

乡村振兴视角下存量农房风貌提升的价值导向与实践研究

——以清远市清城区某社区为例

文 / 莫宁波 广东省城乡规划设计研究院科技股份有限公司

马苗苗 广东省城乡规划设计研究院科技股份有限公司

罗燕飞 广东省城乡规划设计研究院科技股份有限公司

摘要：农房风貌作为乡村风貌的核心载体与文化传承的重要依托，其提升对于推进乡村振兴具有重要意义。本研究以清远市清城区某社区“清水红砖”农房微改造为例，聚焦农房风貌提升的多维度价值导向与技术标准体系建设，深入剖析农房风貌的特征及其核心问题，创新提出“绣花功夫五工法”农房微改造路径，强调以精细设计与精细施工、低成本投入与多主体参与实现风貌整体提升。并探索一种整合机制完善、技术赋能与人才保障的全生命周期管理模式，为同类型地区的农房风貌提升工作提供参考。

关键词：乡村振兴；存量农房；风貌提升；绣花工法；微改造

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.23.008

引言

在乡村振兴与城市更新双重战略引领下，存量农房风貌提升是一项融合民生改善、经济发展、文化传承、生态保护与社会治理等多重目标的系统性工程，是推动和美乡村建设、乡村存量更新的重要抓手。2024年住房城乡建设部等5部门印发《关于加强农村房屋建设管理的指导意见》，目的是健全农房建设管理制度体系，提升农村居住环境。广东省以“百千万工程”为引擎，率先将宏观指引转化为具体实践，通过完善地方技术标准体系，形成系统化、精准化的提升路径。清远清城区凤城街办某社区作为典型的城乡结合部，其农房风貌既保留了传统的乡土韵味，又面临建筑老化、功能缺失、空间利用率低的问题。本研究以“绣花功夫”式微改造为切入点，对存量农房进行有序改造，不仅是改善居住条件的迫切需求，也是实现社区整体形象升级、激活乡村活力的关键环节。

一、农房风貌提升的时代背景与理论基础

（一）政策赋能：从国家战略到广东实践

2024年中央一号文件明确提出要深化学习运用“千村示范、万村整治”^[1]工程经验，将乡村风貌管控作为提升乡村建设水平的重要组成部分，强化乡村空间设计与风貌管控。2025年中央城市工作会议的召开推动“留改拆”并举和“微改造”为特征的存量更新理念逐步由城市延伸至乡村，通过对农房分类施策，统筹风貌保护与功能提升，从源头上避免“大拆大建”与“千村一面”，为守护乡村地域特色与文化认同提供科学路径^[2]。

广东作为改革开放的前沿阵地，面临粤港澳大湾区建设的重大机遇和城乡发展不平衡的现实挑战^[3]，农房风貌提升不仅是重要的民生工程，更是对接大湾区战略、构建优质生活圈的关键举措^[4]。2023年，广东省积极响应国家战略，启动“百县千镇万村高质量发展工程”，将农房管控和风貌提升列为重点任务，并出台《广东省质量安全风貌提升和农房建设试点行动方案》^[5]，强调要全面推进乡村振兴，更要注重地域特色、保护乡村文

化风貌。以清远市等试点开展农房建设工作，为全省探索可推广的乡村建设实践经验。

（二）技术指引：地方技术标准体系健全

农房微改造模式成为推动城乡精细化治理、保护风貌多样性的关键举措^[6]。广东省级层面出台的《广东省存量农房外立面改造技术指引》，从建筑风貌、结构安全和地域文化三个维度构建分类评价体系，提出差异化改造策略。清远市在此基础上，针对农房布局杂乱、风貌不协调及岭南特色缺失等现实问题，以全面提升乡村风貌、建设宜居宜业和美乡村为目标，编印了《清远市存量农房外立面改造提升指引》和《施工工法说明及大样图》等技术文件，提出微提升、微改造、重点改造三类存量农房外立面改造提升方式和施工工法，为系统性开展农房风貌提升提供了可实施、可操作的技术依据。

