

# 宜居农房工程技术规程

# 目次

1	总则	1
2	基本规定	2
3	居住环境	3
3.1	选址	3
3.2	布局	4
3.3	场地	5
3.4	配套设施	6
4	建筑设计	8
4.1	一般规定	8
4.2	功能空间	10
4.3	室内环境	14
4.4	室内装修	14
5	结构设计	17
5.1	一般规定	17
5.2	新建农房结构设计	19
5.3	农房加固改造设计	26
6	设备系统	29
6.1	供水排水	29
6.2	供暖、通风、空调、炊事	29
6.3	电气	31
7	施工与验收	35
7.1	一般规定	35
7.2	施工	35
7.3	验收	36
8	使用维护	38
8.1	一般规定	38
8.2	建筑维护	39
8.3	环境管理	40
8.4	设备维护	40
8.5	资源利用	41

# Contents

1	General Provisions.....	1
2	Basic Requirements .....	2
3	Residential Environment .....	3
	3.1 Site Selection.....	3
	3.2 Spatial Layout .....	4
	3.3 Site.....	5
	3.4 Supporting Facilities.....	6
4	Building Design.....	8
	4.1 General Provisions.....	8
	4.2 Functional Space .....	10
	4.3 Interior Environment .....	14
	4.4 Interior Decoration .....	14
5	Structural Design.....	17
	5.1 General Provisions.....	17
	5.2 Structural Design for New Buildings .....	19
	5.3 Reinforcement and Retrofit Design for Existing Buildings.....	26
6	Building Equipment.....	29
	6.1 Water Supply and Sewerage .....	29
	6.2 Heating, Ventilation, Air Conditioning and Cooking .....	29
	6.3 Electric .....	31
7	Construction and Acceptance .....	35
	7.1 General Provisions.....	35
	7.2 Construction .....	35
	7.3 Acceptance .....	36
8	Utilization and Maintenance.....	38
	8.1 General Provisions.....	38
	8.2 Building Maintenance .....	39
	8.3 Environmental Maintenance.....	40
	8.4 Equipment Maintenance.....	40
	8.5 Resource Utilization .....	41

# 1 总则

**1.0.1** 为引导和规范宜居农房建设，完善农房功能，提高农房品质，提升农房设计建造水平，促进农房现代化，制定本规程。

**1.0.2** 本规程适用于新建、改建、扩建的宜居农房设计、建造、运维全过程。

**【条文说明】**

本规程所指的宜居农房为在村庄、集镇规划区内，使用集体土地统一规划建设或由农村居民自建的用于居住的农房建筑（可包含部分兼做生产、经营活动的空间），包括三层及三层以下的独立式、联排式、跃层式及单元式住宅。

**1.0.3** 宜居农房应基于地域的气候、资源、经济、文化差异，因地制宜采用新设计、新体系、新工艺、新模式，实现“功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、风貌协调”的目标。

**1.0.4** 宜居农房的设计、建造、运维除符合本规程外，还应符合国家及地方现行有关标准的规定。

**【条文说明】**

参照国家标准、行业标准及当地发布的农房建设技术指南、导则等地方标准及技术文件。

## 2 基本规定

**2.0.1** 宜居农房新建、改建、扩建应符合地方政府批准的村庄规划，应遵循农村房屋设计、建设、运维等相关行政管理制度，执行审批备案、安全监督、质量验收等全过程管理程序。

### 【条文说明】

农房新建或既有农房实施改建应当依法依规用地 规划建设等有关审批程序 住房和城乡建设部 应急管理部 自然资源部 农业农村部 市场监管总局联合印发的《关于加强农村房屋建设管理的指导意见》提出 农房建设应当符合村庄规划 坚持集约用地 鼓励尊重民意的前提下 结合新建和旧房整治 因地制宜安全建设农房

