

附件

## 关于加强点状配套设施用地管理 促进乡村振兴的指导意见

为深入实施北京城市总体规划，进一步加强点状配套设施用地管理，以乡村产业发展推动乡村振兴，助力农业农村现代化水平持续提升，现提出以下指导意见：

### 一、明确概念内涵和类型范围

#### （一）概念内涵

点状配套设施用地是指以促进田林空间集中连片与价值提升、引导建设用地减量提质增效为目标，确需在产业园区、城镇开发边界和村庄建设边界外选址，直接服务于农业和林业生产、乡村旅游、农村一二三产业融合发展，需进行点状布局、精准配置的各类配套设施用地。

#### （二）用地类型

点状配套设施用地包括建设用地类和非建设用地类两种类型。建设用地类是指按照集体建设用地管理的点状配套设施用地，主要用于服务保障农产品就地加工、智慧农业、农业科研、林下经济、乡村旅游、科普研学、“平急两用”公共基础设施等功能。非建设用地类是指按照原地类管理的点状配套设施用地，包括直接服务于农业生产的设施农业用地（以下简称设施农业用

地），直接为林业生产经营服务的工程设施用地（以下简称林服设施用地），以及除上述设施用地外的其他小微配套设施用地。

### （三）适用范围

本指导意见适用于除核心区外的全市各区各类点状配套设施用地。各区和各行业主管部门应当依据《北京市点状配套设施用地正负面清单》（以下简称《正负面清单》，附件1）中正面清单明确的功能引导和准入标准要求，加强对各类点状配套设施用地的分类指导与实施管理。

## 二、强化空间统筹和实施保障

### （一）项目准入管理

各区和各行业主管部门应当以经济社会发展规划为指导，以乡村地区空间规划为基础，依据农业农村、园林绿化、文化旅游等相关行业规划，结合资源禀赋、区位优势和市场需求，统筹考虑产业类型、投入产出效益、设施装备需要等影响因素，加强对点状配套设施项目的准入把关。

### （二）灵活合理布局

各区和各行业主管部门可在严格落实耕地保护红线、生态保护红线、自然灾害风险防控线、历史文化保护线等底线管控要求的前提下，因地制宜合理安排乡村产业用地的规模、结构和布局。在有效引导具有一定规模、工业化程度较高的乡村产业向产业园区、城镇开发边界和村庄建设边界内集中布局的基础上，对于确需在其他区域布局的点状配套设施用地，应当优先在“百千工程”

示范片区、乡村旅游重点片区和重点发展村庄，以及市政和交通设施条件相对完善或者具有接入条件的区域合理布局。

### （三）规模总量管控

点状配套设施项目应结合各村发展基础和资源本底，优先利用农村存量闲置或低效建设用地，在做好总量管理的基础上，确需新增建设用地的，可使用农村一二三产业融合发展规划用地预留指标或区级机动指标；确需新增建筑规模的，可使用本区建筑规模弹性预留指标。

建设用地类项目应优先服务于土地流转面积达到 200 亩以上的农业和林业生产经营等相对集中连片的非建设空间，建筑主体所在的地块总面积不得超过土地流转面积的 0.5%且最大不超过 10 亩。单体建筑面积不超过 500 平方米、容积率不低于 0.8、层数不超过 2 层、房屋高度不超过 9 米，可按照功能分区需要采取单体或组合式建筑布局，并结合方案确定绿地率和停车位指标。土地流转面积确需低于 200 亩的，可依据相关行业标准确定，或者由市级相关行业主管部门认定。

非建设用地类项目按照原地类管理。其中，设施农业用地和林服设施用地项目应当符合现行政策有关用地和建筑规模的管控要求，其他小微配套设施项目单体用地面积不得超过 100 平方米，建筑规模不超过 200 平方米，同一功能的小微配套设施相隔距离原则上不低于 500 米。

