

# 兴安县乡村地区“通则式”规划管理规定(试行)

兴安县人民政府

二〇二五年十一月

## 前 言

为全面贯彻落实《自然资源部 中央农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》（自然资发〔2024〕1号）和《广西壮族自治区自然资源厅 中共广西壮族自治区委员会农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验做好2024年村庄规划编制实施工作的通知》（桂自然资发〔2024〕16号）等文件要求，兴安县结合县域村庄发展实际，积极推进乡村地区空间规划管理全覆盖工作，制定了《兴安县乡村地区“通则式”规划管理规定》（以下简称“本规定”）。

本规定严格遵循《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发〈广西壮族自治区乡村地区“通则式”规划管理规定编制指引（试行）〉的通知》（桂自然资办〔2024〕196号）文件要求，作为城镇开发边界外未编制村庄规划地区开展空间规划管理、核发乡村建设规划许可的依据。已编制村庄规划并经法定程序批准的地区，按照批准的村庄规划执行。

在制定本规定的过程中，兴安县广泛征集了社会公众、相关行业主管部门以及专家学者的宝贵意见。同时，坚持问题导向，充分尊重村民意愿，力求内容简洁明了、实用可行，充分匹配本县乡村发展的实际需求。

随着乡村建设实践的持续深入拓展，受政策调整、产业升级、村民需求变化等因素影响，本规定在施行过程中，可

能出现与现实需求不完全契合的情况。因此，兴安县将建立动态完善机制，定期梳理总结实践经验，根据本县乡村发展的新趋势、新需求，及时对规定进行修订和更新，保持规定的时效性和实用性，为兴安县乡村建设规划管理工作提供更加科学、有效的指导。

# 目 录

第一章 总则 .....	1
第二章 村庄概况 .....	2
第三章 管控要求 .....	3
第一节 底线管控 .....	3
第二节 用地布局 .....	10
第三节 建设控制 .....	21
第四节 其他管控指引 .....	30
第四章 重点地块图则 .....	33
第五章 实施管理 .....	34
第六章 附则 .....	34
附录 .....	36
附录 A 名词解释 .....	36
附录 B 村庄建设用地指标分解规则 .....	38
附录 C 法律法规、政策文件和标准规范名录 .....	38
附录 D 乡村地区重点地块图则样图 .....	44
附录 E 兴安县村庄建设用地指标分解表 .....	45
附录 F 兴安县村庄分类、漓江风景名胜区等级、历史文化名村及传统村落一览表 .....	49

# 第一章 总则

## 第 1 条 制定目的

本规定作为城镇开发边界外未编制村庄规划地区的空间规划管理、核发乡村建设规划许可的依据。指导乡村地区村民住房、基础与公用设施、公共服务设施、乡村产业等项目建设，统筹安排村庄建设用地规模。

## 第 2 条 制定依据

本通则以国家和地方相关法律法规、标准规范、政策文件等为依据（详见附录 C）。

## 第 3 条 适用范围

本规定适用于县域内城镇开发边界外、经评估无需编制村庄规划的村庄、现行村庄规划经评估无法满足当前规划管理需要的村庄、需要编制但村庄规划尚未覆盖的村庄。已编制村庄规划的区域，应优先执行法定村庄规划；对规划未明确管控要求的内容，可参照本规定执行。县域内的国有林场等特殊区域，在符合国土空间规划的前提下，可依据本规定核发规划许可。

城镇开发边界外的乡村建设项目，可依据本规定核发规划许可，具体包括：村民住宅建设项目、乡村基础设施与公共服务设施建设项目、乡村产业发展项目、其他符合乡村发展需求的建设项目。涉及农用地转用审批的，应按照国家 and 自治区相关规定办理。

本规定实施后，对需精细化管控的项目地块，可另行编制乡村地区重点地块图则（详见附录 D），细化明确项目的地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率、出入口方位、停车场泊位、建筑退让及其他需要配置的基础设施和公共设施控制指标，作为核发规划许可的依据。

列入乡村振兴规划、计划或项目库的农村生活污水处理、垃圾储运、粪污处理、公共厕所等农村人居环境建设项目，村内道路等基础设施项目和农村给排水、供电、供气、通讯、文化体育等小型（项目用地面积不超过 400 平方米，但露天篮球场不受此面积限制）零星公用公服设施，在符合国土空间规划和用途管制规则，满足有关法律法规、标准规范和技术规定要求，确保安全利用的前提下，免于办理规划许可手续。

## **第二章 村庄概况**

### **第 4 条 村庄分类**

全县共 10 个乡镇，125 个行政村（含社区、林场）。根据已批复的《兴安县国土空间总体规划（2021—2035 年）》，全县 115 个行政村（不包括社区、林场）划分为城郊融合类、集聚提升类、特色保护类、暂不分类四种类型。

城郊融合型村庄共有 10 个。聚焦解决产业发展、基础

设施及空间品质等方面的问题，着力推动实现质的提升，促进城乡要素流通，加快交通对接、基础设施共建、公共服务共享，增强村庄吸引人口和产业的能力，保障“集聚”和“提升”的合理用地需求。

集聚提升型村庄共有 83 个。适度鼓励人口集聚，重点发展农业、工贸、休闲服务等产业，按照较大规模的中心村标准进行公共服务设施配置，高标准开展村庄人居环境提升。

特色保护型村庄共有 12 个。统筹保护、利用与发展的关系，努力保持村庄的完整性、真实性和延续性；切实保护村庄的传统选址、格局、风貌以及自然和田园景观，全面保护文物古迹、民族特色、传统文化、历史建筑、传统民居等，提出特色文化资源利用策略与机制。

暂不分类型村庄 10 个。依托良好的种植基础，按照乡村振兴生态宜居的要求，通过垃圾专项治理、农村污水处理、农村厕所革命、生态环境保护等措施，提升村容村貌。

## **第三章 管控要求**

### **第一节 底线管控**

#### **第 5 条 耕地和永久基本农田保护红线**

严格落实耕地和永久基本农田保护红线。到 2035 年，全县耕地保护目标不低于 18.10 万亩，永久基本农田保护面

积不低于 18.25 万亩<sup>1</sup>。

严格耕地用途管制。不得在一般耕地上挖湖造景、种植草皮；不得在国家批准的生态退耕规划和计划外擅自扩大退耕还林还草还湿还湖规模；不得违规超标准在铁路、公路等用地红线外，以及河渠两侧、水库周边占用一般耕地种树建设绿化带；未经批准不得占用一般耕地实施国土绿化；未经批准工商企业等社会资本不得将通过流转获得土地经营权的一般耕地转为林地、园地等其他农用地。严格控制新增农村道路、畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施占用一般耕地。交通水利等重点基础设施建设项目尽量优化选线，不占或少占耕地。

严格落实永久基本农田特殊保护制度。永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。永久基本农田重点用于粮食生产，已划定的永久基本农田，任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施；不得以农业种植结构调整等理由改变永

---

<sup>1</sup> 关于永久基本农田数量大于耕地保护目标的原因说明：因耕地保护目标面积采用的是 2022 年 10 月国家下发的“三区三线”成果，该成果以 2020 年国土变更调查成果为基础划定。永久基本农田面积采用的是 2024 年 4 月国家下发的永久基本农田核实处置成果，该成果以 2022 年国土变更调查成果为基础划定。因 2022 年国土变更调查耕地较 2020 年有所增加，因此永久基本农田比耕地保护目标面积多 0.15 万亩。

久基本农田的耕地地类属性。禁止任何单位和个人在基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、采石、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。

## **第 6 条 生态保护红线**

严格落实生态保护红线。到 2035 年，全县生态保护红线面积不低于 778.55 平方千米。乡村建设应严格遵守《广西生态保护红线监管办法（试行）》，严禁擅自改变生态保护红线内土地用途。生态保护红线内的管控规则应依据国家及自治区有关规定执行。

### **1.生态保护红线内允许的有限人为活动**

生态保护红线内，自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，自然保护地核心保护区以外的其他区域，严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

（1）管护巡护、保护执法、科学研究、调查监测、测绘导航、防灾减灾救灾、军事国防、疫情防控等活动及相关的必要设施修筑。

（2）原住居民和其他合法权益主体，允许在不扩大现有建设用地、用海用岛、耕地、水产养殖规模和放牧强度（符合草畜平衡管理规定）的前提下，开展种植、放牧、捕捞、养殖（不包括投礁型海洋牧场、围海养殖）等活动，修筑生

