

龙岩市村庄规划成果优秀案例汇编

龙岩市村庄规划成果优秀案例汇编

龙岩市自然资源局

2021年1月



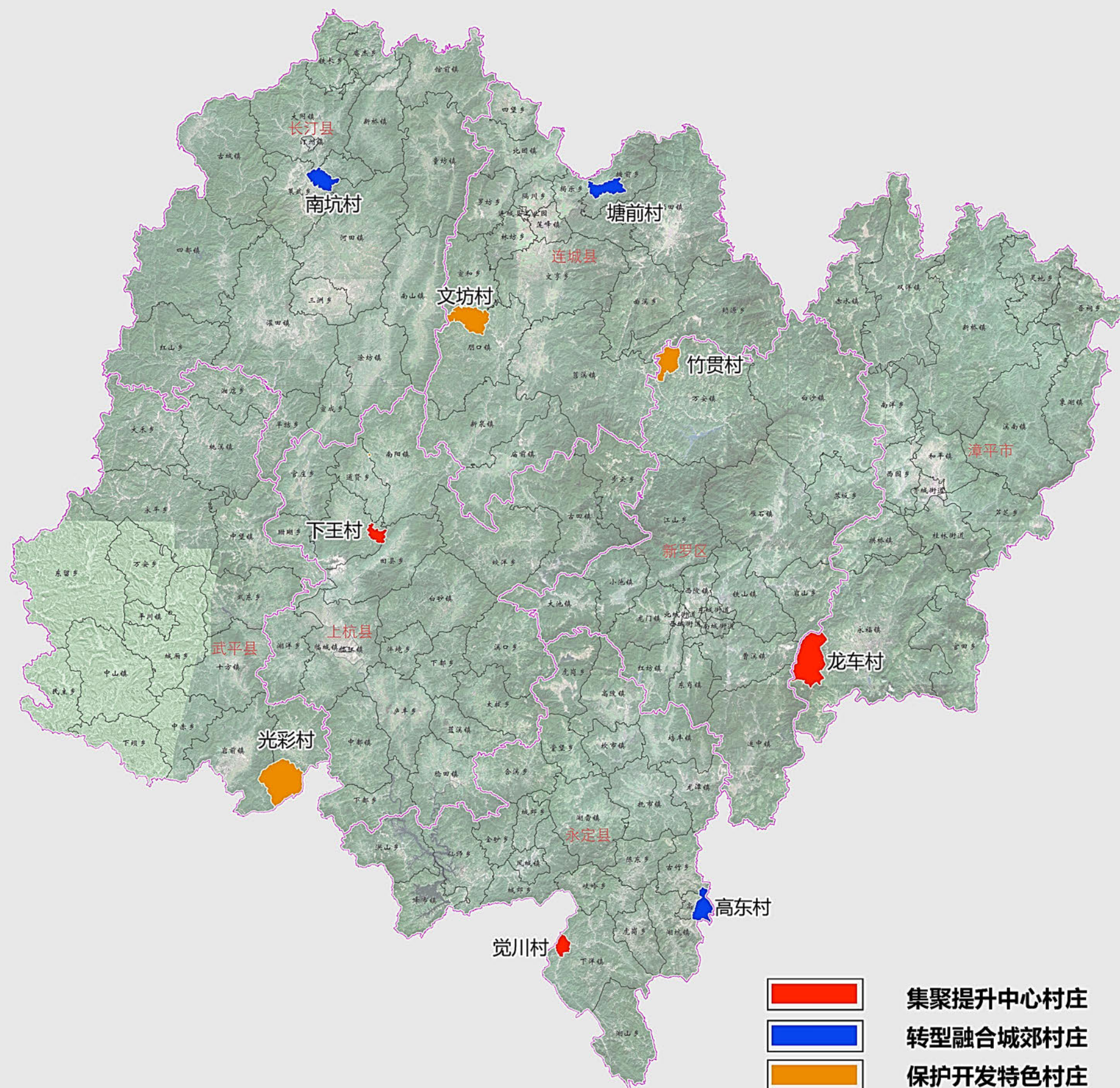
总 述

近年来，我市积极推进村庄规划的编制和实施，取得了一定的成效。为了固化这一阶段成果，形成可复制、可推广的经验，起到示范引领作用。在此背景之下，遴选龙岩市域范围内符合农村实际的规划理念、编制方法的优秀村庄规划案例，编制《龙岩市村庄规划成果优秀案例汇编》。

在汇编过程中得到各区（县）自然资源局的关心和帮助，共推荐44个村庄规划（其中，新罗区推荐5个，永定区8个，漳平市6个，连城县5个，长汀县12个，上杭县6个，武平县2个）。

本次《龙岩市村庄规划成果优秀案例汇编》的案例遴选以《福建省村庄规划编制指南》为主要依据，同时考虑编制深度，共计选取9个（新罗区1个，永定区2个，漳平市1个，连城县2个，长汀县1个，上杭县1个，武平县1个）村庄规划纳入《龙岩市村庄规划成果优秀案例汇编》。

根据《福建省村庄规划编制指南》，全省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大类型。本次《龙岩市村庄规划成果优秀案例汇编》包括集聚提升中心村庄、转型融合城郊村庄、保护开发特色村庄3种类型,共9个村庄。其中，集聚提升中心村庄3个、转型融合城郊村庄3个、保护开发特色村庄3个。



目录

CONTENT

第一部分 集聚提升中心村庄

1、永定区下洋镇觉川村村庄规划（2019-2035）	01
2、漳平市永福镇龙车村村庄规划（2019-2035）	07
3、上杭县才溪镇下王村村庄规划（2019-2035）	13

第二部分 转型融合城郊村庄

1、永定区高头乡高东村村庄规划（2019-2035）	19
2、连城县塘前乡塘前村村庄规划（2020-2035）	27
3、长汀县策武镇南坑村村庄规划（2020-2035）	33

第三部分 保护开发特色村庄

1、新罗区万安镇竹贯村村庄规划（2020-2035）	39
2、连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035）	46
3、武平县象洞镇光彩村村庄规划（2020-2035）	54

附录 村民版成果范例

1、龙岩市永定区高头乡高东村村庄规划（2019-2035）普读文件	59
2、龙岩市连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035）普读文件	67
3、龙岩市漳平市永福镇新坑村村庄规划（2019-2035）普读文件	78

An aerial perspective rendering of a village planning project. The scene shows a cluster of modern, multi-story residential buildings with light-colored facades and dark roofs, arranged in a semi-circular pattern. The village is nestled in a valley, surrounded by dense, dark green forested hills. A winding road or path, lined with trees, leads from the foreground towards the village. In the background, a long bridge spans a wide river or valley. The overall atmosphere is one of a planned, integrated community within a natural landscape.

第一部分 集聚提升中心村庄

- 1、永定区下洋镇觉川村村庄规划（2019-2035）
- 2、漳平市永福镇龙车村村庄规划（2019-2035）
- 3、上杭县才溪镇下王村村庄规划（2019-2035）

1、永定区下洋镇觉川村村庄规划（2019-2035）

集聚提升中心村庄

【设计单位名称】天津市城市规划设计研究院

【项目规划团队】干哲新、吴斌、曾俊杰、谢志勇、王景赫、陈凡、许宏彬、张文平、赖添、林雄荣

【团队自我介绍】天津市城市规划设计研究院是具有城乡规划、建筑设计、风景园林工程、工程咨询、土地规划、规划环评等6项国家甲级资质的综合性规划设计机构。项目涉及空间发展规划、法定详细规划、城市设计、行动规划等多个方面，并在目前广受关注的存量规划、乡村振兴等领域积累了丰富的经验，作品多次获得国家、省市级优秀规划设计奖。

（一）项目概况

1、村庄概况

觉川村位于下洋镇西北侧，紧邻下洋镇区，临近梅龙高速下洋互通口，依托省道203，行车约5分钟可达下洋镇区，40分钟可达永定城区。

觉川村旅游资源丰富：主要居民点位于群山环绕之中，觉川溪从村庄中部穿过，生态优越，环境优美；村庄土楼建筑保存较为完好，与周边湖坑乡、高头乡组成的土楼产业集群是永定县最为重要的旅游目的地，游客量日益增加；与广东大埔县的丰溪林场自然保护区仅一山之隔，双方有共享资源的合作意向。

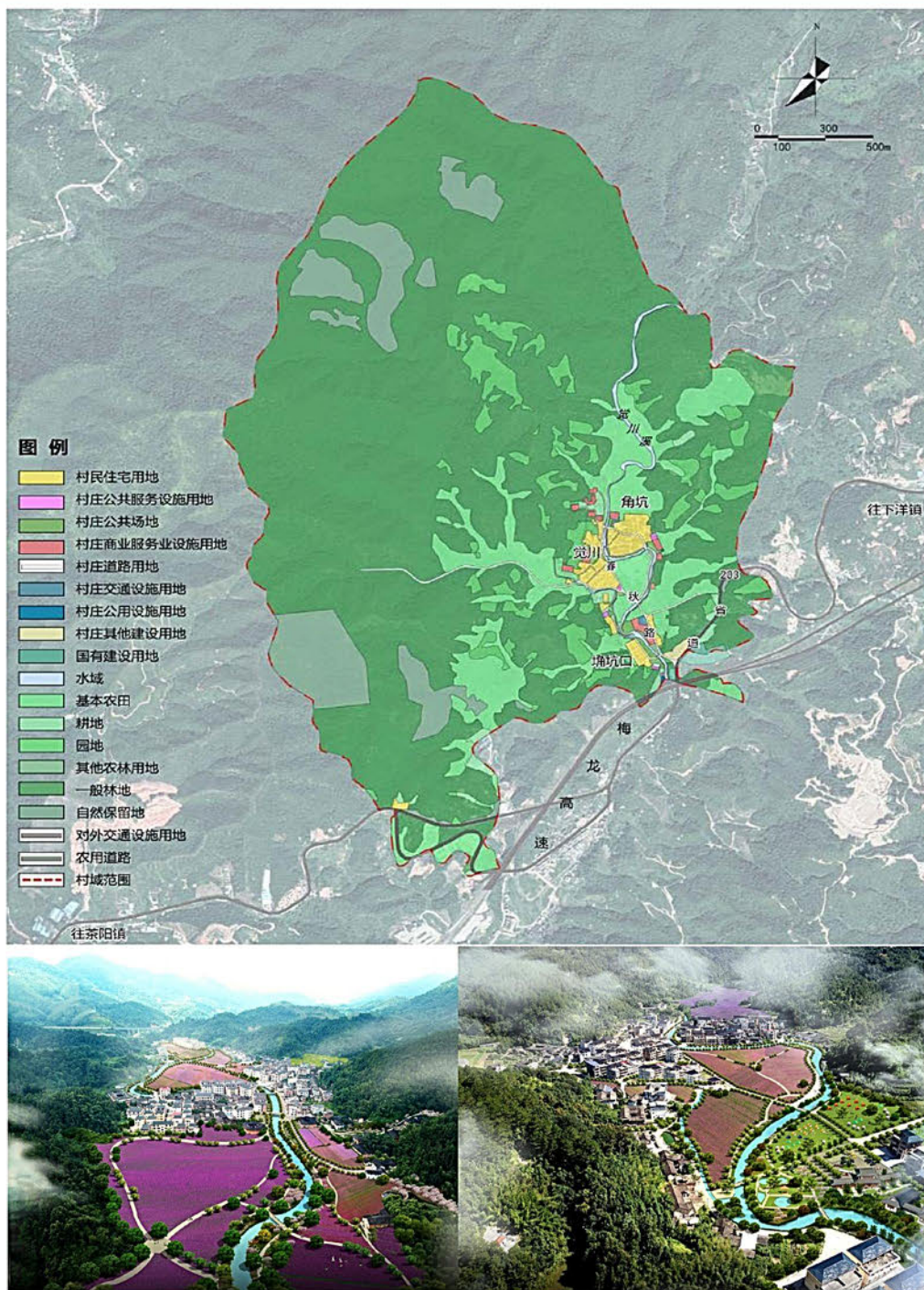
2、现状问题分析总结

产业体系严重滞后：火龙果、百香果等农业种植整体效益较差，欠缺品牌运营；区域内无农产品产业延伸，难以拓展第二产业；第三产业发展滞后。

建设用地拓展受限：村庄现状建设用地周边基本为永久基本农田所包围，村庄可拓展用地不多，发展受限。

设施配套不全，风貌建筑保护不佳。

环境景观缺乏引导：村口形象不显、田园景观不佳、溪流驳岸生硬、景观节点缺失、房前屋后杂乱和道路环境不整等。



【规划点评】

觉川村区位优势明显、自然条件优越、特色资源丰富，属于集聚提升中心村庄。规划将觉川村与周边资源整合，提出合理的村庄发展定位，指导村庄发展，通过“产业兴旺、生态宜居、治理有效、乡风文明、生活富裕”五大发展路径，绘制觉川发展蓝图，全面且具有针对性，有利于规划的实施。

规划针对集聚提升中心村庄的特点，除了达到指南的相关要求外，还应按照“因地制宜、突出规划”原则，结合当地风土人情文化底蕴，全面规划村庄的产业发展、农房整治、项目建设等，力求实现“看得见山、望得见水、记得住乡愁”的理想目标，构建人与自然和谐共生的乡村发展新格局。

(二) 分类指引

- 1、村庄类型：集聚提升中心村庄
- 2、规划定位：通过打造“花间土楼网红地、亲子玩水研学营、山水村落新驿站”三大功能，本规划将觉川村定位为：香草觉川、童趣天地。

(三) 编制内容

【工作亮点】

工作过程：落实一户一宅情况，明确层数、屋顶形式、建设年代、质量、结构等建筑信息，精细化现状分析，根据村庄实际问题及现状情况制定解决方案。

工作理念：以解决实际问题为导向，从“五大路径”出发，系统解决问题。

工作成果：除了文本、说明、图集之外，新增包括“一张村域发展管控图、一张总平面建设意向图、一张村民宅基地划定引导图、一本村民建设引导手册、一套项目实施计划表”在内的普读文件，加强村民对规划的认知度，提高实施性。

1、产业发展

结合觉川村乡村振兴总体定位，规划明确村庄应寻求发展特色，以旅游业为契机，构筑三产融合的产业发展格局。



2、村域发展规划

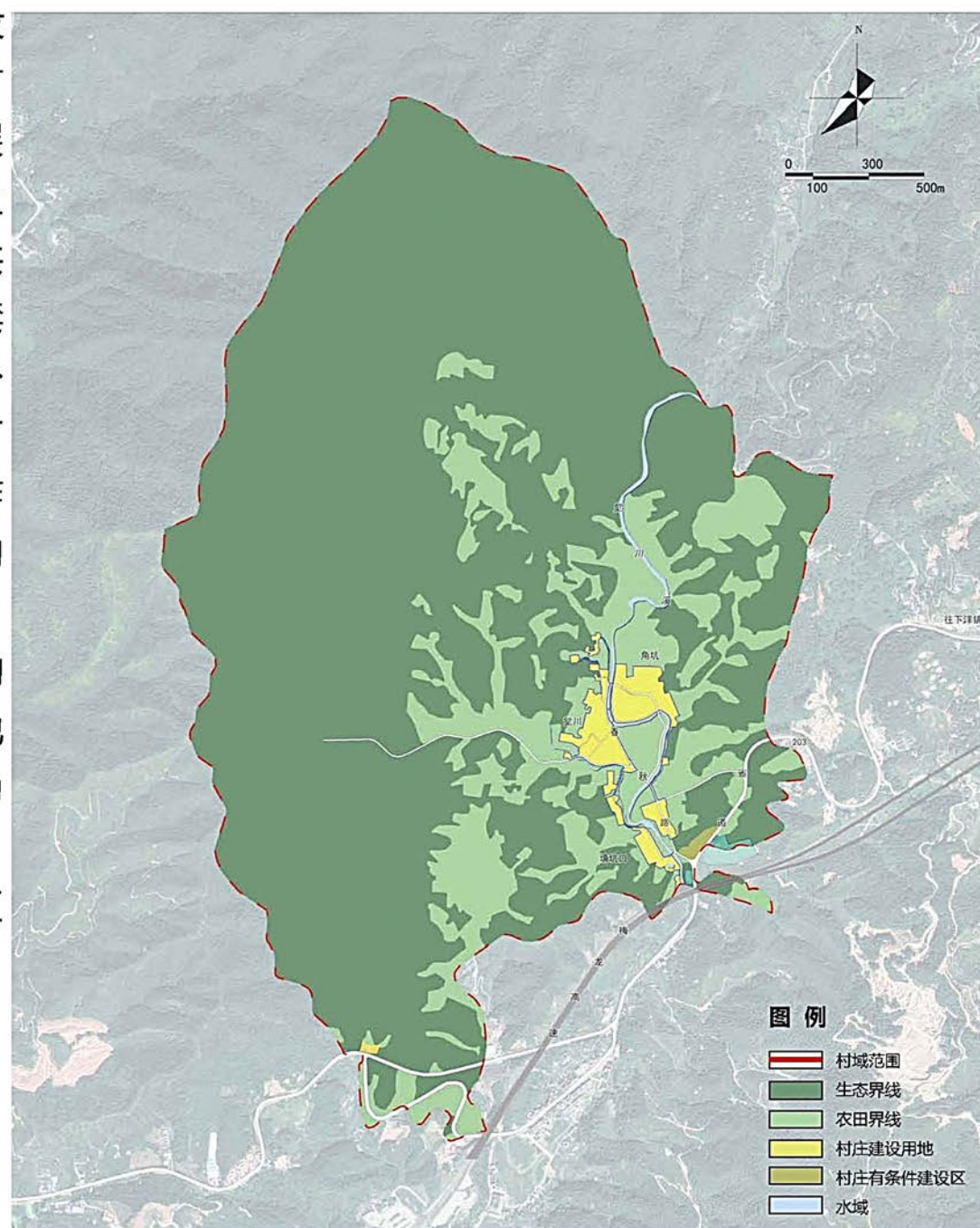
(1) 管控边界

生态界线：生态界线是发展的生态屏障，原则上界线内不进行开发建设。

农田界线：包含永久基本农田、耕地和园地，是村庄第一产业的发展腹地。

村庄建设用地界线：村庄建设的发展边界，原则上宅基地、公共及基础设施禁止在边界以外选址；预留有条件建设区作为村庄发展的弹性空间。

觉川村的村庄建设用地边界总面积为10.85公顷，有条件建设区0.61公顷。



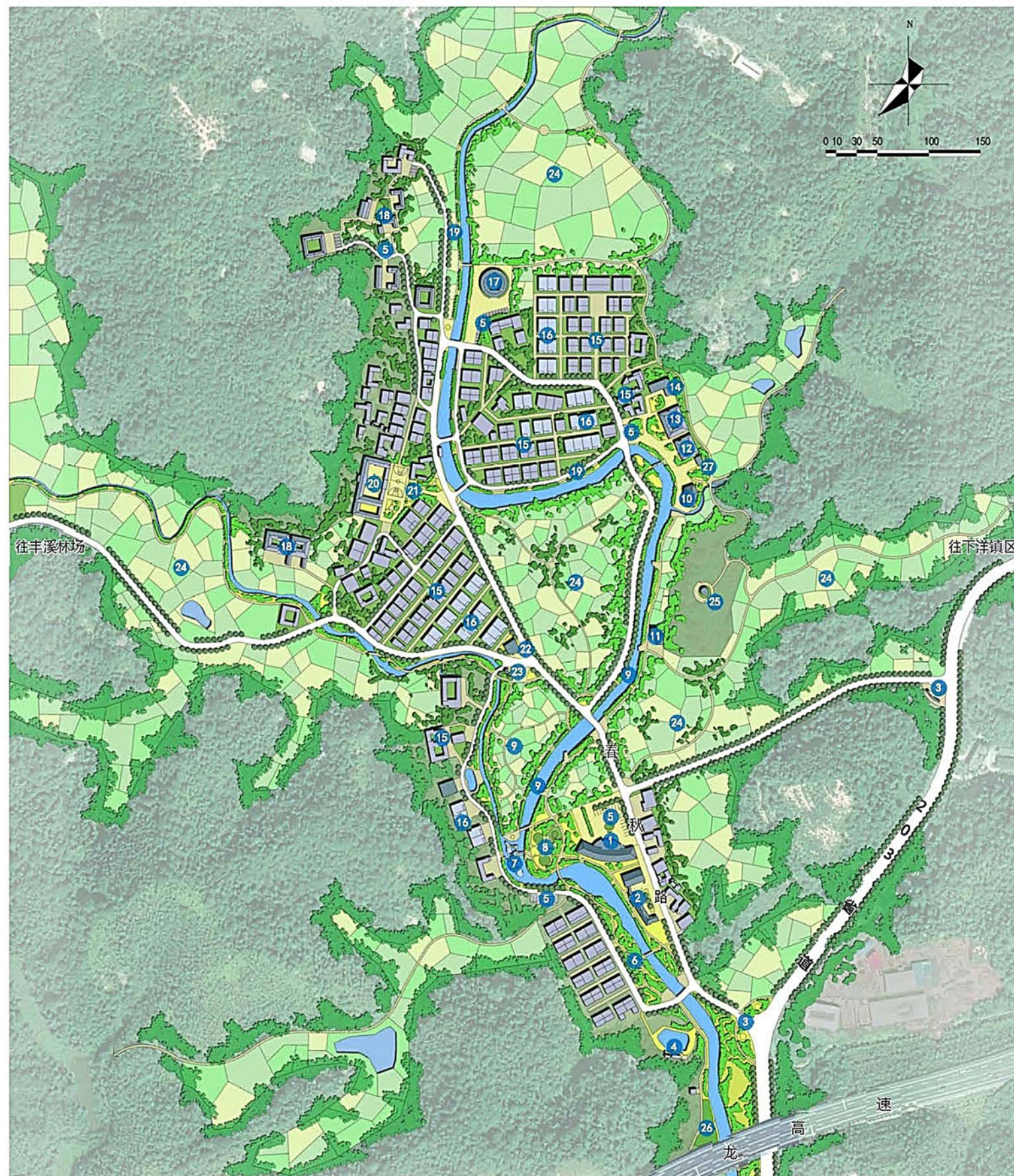
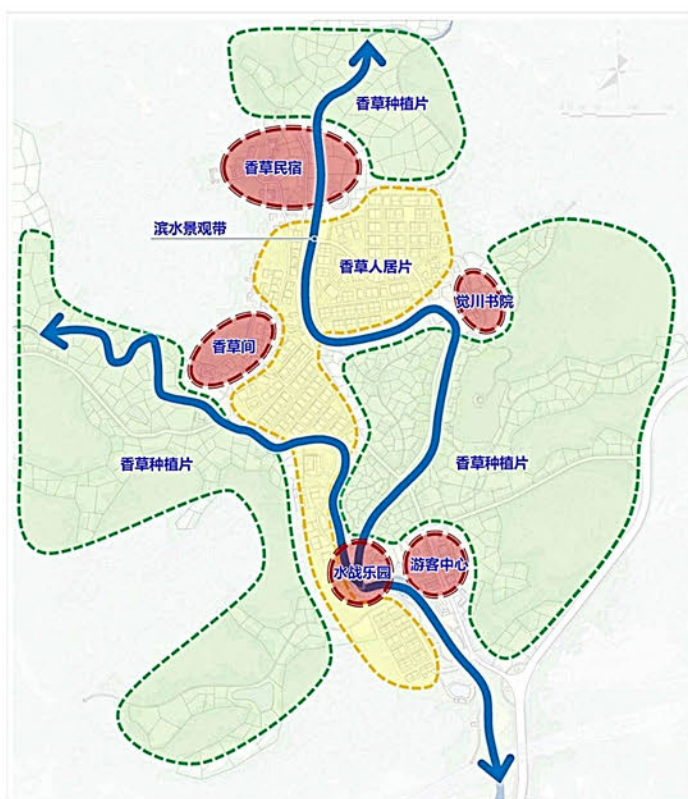
3、村庄主要居民点规划

规划形成“两带、四片、五点”的空间结构。

“两带”：沿村庄溪流建设的两条滨水景观带，是串联村庄各发展片区的重要纽带；

“四片”：包含一个香草人居片和三个香草种植片；

“五点”：指规划形成的五个旅游及服务节点，分别为香草民宿、香草间、觉川书院、水战乐园及游客中心。



总平面图

- 1 游客中心 (含公共厕所)
- 2 香草作坊
- 3 形象入口
- 4 觉川公园
- 5 停车场
- 6 滨水公园
- 7 水战乐园
- 8 研学基地
- 9 溯溪乐园
- 10 溯溪服务站
- 11 旅游服务节点
- 12 清福楼
- 13 慎德楼
- 14 幼儿园
- 15 保留建筑
- 16 新建 (翻建) 建筑
- 17 富源楼 (花间土楼)
- 18 特色民宿 (现状建筑改造)
- 19 滨水步道
- 20 香草间 (香草休闲、展销中心, 现状村委会改造)
- 21 香草间公园
- 22 综合服务中心
- 23 村部公园
- 24 香草花田
- 25 观景台
- 26 污水处理设施
- 27 公共厕所

4、人居环境整治

(1) 存量建设调查

觉川村一户一宅政策落实较好，仅有部分共有老旧住宅存在一户多宅情况。

觉川村周边零散村宅较多空心房情况，规划予以拆除复垦。

(2) 存量建设整治

保留建筑：保留现状建筑质量较好建筑。

拆除建筑：拆除村庄周边零散及破败建筑，并复垦为耕地或林地，共复垦约0.86公顷。

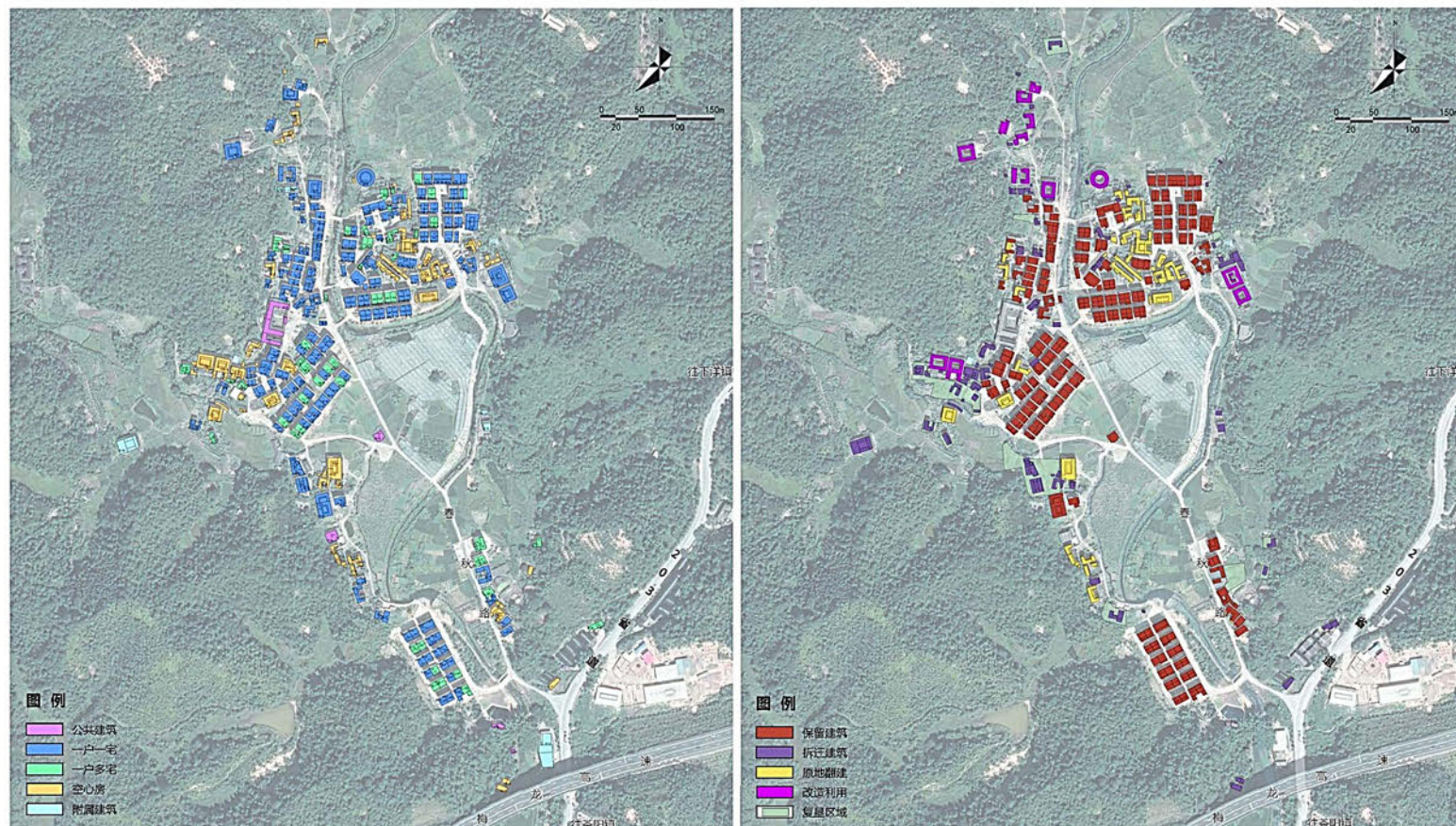
原地翻建：集中建设区内，现状建筑质量一般，不影响村庄总体布局，且符合一户一宅的村宅，允许进行原地翻建。

改造利用：富源楼、慎德楼和清福楼等现状建筑风貌较好，具有一定历史及景观价值的建筑，规划予以改造并植入新的功能，充分利用。

(3) 农宅整治引导

积极引导现状农房进行整治，重点整治裸房和私搭乱建的现象，建筑参照《龙岩市永定区村镇建设管理指导意见及方案（征求意见稿）》，以保持村庄总体风貌的统一，并与周边自然环境有机融合。

对于历史建筑、传统风貌建筑，应进行必要的修缮。鼓励现状建筑的改建和翻新，但建筑改建应体现地域民居建筑风格。



农房整治引导

□ 整治手法

引导农房整治，包含平改坡、立面整治等，整治手法参照《龙岩市永定区村镇建设管理指导意见及方案（征求意见稿）》。

□ 整治基调

考虑村庄现状建设特点，建议采用灰瓦屋顶淡黄墙体为主要基调进行整治。

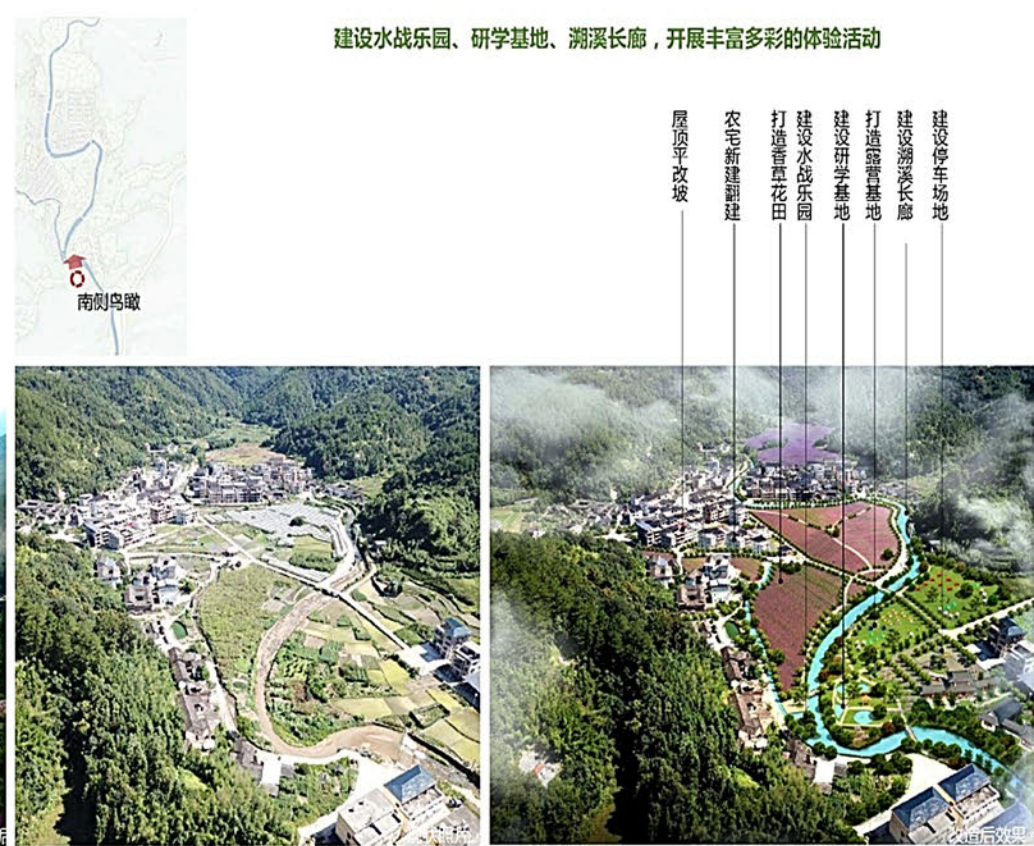
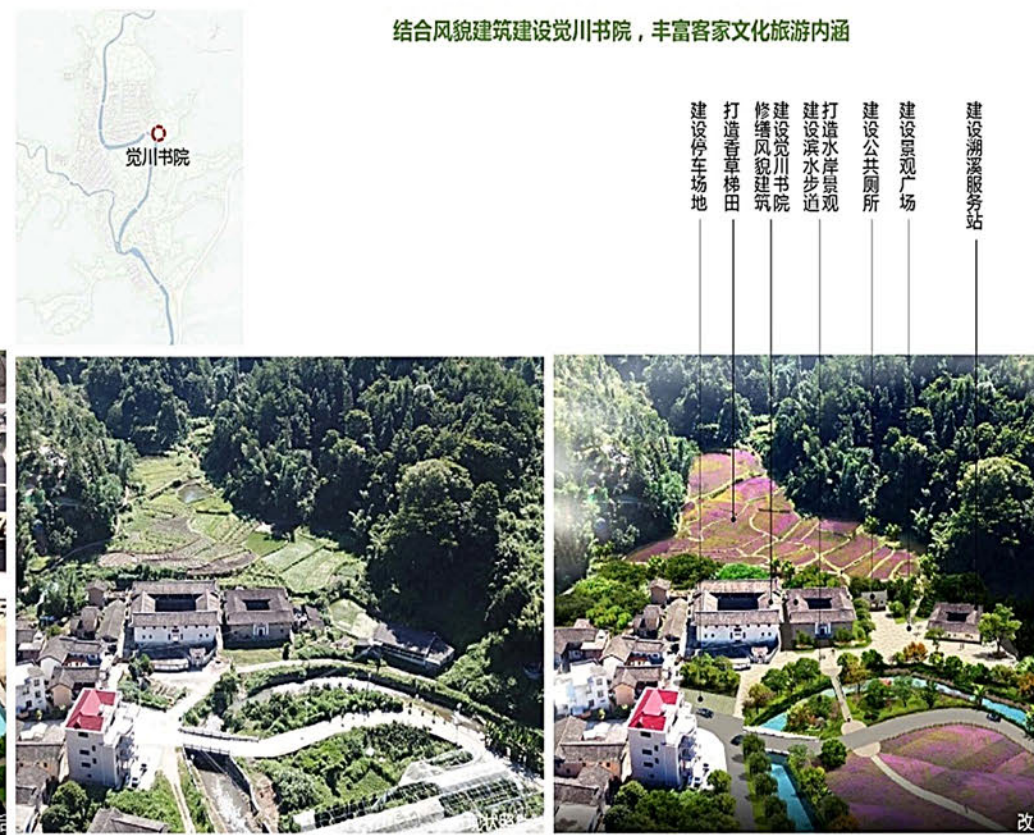
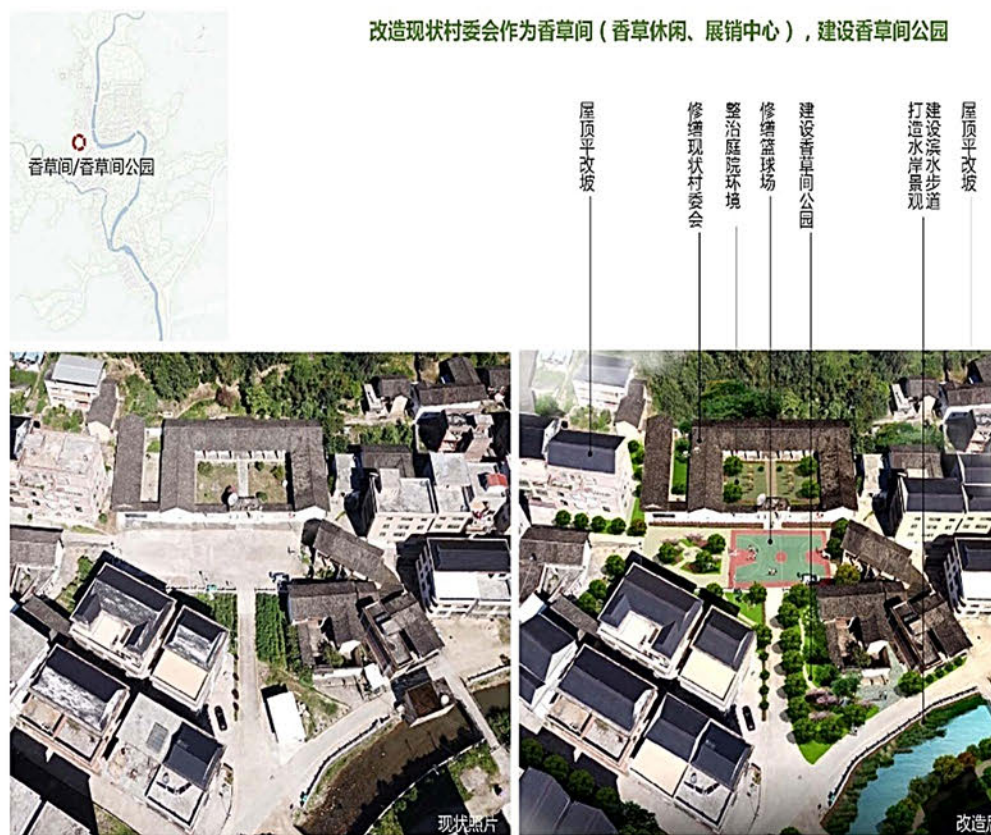


(4) 景观风貌提升

提升村容村貌，形成“一带六节点”的景观空间结构。

“一带”：觉川景观带。景观带沿村庄的水系南北延伸，是展现觉川形象的最重要界面。

“六节点”：着重提升觉川公园、水战乐园、村部公园、书院广场、香草间公园和花间土楼等六个重要节点的景观形象，建设人性化、有活力的公共空间。



5、历史文化保护规划

觉川村现状尚无定级历史文物保护单位；富源楼、继华楼、慎德楼和清福楼，具有较高历史价值，规划建议将其纳入文保单位。

明确划定保护范围，建筑本体作为核心保护区，外延5 米作为建设控制区。并严格执行文物保护要求。



6、重点项目实施计划

高标准香草园建设

建设管控

滨水景观带/滨水步道建设

集中供水工程

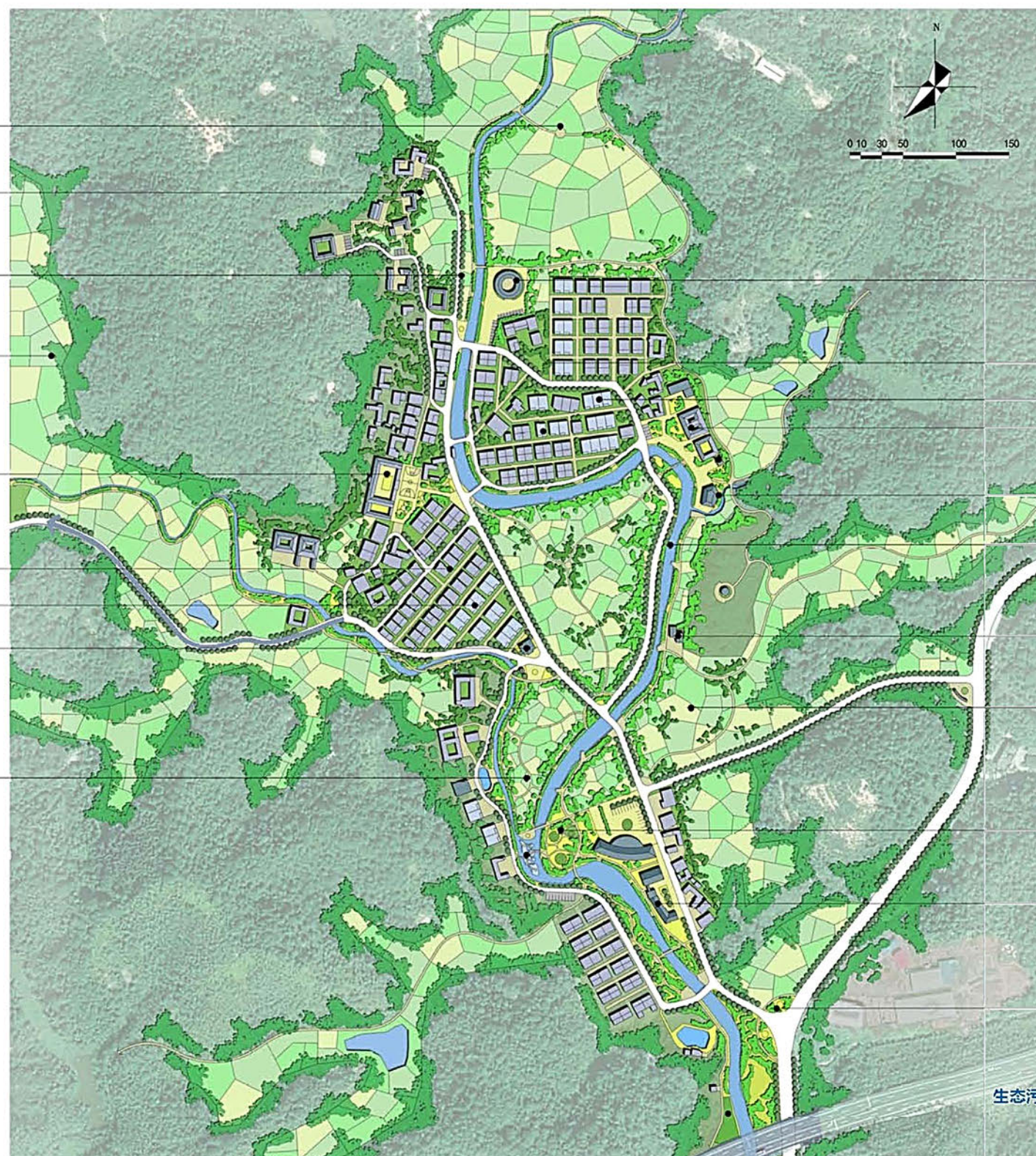
香草间改造

三整治/三拆除/三清理
新房建设

综合服务中心完善

高标准香草园建设

水战乐园建设



花间土楼（富源楼）改造

裸房整治

空心房整治/翻建

慎德楼、清福楼改造

新建公共厕所

溯溪服务设施建设

溯溪长廊建设

溯溪服务设施建设

高标准香草园建设

研学营地建设

香草作坊建设

村口标志建设

生态污水处理设施提升及配套管网

2、漳平市永福镇龙车村村庄规划（2019-2035）

集聚提升中心村庄

【设计单位名称】深圳建昌工程设计有限公司

【项目规划团队】张文超、潘攀、苏世忠、李雁明、倪萍、陈青

【团队自我介绍】公司总部位于深圳，福建分公司坐落于厦门。拥有建筑设计甲级、园林景观设计甲级、规划设计乙级、市政工程设计乙级，工程咨信乙级、工程测量乙级、工程造价乙级等资质。团队认为，新的国土空间规划体系下的村庄规划，不再只是规划师的“一厢情愿”，而是我们和政府、村民、企业的“众志成城”，规划师的使命不能停留在蓝图式的规划构想，而要积极引导和持续追踪规划落实。

（一）项目概况

1、村庄概况

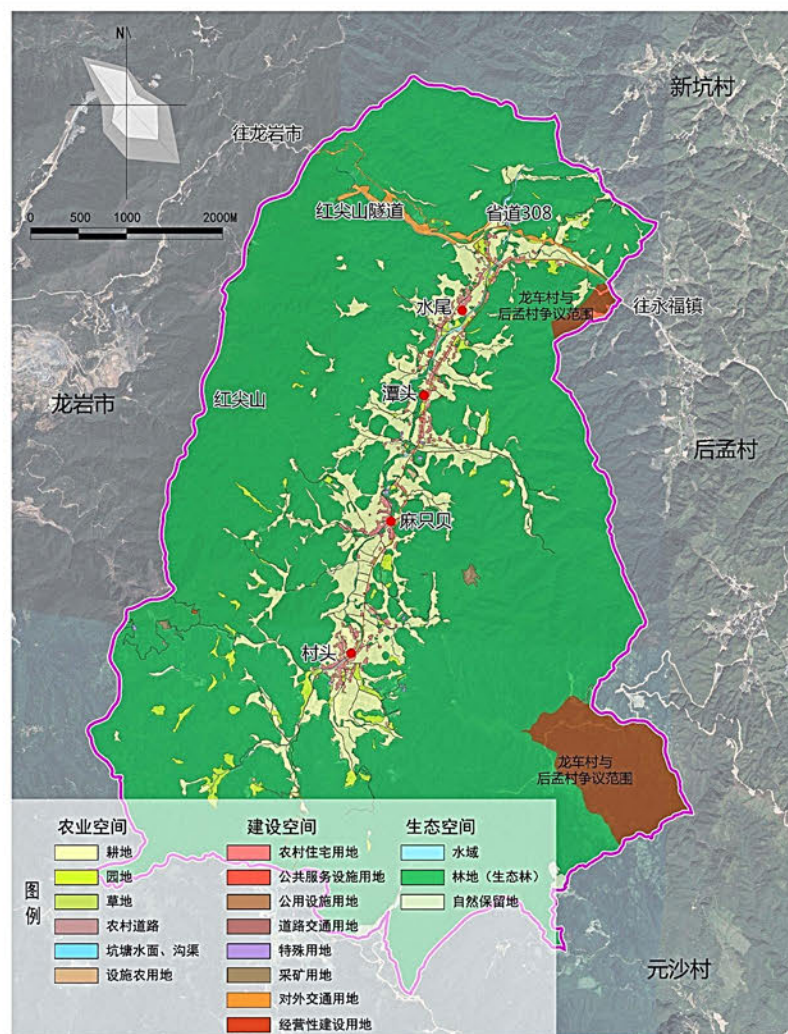
龙车村，地处漳平、龙岩、南靖的交界处。位于永福镇西侧，与永福镇政府驻地直距10公里，与龙岩市直线距离20公里。村庄海拔1000米，属亚热带季风气候，全年光照条件充足，雨量充沛，为反季节蔬菜种植提供有利条件。

红色文化资源丰富，曾是（龙）岩南（靖）漳（平）边革命根据地的中心区域，漳平的第一个中共党支部、第一个苏维埃政府、第一次农民武装暴动、第一个农民武装指挥部都诞生在这里，曾被誉为闽西红色革命的“小莫斯科”。

2、现状问题分析总结

村庄在区位交通、自然资源具有一定发展优势，同时为革命老区村，红色文化底蕴足。村民普遍认为村庄公共活动空间缺乏，对村庄新增公共活动空间意愿强烈。村集体希望做好“红+绿”（红色旅游和农业种植）文章，以实现村庄的“产业兴旺”。

因此，本次规划把完善村庄公共活动空间作为建设上的重点，把村庄未来产业发展作为规划思考的重点。



龙车苏维埃政府旧址



福星堂

【规划点评】

龙车村位于永福镇西部，作为红色革命基层村，特点突出，自然生态环境优越，属于集聚提升中心村。规划产业以红色文化弘扬、绿色产业发展为主题，跟国家乡村振兴的总体战略相吻合，将龙车建设成为整个漳平地区重要的红色文化教育基地及绿色生态产业基地，“红色+绿色产业+旅游服务业”相融合，带动产业的整体转型发展，值得推广学习。

规划以编制“多规合一”的实用性村庄规划为导向，融合解决“三生空间”发展的矛盾问题，通过“优化存量、控制增量”较好的解决了用地的供给矛盾，并为后续的村庄发展提供了广阔的发展空间；考虑龙车狭长的地形条件及分散的自然村的使用需求，通过人居环境整治、宅基地布局规划、重要景观节点的打造，提升村庄的人居环境，较好的满足村民的住宅建设需求、较好的村庄了特色亮点。

规划对于如何打好“红色旅游牌”缺乏进一步的描述，应融合区域发展补充“红色旅游”的游线规划；利用好村庄留白用地及机动指标，为村庄的发展预留发展空间；对村庄发展项目的落位缺少近远期的落位控制引导。

（二）分类指引

- 1、村庄类型：集聚提升中心村庄
- 2、规划定位：闽西红色革命的“小莫斯科”，漳平红色旅游村落及红色教育基地。

（三）编制内容

【工作亮点】

工作理念：刚弹结合、内容实用、确保规划实施阶段建设管控的可操作性，探索解决乡村的“最后一公里”问题。

工作过程：一是注重摸清家底。以“三调”数据为基础，通过无人机航拍勘测、实地调研梳理龙车村自然、人文资源本底；通过深度访谈、问卷调研，了解村民诉求。

二是着力产业兴旺。依托龙车村红色革命文化资源底蕴及自然条件优势，挖掘“红、绿”双色资源，通过“传承红色、凸显绿色”，打造龙车特色产业体系，以促进村庄产业发展。

三是强化村民主体。坚持以解决问题为导向、以满足村民需求为导向，在调研访谈、方案比选、公告公示等环节鼓励村民主动参与、主动谋划。

工作成果：管理版成果、村民使用手册、村庄信息化平台

工作内容：针对龙车村“红色文化、绿色产业一体”的特点，探索乡村振兴与国土空间规划时代实用性村庄规划的发展新方向，从“产业振兴、三生融合、多规合一、乡村人居环境整治、国土空间与生态环境修复”等多方面着手，解决村庄发展所面临的问题，促进村庄的可持续发展；未来将建设村庄的信息化平台，促进村庄的信息化发展。

1、产业发展

（1）产业发展思路：结合村庄实际情况，村庄未来产业发展应挖掘“红、绿”双色资源，以促进村庄产业发展。

传承红色：传承龙车红色革命精神，利用现有革命遗址，打造红色革命教育基地。

凸显绿色：结合龙车高海拔低纬度的特点，种植高山花卉。依托优越的自然环境，做强高山反季节蔬菜。加强规模化种植、农事体验和农产品展销等开发，带动现代农业发展。



（2）产业发展规划

①红色产业

围绕红色文化，打造“学、购、娱、住、吃”产业链。

学，红色研学露营地、小红军训练营、红色文化展厅；购，革命纪念品商店；娱，红色旧址观光、花样兵器房、红色革命主题婚纱摄影拍摄基地、红军电影院；住，红军主题民宿；吃，红军食堂。

