

装配式农房设计——既有民居整治

· 花都台树大道

项目所在地花都区坚持农业农村优先发展，以国家城乡融合发展试验区建设带动乡村全面振兴，加快建设临空农业融合发展示范区，率先打造粤港澳大湾区农业绿色发展先行区和乡村振兴引领地。

古树大道全长 5.5 公里，南北走向，南端连接 107 国道，北端连接“花漾年华”乡村振兴大道，是赤坭镇南北交通主干道，也是盆景产业的中轴线。

古树大道名闻遐迩于 90 年代，当时，盆景苗木种植户利用道路中间的绿化带种植了价值不菲的古树，用于展示也售卖，所以得名“古树大道”。因为古树是个体户的财产，后因经营需要及交通发展需要，古树大道进行了数次扩宽、提升，古树大道数量虽见，直到现在成为了眼前所见的集盆景种植、展示、销售、观光于一体的盆景展示长廊。这条长廊是岭南盆景小镇的核心，贯穿整个盆景小镇。在道路中间的绿化带，所种植的都是岭南园林的绿植以及本地盆景的主要品种。在道路两侧，排列着一个一个的盆景园。

一个盆景园门楼、围墙的样子都是按照岭南风格统一打造，延绵 5 公里，有近 100 个盆景园，造型独特、风格各异，因此也称为“十里百园，盆景世界”。

如今，以古树大道为轴形成“十里盆景长廊”，周边连片建设盆景苗木景观区域，打造集观光农业和岭南文化于一体的岭南盆景小镇，形成“一园一美景、一村一幅画、一线一风光”的乡村景观格局，农家盆景成了随岭村最美的风景线。



