式”策略的提出。具体建筑调查与分析的内容主要包括建筑风貌评价、建筑质量评价、建筑高度现状、建筑建造年代评价、建筑结构分类评价、建筑屋顶形式评估等内容。

2.2.1 建筑风貌调查与评价

2.2.1.1 分类说明

烟台山历史文化风貌区内建筑按风貌保存的程度分为四类：

一类风貌建筑：具有典型福州地方特色的传统建筑或近现代建筑，木结构或砖木结构保留较好；或者是有历史意义和典型的地域特征、风格传统建筑或近现代建筑；或按风貌要求重新修复过的传统建筑或近现代建筑。在本规划范围内主要指保存完整的清代中国传统式建筑和经过修缮的文物保护单位和优秀近现代建筑，结构和建筑风貌能够完整的展示出建设初期的特色和历史信息的建筑。

二类风貌建筑：中国传统样式的建筑，坡顶，砖木结构，门窗墙体有不同程度的破坏，经过翻修，但基本构架和椽子保留较好；近现代建筑基本上具有一类风貌的风格特征，但部分建筑立面或细部受到较小的改动，可以与一类风貌建筑相互协调的建筑，该类建筑的原有风貌基本保留，体量、外观、色彩与一类风貌建筑基本协调。

三类风貌建筑：保存状况较差的传统建筑和建国之后具有一定地方特色的建筑，这些或者为新建民居，采用了现代建筑的形制和材料；或者是民居经过翻修，门窗被重新开设，失去了原有风貌特点；此类建筑散布在地块内部，由于其体量、色彩和建筑形式，对周边地块所构成的整体风貌影响不大，可归为三类风貌建筑。

四类风貌建筑：大体量的居住建筑与公共建筑，从体量、外观、色彩等方面破坏了整体风貌，造成严重景观障碍；违章搭建的棚；风貌已经无存的古建筑；严重障碍建筑；建筑质量严重破坏的建筑。

2.2.1.2 现状分析

烟台山历史文化风貌区内各级的文物保护单位为7处，其中安澜会馆、独立厅等文物建筑已经修缮完好。这类修缮的文物建筑与少数经过整修改善的优秀近

现代建筑均列为一类风貌建筑。二类风貌建筑在本规划范围内占有较大的比例，主要因其包括公布的优秀近现代建筑和保存尚好的传统民居院落和其他近现代建筑；三类风貌建筑包括了具有一定历史的建筑和虽然没有精美的雕饰或特色构件，或是虽然没有较长的历史，但是在建筑材料的选择和建造手法上符合当地的整体风貌，建筑色彩、尺度、空间格局等各个方面与前两类的建筑基本上协调统一。另外四类风貌建筑是指严重影响地区整体风貌的，无论是在建筑体量上还是在建筑色彩和高度方面对风貌产生严重的影响，另外还包括简屋和搭建建筑。

表 2-1 烟台山历史文化风貌区建筑风貌现状评估统计表

名称	一类风貌	二类风貌	三类风貌	四类风貌	合计
建筑基底面积（万 m^2 ）	1.30	2.64	3.17	8.43	15.53
比例（%）	8.34	16.98	20.38	54.29	100.00

2.2.2 建筑年代调查与评价

2.2.2.1 分类说明

规划范围内建筑按年代先后分为四类：

明清时期的建筑；

民国时期的建筑；

1949 年至 1990 年代建筑；

1990 年代至今的建筑。

2.2.2.2 现状分析

仓前地区是由明代开始开发建设的，主要建设的繁荣时期集中在清末鸦片战争之后的“五口通商”口岸的开埠时期。因此该地区现存 1949 年之前的建筑基本

上以清末民国初期的建筑为主，同时这些建筑多具有较高的历史文化价值和科学研究价值。建国之后，由于该地区成为福州中心城区的居住片区，依托对现有教育设施的改造，而形成以文化教育功能和居住功能的片区，那个时期的建筑基本上为单位产权的住宅建筑为主，其中也有如福州仓山水电设备安装公司具有鲜明时代特征的文革建筑。在文革之后至 1990 年代该地区新建的建筑较少，主要变化在 1990 年代至今这个阶段。其中军事用地内部的办公及家属附属建筑都在这个时期建设。2000 年之后地块内部和外围大量的房地产开发项目将仓山地区保存较好的历史地段都进行更新改造，一批优秀的历史建筑被拆除，新建建筑多以住宅为主。中小学地块内部的教学楼在此时期进行拆除重建。

表 2-2 烟台山历史文化风貌区建筑年代现状评估统计表

名称	明清时期	民国时期	建国至 1980 年代	1980 年代至今	合计
建筑基底面积（万 m ² ）	1.11	2.21	4.59	7.63	15.53
比例（%）	7.15	14.25	29.57	49.10	100.00

2.2.3 建筑质量调查与评价

2.2.3.1 分类说明

规划范围内建筑按质量情况分为四类：

一类质量建筑：质量完好

近几年建造的建筑，结构完好，多为砖混结构或钢筋混凝土结构，外墙面新，主要是新式住宅及各类公共建筑。

二类质量建筑：建筑大部分完好

解放后及八十年代以来的建筑，结构较好，内部结构完整。外墙面较新；部

分日常维护得较好的传统的木结构建筑，原有建筑风貌基本保留，但门窗部分有所破损，墙体也有所老化。

三类质量建筑：建筑存在轻度破损情况

有一定年代的建筑，由于缺乏日常的维护，日久失修，虽然原有建筑形式基本保留，但部分结构已经损坏，或部分部件有遗失。墙体和屋顶也有不同程度的破坏。

四类质量建筑：危房简屋或建筑严重破损

墙体严重倾斜，屋顶破损严重，结构大部分损坏，有随时倒塌的危险；违章搭建的简棚，及一些废弃的老房屋。

2.2.3.2现状分析

新建建筑主要集中在烟台山历史文化风貌区东西两侧，如聚龙尚书院和部分部队家属住宅建筑，在公园路和马厂街历史建筑群内部还有一些 1990 年代之后建设的住宅和学校内部的教学楼。这些建筑的质量保存尚好。但近现代建筑 and 传统建筑保存完好的很少，因年久失修一般均有不同程度的毁坏。由于规划范围内，多为 1980 年后建造的建筑，故一类质量和二类质量的建筑占大多数，它们构成了主要的空间格局。四类建筑质量的房屋极少。

表 2-3 烟台山历史文化风貌区建筑质量现状评估统计表

名称	一类质量	二类质量	三类质量	四类质量	合计
建筑基底面积（万㎡）	4.93	4.06	5.53	1.00	15.53
比例（%）	31.72	26.13	35.63	6.45	100.00

2.2.4 建筑高度调查与评价

2.2.4.1 分类说明

规划范围内建筑按层数分为四类：一、二层建筑；三、四层建筑；五、六层建筑；八层以上。

2.2.4.2 现状分析

建筑高度与建造年代基本相对应，建造年代越近，建筑越高。传统建筑和近现代建筑多为一两层和三、四层，2层的居住建筑也占一定的比例，规划范围内5、6层建筑，为新建公共建筑和住宅，8层以上为近几年建造的住宅。

表 2-4 烟台山历史文化风貌区建筑高度现状评价统计表

名称	1、2 层建筑	3、4 层建筑	5、6 层建筑	8 层以上建筑	合计
建筑基底面积（万㎡）	8.33	4.17	2.77	0.26	15.53
比例（%）	53.61	26.85	17.85	1.69	100.00

2.2.5 建筑结构调查与评价

2.2.5.1 分类说明

规划范围内建筑按结构分为三类：木结构建筑、砖木结构建筑、砖混结构建筑。

2.2.5.2 现状分析

其中木结构建筑主要指中国传统式木构建筑，具有福州地方特色的民居及公共建筑，例如安澜会馆、洪宅、晓庐等传统建筑；砖木结构建筑主要指近现代建

造的公共建筑和公寓、别墅建筑，建国之后的砖木结构也占有一定的比例；砖混结构建筑基本上以建国之后的建筑为主。

表 2-5 烟台山历史文化风貌区建筑结构现状评价统计表

名称	木结构	砖木结构	砖混结构	石结构	钢混结构	合计
建筑基底面积 (万㎡)	2.00	5.13	5.95	0.04	2.40	15.53
比例 (%)	12.91	33.05	38.33	0.26	15.46	100.00

2.2.6 屋顶形制调查与评价

2.2.6.1 分类说明

规划范围内建筑按屋顶形式分为两类：坡屋顶、平屋顶。

2.2.6.2 现状分析

由于仓前地区的多数为近现代建筑，因此坡屋顶中除了中国传统式的双坡屋顶之外，还有四坡顶的样式。平顶建筑基本上为建国之后建的住宅和公共建筑。

表 2-6 烟台山历史文化风貌区建筑结构现状评价统计表

名称	坡屋顶	平屋顶	合计
建筑基底面积 (万㎡)	6.76	8.78	15.53
比例 (%)	43.51	56.49	100.00

2.2.7 建筑功能调查与评价

2.2.7.1分类说明

根据规划范围内建筑功能的实际情况，分为居住功能、办公功能、文化教育功能、体育功能、宗教功能、商业功能、金融功能。工业功能、仓储功能、公用服务功能、军事功能等用途，分析该地区内建筑的使用状况。

表 2-7 烟台山历史文化风貌区建筑功能现状评价统计表

名称	居住	办公	文化教育	体育	宗教	商业	金融	工业	仓储	公用设施	空置	军事	合计
建筑基底面积 (万㎡)	8.72	0.41	2.15	0.00	0.47	2.81	0.06	0.09	0.06	0.35	0.19	0.22	15.53
比例 (%)	56.16	2.63	13.85	0.00	3.03	18.07	0.39	0.58	0.38	2.27	1.24	1.42	100.00

2.2.7.2现状分析

规划范围内的建筑使用功能多以居住功能为主，占总数的 57.07%；其次占有比较大的比例的是商业与文化教育功能的建筑，分别占总数的 13.05%和 10.90%。基地内部的建筑使用功能状况基本上以居住功能为主，兼有商业和文化教育功能。其他建筑的功能也反映了这个地区建筑的基本特征，例如宗教建筑占有一定比例，反映这个地区的宗教信仰比较丰富，包括了基督教、佛教和地方宗教（道教）。

2.2.8 建筑类型调查与评价

2.2.8.1分类说明

根据现状调查过程中所调查的结果，该地区内的建筑类型基本上反映这个地

区各个历史发展时期所建造的建筑功能和特征，建筑类型反映其建设之初的功能要求。因此，基本上分为传统公共建筑、商铺建筑、传统民居建筑、别墅建筑、公寓建筑、洋行建筑、宗教建筑、领馆建筑、文化建筑、金融办公建筑、普通住宅建筑、现代公共建筑、产业建筑、其他建筑。

2.2.8.2现状分析

不同的建筑类型反映出不同的历史时期特征。传统公共建筑基本上包括这个地区的寺庙建筑和会馆等传统公共建筑，它与传统民居建筑共同反映出福州地区明清时期建筑的风格特征，这一部分占总数的 10%左右；其次是在近现代发展建设的别墅建筑、公寓建筑、洋行建筑、领馆建筑，以及包括教堂和教会场所在内的宗教建筑和部分文化教育建筑，这些是那个发展时期因地区职能的需要而建设的一系列不同建筑类型的建筑，这一部分多样的建筑类型所占的比较大；商铺建筑基本上涵盖了各个时期建造，体现前店后宅、下店上宅使用方式的传统商铺形式，这一部分建筑主要分布在塔亭路和亭下路沿线；其他的建筑类型基本上是建国之后至今建设的建筑，其中普通住宅建筑所占比例较大，占总数的 31.81%，其次是现代公共建筑，占总数的 31.56%。

表 2-8 烟台山历史文化风貌区建筑类型现状评价统计表

名称	花园住宅、别墅	领事馆及官邸	洋行及办公建筑	近代文化教育建筑	宗教建筑(西洋)	传统宗教建筑	传统民居(含柴栏厝)	传统商业建筑	工厂、仓库	其他现代建筑	合计
建筑基底面积(万㎡)	0.93	0.21	0.52	0.21	0.29	0.28	1.82	0.51	0.09	10.67	15.53
比例(%)	5.97	1.34	3.34	1.38	1.88	1.80	11.73	3.26	0.60	68.71	100.00

2.3 建筑产权状况分析

从现状收集的基础资料包括以烟台山历史文化风貌区范围内全部建筑的产权状况统计，以及本次规划范围内的各类文物建筑、优秀近现代建筑和其他保护建筑的产权情况统计。从其中所出现的各类产权情况来看，基本上分为私产、公产、公私产（即公私混合产权）、单位产权四个主要类型。由于福州城市发展特殊的情况，这里私产里面占有一定比例的华侨产权建筑，即侨产，以及因近现代该地区教会的发展而产生的一定规模的教会产权。

（1）产权与建筑遗产的保护

调查规划范围内产权情况与建筑本身的保存状况密切相关，同时产权决定了使用者对待建筑遗产的保护与使用态度不尽相同。

首先，作为私产的优秀近现代建筑或其他历史建筑，其保存状况良好。使用者根据需要自行修缮。在没有专业部门技术指导的情况，主要凭借业主自身的判定来修缮；

其次，由于私产或侨产，房主不在本地对建筑不加维护和必要的修缮工作，这种类型的历史建筑岌岌可危，要么无人看管任其作为拾荒者的住所，要么就是濒临坍塌的状况；

最后，对于公房或单位产权来说，在 1949 年之前建造的建筑，由于房管所或单位定期对居民的住宅建筑进行维修加固工作，该类建筑的建筑质量基本完好，尚可使用。但从保护的角度来看，日常的建筑加固工作在一定程度上对原有建筑立面构成破坏。同时该建筑的使用者面对地区开发改造的情况，有强烈的搬迁意愿，对建筑本身的保护关切较少。另外，公产权房还有作为租用住户的，使用者没有维护建筑的意识，其建筑破损情况非常严重。

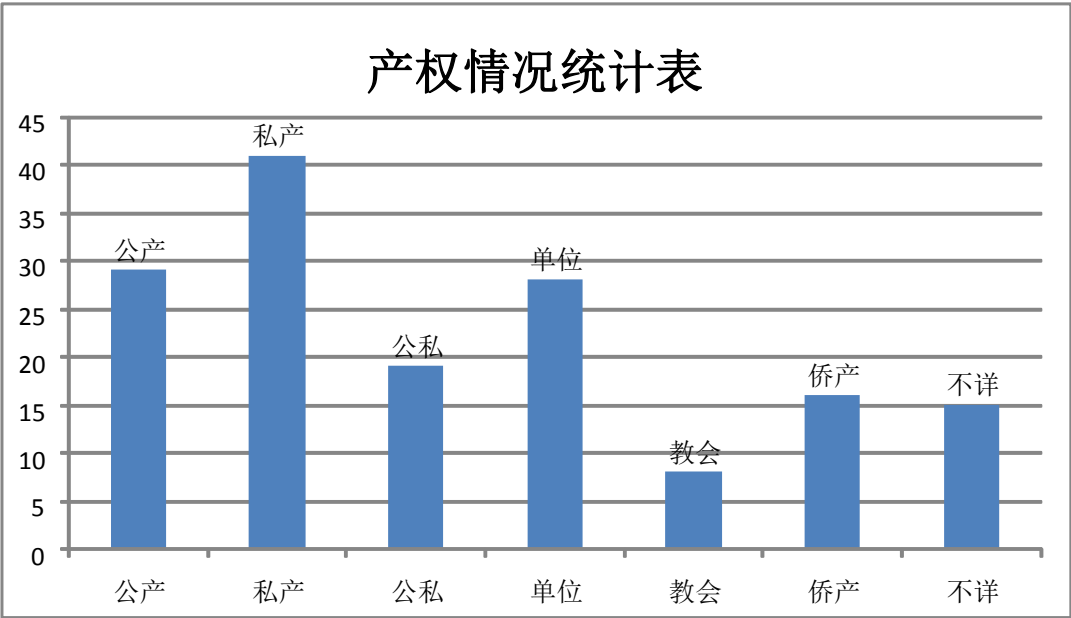
（2）产权情况分析

烟台山历史文化风貌区及公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群内的重点建筑

包括各级文物保护单位、登记不可移动文物和福州优秀近现代建筑，以及本规划调查判定为拟保护的建筑，共计 158 处。其中私产建筑为 41 处，占总数的 26.28%；公产建筑为 29 处，占总数的 18.59%；公私产建筑为 19 处，占总数的 12.18%。在私产中的侨产为 16 处，占私产总数的比例为 28.07%。

表 2-9 烟台山历史文化风貌区内重点建筑产权情况统计表

	公产建筑	私产建筑	公私产权	单位产权
数量（处）	30	42	19	28
比例（%）	18.59%	26.28%	12.18%	17.95%



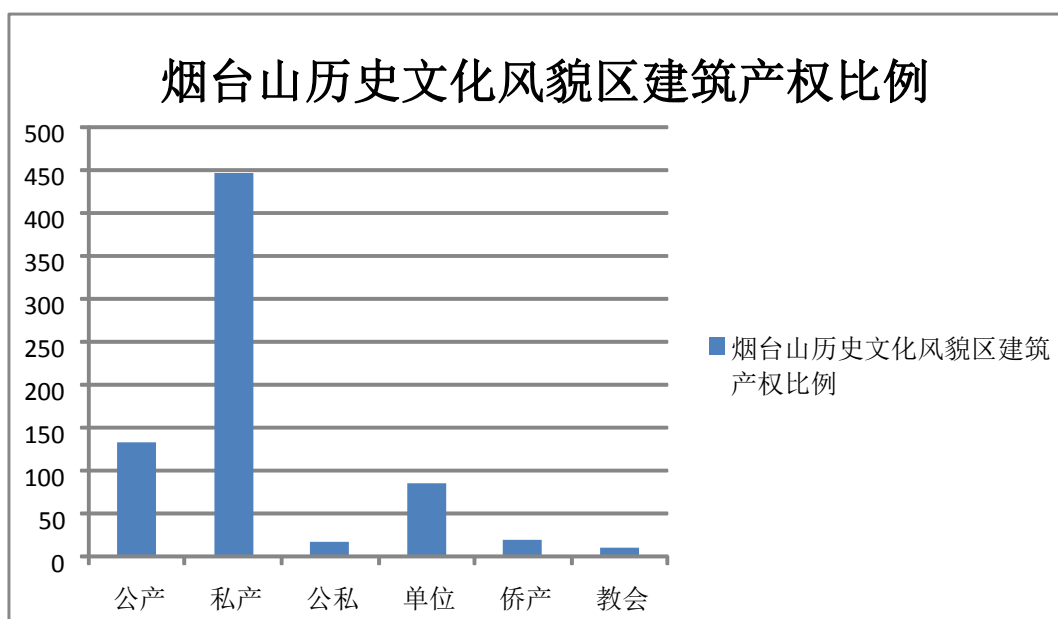
根据对烟台山历史文化风貌区范围内的所有建筑产权普查结果来看，其中私产建筑为 445 处，占总数的 62.32%；公产建筑为 133 处，占总数的 18.63%；公私产建筑为 18 处，占总数的 2.52%。在私产中的侨产 20 处，占私产总数的比例为 4.30%。在烟台山历史文化风貌区范围内的侨产和教会产权占有一定比例，其中侨产建筑占总数的 2.80%，教会建筑占总数的 1.54%。

由于侨产和教会产权的存在，该地区部分 1949 年之前的建筑得到了较好的保存，

同时对这些房产风貌区的历史环境的保护起到了积极的作用。

表 2-10 烟台山历史文化风貌区内建筑产权统计表

	公产建筑	私产建筑	公私产权	单位产权	其他类产权	
					侨产	教会产权
数量（处）	133	445	18	85	20	11
比例（%）	18.63%	62.32%	2.52%	11.90%	2.80%	1.54%



2.4 仓山地区教育设施与公园的情况

2.4.1 小学

（一）仓山小学

学校地址：立新路 25 号（地块原名“太古坪”）

历史遗存情况：日本儿童小学、国立福建音乐专科学校已无历史建筑遗存。校内目前遗留的历史建筑，主要为 1952 年左右兴建的、受前苏联新古典主义风格影响的大礼堂、体育器械房等。

历史沿革：仓山小学原址为 1945 年之前的日本儿童小学，在解放前于 1948 年~1950 年改建为国立福建音乐专科学校。建国后，于 1952~1965 年在原址重建为福建军区干部子弟学校，原三一学校小学部（私立三一小学）也在这个时期并入其中。从 1965 年至今为仓山小学。

（二）麦顶小学

建校时间：1926 年 8 月

学校地址：立新路 1 号

历史遗存情况：校内已无历史建筑遗存，尚存一块纪念学校创立者黄展云（鲁贻）的石碑。但学校与纪念黄展云的鲁贻图书馆隔立新路对望，颇具历史意义。

（三）福建师范大学附属小学

建校时间：1864 年

学校地址：岭下路 25 号

历史遗存情况：校内已无历史建筑遗存。

（四）天安小学

建校时间：1912 年

学校地址：佛寺巷 98 号

学校等级：区属普通小学

历史遗存情况：调查期间为施工工地，无法进入。经文献资料查阅获知其内的重要史迹有：

弥勒殿碑记，系原天安寺的山门.碑立于殿内两侧.两碑各高 2m，宽 0.86m，厚 0.11m，碑文约 1300 字，为楷书，碑文记载清道光元年(1821)捐资重建该寺的事例及捐款人的姓名，现依然保存完好；双江台及弥勒殿放生池遗址，均为原天安寺遗存；

陈霖教学楼，为旅美商业巨擘陈霖（1915-1997）、范承顺夫妇于 1987 年捐建；陈霖纪念馆，为纪念陈霖夫妇捐资助学设立。

2.4.2 中学

（一）福建师范大学附属中学

建校时间：1951 年（始建于 1881 年）

学校地址：公园路 39 号

历史遗存情况：师大附中以原私立寻珍女子初级中学为校址，原有校舍“寻珍楼”，于 1996 年 8 月拆除。目前仅留有“寻珍楼记”碑一块，校内无其他历史建筑留存。原鹤龄英华中学校内（即现福州高级中学校内）还留有美志楼、力礼堂两座历史建筑；原私立华南女子高级中学校舍现为福建师范大学校部；原陶淑女中校舍曾为福建师范大学音乐系所在，现空置。以上建筑均保存完好。

（二）福州高级中学

建校时间：1951 年 10 月

学校地址：乐群路 18 号

历史建筑：校内尚存美志楼、英华小礼堂（力礼堂）。

2.4.3 烟台山公园发展历史

烟台山公园始建于 1962 年，1964 年 10 月 1 日建成对外开放。文革期间，被辟为农场，公园设施尽毁。1972 年以后开始重建，先后依山势修建了亭台楼阁、曲径迴廊，清池喷泉、叠石假山、石椅、石桌等园林景观及基础设施，种植榕、樟、木棉、梧桐、美洲松和南洋杉等树木 3000 多株。1980 年代初期由福州建设委员会主持设计并组织建设的。在原来基础上又扩大公园的规模，对园中景观进行改造完善，还补种各种梅树百余株及花草（烟台山“月宫门”景点）、树木，公园绿化面积达 70% 以上。现公园内的主要景点有：古烟台遗址、卧琼桥、月宫门、假山叠景、清池喷泉、曲廊、观梅亭等。

上世纪 7、80 年代，烟台山公园的也曾是市民休闲的好去处，更诞生了“烟台山鹊桥”这个著名的交友场所，帮助了不少有情人终成眷属。近年来烟台山公园日渐破落。“烟台山鹊桥”是当时烟台山公园鼎盛时期的代表。

2.5 现状用地分析

2.5.1 现状土地使用基本特征

为了使研究规划范围内的现状用地状况更加客观合理，将其外围的用地状况一并纳入到规划研究的内容之中，从片区整体的角度判定规划范围内的土地使用特征、公共服务设施分布和存在的问题情况。外围需要研究的范围基本是上三路以北、六一南路以西、闽江以南的三角地区。

烟台山历史文化风貌区及与之相关联的公园路历史建筑群、马厂街历史建筑

群总用地面积为 76.30hm²。外围所涉及的范围用地面积为 171.40 hm²。

规划范围内的现状用地多为居住用地及教育科研用地，散布着特殊用地、文化设施用地及宗教用地，商业用地缺乏。绿地集中于烟台山公园、江心洲及闽江南岸，居住区内部缺乏公共绿地。规划范围内的环境设施用地较为缺乏，缺少公共厕所及环卫设施用地。

烟台山历史文化风貌区内的用地总体特征如下：

(1) 以居住和教育科研用地为主。

烟台山历史文化风貌区内用地以居住用地、公共管理与公共服务设施用地为主，其中公共管理与公共服务设施用地中以教育科研用地为主。其中居住占有 27.17%，教育科研用地占有 18.18%，两种用地占有风貌区总体的 45%左右的。

在规划范围内的学校有福州师范大学附属小学、福州英华英语学校、天安小学、福州高级中学、福建神学院、福建卫生职业技术学院仓山校区、福建华南女子学院、福州市麦顶小学、福州市仓山小学。

(2) 居住用地分散，混合使用的情况较多。

烟台山历史文化风貌区内的居住用地相对分布分散，主要集中在仓前路沿线的池后弄到佛寺巷片区和亭下路、忠烈路片区。这些用地均沿街分布，历史上就形成了混合使用的传统，因此居住用地沿街的部分多为多种使用功能与居住混合使用。

(3) 公共绿地分布集中，缺少广场用地。

烟台山历史文化风貌区内分布着两片相对集中的公共绿地，即江心公园和烟台山公园。目前，江心公园尚未开放，多年荒置在三县洲大桥之下，但其内部的绿化植被和生态环境保存尚好；另外是烟台山公园，作为烟台山核心区内部唯一一处公共绿地，为当地居民提供良好的休憩场所和改善了周边的人居环境。以此同时，规划范围内目前缺少必要的集散广场和活动场地，居民集会多在烟台山公园内部或占用乐群路，因此广场用地缺乏。

各类用地面积详见下表。

表 2-11 烟台山历史文化风貌区现状用地平衡表

序号	用地性质			面积（hm ² ）	比例（%）	
1	居住用地 R			12.81	27.17%	
	其中	一类居住用地 R1		0.48	1.02%	
		二类居住用地 R2	住宅用地 R21		7.81	16.55%
			服务设施用地 R22		0.29	0.62%
				三类居住用地 R3	4.24	8.98%
2	商住混合用地 BR			0.25	0.53%	
3	公共管理与公共服务设施用地 A			13.73	29.12%	
	其中	行政办公用地 A1		2.35	4.98%	
		文化设施用地 A2		0.62	1.31%	
		教育科研用地 A3	高等院校用地 A31		0.35	0.75%
			中等专业学校用地 A32		1.76	3.73%
			中小学用地 A33		6.46	13.70%
		医疗卫生用地 A5		0.09	0.19%	
		社会福利用地 A6		0.16	0.34%	
		文物古迹用地 A7		0.69	1.46%	
		宗教用地 A9		1.25	2.65%	
4	商业服务设施用地 B			4.45	9.43%	
	其中	商业用地 B1		4.45	9.43%	
5	工业用地 M			0.05	0.11%	
6	道路广场用地 S			5.20	11.03%	
	其中	城市道路用地 S1		5.20	11.03%	
7	市政设施用地 U			0.83	1.76%	
	其中	供应设施用地 U1		0.82	1.74%	
		环境设施用地 U2		0.01	0.02%	
8	绿地与广场用地 G			8.92	18.92%	
	其中	公园绿地 G1		8.92	18.92%	

序号	用地性质	面积 (hm ²)	比例 (%)
9	城市建设用地 (合计)	47.15	100.00%
10	特殊用地 H4	3.47	——
11	其他城市建设用地 H9	2.59	——
12	水域 E	0.01	——
13	规划范围总用地 (合计)	53.22	——

2.5.2 现状土地使用分析

(一) 居住用地

烟台山历史文化风貌区内分布有较多的居住用地，面积为 12.81 hm²，占到了总用地的 27.17%。其中一类居住用地面积为 0.48 hm²，占总用地的 1.02%，分布于公园路建筑群范围内。其中二类居住用地面积为 8.10 公顷，占总用地的 17.17%。三类居住用地面积为 4.24 hm²，占到了总用地的 8.98%，主要分布在亭下路以西及塔亭路以南区域。

(二) 公共管理与公共服务设施用地

仓山区素有“千年仓山、百年书香”之称，仓山区是福州著名的学区，五口通商后，西式教育发端于此，当时多是教会学校，自 1980 年被中国国务院批准为福州市的文化居住区以来，区内新建和扩建少年宫、文化馆、图书馆、科技馆等一批文化设施。因此，规划范围内以公共管理与公共服务设施用地居多，面积为 13.73 hm²，占总用面积的 29.12%%。此类用地中主要为学校用地，面积为 8.57 hm²，占公共管理与公共服务设施用地的 62.42%，主要有福州高级中学、福州市麦顶小学、福州市仓山小学等，这些学校多是由原来的教会学校改制而来。

（三）商业服务设施用地

规划范围内的商业服务设施用地较少，共 4.45 hm^2 ，才占到总用地的 9.43%。其中 3.80 hm^2 的商业用地分布于中洲岛上，且是小商品批发市场，并非生活服务性商业设施。分布于居住区周边的商业用地仅 0.65 hm^2 ，多分布于仓前路和麦园路沿线，多为餐饮、小商店及电器维修商业，塔亭路南面分布有部分商住混合用地，规划范围内缺少超市、市场等用地。

（四）道路交通用地

规划范围内道路交通用地面积为 5.20 hm^2 ，占到用地总面积的 11.03%，均为城市道路用地。

（五）绿地与广场用地

规划范围内绿地面积为 8.92 hm^2 ，占总用地的 18.92%，其中均为公共绿地，主要分布于烟台山公园、江心洲绿地及闽江南岸公共绿地内。

（六）特殊用地

规划范围内特殊用地共 3.47 hm^2 ，分布于烟台山历史风貌区西侧及乐群路两侧。

（七）市政设施用地

规划范围内市政设施用地共 0.83 hm^2 ，占总用地的 1.76%，其中南区水厂占地为 0.82 hm^2 ，环境设施用地为 0.02 hm^2 ，用地面积过少。

（八）工业用地

规划范围位于复园路与公园路交接处，有部分工业用地，为福州市电力器件

厂、福州市第二电器厂、福州石棉制品厂，用地面积为 0.05 hm²，占总用地面积的 0.11%。

2.6 现状空间景观分析

规划范围基本上分为仓前片区、塔亭、公园路和马厂街四个陆上片区，以及中洲岛和江心公园（三县洲岛）两处闽江上的岛屿。

2.6.1 总体景观特征

仓前片区以烟台山历史文化风貌区为主体，是闽江沿江界面的重要组成部分。现状中沿仓前路一侧建设有 1980 年代至今的多处多层住宅，同时在 2000 年之后在烟台山上顶出现了多层及高层住宅，严重影响滨江景观的展示。重要的历史建筑及标志性构筑物隐藏在众多多层建筑当中，其历史景观环境受到严重的破坏。仓前片区是仓山地区重要的绿化片区，这里有着上百年的古榕树及其它树种共计百余棵，主要集中在烟台山公园和福州时代中学（禅臣花园历史建筑群），和部分住宅院落当中，古榕树成为地块中公共空间的视觉中心。

塔亭路在历史上是近现代仓山地区集中的商贸中心，这里因仓山的兴起而繁盛起来。沿线的商铺建筑众多，于 2007 年开始的聚龙山书院的建设使该片区，即塔亭路北侧的历史地段遭到整体拆除。目前塔亭路仅存路南侧的片区，整体风貌和景观保存完好，地块内部的建筑搭建和年久失修的状况较严重。

马厂街和公园路两个片区多为别墅院落和公寓建筑为主，多以围墙的形式围合起来。因此院落内部的各类临时搭建和违章搭建现象非常严重，占用原来历史院落内部的绿化和空地，有一些搭建建筑严重影响了历史建筑的外观展示，而且还有一些违章搭建建筑和近现代建筑成为危房，亟待整治。

中洲岛和江心公园是闽江上的重要岛屿，其中一处为小商品批发市场巨大的综合体建筑，整个中洲岛几乎被这个巨大的建筑所占据。从闽江北岸眺望烟台山全貌，高大的中洲岛建筑严重影响了烟台山沿江界面的展示。另一处为江心公园，由于多年的禁止游客游览，这里形成良好的生态环境，各类植被茂盛，成为闽江上一处较好的绿化景观。

2.6.2 地形地貌特征

高程特征 规划范围内的主要山体为西部的黄柏岭（又名望北台，山顶海拔40.7m）以及东部的烟台山（山顶海拔46.2m），其中部分区域有地势起伏，主要为高程不超过25m的小山丘。区域北侧山体较为完整、连续，南部则相对零碎。规划范围内的大部分建成区，高程介于15.0m~30.0m之间。

坡度特征 基地范围内地形坡度多样。烟台山和黄柏岭北麓区域坡度变化较大，部分区域达到20°以上；这一区域的历史建筑多借助山势，建设在平整后的坡地上，可俯瞰闽江，景色优美。烟台山南麓相对平整，大部分为2°~5°，对湖、马厂街、洋墓亭（师大附中）一带局部达10°~15°。本区域的适建性较北麓为佳，故城市建设的发展程度也比北麓要高。

坡向特征 由于烟台山和黄柏岭的走势，以及基地范围内数座小山丘的存在，基地的坡向较为破碎。其中主要坡向为东南、南向阳坡，南麓居多；北麓绝大多数为西北、北向阴坡。南麓亭下路、进步路一带也有一定的西北向阴坡。由于福州位处亚热带南缘，日照充足、通风良好，住宅对朝向的要求并不高，北麓的相当一部分建筑仍将卧室设置在北面，以便观览江景。

2.6.3 街巷景观特征

烟台山历史文化风貌区及公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域内的道路与街巷景观基本上形成于19世纪末至20世纪初期，由于该地区是福州城