（三）价值导向：多维目标的系统性实现

农房风貌提升作为一项多维价值工程，其核心内涵归纳为四个维度：第一，民生改善显实效；通过提升农房风貌，切实改善村民的居住条件和生活环境，不断增强群众的获得感、幸福感、安全感。第二，经济振兴添活力；农房风貌提升有助于盘活农村闲置资产，为乡村旅游等新业态提供空间载体，培育乡村经济新引擎，增加集体经济收入。第三，文化传承有特色；农房改造注重保护村庄传统肌理与建筑特色^[7]，为乡村注入文化活力和发展潜力，彰显独特乡土风貌。第四，片区功能趋完善；农房风貌提升带动服务配套设施整体升级，通过盘活存量用地，完善城乡功能布局，促进城乡要素高效流动和融合发展。

二、社区农房风貌的特征与问题剖析

2023年广东省统计数据显示，全省存在整体风貌欠优的既有农村房屋约300多万栋，其中清远市占20.77万栋。经政府部门、专家、技术团队等多方实地踏勘并征求民意，确定清城区凤城街办某社区作为改造试点。

（一）社区农房现状特征

该社区位于清远市中心城区，紧邻滨江，村落格局

与建筑风貌独具特色优势，同时面临急迫的人居环境提升需求，主要体现在农房风貌与服务配套两大方面。

一是农房风貌特色显但整体形象欠佳。农房外立面以混凝土框架加“清水红砖墙”为主，统一的风格构成了村落风貌的底色与潜力，为打造“红砖风貌”特色社区奠定了基础。红砖本身所具有的温暖、质感的特质，是塑造乡村地域肌理的特色元素。由于长期管理维护欠缺，农房在防水防潮、保暖隔热、质量安全等方面存在隐患，建筑整体造型单调，门窗、檐口、屋顶等构件缺乏细节，影响立面层次感与美观度，导致农房整体品质不高。

二是宅基地布局规整但服务配套薄弱。该社区大围三、大围四村小组现状农房共57栋，宅基地呈规整行列式分布，南北街巷空间格局清晰，土地利用率高，且较好的保证了住户采光与通风需求。调研发现村落及周边公共空间不足，缺乏公园绿地、停车场等；街巷狭窄、功能单一，且道路铺装与人文景观缺乏系统设计；虽毗邻滨江，但村落与滨水之间缺乏有效衔接，村落界面和开敞空间营造不足，无法激发村庄活力。

（二）农房风貌核心问题剖析

农房风貌存在的关键问题实质是经济、文化、工艺和制度等多方面因素综合作用的结果。

一是经济投入有限与共建机制缺失。村民建房资金有限，多数对于农房造型设计的追求较低，导致建筑“有特色、无品质”。当前农村建房仍以个体自发建设为主，缺乏有效的多主体协同建设制度；另外，农房从选址、设计、建设、审批到后续监管，缺乏全过程的引导与约束，农房风貌管控难以落实。

二是传统工艺成熟但现代技术偏弱。农房建设依赖本地乡村工匠体系，工匠群体熟悉本地建材和成本控制，其技术多局限于传统的砖混结构经验，对于现代建筑工艺、节能技术及新材料应用不足；缺乏专业技术引导。

三是文化认同弱化与特色认知错位。村民在自发农房改造过程中，更倾向于使用现代建筑的瓷砖、涂料等材质，导致本土特色消失，陷入“千村一面”的同质化困境。村落整体实现风貌协调、保留传统特色底蕴存在巨大挑战。

（三）存量农房改造的必要性

开展存量农房改造，不仅是改善村容村貌的外在需求，更是推动乡村实现内涵式、可持续发展的关键。该社区通过系统性的农房改造，有助于提升村落风貌形象，重塑乡村特色标识。通过拆除破旧农房、腾退闲置宅基地等，用于建设“四小园”、停车场、广场、文化活动室等，丰富公共活动空间，激发乡村社区活力，改善人居生活品质，有效弥补乡村配套设施短板，实现土地集约节约利用。同时，带动乡村民宿、农家乐、文创等新业态的发展，增强乡村吸引力，促进集体增收并发挥示范效应。