· 材料构件

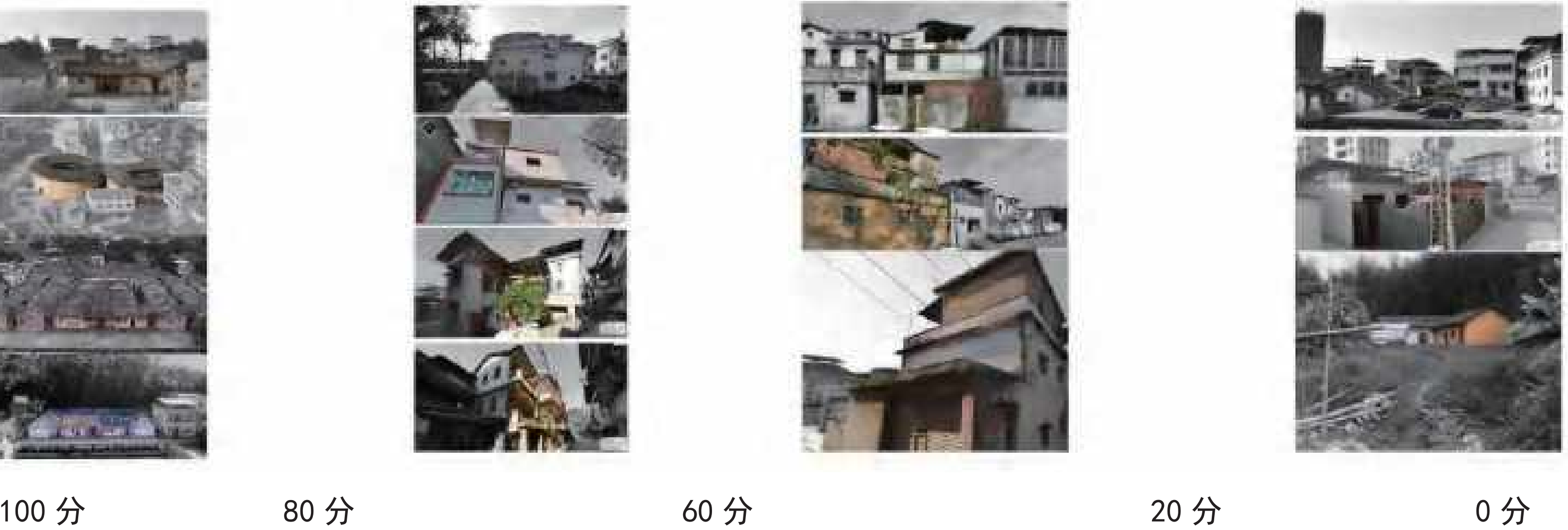
既有民居整治的方法路线

通过多个要素对建筑进行打分评价：
(1) 保护等级——文物保护价值；
(2) 年限——建成时间和年限；
(3) 结构形式——结构状态及保护情况；
(4) 建筑高度——建筑高度和层数；
(5) 外墙——外墙整洁与美观程度；
(6) 屋顶——屋顶形式和协调程度；
(7) 门楼——门楼施工的形式特点与材料；
(8) 灰空间——灰空间（架空层、阳台、露台、花园等）与周边环境融合；
(9) 附属物——设备附着物的影响程度；
(10) 其它影响因素，如所处区域、使用情况等。

改造策略

(1) 保留类（80-100 分）为文物保护单位、历史建筑或传统风貌建筑，为更好地适应现代生活模式，可对后二者进行室内改造、增加配套。
(2) 小改类（60-80 分）此类建筑（比如密砖类）可进行局部修改，拆除违建并适当加入具有岭南特色的元素或绿植。
(3) 大改类（30-60 分）此类建筑（比如密砖类、破旧杂乱类）对环境的影响较大，需要投入比较多的资金对立面进行整治。
(4) 拆除类（20 分以下）违章搭建的棚屋或棚长、无历史价值且年久失修无人居住的残破建筑。
农村建筑种类较为复杂，需要通过实地考察和系统归类，才能确定相对合适的评判标准，再进行筛选和评级工作。

对建筑物进行分值评价，可以分为保留类建筑（80-100 分）、小改类建筑（60-80 分）、大改类建筑（20-60 分）、拆除类建筑（20 分以下）。



既有民居整治组织通过结合乡镇人居环境品质提升、美丽宜居乡村创建示范和乡村振兴示范市建设等工作开展，对既有农房进行外立面改造：或结合民宿、旅游等产业发展需要，对既有农房进行改扩建或变更使用功能，引导加强既有民居的保护和利用。

名称	高端			经济		
	材料 / 工艺	价格 (元 / 单位)	图片	材料 / 工艺	价格 (元 / 单位)	图片
燕尾脊	陶瓷	300-550 (元 / 米)		草筋石灰、玻璃砖	150 (元 / 米)	
屋顶	小青瓦、筒瓦	220-320 (元 / 平方米)		仿古哑光琉璃瓦	80-160 (元 / 平方米)	
山墙博风线脚	彩绘	250-600 (元 / 平方米)		外墙涂料	45 (元 / 平方米)	
山墙花窗	石雕、砖雕、陶瓷	380-600 (元 / 个)		石膏、水泥仿古	120-200 (元 / 个)	
外墙	石头、青砖片、真石漆	200-350 (元 / 平方米)		外墙漆、灰砂抹面、水刷石	45-80 (元 / 平方米)	

名称	高端			经济		
	材料 / 工艺	价格 (元 / 单位)	图片	材料 / 工艺	价格 (元 / 单位)	图片
室外地面	麻石、仿古砖	120-220 (元 / 平方米)		水磨石	65-85 (元 / 平方米)	
外墙分隔线	石头	60-80 (元 / 米)		美缝填缝剂	15 (元 / 米)	
瓦当	白色陶瓷	3 (元 / 个)		草筋石灰涂料	1 (元 / 个)	
推拉门窗	断桥铝合金窗	750 (元 / 平方米)		86 铝合金窗	300 (元 / 平方米)	
门套、窗套	麻石	60-180 (元 / 米)		实木	30-120 (元 / 米)	

名称	高端			经济		
	材料 / 工艺	价格 (元 / 单位)	图片	材料 / 工艺	价格 (元 / 单位)	图片
室外地面	麻石、仿古砖	120-220 (元 / 平方米)		水磨石	65-85 (元 / 平方米)	
外墙分隔线	石头	60-80 (元 / 米)		美缝填缝剂	15 (元 / 米)	
瓦当	白色陶瓷	3 (元 / 个)		草筋石灰涂料	1 (元 / 个)	
推拉门窗	断桥铝合金窗	750 (元 / 平方米)		86 铝合金窗	300 (元 / 平方米)	
门套、窗套	麻石	60-180 (元 / 米)		实木	30-120 (元 / 米)	