### （四）风貌管控引导

点状配套设施项目应按照适用、经济、绿色、美观的建筑方针，鼓励采用与周边环境相融合的景观化设计、延续地域特色的乡土化设计、因地制宜就地取材的低能耗设计，打造小而精、小而美、开放共享的精品配套设施。对于建设用地类项目，在确保符合安全和主导功能的前提下，鼓励探索创新多种服务功能适度混合兼容，提高土地利用效率与功能适应性。对于非建设用地类项目，在满足使用功能的前提下，应尽可能采取轻量化、生态化的建造方式，塑造山水秀美、底蕴深厚的京韵乡村风貌。

### **三、分类简化审批权限和办理流程**

#### **（一）建设用地类项目**

集体经济组织作为实施主体应在各乡镇（街道）的指导下，按照《正负面清单》中正面清单明确的功能引导、准入要求和建设标准，编制项目论证报告（附土地流转合同）和规划综合实施方案。其中，对于利用农村存量或低效建设用地且符合功能准入及建设标准的，经区行业主管部门组织审查，报区政府批准实施；对于确需新增建设用地或超出功能准入及建设标准的，区行业主管部门应对其必要性和合理性进行科学论证，经市行业主管部门组织审查认定后，报区政府批准实施。经区政府批准的点状配套设施项目，应由区规划自然资源主管部门同步纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，并与乡镇国土空间规划和控制性详细规划衔接，作为执法监测的依据（审批流程详见附件2）。

#### **（二）非建设用地项目**

对于设施农业用地、林服设施用地项目，按照国家和我市现行政策执行。其他小微配套设施项目按照原地类管理，由集体经济组织作为申报主体，经乡镇（街道）组织审查项目建设方案后，报区政府批准实施。经区政府批准的点状配套设施项目，由区相关行业和规划自然资源主管部门备案，区规划自然资源主管部门同步纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，作为执法监测的依据。

#### **四、强化市级指导监督和属地主体责任**

##### **（一）强化市级指导监督**

规划自然资源主管部门负责做好各类点状配套设施用地的空间统筹以及与国土空间规划的有效衔接，加强政策执行的动态监测评估和优化完善，依托国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，加强对各区点状配套设施用地总量、布局合理性等方面的监督预警和体检评估，运用执法监测等手段进行违法处置。农业农村、园林绿化、文化旅游等行业主管部门按照归口管理原则，对点状配套设施用地加强政策指导以及超出功能准入标准的点状配套设施项目的审查认定。发展改革等部门依据职责，会同相关行业主管部门负责指导各区对建设用地类项目开展立项工作。

##### **（二）压实属地主体责任**

各区要严格落实“村地区管”主体责任，以政府主导、部门协同、属地负责、村民参与为原则，规范决策程序、细化准入标准、落实监管措施。要加强项目统筹谋划与运营策划，加强对各

乡镇的总量管控和各乡镇之间的统筹管理，按照“谋划一批、实施一批、见效一批”的原则，有序推动项目实施。鼓励各区积极探索低成本使用点状配套设施用地的实施路径。

各乡镇（街道）在项目实施前应加强科学论证，充分征求农民主体意愿，听取责任规划师的意见；项目实施后应组织开展常态化服务监督和抽查检查巡查，健全运营应急管理预案，对于实施过程中未按批准内容建设的、使用过程中改变用途异化利用的，以及运营过程中存在重大安全隐患的，要及时叫停并督促整改。

各村镇集体经济组织应当在各行业主管部门的指导下，严格履行区、乡镇（街道）合同联审预审程序，与运营主体规范签订合同，明确各方权责、期限、收益分配及违约责任，切实保障好各方主体合法权益。

### （三）落实放管结合要求

各区应当按照“既要放得活、又要管得好”的原则，在符合《正负面清单》要求的基础上，实现各类点状配套设施用地合理需求应保尽保。严禁以点状配套设施用地为名开发各类房地产项目，不得采用类住宅套型设计，不得用于民宿、自住、租住，不得擅自改变用途或分割转让转租，坚决遏制打击违法建设“大棚房”行为。对于违法违规占用、转让土地及改变土地用途等行为，依据相关法律法规严肃查处。

