

An aerial photograph showing a rural town with a mix of traditional and modern buildings, surrounded by large green agricultural fields. The town is situated in a valley, with a road and a river visible on the left side. The background shows a range of mountains under a clear sky.

农房风貌管控技术指引

一、新建农房风貌管控原则

第一条 建筑风格应尊重传统、突出特色、合理创新、融入环境。鼓励传统建筑元素与现代建筑相融合，既体现传统意向，又满足现代功能与审美，唤醒乡村的美、秀、雅。

第二条 建筑体量宜小不宜大、宜低不宜高。单体建筑应保持长宽高尺度的良好比例，不应修建体量庞大、横长矮胖、尺度夸张、造型奇特的建筑。

第三条 改建、重建或新建农房的，应符合以下建设标准：

（一）在农村宅基地上建设的农房须符合下列要求：

- 1.建筑层数不得超过3.5层；
- 2.建筑首层不高于4.5米，其余每层不高于3.5米，总高不超过15米；
- 3.建筑总面积不超过350平方米；
- 4.按要求预留消防通道和建筑间距；
- 5.临街农房应按要求退让道路红线。

（二）在国有建设用地上建设的农房须符合下列要求：

- 1.建筑层数不得超过四层且不大于15米，第四层只允许建梯间及辅助用房，面积不得超过基底面积的一半；建筑屋面为坡屋面时，建筑高度计算至檐口与屋脊的平均高度。
- 2.建筑首层和地下室层高不得超过5米，其它层的层高不得超过3.6米；底层客厅区域可以中空设计，中空面积不得大于首层面积的20%，中空层高不得大于8米。

3.建筑退让：地块临市政道路的，遵从市政道路退让要求；地块临市政道路以外支路的，主出入口侧退让用地红线不应小于2米；其它侧面及背面的开窗墙面退让用地红线不应小于2米。

第四条 建筑屋顶因地制宜，宜为坡屋顶。不得使用高饱和度的彩钢棚或彩钢瓦等做顶部搭建。

第五条 建筑立面应体现地域特色，与周边环境相得益彰。

（一）建筑立面应提取、继承地方民居原有构筑方式所反映的尺度比例、屋顶形式、山墙特征、立面肌理、色彩搭配等要素，使之体现地域特色。

（二）建筑立面造型及色彩搭配应结合周边环境进行一体化设计，整体风貌与周边环境相互融合。

（三）不宜出现裸露的墙面。

第六条 建筑材料应就地取材，建筑色彩应为材料本色表达。独栋建筑色彩不宜超过三种，多栋建筑不应各自为政、风格迥异。不应使用与整体风貌不符的过于鲜艳的颜色。

第七条 鼓励建筑退距3-5米，让出庭院空间，因地制宜打造“四小园”，院内宜种植果树、花卉果蔬等，院墙宜用爬藤植物进行立体绿化，院墙不宜过高，鼓励采用乡土材质设置低矮、半通透院墙。

第八条 农房设计应注重地域特色与和谐统一，因地制宜采用院落式、骑楼式、公寓式等建筑形态，避免“千村一面”。

二、存量农房风貌管控原则

（一）管控指导原则

1、分类施策，彰显特色

强力做好“减法”，拆除私搭乱建，清理环境黑点，打开公共空间，形成整洁有序的农村环境基底。科学适度做好“加法”，以绣花功夫推动存量农房微改造，结合实际进行立面改造，有序推进合适的农房增设裙边、小披檐、墙面翻新改造等，形成建筑立体感，同时，注重顺应当地农村历史风貌、传统文化、风土人情及村庄农房建设历史沿革，传承保护岭南乡村风貌和优秀乡土文化，实行“一村一策”“一房一方案”，展现村庄农房建筑的独特性。避免“百村一面”、“千房一面”。注重农房风貌整体效果，做到色彩上相对统一，风格上相对协调，使农房改造与村庄整体风貌深度融合。