市近代化城市建设发展的重要地区，凭借着地形地貌和独特的滨江位置，从而形成具有地区特色的街巷景观。规划范围内的街巷景观可以分为以滨江景观为主的道路——仓前路，以浓厚民国风情的建筑为景观界面的道路——公园路、立新路，以及上藤路，还有以绿化景观为特征的乐群路、麦园路东段。除此车行道路之外，在仓前地区还有 4~5 条上山的石质台阶构成独特的风貌景观街巷。这些石质台阶街巷大部分已有登记不可移动文物的身份，应该予以保护和环境整治等方面的工作。

2.6.4 绿化景观特征

烟台山历史文化风貌区地区的绿化资源丰富，规划范围内不论是集中在烟台山公园和江心公园的两片集中的绿化景观片区，还是沿乐群路、麦园路，以及立新路沿线的道路绿化景观，还有别墅院落内部的大型乔木绿化。形成了点、线、面的具有仓前地区独特的绿化景观体系。

该地区的绿化景观特征以道路沿线的绿化景观为主要形式，地区内部点缀着高大参天的以榕树为主的古树大树，整体的绿化生态环境体现出烟台山地区的“榕树下的多元社区”的人居环境状况。

2.7 历史城区历史文化街区比较分析

2.7.1 基本概况

“两山三区”（三坊七巷、朱紫坊和乌山、于山）、上下杭历史文化街区和烟台山历史文化风貌区自北而南依次分布在城市发展主轴线上，均具有一定规模，保留遗存较为丰富，且体现了不同阶段的城市化特征、风貌特色。

“三坊七巷”和朱紫坊以明清建筑和完整的坊巷格局为主要特征，且被列为全国重点文物保护单位；上下杭以近现代会馆、商业及民居建筑为主要特征；根

据福州历史文化名城保护规划（2012-2020），烟台山属于建筑街区类历史文化风貌区，以近现代领事馆、洋行、教会学校及洋房建筑为主要特征；而于山、乌山历史文化风貌区属于山水古迹类历史文化风貌区，且自然景观资源是其风貌的主要组成部分，与其他四个历史地段风貌特征不同，所以不作为比较对象。

2.7.2 结论

（一）功能定位

“三坊七巷”以居住功能为主，集文化、休闲、商业、旅游为一体；朱紫坊以居住功能为主体，商业、旅游、文化等多种功能并存；上下杭以商业为主要功能，兼容文化和教育、旅游观光、居住等，均是基于历史发展的角度对功能进行合理的定位。

对于烟台山的功能定位，同样应遵循功能的原真性，保护和延续原初功能。根据烟台山历史功能及发展状况对其进行合理定位，并根据现状及未来发展需求对部分区域进行合理的功能置换。

建议烟台山的定位，以居住功能为主体，文化、商业、休闲多种功能并存。

（二）风貌特色

（1）街区格局

“三坊七巷”规模宏大、布局严整、内涵丰富，完整保留了唐宋时期鱼骨状街区格局及闽山巷等传统支巷，并较好的保护了由排堵门罩，白墙青瓦朱门和高低错落的曲线封火山墙组成的街巷韵律空间、“曲折有致，凹凸变化”的街巷走势和收放空间等；

朱紫坊基本保留了明清时期的街巷空间格局，规划拟保护现存较为完整的街巷格局和空间形态特征，保护芙蓉弄、花园弄等传统巷弄，保护由排堵门罩，青瓦朱门和曲线山墙组成的街巷韵律空间；

上下杭规模较大、布局较为严整，内涵较为丰富，保留了浓厚商业文化特色的典型街坊式格局，规划拟保护由上杭街、下杭街、隆平路等为骨架的街道及格局、龙岭顶山地特色石阶巷；

烟台山历史文化风貌区街区应保护与延续街区传统格局与风貌，保护由麦园路、梅坞路、乐群路等为骨架构成的依山就势的近代街道格局，以及池后弄、天安里、佛寺巷、崇圣庵巷等山地特色石阶巷。

（2）建筑特色

“三坊七巷”是福州市最具代表性的“明清民居古建筑博物馆”和文化集粹地，遗留大量的名人故居和优秀建筑，现有文物保护单位 20 处 28 座，其中全国重点文物保护单位 1 处 9 座，保护建筑和历史建筑 131 处；

朱紫坊历史文化街区现有文物保护单位 5 处，其中全国重点文物保护单位 2 处 3 座，规划拟整治不协调建筑，加强朱紫坊与福州传统中轴线的联系；

上下杭历史文化街区内共有高氏文昌阁、工商联魁星楼、曾氏祠堂等文物保护单位 10 处，优秀近现代建筑共 34 处；

烟台山历史文化风貌区应保护外国领事馆区的城市风貌特色和氛围，重视保护建筑形式多样性的特征。严格保护石厝教堂、天安堂、安澜会馆等 6 处文物保护单位以及风貌多样的优秀近现代建筑和历史建筑等历史文化遗存。文物点修复遵循原真性原则，包括建筑实体构成及历史过程中的迹痕、建筑材料材质、工艺等物质层面的原真性，新建建筑应与风貌区空间格局和风貌协调。

（3）界面

“三坊七巷”较好的保护了罗城大濠安泰河和滨水空间界面；

朱紫坊历史文化街区规划保护安泰河河道、驳岸及滨水空间界面，展现“一街水巷、河水荡漾、古榕苍髯、巷坊交错”的传统水巷风貌；

上下杭历史文化街区规划拟保护下杭街及隆平路商业街市界面，以及沿三捷河、济南河两侧的滨水空间界面；

烟台山历史文化风貌区应注重公共景观界面的整治修补及公共空间的重组，加强公共步行空间的规划。保护观井路、塔亭路及麦园路的街市界面。

（4）环境景观

“三坊七巷”整治了安泰河风貌，恢复“道头、古榕、小桥、流水、人家”的传统水巷空间，凸现出传统的滨水景观特色；

朱紫坊历史文化风貌区规划拟保护安泰河河道、驳岸及滨水空间界面，安泰桥、观音桥、津门桥、宛转桥等古桥，文物古迹，古典园林，古树名木，特色构筑物等；

上下杭保护核心保护范围内的山体高度和走势，保护内三捷河风貌河道，严格按照风貌保护河道的要求进行保护与控制；

烟台山历史文化风貌区应该整治沿闽江的建筑景观界面，加强视线分析，形成近代建筑依山就势，高低错落、掩映山林的滨江环境景观。维持保护区范围内的山体高度和走势，不得随意改变其地形地貌特征。保护以贝克杉为代表的古树名木。保护区内环境要素的设置要与历史环境协调。

（5）高度控制

“三坊七巷”保护范围内建筑控制在二层，高度一般控制在 7m 以下；南后街宜控制 9m 以下；

朱紫坊历史文化街区保护区范围内建筑控制在二层，高度控制在 7m 以下；

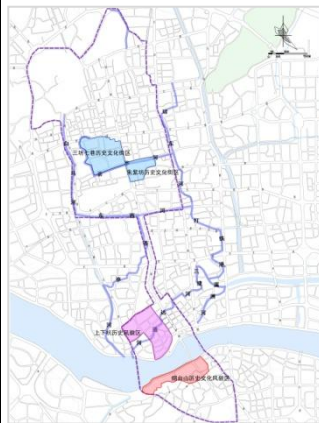
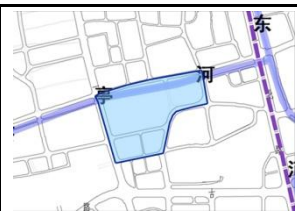
上下杭历史文化街区沿街界面的建筑高度根据街巷宽度和周边被保护的文物保护单位、历史建筑等建筑高度情况合理确定；

烟台山历史文化风貌区建筑高度控制要以保护古城特色景观为前提，根据区内近现代建筑类别和分布特点合理确定控制高度。

（三）规划实施

福州 2200 多年悠久的历史留给后人大量珍贵的历史遗存,这从客观上要求构建一个多层次的整体框架体系。福州虽然先后出台了《福州历史文化名城保护条例》、《福州市三坊七巷、朱紫坊历史文化街区保护管理办法》等关于名城保护的地方性法规,但是对于多数的历史文化风貌区和文物,仍然存在可操作的法律法规制度不够健全、保护机制多头管理、公众保护力量有待重视等问题。

表 2-12 历史城区历史文化街区比较分析

												
												
街区范围		位于福州市区中心最繁华的商业中心东街口西南部。东临八一七路，西沿安泰河，南濒安泰河，北至杨桥路。			东达津门路、法海路，南至学院里规划路，西起八一七北路，北到安泰河。			位于福州市区繁华的商业次中心——台江商圈，中亭街西侧，南望闽江，倚靠大庙山。北起学军路、南至中平路、西起白马路、东至中亭街西侧。			烟台山位于福州仓山区闽江南江滨，南望五虎。北眺三山。	
历史沿革		始建于唐末，形成于明清，集中了唐宋以来历代官绅和文人哲士的府第、园林。现有遗留的大量的名人故居和优秀建筑。			朱紫坊旧名“新河”。因宋代通奉大夫朱敏功居此，兄弟四人皆中仕榜，朱紫盈门，而称。它是唐宋时期城区运河的重要“码头”和繁华的商贸街区，历代名人和福州近代海军将领的聚居地。			北宋元祐年间（1086—1093）形成街区格局，明末清初成为闽北物产集散枢纽，五口通商之后商品经济高速发展，民国达到顶峰。清末民初，福州商务总会和十几个会馆集中于此，涌现大量的福州近现代重要的商业名流，现遗留大量的优秀近现代建筑和文物建筑。			烟台山古名天宁山，也称仓前山。鸦片战争后形成福州的领事区、外贸基地和航运中心。至 20 世纪初，境内共有英美法德俄日荷等 17 个国家的领事馆(或代办处)。外国商行 30 多家及西方教会兴建的教堂、学校、医院多处。1920 年以后华侨和实业家也纷纷在此建设近代西式建筑。	
风貌特色		“三坊七巷”基本保留着唐宋时期鱼骨状的街区格局，规模宏大、布局严整、内涵丰富，是福州市区传统民居最为集中的街区，体现了闽越古城的民居特色。阮仪三评价三坊七巷为“明清建筑的博物馆”。			坊内有朱紫坊、芙蓉弄、花园弄、府学弄、府学里等典型的传统街巷。基本保留了明清时期的坊巷格局。			上下杭历史风貌区位于福州市传统历史文化中轴线南段，是福州城市历史中轴线和“三山两塔一江”历史风貌特色的重要组成部分。规模较大、布局较为严整、内涵较丰富。较为集中体现福州城市空间格局演变进程中的一定历史阶段，且含有一定量的文物古迹、历史商业街巷。 商业功能为主题，具有福州传统和中西合璧的建筑，浓厚商业文化特色的典型街坊式历史风貌区。			海拔 46.15m 有“苍山烟霞、高丘低江”的景色，是整个福州古城传统中轴线序列组织的结尾，并形成“万国建筑博览会”的建筑风貌和环境特色。	
文保、优秀近现代建筑等（处）	文物保护单位	20			5			10			6（本次规划范围内共计 9 处）	
	优秀近现代建筑	0			0			34			36（本次规划范围内共计 53 处）	
	保护建筑	35			0			0			0	
街区规模（公顷）	核心保护范围	28.58			6.47			20.26			30.00	

	建设控制地带	17.11	10.39	25.16	23.22
功能定位		以居住功能为主，集文化、休闲、商业、旅游为一体的具有浓厚福州传统建筑、文化特色的地典型里坊式历史文化街区。因此功能构成为居住功能、文化与教育功能、休闲功能、商业功能、展示与功能，从而确定了“一水、两街、两坊五巷、一片区”的功能结构体系与框架。	以居住功能为主体，商业、旅游、文化等多种功能并存，是具有浓厚福州传统建筑文化特色和典型福州传统社区文化特色的传统街区。	以商业为主要功能，兼容文化和教育、旅游观光、居住等，集中体现福州古城风貌和传统商业特色的历史风貌区。功能构成为商业功能、居住功能、文化与教育功能、休闲功能、展示与旅游功能，确定了“一水、三街、两片区”功能体系与框架。	
重点保护要素		街坊格局，街区天际轮廓线、28 处文物保护单位、131 处保护建筑和历史建筑，罗城大濠安泰河和滨水空间界面，郎官巷、塔巷、衣锦坊、南后街等典型的传统街巷，古河道、古桥、碑刻、门楼、神龛等特色构筑物、古典园林、古树名木等。	坊巷格局，街区天际轮廓线，安泰河河道、驳岸及滨水空间界面，安泰桥、观音桥、津门桥、宛转桥等古桥，朱紫坊、芙蓉弄、花园弄等传统街巷，文物古迹，古典园林，古树名木，特色构筑物等。	高氏文昌阁、工商联魁星楼、曾氏祠堂等各级文物保护单位、近现代建筑，由上杭街、下杭街、隆平路等为骨架的街道及格局，龙岭顶山地特色石阶巷、下杭街及隆平路商业街市界面，以及沿三捷河、济南河两侧的滨水空间界面。	石厝教堂、天安堂、安澜会馆等 6 处文物保护单位；风貌多样的优秀近现代建筑和历史建筑。由麦园路、梅坞路、乐群路等为骨架的近代街道格局和池后弄、天安里、佛寺巷、崇圣庵巷等山地特色石阶巷，观井路、塔亭路等街市界面、天安寺双江台遗址等历史遗迹，烟台山的地形地势，以贝克杉为代表的古树名木。
现状保护状况		街巷格局和胡同肌理完整的保留下来，文物点修复的也比较好，建筑高度的控制也保护了古城特色的景观，但是南后街修缮过新，违背了原真性的原则。	街巷格局和胡同肌理基本完整的保留下来，但是文物点急需整修。朱紫坊连同内部的名人故居、传统手工艺等，都被八一七路、津泰路的商业氛围掩盖。老宅也急需整修。	居住人口密度过大，乱搭乱建现象严重；街区空间形态和传统风貌受到一定程度破坏；外围交通压力大，街坊内部交通环境差，缺乏停车空间。	

2.8 上位规划及相关规划的要求

2.8.1 仓前地区在总体规划和名城保护中地位的确定

仓前地区是福州历史文化名城历史城区重要的组成部分。在《福州历史文化名城保护规划》规划中，确定福州历史城区主要由福州自汉唐至清末传统城市的古城区和近现代发展形成的滨江地区所构成。其中的滨江地区主要有台江片区和仓前片区两个部分构成。历史城区中的仓前片区部分，涵盖了烟台山历史文化风貌区、马厂街历史建筑群、禅臣花园历史建筑群，公园路及跑马场历史建筑群，及其周边地区。其中烟台山历史文化风貌区为福州中心城区 13 片历史文化风貌区之一。这片是福州近现代滨江发展的主要片区，也是福州成为“五口通商”城市之后外国殖民者在福州开发建设的集中片区。

在《福州历史文化名城保护规划》（2012）中所确定的烟台山历史文化风貌区和马厂街历史建筑群、公园路及跑马场历史建筑的保护范围中，已将仓山区大部分的优秀近现代建筑划入进来整体保护，这为该地区的优秀近现代建筑保护和地区历史环境的整体保护提供有利条件。规划中对这几片风貌区或历史建筑群提出明确的保护要求。

对于仓前片区，《福州历史文化名城保护规划》提出重点控制大庙山至烟台山新建建筑高度和城市景观，处理好闽江地带历史风貌保护和滨水景观建设的关系，严格保护近现代发展形成的历史街道、历史建筑和总体风貌。对闽江两岸地区的空间景观控制提出了重要的控制内容。

2.8.2 烟台山历史文化风貌区的保护

仓山地区凭借其保存着丰富的近现代建设的城市遗产和较完整的历史风貌，在历次总体规划和名城保护规划中得到重视，并划定保护范围进行保护。

其中 1995 年编制的《福州市城市总体规划（1995-2010）》将烟台山划为福州第一批 16 处历史文化保护区之一，确定具体的保护范围，并提出保护要求。其名称为烟台山历史文化保护区；

2000 年编制的《福州历史文化名城保护规划》（2000 年版）和 2008 年编制的《福州市烟台山历史风貌区保护规划》（2008），进一步对烟台山地区的文物保护单位、历史建筑、历

史街道，及整体风貌进行总体保护。名为“烟台山历史风貌区”。

2012 年《福州历史文化名城保护规划》（2012~2020）将烟台山确定为福州中心城区 13 片历史文化风貌区之一，并对核心保护范围进一步整合，把建设控制地带向东部、南部拓展，将历史建筑相对较集中的塔亭路片区和立新路、万春巷、居安里片区一并纳入其中，并提出相应保护与控制要求。

表 2-13 烟台山历史文化风貌区保护范围情况一览表

核心保护范围 (hm ²)	建设控制地带 (hm ²)	规模 (hm ²)	所属规划
15.02 (核心保护区)	20.29	35.31	《福州市烟台山历史风貌区保护规划》(2008)
19.19 (保护区)	24.09	43.28	《福州历史文化名城保护规划》(2012)

2.8.3 仓山地区优秀近现代建筑的保护

福州市人民政府于 2008 年 10 月 28 日批准了《福州市区优秀近现代建筑保护规划》，随后福州市公布了《福州市区优秀近现代建筑保护规划》中的一、二级优秀近现代建筑共 48 处明确公布为福州市优秀近现代建筑，优秀近现代建筑总量控制为 133 处。该名单作为地方依法保护的“历史建筑”，本规划范围内共有 23 处列入公布的福州优秀近现代建筑的名单之中。在《福州市区优秀近现代建筑保护规划》中认定列级优秀近现代建筑 133 处，其中一级 12 处，二级 36 处，三级 85 处。其中在本规划范围内一级 5 处，二级 18 处，三级 30 处（其中陈弥矩宅已拆除）。根据市区范围内的优秀近现代建筑的统计，仓山区现存的近现代建筑占有绝对优势，这些近现代建筑多集中于烟台山历史文化风貌区、公园路历史建筑群及马厂街历史建筑群范围，保护烟台山历史文化风貌区及几处历史建筑群对于保护福州历史文化、延续城市发展脉络具有重要意义。

表 2-14 规划范围内的优秀近现代建筑统计表

项目 \ 级别	一级 (处)	二级 (处)	三级 (处)	合计 (处)
福州市	12	36	85	133
烟台山历史文化风貌区与公园路、马厂街 两片历史建筑群内	5	18	30	53
所占比例 (规划范围内/市区) (%)	41.67	50.00	36.47	40.60

2.8.4 地区发展的功能定位与指引

仓山地区是福州南台岛重要的城区部分，它是近现代城市发展的重要地区，建国后依托原有的公共服务设施和居住片区，仓前片区延续着历史上的教育、居住、宗教、医疗等功能。

《福州历史文化名城保护规划》（2012~2020）从历史城区范围的用地功能整合的角度出发，结合各区对历史风貌地区发展的实际情况，制定了功能调整方案和发展方向指引。烟台山历史风貌区延续以居住和教育为主的用地功能，天安小学用地置换为中学用地；增加烟台山绿地。更新南江滨沿线建筑，形成滨江商业休闲带；整合中洲岛用地，以商业、休闲、娱乐功能为主，增加绿化面积。

上一轮《福州烟台山历史风貌区保护规划》（2008 版）中所确定的烟台山历史文化风貌区的街区性质为：以烟台山为核心，以居住、文教功能为主，集文化、休闲、旅游为一体的，具有鲜明近现代外来文化特色的历史风貌区。

3 总 则

3.1 规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》，2008 年
《中华人民共和国文物保护法》，2002 年
《历史文化名城名镇名村保护条例》，2008 年
《中华人民共和国文物保护法实施条例》，2003 年
《福建省文物保护管理条例》，2009 年
《福州市历史文化名城保护条例》，2013 年
《福州市城市规划管理条例》，2000 年
《历史文化名城保护规划规范》，2005 年
《城市紫线管理办法》，2004 年
《城市规划编制办法》，2006 年
《福建省优秀近现代建筑分级标准（试行）》，2009 年
《福州市城市规划管理技术规定》，2012 年
《福州城市总体规划（2012-2020）》，2012 年
《福州历史文化名城保护规划》，2012 年
《福州市区优秀近现代建筑保护规划》，2008 年

3.2 规划原则

3.2.1 切实保护真实的历史遗存的原则

切实保护历史文化风貌区中的文物古迹、历史建筑、街巷肌理、历史水系等遗存实体和物质形态以及它们所携带真实性的历史信息，积极保护百年老字号、传统戏剧等非物质文化遗产。

3.2.2 整体保护历史环境的原则

历史文化风貌区保护既要传承历史文化和传统风貌，又要保护自然生态环境历史文化风貌区是由历史环境和自然环境共同构成，包含建筑、环境、格局、肌理以及活动等在内的有机整体，保护中不应将这些元素彼此割裂，要从整体上考虑它们之间的关系，从历史演进和整体风貌的角度制定系统、有效的保护措施。

3.2.3 合理利用、永续利用的原则

历史文化风貌区的保护必须与改善民生等相关工程紧密结合，应采取多项政策措施，整体改善居住环境条件，增加基础设施建设的资金投入，整治改善历史环境景观，满足居民现代生活的需求，提高地区的整体品质，实现城市遗产资源的可持续利用。

3.3 规划范围

烟台山历史文化风貌区保护规划范围的面积为 53.22 hm^2 ，其中仓前片区 43.05 hm^2 ，江心岛 5.94 hm^2 ，中洲岛 4.23 hm^2 。

4 历史文化价值评述

烟台山历史文化风貌区及公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域是福州近现代建筑最早发育和最为集中的地区，该区是福州城市历史上有名的领事使馆区、外贸基地及航运中心，近代以来此地出现了众多领事馆、教堂、学校、洋行等新式功能建筑。自福州于 1842 年被列为“五口通商”城市之一后，从 1844 年开始至 1903 年，一共有英、美、法、俄、日本、荷兰、葡萄牙、西班牙等 17 个国家在仓山设立了领事馆或代办处，西方文化迅速渗透进仓山区，因此此地出现了众多风格迥异的建筑，形成了这一地区独特的建筑特色和地区风貌。同时，由于仓山区多为山丘坡地，其上附着着形态各具特色的优秀近现代建筑，从而形成独特的城市空间环境。

4.1 近代福州商贸中心

烟台山历史文化风貌区与周边公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域曾是仓山的商贸中心，江边是码头、洋行、商铺的集中区。烟台山一带还分布着各种银行、洋行、商铺等历史遗存。

4.2 福州地区辛亥革命策源地

烟台山地区曾是福州地区辛亥革命的策源地，目前还保存着福建同盟会总机关南桥社，即独立厅。还有鲁贻图书馆，以及上藤路的孙中山下榻的广东会馆。

4.3 福州近代城市史上的重要片区

烟台山地区是福州近现代滨江发展的主要片区，也是福州成为“五口通商”城市之后外国殖民者在福州开发建设的集中片区。烟台山历史文化风貌区内不仅是中国传统文化的历史积淀，也是西洋文化融汇的反映。

4.4 具有百年发展历程的多元社区

仓前片区，由元代开始，到清末的近现代发端的建设，经过民国时期直至今日，该地区凭借着滨江依山的有利地理优势，发展成近现代地区的商贸中心、近代文化教育的中心和具有较好生态环境的居住生活片区。依托着现存丰富的建筑遗产，这就是具有百年发展历程的多元社区。

5 文物保护单位保护规划

5.1 文物保护单位概况

5.1.1 基本情况

文物保护单位指经区以上人民政府核定公布予以重点保护的文物古迹。烟台山历史文化风貌区范围内共有 7 处省、市级文物保护单位。

由福州市仓山区文体局登记并予以公布的“登记不可移动文物”共 80 处。其中塔亭路顺懿祖庙遗址和临水祖庙遗址为同一处，梅坞路 56 号宅、观井王宅、仓山钱庄旧址共 3 处在调查中确认已拆除。因此，规划范围内实际的登记不可移动文物共 76 处。

烟台山历史文化风貌区范围内的文物保护单位分别为安澜会馆、烟台山近代建筑群、石厝教堂、中国同盟会福建支部旧址（桥南社独立厅）、天安堂旧址、鲁贻图书馆、望北台真武庙，其中安澜会馆和烟台山近代建筑群（包括 7 处建筑）为省级文物保护单位，石厝教堂、中国同盟会福建支部旧址（桥南社独立厅）为市级文物保护单位，天安堂旧址、鲁贻图书馆、望北台真武庙为仓山区级文物保护单位。

表 5-1 烟台山历史文化风貌区文物保护单位一览表

序号	名称	地址	年代	级别	公布时间	所属片区
W01	安澜会馆	福建省福州市仓山区仓前街道梅坞社区仓前路 250 号	清代	省级	2009. 11	烟台山历史文化风貌区
W02	烟台山近代建筑群（乐群楼、美国领事馆、俄国领事馆、汇丰银行福州分行、英华中学美志楼、英华中学小礼堂、私立协和大学、兰记脱胎漆器店等旧址）	福州市仓山区烟台山地区	清至民国	省级	2013. 1	烟台山历史文化风貌区及公园路历史建筑群
W03	石厝教堂	福建省福州市仓山区仓前街道麦园社区乐群路	清代	市级	1992.11	烟台山历史文化风貌区
W04	中国同盟会福建支部旧址（桥南社独立厅）	福建省福州市仓山区仓前街道梅坞社区梅	清代	市级	1983	烟台山历史文化风貌区

序号	名称	地址	年代	级别	公布时间	所属片区
		坞 9 号				
W05	天安堂旧址	福建省福州市仓山区 仓前街道梅坞社区天安里 15 号	清代	区级	1988.8	烟台山历史文化风貌区
W06	鲁贻图书馆	福建省福州市仓山区 仓前街道振兴社区麦园路 54 号	民国	区级	1988.8	公园路历史建筑群
W07	望北台真武庙	仓山区上渡街道红星社区黄柏岭鹭岭里 29-33 号	清代	区级	1988.8	烟台山历史文化风貌区

5.1.2 基本特征

（一）分布情况 烟台山历史文化风貌区及与之相关连的公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群，其范围内的文物保护单位中的安澜会馆、烟台山近代建筑群（8 幢建筑中的 7 幢）石厝教堂、天安堂旧址、中国同盟会福建支部旧址（桥南社独立厅）、鲁贻图书馆、真武庙共 7 处分布于烟台山历史风貌区，思万楼、烟台山近代建筑群（俄国领事馆旧址）2 处位于公园路历史建筑群范围内。

（二）产权与保存状况 烟台山历史文化风貌区及与之相关连的公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群，其范围内的文物保护单位的产权情况为 9 处文物中 4 处为公产，其他 5 处为单位产权，其中归属教会 2 处。

目前文物保护单位的保护状况，总体来看保存尚好。其中有 6 处保存完好，3 处保存状况基本完好。如安澜会馆省级文物保护单位后院的附属建筑坍塌，有待修缮；美国领事馆旧址建筑本体的木结构部分构件需要及时更换，避免对整体结构造成影响。

另外，规划反对天安堂采取拆除重建的方式进行的“保护”方式。这样虽然建筑功能得到强化便于使用，但对于文物本身历史信息的传达和固有的历史特征是一种破坏行为，不予以提倡。

（三）建筑风格与年代

烟台山历史文化风貌区内文物保护单位除安澜会馆为传统中国式的会馆建筑之外，其他

都为近现代西洋式的建筑，包括了哥特式、殖民地式、古典主义和中世纪罗马风式；从文物保护单位建造年代上来看，有 5 处为清代，其他 2 处为民国时期；

公园路历史建筑群和马厂街历史建筑群，由于建设的时代较烟台山历史文化风貌区晚，其建筑样式为近现代西洋式建筑风格，其范围内的文物建筑有 1 处为民国，1 处为清代始建。

（四）基本问题

文物保护单位的利用情况较差 目前在文物保护单位中，除天安堂、石厝教堂、真武庙仍然按照原有的宗教功能进行使用外，安澜会馆用作仓山区文化馆的办公场所，虽为省级文物保护单位，但尚无对外开放提供展示。建筑内部缺乏对文物建筑进行必要的修缮和环境整治。其他文物保护单位基本上都是存在于单位或学校之中，美国领事馆旧址就处于空置状态，需要采取必要的维护措施。

文物建筑周边的历史环境受到破坏 文物保护单位多数为 1980 年代之后由区级以上人民政府所公布的文物保护单位。近 10 年来，文物周边的房地产开发和居民的自行改建造成文物保护单位周边历史环境的恶化。如独立厅所在的塔亭路北侧地块，目前已建成小高层住宅区聚龙尚书苑。安澜会馆西侧地块距离其不到 10m 的地方就存在多层住宅。

5.2 文物保护单位的保护原则

文物是不可再生的文化资源，政府应当重视文物保护，正确处理经济建设、社会发展与文物保护的关系，确保文物安全。基本建设、旅游发展必须遵守文物保护工作的方针，其活动不得对文物造成损害。文物保护应贯彻“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的工作方针，充分认识文物的各项价值，处理好文物保护与经济发展、文物保护与旅游开发、文物保护与宗教活动的关系。要强化相关部门的责任意识，加强各有关部门之间的协调配合，把《文物保护法》的各项规定落到实际工作中。

5.2.1 不得改变文物保护单位的原状

按照《中华人民共和国文物保护法》要求，划定各级文物保护单位的保护范围，设立标志说明，建立记录档案，并区别情况分别设置专门机构或者专人负责管理。进一步贯彻执行文物保护的相关法规，文物古迹保护修缮及周边建设方案必须经过专家论证，事先应将保护或建设方案向市民公示，并严格按政策与法规办事。对于严重违法破坏文物古迹者，必须追

究有关当事人的法律责任。

5.2.2 保护文物保护单位周边的历史环境

《中华人民共和国文物保护法》“根据保护文物的实际需要，经省、自治区、直辖市人民政府的批准，可以在文物保护单位的周围划出一定的建设控制地带。”文物保护单位建设控制地带指为了保护文物本身的完整和安全所必须控制的周围地段。该区内凡有新建工程设施，建筑项目应满足保护对象的要求，所有的建设活动，包括地上、地下均须经规划局、文物局的审核批准，在此地带内的建筑物及各种设施的性质和内容不能与保护对象有冲突，在外观、造型、体量、高度和色彩上都要与保护对象相协调。在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。

5.2.3 积极进行文物保护单位的修缮与利用

各级文物保护单位的修缮工程，必须严格执行《文物保护工程管理办法》等相关法规，设计、施工及监理单位均需具备相应的工程资质，施工工程应在专业人员指导下进行。文物建筑工程的修缮应遵循最大限度地保存、尽可能细致地修复、谨慎适度地维修的修缮原则。

5.3 文物保护单位的保护措施

5.3.1 保护范围与保护要求

（1）保护区划的基本原则

为了更好地将规划落实到日常管理中，在综合考虑文物保护单位及其周边环境的现状基础上，本规划将文物的保护范围和建设控制范围落实在城市空间上。应对各级文物保护单位作出标志说明，建立记录档案，并区别情况分别设置专门机构或者专人负责管理。

（2）文物保护范围的保护要求

《文物保护法》规定由各级文物保护单位，分别由省、自治区、直辖市人民政府和市、县级人民政府划定必要的保护范围。“文物保护单位的保护范围内不得进行其他工程建设”。不能随意改变现状，不得施行日常维护外的任何修建、改造、新建工程及其它任何有损环境、

观瞻的项目。在必须的情况下，对其外貌、内部结构体系、功能布局、内部装修、损坏部分的整修应严格依据原址原样修复，并严格遵守《中华人民共和国文物保护法》和其它有关法令、法规所要求的程序进行，并保证满足消防要求。

（3）文物建设控制地带的控制要求

《文物保护法》“根据保护文物的实际需要，经省、自治区、直辖市人民政府的批准，可以在文物保护单位的周围划出一定的建设控制地带。”文物保护单位建设控制地带指为了保护文物本身的完整和安全所必须控制的周围地段。该区内凡有新建工程设施，建筑项目应满足保护对象的要求，所有的建设活动，包括地上、地下均须经规划局、文物主管部门的审核批准，在此地带内的建筑物及各种设施的性质和内容不能与保护对象有冲突，在外观、造型、体量、高度和色彩上都要与保护对象相协调。

5.3.2 文物保护单位保护的的具体规定

（一）安澜会馆

安澜会馆位于福州市仓山仓前路 250 号。又名浙江会馆、上北馆。清乾隆四十年（1775）始建，原为浙人在闽经商及官员、名人聚集之处。坐南朝北，占地面积约 2400 m²。建筑前后二落，正殿面阔三间，进深七柱，重檐歇山顶；正殿前为戏台，两侧为双层廊房。会馆右侧为孙文靖（孙尔准）公祠，立有《孙文靖碑记》，记述孙尔准修福州小西湖及兴化木兰陂等事迹。1992 年公布为市级文物保护单位，2009 年 11 月公布为福建省级文物保护单位。

保护范围与建设控制地带 根据 2009 年 11 月《福建省人民政府关于公布第七批省级文物保护单位名单及保护范围的通知》闽政文〔2009〕375 号，规定安澜会馆的保护范围为建筑四周向外延伸 15m 的范围；建设控制地带的范围南至仓观顶，北至仓前街，西至崇圣庵巷，东至仓观顶巷。

保护与控制要求 修缮整治建筑立面，对主体大殿建筑进行结构加固，并对其内部的彩绘和木雕进行文物修复工作；整治院落铺装，拆除后院搭建建筑。将最后一进已坍塌的建筑进行测绘并结合文献资料的描述进行复建。将文物建筑内部的两户居民迁出安置他处，完善安澜会馆的完整格局。在建设控制地带内部，严格控制建筑高度为 3 层，保护优秀近现代建筑和历史建（构）物，新建建筑的风貌应与文物主体建筑相协调，与仓前片区的整体风貌协调统一。

（二）烟台山近代建筑群

根据 2013 年 1 月 28 日的《福建省人民政府关于公布第八批省级文物保护单位名单和保护范围的通知》（闽政〔2013〕9 号）的规定，省级文物保护单位——烟台山近代建筑群，清—民国年间建。由乐群楼、美国领事馆、俄国领事馆、汇丰银行福州分行、英华中学美志楼、英华中学小礼堂、私立协和大学、兰记脱胎漆器店等旧址组成。其中：

乐群楼，亦称“弹子房”、美国船员俱乐部，位于乐群路，1854 年至 1859 年由烟台山附近以英国为主的各洋人领事馆集资兴建，二层，占地面积 620m²，是中国较早的西式娱乐建筑和洋人俱乐部。

