

# 广东省古迹保护协会

粤古协函〔2023〕650号

## 关于对全国重点文物保护单位广州沙面建筑群之沙面一街3号修缮工程进行竣工验收的工作汇报

广东省文物局：

根据贵局的委托，我协会按照《广东省文物保护项目评估和验收专家组人员选取办法（试行）》的要求，已于2023年7月20日组织了5名广东省文物保护专家委员会专家对《全国重点文物保护单位广州沙面建筑群之沙面一街3号修缮工程》进行验收，验收结果为合格。现将该项目的专家验收意见及验收情况报告等资料呈至贵局。纸质版资料另行寄送至贵局。

专此报告。

附件1：专家意见表

附件2：文物保护工程竣工验收登记表

附件2：《全国重点文物保护单位广州沙面建筑群之沙面一街3号修缮工程》验收情况报告




## 文物保护单位竣工验收专家评分汇总及结论表

工程名称：全国重点文物保护单位广州沙面建筑群之沙面一街3号修缮工程

工程评分情况	专家1	专家2	专家3	专家4	专家5	专家6	平均分
	85.5	80.0	85.0	76.0	89.0	/	83.1
总体评价及完善意见	<p>该修缮工程能严格按照设计 批复以设计文件中进行施工， 工程数量合格，可以竣工验收。</p>						
后续工程建议	<p>应明确确定外立面侧窗是否 添加窗脸板；少量地面与 周边修复与相邻原物的色差较大。</p>						
验收结论	<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">合格</p> <p style="font-size: 0.8em;">（根据评分标准分为合格、不合格）</p>						
专家组签字：	<p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">李锐</p>						
专家签字：	<p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">李锐 李锐 李锐 李锐 李锐 李锐</p> <p style="text-align: right;">2023年7月20日</p>						

## 文物保护单位竣工验收专家评分及意见表

工程名称: 全国重点文物保护单位广州沙面建筑群之沙面一德3号修缮工程

一级指标	二级指标	分值	说明及意见
工程 程序 管理 20分	方案申报及 审批 3分	3	验收(验收)管理存在不足, 验收 责任不明晰记录
	招投标及合同 2分	2	
	工程组织管理 7分	5	
	验收 8分	6	
小 计		16	
工程 效果 质量 60分	工程效果 25分	22	效果和效果较好, 但仍 存在一些不足之处.
	工程质量 35分	32	
小 计		54	
工程 档案 资料 20分	设计 4分	3	竣工报告内容中部分不明 晰, 且施工方不详细记录其 专业报告, 竣工报告盖章有 问题.
	施 工 8分	6	
	监 理 6分	5	
	竣 工 2分	1	
小 计		15	
合 计		85	
专家签字			
		2023年7月20日	

## 文物保护单位竣工验收专家评分及意见表

工程名称：全国重点文物保护单位广州沙面建筑群之沙面一街3号修缮工程

一级指标	二级指标	分值	说明及意见
工程 程序 管理 20分	方案申报及 审批 3分	3	程序基本符合要求
	招投标及合同 2分	2	
	工程组织管理 7分	6	
	验收 8分	7	
小 计		18	
工程 效果 质量 60分	工程效果 25分	22	工程效果及质量达到设计要求。
	工程质量 35分	32	
小 计		54	
工程 档案 资料 20分	设计 4分	3	部分资料需完善
	施 工 8分	5	
	监 理 6分	4	
	竣 工 2分	1.5	
小 计		13.5	
合 计		85.5	
专家签字		李健	
2023年7月20日			

## 文物保护单位竣工验收专家评分及意见表

工程名称：全国重点文物保护单位广州沙面建筑群之沙面一街3号修缮工程

一级指标	二级指标	分值	说明及意见
工程 程序 管理 20分	方案申报及 审批 3分	3	工程程序管理基本符合要求，
	招投标及合同 2分	2	
	工程组织管理 7分	5	
	验收 8分	6	
小 计		16	
工程 效果 质量 60分	工程效果 25分	20	工程效果质量总体很好，达到 文物保护原则及设计要求。
	工程质量 35分	30	
小 计		50	
工程 档案 资料 20分	设计 4分	3	工程档案资料 基本符合要求。
	施工 8分	6	
	监 理 6分	4	
	竣 工 2分	1	
小 计		14	
合 计		80	
专家签字		谭洪豪	
		2023 年 7 月 20 日	