2、规划先行，自然和谐

坚持谋定后动、规划先行，做到“先出图后施工”。坚持保护为主、改造为辅，对历史建筑、侨房及保存价值的农房进行保护活化，对与整体风貌不协调的农房进行改造。注重保护自然环境与村庄肌理，实现人与自然和谐共生，农房风格与村庄风貌浑然一体。补齐公共设施短板，提升公共服务水平。

3、多方参与，共建共享

发挥村民主体、强村公司主力、村级主责、市镇统筹、企业参与、乡贤支持、社会力量共建等多元主体作用，完善工作机制，凝聚群众共识，共同参与存量农房改造，推动“单向发力”变为“多方合力”。

二、存量农房风貌管控原则

(二) 存量农房分类管控

1、普通乡村存量农房外立面改造管控

(1) 避免踏入“城乡一面、千村一貌”的误区，不应过度装饰和大拆大建。不应简单照搬外国、外省建筑风格，或过度“涂脂抹粉”。如：国外欧式建筑、宗教建筑等。

(2) 不宜忽视对农房的门、窗、空调遮罩、太阳能光伏设施及防盗网等各建筑构件的风貌管控。

(3) 赤膊房应根据农房外立面具体情况进行外立面改造，宜优先处理外墙或采用抹灰刷涂料成混水砖墙效果，使其与周边环境相协调。

(4) 危旧废弃房屋、露天厕所等乱搭乱建房屋，违规搭建的商业广告招牌及附属构筑物等应进行清拆治理。

2、有历史文化价值、传统村落存量农房外立面改造管控

(1) 严禁拆除或迁移已被确定为不可移动文物、历史建筑 and 传统风貌建筑，及已被确认为保护对象线索的建筑物，并对其进行外立面改造，不应改变与村落相互依存的自然景观和环境。

(2) 不应拆除尚未列为不可移动文物、历史建筑，但建成时间年代较长、集中连片、风貌格局保存完整，具有较高学术、研究、纪念价值的老房老屋，或对其进行大规模外立面改造。

(3) 不应在核心保护范围内进行除必要基础设施和公共服务设施以外的新建、扩建活动。

(4) 不应对文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑和街巷、老井等采取盲目“贴瓷片”“铺水泥”等破坏性修缮。

