

仙游县书峰乡 四黄 村庄规划修编必要性论证报告

VILLAGE PLANNING OF SIHUANG

闽江学院
福建闽大规划设计有限公司

编制时间：2025年6月

目录

Catalogue

1 编制背景

2 现状概况

3 调整方案

4 调整必要性

5 调整可行性

6 结论与建议



01

编制背景

《莆田市村庄规划动态调整机制（试行）》要求

莆田市自然资源局文件

莆自然资〔2022〕241号

莆田市自然资源局关于印发《莆田市村庄规划动态调整机制（试行）》的通知

各县区自然资源局、湄洲岛生态资源局、北岸分局：

为深入贯彻落实《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）、《自然资源部办公厅关于进一步做好村庄规划工作的意见》（自然资办发〔2020〕57号）和《福建省自然资源厅关于加快推进村庄规划编制和成果汇交的通知》（闽自然资函〔2021〕70号）等文件精神，探索建立莆田市村庄规划动态调整机制，我局起草了《莆田市村庄规划动态调整机制（试行）》（以下简称“动态调整机制”），现印发给你们，请认真组织实施，予以执行落实。

附件：莆田市村庄规划动态调整机制（试行）



莆田市村庄规划动态调整机制（试行）

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《福建省村庄规划编制指南（试行）》等有关法律、法规和规章及有关通知、意见规定，积极回应乡村振兴社会、经济多样化需求，把握和解决民生问题、公共利益问题，落实“好用、实用、管用”村庄规划编制要求，着眼于形成应对变化的规划实施治理机制，结合我市乡村多元复杂特点和大市区行政管理结构，制定我市村庄规划动态调整机制。

结合国土空间规划编制体系特点和市、县（区、管委会）乡村振兴工作动态推进实际，按照分类分级建立规划实施市、县（区、管委会）、镇（乡、街）责、权原则，深化“放管服”改革，着力提升服务效能，以行政村自然资源管理为基本单元，以跨镇村、多村重大项目协调为协调单元，建立动态更新、动态维护、规划修编、规划协调四类动态调整类型，细化制定各类动态调整适用范围、维护程序，厘清属地职能职责。

一、动态更新

（一）适用范围

动态更新是在符合已批复村庄规划基础上进行日常更新。应符合以下情形之一：

1. 上级国土空间规划编制（含“三区三线”划定成果）确定需要村庄规划落实；

— 3 —

（一）适用范围

村庄规划进行修编应符合以下情形之一：

1. 因上级国土空间规划、专项规划发生变化，对村庄类型、功能、布局、规模等产生重大影响，确需修改的；
2. 因国家和省重大战略调整、基础设施、公益性公共设施、重大项目建设或行政区划调整等产生重大影响，确需修改的；
3. 因村庄类型变化需要对村庄规划进行系统性修改；
4. 经评估，原村庄规划确需修改的；
5. 法律、法规、规章规定及政策变化的其他情形，确需要修改的。

（二）修编程序

村庄规划修编应当按照下列程序进行调整：

1. 乡镇人民政府组织村庄规划修改的必要性报告编制工作，并报县级自然资源主管部门审查；
2. 修改必要性报告经县级自然资源主管部门初审同意后，组织相关部门和专家进行技术论证，并以公告形式征求相关利害关系人和公众意见，公告的时间不得少于10个工作日；
3. 县级自然资源主管部门根据论证结论和征求意见情况，提出村庄规划修改建议，向县级人民政府提交村庄规划修改必要性研究报告，经县级人民政府同意后方可修改村庄规划；
4. 修改后的村庄规划，应当按照原审批程序报批、公布和备案。

四、规划协调

（一）适用范围

— 6 —



1 编制背景

已批复三区三线启用

自然资源部办公厅

自然资办函〔2022〕2207号

自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）
启用“三区三线”划定成果作为报批建设
项目用地用海依据的函

北京、河北、江苏、福建、江西、山东、广东、广西、海南、云南
省（区、市）人民政府办公厅：
按照《全国国土空间规划纲要（2021—2035年）》确定的
耕地和永久基本农田保护红线任务和《全国“三区三线”划定规
则》，你省（区、市）完成了“三区三线”划定工作，划定成果
符合质检要求，从即日起正式启用，作为建设项目用地用海组卷
报批的依据。“三区三线”划定成果具体以我部反馈的矢量数据
成果为准。
其他有关事宜，按照《自然资源部办公厅关于依据“三区三
线”划定成果报批建设项目用地用海有关事宜的函》（自然资办
函〔2022〕2072号）执行。
特此函告。

自然资源部办公厅

2022年10月14日

莆田市自然资源局

莆田市“三区三线”划定成果通过自然资源部审查

2022-11-25 16:39 来源：莆田市自然资源局 点击数：623 字号：T|T

“三区三线”是根据城镇空间、农业空间、生态空间三种类型的空间，分别对应划定的城镇开发边界、永久基本农田保护红线、生态保护红线三条控制线，将作为建设项目用地报批和总规等规划编制的基础和底图。根据自然资源部、省自然资源厅工作部署，市自然资源局主动担当、积极作为，认真研究文件政策精神，全面梳理现状基础数据，加强横向沟通，结合“十四五”规划，研判城市发展方向和重点发展地区，多次组织下沉到县（区）管委会实地调研、现场踏勘、一线核实，统筹协调各方意见、建议与诉求，集思广益，达成共识。划定过程，严把底线管控要求、坚持粮食安全和生态优先，按照整体性原则，高标准组织落实“三区三线”划定有关工作。同时，对能源、交通、水利等各类重大项目，纳入规划妥善解决涉及生态保护红线和永久基本农田难题，让“三区三线”划定成果更加科学合理，助推莆田经济社会发展。
下一步，将强化“三区三线”划定成果在城市发展中的引领约束作用。同时，以“三区三线”划定成果为基础，全面推进莆田市国土空间总体规划编制工作，确保按时、保质完成工作任务。

关闭 收藏 打印

设为首页 | 收藏本站 | 联系我们 | 站点地图
地址：莆田市城厢区荔城中大道1998号市政府南广场C幢 电子邮箱：ptgt2008@163.com 您是第 623 位访客
主办单位：莆田市自然资源局 联系电话：0594-2693791 网站标识码：3503000024
技术支持：福建拓尔通软件有限公司 闽ICP备19026475号-1
闽公网安备 35030002001028号

仙游县“三区三线”获自然资源部批复正式启用

莆田自然资源 2022年12月09日 17:57 福建

日前，仙游县“三区三线”获自然资源部批复，标志着仙游县可以正式启用“三区三线”划定成果。“三区三线”即“三区”是指城镇空间、农业空间、生态空间三种类型的空间，分别对应划定的城镇开发边界、永久基本农田保护红线、生态保护红线三条控制线，是构建和优化国土空间开发保护格局的重要支撑，是实现国土空间管控的重要手段。
今年以来，仙游县自然资源局按照自然资源部和省自然资源厅下发的“三区三线”划定规则开展划定工作。在“三区三线”划定过程中，仙游县自然资源局一方面加强横向协调，联合发改、水利、交通、生态等相关部门信息共享、相互配合，另一方面加强纵向沟通，及时掌握最新的政策要求并及时向上做好汇报、传达、解释。统筹考虑县域内农业、生态、城镇三大区域空间，平衡保护和发展的关系，科学划定农业用地、生态用地、城镇发展用地范围，做到三大空间不交叉、不重叠、不矛盾。严格落实耕地和永久基本农田保护“第一优先序”，结合第三次国土资源调查成果，将24.89万亩现状耕地纳入保护目标，23.67万亩长期稳定耕种的耕地划入永久基本农田；坚守筑牢生态屏障，划定生态保护红线面积421.78平方公里（合63.27万亩）；划定城镇开发边界65.41平方公里（合9.81万亩），其中净新增面积建设用地8.91平方公里（合1.34万亩）。

长按识别二维码 查看详情

2024年11月22日，仙游县正式启用已通过自然资源部质检审查并正式下发的“三区三线”数据库。要求在农用地转用和土地征收审查审批、一书三证许可中使用批复版数据库，原永久基本农田、生态保护红线数据库不再使用。

1 编制背景

2014年9月福建省人民政府发布《福建省人民政府关于推进城乡公益性骨灰楼堂和公墓建设的意见》，“深化殡葬改革，满足人民群众的基本殡葬需求”。

2024年5月莆田市民政局印发《莆田市加强乡村公益性骨灰楼堂和公墓建设管理指导意见》，要求“进一步加强乡村公益性骨灰楼堂和公墓建设管理，制止违规建设和经营现象，坚持公益性质，维护人民群众切身利益，助力乡村振兴建设”

2024年5月莆田市民政局发布《莆田市加强乡村公益性骨灰楼堂和公墓建设管理指导意见政策解读》，指出“规范乡村公益性骨灰楼堂和公墓建设和经营行为，加强监督管理，持续推进乡村殡葬改革。”



福建省人民政府行政规范性文件库

福建省人民政府关于推进城乡公益性骨灰楼堂和公墓建设的意见

闽政〔2014〕34号

各市、县（区）人民政府，平潭综合实验区管委会，省人民政府各部门、各直属机构，各大企业，各高等院校：

为适应城镇化和老龄化发展形势，深化殡葬改革，满足人民群众的基本殡葬需求，现就推进城乡公益性骨灰楼堂和公墓建设提出如下意见。

一、目标任务

到2016年底，农村实现公益性骨灰楼堂（包括塔、廊、墙、壁等，以下简称“骨灰楼堂”）覆盖到乡（镇）、村，有条件的乡（镇）可以建设公益性公墓，实行一乡（镇）一建或多乡（镇）共建；城市实现各市、县都有城市公益性公墓，基本满足人民群众的丧葬需求。

二、基本原则

（一）公益便民。城乡公益性骨灰楼堂和公墓是经依法批准建设不以营利为目的的骨灰安放（葬）场所，属社会公益福利设施，按照就近便民原则建设。农村公益性骨灰楼堂和乡（镇）公益性公墓向本村、本乡（镇）居民提供骨灰安放（葬）服务，城市公益性公墓在满足本地居民需求的前提下，可向社会开放。

悠悠青黛，蔓蔓四黄

四黄



莆田市民政局行政规范性文件库

莆田市民政局关于印发《莆田市加强乡村公益性骨灰楼堂和公墓建设管理指导意见》的通知

（发文字号：莆民规〔2024〕2号 成文日期：2024-05-08）

各县（区）民政局、湄洲岛管委会社会事务管理局、北岸经济开发区民政局，局属相关单位：

现将《莆田市加强乡村公益性骨灰楼堂和公墓建设管理指导意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

莆田市民政局

2024年5月8日

（此件主动公开）

莆田市加强乡村公益性骨灰楼堂和公墓建设管理指导意见

为进一步加强乡村公益性骨灰楼堂和公墓建设管理，制止违规建设和经营现象，坚持公益性质，维护人民群众切身利益，助力乡村振兴建设，根据国务院《殡葬管理条例》、《福建省殡葬管理办法》和《福建省人民政府关于推进城乡公益性骨灰楼堂和公墓建设的意见》（闽政〔2014〕34号）等法规政策规定，现提出如下指导意见。

1 编制背景

2018年10月省委实施乡村振兴战略领导小组对外发布《关于加快实施乡村振兴战略十条措施的通知》，就加快推进**乡村产业**、人才、文化、生态和组织振兴，建设美丽、文明、善治、殷实乡村，提出十条具体举措。

2021年4月，第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过《中华人民共和国乡村振兴促进法》，提出要“支持农民、返乡入乡人员在乡村创新创业，促进乡村产业发展和农民就业”“返乡创业就业培训和职业技能培训”**“应当为返乡入乡人员和各类人才提供必要的生产生活服务”**

2023年2月，中共中央国务院印发了《关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见》；福建省人民政府印发了《关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的实施意见》，提出要“加强返乡入乡创业园、农村创业孵化实训基地等建设”**“允许符合一定条件的返乡回乡下乡就业创业人员在原籍地或就业创业地落户”**。



中共中央 国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见

2023-02-13 21:11 来源：新华社

【字体：大 中 小】 打印 分享

新华社北京2月13日电

中共中央 国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见
(2023年1月2日)

党的二十大擘画了以中国式现代化全面推进中华民族伟大复兴的宏伟蓝图。全面建设社会主义现代化国家，最艰巨最繁重的任务仍然在农村。世界百



福建省人民政府

www.fujian.gov.cn

国务院 省人大 省政协

首页 省政府 政务公开 解读回应

2023年04月15日 星期六
福州市 多云 17°C~29°C

本站 | 请输入您要搜索的内容

当前位置：首页 > 政务公开 > 专题专栏 > 奋力谱写全面建设社会主义现代化国家的福建篇章 > 政策文件

中共福建省委福建省人民政府印发《关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的实施意见》



莆田市人民政府
www.putian.gov.cn

首页 政务公开 解读回应 办事服务 互动交流 走进莆田

请输入搜索内容

当前位置：首页 > 政务公开 > 重点领域信息公开 > 社会公益事业建设领域 > 脱贫攻坚 > 扶贫政策

中共福建省委福建省人民政府印发《关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的实施意见》

来源:福建日报 时间:2023-02-20 13:41 浏览量:123

A+ | A- | ★ | 分享

近日，中共福建省委、福建省人民政府印发《关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的实施意见》，并发出通知，要求各地各部门结合实际认真贯彻落实。

《关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的实施意见》公布如下：

1 编制背景

2020年4月国家农业农村部、自然资源部印发《关于规范农村宅基地审批管理的通知》。2020年4月福建省农业农村厅、福建省自然资源厅、福建省住房和城乡建设厅《关于规范农村宅基地审批管理的通知》，提出“农村村民一户只能拥有一处宅基地”。

2020年7月自然资源部、农业农村部《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》，指出“要为农村村民住宅建设用地预留空间”“农村村民住宅建设要依法落实一户一宅要求”。

2020年12月福建省自然资源厅福建省农业农村厅印发《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》，要求“严格落实农村村民住宅建设一户一宅、面积限定政策”。

2021年1月福建省人民政府发布《关于进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理的若干意见（试行）》，“严格落实一户一宅，强化建新拆旧管理”。





02

现状概况

2 现状概况

2.1 上位规划衔接

2.1.1 《仙游县国土空间总体规划（2021-2035）》衔接

国土空间总体格局规划

规划构筑仙游县“三区一带、双城双园”国土空间开发保护总体格局：

（1）形成3个特色发展区

“三区”：包括**北部山区生态保育和乡村发展区**、中部平原新型城镇化发展区、南部滨海产城融合发展区。

北部山区生态保育和乡村发展区。依托优质自然山水资源，重点发展以现代生态休闲农业、文旅康养产业、清洁能源等特色产业，推动生态资源价值转换和生态经济发展，促进乡村振兴战略实施。