美国领事馆旧址，位于麦园路，建于清晚期，坐南朝北，砖石结构，西式三层楼及地下室，粉淡黄色墙，占地面积 150 m²。

俄国领事馆旧址，位于公园路，建于清晚期，坐南朝北，二层砖木结构，东欧建筑式样，占地面积 289 m²。

汇丰银行福州分行旧址，位于上藤路，建于清晚期，坐北朝南，两层砖木结构西式建筑，占地面积 800 m²。

英华中学美志楼，原称芝美楼，位于乐群路，建于清晚期，坐北朝南，西式三层建筑及地下室一层，占地面积 535 m²。

英华中学小礼堂，位于乐群路，建于民国初期，是美以美会主办的教会学校—福州鹤龄英华书院的小礼堂，西式红砖建筑，占地面积 604 m²，钟楼高约 21.65m。

私立协和大学旧址，原为美丰洋行，位于观井路，1916 年基督教美以美会、美部会和圣公会三教协同创办协和大学，初创时即将福州格致、英华两书院毕业学生移入协和大学。中西式三层砖木石结构建筑，其中屋面为中式檐顶，建筑主体为西式风格，占地面积 759 m²。

兰记脱胎漆器店旧址，原为沈幼兰生产兰记脱胎漆器场所，位于塔亭路，占地面积 450 m²，西式三层砖木结构和外立面，中式内部院落空间。

保护范围与建设控制地带 烟台山近代建筑群的文物保护范围为各处建筑四周各外延 30m；其建设控制地带为保护范围向四周各外延 20m。

保护与控制要求 该 8 幢近代建筑中，乐群楼、美国领事馆、汇丰银行福州分行、英华中学美志楼、英华中学小礼堂、私立协和大学、兰记脱胎漆器店主要分布在烟台山历史文化风貌区内，俄国领事馆位于公园路历史建筑群范围内。在未公布省级文物保护单位之前汇丰

银行福州分行、英华中学美志楼、英华中学小礼堂三处建筑已完成历史建筑的修缮工作，且该 8 幢建筑都为 2008 年《福州优秀近现代建筑保护规划》中规定的列级福州优秀近现代建筑。具体保护要求为对乐群楼、私立协和大学、兰记脱胎漆器店 3 处旧址建筑内的住户进行异地安置，并对建筑本体进行文物修缮相关的工作。根据历史照片需要对乐群楼及其附属用房进行整合，因为其中一幢建筑目前作为华南女子学院的传达室使用。私立协和大学周边环境需要进行整治，并对院落内石台阶、石构建等历史要素及古树名木进行保护。兰记脱胎漆器店建议恢复之后作为相关非物质文化遗产展示功能的场所。其他建筑位于学校范围内，按照相关规定使用。

建设控制地带内部严格控制新建建筑的高度、色彩、风格和建筑体量等要素，使之与文物建筑的历史环境相协调。

（三）石厝教堂

石厝教堂位于仓山区乐群路 22 号，教堂于 1856 年筹建，1861 年落成。石厝教堂为一座单层石砌、木结构、带有哥特式风格的教堂，由教堂主厅、东西门厅和讲坛组成，是早期英国圣公会为在福州定居的英国侨民修建的宗教活动场所。教堂前方还有两棵风水树，一棵银杏为一级保护古树，一棵樟树为二级保护古树。1992 年公布为市级文物保护单位。

保护范围与建设控制地带 石厝教堂的文物保护范围四至教堂围墙边界；其建设控制地带的范围南至爱国路，东、西、北各至围墙外 20m。

保护与控制要求 目前对石厝教堂的文物建筑本体已经完成修缮和建筑结构加固的工作。除此之外应对石厝教堂院落内部的搭建建筑进行拆除，同时利用石厝教堂周边的附属建筑辟设 1 处文物管理展示的附属用房，保持其风格与石厝教堂协调。建设控制地带内部严格控制新建建筑的高度、色彩、风格和建筑体量等要素，使之与文物建筑的历史环境相协调。

（四）中国同盟会福建支部旧址（桥南社独立厅）

光绪三十一年(1905)，郑祖荫、林斯琛、郑权等在今梅坞顶 9 号组织桥南公益社，亦称桥南社，以发展地方公益事业作掩护，建立组织、宣传革命。光绪三十二年（1906 年）后成为中国同盟会福建支部的总机关，策划光复福建的政治、军事行动。民国元年（1912 年）4 月，孙中山先生来福州时曾在这里发表演说，并题写了“独立厅”的牌匾。独立厅 1983 年列入福州市级文物保护单位。

保护范围与建设控制地带 桥南社独立厅的文物保护范围为文物建筑本体四周向外延伸 15m 范围；其建设控制地带为由保护范围向外各 20m，南至聚龙尚书院 1 号住宅建筑，西至梅坞路、北至聚龙尚书院 2 号住宅建筑，东与汇丰银行福州分行旧址保护范围西侧边界对接。

保护与控制要求 目前对桥南社独立厅的文物建筑本体已经完成修缮和建筑结构加固的工作。因建筑处在巨龙尚书苑小区内部，其周边的历史环境已受到一定程度的破坏，需要严格控制文物建筑的使用功能和文物周边环境，在远期将外围环境整治与塔亭路的历史风貌相协调。

（五）天安堂旧址

天安堂是美以美会在整个东亚建造的第二座教堂，始建于咸丰六年（1856 年）建造的。天安堂位于天安里 15 号，用红砖砌筑，石勒脚；教堂平面十字形，单层，高度较大，约相当于同时期的普通住宅两层，木桁架屋顶小青瓦屋面，在平面十字交叉处东南角有钟楼，高三层。1996 年，已列为文物保护单位的天安堂被教会拆毁，并花费 300 万元重建。1999 年 10 月 30 日举行献堂典礼。新堂面积达 2300 m²，可容纳 1500 人聚会。1992 年公布为市级文物保护单位。

保护范围与建设控制地带 天安堂的文物保护范围为天安堂教堂院落的四至范围；建设控制地带的范围东、南、西、北各至围墙外 20m。

保护与控制要求 天安堂的文物保护范围内，应严格按照文物保护范围的相关规定进行保护和管理。拆除不协调的搭建和违章建筑，整治天安堂院落内部的环境和围墙形式等方面。建设控制地带内部严格控制新建建筑的高度、色彩、风格和建筑体量等要素，使之与文物建筑的历史环境相协调。其中包括保护天安里石阶踏步，整治周边重要的优秀近现代建筑，如美华书局等保护建筑。

（六）鲁贻图书馆

鲁贻图书馆位于福州市仓山区麦园路 13 号，建于民国 33 年(1944 年)，为纪念黄展云(字鲁贻)而建成该馆。图书馆为西式双层砖木结构小楼，占地 369.2 m²，于 1988 年公布为区级文物保护单位。

保护范围与建设控制地带 文物保护范围东、南、西至围墙边界，北至麦园路；其建设控制地带的范围北至麦园路、东至立新路与保护范围边界重合，南、西各向保护范围外延伸 20m。

保护与控制要求 文物保护单位保护范围内需根据《文物保护法》的要求，不得改变建筑立面、结构体系和内部的重要装饰，拆除院落内的搭建及违章建筑，种植低矮灌木。建设控制地带范围内需控制临麦园路和立新路沿线的广告设施，保护周边具有历史价值的老建筑，严格控制新建建筑的高度、色彩、风格和建筑体量等要素，使之与文物建筑的历史环境相协调。

（七）望北台真武庙

保护范围与建设控制地带：文物保护范围东、南、西至围墙边界，北至麦园路；其建设控制地带的范围北至仓前路、东至水厂西墙与保护范围边界重合，南、西各向保护范围外延伸 20m。

保护与控制要求：文物保护单位保护范围内需根据《中华人民共和国文物保护法》的要求，不得改变建筑立面、结构体系和内部的重要装饰，拆除院落内的搭建及违章建筑，种植低矮灌木。建设控制地带范围内保护周边具有历史价值的老建筑，严格控制新建建筑的高度、色彩、风格和建筑体量等要素，保护黄柏岭山体及绿化植被，使之与文物建筑的历史环境相协调。

5.4 登记不可移动文物的保护

目前烟台山历史文化风貌区及公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域内的登记不可移动文物以优秀近现代建筑为，通过仓山区文体局所提供的“登记不可移动文物”名单中，古建筑类登记不可移动文物共计 62 处，其中包括 20 处为已公布的福州市优秀近现代建筑（一、二级优秀近现代建筑），23 处为三级优秀近现代建筑。除此之外，登记不可移动文物还包含了仓山区地区各类历史环境要素等方面的内容。对于规划范围内的等级不可移动的保护，如下内容：

不可移动文物的保护参照文物保护的规定进行保护。

已列入登记不可移动文物的保留历史建筑，可按照“保留建筑”的保护与整治方面的相关规定进行保护；

对于历史环境要素类的登记不可移动文物，纳入到规划的历史环境要素保护的相关部分进行整体分类的保护，并针对现状提出相应的保护整治措施。

表 2 烟台山历史文化风貌区其他登记不可移动文物一览表

	名称	地址	年代	级别
1	塔亭顺懿祖庙遗址	福建省福州市仓山区临江街道上藤社区塔亭路 6 号	清代	登记不可移动文物
2	江南桥重修碑	福建省福州市仓山区临江街道观井社区解放大桥西侧，中洲岛西北侧边缘	明清	登记不可移动文物
3	陈靖姑故居遗址	福建省福州市仓山区临江街道下池社区	五代	登记不可移动文物
4	藤山烟墩遗址	福建省福州市仓山区仓前街道麦园社区麦园路烟台山公园山顶	元代	登记不可移动文物
5	重建天安寺碑	福建省福州市仓山区仓前街道梅坞社区仓前路天安里佛寺巷 25 号	清代	登记不可移动文物
6	基督教徒聚会处	福建省福州市仓山区仓前街道麦园社区乐群路	民国	登记不可移动文物
7	孙文靖公祠碑记	福建省福州市仓山区仓前街道梅坞社区仓前路 249 号	清代	登记不可移动文物
8	盐仓遗址	福建省福州市仓山区仓前街道梅坞社区池后弄 46 号	清代	登记不可移动文物
9	黄柏岭摩崖题刻	福建省福州市仓山区仓前街道龙峰社区	清代	登记不可移动文物
10	天安里古巷道	福建省福州市仓山区仓前街道梅坞社区天安里	民国	登记不可移动文物
11	民国巷道阶梯	福建省福州市仓山区仓前街道梅坞社区观井路 31 号边，烟台山北坡	民国	登记不可移动文物
12	仓观顶古巷道	福建省福州市仓山区仓前街道梅坞社区仓观顶	民国	登记不可移动文物
13	崇圣庵古巷道	福建省福州市仓山区仓前街道梅坞社区崇圣庵巷	清代	登记不可移动文物
14	上藤古井	福建省福州市仓山区仓前街道万春社区上藤路观音佛弄 10 号边	宋代	登记不可移动文物

5.5 文物古迹的合理利用

文物保护单位中属于国家所有的纪念建筑物或者古建筑，除可以建立博物馆、保管所或者辟为参观游览场所外，如果须作其他用途的，应当经核定公布该文物保护单位的人民政府

文物行政部门征得上一级文物行政部门同意后，报核定公布该文物保护单位的人民政府批准。

在保证文物安全和不改变文物原状的前提下，鼓励文物保护单位的多功能使用，建立各类博物馆、专业展示馆、名人纪念馆、故居陈列室等，成为地区文化活动场所、参观游览场所、环境景观节点、地域标志性元素，鼓励恢复文物原有使用功能。

对文物保护单位应采取以下措施：

（1）严格控制文保单位周边的建设开发行为，对周边建筑高度、风貌进行控制，突出文物保护单位在片区内的风貌主体地位，保护地区的传统风貌。如位于仓前路沿线的安澜会馆，其建筑立面和建筑高度，以及建筑形式在周边环境的控制中应该起到主导作用；

（2）加强文物保护单位内相关配套设施的建设，改善部分文保单位现已存在的不恰当的利用及加建的情况，同时加强文物保护单位的可达性。对使用文物保护单位的单位和个人，如不具备保护和合理利用的条件，应采取措施予以外迁，对文物保护单位进行修缮并改善其使用环境。目前，规划范围内的 8 处文物保护单位的周边环境基本上得到整治，其中独立厅、石厝教堂、鲁贻图书馆已完成修缮工作。但是安澜会馆主体建筑和美国领事馆的建筑结构，亟需进行文物修缮方面的工作。

（3）挖掘文物保护单位潜在的社会和文化效益，加强管理与利用，使之系统地组织到城市脉络中，与所处地段、与城市格局以及旅游线路建立良好的网络关系。

规划范围内的文物保护单位原为领事馆、会馆、住宅或纪念性建筑等，原有功能已不复存在，建筑现在已作为面向大众服务的公共建筑，如安澜会馆现为仓山区文化馆、中国同盟会福建支部旧址（桥南社独立厅）现为展厅、鲁贻图书馆现为仓山区文学艺术界联合会、美国领事馆现为图书馆，天安堂重建后仍延续原功能，思万楼原地保存于福州外国语学校内，石厝教堂原作为工厂现产权已归于教会。

文物保护单位现有用途较为合理，有利于对文物的保护，应控制合理的使用强度，并按照《文物保护法》等相关法规予以定期监测和修缮、维护的工作。

6 历史建筑保护规划

6.1 历史建筑基本概况

城市中优秀的历史建筑是体现城市历史文化发展的生动载体，是城市风貌特色的具体体现，是不可再生的宝贵文化资源，城市优秀近现代建筑的保护，是城市历史文化遗产保护工作的重要组成部分。城市优秀近现代建筑应当包括反映一定时期城市建设历史与建筑风格、具有较高建筑艺术水平的建筑物和构筑物，以及重要的名人故居和曾经作为城市优秀传统文化载体的建筑物。依照《历史文化名城名镇名村保护条例》的“历史建筑”的条件，在本规划范围内所含 23 处的福州市优秀近现代建筑相当于“历史建筑”。

在 23 处优秀近现代建筑中，共有 21 处又有登记不可移动文物的身份。这样以来，这些历史建筑的保护受到《文物保护法》和福州优秀近现代建筑相关保护法规的双重保护。

表 6-1 烟台山历史文化风貌区内优秀近现代建筑一览表

序号	名称	始建年代	现状质量	产权现状	原有功能	现状使用情况	备注
YX-1-01	福建美丰银行	清代	基本完好	单位		福州制药厂职工宿舍	登记不可移动文物
YX-1-02	乐群楼	清代	轻度破损	公产	娱乐建筑	房改租住户	登记不可移动文物
YX-1-03	槐荫里 5 号	清代	轻度破损	侨产	居住	张氏侨裔居住	登记不可移动文物
YX-1-05	万春巷 8 号	民国	完好	侨产	华侨实业家陈芷汀居住	陈芷汀先生后裔居住	登记不可移动文物
YX-2-01	闽海关税务司公馆	清代	轻度破损	公产	居住	居住（福州外贸职工宿舍楼，以及部分其他人员）	登记不可移动文物
YX-2-02	卫理工会总部	1949 至 1990 年代	完好	教会	宗教	教会，神学院	登记不可移动文物
YX-2-03	英华中学美志楼	清代	基本完好	单位	教学	中学图书馆	
YX-2-04	英华小礼堂	清代	完好	单位	礼拜堂兼小礼堂	福州高级中学体操馆	登记不可移动文物
YX-2-05	丹麦领事馆	清代	轻度破损	单位	领事馆	福州市邮电宿舍	登记不可移动文物
YX-2-06	荷兰领事馆	清代	轻度破损	单位	领事馆	商业娱乐建筑	登记不可移动文物
YX-2-12	海关关长住宅	清代	轻度破损	公产	居住	居住	登记不可移动文物
YX-2-13	福建省邮政总局副局长官邸	民国	轻度破损	公私产	居住	居住	
YX-2-17	汇丰银行福州分行	清代	轻度破损	公产	金融	居住	登记不可移动文物
YX-2-18	沈绍安兰记脱胎漆器店	民国	轻度破损	单位	生意，办公，居住	卫生、办公	登记不可移动文物

6.2 优秀近现代建筑保存状况与问题

6.2.1 现状基本特征

（一）分布情况 23 处历史建筑，即福州优秀近现代建筑，其中位于烟台山历史文化风貌区内的有 12 处，如福建美丰银行、乐群楼、卫理公会总部等建筑。

（二）产权与保存状况 产权情况多样，保存情况一般。历史建筑中的产权情况为 5 处优秀近现代建筑中公产的建筑为 5 处，公私各半的建筑为 3 处，私产的为 5 处，单位产权的建筑为 7 处，另外侨产和教会产权 2 处。

目前文物保护单位的保护状况，总体来看保存一般。因产权和使用者的日常维护等方面的因素，造成目前 23 处历史建筑的保存状况不尽相同。其中有 5 处保存完好，6 处保存状况基本完好，共计 11 处现状的保存状况较完好。另外，还有 12 处历史建筑为轻度破损。对于轻度破损的建筑来说主要体现在砖木结构的建筑，木构老化或墙体出现裂缝，没有及时予以修缮措施的状况。

另外，目前对于汇丰银行福州分行旧址的历史建筑已修缮，虽然结构和外立面都焕然一新，但这样的做法对建筑原有的历史信息有种不恰当的影响。

（三）建筑风格与年代 目前烟台山历史文化风貌区及公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群内的历史建筑都属于福州市人民政府公布的福州优秀近现代建筑的范畴。这些建筑所体现的年代和风格基本上属于 1840 年之后建造的，且风格带有近现代西洋式的建筑风格。总体上，这些的历史建筑的建筑风格多样，建筑的建造年代相对集中。据统计，英式风格建筑共 8 处，殖民地式建筑风格为 6 处，现代式建筑风格为 4 处，折衷主义 2 处，哥特式、古典主义、教会中国式建筑风格各 1 处。建筑的建造年代，始建于清末的历史建筑共计 8 处，主要有美丰银行、乐群楼、汇丰银行等历史建筑，这些建筑主要分布在烟台山北麓和乐群路、爱国路沿线地区，以领事馆、洋行、银行等公共性建筑为主；始建于民国时期的建筑主要有 14 处，主要分布在烟台山南麓地区，并多以别墅、公寓式住宅为主。另外，仓山影剧院为建国后在荷兰领事馆原址重建的建筑，这幢建筑也是唯一一处解放后建造并纳入历史建筑名单

的建筑。

（四）使用情况

目前 23 处历史建筑的使用情况，基本上以居住功能为主，其次有学校教学、办公，以及单位宿舍等使用功能。据统计，居住使用功能的历史建筑为 13 处，用于学校教学和单位宿舍的历史建筑各 3 处，以办公为使用功能的为 2 处，其他还有商业、神学院各 1 处。

6.2.2 优秀近现代建筑现存的主要问题

（一）优秀近现代建筑因房地产开发被拆除或重建，保护面临巨大压力。

本次规划范围内及周边地块，由于房地产开发对优秀近现代建筑进行拆除、移建、拆除重建的情况发生很多，例如塔亭路北侧地地块，汇丰银行福州分行和桥南社独立厅周边地区与塔亭路南侧历史建筑群是完整的一片风貌片区，2007 年因聚龙尚书苑的开发建设使周边地段在近年来多数已进行拆迁改造，大量具有历史文化价值的近现代建筑被拆除，使塔亭路目前陷入“半边脸”的局面；另外规划范围外围的程埔头地段，在 2008 年之前这里仍然保存着较多的历史建筑和完整的历史风貌，但目前已被新建住宅的所替代，确定为福州优秀近现代建筑的“德园”和“隅园”被拆除重建在大地幼儿园院内，重建建筑与原有历史建筑的风貌迥异，严重影响建筑固有历史信息的传达。

（二）优秀近现代建筑尚未有进行明确的保护修缮措施，保护建筑仍处在高强度使用和自然破损的状况之中。

近现代建筑多数已有近百年的历史，由于长期的日晒雨淋和风雨侵蚀，建筑不断被自然侵蚀和老化。因维修不足，材料老化，许多砖木结构建筑的木承重体系破坏及腐烂，破顶屋面瓦材风化，产生渗漏现象，如花亭仓 4 号民居，建筑后部及两侧部分墙体已坍塌，内部木结构多数已损坏。

由于这些近现代建筑多为公房，使用者多缺乏修缮的经济能力和动力。这类建筑内居住人口密度过高，部分建筑为多户聚居，导致出现对建筑的不恰当利用和任意搭建，破坏了建筑的原有格局与风貌，如公园东路 2 号的庸庐、三一弄 6 号的绍庐、巷下路 23 号的吉庐等。由企事业单位使用的建筑，经济能力较好的单位经常对建筑进行维护修缮，建筑多保存较好，如乐群路 9-1 号的原华南女子学院外籍教师楼；经济状况不好的则缺乏维护货弃之不

顾，如象山里 2 号的逸庐，该建筑的门窗多数已破损且搭建情况较严重。

（三）尚存大量的具有列为优秀近现代建筑条件的老建筑需要保护

根据调查分析，除了已列级保护的文物建筑、优秀近现代建筑和登记不可移动文物，还存在着大量具有保护价值的老建筑亟待受到列级保护。在规划现状调查过程中依照《福建省优秀近现代建筑分级标准》对规划范围内的建筑进行筛选与分级，初步确定共有一百余处老建筑有可能列入规划保留历史建筑的优秀近现代建筑名单之中进行保护。这些建筑由于没有受保护的资格，加上产权和年久失修、自然力的损害，目前的保存状况比已列级保护的优秀近现代建筑状况更加令人担忧，需要通过规划认定和筛选，使之获得有效的保护身份并施以相应的保护措施。

（四）复杂产权关系增加优秀近现代建筑的保护难度

各国领事馆由于历史上政治、经济的原因，相继关闭转让，至解放前夕，仅存美、英等少数国家领事馆，解放后更收为国有。教会学校在民国期间就有收回教育权之举，解放后都改为公立学校。教会医院在解放后也改为国有，受宗教政策保护，文革期间改为他用，落实政策后多数被教会收回使用。海关建筑在解放后由福州海关接管。洋行、商店在解放后大多由企事业单位使用，少数改为民居。社会与时代的变迁使近现代建筑的演变十分复杂，建筑产权关系复杂混乱，有市房管局公产、间接代管产、单位自管产、私人房产。这种复杂的产权归属，造成各自为政，往往出于自身使用利益乱搭乱建，造成各种违章性的改建加层和搭设临设施；而政府又没有一个权威部门去干涉和制止这些破坏行为，往往加剧近现代建筑保护的困难。有些建筑作为公产或单位产权的建筑由于住户较多且人员杂乱导致对建筑的不恰当使用，同时由于年久失修而呈现破败的状况，如乐群楼、闽海关税务司公馆、可园等。

（五）相关政策法规的不完善，对待地区建筑遗产的保护出现不同的态度

没有合理和配套的保护法规和政策引导。部分房屋产权所有者出于改善居住条件的意愿出发对建筑进行改造，但由于缺乏相应的修缮技术指导及配套资金，无法对居民自发出现的改造行为进行有效的指导，最终导致近现代建筑的破坏性改造。同时部分房屋产权所有者有修缮房屋的意愿和经济能力，但由于拆迁相关政策不明朗，无法确定是否能一直居住于此，

因此居民多处于观望状态，导致建筑缺乏必要的修缮维护，如积兴里 7-8 号，该建筑为华侨产业，根据国家政策腾退侨房，还给主人后，主人因持观望态度没有修缮，目前严重破损，几近坍塌。

自行修缮改造起到破坏的情况，如立新路一民居，原来是清水红砖的近代西式建筑，房主在修缮过程中将外墙全刷上灰色水泥，木制门窗也改成现代的铝合金及塑料材质，原有风貌已不存。

大多数建筑遗产经过改造之后，其结果是严重影响建筑本身的风貌特色和历史信息的传达。同时也有少数优秀近现代建筑的使用者，由于自身的文化修养和经济条件，通过聘请专业的施工队伍和专业人士的指导，对历史建筑科学的修缮也会产生较好的收效。比如公园路的清河别墅、象山里 4 号陈家、三一弄的厝庐就是其中较好的案例。但这样的案例尚属少数，还是需要通过制定严格的保护政策法规，对地区整体的建筑遗产进行分类保护和整治。

6.3 保留历史建筑的保护

6.3.1 保留历史建筑的筛选

烟台山历史文化风貌区及公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域内的已有 9 处文物保护单位及 23 处已公布的优秀近现代建筑，这些建筑普遍保存较好，但规划范围内尚有不少其他具备较高价值的近现代建筑，这些建筑对该地区历史风貌的完整性具有重要意义。经过调查规划范围内将这些需要保护的古建筑，定为本规划保护的保留历史建筑，共计为 119 处。其中包含《福州市区优秀近现代建筑保护规划》中认定三级优秀近现代建筑 30 处，42 处登记不可移动文物（其中 23 处为三级优秀近现代建筑）。

本次调查确定的 119 处，其中 75 处近现代建筑位于烟台山历史文化风貌区，占总数的 57.14%，主要分布于历史文化风貌区西侧，且多为公共建筑；其中的 43 处近现代建筑位于公园路历史建筑群，占总数的 34.13%，分布在立新路、复园路、积兴里等街巷沿线； 11 处近现代建筑位于马厂街历史建筑群，占总数的 8.73%，为居住功能建筑。

表 6-2 保留历史建筑分布统计表

类别	保护范围	保留历史建筑
----	------	--------

	面积 (hm ²)	比例 (%)	数目 (处)	比例 (%)
烟台山历史风貌区	53.22	69.75	65	54.62
公园路历史建筑群	18.50	24.25	43	36.13
马厂街历史建筑群	4.58	6.00	11	9.24
合计	76.3	100	119	100

因仓山区曾是近代的领事使馆区、外贸基地及航运中心，地区功能混合，因此其建筑类型呈现多元化的特征。根据相关文献资料及实地调查分析，我们将判定保留历史建筑的近现代建筑主要为居住建筑，建筑类型有别墅建筑、公寓建筑、传统民居建筑，分别为 31 处、24 处、23 处，共占总数的 84.78%，其中别墅建筑主要分布在马厂街及公园路沿线，公寓建筑主要分布于复园路、积兴里及积兴里沿线，传统民居建筑主要分布于亭下路、佛寺巷及念佛弄等传统街巷两侧。

6.3.2 推荐历史建筑

在 123 处保留历史建筑中，具有与已经列级的文物保护单位和福州优秀近现代建筑同等的保护价值的建筑有很多。基于对该地区历史文化资源的统筹和分级分类保护，本规划在保留历史建筑中选取一部分符合下列条件的建筑作为“推荐历史建筑”。具体条件如下：

- （1）满足建筑建造年代在 1949 年之前，且具有完整的建筑格局和历史院落；
- （2）与已经公布列级的优秀近现代建筑或文物建筑，同属于同一时期整体设计并开发建造的建筑群，例如东山别墅和西林小筑片区同为 1928~1938 年这个时期建造的优秀建筑；
- （3）属于仓山地区典型的领馆、洋行、银行、商号、别墅、住宅等特殊类型的保留历史建筑；
- （4）推荐历史建筑中，不包含已经列为三级优秀近现代建筑和仓山区文体局公布的登记不可移动文物。

综上所述，本规划在包括烟台山历史文化风貌区、公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群范围内共计 123 处保留历史建筑中，选取 38 处“推荐历史建筑”作为当地人民政府公布历史建筑的后备名单。一般历史建筑可参照历史建筑进行保护。

具体名录情况见附表。

6.3.3 优秀近现代建筑和保留历史建筑保护范围的划定与保护要求

科学划定优秀近现代建筑的保护范围是做好保护的关键。从现行相关的法规和规章来看，建设部《关于加强对城市优秀近现代建筑规划保护工作的指导意见》，要求“必须依据建设部颁布的《城市紫线管理办法》，划定保护范围和建设控制范围。”《城市紫线管理办法》则规定，“历史建筑的紫线为其保护范围界线，应当包括历史建筑本身和必要的风貌协调区”。已公布为优秀近现代建筑按其已有的保护范围和建设控制地带进行保护控制，对保留历史建筑应科学、理性地界定其保护范围和建设控制地带，其划定原则如下：

（1）优秀近现代建筑的保护范围包括其保护建筑本体及构成其整体风貌的历史环境要素。主要包括庭院天井、对形成公共空间和景观界面起重要作用的围墙、台阶、特色铺地、绿化、水井、入口和重要建筑物的轴线对景空间等，以范围紧凑、严格控制为宜，同时保护范围宜结合产权归属进行界定。

（2）优秀近现代建筑的建设控制地带的概念应相当于《城市紫线管理办法》规定的历史建筑周边必要的风貌协调区。其范围相对保护范围可相对扩大，采取严格的要素控制，实施谨慎开发的原则，从而实现对建筑环境氛围的有效保护。建设控制范围的划定主要考虑如下因素：

1）根据建筑高度、体量等要素，以可视性为原则。保护主要节点、界面和对景保护观赏的视线空间，对滨江、沿山等视线较为开敞的建筑，应有效保护建筑的远处观赏视线。

2）以保护建筑环境空间的整体性为原则，结合建筑的整体空间环境保护需要、建筑与道路、水体、地形地貌及其它建筑的关系，人距建筑不同距离对建筑的感受判读要求等综合划定建设控制范围。

3）根据其优秀近现代建筑保护等级的不同，原则上最小建设控制范围以一级 20m；二级 15m；三级 10m 为宜，在以上范围内或边界与该范围相交的建筑宜整体划入建设控制范围。

在优秀近现代建筑的保护范围内，原则上不得进行可能对建筑原有立面和风貌构成影响的建设活动；在建设控制范围内，进行新建、扩建、改建工程的，不得影响历史建筑的使用或者破坏历史建筑的空间环境；改变城市优秀近现代建筑使用功能的，要注意保持建筑本身的风貌，并与周围环境相协调。在保护范围和建设控制范围内进行建设活动，必须依据法定

程序经规划管理部门审查批准后方可进行。

保留历史建筑原则上应该遵照优秀近现代建筑的保护要求进行保护。

6.3.4 保护建筑的保护要求和措施

（一）保护建筑的保护要求

为继承优秀的历史文化遗产，加强对优秀近现代建筑和保留历史建筑、一般历史建筑的保护和管理，根据国家有关法律、法规的规定和其他地区的先进经验，结合调查的实际情况，对上述各类保护建筑提出相应的保护与整治要求，分为以下五类：

- （1）不得变动建筑原有的外貌、结构体系、平面布局和内部装修；
- （2）不得变动建筑原有的外貌、结构体系，基本平面布局和有特色的室内装修；建筑内部其他部分允许作适当的变动；
- （3）不得改动建筑原有的外貌；建筑内部在保持原结构体系的前提下，允许作适当的变动；
- （4）在保持原有建筑整体性和风格特点的前提下，允许对建筑外部作局部适当的变动，允许对建筑内部作适当的变动。
- （5）在保持原有建筑风貌和建筑特征的前提下，在整体开发建设和市政工程改造需要的情况下，允许落架重建。重建建筑需要保证原有的建筑体量和建筑风格。

具体对应关系和要求详见下表

	保护要求				
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
优秀近现代建筑					
保留历史建筑					
一般历史建筑					

（二）优秀近现代建筑的使用功能控制

优秀近代建筑的所有人和使用人，需按保护要求进行保护，不得擅自改变优秀近代建筑的现状使用性质。确需改变现状使用性质的，属于文物保护单位的，须报福州市文物局审批，其中公产建筑须事先报福州市房管部门审批。优秀近现代建筑的现状使用性质与原建筑设计性质不一致，影响或可能影响优秀近代建筑保护的，福州市文物局或市房管和规划部门

可作出调整使用或限制使用的决定。

7 历史风貌道路和街巷的保护与控制

7.1 街道与街巷风貌现状

7.1.1 道路街巷格局

目前规划范围的道路布局形式以外围城市级道路，内部风貌街巷的布局方式为主。规划区北侧为仓前路，南部为爱国路及麦园路，东侧为观井路、梅坞路。街区内部以街巷将各居住片区相分割，并形成塔亭路、乐群路两条南北向主要的交通线路。

7.1.2 街巷特征

福州的街道地名有这深厚的文化底蕴。它不仅反应了古代福州历史、地理、交通、整治、经济、宗教、社会、文化、民俗等状况，同时体现了福州被誉为“海滨邹鲁”的江山文藻。随着时代的变迁，当前福州的街巷格局也发生了很大的改变，许多街巷已经不复存在，如中洲岛上的中洲街与老蛇弄，已经在城市建设的浪潮中被拆除。仓山区的城市街巷布局受到经济和自然地理条件的限制，居民住户密集，呈现出路网多而密、地势起伏变化的特点。风貌区现存的街巷尺度仍然基本保持了原有风貌，完整的街巷景观是街区风貌的重要特色之一。风貌区街巷等级可分为路（街）、巷（弄、里）二种形式。

（1）以车行道路为主的街巷道路。这种路（街）一般在 10m-15m 之间，包括乐群路、麦园路、烟台路、梅坞路等，沿街建筑三层左右，高宽比一般为 1:1-1:1.5 之间。功能上可分为商业性街道和绿化景观性街道两类。一类是商业性街道，如观井路、麦园路等，沿街为商业建筑或公共建筑，街道氛围热闹活泼；另一类以烟台路和乐群路为代表，沿街大部分为围墙，墙内绿树成荫，街道整体氛围安静、舒适。

（2）以步行道路为主的巷弄空间。这种弄、里多为上山步道，两侧为住宅，较为安静，石阶窄巷，与两旁建筑物高度形成反差。巷弄的路线较为曲折，在巷弄的转折处往往出现小

型的开放空间，结合巷弄在平面和竖向上的曲折变化，形成欲扬先抑、收放有序的空间感受。由于用地紧张，山地排水的暗沟往往直接设在巷弄石阶或水泥板的下方，步移之间，闻听脚下的流水声，也是别样的感受。

7.1.3 道路街巷的保存状况

在福州历史文化名城的历史城区层面来看，福州仍保存着大量具有明清时期鲜明特色的街巷。同时，另一方面随着经济的发展，人们对现代生活方式的追求，大量的传统建筑与街巷被中小学、医院、大型商场等公共建筑所取代，很大程度上破坏了传统街巷的风貌，进而破坏了历史风貌区的肌理。

