云浮市农房建设及风貌提升指引

云浮篇

云浮市住房和城乡建设局

2024.4

目录

1. 总则

1.1、编制背景
1.2、指引说明
1.3、编制依据
1.4、基本原则

2. 建设选址

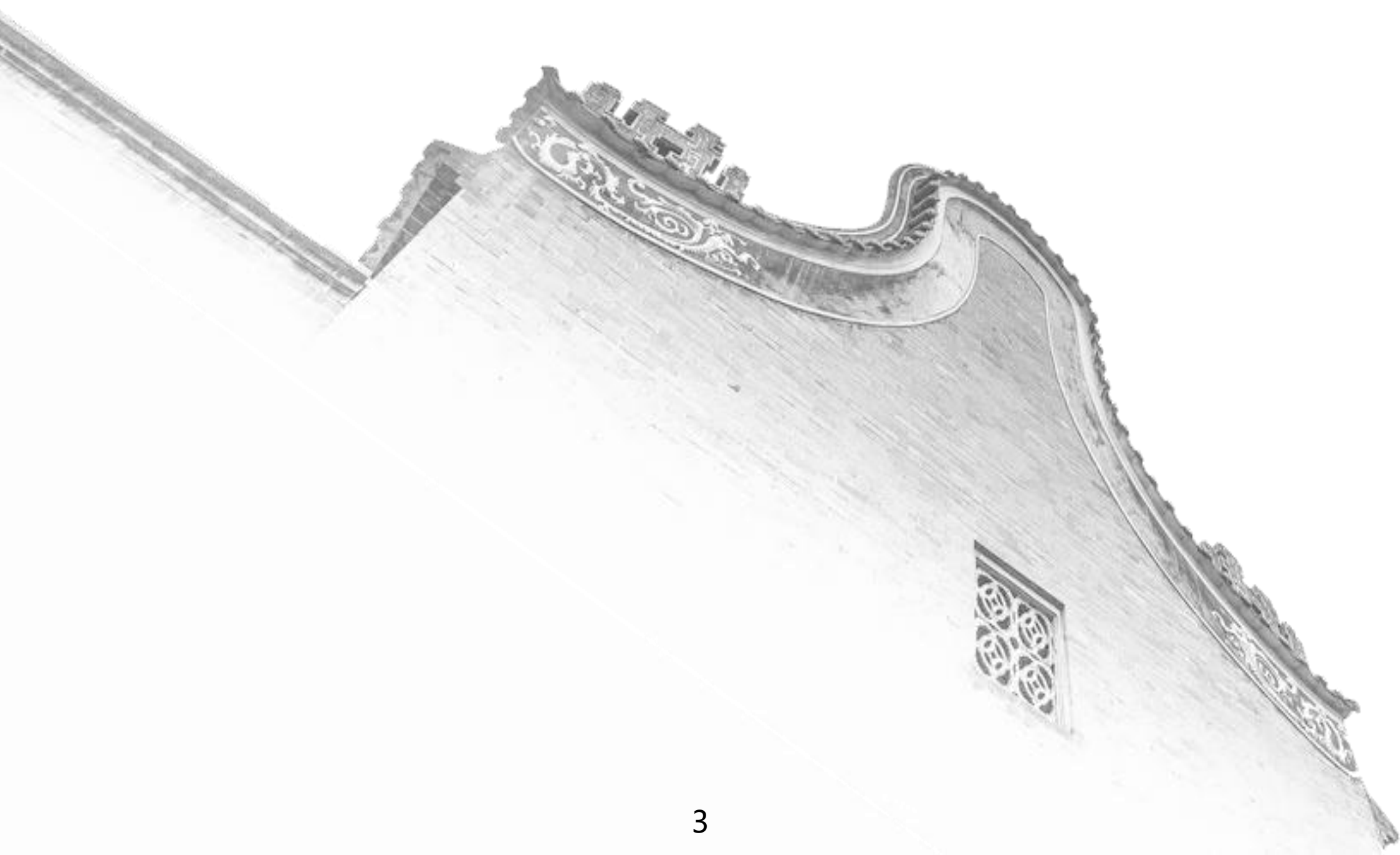
2.1、农房宅基地申请要求
2.2、农房规划建设办理流程
2.3、农房建设选址要求

3. 建设实施

3.1、整体风貌管控
3.2、要素建设指引

1. 总则

- 1.1编制背景
- 1.2指引说明
- 1.3编制依据
- 1.4基本原则



1.1、编制背景

为贯彻落实《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》《关于全面推进“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡协调发展实施意见》《广东省农房质量安全风貌提升和农房建设试点行动方案》和市委《贯彻落实<中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定>若干措施》部署要求，强化既有农房安全整治，加强新建农房质量管控，塑造农房特色风貌，建设绿色农房，规范农房建设管理，全面提升我市农房建设质量，提高乡村住房设计水平。根据有关政策文件和技术规范，结合我市实际编制《云浮市农房建设及风貌提升指引》，为我市开展农房建设及风貌提升提供设计指引，帮助各村推动一村一貌，助力实施乡村建设行动，推动建设生态宜居美丽乡村。

1.2、指引说明

指引适用范围：

（1）、本指引适用于云浮市农房建设，**包括新建农房与既有农房**，指导存量农房风貌提升，控制新建农房设计、审查和建设，指导新建农房选址到验收各阶段工作；不包括列入文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑名录的农房；位于传统村落与历史文化名镇名村核心保护范围和建设控制地带的农房不在本指引适用范围内。

（2）、本指引按照新建农房从选址到竣工验收各阶段需要注意的情况作出指引，同时也包括对存量农房的风貌管控要求。其中：

第二章建设选址适用于新建农房；

第三章建设实施适用于：

①当新建农房未竣工验收、已暂停建设或房屋风貌影响村庄整体风貌的情况，按照第三章要素建设指引进行阶段性处理；

②指导存量农房风貌提升。

1.3、编制依据

国家农房建设管理政策

《住房和城乡建设部办公厅关于开展农村住房建设试点工作的通知》（建办村〔2019〕11号）》
《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正)
《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021年6月1日实施）
《关于加快农房和村庄建设现代化的指导意见》（建村〔2021〕47号）
《乡村建设行动实施方案》（中共中央办公厅国务院办公厅2022年5月印发）

广东农房建设管理政策

《关于全域推进农村人居环境整治建设生态宜居美丽乡村的实施方案》（粤办发〔2018〕21号）
《中共广东省委广东省人民政府关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的实施意见》（2021年3月31日）
《广东省人民政府关于印发广东省推进农业农村现代化“十四五”规划的通知》（粤府〔2021〕56号）
《广东省人民政府关于全面推进农房管控和乡村风貌提升的指导意见》（粤府〔2020〕43号）
《中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定》(2022年12月8日)

广东省农房建设相关技术规程

《广东省建设生态宜居美丽乡村共同缔造实施指引》
《既有建筑改造技术管理规范》DBJ/T 15-178-2020
《广东省历史建筑和传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》
《广东省农房建设绿色技术导则》
《广东省农房抗震鉴定与加固改造技术指引（试行）》
《广东省农村危房改造工程建设技术指引(试行）》
《广东省乡村风貌修复提升指引（试行）》
《广东省农村“赤膊房”美化行动试点实施方案（2023-2024年）》
《广东省农村削坡建房风险排查整治技术指南（试行）》（广东省住房和城乡建设厅2020）
《广东省农村削坡建房技术导则(试行）》（广东省住房和城乡建设厅2020）
《广东省农房质量安全风貌提升和农房建设试点行动方案》
《关于加快推进农房质量安全风貌提升和农房建设试点行动的通知》

云浮市农房建设相关技术规程

《云浮市乡村振兴农村农房设计方案参考图集》
《云浮市中心城区城市与建筑风貌管控工作指引》
《云浮市村庄规划建设管理条例》
《关于规范我市农村房屋规划建设管理工作的通知》
《云浮市农房质量安全风貌提升和农房建设试点行动方案》

1.4、基本原则

因地制宜、分类指导

遵循农村发展特点和规律，依据文化类型、地理区位和发展状况的不同，实事求是，分类施策。

体现特色、岭南风貌

突出地域特色和乡村特点，传承保护岭南乡村风貌和优秀乡土文化。增强乡土文化识别性，防止“千村一面”。

融合环境、生态宜居

促进农房与乡村环境有机融合，引用绿色农房技术体系，突出乡村特色和田园风貌。

村民主体、共同缔造

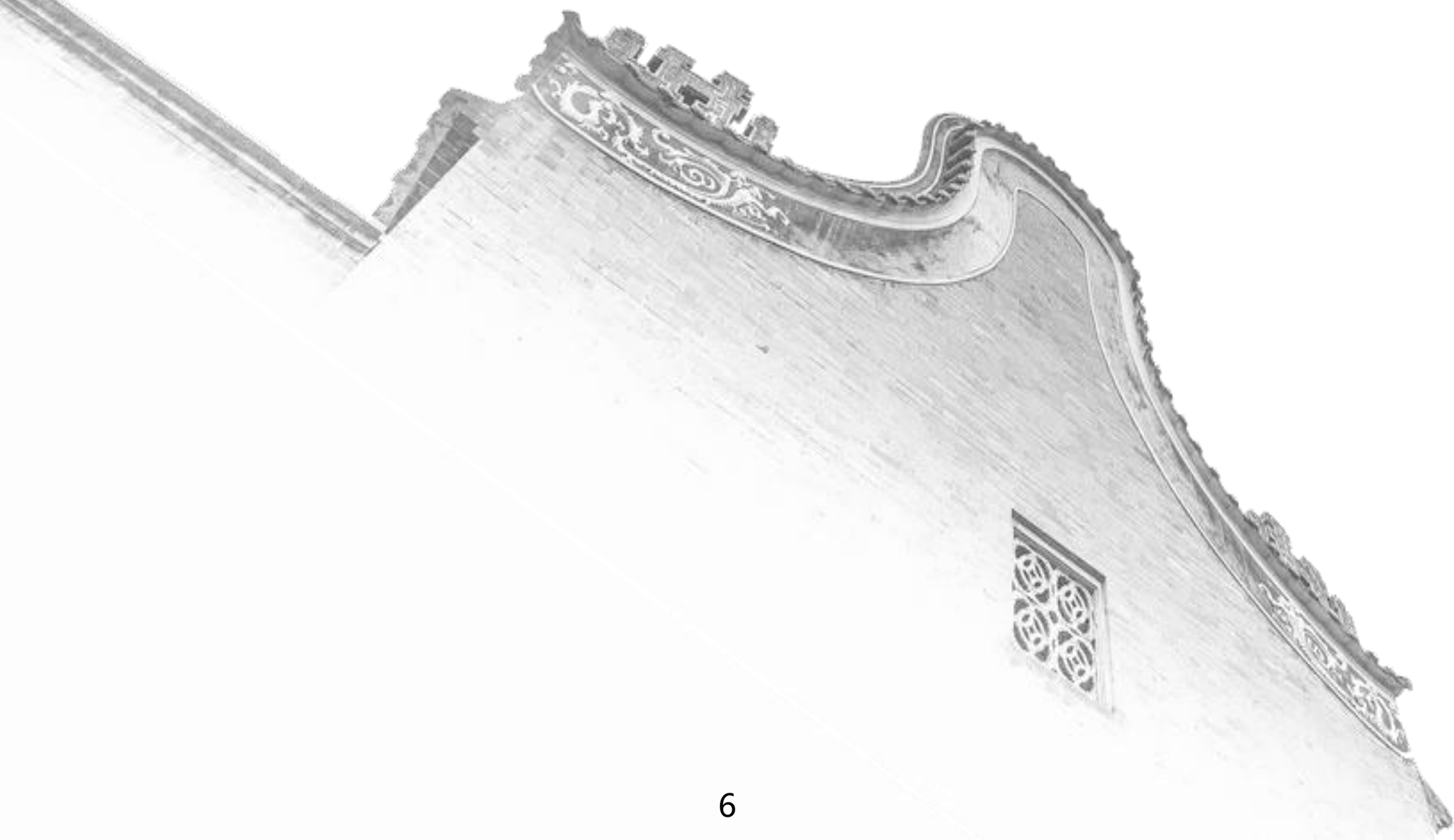
尊重村民意愿，发挥村民主体作用，引导规划、设计、施工、管理、使用人员共同参与存量农房外立面改造工作。

