

# 中山市岐江新城自建房风貌导则

(征求意见稿)

中山市规划设计院有限公司

2026年4月

## 前言

为深入贯彻实施广东省“百县千镇万村高质量发展工程”，落实岐江新城城乡风貌管控工作的决策部署，全面提升岐江新城范围内自建房的建设品质与风貌水平，塑造具有“岭南特色、现代风尚、安全宜居”的城乡建筑形象，特制定《中山市岐江新城自建房风貌导则》（以下简称“本导则”）。

岐江新城作为中山未来经济社会可持续发展的重要引擎和战略平台，其城乡风貌是展示城市形象、传承地域文化、体现治理水平的重要窗口。自建房作为城乡建筑肌理的重要组成部分，其设计、建设与管理的规范化、品质化，对于优化新城空间形态、改善人居环境、彰显地域特色具有至关重要的意义。

本导则旨在通过系统性指引，明确岐江新城范围内新建、扩建、改造自建房在建筑风貌方面的基本原则、分类管控要求与要素设计指引。导则遵循“因地制宜、分类指导”“协调统一、和谐共生”“分类管控，刚弹结合”及“避害防灾，安全为本”的理念，针对不同区位（如靠近重要交通线、滨水区、临山地区、历史风貌区等区域）的自建房，提出差异化的风貌引导策略与管控要求。

本导则内容涵盖总则、基本规定、基本原则、分类指引、要素指引、负面清单及节能环保等七个章节，力求兼顾规划管理的刚性约束与设计创作的弹性空间，引导建设行为在保障结构安全、尊重历史文脉、呼应自然环境的前提下，朝着更加精致、协调、富有地域特色的方向发展。

希望通过本导则的实施，能够有效规范岐江新城自建房的建设活动，引导业主、设计者与建设者形成共识，共同缔造风貌协调、特色鲜明、宜居宜业的城乡空间环境，为岐江新城的高质量发展奠定坚实的物质空间基础。

本导则由岐江新城自建房建设审批管理部门负责解释。在执行过程中，如遇国家、省、市颁布新的相关法律法规及标准，应以新规定为准。各相关单位应结合实际，认真贯彻执行。

# 目录

1 总则 .....	1
2 基本规定 .....	2
3 基本原则 .....	3
4 通用要求 .....	4
5 管控分区 .....	4
5.1 管控要求 .....	5
5.2 港口新岭南水乡民居区 .....	5
5.3 沙边泗门现代侨乡村居区 .....	6
5.4 白沙湾老富头现代宜居区 .....	7
5.5 胜隆滨水现代宜居区 .....	8
6 分类指引 .....	10
6.1 靠近重要交通线及河流区域 .....	10
6.2 沿重要片区 .....	10
7 要素指引 .....	12
7.1 建筑色彩 .....	12
7.2 建筑构件 .....	12
7.3 整体协调 .....	14
8 负面清单 .....	15
8.1 刚性要求 .....	15
8.2 弹性要求 .....	17
9 节能环保 .....	18
本导则用词说明 .....	19
引用政策及标准名录 .....	21



## 1 总则

1.1 为贯彻“百千万工程”部署，落实岐江新城城乡风貌管控要求，规范区域内自建房设计、建设与风貌管理，塑造“岭南特色、现代风尚、安全宜居”的城乡建筑风貌，特制定本导则。

1.2 岐江新城北起鸡鸦水道，南至五马峰、康华路；东起濠江东路、京珠高速，西至港口河，涵盖石岐街道、东区街道、火炬开发区、港口镇的部分区域，范围总面积 57.65 平方公里。

1.3 本导则适用于岐江新城范围内新建、改建、扩建、改造的农村村民自建房及其他合法自建房屋项目。重点管控靠近重要交通线、滨水区、临山地区、历史风貌区等区域范围内的自建房屋。

