

厦门市村庄规划编制导则（试行）

厦门市自然资源和规划局

2023 年 11 月

目录

1	总则	1
1.1	关于本导则	1
1.2	关于村庄规划	4
2	村庄分类指引	7
2.1	行政村分类规划指引	7
2.2	自然村分类管控指引	10
3	规划内容指导	11
3.1	落实上位规划	11
3.2	实行差异编制	11
4	规划编制指引	13
4.1	目标定位	13
4.2	管控边界	14
4.3	布局结构	16
4.4	村庄建设用地布局	17
4.5	历史文化保护与传承	25
4.6	国土综合整治与生态修复	26
4.7	安全防灾减灾	28
4.8	人居环境整治引导	30
4.9	近期实施项目	31
4.10	规划管制规则	31
5	村庄规划成果	36

5.1 管理版成果	36
5.2 村民版成果	38
6 附则	38
附录	39
附录 1：术语及定义	39
附录 2：资料收集与驻村调研要求	40
附录 3：规划表格	43
附录 4：村庄建设边界划定要求	48
附录 5：农村居民点建设用地兼容性一览表	51
附录 6：规划管制规则建议格式	52
附录 7：规划图纸及内容一览表	54

1 总则

1.1 关于本导则

1.1.1 制定目的

为深入贯彻习近平总书记关于实施乡村振兴战略的重要指示精神，落实福建省、厦门市关于村庄工作的统筹部署，分类有序推进好用、管用、实用的“多规合一”村庄规划编制，改善农村人居环境，促进乡村振兴，根据国家、福建省和厦门市相关法律法规、政策文件及标准规范的要求，结合厦门市实际，制定本导则。

1.1.2 适用范围

本导则适用于厦门市域范围内城镇开发边界以外的村庄规划编制。

1.1.3 制定依据

(1) 法律法规

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国乡村振兴促进法》

《中华人民共和国测绘法》

《中华人民共和国环境保护法》

《中华人民共和国海岛保护法》

《中华人民共和国海洋环境保护法》

《中华人民共和国水法》

《中华人民共和国矿产资源法》

《中华人民共和国基本农田保护条例》

《中华人民共和国自然保护区条例》

《中华人民共和国海域使用管理法》

《中华人民共和国土地管理法实施条例》

《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》

《福建省土地管理条例》

《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》

《厦门市城乡规划条例》

其他国家、福建省及厦门市有关土地、水、矿产资源利用、保护与管理的法律法规及地方法规。

（2）政策文件

《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）

《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1 号）

《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见〉的通知》（厅字〔2019〕48 号）

《中央农办 农业农村部 自然资源部 国家发展改革委 财政部关于统筹推进村庄规划工作的意见》（农规发〔2019〕1 号）

《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35 号）

《自然资源部办公厅关于进一步做好村庄规划工作的意见》（自然资办发〔2020〕57 号）

《福建省村庄规划编制审批和评估管理办法（试行）》（闽自然资发〔2023〕44 号）

《中共福建省委农村工作领导小组办公室福建省农业农村厅福建省自然资源厅福建省发展和改革委员会 福建省财政厅关于转发中央 农办等五部门统筹推进村庄规划工作意见的通知》（闽委农办〔2019〕3 号）

《中共福建省委农村工作领导小组办公室关于加快推进村庄分类工作的通知》（闽委农办函〔2019〕21 号）

《厦门市村庄规划管理指导意见》(厦资源规划函〔2023〕94号)

《厦门市人民政府关于进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理的实施意见》(厦府规〔2021〕6号)

《厦门市生态控制线管理实施规定》(厦府〔2016〕346号)

其他国家、福建省、厦门市现行有关政策文件。

(3) 标准规范

《市县国土空间总体规划编制指南(试行)》(自然资办发〔2020〕46号)

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(自然资发〔2023〕234号)

《基本农田划定技术规程》(TD/T 1032-2011)

《乡(镇)土地利用总体规划编制规程》(TD/T 1025-2010)

《镇(乡)域规划导则(试行)》(建村〔2010〕第184号)

《村土地利用规划编制技术导则》(国土资规〔2017〕2号)

《县级土地整治规划编制规程》(TD/T 1035)

《乡村道路工程技术规范》(GB/T 51224)

《第三次全国国土调查技术规程》(TD/T 1055-2019)

《传统村落保护发展规划编制基本要求(试行)》(建村〔2013〕130号)

《福建省县级国土空间总体规划编制指南》(闽自然资发〔2021〕58号)

《福建省农村人居环境整治技术指南(试行)》(闽建办村〔2019〕2号)

《福建省村庄规划编制指南(试行)》(闽自然资〔2019〕3号)

《村庄规划编制规程》(DB35/T 2061-2022)

《福建省村庄规划汇交和公开手册(合订本)》

其他国家、福建省、厦门市现行有关标准规范。

（4）相关规划

《福建省实施乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》

《厦门市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（报批稿）

《厦门市村庄空间管控规划（2021-2035 年）》

其他国家、福建省、厦门市现行相关规划。

1.2 关于村庄规划

1.2.1 规划定位

村庄规划是法定规划，是国土空间规划体系中乡村地区的详细规划，是开展国土空间开发保护、实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可、进行各项建设等的法定依据。

1.2.2 规划原则

村庄规划编制应当符合上位国土空间规划要求，并与相关专项规划衔接。具体遵循以下原则：

（1）全域管控，陆海统筹

充分认识乡村地区在国土空间格局中的重要作用，结合村庄特色，统筹村庄生态空间、农业空间、建设空间、产业发展、安全与防灾减灾、历史文化保护与传承、海域海岛保护与利用等，优化村庄空间布局，实现陆海统筹与全域管控。

（2）保护优先，节约集约

优先保护生态空间，落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、生态控制线等的保护要求，延续村庄历史文化与风貌特色。加强国土空间综合整治，盘活农村居民点存量和低效建设用地资源，因地制宜推进村庄建设适度集中，优化村庄建设用地布局，提高土地使用效率。

（3）分类指引，刚弹结合

顺应厦门城乡发展趋势，针对村庄的资源禀赋、产业特点、发展诉求等，因地制宜制定差异化规划引导策略，科学布置村庄各项建设。合理确定规划内容和编制深度，探索村庄规划弹性机制，形成能用、

管用、好用的实用性村庄规划成果。

(4) 驻村规划，村民主体

注重驻村实地调查，深入调研村民需求，找准村庄发展中的问题。坚持村民主体、村两委主导，组织村贤、党员、企业家等能人积极参与，充分尊重村民意愿，保障村民对规划成果的知情权、参与权、表达权和监督权。

1.2.3 规划范围

村庄规划范围为行政村村域全部国土空间，可以一个行政村或相邻若干个行政村为单元联合进行编制。

鼓励有条件的镇、村同步开展镇级国土空间总体规划和村庄规划编制。

1.2.4 规划期限

规划期限应与上位国土空间总体规划一致，近期规划期限可根据实际情况确定，一般为 3~5 年。

1.2.5 底图底数

(1) 规划基础数据采用最新全国国土调查数据，并依据高分辨率遥感影像数据对现状农村居民点内部及周边进行补充调绘，细化认定村域范围内各类用地，获取准确的基础数据。

(2) 底图比例尺宜为 1:500~1:5000，其中，村庄建设边界范围内 1:500~1:2000，村域范围内 1:2000~1:5000。可根据村庄行政辖区面积的实际情况，适当调整底图比例尺。

(3) 根据实事求是的原则确定土地用途，并在规划基数转换中详细说明。

(4) 村庄规划用地分类应与《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》一致。

1.2.6 编制程序

编制村庄规划应当遵循下列程序：

（1）组织编制

镇街负责委托具备相应资质等级的规划编制单位，来承担辖区内村庄规划的编制工作。

村庄规划编制应做好技术准备，进行基础资料收集（详见附录 2-1），总结评价村庄原有相关规划实施情况和存在问题，延续原有规划成果中好用、可用、实用的内容。村庄规划编制技术人员应驻村开展详细调查工作，充分掌握当地自然资源、地形地貌、交通区位、历史人文、村民诉求和意愿等资料，并做好过程记录（详见附录 2-2）。根据调研结果和村庄类型，充分采纳村民意见、建议和诉求，依照本导则相关要求，合理确定规划内容、编制深度和成果要求。

（2）审查和报批

村庄规划草案编制完成，镇街应提交市资源规划部门进行初核，初核通过后由市资源规划部门组织相关部门和专家进行评审。镇街将评审通过的规划草案提交村（居）民会议或村（居）民代表会议审议，审议通过的规划成果经村（居）民会议或村（居）民代表会议三分之二以上成员同意方可报批，并在村内公共场所公示 30 日。公示结束，由镇街报市资源规划部门技术复核，通过后报区人民政府批准。

（3）成果公告

村庄规划批准之日起 20 个工作日内，镇街通过“上墙、上网”等多种方式进行公告。

（4）规划备案

村庄规划批准之日起 30 个工作日内，镇街将村庄规划成果上报市资源规划部门，纳入市国土空间基础信息平台。市资源规划部门同步汇交至省自然资源厅备案，纳入省级国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，并在福建“阳光规划”系统上公开。

（5）动态管理

村庄规划原则上由各级政府每五年组织开展一次实施评估。经评估或因其他情形确需修改与完善村庄规划的，应按程序开展村庄规划的修编或调整工作，增强规划的实效性和科学性。

2 村庄分类指引

针对不同类型的村庄，形成差异化的规划编制内容、编制深度与成果表述，以及不同的规划建设指导意见。

2.1 行政村分类规划指引

厦门市行政村划分为集聚提升中心村庄、转型融合城郊村庄、保护开发特色村庄、搬迁撤并衰退村庄和待定类村庄等五类。

2.1.1 集聚提升中心村庄

集聚提升中心村庄是指在城镇开发边界以外现有规模较大的中心村和其他仍将存续的一般村庄。主要涵盖：区位条件相对较好、人口相对集中、公共服务及基础设施配套相对齐全的村；农业、工贸、休闲服务等产业突出，资源条件相对优越、已有一定发展基础的村；对周边一定区域的经济、社会发展起辐射作用、具有一定发展潜力的村庄。

规划方向：（1）引导周边自然村或搬迁撤并衰退村的居民点向该类型主村集中建设，并在村庄建设边界内集中布局各类产业、公共服务设施和公用设施用地。（2）引导村庄通过宅基地整理、低效建设用地盘活利用，开展人居环境整治，配套完善公共服务设施和公用设施，实现村庄环境品质提升、产业转型升级。

规划重点：（1）充分利用村庄优势资源和原有基础，挖掘村庄特色，科学确定村庄发展主导产业，形成产业发展优势。（2）整合区域发展要素，划定村庄建设边界，推动零散村庄聚落向中心村集中，优化村域自然村布局。（3）结合未来人口集聚趋势，分析设施配置要求，聚焦人居环境改造提升，完善村庄公共服务设施和公用设施，改善生