整体谋划、连片改造

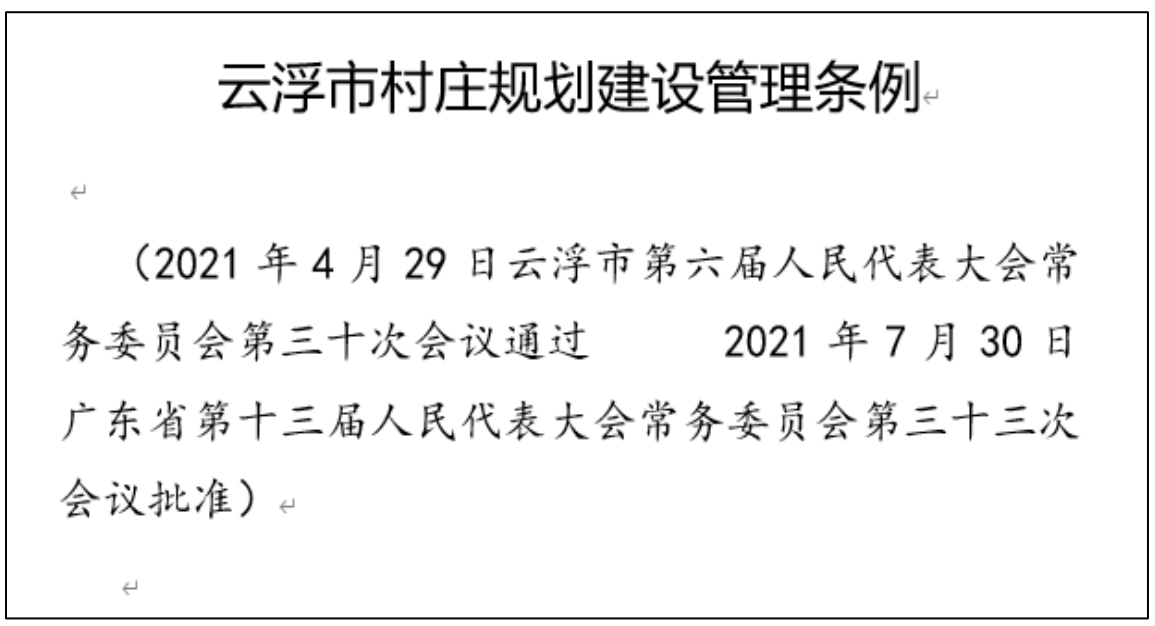
加强组织领导，坚持党建引领，统一规划设计，连片推进改造。做到外观风格、屋顶样式、外墙色彩、门窗风格等协调统一。

2.建设选址

- 2.1农房宅基地申请要求
- 2.2农房规划建设办理流程
- 2.3农房建设选址要求



2.1、农房宅基地申请要求



云浮市村庄规划建设管理条例

（2021 年 4 月 29 日云浮市第六届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过　　2021 年 7 月 30 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第三十三次会议批准）

根据《云浮市村庄规划建设管理条例》，规范宅基地管理。

（1）、农村集体经济组织或者村民委员会等应当健全宅基地管理有关制度，确保宅基地分配使用公开、公平、公正。农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过省规定的标准。

（2）、因人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的，县（市、区）人民政府应当采取措施，支持农村集体经济组织或者村民委员会在充分尊重农村村民意愿的基础上通过采取建设农民公寓、农民住宅小区等途径，保障农村村民实现户有所居。

（3）、属于本集体经济组织成员的农村村民具有下列情形之一的，可以申请使用宅基地：

① 已依法登记结婚的子女需要分户或者本户中有两名以上未婚子女已达法定婚龄且原宅基地不能安置需要分户的；

② 因自然灾害或者避让地质灾害等原因导致原宅基地不能使用，需要另行安置的；

③ 因宅基地或者住房被征收，或者因政策性搬迁，需要另行安排宅基地的；

④ 因实施村庄规划、村庄公益事业建设或者旧村改造，需要调整宅基地的；

⑤ 外来人口落户成为本集体经济组织成员，没有宅基地的；

⑥ 已按规定签订退出原有宅基地协议，申请易地建房的；

⑦ 法律法规规定的其他情形。

（4）、农村村民申请宅基地，有下列情形之一的，不予批准：

① 不符合“一户一宅”要求的；

② 不符合村庄规划的；

③ 所申请的宅基地存在权属争议未经依法确权的；

④ 原有住房被依法征收已得到住房安置的；

⑤ 占用农用地，未办理转用审批手续的；

⑥ 将原有住宅出卖、出租或赠与他人后再申请宅基地的；

⑦ 法律法规规定的其他情形。

2.2农房规划建设办理流程

云浮市住房和城乡建设局
云浮市自然资源局
云浮市农业农村局

云建村〔2023〕33号

关于规范我市农村房屋规划建设管理工作的通知

2.2.1确定农房建筑风貌

未编制村庄规划优化提升或村庄规划未明确村庄农房风貌的，以自然村为最小单位，确定本村农房风貌要求：

① 征集民意。

村（居）民委员会通过表格等形式，广泛征求村民对农村房屋的建筑色彩、建筑屋顶、建筑墙面、门窗风格等具体体现乡村风貌特征的意见。镇人民政府（街道办事处）做好指导工作。

② 拟定建筑风貌。

根据回收的意见，村（居）民委员会整理出较为集中的风貌意见（注：建筑要素要落实“三统一”，即统一规划设计、统一外观风格、统一外墙色彩）。选出意见集中排名前两名的方案，会镇人民政府（街道办事处）对方案优化后，再次组织村民提出征求意见。选取出意见集中方案后，在村内公共场所公示不少于三十日。

③ 审议和讨论。

村（居）民委员会对公示后的农村房屋建筑风貌进行审议，形成审议意见。镇人民政府（街道办事处）做好指导工作。

村民会议或者村民代表会议对农村房屋建筑风貌及村（居）民委员会审议意见进行讨论。除法律另有规定外，召开村民会议，应当有本村十八周岁以上村民的过半数或者本村三分之二以上的户的代表参加，并且应当经到会人员的过半数通过。人数较多或者居住分散的村，已依法设立村民代表会议的，村民代表会议应当有三分之二以上的组成人员参加方可召开，经到会人员的过半数同意。

④、修改完善和报备。

村（居）民委员会根据有关意见修改完善后，向镇人民政府（街道办事处）报备，形成农村房屋建筑风貌基本要求成果，供群众查阅。

2.2农房规划建设办理流程

⑤、管理使用。

村（居）民委员会在审查农户建房申请时，应当同步审查其房屋基本符合村民会议统一意见建筑风貌或选择建筑风貌接近设计，并纳入公示内容中。

村庄规划编制涉农房风貌管控内容的，要充分尊重村民选定的风貌条件，结合相关规定确定村庄风貌。村庄规划编制确定风貌后，以村庄规划确定的建筑风貌为准。

2.2.2多部门联合审批，落实“带图审批”。

各主管部门优化审批流程，指导镇人民政府（街道办事处）落实联审联办制度，实行“一个窗口”受理农户办理农村宅基地、乡村规划许可证的申请和开工建设信息报备手续，并收取以下材料：

①《农村宅基地和建房（规划许可）申请表》；

②《农村宅基地使用承诺书》；

③ 申请人身份证、户口簿复印件；

④ 拟申请使用的宅基地位置现场照片；

⑤ 村民小组会议记录（本村民小组户代表三分之二以上签名同意）；

⑥ 绘制在1/500现状地形图上的村民住宅建设用地四至图；

⑦ 实测现状地形图及电子报批文件；

⑧ 建筑设计方案图（施工设计图、重要节点大样图，包含经村（居）民委员会审查确定的屋顶用材、外墙饰面、门窗风格等风貌特征或已审批的村庄规划确定的建筑风貌）。

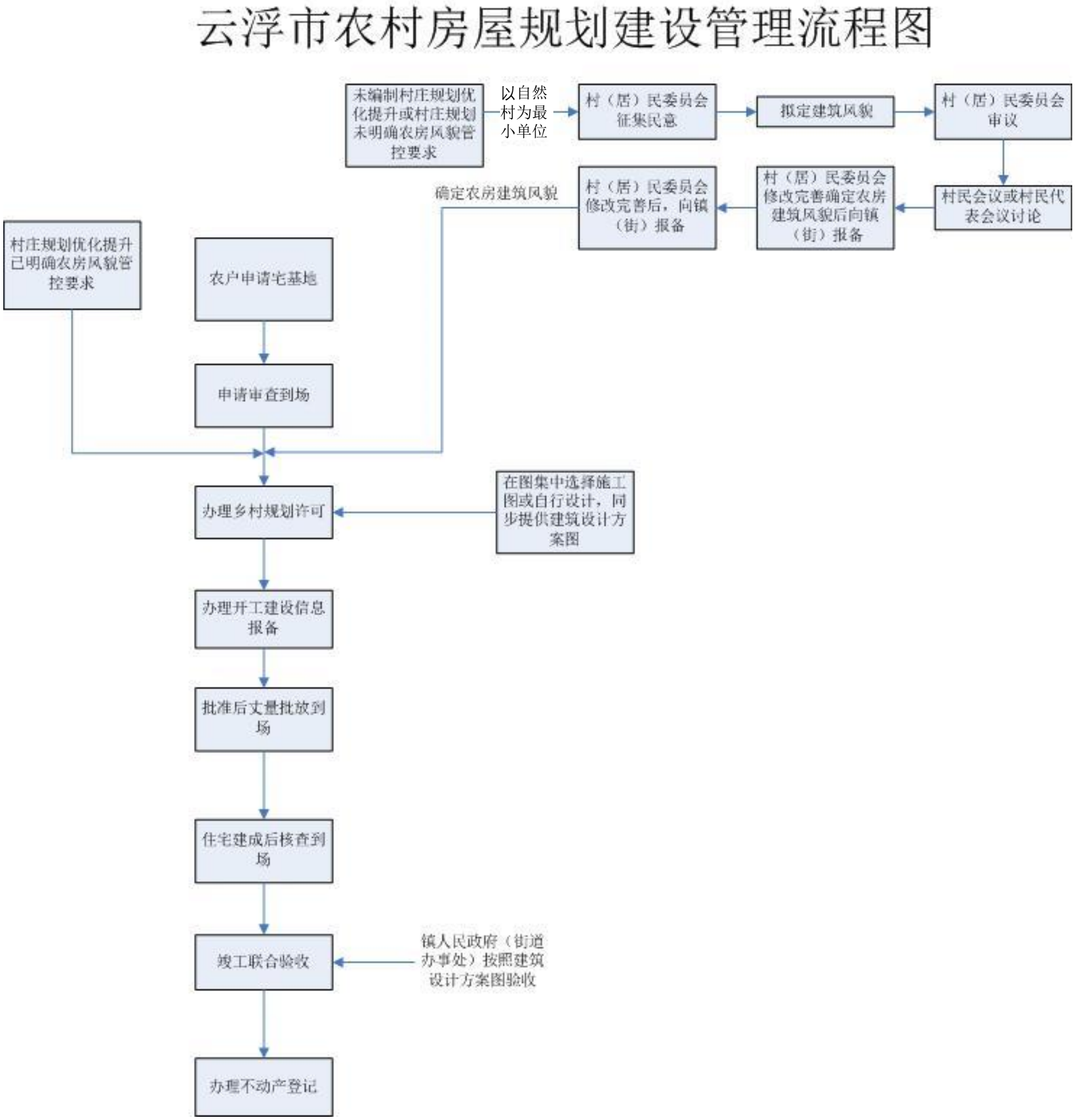
农村宅基地的审批，按照“农户申请、组级讨论公示、村级审查、镇级审批、县（市、区）级备案”的程序进行；经审批合格，核发《农村宅基地批准书》和《乡村规划许可证》，填写开工建设信息报备台账；镇人民政府（街道办事处）派发《“农村自建房安全常识”一张图》《农村自建房施工安全六要六不要》