1.4 岐江新城自建房建筑风貌除遵循本导则规定外，应符合国家、行业和地方现行有关标准的规定。

## 2 基本规定

2.1 自建房外立面的设计，不得损害建筑结构安全、危害公共安全或侵犯他人合法权益。自建房外立面设计应根据建筑现状和改造要求评估结构安全，对既有结构采取必要的防护措施，防止在建造过程中发生结构性破坏或倒塌。

2.2 新建、扩建的建（构）筑物应采用合理的结构与构造形式，应符合现行国家、广东省及中山市相关设计规范、规程与标准的要求。

2.3 对于列入文物保护单位和历史建筑名录的自建房、位于传统村落与历史文化名村核心保护范围和建设控制地带的自建房，应按照《中华人民共和国文物保护法》《广东省文物建筑合理利用指引》《历史文化名城名镇名村保护条例》《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》《中山市历史文化名城保护规定》等要求进行专项保护和修复，不允许随意改变原有建筑风貌及周边历史环境要素。

### 3 基本原则

3.1 因地制宜、分类指导。遵循岐江新城各地区发展特点和规律，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。

3.2 协调统一、和谐共生。鼓励在符合整体规划的前提下，借鉴本地建筑风格、材料或元素，形成与附近区域历史文化脉络相协调又各具特色的建筑风貌。

3.3 分类管控，刚弹结合。遵循精细化管控思路，根据自建房所处的不同区位（如临山、滨水、历史文化街区、重要景观廊道等）和类型，实施差异化的风貌引导与管控要求。根据岐江新城实际情况区分刚性要求与弹性要求，明确负面清单。

3.4 避害防灾，安全为本。自建房选址必须避开地质灾害隐患区域；建筑设计应结构安全、布局合理，施工过程中须规范操作，确保建筑质量；必须严格执行建筑防火规范，并按要求配备必要的消防安全设施。

3.5 尊重规划、彰显特色。自建房风貌设计应尊重岐江新城城市设计的整体空间结构，在服从城市整体风貌管控的前提下，鼓励体现地域文化特色和时代特征。

## 4 通用要求

- 4.1 总体风格导向宜采用现代简约风格，体现通透、轻盈、淡雅的特质，可适当融合岭南设计手法。
- 4.2 立面设计应基于自建房的功能需求进行，注意增加促进统一风格的立面改造元素（如统一颜色风格的屋顶、窗套门套等），使建筑群具有整体性，突出区域特色。
- 4.3 鼓励建筑退距 3-5 米打造“四小园”，院墙宜采用低矮半通透设计。

## 5 管控分区

根据《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》及《中山市岐江新城总体城市设计和重点片区详细城市设计》对岐江新城的总体定位和功能布局，结合自建房分布情况和片区发展实际，将岐江新城自建房风貌管控划分为以下 4 个管控分区，分别为：新岭南水乡民居区、沙边泗门现代侨乡村居区、白沙湾老富头现代宜居区、胜隆现代滨水宜居区。