就规划范围内的近现代道路和传统街巷而言。

（1）街巷的传统风貌景观受到很大的破坏。例如塔亭路及其街巷网络，其沿线北侧地块的传统建筑与街巷在 2007 年被拆除改造为新建楼盘，大体量的高层住宅楼占据了该地区的主体空间，街巷的传统风貌基本消失殆尽。另外，由于街坊内部街巷出现的衰败，大量涉嫌违章搭建等对传统街巷的风貌造成了损失。

（2）传统道路或街巷逐渐被侵占或随意截断，沿线历史建筑破坏严重。由于城市开发建设依据经济效益优先开发可达性较高的地区，部分沿繁华街道一侧的街巷正在逐渐受到蚕食。马厂街西北侧的部分建筑已经被拆除，建造了部分宿舍楼与居民楼，道路被拓宽改造成水泥路，对整体的风貌有一定的破坏。

7.1.4 现状问题分析

经调查分析，规划范围内的街巷现状主要存在以下问题：

（1）传统街巷受城市建设和居民出行方式变化影响，街巷尺度不断放大。传统街巷以步行交通为主，而当前城市内日渐增多的小汽车和摩托车的使用，使得传统街巷不堪重负，不得不拆除部分沿街建筑并将青石板路改成水泥路，街巷的传统风貌受到破坏。

（2）烟台山历史文化风貌区内人口居住密度大，人均居住面积小，居民为了生活便利，在街巷沿线公共空间私搭乱建，这些相对随意的临时构筑物在影响街巷交通通畅的同时，也破坏了街巷的传统风貌。

(3) 传统街巷的巷宽常在 1~3m 之间, 难以提供市政设施所必须的空间。不少街巷基础设施缺乏, 排水、供气、供电等设施落后, 各类架空杆线如网状分布, 为了居民生活的便利与改变街巷的脏乱情况, 历史文化风貌区内的市政设施亟待改善。此外, 由于地势的起伏变化, 部分坡度较大的地区只有步行台阶可以通达, 存在一定的消防安全隐患。

(4) 部分街道两侧分布大体量的商业、办公等公共建筑, 风貌与尺度均显得格格不入, 对风貌区总体的历史文化风貌产生了很大的影响, 部分地区拆除了原有的老建筑新建高层住宅区, 影响了历史街区与闽江的视线廊道, 对整体风貌产生一定的破坏。

7.2 道路与街巷风貌评价

7.2.1 道路分类评价

城市道路是指新修或拓宽后较传统街巷宽阔的、划分出机动车、非机动车车道和人行道的街道。依据城市街道功能定位及其周围环境, 划分如下:

(1) 滨河景观风貌道路——为仓前路, 滨河一侧为软质绿化界面, 另一侧多为小型商业建筑, 绿化景观情况较好。

(2) 近代景观风貌道路——公园路、立新路、上藤路, 街道两侧分布较多民国近代建筑, 两侧拥有鲜明的绿化风貌特色, 空间景观的连续性较好。

(3) 传统生活服务风貌道路——主要以对湖路、麦园路为主, 街道尺度较为宜人, 两侧建筑以现代的商业居住形式为主。同时, 道路绿化景观情况较好, 但随着机动交通的普及, 部分路段在中小学上下学高峰时段出现拥堵。

(4) 传统更新型风貌道路——主要以塔亭路、上藤路为主, 街道一侧的传统建筑已被拆除, 以新建的高层居住区为主, 另一侧仍保留了传统民居的肌理。两侧建筑的类型、尺度、居民的生活方式对比强烈。

7.2.2 传统街巷分级评价

传统街巷是指规划范围内除城市道路外的街巷, 并根据街巷的空间格局、尺度、界面连续性及其街巷沿线保存的历史建筑或传统建筑的数量等因素将规划范围内的街巷分为如下

两类风貌：

（1）风貌较好的传统街巷：地块内街巷整体空间格局、尺度保存较好，街巷界面延续性高，街巷沿线历史建筑集中、历史文化特色明显保留的街巷；

（2）风貌一般的传统街巷：地块内街巷整体空间格局、尺度保存一般，街巷界面延续性较高，街巷沿线传统建筑数量一般。

7.3 风貌道路、街巷的保护原则

针对现状的道路和街巷的分类、分级评价，规划对其中保存较好的具有特色风貌的近现代道路和传统街巷进行重点保护，对差的街巷或道路提出相应的整治措施。

（1）维护风貌道路、街巷的空间特征。风貌保护街巷应当保持现状或恢复历史上的街巷宽度，不得拓宽或缩小。鼓励通过合理的交通组织解决现有交通矛盾。风貌保护街巷两侧的新建、改建、扩建的建筑应当以现状街巷界面线为依据进行贴线建设。

（2）风貌道路、街巷沿线地块的新建、改建、扩建的建筑高度应与街道现有的空间尺度相一致，并符合本规划“建筑高度控制规定”。新建、改建、扩建的建筑的体量、形式、风格、色彩等要求与周边历史风貌相协调。

（3）尊重地方街道绿化的基本特征。风貌保护道路两侧的绿化应予以保留和养护，维持现有树种以及道路绿化空间。

（4）积极改善风貌保护街巷两侧的步行环境，包括地面铺装、街道小品、空间景观等，铺装、小品形式应当体现所在地区的历史风貌特色。

7.4 风貌道路的保护与整治内容

7.4.1 保护与整治的基本原则

（1）保护沿线的文物建筑、优秀近现代建筑和保留历史建筑，尺度风格与周边的保护、保留历史建筑基本协调的一般历史建筑也应以保留整治修缮为主；

（2）保护好原有良好的庭院、绿化、古树名木、有特色的围墙、铺砌、街道小品、行道树等；

(3) 严格控制沿线开发地块的建筑高度、体量、风格、形式、面宽、后退距离、间距等，与周边历史建筑相协调。

7.4.2 道路的具体整治措施

麦园路、对湖路等道路两侧建筑多为现代居住或公共建筑，绿化景观风貌较好，但由于周边中小学分布较多，在上下学高峰时段易引起交通堵塞及部分安全隐患。规划中应当通过交通管制、交通组织等方式，缓解该路段的交通压力。

塔亭路、上藤路等道路两侧建筑风貌迥异，现代建筑的尺度与风貌与传统建筑对比强烈。在规划中应当保护道路的宽度和绿化特征，并在风貌现代一侧的道路上增加绿化、景观等设施，减少现代建筑对传统道路风貌的影响。

仓前路为临闽江的滨水城市道路，滨水景观环境较好。规划中应严格控制道路红线和景观，禁止拓宽道路，增强滨水岸线的渗透性。

7.5 风貌街巷的保护

烟台山历史风貌区及公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域内现有历史街巷 38 条，其中马厂街、亭下路等风貌较好的街巷 25 条，陶园路、金和园等 13 条街巷为风貌一般的传统街巷。其中池后弄由于长度较长，分成建筑风貌较好与一般的两段街巷组成。

对于烟台山历史风貌区及公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域内风貌较好的街巷，如亭下路、马厂街等街巷，在规划中应当按照历史文化风貌区的保护要求进行，保持道路街巷的原有宽度，对两侧的历史建筑进行严格保护修缮，同时保持街巷两侧建筑立面统一、连续，对空间尺度、地面铺装、建筑界面、周边环境及其他形成街巷的特色要素采取保护和恢复措施。

对于风貌一般的街巷，应在规划中对沿街建筑立面进行修缮，保持立面的整洁统一，对影响建筑风貌的建构筑物予以拆除，恢复传统的街巷尺度与肌理。规划区内街巷应当维持现有走向、线形和空间尺度，因交通组织需要进行道路拓宽时，应当保证文物保护单位和历史建筑等不受干扰。不得进行整街坊路段建设、修缮和整治活动。沿线建筑外形、色彩及街道景观进行零星建设、修缮、整治的，除依据相关的历史文化街区保护规划以外，必须依法经

规划管理部门或有关主管部门批准。

表 8-1 风貌保护街巷一览表

序号	街巷名称	长度 (m)	宽度 (m)	街巷风貌
1	上池弄	66.36	3.3	较好
2	二门里	24	2	一般
3	三门里	24	3	一般
4	席店弄	34.6	2.1	一般
5	观音佛弄	78	1-3.7	一般
6	省新巷 (观音佛弄)	64	2-4	较好
7	亭下路 (岭顶巷)	266.9	6-8	较好
8	忠烈路	84.4	4-5.2	一般
9	花亭仓巷	77.3	2-5	较好
10	金古弄	60	1.1-4	一般
11	亭下路 76 号弄	52.5	2.5-3.5	较好
12	龙峰里	144.2	1.7	一般
13	爱国路 (亭下路-龙峰里) (鹤龄路)	140	2-3	一般
14	爱国路 (龙峰里以西) (鹤龄路)	135	3-4	较差
15	四贤里	201.8	1.5-7.1	较差
16	池后弄	219.4	1.9-7.1	一般 (仓前一馨庐) / 较好 (馨庐-乐群路)
17	天安里	132.1	2.4-6.3	一般
18	佛寺巷 (天安寺)	155.2	2.5-7.9	较好
19	崇圣庵巷	192	1.7-8.7	较好
20	朱厝庵弄	51.8	1.8-4.4	较好
21	仓观顶巷	74	1.3-4	较好
22	乐群路	594.6	4-17.1	较好
23	烟台路	93.5	3-10	较差
24	槐荫里	320.5	3-7	一般
25	积兴里	304.9	1.8-3.2	较好

7.6 古石阶街巷的保护

仓前地区的古石阶传统街巷是该地区的重要的历史文化资源之一,目前保存着古石阶的街巷中已被确定为仓山区登记不可移动文物的有天安里古巷道、观井路 29 号弄古巷道、仓观顶古巷道、崇圣庵古巷道共计四条具有古石阶的传统巷道,除此之外佛寺弄、池后弄和忠

烈路上都有一定规模的古石阶。古石阶街巷应按照风貌街巷的保护要求进行保护。对于登记不可移动文物本体的古石阶应保护石阶的相对位置和砌筑方式，修缮整治中应严格保证其历史风貌的特征。对损坏的石台阶需要严格按照原材质进行更换。

8 历史环境要素的保护与控制

8.1 古树名木的保护

8.1.1 规划范围内古木名木的基本状况

福州城区内部的古树名木资源非常丰富，同时当地相关部门对此较早的提出分级保护并制定相关保护法规和保护措施。根据《福州市城市古树名木保护管理办法》（2000 年）中确定了福州市区的古树名木涵盖的范围和分级情况。

福州市区的古树名木，是指树龄在百年以上的树木；名木是指树种珍贵稀有、树形奇特、国内外罕见以及具有历史纪念意义、重要科研价值或者在风景点、城市景观中起重要点缀作用的树木。对于古树名木的分级分为两个级别，树龄在三百年以上或者特别珍贵稀有、具有特别重要历史价值、纪念意义的古树名木，定为一级；其余的定为二级。按照 2008 年《第一批拟公布的福州市区古树名木名单》中，可知规划范围内的列级古树名木共 61 棵，其中有 3 棵一级古树，1 棵一级名木，其他 57 棵均为二级古树。在调查过程中规划范围内的这些古树名木挂牌保护情况较好，除此之外还有一些具有鲜明地区特色和有一点树龄的树木。

8.1.2 古树名木的保护范围划定

本次规划根据《福州市城市古树名木保护管理办法》规定，古树名木树冠垂直投影外侧 5m 以内的空间范围为古树名木保护范围。树冠偏斜的，还应按根系生长的实际，设置相应的保护范围。禁止在古树名木保护范围内新建、改建、扩建建筑物、构筑物和有碍树木正常生长的其他设施。

8.1.3 古树名木的保护要求

禁止下列损害古树名木的行为：在保护范围内设架空线、堆物、倾倒污水废渣、排放废气、动用明火；在保护范围内封砌、封固和开挖地面，损坏表土层和改变地表高度；折枝摘叶、剥损树皮、损伤枝干树根和刻划树干；借树木搭盖、作业、拴绳挂物；栽植缠绕树体的藤本植物；损坏古树名木附属设施；其他损害行为。

做好古树名木管理工作，加强病虫害防治；为防止古树名木的人为破坏，根据实际情况，可在古树名木周围加设护栏等防护设施。保护范围内地面应为自然地面或采用透气铺装，禁止修筑水泥或沥青混凝土地面。

建设项目在规划、设计、施工中，必须严格保护古树名木，遇有可能使古树名木安全受到影响的情况，必须事先向园林或文物部门提出，共同商讨避让保护措施。

表 8-1 规划范围内古树名木一览表

序号	树种	拉丁名	胸径 (M)	高 (M)	冠幅 (M)	地点	保护 级别
1	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	3.5	18	30	仓山万春巷省外贸宿舍内	一级
2	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	3.5	备注		福州市卫校	一级
3	银杏	<i>Ginkgo biloba</i>	1.2	18	14	仓山石厝教堂内	一级
4	华棕	<i>Washingtonia filifera</i>	0.57	18	4	仓山区电影院内	一级
5	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.1	12	16	水上派出所西侧（中洲公园南岸）	二级
6	雅榕	<i>Ficus concinna</i>	1.4	20	18	水上派出所北侧	二级
7	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.15	16	10	烟台山公园内	二级
8	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.19	18	16	烟台山公园内	二级
9	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.8	18	30	烟台山公园内	二级
10	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	2.2	16	22	烟台山公园内	二级
11	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.35	13	18	仓山霖顺科技馆内	二级
12	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.5	12	16	仓山霖顺科技馆内	二级
13	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.4	14	16	仓山区老干局内	二级
14	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.5	16	26	麦园路（仓山区政府右侧）	二级
15	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.8	16	30	麦园路（仓前派出所边）	二级
16	破布木	<i>Cordia dichotoma</i>	1.0	14	10	麦园路省外贸学校宿舍内	二级
17	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.6	14	16	麦园路省外贸学校宿舍内	二级
18	流苏	<i>Chionanthus retusus</i>	0.95	7	10	福州第十六中学校内	二级
19	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.4	12	16	福州第十六中学校内	二级
20	笔管榕	<i>Ficus superba var. japonica</i>	0.45	9	8	福州第十六中学校内	二级

序号	树种	拉丁名	胸径 (M)	高 (M)	冠幅 (M)	地点	保护 级别
21	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.5	18	20	仓山区立新路9号边	二级
22	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	2.1	18	30	仓山区立新路8号	二级
23	大叶合欢	<i>Cylindrokelupha turgida</i>	1.6	16	22	仓山立新路市二医院宿舍内	二级
24	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.2	13	14	福州市第十六中学校内	二级
25	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.1	15	16	乐群路(烟台山公园后门)	二级
26	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.1	12	16	省军区老干所内	二级
27	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.4	14	18	省军区老干所内	二级
28	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.4	14	18	省军区老干所内	二级
29	朴树	<i>Celtis sinensis</i>	1.0	14	12	省军区老干所内	二级
30	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.15	10	16	乐群路仓山消毒队门口	二级
31	罗汉松	<i>Podocarpus macrophyllus</i>	0.5	14	9	仓山区消毒队	二级
32	罗汉松	<i>Podocarpus macrophyllus</i>	0.45	14	8	仓山区消毒队	二级
33	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.1	10	9	福州市卫校	二级
34	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.1	14	15	福州市卫校	二级
35	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.3	13	22	仓山区广电局	二级
36	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	2.8	16	18	福州市卫校后墙外	二级
37	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	2.5	16	20	仓山乐群路福高图书馆旁围墙边	二级
38	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.0	12	16	福高教学楼前传达室旁	二级
39	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	0.9	10	18	福高图书馆旁	二级
40	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.2	14	16	福高图书馆前	二级
41	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.2	12	18	福高图书馆前	二级
42	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.3	16	22	石厝教堂内	二级
43	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	2.0	16	18	仓山区乐群路福高后	二级
44	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.2	13	12	仓山振兴花园内	二级
45	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.2	12	18	仓山振兴花园内	二级
46	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.2	12	14	福州九中	二级
47	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	0.9	12	16	福州九中	二级
48	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.1	12	16	福州九中	二级
49	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.0	13	16	福州九中	二级
50	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	2.0	16	22	福州九中待建的教学楼工地内	二级
51	雅榕	<i>Ficus concinna</i>	1.5	14	14	福州九中待建的教学楼工地内	二级
52	紫藤	<i>Wisteria sinensis</i>	0.45	12	20	福州九中	二级
53	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.7	16	18	福州九中	二级
54	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	2.3	16	26	福州九中篮球场边	二级
55	芒果	<i>Mangifera indica</i>	1.0	12	16	爱国路邮电局宿舍内	二级
56	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.2	13	12	爱国路邮电局宿舍内	二级
57	樟树	<i>Cinnamomum camphora</i>	1.0	10	9	爱国路邮电局宿舍内	二级
58	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	1.5	10	14	仓山区佛专巷1号	二级
59	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	3.3	14	26	仓山望北台真武庙	二级

序号	树种	拉丁名	胸径(M)	高(M)	冠幅(M)	地点	保护级别
60	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	2.5	14	20	仓山望北台真武庙	二级
61	银杏	<i>Ginkgo biloba</i>	0.95	12	12	仓前天安里9号广播宿舍	二级

注：本表根据 2008.12.8《第一批拟公布的福州市城市古树名木统计表》制定

8.2 古井的保护

仓前地区的古井是印证该地区居住生活发展历史的见证，因此古井作为一项需要保护的历史环境要素需要提出相应的保护措施。本规划范围内的古井数量共计 25 口，基本上包含了由明代至近代各个时期。这些古井主要是历史院落内部的生活用水井为主。

保护古井，需要划定古井周边不少于 5m 为半径的保护范围，其范围内禁止新建影响古井原有周边环境的建筑或构筑物；保护古井应该与周边历史建筑及其院落整体作为保护对象进行保护和控制；不得损坏井群石构上所呈现出的历史信息，保持古井原来的饮用水或生活用水的实际用途，避免造成水质污染。

9 建筑的保护与整治方式规划控制

在烟台山历史风貌区及公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域内大多数建筑急需被保护和修缮的同时，区域提升的发展需求也要求对部分地区进行整治和开发。因此确定规划范围内各处建筑的保护、保留和修缮，以及拆除的保护整治方式就及其重要。

根据《历史文化名城保护规划规范》（2005 年）中所确定的关于“保护与整治方式”的内容，结合规划充分考虑现状和可操作性，根据建筑身份、风貌、年代、建筑质量，以及建筑的特色要素等情况，对规划范围内所有建筑提出分级保护和整治措施：

目前，烟台山历史风貌区及公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域内的建筑保护类别分为文物建筑、保护建筑（优秀近现代建筑）、保留历史建筑、一般历史建筑，其他建筑（整修）、其他建筑（保留）、其他建筑（更新改造）、必须拆除建筑。

9.1 文物建筑与历史建筑

针对文物保护单位和历史建筑（优秀近现代建筑）。主要采取修缮、修复的保护方式。

修缮包括日常保养、防护加固、现状修整，重点修复等。具体办法参见文物保护单位的管理办法。

修复是指根据真实性原则，清除保护建筑上的附着物，并对保护建筑的残缺部分进行修补，恢复保护建筑的本来面目。文物保护单位因特殊情况需要拆除或迁移的，必须按照《文物保护法》规定报批。文物保护单位和保护建筑本身以及在其保护范围内进行的任何建设活动，应当分别符合《文物保护法》相关条款的规定。

登记不可移动文物参照文物保护单位的保护方式进行修缮、修复。

9.2 保留历史建筑和一般历史建筑

针对历史建筑以外的保留历史建筑和一般历史建筑，及其它有较高风貌价值，并对体现历史文化风貌具有积极作用的历史建筑，分别采取维修或改善的措施。

维修是指针对结构、布局、风貌基本完好，局部已变动的历史建筑，应按变动前的式样修复，进行不改变外观特征的加固和保护性复原活动。

改善是针对结构、布局、风貌尚可，但外墙材料、门窗构件等大部分已改动的历史建筑，可根据建筑实际情况，按传统风貌和建筑形式对被改动的部分进行适当修复。

此外，考虑到改善街区内外交通条件和用地更新的需要，允许对少量结构、布局、风貌尚可，但大部分已改动的历史建筑进行扩建、改建或拆除新建，但应尽量利用原有有特色的建筑构件，并与街区的风貌特色保持和谐一致。

9.3 其他建筑

针对结构、布局、风貌基本为现代建筑形式的三类风貌建筑、仿古建筑、以及除搭建外的四类风貌建筑的其他建筑。主要采取整修、更新改造和保留等措施。

其他建筑（整修）是指对与历史风貌有冲突的建筑物和环境因素进行的改建活动。对可

以通过改变建筑色彩、屋顶形式、局部拆除等整治措施与历史风貌相协调的建筑，宜采用整修的方式。整修中应参考周围传统建筑形式，按照整体风貌协调要求进行。

其他建筑（更新改造）是指较大规模的整治活动。针对必须通过降低建筑高度或改变建筑造型等才能与历史风貌和谐的建筑，具体措施包括平改坡、加建，以及根据规划需要进行拆除改造等。

其他建筑（保留）是指对学校、军事用地、新建的行政办公用地，以及新建的高层住宅，予以近期保留，待条件成熟之后可以根据实际风貌保护要求重新确定其整治方式。

9.4 必须拆除

针对危棚、简屋、违章建筑和因道路拓宽而需要进行拆除的风貌较差的现代建筑，应当予以拆除。

拆除建筑不得进行扩建和改建，应当根据规划管理要求予以拆除，拆除后的空地必须按照规划要求进行建设。拆除建筑后的用地，可作为其他地区老建筑的异地保护的迁址用地。

表 9-1 烟台山历史文化风貌区保护整治方式一览表

保护整治方式	修缮	维修改善	整修	保留	更新改造	必须拆除	总计
建筑基地面积	3.27	3.45	0.13	2.77	3.21	2.71	15.53
所占比例	21.08	22.20	0.81	17.81	20.67	17.42	100.00

10 历史文化风貌区保护范围规划

10.1 上位规划规定与调整

根据《福州历史文化名城保护规划》中的对历史文化风貌区的划定，本次规划将塔亭路历史建筑群已纳入到烟台山历史文化风貌区内进行整体保护，使该片历史片区更加完整地保护、保存了仓山地区历史发展所形成的城市遗存。

10.2 历史文化风貌区保护范围的划定

烟台山历史文化风貌区具体范围为东至上腾路、南至立新路白鸽楼北侧、西至上三路及三县洲大桥，北至闽江南岸，且包括三县洲岛和中洲岛两个闽江上的岛屿，总面积为 53.22 hm^2 。其中核心保护范围 30 hm^2 ，建设控制地带面积为 23.22 hm^2 。建设控制地带包括，仓前片区（除核心保护范围部分）、江心岛 5.94 hm^2 ，中洲岛 4.23 hm^2 三个部分。

10.3 重点保护要素

安澜会馆、烟台山近代建筑群、石厝教堂、天安堂等 7 处文物保护单位；风貌多样的优秀近现代建筑和历史建筑。由麦园路、梅坞路、乐群路等为骨架的近代街道格局和池后弄、天安里、佛寺巷、崇圣庵巷等山地特色石阶巷，观井路、塔亭路等街市界面、天安寺双江台遗址等历史遗迹，烟台山的地形地势，以贝克杉为代表的古树名木。

10.4 历史文化风貌区的保护要求

烟台山历史文化风貌区的核心保护范围内除新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施外，不得进行其它新建、扩建活动。新建、改建后的建筑应当在体量、色彩、空间、格局、景观特征等方面与周边历史风貌相协调。在核心保护范围内拆除优秀近现代建筑、保留历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施，应当经市规划局会同市文物局批准。

烟台山历史文化风貌区的建设控制地带，是为了保护历史文化风貌区的风貌完整性而对核心保护范围之外一定区域进行风貌控制的区域。历史文化风貌区的建设控制地带内的新建建筑物、构筑物，应当符合保护规划确定的建设控制要求。包括在建筑风格、建筑高度、建筑体量等方面进行的控制。

11 功能定位与土地使用

11.1 地区的发展需求

在市场经济体制下，一个地区的成功发展意味着地区发展资源的供求关系达到了协同境界。因此，地区发展既要强调供给条件也要关注需求条件，应当在供给条件和需求条件之间形成协同关系的基础上确定地区发展策略。

（一）改善居住环境，提升人居环境品质的需求

作为福州历史文化名城中历史城区的重要组成部分，滨闽江地区与对岸台江区的上下杭隔岸相望。

规划基地是仓山地区近现代城市发展的主要地区，同时这里也是人居环境急需改造的片区。这里虽保存着众多的历史建筑，留有宜人的绿化景观环境，但是人们所居住的历史建筑有待修缮，空间环境有待整治。随处可见的紧凑的居住环境已经不适应当前福州城市发展的人居环境标准要求。因此，考虑地区的民生问题，改善居住环境，提升人居环境品质，是规划首先需要解决的问题。

（二）福州旅游产业的市场需求态势

在未来的相当一段时期内，随着经济的持续高速增长和生活水平（包括收入水平和闲暇时间）的大幅提高，对于企业服务业和个人服务业都将提出极大的需求，特别是观光、休闲和度假产业已经成为后工业时代的经济支柱。

福州作为福建省省会城市，是中国近代“五口通商”城市之一，其关于城市发展和文化旅游作为全省乃至海外侨胞的国际性旅游目的地，吸引越来越多来自全国和海外的旅游消费群体。在经济全球化的进程中，本土历史文化特色成为地方竞争力的重要资源。作为后工业时代的一种国际潮流和体验经济的成功范例，具有历史文化底蕴的建成环境成为社会和经济活动中深受青睐的时尚场所，其他大城市中的都市历史街区巨大成功都印证了这类建成环境的市场需求潜力。

（三）仓山地区的市场需求态势

国民收入水平的持续大幅提升，人们在满足居住空间和居住环境提升的需求之后。更多的需要有一定文化底蕴的休闲场所。仓前地区仅凭现存的历史文化资源和良好的绿化景观环境，有被打造成该地区文化休闲场所的可能。因此，自然生态环境和历史文化特色作为最为稀缺的资源，成为区域性房地产市场的需求重点。

11.2 功能定位

根据地区的发展需求和与其他历史文化街区对比、现状分析和研究结果，确定该地区的功能定位包括三个相互关联的基本元素。

（一）历史城区的文化休闲、文化创意产业的集中片区

在福州历史城区内，在该片区规划拓展观光—休闲—体验的多元化文化产业，面向多层次、多区域、多目的的市民和外来游客市场，与其他历史文化街区形成明显的差异性。文化休闲集中在仓前路沿线，文化创意产业集中在南部片区。

（二）闽江景观游览带与城市商业轴上的重要节点

依托仓前地区现有的历史文化资源和绿化景观资源条件，借助滨江和城市商业轴线终端独特的区位优势。在福州总体的旅游规划中，仓前地区恰好是闽江游线上的重要节点，中洲岛、江心岛公园以及仓前路沿线景观便成为闽江游线重要的旅游资源。

（三）仓山地区具有历史底蕴的生活社区

地区发展对这里的需求仍然要满足生活社区的功能，但前提是完善基础设施条件，整治历史环境和人居环境，发展该地区成为仓山地区乃至福州地区具有历史底蕴的生活社区。

烟台山历史文化风貌区，包括公园路历史建筑群和马厂街历史建筑群在内的地区总体功能定位为：应保持以居住、文教功能为特色，集文化休闲、创意及旅游一体的近现代历史文化风貌片区，是福州中心城区闽江景观游览带与城市商业轴上的重要节点。

11.3 功能结构规划

由烟台山历史文化风貌区、公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群共同构成的历史片区

形成“三轴、三点、七片区”的功能格局。

（一）“三轴”为沿仓前路的滨江文化休闲功能轴、沿麦园路和对湖路的商业服务功能轴及沿梅坞路、立新路、公园路的综合功能轴。

（二）“三点”为规划范围内的重要功能节点，为由中洲岛组成的特色商业节点、由烟台山公园及周边开敞空间形成的绿化节点、由公园路南端形成的商业服务节点。

中洲岛的特色商业主要以高度精品商业为主，配置餐饮和休闲娱乐的功能，打造闽江上的“新天地”。

烟台山公园是风貌区内部非常难得的绿化景观场地，同时凭借其地势高可观赏闽江两岸的城市景观，可打造休闲游览的景观绿地；

公园路南端商业节点，主要依托现状的工业厂房的改造利用，赋以新的使用功能和时代特征。与公园路上静谧的居住环境相呼应。

（三）“七片区”为规划范围内进行用地功能调整的几个主要的片区，主要为由中洲岛、安澜会馆及烟台山公园周边地块组成的商业服务功能区，商业以商场、超市、酒吧、住宿等聚集人气的业态为主；

由天安堂至龙峰路地块组成的文化休闲服务功能区，该地块以旅游服务及展示功能为主；

由头陀寺至真武庙地块及江心岛绿地组成的传统宗教及绿化休闲功能区，该地块保留原有的宗教功能，开发江心岛的生态休闲功能；

由马厂街历史建筑群组成的特色商住功能区，保留部分居住条件较好的居住功能，同时加入茶座、精品店等类型的高档商业；

由立新路及公园路北段两侧区域组成的综合功能区，保留原有学校、行政办公及部分居住用地，将沿立新路的部分居住用地调整为商业用地，餐厅、茶座、精品店等较高档和安静的业态为主；

由公园路南端周边用地组成的创意产业功能区，将原有工业用地置换为商业用地，以酒吧、活动厅、音乐厅等较为动态的业态为主；

体育功能区主要位于公园路最南端的体育学校片区，依托现有的体育和活动场地，强化该地区的体育功能，未来将成为地区性的体育活动中心。

11.4 用地调整规划

本规划因风貌区保护和功能设置的需要，建议以下单位用地用地进行调整。

表 11-1 规划地块内建议调整用地性质的单位一览表

序号	名 称	占地面 积 (hm ²)	现状用地性 质	规划用 地性质	规划调整建议	备注
01	福州盐务局	0.14	行政办公用 地	商业	结合规划滨江文化休闲轴将原有行政功能置换为商业功能。	——
02	福州英华英语学校	0.29	教育科研用 地	商业	结合规划滨江文化休闲轴将原有教育科研功能置换为商业功能。	教学楼及宿舍的 建筑高度及其风 貌严重影响风貌 区的整体风貌， 该地块置换功能 应与仓前路整体 的商业休闲功能 相符。
03	福州市仓山烟台山敬老院	0.03	社会福利用	商业	迁出敬老院，置换为商业功能。	建议敬老院功能 和商业混合使 用。
04	仓山区消毒队	0.15	行政办公	文化设 施	迁出消毒队，结合美孚洋行开辟一定展示场所。	——
05	部队驻地	0.20	特殊用地	商住	置换为商住功能。	可以保留产权归 属，建议置换功 能。
06	福州江滨仓前老龄公寓	0.13	社会福利	商业	迁出老龄公寓，置换为商业功能。	建议敬老院功能 和商业混合使 用。
07	仓山广播电视局	0.09	行政办公	商业	迁出广播电视局，建议置换为商业功能，并建立爱过主义教育基地。	——
08	福建华南女子学院宿舍	0.09	教育科研	商业	结合慈园和市民广场，置换为商业功能。	保留产权归属， 建议调整经营性 商业或展览用 途。
09	福建华南女子学院	0.35	教育科研	商业	保留原有教育功能，校园外围适当安排商业设施。	教学楼及宿舍的 建筑高度及其风 貌严重影响风貌 区的整体风貌， 如果学校建筑要 改造要按照风貌 要求进行改造。
10	福州市仓山区少年儿童业余体校	0.22	教育科研	商业	迁出教育功能，置换为商业功能。	目前以为管委会 临时办公用地。

序号	名 称	占地面积 (hm ²)	现状用地性质	规划用地性质	规划调整建议	备注
11	仓山老年之家	0.33	文化设施	商业	将原有文化功能置换为商业功能，结合仓山影剧院、市民广场和地下停车场打造烟台山的南侧门户入口。	从烟台路两侧地块整体功能设置出发，需要将该地块在远期进行功能置换
12	天安里 19 号		居住	商业	建议远期随福州市高级中学的迁址，而将该地块置换为商业用地。	目前为福高教师宿舍所在地块。

表 11-1 烟台山历史文化风貌区规划用地平衡表

序号	用地性质			面积（hm ² ）	比例（%）
1	居住用地 R			6.03	12.11%
	其中	一类居住用地 R1		1.80	3.62%
		二类居住用地 R2	住宅用地 R21	2.20	4.43%
			服务设施用地 R22	0.22	0.44%
	商住混合用地 BR			1.95	3.92%
2	公共管理与公共服务设施用地 A			11.95	24.00%
	其中	行政办公用地 A1		1.56	3.13%
		文化设施用地 A2		0.67	1.35%
		教育科研用地 A3	中等专业学校用地 A32	1.44	2.89%
			中小学用地 A33	6.34	12.73%
		医疗卫生用地 A5		0.09	0.18%
		文物古迹用地 A7		1.27	2.55%
		宗教用地 A9		0.78	1.57%
3	商业服务设施用地 B			16.21	32.58%
	其中	商业用地 B1		16.14	32.43%
		商务用地 B2		0.38	0.76%
		娱乐康体设施用地 B3		0.00	0.00%
5	市政设施用地 U			0.81	1.63%
6	道路与交通设施用地 S			6.34	12.74%
7	绿地与广场用地 G			8.43	16.94%
8	城市建设用地（合计）			49.77	100.00%
9	水域 E			0.00	——
10	特殊用地 H4			3.45	——
11	合计			53.22	——

12 人口与公共服务设施规划

12.1 社区与人口控制规划

规划范围内的街道和社区主要有仓前街道、龙峰街道、湖前和对湖街道，包含了梅坞社区、观井社区、麦园社区、龙峰社区等。

目前规划范围内的现状人口总数约为 13400 人，人口密度为 176 人/公顷。

分布情况：烟台山历史文化风貌区约为 8900 人，公园路历史建筑群为 2500 人，马厂街为 2000 人。

根据规划的居住用地情况，初步确定规划人口为 10400 人。

表 12-1 社区人口统计一览表

序号	社区名称	户数（户）	人数（人）	有户无人（户）
1	龙峰社区	870	1428	169
2	麦园社区	392	1093	0
3	梅坞社区	793	1929	36
合计		2055	4450	205