二、存量农房风貌管控原则

3、存量农房院墙改造管控

(1) 应优先考虑使用乡土材料，不同材料之间的交接处要合理、美观、自然。

(2) 不宜盲目使用不协调的成品构、配件。

(3) 特色墙绘的内容需要体现该村风貌，严禁在历史古建筑或历史文化街区“胡乱涂画”。

(4) 不应使用原色不锈钢材料等与周边环境不协调的建材做栏杆、扶手等构件，不应大规模使用采用现代工艺加工制作的花岗岩石材。

4、色彩的管控

一是根据村庄规划的风貌主题，确定改造区域建筑的色彩分区。

(1) 特色风貌区应与传统建筑色彩保持一致，在不破坏整体氛围的前提下可适当点缀亮色；

(2) 其它区域可以根据设计确定一个主色，局部采用相似色作为辅色，建筑单体的色彩不要超过三种。

二是外立面改造建筑的立面色调和色彩选择应根据其建筑功能来确定。

(1) 村民住宅立面色彩宜采用浅色，并以单一主色为主；

(2) 祠堂、民居等传统建筑，保留原色，适当修复。

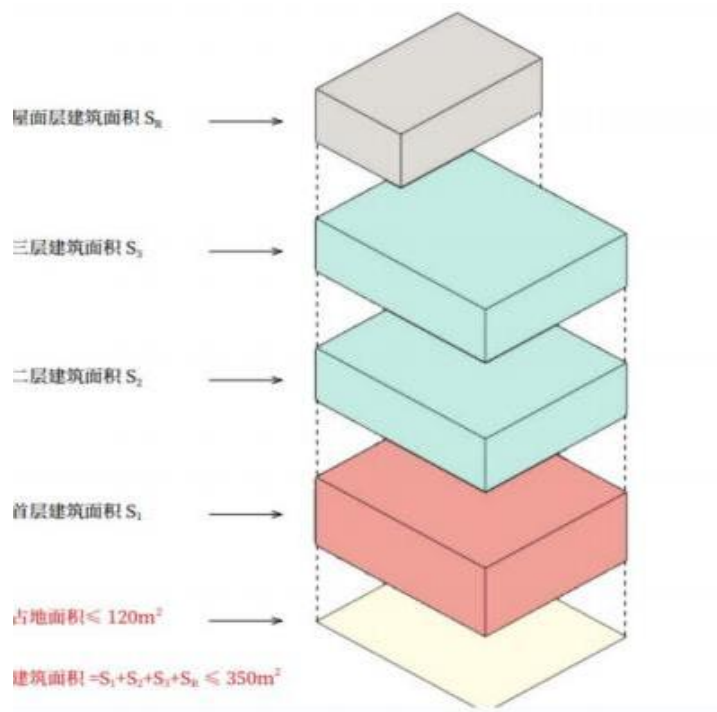
三是新建农房宜采用岭南传统色彩，宜与周边环境相协调。

四是存量农房不应对外立面过度“涂脂抹粉”，不应使用色彩饱和度过高、反光率过强的涂料或面砖等饰面材料。

三、新建农房建设管控示意图

(一) 严禁违反乡村建设规划许可等管理要求进行建设。

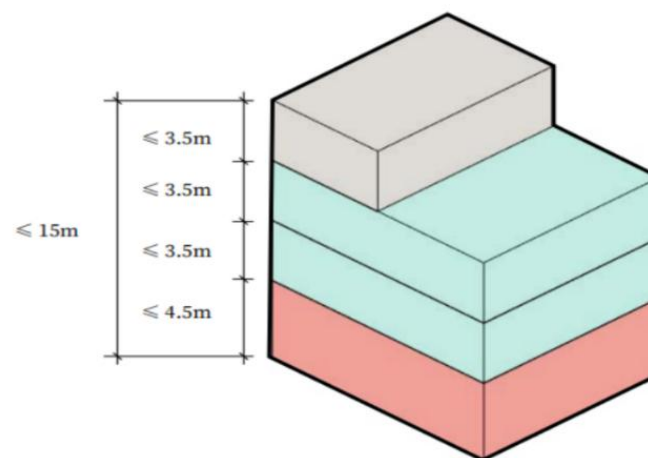
新建农房层数不超过 3.5 层；首层层高不高于 4.5 米，其余每层层高不高于 3.5 米，建筑总高度不超 15.0 米；总建筑面积不超过 350.00 平方米。并按要求预留消防车道和组间间距。建筑体量宜小不宜大、宜低不宜高。单体建筑应保持长宽高尺度的良好比例，不应修建体量庞大、横长矮胖、尺度夸张、造型奇特的建筑。



不开窗墙面退让用地红线表

类别	地块面宽和深度 (米)	建筑退后用地红线 (米)
建筑侧面 (不开窗)	面宽 ≤ 5	≥ 0.3
	$5 < \text{面宽} \leq 10$	≥ 0.5
	面宽 > 10	≥ 1.0
建筑背面	深度 ≤ 10	≥ 0.3
	$10 < \text{深度} \leq 15$	≥ 0.5
	深度 > 15 米	≥ 1.0