（2）打造2个优美宜居的县域中心城市

“双城”：指仙游中心城区和滨海新城。

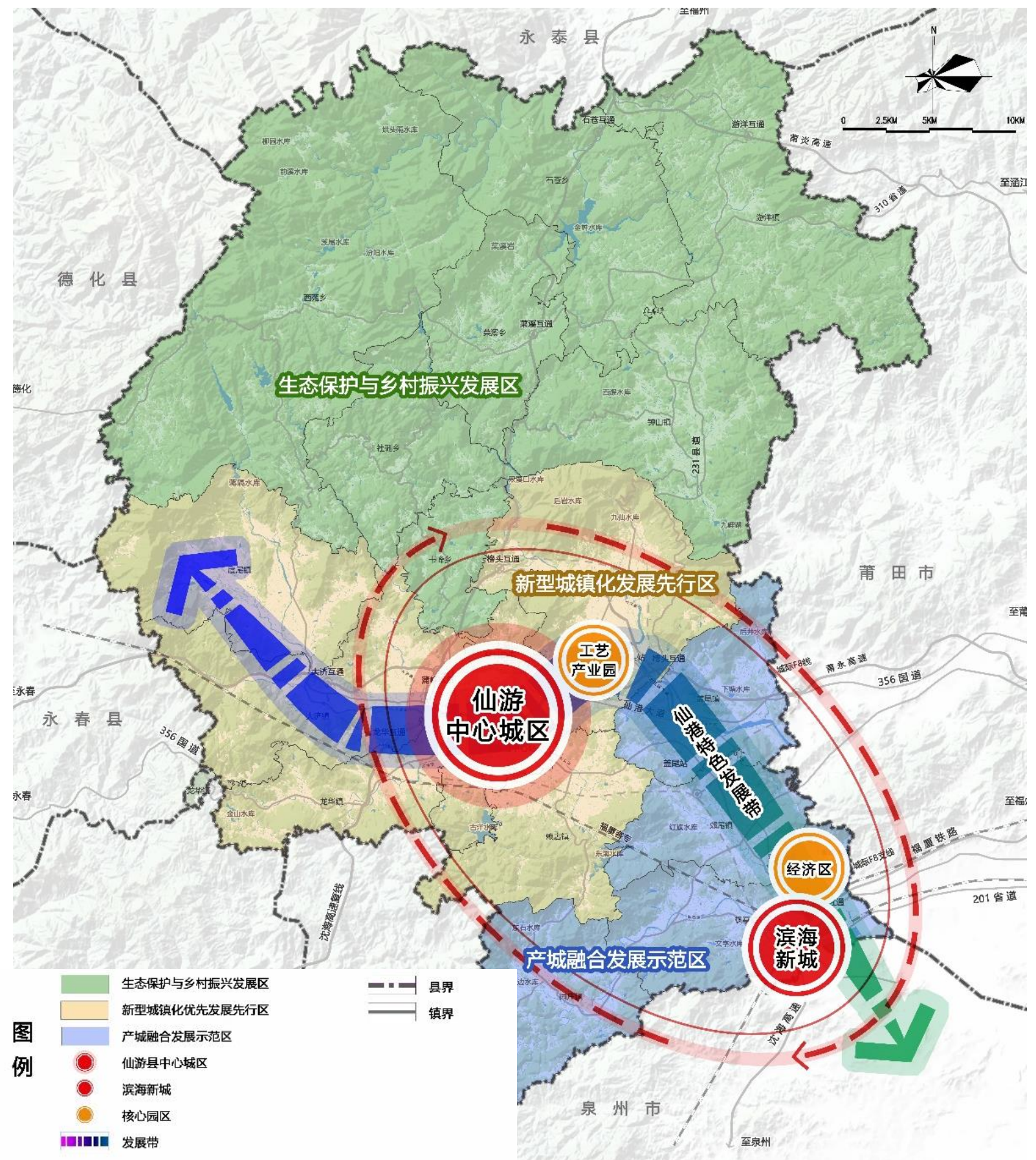
（3）建设2个品质高效的产业发展平台

“双园”指工艺产业园和仙游经开区。

（4）构建1条城镇、产业、文化聚合发展带

仙港大道-木兰大道产城融合发展示范带。打造特色鲜明的“工艺美术+”产城新格局。

小结：四黄村被定位为北部山区生态保育和乡村发展区，重点发展以现代生态休闲农业、文旅康养产业、清洁能源等特色产业，青黛产业的发展契合上位规划定位。



2 现状概况

2.1 上位规划衔接

2.1.2 《仙游县书峰乡总体规划（2021-2035）》规划衔接

发展定位

形象定位：书香灵福地、枕峰阅金丸。

发展目标：打造集农特产业示范、生态休闲旅游、农产加工生产等功能于一体的仙游后花园。

国土空间保护总体格局

规划构建“一轴、两核、多点串联”的国土空间保护总体格局。

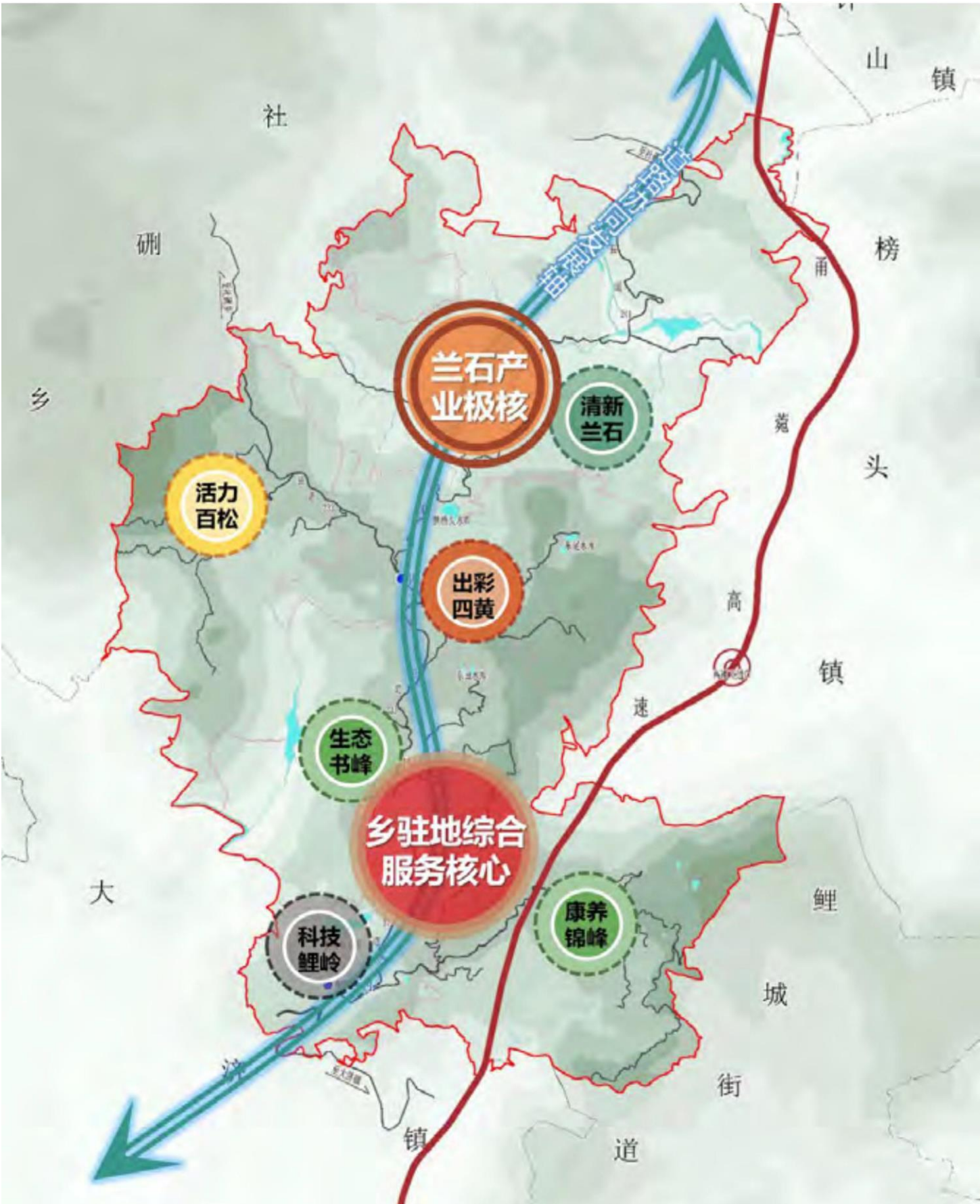
一轴：道路协同发展轴。依托串联各村的乡道形成道路协同发展轴。

两核：乡驻地综合服务核心、兰石产业极核。

多点串联：生态书峰、康养锦峰、清新兰石、出彩四黄、活力百松、科技鲤岭

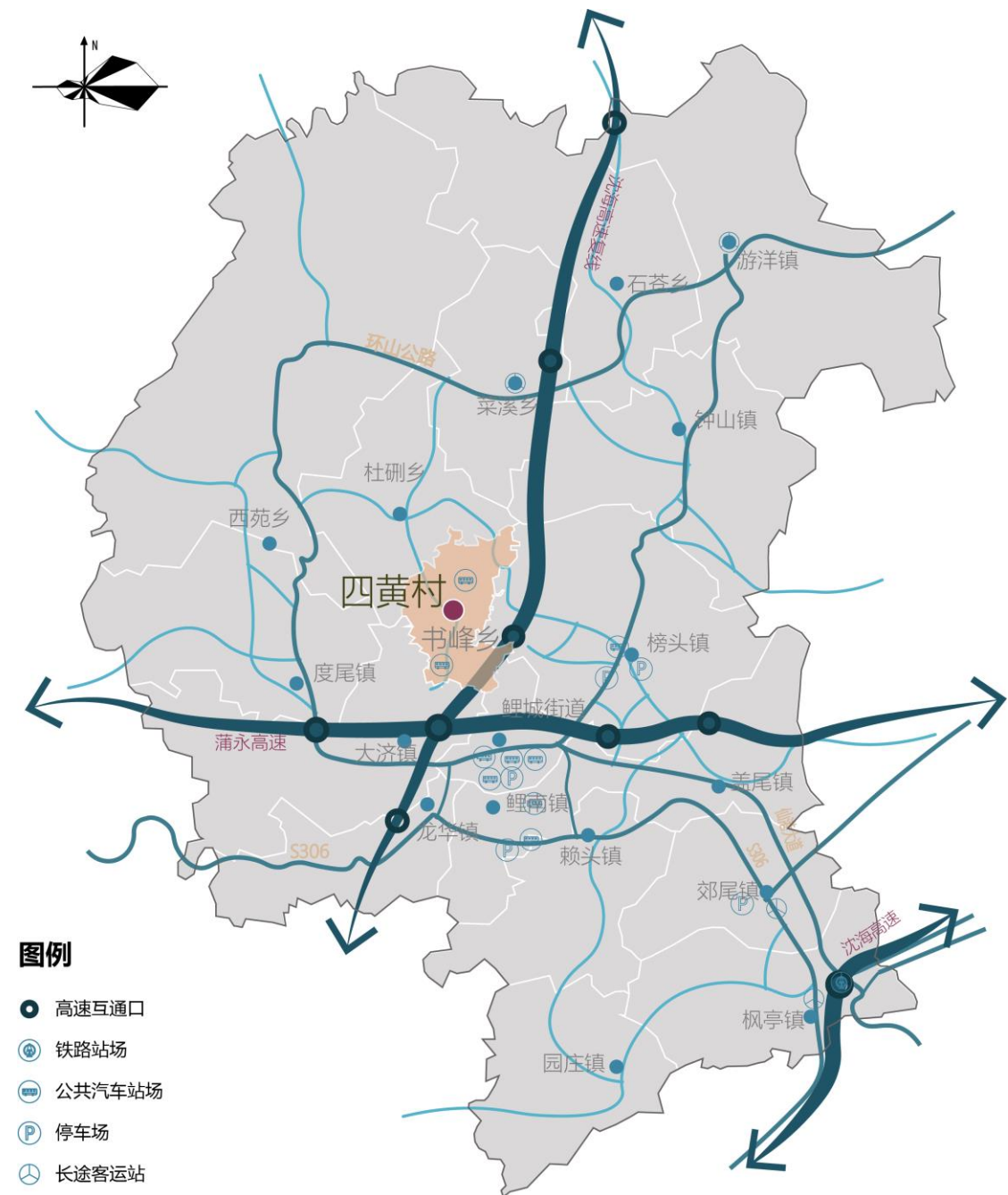
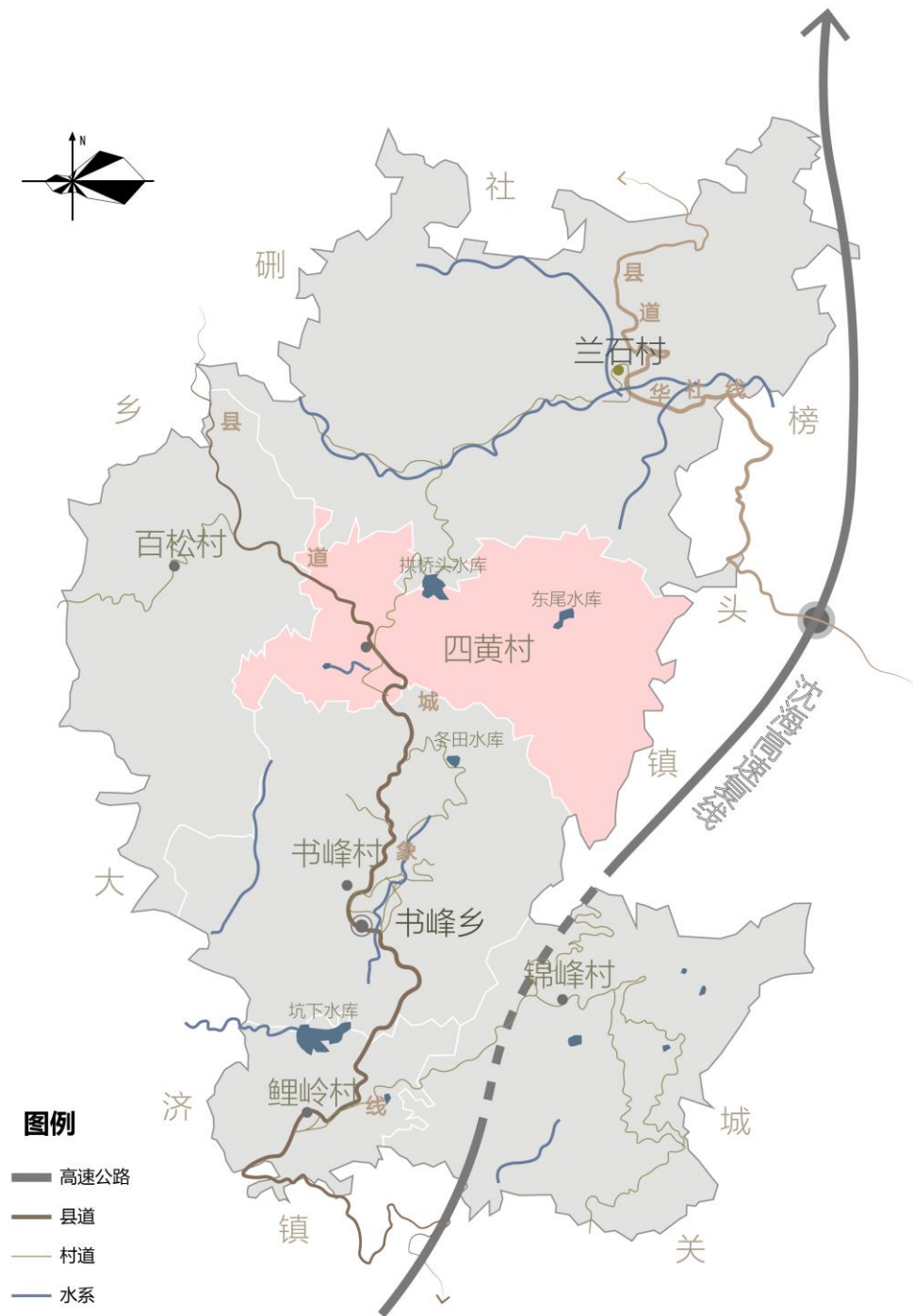
职能等级	镇村名字	职能类型	主要产业引导
镇区	书峰村	综合型	行政文化服务中心、旅游服务中心商贸、物流仓储。
中心村	兰石村	农旅型	以种植枇杷、黄金枸骨为主，同时利用村内绿源名贵植物园、亿年红豆杉、采摘园等资源，发展休闲度假、自然科普教育旅游区。
	锦峰村	农旅型	以枇杷、柑橘种植为主，发展生态园采摘、森林人家休闲旅游区。
基层村	四黄村	农旅型	以青黛、枇杷种植为主，以文化感知传承为辅，大力发展青黛生态产业园，深挖青黛印染文化内涵，结合青黛种植、打蓝、晒蓝、印染以及户外游乐、亲子活动等项目，发展文化研学。
	百松村	农旅型	以枇杷、青黛种植为主，结合山地运动、南湖寨革命遗址、百松古道等多个景点，发展户外拓展、休闲体验等功能于一体的生态休闲体验基地。
	鲤岭村	农旅型	以特色农业种植为主