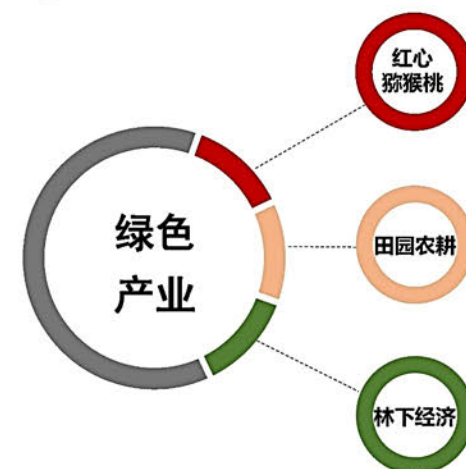


②绿色产业

红心猕猴桃种植、观赏；红心猕猴桃定制加工；红心猕猴桃冷链物流、红心猕猴桃电商平台。

蔬菜种植、观光、采摘体验；大地景观稻田画。

在生态育林的同时，尝试发展以“林菌模式”为主导的林下经济，探索在“绿水青山”中谋出路。



①麻只贝自然村产业项目

①麻只贝自然村产业项目



②村头自然村产业项目



④潭头自然村产业项目



2、管控边界

(1) 总体思路

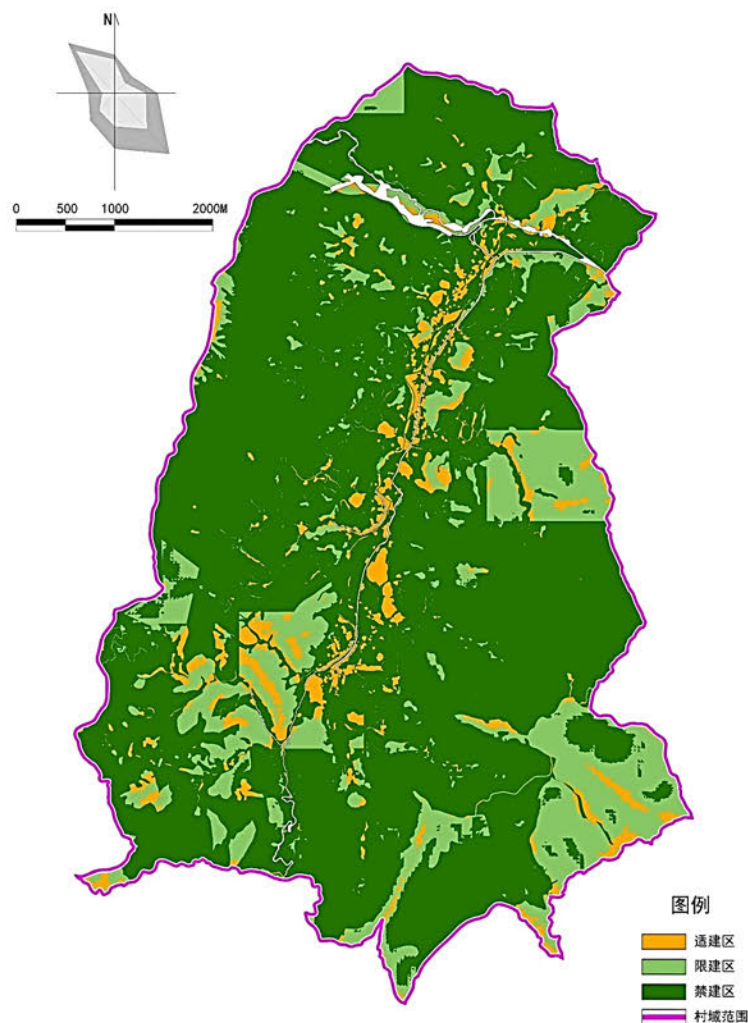
村庄管控边界
主要包括生态保护
红线、永久基本农
田和村庄建设边界
三条管控线。

本次规划重点做村庄建设边界的划定，生态保护红线、永久基本农田主要落实现有的规划成果。



(2) 用地适宜性评价

规划针对村域范围展开用地适宜性评价，作为村庄建设边界划定时的参考依据，选取永久基本农田、生态保护红线、地形地貌要素等方面因子，对规划区建设用地条件进行综合评定，并提取适建区、限建区、禁建区三类用地作为边界划定底图。

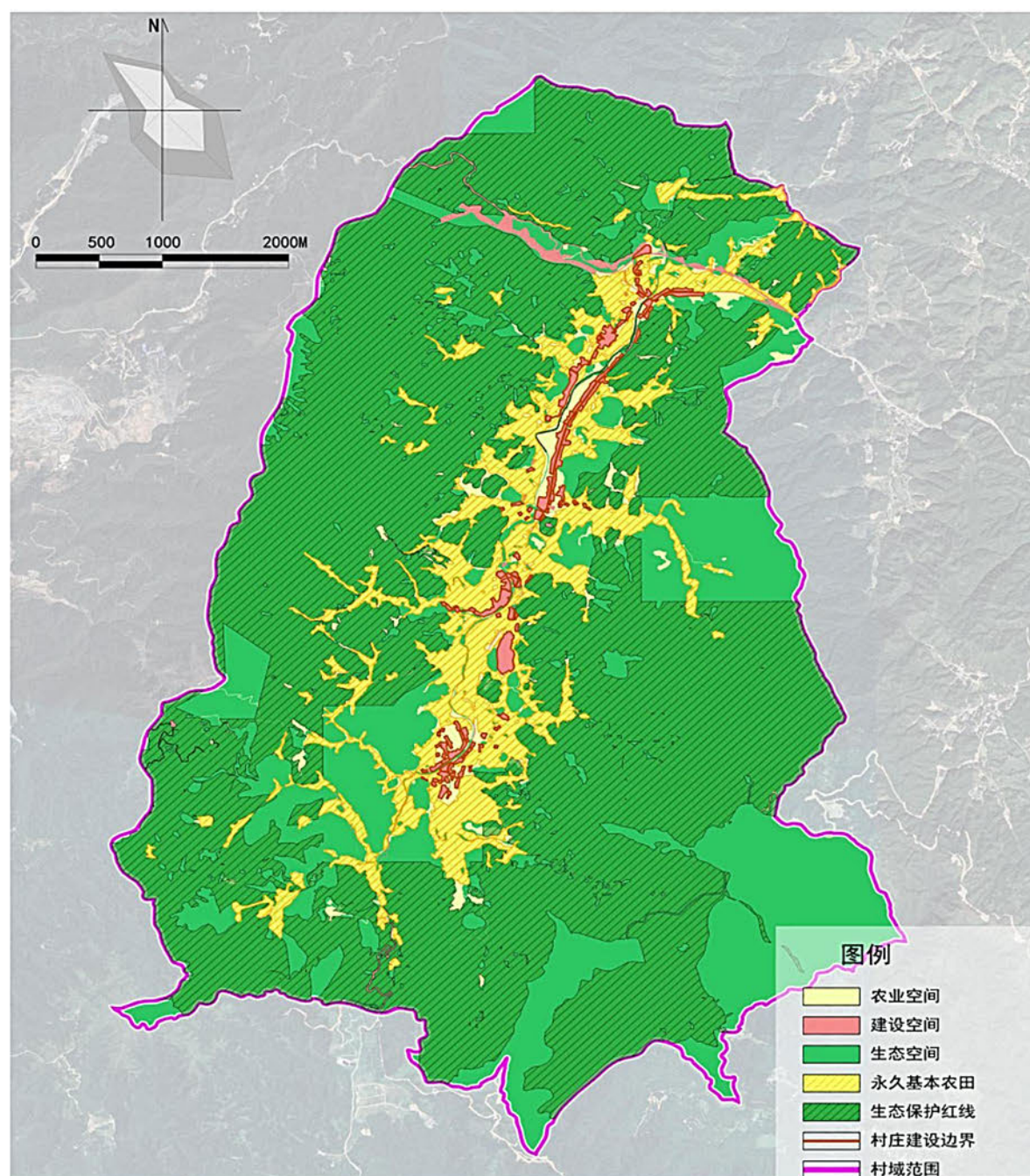


(3) 管控边界划定

①农业空间:443.67公顷, 为永久基本农田和一般农业空间。

②生态空间:3201.43公顷, 为生态保护红线和一般生态空间。

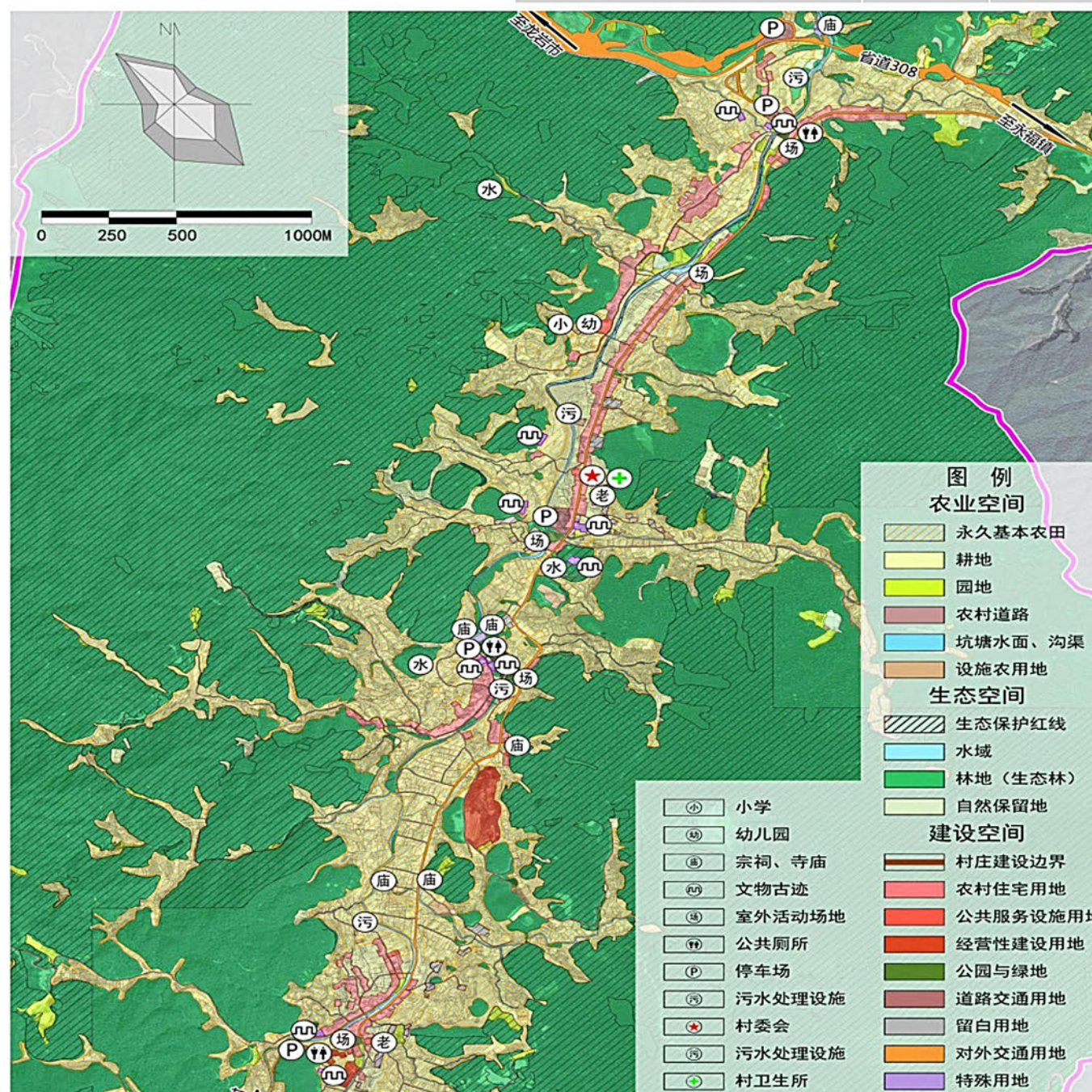
③建设空间:用地规模为25.40-34.93公顷。在不占用永久基本农田和生态保护红线的同时, 在村庄边界外预留不超过 5%的建设用地机动指标, 用以满足村庄未来产业发展需求的不确定性。



3、村庄主要居民点布局

规划村庄建设边界36.22公顷, 包括水尾、潭头、麻只贝、村头四个自然村。至规划期末, 村庄居民点建设用地增加了1.29公顷。

二级分类	面积(公顷)	比例(%)
农村宅基地建设用地 (H21)	23.35	64.47
公共服务设施用地 (H22)	0.77	2.12
经营性建设用地 (H23)	4.66	12.87
公园与绿地 (H25)	1.19	3.28
道路交通用地 (H26)	2.38	6.57
“留白”用地 (H27)	3.87	10.68
合计	36.22	100

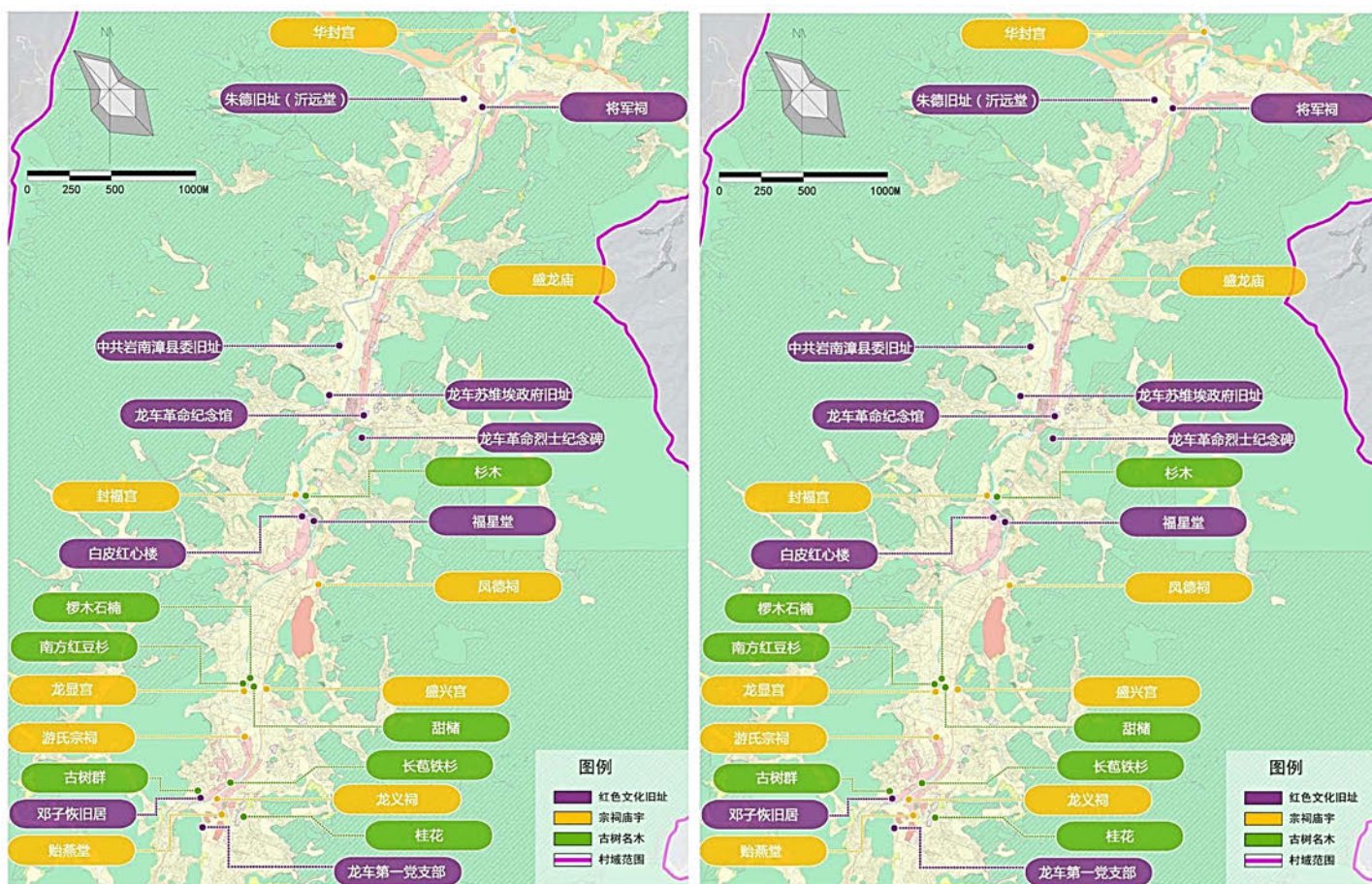


4、历史文化保护与传承

(1) 历史文化保护

村庄历史文化保护内容主要包括红色革命旧址、古树名木、宗祠庙宇等三个部分。

规划应保护村内现有古树、红色革命旧址等历史文化要素。结合龙车旅游发展通过对红色革命旧址进行外部修缮、内部功能植入；新建古树公园等措施实现历史文化要素保护。



(2) 红色文化传承

① 革命精神展示

传承龙车革命精神，通过设立博物馆、红色主题壁画等方式进行展示宣传。

红色文化展示手法

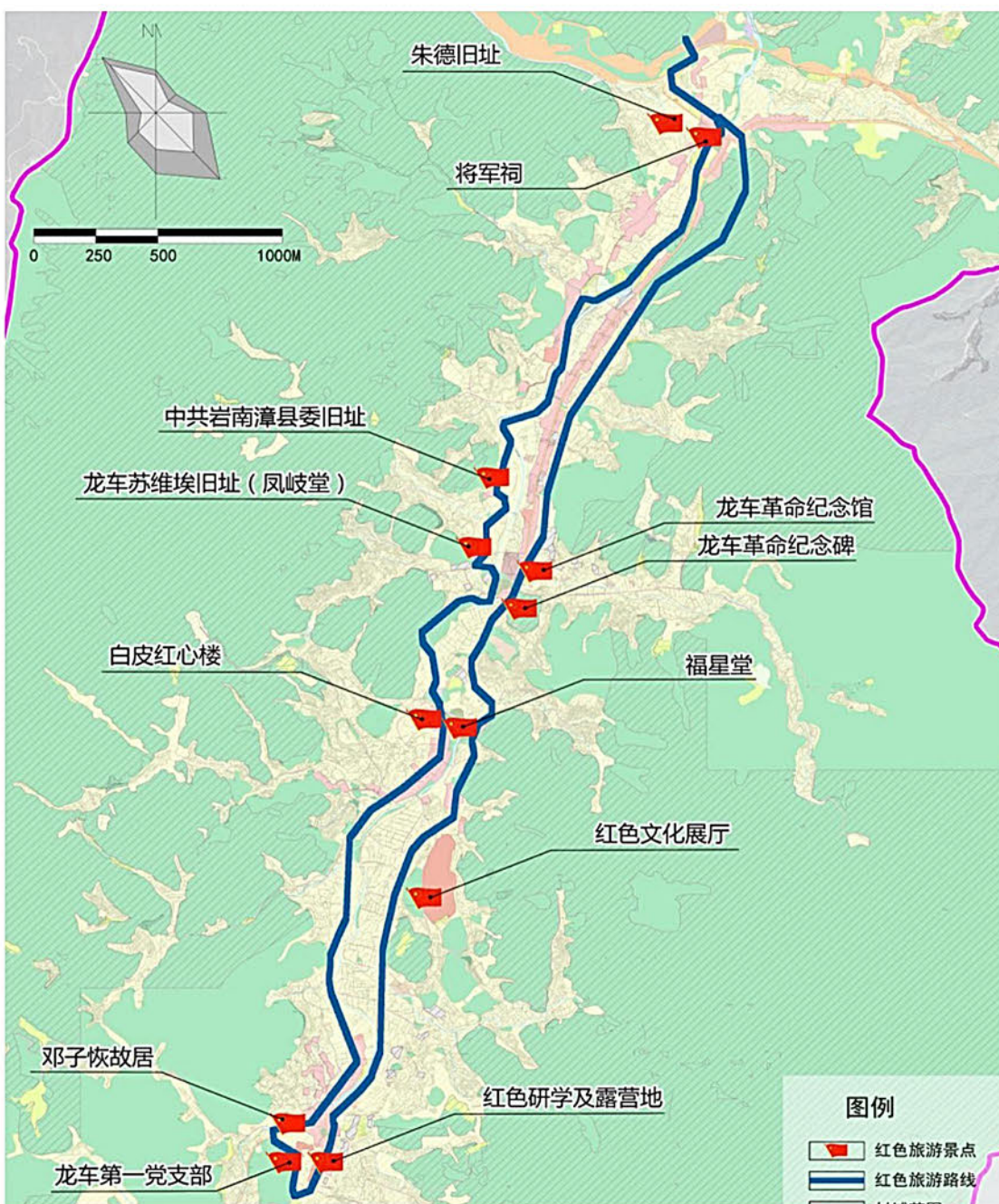
陈列	模型复原	景观标识	多媒体展示	情景体验
设立博物馆	微缩模型、复原模型	沿路设计碉堡、铁丝网、检查站、军旗等战争元素	多媒体、全息影像、AR/VR	穿红军衣、走红军路通过若干战争过关模拟游戏 亲身参与暗语街头，躲避“敌人”监视、配合作战、跨越障碍等一系列战争模拟体验活动

② 红色文化活动策划

针对不同年龄群体，策划不同类型红色文化，推动龙车红色革命精神发扬传承。

针对儿童：增加游戏互动环节，带孩子看红色电影、学唱红歌，吃红餐、穿军服、演红剧，将革命精神、爱国教育融入互动体验的方式参与角色扮演。

针对青少年：进行爱国主题教育，开发游学体验项目。



6、人居环境整治 (1) 整治项目汇总

人居环境提升项目一览表

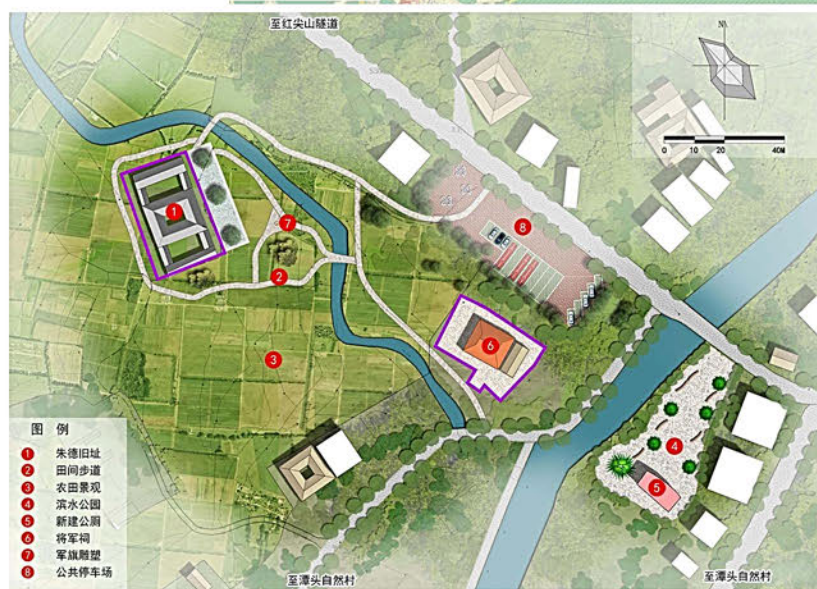
序号	整治项目名称	整治规模
1	朱德旧址周边环境整治提升	0.5公顷
2	龙车革命纪念馆周边环境提升	1公顷
3	麻只贝公园	0.7公顷
4	村头古树节点提升	50m²



(2) 整治节点示意

①朱德旧址周边环境整治提升

区域位于水尾自然村，现状土地闲置，杂草丛生，规划结合朱德旧址及将军祠，对周边环境进行提升，新建滨水小公园和公厕，打造村庄公共活动场所。

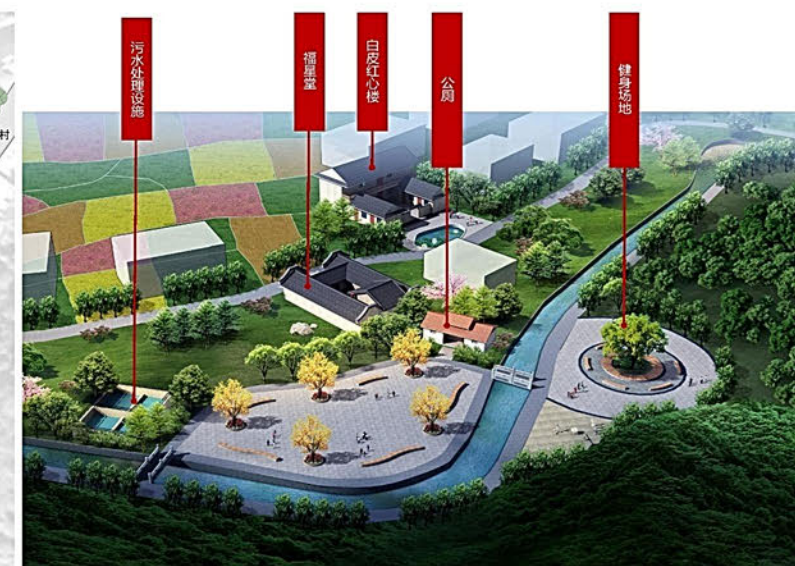


②龙车革命纪念馆周边提升
区域位于潭头自然村，现状土地闲置，杂草丛生，规划结合龙车革命纪念馆、中共岩南漳县委旧址等红色文化旧址对周边环境进行提升，新建滨水小公园和旅游停车场，作为村庄未来游客集散中心。



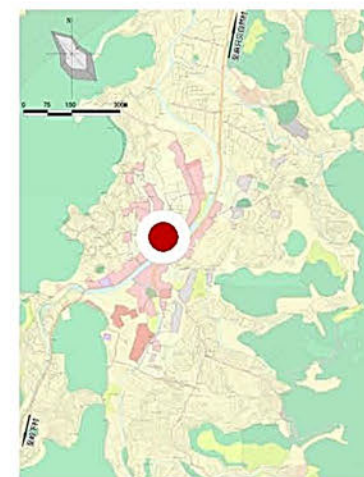
③麻只贝公园

区域位于麻只贝自然村，现状土地闲置，杂草丛生，规划新建滨水小公园、公厕和污水处理设施，打造村庄公共活动空间。



④村头古树节点提升

古树旁增设仿木平台，打造村庄公共活动空间，溪流两侧砌筑生态护岸。



3、上杭县才溪镇下王村村庄规划（2019-2035）

集聚提升中心村庄

【设计单位名称】浙江建院建筑规划设计院福州分院

【项目规划团队】曾建华、胡冉、许巧巧、张兴华、林鹏昊、郑康敏

【团队自我介绍】团队为浙江建院建筑规划设计院在福州设立的分院机构，主要从事城乡规划编制、风景园林工程设计业务。2014年至今在福建省承接乡村规划类项目七十余个，在项目的规划设计以及后期的服务上树立了良好的口碑，2018年完成的《上杭县才溪镇下王村农房整治试点村规划》，被福建省住房和城乡建设厅列入福建省优秀乡村规划设计案例及设计团队名单。

（一）项目概况

1、村庄概况

下王村位于上杭县北部城郊、才溪镇镇域东南部，才溪镇与旧县镇相接处。下王村距离才溪镇集镇7公里，距离上杭县县城20公里。永武高速与205国道穿村而过，交通非常便利；此外，下王村是上杭县城、古田镇等进入才溪镇的门户；下王村还是“九军十八师”中刘始明、刘卫民、刘汉的故乡；全村有10个村民小组，318户，1350人；耕地面积907亩，山林面积5600亩，2017年农民人均纯收入16731元。

2、现状问题分析总结

（1）农房布置较为杂乱

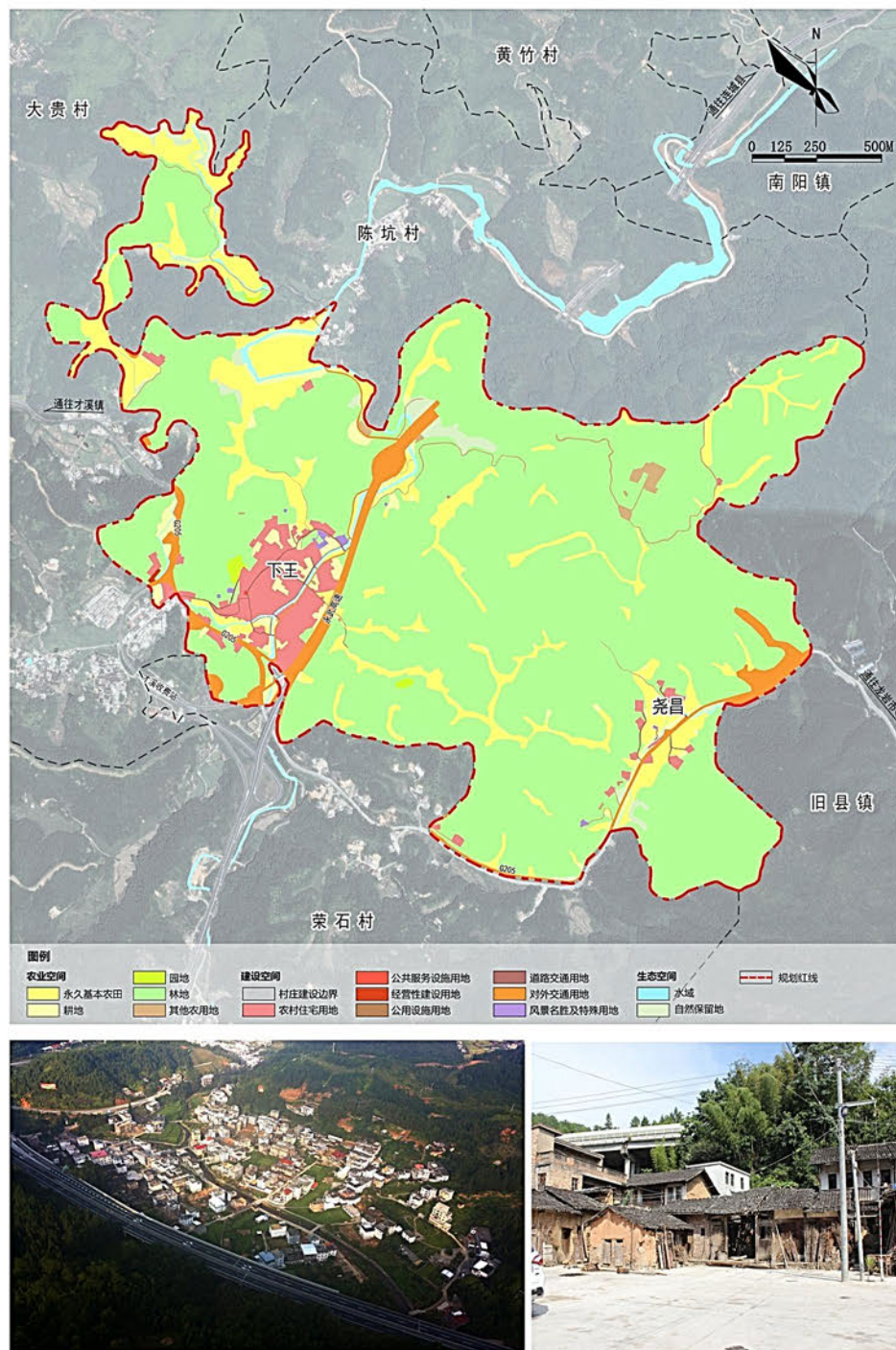
农房的建设散乱，新、旧建筑混杂，而且风格差异较大，显得较为杂乱。

（2）村庄内部空间有限

农房建筑布局普遍较为杂乱，建筑间距较小，内部空间有限，可建设的闲置用地较少，缺少休闲点和景观设施。

（3）公共服务设施及基础设施有待完善

村庄内道路等级较低，通行能力不够，有待拓宽提升；缺乏公共休闲场所和活动中心；公厕、路灯、垃圾箱、污水处理池等市政设施建设相对滞后。



【规划点评】

下王村区位优势明显，红色文化资源丰富，但主要居民点四面环山，村内农田与建筑交错分布，村庄建筑密集，建设用地较为紧缺，公共绿地、公共活动场地、交通设施、公共配套设施均不足，上述因素成为了下王村发展的巨大短板。

规划团队现场调研、意见资料收集等前期工作比较详实，在村域层面统筹安排生态保护、耕地保护、产业发展、文化传承、基础设施、公服设施和农村居民点等各类空间，合理确定建设用地规模以永久基本农田不减少为划定原则，考虑到村庄建设用地紧缺的情况，通过“旧村复垦”措施，做到“占补平衡”，盘活村庄闲置建设用地同时，也为村庄未来发展“留白”，基本解决了下王村未来发展的困局。

（二）分类指引

- 1、村庄类型：集聚提升中心村庄
- 2、规划定位：发扬“才溪模范”精神，将下王村打造成为“农、文、旅融合发展、助力才溪红色旅游产业体系构建”的模范村。

（三）编制内容

【工作亮点】

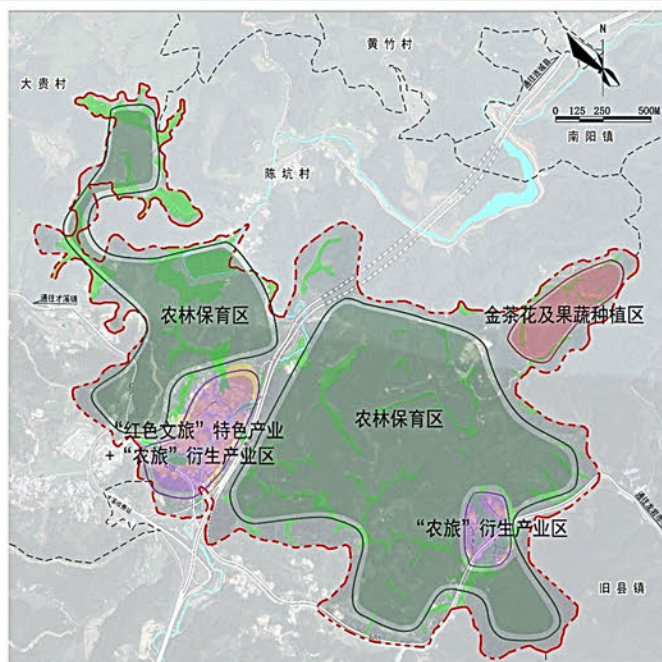
工作过程：驻村调研、多方访谈，了解规划意愿；广征意见、专家把脉，把控规划方向；驻点陪伴、跟踪服务，保障项目落地。

工作理念：以当地村民的发展意愿为前提，以村民的积极参与为基础，充分挖掘村庄自身产业发展潜力，培育乡村自身特色的发展能力，促进乡村的自我成长，自我完善，自我更新。

工作内容：注重基础资料收集、驻村调研等前期工作；落实“三区三线”，大胆尝试“自下而上”的逆向规划传导方式；强化多方参与，充分发挥村民主体地位；强化规划实用性与落地性；统筹协调，注重“多规合一”。

1、产业发展

规划在下王村的产业发展现状基础上，按照三产融合发展的思路，围绕金花茶及果蔬种植一大主导产业，“红色文旅”特色产业，“N”个农旅结合衍生产业，最终形成“1+1+N”的现代特色农业产业体系。

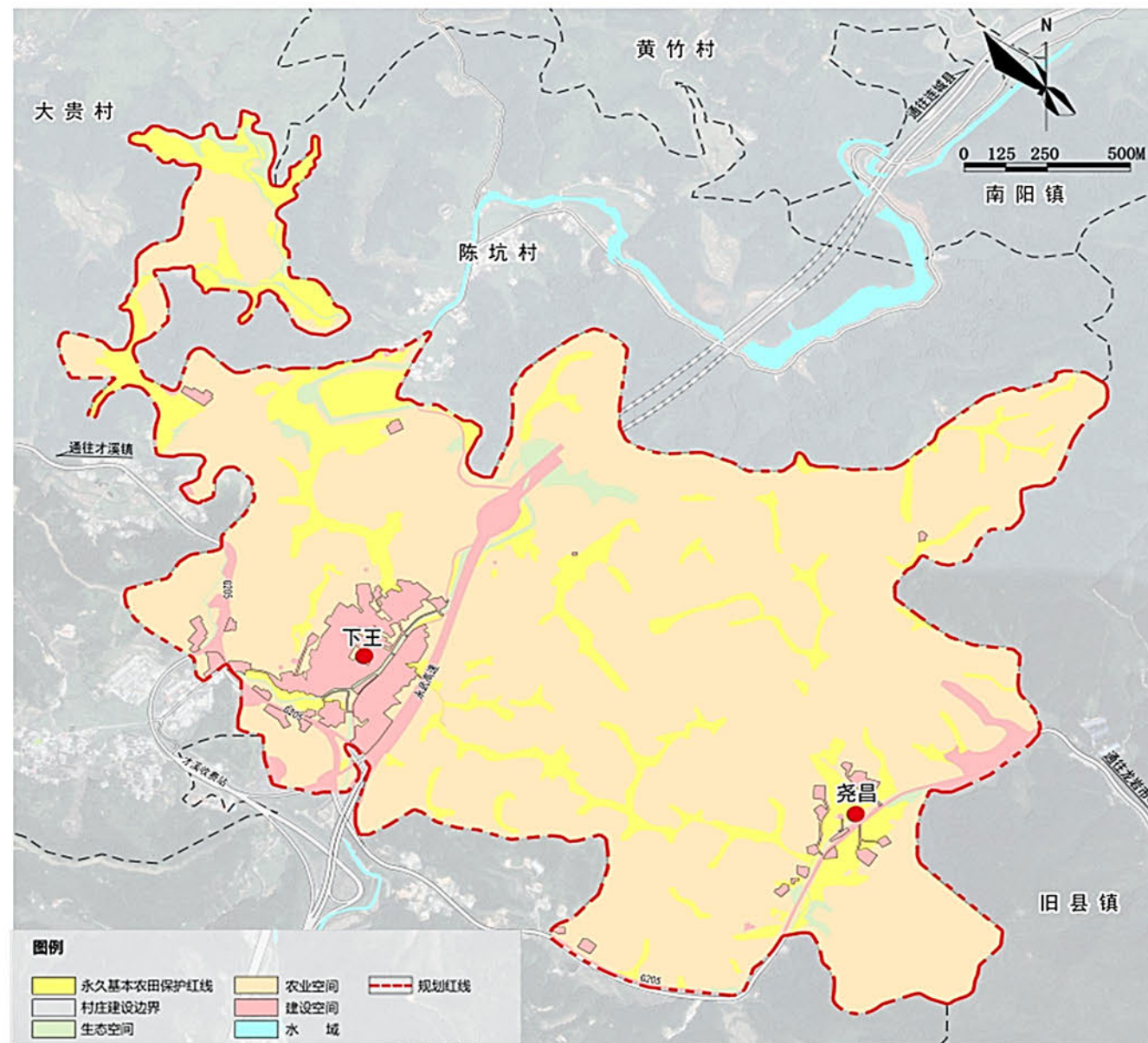


2、村域发展管控

永久基本农田：落实永久基本农田，将占用的基本农田进行恢复，对于难以逆转的情况，建议根据地方政策进行核实整改或补划，确保基本农田总量不减少；划定一般农用地，发展现代化农业生产；切实保护耕地、林地，引导节约用地。

生态保护红线：共计面积为9.88公顷，包括三调地类中的“河流水面、其他草地”地类。

村庄建设边界：按照村庄建设用地边界要避让重要生态功能、不占或少占永久基本农田的原则，规划下王村建设空间面积为32.28公顷。



3、村庄居民点布局

(1) 规划形成“三心、两轴、三组团”的空间格局，自然分布于山水之间，整体形成山、水、村、田共融的总体布局。

“三心”：指下王文化广场核心、尧昌活动广场核心、村委会核心等公共核心。

“两轴”：下王村东西向发展轴线、尧昌村沿路景观轴线。

“三组团”：溪北组团、溪南组团、尧昌组团。

(2) 公共服务用地主要包括公共管理、宗教、医疗卫生、社会福利等。教育主要依靠在规划区外的公共设施，解决本地需求。

规划保留现状公共服务设施用地，原村委改建为老人幸福院，用地面积0.035公顷；新建村委，用地面积0.03公顷；原老人活动中心改建为文化活动中心，用地面积0.05公顷。村庄公共服务设施用地0.52公顷。

公园与绿地：将村委会前的破旧建筑拆除打造为下王文化广场。拆除村庄内宗祠周边的破旧建筑，规划为广场用地。另外下王村、尧昌村内拆除破旧建筑的用地上建设小广场、小绿地等作为村庄公共场地。公园与绿地用地面积2.84公顷。



4、国土综合整治与生态修复

(1) 整治思路

按照“山水林田湖草生命共同体”的理念，结合下王村的国土空间开发建设及保护存在的问题和村民诉求，开展国土综合整治与生态环境修复，恢复和提升生态保障功能，合理利用自然资源，提升利用效率。

(2) 整治项目

①宜耕后备资源开发

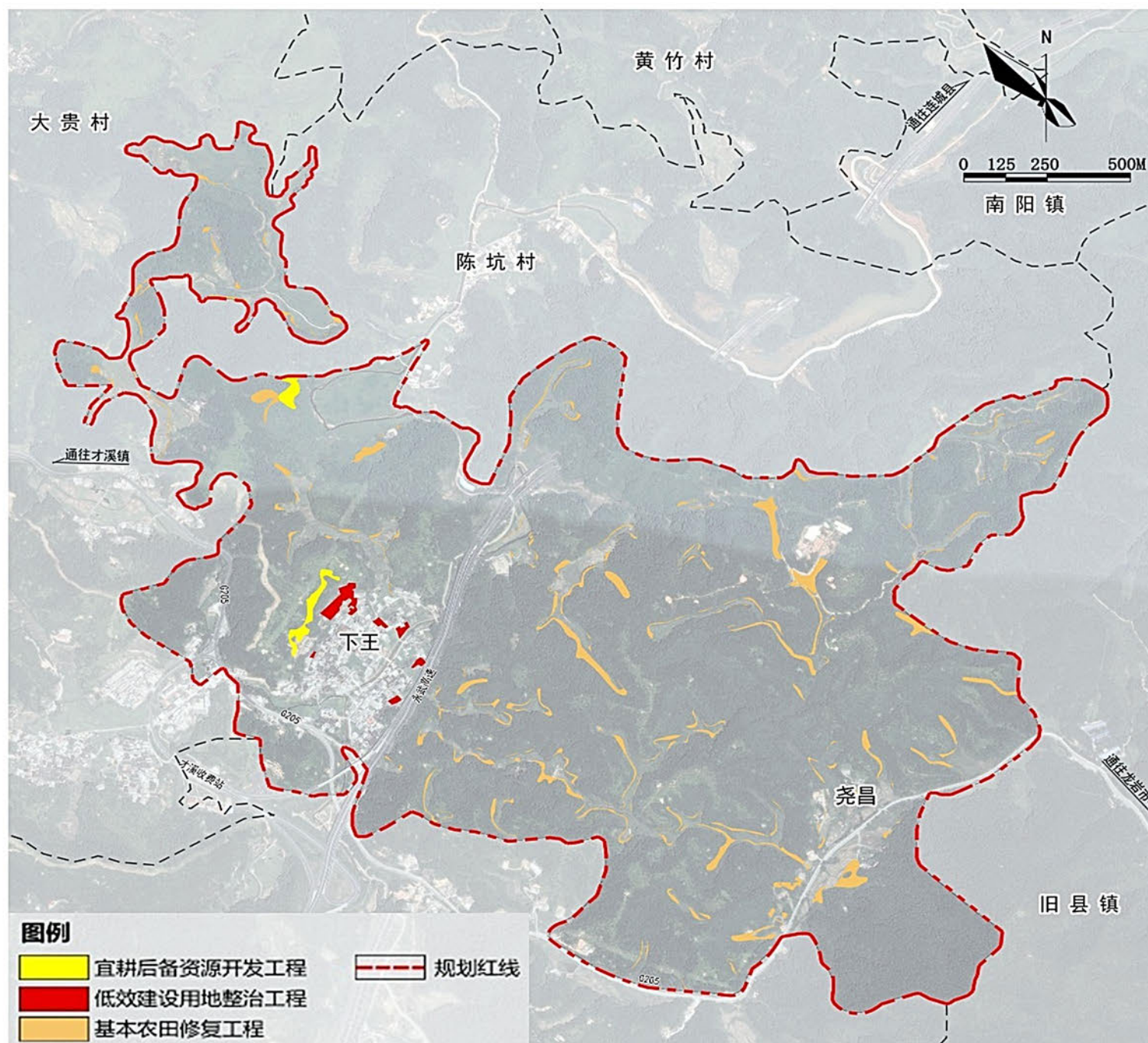
在下王村内进行永久基本农田可调整园地改造，共1.17公顷低效园地，紧邻优质耕地，地势坡度较为平缓，土壤层没受到破坏或污染，现状为稀疏、丢荒的果林，将这部分园地改造成耕地，增加耕地数量。

②低效建设用地整治

进行农村居民点复垦，通过开展农村建设用地整治工程，有条件的地块，优先复垦为耕地，增加耕地面积，促进耕地占补平衡，腾退出村庄建设用地指标。

③基本农田修复

下王村永久基本农田中存在划定不实、违法占用情况，规划对该部分现状非耕地的基本农田图斑进行核实整改、采取工程修复措施。



项目名称	位置	规模（公顷）	建设内容
水体整治项目	全村域	4.47	河道疏通机植被缓冲带构建整治；坑塘、水库湿地化整治
农田综合整治	全村域	3.41	沟渠水利生态化，完善村内机耕路体系；绿色防控、绿肥肥田，建设植被隔离带
退耕还林项目	全村域	0.95	停止耕种，改为种植乔灌草药植被
宜耕后备资源开发工程	全村域	1.17	改造为耕地
低效建设用地整治工程	下王自然村	0.97	开展农村建设用地整治工程，复垦为耕促进耕地占补平衡
基本农田工程修复项目	全村域	11.47	采用工程修复措施改造为耕地

5、旅游发展规划

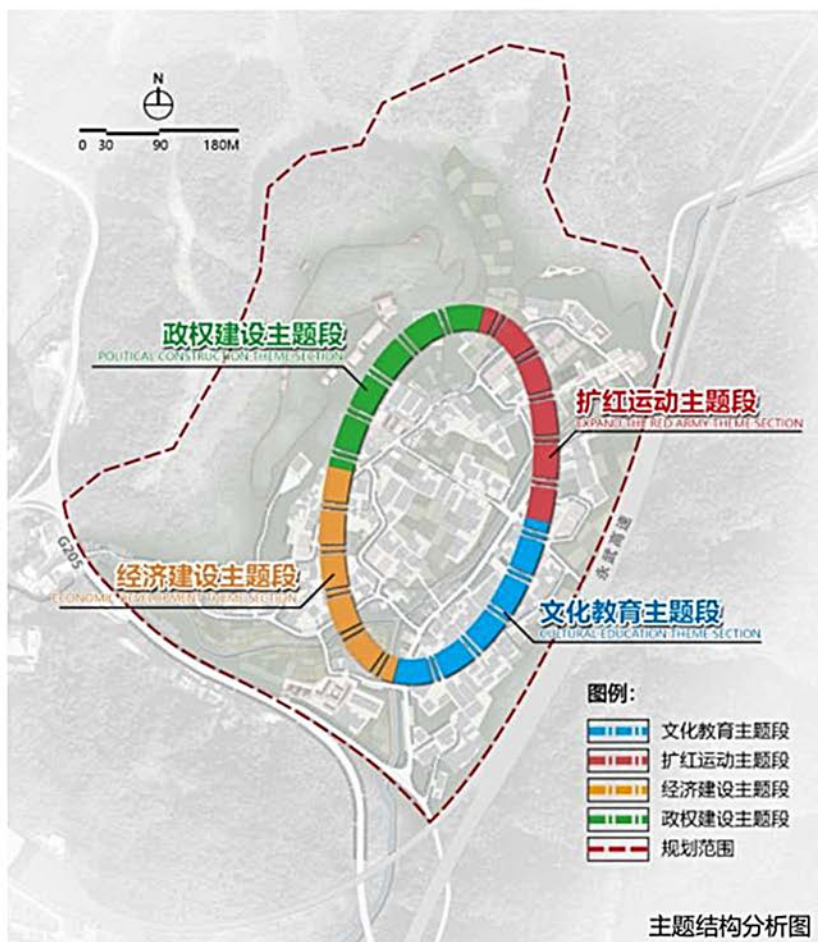
(1) 主题结构：由“政权建设主题段”、“扩红运动主题段”、“经济建设主题段”、“文化教育主题段”在空间上形成“红色文旅”主题环线。

(2) 旅游线路

将四个主题段形成的旅游环线作为整体框架，并将各主题段重要旅游设施节点进行串联，形成两条旅游线路：

一是以运动野趣为主，山地休闲为辅的山地拓展游线；

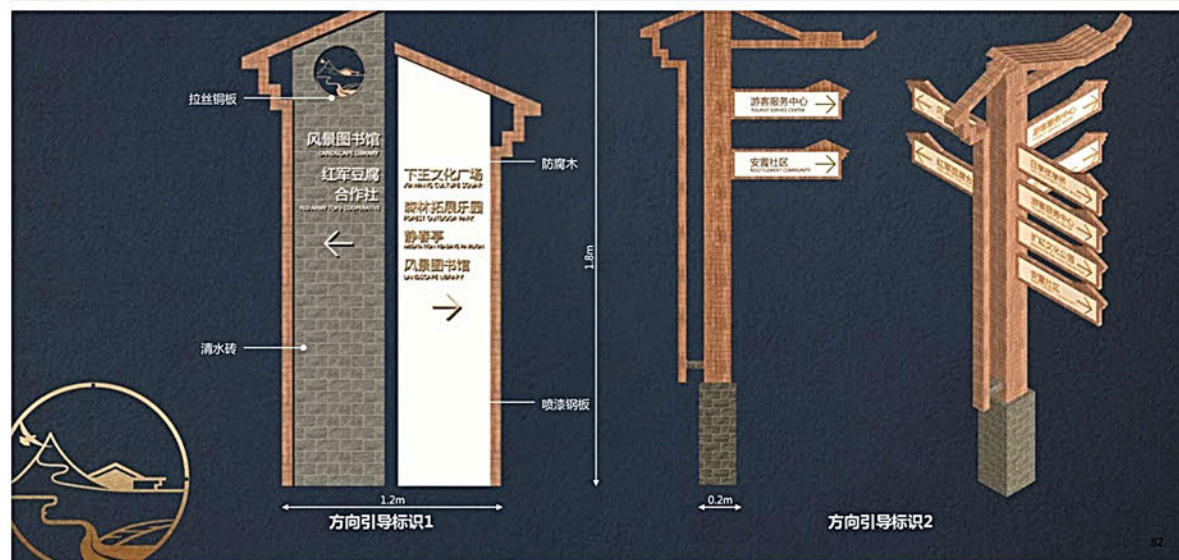
二是以红色记忆、参观体验为主的调查研学游线。



(3) 标识系统

以民宿为形态构造不同的材质的标识，巧妙的融入红色革命元素，根据人的活动习惯及场所性进行布置，形式简洁古朴，色彩引人，标识清晰。

根据下王村旅游乡村的建设规模、旅游运营要求,需设置外部交通标识、到达标识、方向引导标识、全景导览标识、徒步导引标识、景点解说标识、服务区域名称标识、安全警示标识、公共信息图形符号标识等九大类标识。



6、人居环境整治

(1) 农房整治

农房整治遵循“一户一宅”的原则，并根据现状农房的质量、风貌以及位置等各种相关因素确定整治模式，对破旧的、影响整体空间景观的建筑重点整治。



(2) 景观环境整治

本次规划的环境整治部分包含了7个景观节点，1条景观带，分别是：下王文化广场节点、民俗广场节点、村委会节点、刘氏小游园节点、健身小径、村口节点、村尾节点以及溪滨景观带，其中溪滨景观带主要由溪滨步道与亲水节点构成。