本指导意见自印发之日起实施，原《关于加强点状配套设施

用地管理促进乡村振兴的指导意见（试行）》（京规自发〔2023〕168号）同步废止。本指导意见执行过程中，如遇到国家或本市相关政策调整的从其规定，涉及重大事项的应及时向市政府请示报告。

- 附件：1. 北京市点状配套设施用地正负面清单  
2. 北京市点状配套设施用地分级分类审批流程

北京市点状配套设施用地正负面清单

清单类型	设施类别		功能引导	准入要求	建设标准	可参照执行的相关政策	主管部门
正面清单 (鼓励发展功能)	1. 建设 用地类。	1.1 农业 科研	(1) 支持农业科研和种业创新需要, 围绕现代农业、智慧农业、生态循环农业等所需配套的科研、会议、办公等场所用地。	用于开展作物育种和新品种培育、农业机械化与信息化、粮食安全与高效生产、农业资源与环境、农业大数据等农业科学实验、技术推广应用、试验监测、质检服务等活动, 对于土地产出率、劳动生产率、绿色发展水平具有较大的促进作用。	1. 项目应优先服务于土地流转面积达到 200 亩以上的农业和林业生产经营等集中连片的非建设空间。土地流转面积确需低于 200 亩的, 可依据相关行业标准确定, 或者由市级相关行业主管部门认定。	1. 《中华人民共和国粮食安全保障法》 2. 《北京市种子条例》 3. 《北京种业振兴实施方案》(京办字〔2022〕5 号)	市农业 农村局
		1.2 农产 品展示销 售	(2) 包含农产品电商服务、直播展销在内的经营性农产品展示销售场所用地。	主要展示销售地产农产品, 可适当兼顾帮扶地区及合作地区农产品。	2. 建筑主体所在的地块总面积不得超过土地流转面积的 0.5%且最大不超过 10 亩。 3. 点状配套设施用地应尽量临近或利用现有道路布局, 对于确需在非建设空间内新增道路的, 道路面积应计入点状配套设施项目占地总面积。 4. 单体建筑面积不超过 500 平方米、容积率不低于 0.8、层数不超过 2 层、房屋高度不超过 9 米, 绿地率和停车位指标结合方案确定。	1. 农业农村部、国家发展改革委、教育部、工业和信息化部、商务部、文化和旅游部、国家卫生健康委、市场监管总局、体育总局、国家知识产权局关于印发《促进农产品消费实施方案》的通知(农市发〔2025〕2 号) 2. 北京市农业农村局北京市经济和信息化局北京市财政局北京市商务局北京市文化和旅游局北京市园林绿化局关于印发《北京市健全农产品营销服务体系实施方案》的通知(京政农发〔2025〕15 号)	