镇人民政府（街道办事处）要加强统筹，落实专人负责，精简审批程序，审批时限应在10个工作日内。

2.2.3联合验收。

农房建设完成后，镇人民政府（街道办事处）组织相关部门进行联合验收，实地检查农户是否按照批准面积、四至等要求使用宅基地，是否按照批准面积、规划要求、风貌特征等建设住房。验收审核通过的，出具《农村宅基地和建房验收意见表》，并告知农户按照相关办理流程向不动产登记部门申请办理不动产登记。

2.2农房规划建设办理流程



2.3农房建设选址要求

2.3.1新建农房选址要求：

农村新建房屋应当符合乡（镇）国土空间规划以及宅基地管理相关规定，不得占用永久基本农田及高标准农田，不得在河道管理范围内新建扩建房屋，并尽量使用原有的宅基地和村内空闲地，不得违反相关审批流程。

2.3.2削坡建房选址要求：

云浮市住房和城乡建设局
云浮市自然资源局
云浮市农业农村局

云建村〔2023〕14号

关于切实加强我市农村削坡建房风险管控工作的通知

三、加强源头管控，坚决遏制增量

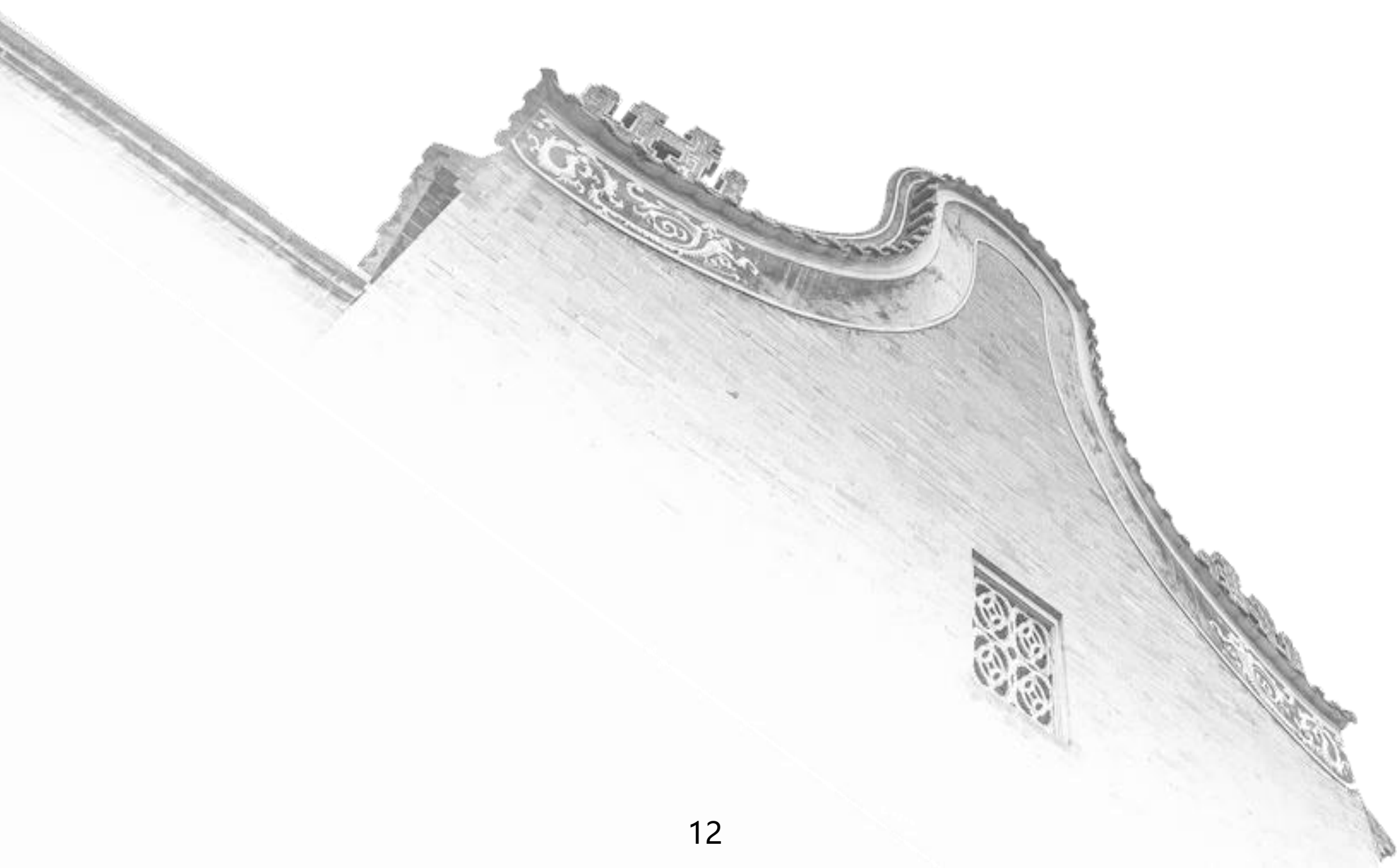
（一）严格规范农村建房选址。

各镇（街）人民政府要进一步规范农村建房规划许可和宅基地用地审批，严格核实是否符合村庄规划、用地属性，严格控制削坡建房，积极引导村民避让地质灾害隐患点、风险点等危险地段。对存在削坡建房的农户申请《乡村建设规划许可证》的，要同步审核边坡整治施工方案，把边坡整治施工方案纳入“五公开”（村庄规划、申请条件、审批程序、审批结果、投诉举报方式）内容，严格执行“先整治、后审批、再建设”的原则，严禁违规

确需削坡新建房屋的，房屋选址应结合当地防灾减灾要求进行，避免在已划定或潜在地质灾害影响范围和安全防护范围内削坡建房，并应严格执行当地削坡建房用地的规定要求。严格执行**“先整治、后审批、再建设”**的原则，严禁违规新增削坡建房。

3. 建设实施

- 3.1整体风貌管控
- 3.2要素建设指引



3.1整体风貌管控

3.1.1云浮市传统建筑特色

云浮市建筑风貌蕴含粤西地方特色，多为岭南广府建筑，汲取了中西方建筑文化的精髓，以独有的形式诠释了时代文化，展示兼收并蓄、中西合璧的建筑风格，体现出开放、兼容、创新的广府文化精神。

腰古水东程公祠

罗城街道彭家祠

罗定黎少镇梁家庄园

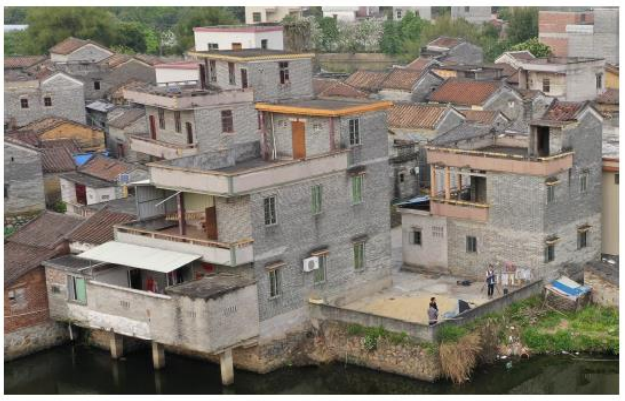
云安富林镇上林冲练氏大宗祠

郁南千官镇宗杰陈公祠

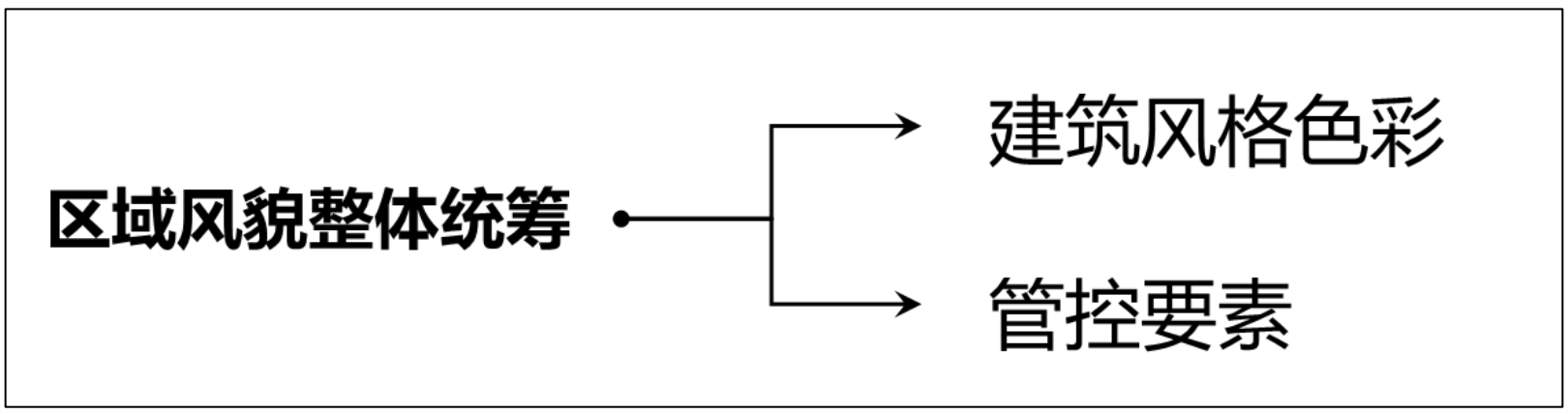
3.1整体风貌管控

3.1.2云浮市近代农房建筑现状：

云浮市本土民居多为二层、三层的砖混楼房。这些房子通常由乡村工匠或村民自己凭经验设计、建造，基本都是“照葫芦画瓢”，存在着一定的布局混乱、造型单调呆板、风貌杂乱等现象。



