

村庄规划指引

目录

01 村庄规划是什么

- 1-1 哪些村编制村庄规划
- 1-2 村庄规划是什么
- 1-3 乡村群规划
- 1-4 村庄规划深化细化

02 村庄规划解决什么问题

- 2-1 村庄发展目标定位
- 2-2 村庄用地布局
- 2-3 公共服务和基础设施
- 2-4 乡村风貌及历史保护
- 2-5 村庄安全和防灾减灾
- 2-6 近期建设行动

03 村庄规划怎么编和用

- 3-1 村庄规划编制流程
- 3-2 村庄规划使用方法
- 3-3 乡村规划联络员
- 3-4 村庄规划纳入村规民约

附录 村庄规划相关文件

“坚持农业农村优先发展，坚持城乡融合发展，畅通城乡要素流动。加快建设农业强国，**扎实推动乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴。**

全方位夯实粮食安全根基，全面落实粮食安全党政同责，**牢牢守住十八亿亩耕地红线。**统筹乡村基础设施和公共服务布局，**建设宜居宜业和美乡村。**深化农村土地制度改革，赋予农民更加充分的财产权益。”

——党的二十大报告

“支持有条件有需求的村庄**分区分类编制村庄规划**，合理确定村庄布局和建设边界。将村庄规划**纳入村级议事协商目录**。推进以乡镇为单元的**全域土地综合整治**。积极盘活存量集体建设用地，**优先保障农民居住、乡村基础设施、公共服务空间和产业用地需求**，出台乡村振兴用地政策指南。”

——中共中央 国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见

“健全城乡一体的规划实施制度，合理配置空间资源和生产要素，**推动项目跟着规划走、要素跟着项目走。**”

——中共广东省委关于实施“百县千镇万村高质量发展工程”促进城乡区域协调发展的决定



花都区联丰村

01

村庄规划是什么



两类村编制村庄规划进行管理

第一类村庄

重新编制村庄规划

- ◆ 纳入农村土地制度改革试点
- ◆ 全域土地综合整治试点
- ◆ 农村宅基地制度改革试点
- ◆ 实施乡村建设行动
- ◆ 农村人居环境整治
- ◆ 农村一二三产业融合发展
- ◆ 或者因为各种原因有较多开发建设、修复整治任务的村庄

- ◆ 鼓励以镇为单位、连线成片的几个行政村一起编制
- ◆ 抓住主要问题，聚焦重点、紧扣需求
- ◆ 合理确定村庄规划的内容和深度



第二类村庄

开展村庄规划调整

- ◆ 经评估，只需对现有村庄规划进行局部调整，即可满足建设管理要求的村庄。

- ◆ 对照上位国土空间规划要求，通过**规划修改、局部调整等方式**落实各类管控底线与约束性指标
- ◆ 优化村庄空间布局，调整村庄建设边界



两类村不编制村庄规划

第三类村庄

实施通则管理

- ◆ 不进行开发建设
- ◆ 或只进行简单的人居环境整治
- ◆ 已有的村庄规划满足村庄建设管理需要的村庄

- ◆ 在**区级国土空间总体规划**中划定村庄建设边界
- ◆ 明确村庄国土空间用途管制和建设管理要求
- ◆ **制定管理通则**，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。



第四类村庄

通过城镇详细规划覆盖

- ◆ 纳入城镇详细规划统一管理的村庄。

- ◆ 在**城镇详细规划**中明确村庄地块用途、开发建设强度、公共服务配套设施、市政基础设施及建筑高度等空间形态管控要求。

四类村庄
名单

可根据实际情况按程序对名单动态更新



1-2 村庄规划是什么

村庄规划是城镇开发边界外乡村地区唯一法定的详细规划



- ◆ 在城镇开发边界外的乡村地区，以一个或几个行政村为单元，由乡镇政府组织编制“多规合一”的实用性村庄规划。
- ◆ 对于紧邻城镇开发边界的村庄，可与城镇开发边界内的城镇建设用地统一编制详细规划。



国土空间规划体系

1-3 乡村群规划

以多个行政村为单元统筹规划，破解“单村独建”发展困境

- ◆规划包含“主题塑造、产业联动、空间管控、路径串联、设施共享、风貌协同、文化传承”七大内容。
- ◆为乡村群内的单个村庄的发展提供引导，避免陷入“就村论村、各自为政”的发展局面。