清单类型	设施类别		功能引导	准入要求	建设标准	可参照执行的相关政策	主管部门
正面清单 (鼓励发展功能)	1. 建设 用地类。	1.3 农产品加工、 集采集配	(3) 超出设施农业用地政策适用范围、必须设在田间地头的田间预冷、分拣包装、集采集配、农产品加工、畜禽粪污无害化处理及有机肥加工、大型农资农机具存放维修等场所在地。	符合产业禁限目录要求，取得农产品加工、仓储、集采集配等相应的行政许可，在安排就业、促进农产品销售等方面具有较好的联农带农富农效果；优先支持用于本市自产农产品转化增值所需的加工、仓储、集采集配等；大型农机具存放及维修场所用地按农机合作社实有农机具数量及维修设备数量满足集中存放确定用地面积。	5. 按照功能分区需要，可采取单体或组合式建筑布局。	北京市经济和信息化局、北京市农业农村局、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会、北京市商务局、北京市生态环境局、北京市市场监督管理局《关于印发〈北京市关于支持农产品加工中小企业发展的若干措施〉的通知》（京经信发〔2025〕7号）	市农业农村局
		1.4 休闲农业和乡村旅游	(4) 依托农业、林业、牧业、渔业等空间开展科普研学、乡村美食、观光采摘、自然教育、森林游憩等农业和林业休闲体验活动所需的基础设施和配套设施用地，包括研学教室、乡味食堂、村咖茶舍、休憩服务驿站（游客服务中心）、科普体验示范基地、停车场等。	符合本地区相关发展规划要求，设施设备、服务项目和运营管理符合土地、环保、消防、卫生、安全等行业的国家及北京市有关法律法规。  以农为本，依托农业、林业、牧业、渔业等生产、加工、经营等提供休闲体验服务。注重对当地民俗、农耕文化的挖掘、保护、传承和利用，乡土特色鲜明，参与体验性项目丰富。  环境优美，功能布局合理，有健全的标识体系。		1. 自然资源部、国家发展改革委、农业农村部《关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号） 2. 《休闲农业园区等级划分与评定》（DB11/T 1830-2021） 3. 《公园设计规范》GB 51192-2016	市文化和旅游局、市农业农村局、市园林绿化局

清单类型	设施类别		功能引导	准入要求	建设标准	可参照执行的相关政策	主管部门
正面清单 (鼓励发展功能)	2. 非建设用地类。	2.1 设施农业用地	<p>(5) 作物种植设施用地: 用于作物生产和为生产服务的看护房、农资农机具存放场所的生产设施用地, 以及与生产直接关联的烘干晾晒、分拣包装、保鲜存储、道路等辅助设施用地。</p> <p>(6) 畜禽水产养殖设施用地: 用于养殖的生产设施用地, 以及与养殖直接关联的粪污处置、检验检疫、道路等辅助设施用地。</p>	参照现行政策执行。	参照现行政策执行。	北京市规划和自然资源委员会、北京市农业农村局、北京市园林绿化局《关于加强和规范设施农业用地管理的通知》(京规自发〔2021〕62号)	市农业农村局、市规划自然资源委
		2.2 林服设施用地	<p>(7) 一般类型郊野公园配套服务设施。</p> <p>(8) 绿化隔离地区郊野公园配套服务设施。</p>	参照现行政策执行。	参照现行政策执行。	<p>1. 北京市规划和自然资源委员会、北京市城市管理委员会、北京市水务局、北京市农业农村局、北京市园林绿化局《关于规范乡村公共公益项目建设管理简化优化用地及工程规划审批的指导意见》(京规自发〔2022〕331号)</p> <p>2. 北京市园林绿化局、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规划和自然资源委员会、北京市城乡结合部建设领导小组办公室《关于加强本市绿化隔离地区公园建设和管理的指导意见》(京绿办发〔2021〕75号)</p> <p>3. 《公园设计规范》GB 51192—2016</p> <p>4. 《直接为林业生产经营服务工程设施用地规范》LY/T 3426—2025</p>	市园林绿化局