产生活设施。

(3) 经依法批准的考古调查发掘、古生物化石调查发掘、标本采集和文物保护活动。

(4) 按规定对人工商品林进行抚育采伐，或以提升森林质量、优化栖息地、建设生物防火隔离带等为目的的树种更新，依法开展的竹林采伐经营。

(5) 不破坏生态功能的适度参观旅游、科普宣教及符合相关规划的配套性服务设施和相关的必要公共设施建设及维护。

(6) 必须且无法避让、符合县级以上国土空间规划的线性基础设施、通讯和防洪、供水设施建设和船舶航行、航道疏浚清淤等活动；已有的合法水利、交通运输等设施运行维护改造。

(7) 地质调查与矿产资源勘查开采。包括：基础地质调查和战略性矿产资源远景调查等公益性工作；铀矿勘查开采活动，可办理矿业权登记；已依法设立的油气探矿权继续勘查活动，可办理探矿权延续、变更（不含扩大勘查区块范围）、保留、注销，当发现可供开采油气资源并探明储量时，可将开采拟占用的地表或海域范围依照国家相关规定调出生态保护红线；已依法设立的油气采矿权不扩大用地用海范围，继续开采，可办理采矿权延续、变更（不含扩大矿区范围）、注销；已依法设立的矿泉水和地热采矿权，在不超出

已经核定的生产规模、不新增生产设施的前提下继续开采，可办理采矿权延续、变更（不含扩大矿区范围）、注销；已依法设立和新立铬、铜、镍、锂、钴、锆、钾盐、（中）重稀土矿等战略性矿产探矿权开展勘查活动，可办理探矿权登记，因国家战略需要开展开采活动的，可办理采矿权登记。上述勘查开采活动，应落实减缓生态环境影响措施，严格执行绿色勘查、开采及矿山环境生态修复相关要求。

（8）依据县级以上国土空间规划和生态保护修复专项规划开展的生态修复。

（9）根据我国相关法律法规和与邻国签署的国界管理制度协定（条约）开展的边界边境通视道清理以及界务工程的修建、维护和拆除工作。

（10）法律法规规定允许的其他人为活动。

规划实施期间，国家、自治区对生态保护红线管控规则有新要求的，从其规定。

## **2.自然保护地及其相关管控要求**

兴安县自然保护地包括广西桂林海洋山自治区级自然保护区、广西猫儿山国家级自然保护区，面积合计 16493.62 公顷。其中广西桂林海洋山自治区级自然保护区涉及的乡镇为白石乡、崔家乡、高尚镇、漠川乡，面积 7489.31 公顷；广西猫儿山国家级自然保护区涉及的乡镇为华江瑶族乡、溶江镇，面积 9004.31 公顷。

自然保护地核心区原则上禁止人为活动，一般控制区域严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

### **3.生态保护红线内居民住宅建设相关要求**

农村村民住宅建设应尽量避让生态保护红线，确需在生态保护红线内选址的，应符合《广西生态保护红线监管办法（试行）》的要求，并确保不突破所涉及生态保护红线管理单元现有建设用地规模，其中，不涉及新增建设用地的，由兴安县政府出具符合生态保护红线内允许有限人为活动的认定意见，作为用地报批、规划许可、不动产登记的依据；涉及新增建设用地的，以桂林市为单位报自治区自然资源厅，通过自治区自然资源厅、生态环境厅、林业局、海洋局联合审查后按规定办理用地报批手续，自治区自然资源厅按季度报请出具认定意见。

### **第7条 村庄建设边界**

严格控制全县村庄建设用地总规模。到2035年，全县村庄建设用地规模不得超过2020年度国土变更调查村庄建设用地（203图斑）面积5440.52公顷。

落实《兴安县国土空间总体规划（2021—2035年）》分解下达各乡镇的村庄建设用地指标，结合已编制（含在编）村庄规划及行政村发展需求，合理确定和分解下达各行政村

村庄建设用地（203 图斑）（详见附录 E）。

严格控制村庄建设边界面积。以现状村庄建设用地（203 图斑）为基础，引导乡村建设向村庄建设边界内集中。农村宅基地、产业发展、基础设施等各项建设项目原则上应布局在村庄建设边界内，经依法依规批准后方可进行建设。

为应对兴安县未来乡村发展的不确定性，增强规划实施弹性，县级层面统筹预留 55.1955 公顷的村庄建设用地指标（暂不分解至各乡镇）。在规划实施过程中，各乡镇村庄建设用地指标已使用完，因村民住宅建设、农村公共公益设施建设、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确需新增建设用地的，由乡镇人民政府按程序向县自然资源主管部门提出申请。经审核符合条件，报县人民政府批准后，可按规定使用预留指标，并严格按自治区有关规定将指标落实到具体地块，同步更新至国土空间规划“一张图”。县自然资源主管部门将对指标使用情况实施全过程台账管理和动态监管，确保指标使用规范有序、精准高效。

## **第 8 条 其他底线红线**

依据《兴安县国土空间总体规划（2021—2035 年）》落实历史文化保护线、洪涝风险控制线、河湖管理岸线、地质灾害风险控制线、自然保护地等其他控制线的相应管控要求，法律法规和政策另有规定的，从其规定。

## 第二节 用地布局

### 第9条 村庄建设用地布局通用要求

#### 1. 选址原则

村民住宅、乡村公共服务设施、市政公用设施、乡村产业等用地布局应当遵循的一般原则：

（1）应选址在地质条件较好、环境适宜、交通方便的地段。

（2）合理用地，节约用地，新增村庄建设用地应与农村土地综合整治相结合，充分利用原有闲置宅基地、村内空闲地、村周边的丘陵坡地或其他未利用地，少占或不占耕地。

#### 2. 禁止建设区域

村民住宅、乡村公共服务设施、农村基础与公用设施用地、乡村产业等项目建设不得在下列地点或地段选址：

（1）山体滑坡、泥石流、危岩、塌陷等地质灾害易发区或次生灾害隐患易发地段、洪涝灾害危险地段。

（2）永久基本农田保护区、河湖管理范围线内不得建设的区域、饮用水水源一级保护区、生态公益林、天然林、天然水源林区域、20年一遇洪水位线以下区域。

（3）可能占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的区域。

（4）危险化学品生产企业、危险化学品储存仓库或危房边。

(5) 输油、输气管道上，高压供电走廊下。

(6) 法律、法规禁止建设建（构）筑物的其他区域。

### 3.特殊区域建设要求

原住居民住宅及必要生产生活设施确需在生态保护红线内建设的，应符合《广西生态保护红线监管办法（试行）》规定。历史文化名镇名村核心保护区内的住宅及必要生产生活设施建设，应符合传统风貌保护要求，新建、改建房屋需经文物部门审批。

#### 第 10 条 村民住房

除通用要求外，村民住宅选址布局还应当符合以下要求：

1.遵循“集聚发展、适度留白”“节约集约用地”原则，引导集聚、预留空间，优先在村庄建设边界内选址，鼓励通过盘活闲置宅基地实现住房建设需求。

2.严格控制利用山体切坡作为建设选址用地，确实无法避让的，应治理达到安全标准及相关要求后方可作为选址用地。

3.严格落实“一户一宅”政策要求，引导在村庄建设边界内选址、盘活利用闲置宅基地。经批准易地建造住宅的，应当严格按照“建新拆旧”要求将原宅基地交还给村集体。

4.符合上位及相关规划对住宅建设选址的管控要求。

5.新建、改建村庄需要在农村集体经济组织之间置换土地的，应当经相关村庄的村民会议三分之二以上成员或者三

分之二以上的村民代表同意，并依法办理土地变更登记手续。因置换土地造成被置换土地利害关系人合法权益损失的，应当按照有关规定给予公平合理补偿。

## 6.村民住房建设负面清单

村民住房建设应严格遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，落实《农村乱占耕地建房“八不准”》等政策文件要求，坚决遏制违规建房行为。农村建房负面清单如下：

### （1）严禁占用永久基本农田建房

永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。农村村民建住宅一律不得占用永久基本农田，违者须拆除建筑并复耕，涉及基本农田5亩以上且造成种植条件毁坏的，依法追究刑事责任。

### （2）严禁强占多占耕地建房

“强占”指未经审批占用耕地，“多占”指超出合法批准面积占用土地。多占部分以非法占地论处，由农业农村或自然资源主管部门责令拆除，恢复土地原状。

### （3）严禁买卖、流转耕地违法建房

耕地流转不得改变土地农业用途。以买卖、流转方式将耕地用于建房的，买卖协议无效，没收违法所得并处罚款；涉及基本农田5亩以上或非法获利50万元以上的，追究刑事责任。

### （4）严禁在承包耕地上擅自建房

承包方须按合同约定用途使用耕地，未经批准不得用于非农建设。违者按非法占地处罚，承包方还须赔偿土地永久性损害损失。

#### (5) 严禁巧立名目占用耕地建房

假借“乡村振兴”“设施农业”“非遗项目”等名义未批先建的，均属违法。

#### (6) 严禁违反“一户一宅”规定占用耕地

农村村民每户仅限一处宅基地，面积不得超过自治区规定的标准（平原地区和城市郊区每户宅基地面积不得超过一百平方米，丘陵地区、山区每户宅基地面积不得超过一百五十平方米）。出卖、出租住宅后重新申请的，不予批准；违者按未批先建拆除房屋。