1-4 村庄规划深化细化

编制村庄地区更精细规划，简化审批流程

- ◆村庄规划深化进一步细化明确建设的主要技术经济指标、村居户型设计、宅基地分配、建筑控制要求、道路竖向等控制性内容。引导村庄建设合理布局，推动规划落地实施，推进乡村建设规划许可证管理。





白云区龙岗村

02

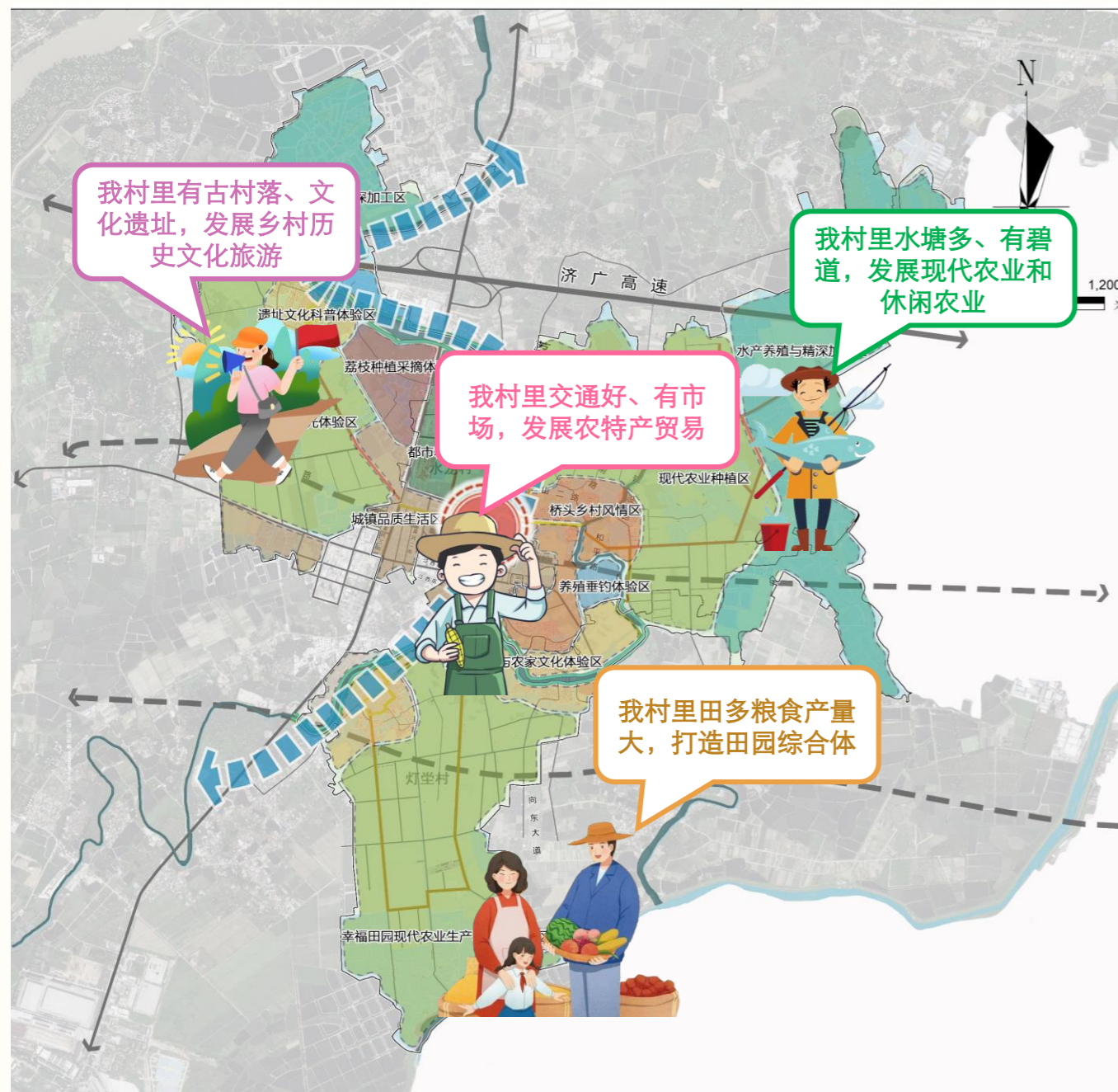
村庄规划解决什么问题



2-1 村庄发展目标定位

理清思路找准村庄未来发展方向

- ◆分析人口、社会、经济、产业、空间、风土人情、土地和房屋权属及其闲置状态等现状，挖掘潜力和优势，找出问题和短板，理清发展思路。
- ◆从乡镇的层级整体考虑村庄发展，结合每个村庄具体区位条件和发展趋势，统筹各个村庄发展目标，明确不同村庄发展的重点和方向。