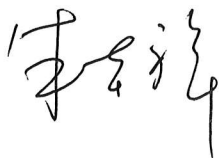
## 文物保护单位竣工验收专家评分及意见表

工程名称：全国重点文物保护单位广州沙面建筑群之沙面一街3号修缮工程

一级指标	二级指标	分值	说明及意见
工程 程序 管理 20分	方案申报及 审批 3分	3	<p style="font-size: 1.2em;">方案申报审批、招投标、及合同符合相关规定。 施工组织管理符合相关规定，规范、到位，效果较佳。</p>
	招投标及合同 2分	2	
	工程组织管理 7分	6	
	验收 8分	7	
小 计		18	
工程 效果 质量 60分	工程效果 25分	22	<p style="font-size: 1.2em;">符合不改变文物原状和最小干预的原则，总体观感较佳。</p>
	工程质量 35分	30	
小 计		53	
工程 档案 资料 20分	设计 4分	4	<p style="font-size: 1.2em;">工程档案资料较完整、规范，增补“工程特点/经验与教训、建议”内容和“勘察设计图”。</p>
	施工 8分	7	
	监 理 6分	6	
	竣 工 2分	2	
小 计		19	
合 计		89	
专家签字		张明刚	
		2023年7月20日	

## 文物保护单位竣工验收专家评分及意见表

工程名称：全国重点文物保护单位广州沙面建筑群之沙面一街3号修缮工程

一级指标	二级指标	分值	说明及意见
工程 程序 管理 20分	方案申报及 审批 3分	3	工程严格按设计标准和文物保护原则进行施工。各项程序符合要求。工程管理过程和环节较正常、合理。
	招投标及合同 2分	2	
	工程组织管理 7分	4	
	验收 8分	6	
小 计		15	
工程 效果 质量 60分	工程效果 25分	20	工程效果良好，观感达到古建修缮的形象。工程用材和工艺符合文物保护工程的原则和质量要求。
	工程质量 35分	30	
小 计		50	
工程 档案 资料 20分	设计 4分	3	设计在局部细小变化上要加强指导，施工工艺措施、用材上还有待进一步完善。局部门推窗部位处理不够美观或未处理。地面与窗台新旧接缝处明显反差。结构加固等关键性资料有待补充完善。
	施工 8分	4	
	监 理 6分	3	
	竣 工 2分	1	
小 计		11	
合 计		76	
专家签字			
			2023年 7 月 20 日

广东省文物保护单位修缮工程竣工验收登记表

专家组对 国保单位沙面一街3号修缮工程 工程的验收意见

该修缮工程能够按照经批复的设计之中进行施工，工程质量合格，可以通过验收。

需进一步确定外廊内侧木窗是否应加窗脸板；少量地面马赛克修复与相邻原物之间色差较大。

专家组（签名）：

郭明刚

郭明刚

李松涛

李健 谭淡豪

2023年7月20日



# 《全国重点文物保护单位沙面建筑群之沙面一街3号修缮工程》

## 竣工验收会议签到表

地点：沙面一街3号二楼会议室

时间：2023年7月20日

姓名	单位	职务、职称	签名
郭顺利	广东省文物考古研究院	副研究馆员	郭顺利
郑力鹏	华南理工大学建筑学院	教授	郑力鹏
李继光	广东民间工艺博物馆	副馆长	李继光
谭淡豪	广州市房屋开发建设有限公司	高级工程师	谭淡豪
朱本祥	广东炫诚工程管理有限公司	高级工程师	朱本祥
田和山	广州裕达院有限公司		田和山
梁国新	广州大学规划与城市设计学院	友 友	梁国新
梁国新	洲大学建筑设计研究院有限公司		梁国新
郝 鹤	- - - - -		郝 鹤
俞礼忠	潮州市建筑总公司		俞礼忠
李若璋	广东立德建设监理有限公司	总监	李若璋
王鹏	广州市文化广电旅游局		王鹏
李世峰	潮州市文化广电旅游局		李世峰
李 锋	潮州市建筑总公司		李 锋
袁 沐	潮州市建筑安装总公司		袁 沐
黄家洞	沙面公园(沙面物业管理中心)		黄家洞