### 7. 严禁非法出售占用耕地所建房屋

违法占用耕地建设的房屋（如“小产权房”）属违法建筑，买卖不受法律保护，无法办理不动产登记。出售行为无效，占地行为按非法转让土地处罚。

### 8. 严禁违法审批占用耕地

无权或越权审批、违反规划批地的，批准文件无效。对责任人员给予处分；造成基本农田 10 亩以上毁坏的，追究刑事责任。

## 第 11 条 乡村公共服务设施

除通用要求外，公共服务设施选址还应当符合以下要求：

1.鼓励乡村公共服务设施充分利用现有存量建设用地空间，综合行政管理、治理服务、医疗卫生、文化体育等功能复合设置，选址宜布置在位置适中、内外联系方便的地段，方便村民使用。

2.农村小学选址应符合现行《中小学校设计规范（GB50099-2011）》《农村普通中小学校建设标准（建标109-2008）》的规定，幼儿园选址应符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范（JGJ39-2016）》（2019年版）、《幼儿园建设标准（建标175-2016）》的规定，需满足下表要求：

表1 小学、幼儿园其他选址要求一览表

序号	选址一般要求	小学	幼儿园
1	符合所在辖区内农村义务教育学校布局专项规划的总体要求，在规定的区域内选址。	●	●
2	应选址在地质条件较好、环境适宜、阳光充足、交通方便、场地平整、排水通畅、基础设施完善、周边绿色植被丰富，符合卫生和环保要求的宜建地带。	●	●
3	必须避开地震危险地段、可能发生地质灾害和洪水灾害的区域等不安全地带，避开输油、输气管道和高压供电走廊等。	●	●
4	应避免学生就读时跨越公路干线、无立交设施的铁路、无安全通行防护设施的河流及水域。	●	●
5	必须与铁路、高速公路、机场及飞机起降航线有足够的、安全、卫生防护距离。应避开主要交通干道、建筑的阴影区等。	●	●
6	不应与公共娱乐场所、集贸市场、医院传染病房、太平间、殡仪馆、气源调压站、高压变配电所、易燃易爆危险品仓库、加油站、公安看守所、垃圾中转站及污水处理站等喧闹脏乱、不利于学龄儿童身心健康的场所毗邻。	●	●
7	不应与生产经营贮藏有毒有害、易燃易爆物品等危及安全的场所毗邻；不应与通信发生塔（台）等有较强电磁波辐射的场所毗邻。	●	●
8	不得建在高层建筑内。4个班及以上的托儿所、幼儿园建筑应独立设置。3班及以下时，可与居住、养老、教育、		●

序号	选址一般要求	小学	幼儿园
	办公建筑合建，托儿所生活用房应布置在首层，幼儿园生活用房应布置在三层及以下，应设有独立院落和出入口，室外游戏场地应有防护设施。		
9	宜设在集镇或毗邻乡村中小学，应避免养殖场、屠宰场、垃圾填埋场及水面等不良环境。		●
备注：“●”代表需遵循该项选址要求。			

3.村级公共服务设施的配置应落实乡镇国土空间规划等上位规划及其他相关规划对公共服务设施布置要求。公共服务设施宜依托行政村集中居民点或自然村组，综合考虑乡村居民常用交通方式，配置满足就近使用需求的服务要素，并注重相邻村庄之间服务要素的错位配置和共享使用，鼓励有条件的村村之间、村镇（乡）之间、村城之间共享公共服务设施，以促进农村土地节约集约利用，保障乡村基本公共服务水平，实现生产生活设施的便利化。

## 第 12 条 乡村基础与公用设施

除通用要求外，乡村基础与公用设施选址还应当符合以下要求：

1.道路用地选址需符合上位规划、控制性详细规划及相关专项规划的要求，优先选择交通和基础设施条件较好的区域；严格控制破坏生态环境的选址，避免占用水体、山体等生态敏感区域；选址应避免工程地质和水文地质不良的地段，如断层带、软土、湿地等，以减少施工风险；选址应便于城市电力线路、给排水管道、燃气管道等基础设施的引入和连接；对于涉及文化遗产保护的的道路项目，应遵循相关保护规

定，避免破坏古遗址、古墓葬等不可移动文物；鼓励利用现有道路资源进行升级或重建，以提高土地使用效率和环境保护水平。

2.村内集中污水处理设施的选址应集约用地，尽量避免拆迁，减少占地，并尽可能利用荒地和公共用地进行建设。选址不得占用永久基本农田、生态保护红线和饮用水水源保护区，并应满足水源保护区划定的要求。选址应位于居住区的夏季主导风向的下风向、村庄水系下游，并靠近受纳水体或农田灌溉区。选址宜选择在交通、运输及供水供电较为方便的地段，不宜靠近民房、学校、医院等敏感建筑，也不宜设置在低洼易涝区。

3.村庄应充分利用天然水体作为消防水源，并因地制宜地建设消防取水设施。若利用天然水体困难，应结合村庄配水管网安排消防用水或设置消防水池。村庄应按规范设置消防通道，主要建筑物和公共场所应设置消防设施。

4.充电站宜接近供电电源端，并便于供电电源线路的进出，宜采用两回线路供电。公共充电站应选择在进出车便利的场所，宜选择在城乡次干道路旁，且充电站进出口宜与城乡次干道路相连。充电桩不宜设置在有爆炸危险环境场所的正上方或正下方，不应设在有剧烈振动或高温的场所，不宜设在多尘、水雾或有腐蚀性气体的场所，不应设在室外地势低洼、易积水的场所和易发生次生灾害的地点。充电桩宜设

在停车场内。

5.给水设施水源点选址应符合国家及地方水源保护条例的要求，不应破坏场地与周边原有水系的关系。在水源保护区范围内，不得修建厕所、化粪池和渗水坑。若有此类设施，应距水源取水口 500 米以上，且现有公共设施应进行污水防渗处理。

6.垃圾收集点位置应固定，方便村民投放，并便于垃圾清运。

7.乡村其他公用设施的选址应符合国家和地方有关规定的规定。

### **第 13 条 乡村产业用地**

除通用要求外，乡村产业用地布局还应符合以下要求：

1.乡村产业严禁生产或制造危险化学品及其相关产物。乡村产业必须符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》的要求。

2.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宜在产业园区内布局；具有一定规模的农产品加工宜在县城或有条件的乡镇城镇开发边界内集中布局。

3.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。利用农村本地资源开展的农产品初加工、

休闲观光旅游必需的配套设施，可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，在村庄建设边界外安排少量建设用地。

4.乡村汽车加油加气站宜靠近公路布局，不宜选在公路交叉路口附近。汽车加油加气站的选址应符合有关规划、环境保护和防火安全的要求，并应选在交通便利、用户使用方便的地点。

5.乡村产业项目可适当考虑用地兼容性。在符合国土空间规划确定的用地类型、控制性高度、乡村风貌、基础设施和用途管制要求、确保安全的前提下，鼓励对依法登记的宅基地等农村建设用地进行复合利用，发展乡村民宿、农产品初加工、电子商务、民俗体验、文化创意等乡村产业。鼓励乡村产业用地与其他用地功能合理布局，实现用地兼容。

6.乡村产业项目原则上应为直接服务于乡村振兴和农村生产生活的项目，并符合村庄所在的乡镇主体功能定位和相关产业规划，不得违背产业准入负面清单，不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发。

7.设施农业用地。设施农业用地选址须符合国土空间规划总体安排，优先使用荒山荒坡、滩涂、坑塘水面及农村闲置建设用地等非耕地或低效土地，禁止占用永久基本农田，避让生态保护红线等敏感区域，严格控制使用一般耕地，确

需使用一般耕地的，应在年度内落实耕地“进出平衡”。

8.矿业用地。采矿项目选址须符合国土空间规划总体安排，优先利用存量采矿用地或复垦修复腾退区域；城镇开发边界内原则上不新增采矿用地，确需零星布局的应纳入规划扩展倍数统筹核算。禁止占用自然保护地核心保护区；生态保护红线内自然保护地核心保护区外的区域，仅允许开展法律规定的、对生态功能不造成破坏的有限勘查开采活动。非战略性矿产新设矿业权原则上应避让永久基本农田（地热、矿泉水勘查开采确需占用且能确保不造成损毁的除外）；战略性矿产选址占用永久基本农田按国家重大建设项目相关规定管理，露天开采占用须报国务院审批，井下开采配套地面设施需符合国家规定用地标准。已设矿业权与永久基本农田空间重叠的，允许在原许可范围内办理延续、变更登记；申请扩大勘查开采范围或将开采矿种由战略性矿产变更为非战略性矿产的，重叠部分按新设矿业权要求执行。