第二部分 转型融合城郊村庄

- 1、永定区高头乡高东村村庄规划（2019-2035）
- 2、连城县塘前乡塘前村村庄规划（2020-2035）
- 3、长汀县策武镇南坑村村庄规划（2020-2035）

1、永定区高头乡高东村村庄规划（2019-2035）

转型融合城郊村庄

【设计单位名称】天津市城市规划设计研究院厦门分院

【项目规划团队】干哲新、吴斌、曾俊杰、谢志勇、王景赫、陈凡、许宏彬、张文平、赖添、林雄荣

【团队自我介绍】天津市城市规划设计研究院是具有城乡规划、建筑设计、风景园林工程、工程咨询、土地规划、规划环评等6项国家甲级资质的综合性规划设计机构。项目涉及空间发展规划、法定详细规划、城市设计、行动规划等多个方面，并在目前广受关注的存量规划、乡村振兴等领域积累了丰富经验，作品多次获得国家、省市级优秀规划设计奖。

（一）项目概况

1、村庄概况

高东村与高北村、高南村共同组成高头乡集镇区，集镇区位于永定区东侧，距离永定城区约30公里，与周边县市、乡镇的交通联系主要依托309省道（即622县道）。

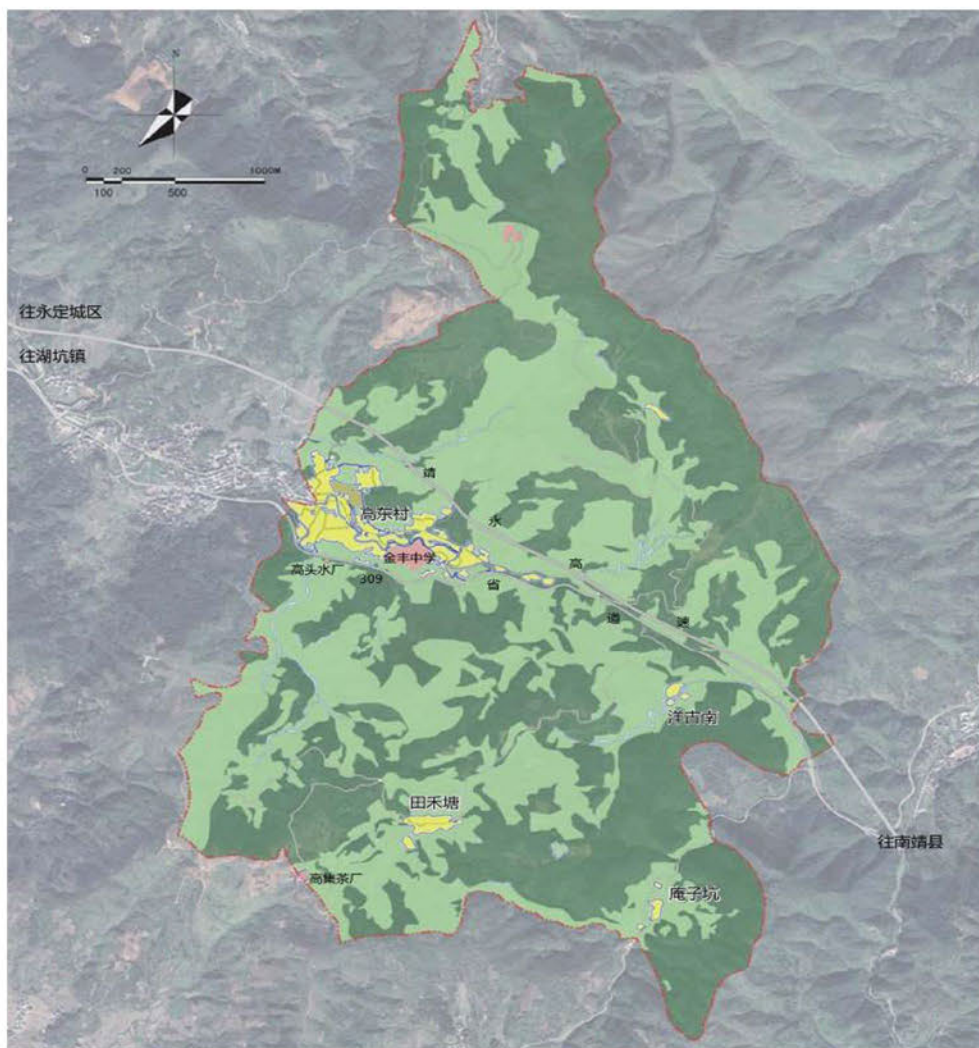
高东村文化底蕴深厚，旅游资源丰富，共有土楼75座，样式多变，结构奇巧，历史悠久，村庄邻近高北土楼组团，利于规模化旅游打造。同时，高东村土地资源丰富，农业生产以油茶、水稻、茶叶、毛竹和红柿等为主。

2、现状问题分析总结

产业体系有待优化：农业生产以茶叶、甜柿较为出名，但欠缺品牌运营；二产以高集生态茶加工为主，具有一定基础和规模，但运营模式过于单一；村庄土楼旅游具有一定客流，但缺乏配套体系，留不住旅游人群。

村内景观有待提升：景观体系不完善，滨水空间景观不佳，房前屋后杂乱堆放。

历史文化缺乏保护：土楼众多，历史悠久，但保护机制不完善，出现年久失修、逐步衰落等现象。



【规划点评】

高东村区位优势明显、文化底蕴深厚、特色资源丰富，属于转型融合城郊村庄。规划将高东村与周边特色资源整合，提出合理的村庄发展定位，指导村庄发展，通过“产业兴旺、生态宜居、治理有效、乡风文明、生活富裕”五大发展路径，绘制高东发展蓝图，全面且具有针对性，有利于规划的实施。

规划针对转型融合城郊村庄的特点，除了达到指南的相关要求外，还应充分体现“农村经营性建设用地入市”的利好政策，盘活农村经营性建设用地。制定村庄项目要按照乡村振兴目标任务“三步走”时间表要求和“一年见成效、两年上台阶、三年创精品”的阶段性目标，进行项目细化，分时间段实施。

（二）分类指引

- 1、村庄类型：转型融合城郊村庄
- 2、规划定位：“土楼生活好去处、柿甜茶香新高东”，营造土楼新生活，打造文化新村落，提升生态新产业。



（三）编制内容

【工作亮点】

工作过程：落实一户一宅情况，明确层数、屋顶形式、建设年代、质量、结构等建筑信息，精细化现状分析，根据村庄实际问题及现状情况制定解决方案。

工作理念：以解决实际问题为导向，从“五大路径”出发，系统解决问题。

工作成果：除了文本、说明、图集之外，新增包括“一张村域发展管控图、一张总平面建设意向图、一张村民宅基地划定引导图、一本村民建设引导手册、一套项目实施计划表”在内的普读文件，加强村民对规划的认知度，提高实施性。

1、产业发展

（1）总体思路：结合高东村乡村振兴总体定位，规划明确村庄应寻求发展特色，以旅游业为契机，构筑三产融合的产业发展格局，多元提升村庄活力。

（2）产业发展规划

①融合高北景区，差异化发展，打造高头土楼集群

沿金丰溪打造滨水步行道，串联高北土楼景区和高东土楼景区；步行道避让密集建设区，从村庄南侧经过，避免人流交叉，同时减少村庄干扰。

沿用高北游客服务中心，于高东观景台设置高东游客服务节点，提升高东土楼景区的旅游服务能力。

区别于高北土楼景区的封闭管理，高东土楼景区发展突出差异性，采用开放博览的模式，重点发展土楼生活感受、民俗体验等功能。



②三产融合，多元提升村庄活力



2、村域发展规划

(1) 管控边界

本规划综合各基础管控要素，统筹协调，划定生态界线、农业界线和村庄建设用地界线等三类管控边界。

(2) 发展结构

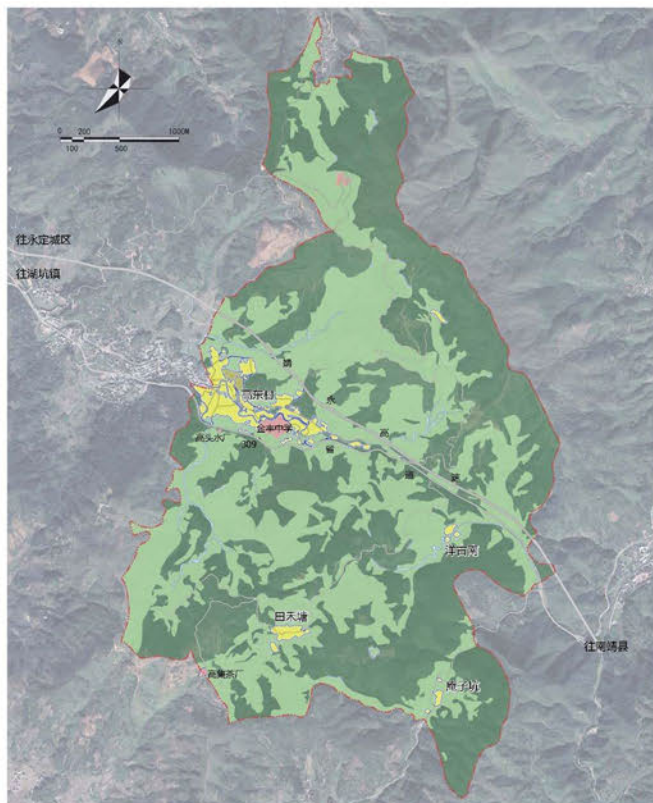
规划形成“一心两轴，两片两点”的村域发展结构。

一心：指土楼博览核心，依托土楼周边特色环境，打造开放式土楼生活博览园，综合展示土楼建筑景观、土楼生活融汇和土楼生态产业；

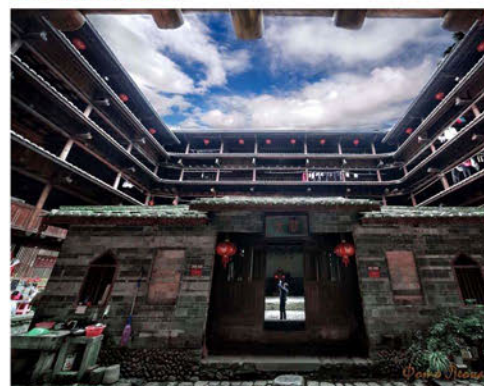
两轴：依托309省道形成的交通发展轴；依托农用道路形成的产业发展轴；

两片：指甜柿种植片和茶叶种植片；

两点：指松林坑和田禾塘居民点产业服务节点。



□ 土楼生活感受



□ 土楼民宿



□ 土楼建筑博览



□ 土楼文化体验



□ 土楼农家



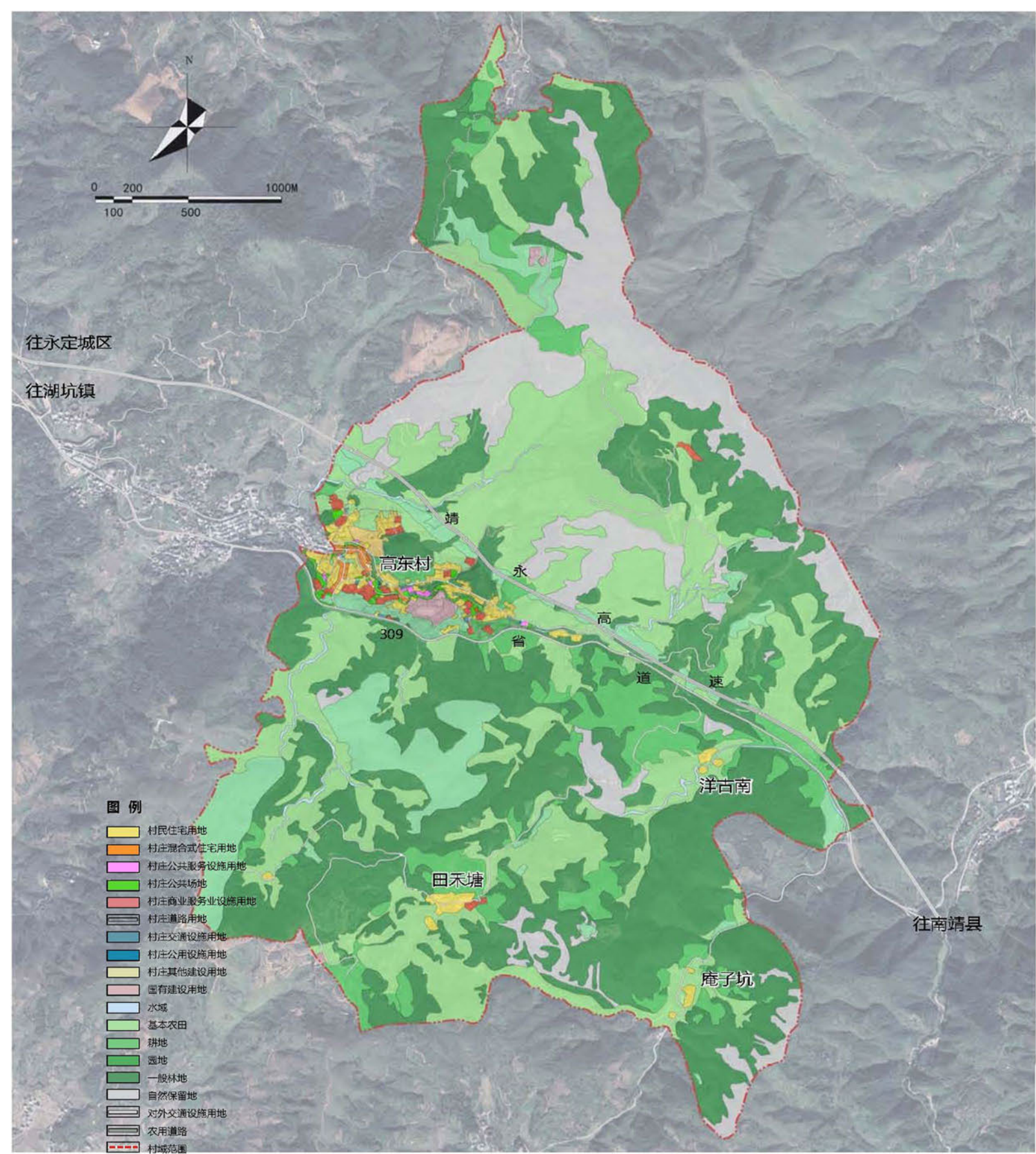
(3) 优化布局，集约发展

高东村村域面积1260.14公顷，包含村庄建设用地、非村庄建设用地和非建设用地。

村域规划用地汇总表

类别		面积 (公顷)	占总用地比例 (%)	占村庄建设用地比例 (%)
村庄建设用地		38.33	3.04	100.00
	村民住宅用地	19.47		50.80
		住宅用地	17.60	
		混合式住宅用地	1.87	
	村庄公共服务用地	3.86		10.07
		村庄公共服务设施用地	0.76	
		村庄公共场地	3.10	
	村庄产业用地	5.80		15.13
		村庄商业服务业设施用地	5.80	
		村庄生产仓储用地	0.00	
	村庄基础设施用地	7.50		19.57
		村庄道路用地	7.25	
		村庄交通设施用地	0.20	
		村庄公用设施用地	0.05	
	其他村庄建设用地	1.70		4.44
非村庄建设用地		16.16	1.28	
	对外交通设施用地	11.99		
	国有建设用地	4.17		
非建设用地		1205.65	95.68	
	水域	9.57		
	农林用地	1031.03		
		耕地	91.37	
		基本农田	334.76	
		园地	67.87	
		一般林地	534.37	
		农用道路	2.66	
	自然保留地	165.05		
村域总用地面积		1260.14	100.00	

至2035年，规划人口4246人，人均村庄建设用地面积约90.27平方米。



3、居民点建设规划

(1) 空间结构：以土楼博览为核心，形成“一心一带、两片三点”的结构。

“一心”：指土楼博览核心，依托土楼周边特色环境及其未列入世界遗产可进入、可改造的优势，打造开放式土楼生活博览园，综合展示土楼建筑景观、土楼生活融汇和土楼生态产业；

“两轴”：依托309省道形成的交通发展轴，是村庄发展最重要的交通路径；依托农用道路形成的产业发展轴，是串联村庄产业片区的重要通道；

“两片”：分别为甜柿种植片和茶叶种植片；

三点：指分别结合东升楼、揆日楼和聚德楼打造的三个景观节点。



(2) 总平面图

- ① 高东游客服务节点
- ② 土楼梯田
- ③ 万安土楼博览园
- ④ 土楼体验馆
- ⑤ 土楼艺术展示馆
- ⑥ 民俗文化展示馆
- ⑦ 综合服务中心（一字楼）
- ⑧ 现状公厕
- ⑨ 东山路风情街
- ⑩ 新建公厕
- ⑪ 妈祖庙
- ⑫ 新村
- ⑬ 滨水慢道（连接高北土楼景区）
- ⑭ 松竹楼公园
- ⑮ 高东路商业街
- ⑯ 塘角头公园
- ⑰ 宗祠
- ⑱ 土楼农家
- ⑲ 甜柿采摘园
- ⑳ 新建北观景台
- ㉑ 揆日楼公园
- ㉒ 土楼民宿
- ㉓ 停车场
- ㉔ 聚德楼公园
- ㉕ 金丰溪景观带
- ㉖ 金丰中学
- ㉗ 节庆广场（文化中心广场改造）
- ㉘ 民俗文化广场
- ㉙ 高东小学
- ㉚ 新建公厕
- ㉛ 高头水厂

4、人居环境整治

(1) 存量建设调查

高东村现状老旧村宅较多，村民建房多为异地新建，村庄一户多宅情况较为严重。

高东村周边零散村宅存在部分空心房情况，规划予以拆除复垦。

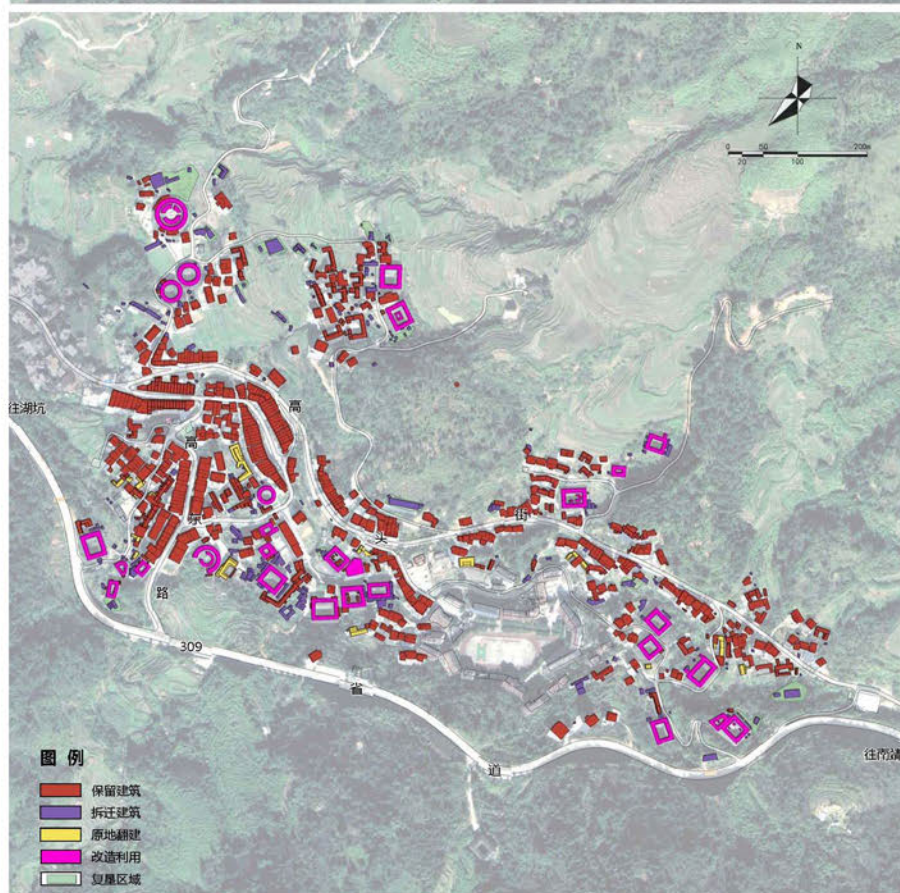
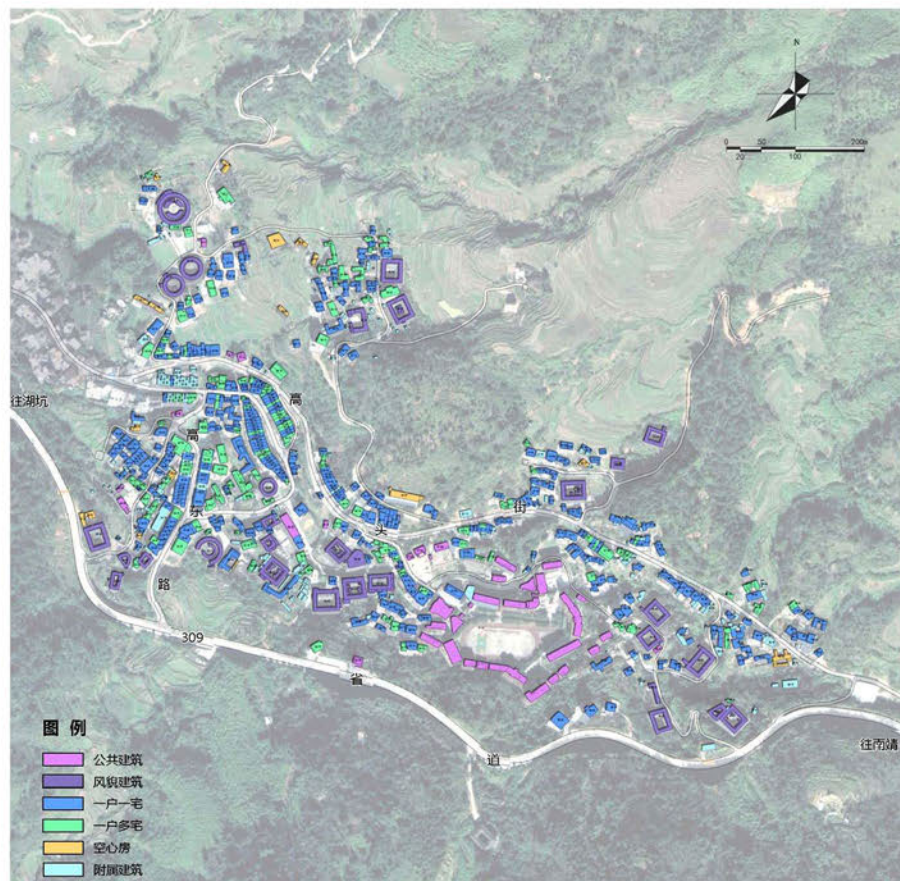
(2) 存量建设整治

保留建筑：保留现状建筑质量较好建筑。

拆除建筑：拆除村庄周边零散及破败建筑，并复垦为耕地或林地，共复垦约3.18公顷。

原地翻建：临近集中建设区，建筑质量一般，不影响村庄总体布局，且符合一户一宅，允许原地翻建的建筑。

改造利用：东升楼、松德楼、福聚楼、万安楼、聚德楼、揆日楼等现状建筑风貌较好，具有一定历史及景观价值的建筑，规划予以改造并植入新的功能，充分利用。



(3) 农房整治引导

积极引导现状农房进行整治，重点整治裸房和私搭乱建的现象，建筑参照《龙岩市永定区村镇建设管理指导意见及方案（征求意见稿）》，以保持村庄总体风貌的统一，并与周边环境有机融合。

对于历史建筑、传统风貌建筑，进行必要的修缮。鼓励现状建筑的改建和翻新，但建筑改建应体现地域民居建筑风格。



农房设计引导——三规范一符合

规划建议新建农宅从《龙岩市永定区村镇建设管理指导意见及方案（征求意见稿）》选取户型建设，并应符合相关要求：

- 规范公路沿线建设
- 规范沿河建设
- 规范建筑高度

独栋式、并联式或联排式自建住宅原则上不得超过三层，镇乡规划区沿街、沿公路、沿河等住宅层数可根据镇乡规划确定，但原则上不得超过6层。层高一般3米左右，底层层高一般不超过4.5米。

□ 符合以下技术标准

面积严格执行龙岩市“一户一宅”面积标准。

住宅建筑前后间距与前建筑高度比一般不低于1:1，相邻房屋山墙之间（外墙至外墙）的间距不低于4米。

建筑宜朝南、朝南偏东或偏西布置。

新建建筑宜后退村庄干路红线3米以上，后退村庄支路红线1米以上。

个人自建房原则上应采用坡屋顶，并与周边环境相协调，其他外观形象、色彩应符合所在镇乡、村庄建筑风格控制要求。

个人自建房原则上应同步配建化粪池等处理设施，且应在用地红线范围内设置。

(4) 提升景观系统，关注核心节点

规划构建“一带串两环，十点塑高东”的景观系统。

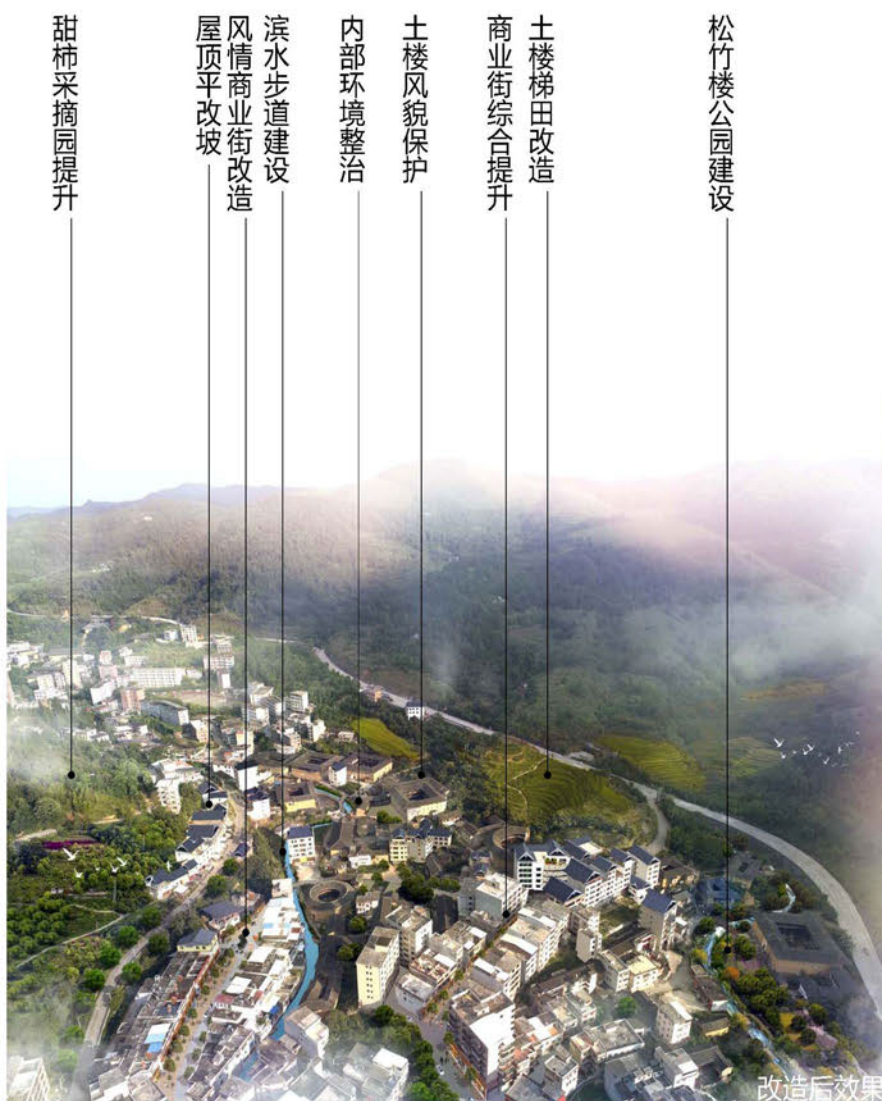
一带——滨水景观带。沿金丰溪打造滨水景观带，展现高东形象的重要界面，为村民提供休闲活动场所。

两个形象环——文化形象环、生态形象环。

十个节点：着重提升十个重要节点的景观形象，建设人性化的、有活力的公共空间场所。



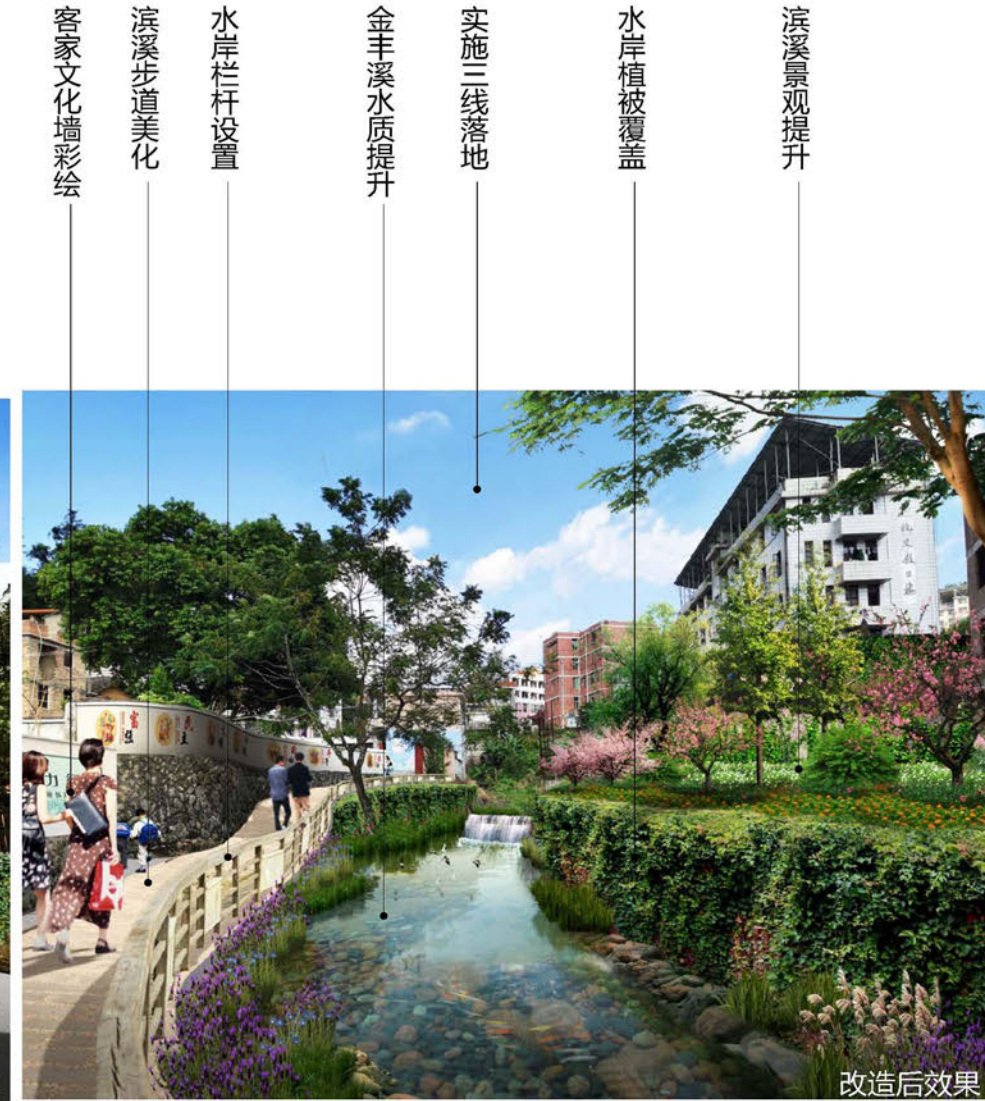
01 土楼博览园



02 节庆广场

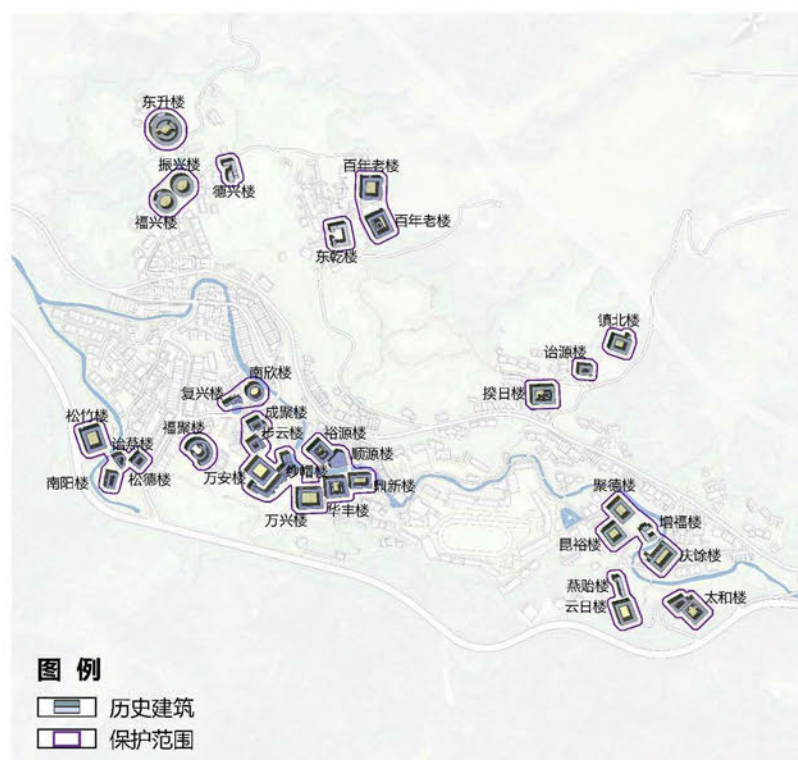


03 滨溪景观带



5、历史文化保护规划

高东村现状尚无定级历史文物保护单位；村庄文化底蕴深厚，土楼数量众多，其中万安楼、纱帽楼、一字楼、福聚楼、松竹楼、揆日楼、聚德楼、东升楼、步云楼等具有较高历史价值，规划建设将其纳入文保单位。



6、近期项目策划

策划设施完善、农房整治、土地整理、村容村貌提升、产业融合、文化传承、生态保育及社区营造等八大行动，指导近期的村庄建设。



【设计单位名称】广东中地土地房地产评估与规划设计有限公司

【项目规划团队】赵家亮、朱高龙、曾献君、孙建伟、郑恺雯、王思远、林永华、傅晓雪

【团队自我介绍】中地集团，是一家集国土空间规划、城乡规划、国土空间政策研究、不动产评估、城市更新综合服务、大数据综合服务、不动产登记代理、用地预审报批、测绘、软件研发等为一体的大型、全方位、多元化的自然资源专业顾问集团。具有甲级土地规划等级证书、乙级城乡规划编制资信证书、乙级测绘资质证书、土地评估A级注册证书等。

（一）项目概况

1、村庄概况

塘前村位于福建省连城县东北部，位于塘前乡乡域中部，是乡驻地所在地。村庄北连上琴村，南接水源村，西靠揭乐乡，东邻张地村，是一处两县交界乡镇的行政中心。

塘前村，自然景观丰富，是冠豸山后花园，人文积淀深厚，先后评为省级特色景观旅游名村、省级传统村落、龙岩市传统村落、市级文明村、市级平安和谐村居，被列为市级乡村振兴示范点、县级党建示范点和美丽乡村“精品村”。

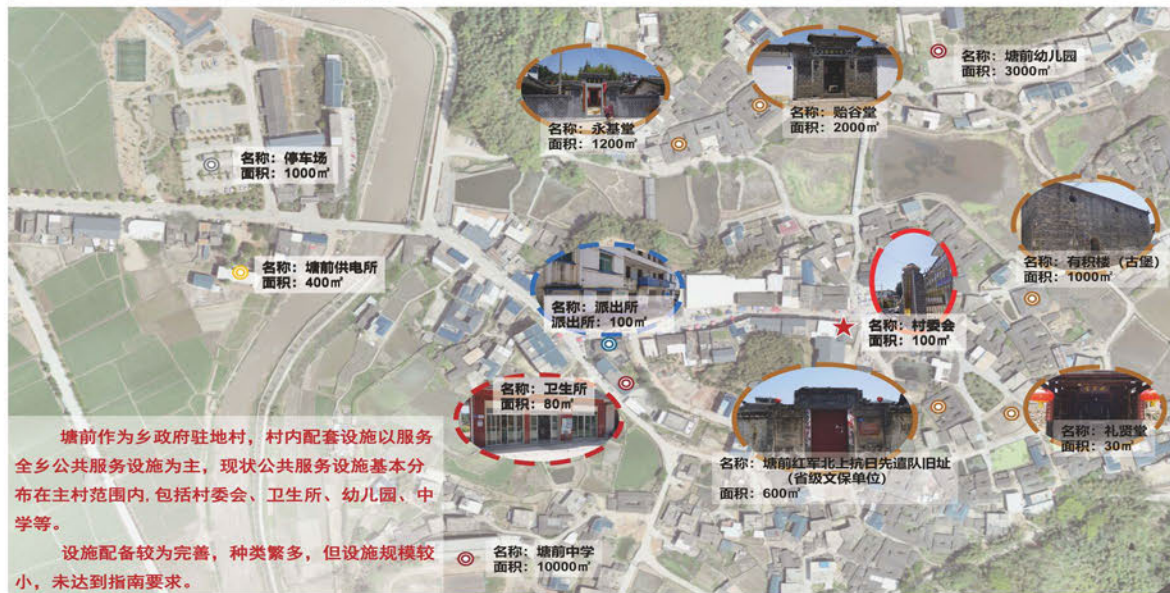
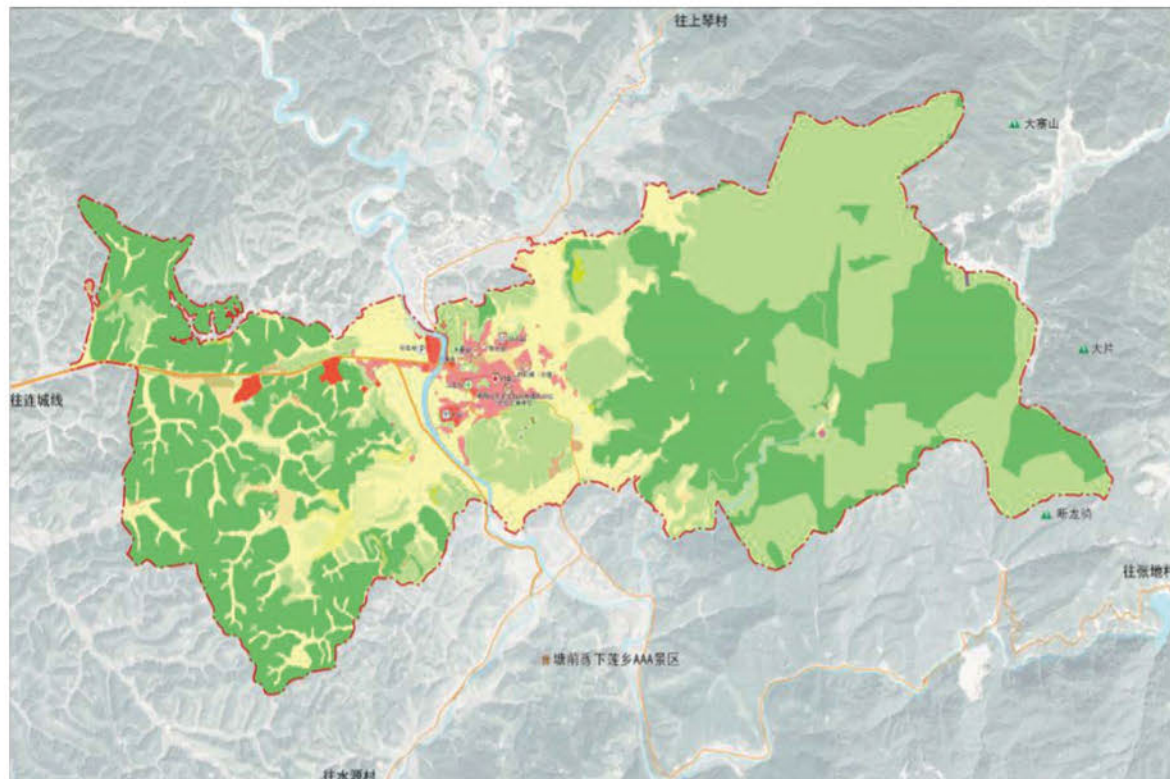
2、现状问题分析总结

（1）村庄存在诸多超建、多宅、闲置等问题，同时由于毗邻镇区工业区，经济外溢，产生经营与租赁经济，超建严重，引发土地矛盾。

（2）现状农业生产规模较小，经济效益不高。

（3）村庄集体经济依靠租赁收入、产业动力不强。与优越资源不匹配。

（4）传统村落历史文化遗产面临破坏的危险。



【规划点评】

塘前村自然条件优越、文化底蕴深厚、产业经济发展良好、属于保护开发特色村村庄。规划中着重对村庄产业、三生融合土地整治技术、政策落实、乡村治理等提出了创新性的思考。依托传统村落、乡村特色产业提升村庄知名度、培育村庄产业、经济新的增长点具有突出的意义。

建议下一步深化制度设计与村庄空间政策指引的耦合研究、进一步深化产业开发引导及产业同区域的融合，提出更为深化的乡村振兴尤其是产业振兴的具体实施措施。

(二) 分类指引

- 1、村庄类型：转型融合城郊村庄
- 2、规划定位：塘前村以乡村旅游+现代休闲农业为主导产业；以观光旅游、休闲体验、文化研学为主导功能；打造漫步乡下莲乡、乐享文化盛宴、体验原乡生活为特色的莲花小镇。



(三) 编制内容

【工作亮点】

推动产业特色化，实现产业振兴。梳理村庄内部耕地、园地、林地资源及确定土地权属关系，村民或集体以租赁或流转方式转让给企业或个人，签订使用协议。

发挥存量优势，积极引导培育村庄集体经济。利用政府扶持资金，通过村庄规划手段对村庄闲置的古民居、老宅，进行梳理、整治，引凤筑巢，再通过村委平台吸纳企业、个人承租，实现一部分村庄资金收入。

优化存量建设用地，预留确有需求的住宅用地。对于建筑质量较好的存量用地（一宅多户），由村集体出面收回或通过村集体平台进行转租、流转，最终进行利益分成。

积极营造文化空间，树立村民文化认同感及文化自信。利用现有文化载体，通过对村史、历史文化名人的展示，以及乡愁纪念馆的强化、延伸，达到村民对文化的认同。打造文化输出平台，将特色文化包装成地域ID、产品品牌进行文化输出，营造良好的商业氛围。

1、村庄发展振兴规划
规划以现代农业种植为基础，融合现代休闲观光农业理念，依托良好的山水生态田园，浓厚的人文底蕴，大力发展生态休闲农业、乡村旅游等产业，推动旅游业、传统种植业的发展。

(1) 产业发展策划

产业模式：“农业+”乡村、旅游、文化、全域联动打造。

(2) 产业布局分区

绿色生长、生态保护、三生融合、优化形态、产业兼顾。



2、国土空间总体开发保护

(1) 三区三线划定

基于生态保护红线、永久基本农田等的前期成果，根据相关规划与村庄发展建设实际划定三类空间，明确村庄开发保护格局和各类空间规模。

将农村碎片化的建设用地和农用地（耕地）实现规模化、高效化和精细化利用，释放出“数量、质量、生态、人文”“四位一体”的改革红利。

(2) 生态环境保护

①生态空间划定

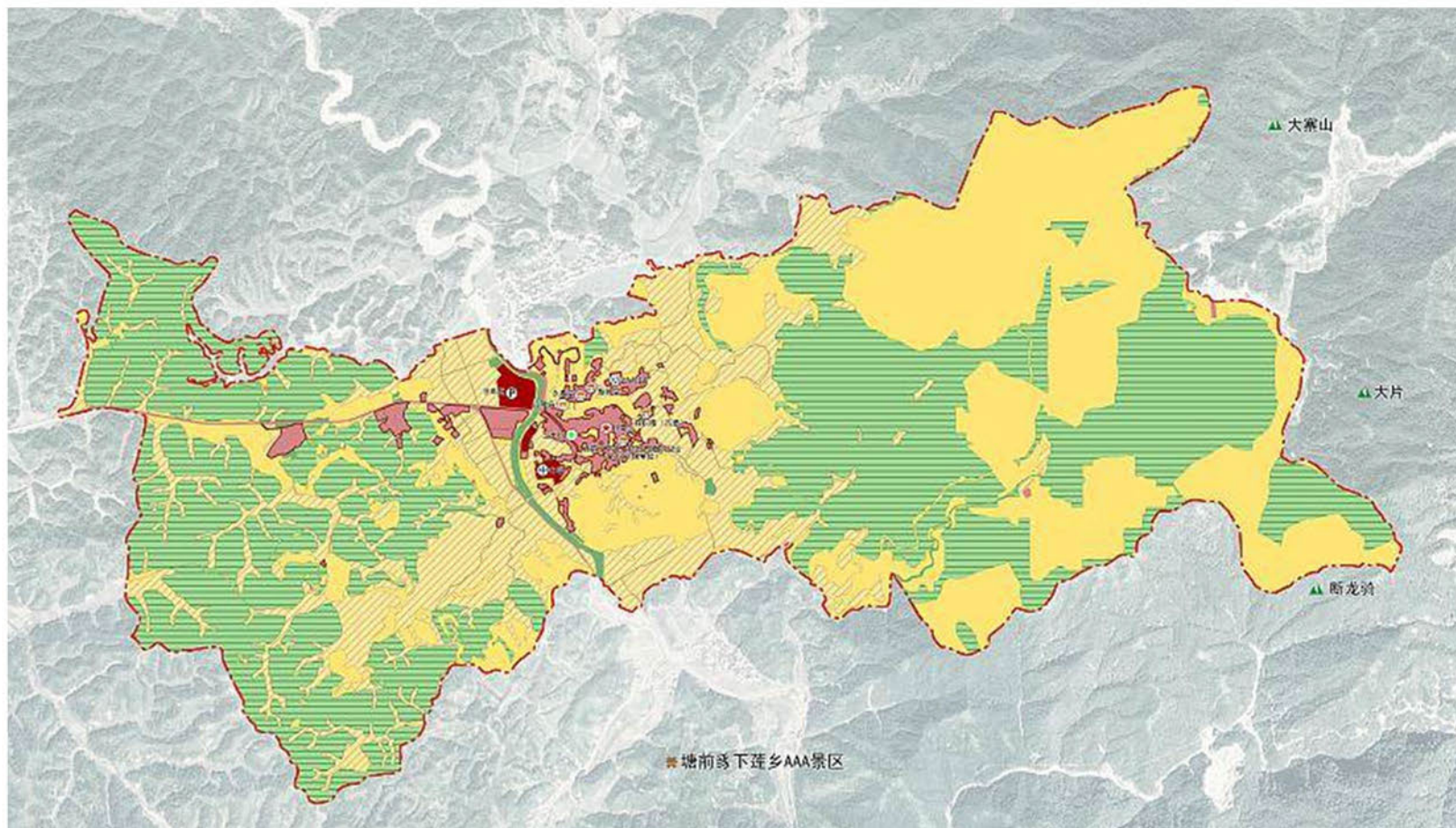
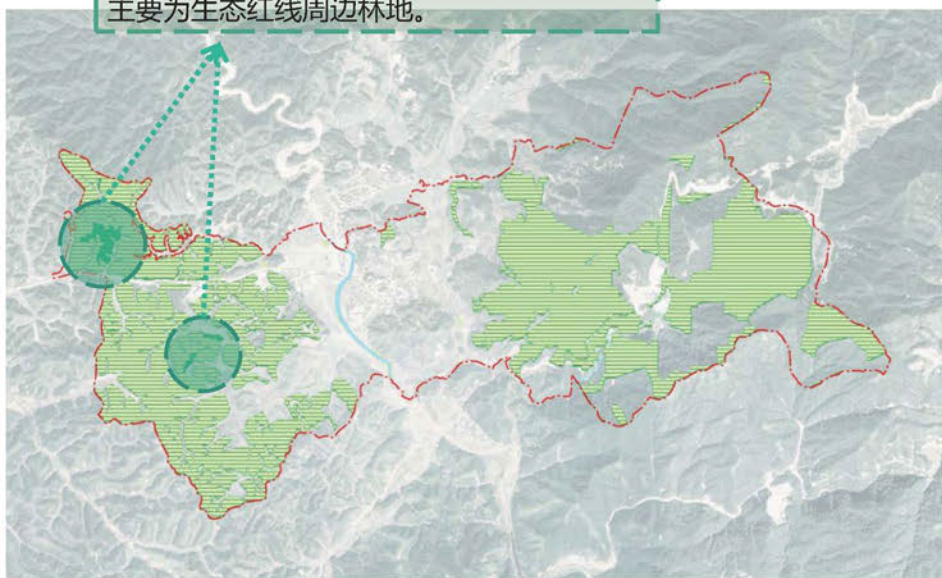
生态空间管制线：划定生态空间规模435.10公顷，包括水域、生态林及自然保留地。

生态保护红线面积的补划：实际补划面积为6.6公顷。建议补划方式为其周边林地进行划入生态林范围内。

②生态修复

树立“造林田即造景”的思维，环境整治、景观塑造相互融合，全过程管控每一寸土地。

深绿色地块为补划生态红线面积，共6.6公顷，主要为生态红线周边林地。



(3) 农业空间保护

①农业空间划定

农业空间管制线：划定农业空间规模公顷，包括耕地、园地、商品林及其他农用地。

永久基本农田的补划：补划面积应至少为其冲突面积的1.05倍。

②国土综合整治

树立山水林田湖草生命共同体的理念，结合塘前乡总体规划和相关专项规划，推进农业空间综合整治，统筹谋划并因地制宜开展国土综合整治工作。将农村碎片化的建设用地和农用地（耕地）实现规模化、高效化和精细化利用，释放出“数量、质量、生态、人文”“四位一体”的改革红利。