清单类型	设施类别		功能引导	准入要求	建设标准	可参照执行的相关政策	主管部门
正面清单 (鼓励发展功能)	2. 非建设用地类。	2.3 其他小微配套设施	(9) 农业林业生产配套设施。 (10) 休闲农业和乡村旅游配套服务设施。	<p>包括服务于农林生产的配套设施、服务于休闲农业和乡村旅游的配套服务设施以及硬化基础设施和硬化场地等各类小微配套设施。其中：</p> <p>1. 直接服务于农林业生产的设施，如供水、供电、供气、通讯、污水处理、垃圾储运、小型灌溉泵站、小型排涝泵站、晒谷场及农机停放场地、田间林间采摘配套设施、道路沟渠等。</p> <p>2. 服务于休闲农业和乡村旅游的配套服务设施，如厕所、广场、简易型观景平台、停车场、栈道、景观小品及标识牌等。</p> <p>要做好与林草湿荒调查监测、国土变更调查工作衔接，确保维持原地类。</p>	<p>小微配套设施不得设置在耕地和永久基本农田保护区内，在其他农用地内的设置应满足以下要求：</p> <p>1. 小微配套设施占地应小于 100 平方米，建筑规模不超过 200 平方米，其中：</p> <p>直接服务于林业生产的设施中，同一功能的设施间距不得小于 500 米。此外，田间林间采摘配套设施高度不超过 7 米。</p> <p>服务于休闲农业和乡村旅游的配套服务设施中，同一功能的设施间距不得小于 500 米。此外，厕所高度不超过 4 米、景观小品及标识牌单体占地面积不超过 40 平方米。简易型观景平台离地高度不得超过 7 米，两个平台间距不得小于 1000 米。</p> <p>2. 道路沟渠宽度不超过 1 米、栈道宽度不超过 2 米。</p>	<p>1. 北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会、北京市农业农村局、北京市园林绿化局《关于学习运用“千万工程”经验深入开展全域土地综合整治工作的实施意见（试行）》（京规自发〔2025〕243 号）</p> <p>2. 北京市规划和自然资源委员会、北京市农业农村局、北京市园林绿化局《关于加强和规范设施农业用地管理的通知》（京规自发〔2021〕62 号）</p>	市农业农村局、市园林绿化局、市文化和旅游局、市规划自然资源委

清单类型	设施类别	功能引导	准入要求	建设标准	可参照执行的相关政策	主管部门
负面清单 (禁止和限制发展功能)	房地产项目	(1) 不得建设商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产项目。	——	——	自然资源部、国家发展改革委、农业农村部《关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》(自然资发〔2021〕16号)	各区、市农业农村局、市园林绿化局、市文化和旅游局、市规划自然资源委、市发展改革委
	住宿	(2) 不得新建民宿，不得用于私家庄园、私人会所、职工宿舍，不得用于自住、租住。	——	——	1. 自然资源部 国家发展改革委 农业农村部《关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》(自然资发〔2021〕16号) 2. 自然资源部 农业农村部《关于严格遵守“八不准”要求 坚决遏制新增农村乱占耕地建房问题的通知》(自然资发〔2025〕10号)	
	纳入禁限目录的农林产业功能	(3) 不得为《北京市新增产业的禁止和限制目录(最新版)》中禁限的农林产业新建配套设施。	——	——	自然资源部 农业农村部《关于严格遵守“八不准”要求 坚决遏制新增农村乱占耕地建房问题的通知》(自然资发〔2025〕10号)	
	其他小微配套设施	(4) 不得开展经营性活动。	——	——	自然资源部 农业农村部《关于严格遵守“八不准”要求 坚决遏制新增农村乱占耕地建房问题的通知》(自然资发〔2025〕10号)	
	其他类型	(5) 法律法规和国家规定其他禁止的情形。	——	——	自然资源部 国家发展改革委 农业农村部《关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》(自然资发〔2021〕16号)	