## 9.产业准入正面清单

### （1）农副产品加工与制造

允许布局农副食品加工业、木材加工及木制品业、手工艺艺术品制造等乡村工业，优先利用存量建设用地或复垦修复腾退区域，鼓励集体建设用地入股（联营）开发。

### （2）涉农物流仓储与商业服务

支持建设储存农（林牧渔）产品及其加工产品的物流仓

储用地；允许设置农（林牧渔）产品直销点、电商服务站等商业用地，鼓励在村庄规划兼容性条款内复合利用（兼容比例 $\leq 30\%$ ）。

### （3）乡村旅游配套设施

可为农村休闲观光旅游（含共享农庄）配套餐饮、民宿、旅游咨询中心、非遗展示馆、停车场等设施用地，地下空间允许开发停车及仓储功能。

### （4）农业设施与混合用地

允许使用农业设施建设用地（如温室大棚、养殖场）；支持一二三产融合的混合用地，如“加工+观光”“仓储+销售”等复合业态。

### （5）存量用地创新利用

城镇开发边界内原则上不新增乡村产业用地，确需零星布局的纳入城镇开发边界扩展倍数核算；利用存量土地资源的项目，5年内可暂按原用途管理。

## 10. 产业准入负面清单

### （1）严禁房地产开发

禁止用于商品住宅、别墅、公寓、酒店（民宿除外）等房地产开发，不得擅自分割转让或转租。

### （2）严守耕地与生态红线

永久基本农田：严禁建房、建窑、挖塘造景、种植非粮作物；

一般耕地：不得超标准建设绿化带、未经批准实施国土绿化；

生态保护：禁止挖山填湖、毁林毁草、破坏水系及自然地貌。

### （3）设施农业用地管控

严禁擅自将农业设施用地改为餐饮、娱乐等非农用途，大棚房问题“零容忍”。

### （4）污染与落后产业禁入

国家淘汰类产能、高污染项目（如小冶炼、化工）不得进入乡村。

## 第 14 条 特殊项目

乡村地区有特殊选址需求的项目，如殡葬设施、特殊教育学校、监狱等，其用地应符合上位国土空间总体规划或相关专项规划的要求，建设要求应按照相关规划执行。

## 第三节 建设控制

### 第 15 条 村庄建设用地建设标准

#### 1. 村民住宅建设标准

严格落实“一户一宅”规定。村民宅基地面积，城镇开发边界内村庄每户用地面积不得超过 100 平方米。其余地区每户用地面积不得超过 150 平方米。新增农房在符合规定宅基地用地面积前提下，每户建筑面积不得超过 450 平方米，建筑层数不得超过四层。原址翻建或改扩建住宅的，宅基地用地面积和建筑面积不得超过自治区规定的建设标准。

## 2. 乡村公共服务设施

(1) 村级公共服务中心原则上不超过 3 层，具体按照审查通过的建设工程设计方案确定的层数和建筑高度执行。

(2) 农村小学的主要教学用房不应设在 4 层以上；农村幼儿园生活用房应布置在 3 层及以下，幼儿园的建设应符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（JGJ 39-2016）（2019 年局部修订）、《幼儿园建设标准（建标 175-2016）》《广西壮族自治区建设用地区域控制指标（2021 年修订）》等相关要求和建设标准。

(3) 村卫生室建设面积、功能分区、外观标识应达到《广西村卫生室规范化建设设计手册》规定的标准和要求，原则上每个村卫生室的建筑面积不少于 80 平方米，服务人口多的，应适当增加建筑面积。

(4) 老年活动室、老年人日间照料中心、文化活动室、健身广场、便利店、金融电信服务点、村务室、物流配送点、村级客运站点、公交站点等村级社区生活圈服务要素按照《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）有关要求和建设标准设置。服务要素合并设置于村级公共服务中心的，还应满足《广西农村公共服务中心建设工程指导手册》的相关要求。

## 3. 乡村基础与公用设施

### (1) 环卫设施

公厕宜选址在公共场所附近及人口较集中的区域。附属式公厕的面积宜控制在 20 至 70 平方米，独立式公厕的面积宜控制在 25 至 90 平方米。垃圾收集容器的服务半径不宜大于 70 米。村庄垃圾应逐步实现分类收集、封闭运输、无害化处理和资源化利用。环卫设施的选址建设应征得周边利害关系人的同意。

## **(2) 雨水管网**

农村建筑四周宜设置排水沟渠，并与村内排水管沟相连接。排水沟渠的纵坡宜不小于 0.3%，其宽度和深度应根据降雨量确定。农村建筑屋面宜设置雨水排水管道，并与房屋四周的排水沟渠（管道）连接。雨水排水沟（管）渠的材料可根据地方实际选用混凝土或砖石、鹅卵石、条石、管道等材料。在保证排水顺畅的前提下，可结合排水沟渠的形式，进行沿沟（渠）绿化。

## **(3) 污水管网**

农村建筑内生活污水收集宜采用暗管形式，集中收集生活污水。排污管道可根据地方实际选择混凝土管、塑料管等材料。农村建筑内化粪池污水排出管道的管径宜不小于 100 毫米，炊事、洗衣、洗浴等污水排出管道的管径宜不小于 50 毫米。污水管宜呈直线布置，排水管宜以短距离与通往村内污水处理设施的管网相连接。农村建筑内污水管道不得敷设在生活饮用水池（箱）上方，不得布置在遇水会引起燃烧、

爆炸的原料、产品和设备的上面。污水管应尽量避免与其他管道或设备交叉。

#### **(4) 污水处理**

农村建筑生活污水不得直接外排，宜经过化粪池或沼气池等污水处理设施处理达标后排放。农村户内化粪池的选址应避开主房，宜建在居室、厨房的下风向，并离水井、河道或其它地下取水构筑物 30 米以上，离农村饮用水水源地 50 米以上且禁止排入。

#### **(5) 架空线路**

村庄内电力、电信线路的架设应符合《电力安全工作规程》的要求，电信线路宜进行集中梳理、捆扎或套管处理。同时对架空线路进行整理，保证架空线路整齐划一，保持横向水平，纵向垂直，统一靠墙设置。沿墙体敷设的线路宜采用入槽盒、线杆等方式进行有序规整，符合安全要求及横平竖直美观要求。强电线路宜高于弱电线路，中压线路与弱电线路的垂直距离不小于 2.5 米，低压线路与弱电线路的垂直距离不小于 1.5 米。

#### **(6) 公共区域照明**

完善公共活动空间和道路照明设施。沿村庄主要道路宜设置路灯。

#### **(7) 其他**

给水管网、雨水管网、污水管网布置要求、管径大小，

供电工程、通信工程布线方式和走向，以及架空线路等基础设施建设要求，村庄规划有规定的从其规定，未规定的需符合项目可行性研究报告。

#### 4.乡村产业

乡村产业项目可参照下表确定控制指标。项目建设单位应按照建设项目规划许可流程进行审查报批，明确规划设计条件，并根据该设计条件形成建设工程设计方案，报县自然资源局审批后实施。

表 2 乡村产业项目建设用地面积指标表

类别		容积率	建筑密度/系数	建筑高度
工业	一类工业用地	≥0.8	≥40%	≤24 米
	二类工业用地			
物流 仓储	一类物流仓储用地	≥0.8	≥40%	≤24 米
	二类物流仓储用地			
商业 服务业	以农产品批发零售为主的市场	≤1.5	—	≤24 米
	服务于乡村旅游的农家乐、民宿旅馆、饭店餐馆等接待设施	≤4.0	—	≤24 米
	服务于村庄的小超市、网吧、理发店、汽修店、电子产品和日用产品修理店、废品回收站、快递物流和农村电子商务网点等商业设施	≤1.6	—	≤12 米
	服务于乡村旅游的游客接待中心、科普教育、采摘助养、绿道驿站等文旅设施	≤2.0	—	≤24 米

设施农用地建设须严格限定于农业生产直接相关的生产设施及必要附属设施，严禁建设“大棚房”等非农设施。应符合相关建设标准规范，保障结构及生产安全。必须配套有效的环保设施（尤其是养殖类），确保废弃物达标处理或资源化利用，减少对生态环境的影响。涉及耕地的，应尽可能