· 广府民系砌块墙类改造建议：



改造前，砌块裸露，影响美观。通过墙面抹灰及素色贴面改善立面颜色，使用与风貌协调一致的门、窗、栏杆等建筑构件，与整体风貌相协调。

· 广府民系密砖类改造建议：



· 广府民系杂旧杂类改造建议：



· 设计方案

危房改造类

1) 30m²—40m²
(1) 方案 1 (农房类型：一室一厅一卫 面积：39.8m²)

【设计说明】

方案适用建筑面积 40m² 左右、位于南粤地区、使用人数 1—2 人的农村危房改造。

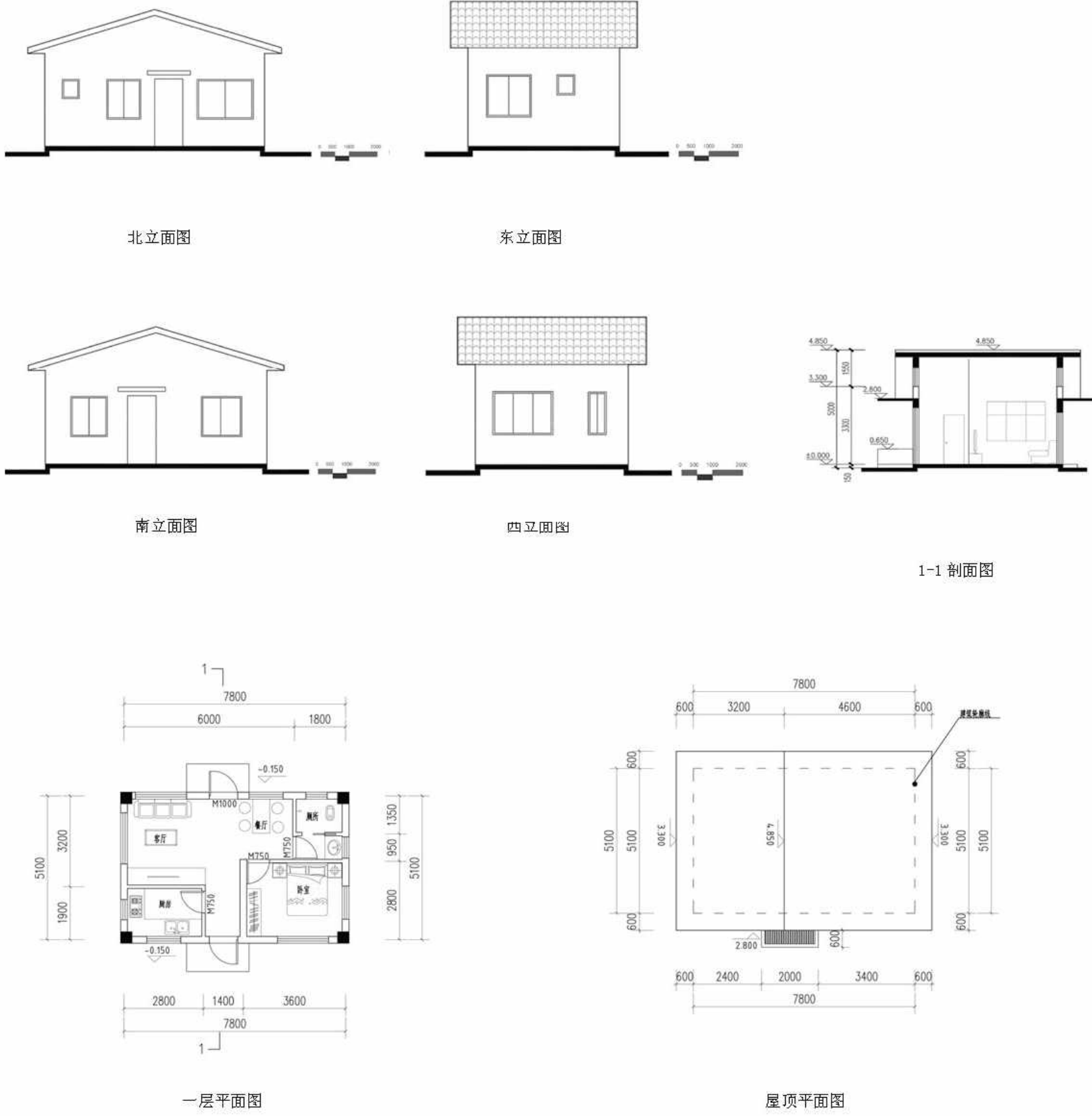
方案占地 39.8m²，建筑面积 39.8m²，由单层平面、半坡结合屋顶组成一室一厅一卫户型。平面布局方正，通风采光良好，结合农村生活习惯，打造简洁大方实用的立面造型。