小结：打造特色农业为主，文化旅游为辅的农旅型村庄。



2 现状概况

2.2 区位分析



2 交通区位

沈海高速复线自东北向西南，延村庄西部仙菜路交接，并在榜头镇桃源村设有互通口。

四黄村对外交通依托县道城象线（233县道），距乡镇府仅十分钟车程，已建设公路连接四黄村与周边村镇。

2 现状概况

2.3 基础情况

现状人口

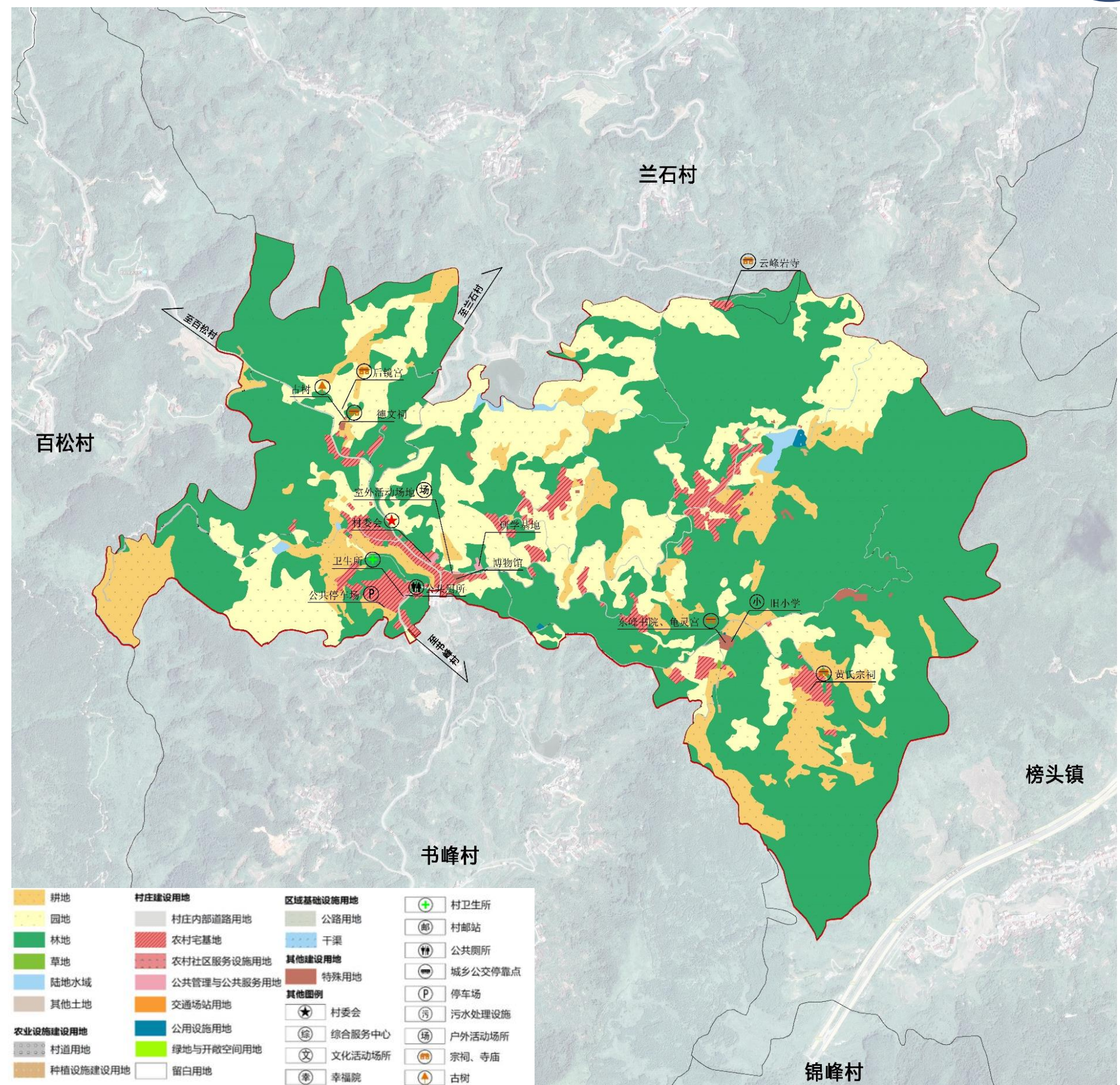
四黄辖下宅、乌石山、上楼、旧洋、东湖坪（大坪）、后境6个自然村。

2024年村庄户籍人口为2616人，总户数723 。

小结：
整体开发强度低，人均建设指标仅为71.73m²/人，有一定开发空间。

自然村人口及建设情况（2022年）：

序号	自然村名	人口
1	下宅	877
2	乌石山	256
3	上楼	235
4	旧洋	728
5	东湖坪（大坪）	354
6	后境	147
总计		2597

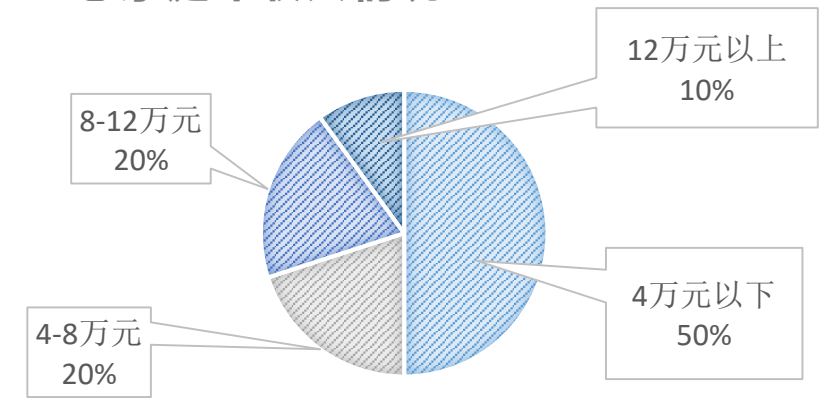


2 现状概况

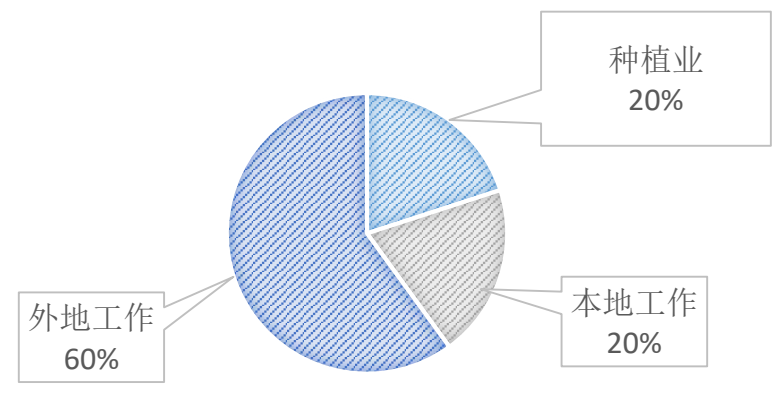
2.4 村民意愿分析

本次规划前期调研，发放240份调查问卷，回收约232份有效问卷；填写人员涵盖学生、在外务工人员、村干、妇女、老人等，年龄覆盖各个阶段（18-50 岁以上），收集村民的意愿和诉求。