保护耕作层。用地须依法备案，接受全程监管，停止使用后应及时恢复土地原状或复耕。

采矿项目建设须坚持节约集约用地与生态修复同步原则，强化全周期监管。采用出让、租赁、作价出资等多元供地方式创新，符合露天开采、边采边复等条件的可依法使用临时用地，并确保农用地恢复原种植条件；用地期限不得超过矿业权有效期，分期项目推行“分期报批、循环用地”模式。严格落实生态修复刚性约束，实施“边开采、边修复”，建立矿山生态修复基金账户，临时用地须编制并报批备案土地复垦方案，闭坑后依法履行土地复垦义务恢复生态功能。依托国土空间规划“一张图”及自然资源综合监测系统实施信息化监管，动态跟踪用地合规性，严查未批先建、超占土地等行为。

## 5.地下空间开发利用

鼓励地上与地下空间的一体化开发利用，以合理利用地下空间资源，提高地面环境质量，使地下空间开发利用成为缓解用地紧缺的有效途径。乡村地区地下空间的开发利用应符合国土空间总体规划和相关专项规划（如地下空间利用专项规划）的要求。具体要求如下：

（1）宅基地地下空间的开发利用不得超过批准的宅基地范围，且不得影响周边建筑的安全。

（2）商业、公共服务设施、公共步行通道、人防设施、

地下停车场等设施的竖向开发应控制层数，不得超过 1 层。

(3) 地下建筑物的退界距离不得小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板底部的距离）的 0.7 倍，且最小值不得小于 3 米。

## **第 16 条 建筑临距控制**

### **1.新建乡村建筑临距控制**

建筑间距应不妨害相邻权、地役权，应保证相邻房屋的正常日照、采光、通风和通行要求，并符合《农村防火规范》（GB 50039-2010）、《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）等相关要求和现行建设标准。若因特殊情况致使间距难以满足上述标准时，应积极采取有效补救措施以满足消防等安全控制要求。

### **2.退让道路**

(1) 新建、改建、扩建住宅临路方向应与同侧相邻建筑外墙面边界对齐，保证沿路建筑的整齐美观；

(2) 新建、改建、扩建乡村建筑临村庄道路时，建筑及其附属围墙投影范围宜后退村庄道路边线 1 米以上，临路方向后退距离如村内有约定的，按照约定退让距离执行。

(3) 在高速公路、公路两侧建设的建筑退让应满足《广西壮族自治区实施〈公路法〉办法》的有关条款：一般建筑应按下列要求退让公路用地外缘：高速公路互通立交和特大型桥梁 50 米及以上；高速公路规划红线两侧（包括立交匝

道及连接线、收费站) 30 米及以上; 国道 20 米及以上; 省道 15 米及以上; 县道 10 米及以上; 乡道 5 米及以上。

### 3.退让铁路

(1) 铁路干线两侧的建(构)筑物与最外侧轨道中心线的距离不得小于 30 米; 铁路支线、专用线两侧的建筑工程与轨道中心线的距离不得小于 20 米; 铁路两侧的围墙与轨道中心线的距离不得小于 10 米, 围墙高度不得高于 3 米。

(2) 沿铁路两侧需建铁路配套设施的, 应另设专项报批。

(3) 在铁路道口附近进行建设的, 必须符合铁路道口管理的有关规定。

(4) 特殊路段的隔离带宽度由规划主管部门会同铁路部门确定。

### 4.退让电力线路

(1) 建筑退让架空电力线路的距离不小于表 3 规定。

(2) 建筑退让地下电力通道同侧边缘应当不小于 0.75 米。

表 3 建筑物退让电力线路距离

线路电压等级 (kV)	退最近架空电力边导线(米)	退规划高压线走廊中心线(米)
≤10	2	5
35	3	10
66、110	4	12
220	5	20
330	6	22
500	10	37

注: 退最近架空电力边导线数值是电力线路边导线在最大风偏时的建筑物退让最小水平

距离值。

## 第 17 条 建筑高度控制

1.乡村建筑高度应满足安全、日照、通风等基本要求，如涉及城市重要景观地区、文物保护单位、传统村落、风景名胜區、自然保护区等特定区域，还应符合城市景观、历史文化保护、生态保护等特定的高度管控要求。

2.村庄新建农房建筑层数一般不得超过四层（地下室不计入层数，不计入 450 平方米控制建筑面积内），第一层层高不超过 4.2 米，第二层层高不超过 3.6 米，第三、四层层高不超过 3.2 米，总高度不得超过 14.5 米（至建筑檐口），第四层应退不少于三米退台，屋顶必须做坡屋顶（全坡或半坡），坡屋顶也可全坡不退台。坡屋面檐口至坡顶的高度不超过 2.2 米。架空层层高超过 2.2 米（含 2.2 米）的，按一层计算层高。

3.公共服务设施、经营性建筑层高可根据相关技术规范适当增加，建筑高度应符合村庄整体风貌要求。

4.位于风景名胜区、自然保护区、景观道路沿线、江河沿线等重点地区的村庄，以及历史文化名村、传统村落等特色保护类村庄，其建筑高度应根据保护专项规划或上位规划要求进行控制。

5.幼儿园建筑层数应 $\leq 3$ 层，小学教学建筑层数应 $\leq 3$ 层，初中教学建筑层数应 $\leq 4$ 层。村级社区生活圈服务要素按《社区生活圈规划技术指南》相关要求执行，建筑高度一般不超

过 24 米。乡村产业项目建筑高度参照表 2 确定。

### **第 18 条 建筑风貌控制**

1.乡村建筑应尊重周边环境和建筑现状，融合村庄整体风貌，有序构建院落、住宅空间，体现地方特色与多民族融合文化特色，按照兴安县现行农房建设通用图集进行建设，严格实施带图报建和按图验收制度。

2.乡村建筑风貌应符合《广西壮族自治区农村房屋特色风貌管控导则》、兴安县住建部门组织编制的农房建设通用图集和相关农房风貌管控文件的要求，严格落实带图报建和按图验收制度。

3.总体呈现继承和发扬兴安本地特色，体现兴安县特色文化内涵，鼓励建筑色彩采用灰白、暖黄或暖红色系建筑色彩，必须采用坡屋顶建设，传承桂北民居风格，与山水环境协调。

## **第四节 其他管控指引**

### **第 19 条 历史文化遗产保护管控**

历史文化名镇名村、传统村落内的规划及建设应遵守《中华人民共和国文物保护法》《历史文化名城名镇名村保护条例》及已批复的专项规划等要求，进行整体保护，保持传统格局、历史风貌和空间尺度。历史文化名镇名村和传统村落内禁止进行开山、采石、开矿等破坏传统格局和历史风貌的活动；禁止占用保护规划确定保留的园林绿地、河湖水

系、道路等；禁止修建生产、储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的工厂、仓库等设施。

### **第 20 条 乡村生态保护修复及国土空间整治管控**

严格落实耕地保护目标，优化耕地布局，强化耕地资源管控，确保耕地数量不减少、质量不降低。实施土地综合整治项目，优化耕地质量，调整农业产业布局，促进乡村振兴。

开展矿山地质环境恢复治理，推进土地整理、开发与复垦。推进生态修复和环境污染治理，实施建设用地整治，统筹农村居民点建设、产业发展、公共服务、基础设施等用地，支持农村新产业新业态融合发展。落实耕地占补平衡工作，确保重大项目建设用地指标。

### **第 21 条 漓江风景名胜区管控**

兴安县 5 个行政村（社区）涉及漓江国家级风景名胜区，分别为兴安镇城关居委会、护城村、柘园村，湘漓镇花桥村、麦源村，面积合计 58.63 公顷。漓江国家级风景名胜区域内所有规划、建设活动须严格遵守《风景名胜区管理条例》及已批复的《漓江风景名胜区总体规划（2013-2025）》相关规定。

漓江风景名胜区核心区内居民点内村民住宅、基础与公用设施、公共服务设施建筑主体不超过 3 层，高度不超过 12 米。

## 1.禁止性规定

禁止进行开山、采石、开矿、开荒、修坟立碑等破坏景观、植被、地形地貌，危及生态安全的活动；禁止修建储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的设施；禁止在景物或设施上刻画、涂污；禁止乱扔垃圾及乱排、乱放各类污染物；禁止改变古树名木赖以生存的生态环境条件；禁止填堵河道或改变河道走向以及掘坑填塘；禁止其他被认定为破坏景观、植被和地形地貌的行为。

## 2.保护区划分及管控要求

根据《漓江风景名胜区总体规划（2013-2025）》，风景区划分为五个保护等级区：特级保护区、一级保护区、二级保护区、三级保护区以及控制协调区。其中核心区为特级保护区、一级保护区，重点区为二级保护区。兴安县涉及特级保护区、控制协调区。

特级保护区内农村居民点应逐步实施生态搬迁，严格保持自然状态，禁止任何人工设施建设（必要的通过性道路除外）。禁止游客进入游览。

控制协调区应严格执行风景区总体规划，控制协调规划区内的居民点建设，保护基本农田和田园风光，加强封山育林，提高绿化覆盖率，为风景区的可持续发展创造良好的生态环境基础。