12.2 公共服务设施现状

12.2.1 公共服务设施现状分布情况

规划范围内现有的公共服务设施多为学校、行政办公及宗教设施等，多集中于公园路、乐群路、麦园路沿线，对外开放的公共服务设施较少。现状公共服务设施包括教育设施、文化设施、宗教设施、医疗卫生设施、行政办公设施和体育设施和商务办公设施。

教育设施包括基础教育设施和其它教育设施，规划范围内的教育设施包括 4 所小学、4 所中学和 4 所中等专业学校，其中天安小学用地现已作为福州市高级中学的用地。地块内的文化设施仅有位于聚龙尚书苑小区的仓山区文化馆及梅坞路口的仓山老年之家。宗教设施为仓前路南边的头陀寺、陈靖姑祈雨处、望北台真武庙及中洲岛的中洲基督教堂。医疗卫生设施为烟台路的仓前街道社区卫生服务中心。行政办公设施多集中于立新路和麦园路沿线。

规划范围内尚无专门的体育用地及商务办公用地。此外，规划范围内现存两处社会福利设施，分别为福州市仓山烟台山敬老院及福州江滨老年公寓，规划将这两处用地置换为商业用地，并在范围以外安置敬老院及老年公寓。

12.2.2 公共服务设施现状问题分析

整体上现状公共服务设施种类不全，缺乏社区层面的公共服务设施。文化娱乐设施比较缺乏，几乎找不到一处供市民活动的室外公共空间。一方面不方便附近居民日常的文化生活，另一方面对于烟台山历史文化风貌区而言，文化设施是展现地区文化的重要设施，缺乏这些设施必然不利于风貌区的发展。

规划范围内商业设施极为缺乏，不仅对附近居民的日常生活造成了不便，同时也使地区缺少活力与吸引力，不利于旅游业的发展。

12.3 公共服务设施规划

12.3.1 规划的基本原则

完善居民生活所必需的公共服务设施；根据新的功能定位，配置旅游服务设施，增加商业设施；对现状原有的公共服务设施进行整合，对于不合理的予以调整；

12.3.2 公共服务设施布局

（1）教育设施

规划保留现状已有的规模较大的学校用地，落实已有的学校用地调整计划，将天安小学的用地划入福州市高级中学用地中。规划将福州英华英语学校的用地置换为商业用地及文化设施用地。因该两处教育设施用地，内部的教学楼和宿舍的建筑风貌严重影响风貌区整体的历史风貌，需要进行更新整治。加上仓前路沿线定位为商业服务及文化休闲功能，需要将该处学校置换为商业。保留福建华南女子学院的教育功能。

（2）文化设施

规划将增加一定的文化设施，主要为图书展览设施，规划将把丹麦领事馆旧址修缮后作

为展览设施，主要展现烟台山地区的领事馆文化；将现作为仓山区消毒队的美孚洋行旧址修缮后作为展览设施，主要展现烟台山地区近代商埠文化；将原闽海关宿舍修缮后作为展览设施，展现烟台山地区发展历程；同时将佛寺巷西边的部分民居作为展览设施，展现地区的民俗文化；将安澜会馆作为展示馆，综合展示烟台山地区的文化。

（3）其他设施

保留现状已有的头陀寺、陈靖姑祈雨处、望北台真武庙及中洲岛的中洲基督教堂。保留现状已有的医疗卫生设施—仓前街道社区卫生服务中心，因规划中将大部分居住用地置换为其他用地，居民人口数量减少，所以无需增设医疗卫生设施。规划保留部分规模较大或与民生关系密切的行政办公设施，将部分区位环境好或占用优秀近现代建筑的行政办公单位迁出，将福州盐务局、仓山区消毒队、仓山广播电视局、仓山区市政工程队等行政办公设施迁出。规划中将落实已有的用地调整计划，将福州市体育运动学校用地置换为体育中心用地。

表 12-2 规划公共服务设施一览表

类型	名称	控制地块编号	用地面积 (hm^2)	用地类型
学校	福州市师范大学附属小学	B1-3	1.3	A33
	福州市高级中学	B2-10、B3-6、B4-4	1.66	A33
	福建神学院	B3-12	0.28	A32
	福建卫生职业技术学院仓山校区	B4-13	1.12	A32
	福州市第十六中学	B7-1	0.27	A33
	福州市麦顶小学	B8-1	0.65	A33
	福建师范大学附属中学宿舍	C2-2	1.12	A33
	福州市仓山小学	D2-4	0.89	A33
	福建华南女子学院	B5-9	0.33	A32
文化设施	活动中心	B5-11	0.22	A22
	鲁贻图书馆	B7-4	0.1	A7
	丹麦领事馆展览馆	B1-14	0.27	A21
	民俗展示馆	B3-8	0.03	A21
	安澜会馆	B5-2	0.26	A7
	仓山区文化馆	B9-2	0.12	A7
	仓山区文化馆	B9-3	0.18	A2
宗教设施	望北台真武庙	B1-2	0.51	A7
	头陀寺及陈靖姑祈雨处	B1-6	0.54	A9
	石厝教堂	B2-11	0.11	A7
	天安堂	B3-3	0.14	A7
医疗卫生设施	仓前街道社区	B4-19	0.09	A5

类型	名称	控制地块编号	用地面积 (hm ²)	用地类型
	卫生服务中心			
行政办公	仓山区委老干部局 仓山区科技局 仓山区园林局	B6-2	0.29	A1
	福州市文物管理局 福州市新闻出版局 福州市版权局	B4-18	0.79	A1
	仓山区市政办	B7-8	0.25	A1
	仓山区消防队 仓山区电信局	B8-5	0.23	A1
	福州市仓山区归国华侨联合会	C2-4	0.09	A1
	对湖街道居委会	C2-6	0.07	A1
商务办公	商业		19.86	B1
	商务设施		0.38	B2

13 业态引导规划

13.1 现状

13.1.1 现状业态类型

根据现场调研和相关业态分类标准，结合福州自身特色将烟台山历史文化风貌区现状业态进行整理划分，主要有超市、日用品商店、其他零售商店、餐饮、宾馆、传统特色商业、社区服务等。

13.1.2 现状问题

现有业态主要以底层沿街商店的形式呈现，种类单一，且分布零散；麦园路承载过多交通功能，同时沿路分布较多业态；仓前路沿岸的滨水业态多以零售为主，缺少与旅游互动的业态；文化展示类业态类型缺乏，不能充分展示福州烟台山历史文化风貌区的历史底蕴和风貌特色。

13.2 相关案例经验借鉴

（一）中共一大会址地区——上海新天地

上海新天地是一个具有上海历史文化风貌，中西融合的都市旅游景点，它以上海近代建筑的标志石库门建筑旧区为基础，变了原有的居住功能且创新的赋予其商业经营功能，把这片反映了上海历史和文化的老房子改造成集国际水平的餐饮、购物、演艺等功能的时尚、休闲文化娱乐中心。新天地分为南里和北里两个部分，南里以现代建筑为主，石库门旧建筑为辅。北部地块以保留石库门旧建筑为主，新旧对话，交相辉映。

上海新天地南、北里主要的业态分为五大部分，包括餐饮、休闲娱乐（静）、休闲娱乐（动）、购物、文化展示。

（1）餐饮方面：

中式风味——翡翠酒家、百草传奇、真的好海鲜餐厅、鸿禧茶居、鼎泰丰、采蝶轩、上海新吉士酒楼、湖庭餐厅、夜上海；

东南亚风味——落脚点、金象苑泰国餐馆、天泰餐厅；

欧美风味——星际餐厅、凯博西餐厅、璐娜、法蓝极品

（2）休闲娱乐（静）方面：

咖啡——Me Café、星巴克、香啡缤；茶吧——茶语轩、七叶和茶、尧阳茶行；甜品、冰淇淋——哈根达斯、宝来纳太鼓甜品店、优果乐、Venice；艺术——中央美术学院油画廊、钰艺廊、吴谊工作室、藏博堂、长春藤、吴谊工作室、藏博堂、雅木轩；健身美发——亚力山大会馆、沙宣美发研修中心；

（3）休闲娱乐（动）方面：

酒吧——k2 jazz bar、paradise、好地方、彩蝶吧、DR bar、乐美颂、老第坊、东魅；影剧院——UME 新天地国际影城；酒店式公寓——88 新天地酒店式服务公寓；会所——道养生会所、新天地壹号会所、海逸南音会馆、屋里厢、新天地壹号会所；

（4）购物方面

家居饰品——朝安东尼、简单生活、上海安梨家居饰品、逸飞之家、雷门九歌、上海组合、雨田小艺；服饰——草莓地以及 N 多国际品牌（Baby Jane, Camper）、喜福会、上海滩、琼耳唯品、dot28 等；时尚购物中心——新天地国际精品超市等。

（5）文化展示

一大会址纪念馆；其他服务——东亚银行、兴业银行、新天地邮政所、游客咨询中心、上海服务中心。

（二）上海田子坊——上海时尚地标性创意产业聚集区

田子坊是由上海特有的石库门建筑群改建后形成的时尚地标性创意产业聚集区，也是不少艺术家的创意工作基地，人们往往将她称为“新天地第二”。除了同样时尚外，田子坊与新天地有着很多不同之处。这里包括茶馆、露天餐厅、露天咖啡座、画廊、家居摆设到手工艺品，以及众多沪上知名的创意工作室。从商业业态的角度可知田子坊基本上也同样分为上述五部分。

（1）餐饮方面：

中式风味——哈尔滨人家、川汇 288、台湾菜、清真菜、江浙菜；日式风味——en GRILL&bar 日本料理、味滋亚日式休闲餐厅、空红罗、蓬莱坊日本料理；东南亚风味——绿洲泰式料理、藏珑泰极、莲池餐厅；欧美风味——luna Bianca 意大利菜、casa13 西餐厅、法国菜；甜品——宝珠奶酪、酸奶工坊、芋花园、吉拉朵、甜甜轩；快餐——章鱼小丸子、特色菜饭

（2）休闲娱乐（静）

茶室——上海花韵、千禧坊、茶之味、茶米家；咖啡厅——Café Dan、囍堂咖啡馆、一天咖啡等；艺术工作室、设计室——李守白艺术中心、Studio YPSILON、自在艺术、尔冬强工作室、陈逸飞工作室（雕塑）、陶艺工作室、乐天陶艺馆；摄影——选民摄影、婚纱设计工作室；画廊——仕画廊；健身美发——上为品牌形象设计、NANA 时尚美甲沙龙；

（3）休闲娱乐（动）

酒吧——田子坊弄堂酒吧、蓝毗尼、Uorganic Cafe Bar & Bistro、面具酒吧、十三幺咖啡酒吧、豆居酒屋；棋牌室——假日宾馆棋牌室；ktv——圆缘娱乐 ktv；酒店旅馆；宾馆——田子坊假日宾馆；青年旅馆——田子坊青年旅社

（4）商业购物

家居——兰丽家居；服饰鞋包——2002 海上、东南亚生活馆、启邦皮品、seven days；工艺品商店；卓玛 DIY 饰品店、动物工坊、裁华洋溢、同分异构、十八子文化空间、御圣园水晶工坊、时光宝盒；珠宝首饰。

（5）文化展示方面

上海琉璃博物馆；其他服务——国大药店、交通银行、深发展银行

13.3 与周边历史文化街区比较分析

三坊七巷地区——以居住功能为主，集文化、休闲、商业、旅游为一体的具有浓厚福州传统建筑、文化特色的典型里坊式历史文化街区。

朱紫坊地区——以居住功能为主，商业、旅游、文化等多种功能并存，具有浓厚福州传统建筑文化特色和典型福州传统社区文化特色的传统街区。

上下杭地区——以商业为主要功能，兼容文化和教育、旅游观光、居住等，集中体现福州古城风貌和传统商业特色的历史风貌区。

烟台山地区的商业业态定位——历史城区南部的文化休闲与文化创意的集中片区；闽江景观游览带与城市商业轴上的重要节点；仓山地区具有历史底蕴的生活社区。

13.4 业态分布规划结构

13.4.1 “四片”功能区

（1）民俗文化商业区——利用福州仓山区丰富的非物质文化遗产资源，结合该区特色的民居建筑，展示仓山区的传统手工业，提供非遗的传承和展示场所，开发民俗和民间风情旅游产品；开展以福州大头娃娃和打钱串等为主题的表演活动；同时结合龙峰里巷原有民居肌理，保留原居住形态的前提下，适当开设民宿旅馆和特色商业；利用亭下路展示特色餐饮。

（2）近代传统商业区——池后弄一天安里片区，利用池后弄、忠烈路巷等开展古字画收藏品展览、字画、工艺品出售等文化活动；亭下路两边加入牛角梳工坊、DIY 饰品店等工艺品商店。

（3）综合商业片区——围绕观井路和仓观顶巷，依托安澜会馆、罗宅、洪宅、玉林山馆等一些历史文化资源，在周边设置时尚购物及精品店类型的综合商业片区；同时注入休闲影院、音乐厅等动态休闲娱乐型的业态，增强片区活力。

（4）文化创意区——公园路片区现存多处工厂，其内部的厂房建筑多为上个世纪 50 至

80 年代建造，产业遗产特征明显。在工业用地置换过程中，有利于设置文化产业及文化创意产业，兼有设置集会、休闲娱乐的场所。并依托东山别墅、西林小筑一批优秀的别墅建筑，吸引艺术创作者对该区域进行展示和娱乐，形成文化产业商铺以及时尚产业聚集地。

13.4.1 “五条”服务功能带

滨江文化休闲商业带——凭借仓前路的滨江景观优势和传统建筑的沿街历史风貌，在仓前路沿线的地块中设置以滨江景观和历史环境资源为特色的文化休闲商业带。

民俗文化商业带——结合现状特色民居和民俗文化商业区的开发，规划以亭下路、忠烈路为重点的民俗文化商业带，同时传统手工业、非遗的传承和展示中心、部分原有产业保留和恢复。

传统特色商业带——以池后弄、天安里为主，结合天安堂、美华书局、福庐、仁庐等打造具有福州近代传统风貌特色的商业休闲带。

高端休闲商业带——主要分布在乐群路-立新路-公园路-积兴里等仓山现存洋房群落中保存较完整、规模较大的街巷，尤以立新路东侧至公园路一线、积兴里一线为主，基本是 1927-1937 年间修建、明显受到英式建筑风格影响的近代别墅和公寓建筑，在这个区域的展示中在修复建筑内部设施的的基础上在外部配以详细的解释说明。规划业态以静态的文化休闲类业态为主，如画廊和高端时尚餐饮业。

生态休闲带——规划结合江心岛的天然生态优势与仓前路的滨江景观打造，加入闽剧表演、沙滩游泳和果树采摘等活动并与对岸悬索桥、观光电梯等串联成为生态休闲功能的业态带。

13.4.2 “多点”

文化展示：依照历史，结合烟台山公园，将整个街区设置为一个大型博物馆，定点设置展示牌，介绍历史街道格局与形象，并配以图片；对爱国路 2 号、乐群楼、美孚洋行等历史建筑开展历史展示、专题文化展示等内容，沿乐群路设置相应的商业服务。

休闲娱乐（动）——主要分布于观井路片区，规划有影剧院、音乐厅、酒吧等。

休闲娱乐（静）——主要分布于乐群路、麦园路片区，以画廊、艺术家工作室等静态休

闲类业态为主。

主题客栈——主要分布于龙峰里—亭下路片区，以特色民居、青年旅社等业态为主。

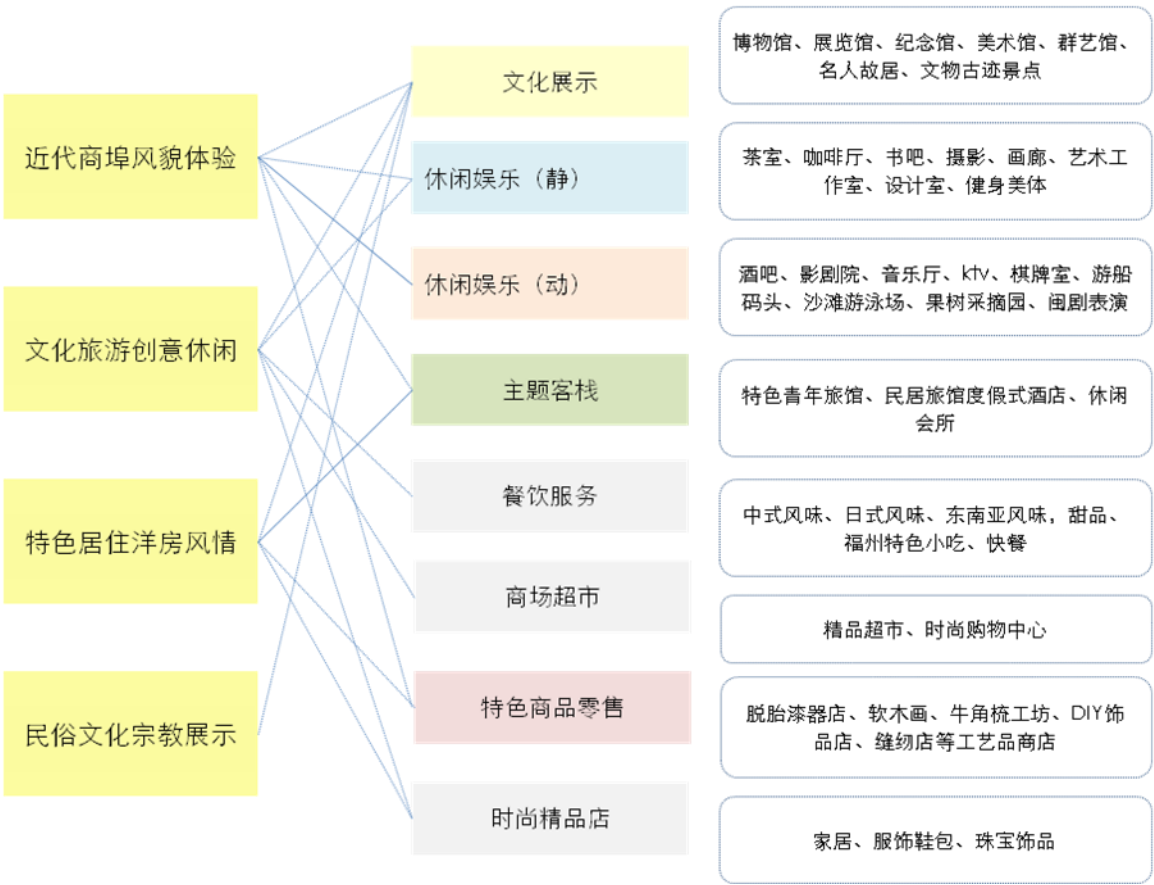
餐饮服务——集中餐饮服务有亭下路片区的世界各地风味餐厅以及仓前路沿线的明星餐厅，其余片区主要以零散的餐饮店为主。

商场及超市——主要分布于观井路片区，规划有时尚精品超市、购物商场、精品店等。

特色商品零售——主要分布于塔亭路和仓前路沿线。

精品店——主要分布于观井路、仓观顶巷和中洲岛片区。

13.5 仓山地区的商业业态主题及类型



14 道路交通规划

14.1 规划范围及周边道路骨架

14.1.1 城市级道路骨架

从道路等级以及规划区外城市道路衔接程度来看，规划区范围内的城市级道路包括上三路、六一南路、对湖路、麦园路、福海路、公园路、梅坞路、观井路和塔亭路。城市级道路主要分布在规划区外围，承担着主要的机动车过境及通达交通。

14.1.2 主要街坊道路

从街巷的宽度和使用频率来看，规划区内主要的街坊道路包括塔亭路、上池弄、二门里、三门里、席店弄、观音佛弄、马厂街、康山里、亭下路、忠烈路、花亭仓巷、金古弄、亭下路 76 号弄、龙峰里、爱国路、四贤里、池后弄、天安里、佛寺巷、崇圣庵巷、朱厝庵弄、仓观顶巷、乐群路、烟台路、槐荫里、公园东路、积兴里、巷下路、三一弄、象山里、金峰里、公园西路、公园路、东山里、竹园里、复园路、居安里、立新路、万春巷、罗园弄等约 42 条传统街巷。

规划区内除池后弄、忠烈路、龙峰里、观顶巷、天安里、佛寺巷、崇圣庵巷等有台阶的巷道外，其他道路均可通行汽车。区内道路等级低，人车混杂，除了部分学校及单位以外没有公共的社会停车场。

14.2 道路交通存在的问题

(1) 城市格局的影响。由于大型公共服务设施大多分布在上三路、仓前路等级别较高的道路两侧，且规划区内部道路稀少。规划区内道路与区外道路衔接不畅，丁字路口较多，造成局部路段的拥堵。在高峰时段，交通压力主要集中在几条等级较高的道路上，造成交通疏导不畅，交通压力较大。

(2) 内部道路网不成体系。规划区内传统的街巷肌理特征鲜明，规划区内部路网等级分布不成系统，仅容非机动车和行人通行的小巷众多，车行路网密度较低。

(3) 街巷交通组织困难。规划区内部街坊的街巷宽度大多为 2~3m，许多地段特别是烟

台山风貌区西侧交通通达性较差。居民住宅的机动车可达性差，由于地形高程的变化，部分道路采用步行台阶，导致车行街巷组织困难，无法服务到内部居民。槐荫里、立新路等街巷由于靠近中学，在早晚上下学高峰时段助动车、摩托车拥堵情况较严重，造成一定的安全隐患。由于烟台市风貌区内地势起伏变化较大，很多道路纵坡与横坡交错，学校周边存在不少急弯、纵坡，对上下学的学生存在安全隐患。此外，由于基地内部存在部分军事用地，导致爱国路等部分道路因无法与其他道路相连通而成为尽端路，道路系统组织不成体系。

（4）停车场库严重不足。规划区范围内目前虽然拥有一定数量的停车场和地下停车库，但多属学校、单位所有。社会车辆多停放在路边或空地，造成道路拥堵，同时也缺乏停车管理。部分车辆随意停放在街巷一侧，使原本宽度有限的街巷交通组织更加困难。随着小汽车保有量的增加，“停车难”问题日益突出。

表 14-1 现状道路一览表

道路名称	道路等级	宽度(m)	长度(m)
六一南路	城市主干路	25-30	1850
上三路	城市主干路	30-35	2108
仓前路	城市次干路	15-20	2214
对湖路	城市支路	7	728.95
麦园路	城市支路	8	430
塔亭路	城市支路	5-6	207
上藤路	城市支路	7.5	610
观井路	城市支路	7-14	366
观海路	城市支路	13	354

14.3 地下空间与轨道交通

14.3.1 防空洞分布现状

福州的防空洞建设可以分为两个阶段，第一阶段为上世纪 60 年代中期，这类防空洞的建设是典型的战事防空洞，基本按照军事要求建设，为挖掘式防空洞，通风设备、照明等基本设施都比较落后。在那个“备战备荒为人民”的年代，每个单位都要挖防空洞，是政治任务。第二阶段的防空洞多在“九五”至“十五”时期建设。这一时期的防空洞都是遵循国家“平战结合”的原则，结合民用建筑进行建设。目前，基地山体下部分区域拥有上世纪遗留下来的防空洞，面积达到了 10467 m²，主要分布在乐群路东侧、佛寺巷东侧崇圣寺巷西侧以

及乐群路以南、对湖路以北的区域内。

目前，基地内的防空洞基本处于闲置状态。此前规划范围内曾有一家“不夜城”的舞厅就是由防空洞改造的，但后来因为消防设施和基础设施跟不上，逐渐被淘汰。根据《人民防空工程平时开发利用管理办法》规定，人民防空工程平时应当最大限度地开发利用，充分发挥人民防空工程的战备效益、社会效益和经济效益。因此，在规划中如何合理、有效地利用好当前防空洞这项资源，对其内部功能进行再生和更新，将其冬暖夏凉、大面积地下空间的优势充分利用，将是本次规划的一大重点。

14.3.2 地下空间的利用可以结合地面的交通组织

狭长的空间可作步行通道，组织立体交通；较宽敞的空间可作停车场地，解决地面停车难的问题；或利用为酒窖、餐厅等功能。

不允许任意开辟地下空间，保证烟台山地形地貌的完整性。

14.3.3 轨道交通

基地周边上藤路将有规划中的福州地铁 1 号线通过。地铁 1 号线将连接上街大学城、福建师大、榕城广场，过闽江，沿上浦路、乌山路、古田路行走至五一广场北侧，经六一中路、福马路向东直到下院。地铁线路的建设将大大增加基地未来的交通可达性，方便基地内部居民的出行以及基地内部商业设施的可达性。在规划中，如何充分利用地铁站点的开发优势，并结合防空洞等现有的人防设施，在规划区内形成具有系统性的地下空间组织结构，发展多种功能的地下空间，将是本次规划中的一大亮点。

14.4 规划目标

（一）全面改善风貌区和历史建筑群内部的交通状况

对规划区内的路网进行重新整合，整治烟台山历史文化风貌区内的街巷，并进行路面整治，尽可能地使其允许小汽车、消防车通行。通过修缮路网，也是为发展仓山区的旅游、经济产业，未来敷设地下管线、以及城市防灾减灾等打下良好基础。

（二）通过地下空间和周边地区尽量解决停车问题，动静结合。

为解决当前规划区内“停车难”的问题，规划中应适度增加停车设施，增设旅游停车和服务于规划区内居民的社会停车设施。充分利用防空洞等现有的地下人防设施，同时鼓励各类建筑、单位停车设施采用市场手段对社会开放，提高其利用效率。

（三）提升街道环境品质，营造文化氛围

在完善道路体系的同时，应注重街道环境品质的提升。重视沿路绿化与街道家具的建设，通过街道铺地、环境小品的设计，营造历史氛围，体现仓山的传统风貌。

（四）保护道路街巷的历史风貌，维持宜人的街巷尺度

对现有的城市道路，在不影响城市正常交通的前提下，尽量不拓宽道路，特别是两侧绿化景观较好的道路和一般历史建筑分布较多的街巷如公园路、立新路等，保持道路原有的尺度和风貌。

14.5 道路系统规划

（一）在规划范围内将形成由上三路、仓前路和六一南路组成的外围环路，主要疏解基地外部的对外交通和区域的通过性交通。

（二）由对湖路、麦园路和塔亭路组成的东西向道路构成了基地东西向连接的主要道路，两侧学校、公共服务设施较多，是风貌区内交通流相对比较集中的道路，在高峰时段常出现交通拥堵等情况。规划应适当减少道路两侧的公共服务设施并对道路进行交通管制，减少其对规划区风貌及居民生活的影响。

（三）为缓解规划区内的机动交通压力，拓宽对湖路、麦园路、仓前路等主要交通性道路，在部分路网密度较低的区域增加城市支路，加强地块之间的联系。路网规划中除了考虑到交通便捷可达的同时，还应当考虑到道路两侧的文物保护单位和近现代优秀建筑，道路红线应尽量避免，以尽量减少建筑拆迁量为主要的规划原则。

（四）拓宽爱国路与乐群路，规划红线宽度为 10m，与麦园路、梅坞路相连接，形成规划区内部主要的交通性道路。其他传统街巷尽量保持原有的宽度不变，对沿街立面进行整治，恢复其传统风貌。

因此，根据城市道路网规划指标及各级道路的特点、功能，同时结合历史风貌区的特色、实际，将规划区的道路分成主干路、次干路、支路和巷路四个等级，形成以主次干路为骨架，支路、巷路为补充，功能明晰、具有一定弹性的道路系统。

骨干路网总体呈“两横一纵”的格局，“两横”分别是南侧的上三路和北侧的仓前路——南江滨大道，“一纵”是东侧的六一南路。

烟台山历史文化风貌区外围设置主干道和次干路，以保证风貌区外围的道路交通通畅、可达。

主干路

主干路包括上三路和六一南路，主要联系外部交通，以机动车交通为主。

主干路红线宽度 40m，单幅路或双幅路，双向六车道，设计速度 50~60km/h。

次干路

受规划区文保及保留用地限制，规划区仅将北侧现有的仓前路——南江滨大道提升为城市次干路，以分流主干路的交通。

次干路红线宽度 30m，单幅路，双向四车道，设计车速 30~40km/h。按照上位道路交通规划（二底路网）的要求，需要对复原路——公园东路进行拓宽，改善区域交通。同时，复原路现状存在保护建筑和一般历史建筑，及需要保存改造的工业建筑。因此规划建议该段道路以二底路网规定的红线进行控制，优先考虑原址保护相关的历史建筑及相关文化遗存。

风貌区内部的道路交通的设置主要以保护现有的道路格局网络为主，内部道路主要以疏导功能为主。因此只设置支路和巷路两个级别。

支路

支路作为路网的“微循环”系统，以服务功能为主，主要用于局部地段的用地划分及地块的交通出入。本次规划对支路进行拓宽加密布置，通过拉直、连通临散支路，形成相互连通，合理交叉，间距适中的支路网体系，使用地更规整，道路更畅达。

支路红线宽度 10~20m，单幅路，双向两车道或混行车道，设计车速 20~30 km/h。

巷路

作为福州传统的历史风貌区，区内保留有大量有特色的街巷空间。街巷内以步行为主，部分街巷可通行非机动车。

为了缓解街巷内部交通压力，改善居民出行条件，同时加强对未来街巷内形成的客流线路的引导，本次规划在保持原街巷空间尺度的前提下对现有街巷进行了疏理打通。

巷路红线宽度 1.5~7.0m，以步行和非机动车交通为主。

14-2 主要规划道路一览表

道路性质	道路名称	规模 (长×宽) (m×m)	横断面型式 (米)	备注
主干路	六一南路	750×40	4.5 (人) +2.5 (非) +10.5 (机) +5.0 (中) +10.5 (机) +2.5 (非) +4.5 (人)	双幅路, 双向四车道
	上三路	983×40	4.5 (人) +4.0 (非) +23.0 (机) +4.0 (非) +4.5 (人)	单幅路, 双向四车道
次干路	仓前路—南江滨大道	1994×30	4.0 (人) +3.5 (非) +15.0 (机) +3.5 (非) +4.0 (人)	单幅路, 双向两车道
支路	20m 支路	705×20	3.0 (人) +3.5 (非) +7.0 (机) +3.5 (非) +3.0 (人)	单幅路
	16m 支路	1726×16	3.0 (人) +10.0 (混) +3.0 (人)	单幅路
	12m 支路	3601×12	2.5 (人) +7.0 (混) +2.5 (人)	单幅路
	10m 支路	1289×10	2.0 (人) +6.0 (混) +2.0 (人)	单幅路

注：规划区边缘处的规划道路长度按 50%计。

上表的“横断面型式”一列中，“人”指人行道，“非”指非机动车道，“中”指中央分隔带，“机”指机动车道，“混”指混行车道。

1. 道路网技术指标

规划后的道路用地面积 9.05hm²，占总建设用地的 11.86%，符合 8.0%~15.0%的规范标准；人均占有道路面积为 10.4 m²，略高于规范推荐的 6.0~13.5 m²/人的标准。

14.6 交通设施规划

14.6.1 公交首末站

根据《福州市中心城区公交场站规划》，在上藤路和六一南路交叉口北侧、福州市第二医院的南侧设置 1 处公交首末站，面积约 4100 m²。既服务本片区，也可与轨道上藤站实现接驳。

14.6.2 公共停车场

规划对公共停车场的考虑主要是机动车停车位的安排。本区公共停车场设置以《福州市

停车场专项规划》为基础，结合地块开发布设 5 处公共停车场，总规划用地面积 0.87 hm²，泊位控制 290 个。位置为规划区外围，六一路沿线地块。

14.6.3 加油站

规划按照既为过境交通车辆服务又便于区内车辆使用的原则，保留上三路北侧的现状加油站，规划面积 0.28 hm²。

表 14-3 规划路网红线宽度调整一览表

道路名称	道路等级	现状宽度(m)	调整后宽度(m)
六一南路	城市主干路	25-30	40
上三路	城市主干路	30-35	40
仓前路	城市次干路	15-20	24
对湖路	城市支路	7	16
麦园路	城市支路	8	12
塔亭路	城市支路	5-6	12
上藤路	城市支路	7.5	21 (建议保留现状宽度)
观井路	城市支路	7-14	8-20
梅坞路	城市支路	8-14	12
观海路	城市支路	13	20
公园路	城市支路	6.6-10	6.6-10
公园西路	城市支路	6.3	6.3

14.7 上藤路红线宽度的规划调整

上藤路作为烟台山历史文化风貌区东侧界面的重要道路，其风貌景观的特色维护和道路尺度的保持非常重要。同时该条道路在上位道路交通规划（二底路网）规定内容中，是作为轨道交通 1 号地铁线通过的路段。基于上述因素本规划建议在现状道路宽度的基础上适当进行调整其宽度，使之适合区域道路交通的要求，同时尽可能的保证上藤路道路尺度关系和风貌区一侧的建筑界面完整性。

现状上藤路段两侧具有一定保护价值的老建筑共 9 处，其中上藤路 126 号为仓山区登记不可移动文物，其他 8 处都为规划建议的保护建筑，分别是上藤路 110 号、上藤路 124 号、

上藤路 130 号、塔亭医院门诊楼、上藤路 69 号、上藤路 87 号、上藤路 93 号、上藤路 95 号。

上位道路交通规划（二底路网），关于上藤路的宽度规定为红线宽度 48m，这样导致上述 9 处老建筑遭受拆除的危险。

轨道交通地面道路宽度最小宽度不得小于 15m，原二底路网关于上藤路道路宽度的设定源于跨江大桥（或降低隧道）的规划，构成闽江南北交通的重要通道。如今地铁的规划设置，其地面交通没有原规划所设定的级别，因此道路宽度有理由进行调整。

本规划建议保护风貌区一侧的沿街建筑界面，向东一侧进行适当拓宽道路，同时道路中心设置 2m 绿化分隔带，保留现状沿街的绿化树木，整体宽度设置为 21m，这样可以既保证该道路在区域交通中的作用，同时满足轨道交通的地面道路宽度的要求，满足风貌区的保护要求。规划建议因道路拓宽具有一定保护价值的老建筑，可迁址到规划更新地块进行重建。