# 广东省

## 文物保护单位竣工验收登记表



申请单位 (盖章) \_\_\_\_\_

负责人 (签名) \_\_\_\_\_

文物保护单位名称 \_\_\_\_\_ 全国重点文物保护单位沙面一街三号 \_\_\_\_\_

年 月 日

广东省文化厅制

广东省文物保护单位修缮工程竣工验收登记表（一）

保护单位名称	全国重点文物保护单位——沙面一街三号		时代	民国	开放与否	是
详细地址	广州市荔湾区沙面岛沙面一街三号					
管理单位	沙面街道	使用单位	广州裕达隆创业投资有限公司			
工程名称	全国重点文物保护单位——沙面一街三号修缮工程					
立项批准时间及文号	2010.8.10; 文物保函【2010】853号		设计批准时间及文号	2012.5.17; 粤文物【2012】154号		
工程类型与性质	全国重点文物保护单位修缮工程					
总投资	980万元	中央财政补助	/	省财政补助	/	
地方投入	/	本单位投入	980万元	其它经费	/	
设计单位	广州大学建筑设计研究院有限公司	资质	文物保护勘察设计甲级资质及规划编制甲级资质	设计主持人	梁智坚	
施工单位	潮州市建筑安装总公司	资质	文物保护工程施工壹级	工程负责人	袁沐	
监理单位	广东立德建设监理有限公司	资质	文物保护工程监理甲级	监理负责人	李若璋	
开工时间	2018.8.1		竣工时间	2022.1.10		
经费使用情况	总预算	竣工结算	节余或超支原因			
	9800000元	9800000元				
本次维修内容、类别	本次工程为修缮施工，主要修缮内容为：结构加固、天花维修、屋面维修、楼地面维修、墙体维修、门窗维修、楼梯及台阶维修、壁炉维修、踢脚线维修。					

广东省文物保护单位修缮工程竣工验收登记表（一）

设计文件	文物实测图、现状勘察报告		齐全
	工程方案图及方案说明		齐全
	施工图及工程作法说明		齐全
	变更设计的批准文件及洽商记录		齐全
	其它		/
工程技术资料目录	材料、构配件、设备、质量保证文件		齐全
	施工质量管理文件	基础工程检查、验收记录	齐全
		隐蔽工程检查、验收记录	齐全
		阶段性工程检查、验收记录	齐全
		工程竣工图、竣工报告	齐全
工程经济资料目录	设计概算书		/
	施工预算书		/
	定额标准		/
	工程决算书		/
	决算审计资料		/
	其它		

核验人签名：冯霄

日期：

## 广东省文物保护单位修缮工程竣工验收登记表（二）

### 关于 全国重点文物保护单位—广州沙面建筑群之沙面一街3号修缮工程 的验收意见

沙面一街3号建筑为全国重点文物保护单位—广州沙面建筑群中的A类保护建筑。原为法国东方汇理银行（后期），折衷主义风格，平面呈长方形布局，四面均设出入口，目前主入口位于沙面一街。建筑地上四层，半地下一层，占地1000平方米，屋顶檐高20.6米。

本次修缮工程遵守“不改变文物原状”及“四保存”原则，首先利用被拆卸下来的原红砖砌块和原木料恢复被拆毁的间墙，木地面铺装、壁炉、门窗等缺失的部分，不足的采用柚木参照现有木构件进行恢复。铸铁落水管、门窗铰等金属构件均按照原样式制作模具，采用同质地材料重新订造恢复。对破损的混凝土楼板、梁、柱采用钢结构及碳纤维加固措施进行修补，局部补强，保证整体结构安全。建筑整体修缮后，为今后合理利用，遵守“最少干预和可逆性原则”进行。

在整个施工过程中，施工单位能按文物修缮的原则及设计要求施工，施工工法能按照设计方案中的说明和设计单位现场督导进行，所选材料在设计方案规定范围内，并且在施工过程中发现不可预见问题能够及时配合设计单位补充勘察设计。