注：地上建筑与地下建筑的退让标准一致。



三、新建农房建设管控示意图

(一) 严禁违反乡村建设规划许可等管理要求进行建设。



建筑层数和体量超出管控要求，属于负面做法



选址不在建设用地范围内，属于负面做法



建筑外墙未进行装饰（赤膊房），属于负面做法



规划建设符合管控要求，属于正面做法

三、新建农房建设管控示意图

(二) 严禁违规通过挖山填湖、推坡削山等方式以及在自然灾害与地质灾害易发地段建设农村住房、公共设施与生产经营设施。



违规削坡建房，属于负面做法



违规填湖（涌）建房，属于负面做法



违规挖山建房，引发地质灾害，属于负面做法



村落与山林自然和谐布局，属于正面做法

三、新建农房建设管控示意图

(三) 农房建设不应违背村庄规划设计和村规民约的要求，不应简单照抄照搬外国、外省建筑风格。



不按本土建筑风格，照搬外国建筑风格，属于负面做法



新建农房缺乏指引，建筑风貌杂乱，属于负面做法



不按本土建筑风格，照抄徽派马头墙，属于负面做法



规划建设符合村庄规划管控要求，属于正面做法

三、新建农房建设管控示意图

(四) 农房建设采取传统民居建筑风格。



采取传统民居建筑风格，属于正面做法



采取传统民居建筑风格，属于正面做法



采取传统民居建筑风格，属于正面做法



采取传统民居建筑风格，属于正面做法

三、新建农房建设管控示意图

(五) 农房建设采取现代建筑风格。



采取现代建筑风格，属于正面做法



采取现代建筑风格，属于正面做法



采取现代建筑风格，属于正面做法



采取现代建筑风格，属于正面做法

三、新建农房建设管控示意图

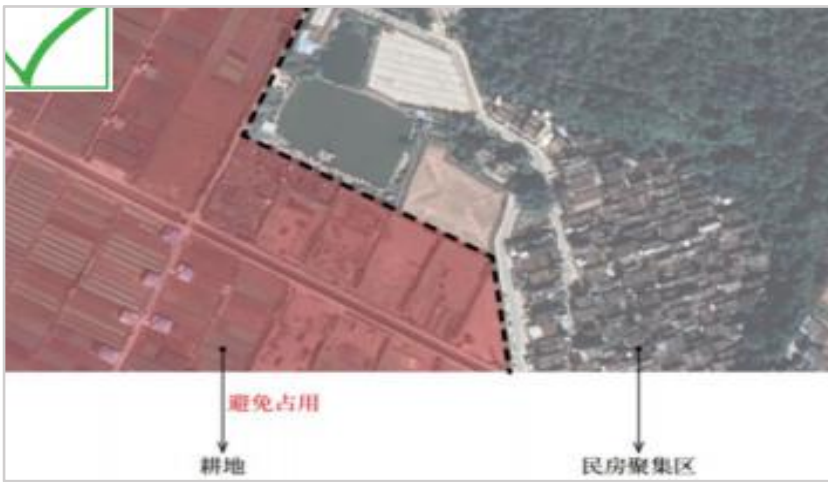
(六) 严禁违反相关法律法规、未遵守生态保护红线、侵占永久基本农田的建设行为。



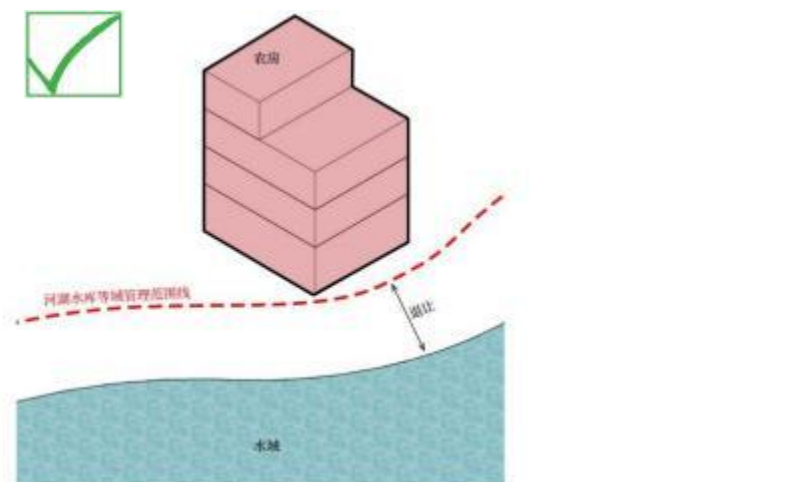
违法占用基本农田建房，属于负面做法



违法占用河涌建房，属于负面做法