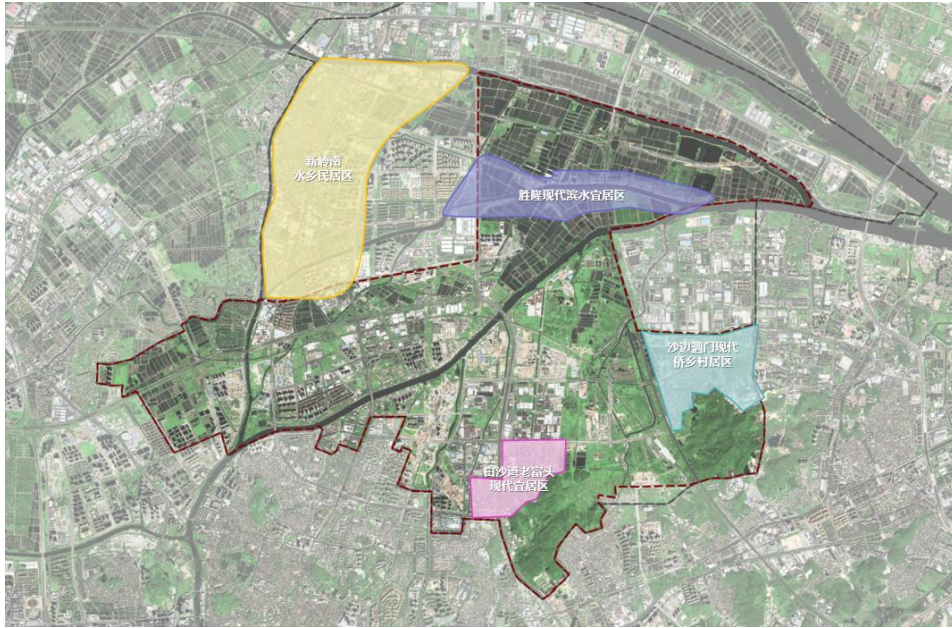


图 1：岐江新城自建房风貌管控分区

## 5.1 管控要求

自建房风貌设计应尊重岐江新城城市设计的整体空间结构，在服从城市整体风貌管控的前提下，鼓励体现地域文化特色和时代特征。

## 5.2 港口新岭南水乡民居区

（一）核心气质：温润雅致、烟火共生，既保留“依水而居”的乡愁记忆，又符合当代居住审美。

（二）色彩体系：主色调建议为米白、暖杏色、浅灰、青灰，延续现状基底，形成柔和协调的视觉基调。鼓励辅助色为淡木色（门窗、栏杆）、淡棕（仿木构件），尽可能避免高饱和颜色。点缀色建议仅在檐口、门楣、花窗等局部使用淡木色，呼应岭南传统建筑符号。

（三）屋顶：以坡屋顶、平坡结合为主，禁止采用杂乱彩钢。

（四）立面：建议简化线条，用仿石涂料、清水砖替代廉价瓷砖，提升肌理感与高级感。



图 2：港口新岭南水乡民居区效果图



图 3：港口新岭南水乡民居区效果图

### 5.3 沙边泗门现代侨乡村居区

- (一) 核心气质：简约宜居、整洁有序，打造宜居又耐看的村居风貌。
- (二) 色彩体系：主色调建议为米黄、浅灰、暖白，局部可点缀红褐、深灰。
- (三) 屋顶：以平屋顶为主，鼓励设置与碉楼风格相似的檐口、女儿墙装饰。
- (四) 立面：外墙优先采用米黄色仿石漆、浅灰色面砖，避免玻璃幕