现工程完工，又经认真整改，工程质量合格，同意验收。

勘察设计人（签名）：

吴燕宝

负责人（签名）：

梁育坚

梁国平

单位负责人（签名）：



# 广东省文物保护单位修缮工程竣工验收登记表（三）

## 关于全国重点文物保护单位——沙面一街三号修缮工程的验收意见

本次工程为修缮施工，主要修缮内容为：结构加固、天花维修、屋面维修、楼地面维修、墙体维修、门窗维修、楼梯及台阶维修、壁炉维修、踢脚线维修。根据文物修缮原则，在修缮过程中保留现存地面，对破损地面进行修复，对缺失地面进行按原状订制材料修复。由于本工程壁炉缺失及破损严重，针对缺失的壁炉，参考现存壁炉现有形制进行复刻修复。破损严重的壁炉按原有材质进行拆卸修复，破损轻微的壁炉进行原位修复。施工过程基本上按照施工方案施工。由于疫情原因，本工程于2022年1月10日四方参建单位验收通过。施工过程中我司严格按照文物修缮原则进行修缮施工，结合图纸及相关规范要求落实施工，我司已根据合同相关的约定落实及履行，我司同意验收。

项目经理（签名）：

李何

项目负责人（签名）：

李少锋

单位负责人（签名）：


张淳





## 广东省文物保护单位修缮工程竣工验收登记表（四）

关于全国重点文物保护单位——沙面一街三号修缮工程的验收意见

本工程于2018年8月1日正式开工，此前由施工单位递交的施工组织设计经我单位负责人审查合格后实施。施工过程中，已落实各项隐蔽验收，并见证送检各类主材第三方检测。本工程施工修缮质量达到要求。由于疫情及资金的影响，本工程未能按合同如期完成，于2019年8月11日停工，2021年12月20日复工，2022年1月10日竣工验收。本工程施工合同价为980万元，结算价为980万元。本工程能满足验收各项要求，我司同意验收。

现场监理人（签名）：

项目负责人（签名）：

单位负责人（签名）：



## 广东省文物保护单位修缮工程竣工验收登记表（五）

关于全国重点文物保护单位——沙面一街三号修缮工程的验收意见

本次修缮工程按设计方案落实施工，已达到对文物建筑的保护目的。施工过程中未发生安全事故，整体安全文明施工可控。我司同意验收。

经 办 人（签名）：冯霄

审 核 人（签名）：冯霄

单位负责人（签名）：田新



年 月 日



广东省文物保护单位竣工验收登记表（六）

关于全国重点文物保护单位——广州沙面建筑群之沙面一街3号修缮工程的验收意见

该工程由广州大学建筑设计研究院有限公司设计，潮州市建筑安装总公司施工，广东立德建设监理有限公司施工，工程于2018年8月1日开始施工，2022年1月10日竣工，初验自评合格，我局同意初验意见。现按程序报请省文物局组织验收。

经 办 人（签名）：王健

审 核 人（签名）：印 杰

单位负责人（签名）：刘晓明



2023年6月25日

## 填写说明

一、工程技术资料和工程经济资料只填写资料目录，记录所列各项资料的册数或页数，记录检查、验收、洽商记录的次数、页数。

二、档案部分是指有关单位和部门是否收存或按照档案管理部门要求上交了本档案。

三、本表格可以复制或从网上下载。在向省文化厅申请验收时，应认真审核表中各项内容，做到资料齐全，申报验收需填写此表一式六份。

四、相关部门及单位须填写具体的验收意见（可打印或手写），明确是否同意验收，并加盖公章：

1. 设计单位就施工是否符合设计方案、修缮工艺水平是否满足设计要求等提出明确意见。

2. 施工单位对工程的施工完成情况进行阐述，内容包括：对《文物保护工程管理办法》和文物保护工程修缮原则的执行情况，对投标书或《文物保护工程承诺书》的内容的完成情况，施工方案的实施情况等。

3. 监理单位就施工技术方案的合理性（含方案变更的合理性）、隐蔽工程、结构安全、修缮工程质量、工期进度和预决算控制等提出明确意见。

4. 建设单位（甲方）就修缮工程是否符合设计与施工方案、是否达到对文物建筑的保护目标、是否符合安全施工、文明施工的要求等提出明确意见。

5. 市文物行政部门就对修缮工程的立项、项目的组织管理情况（含财务管理）是否符合文物保护工程有关法规，以及竣工资料的完整性、准确性等提出明确意见。

五、前项内容完成后，市文物行政部门可向省文物行政部门提出验收申请，提交申请文件、工程竣工报告、施工现场及维修后照片、竣工图、经费决算书等相关资料。

六、省文物行政部门组织验收专家组对修缮工程的施工质量以及存在的问题提出综合意见，对工程质量按“良好”、“合格”和“不合格”三个等级进行评定。

全国重点文物保护单位沙面一街三号修缮  
工程验收情况报告

# 目 录

一、项目概况 .....	1
二、沙面一街 3 号修缮工程的实施情况 .....	2
三、绩效目标实施状况 .....	5
四、后续工作安排 .....	5
附件 修缮前后对比图 .....	6