农房建设不占永久基本农田和耕地，属于正面做法



严格遵守生态保护红线，属于正面做法

四、普通乡村存量农房外立面改造示意图

- (一) 避免踏入“城乡一面、千村一貌”误区，不得过度装饰和大拆大建。不应简单照搬外国、外省建筑风格或过度“涂脂抹粉”。
- (二) 不宜忽视对农房的门、窗、空调遮罩、太阳能光伏设施及防盗网等各建筑构件的风貌管控。



采用与地域文化无关，价格昂贵的3D画墙绘，过度“涂脂抹粉”，属于负面做法



空调室外机无序安装并无美化遮挡，属于负面做法



空调遮罩的设置与立面造型融为一体，属于正面做法

四、普通乡村存量农房外立面改造示意图

(三) 存量赤膊房应根据农房外立面具体情况进行改造，使其与周边环境相协调，使其与周边环境相协调。



采用灰绿色的外墙漆，与环境协调，属于正面做法



加入传统窗花等元素的美化处理，属于正面做法



涂漆及采用传统元素装饰墙面，属于正面做法



丰富材质效果，保留时间的痕迹，属于正面做法

四、普通乡村存量农房外立面改造示意图

(三) 存量赤膊房应根据农房外立面具体情况进行改造，使其与周边环境相协调，使其与周边环境相协调。



采用灰绿色的外墙漆，与环境协调，属于正面做法



加入传统窗花等元素的美化处理，属于正面做法



涂漆及采用传统元素装饰墙面，属于正面做法



丰富材质效果，保留时间的痕迹，属于正面做法

四、普通乡村存量农房外立面改造示意图

(四) 平屋顶增加“小披檐”，或改为平脊坡屋顶，是正面做法



改造前



改为半坡屋顶



改造前



改为全坡屋顶

五、有一定历史文化价值的存量农房外立面改造示意图

(一) 不应拆除尚未列为文物保护单位或历史建筑，但建成时间年代较长、集中连片、风貌格局保存完整，具有较高科学、历史研究、纪念价值的老房老屋。

(二) 严格审查农房管控示范带的建筑结构是否存在安全问题，没有纪念价值、风格不协调、结构破损、危旧废弃房屋、露天厕所，乱搭乱建房屋，乱搭建的违规商业广告、招牌及附属构筑物等进行清拆治理。