### 3.其他

如漓江风景名胜区整合优化方案和《漓江风景名胜区总体规划》有更新或修编，应依据国家及自治区最新要求执行。

## 第四章 重点地块图则

### 第 22 条 图则管控

规划图则所设置的管控要求应在符合相关技术规范和标准的前提下，因地制宜，与村庄风貌及周边环境相协调。经审定的规划图则，是规划管理和行政许可的依据，应按相关数据标准形成矢量数据。其中，村庄改造项目中现状合法建筑的容积率、建筑密度等指标无法达到现行标准和规范时，应在充分征求相关主管部门和规划范围内利害关系人意见的前提下，按照正向优化原则，可在图则中对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位等规划指标进行优化，允许通过技术措施以不低于现状条件为底线进行调整。

### 第 23 条 制图要求

规划图则应表达项目的地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率、出入口方位、停车场泊位、建筑退让及其他需要配置的基础设施和公共设施控制指标等内容，并可包括建筑形式与风格、历史文化保护和环境保护要求等引导性内容。

## **第 24 条 程序要求**

规划图则由乡镇人民政府组织编制，由县自然资源主管部门组织技术审查和论证，由乡镇人民政府组织村（居）民委员会、村（居）民会议或村（居）民代表会议讨论通过，并在村（居）委会内公示栏或乡镇人民政府官方网站公示，公示时间不得少于 7 日。公示期满无异议后，报兴安县人民政府批准，经县自然资源主管部门备案后施行。

## **第五章 实施管理**

### **第 25 条 加强实施监督**

本规定将保持动态完善，及时总结实践经验，适时进行修订更新，以确保其始终具备高度的针对性和可操作性，为兴安县乡村建设规划管理工作提供更为精准有效的服务。

本规定印发实施后需修改的，由原组织编制机关按照程序进行修改，并报原审批机关审批。

## **第六章 附则**

**第 26 条** 本规定中涉及农村宅基地合理布局、用地标准等内容的由农业农村主管部门负责解释；涉及国土空间规划（含村庄规划）编制、乡村建设规划许可等内容的由自然资源主管部门负责解释；涉及农房设计图集编制、建筑风貌管控等内容的由住房城乡建设主管部门负责解释。

**第 27 条** 本规定自印发之日起正式施行，有效期两年。

**第 28 条** 本规定如与法律法规以及相关政策文件相冲突，或本规定未提及的内容，需遵照国家、自治区及桂林市相关法律法规执行。本规定如与上级文件相冲突的，按上级文件执行。

**第 29 条** 本规定有关用语

在执行本规定条文时，对要求严格程度不同的用词说明如下：

（一）表示很严格，非这样做不可的用词：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

（二）表示严格，在正常情况均应这样做的用词：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

（三）表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

（四）表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

条文中指明应按其他有关标准、规范执行的要求为：“应符合……的规定（要求）”或“应按照……执行”，如相关标准、规范有更新，按最新文件要求执行。

## 附录

### 附录 A 名词解释

#### 1.农村宅基地

指农村村民用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地，包括住房、附属用房和庭院等用地。

#### 2.村庄建设边界

指在一定时期内，可以进行村庄开发建设及需要重点管控的国土空间范围，是规划相对集中的农村居民点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.村庄建设用地

指乡村居民点，乡村所属的商业服务业、住宅、工业、学校等用地，包括乡镇政府所在地和乡村居民点范围内的其他各类建设用地。

#### 4.一类工业用地

对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的工业用地。

#### 5.二类工业用地

对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的工业用地。

#### 6.一类物流仓储用地

对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，布局无特殊控制要求的物流仓储用地。

## **7.二类物流仓储用地**

指对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患，不可布局于居住区和公共设施集中区内的物流仓储用地。

## **8.商业服务业用地**

指商业、商务金融以及娱乐康体等设施用地，不包括农村社区服务设施用地和城镇社区服务设施用地。

## **9.容积率**

指某一基地范围内，地面以上各类建筑的建筑面积总和（包括附属建筑物面积，不包括地下建筑面积，架空并对公众开放的建筑底层等建筑面积）与基地总面积的比值。

## **10.绿地率**

指规划建设用地范围内绿化用地总面积与规划建设用地总面积之比。

## **11.建筑高度**

指建筑物室外地面到其檐口或者屋面面层的高度。

## **12.建筑密度**

指某一基地范围内，所有建筑物底层占地面积与基地面积的比率（%）。

## **13.建筑系数**

指项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和与项目总用地面积的比例。

## 附录 B 村庄建设用地指标分解规则

1.全县域规划村庄建设用地规模不得超过 2020 年度国土变更调查村庄用地（203 图斑）规模。

2.各乡镇村庄建设规模原则上不得突破上位国土空间规划分解下达的村庄建设用地指标，原则上以乡镇为单元进行总量控制，内部平衡，确需突破的需进行充分论证。

3.已编村庄规划且已入库的，以数据库的规划村庄建设用地规模为准。

4.已编村庄规划已批但未入库的，原则上以已批（且有书面文件承诺）的规划村庄建设用地规模为分解依据；若乡镇汇总后村庄建设用地规模超出上位国土空间规划下达指标的，需进行调整或论证。

5.指标分解原则上可向乡镇政府所在地的村、重点发展的行政村倾斜，其他一般型行政村指标保持减量或不变。

## 附录 C 法律法规、政策文件和标准规范名录

### 1.法律法规

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日起施行）；

(3) 《中华人民共和国文物保护法》（2025年3月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年9月1日起施行）；

(5) 《基本农田保护条例》（2011年1月8日起施行）；

(6) 《中华人民共和国自然保护区条例》（1994年12月1日起施行）；

(7) 《风景名胜区条例》（2006年12月1日起施行）；

(8) 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008年7月1日起施行）；

(9) 《公路安全保护条例》（2011年7月1日起施行）；

(10) 《铁路安全管理条例》（2014年1月1日起施行）；

(11) 《饮用水水源保护区污染防治管理规定（修订）》（2019年修订）；

(12) 《广西壮族自治区高速公路条例》（2022年10月1日起施行）；

(13) 《广西壮族自治区农村公路管理办法》(2017年3月1日起施行)

(14) 《广西壮族自治区土地管理条例》(2024年1月1日起施行)

(15) 《广西生态保护红线监管办法(试行)》(2023年5月18日起试行)

(16) 《桂林市漓江风景名胜区管理条例》(2020年8月1日起施行);

(17) 其他相关法律法规。

## 2.标准规范

(1) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》;

(2) 《社区生活圈规划技术指南》(TD/T1062-2021);

(3) 《幼儿园建设标准》(建标 175-2016);

(4) 《中小学校设计规范》(GB 50099-2011);

(5) 《农村普通中小学校建设标准》(建标 109-2008);

(6) 《托儿所、幼儿园建筑设计规范 JGJ 39-2016(2019年版)》;

(7) 《民用建筑统一标准》(GB 50352-2019);

(8) 《城乡排水工程项目规范》(GB 55027-2022);

(9) 《城市排水工程规划规范》(GB 50318-2017);

(10) 《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2022);

- (11)《农村集中式供水卫生规范》(DB45/T2252-2021)；
- (12)《地下水质量标准》(GB/T14848-2017)；
- (13)《农村生活污水处理设施水污染物排放标准》(DB45/2413-2021)；
- (14)《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB 18918-2002)；
- (15)《村庄绿化技术规程》(DB33/T842-2022)；
- (16)《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022)；
- (17)《广西壮族自治区建设用地区域控制指标(2021年修订)》；
- (18)《广西壮族自治区义务教育学校办学基本标准(试行)》；
- (19)《广西壮族自治区农村房屋特色风貌管控导则》；
- (20)《广西农村公共服务中心建设工程指导手册》；
- (21)《广西壮族自治区低成本实用性简易型村庄规划编制技术导则(试行)》；
- (22)《桂林市村庄规划编制技术导则(试行)》。

### 3.政策文件

(1)中共中央 国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见(2024年中央一号文件)；

(2)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）；

（3）自然资源部 中央农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知（自然资发〔2024〕1号）；

（4）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）；

（5）自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知（自然资发〔2023〕69号）；

（6）自然资源部办公厅关于印发《乡村振兴用地政策指南（2023年）》的通知（自然资办发〔2023〕48号）；

（7）自然资源部 农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知（自然资发〔2020〕128号）；

（8）自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局联合印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）；

（9）《产业结构调整指导目录（2024年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第7号）；

（10）《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）》（自然资发〔2024〕273号）；

（11）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）；

(12) 自治区党委 自治区人民政府关于印发《广西建立国土空间规划体系并监督实施的实施方案》的通知（桂发〔2019〕23号）；

(13) 自治区住房城乡建设厅 自治区自然资源厅 自治区农业农村厅关于印发加强我区农房管控的实施意见的通知（桂建发〔2020〕3号）；

(14) 自然资源厅 中共广西壮族自治区委员会农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验做好2024年村庄规划编制实施工作的通知（桂自然资发〔2024〕16号）；