(4) 建设空间引导及优化布局

1) 住宅腾退引导

①已有新宅（有产权），旧宅空置：根据一户一宅政策需要对旧宅进行清退。

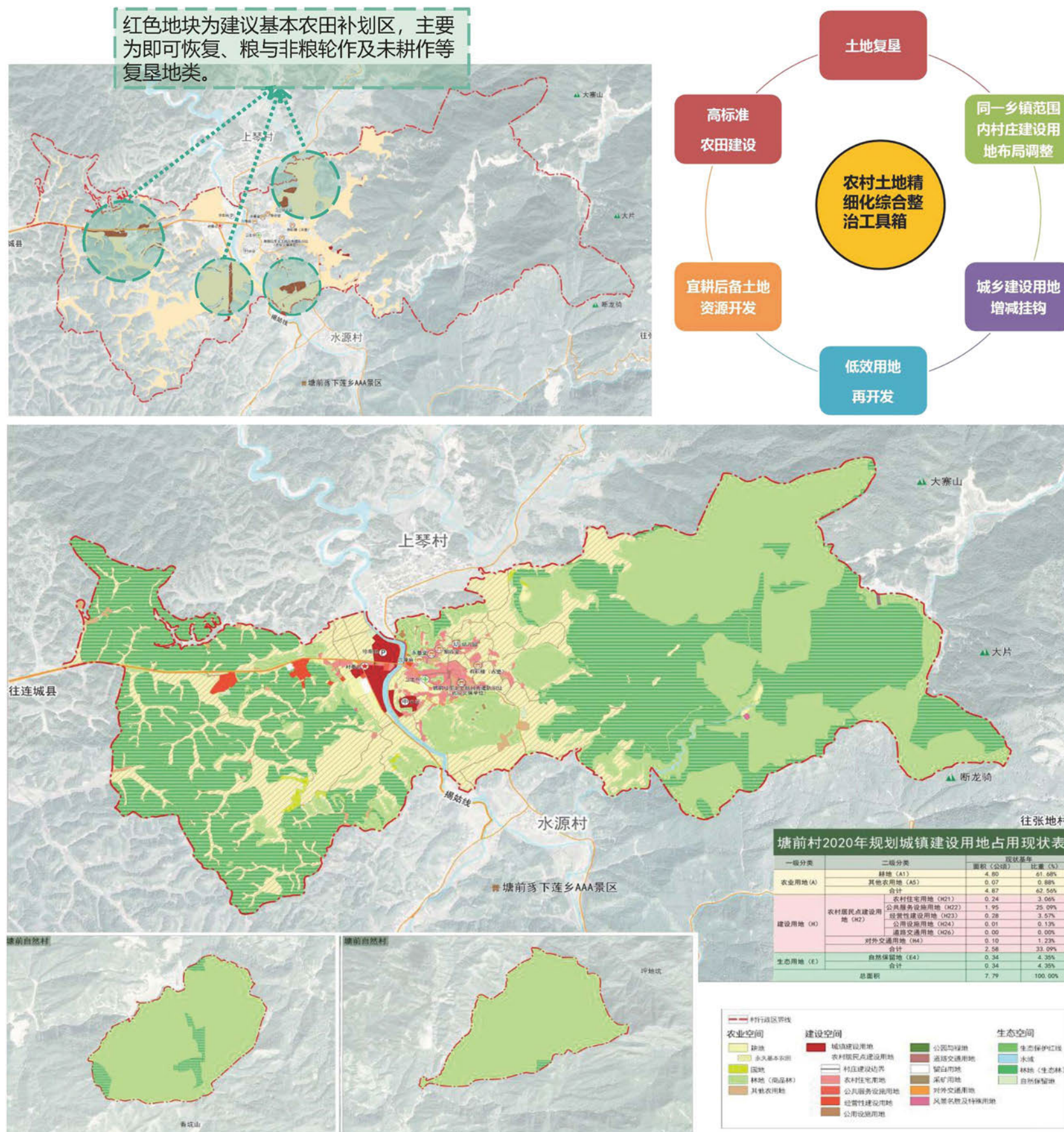
②已有新宅（无产权），旧宅空置：新宅不涉及基本农田等刚性约束指标，根据一户一宅政策对旧宅进行清退；新宅涉及基本农田等刚性约束条件，对旧宅进行拆旧建新。

③旧宅本身有建新需求：水淹区，分户等需要，现状户均面积低等，建议引导集中安置。

2) 产业发展所带来的建设需求

①利用既有建设用地；

②远期预留弹性开发空间。



3、村庄建设规划

本次规划共梳理村域1329.22公顷的范围内。建设用地25.58公顷，较现状减少2.7公顷；农业用地868.54公顷，较现状减少3.73公顷；生态用地435.10公顷，较现状增加6.43公顷。

规划公共服务设施用地0.67公顷较现状相比减少0.18公顷。

公共服务设施配套表

序号	设施名称	配套要求	配套建议	备注
1	村委会	300m²	新建村委会、附设村邮所、卫生室、广播站、农村电商园、综合服务站等功能及图书室。	
2	基层综合性文化服务中心配套	30m²	含图书室、采用现状村委改建，内部设阅览室、棋牌室、老人活动中心等功能，部分文化展示交流功能置于有积楼、永基堂等传统民居建筑内，	依托现状村委配设乡村振兴服务站
3	文化活动现场所	—	打造线型的文化活动长廊，串联起村庄旧村委会、礼贤堂、有积楼、永基堂、塘前红军北上抗日先遣队旧址、贻谷堂、现状荷花公园等。	
4	健身场地、运动场地	—	结合现有的村级活动平台，完善设施，运动器材、配套休闲座椅、搭建乡村休闲平台。此外，结合各类游览线路，打造线型的健身运动长廊并开展此类主题活动。	
5	农村幸福院	200m²	增设在村委会内、此外，选取部分传统风貌建筑，改建为农村幸福院。	
6	游客中心	400m²	结合乡政府附设	
7	村卫生所	80m²	现状已有	现状保留
8	塘前幼儿园	3000m²	现状已有	现状保留
9	塘前村中学	10000m²	现状已有	现状保留



4、整治提升指引

(1) 重要节点1整治

建议措施：

①综合治理水塘景观、引导规模种植荷花池、打造整体的荷花塘景观，荷花塘内铺设景观步行道，采用栈道形式，增设观景台；

②综合治理周边环境，沿着坡地种植当地常见花卉植物，美化周边环境，在不与周边景观产生冲突的同时达到美观的效果。

(2) 重要节点2整治

①综合治理水塘景观、引导规模种植荷花池、打造整体的荷花塘景观，荷花塘内铺设景观步行道，采用木栈道形式，增设观景台；

②综合治理改建现状建筑作为农家乐、休闲节点，建议增设商业、餐饮、休闲功能。

③增加花卉植物、彩色树种美化，丰富田园景观。

3) 重要节点3整治

①综合治理建筑景观，传统风貌建筑采用原建材、原工艺修复，做到修旧如旧，现代建筑采用白色涂料粉刷外墙，加装与传统建筑风貌一致护栏、门窗，达到整体协调的结果；

②治理庭院空间、宅前屋后景观化处理，清理建筑周边杂物、垃圾，修复破损的路面和街巷空间；

③清理水塘杂物，种植当地常见的荷花美化水面景观。

01重要节点1整治



02重要节点2整治



03重要节点3整治



【设计单位名称】浙江大学生态规划与景观设计研究所、浙江大学旅游与休闲研究院、鲲鹏建设集团有限公司

【项目规划团队】陶依耘、袁文豪、张思炜、林晴、董青青、于丽丽、张君宜等

【团队自我介绍】浙江大学生态规划与景观设计研究所，成立于2003年11月，是我国重点高校中成立较早、实力较强的生态规划与景观设计和研究机构之一，主要从事农业园区规划、乡村振兴战略规划、村庄规划、全域旅游规划、景观方案设计、产业发展规划、旅游地产开发策划、专项规划等方面的教学、科研和社会服务工作。

（一）项目概况

1、村庄概况

南坑村位于福建省龙岩市长汀县策武镇，毗邻319国道，9km范围内均可往南往北分别到达长汀县城区和策武镇区，交通区位优势明显。

南坑村风光秀丽，是远近闻名的“银杏第一村”、“草莓种植村”。南坑村以突出“银杏水乡、生态南坑”的旅游主题，重抓以“银杏观光、休闲采摘、水上乐园”为特色的乡村旅游，带动“农家乐”发展。兴建问墨驿站书法培训基地、银杏观光基地、草莓采摘园、美食街等，发展乡村民宿，吸引外地旅客。

2、现状问题分析总结

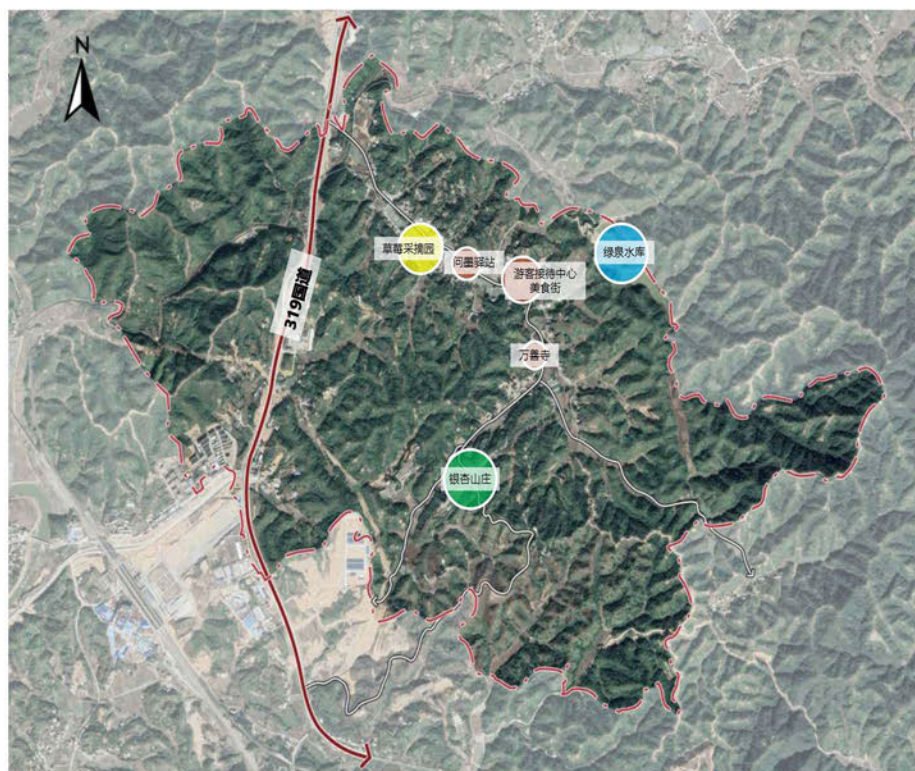
（1）村庄文化缺失：村庄文化薄弱，整体文化氛围不强；

（2）建设较为粗犷：有一定旅游基础配套，整体建设较为粗犷；

（3）产业缺乏高端开发：虽有草莓、银杏、兰花等种植，但仅停留在观光及采摘低端开发层次，产品附加值低；

（4）对外宣传力度不够：虽有一定客源市场，但对外宣传力度不足；

（5）历史文化缺乏保护：土楼众多，历史悠久，但保护机制不完善，出现年久失修、逐步衰落等现象。



【规划点评】

整个规划总体上依据了国土空间规划体系下关于村庄规划编制的新要求，从整个南坑村区域背景、交通格局、发展势态、产业引导、乡村特色、景观塑造等方面做了深刻的分析与统筹，总体上为南坑村后续提出了较为清晰明确的规划，既有远期宏观发展谋划，又有近期落地建设指导，指导性和建设性较强。其中提出的发展定位、目标、策略总体合理，近期建设项目及环境整治设计较详实，提交的规划成果基本达到了村庄规划编制深度要求。

在补充完善现有框架体系下，进一步加强规划衔接，同时加强与镇村及有关项目实施业主对接，及时做好项目跟进与统筹。

(二) 分类指引

- 1、村庄类型：转型融合城郊村庄
- 2、规划定位：基于南坑村优势产业和资源，以银杏和草莓为发展主题，针对“林、田、水、村”四大乡村空间形态，营造“生林、悠园、乐水、福宿”的乡村之境，构建集休闲观光、养生度假、主题游乐于一体的闽西乡村休闲度假目的地。



(三) 编制内容

【工作亮点】

工作过程：前期对接、摸底调研、资料收集、跟踪服务、政府配合、群众参与、专家把脉等过程，环环衔接。

工作理念：贯彻习近平总书记在十九大报告中提出的“乡村振兴”战略，围绕“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”二十字方针，重点突出产业兴旺、生态宜居、乡风文明规划，围绕提升村容村貌、完善基础设施及公共服务设施，进行产业发展和文化传承、风貌管控等规划，从而编制能吸引人、看得懂、记得住、能落地、好监督，能用、管用、好用的实用性强的村庄规划。

工作成果：严格按照《福建省村庄规划编制指南（试行）》中关于村庄规划成果的要求进行编制。

(三) 编制内容

1、产业发展规划

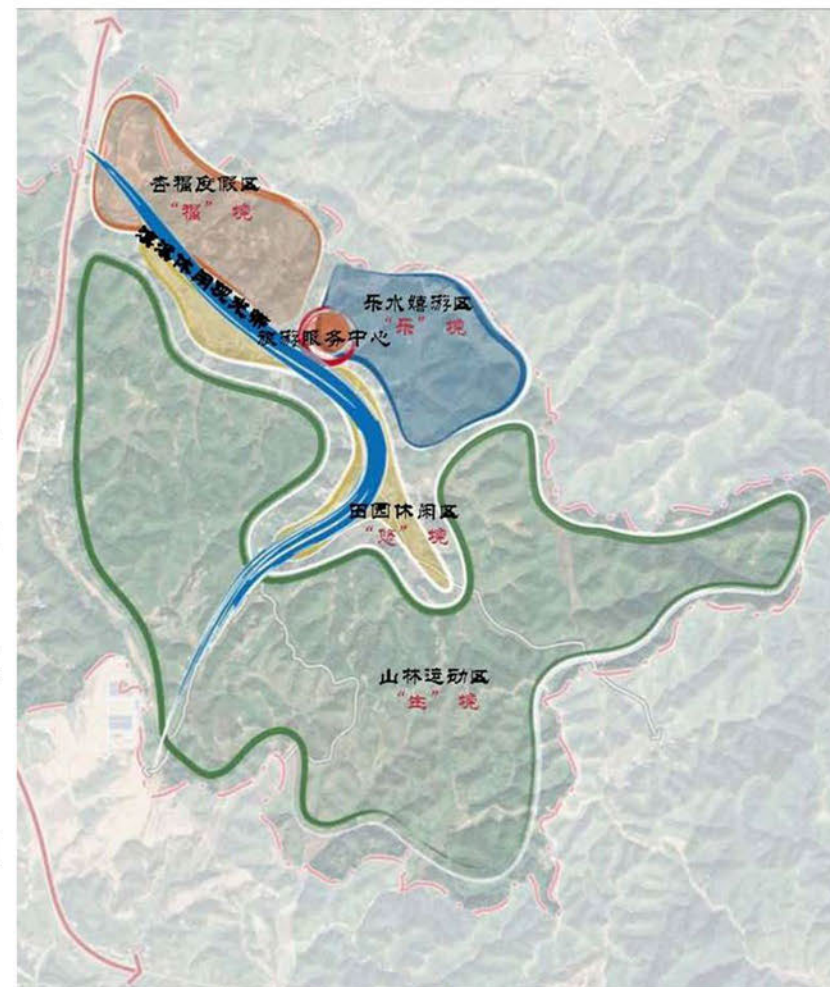
(1) 产业发展引导：充分利用现有资源，形成一、二、三产产业链。

(2) 产业空间布局：规划形成“一心、一带、四区”的产业空间布局。

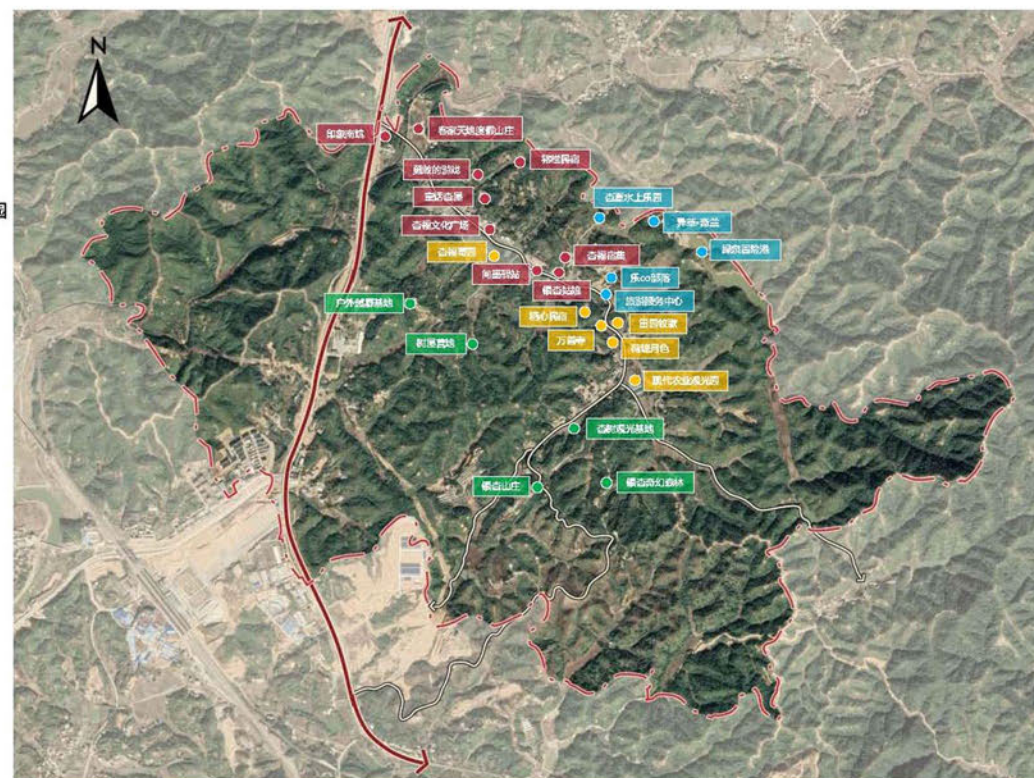
“一心”：旅游服务中心；

“一带”：滨溪休闲观光带；

“四区”：杏福度假区、乐水嬉游区、田园休闲区、山林运动区。



- | | |
|--------------|--------------|
| 杏福度假区 | 田园休闲区 |
| 印象南坑 | 万善寺 |
| 客家天地度假山庄 | 田园牧歌 |
| 杏福文化广场 | 杏福荷园 |
| 杏福宿集 | 荷塘月色 |
| 童话杏屋 | 栖心民宿 |
| 猪栏民宿 | 现代农业观光园 |
| 问墨驿站 | |
| 银杏姑娘 | |
| 乐水嬉游区 | 山林运动区 |
| 旅游服务中心 | 树屋营地 |
| 杏花酒舍 | 山地越野公园 |
| 乐co部落 | 银杏奇幻森林 |
| 杏夏水上乐园 | 杏树观赏基地 |
| 异草·奇兰 | 户外越野基地 |
| 绿泉冒险港 | |



2、村域规划

(1) 发展策略

依托古城,联动古城景区,差异发展。

与历史文化名城景区进行联动,大格局旅游线路的串联,实现旅游配套设施的共建共享,从而提升乡村旅游的服务功能。



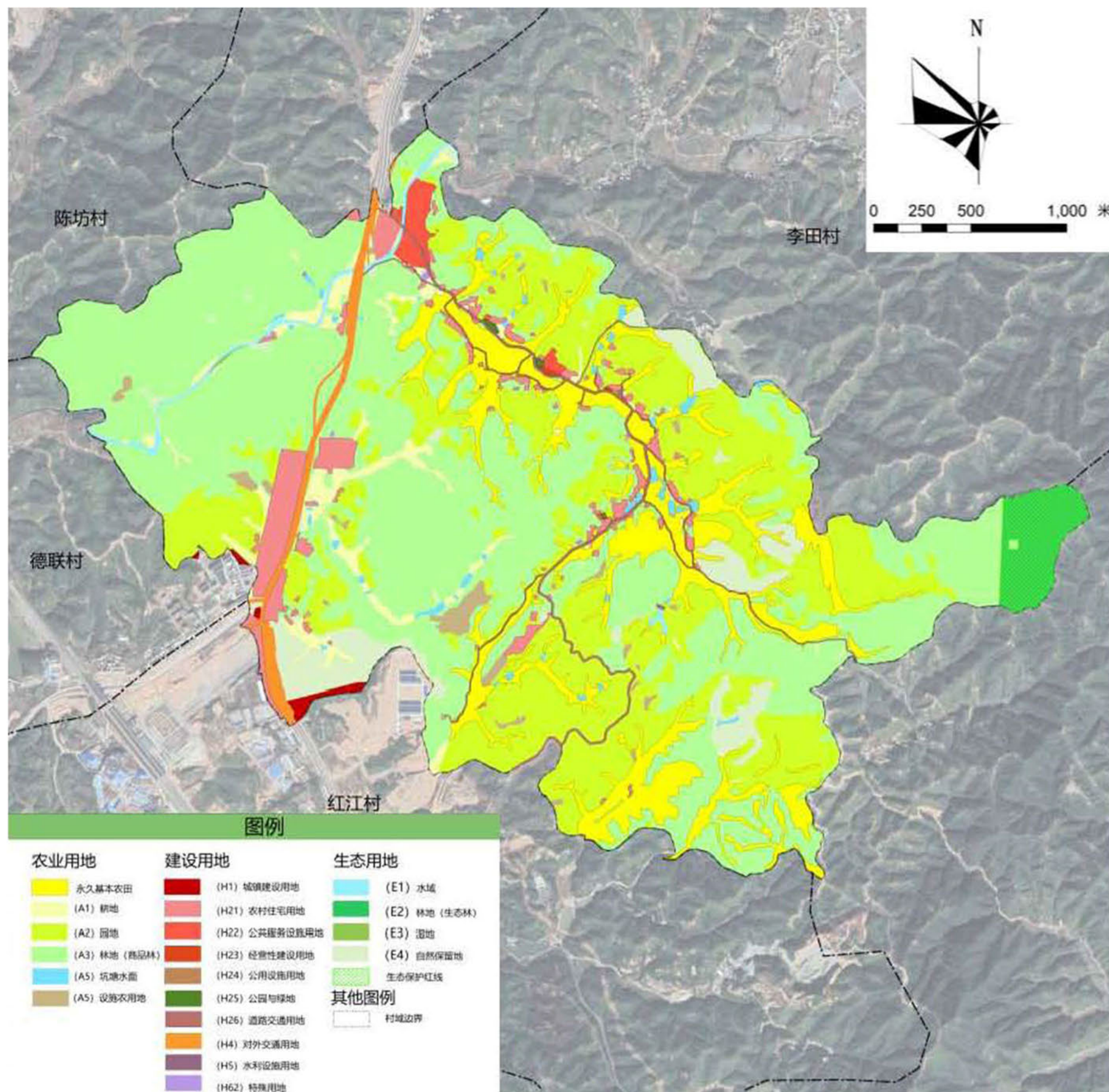
(2) 村域发展管控

①划定“三区三线”

规划农业用地面积为856.22公顷,占比87.14%;生态用地面积69.12公顷,占比7.03%;建设用地面积57.23公顷,占比5.82%,其中城镇建设用地面积2.43公顷,农村居民点建设用地面积41.30公顷。

②村域土地利用规划

规划农业用地面积为856.22公顷,占比87.14%;生态用地面积69.12公顷,占比7.03%;建设用地面积57.23公顷,占比5.82%,其中城镇建设用地面积2.43公顷,农村居民点建设用地面积41.30公顷。



(3) 旅游发展规划

①旅游风情线设计

规划结合规划区内独特的自然资源和人文资源，设置乡村休闲主题游线和杏林观光主题游线。

②文化活动策划

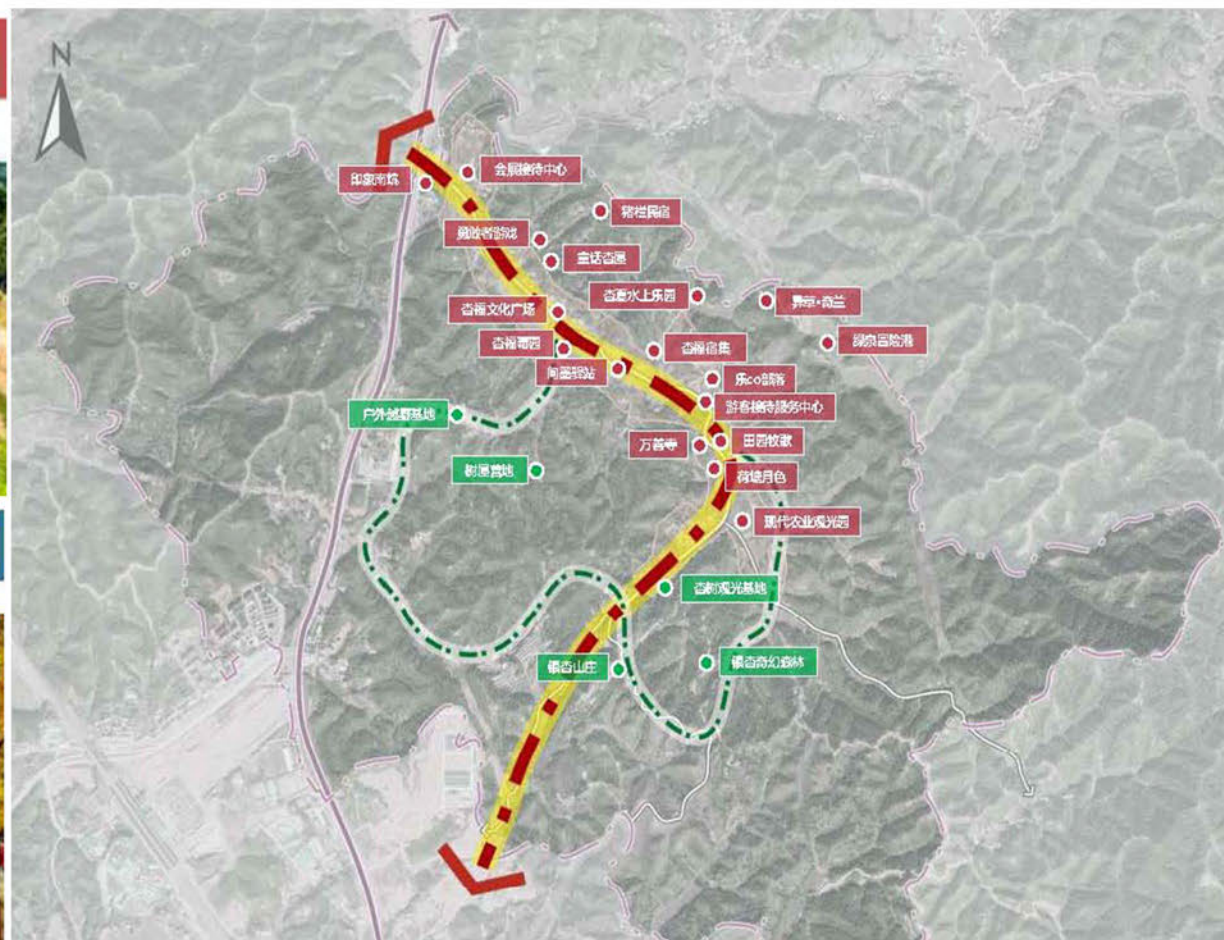
结合现有地形特征、自然资源和人文资源定期举办4大主题节庆活动。

③导览标志系统规划

参照《旅游景区公共信息导向系统设置规范》（LB/T 013 - 2011）要求，做到公共信息图形符号设置合理、规范，警示标识明显，设计精美，特色突出，有艺术感和文化气息，达到AAA 级景区标准。



乡村休闲主题游线



春

1 “莓好时光”主题节

节庆地点：杏福莓园

节庆内容：每年春季开展除休闲采摘外，可以针对亲子开展“草莓宝贝”微信评选，草莓音乐节、摄影创作比赛等多种主题活动。



夏

2 乡村游乐节

节庆地点：杏夏水上乐园、lo部落、绿泉冒险港

节庆内容：每年夏季针对亲子群体，开展户外水上游乐活动及户外素质拓展活动，如泼水狂欢、乡村电音文化表演、泡泡大战、丛林探秘等。



秋

3 乐耕文化节

节庆地点：现代农业观光园

节庆内容: 体验耕作, 识农作物, 精心备餐



冬

4 “十里杏福路”主题节

依托银杏林，每年秋冬季开展银杏观光、乡村美食、摄影写生等节庆活动。

①可以银杏祈福、寄“杏”邮筒，游客可在明信片上写下自己最想说的话，挂在祈福墙上或投入邮筒中，向大自然和亲朋好友表达美好愿望。

②针对亲子群体开展“探索银台例及银台奥秘”的主题活动。

③可以在问墨驿站举办来自国内各地方的银杏摄影作品和文字资料，举办金秋银杏画展。

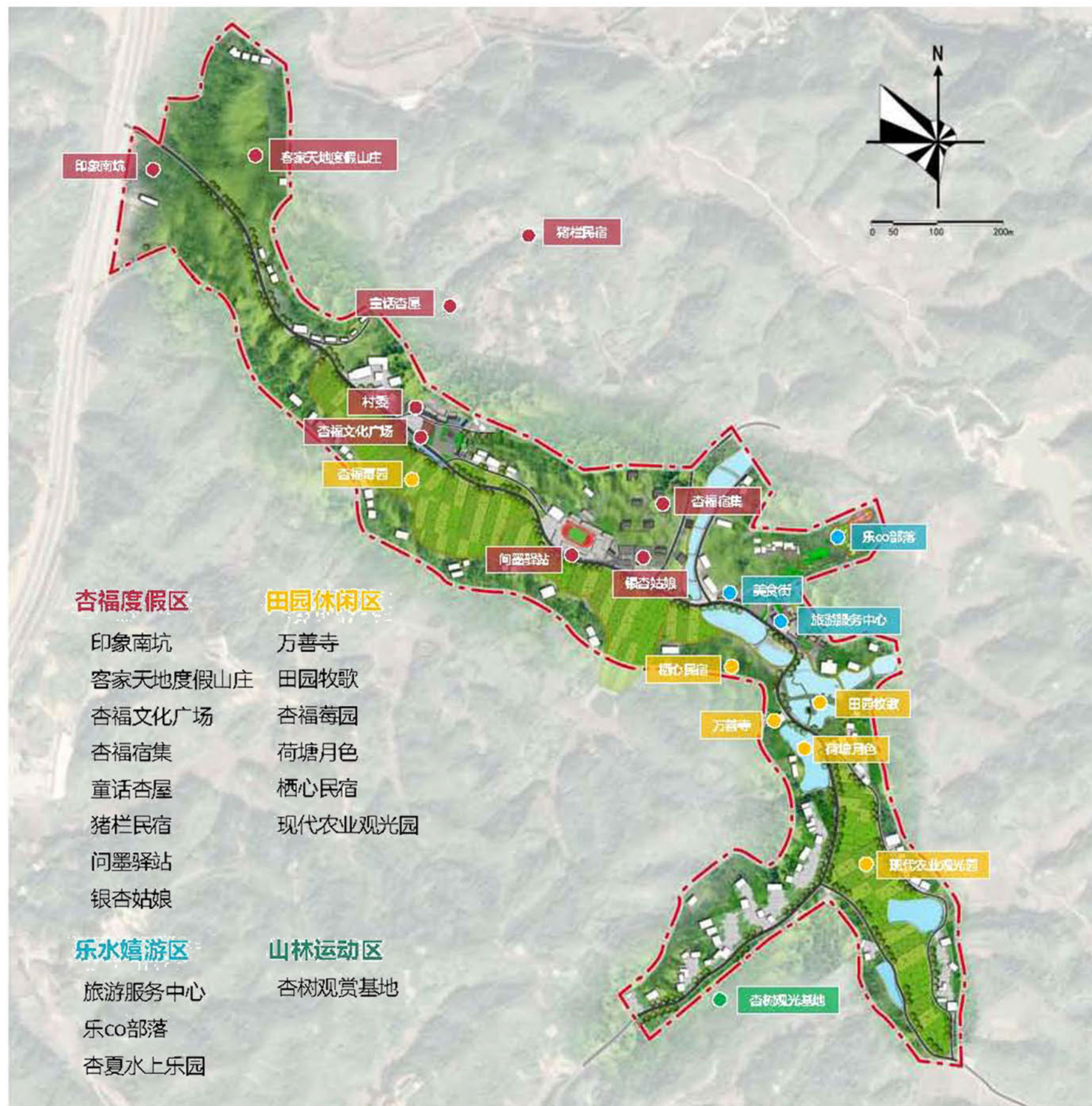
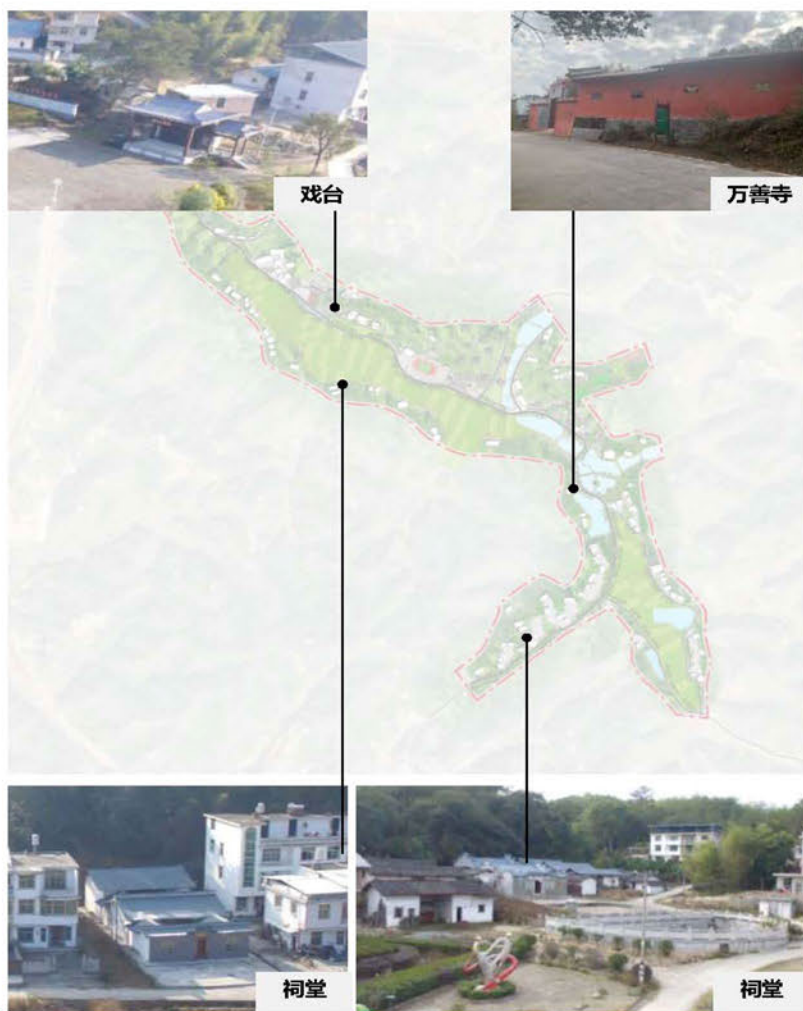
④此外银杏养生保健品展销、食品展销、植物销售等精彩活动也可以在杏福文化广场举行。



3、村庄（主要居民点）规划

根据《龙岩市村庄规划编制导则》提出居民集聚点公共服务设施的用地布局和建设要求，结合现有设施情况，合理确定行政管理、教育、医疗、文体、商业等公共服务设施的规模与布局。

合理保护与规划村庄内部的历史文化要素、重要的历史遗存、非物质文化遗产及其空间载体，传承地方文脉、凸显村庄特色。整体保护的主要对象是村庄自然山水格局、街巷空间、建筑群体、公共空间、景观通廊和其他历史环境。



4、近期建设项目

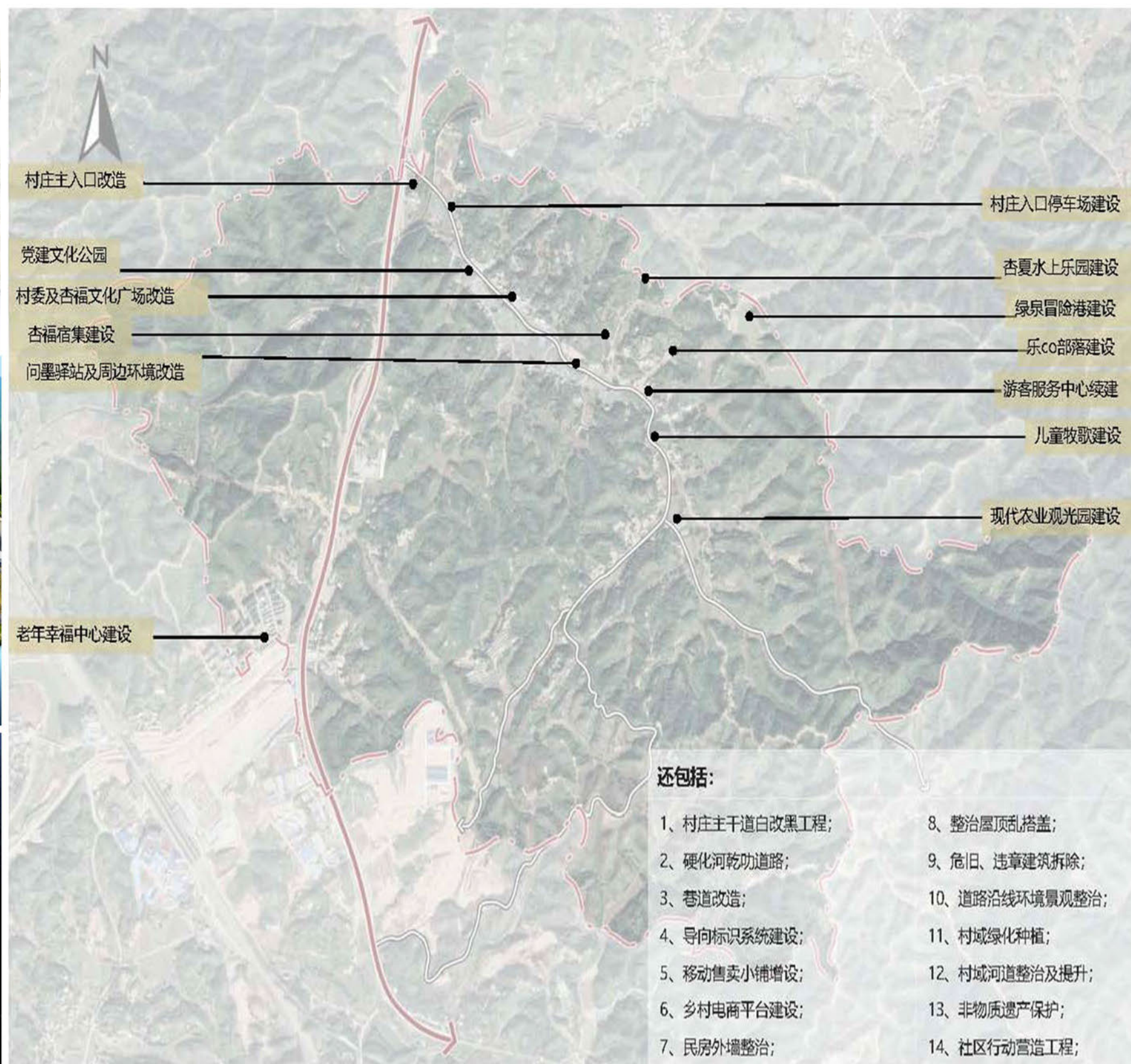
(1) 田园牧歌



(2) 旅游服务中心



(3) 杏福宿集





第三部分 保护开发特色村庄

- 1、新罗区万安镇竹贯村村庄规划（2020-2035）
- 2、连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035年）
- 3、武平县象洞镇光彩村村庄规划（2020-2035）

1、新罗区万安镇竹贯村村庄规划（2020-2035）

保护开发特色村庄

【设计单位名称】福州市晋安区海峡城乡社区治理研究院、福州筑农农业开发有限公司、浙江公和建筑工程设计有限公司

【项目规划团队】刘飞翔、林家俊、宗玉、蒋龙波、符德智、曾台鹏、孙贤平、施俊林、苏蔚等

【团队自我介绍】由福建省内研究院、涉农企业统筹谋划，对科研、技术、实践兼容并蓄，充分发挥理论研究与实践探索有机结合的优势。其中，科研团队深度把握农村发展政策解读的顶层设计，涉农企业深入开展现实问题搜集的实地调研并植入VR技术，设计公司执笔图纸成果深化，经过多年深耕，已逐步构建多主体协同推进的体制机制，工作成果以高度的时效性、实用性与科学性获得委托单位的一致认可。

（一）项目概况

1、村庄概况

竹贯村地处新罗区与连城县的结合部，隶属龙岩市新罗区万安镇。东临万安镇好坑村、环坑村，南接万安镇梅村、梧宅，西连连城县莒溪镇，北面与连城县的赖源乡交界，距龙岩市区87公里，距离万安镇集镇区25公里。

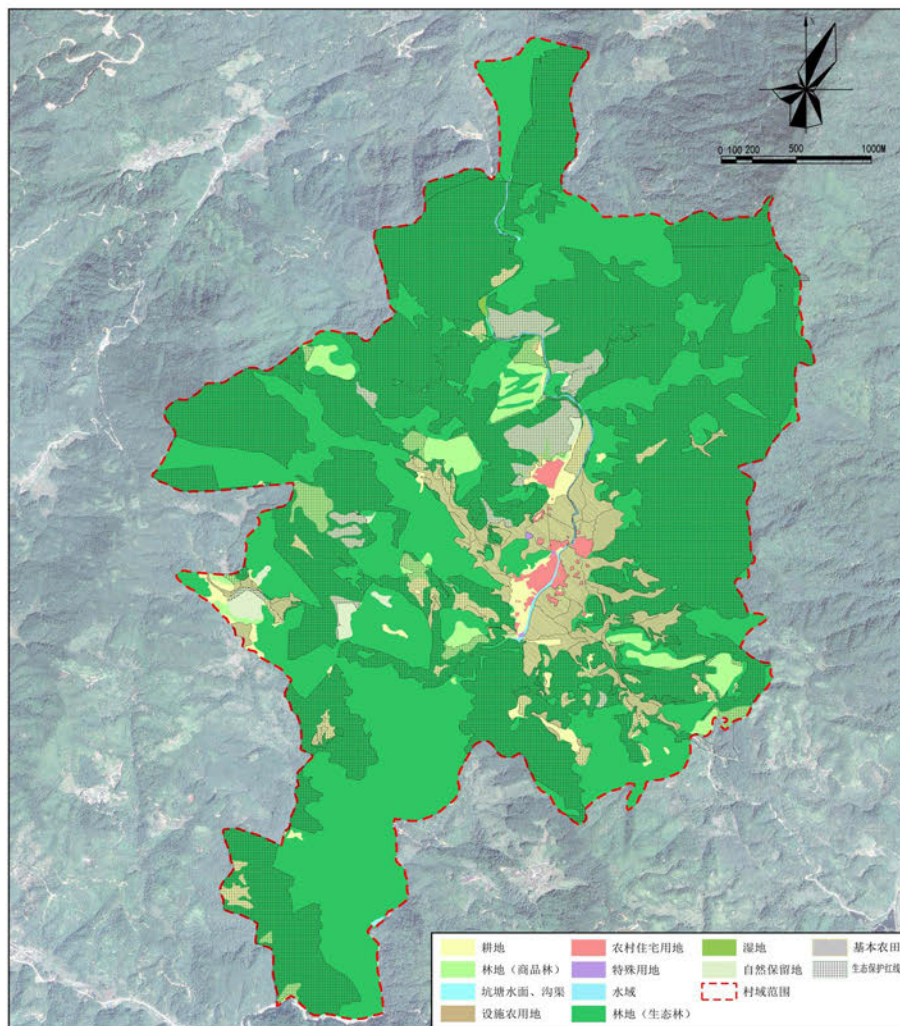
竹贯溪横贯境内，国家A级自然保护区梅花山环绕四周，群山环抱，林木茂盛，自然环境优美，人文景观丰富，属亚热带季风气候区。

1988年11月，第二次全国文物普查中，在竹贯村东北800米的崩山头发现3处古文化遗存及相关的文物，经鉴定，属商周至秦汉时期闽越族印陶文化遗存。

近年来，竹贯村以“建新村，保护古村，发展文化旅游”为主线，加大宣传力度，开发村尾瀑布等旅游景点，提升“竹贯八景”的知名度，积极发展“农家乐”、“生态游”等旅游项目。

2、现状问题分析总结

- （1）区位交通不佳；
- （2）经济基础薄弱；
- （3）旅游设施不完善；
- （4）人口老龄化问题；
- （5）旅游同质化问题。



【规划点评】

竹贯村古村特色鲜明、民风自然淳朴、生态环境优良、文化底蕴深厚，属于新罗远郊区的保护开发特色村庄。此规划巧妙的结合了VR航拍技术，能够较好的促进政府、村民等多主体参与到规划中，提升规划落地性。规划针对古村落的特点，在做好指南要求的基础要求外，也增加了一些创新性的内容，较好的体现了竹贯村6个国家级头衔以及1个省级头衔的称号。此规划深入贯彻习近平总书记关于实施乡村振兴战略的重要指标精神，致力于提高美丽乡村建设水平，建设生态宜居、留得住乡愁记忆的古朴山村，通过充分发挥村民主体地位，形成好用、管用、实用的“多规合一”的村庄规划，为全市传统古村落规划编制提供经验借鉴和路径示范。

(二) 分类指引

- 1、村庄类型：保护开发特色村庄
- 2、规划定位：国家级历史文化名村、中国传统古村落、全国生态文化村、国家级地质文化村、国家级文明村、国家3A级景区、闽西人文休闲旅游示范村。

(三) 编制内容

【工作亮点】

工作团队：立足于擘画乡村规划蓝图，服务三农建设的根本目的，以专业规划团队为基础力量，横纵联合科研院及涉农公司，由上至下层层递进组建规划联盟。

工作过程：前期数据收集、分期驻村调研、规划相关主体沟通改进、专家评审等方式，集思广益完成规划内容。

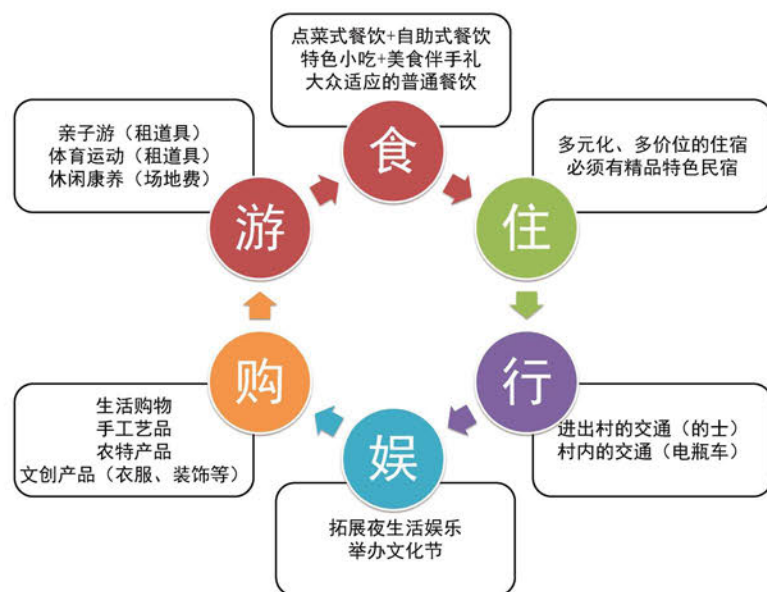
工作理念：坚持村民导向为主，因地制宜，化繁为简，编制能用、管用、好用的村庄规划。

工作成果：除规定要求外，另外补充了多张图纸提升规划文本内涵，同时制作村庄VR全景图促进村民参与规划，VR全景图也为村庄旅游起到了很好的宣传效果。

1、产业发展规划

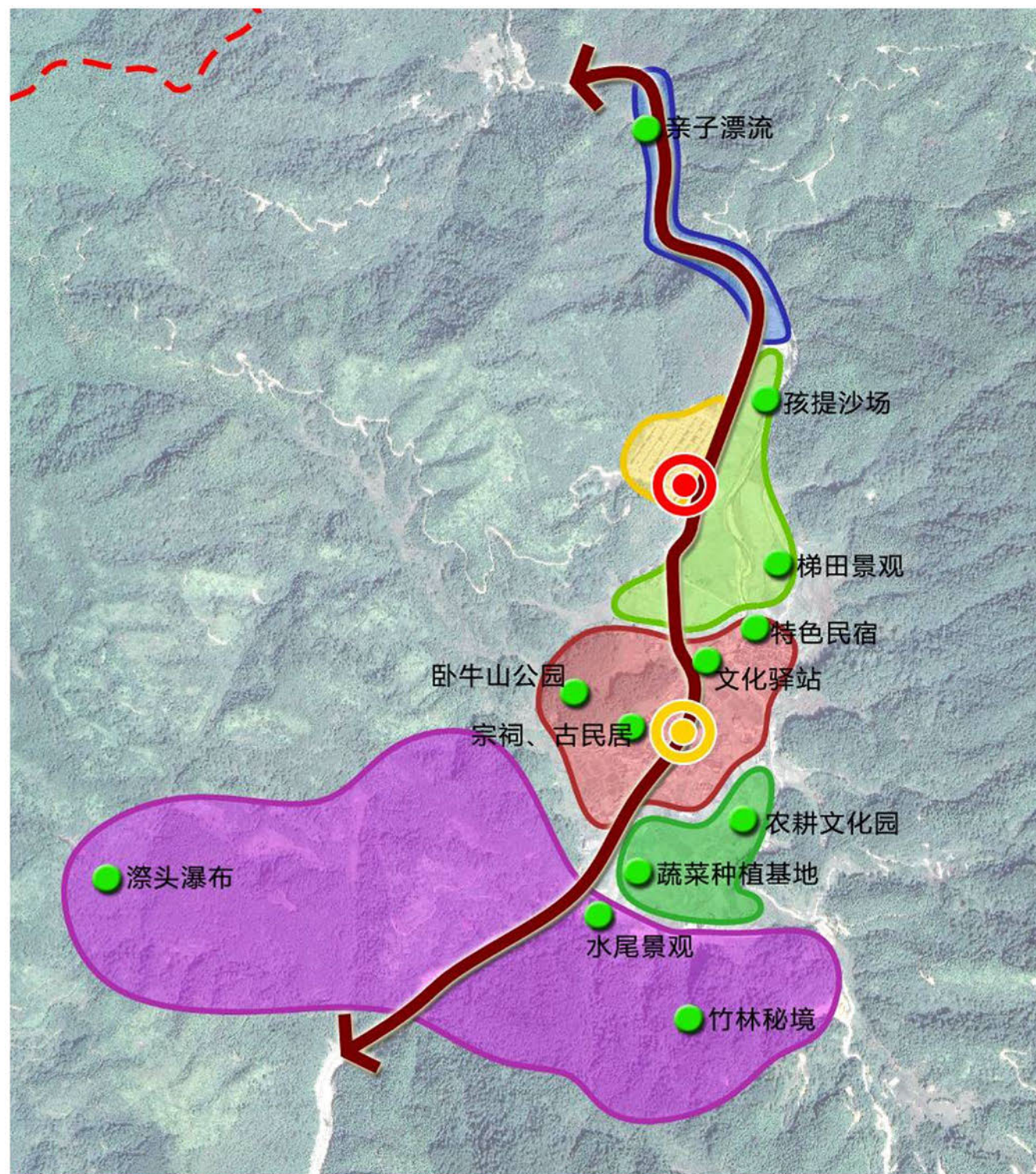
(1) 产业发展定位

打造集农业生产、商贸服务、休闲旅游为一体的休闲旅游中心，引领竹贯村现代产业转型升级，打造三大产业功能。



(2) 产业发展策略：培育特色产业，打造农业品牌、推进现代农业发展，延长农业产业链、打造田园综合体，力促一二三产融合发展。

(3) 产业总体布局：规划形成“一轴、两心、六区、多点”的产业空间布局。



2、村域国土空间规划

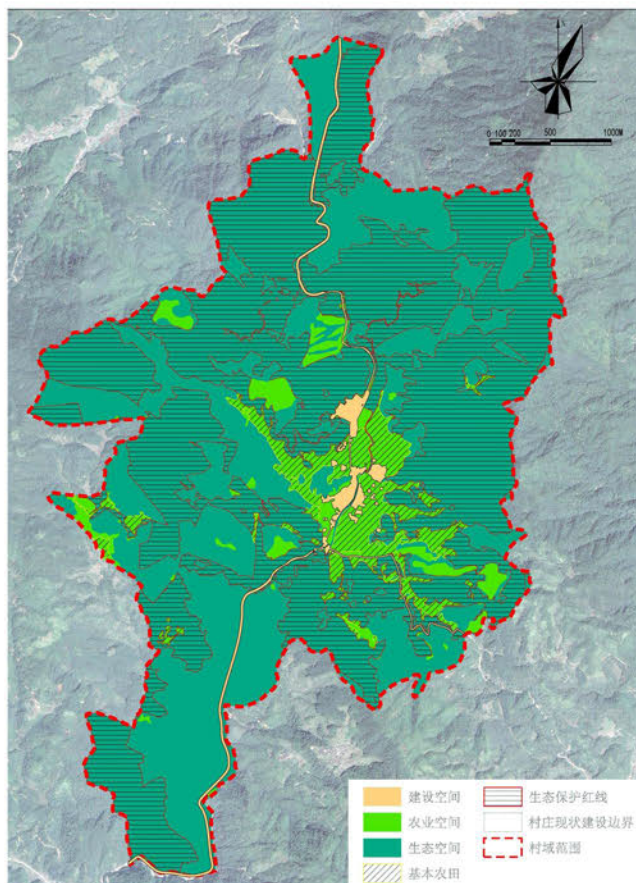
(1) 三区三线规划

①生态保护红线

严禁不符合主体功能定位的各类开发建设活动，因国家重大基础设施、重大民生保障项目建设等确需调整的，由省级政府组织论证，提出调整方案和生态环境影响评价，经部门审核后按程序报批。