产生活条件，增添村庄活力。（4）探索多元化居住模式。对于人多地少的村庄，在尊重村民意愿前提下，可因地制宜规划建设高层村民住宅小区。在符合翻建有关规定的前提下，鼓励相邻村民开展农村旧房推进小片区翻建，优化村庄院落布局，促进村庄有机更新。

2.1.2 转型融合城郊村庄

转型融合城郊村庄指城市近郊区、镇驻地村庄。主要涵盖：位于规划城镇建设用地区域内的村；规划城镇建设用地区域外、城镇开发边界内产业受城镇地区较大辐射带动，承接城镇外溢功能，有省、市、区重点项目布局的村庄。

规划方向：（1）积极承接城镇人口疏解和功能外溢，加快推动与城镇公共服务设施的共建共享、基础设施的互联互通，促进城乡要素双向流动。（2）做好近远期衔接，公共服务设施与基础设施标准和水平适度超前，促进城乡融合发展。

规划重点：（1）可纳入城镇开发边界内详细规划统筹编制。（2）梳理甄别村民合理的住房建设需求，实施宅基地分类指引，合理解决村民建房需求，引导农村居民点相对集中建设，在尊重村民意愿前提下，可因地制宜规划建设村民住宅小区等。（3）加强与城镇衔接，与镇国土空间总体规划或城镇开发边界内详细规划，重点从道路交通、用地布局、设施协调等方面进行衔接，实现城乡一体化。（4）统筹安排好近远期，近期重点加强人居环境整治、村庄危房维护修建、公共服务设施提升、村庄违法建设拆除控制、集体产业用地集中整治等，按城镇标准建设，远期转化成城镇社区。

2.1.3 保护开发特色村庄

保护开发特色村庄是指在村庄产业、文化、风貌等方面拥有特色资源，具有保留价值的村庄。主要涵盖：传统村落等历史文化特色资源丰富的村庄，少数民族特色村寨，特色景观旅游名村，具备优质的景观要素、人文及自然特色资源丰富的村庄。

规划方向：（1）应积极保护历史文化资源和乡村特色景观并盘活利用，促进乡村在保护中有序发展。（2）妥善解决村民住房建设和古村落保护之间的矛盾，保障村民合理住房需求。

规划重点：（1）梳理山、水、人等要素空间特点，整体打造或保留具有地方特色的自然人文历史格局。梳理历史环境要素清单，充分挖掘地域文化、传统风俗及非物质文化等，设置非物质文化场所。（2）落实“多规合一”要求，梳理相关要素，着重划定乡村建设历史文化保护线。传统村落应增强特色保护和空间品质规划设计。（3）引导保护规划和村庄规划合并编制。（4）统筹安排保护区内宅基地，引导保护区内村民异地搬迁安置。（5）合理安排旅游相关的公共服务设施和公用设施。

2.1.4 搬迁撤并衰退村庄

搬迁撤并衰退村庄是指位于生存条件恶劣、生态环境脆弱、自然灾害频发等地区的村庄，因重大项目建设需要搬迁的村庄，以及人口流失特别严重的村庄。主要涵盖：因重大项目建设（面状、线性工程）占村庄建设面积40%以上、需要腾挪土地的村庄；人口流失特别严重、人口流失率达到50%以上的村庄；50%以上的村庄建设面积位于生态保护红线内，必须局部或整村实施搬迁以确保生态安全的村庄；受500KV、220KV高压线廊道、污水厂、垃圾处理厂、地质灾害等影响，村民的安居、生活受到严重威胁，存在较大安全隐患，必须局部或整村实施搬迁以确保生产生活安全的村庄。

规划方向：（1）整治低效和闲置建设用地，引导村庄搬迁和异地集中建设，突出建设用地减量和布局优化。（2）近期开展农村人居环境整治。

规划重点：（1）原则上不单独编制村庄规划。（2）积极开展国土整治和生态修复。近期以村庄危房修缮、旧村复垦和搬迁安置、生态修复、人居环境整治为重点，开展国土整治，严禁建设用地增量，节

约建设用地。(3)明确搬迁安置规模与方案。明确村庄搬迁范围,引导村庄安置向城镇、转型融合城郊村庄和集聚提升中心村庄集中。

2.1.5 待定类村庄

对于发展方向和前景暂时难以判断的村庄,暂不做分类,列为待定类,留出足够的观察和论证时间。

待定类村庄可不编制单独的村庄规划,可在镇国土空间总体规划中制定村庄国土空间用途管制规则和建设要求。规划应重点统筹人居环境整治,控制村庄建设用地规模,引导村庄建设用地集聚,统筹村庄公共服务和公用设施建设。在未明晰其具体分类前,暂不安排重点项目和新增建设用地。

2.2 自然村分类管控指引

按照厦门市村庄空间管控规划,行政村域内的自然村按照适建、限建、禁建进行管控。

2.2.1 适建村庄

适建村庄允许新建农村村民住宅和旧房翻改建。规划宜利用村庄内部旧宅基地、零星空闲地安排农村村民住宅,受地形等特殊因素制约的山区村庄可以安排村民独立建房用地。新增成片农村村民住宅,实行“统一规划、统一配套、统一分配”方式集中联合建设。城镇化水平较高、宅基地供需矛盾突出的村庄,鼓励集中建设公寓式村民住宅小区,增加村民住宅有效供给。

2.2.2 限建村庄

限建村庄不再安排新增建设用地用于农村村民住宅建设,规划可以利用旧宅基地翻改建、盘活利用存量土地或通过规划布局公寓式村民住宅小区保障村民住房需求。

2.2.3 禁建村庄

禁建村庄不再安排新建农村村民住宅。对禁建区内经鉴定属于D

级危房，对列入近期拆迁计划的，或位于国家级风景名胜区内虽未列入近期拆迁计划但权属清晰的，实行提前安置；未列入近期拆迁计划且权属清晰的、国家级风景名胜区以外的其他自然村可实行翻改建。需整村搬迁的，按照搬迁改造规划实施安置。

3 规划内容指导

村庄规划应严格落实上位分区、镇国土空间总体规划空间管控任务与土地利用约束性指标，明确村庄发展目标定位，统筹村域用地布局与土地利用结构，在村庄建设边界范围内进行建设用地布局，合理安排村域范围内基础设施、公共服务设施、国土综合整治、安全与防灾减灾设施、历史文化遗产与保护等内容，明确近期实施项目。

3.1 落实上位规划

遵循落实强制性、衔接引导性的原则，村庄规划应对上位分区、镇国土空间总体规划的内容进行传导落实。

（1）落实深化强制性内容

村庄规划应严格落实上位分区、镇国土空间总体规划空间管控任务，包括分区、镇国土空间总体规划落实或划定的村庄生态保护红线、永久基本农田和村庄建设边界等控制线，村域建设用地总面积等约束性指标，安全防灾等要素配置要求，以及管控规则。

（2）优化完善引导性内容

村庄规划应结合村庄实际情况，优化细化上位分区、镇国土空间总体规划提出的村庄定位目标、建设用地布局、要素配置、实施计划等内容。

3.2 实行差异编制

（1）村庄规划内容分为基本内容与可选内容，基本内容是相应村庄规划必须包含的内容，可选内容是相应村庄规划可结合当地实际选择的内容。根据村庄类型、村庄条件、具体需求和编制经费等因素，采用“基本内容与可选内容”相结合的方式实行差异化编制，详见表

3-1。

表 3-1 村庄规划内容建议表

	规划内容	村庄分类			
		集聚提升 中心村庄	转型融合 城郊村庄	保护开发 特色村庄	搬迁撤并 衰退村庄
1	目标定位	●	●	●	○
2	管控边界	●	●	●	○
3	布局结构	●	●	●	○
4	村庄建设用地布局	●	●	●	○
5	历史文化保护与传承	○	○	●	○
6	国土综合整治与生态 修复	●	●	●	●
7	安全防灾减灾	●	●	●	●
8	人居环境整治引导	○	○	○	○
9	近期实施项目	●	●	●	○
10	规划管制规则	●	●	●	●

注：●为基本内容 ○为可选内容

（2）村庄规划的建设管控重点为适建村庄；禁建村庄和限建村庄根据需要可编制整治提升规划，纳入城镇开发边界内详细规划或者村庄规划进行规划管控。

（3）若干个连片行政村村庄规划，在规划编制要求的基础上，应突出资源共享、设施共建、产业共兴、品牌共塑，发挥资源叠加效应，解决空间资源闲置、用地布局零碎等问题，实现资源高效配置、空间高效融合。

（4）建设需求小、非重点发展的村庄，可简化编制内容，明确村庄边界管控、用地布局、国土整治、生态修复、近期建设、管制规则等基本内容，满足村庄基本的建设管控需要。

（5）暂时没有条件或无需单独编制村庄规划的，应在分区、镇国土空间总体规划中明确村庄国土空间用途管制规则和建设管控要求，作为实施国土空间用途管制、核发乡村建设项目规划许可的依据。

4 规划编制指引

4.1 目标定位

4.1.1 发展定位

围绕乡村振兴战略，结合村庄类型、现状特征及未来发展趋势，明确村庄发展定位，制定村庄发展、国土空间开发保护目标，提出相应的发展策略。

4.1.2 规划指标

依据上位分区、镇国土空间总体规划，传导落实生态保护红线面积、耕地保有量、永久基本农田保护面积、村域建设用地总面积、村域城乡建设用地面积等约束性指标，提出村庄建设用地规模、公共管理与服务设施用地规模、公用设施用地规模、人均村庄建设用地面积等预期性指标（详见附录 3-1）。

4.1.3 产业发展

结合村庄自然环境禀赋、特色资源要素、现实产业基础和发展诉求，以稳固农业生产功能、创新服务功能、激活乡村地区经济活力为目标，借助数字赋能、文化赋能，提出一二三产业发展总体思路、发展策略路径，明确项目内容、位置和规模。

引导农村一二三产业融合发展项目合理选址。规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的产业项目要进产业园区；具有一定规模的农产品加工要向有条件的城镇开发边界内聚集。直接服务种植养殖业的农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业，原则上应集中在行政村村庄建设边界内。可在村庄建设边界外安排少量建设用地用于农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等项目；个别以旅游发展为主的村庄可适当放宽、建设用地总规模在全市范围内统筹。纳入农村一二三产业融合发展项目库的项目，规划应明确项目四至边界、用地性质，以及建筑

面积、建筑高度等指标要求，安排好项目周边配套基础设施。

4.2 管控边界

落实上位规划确定的管制分区和永久基本农田、生态保护红线、生态控制线、村庄建设边界等管控边界，明确村庄开发保护格局和各类空间规模。

上位分区、镇国土空间总体规划及相关专项规划尚未完成的，规划编制应结合现状情况与相关要求，合理划定村庄管控线方案，待上位国土空间规划编制完成后进行相应调整完善，严格落实上位规划对村庄的边界与规模管控要求。