(15) 自然资源厅关于强化村庄规划编制实施助力乡村振兴的通知（桂自然资发〔2023〕39号）；

(16) 桂林市人民政府关于印发桂林市郊区村庄规划与农房管控通知（市政规〔2021〕21号）；

(17) 桂林市人民政府关于印发《推进落实农房管控工作暂行办法》的通知（市政规〔2021〕12号）；

#### 4.相关规划

(1) 《桂林市国土空间总体规划（2021—2035年）》；

(2) 《兴安县国土空间总体规划（2021—2035年）》；

(3) 《漓江风景名胜区总体规划（2013-2025）》；

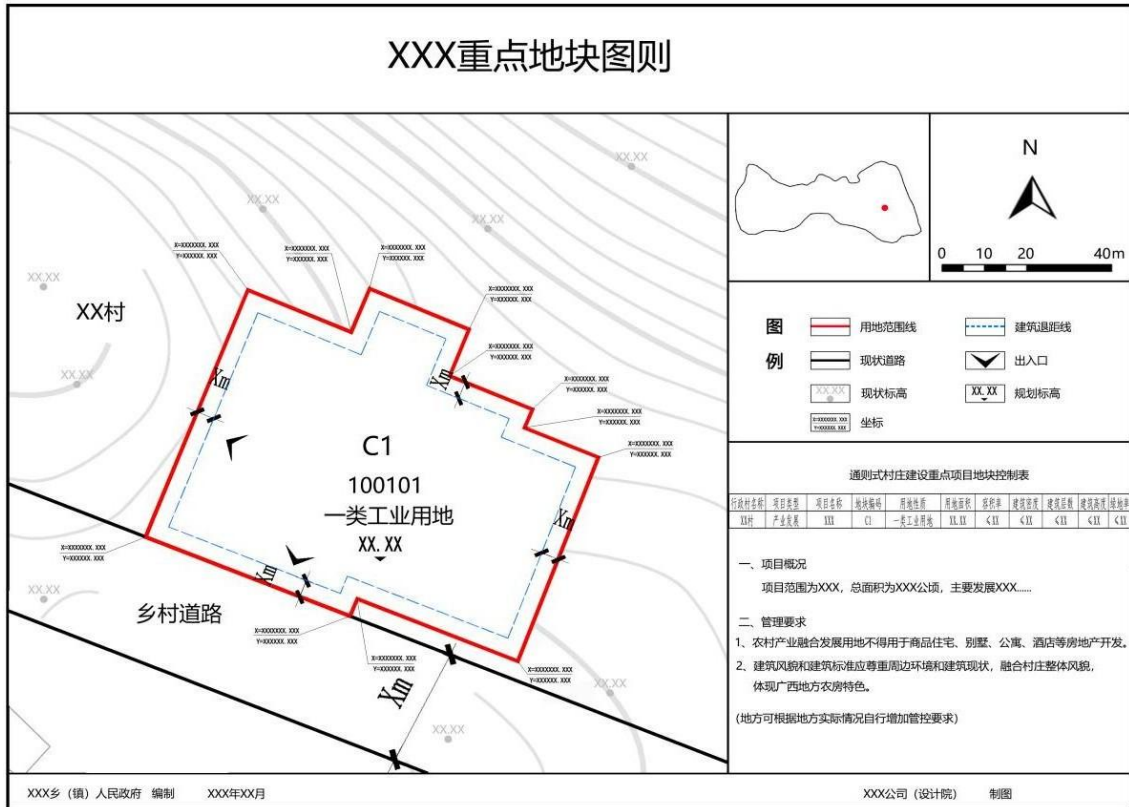
(4) 《兴安县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

(5) 《桂林世界级旅游城市建设发展规划》；

(6) 其他相关规划。

## 附录 D 乡村地区重点地块图则样图

### 乡村地区重点地块图则样图



附录 E 兴安县村庄建设用地指标分解表

乡镇名称	行政村(社区)名称	规划基期年(2020年) (公顷)	规划目标年(2035年) (公顷)
兴安镇	城关居委会	0.3755	0.3755
	护城村委会	92.2637	81.7753
	柘园村委会	31.2378	43.8560
	福在村委会	71.5803	67.2948
	自治村委会	149.2833	155.3526
	塘市村委会	73.8255	74.7270
	红卫村委会	41.5023	40.0432
	南源村委会	45.2045	38.4926
	东界村委会	14.2836	13.3136
	冠山村委会	90.5894	82.1039
	三桂村委会	43.5123	39.6333
	道冠村委会	43.9045	46.0875
	董田村委会	73.7944	80.6013
	粉洞村委会	20.2333	20.4551
	源江村委会	17.1140	17.1543
	石坑村委会	55.5465	54.4143
	小头岭林场	0.5660	0.8570
	半冲林场	0.3343	0.3343
	<b>兴安镇小计</b>	<b>865.1512</b>	<b>856.8716</b>
湘漓镇	花桥村委会	63.0623	63.1264
	渔江村委会	43.0000	41.1296
	洲上村委会	49.3771	47.3813
	灵源村委会	39.2435	42.2076
	义和村委会	44.5023	43.6343
	龙禾村委会	65.4853	66.6369
	双河村委会	67.8738	67.7729
	源河村委会	80.2116	78.3376
	麦源村委会	46.6159	46.2268
	力头村委会	47.3266	47.5663
	邓家村委会	37.1409	36.1134
	阳安村委会	17.0809	20.9419
	普头村委会	52.6674	51.2434
	江口村委会	59.6765	56.4151
	<b>湘漓镇小计</b>	<b>713.2641</b>	<b>708.7335</b>
界首镇	界首村委会	37.8806	35.1331
	石门村委会	69.4295	72.4241
	大洞村委会	58.7602	55.9581
	城东村委会	49.0285	51.5560

乡镇名称	行政村(社区)名称	规划基期年(2020年) (公顷)	规划目标年(2035年) (公顷)
	合家村委会	67.4225	62.7832
	百里村委会	30.0953	29.6464
	宝峰村委会	43.8725	42.7041
	和平村委会	42.3635	40.9725
	五一村委会	38.2000	40.5823
	兴田村委会	75.7861	78.9232
	苏家村委会	24.8471	23.0778
	白面江林场	0.1239	0.1239
	白花岭林场	0.8407	0.8407
		<b>界首镇小计</b>	<b>538.6504</b>
高尚镇	尚义村委会	37.0386	38.5229
	茗田村委会	22.8798	24.3122
	直义村委会	35.6330	33.9900
	金山村委会	23.2507	23.0367
	江东村委会	47.6476	44.1900
	高田村委会	41.8205	40.0700
	堡里村委会	53.6512	60.1151
	济中村委会	54.1163	52.1605
	东源村委会	26.1011	24.4163
	仁和村委会	31.4014	31.8782
	龙田村委会	69.3973	68.7200
	西河村委会	73.1196	77.7772
	乐群村委会	49.8102	46.5100
	东河村委会	62.6222	53.4470
	灵龙村委会	41.4289	39.3500
	凤凰村委会	41.6544	44.3324
	高尚田居委会	8.2380	10.6200
		<b>高尚镇小计</b>	<b>719.8108</b>
严关镇	杉树村委会	98.6888	106.2151
	同志村委会	65.9151	62.3571
	灵坛村委会	69.1764	68.1966
	塘保村委会	56.9906	53.6522
	仙桥村委会	40.6855	40.6855
	清水村委会	26.9243	26.6205
		<b>严关镇小计</b>	<b>358.3807</b>
溶江镇	一甲村委会	103.9714	104.2116
	廖家村委会	65.7433	62.3438
	莲塘村委会	56.2119	57.1802
	车田村委会	63.0466	58.5986
	千家村委会	92.9940	95.1056
	五甲村委会	34.5570	32.3923