②永久基本农田

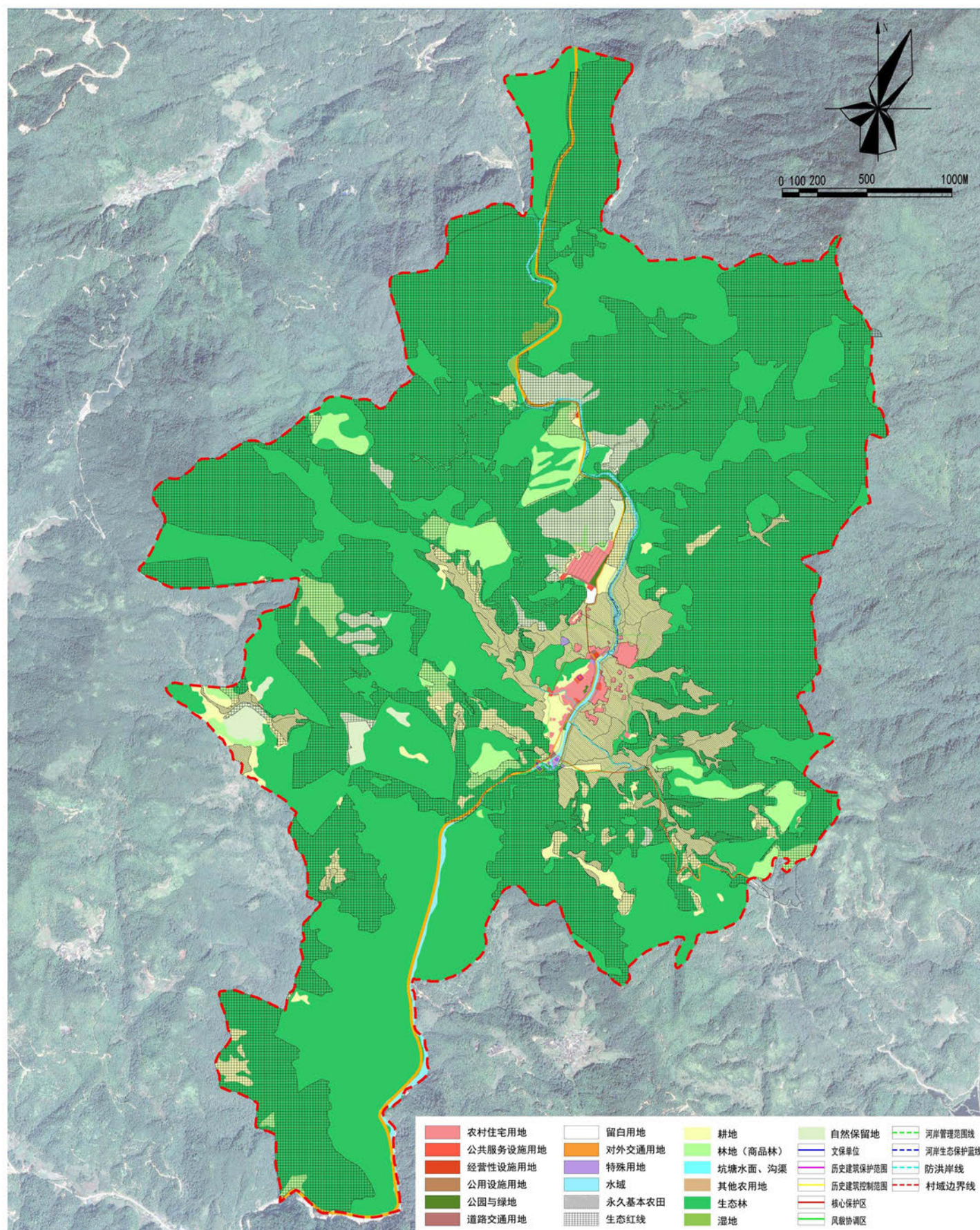
任何单位和个人不得占用或者擅自改变用途，重大能源、交通、水利、通信、军事等设施建设确实无法避开永久基本农田，必须严格论证，按程序报批，并补充划入数量和质量相当的永久基本农田。



(2) 村域土地利用规划

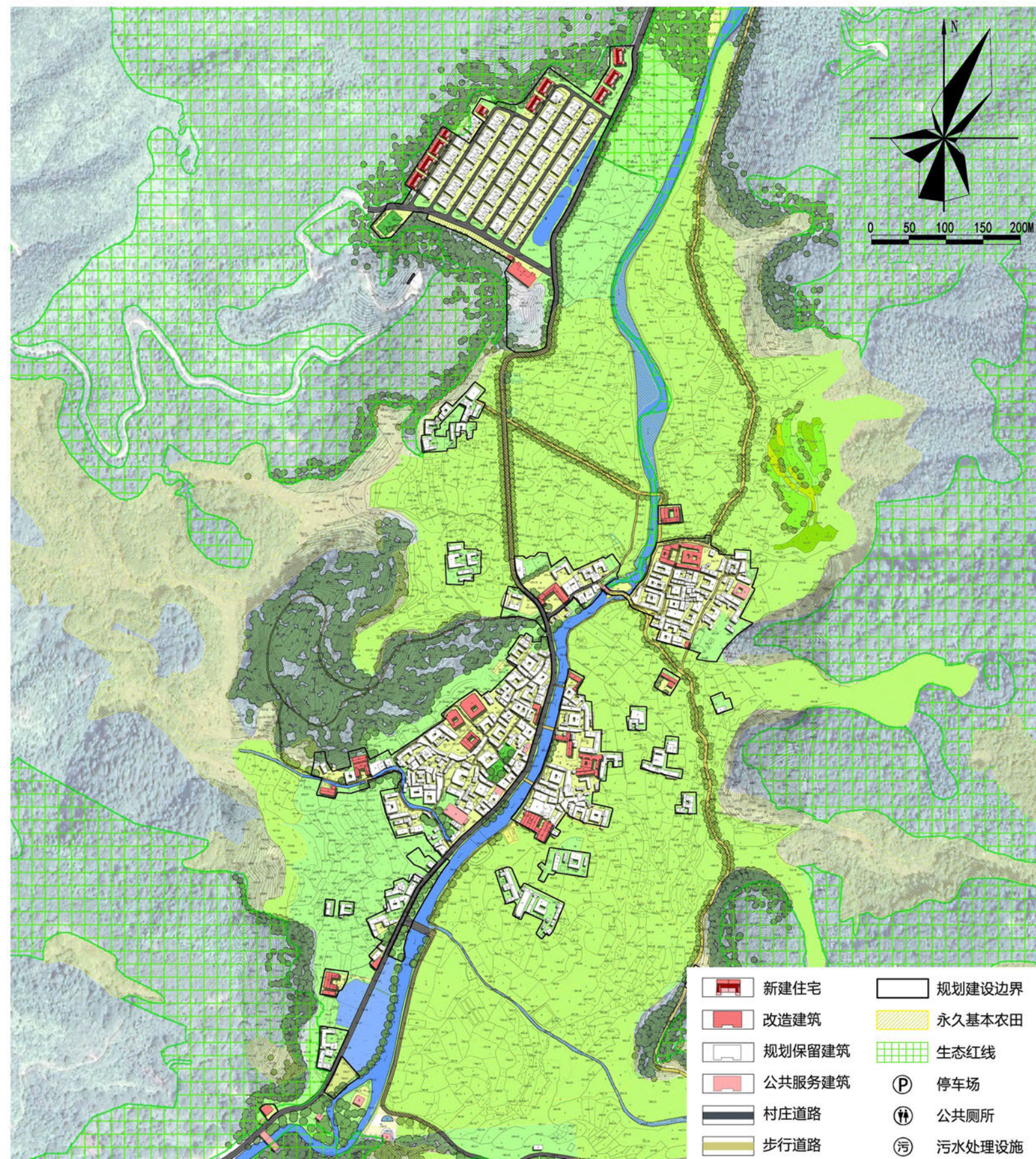
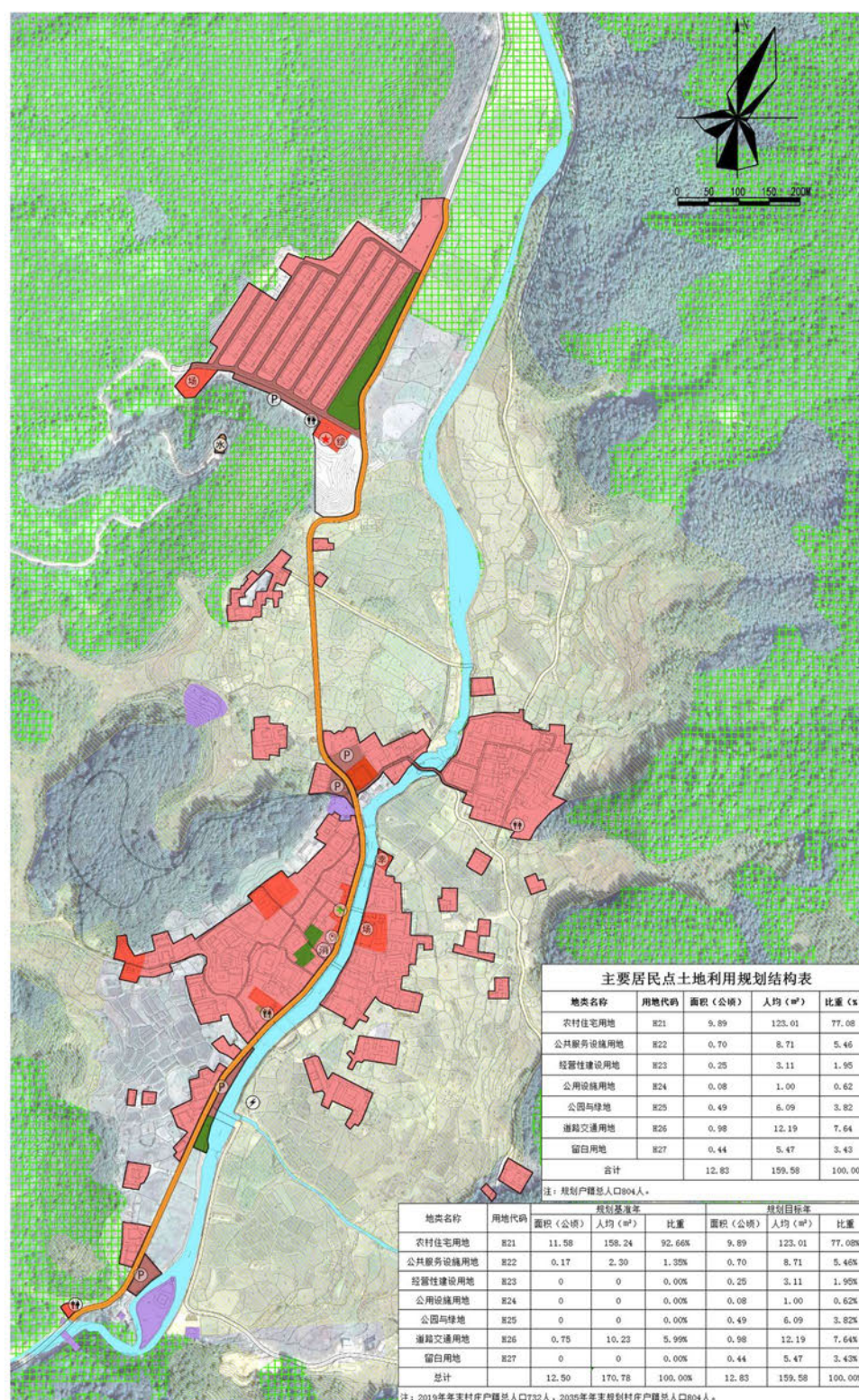
规划期内引导村庄建设用地集约化利用。规划到2035年，农业空间137.02公顷，建设空间20.20公顷，生态空间1366.77公顷。

规划保持永久基本农田86.07公顷，生态保护红线面积843.63公顷。



3、村庄主要居民点用地规划

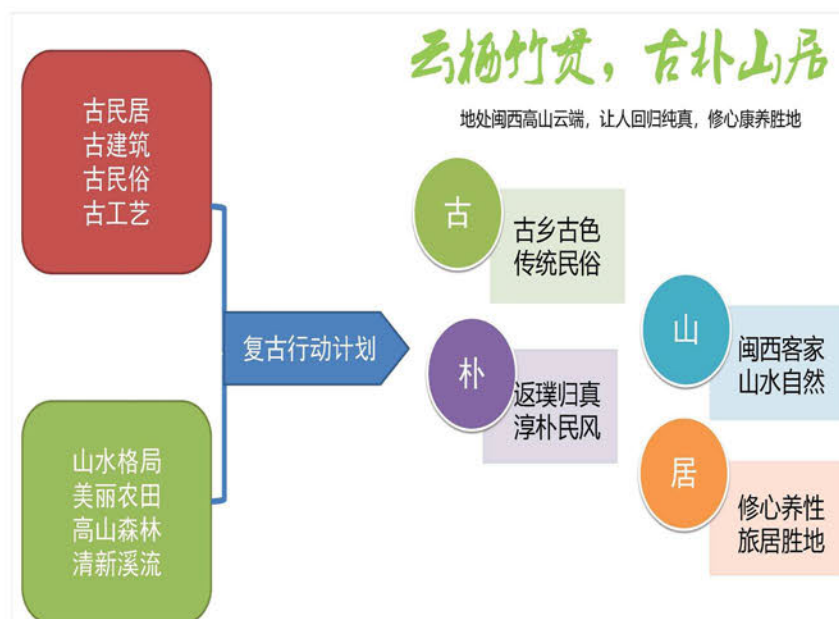
规划期内，规划农村居民点建设用地面积为12.83公顷，人均建设用地159.58平方米。



4、旅游发展规划

(1) 主题定位：“云栖竹贯、古朴山居”。

竹贯村地处闽西高山云端，让人回归纯真，欣赏古香古色的历史村落景观；感受原汁原味的传统民俗文化；提升身心双重的健康养生感悟，形成修心康养胜地。



关键词1：古朴山居+亲子游



关键词2：古朴山居+康养游



关键词3：古朴山居+运动游



(3) 主题民宿：规划形成“山之居、水之居、田之居”三大主题民宿。

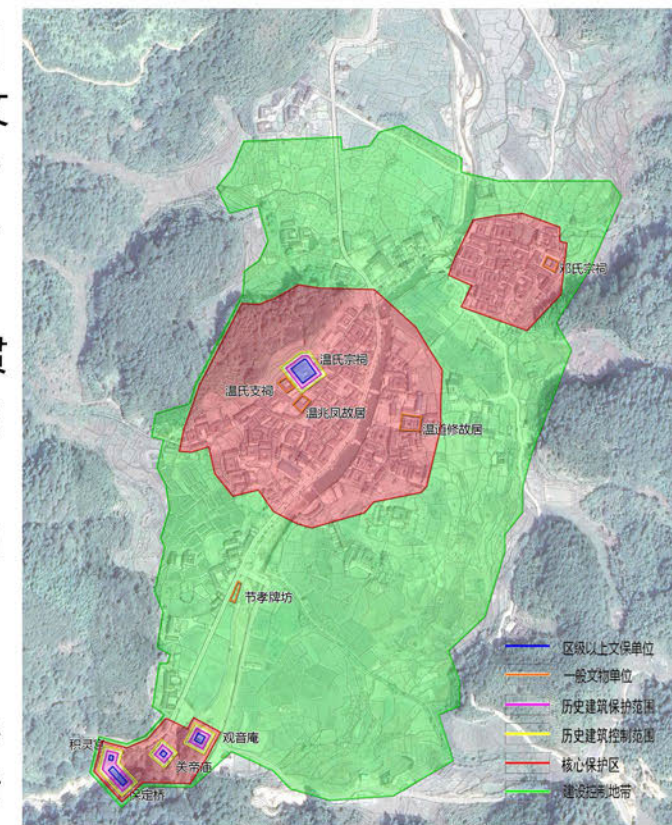


4、历史文化保护规划

(1) 结合竹贯历史文化名村现状特征，规划分为两类环境协调区进行分层次保护控制。

(2) 文物保护：竹贯村现存区级以上历史文物保护单位5处（含2处省级文保单位），一般文物点5处。

(3) 历史街巷保护：保护历史街巷的风貌特色和空间尺度，重点保护街巷宽度、两侧建筑的高度和立面形式；保护街巷的铺地形式。沿历史街巷不允许再建造新房。巷道地面应恢复传统的青砖或石板地面。



4、人居环境整治

(1) 建筑整治

优美的村庄总体风貌都是由色彩与风格统一、外观质朴、尺度合宜的单体集合而成，并与周边自然山水环境有机融合。



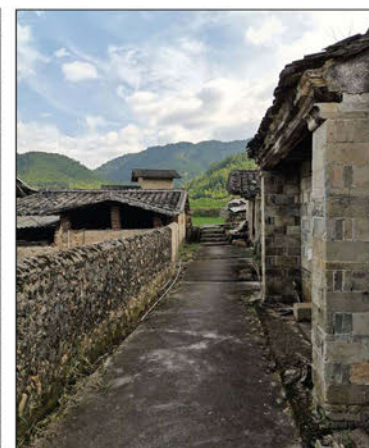
(2) 景观节点整治

景观节点整治包括道路景观改造、房前屋后整治、河道整治3类。

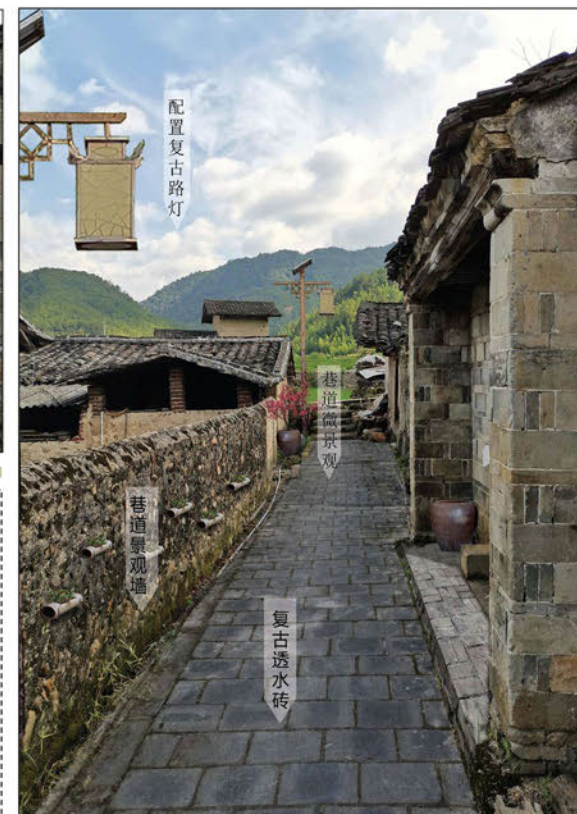
节点所在位置:



现状图片:



整治效果图:



现状: 古巷道单调, 缺乏景观

整治思路: 强化景观 因地制宜

整治措施:

1. 村庄巷道的整治以保留古巷为主, 通过设计, 恢复古巷原有的风貌, 以石板路、复古灯等元素为主, 再现风貌的同时, 提高安全系数。
2. 同时巷道的整治也讲究景观展示, 在巷道旁空打造巷道微景观, 提升巷道的文化底蕴。

节点所在位置:



现状图片:



现状: 宅旁较乱 缺乏景观

整治思路: 强化景观 因地制宜

整治效果图:



整治措施:

1. 村庄微景观的建设以村民自主操作为主, 通过设计下乡引导村民自主打造景观, 鼓励房前宅旁“微景观”建设。
2. 微景观建设讲究乡野、就地取材、因地制宜。以融入乡村风格为第一原则, 可利用空余场地或零散空间, 将其打造成为乡村微景观。
3. 结合乡村振兴主题, 打造符合竹贯乡村振兴主题的景观设计。

节点所在位置:



现状图片:



现状: 裸房单调 缺乏装饰

整治思路: 裸房改造 打造特色

整治措施:

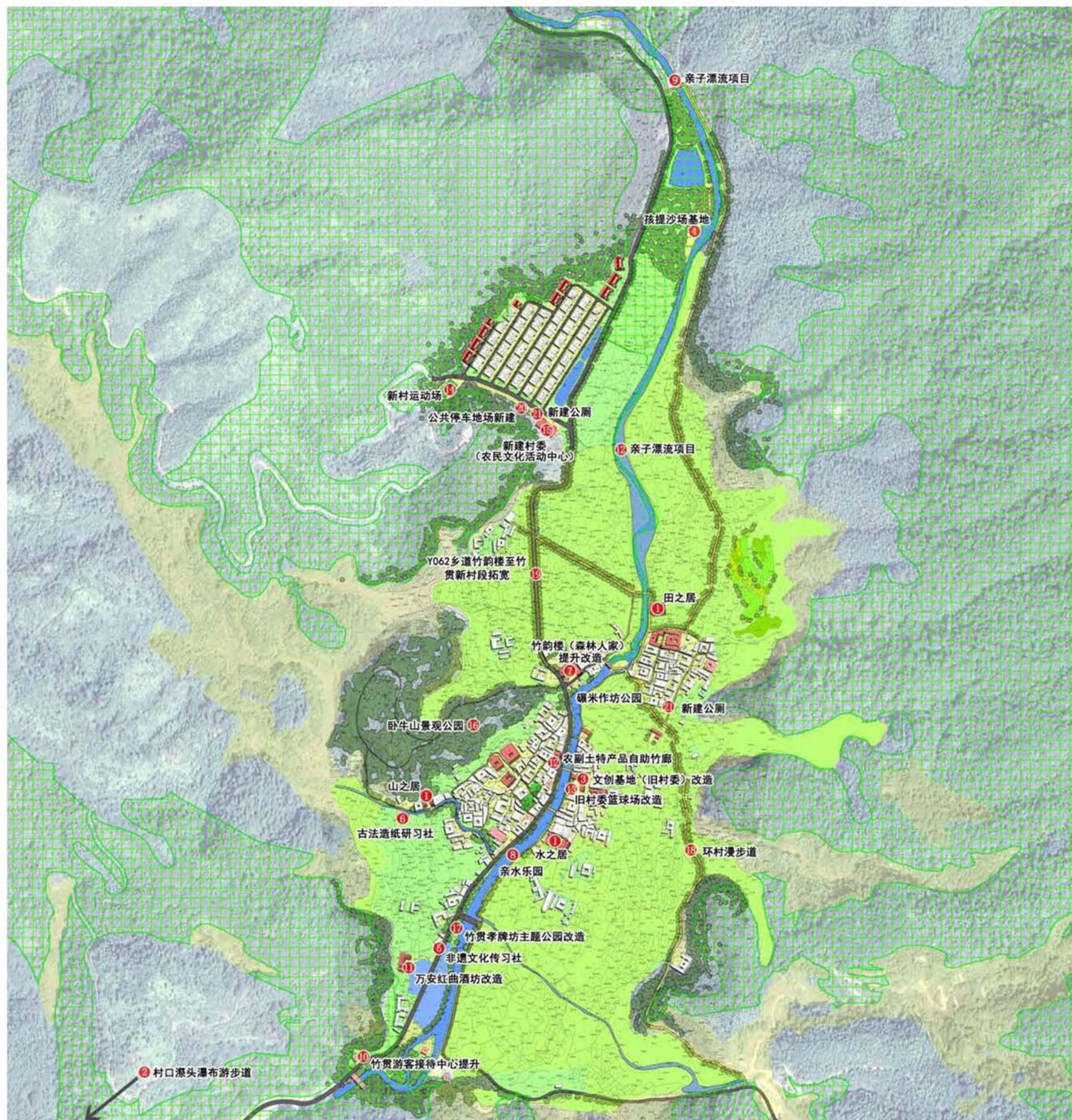
1. 村庄裸房立面提升充分考虑乡土材料, 以及街道景观, 周边建筑风格。
2. 提升裸房安全系数。

整治效果图:



近期实施项目包括乡村产业振兴、公共服务设施完善、人居环境提升、道路交通设施投、公共设施完善等5类，共计21个项目。

项目类型	序号	项目
		名称
乡村产业振兴	1	山水田系列主题民宿改造
	2	村口滌头瀑布游步道
	3	文创基地（旧村委）改造
	4	孩提沙场基地
	5	非遗文化传习社
	6	古法造纸研习社
	7	竹韵楼（森林人家）提升改造
	8	亲水乐园
	9	亲子漂流项目
	10	竹贯游客接待中心提升改造
	11	万安红曲酒坊改造
公共服务设施完善	12	农副土特产品自助竹廊
	13	旧村委篮球场改造
	14	新村运动场
	15	新建村委（农民文化活动中心）
人居环境提升	16	卧牛山景观公园
	17	竹贯孝牌坊主题公园改造
道路交通设施建设	18	环村漫步道
	19	Y062乡道竹韵楼至竹贯新村段拓宽
	20	公共停车地场新建
公用设施完善	21	新建公厕



2、连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035年）

保护开发特色村庄

【设计单位名称】 雅克设计有限公司

【项目规划团队】 张鹰、李建军、吴军和、邹少鹏、李翼、叶婷、苏芳威、张节浪等

【团队自我介绍】 以城乡规划、建筑设计、风景园林和市政工程为业务重点，以项目策绿色建筑、工程管理（EPC）、全过程工程咨询、海岛工程等业务为延伸，并为客户提供项目从立项到竣工的一揽子服务。秉承“设计创造价值”的企业理念以回归本质和深入实践为基法，以“守正创新”为原则目标，以“简而优”为专业追求，以“全程即时”为服务理念。

（一）项目概况

1、村庄概况

朋口镇文坊村位于连城县西南部，地处朋口镇、宣和乡、长汀县文坊镇三地交界处。东邻长汀中复村，西接洋坊村，北与中田村、黄沙村毗邻，南连上莒村、竹溪村。

文坊村是闽西革命根据地的重要组成部分，是国内革命战争时期著名的温坊战斗、松毛岭保卫战所在村，拥有众多红色革命遗址，如松毛岭保卫战遗迹、温坊战斗纪念碑、温坊苏维埃政府旧址等。

2、现状问题分析总结

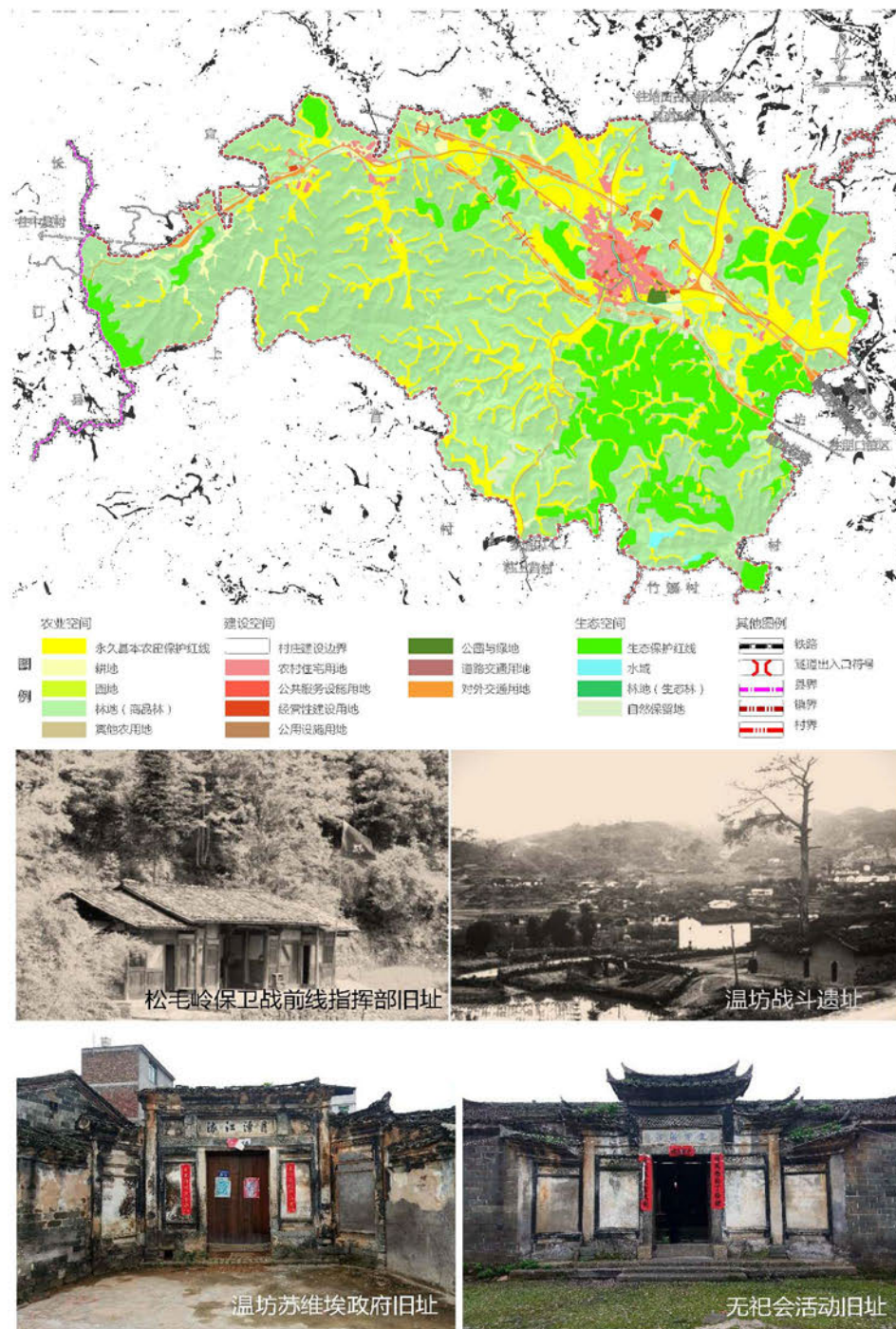
（1）滨水公共空间、开敞空间不足。

村庄民居贴近河岸建设，沿河两岸空间场地狭小，沿线公共活动开敞空间缺乏。

（2）滨水驳岸过于生硬，缺乏绿化。

（3）服务有缺位，难以吸引目标人群驻留，村庄对外服务设施利用率较低。

（4）整体氛围缺失，文化内涵表达不足，现有的文化载体利用率较低；各历史文化资源要素之间缺乏有效联动打造，未形成完善的文化展示、利用、体验体系，核心引爆点和发展引擎缺失。



【规划点评】

亮点：文坊村是典型的保护开发特色村庄，在红色文化、客家建筑文化与地方物产保护及发展与现有国土空间规划管控与引导相融入方面具有突出的示范意义。规划中提出“旅游服务+”产业体系搭建、文化传承与展示方式、细化图则明确管控要求、规划实施动态维护以及村庄自治机制构建等方面具有一定创新性。并能将古建筑活化利用、村庄景观提升、旧村改造等专业性要求较好地融入到本次村庄规划中。规划技术路线清晰，内容丰富，实用性强。

加强：一是预留弹性空间，设定使用条件和管制规则，为今后产业发展和村庄建设留足空间；二是类似文坊这类集红色文化、传统村落保护、产业发展于一体的村庄，需从整体上保护村落的历史建筑、传统空间和街巷格局，保证村庄风貌与外围田园风光、自然山水景观协调统一。

(二) 分类指引

1、村庄类型：保护开发特色村庄

2、规划定位：以松毛岭保卫战遗址、项氏父子革命事迹为特色，构建集休闲观光、文化体验、红色培训教育为一体，提供多元化、特色化旅游服务的乡村振兴示范村。



【工作亮点】

工作过程:村民主体，公众参与;通过入户访谈、发放问卷、村民代表会议、小组讨论、宣讲等方式不断协商探讨，共同制定方案;跟踪服务，细化实施。增加跟踪服务内容，保障村庄规划管控的弹性和落实具体项目的细化实施。

工作成果:规划采用“管理版”与“村民版”相结合的方式，使规划成果管理部门用得上、村民看得懂。另外重点细化图则明确管控要求，以控制居民点内建设无序蔓延;增加实施导则内容，指导项目落地建设。

工作内容:根据文坊村文化、自然、生态、土地空间等特点，落实三区三线的划定，在打造多元化、体验式的旅游服务产业的基础上，通过保护、宣传、活化等手段打造文坊，“一带一路”文化展示线，传承其坚韧、无私奉献的革命精神。另外为了切合村庄工作开展需求，村民意愿，村庄可承受性，在把握整治提升重点、就地取材的原则下，采取“秀丽水”、“展风貌”、“美绿化”三大措施展开整治提升工作，既避免无序、失控的现状，也能更好地传承和发扬红色文化、客家文化，建设文化旅游特色村。

1、产业发展

(1) 总体思路

①构建“一轴两区”的总体发展格局。

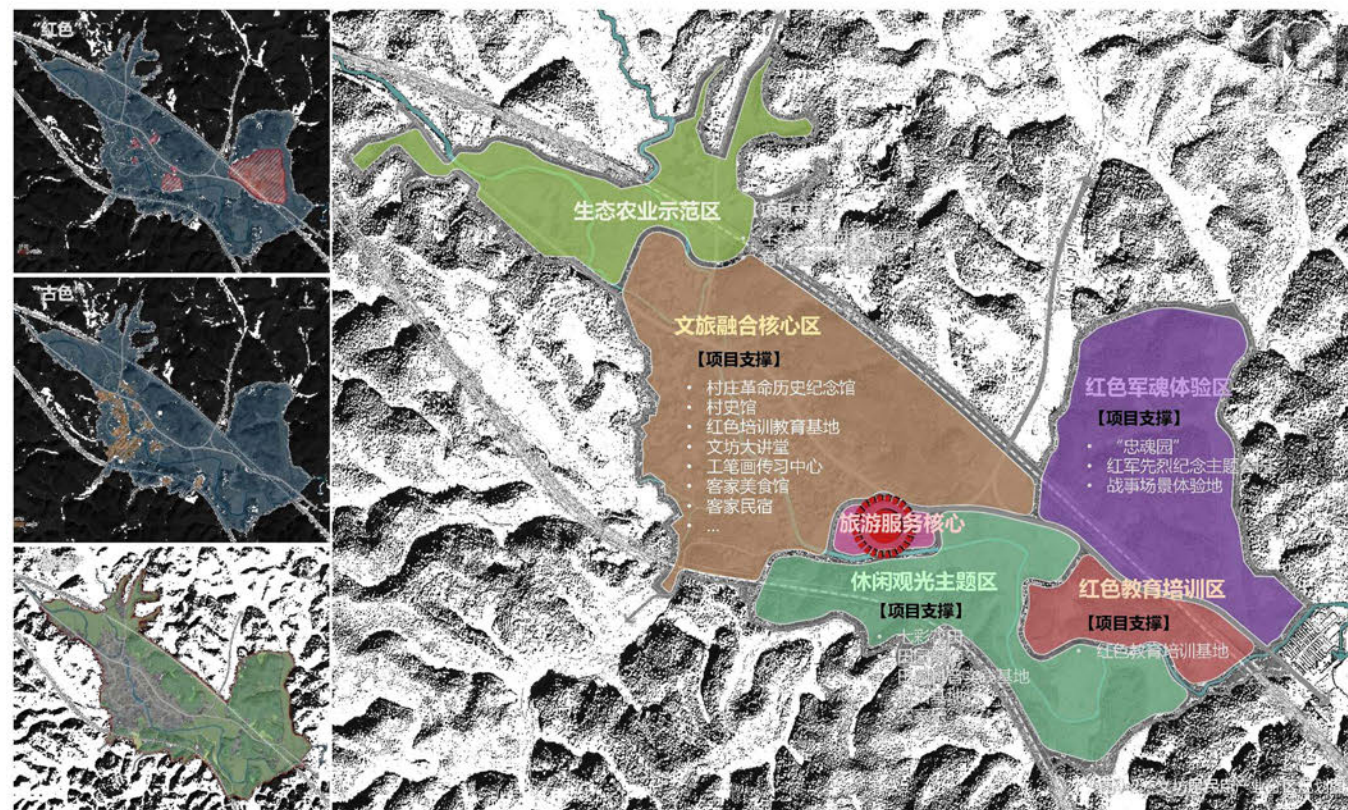
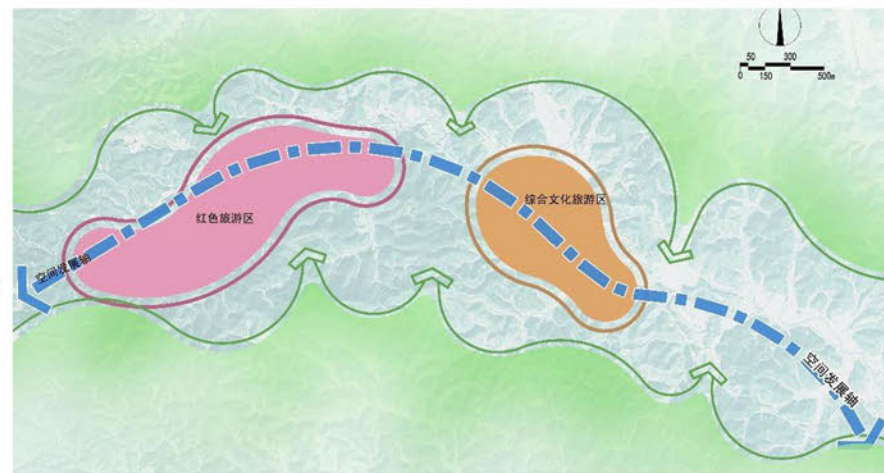
②构建“服务+”产业体系，打造新型的产业生态圈。

(2) 项目布局

通过评估村庄各区域的资源特点，因地制宜的构建特色产业区，突出重点区域引领。基于文坊自身资源要素分布和发展特征，规划形成“一心五区”的产业空间结构，结合产业区块，进行重点项目落位。

“一心”：指在明德公园北侧建设区域旅游服务中心，作为区域景区的服务基地。

“五区”：指红色军魂体验区、休闲观光主题区、文旅融合核心区、生态农业示范区、红色教育培训区。



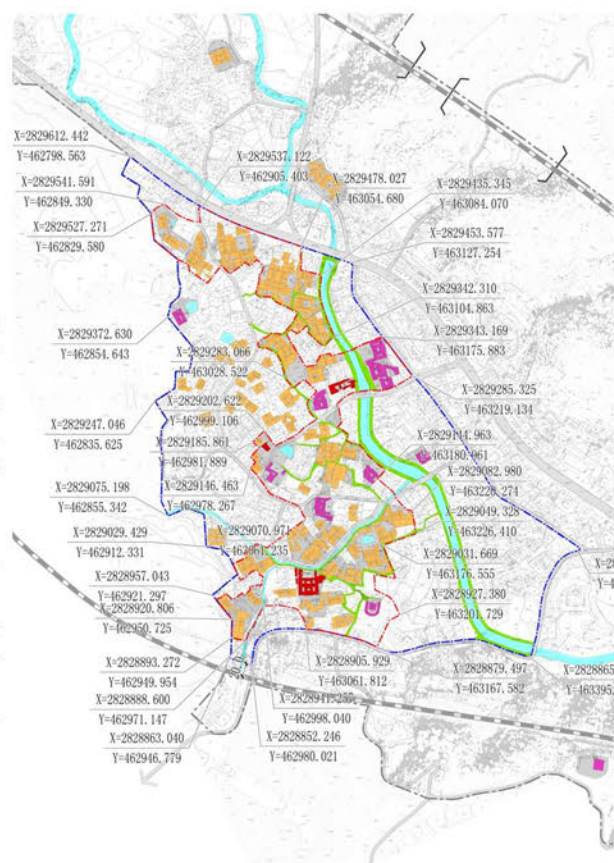
2、历史文化遗产保护

(1) 划定保护范围，提出保护与整治对策，管控村庄建设。

(2) 塑造“一带一路”文化展示线。

一带：以文坊溪串联起区域内的红、绿、古色等资源，打造文坊溪文化展示带。

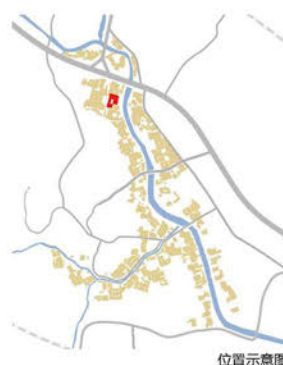
一路：整合村庄所有红色资源，串联成红色主题游线，打造漫漫红色追忆路。



传统建筑保护修缮引导

口 整治示例一：

该建筑位于清康古第旁，为砖木结构建筑，房前庭院紧邻文坊溪滨水步道，建议结合文坊溪进行整体打造，作为滨水休憩点之一。



传统建筑保护修缮引导

口 整治示例二：

该建筑位于无祀会活动旧址东北面，为砖木结构建筑，现状已无人居住，内部空间杂物堆砌，部分建筑结构已破损。



整治措施：

- 保留原有建筑结构对其进行整体修缮，用传统建筑构件替换损毁的建筑构件；
- 整理建筑门前场地，大门前采用当地条石铺设，作为入户步道，其余场地采用当地卵石、块石进行铺装；
- 适当点缀盆栽、景观小品，设置休息座椅，供居民、游客游览休憩，打造滨水公共休憩空间。



整治措施：

- 保留原有建筑结构对其进行整体修缮，用传统建筑构件替换损毁的建筑构件；
- 整理建筑门前场地，规整杂物堆放，采用当地卵石、块石进行铺装，并在大门前铺设客家传统地纹样；
- 采用盆栽绿植、陶罐、石磨等乡村小品进行点缀。

图6-1 文坊全域三区三线管控图

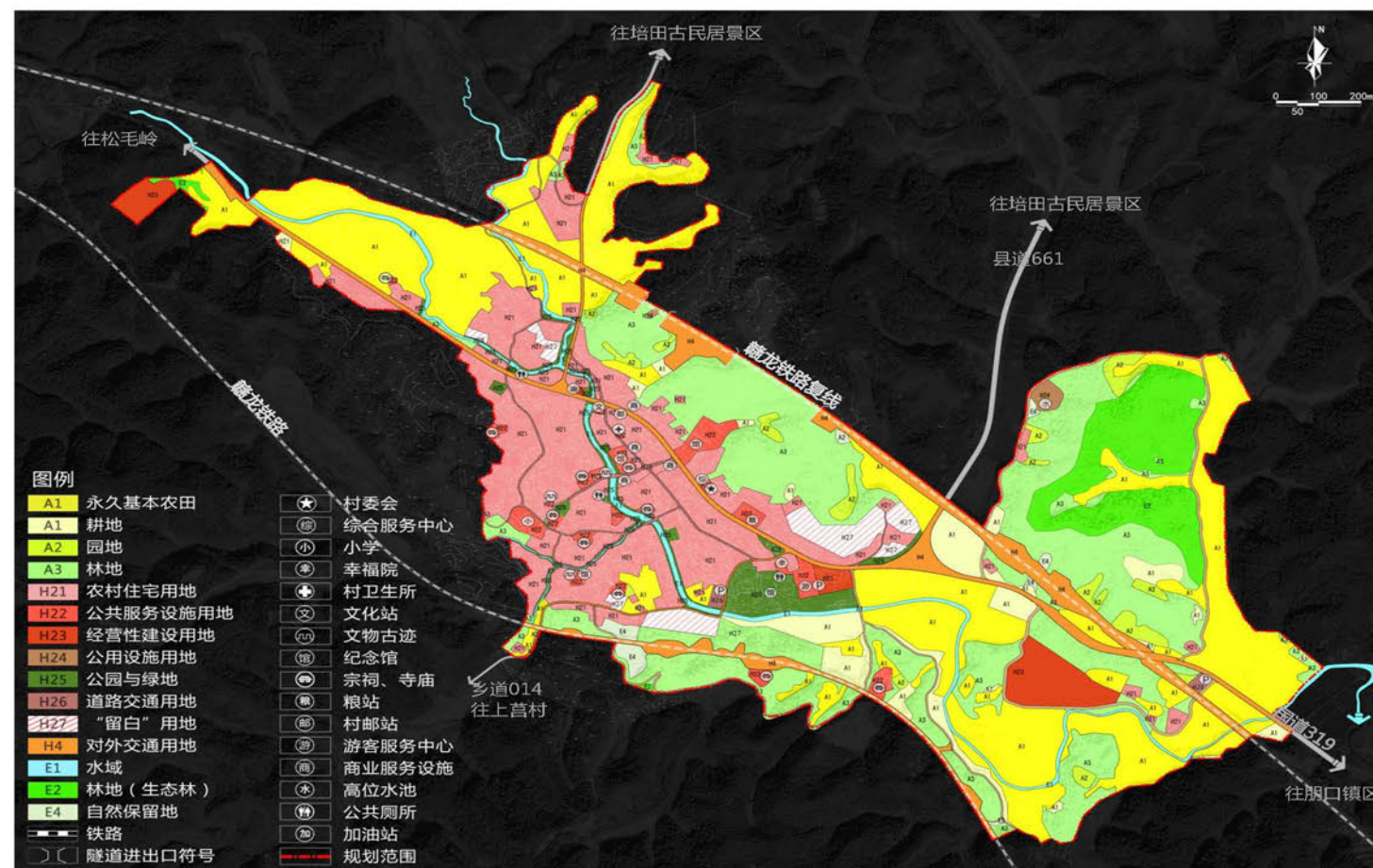
4、居民点发展引导

(1) 严格管控、构建生态格局

落实全域“三区三线”管控要求，对核心区范围内（文坊居民点）的山、水、林、田、村等生态要素进行分类保护，通过山地、水系和农田整理、自然生态修复，将乡村营造一个自我循环、自然健康的“山水林田村”生命共同体。

(2) 用地布局规划

规划结合村庄产业布局及未来发展需求，在不侵占基本农田、生态保护红线和保障生态安全的前提下进行布局。



(3) 总平面 布局规划

规划尊重村庄山水田村的风貌格局，延续现状的建筑肌理，形成五大区块，即生态农业示范区、文旅融合核心区、休闲观光主题区、红色教育培训区、红色军魂体验区，以文坊溪文化纽带串联五大区域。



5、建筑分类整治

(1) 传统建筑保护修缮引导

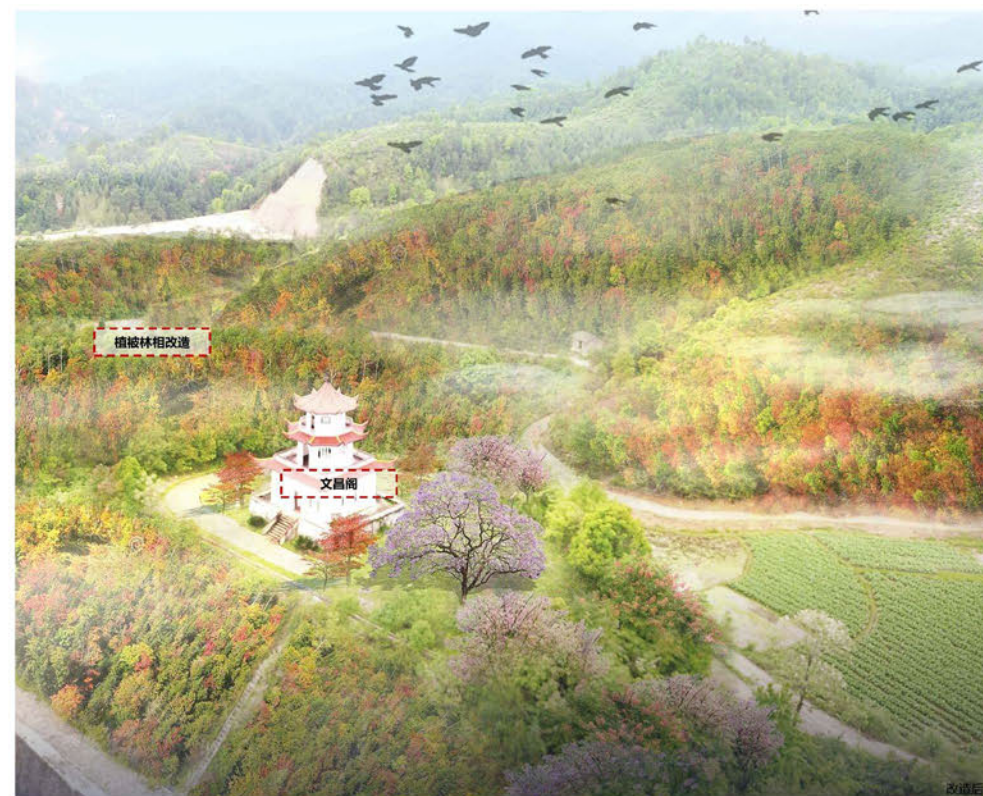


(2) 现代建筑改造引导



(3) 山体绿化

文昌阁是村庄制高点，景观视野开阔，以“项与年送情报”的故事为主题，栽植杜鹃、海棠、三角梅等色叶开花植物进行美化，烘托村庄红色主题。



(4) 滨水绿化

步道两侧种植红色色叶植被，如红柳、红叶石楠等，烘托村庄红色主题。

滨水步道采用条石以汀步的铺砌形式进行修砌。



6、近期建设项目

根据村庄目前的发展现状，结合农村人居环境整治“一革命四行动”要求，主要项目如下：

①文旅融合核心区：对傑山公祠、项氏家庙、辑瑞公祠进行内部改造，植入文坊大讲堂、村史馆、活动中心等功能进行活化利用，提升周边环境，结合红色文化、客家文化，塑造滨水公共场地。