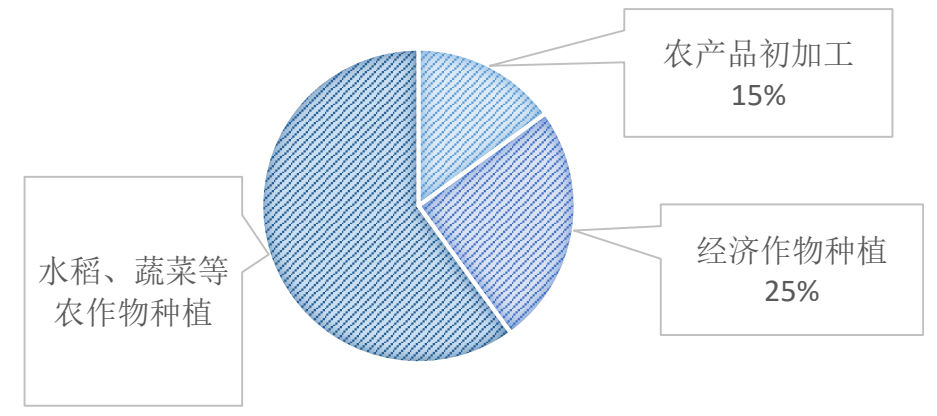
您家庭年收入情况：



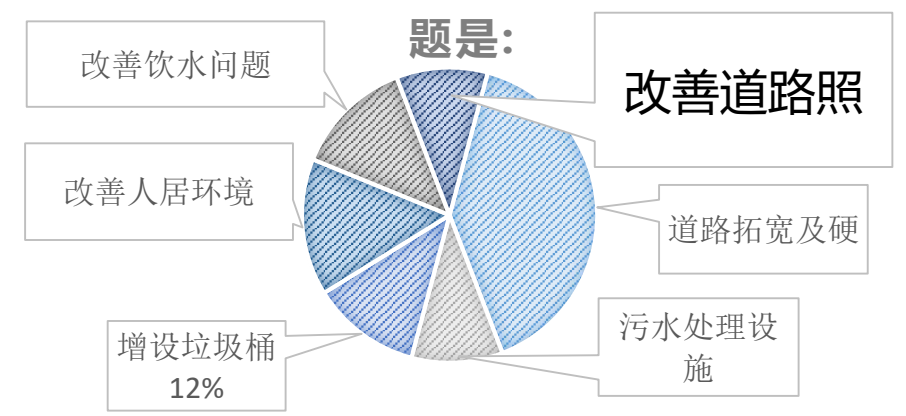
您家庭主要收入来源：



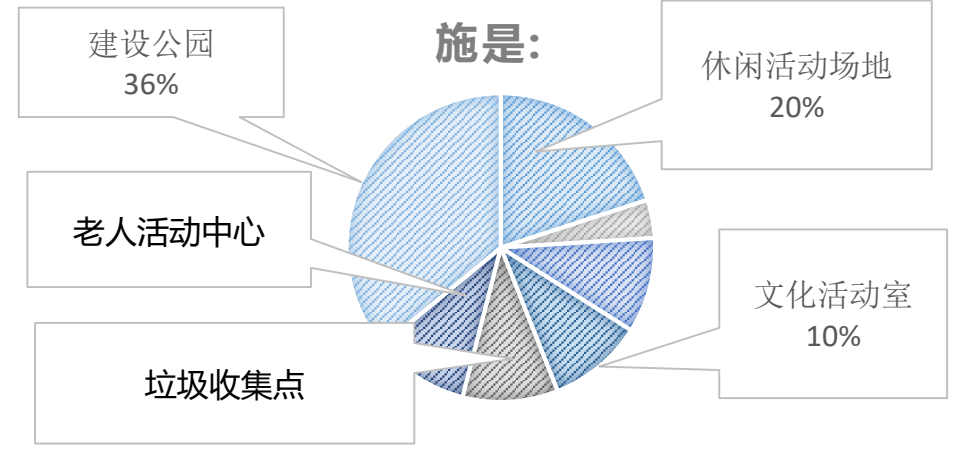
您觉得村庄最适合发展的产业：



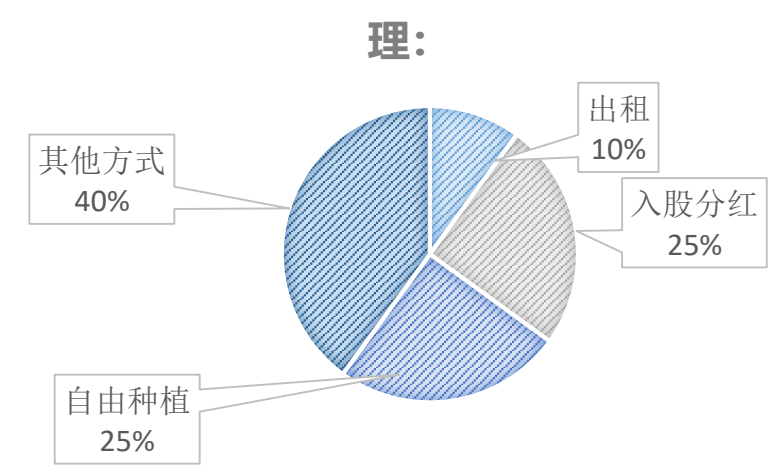
您觉得村庄整治中最需要解决的问题是：



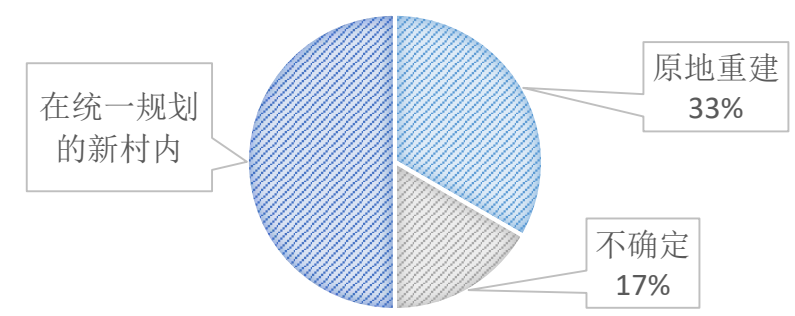
您觉得本村需要增加的公共及基础设施是：



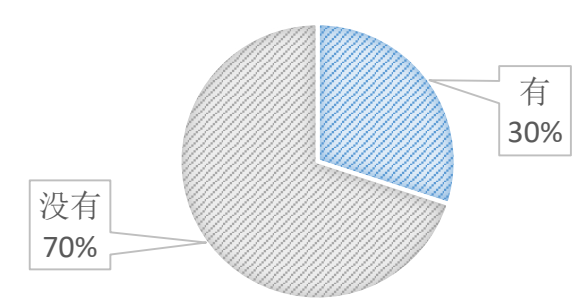
您希望您家土地以什么方式处理：



您希望新房建在什么地方：



您近期是否有建新房的打算：



根据问卷分析和结果表明，现状村庄的发展诉求可以概括为：

- 1、建房需求；
- 2、拓宽道路及硬化；
- 3、建设休闲广场；
- 4、产业发展空间；
- 5、完善基础设施；

2 现状概况

悠悠青黛，蔓蔓四黄

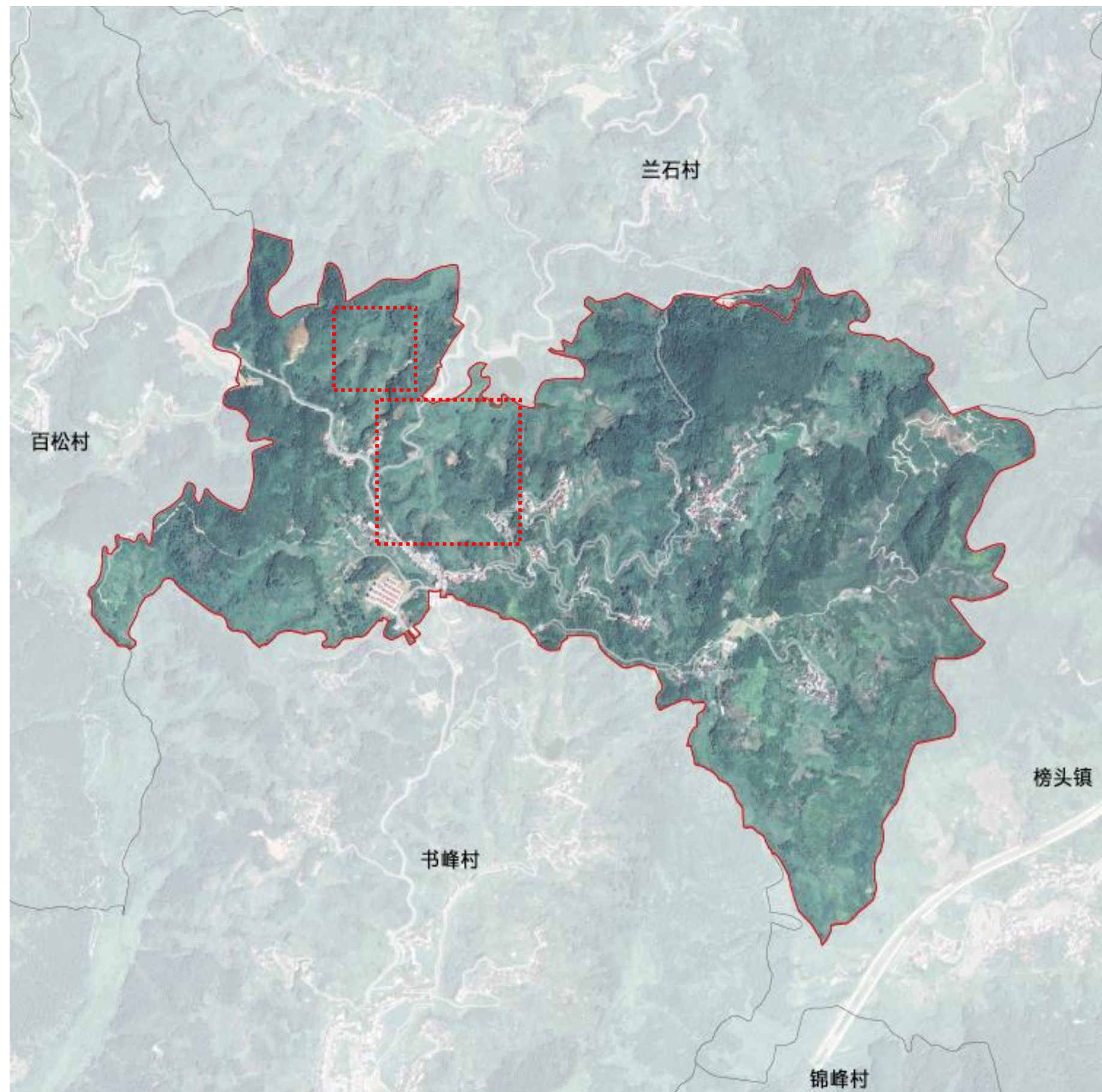


2.5 调整范围

纳入永久基本农田（合33275.50 m²）



纳入永久基本农田（合33275.50 m²）



2 现状概况

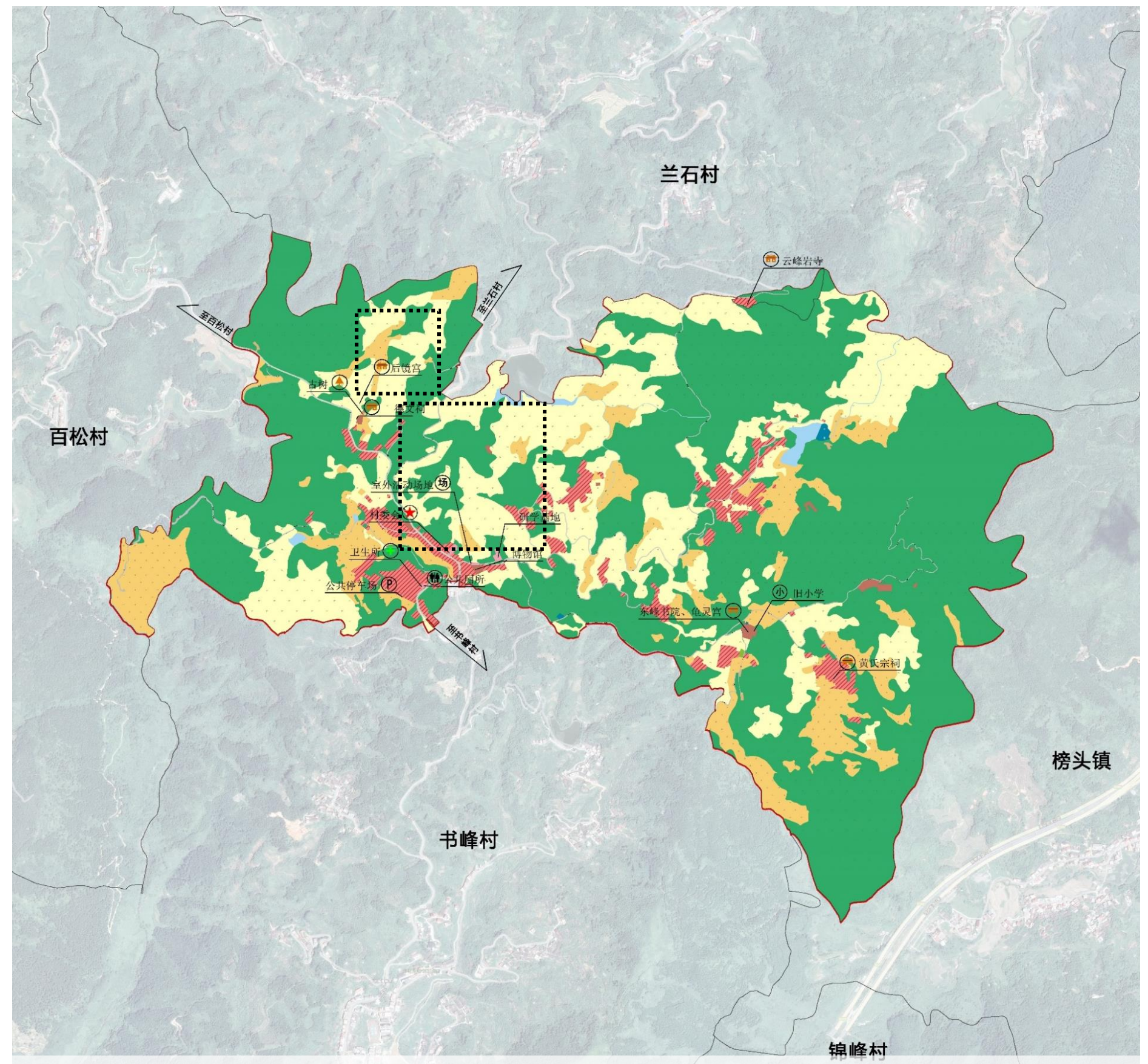
2.5 调整范围

规划基期年图斑

纳入永久基本农田（合33275.50 m²）



纳入永久基本农田（合33275.50 m²）



2022年7月——三调版

2 现状概况

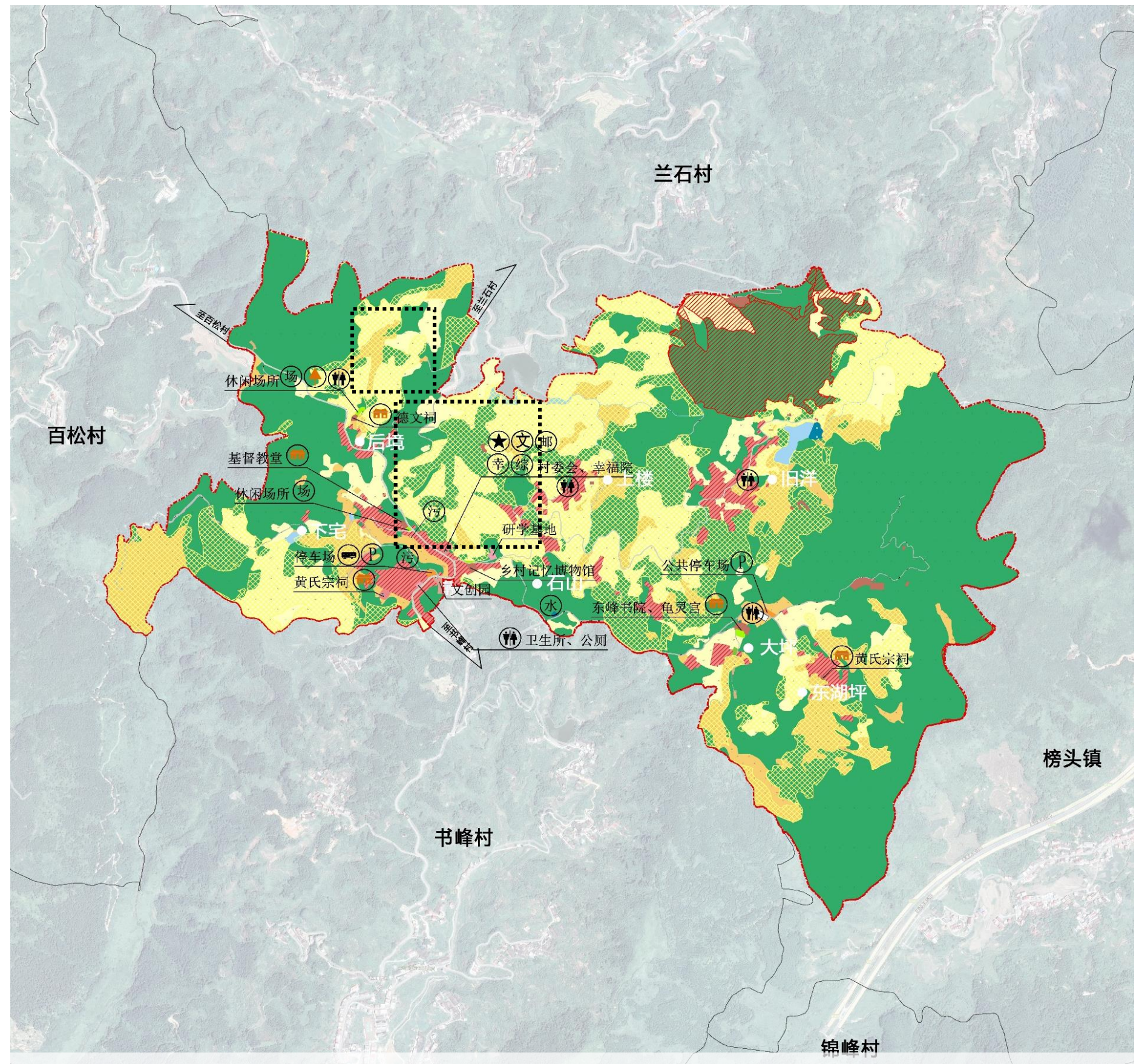
2.5 调整范围

规划目标年（调整前）图斑

纳入永久基本农田（合33275.50 m²）



纳入永久基本农田（合33275.50 m²）



2023年3月8日——入库版

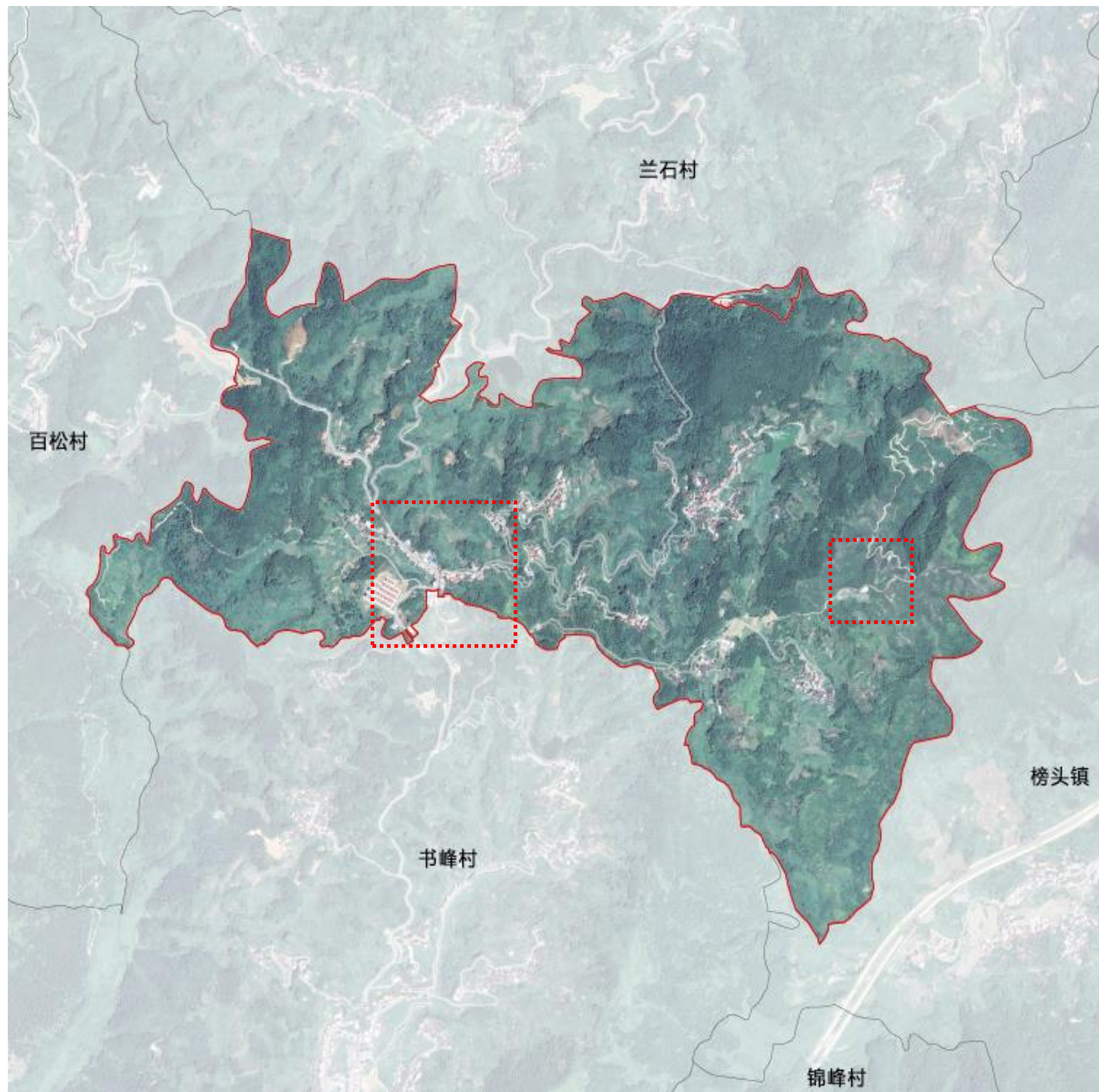
2 现状概况

2.5 调整范围

骨灰堂用地校对 (639.29m²)



县道两侧管控 (13924.34m²)



2 现状概况

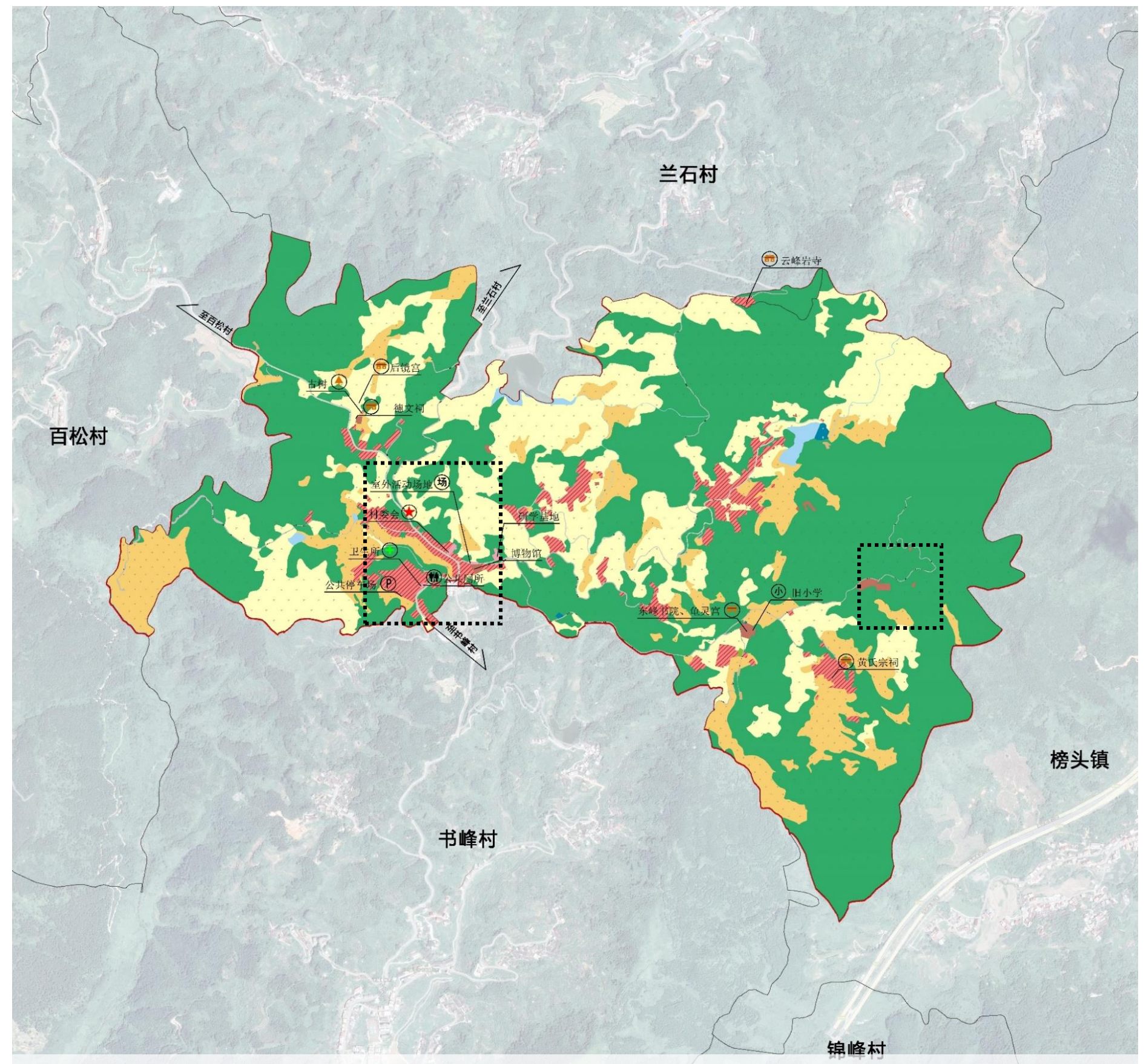
2.5 调整范围

规划基期年图斑

骨灰堂用地校对 (639.29 m²)



县道两侧管控 (13924.34m²)



2022年7月——三调版

2 现状概况

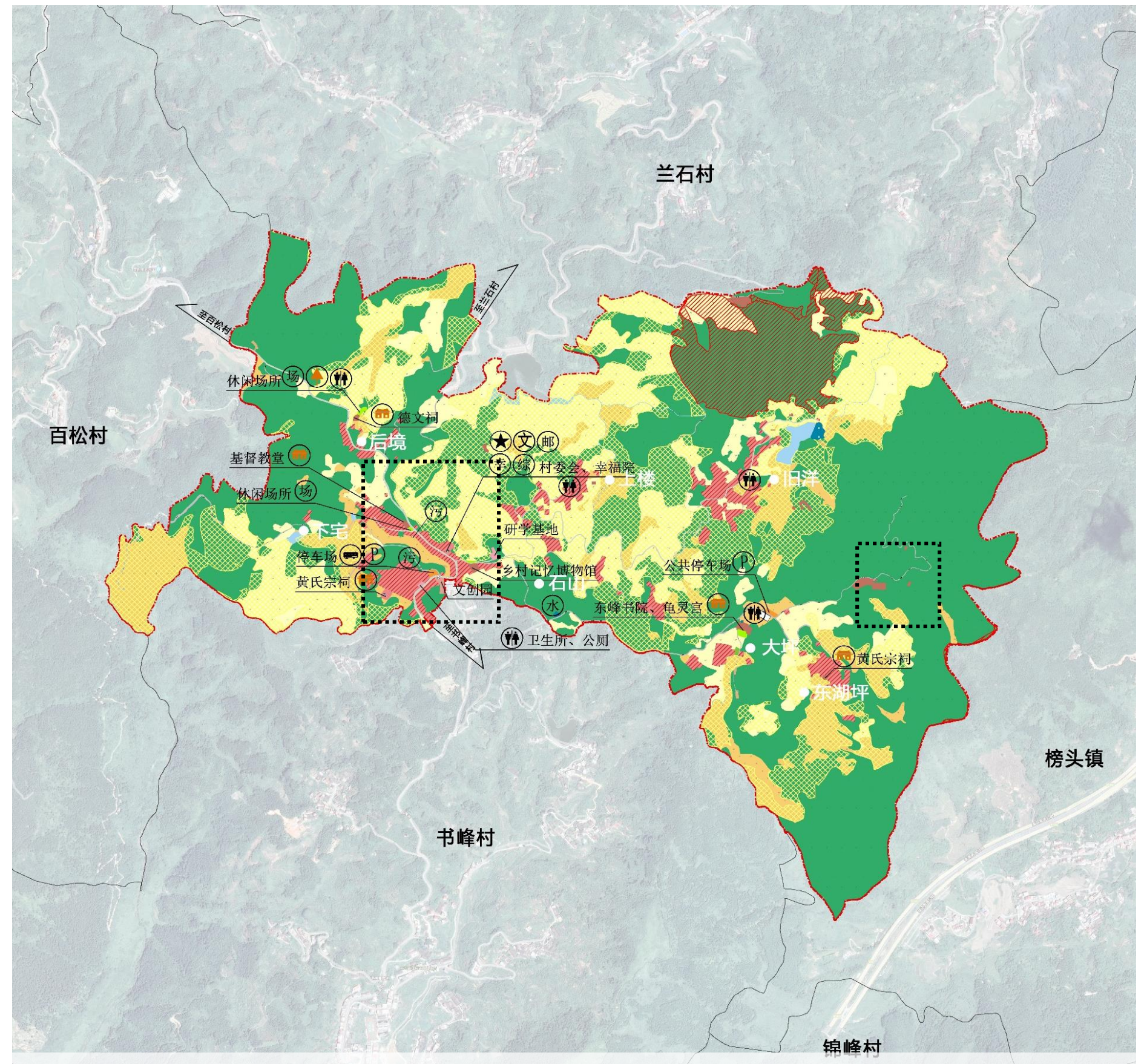
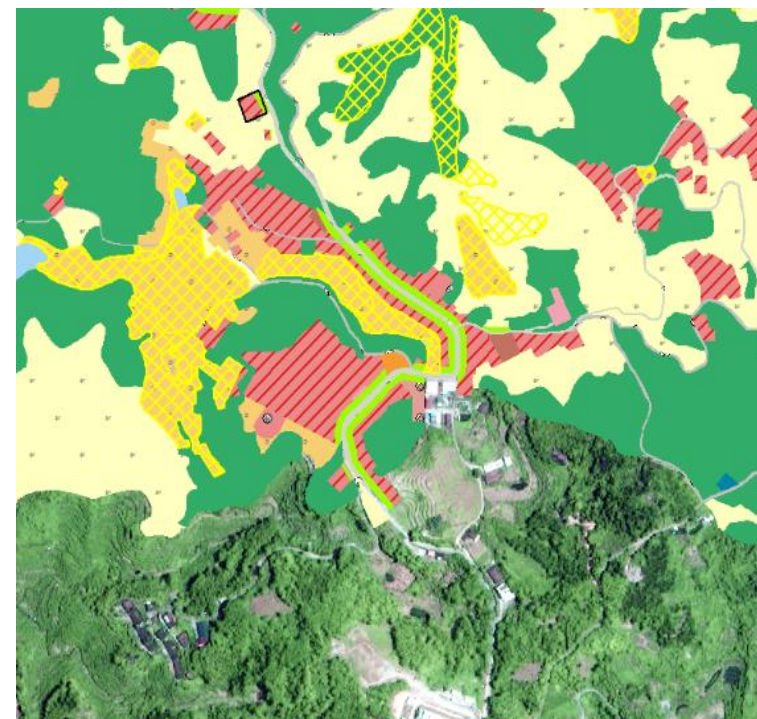
2.5 调整范围