4.2.1 永久基本农田

（1）落实永久基本农田。落实永久基本农田划定成果，确保落地准确、边界清晰。

（2）划定一般农业空间。一般农业空间是指永久基本农田范围外，水土资源及光热条件较好，适宜发展现代化农业生产的区域。规划应将以下 3 种情况划为一般农业空间：1）生态保护红线和永久基本农田范围外划定的永久基本农田储备区，已建设高标准农田、土地综合整治项目区及耕地后备资源调查认定的潜力区域；2）生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界范围外，最新国土调查认定为“林地（农业生产功能）、种植园用地、坑塘水面、农村道路、设施农用地、田坎”等地类；3）生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界范围外，资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价为农业生产适宜区的地块根据村域实际情况调整划入。

4.2.2 生态保护红线

（1）落实生态保护红线。落实生态保护红线划定成果，确保落地准确、边界清晰。

（2）划定一般生态空间。一般生态空间是指生态保护红线范围外，具有重要生态功能，需要严格保护的限制开发区域。规划应将

下 2 种情况划为一般生态空间：1）生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界范围外，最新国土调查认定为“林地（生态主导功能）、草地、河流水面、湖泊水面、水库水面、滩涂、沼泽地、盐碱地、裸地”等地类的地块；2）生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界范围外，资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价为生态保护极重要和重要区根据村域实际情况调整划入。

4.2.3 村庄建设边界

村庄规划应合理预测村庄规模（含异地新建村庄），衔接划定村庄建设边界线，引导农村宅基地、公共服务设施、产业、公用设施等村庄建设用地集中布局。

（1）村庄规模预测

村庄规模预测包括人口规模预测和建设用地规模预测。

人口规模预测。村庄人口统计包括户籍人口和常住人口；户籍人口是确定村庄建设用地规模的主要依据，同时根据实际情况可适度考虑常住人口比例的影响；常住人口是配置各项配套设施的主要依据。户籍人口规模预测以公安户籍管理部门统计的户籍人口为基准，按照五年平均增长率进行测算；特殊年份波动应作相应的调整与说明。常住人口规模预测应根据村庄人口历年变化情况，结合村庄分类和发展趋势，综合考虑人口自然增长、机械增长、产业发展和资源环境承载力等因素进行合理预测。

建设用地规模预测。村庄现状建设用地规模应依据最新国土调查成果，村庄建设用地规模应充分考虑上位及相关规划的要求，结合村庄户籍人口预测规模，原则上按照不超过户籍人口人均村庄建设用地 120 平方米规模进行控制。

（2）划定村庄建设边界

在不与永久基本农田和生态保护红线冲突的前提下，结合规划指标和发展规模预测，合理划定村庄建设边界，明确村庄集中建设区和

弹性发展区（详见附录 4）。

4.2.4 其他管控边界

落实或按相关技术要求划定村域内重要控制线，如地表水体保护控制线、乡村建设历史文化保护线、河道水系生态蓝线、灾害影响与安全防护范围线及重要基础设施和公共服务设施控制线等。

4.3 布局结构

4.3.1 国土空间布局

优化调整村域国土空间布局，明确各类土地规划用途，根据需要适当细化农村宅基地、公共服务设施、道路交通、公用设施等用地布局。

4.3.2 国土空间结构

梳理耕地、林地、园地、湿地、农业设施建设用地、城乡建设用地、陆地水域、其他土地等各类用地的现状规模与结构，明确规划期内各类用地的增减情况，制定空间功能结构调整表（详见附录 3-2）。

4.3.3 规划弹性管控

为提高村庄规划的弹性和适用性，在符合约束性指标的前提下，村庄规划可采用用途留白、点位预留、机动指标、弹性发展区和用地兼容等弹性管控形式，引导各类建设用地高效利用，设施合理布局。

（1）用途留白

对规划期内确定使用，但暂时难以明确具体规划用途的建设用地，可暂不明确规划用地性质（图上表达为“留白用地”），为未来的布局优化、项目落地预留空间，待建设项目规划审批时明确规划用地性质。

（2）点位预留

对暂时无法明确具体地块及规模边界的项目，可表达项目的类别和意向性位置，并纳入项目清单管理，后续可根据项目建设需要再确

定具体位置、规模和相应的规划管控要求。

（3）机动指标

在不突破建设用地总量、不占用永久基本农田和生态保护红线的前提下，有需求的村庄可在村庄建设边界外建设预留不超过 5%的规划建设用地指标，用于满足村民居住、农村公共公益设施、零星分散的乡村文旅设施及农村新产业新业态等项目建设用地需求；规划建设用地指标紧张的村庄，可通过土地整理等方式保障用地指标。待建设项目规划审批时落地机动指标、明确规划用地性质。

（4）弹性发展区

可在村庄建设边界内划定一定比例的弹性发展区，并在不突破村庄规划建设用地规模的前提下，与村庄集中建设区按程序开展调整置换，审批后方可进行村庄建设。

（5）用地兼容

在符合政策法规和用地兼容原则前提下，规划可结合村庄建设用地具体情况，进行地块用地类型兼容调整（详见附录 5），其建设管控要求应作相应调整。

4.4 村庄建设用地布局

根据村庄人口规模预测和村庄发展需要，合理规划安排农村住宅、集体经营性建设用地、公共服务设施、道路交通、公用设施、殡葬设施等用地布局。

4.4.1 农村住宅

（1）宅基地规模。严格执行“一户一宅”、“一户一居”政策，着重考虑近期因家庭分户，文物、历史风貌建筑、传统风貌建筑等保护，以及公益建设和防灾减灾造福工程带来的安置区新增住宅用地刚性需求，按照厦门市确定的宅基地面积标准，确定规划期宅基地规模。

（2）宅基地选址。新增宅基地应尽量安排在村庄建设边界内，应减少对自然环境的干扰，慎挖山、少填塘、少砍树，减少土方填挖，

向规划农村居民点集中，共享共用农村公共服务和公用设施，并与村庄道路连接顺畅。应优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地，引导村民节约使用土地，严格限制占用耕地。应避开地质灾害高风险区、蓄滞洪区、地震断裂带、洪涝风险易发区及重要矿产资源压覆区等不适宜建设区域。应满足道路、地表水体保护控制线、海岸线、乡村建设历史文化保护线、邻避设施等方面建筑退距要求。

（3）农村住宅布局。农村住宅布置应维护现状山川水系等自然环境格局，满足村民生产生活需求，因地制宜采取不同的住宅布置形式，塑造地域建筑特色。鼓励通过土地整治方式对村庄集中居民点内宅基地进行整合利用。限建区、适建区内城镇化水平较高、宅基地供需矛盾较为突出的村庄，可以组织集中村民承包地，组织村民使用集体土地按照“统一规划、统一建设、统一分配、统一管理”的方式建造中高层村民住宅小区，保障村民实现户有所居。村民住宅小区建设应考虑农村生产生活实际需要，科学确定建筑密度，预留村民交往和文化生活公共空间、庭院空间和房前屋后种菜种果种树等绿化空间，以及必要的传统民俗活动和新业态等空间。

4.4.2 集体经营性建设用地

在摸清农村存量集体建设用地底数和产权的基础上，结合当地自然条件、社会经济和产业发展需求，充分考虑农村住宅、公共服务设施等用地比例关系，合理安排工业、仓储、商业服务业等集体经营性建设用地规模和布局，科学设定集体经营性建设用地用途和控制指标。

集聚提升中心村庄可适当安排商服、农副产品加工类集体经营性建设用地，支持农业、工贸、休闲服务等产业发展。转型融合城郊村庄可结合其工业化、城镇化和村庄自身发展需要，适当安排农副产品加工、商服、仓储等集体经营性建设用地，加快城乡产业融合发展。保护开发特色村庄可适当安排商服类集体经营性建设用地，促进乡村旅游和特色产业发展。搬迁撤并类村庄原则上不安排新增集体经营性

建设用地。

4.4.3 公共服务设施

规划应梳理村庄现状缺少及配置不达标的公共服务设施项目，根据配置标准进行补充完善，明确各项公共服务设施的数量和规模，详见表 4-1、4-2。公共服务设施宜相对集中布置，并考虑混合使用、形成规模，成为村庄的公共活动和景观中心。鼓励在条件允许的前提下，尽可能利用闲置的既有建筑进行改造，建设公共服务设施。

集聚提升中心村庄和保护开发特色村庄应根据现状公共服务设施分布、村民住宅布局等情况，在满足建设要求的基础上，重点考虑配置与集聚发展、文化旅游相关的公共服务设施。转型融合城郊村庄可根据自身区位条件与需要，因地制宜配置村庄公共服务设施，适当调整配置标准，与城镇公共服务设施共享共用，提升公共设施利用效率。搬迁撤并衰退村庄可根据自身实际情况酌情降低设施的配置标准。

表 4-1 村庄公共服务设施基本配置建议表

类别	设施名称	村庄规模等级（人）			
		小型 （500 及以下）	中型 （500~ 1000）	大型 （1000 ~ 3000）	特大型 （3000 以上）
公共管理	村委会	●	●	●	●
	综合服务用房	○	○	●	●
教育	幼儿园	○	○	●	●
	小学	○	○	○	●
文体科技	文化活动站（室）	●	●	●	●
	健身场地	●	●	●	●
医疗卫生	卫生所	●	●	●	●
社会福利	养老服务站（幸福院）	●	●	●	●
	戏台	○	○	○	○
商业服务	集贸市场	○	○	○	○

注：“●”表示应当设置，“○”表示可以设置。

表 4-2 村庄公共服务设施建设规模建议表

设施分类	设施名称	行政村	自然村	配置数量	一般规模		强制性规定	建议性规划
					用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)		
医疗卫生	卫生所	●	○	1 座	2500	200	满足农村避灾点容量不小于 200 人。	各类设施应结合村民习惯进行合理布局。宜设置于规模较大或基础条件较好、交通便利的村庄（自然村），方便村民使用。建议结合绿地、体育设施等一并布置，形成村民活动中心。养老服务站与其他公共设施合建的设置在一楼为宜。
村综合服务中心	公共管理	●	——			500		
	综合服务用房	●	——			800		
	文化活动站（室）	●	○			600		
	戏台	○	○			——		
养老服务	养老服务站（幸福院）	●	○			0.5~0.8 m ² /人，单处建筑面积大于 100 m ²		
教育设施	教学点（幼儿园、小学）	○	——	1 座	根据实际需求。	根据实际需求。	有独立院落和出入口。	——
体育设施	健身场地	●	○	1 处	1000	——	独立占地。	与村（社区）综合中心联合设置，形成村民活动中心。
商业服务	集贸市场	○	○	1 个	——	——	——	——