3.1.3风貌改造提升技术路线：



整体统筹各区域风貌，推动一村一貌；依据云浮本土建筑特色统筹农房建筑风格与色彩，同时对影响建筑风貌的各个要素进行约束性和指引性管控。

3.1整体风貌管控

3.1.4区域风貌整体统筹：

遵循整体性原则，对周边环境进行整体整治。

（1）、景观提升要与当地特色相协调，做好屋前屋后和周边环境卫生。

（2）、屋前屋后鼓励建议种植景观植物或农作物，注意统一规整。不种植植物的屋前屋后可实行硬底化。

（3）、按照规范合理设置排水沟，同时兼顾排水沟美观性。

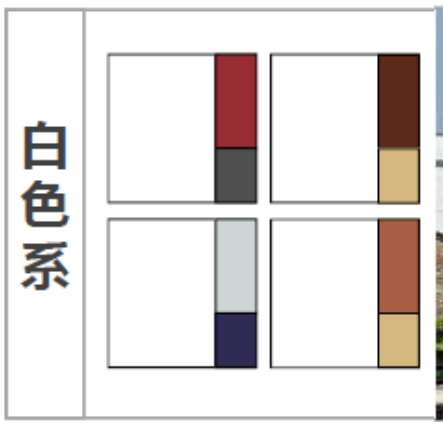
（4）、引导应用绿色农房技术体系，建设安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居的绿色农房。

3.1整体风貌管控

3.1.5建筑风格色彩管控：

民居建筑风貌的控制，以建筑色彩和风格为主要抓手。

建筑色彩由主基色、辅助色和点缀色组成，通过对云浮市村庄民居现状建筑色彩特点提取，形成以主基色为引领的四大建筑色彩分类。

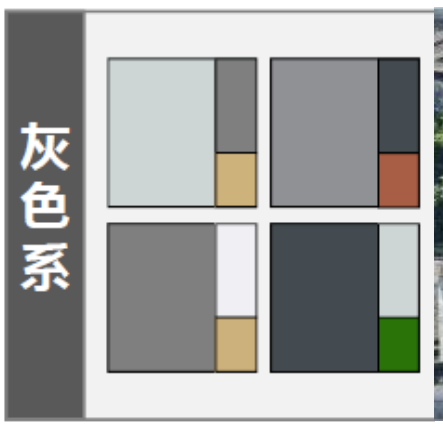


白色系的特点是简洁，是村庄民居常用色彩，也是新中式建筑常用的建筑色彩，适用性强。

主基色：白色（可用偏黄或偏灰的白）

辅助色：灰色或红色

墙体装饰、门窗等建筑构件可选用明度、饱和度较低的颜色或原木色。

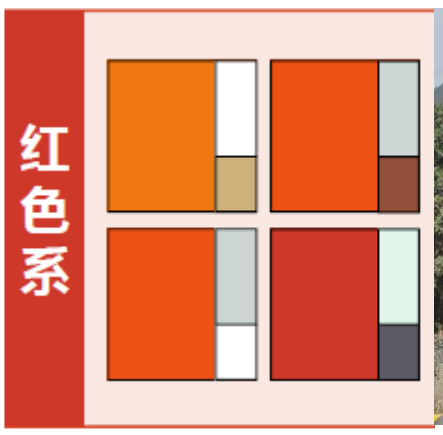


灰色系常用于以青砖为代表的岭南传统民居中，能体现出建筑的历史特性。

主基色：灰色（分为浅灰、中灰、深灰，可搭配使用）

辅助色：白色

窗框、栏杆等构件可用棕黄色、红色、绿色、蓝色等，起到点缀作用。

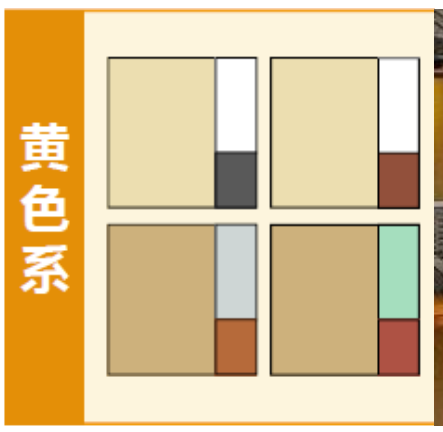


红色系的特点是活跃热情，是村民接受度较高的色系。

主基色：砖红色

辅助色：可选同色系或纯度较低的色彩

窗框、门框、遮阳板等可用明度、饱和度较低的颜色或原木色。



黄色系的特点是温馨明快，与城区淡雅的氛围相融合。

主基色：浅黄色

辅助色：白色或墙体同色系的其他黄色

适当用明度、饱和度较低的色彩作为点缀，增加建筑的稳重感

3.1整体风貌管控

3.1.6管控要素

1、屋顶（约束性）

2、窗户（约束性）

3、腰线（约束性）

4、阳台（指引性）

5、女儿墙（指引性）

6、墙面（局部约束）

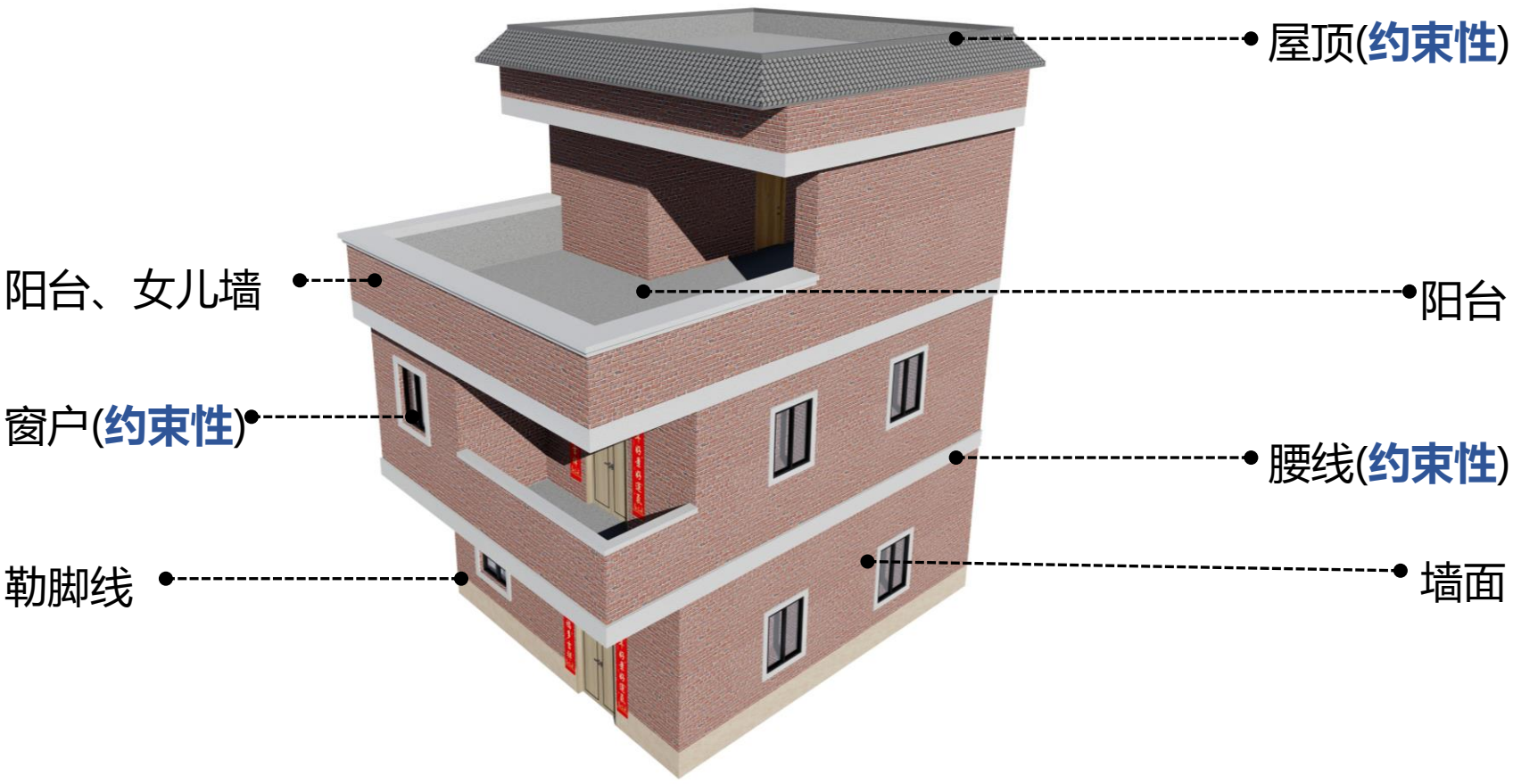
7、排水管（局部约束）

8、空调外挂（指引性）

9、防盗网（指引性）

约束性要素适用情况：**约束性要素作为风貌管控底线，**当存量农房或新建农房已经暂停建设、未达到报批图纸效果，影响村庄整体风貌，必须按照约束性要素对农房进行修饰，确保村庄农房整体风貌；