规划目标年（调整前）图斑

骨灰堂用地校对（ 639.29 m²）



县道两侧管控（13924.34m²）



2023年3月8日——入库版

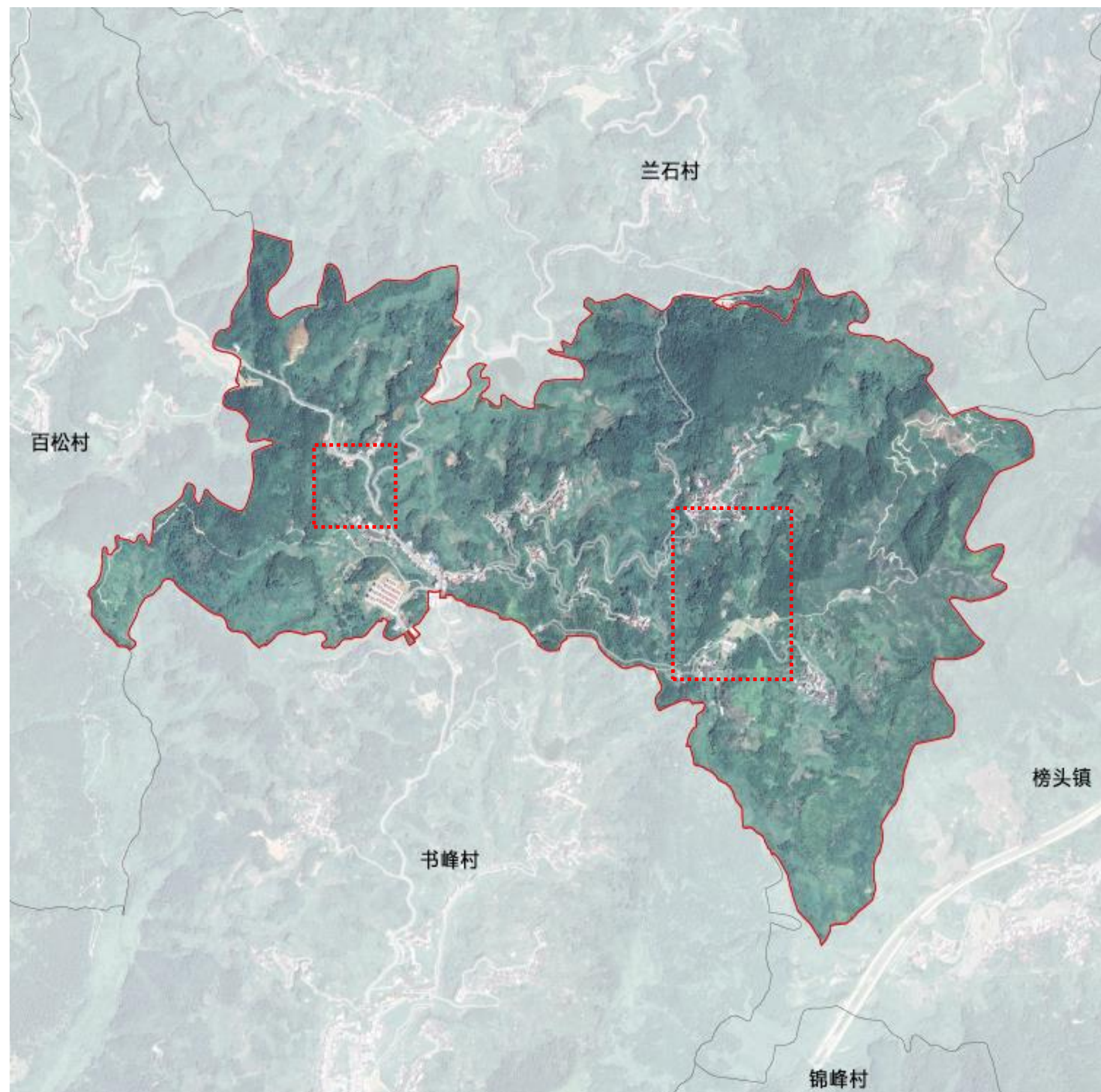
2 现状概况

2.5 调整范围

四黄宅基地调整 (968.63m²)



新增城镇村道路用地 (3392.51m²)



2 现状概况

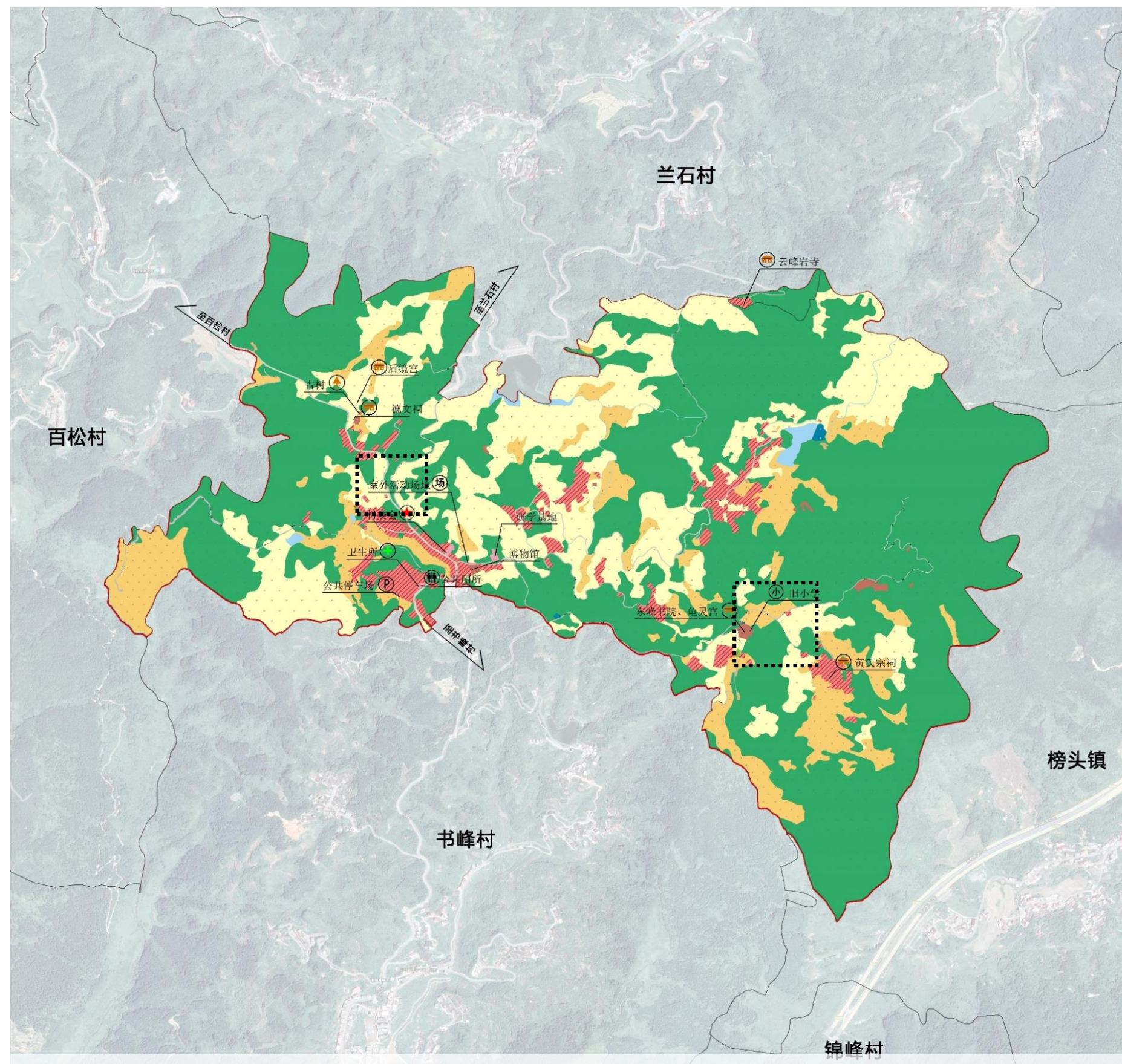
2.5 调整范围

规划基期年图斑

四黄宅基地调整 (968.63 m²)



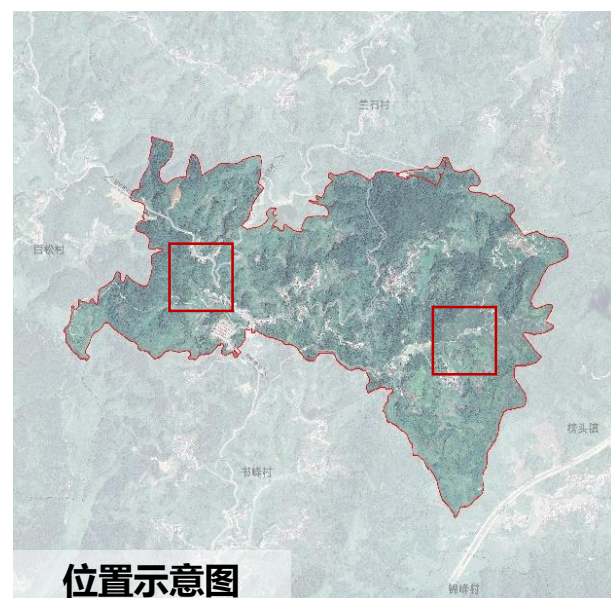
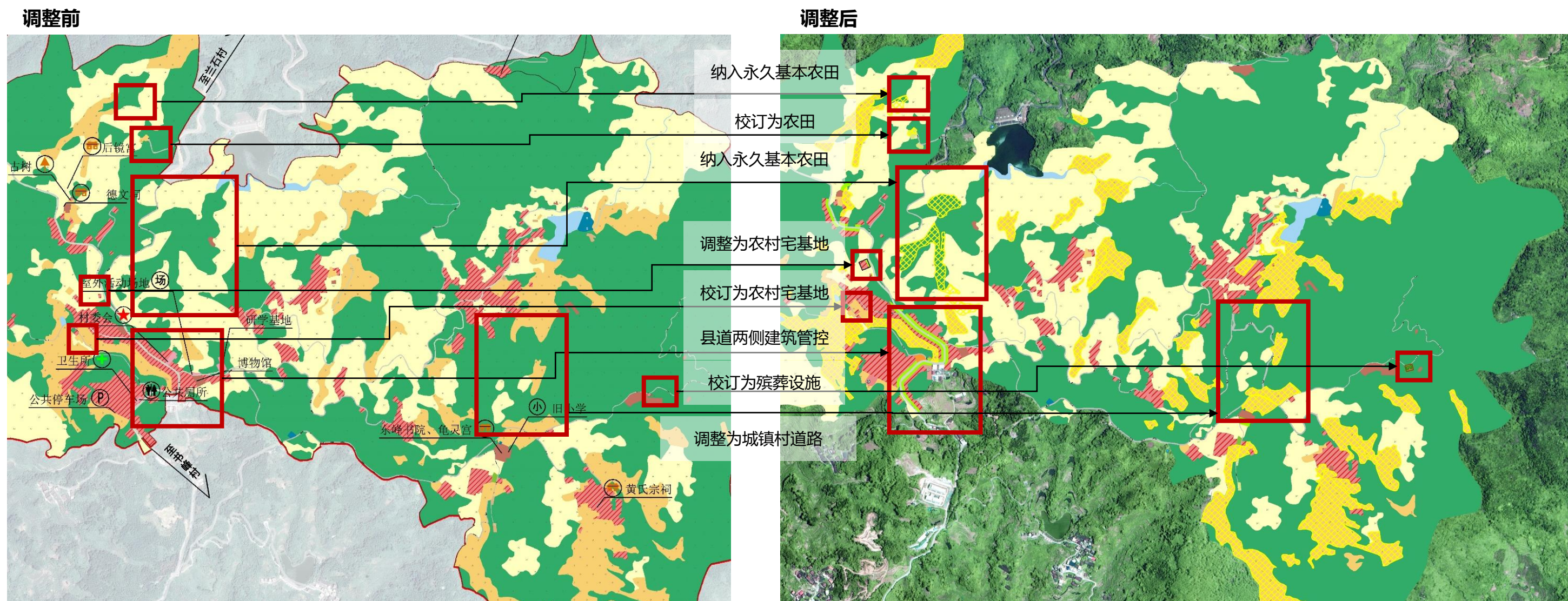
连接大坪-旧洋 (3392.51m²)



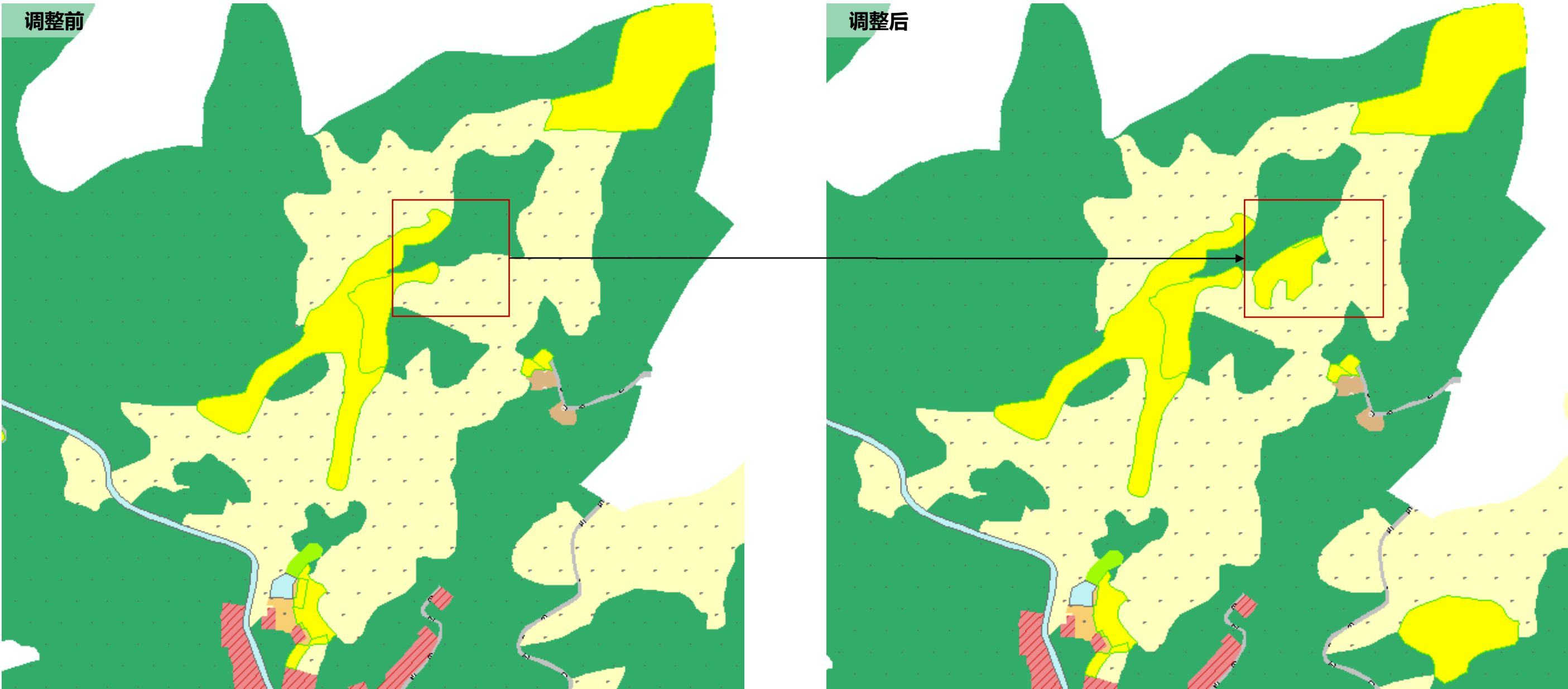
2022年7月——三调版

03

调整方案



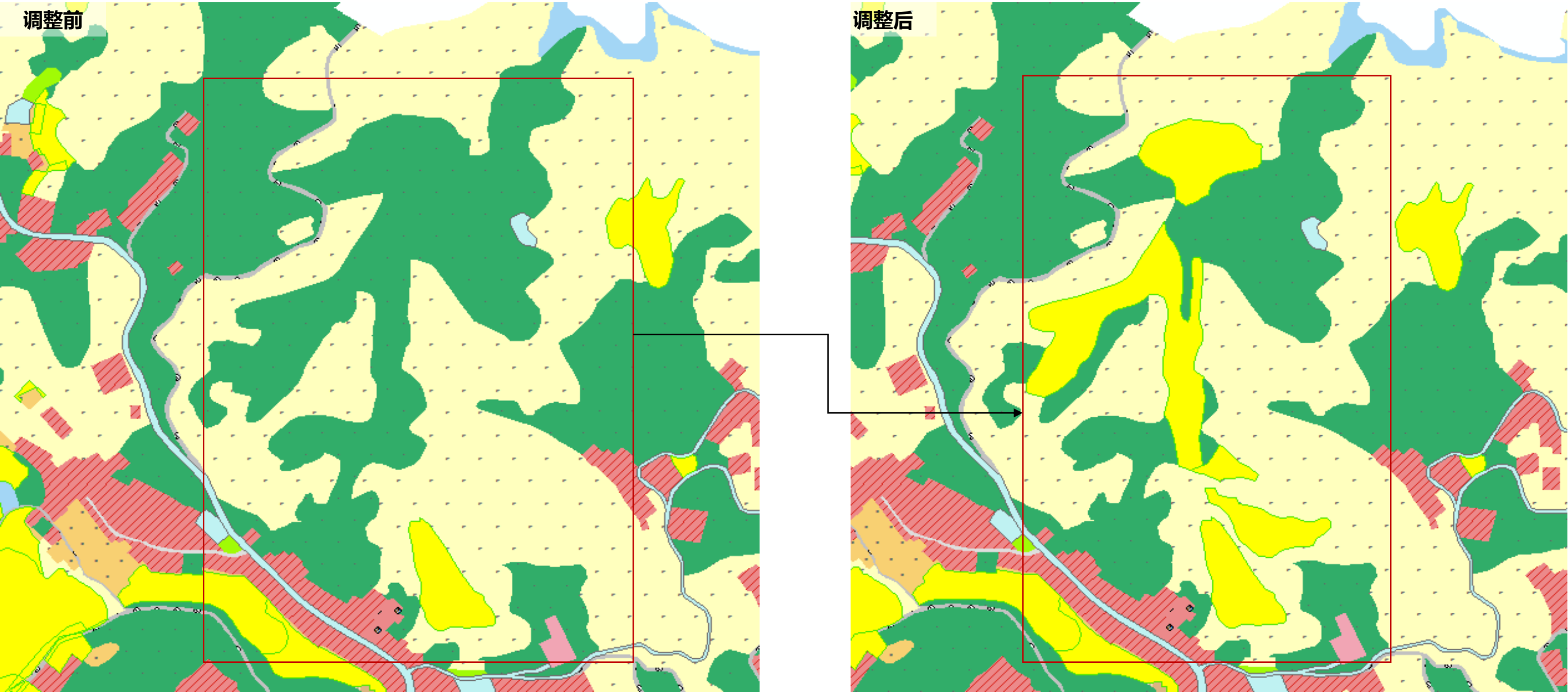
《仙游县书峰乡四黄村村庄规划（2022-2035）》于2022年委托闽江学院、福建闽大规划设计有限公司联合体编制，在2022年10月获得仙游县人民政府批复，指导四黄村发展。在实施过程中，为衔接正式下发的福建省已批复三区三线，落实村庄规划管控范围，提供基础设施服务，推动乡村振兴，升村民居住环境条件质量，需要对现行村庄规划原有建设空间范围，进行局部、技术性调整优化，未突破约束性指标和底线。现为保障项目建设需要，依据《福建省村庄规划编制指南（试行）》（2019年）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》、《莆田市村庄规划动态调整机制（试行）》有关要求，在原已批复的《仙游县书峰乡四黄村村庄规划（2022-2035）》基础上进行修编，对具体规划用地布局进一步深化、明确，落实村民住宅建设需求，并对土地调查中殡葬用地进行校对。