注：“●”表示应当设置，“○”表示可以设置。

4.4.4 道路交通

(1) 对外道路交通

落实上位规划确定的交通布局安排与设施设置，加强与高速公路、国道、省道、县道的衔接，以及农村居民点之间的连接。

(2) 内部道路交通

优化村庄道路布局，明确村庄道路系统整体格局。村庄内部道路按照功能和宽度分为村内干路、支路、巷路。干路应满足双向行车要求，红线宽度一般在 6 米以上，明确重要控制点标高、坡度、断面形式等建设要求；支路应满足单向行车和错车要求，红线宽度在 3.5 米以上；巷路应满足步行宽度要求详见表 4-3。村庄内部道路布局、道路宽度和断面选择应符合《乡村道路工程技术规范》的规定。村庄干路参照城市支路进行命名，村庄支路、巷路主要服务村庄内部、暂不命名。有需求的村庄，可规划建设道路绿带（因地制宜选种植果树苗木等）和照明设施，滨水道路应与绿化带统筹设置。以农业为主的村庄应考虑大型农机通行要求，合理设置田间道路，考虑配置农车辆和大型农机具停放场所。有旅游发展需求的村庄，加强旅游道路网、慢行系统及其交通设施的组织与设计。历史文化资源丰富需要保护的村庄，内部道路建设严禁破坏村庄传统肌理。

表 4-3 村庄道路规划技术指标建议表

单位：

米

村庄规模分级 (人)	道路类别	道路红线宽度	单车道宽度	车行道宽度
特大型 (3000 以上)	干路	16~24	3.5	7~10
	支路	10~14	3.5	6~7
	巷路	3.5~4	3.5	3.5
大、中型 (500~3000)	干路	12~16	3.5	6~7
	支路	7~10	3.5	3.5~7
	巷路	3.5~4	3.5	3.5
小型 (500 及以下)	干路	6~10	3.5	3.5~7
	支路、巷路	3.5~4	3.5	3.5

注：村庄道路绿带可将行道树绿带及路侧绿带合并设置。道路两侧环境条件差异

较大时，可将路侧绿带集中布置在条件较好的一侧。

（3）交通设施

规划应结合村庄产业发展、村域内主要对外联系道路和村庄入口，根据公交线路走向，合理设置城乡公交站点、公共停车场（点）、客运码头等交通设施，明确其规模。

坚持因地制宜、按需设置的总体原则，鼓励农用车、小汽车结合宅院分散停放，宅院确无停放条件的，可在宽度满足要求的村内道路两侧适当考虑部分占道停车。有条件的村庄可优先利用村内闲置地、边角地、未利用地，结合活动广场、公共绿地等统筹设置小汽车停车场，且靠近公共服务设施用地。有旅游发展需求的村庄应主要考虑停车安全及避免对村民的干扰，结合旅游线路在村庄周边设置车辆集中停放场地。停车位可因地制宜按 0.5~1 车位/户进行配置。

4.4.5 公用设施

规划应梳理村庄现状公用设施情况，落实衔接上位规划确定的公用设施安排，根据配置要求与实际需求，从投资、运营、维护、使用效率等多个方面综合考量，明确给水、排水、电力、通信、能源、环卫、防灾等各项公用设施的规模和布局，明确各类管线走向、设施标准和敷设方式等建设要求。有条件的村庄公用设施的建设应与规划城镇公用设施联通共用，逐步实现城乡设施一体化。鼓励多个村庄共建共用公用设施。

集聚提升中心村庄、转型融合城郊村庄、保护开发特色村庄的公用设施设置可适度超前，搬迁撤并衰退村庄的公用设施设置应保障基本生活需求。对于外来人口集聚、旅游人口规模较大的村庄，要充分考虑相关公用设施配套需求。传统村落等有特殊管控要求的村庄，鼓励电力通信管线入地缆化。

（1）给水设施

村庄应有集中安全的供水水源，水质应符合现行饮用水卫生标准，

明确管线走向、设施标准和敷设方式等，供水到户。生活用水标准 80~200 升/人·日，供水水源与区域供水、农村改水相衔接。村庄靠近城镇时，应按照经济、安全、实用的原则，优先选择城镇的配水管网延伸供水到户。村庄距离城镇较远或无条件时，倡导通过高位水池、水塔变频泵及配水管网等设施建设联村连片的集中式供水工程供水入户。暂无条件建设集中式供水设施的村庄，应加强对分散式水源（水井、水池、手压机井等）的卫生防护，水井周围 50 米范围内，清除污染源（粪坑、垃圾堆、牲畜圈等），并综合整治环境卫生。

（2）排水设施

因地制宜确定村庄排水体制、管线走向、设施标准和敷设方式等。新建的集中居民点应采用雨污分流制，整治改建的村庄优先采用雨污分流的方式进行排水，不具备分流条件的可采用截流式合流制进行排水。生活污水量按人口和用地结合指标进行计算，雨水量宜按厦门市排水防涝标准计算。村庄污水收集系统提倡城乡统筹、镇村统筹，有条件接入城镇污水管网的村庄污水应优先考虑进入城镇污水处理厂处理，偏远村庄的污水可采取分散处理设施就地处理排放；村庄污水的处理方式应结合区位条件、经济发展强度、生态敏感区等因素综合分析，因地制宜合理选择处理模式和处理工艺；人口较少的村庄和分散的农户可采用标准三格（四格）化粪池就地分散处理方式，尾水排入山体、林地、农田消纳吸收利用，禁止直接排入水体。

（3）电力设施

落实上位高、中压电网规划，线路走向与村庄布局相衔接，有条件地区电网可逐步缆化。配变按“小容量、密布点、短半径”原则配置，应尽量靠近负荷中心，对人口密集、安全性要求高的地区可采用箱式变压器或配电站。低压线路供电长度不宜超过 500 米；乡村按户平均容量 6 千瓦以上考虑。

（4）通信设施

通信主干网采用光缆网。农村通信设施一般向多接入方向发展。村庄通信设施设置应避开易受洪水淹没、河岸塌陷、滑坡的地区，应便于架设、巡察和检修。电信、有线电视、移动、联通等通信管道建设形成综合管道，以减少重复建设。一般主干布设 4~6 孔，次干预留 3~4 孔。

（5）燃气设施

使用燃气的村庄，明确村庄气源，预测村庄燃气需求量，明确燃气调压设施位置及燃气管线走向和敷设方式，保障用气安全。村庄应根据所处地区的情况确定燃气气源种类。距城镇气源较近、用户比较集中的村庄，有条件的应依托城镇使用管道燃气；距城镇气源较远的村庄可以使用压缩天然气(CNG)、灌装液化石油气(LPG)和沼气。

（6）环卫设施

健全“户分类、镇保洁收集，区转运、市处理”城乡一体化处理体系，因地制宜推进分类减量，推进农村垃圾有效治理常态化、全覆盖。推进农业生产废弃物资源化利用，减少农田残膜，防止农业生产垃圾污染；推进秸秆综合利用规模化、产业化发展；分类配套建设畜禽粪污贮存、处理、利用设施，加快构建种养结合、农牧循环发展机制。每个村应设置至少 1 处大件垃圾堆放点。

结合农村改水改厕，逐步提高无害化卫生厕所覆盖率，推广水冲式卫生公厕。公厕选址应在农村地区的村庄入口、广场、集贸市场和公共活动场所等人口较集中地点；应选择地势较高、不易积存雨水、无地质危险的地段，方便使用者到达，便于维护管理、出粪、清渣的位置；与集中式给水点和地下取水构筑物的距离应大于 30 米；与周边建筑的间距应不小于 5 米，有条件的村庄公厕周围应设置不小于 3 米宽的绿化带。村庄公厕服务人口宜结合户厕普及率情况制定。户厕普及率较高的村庄，公厕服务人口宜为 500~1000 人/座，且村庄人口规模超过 300 人时应设置农村公共厕所；户厕普及率较低的村庄，

公厕服务人口宜为 50~100 人/座。

4.4.6 殡葬设施

村庄殡葬设施应落实上位规划要求，因地制宜安排公益性公墓和骨灰楼堂用地。非公墓区一律不得新建坟墓，不得对旧坟进行翻新扩建。村庄殡葬设施应符合《福建省殡葬管理办法》规定，按照就近便民原则建设，鼓励对现有城乡公益性骨灰楼堂进行修缮和在原址进行必要的改扩建，提高人民群众的骨灰存放意愿。大力推行节地生态安葬，新建殡葬设施应按照《福建省民政厅等 17 部门关于进一步推动殡葬改革促进殡葬事业发展的实施意见》要求执行。经营性公墓墓穴的单位占地面积不应超过 0.8 平方米（不含公共绿化和道路用地），公益性公墓独立墓穴的单位占地面积不应超过 0.5 平方米，合葬墓穴的单位占地面积不应超过 0.8 平方米。符合自然地质条件安全的前提下，村庄殡葬设施优先选用荒山瘠地。

4.5 历史文化保护与传承

4.5.1 一般规定

历史文化的保护与传承，应遵循真实性与完整性的原则，将乡村振兴与历史文化保护、空间保护相结合，在保护整体空间风貌及特色的基础上，活化利用历史建筑 and 传统风貌建筑。

4.5.2 编制要求

（1）对于传统村落，村庄规划编制应符合《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》规定。已编制保护规划的传统村落，编制村庄规划时应设立历史文化保护专章，对相关内容及要求衔接落实。未编制保护规划的传统村落，可将保护规划与村庄规划合并编制，在村庄规划中增设历史文化保护专章，深度达到保护规划编制要求，一同报批实施。

（2）不属于传统村落名录，但具有比较丰富的历史文化遗产的

村庄，可在村庄规划中增设历史文化保护专章。

4.5.3 保护内容

（1）整体保护。对村庄自然山水格局、街巷空间、建筑群体、公共空间、景观通廊和其他历史环境，规划应明确村落整体保护框架，制定村落整体历史保护方案，保护传统村落肌理及原有的空间尺度，制定历史文化资源整体活化利用计划。

（2）文物古迹。按照相关保护规划成果落实或按有关要求划定乡村建设历史文化保护线，落实传统村落以及不可移动文物、历史建筑、历史风貌建筑、传统风貌建筑等的历史文化保护、建设控制、功能引导、风貌整治等有关内容。

（3）历史环境要素。建立具有历史文化价值的古树名木、古街古巷、古宅古院、古寺古祠、古桥古井、壕沟寨墙以及农业遗迹、古遗址、古墓葬、石刻及造像、近现代重要史迹等保护清单，制定历史环境要素保护和整治方案。

（4）非物质文化遗产。规划应充分挖掘地域文化、传统风俗及非物质文化遗产项目，提出对文化传承人、场所与线路、有关实物与相关原材料的保护要求与措施。

4.6 国土综合整治与生态修复

（1）摸清潜力

在上位规划或专项规划的指导下，进一步调查核实土地利用问题，全面摸清低效建设用地整治、低产田整理、未利用地开发、工矿废弃地复垦、水土流失治理、污染土地修复等国土整治与生态修复方面的潜力和分布。

（2）科学布局

根据土地整治潜力调查分析结果，科学划定国土综合整治与生态修复区域。因地制宜策划高标准农田建设、宜耕后备资源开发、低效建设用地整治、工矿废弃地复垦和生态修复、水土流失治理、污染土

地和水体恢复治理、海岸带生态修复等项目，将整治修复任务、指标和布局要求落实到具体地块。多个行政村联合编制的，需分别说明全部规划范围内的规划项目情况和单个行政村规划项目情况。