2-2 村庄用地布局

全村“一盘棋”用好村庄的每一寸土地

- ◆严守永久基本农田、生态保护红线等各类管控底线，按照宜农则农、宜林则林、宜游则游、宜建则建的原则，优化生产、生活、生态空间格局。
- ◆梳理村民生活、乡村发展需求，确定宅基地、公共服务用地、产业用地、道路用地、耕地等布局，划定村庄建设边界、宅基地建设范围，多渠道保障产业用地需求。



2-3 公共服务和基础设施

改善乡村公共服务和基础设施

- ◆按照上位规划确定的配套标准和村民意愿，对现状配套设施进行评价，依据人口规模和服务半径，合理布局行政管理、公共服务、教育机构、文化科技、医疗卫生、体育、社会保障、环境卫生、交通、园林绿化、市政、商业服务等设施。

 行政管理	党群服务站、物业管理服务中心等
 公共服务	农村社区综合服务中心、村公共服务站24小时自助服务区等
 文化科技	综合文化服务中心、(智能)报刊亭等
 教育机构	小学、幼儿园、托儿所、婴幼儿日间养育托管点等
 体育设施	健身场地、文体活动广场等
 医疗卫生	残疾人康复服务中心、卫生站、健康小屋等
 社会保障	综合养老服务中心、公益性骨灰楼、农村老年人服务站、备餐点等
 环境卫生	小型垃圾压缩站、公共厕所、垃圾收集点等
 交通设施	公交首末站、路灯、公交停靠站、停车场、电动汽车充电桩等
 园林绿化	小游园、公园等
 市政设施	微型消防站、通讯基站、供水设施、污水收集管网、污水处理设施、配电房、燃气便民服务部等
 商业服务	小型农贸市场、快递收发点、电子商务村级服务站、村金融服务站等

2-4 乡村风貌及历史保护

特色塑造让乡村留住乡愁

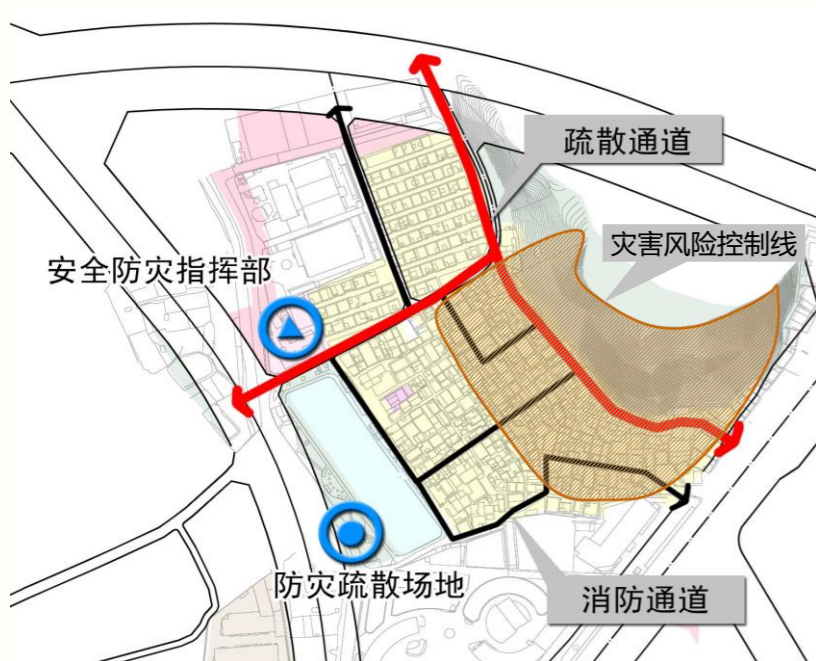
- ◆延续乡村水系、林网和农田等自然景观，对建设提出景观引导要求，活化利用岭南民居、南粤古驿道资源，保留特有的民居风貌、农业景观、乡土文化，营造岭南特色乡村风貌。
- ◆深入挖掘乡村历史文化资源，明确各类历史文化遗产的保护名录，划定乡村历史文化保护线，讲好村里的老故事，保护村庄特色历史风貌，通过文化印记的保护留住“乡愁”。