三、社区“绣花功夫”式农房改造的多维价值

结合清城区凤城街道社区实际，创新实施“绣花功夫五工法”存量农房风貌改造路径。坚持多方协同、统筹谋划、安全可靠、协调美观、经济适用的原则，着力打造存量农房外立面改造提升样板，示范带动全市农房风貌品质提升工作。

（一）古韵新颜，以“微改造”推动“大变化”

运用“绣花五工法”开展农房外立面微改造，既保留了传统农房特色，又增加了现代设计元素，推动了乡村风貌整体提升。

工法一：“压檐口”。针对现状部分农房檐口功能缺失，导致墙面易被污染的现象，在女儿墙和阳台护栏顶部加贴釉面砖，增加滴水线，达到改善檐口排水性能，提升檐口的立体感。

工法二：“亮墙身”。针对农房外墙面不平整、脏旧等问题，采用局部研磨平整墙身、高压水枪清洗、喷涂罩面剂等措施，实现墙面干净、美观、线条肌理清晰，提升外墙防污防渗性能。

工法三：“美线条”。针对框架结构农房梁、柱裸露等情形，通过在梁、柱面按比例镶贴釉面砖和喷刷涂料、安装成品窗套、窗边镶贴釉面砖等方式，增强房屋外立面的层次感。

工法四：“护脚线”。针对农房砖墙脚易渗水、受腐蚀等问题，在墙脚60cm高度范围涂抹水泥砂浆、防水腻子 and 涂料，强化墙脚防水性能，提高墙体耐久性、安全性。

工法五：“调色彩”。针对农房裸露梁柱与红砖墙颜色杂乱的问题，通过使用釉面砖、喷涂等有色建筑材料，运用色彩对比、搭配等手法，使梁柱与红砖墙面颜色相融合，达到线条结构与建筑肌理相呼应，营造出和谐统一的视觉效果，增强农房的辨识度和美观度。



图1 清城区凤城街办某社区农房风貌提升实景图

（二）双精流程，以“巧设计”衔接“精施工”

该社区农房改造实行“双精流程”，严格把关农房风貌品质提升试点示范效果，打造错落有致、富有韵味的现代化新农村。

流程一：精巧设计。选取具有代表性的农房作为改造样板，统筹考虑安全、经济、美观、耐用等因素，汇集乡土设计团队，就地聘请工匠和选用当地建筑物料，融入“龙”元素，彰显凤城文化，精心打造“一栋一方案”，通过“绣花工法”塑造乡村新风貌。

流程二：精细施工。清远市住房与城乡建设部门积极引导省内一流技术团队为农房风貌提升试点建设工作提供帮扶，多次组织开展技术咨询、培训授课和现场指导工作。同时，建立“百千万工程”乡村建筑工匠培训基地，有效提高本土乡村建筑工匠的建筑审美、技术能力和操作水平。通过专业的技术培训与精细的建筑施工，全方位保障农房质量和效果。

（三）因地制宜，以“小成本”实现“大提升”

“绣花工法”式农房改造，有效提升该社区的经济效益、社会效益和文化效益，切实解决存量农房改造痛点。

成效一：材料用量少，工程成本低。“绣花工法”将改造成本从整体喷涂造价180元/㎡降低至70元/㎡，总体成本降低了60%以上，大幅度节约了材料用量。

成效二：改造工期短，提升见效快。对比以往整体喷涂的改造方式，“绣花工法”工艺简单、可操作性强，且对本地居民的日常生活影响小，能快速提升乡村风貌、村民生活质量，并拉动乡村产业发展。

成效三：提升功能强，保留韵味足。“绣花工法”保留了红砖清水墙建筑的传统韵味，同时提升了农房防水性能和耐久度，延长了农房使用寿命，降低了日常维护成本。

（四）聚势蝶变，以“众参与”激活“新动能”

村民在了解“绣花工法”优点和效果后，形成党员干部带头干、村民群众齐上阵的农房改造良好氛围，先后腾出约1500㎡的闲置宅基地，各家各户主动清空屋旁杂物，捐出闲置的砖瓦等建筑材料，共打造11个“四小园”。村民积极参加日常乡村清洁工作，整治后的村庄道路、人居环境、公共活动场所得到显著提升，普通农家院宛如“艺术民居”。