墙、反光材质，与传统建筑的质朴质感保持一致。

(五) 核心保护范围：以碉楼为中心，划定 50 米核心管控区，新建建筑高度不得超过碉楼主体高度，鼓励风格更贴近传统风貌。

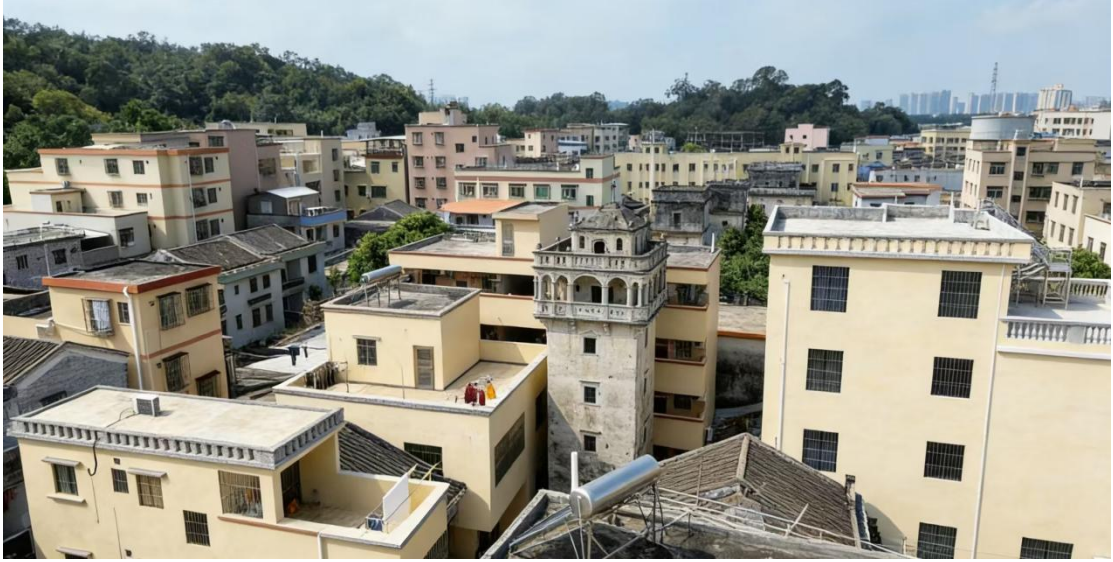


图 4：沙边泗门现代侨乡村居区效果图

#### 5.4 白沙湾老富头现代宜居区

(一) 核心气质：简约宜居、整洁有序，保留片区暖色调基底。

(二) 色彩体系：建议以米黄、暖白、浅灰三大色系为主色调。辅色调采用与主色调相协调的色系。

(三) 屋顶：鼓励采用平坡结合形式，坡屋顶瓦面统一为深灰、红褐。

(四) 立面：鼓励使用仿砖纹、浅米黄涂料、米白色真石漆等质感温和的材料，延续片区质朴宜居的氛围。



图 5：白沙湾老富头现代宜居区效果图

### 5.5 胜隆现代滨水宜居区

（一）核心气质：简约宜居、整洁有序，替换片区暖色调基底。

（二）色彩体系：建议统一建筑外立面的底色，在此过程中，可巧妙运用“过渡色”来缓冲新旧建筑之间的视觉差异。外立面主色宜定为米白色系，逐步取代现有的土黄等色系。屋顶色彩方面，可在不影响片区整体风貌协调的前提下，谨慎引入低饱和度的灰蓝、雾蓝、浅青灰等颜色作为替换选项。

（三）屋顶：建议以坡屋顶为主。屋顶色彩方面，可在不影响片区整体风貌协调的前提下，谨慎引入低饱和度的灰蓝、雾蓝、浅青灰等颜色作为替换选项，逐步降低自建房屋顶橙色饱和度。靠近工业园区或住宅区的自建房尽量不用高饱和亮蓝，改用低饱和灰蓝、雾蓝、浅青灰，与橙红屋顶形成柔和过渡，避免冷暖对冲。

（四）立面：采用浅灰白真石漆、冷米白仿砖面砖，保留岭南建筑简洁肌理，尽量减少使用浮雕质感过强的面砖。



图 6：滨水现代宜居区初期效果图



图 7：滨水现代宜居区后期效果图

## 6 分类指引

### 6.1 靠近重要交通线及河流区域

6.1.1 沿岐江河的自建房宜采用退台式建筑形态，重点关注自建房高低有序，整体应以现代风格为主，建议采用浅色调，以浅灰色为主，局部可点缀深色调。

6.1.2 长江路可视范围内的自建房，整体应以现代风格为主，建议采用浅色调，以米白、象牙白、米黄色为主。外墙建议真石漆、仿石漆，禁止小马赛克、瓷砖杂乱拼贴。

6.1.3 沿北外环路自建房立面宜采用浅色调，建筑外观风格应与周边现有建筑保持协调统一。

### 6.2 沿重要片区

6.2.1 沿城市周边（具体解释详见“导则用词说明”章节）的自建房外立面设计应主动与周边城市建成环境的整体风格保持协调。在确保区域风貌基调相对统一的基础上，可适度拓展设计要素。鼓励以米白、浅灰等中性色系为主色调，局部辅以低饱和度色彩进行点缀。通过现代建筑语言对窗墙比、檐口线脚等细节进行提炼与创新，以提升设计的整体品位与地域特色，探索多元化的风貌提升路径。