14.8 慢行交通规划

合理组织现有的滨江道路、传统街巷等历史、景观资源优势，从整体的角度考虑慢行系统的走向与线路设置，合理安排人行横道、交通灯的位置，同时考虑地形的走向与视线廊道，创造丰富、趣味的城市步行空间。

（一）道路慢行道

加大对于道路人行道与自行车道的建设,适当拓宽人行道,增加行人步行休闲的活动空间，形成联通的步行网络体系。

（二）滨水慢行道

结合闽江沿岸已有的生态环境资源,在滨江沿线通过环境整治等措施,留出公共通道,保证滨水空间的开放性。

（三）传统街巷

对规划区内的传统街巷进行重点环境整治，增加景观环境要素，形成连续、舒适的步行网络。

14.9 闽江两岸及两岛之间的交通联系

闽江两岸及江心岛、中洲岛两岛之间的联系是烟台山历史文化风貌区对外进行展示和区

域旅游观光的重要内容，因此需要对这个区域综合进行安排道路交通的组织内容。

在交通组织方式的内容中，共分为水上交通联系、步行交通联系、包括公交车在内的车行交通联系。

水上交通，两岸及江心岛共设置 5 处游船码头，江北地区有苍霞公园游船码头，江南仓前地区有仓前公园游船码头和仓前路滨江游船码头，江心岛上设置有江心岛游船码头和观景台游船码头，水上游览线路如图所示：

步行交通联系，步行交通联系充分利用现状的资源进行改造，并增设景观性较强的步行通道，在现状索桥两侧增设观景台及电梯设施，同时在江心岛大桥一侧开辟步行通道，便于步行直接到江心岛和跨江游览。两个岛内自成独立的步行体系。

车行交通联系，闽江两岸除了常规的小汽车交通之外，还设有 20 路和 12 路两条公交线，便于步行人们的换乘。同时在仓前路上的规划更新地块分别设置大型地下停车场地，为对外的旅游车辆提供提车场地。

14.10 停车场规划

根据仓前片区历史风貌保护和土地开发的实际情况，在地面配置较大规模的公共停车场可能性较少，因此需要在更新改造地块中建设地下停车场。规划沿仓前路设置两处集中的地下停车场，一处为为亭下路入口处，另一处为观井路商业区；在烟台山风貌区南侧入口处附近设置一处地下停车场，位置位于麦园路立新路正对的规划更新地块。沿麦园路的停车基本上需要利用现状中的学校和行政办公用地内部解决公共停车问题，包括福建省卫生监督所和福州市新闻出版局等；在立新路和公园路的停车需求应该在六一路沿线的更新地块进行解决；马厂街历史建筑群的停车场地设置在上三路沿线。停车场规模的分配情况详见最后一章地块指标控制。

15 高度控制规划

15.1 地区建筑高度现状

烟台山历史文化风貌区内 1949 年以前建造的房屋一般为 2~3 层，1949~1990 年之间建

造的建筑大部分为 6 层以下，1990 年以来，军区用地和周边地块的高层建筑不断建设，主要分布在爱国路沿线、塔亭路以北、马厂街建筑群及部分学校内，对整体风貌格局产生了一定的负面影响。

15.2 建筑高度控制原则

规划建筑的高度控制是保持和优化风貌特色最重要的因素。烟台山历史文化风貌区核心保护范围和风貌保护道路沿线的规划建筑高度应严格控制，建设控制范围可适当放宽要求。对风貌区临江侧建筑高度进行较严格的控制，凸显自然山体地形风貌，非临江侧高度控制可适当放宽要求。建筑高度控制与周边历史建筑的高度相协调，并保证重要视线通廊、标志性景观节点的可见性。学校所在地块的高度控制，在不影响整体风貌的前提下，可适当放宽要求。结合地块的现状高度，对一些现状建筑较高的地块，在不影响整体风貌的前提下，考虑高度控制的可行性，适当放宽控制要求。

15.3 建筑高度控制内容

本规划中建筑高度是指建筑檐口高度，建筑高度控制规定是仅针对本烟台山历史文化风貌区和历史建筑群内的新建、改建、扩建等建设活动的规划高度控制要求。

烟台山历史文化风貌区建筑高度控制包括“建筑高度一般控制规定”和“建筑高度具体控制规定”。“建筑高度一般控制规定”包括“地块建筑高度一般控制规定”、“相邻建筑高度一般控制规定”。通过“建筑高度控制规划图”和“规划控制图则”对具体地块内和路段上建筑物的高度做出的具体控制要求。

15.3.1 地块建筑高度一般控制规定

根据现状建筑高度的具体情况以及所处位置，将地块建筑高度分为维持原高、限高 7m、16m、20m 四类。维持原高地带，包括文物保护单位及历史建筑所在地块，有独立院落的保护建筑以整个院落为控制范围，无独立院落的保护建筑以建筑本体为控制范围。限高 7m 地带主要是高度为二层的历史建筑的周边地块、烟台山公园周边及风貌区临江侧的部分地块；限高 16m 为高度控制的主要层次，主要为烟台山风貌区临江侧的地块及历史建筑比较集中

的区域的周边地块；限高 20m 地带主要包括各学校所在地块、马厂街建筑群北侧地块、烟台山风貌区非临江侧的部分地块及仓前路沿线的部分地块，其中住宅不超过 6 层，商业及办公不超过 5 层。

具体地块建筑高度控制规定，见“建筑高度控制规划图”中所示。

15.3.2 相邻建筑高度一般控制规定

相邻建筑是指在同一街坊内，建筑物之间没有其他建筑物相隔的建筑。建筑高度控制的相邻规定可以保证风貌区新旧建筑之间高度的彼此协调、风貌的延续，形成起伏有序、优美的建筑轮廓线。

(1) 在烟台山历史文化风貌区和公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群内，与保护建筑和保留历史建筑相邻的新建、改建、扩建建筑的高度，不得高出四周相邻的保护建筑和保留历史建筑中最高建筑檐口高度 3m，因空间景观设计需要，需要建设较高构筑物或塔楼建筑，需经专家评审会议讨论通过后执行。

(2) 在风貌区和历史建筑群内，当其他建筑高度控制规定与相邻建筑高度总体控制规定不一致时，以从严控制为原则。

15.3.3 沿江地区建筑高度控制

严格控制仓前路沿线建筑轮廓线，包括保护文物保护单位安澜会馆和其他福州优秀近现代建筑，对新建、增建建筑高度要求不得超过本规划高度分区的内容，并逐渐改造 6 层以上的现状建筑。规划在近期对 6 层以上的现状建筑，进行保留并风貌整治工作。

严格控制山体的三分之一不遮挡，并保持文物保护单位天安堂、陈靖姑祈雨处在滨江界面的空间主导地位。烟台山区段需要保持原有公园绿化及山体的完整性，并形成该片区新建建筑的环境背景；其他区段的新建、增建建筑，在满足核心保护范围内的要求基础上，不得阻碍相邻历史（风貌）建筑在沿江立面的展示。

15.3.4 视线通廊控制

烟台山历史文化风貌区的视线通廊控制主要针对闽江两岸的空间关系而划定。

严格控制并保持烟台山制高点与闽江北岸大庙山的视线通廊关系，要求北岸视线通廊影响区域建筑高度应不得超出 3 层（10m）的建筑高度。

严格控制黄柏岭与大庙山之间的视线通廊关系，保持三县洲绿化生态环境，不得建设超出视线通廊高度控制的建构筑物，要求北岸视线通廊影响区域建筑高度应不得超出 3 层（10m）的建筑高度。

严格控制山体的地形地貌，保留现状山体的地形特征，未经规划管理部门允许，不得对山体进行开挖、取土，且不得采取随意增加地下空间等严重影响山地本身的行为。

16 绿地系统控制规划

16.1 规划目标

绿地系统的构成包括闽江滨江绿化带、街头绿化和江心岛公园、烟台山公园，风貌区和历史建筑群内外的道路绿化带，各种绿地形成具有闽江南岸仓前地区的特色山水景观的绿色网络，体现历史文化风貌区的环境景观特色，满足本地居民生活和外来游客的休憩和游览需求。

16.2 规划原则

将景观环境和人们的日常生活紧密结合，从人们的生活需求出发，针对不同的使用需求布置景观要素，提高绿化景观的使用效率，使景观不再只是点缀城市的摆设。

16.3 绿地系统规划

16.3.1 公园绿地控制

规划范围内共有江心岛公园和烟台山公园两处，另外对黄柏岭真武庙地区的绿化指标提出控制。

江心岛公园的公共绿地设置和景观设计，及其建设构筑物的时候，需要满足闽江 20 年一遇的防洪要求，因此岛上以现有绿化形式和自然生态绿地为主。

烟台山公园是烟台山历史文化风貌区核心地区重要公共绿地，保护特色的绿化景观环境，与周边传统风貌及领馆洋行风貌片区相协调。通过挖掘烟台山公园的历史和现有的环境资源，建设控制为具有人文气息和丰富文化遗存的公共园林。

16.3.2 滨江绿化带控制

现状中沿闽江南岸为滨江绿化景观带，同时内部分布着 5 座传统寺庙，构成人文与自然交相辉映的景观特征。

为了展现烟台山滨江风貌的整体特色，应设置并保留具有福州特色的榕树带。在此基础上，应增加以低矮的灌木和花卉绿地为主的绿化配置，使环境美观的同时增加仓前路沿线建筑展示的视觉通透性

16.3.3 街头绿地控制

通过规划更新改造地块中的部分地块作为街头绿地设置，用于居民日常活动和交流的场所。根据历史记载，在烟台山公园内适当种植松树和在梅坞路沿线种植梅花。

16.4 绿化植被配置

绿化植被共分为三类：以山体为主的特色绿化配植；以重要道路和景观公园为重点绿化配植；常规绿化配植。

（一）特色绿化配植：山体的主要绿化选择榕树、蓝花楹以及草地相结合的既代表地方特色又经济的绿化种植方式。

（二）重点绿化配植：在重要的道路和景观公园中绿化采用多层次绿化，丰富道路及公园中的景观环境。仓前路的两侧沿路绿带在现状绿化基础上提升，建议采用榕树等大型乔木，结合花草形成通透式栽植，形成多层次的绿化组合。

（三）常规绿化配植：对于行道树和草皮的种植采用具有仓前地区特色并四季分明的植物种类，乔木采用树冠大，姿态优美，夏季遮荫效果好的当地榕树树种。同时，还应适当的穿插种植彩色的小果实类树种，如芒果，使街道绿化丰富，增加四季变化时景观效果。

区域内应重点保护现有道路两侧的大型乔木和进行林荫道建设。不同性质和使用功能的道路应采用不同种植设计手法：一般交通性道路采用体型高大、分枝较高的高大乔木；生活性道路可采用中小体型、分枝适中的树木；街坊小路和步行通道应结合现状场地和植被条件进行灵活设计。

17 非物质文化遗产保护

17.1 总体概述

无形文化遗产又称非物质文化遗产，是相对于有形遗产即可传承的物质遗产而言。根据联合国教科文组织《保护非物质文化遗产国际公约》的定义，它是指：“来自某一文化社区的全部创作，这些创作以传统为根据，由某一群体或一些个体所表达，并被认为是符合社区希望的作为其文化和社会特性的表达形式，其准则和价值通过模仿或其他方式口头相传。”它包括各种类型的民间传统和民间知识，各种语言，口头文学，风俗习惯，民族民间的音乐、舞蹈、礼仪、手工艺、传统医学、建筑术、以及其他艺术。

福州，是一个充满了历史与文化气息的城市，拥有丰富的非物质文化遗产：福州方言、茶亭十番音乐、林浦安南伕、福州评话、佛跳墙制作技艺等等，都是福州人民的精神、文化和劳动的结晶。其中仓山区的非物质文化遗产就占据了福州非物质文化遗产的相当一部分，具有举足轻重的地位。

目前福州市仓山区已列入国家级非物质文化遗产 2 项，省级 7 项，市级 2 项，共计 11 项。

表 17-1 福州仓山区非物质文化遗产名录

福州市第二批国家级非物质文化遗产名录项目名单			
国家级	民俗	陈靖姑信俗	福州市仓山区文化馆
福州市第三批国家级非物质文化遗产名录项目名单			
国家级	传统医药	骨伤医术（福州林氏如高中医骨科）	仓山区文化馆
福州市第二批省级非物质文化遗产名录			
省级	民间音乐	林浦安南伕	仓山区文化馆
省级	民俗	福州陈文龙信仰民俗	台江区、仓山区文化馆
福州市第三批省级非物质文化遗产名录			
省级	传统舞蹈	福州高湖舞龙灯	仓山区文化馆
省级	传统技艺	福州洪塘菟梳制作技艺	仓山区文化馆
省级	传统技艺	福州民天虾油制作技艺	仓山区文化馆
省级	传统医药	福州壶山林氏中医内科	仓山区文化馆
福州市第四批省级非物质文化遗产名录			
省级	传统手工技艺	茉莉花茶窰制工艺	仓山区
福州市第一批市级非物质文化遗产名录			
市级	民间音乐	太平鼓	仓山区文化馆
市级	杂技与竞技	鸣鹤拳	仓山区

17.2 规划原则

本着在社会中确认、尊重和弘扬非物质文化遗产的原则，对享用这些遗产的特殊习俗做法予以尊重，努力确保和支持创造、保养和承传这些遗产的社会群体以及物质性的承载环境，保证这些遗产不仅作为历史资料得到静态的保存，还要使其在现实社会生活中得到应用与发展。

作为人类特殊的文化遗产，无形文化的保护与传承应遵从以下原则：

（一）原真性原则

作为盛行于特殊历史时期被特殊群体所珍视的文化遗产，因其独特的内涵而受到人们的关注和保护，只有保证其内涵包括与内涵统一的形式的历史真实性即原真性，才是非物质文化遗产得以存在的依据。

（二）发展性原则

由于非物质文化遗产的特殊社会性，在其保护过程中必须注重遗产随社会环境条件的变迁而进一步得到发展，从而确保非物质文化遗产的生命力。

（三）尊重性原则

需要保护的非物质文化遗产由于所依托群体的特殊性，在进行保护时必须尊重享用这种遗产所必须遵从的习俗和仪式。

（四）共享性原则

保护是为了促进人们之间的交流与非物质文化遗产的传播，必须加强遗产在社会中的宣传、教育和弘扬。

17.3 重要的非物质文化遗产项目

17.3.1 传统民俗

（一）陈靖姑信俗（第二批国家级非物质文化遗产）

（1）概述

陈靖姑出生在福州仓山下渡，平时扶危济困、乐善好施，24岁时为帮助百姓劳瘁殒身，被老百姓尊为“妇幼保护女神”。在福建，临水夫人陈靖姑是和林默娘即妈祖同样受到尊重的女神，在我国台湾、东南沿海乃至东南亚都颇有影响，信徒众多。后人感念陈靖姑的恩德，纷纷建造临水宫纪念她。近年来，每年都有20多万信徒到古田临水宫祖庙谒祖进香，其中台湾信众近万人。

因陈靖姑生于唐代，临水夫人陈靖姑的信俗文化从唐代起就在民间流传，在明清时达到鼎盛。2008年，福建省古田县与台湾方面合作成功将“临水夫人陈靖姑信俗文化”申报为国家非物质文化遗产。目前全世界的临水宫分庙有4000余座，信仰人口达8000余万人，信众遍布福建、浙江、江西和台湾、香港、澳门地区，以及东南亚、欧美等地。

（2）内容以及形式

“送花”民俗

陈靖姑是福建地区最有影响的信仰女神之一。在福州民间传说中，陈靖姑能为妇女送子，因而旧时福州人有到陈靖姑塑像前“请花”和“送花”的民俗：祈愿求子时抱走一盆摆放在陈靖姑塑像前的盆栽花卉，称为“请花”，象征将“早生贵子”的祝愿带回家；若此后有了孩子，便要送回一盆鲜花，称为“送花”，有答谢之意。

解放后，这种“请花”和“送花”的民俗渐渐在城市里消失。陈靖姑故居管委会的工作人员为了让这一传统民俗在福州重新得到延续，在故居内修建了一座“百花园”。下池社区许多“老福州”纷纷将自家的盆栽鲜花捐赠给“百花园”，在坊间传播“请花”和“送花”的习俗。不仅美化了环境，同时保护了福州传统文化。

仓山区一年一度的陈靖姑民俗文化节

包括了民俗民间文艺汇演、陈靖姑祭祀、燃灯祈福、陈靖姑文化研讨会、闽剧《陈靖姑》的专场演出、游园活动以及仓山民俗风情摄影展、民俗祠堂文化展、百年仓山图片展等一系列具有浓郁地方特色的民间文体活动

（3）价值评述

被尊为“妇幼保护神”的陈靖姑，经过千年的民间传诵，已成为海峡两岸甚至东南亚地区共同的民间文化现象之一。这种文化蕴涵着丰富的内涵，有着深刻的思想、道德、伦理、信仰等价值，涉及宗教、历史、文学、艺术、社会学、人类学等多种学科领域。因此，研究临水夫人陈靖姑文化，具有重要的人文艺术价值。

（二）陈文龙信仰

（1）概述

陈文龙(1232-1277 年)，莆田玉湖村人，南宋末年以抗元被俘，绝食而亡于杭州岳王庙，其事迹宋史有传可考；他由人变神开始于明洪武元年(1368 年)。朱元璋灭元统一中国后，曾命中书省派员到各地访求应祀神祇。陈文龙生前没当过“尚书”，而且历史上朝廷有吏、礼、兵、刑、户、工等各部，并没有“水”部，而所谓“敕封水部尚书”，后由于陈文龙“神灵显赫”，都能尽到“责任”，每次都使使团平安，很受皇朝赞赏，所以，皇朝就对他一次次地加以敕封，以“水部尚书”作为中琉之间海上交通安全庇护神的封号，直至加封为“镇海王”，以求使团永远受到陈文龙的庇佑，能在风平浪静，海不扬波的情况下保护册封使团平安往返于中琉之间。

福州南台沿江建起了很多尚书庙。陈文龙作为水上航行安全的庇护神受到从事水上商品运输贸易的商贾和长期久住闽江下游两岸的水上居民的崇拜和景仰。陈文龙的尚书庙数百年来香火旺盛，经久不衰。现在，福州新建的陈文龙庙、堂已达十余座之多，而史书上记载，遗址至今尚存的有 5 座。因陈文龙被敕封为“水部尚书”，所以，福州人通称这些庙宇为“尚书庙”。陈文龙也被民众称为“尚书公”。

陈文龙的信仰圈很广，大凡福州五区八县皆有信众，如连江黄岐，连江琯头，长乐阜山、长乐洋屿梅花营前，闽侯南通、南屿、闽江荆溪，闽清，福清等地。福州祭祀陈文龙的庙主要有七座，即阳岐祖庙、新亭、竹林、龙潭、万寿、洋中、安庆。阳岐尚书庙，传说陈文龙在兴化湾战败，战船漂到此地沙滩，乡人立小庙祀之。

(2) 价值评述

陈文龙进入福建民间信仰的神祇行列是一个十分独特的地方民俗文化现象。陈文龙是水上交通商业文化的代表,与妈祖女神一样,成为福建乃至东南亚的保护神，陈文龙信仰是涉外友好交往的重要史迹,具有很高历史,科学和艺术价值。

17.3.2 传统音乐舞蹈与竞技

传统舞蹈	传统音乐	传统音乐	传统竞技
			
高湖舞龙： 高湖村的舞龙始于明末清初，据说当时高湖村有一位姓郑的人在福州知府衙门里当差，并被选为“舞龙手”，经常在衙门里参加舞龙活动。以后郑某告老返乡，便在村里组织了一个舞龙队。亦称“龙灯舞”，距今已有三百多	林浦安南伕： 旧称安南鼓。城门有民谣：“安南鼓声响叮当，金玉满堂谷满仓”。相传为南宋端宗赵昱在林浦泰山宫设行宫后流行。经数百年演变为伕乐，乐队由鼓点指挥，唢呐为主奏，用三弦、椰胡、六八、逗管等协奏。曲调节奏明快、旋律优美欢乐。	太平鼓： 原名为打鼓板，始于清代中叶，乐器有大鼓小鼓各一个，大锣一面，小锣三至四面，小钹两至三副。	鸣鹤拳： 鸣鹤拳，是鹤拳的一种，形象似鸟衔理羽毛状，善用掌，常发声，以声助力，故有“鸣鹤”之称。鸣鹤拳是流传于中国东南沿海一带、港澳台地区乃至东南亚等地的一种传统武术。其精辟的拳论和丰富多姿的拳法，深受当地人的喜爱，尤其是它创始和演绎过程中神话般的传说，更为人们

年历史。			津津乐道。
------	--	--	-------

17.3.3传统医药与手工技艺

传统手工技艺	传统手工技艺	传统手工技艺	传统医药	传统医药
				
福州洪塘蓖梳制作技艺: 福州是中国头梳的三大产地之一，制梳行业源远流长。福州的角梳造型美观，结实耐用，温润而不挂发，去垢而不沾，解痒而不痛，深受海内外宾客的喜爱，被称为“福州三宝”之一。	福州民天虾油制作技艺: 由于工艺讲究，好虾油的炼制周期少说要一年，多则要两三年,经过日晒、夜露后的虾油，还不能算得上是成品，必须再经过浸提、过滤、配兑与灭菌。还出口到日本、美国、加拿大、西班牙、东南亚诸国等世界各国，凡是有闽粤侨民的地方都有人订购虾油。	茉莉花茶窰制工艺: 福州茉莉花茶飘香海内外，与其独特的窰制工艺密不可分。福州茉莉花茶对加工技术要求高，必须抓住鲜花吐香、茶坯吸香、复火保香 3 个重要环节，在窰制过程中讲究“干、凉、匀、快”。	福州林氏如高中医骨科: 林氏出身于骨科世家，祖父林达年是福州清代骨科名医。林如高 15 岁随祖父行医，继承了祖国医学的宝贵遗产，在正骨、推拿、固定及内、外用药方面都有独到之处，不少骨伤科患者经他治疗后应手而愈。	福州壶山林氏中医内科: 医家林氏世代从医，皆精内科，名噪一时。中医名家林作建，幼承家传，行医数十年，医术日精。林作建于兄弟林作茂，将家传经方编《普寿堂传家秘方》，广泛传授。到了林氏第四代传人林森元，自号“杏林家”，其医术曾名闻闽省官府。

17.3.4 未列入非物质文化遗产名录名单的

（一）洪塘高跷：高跷的跷高一般在 50 cm至 60 cm左右，依演员身高确定跷的高度。

高跷有“短跷”和“长跷”之分，与演员在戏台上的身高大致相同。“高跷”为“琴书社”演戏的必备道具之一。

（二）打钱哨：是结合踩高跷的一种民间娱乐方式，于解放前和解放初期，在城门一带各村庄盛行。真正的“钱串”由铜钱串起，但如今铜钱难找，故用铃铛代替。

（三）高湖舞龙：舞龙灯亦称“龙灯舞”。流传于福州仓山盖山镇高湖村。高湖舞龙活动始于明末清初，距今已有三百多年历史。

（四）浦下舞狮：俗称“拍狮马”。相传明初永乐年间，一位自称“二莎”的武术师傅来到仓山浦下村，教习棍棒，并组织金狮武术活动。从此浦下便盛行舞狮，经世代流传至今。

（五）浦下龙舟：浦下村是仓山区一个普通的大村，但是说起浦下村的龙舟队，在福州甚至国内外都赫赫有名。这支 23 年前由刘木松牵头、村民自己组建起来的龙舟队，屡次代表中国在国际龙舟邀请赛中摘得金牌。

（六）闽剧：闽剧又称福州戏，是现存惟一用福州方言演唱、念白的戏曲剧种，流行于闽中、闽东、闽北地区，并传播到台湾和东南亚各地。明代末年，弋阳腔传入闽中，与当地的方言小调逐渐融合，形成江湖调，随后出现了演唱江湖调的江湖班及以江湖调和歌为主要唱腔的平讲班。清末，平讲班和演唱昆腔、徽戏等外来声腔的唠唠班及福州演唱儒林戏的儒林班合流，最终形成闽剧。辛亥革命后，闽剧进入兴盛时期，涌现出众多班社及有“闽剧梅兰芳”之称的郑奕奏、曾元藩、薛良藩、马狄藩等“四大名旦”。

（七）旱船：“旱船”是流行于广东阳江闸坡一带渔岛的传统民居。过去渔民无钱在陆地上盖房，只好找一条破烂的木船，放在偏僻的海滩上，用竹蓬盖起来，作为栖身之所，当地人称之为“旱船”。这种旱船一般长 4-5m、宽 1.5m 左右，一家老少栖息在这小船上。20 世纪 60 年代后旱船已基本绝迹。

（八）大头娃娃：大头娃娃是指过节的时候，一些舞蹈演员头上戴着大大的类似头盔的东西。关于大头娃娃，民间有很多相关的传说。说大头娃娃可以驱鬼，戴上这个以后，庄稼

可以丰收，人民生活可以安康，人们生活得地区可以非常和谐。

17.3.5 “建立真实文化空间”的保护与发展策略

（一）建立专门的博物馆

非物质文化遗产则是人类的某些文化或技能以物质作为媒介表现出来的，如各地区不同的戏剧、舞蹈、祭祀、节庆、礼仪等的形式。而且因为时代、地区不同，甚至个人的性格或思想方式不同，表现出来的内容也各有变化。目前，绝大多数的博物馆所收集、保护和展出的都是物质文化遗产。讲解员向观众讲解的对象同样是物质的。物质的东西通常是直观的，形状、大小、色彩、甚至用途，相同文化背景下是不用做过多解释都可以理解的。那么现在的观众更多需要知道的是这一物质中所承载的文化内涵，一些非物质的内在。建立专门的博物馆来展示非物质文化遗产可以起到教育以及传播的作用，同时也是记录文化进程的一种方式，非物质文化遗产博物馆可通过印刷品、视听、影视、数字化和电子通讯技术等媒体记录的手段，对非物质文化遗产进行文字、声音、平面动画以及三维动态的记录，而传统自然有着自身的演变过程，所以博物馆应当在正视非物质文化遗产处于变化状态中这一现实前提下，尽力真实的反应传统的内核，随时更新非物质文化遗产的信息。

（二）建立文化中心、音乐厅、公园：

这些场所会成为人群的聚集点，让那些可能分散在很大地理范围的人们相聚在一起。这会为旅游大众带来许多益处，而且表演者和工匠所做的以及他们所知道的东西能够在这里被记录下来并获得重新验证。这些中心能够发挥双重功能，同时成为旅游吸引物，使旅游者能够在一个真实的环境中观看传统表演或者作业实践。尽可能排除外界因素对其的干扰和刺激，使其按照自己应有的轨迹发展。促进“保护”向“传承”的转化。

18 风貌控制引导规划

本规划的城市设计导则部分将为烟台山历史文化风貌区和公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域内的各项保护与更新改造地块，改造中的城市道路、公共空间、建筑的建设控制引导提供主要依据和基本原则，目的是要有效地维护和延续仓山区独具特色的使馆、近现代住宅以及具有传统木构民居特色的建筑风貌。规划应当把使规划区继续成为适宜人居住的、具有传统城市风貌的地区作为本次规划的重要目标。在此过程中，不仅要对外貌区内的道路、设计环境进行整治，同时也要考虑居民对于现代居住生活的诉求。城市设计导则所控制要求的内容还应当包括建筑外立面、道路、空间肌理、街道家具、围墙以及古树名木等。

18.1 建筑风貌控制

对烟台山历史文化风貌区和公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域内的建筑风貌整治应当以减法为主，必须拆除与规划区内建筑风貌严重不协调的建（构）筑物，并对破损的建筑外立面进行整治与修缮。不得擅自改变地段的空间格局和建筑原有的立面、色彩，不得损坏、拆毁风貌区或历史建筑群内的近现代建筑。严格控制风貌区和建筑群内新、改、扩建项目，建筑形式、高度、体量、饰面材料以及建筑色彩、尺度、比例上必须与传统建筑风貌协调，各建设项目必须经规划行政部门审批，并由专家论证。同时，应当注重规划区内园林景观的配置，形成具有特色的建筑景观风貌。

18.1.1 风貌控制分区

通过对本次规划范围的建筑年代、样式以及功能类型的综合考量，将本次规划的建筑风貌类型分为以下四类：

（一）近现代住宅风貌区

该片区是以体现居住、生活功能为主的西洋古典风格及西方近代风格为主的公寓建筑，主要分布在马厂街、公园路两侧以及仓山风貌区南侧。目前，近现代住宅周边绿化景观条件相对较好，建筑质量及维护情况良好，较好地体现了近现代西洋建筑的风貌。此外，近代带

住宅一般建筑体量较大，体现了集合住宅的建筑外形特征。

（二）近代领事馆及洋行风貌区

领事馆风貌区是福州开埠后各国在仓山区设立的领事馆建筑集聚区，主要集中在仓山风貌区内部。一般为独栋的单体建筑，外部由围墙与道路、街巷分隔开，院落内部种植有花卉、林木，点缀以小品建筑，建筑风貌良好。

近代洋行商业风貌主要设置在中洲岛，根据中洲岛在清末民初的建筑风貌特征，结合现代城市的使用功能，设计具有近代洋行商业建筑特征的商业建筑街区，使中洲岛成为闽江上集高端商业、休闲、餐饮、娱乐等综合功能的地方，该地区的风貌应与烟台山历史文化风貌区的整体风貌相协调，包括建筑色彩、建筑体量、建筑形式等方面。

（三）传统木构住宅风貌区

传统木构住宅风貌区是福州传统民居的典型建筑类型，以柴栏厝或传统坡屋顶木结构为主的建筑风格。建筑密度较高、层数较低，通常成片区状分布，主要位于仓山风貌区一带。内部道路密度较低，建筑纵横交错分布，大部分为建国以后建造，目前多为普通市民居住。大部分建筑由于缺乏合理的维护与修缮或者在历史上进行过不恰当的修复，建筑风貌与建筑质量较差，并出现部分危楼与违章建筑，在规划中需要进行大力整治与修缮。

（四）商住混合风貌区

商住混合风貌区主要为沿城市道路或街巷的居住、商业混合建筑，主要为居民提供生活必须的商业服务设施。建筑风格多样，既有传统柴栏厝住宅类型，也有建国后的现代建筑形式。目前主要集中分布在仓前路沿街一带以及塔亭路南侧。

（五）其他建筑风貌区

基本为 90 年代以后兴建的现代居住片区，大多为 6 层以上的居民楼，成片分布于塔亭路、马厂街及仓山历史文化风貌区内，其色彩、建筑形制、高度上与传统风貌及近现代西洋建筑存在较大的差异。规划中应对其建筑色彩、立面材质等进行规划控制，尽量与周边传统或近现代的建筑风貌保持协调，分期进行景观整治。

18.1.2 现状建筑风貌保存情况

（一）存在的主要问题

（1）建筑外立面附加物影响较大

各类建筑外立面附加物对建筑外观的影响严重，并对墙体造成一定的破坏。附加物主要有：空调机、遮阳蓬、晒衣杆、居民自搭花架（或搁物架）、卷帘门/防盗窗等。

（2）历史建筑缺乏有效维护

目前规划区内大部分历史建筑缺乏有效维护，主要原因是各个时期的建筑使用人对建筑的局部整治和搭建，包括在外立面上设置附加物以及各种管线设施安装对建筑造成了破坏，从而影响了规划区整体的传统历史风貌。

（3）损害历史建筑原立面特征的改建工作。

传统民居等类型的建筑大多在历史上进行过一定程度的修复与改建，一般是以水泥、涂料粉刷覆盖原历史建筑外立面，从而起到防水、修复墙体裂缝的功能。这种对历史外立面不适当的修复改建会导致建筑风貌特征受损。同时沿街部分建筑的破墙开店的改建工作，也损害了原先的立面特征。

（4）违章搭建和加建对街道景观的破坏。

现状传统道路两侧存在部分建筑风貌一般或较差的搭建建筑和临时搭建，对道路整体环境造成了很大破坏。无论从对历史建筑风貌的保护，还是提升道路品质上看，都急需对此类建筑的更新和整治。

（二）现状建筑保存状况

目前不同类型的建筑风貌分区内建筑保存状况也有所不同，近现代住宅及领事馆风貌区内的建筑大多保存状况较好，建筑色彩与周边环境较为协调，景观环境条件也较好。而传统木构住宅风貌片区内由于建筑缺乏修缮、或者曾经有过不恰当的建筑立面修复，使得当前的建筑风貌保存状况较差，并存在为数不少的违章搭建建筑。商住混合区与其他建筑风貌区内大多数建筑年代较新，其立面形式、色彩与风貌区和历史建筑群传统风貌差异较大，需在规划中对色彩、外立面形式等进行控制与要求，保持整体风貌的协调。

18.1.3 建筑风貌控制要求

(1) 一般整治建筑

针对当前传统风貌、建筑质量较好的近代以及传统风貌建筑，应尽可能保持原状，仅对破损部分进行修复与改善；对风貌较好、质量一般或略差的传统风貌建筑，应进行修缮，恢复已经损坏的部分。对于需要拆除的风貌建筑应当进行严格控制，确因特殊情况需要拆除的，应当尽可能保留风貌建筑的立面、构件和其它建筑元素，保持原有的平面格局和空间形态。

在风貌整治过程中，应当注重现代或传统风貌建筑包括高度、体量、肌理、屋顶、立面、材质、色彩和细部等基本特征元素。新建、重建、改建、扩建建筑与传统风貌建筑保持一致。

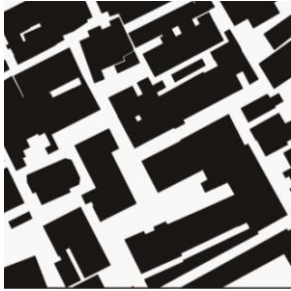
(2) 重点整治建筑

重点整治建筑包括危棚简屋、违章建筑、以及在体量和高度（5层或以上）方面对于历史文化风貌影响较大，只有通过改建、重建或拆除方式才能消除消极影响的建筑物。该类建筑基地的改建、重建或拆除活动必须满足规划控制要求，并确保与历史文化风貌基本一致或协调。对于无法拆除的影响总体风貌的现代建筑，应当在建筑色彩、立面材质上对其进行总体控制，尽量减少对规划区内部风貌的影响。