2-5 村庄安全和防灾减灾

保障村庄安全和防灾减灾

◆ 对位于危险地带的村庄，划定地质灾害和洪涝灾害风险控制线，针对村域内地质灾害、洪涝、消防等隐患，提出农村建房安全管理要求以及预防和应对各类灾害危害的措施。



2-6 近期建设行动

明确近期开展的建设项目

◆ 结合村民迫切需求、考虑村庄的发展水平，明确近期急需推进的各类项目在哪里建、建多大、谁负责建和怎样建等。



近期建设项目						
序号	项目名称	项目规模	总投资(万元)	市资金归口部门	建设时间	投资额
01	xx路景观大道整治工程	xxxx	xxxx	市建委	xxxx年	小计 xxxx万元
02	老人活动中心	xxxx	xxxx	市文广新局	xxxx年	
03	xx路新建工程	xxxx	xxxx	市建委	xxxx年	
04	xx码头	xxxx	xxxx	市水务局	xxxx年	
05	绿道工程	xxxx	xxxx	市林业和园林局	xxxx年	小计 xxxx万元
06	垦造水田	xxxx	xxxx	市农业局	xxxx年	
07	农田整治	xxxx	xxxx	市农业局	xxxx年	
08	无害化公厕改造、建设	xxxx	xxxx	市城管委	xxxx年	
09	xx涌整治工程及水环境改善工程	xxxx	xxxx	市水务局	xxxx年	小计 xxx万元
10	艺术画廊	xxxx	xxxx	引入社会资金	xxxx年	
11	青少年拓展基地	xxxx	xxxx		xxxx年	
12	水文化广场	xxxx	xxxx		xxxx年	
13	青青农庄	xxxx	xxxx		xxxx年	
14	山间酒店	xxxx	xxxx	引入社会资金	xxxx年	小计 xxxx万元
15	星级农家乐	xxxx	xxxx		xxxx年	
16	xx路星级农家乐	xxxx	xxxx		xxxx年	
17	农家亲子旅馆	xxxx	xxxx		xxxx年	
18	xx路星级农家乐	xxxx	xxxx	引入社会资金	xxxx年	小计 xxxx万元
19	xx酒店	xxxx	xxxx		xxxx年	
20	国际养生谷	xxxx	xxxx		xxxx年	
21	康复疗养基地	xxxx	xxxx		xxxx年	
22	旅游服务中心	xxxx	xxxx	引入社会资金	xxxx年	小计 xxxx万元
23	住房安置项目	xxxx	xxxx		xxxx年	
24	村人口环境整治	xxxx	xxxx		xxxx年	
25	村环境优化整治工程	xxxx	xxxx		xxxx年	
26	宣传栏	xxxx	xxxx	市文广新局	xxxx年	小计 xxxx万元
27	公共服务站	xxxx	xxxx	市文广新局	xxxx年	
28	生态停车场	xxxx	xxxx	市建委	xxxx年	
29	道路硬化	xxxx	xxxx	市建委	xxxx年	
30	xxx路升级改造工程	xxxx	xxxx	市建委	xxxx年	





从化区莲麻村

03

村庄规划怎么编和用

3-1 村庄规划编制流程

村庄规划编制流程是什么？村民如何参与？

- ◆ 村庄规划包括现状调查、规划编制、规划报批、规划公告四阶段工作流程。
- ◆ 充分听取村民诉求和意见建议，邀请熟悉情况的当地乡贤、愿意来乡村投资的企业以及其他社会力量共同参与，齐心协力编制务实管用的村庄规划。



现状调查阶段 填写调查问卷、参与访谈，提出规划建设需求



规划编制阶段 参与方案讨论，确定规划目标，解决关键问题



规划报批阶段 批前公示提意见，村民会议或村民代表会议审议表决



规划公告阶段 规划主要内容纳入村规民约



3-2 村庄规划使用方法

村庄规划成果是什么样的？如何使用？

- ◆ 村庄规划成果包括一图三表一规则一数据库一文本一报告。
- ◆ 其中村民使用的有一图一表一规则，示意村庄哪里可以建设、哪里不可建设、建设什么项目、在什么位置，并应以村规民约的方式表述，做到简明易懂。