6.2.2 沿旅游休闲街区的自建房外立面设计紧密结合自建房可能承载的旅游服务功能，如民宿、餐饮、文创小店等，倡导多元、包容的设计手法。鼓励采用如落地窗、开放式阳台等通透的立面设计以增强室内外空间的互动，或结合竹木等本土材料与现代工艺进行创新，营造既具现代感又不失烟火气的街区界面，提升游客的沉浸式体验。

**6.2.3** 临山地区自建房应遵循“显山露水”的景观原则。临山首排建筑应严格控制建筑高度与体量，建议以低层为主，避免对山脊线、自然轮廓造成视线遮挡和视觉压迫。鼓励采取“前低后高、逐级退台”的布局方式，利用建筑高差营造富有韵律的建筑轮廓线，使人工建筑与自然山体形成和谐的对话关系。

**6.2.4** 靠近文物、历史建筑的自建房外立面设计必须严格遵守经批复的相关保护规划和风貌管控要求。设计应深刻延续传统建筑在色彩、材质及比例尺度上的特征。鼓励运用经过提炼和简化的地域性设计语汇进行现代化转译，确保新建或改建的自建房在肌理、色彩、质感上与历史环境、自然景观实现深度融合，减少对整体风貌造成不可逆的破坏。

## 7 要素指引

### 7.1 建筑色彩

7.1.1 自建房立面色彩改造应基于对当地文化背景及周边整体风貌的尊重与呼应，进行综合考量与统筹设计。

7.1.2 在岐江新城区域，自建房主色调宜以灰色、白色、米黄色等色系为主。辅缀色与点缀色建议采用红色系或蓝色系，以增强立面的层次与活力。

7.1.3 位于商务区、金融中心及公共建筑周边的自建房，推荐采用灰色系作为外墙主色。灰色系材料（如石材、金属、涂料等）有助于营造庄重、专业的区域形象。

7.1.4 靠近中高层住宅区及文化场馆的自建房，宜以白色系为主色调。可结合金属构件等现代材料，体现现代风貌与简洁大气的整体气质。

7.1.5 在材料选择上，应优先采用当地常见的砖、石、瓦、木材等乡土建材，以延续地域特色，保留并彰显地方风貌。



正面案例



反面案例

### 7.2 建筑构件

7.2.1 自建房应在传承地域文脉的基础上进行创新表达，建筑构件设计应遵循“形式追随功能、细节彰显品质、整体协调统一”的原则。

**7.2.2** 屋顶宜选用简约的平顶、单坡或双坡造型，鼓励结合光伏一体化与屋顶花园等功能性设计。檐口处理宜简洁利落，可适当提取本地民居的出檐比例或收边做法，进行现代转译与表达。

**7.2.3** 外墙应与建筑整体立面相协调，宜采用具有地方特色的现代材料，如清水混凝土、竹木纹理混凝土挂板、本土耐候钢材及高性能环保涂料等，通过材料的质感、肌理与色彩丰富建筑立面层次，体现地域文化特色与现代工艺美学的融合。

**7.2.4** 门窗开启扇布局应符合本地通风与采光习惯，窗框材料及色彩应与墙体整体协调。

**7.2.5** 栏杆、阳台、格栅等外挂构件宜与建筑立面进行一体化设计，造型应简约轻盈，避免繁复装饰。

**7.2.6** 围墙与院门设计宜简洁朴实、尺度适宜，可结合文化图案、装饰符号、绿化配置及景观照明等手法，提升环境品质，彰显文化内涵。

**7.2.7** 空调室外机宜采用与建筑风貌相协调的遮蔽方式。可采用与墙面颜色协调的装饰格栅进行隐藏，挡板可融入地域文化图案。管线部分可使用扣板遮盖并与外墙同色处理，或通过仿生绿化缠绕等方式进行视觉美化。

**7.2.8** 对已建成自建房中老化、破损的管材与配件应及时更新。对影响立面美观的管线，可视情况采取迁移、包裹或色彩协调处理；排水管出墙部位出现渗漏的，应做好防水与防堵措施。



正面案例



反面案例