乡镇名称	行政村(社区)名称	规划基期年(2020年) (公顷)	规划目标年(2035年) (公顷)
	半圩村委会	57.1298	56.1333
	富江村委会	83.3839	109.6893
	司门村委会	76.5860	76.5860
	龙源村委会	71.9358	71.9358
	茶源村委会	55.6476	55.6476
	中洞村委会	29.3889	29.3889
	永安村委会	42.8380	37.6824
	新文村委会	20.2783	19.1324
	佑安村委会	24.6674	23.8039
	塔边村委会	27.4017	19.5700
	坪寨村委会	15.4461	4.3961
	五爪山林场	0.0000	0.0000
	路蓬江林场	2.1502	2.1502
	<b>溶江镇小计</b>	<b>923.3789</b>	<b>915.9480</b>
漠川乡	榜上村委会	40.9386	44.5900
	福岭村委会	14.2816	14.0598
	白面村委会	10.0028	10.3784
	庄子村委会	30.8438	29.0825
	保和村委会	34.4858	31.3287
	桥头村委会	49.0229	48.8768
	长洲村委会	56.4242	60.2627
	显里村委会	19.3643	19.0339
	艳林村委会	17.0281	15.1293
	保林村委会	16.6907	14.5085
	协兴村委会	28.1106	25.7820
	久中村委会	27.8644	26.5902
	财金村委会	21.8487	22.6964
	协兴林场	0.0308	0.0305
<b>漠川乡小计</b>	<b>366.9373</b>	<b>362.3497</b>	
白石乡	鳌头村委会	46.9488	57.0300
	三友村委会	21.5328	19.2812
	塘口村委会	26.8814	25.1700
	门家村委会	36.7905	34.5814
	高圩村委会	35.3643	34.0817
	白竹村委会	35.4191	32.3100
	<b>白石乡小计</b>	<b>202.9369</b>	<b>202.4543</b>
崔家乡	上塘村委会	57.7012	61.6320
	长冲村委会	47.3797	46.7800
	崔家村委会	31.3034	30.8523
	三义村委会	35.6162	37.2700
	田心村委会	35.7958	33.0969

乡镇名称	行政村(社区)名称	规划基期年(2020年) (公顷)	规划目标年(2035年) (公顷)
	长田村委会	26.6529	25.6335
	粉山村委会	70.3554	68.0212
	高泽村委会	62.5554	61.0009
	<b>崔家乡小计</b>	<b>367.3600</b>	<b>364.2868</b>
华江瑶族乡	千祥村委会	93.4842	69.4814
	升坪村委会	56.6386	30.4801
	同仁村委会	53.6151	51.2467
	锐炜村委会	53.2909	73.6763
	洞上村委会	27.7094	33.5720
	小河村委会	23.6721	19.2560
	杨雀村委会	22.7769	26.6918
	高寨村委会	31.8586	43.4830
	水埠村委会	21.2146	19.8647
		<b>华江瑶族乡小计</b>	<b>384.2604</b>
摩天岭林场	摩天岭林场	0.3936	1.0322
指标分解下达合计		5440.5243	5385.3288
预留机动指标			55.1955
全县合计			5440.5243

附录 F 兴安县村庄分类、漓江风景名胜区等级、历史文化名村及传统村落一览表

乡镇名称	行政村(社区)名称	村庄分类	涉及风景名胜区等级	历史文化名村及传统村落
兴安镇	城关居委会	—	特级保护区、控制协调区	
	护城村委会	城郊融合型	特级保护区、控制协调区	
	柘园村委会	城郊融合型	特级保护区、控制协调区	
	福在村委会	集聚提升型		
	自治村委会	集聚提升型		
	塘市村委会	集聚提升型		
	红卫村委会	集聚提升型		中国传统村落、自治区传统村落
	南源村委会	集聚提升型		
	东界村委会	暂不分类型		
	冠山村委会	集聚提升型		
	三桂村委会	特色保护型		中国传统村落、自治区传统村落
	道冠村委会	集聚提升型		
	董田村委会	集聚提升型		
	粉洞村委会	集聚提升型		
	源江村委会	集聚提升型		
	石坑村委会	集聚提升型		
	小头岭林场	—		
半冲林场	—			
湘漓镇	花桥村委会	城郊融合型	特级保护区、控制协调区	
	渔江村委会	集聚提升型		自治区传统村落
	洲上村委会	集聚提升型		
	灵源村委会	特色保护型		自治区传统村落
	义和村委会	集聚提升型		
	龙禾村委会	集聚提升型		
	双河村委会	集聚提升型		
	源河村委会	特色保护型		自治区传统村落
	麦源村委会	集聚提升型	特级保护区、控制协调区	
	力头村委会	集聚提升型		
	邓家村委会	特色保护型		自治区传统村落
	阳安村委会	集聚提升型		

乡镇名称	行政村(社区)名称	村庄分类	涉及风景名胜区等级	历史文化名村及传统村落
	普头村委会	集聚提升型		
	江口村委会	集聚提升型		
界首镇	界首村委会	城郊融合型		
	石门村委会	集聚提升型		
	大洞村委会	集聚提升型		
	城东村委会	集聚提升型		中国传统村落
	合家村委会	集聚提升型		
	百里村委会	集聚提升型		
	宝峰村委会	集聚提升型		
	和平村委会	集聚提升型		
	五一村委会	集聚提升型		
	兴田村委会	集聚提升型		
	苏家村委会	暂不分类型		
	白面江林场	—		
	白花岭林场	—		
	高尚镇	尚义村委会	集聚提升型	
茗田村委会		集聚提升型		
直义村委会		集聚提升型		中国传统村落、自治区传统村落
金山村委会		特色保护型		中国传统村落、自治区传统村落
江东村委会		城郊融合型		自治区传统村落
高田村委会		城郊融合型		
堡里村委会		集聚提升型		
济中村委会		集聚提升型		
东源村委会		集聚提升型		
仁和村委会		集聚提升型		
龙田村委会		集聚提升型		
西河村委会		集聚提升型		
乐群村委会		集聚提升型		
东河村委会		特色保护型		中国传统村落、自治区传统村落
灵龙村委会		集聚提升型		
凤凰村委会		集聚提升型		
高尚田居委会	—			
严关镇	杉树村委会	集聚提升型		中国传统村落、自治区传统村落
	同志村委会	集聚提升型		
	灵坛村委会	集聚提升型		中国传统村落、自治区传统村落
	塘保村委会	集聚提升型		

乡镇名称	行政村(社区)名称	村庄分类	涉及风景名胜区等级	历史文化名村及传统村落
	仙桥村委会	集聚提升型		中国传统村落、自治区传统村落
	清水村委会	集聚提升型		
溶江镇	一甲村委会	集聚提升型		
	廖家村委会	集聚提升型		
	莲塘村委会	集聚提升型		
	车田村委会	集聚提升型		
	千家村委会	集聚提升型		
	五甲村委会	集聚提升型		
	半圩村委会	集聚提升型		
	富江村委会	集聚提升型		自治区传统村落
	司门村委会	集聚提升型		
	龙源村委会	集聚提升型		
	茶源村委会	集聚提升型		
	中洞村委会	集聚提升型		
	永安村委会	集聚提升型		自治区传统村落
	新文村委会	集聚提升型		
	佑安村委会	特色保护型		中国传统村落、自治区传统村落
	塔边村委会	集聚提升型		
坪寨村委会	集聚提升型			
五爪山林场	—			
路蓬江林场	—			
漠川乡	榜上村委会	特色保护型		国家历史文化名村、中国传统村落、自治区传统村落
	福岭村委会	集聚提升型		
	白面村委会	集聚提升型		
	庄子村委会	集聚提升型		
	保和村委会	城郊融合型		
	桥头村委会	集聚提升型		
	长洲村委会	集聚提升型		中国传统村落、自治区传统村落
	显里村委会	暂不分类型		
	艳林村委会	暂不分类型		
	保林村委会	暂不分类型		
	协兴村委会	集聚提升型		
	久中村委会	特色保护型		中国传统村落、自治区传统村落
财金村委会	城郊融合型			

乡镇名称	行政村(社区)名称	村庄分类	涉及风景名胜区等级	历史文化名村及传统村落
	协兴林场	—		
白石乡	鳌头村委会	特色保护型		自治区历史文化名村、中国传统村落、自治区传统村落
	三友村委会	集聚提升型		
	塘口村委会	特色保护型		自治区传统村落
	门家村委会	城郊融合型		自治区传统村落
	高圩村委会	集聚提升型		
	白竹村委会	特色保护型		自治区传统村落
崔家乡	上塘村委会	集聚提升型		
	长冲村委会	集聚提升型		
	崔家村委会	城郊融合型		自治区传统村落
	三义村委会	集聚提升型		
	田心村委会	暂不分类型		
	长田村委会	集聚提升型		
	粉山村委会	集聚提升型		
	高泽村委会	集聚提升型		
华江瑶族乡	千祥村委会	集聚提升型		
	升坪村委会	暂不分类型		
	同仁村委会	集聚提升型		
	锐炜村委会	集聚提升型		
	洞上村委会	暂不分类型		
	小河村委会	暂不分类型		
	杨雀村委会	集聚提升型		
	高寨村委会	集聚提升型		自治区传统村落
	水埠村委会	暂不分类型		
摩天岭林场	摩天岭林场	—		

注：行政村、村庄分类、涉及风景名胜区等级、历史文化名村及传统村落如有更新，按最新文件要求执行。