(3) 其它建筑

其它建筑包括上述两类建筑以外、层数低于4层（含4层）的建筑物。该类建筑现状通过修缮能够与历史文化风貌保持协调。建筑基地的改建、重建或拆除活动必须满足规划控制要求，确保与历史文化风貌基本一致或协调。

18.1.4建筑风貌基本特征元素

(1) 高度 保持建筑风貌区内的总体高度协调,严格控制建筑高度。		(5) 立面 对破损的建筑立面进行修复,保持传统的建筑风貌。	
(2) 体量 近代建筑一般体量相对较大,为3-4层;柴栏厝民居体量较小,一般为2层以下。		(6) 材质 使用福州传统的红砖、柴栏厝等建筑立面材质,保持协调统一的建筑界面。	红砖材质  柴栏厝材质 
(3) 肌理		(7) 色彩 近现代建筑以砖红色为基调;传统民居则以黑白色调为主,局部点缀以明度较高色系。	
(4) 屋顶 保持传统的屋顶形式。		(8) 细部	

18.2 风貌道路的保护与整治

18.2.1 风貌道路现状

公园路、立新路两侧道路绿化环境较好，具有近代建筑风貌特色。应当注重保护道路的宽度和绿化特征，不得拓宽该类道路，保护道路两侧的古树名木及良好的绿化空间，积极改善道路两侧的步行环境，包括地面铺装、街道小品、空间景观等，鼓励交通组织、管制等方法解决现有交通矛盾。

麦园路、对湖路等道路两侧建筑多为现代居住或公共建筑，绿化景观风貌较好，但由于周边中小学分布较多，在上下学高峰时段易引起交通堵塞及部分安全隐患。规划中应当通过交通管制、交通组织等方式，缓解该路段的交通压力。

塔亭路、上藤路等道路两侧建筑风貌迥异，现代建筑的尺度与风貌与传统建筑对比强烈。在规划中应当保护道路的宽度和绿化特征，并在风貌现代一侧的道路上增加绿化、景观等设施，减少现代建筑对传统道路风貌的影响。

仓前路为临闽江的滨水城市道路，滨水景观环境较好。规划中应严格控制道路红线和景观，禁止拓宽道路，增强滨水岸线的渗透性。

18.2.2 风貌街巷现状

规划区范围内现有历史街巷 38 条，其中马厂街、亭下路等风貌较好的街巷 21 条，陶园路、金和园等 17 条街巷为风貌较差的传统街巷。其中池后弄与乐群路沿街风貌不连续，部分路段风貌较好，部分路段风貌较差。

对于规划区内风貌较好的街巷，如亭下路、马厂街等街巷，在规划中应当按照历史文化风貌区的保护要求进行，保持道路街巷的原有宽度，对两侧的历史建筑进行严格保护修缮，同时保持街巷两侧建筑立面统一、连续，对空间尺度、地面铺装、建筑界面、周边环境及其他形成街巷的特色要素采取保护和恢复措施。

对于风貌较差的街巷，应在规划中对沿街建筑立面进行修缮，保持立面的整洁统一，对影响建筑风貌的建构筑物予以拆除，恢复传统的街巷尺度与肌理。规划区内街巷应当维持现有走向、线形和空间尺度，因交通组织需要进行道路拓宽时，应当保证文物保护单位和历史

建筑等不受干扰。不得进行整街坊路段建设、修缮和整治活动。沿线建筑外形、色彩及街道景观进行零星建设、修缮、整治的，除依据相关的历史文化街区保护规划以外，必须依法经规划管理部门或有关主管部门批准。同时，应当在条件允许的情况下拆除或者降低两侧现代建筑的高度，对建筑立面进行改造与整治，并通过色彩协调、街巷尺度恢复等措施改善街巷的整体风貌。

不得擅自新建、扩建道路，在对现有道路进行改建时，应当保持或者恢复其原有的道路格局和景观特征。

18.2.2.1 道路风貌保护策略：

1、街巷风貌的主要问题

现状仓山风貌区内道路两侧建筑风貌保护程度不一，有些建筑现任的房主或承租者随意加建改建，影响历史道路的整体风貌，还有的影响来自于过于夸张的招牌、广告等商业因素，或采用质量差、视觉感低、缺乏艺术价值的街道家具等城市景观要素，导致与仓山风貌区内道路与原有的风貌、应该具有的气质相去甚远；

部分道路两侧拥有不错的绿化景观资源，但是缺乏精致的街头绿化小品，街道两侧建筑立面也缺乏立体的、有层次的建筑绿化。沿街立面没有得到很好的利用，目前基本为居民日常生活服务所用，并没有挖掘内在的商业、人文、艺术价值。大部分道路经历过整治，采用了水泥路面的形式，既破坏了街巷原有的历史沧桑感，也对建筑基底的防潮、排水造成了一定的影响。

2、街巷风貌引导总体策略

规划中应对重要的景观节点、街巷对景及其周边的重要街巷界面进行整治与修复，形成统一、连续的街巷建筑风貌。对不同类型、等级的建筑提出相应的整治措施，形成重点明确、特色鲜明的传统街巷风貌。同时加强街巷的景观环境设计，设置多个小型街头绿化小品，在建筑立面的设计中，在阳台和窗的位置也提倡布置小型立体绿化，形成宜人的街道氛围，绿意盎然的街道景观。

18.3 规划控制和设计引导

18.3.1 建筑外立面附加物

（一）空调机

建筑外立面安装支架和相应的装饰构件的位置应统一进行设计，空调机及安装构件的位置应与建筑立面构图特征相符合，遵守建筑立面的色彩或材质控制要求。

（二）遮阳蓬

四层和四层以下建筑物主要控制面上禁止设置遮阳蓬，如安装遮阳设施，应采用近代福州居住建筑中普遍使用的可开启百叶窗（外窗）的模式，统一形式，统一安装，且材质和色彩应与建筑物立面风格相匹配。

四层以上建筑也可采用统一安装遮阳蓬的方式，遮阳蓬产品的色彩、形式和安装方式与建筑外观和住户使用情况应相匹配。

（三）晒衣架

花园住宅地块内应利用庭院空间设置晒衣架。独户使用的带庭院的住宅（包括历史建筑和其他建筑）应尽量避免在沿街可视的建筑立面范围内设置晒衣架。

多户合住的带庭院住宅，如没有条件在庭院内设置晒衣架，确须在建筑立面上安装晒衣架，应以每栋建筑为单位，统一晒衣架位置、形式和安装方式，与建筑物外观形式匹配，由相关部门或单位统一安装。

柴栏厝等传统民居应尽量利用公共露台设置晒衣设施，沿街立面及沿垂直弄巷明显可见立面范围内应尽量避免设置晒衣架。

（四）自搭花架（或搁物架）

各类建筑沿街可视的建筑立面范围内不宜加设自搭花架（或搁物架）。

如独户使用的住宅、统一使用的单位用房和统一管理的住宅楼的使用者提出加设统一外立面绿化装置的要求，应按照建筑立面形式特征和材质特征统一设计和安装花架装置，并确保相关物业管理上的配合。该举措应按照立面改造程序进行申报和审查，花架的立面定位、装置和相关的浇水等设施的设计应作为专项内容包含在送审材料内。

（五）卷帘门和防盗窗

应用于沿街建筑立面底层的卷帘门不允许采用卷筒外置式卷帘，不允许设置凸出建筑外墙面边线的卷帘箱或类似装修构件。

应尽量避免在建筑主要控制立面上设置防盗窗。如建筑物使用功能需要设置防盗窗设施，应统一设计和安装，确保整个建筑立面（或立面中的一个组成部分）的防盗窗设施规整统一。防盗窗形式应与建筑风格协调，材质和色彩与建筑物材质和色彩统一。

18.3.2 公共空间的规划控制引导

（一）提升公共空间的品质

拆除原有对公共空间影响较大的违章建筑，对景观资源进行重新整合布局，增加精致的街头绿化小品，提升整体的公共空间品质。

（二）新增公共空间

在烟台山历史文化风貌区内部道路沿线垂直弄巷、沿街建筑的后部及其院落内挖掘开发一些具有商业餐饮、文化休闲功能，环境优美、韵味别致的半公共空间，有利于将繁闹控制在沿街的第二层面，使历史街巷在吸引人流的基础上仍能保持清雅别致、文静书香的氛围。

（三）增加居民休憩活动空间

在传统民居聚集的区域可适当增加公共活动场地，提供健身器材、儿童活动场地等设施，增加居民的公共活动、休憩空间。

18.4 其他元素控制要求

（一）街道家具

街道家具（如路灯、座椅、电话亭、垃圾箱等设施）的体量、造型、材质和色彩应当与所在区域的传统风貌特色保持协调。

（二）广告招牌

严格限制户外广告的设置区域和位置，在文物建筑和保留历史建筑、一般历史建筑上禁止设置任何广告，广告和招牌不得影响传统风貌建筑的外观完整性。户外广告和招牌的造型、材质和色彩应当与所在区域的传统风貌特色保持协调，体量宜小不宜大。

（三）绿化景观

树种选择应当以本地植物为主，景观设计应当与福州传统风貌相协调。

（四）照明

保留现状路灯照明模式，不需强化形式或增加其他形式。路灯照明在满足使用功能的前提下，不宜过于明亮，保持其静谧、宜人的特点。在重要街道界面处的历史建筑（包括围墙）的照明宜采用泛光照明，照度和色彩应与建筑的风格保持一致，建议采用照度较低的暖色调泛光照明。

（五）围墙

围墙应与所在地块主体建筑风格和材质呼应，当地保留下来的历史建筑地块的围墙应以维护历史建筑风格特征为设计出发点。

围墙的类型分为维持原样的实体围墙、改造后的视觉通透和半通透的围墙。通透围墙宜设置在公共绿地、公共活动场所和历史院落；半通透围墙宜设置在商业、办公等半公共场所；实体围墙主要是根据历史风貌特征恢复原貌，使之与历史建筑主体保持风貌上的协调一致。

（六）铺装

车行道铺装应保持现状车行区域的柏油路面，在部分区域设置可移动的木格板铺装，以扩大步行区域，灵活设置停车带。传统街巷的地面铺装建议以青石板为主。

公共空间及街坊内部的地面铺装可采用不同色彩、材质的材料求得变化，丰富环境，宜选用毛面防滑、反光度低的天然石材、局部区域辅以木质铺装、鹅卵石。

19 旅游发展及文化遗产展示利用规划

19.1 遗产展示利用的原则、背景及目标

19.1.1 展示利用原则

（一）展示的真实性

在历史肌理和文化价值的意义的沟通中尊重历史文化遗产的真实性，在保护中避免解释基础设施侵入，游客压力，不准确或不适当的解释带来的不利影响。遗产解释程序的设计应尊重遗产地传统，社会功能的和当地居民的文化习俗和尊严。解释与展示应有助于文化遗产

的真实性，保护其文化价值不被影响或避免不可逆转地改变肌理。

（二）利用的可持续

通过促进公众了解和参与，持续保护工作，确保长期的解释基础设施的维护并定期检讨其解释性的内容，促进文化遗址的可持续保护。为广泛的保护，教育和文化的目标服务，不仅仅靠游客入场人数或收入的基础上进行评估。

（三）文化的体验性

结合现状历史文化资源，建立各类福州历史文化展示馆，以充分展示福州历史文化特色，在此基础上，以科学方式挖掘古城文化底蕴，通过闽剧演艺、福州饮食文化节、福州近现代建筑博览会等旅游活动策划，让游客参与到和福州文化传统相关的各项体验活动中来。

19.1.2 地区文化特征

仓山地区由近代发展而兴盛起来，这里在百年之中沉积着中西方文化的精华，通过当地的历史建筑和当地居民的风土民情可见一斑。

（一）依山傍水的老福州生活，本土宗教文化。

仓山区是历史悠久的文教区，文化底蕴深厚，碧波荡漾的闽江，隔断了闹市的喧嚣。这里不仅有烟台山、金山寺、三县洲等山水古迹，还正在开发三江旅游带特色景点。与此同时，榕城的特色也深入到保护区的街道与生活之中，五代梁开平二年闽王王审知扩建罗城，将风景秀丽的于山、乌石山、屏山圈入城内，使福州形成“山在城中，城在山中”的独特城市。北宋治平四年（1067年）郡守张柏玉编户植榕，此后，满城绿荫蔽日，暑不张盖，所以得“榕城”之美称。而当地通用的福州方言也是老福州生活的重要部分，是汉语的八大方言之一，在唐末五代期间就已定型，在福建方言中占有重要的地位。陈靖姑，陈文龙以及众多本土神等宗教信仰也是老福州的重要特色。留住的老福州文化与生活核心，维持族谱的延续，此次规划中减少商业进驻，保住市巷旧貌，更大限度地留住民情风貌。

（二）通商口岸的殖民地历史，西方宗教文化

鸦片战争后，福州被辟为通商口岸，仓山因其特殊的地理位置和自然条件而为外国资本主义势力所占据，逐步形成福州的领事馆区、外贸基地及航运中心。清咸丰三年（1853年）清政府开放福建茶叶贸易后，外商在泛船浦至中洲一带兴办商行（洋行）。咸丰十一年（1861）英国建闽海关（洋关）于泛船浦，从此福州对外贸易的主权为外国列强所控制。到光绪年间，

仓山已有外国商行(洋行)30 多家,它们在两千多米的江岸线上建有连片的货仓及十多个码头,从事进出口贸易、航运、邮电、金融、加工等业务,汇丰、渣打银行还在仓山设分行。仓山地区的经济结构也因此从以农业为主体开始转向以商贸为主体。此外,近代期间,西方基督教会、天主教会不断派传教士来仓山,建教堂、办学校、开医院、发行报刊等,以培养教徒,控制仓山地区的文化权。

19.1.3 目标

让游客了解当地的本土文化,充分的融入传统生活的氛围之中,让游客了解福州在历史上作为通商口岸的发展历史,以及西方文化宗教在福州地区的传播,让展示与诠释具有独特的教育意义。

19.2 旅游发展与文化遗产展示利用策略

(一) 区域层面——与上下杭历史文化街区的互动开发

在上下杭历史文化街区内适度地安排关于烟台山历史文化风貌区的诠释与展示,在主要出入口人流集中地段明确标示有关于烟台山文化风貌区的交通方式,并少量安排便捷的交通大巴,方便游客直接到达。以闽江水上游线为特色,增强两地的交通的联系。

(二) 中观层面——注重仓山地区整体历史环境及景观的利用

烟台山风貌区很多民居都不是孤立存在的,而是由风貌类似的众多民居构成的聚落,展现给游客的不仅仅是民居单体,更多的是群体的组合。

制定合理的旅游路线,定点设置解说与展示的基础装置,用录像,文字以及图片等纪录形式详细地表现当地的历史文化发展进程,设置专门的培训教育机构,并积极地引导当地人进行解说的专业培训,加入到解说的活动中来。

(三) 微观层面——保护建筑文化内涵的挖掘与功能置换

保护建筑本身独特的人文景观,体现了不同的条件和文化内涵。规划选择性的开发民居家庭旅馆、度假式旅馆及特色青旅等主题客栈,展示与参与民居生活,领略福州洋房风情及福州当地风俗习惯是传统民居与其他旅游资源的一个重要区别;对现有工业厂房进行改造利用,引入画廊、艺术工作室、手工艺作坊的入驻,推动该区域艺术氛围的发展,形成文化产

业商铺以及时尚产业聚集地。

19.3 展示规划结构

规划依托闽江自然景观带及福州烟台山风貌区特色街巷等，串联文物古迹、名人故居、各类保护建筑及风貌街巷街巷，形成“五区、六线、多点”的旅游发展与文化遗产展示利用规划结构。

（一）“五区”为烟台山历史文化风貌区和公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域内历史文化资源较为集中的文化展示与游览片区，分别为：

民俗文化旅游区——主要集中在龙峰里一亭下路及其以西片区。其中以陈靖姑祈雨处，头陀寺为重要的宗教旅游展示点，以陈靖姑及其风俗节事活动等为主题，体验宗教文化。亭下路片区则开发为以非物质文化遗产为主题的商业街。

传统商业游览区——池后弄、天安里片区整合福庐、仁庐、馨庐、华庐、等为重点展示对象，突出福州历史住宅的特征，结合周边的民居，作为老福州风情街区，作为商业街区，以休闲、美食、娱乐、商业为主。

综合商业游览区——围绕观井路和仓观顶巷，利用安澜会馆、罗宅、洪宅、玉林山馆等打造时尚购物及精品店类型的综合商业游览区。

生态休闲游览区——规划结合江心岛的天然生态优势将其规划为开放性的城市公园，并与悬索桥、观光电梯和对岸的头陀寺等景点结合，打造仓前路—江心公园为一体的生态休闲游览区。

文化创意游览区——主要集中在公园路及马厂街片区。

（二）“六线”为串联风貌区各个文化展示与休闲娱乐节点之间的游览线路，主要为风貌区内风貌较好的历史街巷，并根据其现状风貌及所在文化展示游览片区的特点对其进行功能划分，分别为：

龙峰里—亭下路传统文化游线；爱国路—槐荫里—乐群路高端休闲游线，以仓前山美孚洋行、协和建筑部、闽海关税务司公馆、英国驻福州领事官邸、乐群楼、福建美丰银行为主要景点，结合烟台山公园做休闲度假开发，展示花园领事馆区域的风貌，作为餐饮，咖啡吧，水吧以及娱乐休闲会所等较高端的餐饮娱乐服务区；公园路—马厂街创意娱乐游线；仓前路

—悬索桥—江心公园生态休闲游线；连接闽江两岸游船码头的水上交通游线；梅坞路—仓前路—上三路的区间巴士游线。

（三）“多点”为风貌区内大量的历史文化资源展示点，除游船码头和区间巴士站点之外，主要包括文化展示节点及文化休闲节点。

20 市政设施规划

20.1 电力工程设施规划

20.1.1 规划依据

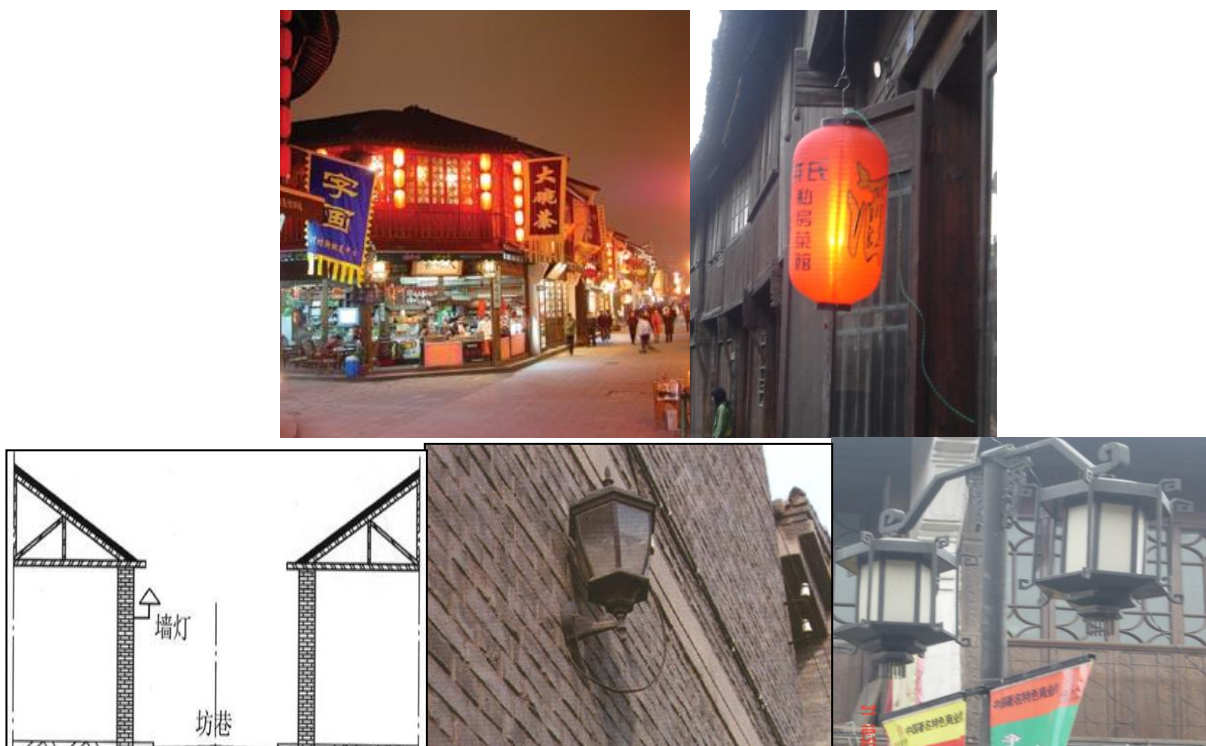
- (一)《城市电力规划规范》—GB 50293-1999
- (二)《电力工程电缆设计规范》—GB 50217-94》
- (三)《城市道路照明设计标准》—CJJ45-2006
- (四)《10kV 及以下电力用户业扩工程技术规范》DB 35/T 1036-2010
- (五)《通信管道与通信工程设计规范》—YD 5007-2003
- (六)《本地电话网用户线路工程设计规范》—GB50289-98
- (七)《福州市中心城通信管道网发展规划》

20.1.2 规划原则

拆除区内电线架杆，整治区内电线的乱搭乱接；加强街巷、水系的公共照明，灯具形式应选用较矮的路面照明灯具，其造型、色彩应与街区风貌相协调；区内电力通信线路采用地下电缆方式敷设。

20.1.3 路灯工程规划

烟台山历史文化风貌区和公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域周边的仓前路、上三路、六一南路、上藤路市政道路为主要通行的主、次干路，可采用传统路灯，规划建议采用大悬臂路灯。内部道路爱国路、对湖路、程埔路、复园路、进步路、聚和路、公园路、梅坞路等支路照明采用路灯和庭院灯相结合，坊巷由于路面狭窄，道路照明采用每隔 10m 左右设一盏墙灯。可如下图所示：



坊巷路灯布置图及推荐路灯灯型

20.1.4 历史建筑外观照明

（一）建筑外观照明原则：

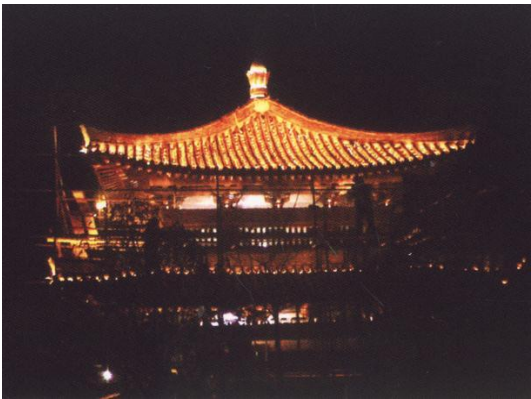
（1）合理地处理好历史建筑单体、建筑群与周边环境夜景的整体与局部的关系，使其协调统一，展现城市的文化底蕴和特色，营造富有魅力的光环境。

（2）避免光污染：灯光的投射方向及选择的灯具应防止产生眩光，减少外溢光、杂散光。所有照明设施应隐蔽，既考虑照明效果，又兼顾白天的观瞻。

（二）照明措施

（1）小面积投光照明：使用光纤、LED 照明灯，具有灯具功率小、外观尺度小、灯表面温度低等特点，易于安装。可突出建筑物的局部，利用光影、明暗的变化凸现建筑物的特点。

(2) 轮廓照明与投光照明相结合：采用 LED 点状光源、侧发光光导纤维和光导管、或其他现状发光灯勾勒建筑物外轮廓；利用投光灯体现建筑立体光效；既表现了建筑外观美，又突出历史建筑的细部。



20.1.5 供电工程规划

(一) 负荷预测

采用分类用地负荷密度法，并采用综合负荷密度法进行校核.预测全区最大负荷 24751kW,本区城市建设用地 76.3ha,则全区综合负荷密度为 325kW/ha。负荷预测详见下表。



推荐夜景照明效果

表 20-1 用电负荷预测

用电类型	用地面积 (hm ²)	用电指标 (kW/hm ²)	负荷 (kW)
居住用地	10. 4	400	4160. 0
商住混合	5. 28	600	3168
行政办公用地	1. 75	700	1225
文化设施	1. 05	600	630
教育科研	11. 92	500	5960
体育用地	8. 65	500	4325
医疗卫生用地	0. 09	500	45
文物古迹用地	0. 38	300	114
宗教用地	1. 71	200	342
商业服务设施	18. 46	800	14763
市政基础设施用地	0. 81	200	162
道路与停车场	9. 05	15	135
绿地与广场	8. 43	8	67. 4

用电类型	用地面积 (hm ²)	用电指标 (kW/hm ²)	负荷 (kW)
合计	76.3		35102
总计算负荷	总同时系数取 0.7		24571

(二) 变配电设施规划

结合烟台山部分地块的改造更新，在区内设置 2 座 10 千伏开闭所，开闭所设在新建建筑地块，每座开闭所建筑面积 60~90 m²，可和变配电所合建。在区内街巷和绿地处新设 3 个环网柜，环网柜应结合变配电所设置。10 千伏开闭所电源进线引自现状的 110 千伏观海变和上三变。

随着烟台山历史风貌区中部分院落的重新建设，根据负荷需要在新建的建筑内设变配电所，逐步把杆上变压器取消。为了节约地下管线空间，保护区内的电力变配电系统采用少容量，多设点的方式布置变压器，以减少变压器所在街巷的电力管道数。由于规划区内部分省级建筑的消防用电为二级负荷，为了提高规划区供电可靠性，本规划区内的所有变配电房的高压进线均为双电源。同时区内全部实现“一户一表”计量。

(三) 线路敷设

10kV 线路采用 YJV22 交联聚乙烯绝缘电力电缆，低压线路采用 YJV 交联聚乙烯绝缘电力电缆，电缆敷设方式为穿电力保护套管理地敷设。

20.2 通信工程规划

20.2.1 电话容量预测

见下表：

表 20-2 电话容量预测详表

用电类型	用地面积 (hm ²)	电话指标 (线/hm ²)	电话需求量(线)
居住用地	10.4	180	1872
商住混合	5.28	150	792
行政办公用地	1.75	200	350
文化设施	1.05	100	105

用电类型	用地面积 (hm ²)	电话指标 (线/hm ²)	电话需求量(线)
教育科研	11.92	120	1430
体育用地	8.65	20	173
医疗卫生用地	0.09	100	9
文物古迹用地	0.38	20	8
宗教用地	1.71	20	34
商业服务设施	18.46	300	5538
市政基础设施用地	0.81	20	16
合计			10327

由上表可知,预测区内市话需求量为 10327 部。区内电信服务由在规划区外围的三叉街电信局提供。在区内按 2000~2400 部设置电信机房。

20.2.2 有线电视容量预测

见下表:

表 20-3 有线电视容量预测表

用电类型	用地面积 (h m ²)	有线电视指标 (个/hm ²)	有线电视终端(个)
居住用地	10.4	180	1872
商住混合	5.28	150	792
行政办公用地	1.75	50	88
文化设施	1.05	50	53
教育科研	11.92	50	596
体育用地	8.65	20	173
医疗卫生用地	0.09	50	5
文物古迹用地	0.38	20	8
宗教用地	1.71	20	35
商业服务设施	18.46	150	2769
市政基础设施用地	0.81	20	17

用电类型	用地面积 (h m ²)	有线电视指标 (个/hm ²)	有线电视终端(个)
合计			6405

由上表可知，预测区内有线电视终端需求量为 6405 个。区内有线电视服务由在规划区外围的柏联广电基站提供。

20.2.3 通信设备用房和通信管道

（一）限制进入区内的通信运营商数量。结合烟台山历史风貌区的整治，在区内设 5 个面积 50 m²的通信机房，主干电信线路采用光纤电缆由三叉街道大楼引至通信机房，再由通信机房引配线光缆（电缆）至各电信用户。

（二）结合烟台山历史风貌区的整治，在区内设 3 个建筑面积为 30 m²的广电机房。机房下辖设备间，按每 300 户左右为单位设广电设备间，全区共设 4 个广电设备间，每个设备间建筑面积为 10 m²。区内广播电视线路采用光缆由金晖广电基站引入广电机房（设备间），再引配线电缆至各广电用户。

（三）通信管线应随着各街巷道路的改造，都改为埋地敷设。为了节约地下管线空间，街巷中的通信管道采用多孔栅格管。所有通信管线采用“同槽不共管、不共手孔井”的敷设方式。

（四）规划在区内设置一个邮政所，为居民提供信件、报刊等邮政服务。

20.3 给水工程规划

20.3.1 现状概况

本规划区水源来自福州统一供水系统，主要依靠西区水厂和东南区水厂联合供水，其它水厂调剂。西区水厂水源取自闽江洪山桥上游原厝水源地，东南区水厂水源已改用敖江水源。

本区为建成区，市政给水管网已覆盖本区，管径分布如下：南江滨路 DN600，上三路 DN600+DN300，连江南路 DN400+DN300，其余市政道路为 DN150~300。区内还有一座南区高位水池，规模 1 万吨。

表 20-4 现状水源一览表

名称	规模 (万 m ³ /d)	地址	水厂用地 (hm ²)	水源及所属河段
西区水厂	67	杨桥西路亦北	18	闽江北港洪山桥上游
城门水厂	20	城门蒋宅附近	10	闽江南港乌龙江大桥段
北区水厂	15	鼓楼北部屏山以西	4	闽江北港洪山桥上游
东南区水厂	15	鳌峰路西段以南	4+ (2)	闽江北港下游 (已改用二水源)
金山水厂	10	金山新区西山以东	4	闽江北港洪山桥上游
新东区水厂	30	上浦岭北侧	10	敖江塘坂水库

20.3.2 规划依据

- (1) 《福州市总体规划》
- (2) 《福州市连坂污水厂厂外管网可行性研究报告》
- (3) 《福州市排水专项规划》——本院
- (4) 相关市政道路施工和竣工设计图纸
- (5) 国家相关专业规范、标准

20.3.3 用水指标及用水量预算

表 20-5 用水指标及用水量预算

序号	用地性质			面积 (hm ²)	用水指标 (m ³ /hm ² *d)	用水量 (m ³ /d)
1	居住用地 R			10.4		
	其中	一类居住用地 R1		0.14		
		二类居住用地 R2	住宅用地 R21	4.77	120	572
			服务设施用地 R22	0.21	100	21
	商住混合用地 BR			5.28	150	792
2	公共管理与公共服务设施用地 A			25.55		
	其中	行政办公用地 A1		1.75	80	140
		文化设施用地 A2		1.05	50	53
		教育科研用地 A3	中等专业学校用地 A32	1.44	50	72
			中小学用地 A33	10.48	50	524

序号	用地性质		面积 (hm^2)	用水指标 ($\text{m}^3/\text{hm}^2\cdot\text{d}$)	用水量 (m^3/d)
		体育用地 A4	8.65	50	433
		医疗卫生用地 A5	0.09	100	9
		文物古迹用地 A7	0.38	50	19
		宗教用地 A9	1.71	50	86
3	商业服务设施用地 B		18.46		
	其中	商业用地 B1	17.66	120	2119
		商务用地 B2	0.38	120	46
		娱乐康体设施用地 B3	0.42	150	63
4	市政设施用地 U		0.81	20	16
5	道路与交通设施用地 S		9.05	10	91
6	绿地与广场用地 G		8.43	10	84
7	水域 E		0.15		
8	特殊用地 H4		3.45		
9	合计		76.3		
10	规划人口		10400		
11	用水量小计				5139
12	未预计其他用水量		按 10%计		514
13	测算最高日用水量				5653

由以上标准测算得规划区最高日用水量为 $5653\text{m}^3/\text{d}$ ，折合人均用水指标 $494\text{L}/\text{d}$ 。

20.3.4 水源及水压

本区用水主要由西区水厂和东南区水厂联合供水，出厂压力约 0.4MPa ，用户点的供水压力不低于 0.18MPa ，水量水压可以满足本区的用水要求。

20.3.5 管网规划

本区供水主要依托上三路（DN600+DN300）和连江南路（DN400+DN300）给水主干管，规划沿新改建道路敷设给水支管，管径采用 DN150～DN300，管材采用球墨铸铁管。



福州市给水干管规划图（局部）

20.3.6 消防及事故供水

消防用水标准按同一时间火灾次数两次，每处火灾一次灭火用水量 35L/s 进行管网消防校核；并按任一管段中断，其余管段仍能保证 70%的供水量进行管网事故校核。规划给水管道上按不大于 120m 的间距设置室外消火栓，消火栓的保护半径为 150m。

20.4 雨水工程规划

（一）现状问题及存在问题分析规划区位于闽江南岸，现状为建成区，区内地坪西高东低，北高南低。旧区雨水通过雨水沟或雨水管涵顺地势排放，北片汇入闽江，南片汇入龙津河，市政排水管沟管径较小，部分管网有淤积。公园东路等局部低洼片区暴雨期间较易受涝。随着本区发展建设，地表更加硬化，径流将增大。

（二）规划标准及原则

暴雨公式采用福州市公式：（DBJ13-52-2003）

$$q = \frac{2041.1(1 + 0.7 \lg p)}{(t + 8.008)^{0.691}}$$

P——暴雨重现期 P，采用一年

综合径流系数取 0.5~0.75

（三）管渠布置

区内雨水经支管汇集后，汇入市政雨水管，就近排入闽江或龙津河，再向东汇入闽江北港。

20.5 污水工程规划

20.5.1 现状概况

本区为建成区，污水干管已覆盖本区，污水沿各支干管由西向东汇入连江南路 d400，或由北向南汇入上三路 d1000 污水主干管，再排往连坂污水处理厂。旧区雨污未完全分流，污水接户支管的缺口较大，已造成污染。

20.5.2 污水量预测

规划区污水量按平均日生活生产用水量的 90%计，给水日变化系数取 1.3，由此得出平均日污水量为 $3191\text{m}^3/\text{d}$ 。

20.5.3 排水体制

新、改建城区采用雨污分流制，旧风貌建设控制区采用截流式合流制，截流系数 n 采用 1。

20.5.4 规划污水管网

随着旧城改造，沿新建或改造道路敷设污水支管，将区内污水截流汇入上三路 d1000 进厂污水主干管。连坂污水处理厂规划规模 $40\text{万 m}^3/\text{d}$ ，已建 $20\text{万 m}^3/\text{d}$ ，排放标准采用一级 B。