该社区以农房风貌品质提升为突破口，围绕产业发展、人居环境整治和社会治理三大核心，积极探索绿美生态、产业兴村的发展模式，激活乡村振兴新引擎。有效盘活大围三、大围四村约40亩闲置用地，打造现代化物流仓储项目，实现土地节约利用、乡村产业高质量发展双赢局面。利用“金角银边”土地拓展健身空间，与体育开发商合作，建设主题运动公园，缓解城市休闲体育供需失衡的同时增加村集体收益。

四、农房风貌全生命周期管理的系统构建

（一）机制完善：建立全流程协同工作机制

农房风貌提升需构建“技术指引+工匠培训+资金奖补+长效管护”全流程工作机制，长效管护是保障农房风貌可持续性的核心环节，重点推动“主体多元、内容规范、资金保障”三位一体的长效管护体系建立。以村级为主导，牵头组建专职管护队，推行网格化管理模式；以市场为补充，建立强村公司，通过购买服务由第三方承担技术性维护。将农房风貌和人居环境管护纳入村规民约，实施“积分制”激励村民，形成自主管护的内生动力。由管护主体制定规范化的内容要式，定期对农房风貌、结构安全、公共空间开展巡检，建立“问题清单和整改清单”闭环流程。同时，建立“财政+村集体+社会”多元资金保障机制，市区级财政按农房数量

划拨年度管护基金，村集体结合经济收益反哺管护资金，吸引乡贤、企业等社会资金支持，确保农房风貌管护可持续运行。

（二）技术赋能：构建数字化管理系统平台

政府需探索建立“农房建档+动态监测+智能决策+自动响应”的全生命周期数字化管理系统，以科技手段实现农房精细化管理。通过整合农房基础信息、关联GIS地图、接入传感器，建立“农房智慧管家智库”，自动检测农房结构、根据房屋基本信息计算改造费用，并自动生成农房维修优先级清单，推送至管护责任人终端。管护责任人根据民意、资金情况，适时组织农房风貌提升工作，实现从“被动维修”到“主动防控”。

（三）人才保障：实行工匠库认证培训体系

农房风貌提升需推行“工匠培训+星级评价+过程监管”三位一体的工匠管理机制。通过农房建筑建设工艺课程培训，考核合格者获得电子工匠证，纳入“清远传统建筑工匠库”，施工全程上传“农房智慧管家智库”，自动识别未按照图纸进行的非合规操作；落实“工匠责任制”，对施工过程质量控制管理，推动精细化施工。同时，将工匠星级评价与施工质量等相挂钩，促进工匠技术能力与职业水平的提升。

结语

本研究以“绣花功夫”存量农房改造模式为基础，系统探讨农房风貌提升的价值导向与实践路径，旨在实现功能优化与风貌提升的双重目标。未来农房风貌提升应进一步融合节能与绿色技术、乡村产业发展、数字化治理等手段，推动乡村建筑向绿色低碳转型，促进集体经济增收，并实现农房全生命周期动态监管，从而构建“风貌可彰显、功能可持续、村民可参与、智慧可赋能”的农房有机更新范式，为城乡重点区域的乡村风貌提升、人居品质改善提供新路径。

参考文献

- [1] 中共中央 国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见。
 - [2] 王建国，周俭，田莉，等．“城市更新的创新实践与关键突破”学术笔谈[J]．城市规划学刊，2025，(02)：1-12．
 - [3] 卢丹梅，曾怡瑞，袁楚枫，等．和而不同：城乡融合视角下广州近郊乡村特色发展策略[J]．规划师，2024，40(06)：128-135．
 - [4] 陈乐焱．农房风貌提升的协同创新路径研究——以广东省南雄市为例[J]．居舍，2025，(19)：92-95+113．
 - [5] 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．
 - [6] 刘健，彼得罗·埃利塞伊，潘芳，等．包容性城市治理的东西互鉴[J]．城市规划，2025，(01)：29-35．
 - [7] 叶红，魏立华，阮宇超，等．湾区乡村角色地位与突围策略研究[J]．上海城市规划，2019，(05)：16-21．
- 基金项目：广东省文旅科技协同创新中心，多维度视角下的农房风貌提升动力机制研究，2024-KY3-038。