指引性要素适用情况：存量农房或新建农房都适用，根据居民实际情况进行指引整改和修饰。



3.2要素建设指引

3.2.1屋顶（约束性）

（1）坡檐处理：“平改檐”，采用增加“不锈钢+聚酯瓦”屋檐构件改造建筑屋顶。

（2）坡檐色彩：深灰色为宜，也可选择与既有环境一致颜色。

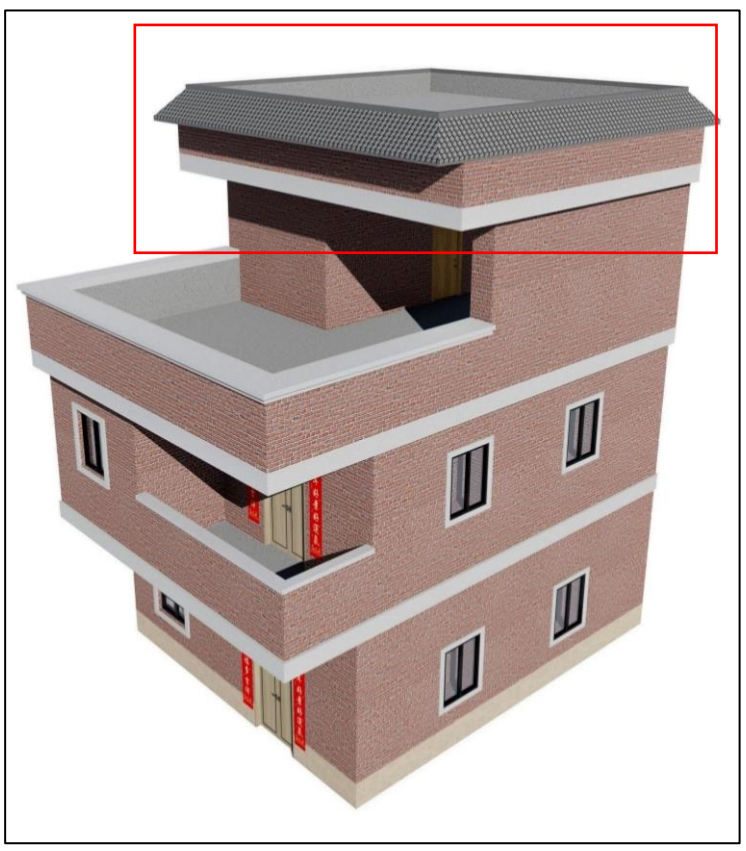
聚酯瓦

（3）不同屋顶情况选择相应的处理方式：

①楼面楼梯间较大（投影面积大于屋顶面积1/2）：只对楼梯间屋顶面增加坡檐；

②楼面楼梯间较小（投影面积小于屋顶面积1/2）：对楼梯间屋顶及顶层屋顶同时增加坡檐。

③同时根据有无女儿墙采用不同的挂瓦方式。



投影面积大于屋顶面积1/2

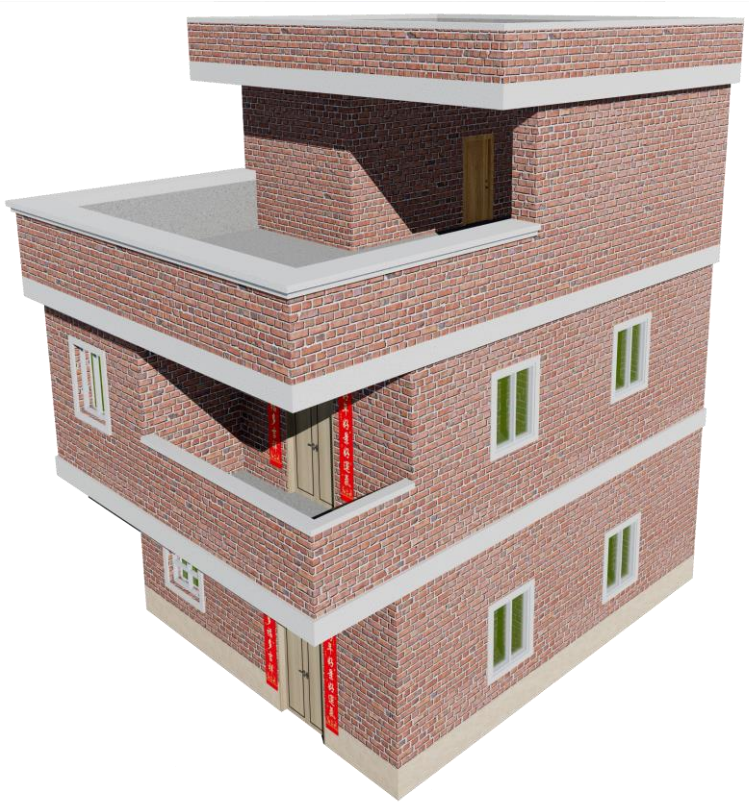
投影面积小于屋顶面积1/2

3.2要素建设指引

3.2.1屋顶（约束性）

（4）不做坡檐情况：如村村民大会决定不采用坡檐的，可**采用统一颜色平压顶**代替，压顶做法参照阳台和女儿墙压顶做法 。

平压顶改造示例



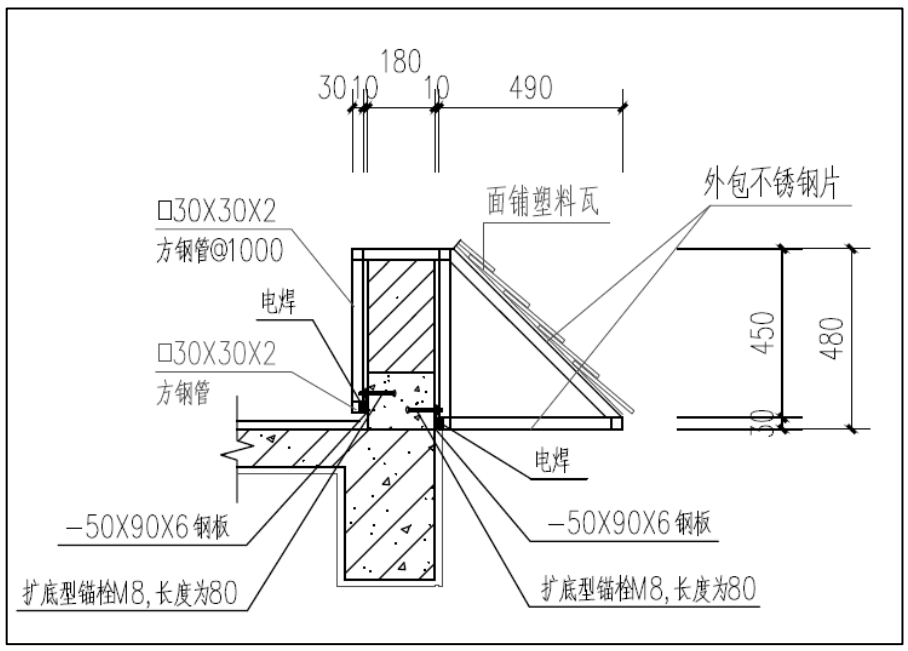
（5）屋顶屋面：鼓励应用绿色建筑技术与材料，屋面材料可选择采用EPS板、XPS板隔热屋面等，有条件可采用种植屋面。 **（指引性）**