20.6 燃气工程规划

20.6.1 现状概况

本区周边上三路和连江南路已敷设中压燃气干管。

20.6.2 气源

规划以天然气为气源。

20.6.3 用气量预测

天然气作为清洁能源，广泛应用于民用、商用和工业以及天然气汽车加气等领域。本规划燃气管道普及率采用 96%。居民耗气指标采用 2092 兆焦/人·年（50 万千卡 / 人·年）。居民与商业（包含未可预见量）的比例采用 1：0.3。天然气指标如下：低热值，36.17 兆焦/标立方米；重度，0.75 千克/标立方米。

表 20-6 用气量预测表

居民规模 (万人)	耗气指标 (兆焦/人·年)	商业用气比例	气化率 (%)	年用气量 (万标立方米)
1.04	2093	1:0.3	96	75

考虑 5%未可预见量，规划区预测年用气量为：75 万标立方米。

20.6.4 燃气设施

居住用地按服务半径 0.7km，每座占地约 12m²，调压站于其它建筑物、构筑物的水平安全距离取 10m。

20.6.5 管网规划

（一）压力级制

规划输配系统的压力级制采用中压 A—低压二级制。中压 A 管线是从各高中压调压站到工业用户和中低压调压站的输气管道，设计压力为 0.4MPa；低压管道是从中低压调压站（箱）出口至各用户的管道，低压从中低压调压站出口段设计压力为 5kPa。

（二）供气方式

大型商业用户采用天然气从中压 A 级市政干管经专用调压设施调压后供气。一般商业用户以及居民用户采用中低压调压站集中调压后的低压天然气。

（三）中压管网布置

天然气中压干管 DE160 接福州市中压燃气管网，由上三路和连江南路引入，规划区内中压干管呈环网布置。

20.7 工程管线综合规划

20.7.1 工程管线平面布置

（一）一般原则

- ①工程管线尽量规划在人行道或非机动车道下面。
- ②工程管线在道路下面的规划位置宜相对固定。
- ③从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为：电力排管、电信排管、给水管、燃气管、给水管、雨水管、污水管。

（二）一般布置情况

道路雨水管布置在道路北侧或西侧；污水和给水管道一般布置在道路南侧或东侧。通讯管布置在道路南侧或西侧，电力布置在道路北侧或东侧。通讯、电力和给水管道尽量布置在人行道下。

20.7.2 工程管线竖向布置

（一）一般原则

- ①规划各工程管线采用地下敷设。
- ②一般将较小管径的污水管敷设在相对管径较大的雨水管下面。

③当工程管线交叉敷设时，自地表面向下的排列顺序一般为：电力管线、电信管线、给水管线、雨水管线、污水管线。

（二）一般布置情况

雨水、污水重力流管道一般根据设计流量及水力计算成果来控制管底高程。给水管道一般根据与其交叉的管线需要来控制埋深。电力、电信管沟一般根据最小覆土深度来控制埋深。

20.7.3 存在问题与对策

（一）工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距应符合《管线综合规划规范》表 2.2.9 的规定。当受道路宽度、断面以及现状工程管线位置等因素限制难以满足要求时，应根据实际情况采取安全措施后减小其最小水平净距。

（二）工程管线的最小覆土深度，应满足《管线综合规划规范》表 2.2.1 的规定当不能满足时，应采取补强措施。

（三）工程管线交叉时的最小垂直净距应满足《管线综合规划规范》表 2.2.12 的规定，当不能满足时，应采取安全措施。

（四）工程管线在交叉时，如果在竖向位置发生矛盾，按下列规定处理：①压力管线让重力自流管线；②可弯曲管线让不易弯曲管线；③分支管线让主干管线；④小管径管线让大管径管线。工程管线中，给水管线、燃气管线属于压力管线，雨水管线和污水管线属于重力自流管线，给水管线、电力通道、电信通道属于可弯曲管线。

20.8 防洪排涝工程

20.8.1 现状概况

目前本区防洪标准已达到百年一遇，主要依托已建成的闽江岸岸防洪堤和相关配套的防洪水闸等设施。本区排涝依托龙津河以及下游的排涝闸站，大部分片区排涝标准超过二十年一遇，仅有少量地势较低的片区，如公园东路周边的路面及低洼地块暴雨期间易积水。

20.8.2 规划设防标准

防洪标准采用百年一遇；排涝标准采用二十年一遇。

20.8.3 易涝片规划措施

（一）地形及汇水分析

公园路在该区域地势最低，大部分地坪标高 6.0~6.5，南端最低处小区地坪标高为 5m。暴雨期间，该区域容易受涝，据现场调查，2005 年龙王涝水位约为 6.5~7.0m。根据地形高程划分汇水分区，本区总汇水面积为 35hm²。

原公园路排水出路为市体育中心东西两侧两条河沟，现东侧河沟已被南台新苑小区建设填埋，西侧河道接公园路的起始段在建市开关厂和复园小区时，被改为雨水管涵，其中开关厂内为 B=2m 宽盖板涵，复园新村内为 d600 管，现状管位不明，长期没有清通，淤积严重。



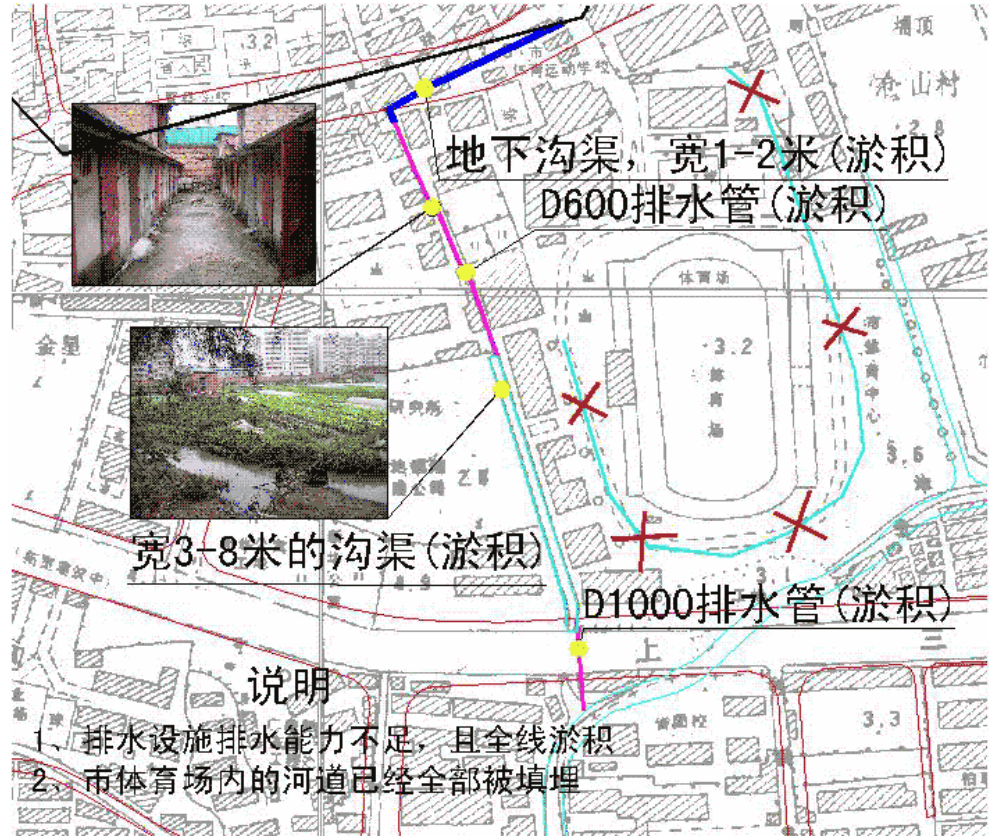
汇水分析图



市开关厂内河道改盖板涵



复园小区建杂物间原河道改 d600



西侧原水塘、农田已建南台新苑



南台新苑



市提升机械厂墙体水渍线



机械厂往南台新苑排水出口 d150



市体育中心西侧河道（一）



市体育中心西侧河道（二）



市体育中心西侧河道（三）

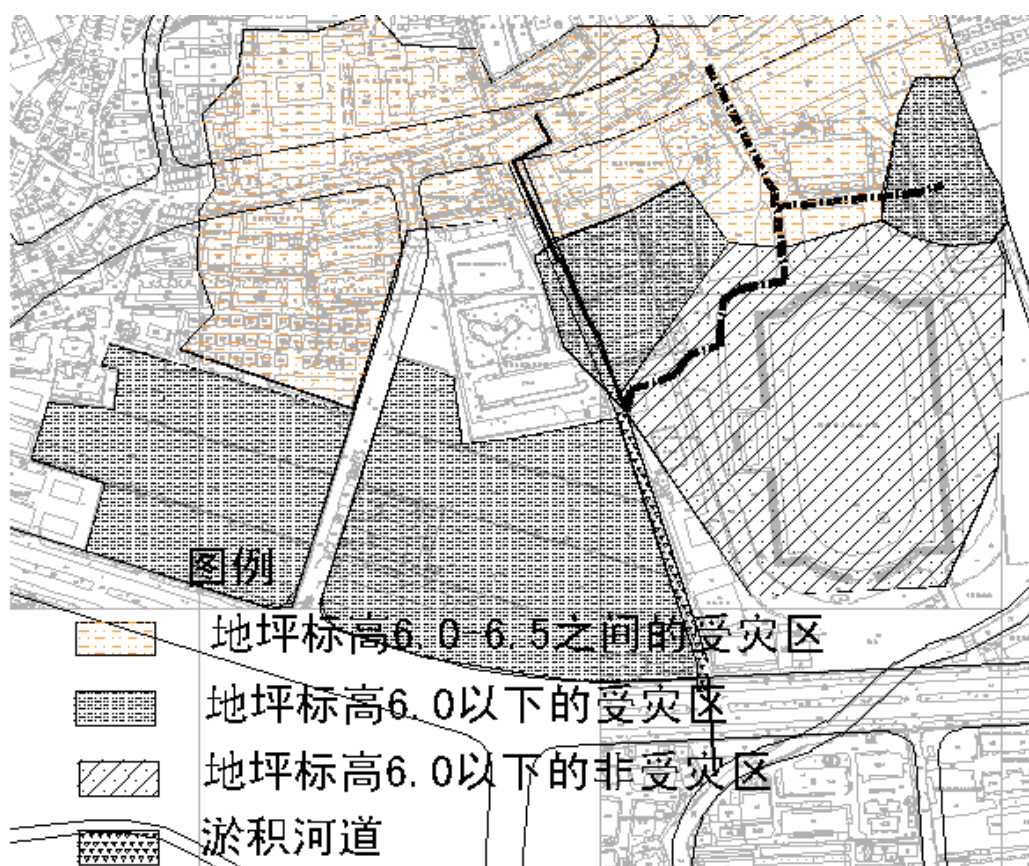


市体育中心西侧河边低洼地

（二）存在问题及原因分析

目前该区域现有的排水设施已不能满足雨水排放的需求。在市体育中心建成以前，本区雨水主要依靠两条河沟下穿上三路后接入龙津河，随着城市的建设发展，排水河沟不断被填除或压缩断面，水塘和低洼地也被房建和修路填除，都使得该区域雨水通道不畅或被阻断。

其中体育中心的建设填埋了东侧河道和压缩西侧河沟的断面，南台新苑的建设填埋了市体育中心东侧的水塘和低洼地，市开关厂和复园小区的建设将河沟改为雨水管涵，以上都减小过洪能力并减少了蓄洪滞洪的水域。而河沟改为雨水管沟的部分，由于常年失修，淤积严重，又加重了本区的受涝程度。



（三）方案设计

临时方案：清淤疏通龙津河和现有的雨水管涵。沿市体育中心内道路新敷设一条雨水临时管道直接入西侧的龙津河支流，同时引一根雨水支管至提升机械厂最低洼处，缓解受涝灾情。局部低洼地块设临时泵抽排后入雨水管。

永久方案：旧城改造时，打通该龙津河支流至公园路，拆除沿线建筑，扩建该河道至8m宽，公园路的雨水管直接排入该河道，再汇入龙津河，南端局部低洼地块的需抬高地坪。其中市体育中心内新增雨水管道在永久方案中将废弃。

20.9 竖向规划

20.9.1 规划依据

《城市用地竖向规划规范》(CJJ 83-99)

《城市道路设计规范》(CJJ 37-2012)

《福州市仓山区排涝规划》(福建省水利规划院编制)

《南台岛内河整治工程初步设计》(福建省水利水电勘测设计研究院编制)

《福州市轨道交通 1 号线沿线规划调整》(福州市规划设计研究院)

20.9.2 规划原则

(一) 统筹兼顾,与用地布局、防洪排涝规划、排水工程相协调,解决好地表排水、雨水污水排放并满足管线埋设、城市防洪排涝的要求。

(二) 城市用地中已确定的控制高程应作为道路规划高程的基础,对起控制作用的坐标及高程不作任意改动,因地制宜,充分利用、改造现有的地形地貌,满足建设用地的使用要求。

(三) 在满足各项用地功能要求的条件下,避免高填、深挖,尽量减少土石方、建(构)筑物基础、防护工程等的工程量。

(四) 道路竖向规划既应符合城市各级道路的现行技术标准,又要与路侧用地的高程相协调,与控制点高程相衔接。

(五) 考虑地下管线埋设的高程要求以及其它排水设施的相互协调,在符合各项设计原则的前提下,道路总的坡向应朝向雨水出口的方向,尽量使管道顺坡埋设,降低埋深,减少造价。

(六) 地块分类处理原则:

根据用地规划布局,对建设用地分类进行设计:

①保留用地:延续现状地形地貌,尽量维持现状高程。如果现状高程不满足防洪、防涝和排水要求,近期采取临时抽排等综合治理措施解决,远期按规划抬高。

②对于可进行功能置换、可开发的用地,在由河道规划涝水位推算的道路控制高程的基

础上，对照用地现状高程，适当抬高或降低现状地坪高程，以满足雨、污水工程管线敷设及防洪排涝高程要求。

20.9.3 竖向规划标准

（一）防洪排涝标准

防洪标准采用 100 年一遇，排涝标准采用 20 年一遇。规划区的主要河道是南部的龙津河，其 20 年一遇水面线约 5.5 米，以此高程作为竖向规划的基准高程。规划区的道路竖向规划统一采用黄海高程系。

（二）道路最低高程

由该路段雨水管出水口处的河道规划涝水位推算拟定。

（三）场地地坪标高

尊重烟台山历史文化风貌区内部山体地形及其现状传统街巷的分布特征，不准改变现有街巷特征，一味追求一般地区的控制标准而采取大挖大建的工程措施。

规划地块中非山体地块的高程应比周边道路的最低路段高程高出 0.2m 以上，建设用地的最小坡度不小于 0.2%。

20.9.4 竖向规划

规划区位于闽江南岸，现状为建成区，总体呈西高东低、北高南低的地形地貌特征，北部沿闽江边地势又陡然降低。场地地坪标高在 5.8~47.9m 之间，最高点位于北侧烟台山公园制高点，最低点位于东侧的公园东路附近。区内绝大部分地块标高高于设防水位，不易受涝，雨水通过雨水沟或雨水管涵顺地势排放，北片汇入闽江，南片汇入龙津河。仅公园东路局部低洼片区因河道被占用、淤积等影响在暴雨期间较易受涝。

规划区为福州市传统的历史文化风貌区，区内有大量的文物和保护建筑，同时有为数众多的保留用地，此次竖向规划主要考虑以不破坏风貌区的原始风貌、尤其不破坏既有的文保单位为前提，因地制宜，对原地形进行合理利用和改造，以满足用地的使用要求。经过校核，文保及其它保留用地的地坪标高可满足排涝要求，在竖向规划过程中将维持现状高程。

对于其它用地，则因地制宜，充分利用现有的地形地貌和竖向高差，结合各项建设用地（特别是轨道上藤站）的需求，对地块进行平整，使平整后的用地能够满足建设用地的功能需求和使用要求。

规划区内的仓前路、南江滨大道、六一南路和上三路等主次干路为现状路，以上道路标高均满足排涝要求，本次规划将维持其标高，并做好与新规划道路的衔接。

竖向规划后，非山体地块的道路规划标高为 6.45~39.16m，主次干路最大纵坡 2.0%，支路最大纵坡 8.0%，道路的最小纵坡 0.3%。地坪规划控制标高 6.5~47.95m。

21 地块控制与容量指标规划

21.1 开发控制单元

根据不同发展时期形成的形态特征、结合自然（如山体、河流）或人工（如主要道路）界限、考虑功能布局、公共设施配置和历史文化风貌保护等方面的要求。在一般情况下，地块应当具有独立的土地产权，形成合理的规模和形态。根据规划范围内的用地模式、产权属性、空间肌理、道路格局和交通方式的不同特征，确定街坊或地块作为开发控制单元。

在历史文化风貌区及历史建筑群内部，由于传统民居地块和商住混合片区的密实肌理和地块产权的极度分散，在历史文化风貌区和建筑群内的成片改建或新建地块的用地规模不宜超过 1hm²，以实现渐进式的保护与更新。文物保护单位地块和登记不可移动文物地块尽可能地当作为独立的开发控制单元，以便于相关保护政策的实施、确保保护建筑的完整性和安全性。

规划烟台山历史文化风貌区分为 A、B 片区。

21.2 土地使用兼容性和各种用地的适建性

各种用地的适建性参照《福州市城市规划管理技术规定》（2012）的相关规定。

仓前路沿线的地块是功能高度混合区域，因而是土地使用兼容性最高的区域；

江心岛和中洲岛，包括黄柏岭真武庙片区作为休闲旅游功能片区，文化、艺术、表演、

娱乐、特色购物和餐饮和民俗活动等相关用途产生空间集聚效应，能够提升休闲旅游片区的吸引力。

21.3 建筑容量控制

21.3.1 容量控制

烟台山历史文化风貌区和公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域现状总建筑面积约为 62.24 万 m²，规划总建筑面积为 72.19 万 m²（包括保护建筑、保留建筑 29.49 万 m²，新建及改造建筑为 42.7 万 m²）。

由于烟台山历史文化风貌区和公园路及马厂街历史建筑群均属于福州近现代的城市发展片区，其山地地形的特征和现存历史建筑的高度都在 1~4 层之间，建筑肌理紧凑。因此在历史文化风貌区的核心保护范围和历史建筑群保护范围内，保留近现代福州城市的空间形态与肌理特征。通过案例分析结合地方的相关规定，更新改造地块分为容积率为 1.0~1.2、建筑密度为 50~70%、建筑高度以 2 层为主/局部 1 层；容积率 2.0~2.4、建筑密度 40~60%，建筑高度以 3 层为主（局部 4 层），新建建筑高度根据地形的变化可以达到 5 层。

21.3.2 重点更新改造地块

在规划范围内，因历史文化遗产的保护和保留现有建筑不易开发的地块，通过建筑的“保护与整治方式”的确定，而得出集中开发改造的地块有 37 片，占地面积为 7.23hm²，规划建设建筑总量为 12.37 万 m²，另外，还有一部分地块由于整体规划结构调整的需要，同时地块内部需要进行一定程度的改造和功能转换，这类地块为“功能提升地块”

表 21-1 重点更新改造和功能提升地块一览表

类型	用地面积 (hm ²)	建筑面积 (万 m ²)	保护范围		编号
重点更新改造地块	7.23	12.37	烟台山历史文化风貌区	核心保护范围	B1-12, B2-1, B2-3, B2-7, B2-9, B3-1, B3-2, B3-5, B3-9, B3-10, B4-1, B4-6, B4-11, B4-17, B5-1, B5-9, B5-11, B6-4, B6-5, B6-6, B7-3, B7-7, D2-1, D2-2
				建设控制地带	B1-17, B2-8, D1-3, D2-3

类型	用地面积 (hm^2)	建筑面积 (万 m^2)	保护范围	编号
			历史建筑群保护范围	C1, C2-1, C2-2, D4-3, D4-4, D4-8, D4-9, D4-10, D4-11
功能提升地块	7.57	13.16	风貌区核心保护范围	B1-8, B1-9, B1-13, B1-15, B1-18, B3-8, B3-11, B4-8, B4-20, B5-4, B5-5, B6-3, B7-4, B7-5, B7-6, B8-2
			历史建筑群保护范围	C5-1, C5-2, D3-1, D3-2, D3-3, D4-5, D4-6, D4-7, D5-1, D5-2, D5-9, D6-1, D6-2

21.4 建筑密度

为了更好的延续风貌区原有的空间特征及肌理特征，本规划“规划控制图则”中的建筑密度根据技术规定、高度控制要求、该地块原有密度、周边保护建筑或保留历史建筑的平均密度确定。具体地块的规划建筑密度按照本规划“规划控制图则”中的具体要求进行控制。

21.5 绿地率

烟台山历史文化风貌区的绿地率和绿化覆盖率较高，别墅、住宅、学校和行政办公等单位的庭院绿化状况良好，绿树成荫、环境优雅。规划注重保护好现有的绿化环境和古树名木资源。

(1) 各地块的绿地率不得低于现状绿地率。

(2) 绿地率在新建、改建的商业办公地块内不得低于 10%，住宅地块内不得低于 15%，科研医疗等设施地块内不得低于 20%。

21.6 地块停车位

参照《福州市城市规划管理技术规定》(2012)中的《福州市建设项目配建停车设施标准》，本次规划各个地块所要求的停车位按照小汽车的数量进行统计，总量为 854 个停车位。

由于烟台山历史文化风貌区内，只有更新地块有条件建造地下停车场地，但因地下防空设施的分布情况制约，需要按照规划进行设置停车场地。历史文化风貌区不适用技术规定一

般规定，其内部的停车需求应由风貌区外围的更新地块或停车场地解决。

21.7 建筑退让

烟台山历史文化风貌区内沿风貌保护道路两侧的历史建筑（除部分整体更新改造地块之外），大多数不退规划红线。为了保护和延续风貌区历史形成的街巷尺度和风貌特征，避免建筑退让的不一致形成参差不齐的道路界面，建筑退让道路红线距离根据风貌保护道路空间尺度及其景观特征的需要进行控制，允许在部分路段建筑物贴道路红线建造。

其他历史文化风貌区周边路段沿街新建、改建建筑按《福州市城市规划管理技术规定》（2012）中的规定标明建筑物退让道路红线距离进行控制。具体后退红线距离以图则表明的数据为准，即各类建筑退让地块线和绿化线的距离在考虑风貌保护要求的基础上，参照《福州市城市规划管理技术规定》（2012）中相关要求。

21.8 建筑间距

烟台山历史文化风貌区内的住宅和其他公共建筑以低层、低密度、排列灵活和中低层、高密度的住宅为主要空间形式，大部分多层住宅行列式布局为特征。由于部分需开发地块用地规模较小、不够规整，为保证本风貌区的建设活动顺利开展，且规划建筑的形式和布局体现风貌特色标准，确保日照标准不恶化。

在烟台山历史文化风貌区内按照原位置、原高度、原面积、原体量进行改建或重建建筑的建筑间距不得小于原有的建筑间距。在保证本风貌区的各项保护要求的前提下，积极采用各种技术措施，解决消防和管线敷设所需间距的问题，并在修建性详细规划中予以确定。

21.9 建筑色彩控制

烟台山历史文化风貌区内新建、改建建筑的建筑色彩应与周边历史建筑色彩相和谐。不应大面积使用明亮耀眼的颜色，宜选用柔和中性的色调，如古铜色、白色、暗红色、灰色等，多采用石材、砖、木等建筑材料的自然色彩或玻璃，可用一定程度的对比来突出建筑的门窗、入口等节点。

烟台山历史文化风貌区的色彩控制引导分为总体色彩控制和分类色彩引导两方面。

21.9.1 总体色彩控制

(1) 搭配比例：采用“主调色、轴调色和点缀色”三类控制和引导表示；主调色宜占80%，辅调色占20%以下，以形成稳定、整体的环境色彩。

(2) 总体色彩控制原则

制定总体色彩控制色谱，限定可以选择的色彩范围；色彩主调色在饱和上不得超过现有历史建筑色彩的饱和度，并与历史建筑色彩相协调；辅调色应采用富有稳重感的中饱和色调色彩；点缀色宜主要出现在立面的底层部分或建构筑物的底层部分或建（构）筑物的局部部分；根据烟台山历史文化风貌区的历史文化特征和现状建筑色彩，主调色宜为中明度的红色系、黄色系和灰色系，红色系可采用较高饱和度。在此基础上，调整变化色彩的色相、明度及饱和度作为辅调色和点缀色。

21.9.2 分类色彩引导

根据烟台山历史文化风貌区和公园路历史建筑群、马厂街历史建筑群整体区域的现状建筑分布特征和规划风貌控制分区情况，色彩控制分为近现代住宅风貌、传统木构建筑风貌、领事馆建筑风貌、商住混合风貌、近代文教办公风貌五类。

(1) 近现代住宅风貌色彩引导：建筑屋顶色彩以青灰色为主；墙面以红褐色、暗黄色、或青灰色为主；门窗及西部构件可采用低明度的红色、绿色或者白色、浅蓝色。

(2) 传统木构建筑风貌色彩引导：建筑屋顶色彩以青灰色或红褐色为主；墙面以红褐色、原木色、暖灰色、暗黄色为主；门窗色彩可与墙面色彩一致或采用低明度的绿色、红色。

(3) 领事馆周边建筑风貌区色彩引导：建筑色彩总体上以柔和素雅为原则。建筑屋顶色彩以暖灰色为主；墙面以白色、浅黄色或暖灰色石材为主；门窗及西部构件采用中低饱和度的红褐色、蓝色、绿色。

(4) 商住混合风貌色彩引导：建筑屋顶色彩以暖灰色为主；墙面以红褐色、暖灰色、白色为主；门窗及建筑细部构件采用中低饱和度的红色、绿色或白色、浅蓝色；沿街的广告、街道家具，小品、雕塑等总体上不宜采用饱和度过高的颜色，可适当采用明亮的点缀色。

(5) 近代文教办公风貌色彩引导：建筑屋顶以青灰色为主；墙面以白色、暖灰色、深灰色、红褐色为主；门窗及西部构件可采用红色、暗绿色、浅蓝色或白色等点缀色。

22 规划实施策略和措施

22.1 规划实施策略

22.1.1 渐进式、小规模改善

小规模渐进式的旧城改造，是指与当地社会经济条件相适应的小规模的重建、补建、整治、保护、修缮和整体环境的整治、改善。

长时期积淀形成的物质环境使传统风貌片区的邻里关系与短期新兴的现代城区完全不同；市场定位的困难，也使这类地区的商业开发难以规避投机性和盲目性，资金也往往难以筹集；此外，城市空间结构演变，产权边界的错综复杂及建筑质量的参差不齐，都常常要求用灵活的、小规模的建筑技术对建筑环境进行改善。

在一定条件下，小规模渐进式城市改善既有利于保存现有的社会网络结构，又能提高城市空间品质及改善城市居民的生活质量。且小规模渐进式的做法可以吸取民间资金，通过自筹方式进行，也可以向银行或政府相关机构申请低息贷款，资金的利用率、偿贷率都比较高，具有灵活性，因此这种方式适合在仓前片成为历史文化街区改善的主要方式。

22.1.2 尊重居民意愿，通过多种公众参与形式加强居民保护意识

由于地区的历史发展特征，在仓前片区的历史建筑中有一定数量的教会建筑和侨产建筑。同时传统风貌片区内部的社会结构较复杂，因此开展多种公众参与是必要的实施途径。

烟台山历史文化风貌区的保护工作不仅是政府部门和专家的工作，还是全体市民的权利和义务。待批的规划和设项目与该项目涉及到的市民生活息息相关，因此有必要在“政府主导”的前提下，通过多种公众参与形式加强公众参与，并增强居民的保护意识，可通过以下措施进行：

烟台山历史文化风貌区域的规划和项目审批过程应要求市民代表参加；

经过审批的规划和建设项目应利用多种宣传媒介，向公众告知方案的具体情况，告知对

象重点是本历史文化街区的居民；

烟台山历史文化风貌区应设立相应的市民意见反馈机制。

22.2 经济发展策略

22.2.1 保护与整治资金的来源

（一）地方政府资金：主要包括财政预算和公有历史建筑或历史文化风貌区内其他公有建筑的转让、出租、举办展览等获得的收益。鉴于保护与改造工作资金投入量大，因此建议将仓山区政府提供的资金主要用于街巷道路改造、街区内市政主干管网铺设等市政工程项目和设计费、拆迁补偿费以及对居民修缮保护房屋提供补助，为保护和改造工作的启动提供强有力的推动力。

（二）银行贷款：通过银行贷款也是经费筹集的重要方式。可以由区政府为实施主体提供信用保证，向银行申请贷款。同时也可以制订相关的政策，为无力承担私有房屋修缮和内部整治的居民申请贷款提供政策方面的保障。

（三）民间投资：商业、文化引领项目的打造离不开民间资本的支持。政府可以与民间资本合作成立合资开发公司，统一对部分商业、文化引领项目进行打造。

（四）个人资金：个人资金主要针对街区内私有房屋的修缮和内部整治。产权人对房屋修缮的投资，增加了保护资金的数量，也使住户切身地参与到保护工作中，从根本上有利于历史文化街区的长久保存。

22.2.2 资金的管理

由规划实施主体按国家有关财务管理要求进行管理，负责资金的筹措、管理以及使用，接受政府和居民的监督。

22.2.3 资金平衡

已有的经验证明，从空间上看，历史文化风貌区的保护实施不适合房地产开发的方式，也难以达到资金的就地平衡；从时间上看，历史文化风貌区保护的出发点也在于保证百姓安

居和保护历史文化遗存，不应把短期内的资金平衡作为主要考虑。实际上，整治后的烟台山历史文化风貌区作为福州名城的历史城区内最具近现代商埠风貌氛围和文化气氛浓厚的特色地区之一，将为福州带来更多的文化产业和旅游经济。同时，经过建筑、基础设施和环境的全面改善，该街区周边的房地产价值也将获得提升。

在保护过程中，仍需强调渐进式改善、灵活利用资金的必要性。在风貌区整治的初期阶段，政府应起到引领作用，拓宽保护与开发的投融资渠道，通过多种方法筹措资金，如转让、出租公有的历史建筑，建立规划的历史文化风貌区的保护基金，作为风貌区经济活力得到启动的保障。在这一步完成后，以明确的产权关系为基础，建立完善的政策措施，如为私人所有的建筑保护提供借贷资金或税费优惠等方式予以支持，或通过提供奖励等方式鼓励私房主自行寻找投融资渠道等等，通过这些方式鼓励居民对历史建筑开展不违背保护规划原则的自发性修缮和利用活动，在提高历史文化风貌区居民的收入水平的同时，激发居民自身的保护修缮能力，丰富历史文化风貌区的文化气息和社区活动。

22.3 搬迁和安置政策建议

22.3.1 搬迁政策建议

历史文化风貌区的人口疏散中，鼓励以下住户实行搬迁：双困户（住房特困、收入特困）；人均居住面积较小的愿意改善居住环境的住户。但对不愿外迁的住户，不应轻易剥夺他们的权利，应关注弱势群体，促进保护活动中居民的参与。

鼓励公房住户之间实现有偿转让，进行内部调剂以增加住房面积；对自行搬迁待整治后再回迁的房屋产权人或使用人，政府应适当给予搬迁补贴费和临时安置补助费；对居住在历史文化风貌区和历史建筑群的文物保护单位、历史建筑内的住户自愿搬走不再回迁的，除根据有关搬迁政策予以安置外，政府应给予适当奖励。

22.3.2 居民安置政策建议

居民的安置，按照已有的经验，可分为异地安置和回迁安置两种情况。

（1）异地安置

可分为就近异地安置和货币安置，按照现行拆迁政策异地安置或货币安置，不再回迁；就近异地安置，指安置地点选定在项目附近。

就近异地安置这种方式切合居民不愿远离原住所的心理，从而避免了异地安置中由于迁移过远造成的阻力；而选择货币安置的居民，可以根据原住房的市场评估价值得到相应的资金补偿。

（2）回迁安置

可分为腾仓安置和就地安置。腾仓安置是指整治期间实施临时腾空，整治结束后回迁安置；就地安置是指对整治比较方便的住户不进行临时腾空，或者部分腾空，而是原地整治。

通过这些措施，一方面满足了部分居民强烈的回迁意愿，并增加了人均住房面积；另一方面，历史文化风貌区和历史建筑群的无形传统文化很大程度上维系于原住民，部分回迁有利于街区传统文化风貌的传承。同时，居住密度的适度降低有利于延长建筑的使用寿命。

原地回迁和就近异地安置的居民，每户都应按相关标准获得面积合理的住房，新住房与原住房面积的差额部分，应以优惠的价格进行资金结算。

22.4 规划实施时序

由于保护资金来源有限，城市开发的压力又很大，保护与整治工作较为困难和复杂，因而为保证其有序推进，应采取近期、中期、远期相结合分期实施的办法落实保护规划内容，有步骤、分阶段的进行保护与发展建设工作。

22.4.1 近期实施内容

近期整治首先应将研究范围内全部文物保护单位和优秀近现代建筑、保留历史建筑修缮完毕，并实现合理的人口疏散；

完成观井路片区的建设，并借助仓前路沿线的更新改造工程改善仓前路沿线地块的风貌和居住环境质量。立新路和公园路的沿街立面整治工程也应整修完毕；

完善烟台山公园的修建改造工程，结合观井路沿线的商业街入口塑造良好的标志景观。

22.4.2 中期实施内容

在中期整治中，应全面改善研究范围内的市政基础设施，配合街区的绿化建设，改善居民的居住条件；完成研究范围内全部风貌保护街巷的街景整治，并将仓前路和乐群路沿线地块的风貌风貌改善工作推广到周围地块，使仓山核心区和公园路、马厂街一带整体得到提升。

22.4.3 远期实施内容

远期规划开展对其他一般建筑的整治工作，拆除所有应当拆除的建筑；规划范围内的功能置换完成，整个地区的历史文化保护状况和功能转换之后的整体环境质量得到提升。