## 一、项目概况

### (一) 文物基本概述

广州沙面一街3号是第四批全国重点文物保护单位广州沙面建筑群中的代表性建筑之一，原是法国东方汇理银行，是一座外观保存完好的四层折衷主义风格建筑，地上四层，半地下室一层，占地面积约1000平方米，屋顶檐高20.6米，呈长方形布局，四边均设出入口，主入口位于沙面一街。

该建筑在建国后被收归国有，房屋曾以办公旅舍等用途租给多个单位使用，在使用过程中对房屋进行了一定程度的改造，首层被境外承租者拆除所有间墙和壁炉。该建筑是广州市荔湾区国土房管局管理的公房，后交由沙面街道办事处代为管理。

### (二) 沙面一街三号的主要价值

#### 1、历史价值

沙面一街3号建筑曾是法国的东方汇理银行，见证了近代中法银行交流史，也是西方帝国主义在广州殖民统治的历史见证，同时是近代建筑史的重要见证。

#### 2、艺术价值

沙面一街3号是沙面建筑群中风格独特的折衷主义风格建筑。立面采用古典三段式，整体造型艺术和细部装饰都很精致，外廊、阳台、门窗造型流畅协调，外墙面为仿海边水成岩面装

饰，屋檐和墙体点缀装饰精致，新型建筑材料和工艺与传统结合完美。

### 3、科学价值

沙面一街3号建筑的科学价值主要体现在建筑技术上。建筑结构采用砖和钢筋混凝土混合结构，是沙面殖民地建筑中最早大量使用钢筋混凝土框架结构的建筑之一，其建筑大量使用钢筋混凝土次梁构造，充分体现钢筋混凝土技术的时代特点；标志着钢筋混凝土框架结构开始进入成熟和发展的阶段。室内垂直交通采用开敞式升降电梯，是沙面最早采用西方开敞式电梯的建筑。

### 4、文物管理利用

现由广州裕达隆创业投资有限公司修缮后活化利用，将其打造为中西文化交流的平台，一楼将会向市民免费开放。

## 二、沙面一街3号修缮工程的实施情况

(一)建设规模：占地面积1000平方米。

(二)招投标情况：

1、工程名称：全国重点文物保护单位—沙面一街3号修缮工程。

2、工程地点：广州市荔湾区沙面一街三号。

3、建设单位：广州裕达隆创业投资有限公司。

4、设计单位：广州大学建筑设计研究院有限公司。

5、监理单位：广东立德建设监理有限公司。

6、施工单位：潮州市建筑安装总公司。

7、合同造价：980万元。

8、施工工期：2018年8月1日开工，于2022年1月10日竣工。

### (三) 工程主要内容：

#### 1、地面修复

##### ①屋面修复

清理堆积的杂草杂物，拆除起鼓的红泥大介砖，补缝做防水重铺370\*370\*30红泥大介砖。

##### ②碎瓷片马赛克及水泥花砖、波打线地面修复

保留并清理现存的瓷片马赛克地面，局部损坏的按现存样式预制拼块铺贴；保留并清洗现存200\*200\*20mm水泥花砖及波打线，局部松动的灌水泥石灰浆固定，缺失的订做补齐。

##### ③二至四层地面修复

混凝土楼面上设方钢架空基层，基层空隙填防潮拌和材料，方钢面铺15厚复合木板，复合木板上铺柚木地板。

#### 2、墙体修复

##### ①首层至五层内墙修复

原墙体完好只是批荡后改动的，拆除后改的批荡层，按原样式用草筋灰重新批荡，面刷内墙水性乳胶漆；原墙体部分被拆除的，用同规格红砖，石灰砂浆修复，草筋灰重新批荡，面刷内墙水性乳胶漆；原墙体整堵缺失的，结合今后使用功能，