3.2要素建设指引

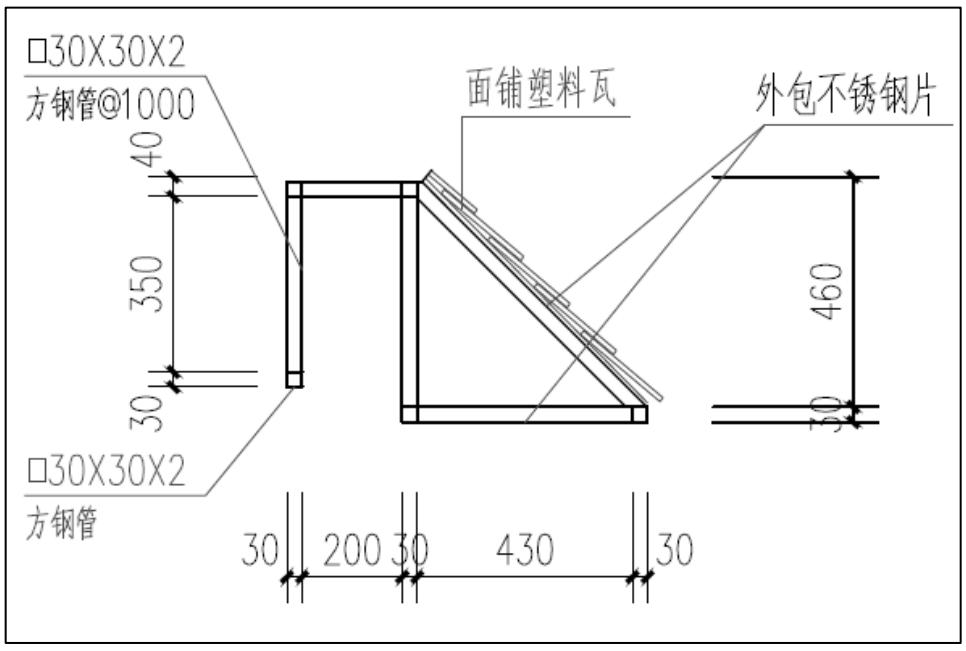
3.2.1屋顶（约束性）

（6）坡檐做法大样图

无女儿墙坡檐口做法 / 楼梯间屋顶坡檐口做法

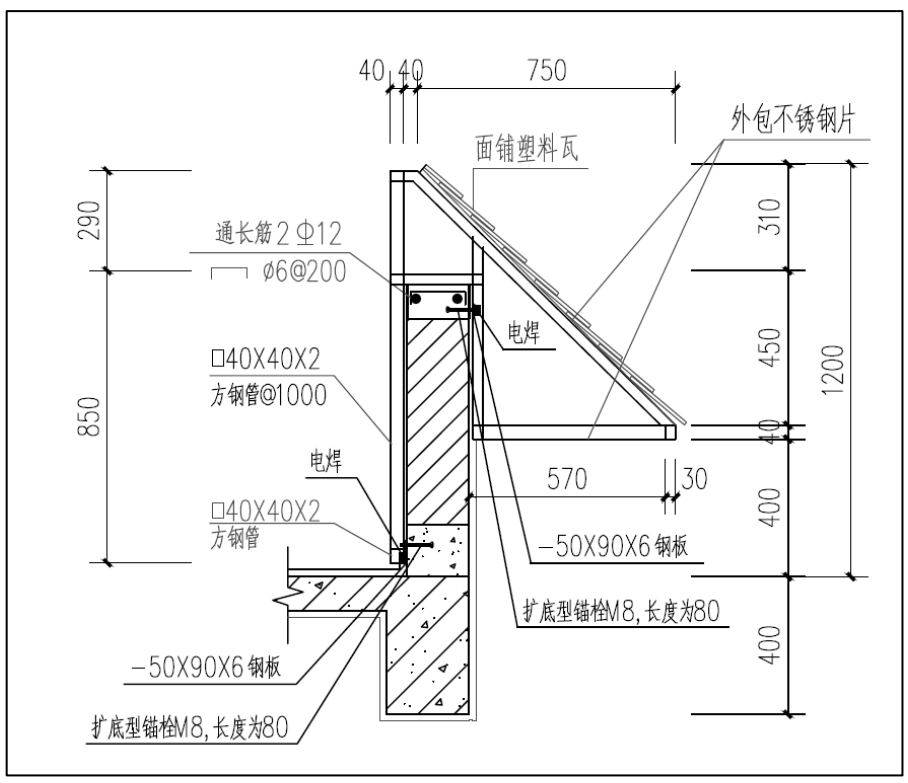


小屋面大样图 1:20

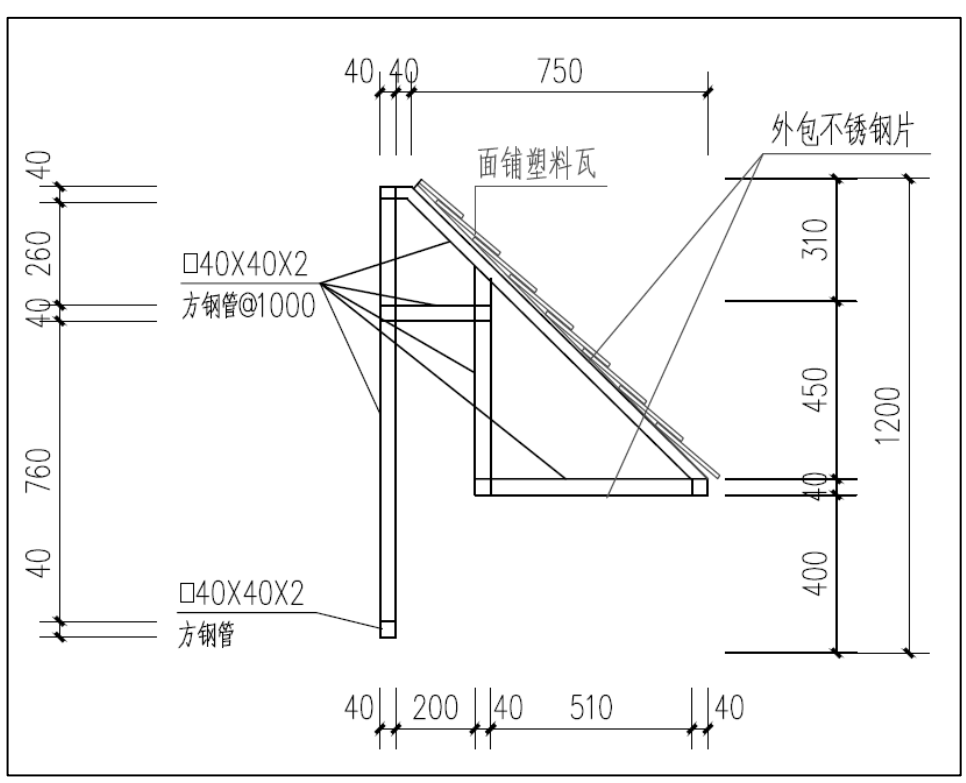


小屋面方钢架大样图 1:20

有女儿墙坡檐口做法



屋面大样图（二）1:20



屋面方钢管架大样图 1:20

3.2要素建设指引

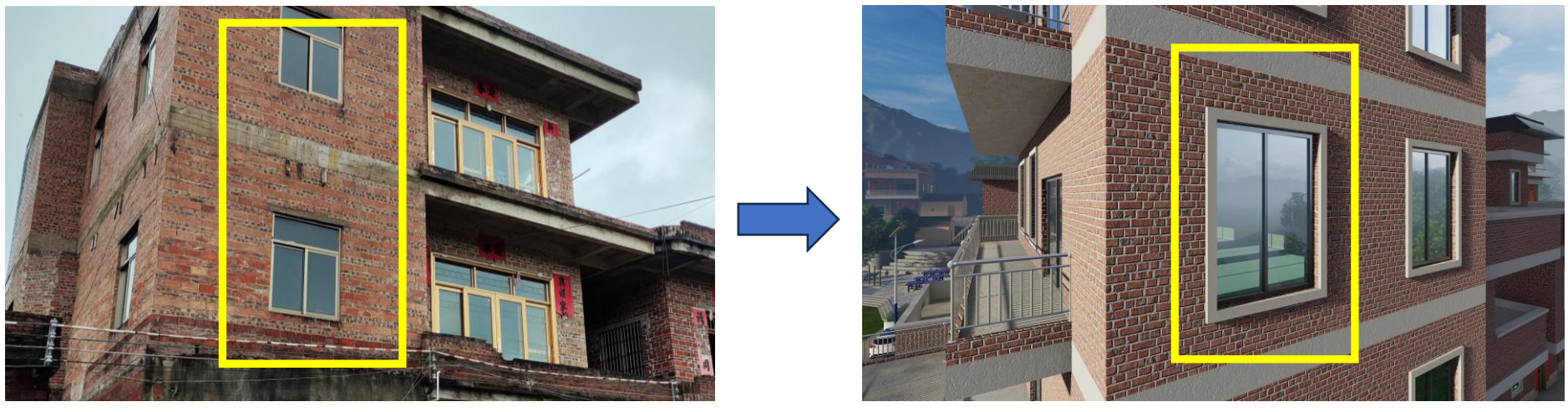
3.2.2窗户（约束性）

窗户作为建筑重要的效果表现部位，应统一效果。

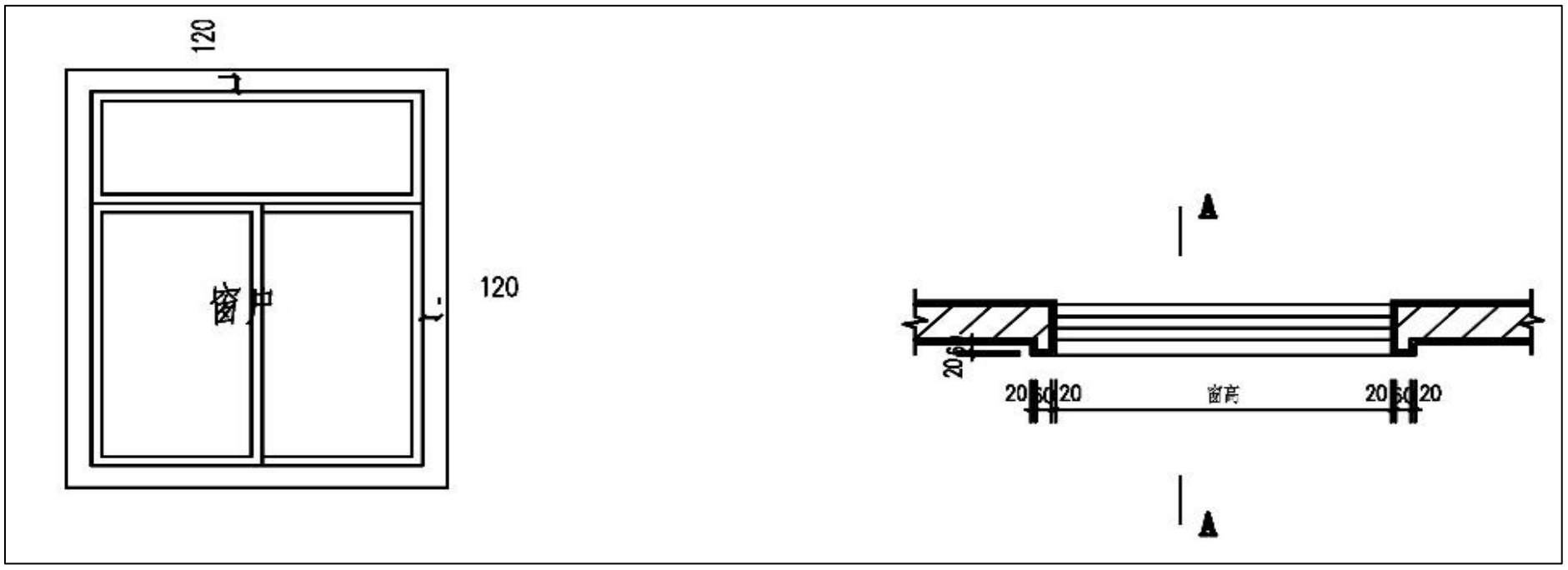
（1）增加窗线：窗户四周设120(100)MM窗线,也可选择统一色调窗楣构件。

（2）窗线色彩：根据各村选择的统一农房样式进行选择，保证与周边环境相协调。

改造效果示意



（3）窗户做法：窗户四周设120(100)MM窗线，面批12 厚1:3水泥沙浆加水泥重量5%建筑胶，表面刷水泥浆二遍并进行压光，刷大白浆二遍。



3.2要素建设指引

3.2.2窗户（约束性）

（4）农房建设过程中，对于已暂停建设的农房，如未安装窗户，必须按照安全规范安装好窗户，禁止裸漏窗洞。

外窗的开口部位有利于室内通风换气，有利用夏季主导风向东南向，安装的外窗可开启面积不小于外窗面积的30%

3.2要素建设指引

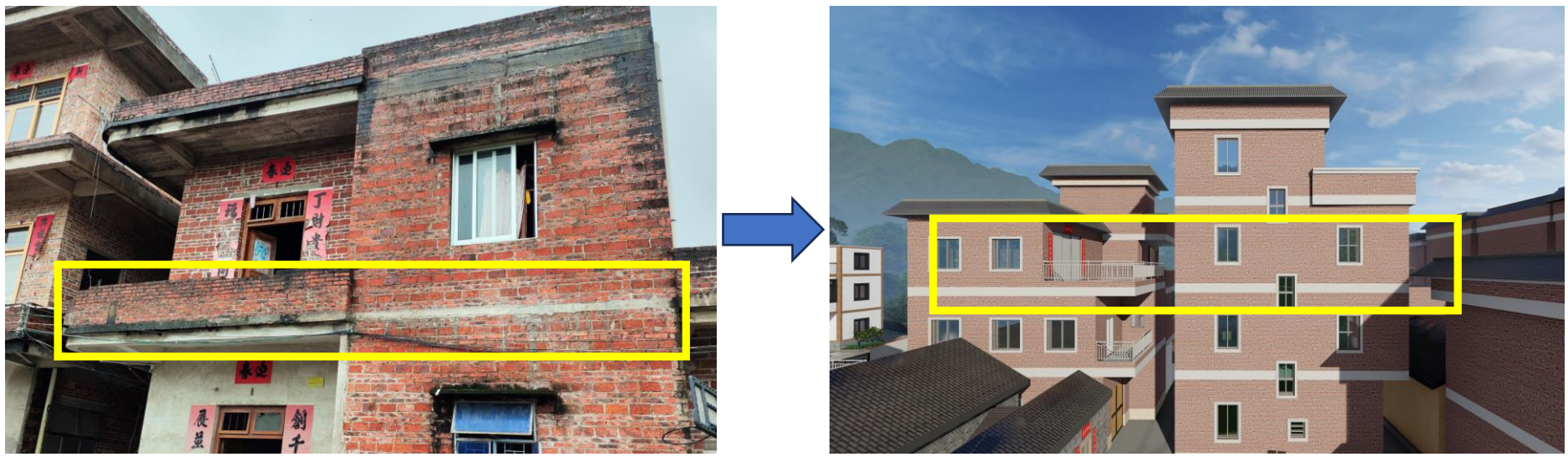
3.2.3腰线（约束性）

建筑腰线作为建筑重要的效果表现部位，应统一效果。

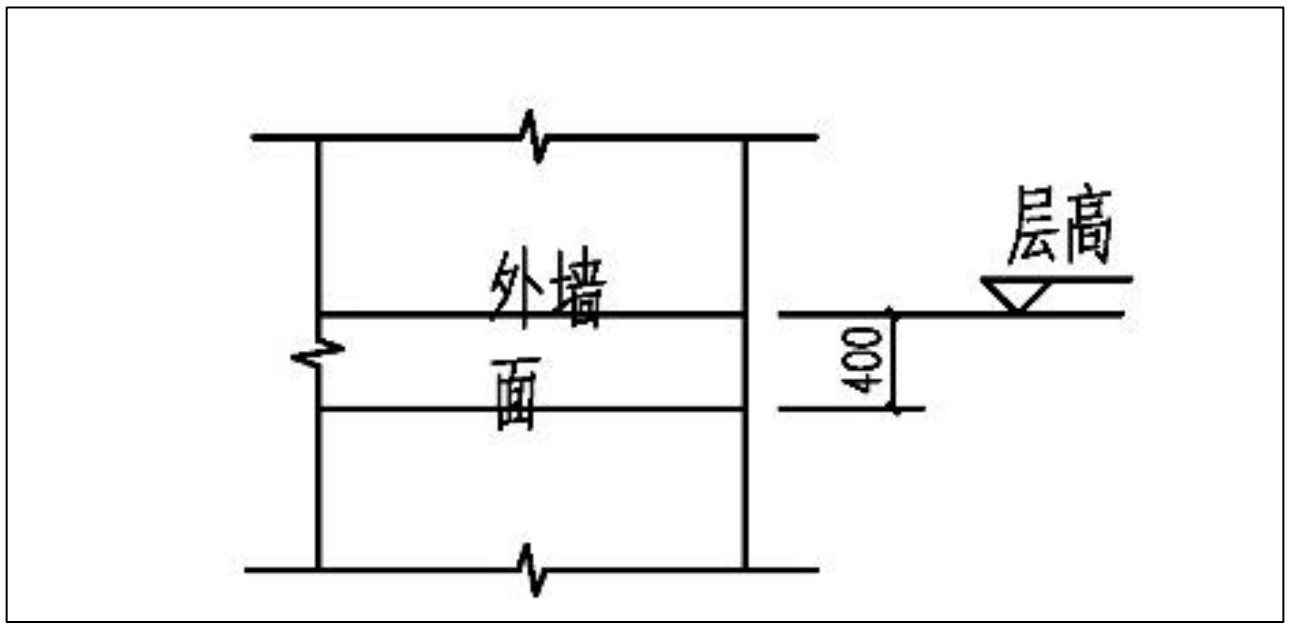
（1）如农房不贴外墙砖，则根据腰线做法进行处理；否则根据各村选择的统一农房样式进行处理，保证与周边环境相协调。