修改说明：四黄村为衔接已批复福建省三区三线，有永久基本农田管控空间变化。

原因：福建省三区三线变更。 调整面积：纳入永久基本农田33275.50m²。

调整原因	调整前	调整后	调整面积
三区三线调整	0201果园 0204其他园地 0301乔木林地 0303灌木林地	永久基本农田	纳入33275.50m²



修改说明：四黄村为衔接已批复福建省三区三线，有永久基本农田管控空间变化。

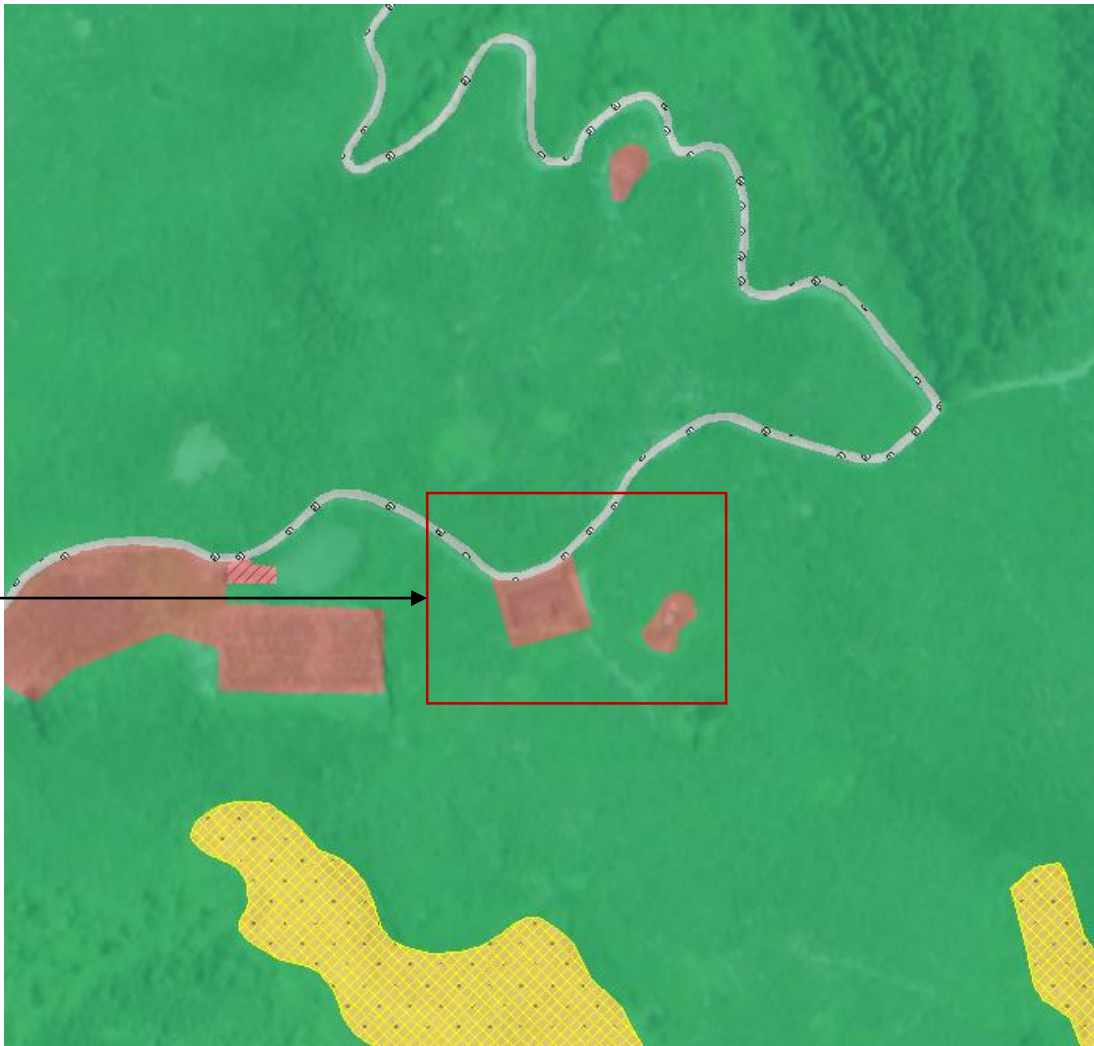
原因：福建省三区三线变更。 调整面积：纳入永久基本农田33275.50m²。

调整原因	调整前	调整后	调整面积
三区三线调整	0201果园 0204其他园地 0301乔木林地 0303灌木林地	永久基本农田	纳入33275.50m²

调整前

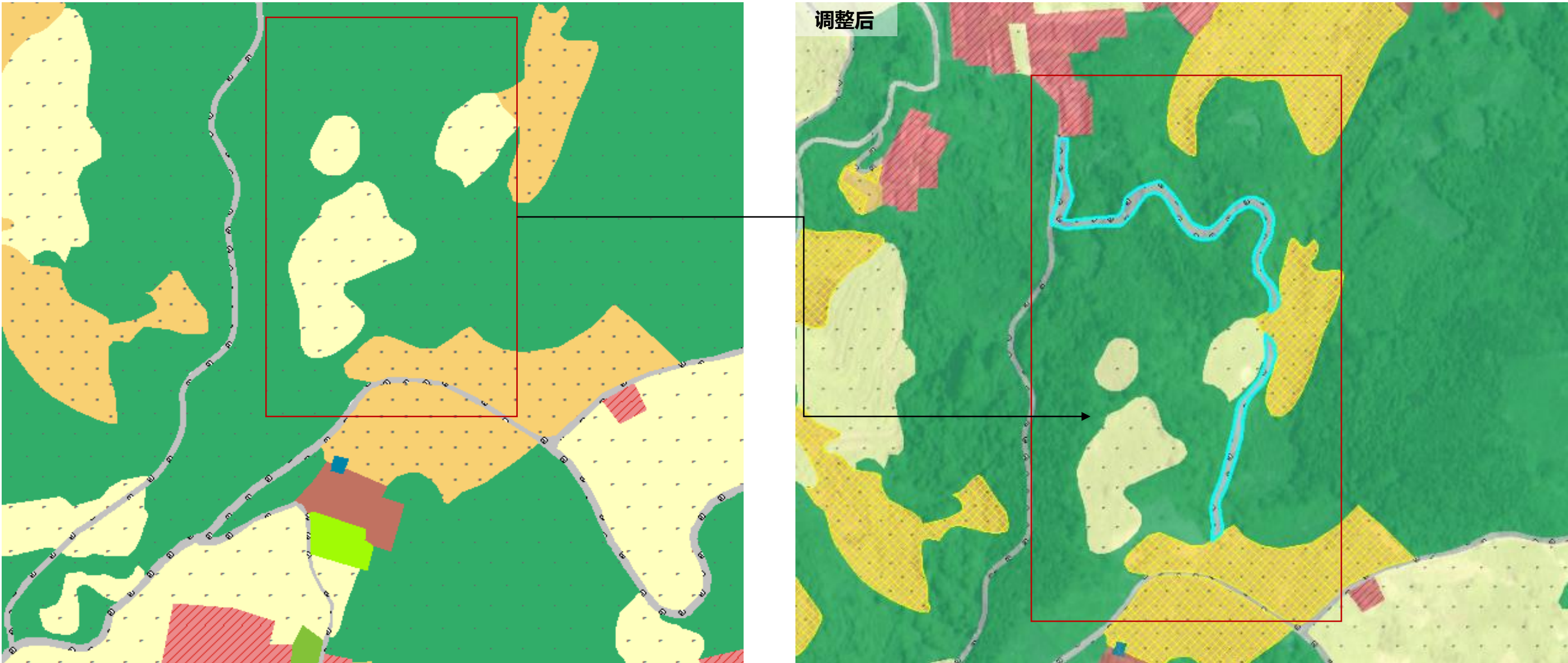


调整后



修改说明：四黄片区，因现状信息有误，部分用地记录错误，将0304其他林地，校对为1506殡葬用地。
原因：现状信息校对，部分用地记录错误。调整面积：减少其他林地639.29㎡，恢复1506殡葬用地639.29㎡。

调整原因	调整前	调整后	调整面积
现状信息校对，用地信息错误	0304其他林地	1506殡葬用地	减少0304其他林地（639.29㎡） 恢复1506殡葬用地（639.29㎡）

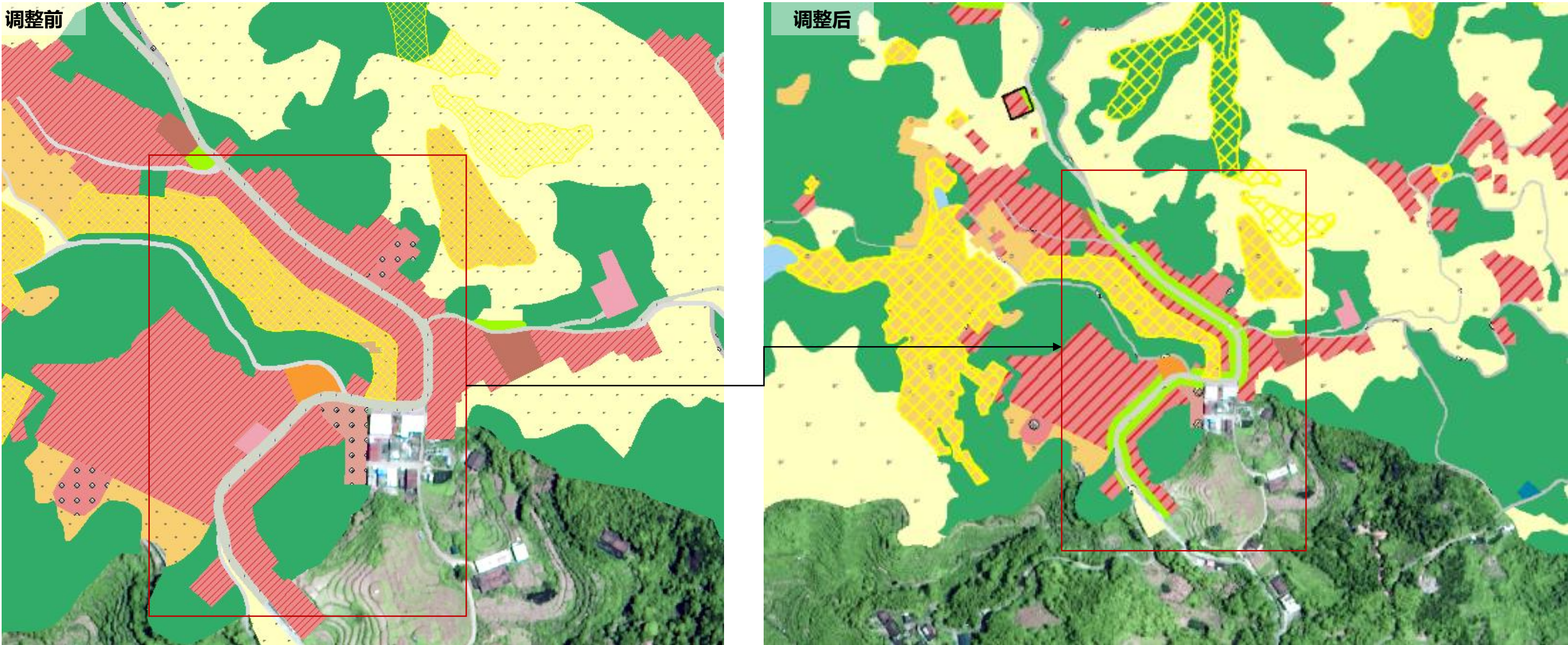


修改说明：四黄片区，因村民交通需求，将0304其他林地，调整为1207城镇村道路用地。

原因：村庄建设需要，村民进行生产活动需求，新增村庄内部道路。

调整面积：减少0304其他林地（3392.51㎡）增加060102城镇村道路用地（3392.51㎡）。

调整原因	调整前	调整后	调整面积
新增村庄内部东路	0304其他林地	1207城镇村道路用地 （连接大坪-旧洋的便道）	减少0304其他林地（3392.51㎡） 增加1207城镇村道路用地 （3392.51㎡）



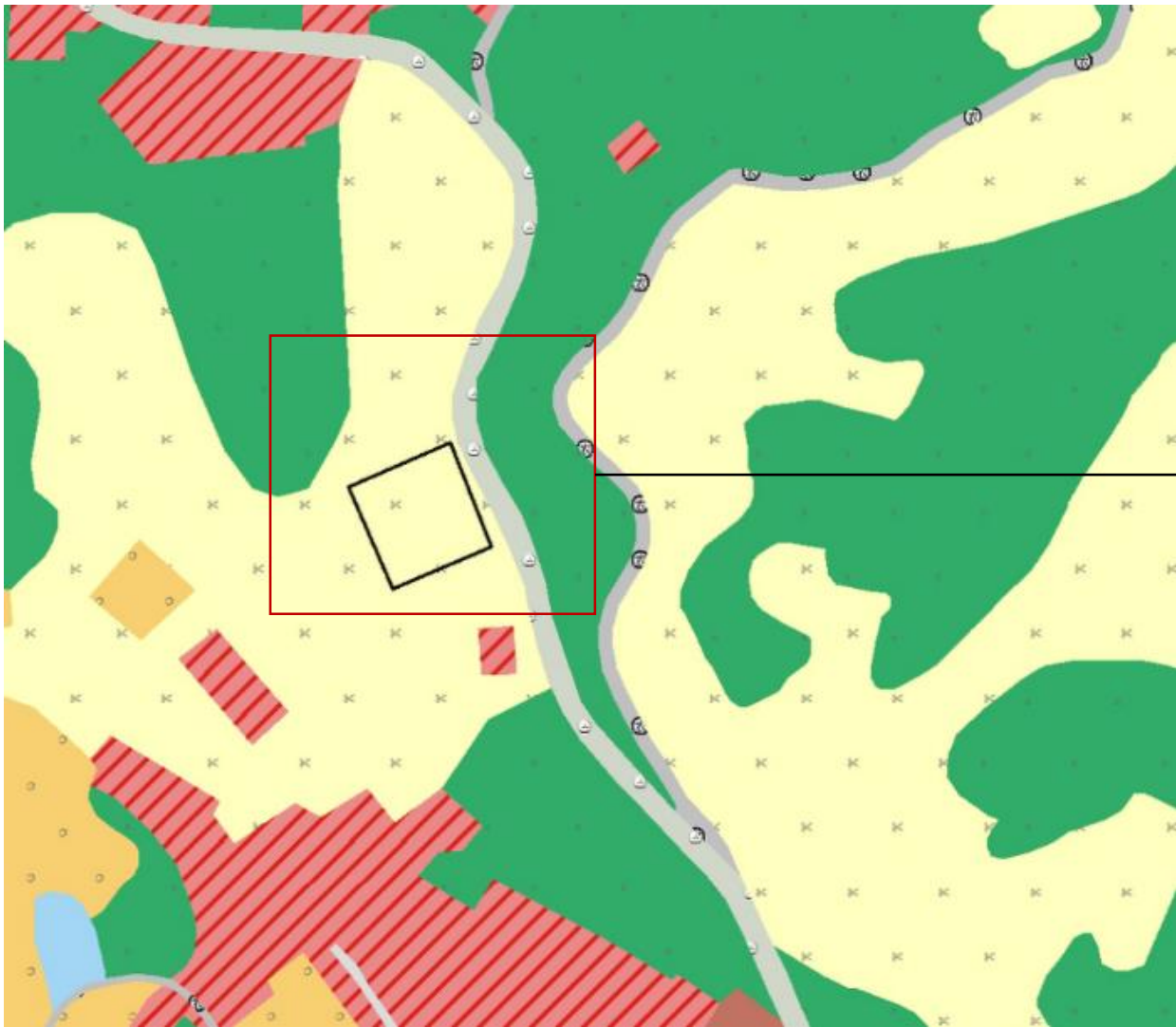
修改说明：四黄片区，因道路交通管控需求，将0703农村宅基地，调整为1402防护绿地。