### 7.3 整体协调

**7.3.1** 立面外挂“三线”包括各种电线、电话线、有线电视线等，须由相关电力、电信、有线电视、网络公司或管理部门负责统一整改；外挂“三线”整治应由现行相应的行业标准指导实施，以安全实用为前提，同时兼顾建筑内部的美观；现状的外挂“三线”应视实际需要重新敷设，有条件的埋入地下统一布置，外露的要统一定位、统一高度，做到横平竖直，布局、间距均衡。

**7.3.2** 鼓励相邻地块的自建房在建筑高度、色彩、材质等方面进行协调设计，形成整体有序的街区风貌。

**7.3.3** 重要节点（如道路交叉口、滨水节点、轨道站点出入口）周边的自建房，应注重建筑转角处理和对景关系，提升节点空间的识别性和场所感。



正面案例



反面案例

## 8 负面清单

### 8.1 刚性要求

**8.1.1** 不得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。

**8.1.2** 不得对自建房外立面过度“涂脂抹粉”、盲目跟风“刷白墙”；不得乱写标语口号；不得在重要节点及公共空间随意悬挂宣传海报、横幅。

**8.1.3** 应整体保护，保持传统格局、历史风貌和空间尺度，不得改变与其相互依存的自然景观和环境。

**8.1.4** 改建、重建或新建自建房的，应符合以下建设标准：

（一）在农村宅基地上建设的自建房应符合下列要求：

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；
2. 建筑首层层高不得超过 5 米，其他层高不得超过 3.6 米；
3. 建筑总面积不得超过 350 平方米；

4. 按要求预留消防通道和建筑间距;
5. 临街自建房应按要求退让道路红线。

(二) 在国有建设用地上建设的自建房应符合下列要求:

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, 其他层的层高不得超过 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; 其他侧面及背面的开窗墙面退让用地红线不应小于 2 米; 不开窗墙面退让用地红线应符合下表要求:

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 $\leq 5$	$\geq 0.3$
	$5 < \text{面宽} \leq 10$	$\geq 0.5$
	面宽 $> 10$	$\geq 1.0$
建筑背面	深度 $\leq 10$	$\geq 0.3$
	$10 < \text{深度} \leq 15$	$\geq 0.5$
	深度 $> 15$ 米	$\geq 1.0$

注: 地上建筑与地下建筑的退让标准一致。

- 8.1.5 女儿墙原则上不得超过2米，围墙原则上不得高于2米。
- 8.1.6 建筑风貌不应违背村庄规划、设计指引和村规民约的要求，不应简单照搬外国、外省建筑风格。
- 8.1.7 不建设大雕塑、大喷泉；不建设无历史渊源的仿古牌坊、廊桥、长廊等各种工程。
- 8.1.8 严禁使用彩钢板、石棉瓦等作为屋面或墙面材料，屋顶坡度设计应适宜，避免对整体风貌造成破坏。
- 8.1.9 严禁使用未经达标认证、不节能环保或工艺粗糙的建材。禁止大面积使用强反光或高亮度的不锈钢、铝合金等金属材料制作栏杆、扶手、防盗网、门窗等构件。
- 8.1.10 建筑体量应与周边环境相协调，单栋建筑风格应统一，多栋建筑之间不应风格迥异。
- 8.1.11 防盗网、防护栏等外挑构件不得无限外飘，其形式、色彩应与建筑立面一体化设计。
- 8.1.12 门窗、空调外机遮蔽罩、太阳能光伏设施等构件应进行风貌整合设计，禁止使用高亮彩度的深色玻璃或强反光的金属材质覆盖外墙。

