

北京市村庄规划成果国土部门审查技术要点 (试行)

为做好村庄规划成果审查工作，提高审查工作质量和效率，根据《土地管理法》、《土地管理法实施条例》等有关规定，结合本市实际和国土资源管理部门的职责，制定我市村庄规划成果国土部门审查技术要点。

一、审查依据

- (一) 区县、乡镇土地利用总体规划(2001-2010年)
- (二) 土地管理法律法规
- (三) 土地利用现状数据
- (四) 《镇规划标准》(GB50188-2007)

二、审查原则

- (一) 村庄规划与土地利用总体规划相衔接。
- (二) 村庄规划应尊重村民意愿，充分征求村民意见。
- (三) 统筹考虑人口—资源—环境，根据各村人口规模，合理确定建设用地规模，尤其应注意人口变化与产业用地增减的关系。人口的变化趋势应科学合理，人口突变的要说明原因，防止通过扩大人口规模增加建设用地。
- (四) 节约集约用地，加强耕地和基本农田保护，严格控

制建设用地。村庄规划的建设用地应控制在现状村庄用地范围内，严禁新占用耕地和基本农田，紧凑布局村庄各项建设用地，集约建设，原则上应做到建设用地总规模不增加，耕地保有量 and 基本农田面积不减少。

（五）因地制宜，根据村庄所处位置、经济社会发展水平、资源状况、规划村庄类型（城镇化村庄、撤并村庄、保留发展型村庄）等因素，切合实际地部署村庄各项建设。

（六）有保有压，保障新农村建设中公共设施、公益设施、基础设施的合理用地需求。根据村庄的规模和村民的意愿，合理确定各类基础、公共、公益设施的用地规模和建筑规模，既满足村民的生产、生活需要，又避免浪费。

（七）统筹城乡发展，与城市规划、镇域规划近远期发展相衔接，避免投资浪费。村庄规划应根据城市规划、镇域规划对本村的定位和未来发展设想，合理安排各类建设内容和时序。

（八）注重规划的可实施性。村庄规划应明确规划实施的责任主体、实施时序、资金来源等，并积极探索研究新政策，以保障规划的顺利实施。

三、审查重点内容

（一）土地利用现状及权属

1. 村域的范围应与集调成果相一致，避免出现权属纠纷。
2. 村庄规划中现状各类用地面积应与集调成果相一致。

3. 现状建设用地中是否存在违法违规用地。

4. 位于本村之内的不属于本村的“飞地”，应商“飞地”所有者，提出规划建议。

（二）建设用地

1. 禁止借新农村建设进行房地产开发，尤其是建设别墅、高尔夫球场、各类培训中心、小产权房等。

2. 村庄建设应严格控制新增建设用地，尤其是二、三产业用地。新建村庄，人均建设用地控制在 140 平方米以内；原址改扩建村庄，要尽量利用现状建设用地、弃置地、坑洼地等，加大存量挖潜，促进土地集约利用，在保证建设用地总规模不增加的基础上，努力降低人均建设用地水平，力争规划期末将人均建设用地控制在 150 平方米以内。

3. 充分考虑村民宅基地的需求，对于合理的宅基地需求，应予以满足。村内的闲置地，应优先考虑用于宅基地，严格控制宅基地占用农用地，尤其是耕地和基本农田。新建宅基地的标准根据《北京市人民政府关于加强农村村民建房用地管理若干规定》确定。

4. 保障新农村建设中合理的基础设施、公共设施用地需求，但应合理确定各类基础设施、公共设施的用地规模，杜绝盲目建设宽马路、大广场等铺张浪费行为。各类基础设施的用地规模可参照《镇规划标准》（GB50188-2007）。

5. 村庄建设用地中，居住用地、公共建筑用地、道路广场用地、公共绿地等用地占建设用地的比例应保持在合理范围内。可参照《镇规划标准》（GB50188-2007），结合实际情况确定。

6. 位于城镇规划范围内的村庄，建设用地布局应与城市规划相衔接，实现城乡联动，防止新的城中村问题出现，避免资源浪费。

7. 对规划撤并的村庄，应严格控制其建设规模，原则上除房屋维修、必要的、简单的基础设施和公共设施建设外，应停止所有集体和个人的建设活动，同时应提出搬迁建设的计划，落实搬迁方案和搬迁措施。

8. 村庄建设用地应集中紧凑布局，避免无序蔓延。公共设施宜相对集中布置，形成公共活动中心。

9. 新建村庄建设用地选址应坚持保护耕地和节约用地的原则，充分利用丘陵、缓坡和其它非耕地，避开山洪、风口、滑坡、泥石流、洪水淹没、地震断裂带等自然灾害影响的地段，避开自然保护区、有开采价值的地下资源和地下采空区，应避免被铁路、高等级公路和高压输电线路所穿越。

（三）耕地和基本农田

1. 严格控制建设占用耕地，禁止占用基本农田，保证耕地和基本农田数量不减少、质量不降低。

2. 避免村庄布局对耕地和基本农田的分割，促进耕地和基

本农田集中连片保护。

3. 充分利用现状条件，尽量在劣地、洼地、坡地、林地布置绿化，禁止占用耕地和基本农田进行绿化。

（四）产业发展

1. 因地制宜，根据村庄位置、资源情况、市场需求等，合理确定村庄的产业发展定位，宜耕则耕，宜林则林，防止不切实际、一哄而上发展民俗旅游、采摘观光、设施农业等。

2. 村庄规划中应明确民俗旅游、采摘观光、设施农业等现代农业的配套设施建设用地需求，并落实到规划图中；严格按照《关于转发“关于京承高速路都市型现代农业走廊等都市型现代农业项目用地政策意见的请示”的通知》（京国土研〔2007〕356号）的精神，落实都市型现代农业用地政策。

3. 村庄工业用地宜向镇域内工业园区集中。对于土地治理整顿期间撤销的各类村级开发区、工业大院，除已经纳入镇以上产业基地用地范围之内的，应严格控制其规模，禁止改扩建。鼓励整理复耕。

（五）规划实施保障措施

1. 村庄规划应明确规划实施的时序安排。

2. 村庄规划应明确规划实施的责任主体和监督主体。