②红色军魂体验区：进行一期建设，包括山林植被改造、入口广场、烈士陵园、留影台、祈愿塔、“红色之路”建设等。

③休闲观光主题区：修建水尾景观廊桥；钓鱼台节点建设；艺术花田打造。

④生态农业示范区：结合引进的仙草萃取加工项目，打造绿色食品加工典范。

⑤红色教育培训区：结合松毛岭战地遗址红色旅游景区以及项与年、项南红色人物等打造红色教育培训基地。



3、武平县象洞镇光彩村村庄规划（2020-2035）

保护开发特色类村庄

【设计单位名称】武汉思成规划设计有限公司

【项目规划团队】周庆瑜、姜佑林、张伟国、乔德峰、陈李茹、王靖宁、郝宇博

【团队自我介绍】团队由武汉思成规划设计有限公司总公司和福建分公司组成，技术方案由分公司负责主导编制。分公司团队长期服务于福建地区，坚持开展多样化的规划设计服务工作，拥有城乡规划、土地规划、建筑设计、风景园林设计等多项资质。

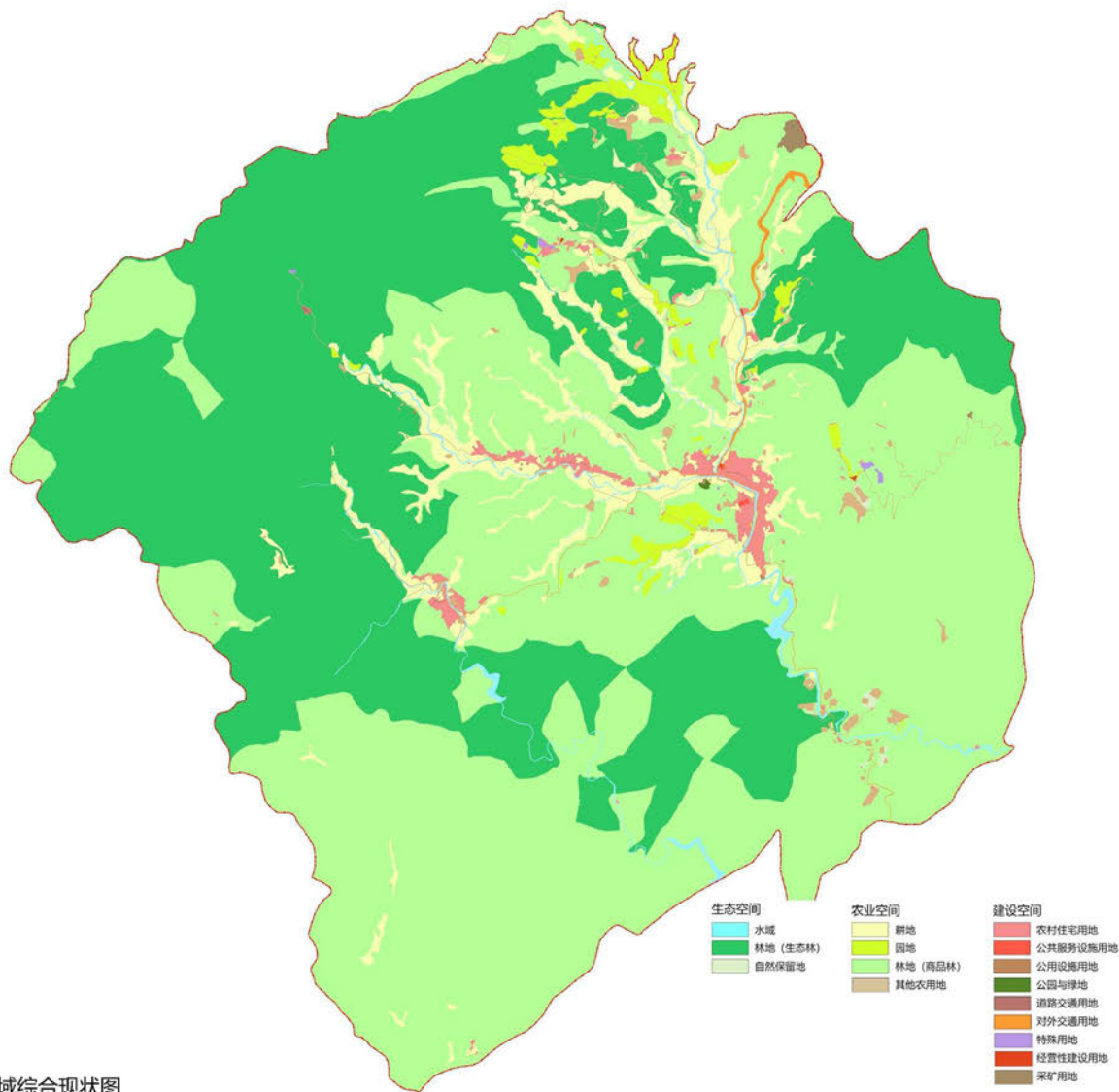
（一）项目概况

1、村庄概况

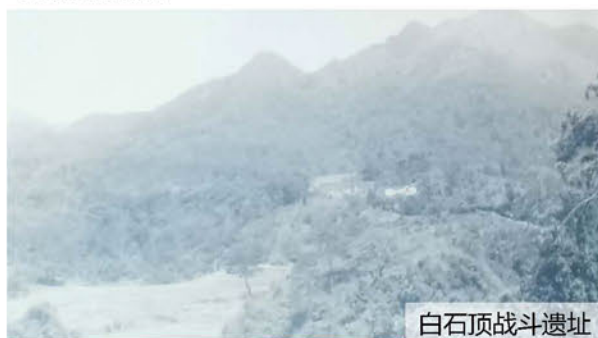
光彩村，位于武平县的南端，距象洞镇政府所在地9公里，与广东蕉岭县仅一山之隔，东南与广东省蕉岭县北礪镇接壤，西与武平县岩前镇相连，北邻象洞镇洋贝村。1928年冬，中共武平县第一个临时县委在光彩村张天堂革命基点村成立。革命老前辈陈仲平、谢毕真、谢抡攢、谢启发等人，就出生在这里，在他们的引领下，光彩人民为了祖国的解放事业作出了应有的贡献，是个著名的革命老区村，该村被确定为省级乡村振兴试点村。

2、现状问题分析总结

- （1）主要居民点至廖屋的村道断面过窄。
- （2）河道经水质较好，但局部河段景观性较差。
- （3）村内水塘水质较差，景观性有待提高。
- （4）光彩村公共服务设施建设较完善，但缺乏活动广场。
- （5）光彩村生态环境优越，山环水抱，适宜绿色种植；历史人文资源丰富，红色文化，传统民俗文化相互交融。但人居环境仍有提升空间，村民活动场所较少，裸房需要整治。



村域综合现状图



白石顶战斗遗址



铁钉崇战斗遗址

【规划点评】

光彩村拥有丰富红色文化资源、传统文化资源和乡土特色，属于保护开发特色村庄，规划以红色文化基础，大胆构思，以文化体验、旅游休闲娱乐、农业种植、养殖、林下经济等功能进行打造，定位准确，目标明确，三大空间划分合理，功能结构、产业布局和旅游发展特色鲜明，村庄风貌引导、人居环境整治措施具有可操作性，符合光彩村实际需求。

(二) 分类指引

- 1、村庄类型：保护开发特色类村庄
- 2、规划定位：以红色文化体验为主体，以农业娱乐体验、传统文化体验为辅，打造集文化体验、旅游休闲娱乐、农业种植、林下经济等多种功能于一体的新农村示范村。



山林



水系



聚落



山林



种植



山林

(三) 编制内容

【工作亮点】

工作过程：前期沟通、现场调查（航拍和问卷等）、资料整理、规划方案勾勒、征求村民意见、形成规划方案、再次征求村镇意见、形成评审稿、专家和部门评审、修改完善、报批稿批复、成果入库。

工作理念：理清诉求、熟悉现状、管控底数、定位准确、解决问题。

工作成果：除满足省导则规划要求外，规划预期成果展示效果图和施工指导图样等。

工作内容：规划将各类特色资源优势整合提升，打造红色光彩、军旅田园，科学划定三大空间、落实三条红线，构建村庄总体空间格局，策划国土综合整治、生态修复、产业发展、乡村旅游、人居环境综合治理和近期建设项目等，建立创新制度机制，用于村庄管理和指导村庄建设。

1、产业发展

(1) 产业发展引导

第一产业：主要发展名优水果种植（黄金百香果，脐橙，桔柚）；林下高山茶和中草药种植（灵芝，金线莲，红菇）；象洞鸡和林下蜜蜂养殖。

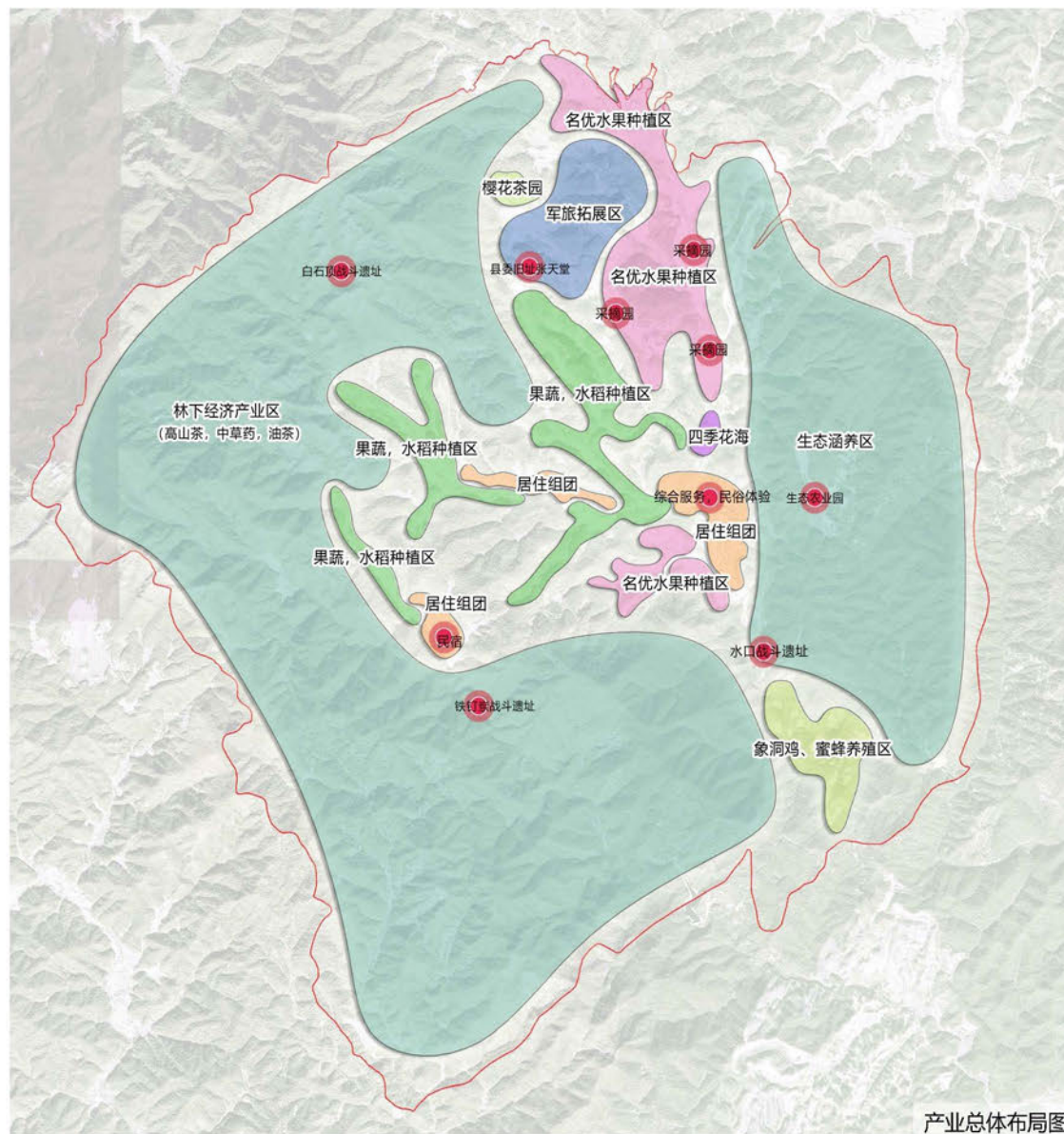
第二产业：农产品、旅游产品加工。

第三产业：发展红色旅游项目、农业娱乐体验项目、民俗文化体验项目，美食街，民宿等相关配套设施。

(2) 产业总体布局：规划形成“多点多片区”的产业布局。

“多片区”：名优水果种植区；果蔬，水稻种植区；象洞鸡，蜜蜂养殖区；张天堂军旅拓展区；樱花茶园区；四季花海区；林下经济产业区。

“多点”：综合服务中心、传统美食街、四季采摘园、军旅拓展区、垂钓、农家乐、森林人家、白石顶战斗遗址、民宿等。



产业总体布局图

2、国土空间格局与管控

(1) 农业空间构建

①永久基本农田保护红线衔接及优化

按照"总量不减少，质量有提升，布局总体稳定"的原则，严格落实基本农田保护任务。

②生态保护红线衔接及优化

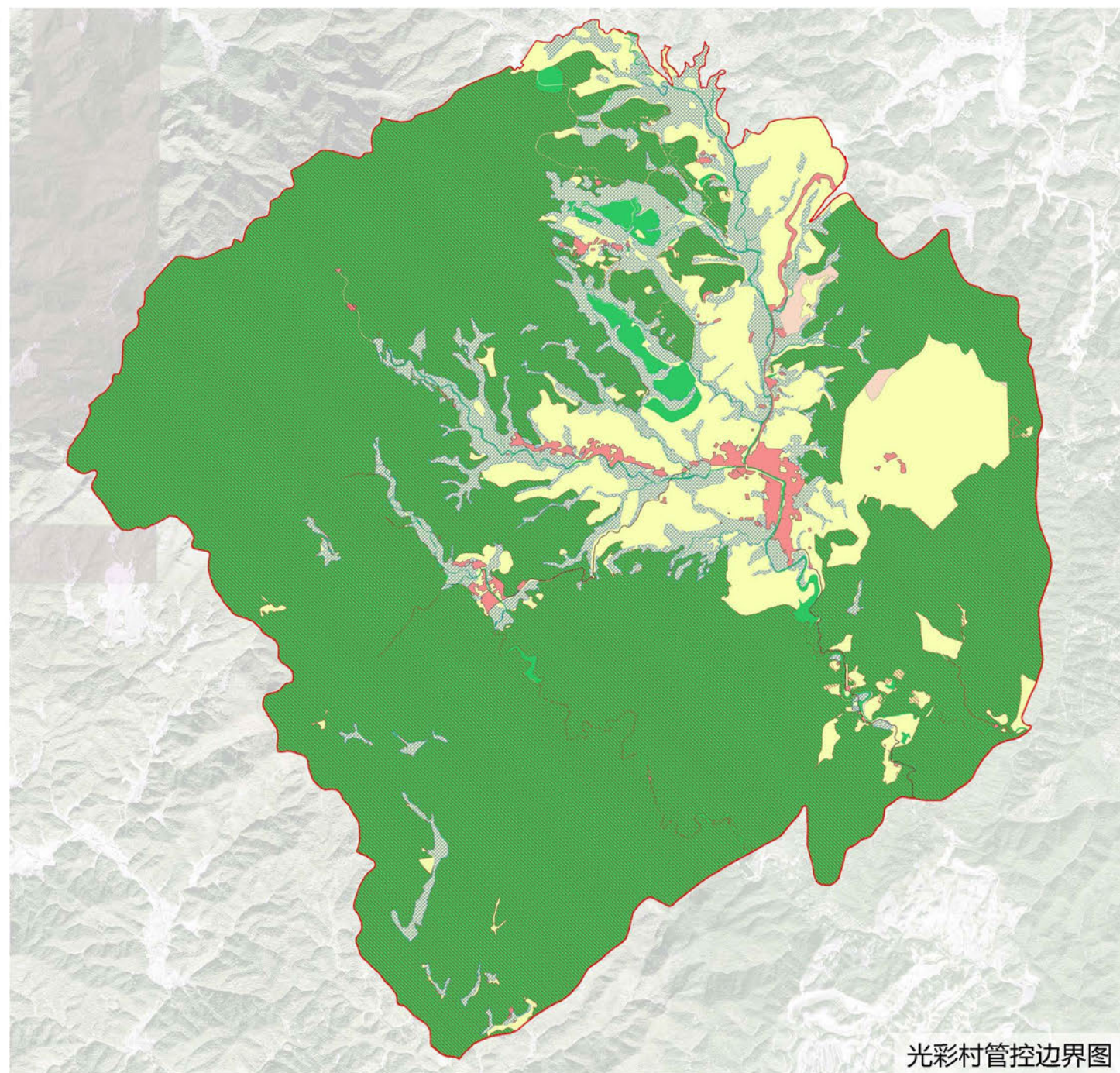
(2) 国土空间总体格局构建

序号	指标	属性	单位	现状基期年	规划目标年
1	耕地保有量	约束性	公顷	189.11	271.01
2	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	260.80	261.06
3	生态保护红线面积	约束性	公顷	2773.41	2773.41
4	村庄建设用地规模	约束性	公顷	52.30	49.08
5	公共服务设施用地规模	预期性	公顷	0.41	0.45
6	基础设施用地规模	预期性	公顷	0.25	0.30
7	人均农村居民点建设用地面积	预期性	平方米/人	150.00	120.00

规划目标年人均农村居民点建设用地指标测算为116.7㎡/人，规划预留3%的建设用地机动指标（建设用地规模预留面积为1.11公顷），所以规划目标年人均农村居民点建设用地指标取120㎡/人

图 例

 生态空间	 村庄建设边界	 村域范围
 农业空间	 永久基本农田保护线	
 建设空间	 生态保护红线	



光彩村管控边界图

3、村域规划

(1) 功能结构与空间布局

规划形成“一轴、五区、三点”的功能结构。

“一轴”，即村庄生产发展轴；“五区”，即传统生活区、果蔬种植采摘区、传统产业区、林下经济区、生态涵养区；“三点”，指综合民俗体验、红色文化体验、民宿体验。

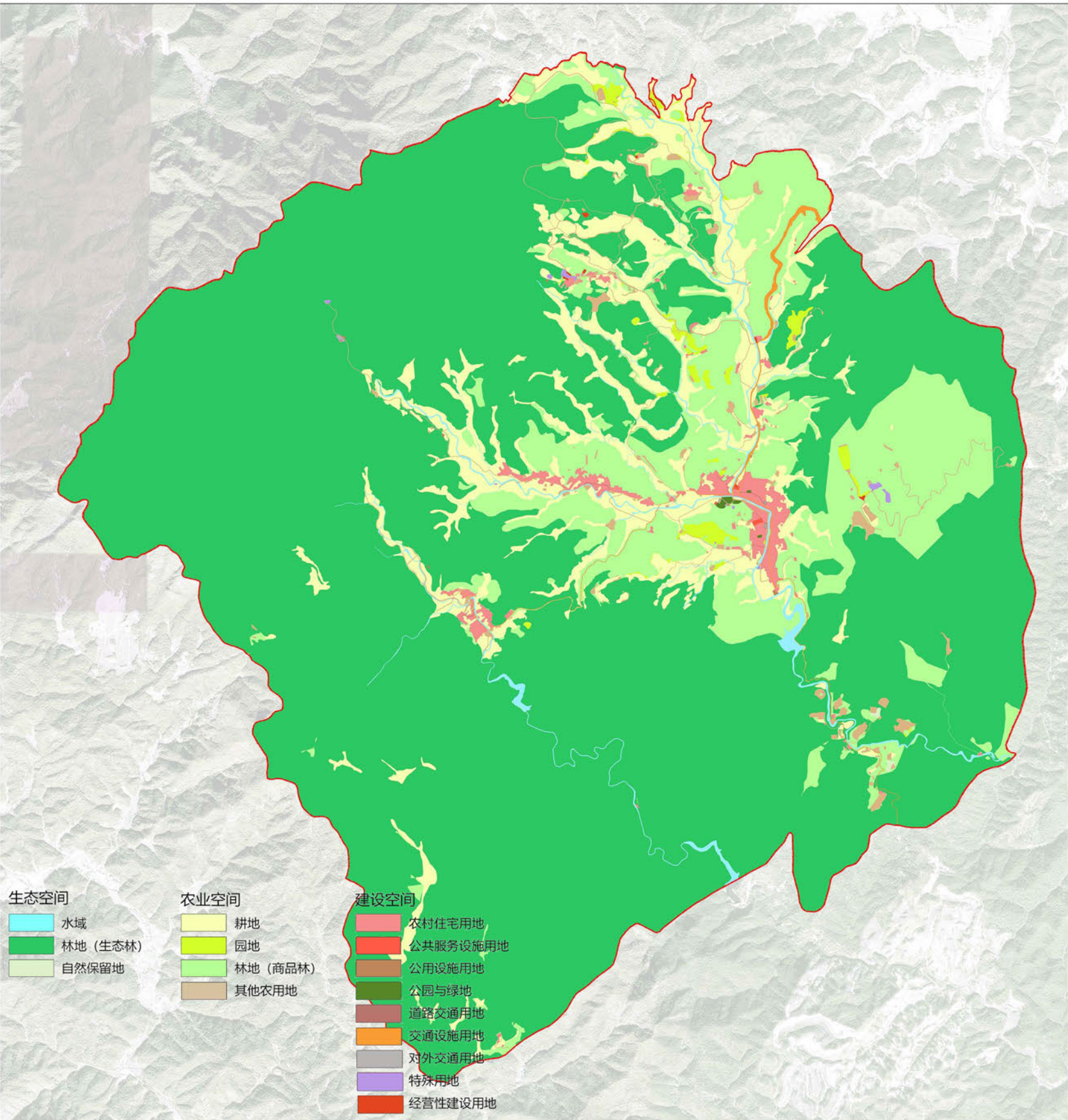
(2) 村域综合规划

村庄规划指标表

序号	指标	属性	单位	现状基期年	规划目标年
1	耕地保有量	约束性	公顷	189.11	271.01
2	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	260.80	261.06
3	生态保护红线面积	约束性	公顷	2773.41	2773.41
4	村庄建设用地规模	约束性	公顷	52.30	49.08
5	公共服务设施用地规模	预期性	公顷	0.41	0.45
6	基础设施用地规模	预期性	公顷	0.25	0.30
7	人均农村居民点建设用地面积	预期性	平方米/人	150.00	120.00

村庄规划土地利用结构调整表

一级分类	二级分类	现状基期年		规划目标年		变化量(公顷)
		面积(公顷)	比例	面积(公顷)	比例	
农业用地(A)	耕地(A1)	189.11	5.07%	271.01	7.27%	81.9
	园地(A2)	57.6	1.54%	19.72	0.53%	-37.88
	林地(商品林)(A3)	1868.83	50.12%	471.73	12.65%	-1397.1
	其他农用地(A5)	75.76	2.03%	71.7	1.92%	-4.05
	合计	2191.29	58.77%	834.16	22.37%	-1357.14
建设用地(H)	农村宅基地(H21)	36.66	0.98%	36.15	0.97%	-0.51
	公共服务设施用地	0.41	0.01%	0.45	0.01%	0.04
	经营性建设用地	0.25	0.01%	0.48	0.01%	0.22
	公用基础设施用地	0.25	0.01%	0.3	0.01%	0.05
	公园与绿地(H25)	0.37	0.01%	0.95	0.03%	0.57
	村内道路用地	0.63	0.02%	0.77	0.02%	0.14
	交通设施用地(H262)	0.25	0.01%	0.39	0.01%	0.14
	采矿用地(H3)	3.52	0.09%	0	0.00%	-3.52
	对外交通用地(H4)	8.45	0.23%	8.45	0.23%	0
	风景名胜及特殊用地(H6)	1.5	0.04%	1.54	0.04%	0.04
	合计	52.3	1.40%	49.08	1.32%	-3.21
生态用地(E)	水域(E1)	31.77	0.85%	31.77	0.85%	0
	林地(生态林)(E2)	1449.93	38.89%	2812.64	75.44%	1362.71
	自然保留地(E4)	3.43	0.09%	0.81	0.02%	-2.61
	合计	1485.13	39.83%	2845.23	76.31%	1360.1
村域总面积		3728.47	100.00%	3728.47	100.00%	0



4、居民点布局规划

农村居民点建设用地总计39.09hm²，规划目标年人均农村居民点建设用地指标测算为116.7m²/人，规划预留3%的建设用地机动指标所以规划目标年人均农村居民点建设用地指标取120m²/人。

5、人居环境整治

保持和修缮：对新建且不存在违章搭盖、风格协调、坡屋顶、建筑外墙完整的农房，保持现状，根据需要局部清洁和整修。

局部整治：现状较新、外墙面为面砖或涂料、平顶、外观较好，但局部有违章搭盖、屋顶杂乱等的农房，根据现状平改坡，以及更换门窗、栏杆、空调器等局部整治。

全面整治：对于改革开放后所建、老旧或外观较差及处于重要地段对景观影响较大的农房，应结合实际进行全面的整治提升。



设计说明：
位于村口沿街的建筑立面绘制红色主题壁画，红色主题壁画内容用了土地革命时期的革命事迹及八个红小鬼革命故事，印证着红色象洞、红旗不倒。



An aerial perspective rendering of a village planning project. The scene shows a dense cluster of modern, multi-story residential buildings with light-colored facades and dark roofs, arranged in a somewhat grid-like pattern. The village is situated in a valley, with steep, forested hills rising on either side. A winding road or path is visible, cutting through the landscape. In the foreground, there are some open areas and smaller structures. The overall tone is professional and illustrative, typical of urban planning presentations.

附录 村民版成果范例

- 1、龙岩市永定区高头乡高东村村庄规划（2019-2035）普读文件
- 2、龙岩市连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035）普读文件
- 3、龙岩市漳平市永福镇新坑村村庄规划（2019-2035）普读文件

龙岩市永定区高头乡 高东村 村庄规划 (2019-2035)

普读文件

- 一张村域发展管控图
- 一张总平面建设意向图
- 一张村民宅基地划定引导图
- 一本村民建设引导手册
- 一套项目实施计划表

村域发展管控图

明确管控边界

□ 生态界线（林地+水域）

生态界线是发展的生态屏障，原则上界线内不进行开发建设。

□ 农田界线（基本农田+耕地+园地）

包含基本农田、耕地和园地，是村庄主要的的第一产业发展腹地。

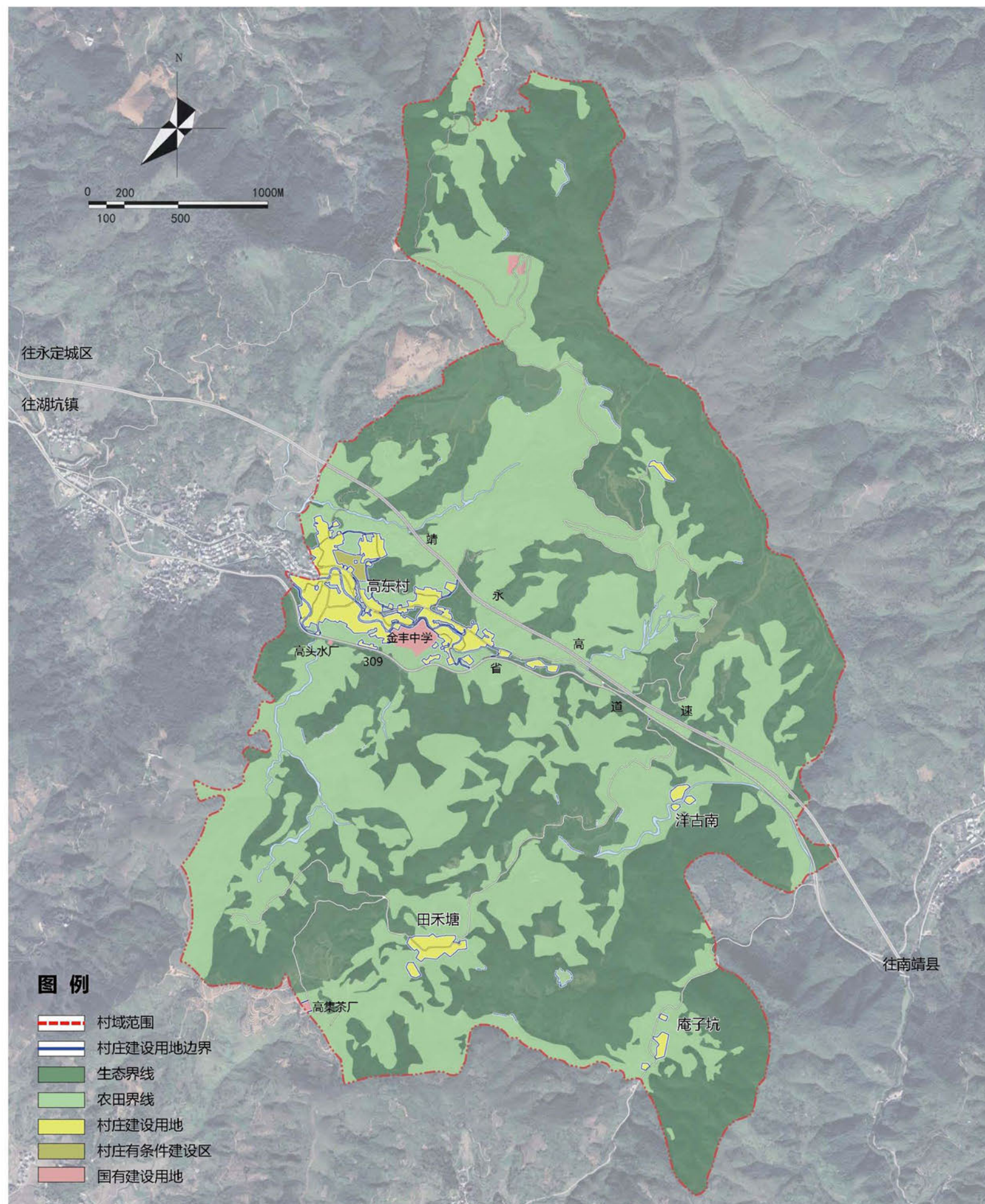
□ 村庄建设用地界线（有条件建设区）

村庄建设的发展边界，原则上宅基地、公共及基础设施禁止在边界以外选址；预留有条件建设区作为村庄发展的弹性空间。

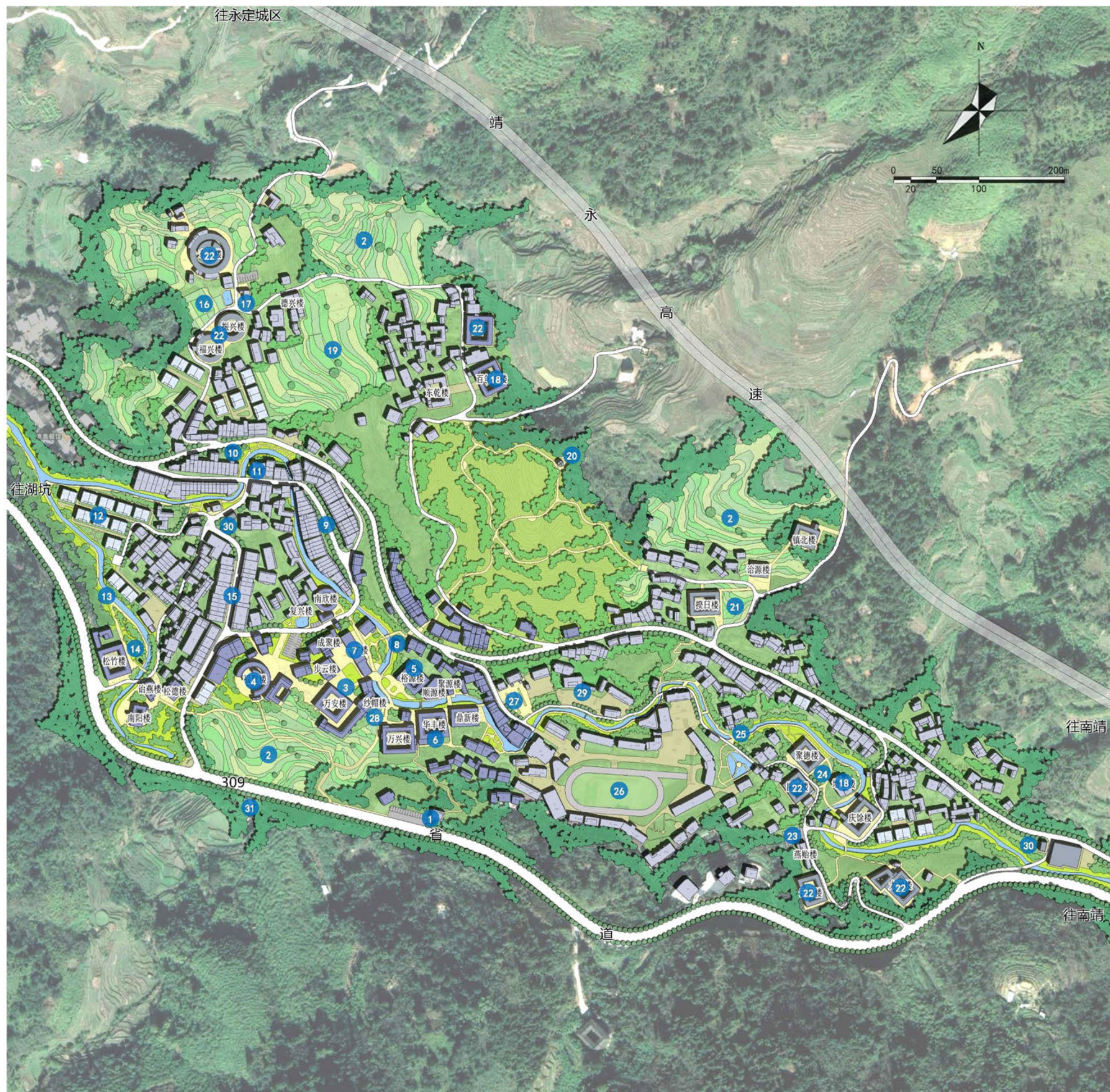
高东村的村庄建设用地总面积为38.32公顷，其中有条件建设区1.70公顷。

□ 国有建设用地

指高头水厂、金丰中学、高集茶厂等用地。

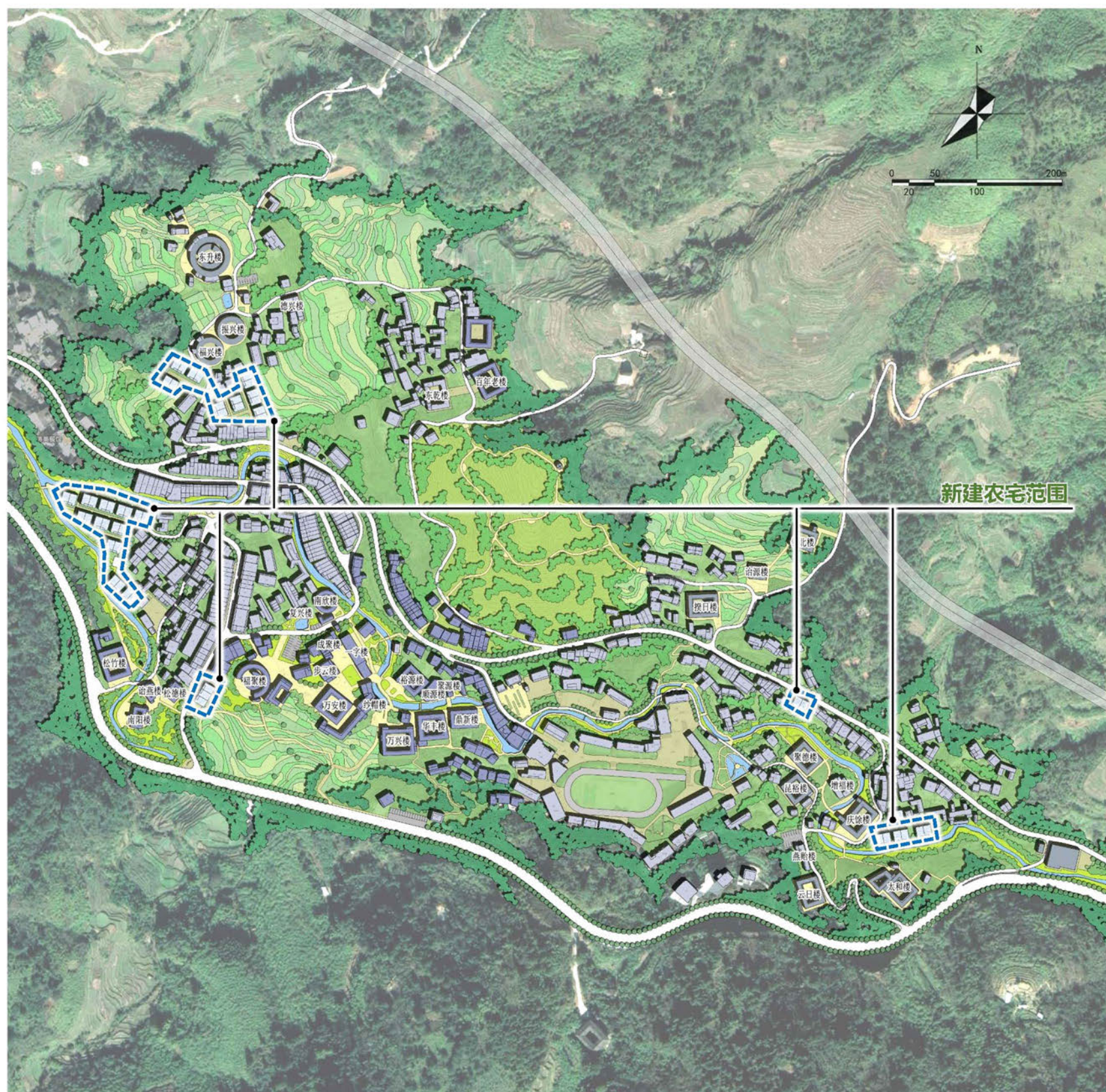


总平面图



- 1 高东游客服务节点（现状观景台）
- 2 土楼梯田
- 3 万安土楼博览园
- 4 土楼体验馆
- 5 土楼艺术展示馆
- 6 民俗文化展示馆
- 7 综合服务中心（一字楼）
- 8 现状公厕
- 9 东山路风情街
- 10 新建公厕
- 11 妈祖庙
- 12 新村
- 13 滨水慢道（连接高北土楼景区）
- 14 松竹楼公园
- 15 高东路商业街
- 16 塘角头公园
- 17 宗祠
- 18 土楼农家
- 19 甜柿采摘园
- 20 新建北观景台
- 21 揆日楼公园
- 22 土楼民宿
- 23 停车场
- 24 聚德楼公园
- 25 金丰溪景观带
- 26 金丰中学
- 27 节庆广场（文化中心广场改造）
- 28 民俗文化广场
- 29 高东小学
- 30 新建公厕
- 31 高头水厂

宅基地划定引导图



□ 新建农宅范围

按照布局集中、用地集约的原则，高东村新建宅基地结合村庄内部空地布局。原则上新批宅基地应该在此范围内。

新批宅基地共计51栋，每栋占地90平方米。

高头村民公约

- 村规划，大家编；定规则，同遵守；
- 生态线，不逾越；农耕地，不能占；
- 村边界，不突破；保古迹，留特色；
- 道与路，应退距；遇水体，要避让；
- 限宅地，定层高；房间距，要留足；
- 本地材，永定风；洁环境，保卫生；
- 美村貌，创宜居；建好村，人人责。

村宅建设基本规定

规划建议新建农宅应符合《龙岩市永定区村镇建设管理指导意见及方案（征求意见稿）》相关要求：

规范公路沿线建设

村镇新建、改扩建建筑一律按照《公路安全保护条例》的规定退让公路建设（从公路用地外缘起向外的距离算起）：
高速公路不少于30米；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。

规范沿河建设

在沿河两岸新建、改扩建建筑要符合镇乡、村庄规划要求和河道控制标准，原则上建筑应退让河道管护范围5米以上，有专门规划或规定的，从其规划或规定。

规范建筑高度

独栋式、并联式或联排式自建住宅原则上不得超过三层。镇乡规划区沿街、沿公路、沿河等住宅层数可根据镇乡规划确定，但原则上不得超过6层。层高一般3米左右，底层层高一般不超过4.5米。

符合以下技术标准

面积严格执行龙岩市“一户一宅”面积标准。

住宅建筑前后间距与前建筑高度比一般不低于1:1，相邻房屋山墙之间（外墙至外墙）的间距不低于4米。

建筑宜朝南、朝南偏东或偏西布置。

新建建筑宜后退村庄干路红线3米以上，后退村庄支路红线1米以上。

个人自建房原则上应采用坡屋顶，并与周边环境相协调，其他外观形象、色彩应符合所在镇乡、村庄建筑风格控制要求。

个人自建房原则上应同步配建化粪池等处理设施，且应在用地红线范围内设置。

村宅建设管理及施工要点

（1）农村住宅施工质量和安全由建房村民和参与建设各方共同负责。农村住宅建设一定规模以上（四层及四层以上或者集中统建的），应由具备相应资质的施工企业承接施工，对集中统建的农村住房项目应办理质量安全监督手续；一定规模以下的可由建房村民自行选择农村建筑工匠或具备相应资质的施工企业承接施工。农村建房村民或者组织村民建房的单位应与参与建设各方签订合同，明确双方的权利和义务，并按有关规定和合同约定对所承建的工程承担相应的质量安全责任。

（2）农村建筑工匠从事村民建房施工，应具备相应的建筑施工技能。鼓励和引导村民建房选择有资格证书的建筑工匠。

（3）县（市、区）建设主管部门应依法对集中统建的农村住宅项目质量安全实施监督管理。镇乡人民政府应当依据《福建省建设工程安全生产管理办法》等有关规定，切实加强村民建房质量安全的监督检查。县（市、区）建设主管部门应提供技术服务和指导，特别在地基基础、主体结构、屋顶防水施工等分部分项工程以及安拆模板、搭拆脚手架等关键环节加强必要的技术指导。

农房整治引导



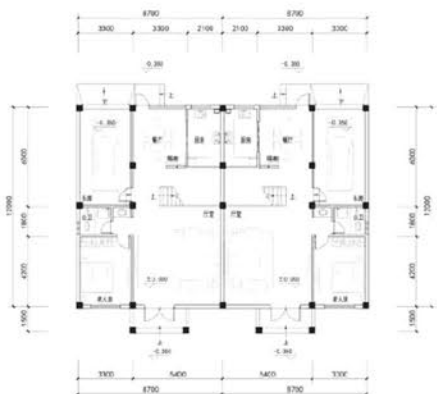
整治手法

引导农房整治，包含平改坡、立面整治等，整治手法参照《《龙岩市永定区村镇建设管理指导意见及方案（征求意见稿）》》。

整治基调

考虑村庄现状建设特点，建议采用灰瓦屋顶淡黄墙体为主要基调进行整治。

户型选型建议



项目实施计划表

村庄规划优秀案例
Good Examples Of Village Planning

道路硬化

新建公厕

东山路风情街风貌提升

高东商业街综合提升

滨溪慢道建设（连接高北土楼景区）

松竹楼公园建设

旅游停车场建设

万安楼风貌建筑保护/万安楼周边建筑风貌改善

民俗文化广场建设

入口形象标志建设

高东旅游服务节点提升

日本甜柿采摘园完善

揆日楼风貌建筑保护/揆日楼周边建筑风貌改善

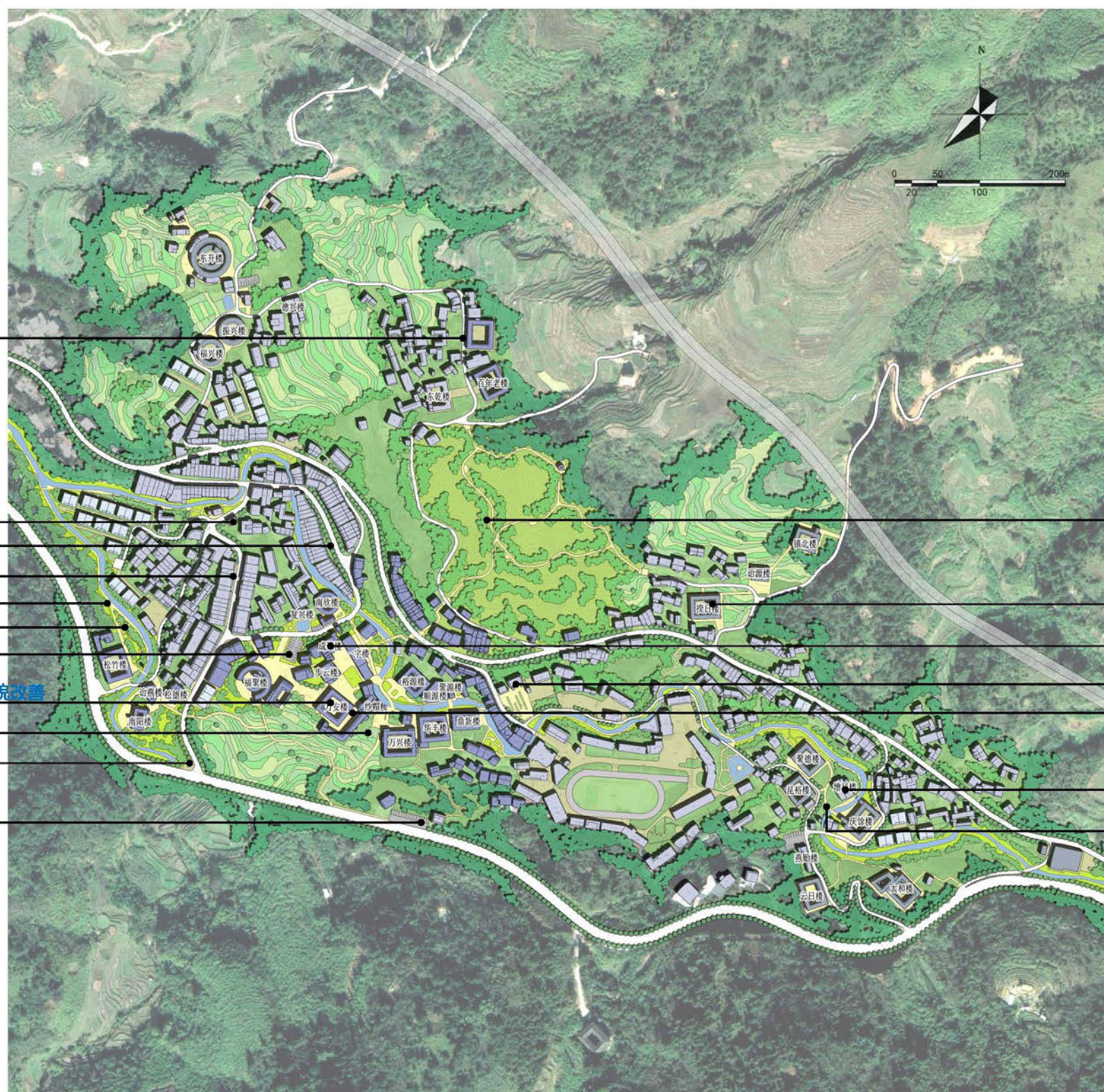
万安楼周边建筑风貌改善

节庆广场建设（文化广场改造）

万安楼周边环境整治

土楼农家改造

聚德楼公园建设



项目实施计划表

永定区高头乡高东村项目行动计划表									
项目类别	项目名称	项目内容	规模	建设方式	资金预算 (万元)	资金来源	实施时序		
							2020	2021	2022
设施完善行动	污水管网	污水截污管网	污水管网6500米	改造+新建	400	政府	100	200	100
	滨溪慢道建设	建设连接高北景区的金丰溪滨溪步道	约1.5公里	新建	30	政府	——	30	——
	旅游停车场建设	新建停车场，设置部分旅游大巴停车位	总面积约400平方米	新建	20	政府	20	——	——
	道路硬化	硬化水泥路面	道路宽度4米，长度500米	新建	100	政府	——	100	——
	新建公厕	生态型公共厕所	1处	新建	20	政府	——	20	——
农房整治行动	建设管控（边界划定、建设引导）	控制周边零散村庄建设用地，禁止村宅翻建	用地面积约4.2公顷	——	——	政府	——	——	——
	新房建设	划定新增村庄建设用地，按需新建村宅	约25户	新建	——	个人	——	——	——
	存量建筑整理（空心房、一户一宅、一户多宅）	整治村庄周边空心房，对一户多宅建筑提出相应整改意见，并允许一户一宅建筑在符合条件下原地翻建	约12户	——	——	政府	——	——	——
	裸房整治	整治村庄西侧沿街两侧裸房	约56户	改造	250	政府+个人	100	100	50
土地整理行动	村域土地整理	整合较偏远的零散建设用地，调整为产业用地	用地面积约1.05公顷	——	30	政府	——	——	30
	旧村复垦	复垦村庄集中建设点之外的零散村庄建设用地	用地面积约8.1公顷	——	500	政府	200	150	150
	高标准农田建设	高标准改造村庄周边耕地	用地面积约52.2公顷	——	200	政府+企业	100	50	50
村容村貌提升行动	节点公园建设	松竹楼、聚德楼等景观节点建设	用地面积3500平方米	新建	50	政府	25	——	25
	入口形象标志建设	村牌建设，环境整治	用地面积500平方米	新建	10	政府	10	——	——
	民俗文化广场建设	广场铺装硬化，景观绿化	用地面积2000平方米	新建	30	政府	15	15	——
	节庆广场建设	广场铺装硬化，景观绿化，新建戏台	用地面积1000平方米	改造+新建	20	政府	——	20	——
	风貌建筑周边环境整治	整治万安楼、松德楼周边杂乱环境，提升土楼周边景观	用地面积500平方米	新建	20	政府	——	20	——
	三清理	村巷道及生产工具、建筑材料乱堆乱放清理，房前屋后和村巷道杂草杂物、积存垃圾清理，沟渠池塘溪河淤泥、漂浮物和障碍物清理	高头居民点西侧集中建设区，总面积约12公顷	改造	200	政府	100	50	50
	三拆除	危旧房拆除，废弃猪牛栏及露天厕所茅房拆除，乱搭乱建、违章建筑拆除	——	改造	100	政府	50	25	25
	三整治	整治垃圾乱扔乱放，整治污水乱排乱倒，整治“三线”乱搭乱接	沿路设置垃圾收集点，整治线路2000米	新建	50	政府	20	20	10
产业融合行动	东山路风情街风貌提升	街道环境美化提升，沿街立面整治、店面招牌统一等	长度约250米，店面约60家	改造	500	政府+企业	——	300	200
	高东商业街综合提升	街道环境美化提升，沿街立面整治、店面招牌统一等	长度约150米，店面约30家	改造	300	政府+企业	——	200	100
	土楼农家改造	改造风貌较好的土楼建筑，植入农家乐功能	——	改造	——	政府+企业	——	——	——
	高东旅游服务节点提升	改造现状土楼观景台，建设旅游服务节点	用地面积700平方米	改造+新建	100	政府+企业	100	——	——
	日本甜柿采摘园完善	依托现状基础，美化景观，新增甜柿种植，打造甜柿采摘园	用地面积约4公顷	改造+新建	100	政府+企业	100	——	——
文化传承行动	万安楼、揆日楼等风貌建筑保护	风貌建筑维修，周边环境整治	——	改造	500	政府	300	200	——
	万安楼、揆日楼等风貌建筑功能置换	风貌建筑保护，旅游功能植入	——	改造	50	政府+企业	——	50	——
	万安楼周边建筑风貌改善	周边建筑风貌整治，提升整体风貌	——	改造	200	政府	——	100	100
生态保育行动	生态林地保护	保护生态林地，禁止破坏生态的建设行为	用地面积约869.1公顷	——	30	政府	10	10	10
	村域水系两侧环境保护	整治水域两侧环境，恢复生态，禁止污水乱排乱放	用地面积约9.6公顷	——	30	政府	10	10	10
社区营造行动	制定村规民约	制定村规民约，策划宣传活动	——	——	10	政府	10	——	——
	建立人居环境整治委员会	建立委员会，进行环境整治监督检查	——	——	10	政府	10	——	——
	村民技能培训	组织培训机构入村培训	——	——	10	政府	10	——	——