（2）腰线范围：绕建筑每个面的楼板粉刷一圈

改造效果示意



（3）腰线做法：楼板面向下增加腰线400MM，面批 12 厚1:3水泥沙浆加水泥重量5%建筑胶，在表面刷水泥浆二遍并进行压光，刷颜色浆二遍。



3.2要素建设指引

3.2.4阳台（指引性）

阳台根据居民选择，可以为砖砌阳台或不锈钢阳台。

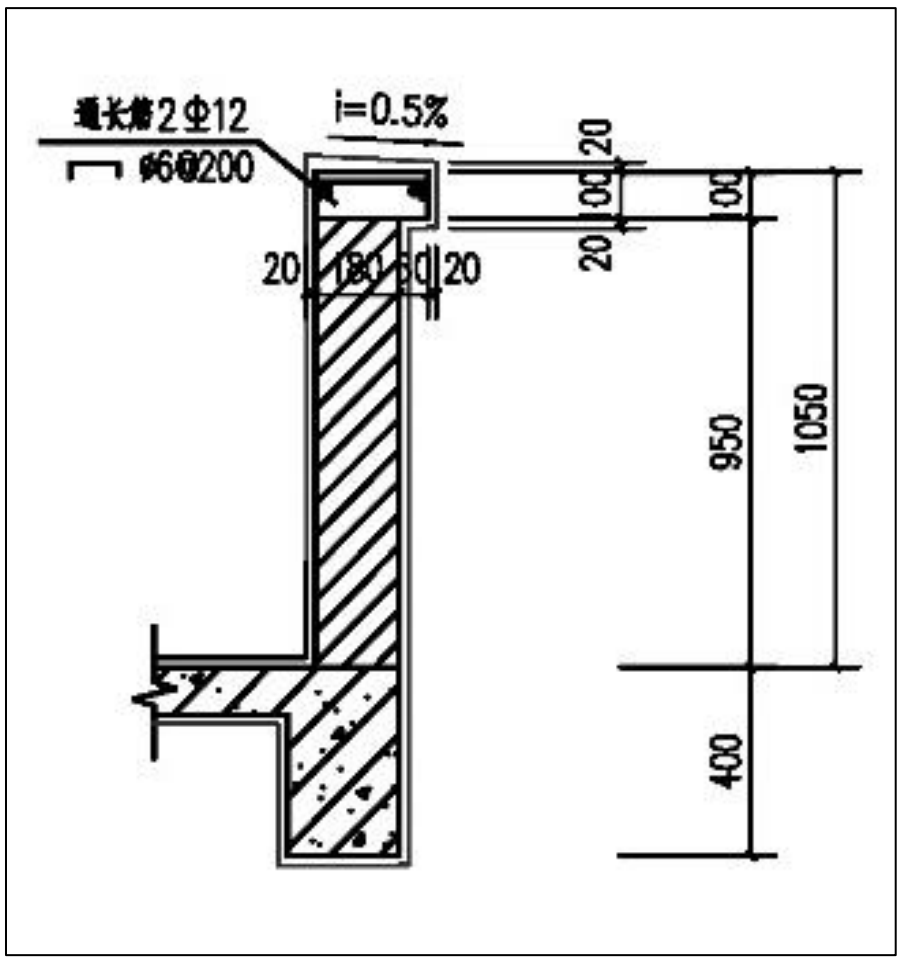
阳台围栏：可以选择砖柱、构件镂空或实墙方式。

改造效果示意

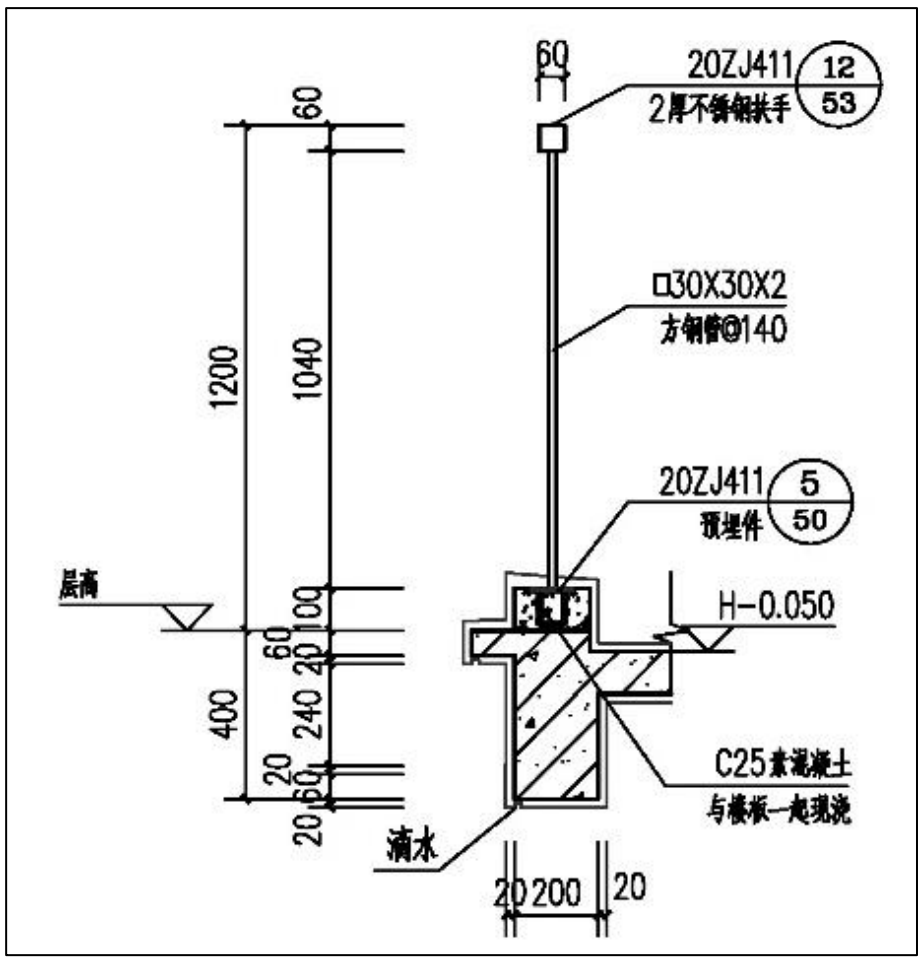
砖砌阳台

不锈钢阳台

砖砌阳台做法



不锈钢阳台做法



3.2要素建设指引

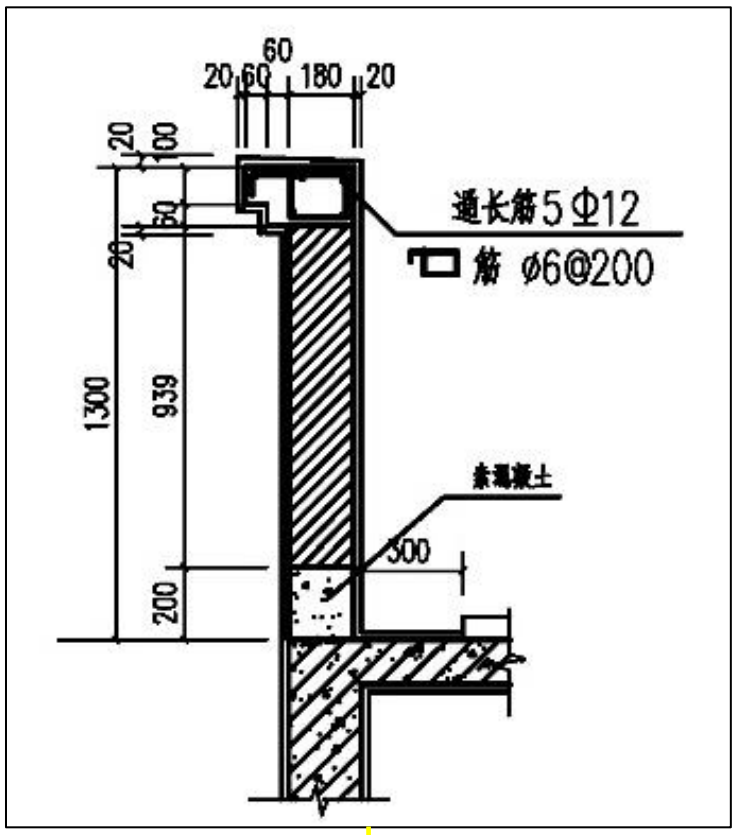
3.2.5女儿墙（指引性）

女儿墙根据楼梯间大小情况，选择压顶或坡檐。

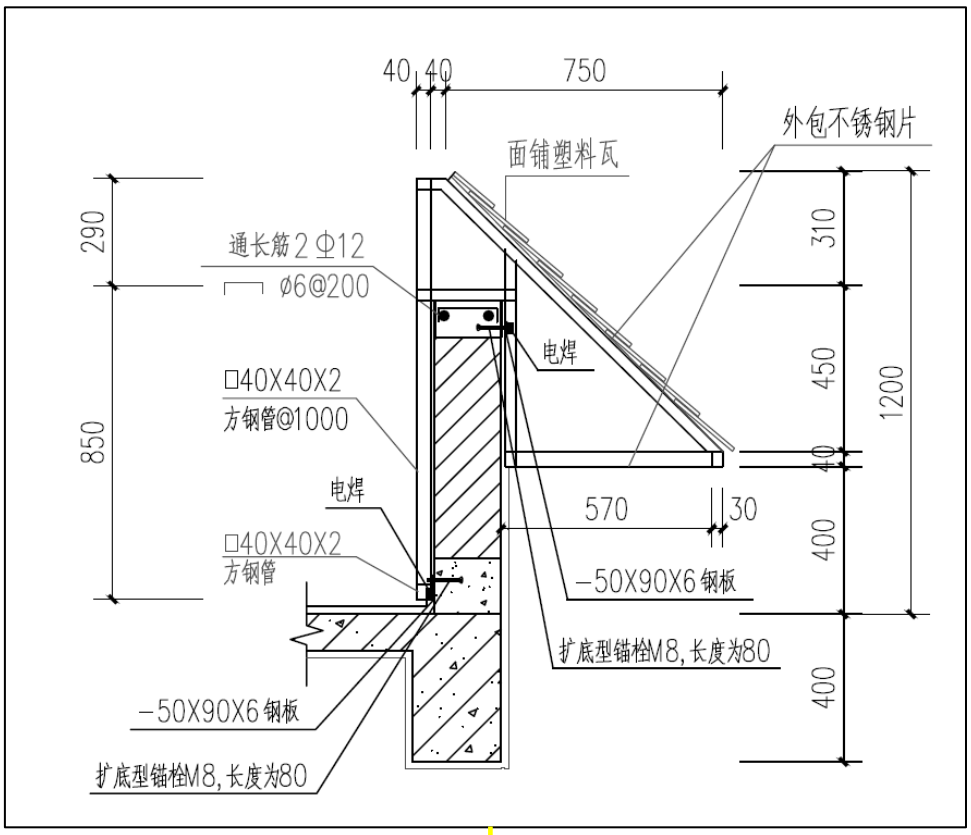
（1）楼梯间投影面积大于屋顶面积1/2的：女儿墙宜采用压顶做法；压顶线颜色与阳台一致，为灰白色或米白色。