**2.0.2** 宜居农房建设应充分考虑经济性，建设成本符合当地农村经济发展状况及农民生活水平。

**2.0.3** 宜居农房建设应综合考虑地域特色、建筑风格、地形条件、周边环境等因素，结合当地经验、建造方式和施工技术，因地制宜、就地取材。

**2.0.4** 宜居农房应采用专业设计。宜采用标准图集，由农户选择适宜的设计方案；鼓励采用线上专业技术平台、软件等进行农房设计，鼓励采用“共同缔造”的方式。

**2.0.5** 宜居农房宜充分考虑老年人、残疾人和少年儿童的特殊要求，进行无障碍设计。

## 3 居住环境

### 3.1 选址

**3.1.1** 宜居农房建设选址应尽量使用原有宅基地和村内空闲地，不应占用基本农田及除居住用地外的其他用地，不应在各级道路、桥梁控制线范围内和水源保护区进行建设，应避让自然保护区、风景名胜区和历史文化保护区等核心区域。

#### 【条文说明】

本条明确了农房建设选址的基本要求。各类保护区是指受国家法律保护、划定有明确保护范围、制定有相应的保护措施的各类政策区，主要包括基本农田保护区（《基本农田保护条例》）、风景名胜区（《风景名胜区条例》）、自然保护区（《自然保护区条例》）、历史文化名城古镇名村（《历史文化名城古镇名村保护条例》）、历史文化街区（《城市紫线管理办法》）等。根据中共中央办公厅、国务院办公厅《关于划定并严守生态保护红线的若干意见》，生态保护红线是指在生态空间范围内具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域。文物古迹是指人类历史上创造的具有价值的不可移动的实物遗存，包括地面与地下的古遗迹、古建筑、古墓葬、石窟寺等。主要指文物保护单位、保护建筑、历史建筑。2020年9月10日，国务院办公厅发布《关于坚决制止耕地“非农化”行为的通知》，强调耕地保护的重要性。永久基本农田是耕地中重点保护对象，一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。自然资源部、农业农村部公布《关于农村乱占耕地建房“八不准”的通知》（自然资发〔2020〕127号），明确提出农村村民建房不准占用永久基本农田。《土地管理法》第2条规定，农村村民住宅应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划，不得占用永久基本农田，并量使用原有的宅基地和村内空闲地。考虑到农村人口流失、村庄空心化严重，提高用地效率，可考虑盘活村内闲置房屋或者宅基地进行建房。

**3.1.2** 宜居农房建设选址应避开地质灾害和次生灾害易发地段，避让山洪、滑坡、泥石流、崩塌等地质灾害危险区，不应在陡坡、冲沟、泛洪区和其他灾害易发地段建房。对于场地内不利地段，应采取有效处理措施。风灾严重地区建设用地区址应避开与风向一致的谷口、山口等地段。

#### 【条文说明】

本条明确了农房建设选址的安全要求。重在强调农房建设选址的“避害”原则，对场地周边及内部的环利地段或潜在危险源应采取避让、防护或必要的治理等措施。《住房城乡建设部等部门关于加强农村房屋建设管理的指导意见》（建规〔2024〕4号）明确提出“在编制村庄规划、安排农房建设用地时应尽量避让地震断裂带、地质灾害易发区和隐患点、地下采空区、洪水等危险地段”。农房建设前应查项目区图、场地地形图、工程地质勘察报告等。在地质灾害多发区应开展地质灾害危险性评估，重点查清危险源、安全避让距离或治理措施的合理性。项目防洪、防风等工程设施是否满足所在地防洪、防风的标准要求，以及项目是否符合防震减灾的有关要求。

**3.1.3** 宜居农房建设选址应远离各类直接污染源，与各种污染源的安全距离应符合

合国家现行有关卫生标准的规定。应远离噪声源，或采取措施减少噪声影响。

#### 【条文说明】

本条重点关注农房建设与各类污染源的安全距离，不同的污染源应的安全距离不同。如新建农房建设与危险源建筑物的安全距离应满足国家标准《危险化学品经营企业安全技术基本要求》GB 18265；农房建设应与化粪池、粪堆、粪堆等安全距离应满足国家标准《城市环境卫生设施标准》GB/T 50337。农房建设时应尽可能远离道路交通、工业生产等噪声源。由于农房建筑的功能分区、道路设置、建筑朝向等相对单一，当地域内确实存在噪声源时，应根据噪声源的位置、方向和强度，重点在地形、绿化的屏障作用方面采取综合措施，防止或降低环境噪声。

**3.1.4** 宜居农房建设宜靠近村镇公共服务设施，并与村民生产劳动地点联系紧密或交通方便。

#### 【条文说明】

农房建设时应充分考虑农村居民日常生活、生产的便利性，在合理的步行距离内满足农家庭的基本生活、生产需求，生产服务设施包括晒场、农机具存放地等。

## 3.2 布局

**3.2.1** 宜居农房建设宜充分利用自然地形，合理保留原有植被和水面。山区农房宜充分利用地形起伏，采取灵活布局，形成错落有致的山地村庄景观；滨水农房宜充分利用河流、坑塘、水渠等水面，沿岸线布局，形成独特的滨水村庄景观。

#### 【条文说明】

农房建设要依山就势，保护地形地貌、河湖水系、森林植被、动物栖息地等自然风光，提升乡村自然景观，创造碧水蓝天、人与自然和谐共生的良好生态环境。保护并修复壕沟、壕沟、堤岸、石阶、码头、驳岸、古树名木等要素，避免砍树、挖山、填塘等破坏自然生态的做法。

**3.2.2** 宜居农房体形宜遵循村庄布局肌理，与周围建筑及自然环境相协调。可利用住宅户型、院落大小、建筑组合的变化，打破空间单一的行列式布局，形成街坊、街巷、院落等层次分明的组团空间。

#### 【条文说明】

农房建设布局要尊重山形水势契合地貌因地制宜，要通过多种组合方式，形成错落有致、尺度宜人。避免采用外来建筑样式，简单套用城市住宅形式或传统“兵营式”“排排坐”布局，破坏村庄原有的空间格局，失去村庄特色。农房与乡村自然景观如农田、树木应该融为一体，农房的高低错落是根据农民个体的需求逐层形成的，是农民的生活印记，因此，建筑在设计时应摒弃单元化、重复化、标准化的设计。

**3.2.3** 宜居农房间距应根据日照、防火等要求进行设计，综合考虑道路交通、设施廊道等因素，按照规划适当做出预留。

#### 【条文说明】

日照间距是为了保证住宅的居住者能够充分得到阳光而确定的建筑物之间的合理间距。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/475300332144012002>