重点实施项目意向

村庄规划优秀案例
Good Examples Of Village Planning



WENFANG
VILLAGE

文坊村

连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035年）

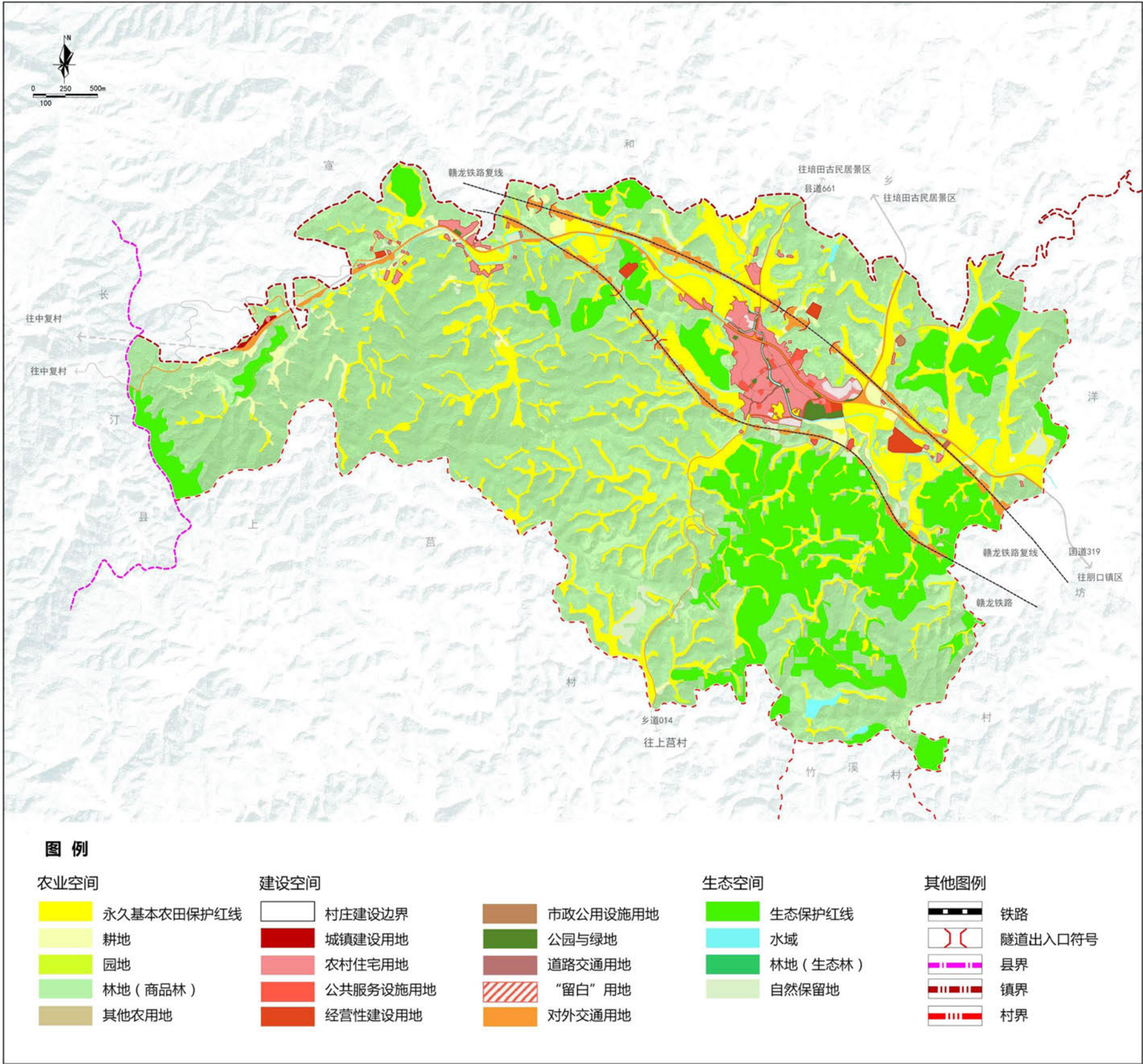
【村民简化版】



连城县朋口镇文坊村民委员会
2020.01

连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035年）

村域综合规划图 01



规划目标表					
序号	指标	属性	单位	现状基期年	规划目标年
1	耕地保有量	约束性	公顷	297.00	297.04
2	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	269.72	269.81
3	生态保护红线面积	约束性	公顷	299.48	299.48
4	村庄建设用地规模	约束性	公顷	49.82	62.61
5	公共服务设施用地规模	预期性	公顷	4.01	4.31
6	基础设施用地规模	预期性	公顷	1.84	2.29
7	人均农村居民点建设用地上面积	预期性	平方米/人	128.80	115.94

土地利用结构调整表 单位：公顷、%						
一级分类	二级分类	现状基期年		规划目标年		规划期内增减
		面积	比重	面积	比重	
农业用地 (A)	耕地 (A1)					
	永久基本农田	269.72	14.75	269.81	14.75	0.09
	一般耕地	27.28	1.49	27.23	1.49	-0.05
	园地(A2)	19.95	1.09	15.48	0.85	-4.47
	林地 (商品林) (A3)	1076.14	58.85	1070.65	58.55	-5.49
	其他农用地 (A5)	5.25	0.29	6.31	0.35	1.06
	合计	1398.34	76.47	1389.48	75.98	-8.86
建设用地 (H)	城镇建设用地 (H1)	0.00	0.00	0.78	0.04	0.78
	农村住宅用地 (H21)	38.98	2.13	41.67	2.28	2.69
	公共服务设施用地 (H22)	4.01	0.22	4.31	0.24	0.30
	经营性建设用地 (H23)	1.88	0.10	5.09	0.28	3.21
	公用设施用地 (H24)	0.54	0.03	0.51	0.03	-0.03
	公园与绿地 (H25)	3.11	0.17	5.25	0.29	2.14
	道路交通用地 (H26)	1.30	0.07	1.78	0.10	0.48
	“留白”用地 (H27)	0.00	0.00	4.00	0.22	4.00
	对外交通用地 (H4)	48.97	2.68	48.97	2.68	0.00
	合计	98.79	5.40	112.36	6.14	13.57
生态用地 (E)	水域 (E1)	12.16	0.66	12.16	0.66	0.00
	林地 (生态林) (E2)	299.48	16.38	299.48	16.38	0.00
	自然保留地 (E4)	19.96	1.09	15.25	0.83	-4.71
	合计	331.60	18.13	326.89	17.88	-4.71
合计		1828.73	100	1828.73	100	—

村庄规划优秀案例

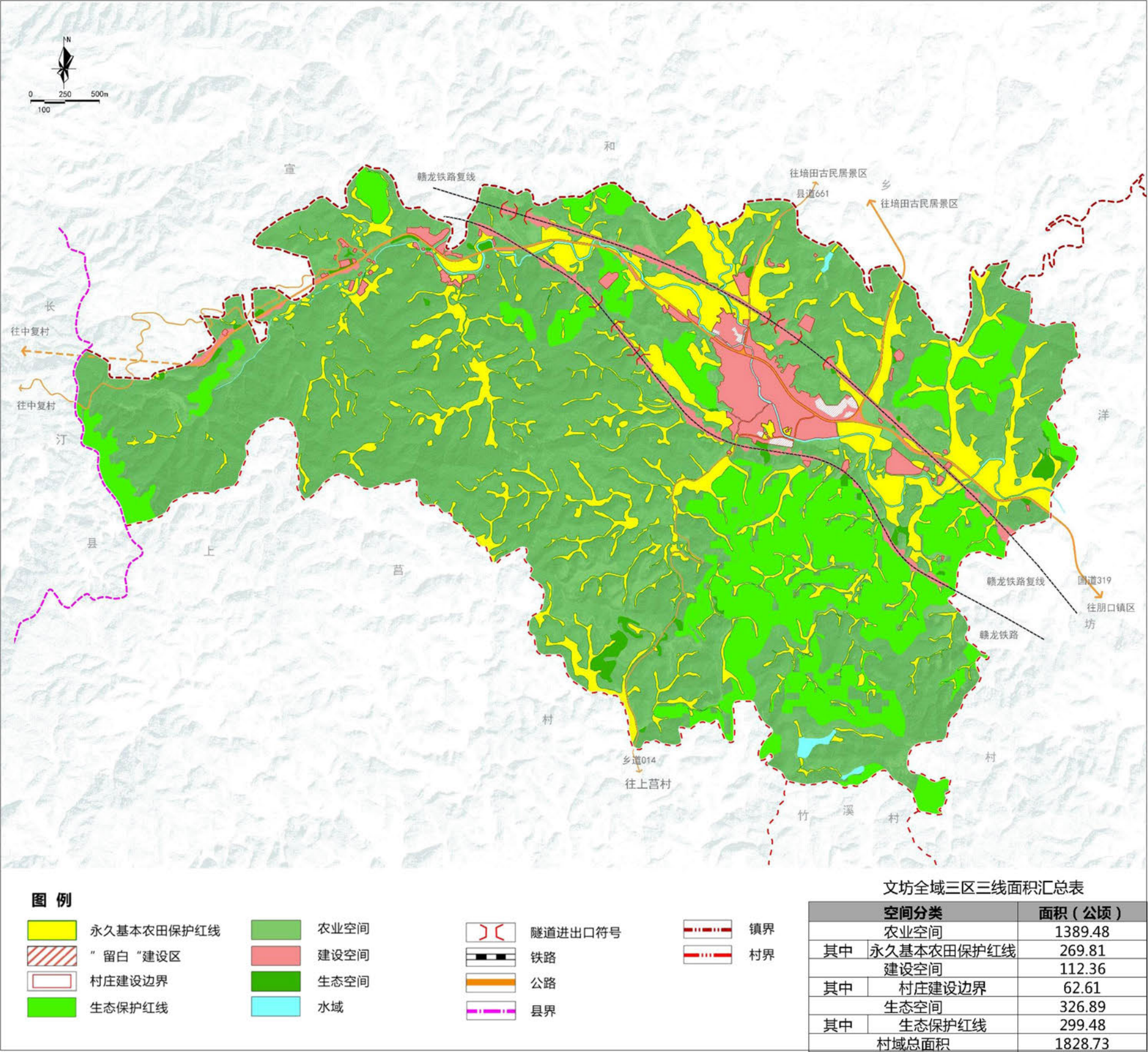
Good Examples Of Village Planning

连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035年）

空间管控 02

村庄规划优秀案例

Good Examples Of Village Planning

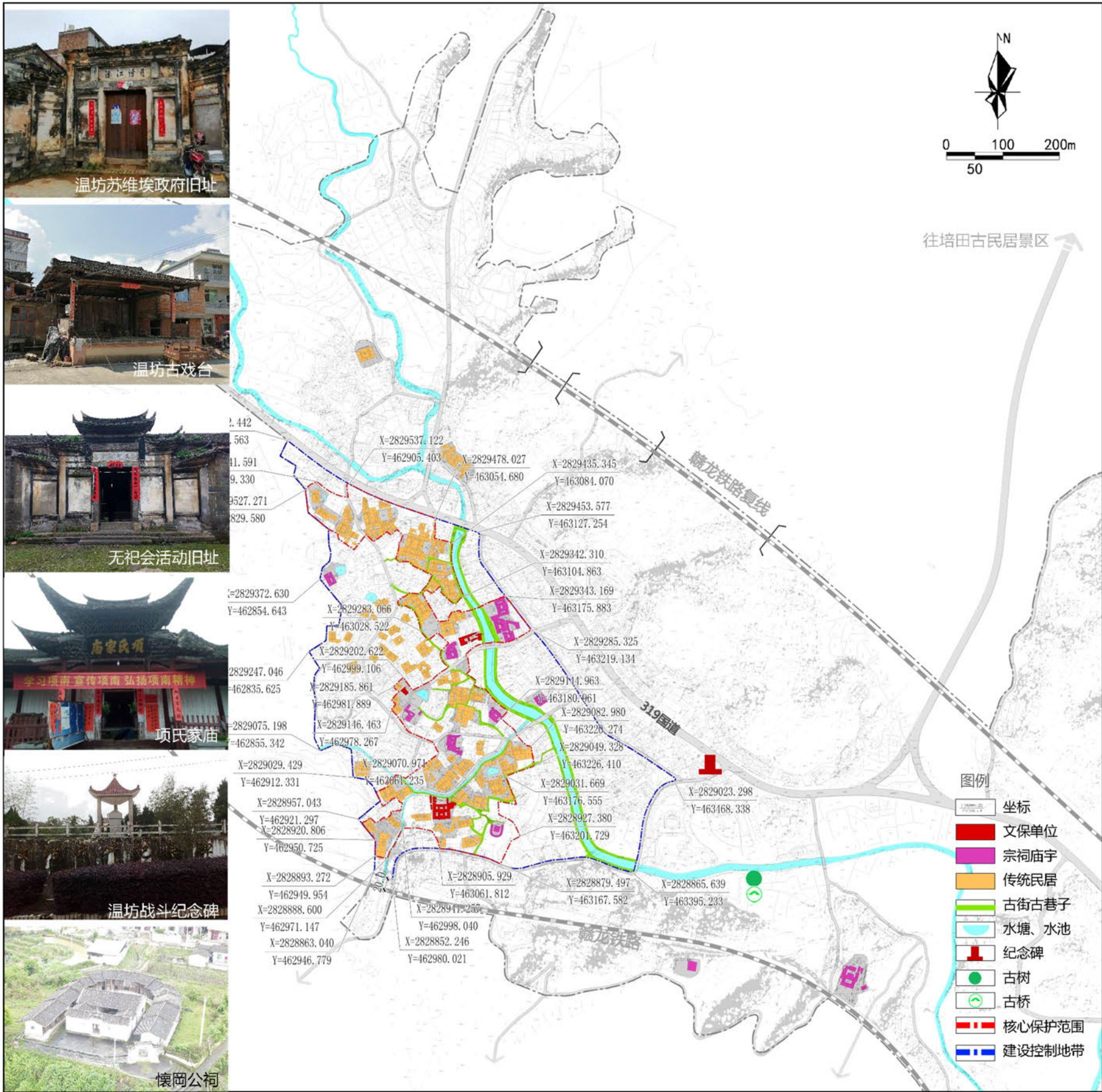


类型	禁止做什么	允许做什么
生态保护红线	▶严格执行生态保护红线相关管控规定。	▶鼓励开展提升生态功能的活动
一般生态空间	▶禁止新建、扩建、改建除农村一二三产业融合以外的工业项目； ▶禁止房地产开发活动； ▶禁止违规毁林开荒、围湖造田、侵占滩涂湿地； ▶禁止新、改、扩建对生态环境安全有影响的矿产资源开发项目。	▶允许符合要求的基础设施、社会公益、农村新产业新业态、农村一二三产业融合、乡村振兴战略、生态旅游等项目建设；允许农林复合利用； ▶鼓励对未利用地、废弃工矿和闲置宅基地复垦为农用地，引导宅基地自愿有偿退出。
永久基本农田	▶除法律规定的国家重点建设项目以外，不准非农建设项目占用基本农田； ▶禁止在基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动； ▶禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼； ▶禁止闲置、荒芜基本农田保护区内的耕地；	▶鼓励开展高标准农田建设，提高基本农田质量。
一般农业空间	▶禁止建窑、建房或者擅自挖沙、采矿、取土、堆放固体废弃物； ▶禁止新建二类、三类工业及涉及有毒有害物质排放的工业。	▶允许符合要求的基础设施、社会公益、农村新产业新业态、农村一二三产业融合、乡村振兴战略、生态旅游等项目建设； ▶允许实施农林复合利用，鼓励开展土地综合整治。
建设空间	▶控制为前提，减量手段，严格限制除涉及公共服务设施及居民安置保障以外的建设行为，禁止不符合规划的建设活动。	▶允许村庄合法建设，支持农村新产业新业态和产业融合发展的农业设施、农村公共公益设施、乡村旅游设施等建设项目用地。

连城县朋口镇文坊村村庄规划 (2019-2035年)

居民点历史文化保护规划图 03

村庄规划优秀案例
Good Examples Of Village Planning



历史文化遗存保护清单

序号	类型	名称	保护等级
1	文物古迹	温坊苏维埃政府旧址盈吾公祠	省级
2	文物古迹	红一军团二十四师青年运动会旧址温坊古戏台	省级
3	文物古迹	无祀会活动旧址	省级
4	宗祠庙宇	傑山公祠	——
5	宗祠庙宇	项氏家庙	——
6	宗祠庙宇	辑瑞公祠	——
7	宗祠庙宇	南谷公祠	——
8	宗祠庙宇	懷岡公祠	——
9	宗祠庙宇	裕庵公祠	——
10	宗祠庙宇	樂安公祠	——
11	宗祠庙宇	鳳川公祠	——
12	宗祠庙宇	文昌閣	——
13	宗祠庙宇	鎮華山寺	——
14	传统民居	杏林元气古宅	——
15	传统民居	清廉古第等	——

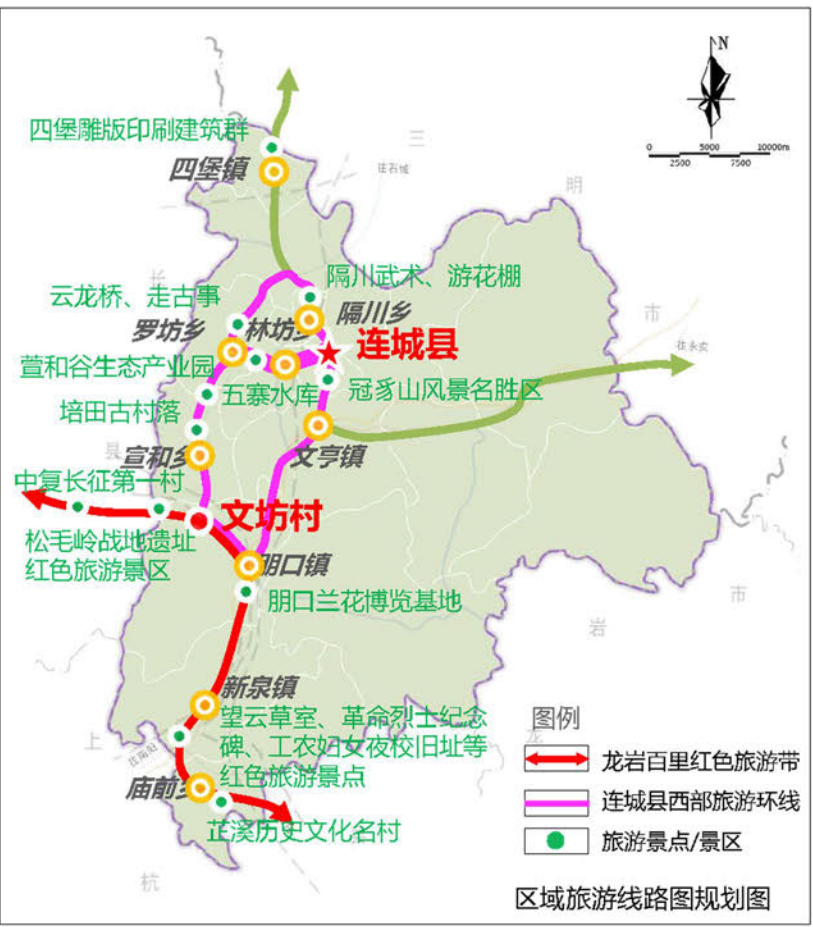
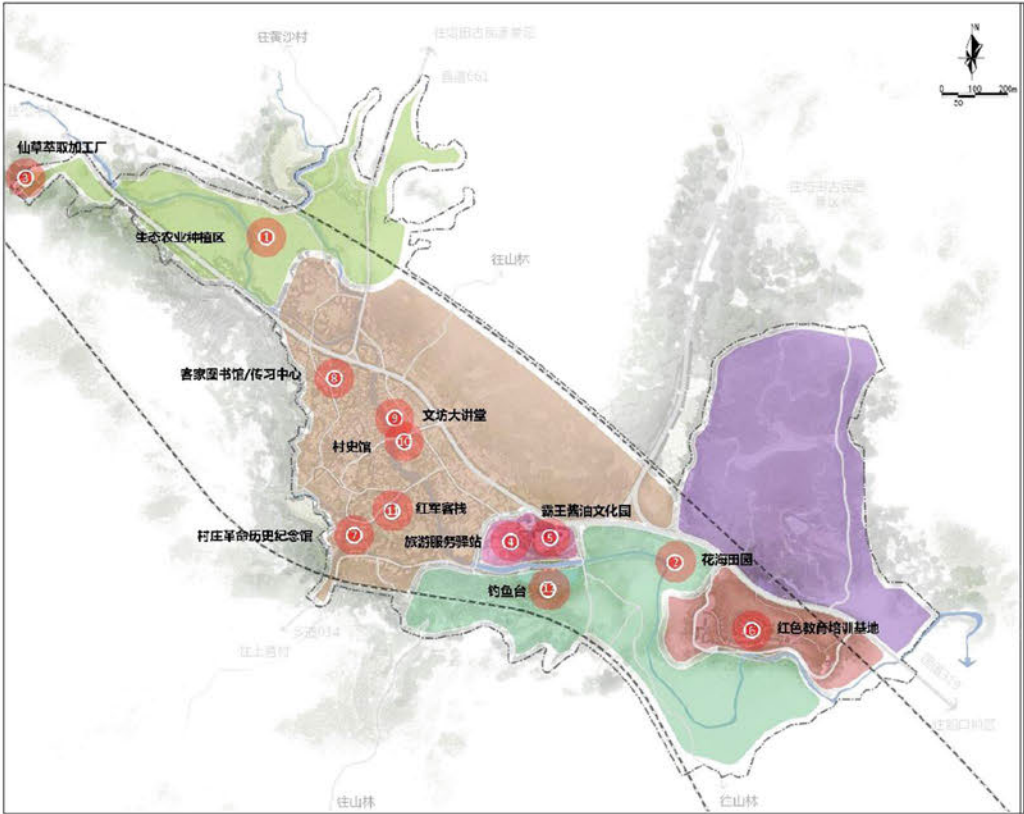
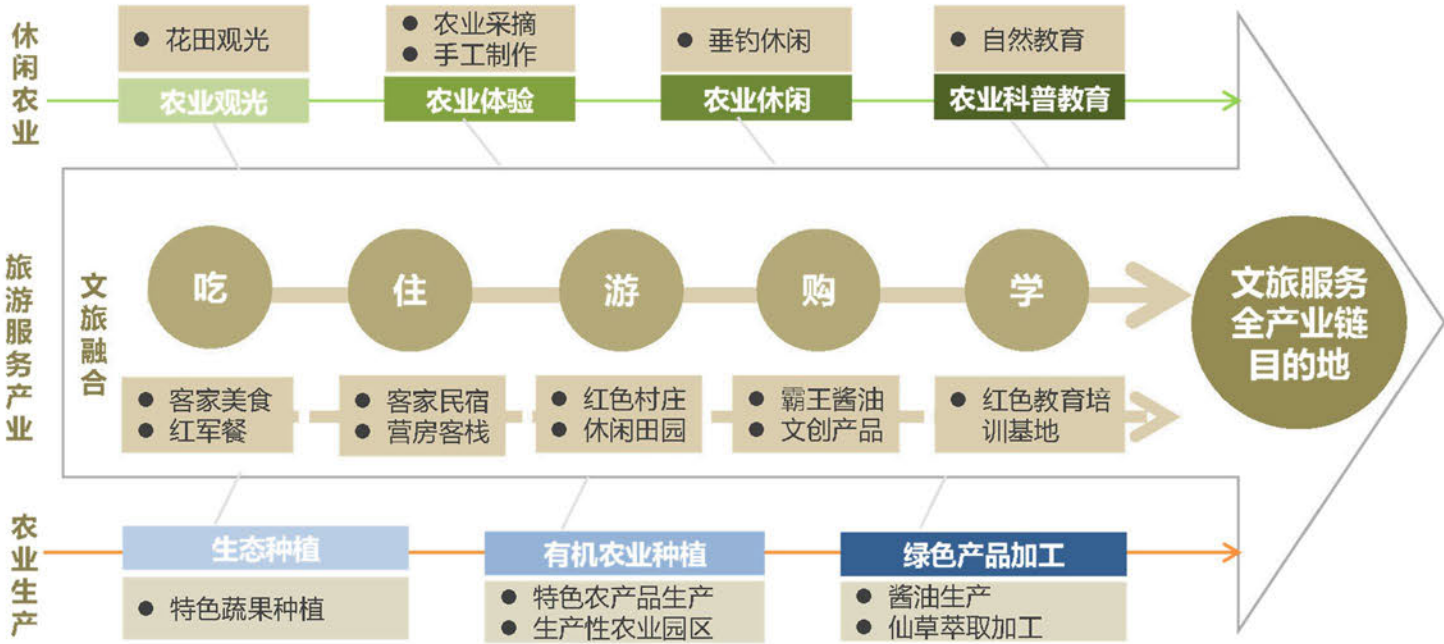
类型	禁止做什么	允许做什么
核心保护区	▶不得破坏总体格局、街巷空间、村落肌理与自然环境； ▶所有传统建筑一律不得拆除； ▶严禁破坏保护区内文物保护单位、古道、古树名木、古井等历史环境要素； ▶禁止盗掘、偷窃、走私、倒卖文物。	▶传统风貌建筑允许修缮和原样翻建； ▶文物部门批准的必要建设、修缮； ▶增加必要的座椅、垃圾箱、绿化、铺地等设施。
建设控制地带	▶建设不得破坏村落的整体环境和历史风貌； ▶禁止开山、采石、修坟、筑墓、乱砍乱伐等破坏传统格局和历史风貌的活动； ▶禁止存放易燃、易爆、有害气体； ▶禁止刻画、涂污； ▶禁止破坏河湖水系、古道、古井、古树名木等历史环境要素。	▶合法新建建筑，形式、色彩、风格应与村落内历史建筑相协调； ▶破损严重房屋鼓励进行土地复垦。
环境协调区		▶与历史文化保护相协调的建设； ▶支持开展国土空间综合整治和环境治理。

连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035年）

村庄产业发展引导 04

1条产业发展主轴：旅游服务产业

2大支撑产业融合：休闲农业、农业生产



基于村庄所承载的区域功能使命及未来的发展趋势，以景区型综合服务驿站为核心，提供多元化、体验式的高质量服务。

重点发展旅游服务产业，激发村庄活力，带动村庄教育培训、农业生产、商业贸易和休闲旅游等经济板块，促进村庄观光休闲、生态农业、教育培训、文化体验等多种旅游业态的融合发展，实现产业转型升级。

借助自身区位优势和便捷的交通优势，把握机遇，积极融入龙岩百里红色旅游带、连城西部旅游环线等旅游圈层，同时完善自身内部旅游线路（游客中心——国家安全教育基地景区，即明德公园——文坊溪——村庄传统风貌区——文昌阁、镇华山寺——红色教育培训基地——忠魂园）。

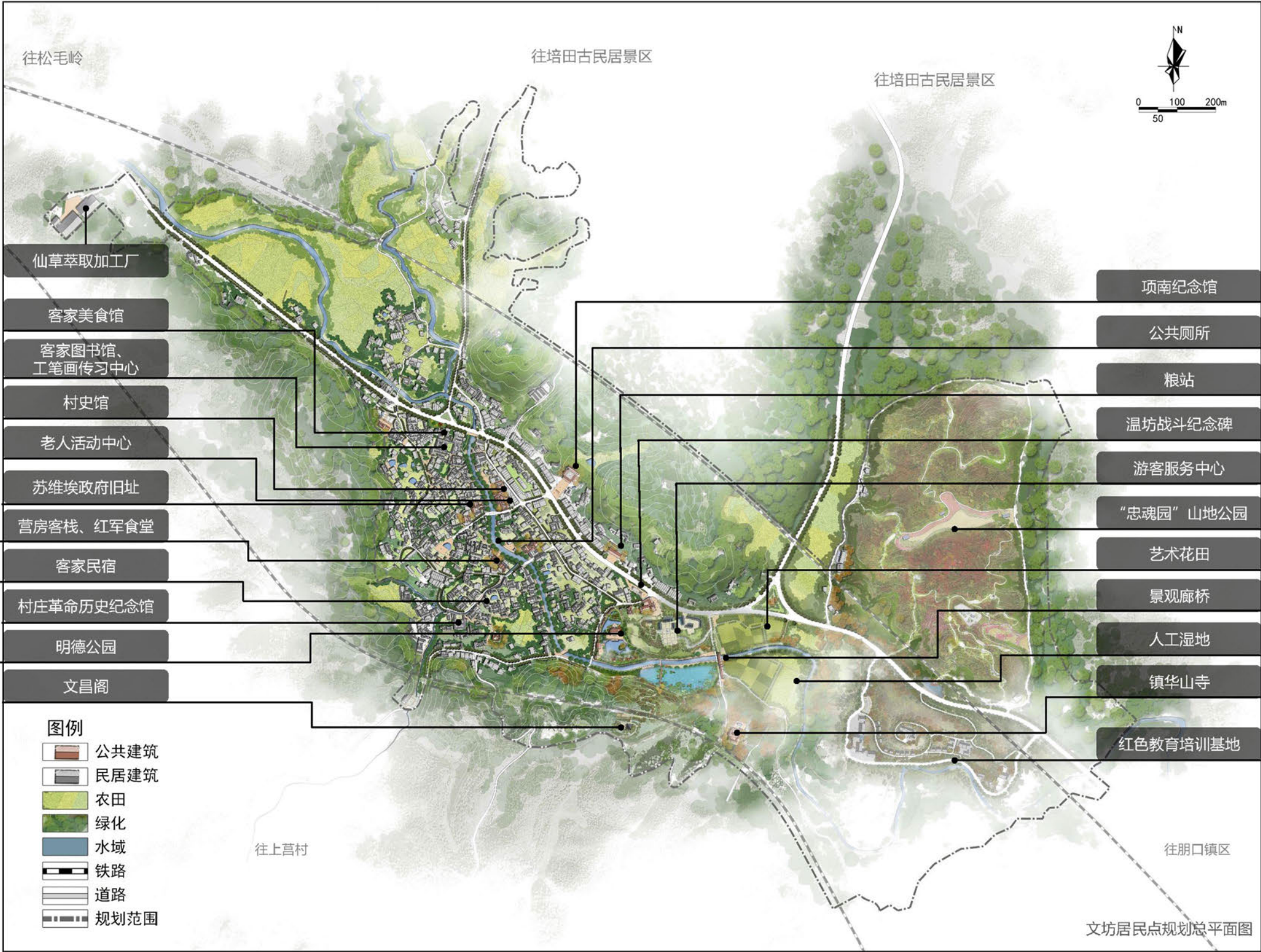
连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035年）

居民点规划总平面图 05

规划尊重村庄山水田村的风貌格局，延续现状的建筑肌理，形成五大区块，即生态农业示范区、文旅融合核心区、休闲观光主题区、红色教育培训区、红色军魂体验区，以文坊溪文化纽带来串联五大区域。

保留村内现有公共设施，增设游客服务中心、老人活动中心、村史馆、村庄革命历史纪念馆、公共厕所等设施。并对居民点内部房前屋后的环境进行整治，改善人居环境，增设活动绿地，满足村民日常活动需求。

对文坊溪滨水步道进行绿化美化，改造提升沿溪两岸的村居风貌，融入红色文化、客家文化，塑造滨水公共开敞空间。



村庄规划优秀案例

Good Examples Of Village Planning

连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035年）

近期项目安排 06

根据村庄目前的发展现状，结合农村人居环境整治“一革命四行动”要求，具体行动计划如下：

1) 用地调整

整合危房、闲置地，拆除宅前屋后的临时搭盖、破损禽舍畜圈及占用道路的构筑物。

2) 公共设施

配套完善游客服务中心、老人活动中心、村史馆、文坊大讲堂等设施。

3) 重点建设

文旅融合核心区：对岱山公祠、项氏家庙、辑瑞公祠进行内部改造，植入文坊大讲堂、村史馆、活动中心等功能进行活化利用，提升周边景观环境，结合红色文化、客家文化，塑造滨水公共场地。

红色军魂体验区：进行一期建设，包括山林植被改造、入口广场、烈士陵园、留影台、祈愿塔、“红色之路”建设等。

休闲观光主题区：1.修建水尾景观廊桥；2.钓鱼台节点建设；3.艺术花田打造。

生态农业示范区：结合引进的仙草萃取加工项目，打造绿色食品加工典范。

红色教育培训区：结合松毛岭战地遗址红色旅游景区以及项与年、项南红色人物等打造红色教育培训基地。

4) 环境治理

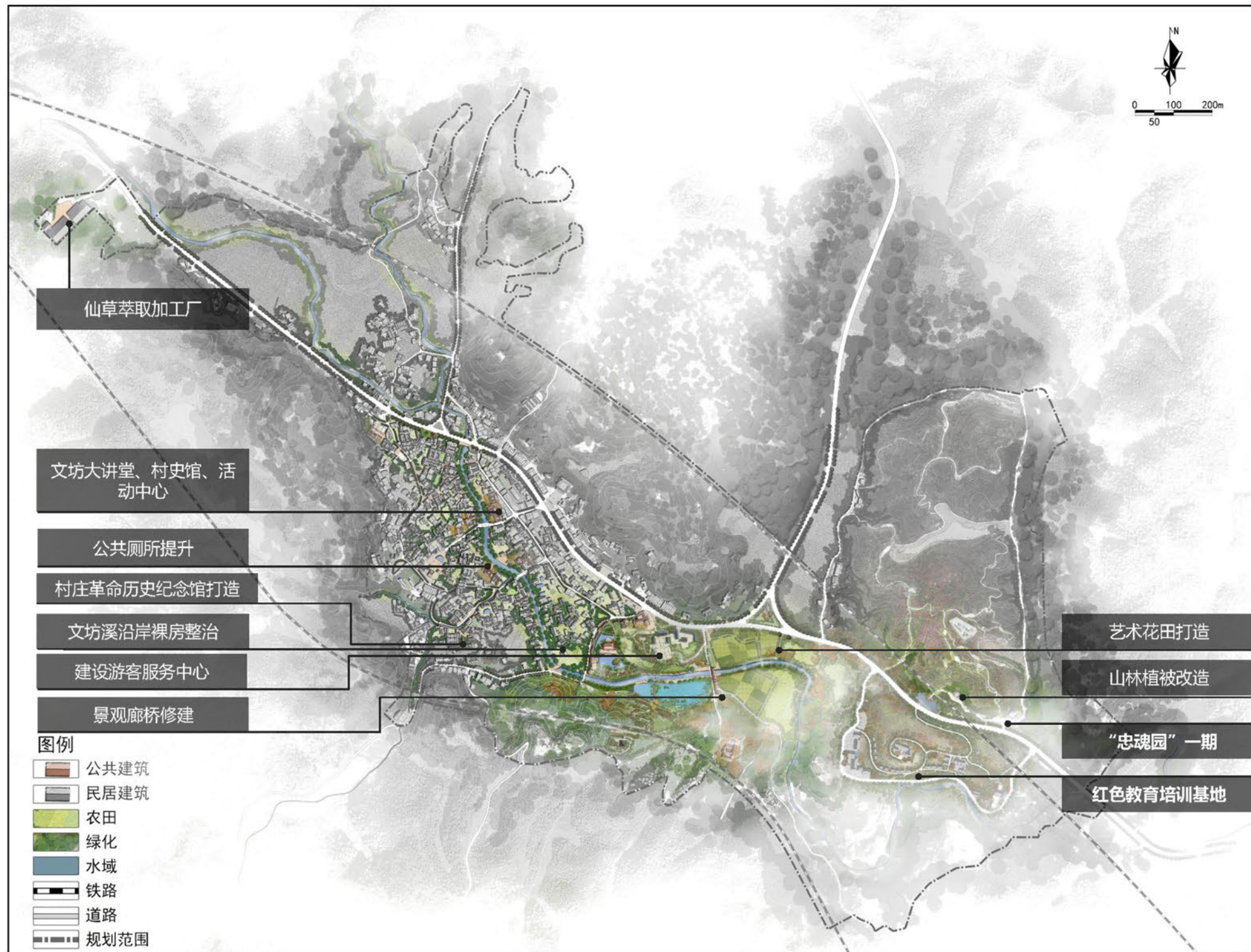
厕所革命：完善现状公厕配套设施，将公厕纳入保洁员的保洁范围。

农村污水治理行动：整治村庄沟渠水系。

农村垃圾治理行动：对生活垃圾进行“干湿”分类，加快垃圾源头减量和资源化利用。

农房整治行动：整治文坊溪两岸红砖裸房；修缮南谷公祠门楼等传统风貌建筑；活化杏林元气古宅等建筑。

村容村貌提升行动：整治房前屋后，对闲置空地实施菜园化或绿化，进行“四旁”绿化。



文坊居民点近期建设项目分布图

连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035年）

近期建设项目一览表 07

期主要项目规模及投资估算一览表（2019-2025年）

序号	项目类型	项目名称	建设内容	建设规模	建设年限	投资额（万元）							
						2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
1	公共服务设施完善	项南纪念馆扩馆提升	1.项南纪念馆扩建500平方米，其中多功能媒体教室300平方米；2.提升展馆布置展陈；3.配套旅游公厕一座。	用地面积0.90公顷。	2019-2021	50	110	50	—	—	—	—	210
2		项与年纪念馆提升	结合项与年生平事迹，提升馆内布馆展陈，申报国安部“国家安全教育基地”称号	用地面积0.12公顷。	2020	—	50	—	—	—	—	—	50
3		游客服务中心建设	结合国家安全教育基地建设，建设集休闲、餐饮、民宿、购物等一体的游客服务中心。	建筑面积480平方米。	2019-2022	80	300	480	80	—	—	—	940
4		文坊大讲堂（即傑山公祠）	进行整体修缮，内部空间打造提升，绿化美化周边环境。	占地面积约1050平方米，建筑面积约650平方米	2023-2024	—	—	—	—	100	50	—	150
5		村史馆（即项氏家庙）	1.进行整体修缮，改造建筑内部空间；2.进行展览布置，整理周边环境。	占地面积约1100平方米，建筑面积约600平方米。	2023-2024	—	—	—	—	50	150	—	200
6		村庄革命历史纪念馆（无祀会活动旧址）	1.进行整体修缮，改造建筑内部空间；2.进行展览布置，整理周边环境。	占地面积约1600平方米，建筑面积约900平方米	2024-2025	—	—	—	—	—	50	150	200
7		村级组织场所规范化建设	增设办公区、党群服务区、会议活动区设备等。	—	2019	15	—	—	—	—	—	—	15
8		建设新时代文明实践站	综合服务中心平台建设，志愿队伍服务建设等。	—	2019-2020	5	5	—	—	—	—	—	10
9	公用基础设施	村庄道路改造提升	1.硬化铺设村主干道，长度1.2千米、宽6米；2.新建水沟，窗洞2.4千米；3.新建道路路边配套绿化花圃。	—	2019-2020	30	80	—	—	—	—	—	110
10		自来水改造提升	1.对水源地蓄水池改造；2.建设小型自来水处理厂；3.改造供水、给水管网。	—	2019-2022	5	30	165	100	—	—	—	300
11	产业发展引导	仙草种植和萃取加工	建设仙草深加工基地，种植仙草1600亩。	种植规模1600亩；厂址用地面积1.02公顷。	2019-2022	20	800	700	80	—	—	—	1600
12		原丝酱油文化园	1.对原有的酱油生产基地进行外部环境整治，修缮生产用房，打造酱油文化展示馆；2.恢复文坊原丝酱油古法酿造，形成文坊特色产业；3.打造酱油晾晒文化广场面积约1000平方米。	用地面积：0.54公顷	2019-2022	5	100	250	500	—	—	—	855
13		文坊红色旅游业	1.依托明德公园、项与年纪念馆及周边山林、田园、水系景观，打造文坊村国家安全教育基地景区；2.成立旅游公司，结合项南纪念馆、松毛岭战地遗址及周边红色旅游资源，发展红色旅游业。	—	2019-2022	100	100	100	200	—	—	—	500
14		烤烟房建设	新建烤烟房15座及其附属设施。	15座	2019	65	—	—	—	—	—	—	65
15	历史文化保护与传承	文保单位及古建筑的维修与保护	修缮围护省级文物保护单位和县级文物保护单位	—	2019-2022	71	150	250	200	—	—	—	671
16		活化利用传统建筑	1.修缮清廉古第、杏林元气古宅等传统民居；2.改造内部空间，作为村庄特色民宿，提升村庄旅游服务水平；3.修缮维护村庄大型客家古民居、宗祠、庙宇。	—	2023-2025	—	—	—	—	300	300	200	800
17		客家图书馆	1.选取一栋大型传统民居，对其进行建筑内部空间改造；2.设置非物质文化遗产存档案室；3.开展客家手工艺传承培训，如工笔画等，传承客家非物质文化。	用地面积0.42公顷。	2023-2025	—	—	—	—	100	80	50	230
18		景观廊桥建设	1.修建水尾镇华山景观廊桥，全长52米；2.改善提升村庄内部桥体景观。	—	2019-2023	190	155	125	55	50	—	—	575
19	旧村环境整治	厕所革命	1.完善现有两座公厕配套设施；2.改造提升明德公园西北侧和村庄中部公厕；3.新建一座AA级旅游公厕。	—	2019-2021	5	30	15	—	—	—	—	50
20		污水治理行动	完善村庄污水管网，于文坊溪下游田园内新建污水处理设施（人工湿地）。	—	2019-2022	50	50	150	100	—	—	—	350
21		垃圾治理行动	1.河道清淤清障、建立长效保洁机制、村庄垃圾治理;2.配备保洁人员，保持村庄干净整洁；引导村民对生活垃圾进行“干湿”分类，加快垃圾源头减量和资源化利用。	—	2019-2025	85	25	20	20	20	20	20	210
22		农房整治行动	1.拆除文坊溪两侧沿岸简易搭盖、畜棚；2.整治文坊居民点176栋裸房建筑。	共需改造裸房176栋。	2019-2025	100	150	150	100	100	100	100	800
23		村容村貌提升行动	1.319国道沿线和文坊溪沿岸绿化美化；2.统一苗木、绿化提升明德公园、镇华山、文昌阁周边山林景观；3.改造村口田园，分区分园种植各类花卉，总面积约3.6公顷。	—	2019-2025	70	30	20	5	5	5	5	140
24	土地整治工程	耕地整理	土地平整，完善灌排、机耕路等设施，提升耕地质量等。	1.20公顷	2023	—	—	—	—	5	—	—	5
25		宜耕后备土地资源开发	土地（客土）平整，完善灌排、机耕路等设施。	5.23公顷	2023-2024	—	—	—	—	5	10	—	15
26		农村建设用地整治	建筑垃圾处理、客土平整、灌排、机耕路等设施完善。	1.66公顷	2023-2025	—	—	—	—	20	20	20	60
27	生态修复工程	文坊溪流域整治	1.对村庄生活段流域和自然生产、生态段流域进行分类整治，恢复河道生态景观；2.文坊溪两侧滨水步道路面改造提升；3.滨水两侧公共亲水空间打造。	—	2023-2025	—	—	—	—	100	100	50	250
28	忠魂园建设	忠魂园一期	1.园区入口改造提升，面积约1250平方米；2.烈士陵园修缮；37.山体植被林相改造。	6公顷	2023	—	—	—	—	80	—	—	80
29		忠魂园二期、三期	1.红色之路打造，即登山景观步道；2.水塘环境整理，留影台建设，面积约250平方米；3.红军雕像园建设，面积约1500平方米；4.祈愿塔修建；5.各个主题园区建设；6.组织军事体验活动。	29公顷	2023-2025	—	—	—	—	100	100	100	300
30	合计			—	—	946	2165	2475	1440	1035	985	695	9741

村庄规划优秀案例

Good Examples Of Village Planning

连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035年）

人居环境整治 08

村庄规划优秀案例

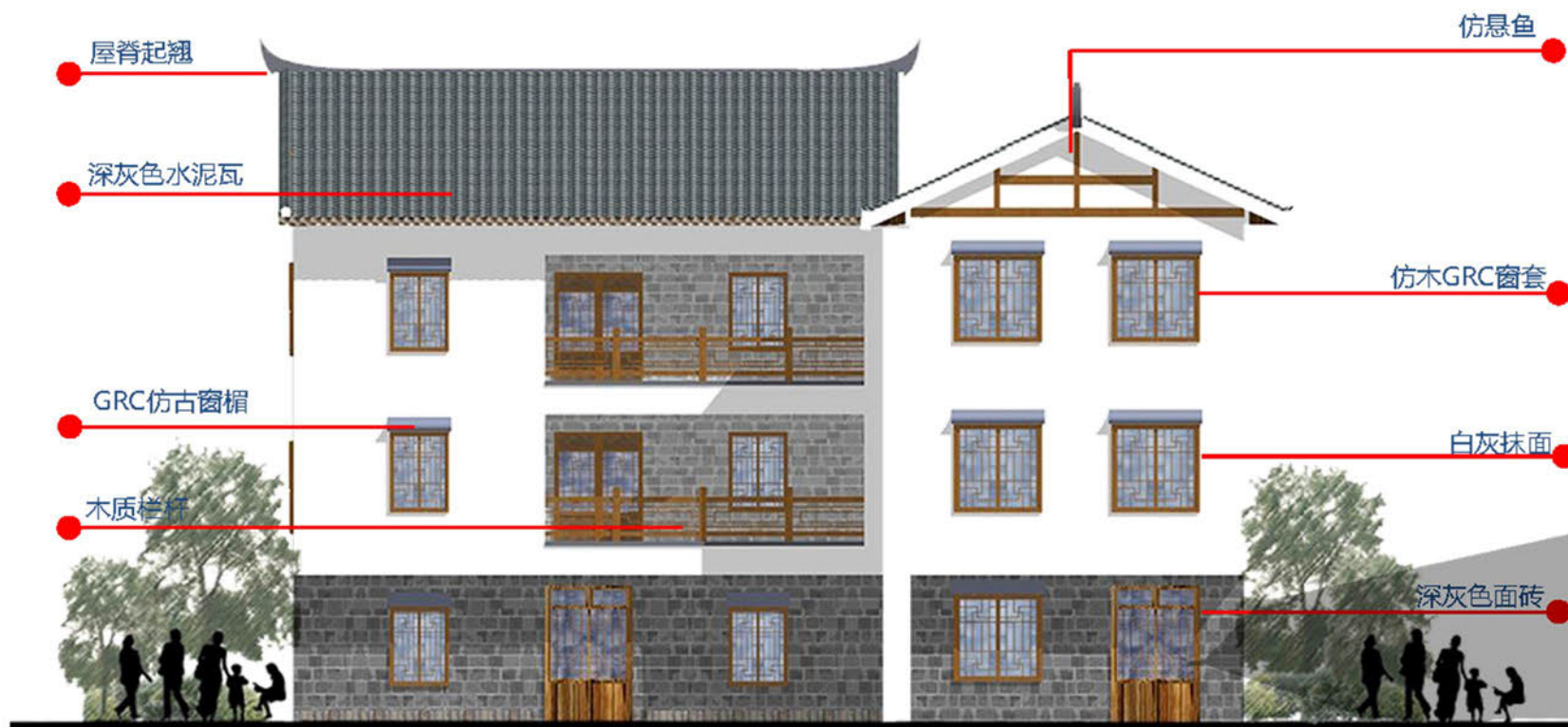
Good Examples Of Village Planning



连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035年）

新建建筑风貌引导 09

村庄规划优秀案例
Good Examples Of Village Planning



立面图



透视图



风貌简述：

建筑风貌：闽西民居建筑

建筑色彩：冷暖搭配，青瓦屋顶、青砖墙面搭配木质墙面

建筑材料：青砖、涂料、木材以及闽西民居风格的门窗

- **屋面：**采用深灰色水泥仿古瓦配合正脊翘尾的造型。根据现场情况局部掏空，保证村民对于屋面露台的实用功能。
- **门窗：**外加仿木门窗套使立面看过去更加凹凸有致，在窗户上沿加仿古窗楣等古建元素。
- **墙面：**面砖分两段，一层采用深灰色仿古青砖，二三层为白灰抹面。
- **阳台栏杆：**改为木质栏杆，在大面积的灰色墙面背景下可以起到柔化建筑立面的效果，与村庄传统风貌建筑更加协调。

连城县朋口镇文坊村村庄规划（2019-2035年）

村规民约 10

村庄规划优秀案例
Good Examples Of Village Planning



村建设	按计划	未批准	莫动工
生态线	农田线	村建线	需严控
村发展	靠产业	农与旅	添活力
传文化	显淳美	承家训	保家风
村设施	常维修	村道路	要通畅
改旧貌	村容好	有垃圾	分类放
讲道德	守法律	邻里间	贵和睦
村中事	多谏言	给群众	参与权