原因：道路交通管控需求，对县道两侧空间进行管控，涉及约106栋建筑，经商议，拟管控为主，后续逐步更新调整。

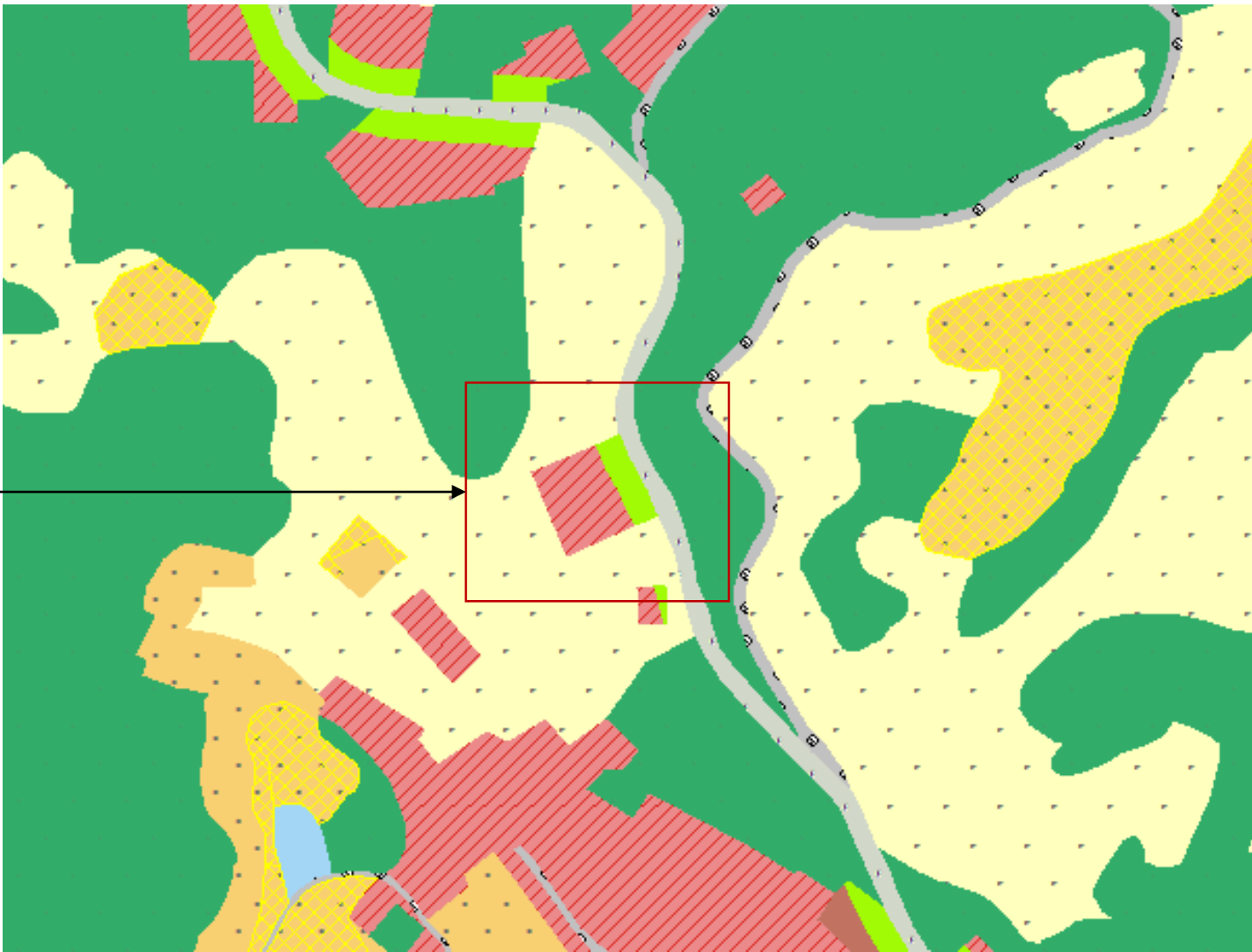
调整面积：减少0703农村宅基地（13924.34㎡）增加1402防护绿地（13924.34㎡）。

调整原因	调整前	调整后	调整面积
县道两侧管控	0703农村宅基地	1402防护绿地	减少0703农村宅基地（13924.34㎡） 增加1402防护绿地（13924.34㎡）

调整前



调整后



修改说明：四黄片区，因村民住宅红线落位建设需求，将0201果园，调整为0703农村宅基地。

原因：村民住宅红线落位建设需求。调整面积：新增减少用地1199.99㎡，其中0703农村宅基地968.63 m²，后退县道绿地。

调整原因	调整前	调整后	调整面积
村民住宅红线落位建设需求	0201果园	0703农村宅基地	新增建设用地 0703农村宅基地（+968.63m ² ） 1402防护绿地（237.37m ² ）



修编前村域综合规划图

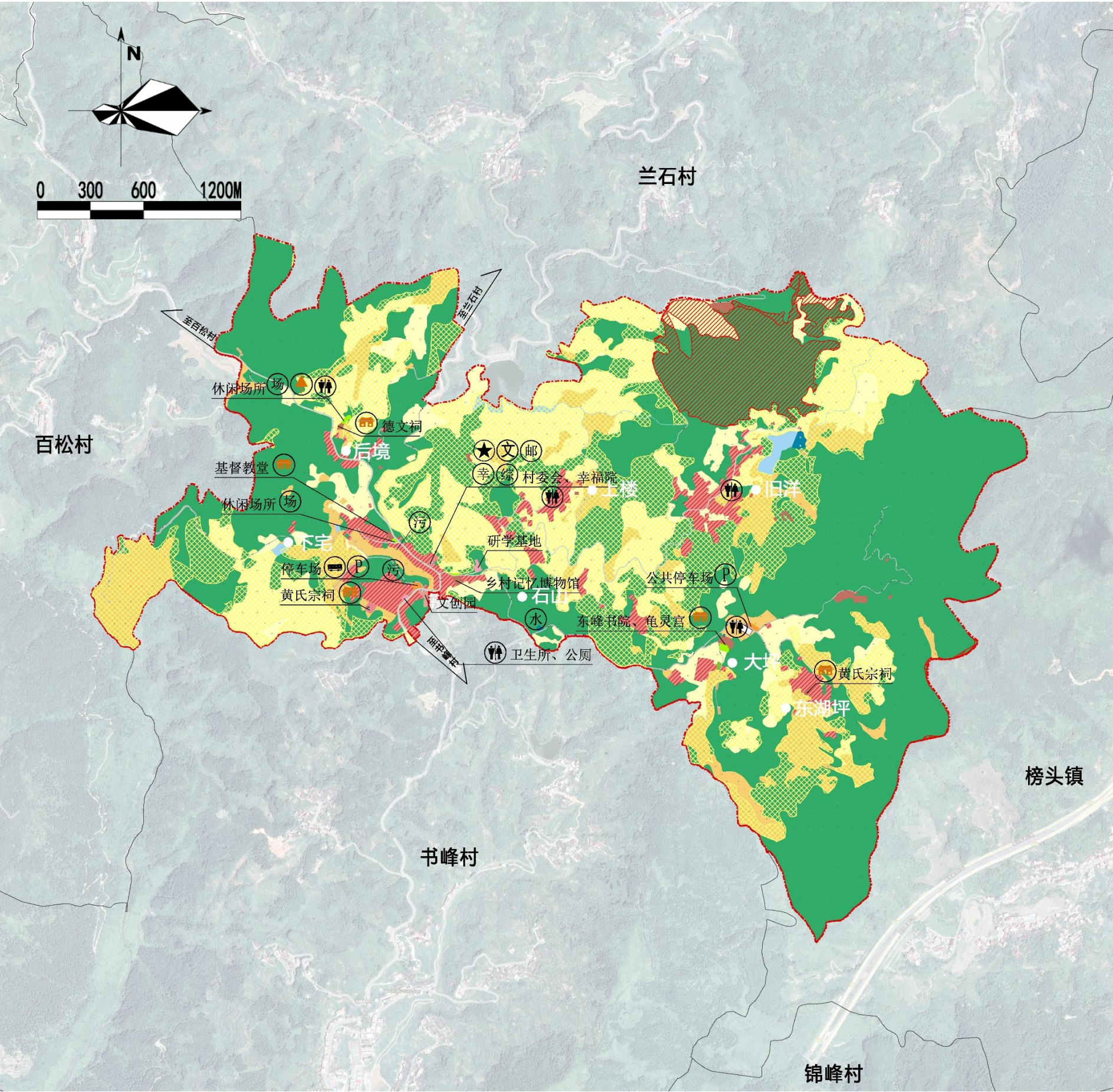
规划期间，严格控制建设用地规模，保持农用地数量基本稳定，在不影响生态环境的前提下，适度开发荒草地，优化农业用地、村庄建设边界和生态用地比例。

规划到2035年，村域建设用地总量24.48公顷，占土地总面积比例为4.82%，比基期年增加了0.69公顷。

至规划期末，村庄建设用地共计增加19.88公顷，其中居住用地减少0.13公顷，公共管理与公共服务用地减少0.12公顷，增加商业服务业用地0.16公顷，增加交通场站用地0.19公顷，增加绿地与开敞空间用地0.24公顷，增加留白用地0.15公顷。

通过建设引导，解决一户多宅，与其它分户需求。优化了用地结构。

规划人均农村居民点建设用地面积：74.60平方米/人。

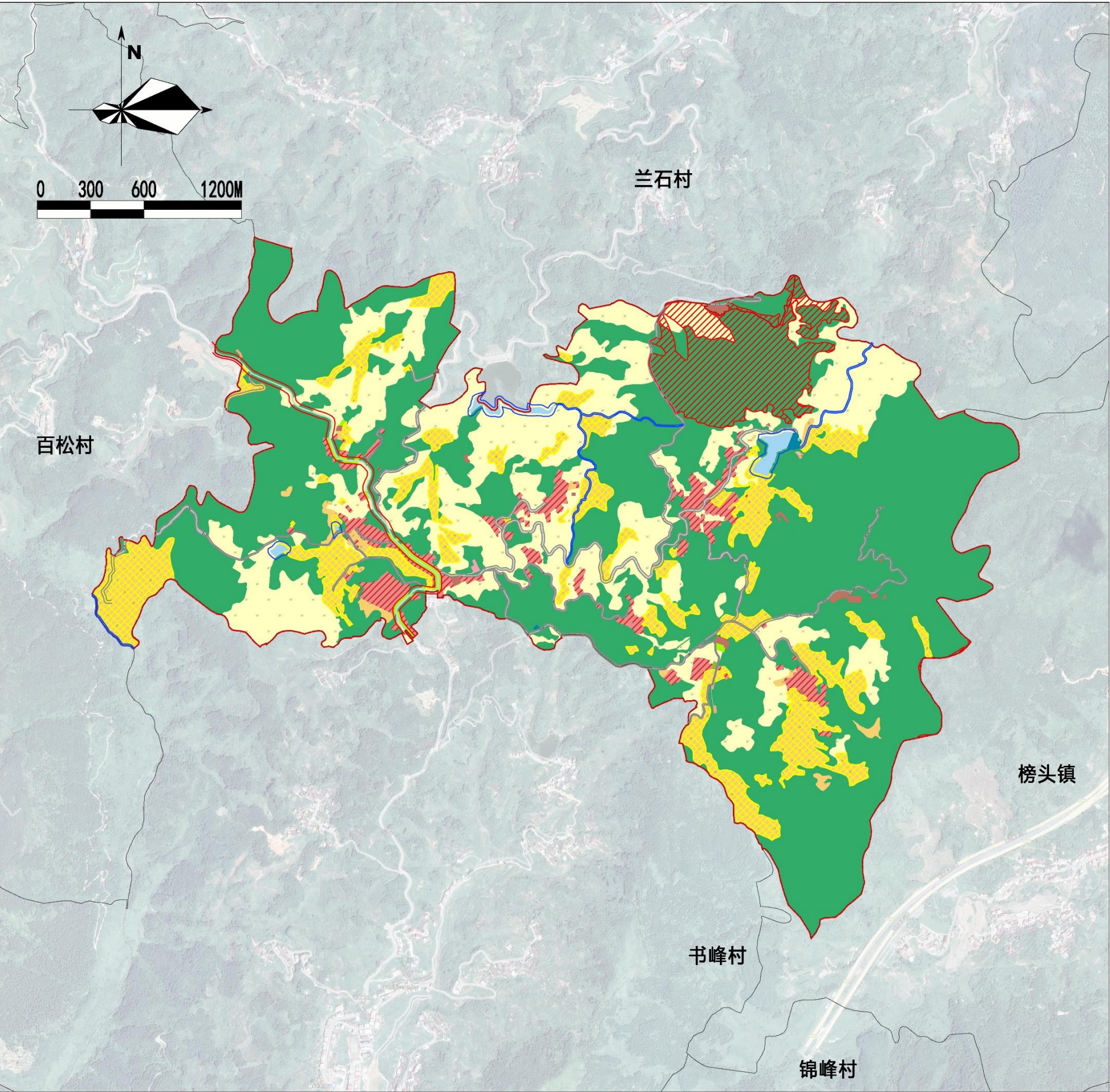


图例

耕地 园地 林地 草地 陆地水域 其他土地 农业设施建设用地 村道用地 种植设施建设用地	村庄建设用地 村庄内部道路用地 农村宅基地 农村社区服务设施用地 公共管理与公共服务用地 交通场站用地 公用设施用地 绿地与开敞空间用地 留白用地	区域基础设施用地 公路用地 干渠 其他建设用地 特殊用地 其他图例 村委会 综合服务中心 文化活动场所 幸福院	村卫生所 村邮站 公共厕所 城乡公交停靠点 停车场 污水处理设施 户外活动场所 宗祠、寺庙 古树
---	--	---	---

修编前空间功能结构调整表

用地类型			现状基期年		规划目标年		变化量（公顷）		
			面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）			
耕地（01）			54.46	10.72	54.26	10.68	-0.20		
园地（02）			117.80	23.19	117.74	23.18	-0.05		
林地（03）			305.59	60.16	304.82	60.00	-0.76		
草地（04）			0.06	0.01	0.06	0.01	0.00		
湿地（05）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
农业 设施 建设 用地	村道用地（0601）		3.60	0.71	3.92	0.77	0.32		
	种植设施建设用地（0602）		0.23	0.04	0.23	0.04	0.00		
	畜禽养殖设施建设用地（0603）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	水产养殖建设用地（0604）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
村域 建设 用地	村域城 乡建设 用地	城镇用地		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		村庄 建设 用地	居住用地（0703-0704）		18.99	3.74	18.86	3.71	-0.13
			公共管理与公共服务用地（08）		0.28	0.05	0.15	0.03	-0.12
			商业服务业用地（09）		0.00	0.00	0.16	0.03	0.16
			工业用地（1001）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			仓储用地（11）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			城镇村道路用地（1207）		0.07	0.01	0.07	0.01	0.00
			交通场站用地（1208）		0.00	0.00	0.19	0.04	0.19
			其他交通设施用地（1209）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			公用设施用地（1301-1310，1313）		0.06	0.01	0.06	0.01	0.00
			绿地与开敞空间用地（14）		0.00	0.00	0.24	0.05	0.24
			留白用地（16）		0.00	0.00	0.15	0.03	0.15
			空闲地（2301）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			小计		19.39	3.82	19.88	3.91	0.50
	区域基 础设施 用地	铁路用地（1201）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		公路用地（1202）		2.58	0.51	2.58	0.51	0.00	
		机场用地（1203）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		港口码头用地（1204）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		管道运输用地（1205）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		城市轨道交通用地（1206）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		干渠（1311）		0.25	0.05	0.25	0.05	0.00	
		水工设施用地（1312）		0.30	0.06	0.30	0.06	0.00	
	其他建 设用地	特殊用地（15）		1.28	0.25	1.48	0.29	0.20	
		采矿用地（1002）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		盐田（1003）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
村域建设用地总面积			23.79	4.68	24.48	4.82	0.69		
陆地水域（17）			2.49	0.49	2.49	0.49	0.00		
其他土地（23）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
村域总面积			508.00	100.00	508.00	100.00	0.00		



修编后村域综合规划图

规划期间，严格控制建设用地规模，保持农用地数量基本稳定，在不影响生态环境的前提下，适度开发荒草地，优化农业用地、村庄建设边界和生态用地比例。

规划到2035年，村域建设用地总量25.12公顷，占土地总面积比例为4.03%，比基期年增加了1.74公顷。

至规划期末，村庄建设用地共计20.49公顷，其中居住用地减少1.40公顷，公共管理与公共服务用地减少0.15公顷，增加农村社区服务设施用地0.13公顷，增加城镇村道路用地0.18公顷，增加绿地与开敞空间用地1.36公顷。

通过建设引导，解决一户多宅，与其它分户需求。优化了用地结构。

规划人均农村居民点建设用地面积：79.21平方米/人。

图例

耕地 园地 林地 草地 陆地水域 其他土地 农业设施建设用地 村道用地 种植设施建设用地 建议道路退距	村庄建设用地 城镇村道路用地 农村宅基地 农村社区服务设施用地 公共管理与公共服务用地 交通场站用地 公用设施用地 绿地与开敞空间用地 留白用地 建议水系退距	区域基础设施用地 公路用地 干渠 其他建设用地 特殊用地 其他图例 村委会 综合服务中心 文化场所 幸福院 建设区范围	村卫生所 村邮站 公共厕所 城乡公交停靠点 停车场 污水处理设施 户外活动场所 宗祠、寺庙 古树 文物估计保护范围
---	---	--	---