【主要技术经济指标】

项目		数量 (单位)	
用地面积	m ²	44	
基底面积	m ²	39.8	
总建筑面积	m ²	39.8	
使用面积	m ²	33.2	
使用面积系数		0.83	

【造价估算】

序号	项目	单位	数量	单价 (元)	合计 (元)
1	土建工程	m ²	39.8	1000	39800
2	水电工程	m ²	39.8	300	11940
3	装修工程	m ²	39.8	800	31840
4	特别设备	m ²	39.8	0	0
5	室外配套工程	m ²	24.2	250	6050
总价		m ²	39.8	2252	89530



危房改造类

1) 30m²—40m²
(2) 方案 2 (农房类型：一室一厅一卫 面积：39.9m²)

【设计说明】

方案适用建筑面积 40m² 左右、位于广府地区、使用人数 1—2 人的农村危房改造。

方案占地 142.6m²，建筑面积 39.9m²，由单层平面、半坡结合屋顶组成一室一厅一卫户型。平面布局有前庭后院，立面造型融入广府造型元素，延续了传统的岭南建筑风格。

【主要技术经济指标】

项目		数量 (单位)	
用地面积	m ²	142.6	
基底面积	m ²	39.9	
总建筑面积	m ²	39.9	
使用面积	m ²	32.3	
使用面积系数		0.81	

【造价估算】

序号	项目	单位	数量	单价 (元)	合计 (元)
1	土建工程	m ²	39.9	1000	39900
2	水电工程	m ²	39.9	300	11970
3	装修工程	m ²	39.9	800	31920
4	特别设备	m ²	39.9	0	0
5	室外配套工程	m ²	102.7	250	25675
总价		m ²	39.9	2743	109465