国土综合整治与生态修复主要项目类型主要包括：1) 高标准农田建设工程：针对中低产田，实施高标准农田建设工程，平整土地，配套农田水利和道路设施，提升耕地质量，确保农田高产、稳产、旱涝保收；2) 宜耕后备资源开发工程：在坡度较低、适宜开发为耕地的区域，实施宜耕后备资源开发工程，增加耕地面积；3) 低效建设用地整治工程：针对低效、闲置的农村建设用地，如废弃、闲置的宅基地，分布零散计划撤村并点的农村居民点，闲置低效利用的建设用地和公益性公共设施用地，开展农村建设用地整治工程，推进农村土地集约节约利用，改善乡村生产生活条件，改善提升农村人居环境。有条件的地块，应优先复垦为耕地，增加耕地面积，促进耕地占补平衡；4) 工矿废弃地复垦和生态修复工程：针对矿产资源开发占用和交通、水利等基础设施建设而产生的损毁土地、污染生态环境、引发地质灾害等问题，实施矿产资源开发集中区地质环境恢复治理和工矿废弃地复垦利用工程，提高工矿废弃地利用效率，改善矿区生态环境。有条件的地块，应优先复垦为耕地，增加耕地面积，促进耕地占补平衡；5) 水土流失治理工程：运用生物、工程等手段，对水土流失区域开展水土流失治理工作，改善生态环境；6) 污染土地和水体恢复治理工程：运用化学、生物和工程等手段，对污染土地和水体进行生态修复治理，降低土地和水体污染水平，改善土地和水体生态环境质量；7) 海岸带生态修复工程：针对海岸资源利用粗放、海洋生态环境恶化、滨海景观资源破坏等问题，积极策划实施海岸带空间整理、路堤改造、海岸带环境整治、海岸生态廊道和景观建设等生态修复工程，恢复海岸带生态环境系统，改善海岸带生态环境质量。

4.7 安全防灾减灾

落实分区、镇国土空间总体规划或专项规划划定的灾害影响范围和安全防护范围，如行洪河道、地质灾害易发区、矿产采空区、滨海灾害易发区、洪水淹没、地震断裂带等自然灾害影响的地段及其外围区，确定综合防灾减灾的目标，明确必要的村庄消防、防洪排涝、防震、地质灾害防治等防灾减灾设施规划建设要求，以及预防和排除各类灾害危害的措施。

4.7.1 消防安全

位于城区、镇区消防站 4~7 平方千米内的村庄可依托城区、镇区消防站。3000 人以上特大型村庄宜设置义务消防应急值班室和义务消防应急组织，配备防火防汛、检测预警、广播通信等设施设备。结合给水管道设置消防栓，间距不大于 120 米，并设置不小于 4 米的消防通道，利用现有鱼塘、河流、水库等水体设置消防备用水源。其他村庄结合灾害风险实际应配备灭火器、水枪、水带、铁锹、救生衣、破拆工具等部分消防应急装备，组织扑救初起火灾及突发灾害应急处置。

村庄避灾疏散应综合考虑各种灾害的防御要求，统筹进行避灾疏散场所与道路的安排与整治。村庄道路出入口数量不宜少于 2 个，1000 人以上的村庄与出入口相连的主路有效宽度不宜小于 7 米，避灾疏散场所内外的避灾疏散主通道的有效宽度不宜小于 4 米。避灾疏散场所宜结合村庄内部的公共服务房屋设施、空旷地、操场、绿地等设置，避灾点人均面积不小于 2 平方米，集中足额储备必要的救灾生活物资。

4.7.2 防洪排涝

落实分区、镇国土空间总体规划或专项规划确定的村庄所在流域防洪、城镇防洪的相关要求和标准。因地制宜安排防洪堤、排（截）洪沟、泄洪沟、蓄洪库等各类防洪工程设施，明确防洪措施。结合区

位地理条件及农田水利设施建设现状，合理确定适宜的排涝标准和要求，并提出相应的防内涝和排涝工程措施。

4.7.3 地震灾害防治

落实分区、镇国土空间总体规划或专项规划明确的村庄所在区域地震设防标准和区域生命线系统。村庄规划应梳理不符合本地区抗震设防要求的房屋设施现状情况，提出不达标房屋设施加固维护整修的策略与目标，并明确与区域生命线系统联通的疏散通道、避震场所等规划措施和工程抗震设防措施。村庄新建、改建建筑物均应符合地震设防标准的安全规定。

4.7.4 地质灾害防治

落实分区、镇国土空间总体规划或专项规划明确的村庄所在区域存在地质灾害种类、规模和位置，如滑坡、崩塌、房前屋后的高陡边坡、地面塌陷、地裂缝等地质灾害，有针对性的提出预防和治理措施。

（1）地灾威胁点搬迁。对于地质灾害威胁隐患地段，禁止进行农民住宅和公共建筑建设。地质灾害防治规划划定为地质灾害高易发区内的村庄，有条件的实施整村搬迁。对受到地质灾害严重威胁或灾害征兆已较明显、面临灾难隐患点威胁的居民点，应安排村民局部搬迁避让。村民安置区可在村域内统筹安排，也可通过镇国土空间总体规划在镇域层面统筹安排，或者通过多村联编的方式在邻近村庄进行统筹安排。地灾威胁点搬迁工程应与山体保护、矿山恢复、村庄综合整治、危旧房治理、精准扶贫等工作相结合，形成政策合力。

（2）地灾灾害治理。对于地质灾害防治规划或相关区域地质灾害危险性评估中明确的地质灾害危险隐患地段，在无法实施搬迁避让或避让代价高于工程治理代价时，规划可安排实施地质灾害治理工程，防止灾害进一步发展或消除地质灾害隐患。

（3）应急避险。村庄规划应合理确定地质灾害应急避灾点，落实地质灾害应急救援等场所。

4.7.5 沿海灾害防治

沿海村庄结合生态保护红线的划定和防洪排涝规划，针对台风、风暴潮等沿海灾害，规划明确海堤、渔港（避风港）等灾害防治设施的位置。

4.7.6 其他灾害防治

各村庄根据村庄发展与保护过程中的实际情况，提出相应防灾减灾设施位置和相关措施。

4.8 人居环境整治引导

农村人居环境整治应重点解决农民群众最迫切、最现实的问题，根据不同村庄的特点，规划应确定不同的整治侧重点，具体做法及示例参考《福建省农村人居环境整治技术指南（试行）》等。

4.8.1 风貌管控

村庄总体风貌应与周边自然山水环境有机相融，保持色彩与风格统一，村庄尺度适宜，建筑风貌协调，地域特色鲜明。加强对山边、水边、路边沿线村庄的整体风貌引导，避免对自然山水环境产生干扰破坏；山边村庄建筑风格与色彩宜以生态、乡土风格为主，水边村庄建筑风格与色彩宜体现滨水特征，路边村庄加强对第一层皮建筑屋顶、建筑立面及建筑退线的管控。

4.8.2 农房整治

既有农房重点整治“层数过高、体量过大、布局过密、裸房数量多、私搭乱建严重”等现象；对于历史建筑、历史风貌建筑、传统风貌建筑等，可进行必要的修缮。按照《厦门市村庄建筑风貌管控导则》

《厦门市农村住宅建筑风貌手册》《厦门市农村住宅通用图集》，新建农房立足实际功能需求，逐步形成规范有序的农房建设新风尚，并按批准的选址、面积、层数、色彩、外观进行建设，杜绝违章建设和新的裸房出现。

4.8.3 绿化彩化

村庄绿化彩化应重点突出乡村地方特色，绿化彩化品种应选用季相鲜明、花叶有色彩、乡土气息浓郁的适生作物和植物，既方便养护，又能产生经济效益。规划应结合现状自然条件基础，考虑选择“四旁四地”（村旁、宅旁、水旁、路旁；宜林荒山荒地、低质低效林地、坡耕地、抛荒地）作为绿化彩化的重点，针对公共空间、房前屋后、田园果园等，提出绿化彩化形式、植物品种配置等具体要求。

4.8.4 缆线整治

按照相关行业要求，结合现状情况，鼓励电力线路与通信线路可合杆架设，减少立杆；架设路径尽量短捷顺直，整齐有序。应明确现状管线整改或拆除区域，分类理顺乱搭挂及老旧的强弱电线路。

4.9 近期实施项目

确定近期需要推进的农房新建、旧村整治、生态修复、农田整理、产业发展、道路交通、公用设施和公共服务设施建设、人居环境整治、历史文化保护等重点建设项目清单，对村庄近期实施项目所需的工程规模、投资额进行估算，明确资金来源（详见附录3-3）。

4.10 规划管制规则

严格坚持先规划后建设原则，无规划管控的村庄原则上停止新增建设用地审查。严格遵守分区、镇国土空间总体规划或专项规划确定的管制规则。鼓励根据实际需求以负面清单或准入清单形式明确各类空间规划管控要求。

4.10.1 生态保护红线和永久基本农田

严格执行生态保护红线、永久基本农田、生态控制线相关管控规定。

4.10.2 村庄建设区

（1）村庄建设边界

规划期内村庄建设边界原则上不得调整，如需调整按规划修改处理，严格论证，报原审批机关批准。有序推进空心村整治和村庄迁并，合理安排农村建设用地，优先满足村民住房和农村基本公共服务设施用地需求。适度允许区域性基础设施建设、生态环境保护工程配套、生态旅游开发及特殊用地建设，严格控制开发强度和非农活动影响范围。

1) 建筑退距和建筑间距

根据《公路安全保护条例》，公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外的距离标准为：国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米；属于高速公路的，公路建筑控制区的范围从公路用地外缘起向外的距离标准不少于 30 米。新建村镇、学校和货物集散地、大型商业网点、农贸市场等公共场所，与公路建筑控制区边界外缘的距离应当符合下列标准，并尽可能在公路一侧建设：国道、省道不少于 50 米；县道、乡道不少于 20 米。结合铁路沿线农村人居环境整治，与铁路运营无关的新建建筑退让最近一道铁轨的距离，高速铁路不少于 50 米，铁路干线不少于 20 米，铁路支线和专用线不少于 15 米。

落实分区、镇国土空间总体规划及专项规划或村庄规划中明确的溪流、湖泊、渠道等水系蓝线范围，两侧宜布置滨水、连续的步行系统或绿化等公共空间。公共空间宜下沉处理，设计成汛期可淹没，非汛期可游玩。蓝线宽度 8 米以下的带状水面（沟渠、溪流等）两侧公共空间预留不宜小于 2 米；蓝线宽度 8 米及以上的最小宽度不宜小于 8 米；面状水面退让距离不应小于 10 米。高度大于 2 米小于 6 米的挡土墙和护坡，其上缘与同水平面建筑间水平距离不应小于 3 米，其下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于 2 米；高度大于等于 6 的挡土墙和护坡，其上下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于 6 米。新建建筑与公用设施、工业企业之间的间距应预留 5 米以上。东西方