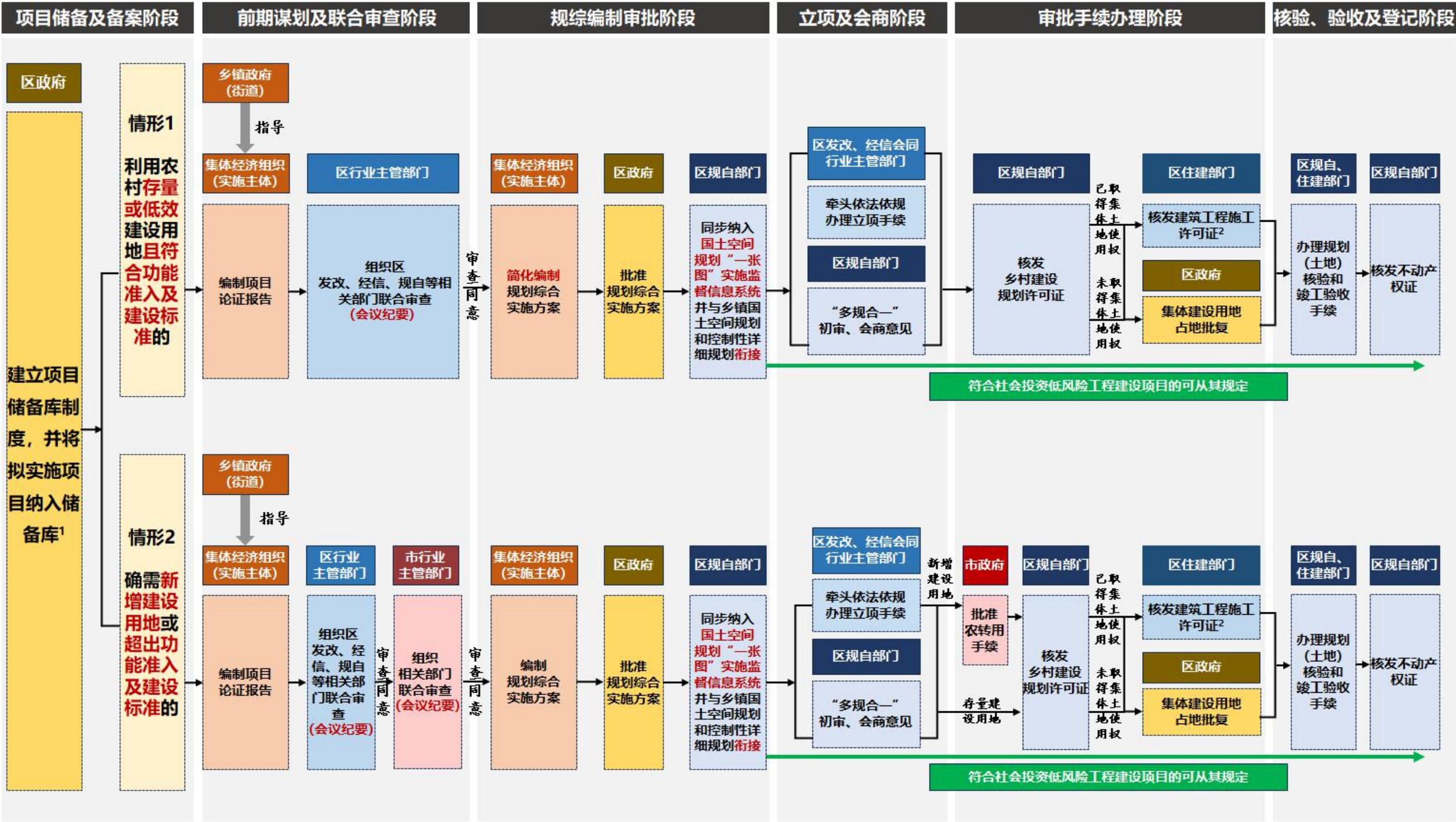
备注：1. 正面清单中虽未列举但符合政策导向的相关设施，经相关市级部门联审或会商确认后可适用本指导意见。

2. 可参照执行的相关政策如有修订或更新，以修订后的政策为准。



北京市点状配套设施用地分级分类审批流程

一、建设用地类项目流程



备注：1. 各区应按要求，将纳入储备库项目情况及时报市相关行业主管部门和规划自然资源主管部门备案更新后方可实施。  
2. 《北京市建筑工程施工许可办法》：工程投资额在 100 万元以下（含）或建筑面积在 300 平方米以下（含）的建筑工程，可以不申请办理施工许可证。

## 二、非建设用地类项目流程



备注：1. 各区应按要求，将纳入储备库项目情况及时报市相关行业主管部门和规划自然资源主管部门备案更新后方可实施。

2. 可参照执行的相关政策如有修订或更新，以修订后的政策为准。