用轻钢龙骨作为骨架，必要时可增加槽钢作为主要受力件，固定于梁柱间；两面用不锈钢网包裹，网面批15厚的草筋灰，石灰浆光面。

## ②外墙修复

清洗墙面装饰构件，露出原面层；裂缝用黄色水泥砂浆填补。

## 3、门窗、壁炉木架等木结构修复

### ①门窗木框、套等木构件修复

门窗木框、套全部保留，除漆后用柚木修补破损处；缺失的用菠萝格木重新订造安装，面刷清漆。

### ②木壁炉修复

用柚木修补破损部分，除漆，手工打磨平滑，重刷油漆。

### ③栏杆扶手修复

主楼梯栏杆扶手用柚木修补缺失破损部分，除漆后做防白蚁处理再刷油漆。

## 4、铁艺修复

### ①铸铁壁炉修复

被拆下的壁炉全部按原位复原，缺失的铸铁炉架订造重新装上。

### ②外廊、阳台及楼梯栏杆铁艺修复



清除方钢通花栏杆的铁锈和旧油漆，缺失部分用方钢铆接修补，全部铁件除锈后刷红丹防锈漆2道，面刷黑色醇酸漆三道。

### **三、绩效目标实施状况**

(一)本工程施工符合设计及相关规格要求，遵循了“不改变文物原状”的修缮原则，遵守文物建筑修缮的“四保存”原则：保存原形制、原结构、原材料、原工艺。真实、完整地保存了该文物的历史信息及其价值。

(二)通过本次修缮既消除了该文物的安全隐患延长了其寿命，又恢复其原来的风貌，达到了保护文物的目标。









### **四、后续工作安排**

继续完善沙面一街3号的保护工作，持续推进各项活化利用，面向公众开放。加强管理，合理利用，更好地发挥其社会价值和经济效益。









附件：修缮前后对比图

## 附件 修缮前后对比图



1-2×C-G 地下室原状	1-2×C-G 修复后
	
8-10×J-H 地下室原状	8-10×J-H 修复后
	
4-5×E-G 一层原状	4-5×E-G 修复后
	
3-5×A-C 一层原状	3-5×A-C 修复后
	

6-9×C-F 一层原状	6-9×C-F 修复后
	
8-10×A-B 一层原状	8-10×A-B 修复后
	
5-9×A-B 二层原状	5-9×A-B 修复后
	
4-6×D-H 二层原状	4-6×D-H 修复后
	

4-7×B-D 二层原状	4-7×B-D 修复后
	
4-6×D-H 三层原状	4-6×D-H 修复后
	
4-7×B-D 三层原状	4-7×B-D 修复后
	
7-9×G-J 三层原状	7-9×G-J 修复后
	



2-5×A-B 三层原状



2-5×A-B 修复后



4-7×D-G 四层原状



4-7×D-G 修复后




7-9×G-J 四层原状



7-9×G-J 修复后



5-9×A-B 四层原状	5-9×A-B 修复后
	
1/B 轴×5-6 轴 C3 窗原状	1/B 轴×5-6 轴 C3 窗修复后

	
--	---

2-9×B-C 五层原状

2-9×B-C 修复后

	
---	--

4-5×(1/H) -H 五层原状

4-5×(1/H) -H 修复后



4-5 × (1/H) 五层原状



4-5 × (1/H) 修复后



3-7 × E-B 五层原状



3-7 × E-B 修复后



木窗修复施工照片



木窗修复施工照片



木梯扶手修复施工照片



木梯扶手修复施工照片





壁炉修复施工照片



壁炉修复施工照片



壁炉修复施工照片



壁炉修复施工照片



铁艺修复施工照片



铁艺修复施工照片



铁艺修复施工照片



铁艺修复施工照片



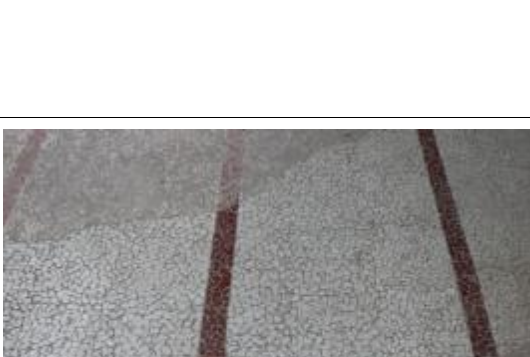
外立面排水管施工照片



外立面排水管施工照片



外墙修复施工照片



外墙修复施工照片



马赛克地面修复照片



马赛克地面修复照片





加固第三方检测照片



加固第三方检测照片



加固第三方检测照片



加固第三方检测照片



地下室加固施工照片



地下室加固施工照片