向应预留 3.5 米，南北方向应满足各类建筑日照要求。与污染企业的间距应符合相关规定；教育设施、老年设施等应视情况扩大与其他建筑的间距。针对输气（油）廊道、各级文保单位等情况，应根据相关要求预留退距。

2) 建设风貌

充分考虑当地建筑文化特色和村民生活习惯，因地制宜提出村庄建筑的高度、风貌等规划管控要求。禁止新建夸张的大牌坊、大亭廊、大广场、大马路、大公园等形式、尺度均与乡村风貌不符的构筑物或形象工程。

建筑高度。准予建设 3 层以内的农村住宅总高度应控制在 14 米以内，未设置架空层的总高度应控制在 11.8 米以内；准予建设 4 层以内的农村住宅总高度应控制在 17 米以内，未设置架空层的总高度应控制在 14.8 米以内。农产品加工、旅游相关产品生产加工等与环境相容的产业项目，建筑高度控制在 10 米以下。农家乐、民宿等旅游项目建筑高度控制在 15 米以下。适度集中建设的商业商务项目建筑高度控制在 24 米以下。

建筑样式。新建农村住宅应设置坡屋顶。村民住房的新建、改建、扩建、立面装修及其周边环境治理应符合《厦门市村庄建筑风貌管控导则》《厦门市农村住宅建筑风貌手册》《厦门市农村住宅通用图集》的规定要求。

(2) 零星建设用地

在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划建设用地指标等约束条件、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，可将预留的机动指标用于村庄建设边界外零星建设项目用地建设。项目准入采取清单式管理，应符合国家、福建省、厦门市政策要求，同时符合市负面清单管制要求。优先保障纳入农村一二三产业融合发展项目库等村庄发展重点项目用地需求。准入项目的建设用地，用地选址应

符合一般生态、农业空间管制要求及相关部门管理政策与标准要求。

（3）特殊用地

任何单位和个人未经批准，不得擅自兴建殡葬设施。乡村公益性殡葬设施可采取集中性骨灰堂、集中性墓地，严格限制公墓墓位占地面积、墓碑高度和使用期限，具体参照《殡葬管理条例》《福建省殡葬管理办法》等相关要求执行。能源、军事等其他村庄特殊用地管控参照相关法律法规与标准规范要求执行。

4.10.3 一般农业空间管制规则

（1）严格控制一般农业空间内的农用地转用，对质量等级较高的耕地、园地、林地等农用地实行优先保护。

（2）一般农业空间内禁止建窑、建房或者擅自挖沙、取土、堆放固体废弃物；禁止采矿建设；禁止三类工业及涉及有毒有害物质排放的工业新建、改建、扩建，现有企业应逐步关闭搬迁；禁止二类工业新建、扩建，现有项目改建只能在原址进行，并须符合环保部门污染物排放总量控制要求。

（3）从严控制一般农业空间转为城镇空间，加强建设活动的监督管理，经批准建设占用区内耕地，需按照“占补平衡”原则，补充数量和质量相当的耕地。

（4）一般农业空间内的建设活动以盘活存量、优化结构为主，严格控制增量，增量利用应发挥农业生产功能为导向；鼓励一般农业空间内的废弃工矿和闲置宅基地复垦为农用地，引导宅基地自愿有偿退出；对未利用地和废弃工矿、宅基地等规划用地开垦或复垦为耕地的，不得改作其他用途，对新增的耕地应加强管理。

（5）对于一般农业空间内属农业生产过程中所需各类生产设施和附属设施用地，以及由于农业规模经营必须兴建的配套设施，在不占用永久基本农田的前提下，纳入设施农用地管理。设施农用地使用按规定由镇政府（街道办事处）、村委会（农村集体经济组织）和经

营主体三方共同签订用地协议并报区级备案，不需要办理农用地转用审批。

(6) 允许符合要求的零星建设项目用地使用预留的机动指标，待建设项目规划审批时落地机动指标、明确规划用地性质。

(7) 允许实施农林复合利用，但严禁挖湖造景等行为。

4.10.4 一般生态空间管制规则

(1) 一般生态空间原则上按限制开发区的要求进行管理，严格实行区域准入和用途转用许可制度。对一般生态空间内风景名胜区、森林公园、饮用水水源保护区等各类保护地的管理。法律法规和规章另有规定的，从其规定。

(2) 严格控制各类开发活动占用、破坏。禁止新建、扩建、改建除农村一二三产业融合以外的工业项目；禁止房地产开发活动；禁止违规毁林开荒、围湖造田、侵占滩涂湿地；禁止新、改、扩建对生态环境安全有影响的矿产资源开发项目。

(3) 从严控制建设开发和农业利用强度，从严控制生态用地向农业用地、城镇用地转用。

(4) 鼓励农村生活、生产类建设用地逐步退出；鼓励农业用地、城镇用地向生态用地转用；鼓励结合土地综合整治、工矿废弃地复垦利用、矿山环境恢复治理等各类工程实施，因地制宜促进生态空间内建设用地逐步有序退出。

(5) 加强生态修复监督管理，集体土地所有者、土地使用单位和个人应认真履行有关法定义务，及时恢复因不合理建设开发、矿产开采、农业开垦等破坏的一般生态空间。

(6) 允许农业复合利用，控制农业开发强度，减少农药、化肥投入，实行休耕和种植结构调整，发展生态农业、绿色农业；鼓励 25 度以上的坡耕地逐步实施退耕，加强生态保护与建设，提升区域生态服务功能；在不损害生态功能的前提下，因地制宜地适度发展旅游、

农林牧产品生产和加工等产业。

5 村庄规划成果

村庄规划成果应满足易懂、易用的基本要求，具有前瞻性、可实施性，能切实指导村庄发展，宜采用“前图后则”或“左图右则”（即规划图表+管制规则）的成果表达形式。根据规划成果使用对象，分为管理版和村民版两种。

5.1 管理版成果

管理版成果用于政府和部门管理使用，包括规划文本、规划图件、规划说明、规划数据库、附件及其他。建设需求小、非重点发展的村庄，成果可以“一图一表一库一规则”（即村域综合规划图、近期建设项目表、规划数据库和规划管制规则）的形式简化表达。管理版成果汇交时应符合《福建省村庄规划汇交和公开手册（合订本）》的要求。

5.1.1 规划文本

规划文本一般包括以下内容：

（1）总则：简述村域概况，规划编制目的、任务、依据和规划期限等。

（2）国土空间开发利用、保护、整治现状和发展：简述国土空间开发利用、保护、整治现状特点、主要问题、上位及相关规划安排和规划策略。

（3）规划目标：阐述村庄发展目标定位、规划指标和产业发展。

（4）国土空间总体布局：阐述村庄管控边界，以及国土空间布局结构等。

（5）重要国土空间规划安排：阐述农村住宅、集体经营性建设用地、公共服务设施、道路交通、公用基础设施、历史文化保护、国土综合整治与修复、安全和防灾减灾、人居环境整治等方面的规划措施及空间布局、规模和建设标准等内容。

(6) 近期实施项目：阐述近期实施项目建设内容、时序安排等。

(7) 规划管制规则：阐述村庄规划中关于各类空间及其管制要求、约束性指标、村庄风貌、产业引导等内容（详见附录 6）。

(8) 附录。

5.1.2 规划图件

规划图件包村域综合现状图、村域综合规划图、农村居民点规划布局图、主要农村居民点总平面示意图、近期实施项目图等必选图纸，历史文化保护规划图等条件必选图纸，以及公用设施规划图、公共服务设施规划图等可选图纸（详见附录 7）。图纸选择和制作要从村庄实际需要出发，重点解决村民当前实际问题和迫切需求。

规划图件宜绘制在近期测绘的比例尺为 1:500~1:5000 及以上精度的地形图或卫星影像图上，图纸上应当标注项目名称、图名、比例尺、图例、绘制时间、规划编制单位名称等。

5.1.3 规划说明

说明村庄规划编制过程、编制内容等情况，以及调研报告等相关材料。

5.1.4 数据库

规划数据库内容与格式按照《福建省村庄规划汇交和公开手册（合订本）》的规定执行，并符合福建阳光规划系统管理的要求。

5.1.5 其他成果

鼓励有条件的村庄采取多媒体、规划展板、规划手册以及手机推送、公众号发布等数字化、多元化的成果表达形式。

5.1.6 成果附件

管理版成果报批时，除上述成果（纸质、电子版）以外，需提交附件材料，包括村民委员会审议意见、村民会议或村民代表会议同意的决议、征求意见采纳情况（村民意见、部门意见、专家论证意见），

以及村民参与村庄规划的相关记录材料等其他有关附件。

5.2 村民版成果

村民版成果用于村党组织、村民委员会干部和村民使用，包括“一册一板一民约”。

5.3.1 “一册一板”

村民手册和规划展板用于村庄规划公开公示，宜按照通俗易懂、便于阅读要求，以清晰影像为底图，或采用动漫卡通等方式，对规划主要成果进行亲民化表达，做到图文并茂，使村民能看懂、用得上。

村庄规划公开公示内容主要包括用于村庄底线管控的永久基本农田、生态保护红线、历史文化保护、村庄建设边界等内容和管控要求，村民关心的宅基地建设位置、公共服务设施、道路交通、公用设施和人居环境整治，近期项目实施表，宅基地和其它建设用地报批流程，违法用地举报电话，以及规划成果互联网浏览“二维码”等。

5.3.2 “一民约”

结合当地现有村规民约的规定及行文风格，对村庄规划主要管制要求进行凝练，制定村庄规划的村规民约内容建议和条款，并经村民代表大会或村民大会讨论通过，用以约束规范村庄建设活动。

6 附则

6.1 本导则由厦门市自然资源和规划局负责解释。

6.2 本导则自发布之日起试行，试行期2年。国家、福建省、厦门市或上级部门发布相关法律法规、政策文件、标准规范或规划对编制村庄规划另有规定的，从其规定。

附录

附录 1：术语及定义

1. 集体经营性建设用地：农村地区具有生产经营性质的集体建设用地。

2. 村庄建设边界：在一定时期内可以进行村庄集中开发建设的地域空间边界，是规划保留且相对集中的农村居民点现状建设用地以及因村庄建设和发展需要必须实行规划控制的区域。

3. 灾害影响范围和安全防护范围：指洪涝、地质灾害等灾害易发区及其缓冲区的范围，包括行洪河道、地质灾害易发区、矿产采空区、滨海灾害易发区等区域及其外围区。

3. 乡村建设历史文化保护线：乡村地区传统整体风貌、文物古迹、历史建筑、历史风貌建筑、传统风貌建筑、农业遗迹、灌溉工程、文物地下埋藏区、遗迹、不可移动文物等需要保护的历史文化资源的保护界限。

4. 农村一二三产业融合发展用地：是以农业农村资源为依托，拓展农业农村功能，延伸产业链条，涵盖农产品生产、加工、流通、就地消费等环节，用于农产品加工流通、农村休闲观光旅游、电子商务、种源研发生产、科普及配套设施等混合融合的产业用地，土地用途可确定为工业用地、商业用地、物流仓储用地、科研用地等。