· 装配式专篇

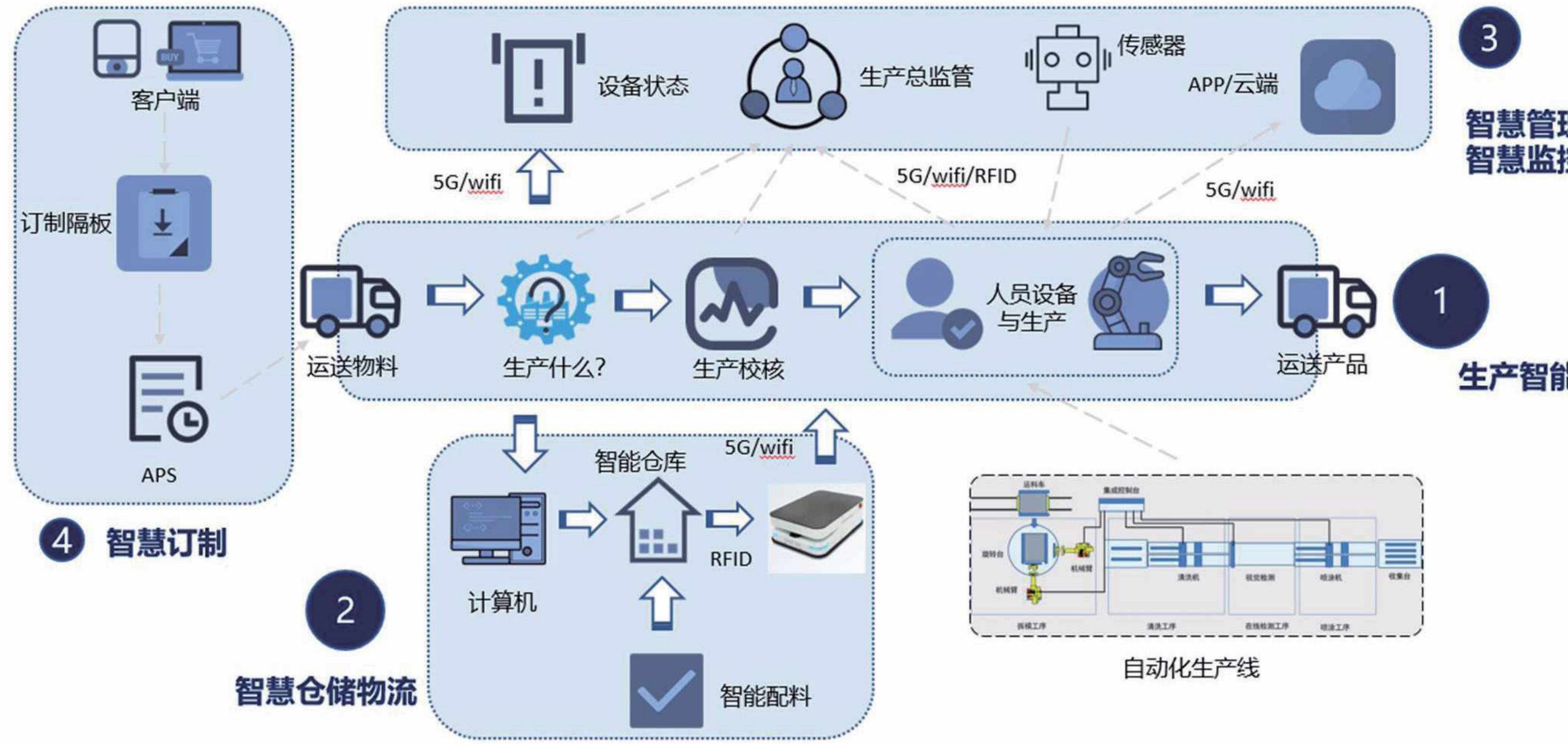
(一) 一般规定

装配式建筑评分以单体建筑（室外地坪以上）作为基本单元，并应符合下列规定：

1. 单体建筑应按项目规划审批图纸的建筑编号确认。
2. 单体建筑由主楼和裙房组成时，主楼和裙房可按不同的单体建筑进行技术评分，主楼应当满足本评分规则。
3. 层数不大于 3 层且地上建筑面积不超过 500 平方米的单体建筑，可按多个单体建筑组成建筑组团进行技术评分。
4. 架空层、结构转换层、屋面层、避难层、设备层等非标准层宜与标准层装配式建筑设计保持延续性。
5. 《专项规划》中的下列新建建筑，可自行选择合适的装配式建筑技术，不作评分要求：

序号	项目范围
1	单体建筑面积 5000 平方米及以下的新建建筑
2	建设用地上配建的非独立占地的公共配套设施（包括物业服务用房、社区健康服务中心、文化活动室、托儿所、幼儿园、公交场站、停车场、垃圾房等）、非独立成栋的配套宿舍
3	除住院部以外的医疗卫生类建筑
4	除教学、办公以外的教育类建筑
5	注：高中学校按照《深圳市人民政府办公厅关于印发高中学校建设方案（2020-2025 年）的通知》（深府办函〔2019〕286 号）执行；交通、市政、园林类建筑
6	注：按照《关于在市政基础设施中加快推广应用装配式技术的通知》（深建科工〔2018〕71 号）执行；文物、宗教、涉及国家安全和保密等特殊类建筑

注：可不作评分要求的，在项目合计用地规划许可证建筑面积时不可免除。



装配式流程



全装修的范围为地面上各公共区域活动空间及各户型单元。其中各户型单元的装修标准为：达到使用功能的墙面、地面、天花、窗台找平+装修，满足生活日常用电需要的插座设置，满足生活日常的照明灯具及其开关设置，各功能区区域门设置，厨卫不可动卫生器具、橱柜柜的布置。各楼栋采用标准户型进行组合，各户型采用相同的装修方式、材料、部件，协调好建筑、结构、强弱电、给排水、燃气及室内装饰装修设计，实现各专业之间的有序、合理同步进行，减少后期返工，从而达到节约成本、节省工期、保护环境的目的。全面家居解决方案设计，最大化利用室内面积，提高空间效率，实现造型与户型的完美统一，提升家居舒适度。厨房设计精细化，空间利用最大化。