## 8.2 弹性要求

- 8.2.1 不宜大量使用不锈钢材料做栏杆、扶手等构件。
- 8.2.2 自建房的屋顶、山墙、外墙和门窗不宜采用纯红、黄、绿、紫等重度亮色或与周边建筑不协调、不符合地方传统风貌色系。
- 8.2.3 不宜采用“裸”墙、水泥砂浆等外墙面。

8.2.4 屋顶坡度不宜过大。

8.2.5 不宜采用强反光或高彩亮度的铁皮门、铝合金门。

## 9 节能环保

9.1 条件允许的情况下可采用光伏一体化的模式，直接采用光伏遮阳，享受发电效益。太阳能光伏系统设计应符合现行国家标准《建筑光伏系统应用技术标准》（GB/T51368）的规定。设计中将光伏与自建房结合，平屋面可选择太阳能光伏板，坡屋面可选择太阳能光伏瓦。

9.2 建议采用遮阳型玻璃系统，可提高外门窗的遮阳效果，降低室内空调负荷。常采用的遮阳型玻璃系统有着色玻璃、遮阳型单片 low-e 玻璃、着色中空玻璃、热反射中空玻璃等低反射率节能玻璃，玻璃可见光反射比应不大于 30%（靠近道路/敏感部位应不大于 16%）。

9.3 鼓励自建房在建设中应用海绵城市技术，如透水铺装、雨水花园、屋顶绿化等，提升建筑与场地的生态性能。

9.4 鼓励采用本土建材和可再生材料，减少建筑全生命周期的碳排放。优先选用高性能隔热材料、节能门窗系统，提升建筑能效水平。

## 本导则用词说明

- 1 城市周边是指在城市建成区边缘、城乡结合部。
- 2 旅游休闲街区是指依托特色风貌与文旅资源打造，集观光游览、休闲消费、特色商业、文化体验于一体，供游客与市民游玩休憩的特色街区。
- 3 商务区是指城市里集中集聚写字楼、金融商务、商业服务、企业总部，以办公、商务洽谈、高端商贸为主，配套完善、人流商务属性强的功能片区。
- 4 金融中心是集聚银行、证券、保险、基金等金融机构与配套服务，汇聚资本、资金交易及高端财经业务，辐射区域乃至全国、国际金融往来的核心功能片区。
- 5 退让指建筑物外墙与道路红线、用地边界或其他控制线之间必须保持的最小距离。
- 6 容积率指项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值，是衡量建设用地使用强度的重要指标。
- 7 天际线是指城市建筑物轮廓与天空的交界线，是城市景观的重要组成部分。
- 8 为便于在执行本导则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：
  - (一) 表示很严格，非这样做不可的：  
正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”“不得”；
  - (二) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”；反面词采用“不应”；

(三)表示允许在特殊情况下可稍有选择,在条件许可时应该做到的:

正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”；

(四)表示有选择,在一定条件下可以这样做的,采用“可”“鼓励”“优先”。

9 条文中指明应按其他有关标准执行的写法为:“应符合……的规定”或“应按……执行”。

## 引用政策及标准名录

1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《中华人民共和国城乡规划法》
3. 《广东省存量农房外立面改造技术指引》
4. 《中山市国土空间规划技术标准与准则》
5. 《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023 版）》
6. 《中山市自然资源局关于印发〈自建房技术标准〉的通知》
7. 《中山市农房风貌管控正负面清单》
8. 《中山市农房风貌管控指导手册》
9. 《中山市岐江新城总体城市设计和重点片区详细城市设计》
10. 《中山市绿色建筑设计指南》（2025 版）
11. 《中山市绿色建筑发展专项规划（2022-2035）》