附录 2：资料收集与驻村调研要求

附录 2-1：村庄主要基础资料收集表

序号	资料清单	文件格式	部门
1	行政区划、村域辖区等	dwg 格式 /shp 格式	民政部门
2	区、镇国民经济与社会发展规划、乡村振兴战略规划等	doc 格式	发展改革、农业农村部门
3	村庄分类、高标准农田建设规划、农业产业发展规划等	doc 格式 /shp 格式	农业农村部门 资源规划部门
4	最新全国国土调查成果、土地利用最新变更数据、最新地形图，生态保护红线、永久基本农田、耕地质量等别数据库，农村地籍调查资料、农业地质环境调查成果，风景名胜区、国有林场、红树林、人工商品林、生态公益林、重要湿地保护区有关成果，国土综合整治项目、地质灾害隐患点，分区、镇国土空间总体规划，相关详细规划、原土地利用规划、原村庄规划	doc 格式 /dwg 格式 /shp 格式	资源规划部门
5	饮用水源地保护区、生态修复项目、污水处理等	shp 格式	生态环境部门
6	村庄农房整治、厕所革命、垃圾治理、污水治理、村容村貌提升、传统村落保护规划等	doc 格式 /jpg 格式	住房城乡建设、农业农村部门
7	总人口、总户数、户籍和流动人口变化、人口年龄结构、从业人员、收入水平等	doc 格式	公安、统计部门
8	文保单位名录、文物普查资料、乡村建设历史文化保护线等	doc 格式	文旅部门
	古街古巷、古桥古井、壕沟寨墙以及农业遗迹、古遗址、古墓葬、石刻及造像、近现代重要史迹等	doc 格式 /jpg 格式	
	村庄特色民俗、传统工艺、艺术等非物质文化遗产要素	doc 格式 /jpg 格式	
9	地表水体保护控制线、流域防洪、水利建设等	doc 格式 /shp 格式	水利部门
10	经济林、生态林、防护林、林相、古树名木、名贵树种等	doc 格式 /shp 格式	资源规划、市政园林部门
11	村庄产业经济、社会事业、公共服务设施、	doc 格式	镇政府

	农业基础设施、内外交通运输、基础设施等		(街道办事处)
--	---------------------	--	---------

注：(1) 资料收集要以解决村庄问题为导向，收集内容要根据村庄具体情况与规划内容需求而定。

(2) 农业地质环境调查成果资料可用于辨识土壤有益元素、有毒有害元素及污染物分布情况，可为农产品种植结构调整、名优稀特和绿色农产品基地建设等提供依据。

(3) 传统村落在上述调查基础上，应重点突出村庄历史文化调查，主要包括村落周边山水及生态资源的调查与分析、村落传统格局梳理、传统建筑特色分析、历史环境要素调查、非物质文化遗产调查等。

附录 2-2：驻村调研记录表

项目名称：_____ 填表日期：____年__月__日

项目负责 人	签名：_____ 专业：_____ 职称：_____
其他人员	签名：_____ 专业：_____ 职称：_____
	签名：_____ 专业：_____ 职称：_____
	签名：_____ 专业：_____ 职称：_____
驻村时间	____年__月__日——____年__月__日 合计：_____人工日
驻村工作 具体内容	(写具体工作内容和工作量)
签字确认	村领导签字：_____ 镇(街)领导签字：_____ ____年__月__日 ____年__月__日

附录 3：规划表格

附录 3-1：规划指标表

序号	指标	属性	单位	现状基 期年	规划目 标年	备注
一、村庄发展性指标						
1	村域建设用地总面积	约束性	公顷			
2	村域城乡建设用地面积	约束性	公顷			
3	村庄建设用地规模	预期性	公顷			
4	公共管理与公共服务用地规模	预期性	公顷			
5	公用设施用地规模	预期性	公顷			
6	人均村庄建设用地面积	预期性	平方米 /人			
二、村庄保护性指标						
7	生态保护红线面积	约束性	公顷			
8	永久基本农田保护面积	约束性	公顷			
9	耕地保有量	约束性	公顷			
10	林地保有量	约束性	公顷			
11	湿地面积	约束性	公顷			
12	大陆自然海岸线保有率	约束性	%			沿海村庄 必选
13	自然和文化遗产	预期性	处			传统村落 必选

注：（1）各村可结合实际增加相应指标，比如村庄建设边界内道路网密度、农村生活垃圾处理率、村庄建设边界内绿化覆盖率等。

（2）指标涉及的规划用地用海分类、分类编号，以及底图底数转换规则和统计口径，具体详见《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，以及《自然资源部办公厅关于规范和统一市县国土空间规划现状基数的通知》。

（3）村庄建设用地与城镇建设用地的划分，原则上以城镇开发边界为划分依据。

（4）生态保护红线面积、永久基本农田保护面积、耕地保有量、林地保有量、林地面积、湿地面积、大陆自然海岸线保有率、自然和文化遗产的内涵、定义和计算方法，具体参照自然资源部《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》的相关指标。

（5）村域建设用地=村域城乡建设用地+区域基础设施用地+其他建设用地。

（6）村庄建设用地=农村居住用地（0703+0704）+公共管理与公共服务用地（08）+商业服务业用地（09）+工业用地（1001）+仓储用地（11）+城镇村道路用地（1207）+交通场站用地（1208）+其他交通设施用地（1209）+公用设

施用地（1301-1310、1312）+绿地与开敞空间用地（14）+留白用地（16）+空闲地（2301）+机动指标。

（7）公共管理与公共服务用地=农村社区服务设施用地（0704）+公共管理与公共服务用地（08）。

（8）人均村庄建设用地面积=村庄建设用地面积/村庄规划户籍人口总数。

附录 3-2：空间功能结构调整表

用地类型名称及编码			规划基期 年		规划目标 年		规划 期内 面积 增减 (公 顷)
			面 积 (公 顷)	比 重 (%)	面 积 (公 顷)	比 重 (%)	
耕地 (01)							
园地 (02)							
林地 (03)							
草地 (04)							
湿地 (05)							
农业设施建设用地 (06)							
村域 建设 用地	村 域 城 乡 建 设 用 地	城镇用地 (07-09, 1001, 11, 1207-1209, 1301-1310, 1312, 14, 16, 2301)					
		居住用地 (0703-0704)					
		公共管理与公共服务用地 (08)					
		商业服务业用地 (09)					
		工业用地 (1001)					
		仓储用地 (11)					
		城镇村道路用地 (1207)					
		交通场站用地 (1208)					
		其他交通设施用地 (1209)					
		公用设施用地 (1301- 1310, 1312)					
		绿地与开敞空间用地 (14)					

			留白用地（16）					
			空闲地（2301）					
			小计					
		小计						
	区域基础设施用地(1201-1206, 1311)							
	其他建设用地(15, 1002, 1003)							
	小计							
	陆地水域（17）							
	渔业用海（18）							
	工矿通信用海（19）							
交通运输用海（20）								
游憩用海（21）								
特殊用海（22）								
其他土地（23）								
其他海域（24）								
总计								

注：（1）本表涉及的用地用海分类、分类标准、分类编码，以及与国土调查用地分类对应关系，具体详见《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，以及《自然资源部办公厅关于规范和统一市县国土空间规划现状基数的通知》。

（2）不同村庄应根据村庄涉及的地类实际情况确定本表内容，部分用地类型可根据需求统计至二级类或三级类。

（3）“其他土地（23）”不包含“空闲地（2301）”。

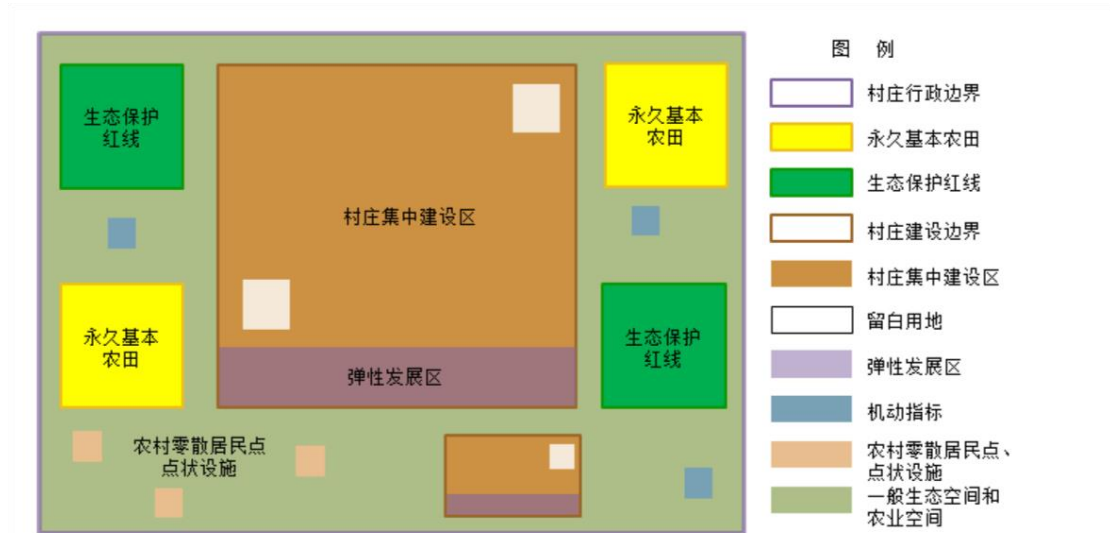
附录 3-3：近期实施项目计划表

序号	项目类型	项目名称	项目规模		风貌管控	建设年限	投资额 (万元)	项目资金来源
			用地面积 (公顷)	高度 /层数				
1	农房新建							
2	旧村整治							
3	生态修复							
4	农田整理							
5	产业发展							
6	道路交通							
7	公共服务设施							
8	公用设施							
9	人居环境整治							
10	历史文化保护							
11								

附录 4：村庄建设边界划定要求

1. 基本内涵

村庄建设边界在镇国土空间总体规划中提出，在村庄规划中进行衔接细化。在不与永久基本农田和生态保护红线冲突的前提下，合理划定村庄建设边界。村庄建设边界包括村庄集中建设区和村庄弹性发展区，空间关系见示意图。