一图：村庄规划图

图例		基础及公共服务设施	
行政边界线	水田	一类农村宅基地	污水处理设施
规划控制线	水浇地	农村社区服务设施用地	环卫设施
永久基本农田保护红线	其他耕地	文化设施用地	村卫生室
宅基地建设范围线	乔木林地	村庄内部道路用地	综合服务中心
乡村历史文化保护线	竹林地	基层医疗卫生设施用地	文化服务中心
有条件建设区	灌木林地	零售商业用地	老年服务中心
	其他林地	一类工业用地	幼儿园
	其他草地	公共用地	公共停车场
	村庄建设用地	社会停车场用地	公交站
	种植设施建设用地	环卫用地	公厕
	畜禽养殖设施建设用地	水工设施用地	道路
	水产养殖设施建设用地	文物占用地	体育健身设施
	河流水面	非建设用地(以下漏掉)	
	坑塘水面		
	沟渠		

规划目标表						
指标	规划基期年(现状)	规划基期年(土规)	规划目标年	变化量(现状)	变化量(土规)	属性
耕地保有量(公顷)						约束性
基本农田保护面积(公顷)						约束性
村庄建设用地规模(公顷)						约束性
城乡建设用地规模(公顷)						预期性
公共服务设施用地规模(公顷)						预期性
基础设施用地规模(公顷)						预期性
产粮区(平方米)						预期性
人均村庄建设用地(平方米)						预期性

土地利用结构调整表				
地类名称	现状面积(公顷)	规划基期年(现状)	规划基期年(土规)	规划目标年(土规)
耕地				
林地				
草地				
水域				
建设用地				
其他土地				

一规则：管制规则

一、生态保护

(1) 本村内已划定生态保护红线××公顷，主要包括××(具体名称)，禁止在生态保护红线范围内从事任何建设活动。

(2) 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、污染环境开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

二、耕地和永久基本农田保护

(1) 本村内已划定永久基本农田××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。

(2) 本村耕地保有量××公顷，不得随意占用耕地；确实占用的，须经村民小组确认，村委会审查同意出具书面意见后，由镇政府按程序办理相关报批手续。

(3) 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。

一表：近期建设项目表

序号	项目类型	项目名称	空间位置	用地面积	建筑面积	资金规模	建设方式	责任单位	协作部门	建设方式	备注
1	农业	农田整治									
2		垦造水田									
3		拆旧复垦									
4		生态修复									
5		地质灾害治理工程									
1	建设	历史文化保护									
2		产业发展									
3		基础设施和公共服务设施建设									
4	人居环境整治										

数据来源：上述数据来源于现状调研(由区、镇政府管理部门、村委会提供)

01

阅览
图纸

知道房子可以建哪里，哪里要建公共设施，知道哪些地方需要重点保护。

02

熟记
民约

熟记村规民约中生态保护、耕地保护、历史文化保护、防灾避灾等方面的核心要求。

03

详读
表格

知道哪些类型项目可以投入建设，知道项目可以建多大。

04

审核
报批

符合村庄规划的建设项目报批需走报批程序，包括用地申请、勘测定界、审核报批、核发证书等，履行报批手续后，方可开展建设。

05

开展
建设

建设村民住宅、产业项目，配建基础设施与公共服务设施等公益性设施。

06

监督
检查

政府部门通过规划实施督察，加强监督检查，及时制止和纠正违反规划的行为。

协助开展村庄规划编制与成果宣传

- ◆ 乡村规划联络员是指由各村自主报送、镇（街）统筹管理，协助村集体、村民进行建房报建工作，并辅助参与村庄规划的编制、宣传和实施管理的人员。

村民在村庄规划中需要帮助的，可以寻找乡村规划联络员进行协助

《关于试行乡村规划师和乡村规划联络员制度的通知》（穗规资资源字〔2020〕21号）

- ◆ 乡村规划联络员由村自主报送，可由村两委干部、乡贤、大学生村官兼任
- ◆ 纳入村庄规划管理的行政村配备1名乡村规划联络员，历史文化名村、传统村落、乡村振兴重点发展村可酌情增加配备
- ◆ 镇政府、街道办事处负责组织各村上报乡村规划联络员的名单并需要对乡村规划联络员进行培训，指导乡村规划联络员开展工作