漳平市永福镇新坑村村庄规划 (2019-2035) 村民版成果稿

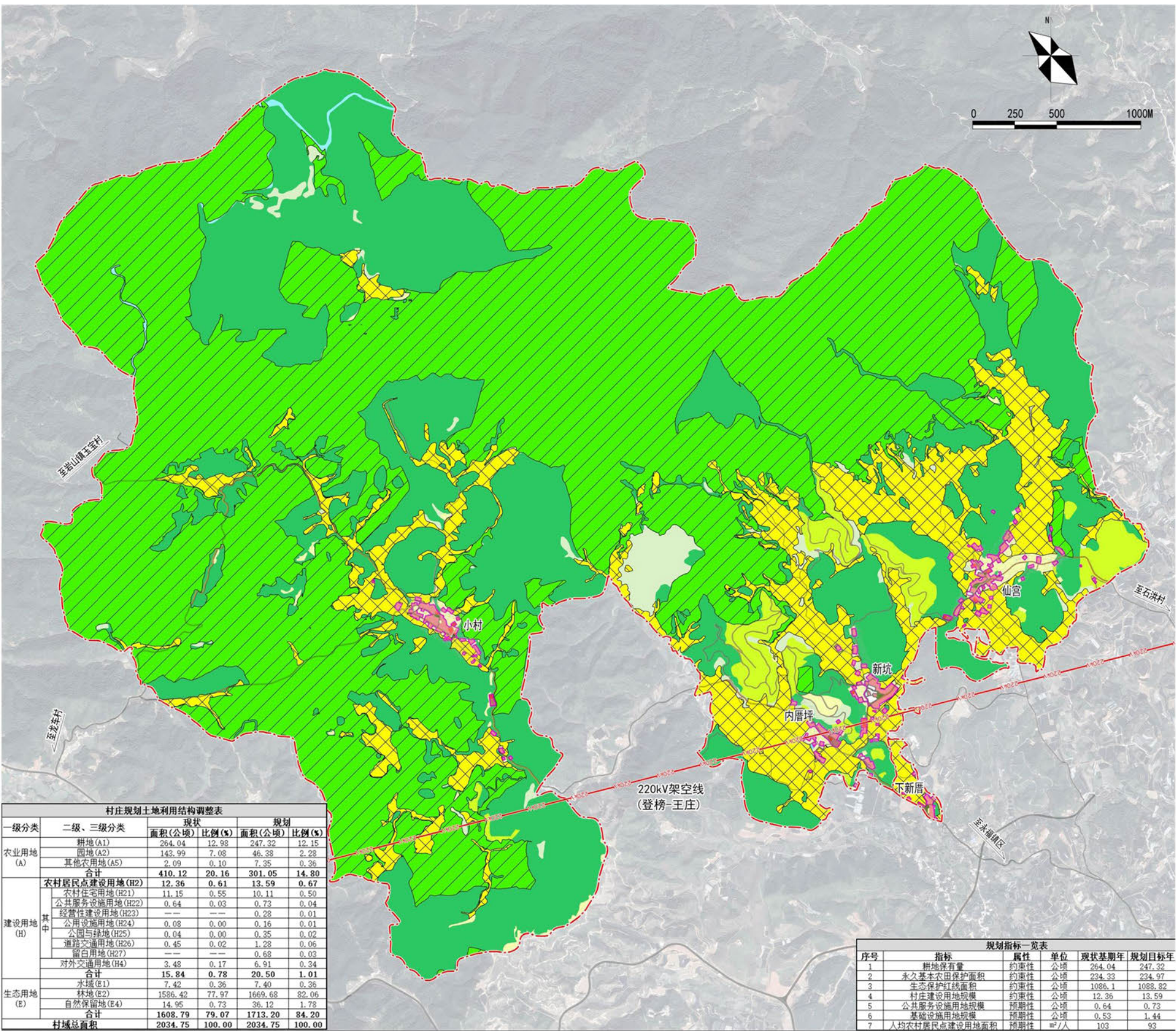
Zhangping Yongfuzhen Xinkengcun Cunzhuangguihua

普读文件

福建省龙岩市城乡规划设计院
2020年08月

普读文件

- 1、村域发展管控
- 2、村庄总平面图
- 3、各居民点平面布局和现状航拍图、规划效果图
- 4、新村划定引导图
- 5、村民建设引导手册
- 6、近期建设项目分布图
- 7、项目实施计划表
- 8、重要项目整治效果图



生态空间构建

- 生态保护红线面积为1088.82公顷（16331.5亩）
- 一般生态用地控制在624.38公顷（9635.2亩）。

农业空间构建

- 永久基本农田面积为234.97公顷（3524.4亩）；
- 一般农业用地控制在66.09公顷（991.3亩）。

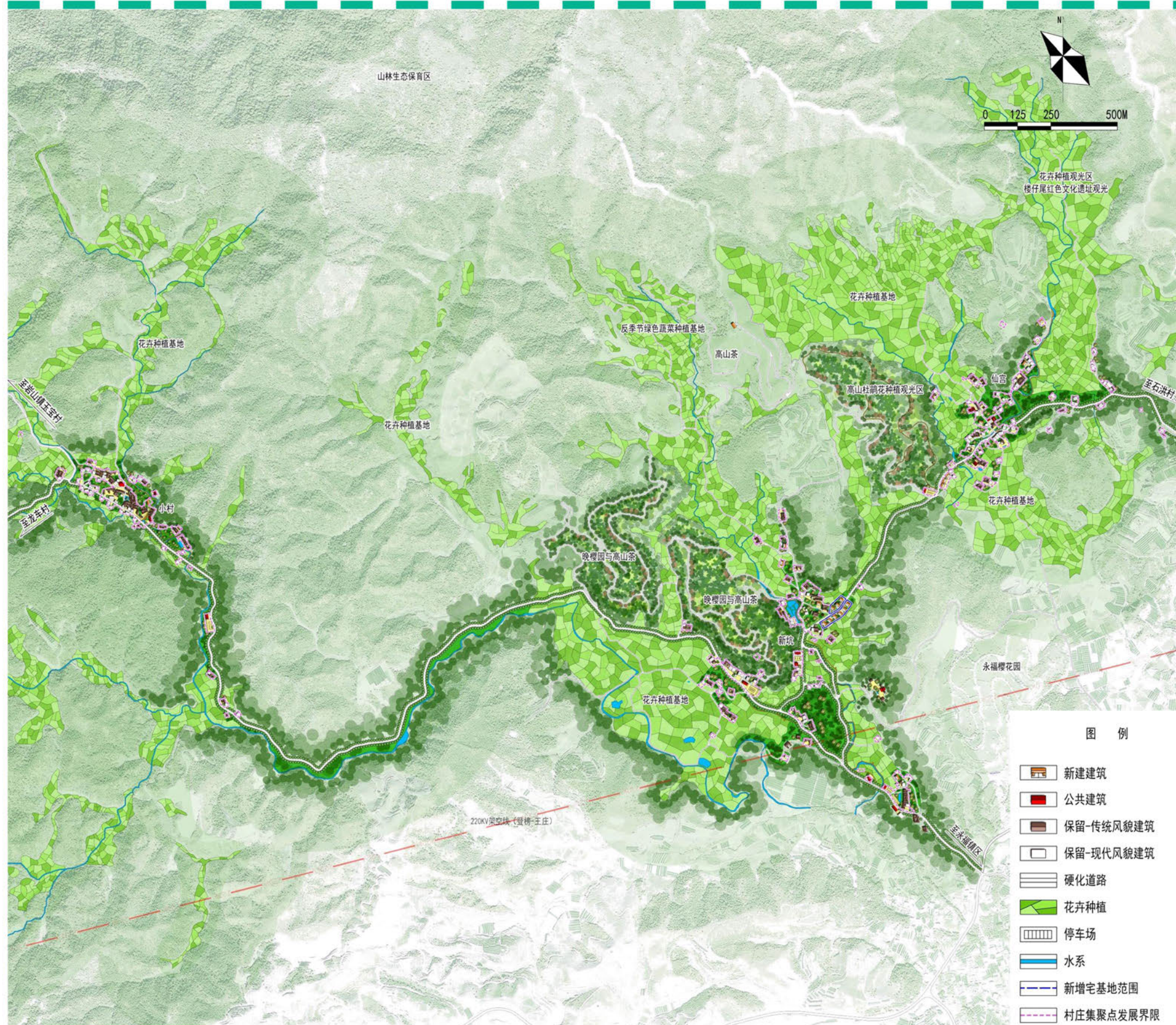
建设空间划定

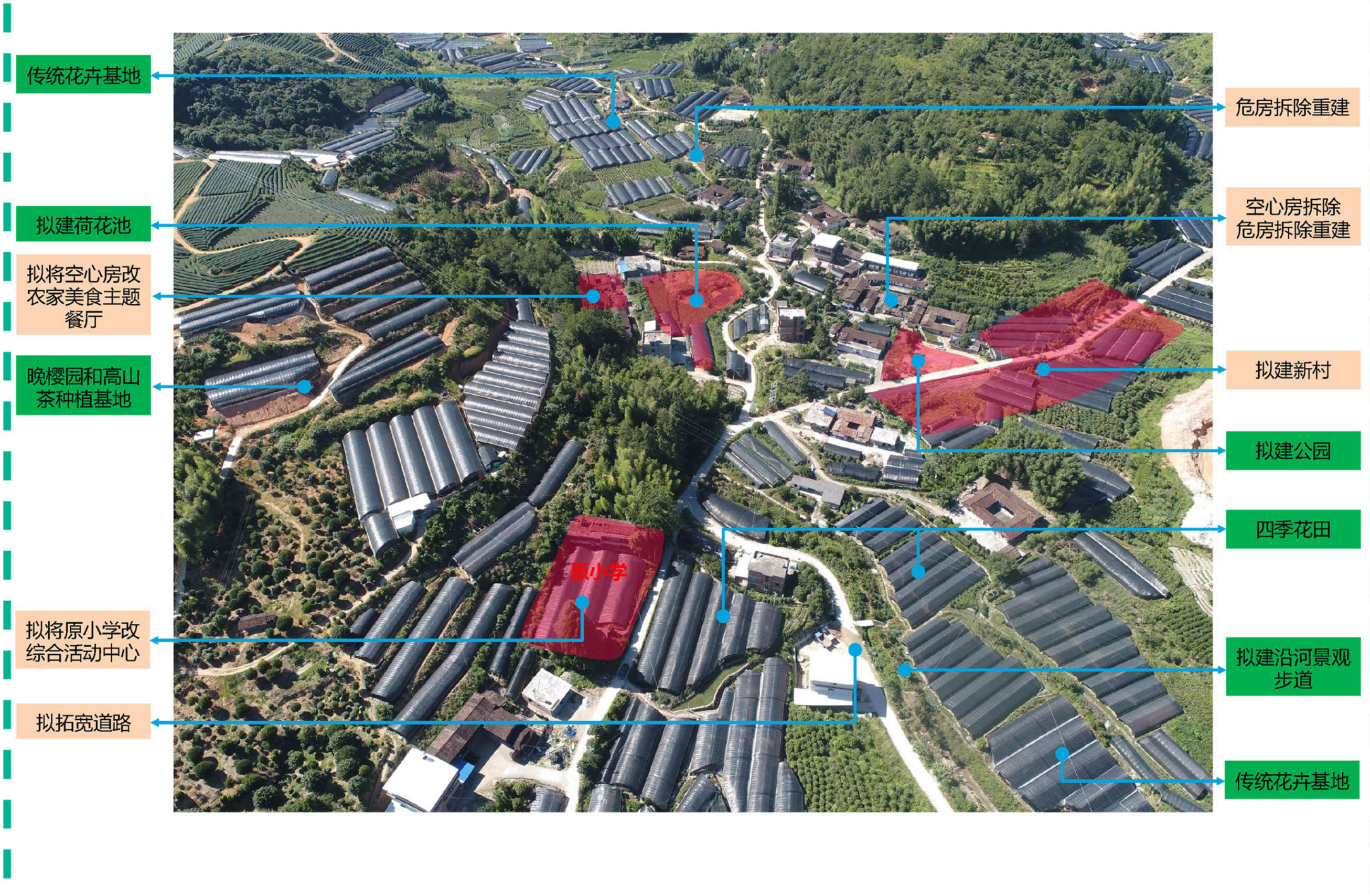
- 农村居民点建设用地面积13.54公顷（203.8亩），其中0.68公顷（10.2亩）为“留白”用地；
- 对外交通用地6.91公顷（103.6亩）。



村庄规划土地利用结构调整表					
一级分类	二级、三级分类	现状		规划	
		面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)
农业用地(A)	耕地(A1)	264.04	12.98	247.32	12.15
	园地(A2)	143.99	7.08	46.38	2.28
	其他农用地(A5)	2.09	0.10	7.35	0.36
	合计	410.12	20.16	301.05	14.80
建设用地(H)	农村居民点建设用地(H2)	12.36	0.61	13.59	0.67
	农村住宅用地(H21)	11.15	0.55	10.11	0.50
	公共服务设施用地(H22)	0.64	0.03	0.73	0.04
	经营性建设用地(H23)	—	—	0.28	0.01
	公用设施用地(H24)	0.08	0.00	0.16	0.01
	公园与绿地(H25)	0.04	0.00	0.35	0.02
	道路交通用地(H26)	0.45	0.02	1.28	0.06
	留白用地(H27)	—	—	0.68	0.03
	对外交通用地(H4)	3.48	0.17	6.91	0.34
	合计	15.84	0.78	20.50	1.01
生态用地(E)	水域(E1)	7.42	0.36	7.40	0.36
	林地(E2)	1586.42	77.97	1669.68	82.06
	自然保留地(E4)	14.95	0.73	36.12	1.78
	合计	1608.79	79.07	1713.20	84.20
村域总面积		2034.75	100.00	2034.75	100.00

规划指标一览表					
序号	指标	属性	单位	现状基期年	规划目标年
1	耕地保有量	约束性	公顷	264.04	247.32
2	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	234.97	234.97
3	生态保护红线面积	约束性	公顷	1088.1	1088.82
4	村庄建设用地规模	约束性	公顷	12.36	13.59
5	公共服务设施用地规模	预期性	公顷	0.64	0.73
6	基础设施用地规模	预期性	公顷	0.53	1.44
7	人均农村居民点建设用地面积	预期性	㎡/人	103	93







升级鲜花基地

危房拆除重建

沿河景观步道

公园

宗祠整治

传统花卉基地

传统花卉基地

空心房拆除

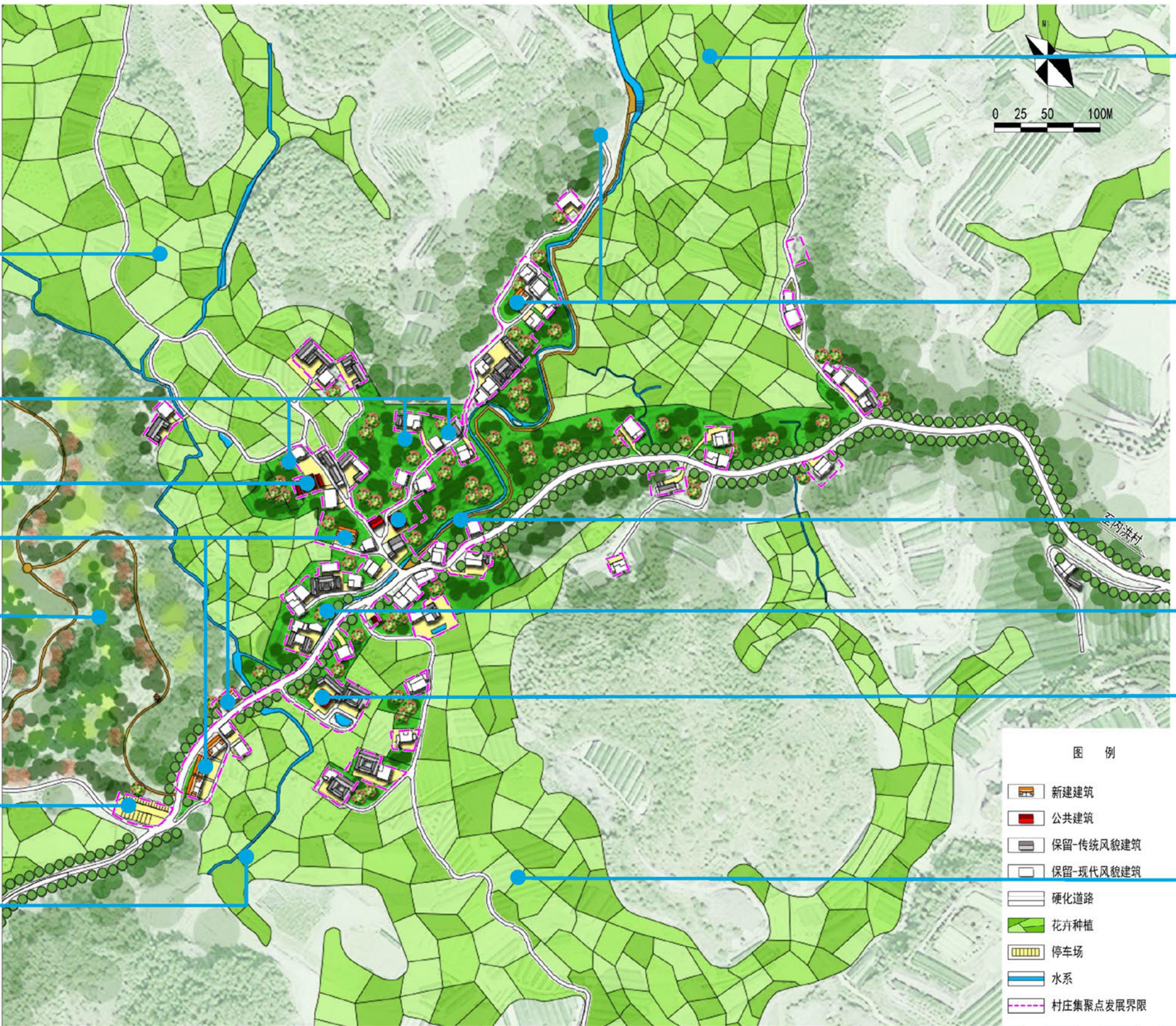
宗祠整治

危房拆除重建

高山杜鹃花园

游客服务店和
停车场

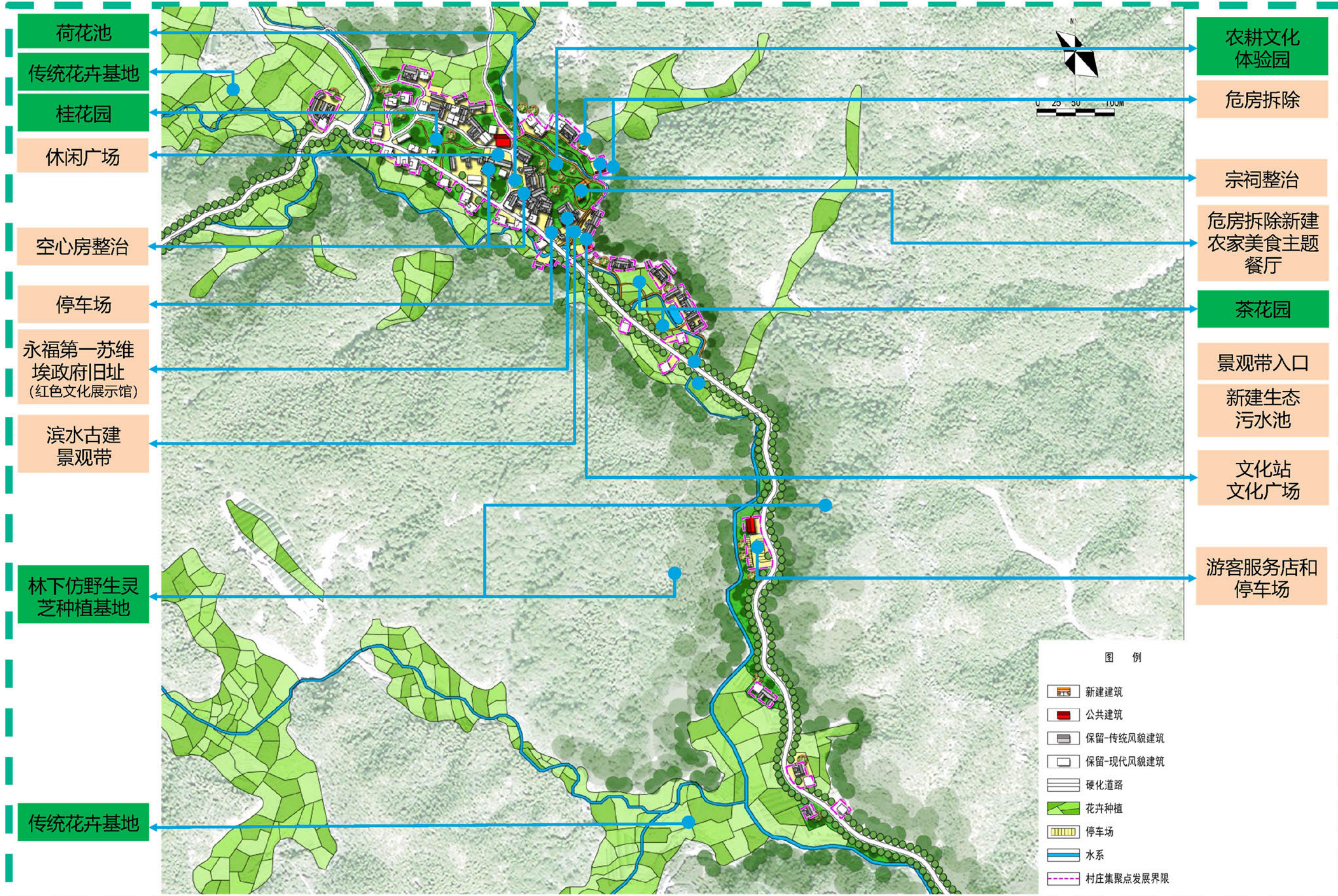
新建生态
污水池

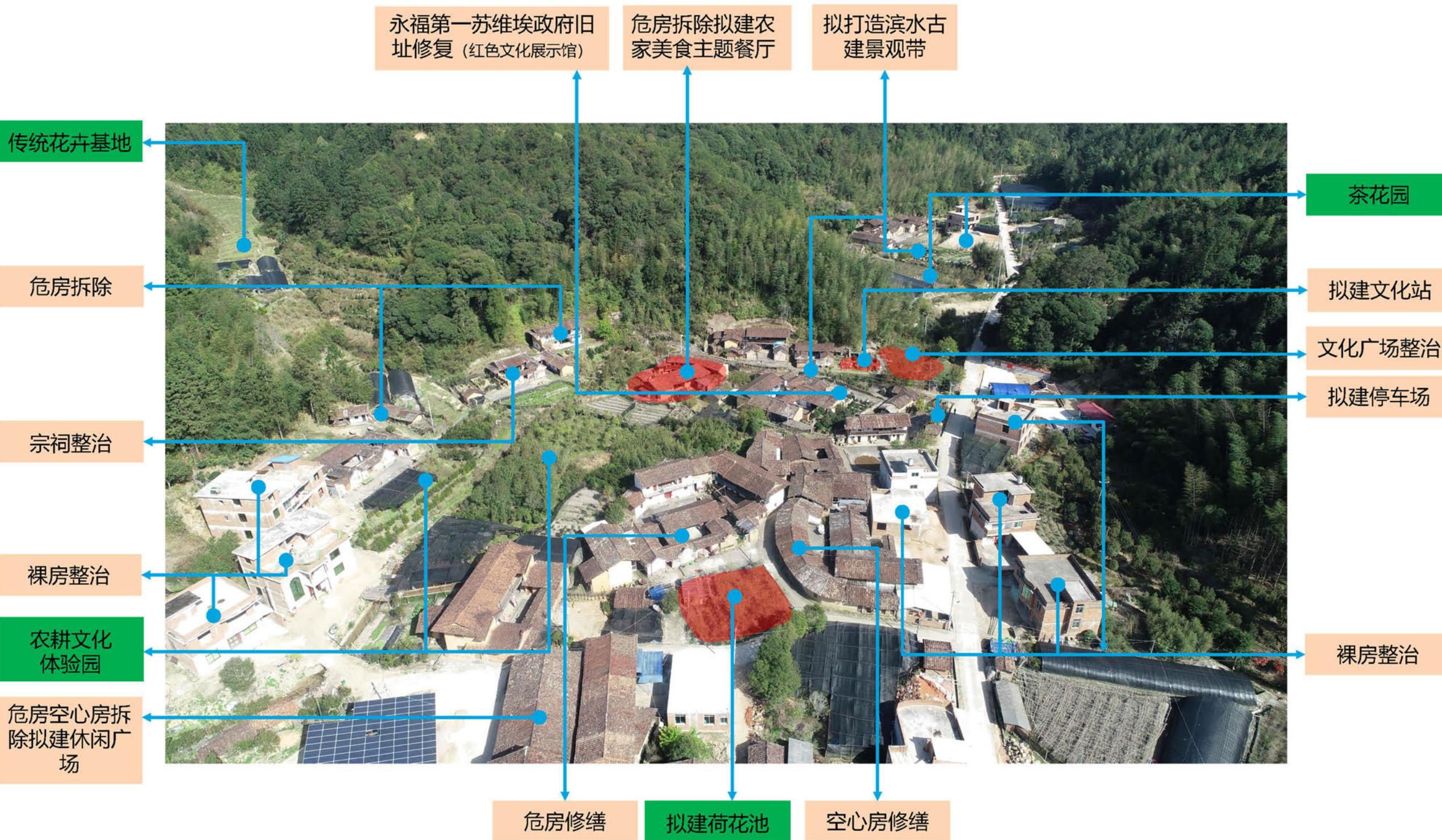


图例

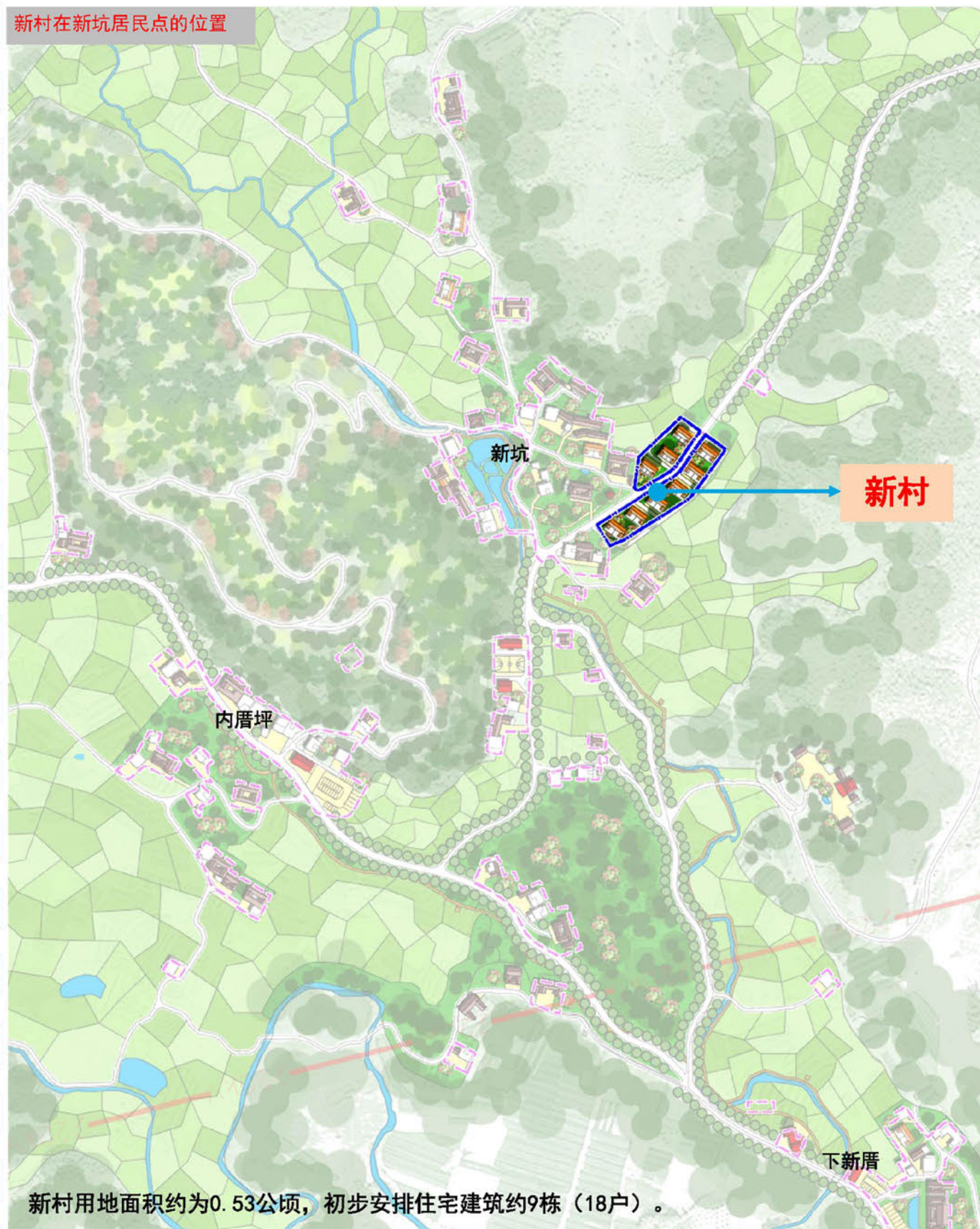
- 新建建筑
- 公共建筑
- 保留-传统风貌建筑
- 保留-现代风貌建筑
- 硬化道路
- 花卉种植
- 停车场
- 水系
- 村庄集聚点发展界限







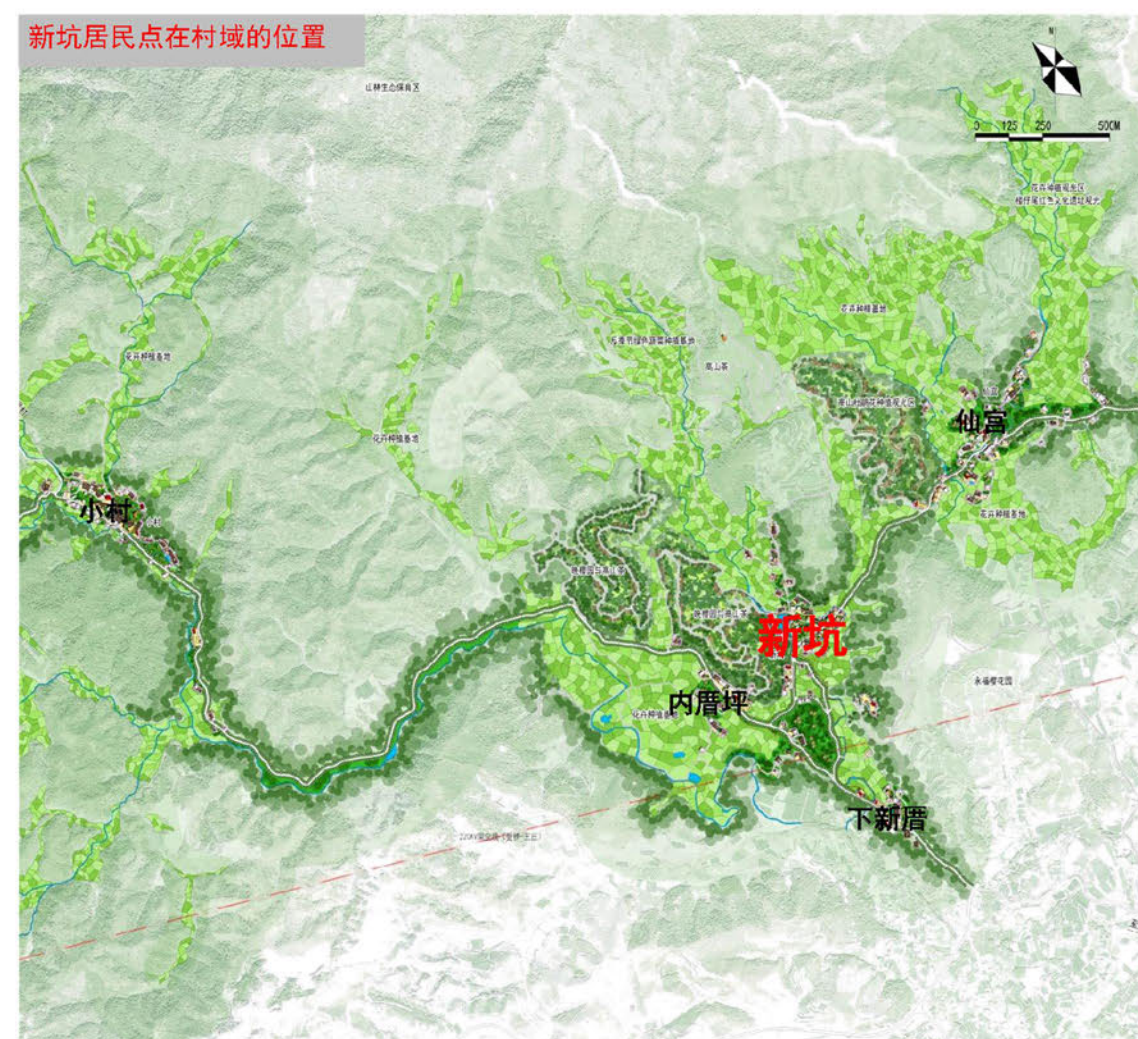
新村在新坑居民点的位置



新村鸟瞰图



新坑居民点在村域的位置



新坑村村规民约

新坑村，是我家；走到哪，不忘它；
文明地，有历史；苏政府，革命村；
家园美，要珍惜；立条约，得自律；
种花卉，用技术；勤劳作，顾身体；
讲卫生，好习气；环境美，人幸福；
倒垃圾，不随意；屋前后，摆整齐；
建房子，经审批；用水电，不违纪；
公益事，要积极；讲贡献，不贪利；
村安定，家和好；幸福路，共修筑。

新建住宅宅基地申请审查程序

符合宅基地申请条件的农户，以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房（规划许可）书面申请。村民小组收到申请后，应提交村民小组会议讨论，并将申请理由、拟用地位置和面积、拟建房层高和面积等情况在本小组范围内公示。公示无异议或异议不成立的，村民小组将农户申请、村民小组会议记录等材料交村集体经济组织或村民委员会（以下简称村级组织）审查。村级组织重点审查提交的材料是否真实有效、拟用地建房是否符合村庄规划、是否征求了用地建房相邻权利人意见等。审查通过的，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。没有分设村民小组或宅基地和建房申请等事项已统一由村级组织办理的，农户可直接向村级组织提出申请，经村民代表会议讨论通过并在本集体经济组织范围内公示后，由村级组织签署意见，报送乡镇政府。

村宅建设基本规定

规范公路沿线建设

村镇新建、改扩建建筑一律按照《公路安全保护条例》的规定退让公路建设（从公路用地外缘起向外的距离算起）：高速公路不少于30米；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。

规范沿河建设

在沿河两岸新建、改扩建建筑要符合镇乡、村庄规划要求和河道控制标准，原则上建筑应退让河道管护范围5米以上，有专门规划或规定的，从其规划或规定。

规范建筑高度

新建建筑层数以3层为主，总高度不超过12米，规划延续村庄的整体风貌与空间格局。

符合以下技术标准

面积严格执行龙岩市“一户一宅”面积标准。

住宅建筑前后间距与建筑高度比一般不低于1:1，相邻房屋山墙之间（外墙至外墙）的间距不低于4米。

规划延续村庄的整体风貌与空间格局，规划建筑根据地形地势，以及景观的有利观赏面，规划建筑尽量以朝南偏东、偏西为主，偏东偏西角度不宜过大。

新建建筑宜后退村庄干路红线3米以上，后退村庄支路红线1米以上。

个人自建房原则上应采用坡屋顶，并与周边环境相协调，其他外观形象、色彩应符合所在镇乡、村庄建筑风格控制要求。

个人自建房原则上应同步配建化粪池等处理设施，且应在用地红线范围内设置。

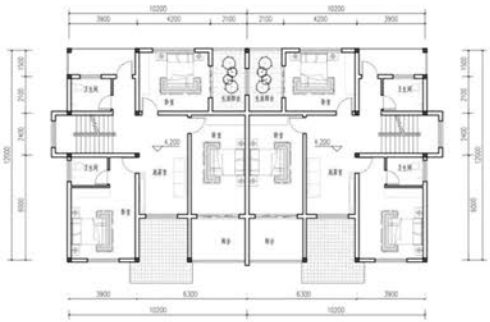
村宅建设管理及施工要点

（1）农村住宅施工质量和安全由建房村民和参与建设各方共同负责。农村住宅建设一定规模以上应由具备相应资质的施工企业承接施工，并对集中统建的农村住房项目应办理质量安全监督手续；一定规模以下的可由建房村民自行选择农村建筑工匠或具备相应资质的施工企业承接施工。农村建房村民或者组织村民建房的单位应与参与建设各方签订合同，明确双方的权利和义务，并按有关规定和合同约定对所承建工程承担相应的质量安全责任。

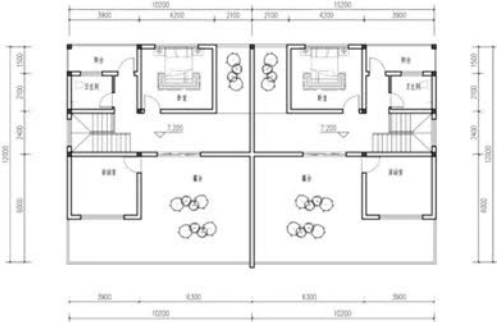
（2）农村建筑工匠从事村民建房施工，应具备相应的建筑施工技能。鼓励和引导村民建房选择有资格证书的建筑工匠。

（3）县（市、区）建设主管部门应依法对集中统建的农村住宅项目质量安全实施监督管理。镇乡人民政府应当依据《福建省建设工程安全生产管理办法》等有关规定，切实加强对村民建房质量安全的监督检查。县（市、区）建设主管部门应提供技术服务和指导，特别在地基基础、主体结构、屋顶防水施工等分部分项工程以及安拆模板、搭拆脚手架等关键环节加强必要的技术指导。

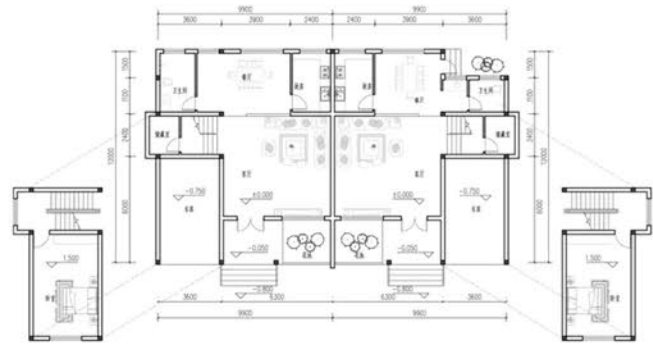
户型选型建议



二层平面图



三层平面图



一层平面图

农宅整治指引



屋面平改坡，采用红棕色屋顶

阳台和顶层采用木质栏杆

建筑立面整治，上层刷白，间隔深灰色瓷砖贴面、底层红棕色瓷砖贴面



房前绿化空间改造，采用当地花卉、果树等装饰

房前路面采用乡土石块铺地

漳平市永福镇新坑村普读文件

项目实施计划表

项目类别	项目名称	项目内容	项目规模	建设方式	资金概算(万元)	资金来源	行动时序		
							2020年	2021年	2022年
设施完善行动	村口标志设置	在村入口采用石头、花卉等形式增设村庄标识,设置村牌、路标	1处	新建	5	财政补助	√	√	
	村部围墙建设	村部采用通透式围墙	——	新建	3	财政补助	√	√	
	道路拓宽工程	近期将下新厝至内厝坪、新坑居民点之间道路由3.5米拓宽至6米	1500米	扩建	45	财政补助、村民集资	√	√	√
	综合活动中心建设	改造闲置小学,建设集文化站、戏台、幸福院、篮球场等为一体的新坑村综合活动中心	1处	新建	100	财政补助、村民出资	√	√	√
	公共停车场建设	近期结合旅游需求建设村口处和内厝坪处公共停车场	2处	新建	8	财政补贴、社会投资、村民集资	√	√	√
	污水处理站建设	新建下新厝和仙宫两处污水处理站	2处	新建	40	财政补助			√
空间优化行动	小村滨水古建景观带建设	整治河道两侧空间,增加绿化,修复两侧传统风貌建筑。	500米	改造	100	财政补助、社会投资、村民出资	√	√	√
	滨水栈道建设	在仙宫、新坑结合小溪建设休闲步道,仙宫600米、新坑1000米,每米300元	500米	改造	48	财政补助	√	√	√
环境整治行动	新村选址报批	村委启动新村规划用地报批等工作	0.53公顷	新建	——	——	√	√	
	危房、空心房拆除、修复	拆除规划定性为拆除的危房和空心房41处;修复定性为修复的危房和空心房5处			100	财政补助	√	√	
	危房拆除重建	近期根据居民申请选择5户危房进行拆除,根据新建住宅设计引导进行住宅重建。	5户		150	财政补助、村民出资	√		
	裸房整治	近期选择5户按裸房整治引导图进行外立面和屋顶整治	5户	改建	50	财政补助、村民出资	√	√	
	房前屋后整治	拆除农宅房前屋后违法临时搭盖,采用当地树种、花卉对房屋周边环境进行美化绿化。		改造	10	专财政补助、村民出资	√	√	
	村道两侧整治	规范给排水管线,整治电力电讯线路,拔除废弃杆塔、线路。			0.9	财政补助	√	√	
	垃圾分类工程	在现状垃圾箱配置的基础之上,增加垃圾箱配置(垃圾箱进行图片化分类,增加可识别与操作性),实现垃圾分类回收。			5	财政补助	√	√	
	专人保洁计划	雇用保洁员进行生活垃圾清理、公共场所(含公厕)整洁工作	2人		3.6	财政补助	√	√	

项目类别	项目名称	项目内容	项目规模	建设方式	资金概算(万元)	资金来源	行动时序		
							2020年	2021年	2022年
产业融合行动	花卉规模化基地示范点建设	选择一个自然村为试点,改变花卉经营模式,由小户经营模式改为合作社带动规模化经营模式		改建	300	财政补助,社会投资,村民出资	√	√	√
	林下仿野生灵芝种植基地	在小村周边利用一般林地种植林下仿野生灵芝		新建	50	财政补助、社会投资	√	√	√
	新坑晚樱园一期	引进中、晚樱品种,以晚樱为主,将新坑自然村西南侧的高山茶园打造为新坑晚樱园,从而与台品樱花园、永福樱花园形成三角旅游线路	2000米	新建	100	社会投资	√	√	√
	新坑花廊建设	将村口至晚樱园段道路和两侧大棚进行优化、美化,改造成为花卉展示、体验、休闲、零售空间	1000米	新建	50	财政补助、社会投资	√	√	
	高山杜鹃花园一期	依托杜鹃花卉种植基础,引进培育适合新坑的高山杜鹃观赏品种,在仙宫西侧山体种植。	50亩	新建	100	社会投资	√	√	√
	电子商务	组建村电子商务服务对,提供网购、网销农产品及农村淘宝,增加农民就业			50	财政补助、社会投资	√	√	√
土地整治行动	高标准农田建设工程	进行重点对内厝坪南侧农田按高标准农田要求进行整治	500亩		200	财政补助	√	√	
	低效建设用地整治工程	对部分危房、空心房拆除土地进行复垦	3500平方米		30	财政补助	√	√	√
生态保育行动	生态用地修复工程	居民点周边农业占用生态保护红线进行退耕还林,运用生物、工程等手段,恢复生态环境	6亩		20	财政补助	√	√	
	溪流综合整治工程	结合空间优化行动,对主要居民点周边溪河进行综合整治,主要包括溪流疏浚、生态驳岸建设、溪边栈道和休憩空间建设等内容	1000米	新建	30	财政补助、村民出资		√	√
文化传承行动	宗祠修缮	对新坑村境内的宗祠进行修缮					√	√	
	楼仔尾红色文化遗址保护	对新坑村境内的红色文化遗址、遗迹进行保护			10	财政补助、筹资	√	√	√
	永福第一苏维埃政府旧址修复	修复三堂厝永福第一苏维埃政府旧址,同时植入新功能,作为村红色文化展示馆。	500平方米	改建	50	财政资金、筹资	√	√	√
	宗辉堂修缮	修复清代传统民居宗辉堂及门前场地,作为重要景观节点	1000平方米		20	专项资金、筹资	√	√	
	修编祖谱、撰写村志	进行修编祖谱、撰写村志,有条件利用闲置房设置乡愁馆			5	筹资、社会投资	√	√	
社区营造行动	成立乡村建设理事会	由村民选出代表成立乡村理事会,统一管理村庄集体经济的发展、公共配套设施的建设、村民个人建房等相关事宜,达到共谋、共建、共管、共评、共享			30	财政补助	√	√	
	成立农村合作社	新坑村主要从事花卉种植,应成立农村合作社,由合作社负责产品种植、销售、品牌打造等各方面的任务 提升各农户抗风险能力,增强竞争力			30	财政补助	√	√	
	发放村民建设引导手册	包括村规民约、村宅建设基本规定、村宅建设引导图集(含总平面图、各层平面图、立面图、剖面图等);村宅建设施工要点等			5	财政补贴	√	√	

综合活动中心整治效果图

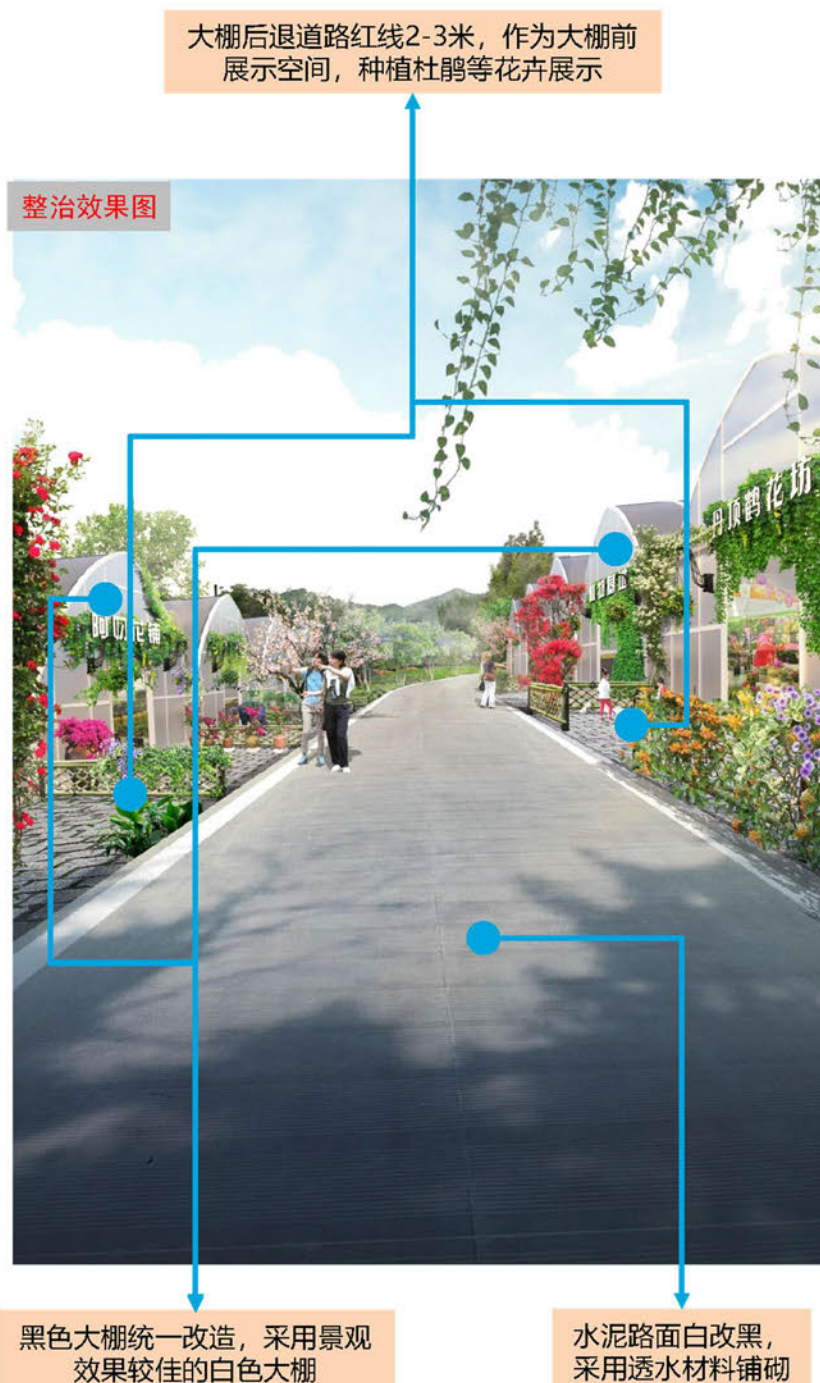


三堂厝永福第一苏维埃政府整治效果图

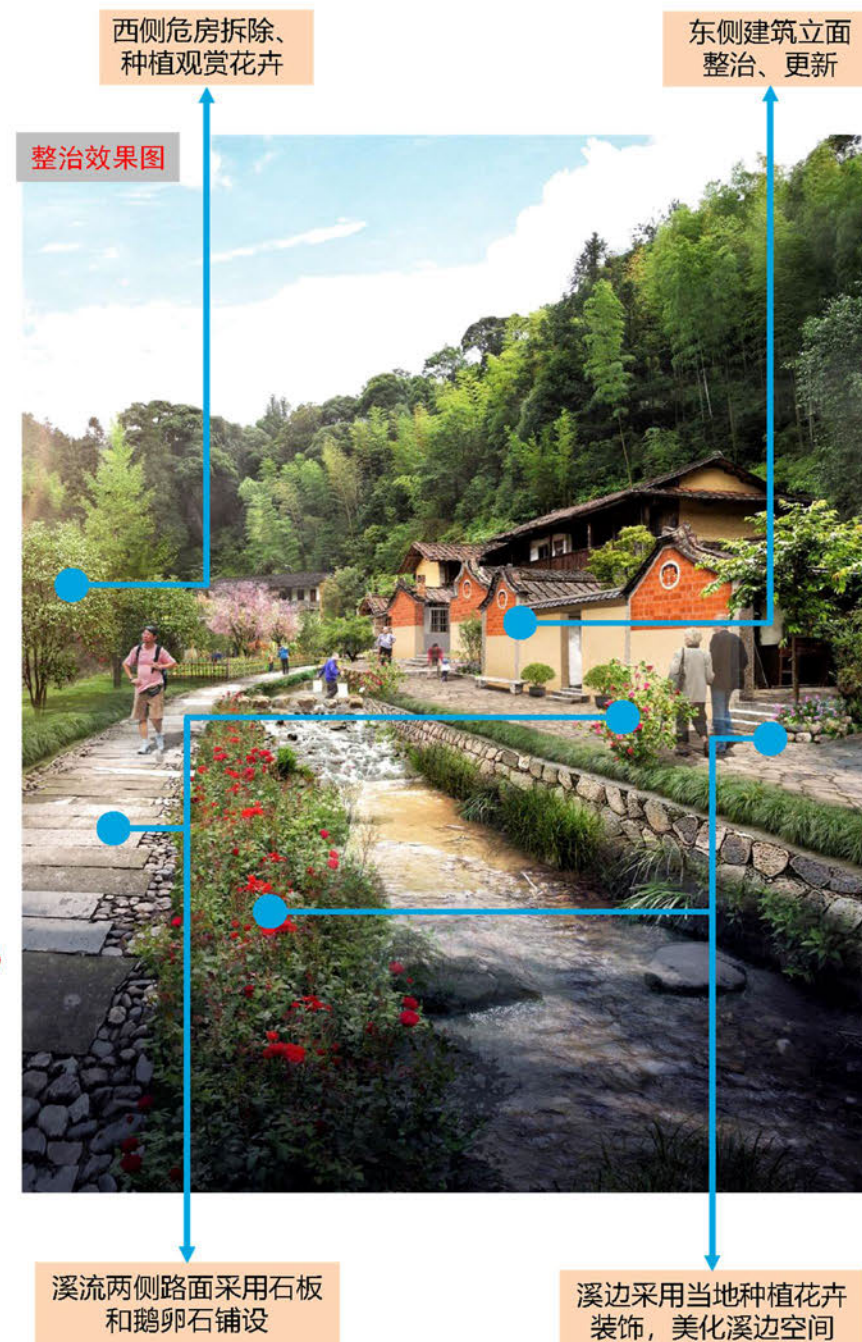


村庄规划优秀案例
Good Examples Of Village Planning

进村道路（新坑花廊）整治效果图



小村滨水古建景观带整治效果图



村口整治效果图

现状照片



入村口整治效果图



游客接待中心意向图



花卉展示交易中心意向图



整治效果图



新建花卉展示交易中心

新建公共停车场

宗辉堂整治

加工厂拆除新建游客接待中心

入村口整治