村庄建设边界空间关系示意图

2. 划定原则

底线约束。严格落实上位规划确定的永久基本农田、生态保护红线等各项约束性内容，从严控制建设占用耕地特别是优质耕地，保护好乡村的山水格局、田园风光和历史文化资源。

集约节约。严格控制村庄建设用地规模，优先利用村内闲置和存量建设用地，合理确定宅基地用地规模，引导农村宅基地集中布局，严格落实“一户一宅”或“一户一居”。

刚弹结合。在强化村庄建设边界对开发建设行为刚性约束的前提下，考虑村庄未来发展的不确定性，科学划定村庄弹性发展区，为村庄未来发展预留空间。

村民主体。在保障村民合理宅基地建房需求的前提下，充分尊重村民意见，引导村民充分参与村庄建设边界划定，保障村民的参与权、表达权和监督权。

3. 分类指引

（1）类型指引

集聚提升中心村可适当考虑村庄发展用地，增加主村建设用地规模，将位于交通条件好、用地适宜的空闲地、荒坡地等划入村庄集中建设区，引导自然村或搬迁撤并衰退村向主村集聚，同时划定村庄弹性发展区。转型融合城郊村位于城镇开发边界内的，可不划村庄建设边界。保护开发特色村可在不占用永久基本农田、生态保护红线等管控底线，满足历史文化保护管控要求的前提下，优化建设用地布局，适当考虑村庄发展用地，用于满足历史文化保护区村民异地安置和乡村旅游发展需求。搬迁撤并衰退村可不单独编制村庄规划，村庄建设边界可在镇国土空间总体规划中划定，严格控制村庄建设用地增量，积极开展低效建设用地整治复垦，引导逐步搬迁。

（2）形态指引

村庄建设边界划到村庄主要居民点，散落在主要居民点外围的零星建设用地不划入村庄建设边界。对于主村“一村独大”的村庄，可只划定主村村庄建设边界；对于各自然村规模悬殊的村庄，宜划定主要居民点村庄建设边界；对于沿海地区连绵建设的村庄，宜连片划定村庄建设边界。

4. 划定要求

（1）一般规定

1) 依据市、区村庄布局优化要求，以及上位规划确定的村庄建设用地规模和提出的村庄建设边界，结合村庄发展定位和空间格局，衔接划定村庄建设边界，包括集中建设区和弹性发展区，明确产业用地、异地新建的村庄建设用地范围；

2) 划入村庄建设边界的新增村庄建设用地应避让永久基本农田和生态保护红线，严格限制占用耕地；应避开地质灾害风险区、蓄滞洪区、地震断裂带、洪涝风险易发区及重要矿产资源压覆区等不适宜建设区域，不应违法违规侵占河道、湖面、滩地；

3) 考虑到村庄建设边界完整性及特殊地形条件约束，对于确实无法调整的永久基本农田和生态保护红线，可进行“开天窗”，不计入村庄建设用地规模，并按照永久基本农田和生态保护红线的保护要求进行管理；

4) 边界形态应尽可能完整,可以是相互分离的多个闭合范围,并利用道路、河流、岸线、田坎、林带等明显的现状自然地物和人工建(构)筑物作为界线,做到边界清晰可辨、便于管理;

5) 边界形态应充分与周边环境融合,保护延续村落传统空间形态和肌理,做到与山水林田湖草沙等空间的自然过渡衔接,避免村落形态僵化生硬。

(2) 集中建设区

1) 以最新国土变更调查成果为基础,将规划集中连片、规模较大、形态规整的地域确定为村庄集中建设区,尽可能与现状村庄建设用地衔接;

2) 应将新增村庄宅基地、农村社区服务设施、公共管理与公共服务、商业服务业等用地,原则上安排在村庄集中建设区内;

3) 村庄集中建设区面积不宜低于规划村庄建设用地总面积的 80%;

4) 村庄集中建设区内难以明确具体用途的建设用地,可暂不明确规划用地性质,予以用途留白,留白用地计入规划村庄建设用地总面积。

(3) 弹性发展区

1) 在与村庄集中建设区充分衔接、关联的基础上,合理划定村庄弹性发展区;

2) 弹性发展区面积不宜高于规划村庄建设用地总面积的 20%;

3) 弹性发展区不计入规划村庄建设用地总面积。

附录 5：农村居民点建设用地兼容性一览表

兼容用地类型	用地类型										
	农村宅基地 (0703)	农村社区服务设施 (0704)	公共管理与公共服务用地 (08)	商业服务业用地 (09)	工业用地 (1001)	仓储用地 (11)	城镇村道路用地 (1207)	交通场站用地 (1208)	其他交通设施用地 (1209)	公用设施用地 (1301-1310, 1312)	绿地与开敞空间用地 (14)
农村宅基地 (0703)	——	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×
农村社区服务设施 (0704)	●	——	○	●	○	○	○	○	○	○	○
公共管理与公共服务用地 (08)	●	○	——	●	○	○	○	○	○	○	○
商业服务业用地 (09)	○	○	○	——	○	○	×	×	×	×	×
工业用地 (1001)	×	×	×	×	——	○	×	×	×	×	×
仓储用地 (11)	×	×	×	○	○	——	×	×	×	×	×
城镇村道路用地 (1207)	●	○	○	●	●	●	——	○	○	○	○
交通场站用地 (1208)	○	○	○	●	●	●	○	——	○	○	○
其他交通设施用地 (1209)	○	○	○	●	●	●	○	○	——	○	○
公用设施用地 (1301-1310, 1312)	●	○	○	●	●	●	○	○	○	——	○
绿地与开敞空间用地 (14)	●	○	○	●	●	●	○	○	○	○	——

注：横向的为村庄建设用地类型，纵向的为可与之相兼容调整的村庄建设用地类型。●为允许设施，×为不允许设置，○为视具体情况而定。有用地兼容需求的村庄应将兼容要求纳入村庄规划图则，作为规划实施管理依据。

附录 6：规划管制规则建议格式

一、耕地保护

（一）本村已划定保护永久基本农田××公顷，永久基本农田储备区××公顷，主要集中分布在××，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

（二）本村耕地保有量××公顷，不得随意占用耕地；确需占用的，应提出申请，经村委会审查同意后，由镇政府（街道办事处）按程序办理相关报批手续。

（三）未经批准，不得在园地、商品林及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。

（四）本村内划定设施农用地有××处，面积为××公顷，应按规定要求兴建设施和使用土地，不得擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设，并采取措施防止对土壤耕作层破坏和污染。

二、生态保护

（一）本村内已划入生态保护红线××公顷，主要包括××（具体名称）。

（二）保护村内生态林、水域、自然保留地等生态用地，分别为××（具体名称），不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

三、建设空间管制

本村规划村庄建设用地规模为××公顷。

（一）农村住宅

1. 本村内划定宅基地××公顷，规划新申请的宅基地××公顷，每户建筑基底面积控制在××平方米以内，应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。

2. 村民建房建筑层数不超过××层，建筑高度不大于××米，应体现××特色，统一采用××风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

（二）产业发展

1. 经营性建设用地建筑密度需控制在××%以下，建筑高度不超过××米，

容积率不超过××，绿地率大于××%。

2. 经营性建设用地调整由村委会提出，并经村民代表会议或村民会议审议和公示通过，逐级报村庄规划原审批机关批准。

（三）公用设施和公共服务设施

1. 不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后××米。

2. 村内供水由××提供，污水处理设施包括××（具体名称），房屋排水接口需经村委会确认后再进行建设。

3. 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地主要包括××（具体名称），村民不得随意占用。

四、其他管制规则

其他如历史文化保护、安全防灾减灾等方面的管制规则，根据各村实际情况制定。

附录 7：规划图纸及内容一览表

序号	图件名称	图件内容和要求	选择要求
1	区位分析图	主要标明村庄在区域中的位置及与周边村庄、镇及重要交通干线的空间关系。	可选，未来无干线通过、区位不会发生大变化的村庄可省略。
2	村域综合现状图	以最新国土调查数据统一底图库为基础，主要标明村域河流、重要交通设施，重要生态、农业资源斑块，历史文化要素、村庄建设用地、道路交通设施、市政管线和控制廊道，以及其他能够反映村庄特点的现状要素。	必选
3	村域综合规划图	主要标明村域永久基本农田、生态保护红线、村庄建设边界（含集中区和弹性发展区）、乡村建设历史文化保护线、水利蓝线、灾害影响和安全防护范围线等控制线，沿海村庄还要标明相关涉海控制线；农村宅基地、公共服务设施、公用设施、交通设施用地、特殊用地、耕地、林地等各类用地布局；国土综合整治、生态修复项目范围与布局等。	必选
4	产业空间布局规划图	主要标明第一产业空间分区，明确第二产业用地范围与布局，梳理第三产业空间结构。	可选
5	农村居民点规划布局图	主要标明村庄建设边界线内宅基地、农村社区服务设施用地（含村综合服务中心、文化活动室、卫生所等设施）、公共管理与公共服务用地（含中小学、幼儿园等设施）、公用设施用地（含供水、污水、消防、垃圾收集点、公厕等设施）、交通运输用地（含停车场、公交停靠点、码头等设施）、绿地与开敞空间用地（含广场、公园等设施）等用地布局；乡村建设历史文化保护线、灾害影响和安全防护范围线等各类控制线等。采用左图右则方式分居民点出图，左图为上述内容规划布局图，右则应有居民点区位、图例、必要的建设用地规划条件等建设标准和相应管控要求。	必选
6	公共服务设施规划图	主要标明村庄文化体育、医疗卫生、教育科研、社会福利等公共服务设施配置标准。	可选
7	道路交通规划图	主要标明村庄对外公路、村内主干路、次干路、慢行交通等道路设施以及城乡公交停靠点、公共停车场等交通设施位置。	可选

8	公用设施规划图	主要标明场地竖向以及给水、排水、供电、通信、环卫等公用设施和管网布局。	可选
9	历史文化保护专项规划图	主要标明传统村落核心保护范围、建设控制地带及单体保护范围等乡村建设历史文化保护线，文保单位、历史建筑、历史风貌建筑、传统风貌建筑、古树名木以及农业遗迹、古遗址、古墓葬等历史文化要素和保护管控要求。	条件必选
10	国土整治与生态修复	主要标明高准农田建设、宜耕后备资源开发、低效建设用地整治、工矿废弃地复垦和生态修复、水土流失治理、污染土地和水体恢复治理、海岸带生态修复等规划项目范围与布局。	可选
11	景观风貌指引图	主要标明重要乡村景观廊道、山水格局、村庄空间形态；景观分区及分区建筑高度控制引导；以及村庄特殊风貌重要节点等。	可选
12	主要农村居民点总平面示意图	主要标明农民住宅建筑布置，区分新建、保留、翻建等建筑类型；清晰表达村庄街巷格局、村庄肌理、山水格局等空间关系；重点表达绿地与开敞空间、道路交通、河湖水系等；标注重要控制线与重要公共服务与公用设施。	必选
13	安全和综合防灾减灾规划图	划定灾害影响和安全防护范围线，标明防灾减灾重要设施、场所、通道空间布局和生产、仓储用地的防护范围。	可选
14	近期实施项目图	主要标明近期需要推进的国土综合整治、生态修复、基础设施和公共服务设施建设、历史文化保护、防灾减灾、产业发展、人居环境等重点建设项目的布局和规模，并附上近期实施项目表。	必选
……（其他图件）			可选

注：（1）图件应按居民点或自然村分幅出图，增强图纸可读性。图件宜重点明确近期实施建设项目的规划条件和相应管控要求，便于发放乡村建设规划许可证。

（2）村庄用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》二级类或三级类划分。

（3）暂时无法明确位置、无需独立用地等情形的公共服务设施和公用设施可采用点位预留的方式表达。