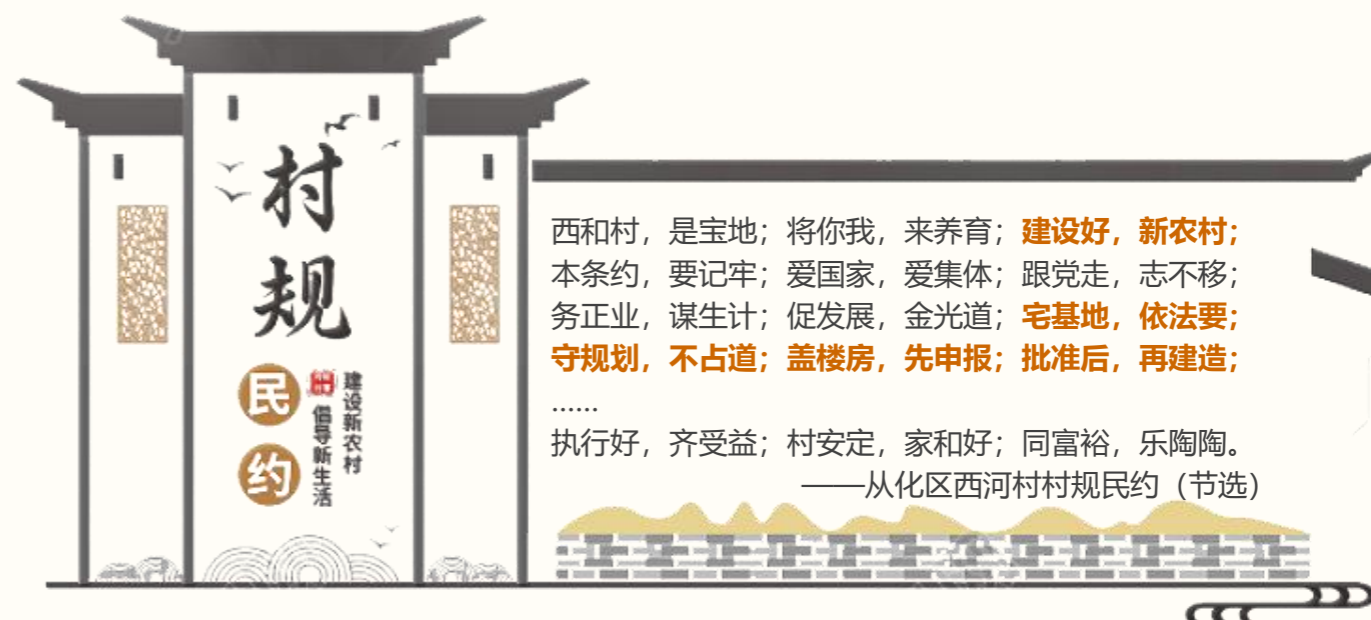
乡村规划联络员(报建员)职责

- 协助开展现状资料收集、村庄规划编制工作，宣传村庄规划成果和相关政策法规要求；
- 收集传递建房意愿，推荐使用农房建设标准图纸；
- 收集报建资料、整理和递交报建材料；
- 配合做好历史文化名村、传统村落保护相关工作；
- 协助开展村庄规划编制与建房报建的申请材料组织、初步审核和村内公示工作；
- 协助开展批后跟踪与实施管理工作，包括放线验线等到场监督及竣工后的规划核实工作；
- 引导建房户依法建设，做好信息沟通反馈工作；
- 对本村的建设活动进行动态巡查，实时监管，及时发现、劝阻、制止各类建设违法行为。



响应“将村庄规划纳入村级议事协商目录”要求

- ◆ 村规民约是乡村治理体系的重要组成，是乡村自治的重要工具。
- ◆ 村庄规划是乡村地区唯一法定的详细规划，是村庄健康发展的重要导向。
- ◆ 村庄规划纳入村规民约，响应中央一号文件提出的“将村庄规划纳入村级议事协商目录”要求。



附录 村庄规划相关文件

自然资源部办公厅
关于进一步做好村庄规划工作的意见



广东省村庄规划全面优化提升
三年行动计划



广州市村庄道路规划技术指引（试行）



广州市村庄基础设施和公共服务设施
分类配置指引（试行）



广州市村庄风貌提升与微改造设计指引



广州市乡村风貌修复提升
指引和负面清单