传统建筑被简单粗暴拆除，属于负面做法



对老旧建筑的外立面进行整体改造，不改变与村落相互依存的自然景观和环境，属于正面做法



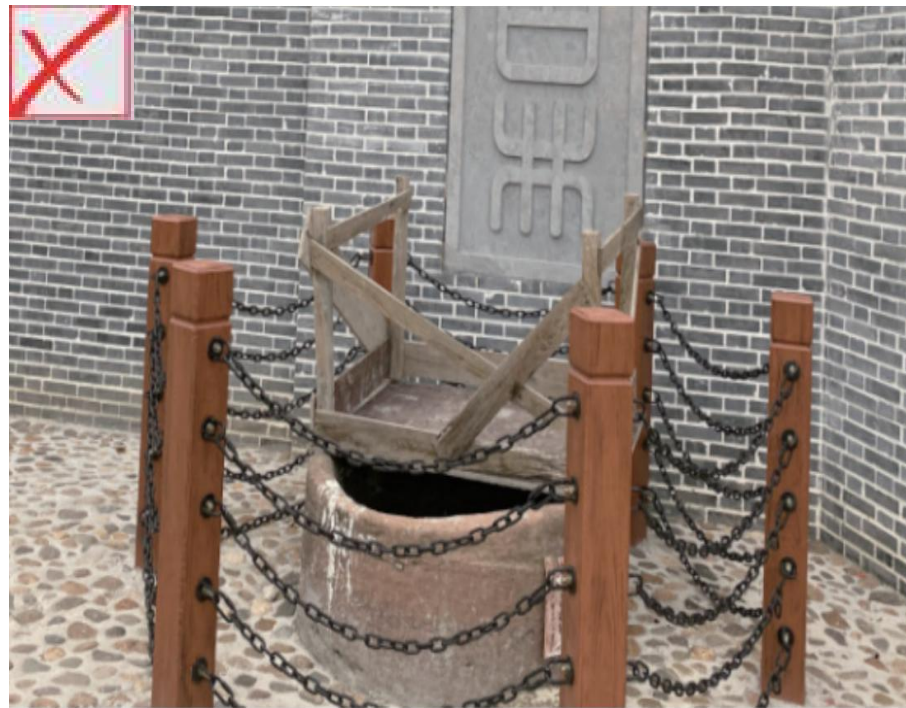
集中连片、风貌保存完整的老房老屋，应整体保护性修缮，属于正面做法

五、有一定历史文化价值的存量农房外立面改造示意图

(三) 不应在核心保护范围内进行除必要基础设施和公共服务设施以外的新建、扩建活动。



对传统风貌建筑采取盲目“贴瓷片”修缮，属于负面做法



老井及周边过度修缮破坏历史传统风貌，属于负面做法

五、有一定历史文化价值的存量农房外立面改造示意图

(四) 不应对文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑和街、老巷、老井等采取盲目“贴瓷片”“铺水泥”等破坏性修缮。



保留传统风貌的街巷，采用局部修缮的方法，属于正面做法



保留村道原有格局和铺设方式，增加照明等设施，属于正面做法

六、存量农房院墙改造示意图

- (一) 应优先考虑使用乡土材料，不同材料之间的交接处要合理、美观、自然。
- (二) 不宜盲目使用不协调的成品构、配件。



左右围墙材质反差太大，属于负面做法



农房围墙，采用乡土材料和传统元素，属于正面做法



围墙采用乡土材料与灌木结合设计，属于正面做法

六、存量农房院墙外立面改造示意图

(三) 特色墙绘的内容需要体现该村风貌，严禁在历史建筑或历史文化街区“胡乱涂画”。



对老旧墙面进行匹配环境的粉刷，属于正面做法



体现时代特色风貌的墙绘，属于正面做法



体现村庄地方特色风貌的墙绘，属于正面做法

六、存量农房院墙外立面改造示意图

(四) 不宜使用与周边环境不协调的建材做栏杆、扶手等构件，不宜大规模使用采用现代工艺加工制作的花岗岩石材。



采用传统样式及地方特色的施工工艺，属于正面做法



使用乡土材料配以绿化建造的院墙，属于正面做法



使用乡土材料和地方特色建造的院墙，属于正面做法

七、色彩的管控示意图

(一) 根据村庄规划的风貌主题，确定改造区域建筑的色彩分区。

(1) 特色风貌区应与传统建筑色彩保持一致，在不破坏整体氛围的前提下可适当点缀亮色；

(2) 其它区域可以根据设计确定一个主色，局部采用相似色作为辅色，建筑单体的色彩一般不要超过三种。

(二) 外立面改造建筑的立面色调和色彩选择应根据其建筑功能来确定。

村民住宅立面色彩宜采用浅色，并以单一主色为主；祠堂、民居等传统建筑，保留原色，适当修复。

(三) 新建农房宜采用岭南建筑传统色彩，宜与周边环境相协调。

(四) 存量农房不应对农房外立面过度‘涂脂抹粉’，不应使用等色彩鲜艳、反光率高的涂料及面砖饰面。



村住宅立面色彩采用浅色且单一主色，属于正面做法



传统民居保留原有色彩，适当修复，属于正面做法



使用大红等色彩鲜艳的面砖饰面，属于负面做法



新建建筑色彩与周围环境相协调，属于正面做法