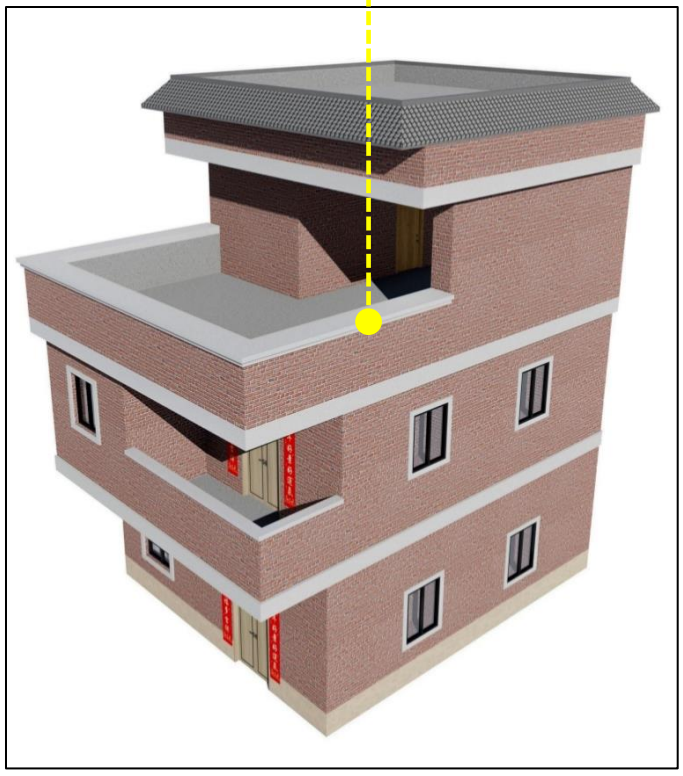
（2）投影面积小于屋顶面积1/2的，女儿墙宜采用坡屋檐做法。

女儿墙压顶做法



女儿墙坡檐做法





投影面积大于屋顶面积1/2

投影面积小于屋顶面积1/2

3.2要素建设指引

3.2.6墙面（局部约束）

（1）新建外墙材料（指引性）

建设外墙材料可选择环保砖、烧结砖等，但应当使用经批准生产的合格等级以上产品。烧结砖等根据建筑不同部位选择强度等级（普通烧结砖承重墙，烧结砖强度等级不低于MU15；普通烧结砖填充墙，烧结砖强度等级不低于MU5）。

（2）外墙做法（指引性）

①新建农房外墙做法：普通烧结砖承重墙，砌筑砂浆强度等级可采用M5（水泥：沙：水=50kg：300kg：55-60kg）、M7.5（水泥：沙：水=50kg：270kg：55-60kg）、M10（水泥：沙：水=50kg：240kg：55-60kg），砖砌工字墙且勾缝；普通烧结砖填充墙，砌筑砂浆强度等级不宜低于M5，砖砌工字墙且勾缝。砂浆1：2.5混入白水泥（使勾缝不呈现黑色，呈现灰色或白色）。

②既有农房外墙做法：既有农房墙面根据经村（居）民委员会审查确定农房风貌特征或已审批的村庄规划确定的建筑风貌进行改造；若未确定建筑风貌或居民未达条件施工的，鼓励建议居民对外墙面进行清洗、修缮或勾缝美化。

（3）墙面色彩（约束性）

新建农房墙面色彩严格按照审批图纸样式施行，确保农房外立面色彩统一。若未达到竣工验收阶段却已停止施工的，根据既有农房外墙做法进行指引施行。

未处理外墙面

外墙勾缝处理

3.2要素建设指引

3.2.7排水管（局部约束）

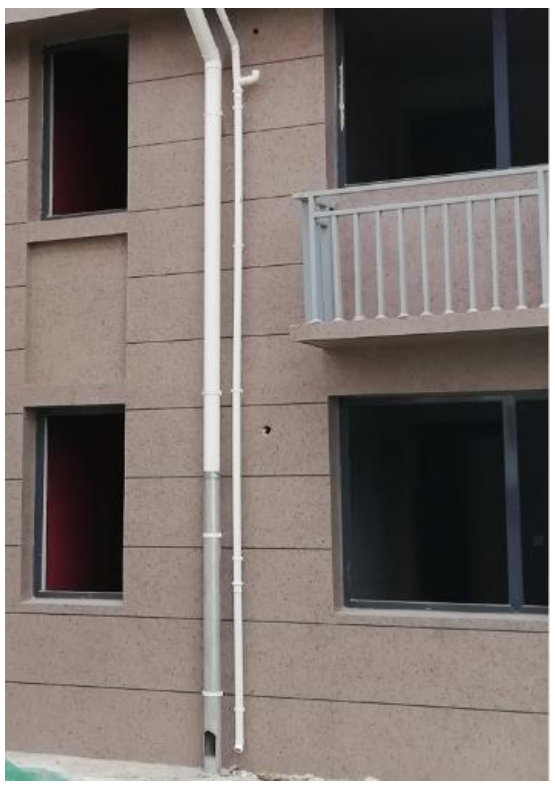
（1）厨房间废水管和卫生间的污水管道应分别设置；排水管及排污管应设在室内，如果放在室外，则应尽量设置在同一边建筑面，且并排在一起**（指引性）**。

（2）房屋周边应设置屋面排水管的排水渠，避免直排至地面，可设置简易雨水收集系统，收集可不限形式，雨水经简单处理可用于绿化灌溉，庭院道路冲洗等**（指引性）**。

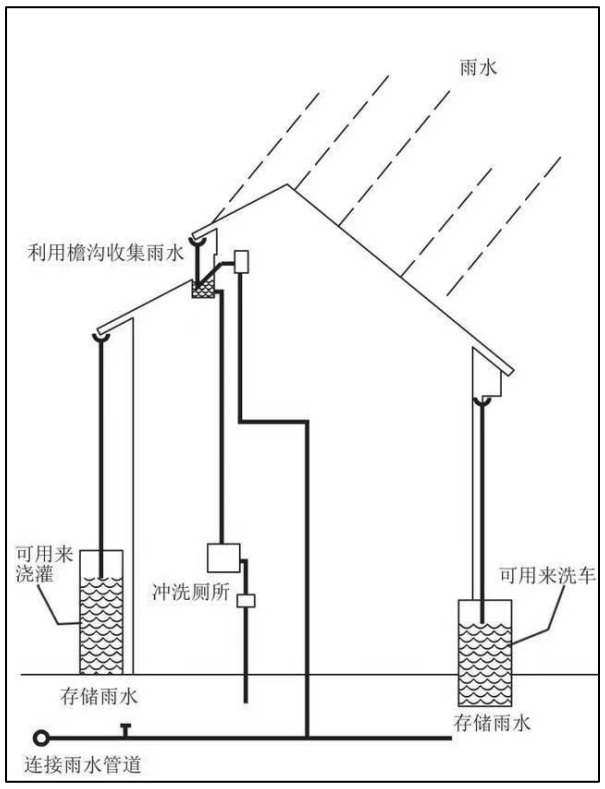
（3）城镇区域应合理确定排水体制，采用合流制的旧城镇区逐步改造为分流制，新建设区均实行雨污分流制；农村居民点有条件的实行雨污分流制，无条件的实行合流制。城镇区域及周边有条件的农村居民点的污水应优先考虑接入城镇市政管网，排至污水处理厂进行统一处理达标后排放，雨水则结合地势通过市政管网统一收集后就近排放**（约束性）**；

（4）其他农村居民点则可通过建设小型简易污水处理设施，对污水进行分散处理，雨水则应结合地势实现收集利用或就近排放**（指引性）**。

引导并排



简易雨水收集系统



3.2要素建设指引

3.2.8空调外挂遮蔽（指引性）

（1）地室外空调机应放在房屋两侧，并加设不锈钢空调机架,并用与外墙相统一颜色的不锈钢格栅进行装饰遮挡。

不锈钢架

不锈钢格栅涂色

3.2.9防盗网（指引性）

（1）阳台、外窗不宜设置防盗网，确需要安全防护的，应合理选用材料与样式，满足乡村风貌的要求。

（2）外飘防盗网宜改为沿窗洞平装，可全部采用内置形式，安装在窗扇内侧，并作活动式栏网或至少有一个可以供人员安全疏散的活动口。

（3）条件允许可采用隐形防盗网，保持建筑外立面简洁性。

（4）防盗网整治后应进行拔钉、除锈、修补处理。

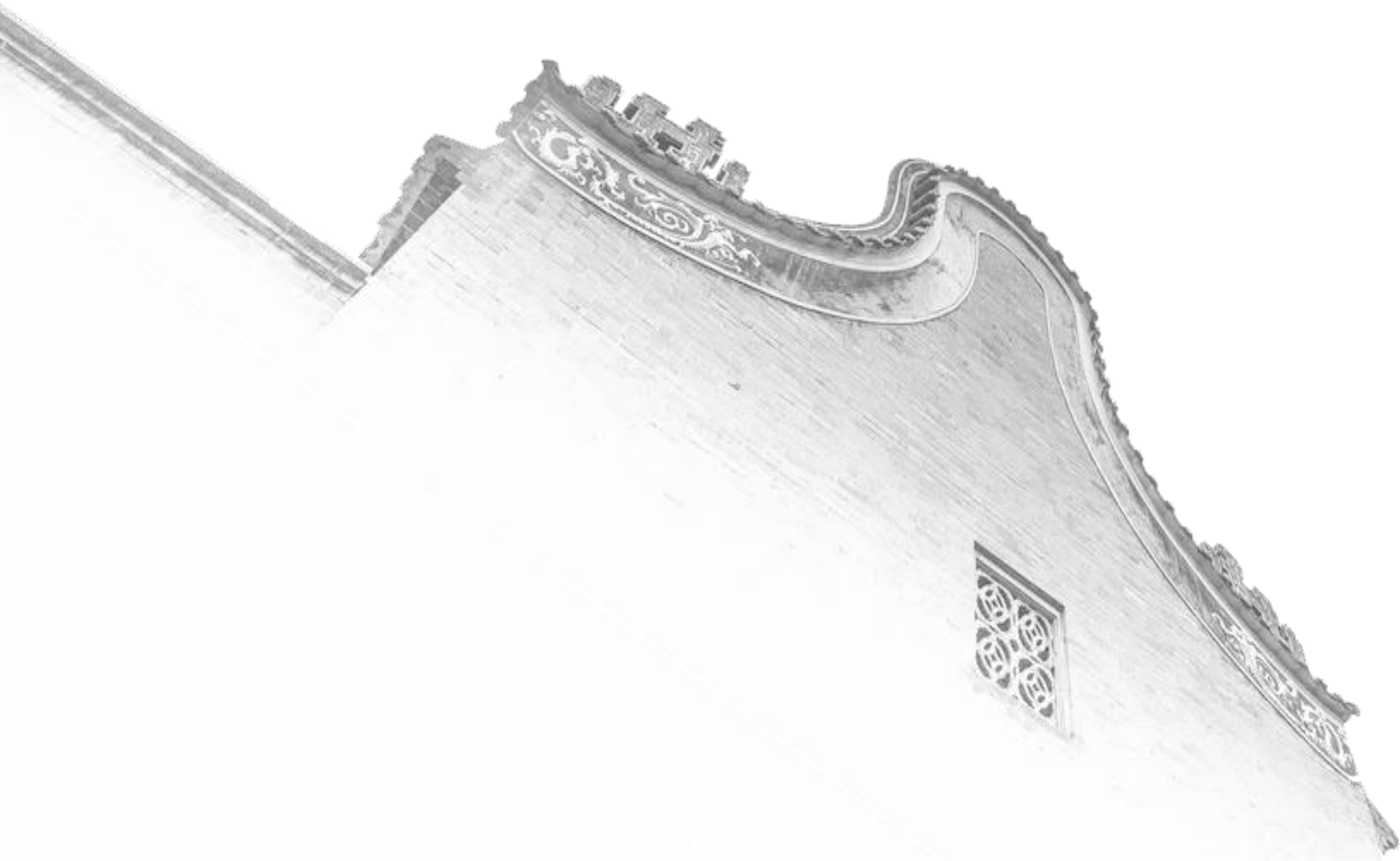
洞平装防盗网

隐形防盗网

3.2要素建设指引

3.2.9农房改造效果示例

对**已暂停施工、裸漏外墙且未做任何处理**的农房进行约束性要素改造提升，通过简单添加屋檐、窗线、腰线，整体提升风貌。

改造前

改造后