修编后空间功能结构调整表

用地类型			现状基期年		规划目标年		变化量（公顷）		
			面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）			
耕地（01）			58.49	11.51	58.55	11.52	0.05		
园地（02）			116.92	23.02	116.36	22.91	-0.56		
林地（03）			302.98	59.64	302.99	59.64	0.01		
草地（04）			0.06	0.01	0.06	0.01	0.00		
湿地（05）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
农业设施 建设用地	农村道路（0601）		3.60	0.71	2.22	0.44	-1.38		
	设施农用地（0602）		0.25	0.05	0.23	0.04	-0.03		
村域建设 用地	村域城 乡建设 用地	城镇用地		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		村庄 建设 用地	农村宅基地（0703）		18.35	3.61	16.94	3.34	-1.40
			农村社区服务设施用地（0704）		0.00	0.00	0.13	0.03	0.13
			公共管理与公共服务用地（08）		0.28	0.05	0.13	0.03	-0.15
			商业服务业用地（09）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			工业用地（1001）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			仓储用地（11）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			城镇村道路用地（1207）		0.07	0.01	1.87	0.37	1.80
			交通场站用地（1208）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			其他交通设施用地（1209）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			公用设施用地（1301-1310，1312）		0.06	0.01	0.06	0.01	0.00
			绿地与开敞空间用地（14）		0.00	0.00	1.36	0.27	1.36
			留白用地（16）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			空闲地（2301）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			小计		18.75	3.69	20.49	4.03	1.74
	区域基 础设施 用地	铁路用地（1201）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		公路用地（1202）		2.58	0.51	2.58	0.51	0.00	
		机场用地（1203）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		港口码头用地（1204）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		管道运输用地（1205）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		城市轨道交通用地（1206）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		水工设施用地（1311）		0.54	0.11	0.54	0.11	0.00	
	其他建 设用地	特殊用地（15）		1.34	0.26	1.51	0.30	0.16	
		采矿用地（1002）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		盐田（1003）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	村域建设用地总面积			23.21	4.57	25.12	4.94	1.91	
陆地水域（17）			2.49	0.49	2.49	0.49	0.00		
其他土地（23）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
村域总面积			508.00	100.00	508.00	100.00	0.00		



调整前后指标对照表

用地类型			2023规划：规划目标年		2025修编：规划目标年		变化量（公顷）		
			面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）			
耕地（01）			54.26	10.68	58.55	11.52	4.29		
园地（02）			117.74	23.18	116.36	22.91	-1.38		
林地（03）			304.82	60.00	302.99	59.64	-1.83		
草地（04）			0.06	0.01	0.06	0.01	-0.00		
湿地（05）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
农业设施 建设用地	农村道路（0601）		3.92	0.77	2.22	0.44	-1.70		
	设施农用地（0602）		0.23	0.04	0.23	0.04	-0.00		
村域建设 用地	村域城 乡建设 用地	城镇用地		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		村庄 建设 用地	农村宅基地（0703）		18.56	3.71	16.94	3.34	-1.62
			农村社区服务设施用地（0704）		0.30	0.05	0.13	0.03	-0.17
			公共管理与公共服务用地（08）		0.15	0.03	0.13	0.03	-0.02
			商业服务业用地（09）		0.16	0.03	0.00	0.00	-0.16
			工业用地（1001）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			仓储用地（11）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			城镇村道路用地（1207）		0.07	0.01	1.87	0.37	1.80
			交通场站用地（1208）		0.19	0.04	0.00	0.00	-0.19
			其他交通设施用地（1209）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			公用设施用地（1301-1310，1312）		0.06	0.01	0.06	0.01	-0.00
			绿地与开敞空间用地（14）		0.24	0.05	1.36	0.27	1.12
			留白用地（16）		0.15	0.03	0.00	0.00	-0.15
			空闲地（2301）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			小计		19.88	3.91	20.49	4.03	0.61
	区域基 础设施 用地	铁路用地（1201）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		公路用地（1202）		2.58	0.51	2.58	0.51	-0.00	
		机场用地（1203）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		港口码头用地（1204）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		管道运输用地（1205）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		城市轨道交通用地（1206）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		水工设施用地（1311）		0.55	0.11	0.54	0.11	-0.01	
	其他建 设用地	特殊用地（15）		1.48	0.29	1.51	0.30	0.03	
		采矿用地（1002）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		盐田（1003）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	村域建设用地总面积			24.48	4.82	25.12	4.94	0.64	
陆地水域（17）			2.49	0.49	2.49	0.49	-0.00		
其他土地（23）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
村域总面积			508.00	100.00	508.00	100.00	0.00		

04 调整必要性

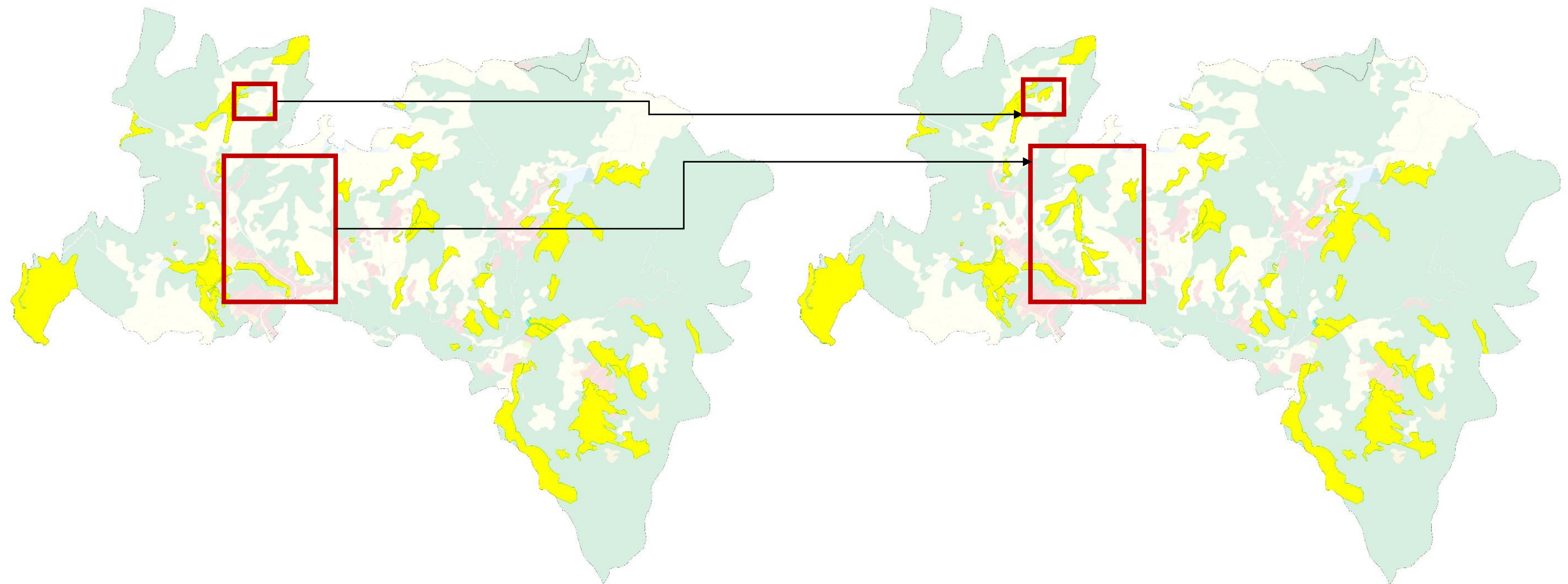
4 调整必要性

4.1 衔接三区三线管控

2022年10月中旬福建省的“三区三线”国务院已批复。

福建省自然资源厅根据《自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函[2022] 2207号）要求，**2024年11月22日通知市、县各级政府正式启用已通过自然资源部质检审查并正式下发的“三区三线”数据库。要求在农用地转用和土地征收审查审批、一书三证许可中使用批复版数据库，原永久基本农田、生态保护红线数据库不再使用。**

必要性：衔接审批后的福建省三区三线管控范围，需要调整数据库信息。



调整前

调整后

4 调整必要性

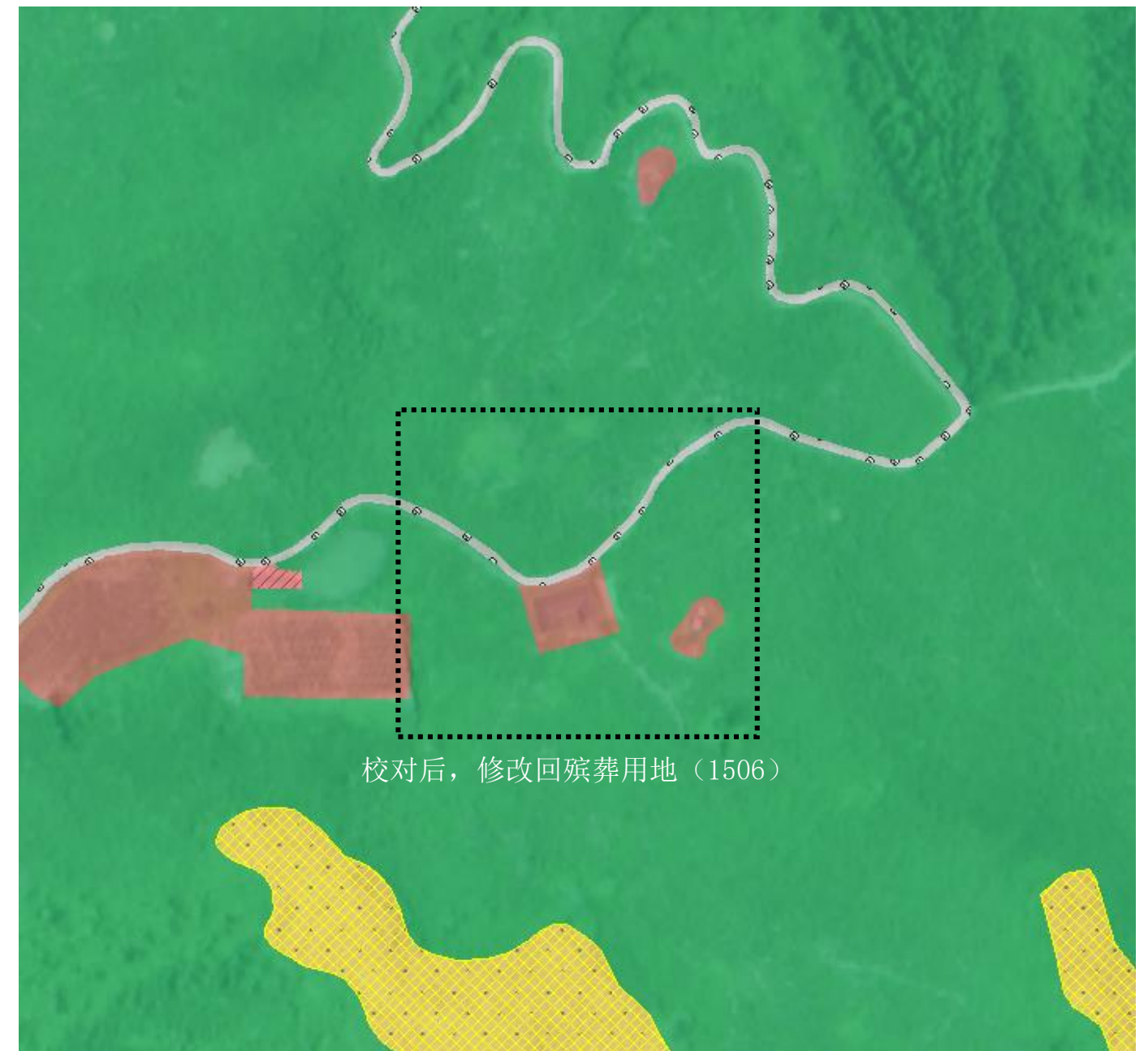
4.1 完善生命基础设施

响应乡村完善公益性骨灰楼堂和公墓建设政策。经村民反映、调查分析、村委确认，**四黄村已有骨灰堂，且已完成选址，尚未完成用地报批。**
且三调中用地性质标注有误，为响应推进城乡公益性骨灰楼堂和公墓建设的号召，需要进行图斑校对，改回殡葬用地（1506）。

必要性：完善生命基础设施，进行用地性质校对，改回殡葬用地（1506）。



2022年7月——三调版



2025年5月——修编方案

4 调整必要性

4.1 完善生命基础设施

响应乡村完善公益性骨灰楼堂和公墓建设政策。经村民反映、调查分析、村委确认，**四黄村已有骨灰堂，且已完成选址，尚未完成用地报批。**

且三调中用地性质标注有误，为响应推进城乡公益性骨灰楼堂和公墓建设的号召，需要进行图斑校对，改回殡葬用地（1506）。

必要性：完善生命基础设施，进行用地性质校对，改回殡葬用地（1506）。



4 调整必要性

4.2 推动国土空间整治

现为果园，但受限于地形地势，整体种植条件一般，对土地利用效率较低。为满足村民居住需求，响应保障村民居住用地、返乡人群居住条件，**提高土地利用效率，调整为农村宅基地（0703）。**

必要性：提高土地利用效率，满足村庄居住功能需求，调整为农村宅基地（0703）。



调整前



调整后

4 调整必要性

4.2 推动国土空间整治

现为果园，但受限于地形地势，整体种植条件一般，对土地利用效率较低。为满足村民居住需求，响应保障村民居住用地、返乡人群居住条件，**提高土地利用效率，调整为农村宅基地（0703）。**

必要性：提高土地利用效率，满足村庄居住功能需求，调整为农村宅基地（0703）。





4 调整必要性

4.3 村庄发展建设需求

1 建设用地规模

截至2024年，依据当前相关要求，有村庄建设用地19.39公顷，人均村庄建设用地面积**74.11m²/人**。四黄村依据《福建省村庄规划编制指南》（201909），规划目标年人均村庄建设用地可达60-100 m²/人。

现状人均村庄建设用地水平（m²/人）	规划人均村庄指标级别（m²/人）	允许调整幅度（m²/人）
≤80	60-100	可增5-10
80-100	60-110	可增减0-10
100-120	80-120	可增减0-10
> 120	100-120	应减至120以内

修编前，人均村庄建设用地面积基期年**71.73 m²/人**，目标年**74.60m²/人**。
修编后，人均村庄建设用地面积基期年**71.66 m²/人**，目标年**79.21m²/人**。同时，**上位相关规划政策**引导四黄村发展生态文化体验旅游、提供旅游配套服务。并定位为**文化传承类村庄**，有开发发展的需求，**提出了围绕青黛文化产业，推动村庄三产融合，吸引乡贤、游客、投资进村**，而当前建设空间较少，难以满足产业发展需求。

必要性：已有建设空间有限，村庄交通与产业发展需要空间。

2 村庄人口规模

《仙游县书峰乡四黄村村庄规划》（2022-2035）编制时，据人口普查资料显示截至2024年共有**2616人，且逐年减少**。

结合四黄村近年人口变动，预测规划期内综合增长率为**-1%**。

计算得出规划期末**四黄村人口规模为2587人**。

在实施过程中，据村委调查，由于近期有无房户改善居住需求、返乡人口、产业人口增加，有刚性住房需求。

村庄名称	2024人口（人）	2035预测人口（人）
四黄村	2616	2587减少29人

经村委确认，新增住宅需求**主要来自于无房户申请新宅基地情况**，村民原有住房破损、倒塌，或因分户、拆户等情况，无法满足一户一宅标准，提出新增住宅建设要求。

同时，在村委近期**吸引乡贤返乡、外来人口入村，进行创业、置业、旅游消费等卓有成效工作的推动下**，带动了当地村民们也积极投身四黄村村庄建设。因此，四黄村**申请新宅基地**的居民数量增多，需要进行住房等设施建设。

必要性：无房户申请宅基地带来的新建住宅的需求。

4 调整必要性

4.3 村庄发展建设需求

连接大坪、旧洋，建设城镇村道路，满足村民出行需求，完善农业基础设施，推动村庄集聚发展。

进行村庄道路建设，调整为1207城镇村道路用地。

必要性：提高土地利用效率，连通自然村，优化农业基础设施，调整为城镇村道路用地（1207）





4 调整必要性

4.4 村民宅地（刚性住房）需求

经调查走访、村民反馈、村委了解确认，并研究通过，认为黄美华、黄喜钦、黄武、黄翠菊4人为无房户，尚未取得宅基地，需要申请新宅基地。黄碧红为建房困难户，人均建设房屋面积低于仙游地方标准，且无法独立翻建，需要申请新宅基地。

因此，共有5户，确有申请新宅基地的需求。

四黄村申请新宅村民主要原因：

1 无房户：为通过村委审核，确为本村村民，却未取得宅基地、无自有住房，申请新宅

2 建房困难户：为多户共同居住于连体老宅，人均房屋面积低于仙游地方标准，且无法独立翻建，申请新宅

本轮修编规划新增宅基地968.63m²，按“一亩三户”配置原则（户均约222m²），可满足5户人的建房需求。在满足人均建设用地标准条件下，能满足当前5户需求，并预留后续建设空间。

必要性：

考虑满足村民住房需求，确有申请新宅基地需求。

附录五 农民申请新宅基地刚性需求调查样卷

农民申请新宅基地刚性需求调查样卷

户主：黄美华 户籍人口：2人 联系电话：18950793700

1、您目前的住房情况：

☒ 与父母（或子女）合住，居住人口6人，宅基地面积90m²

☐ 与兄弟姐妹（或亲戚）合住，居住人口人，宅基地面积m²

☐ 宅基地面积m²，建筑面积m²，人均宅基地面积m²，人均住房建筑面积m²，房屋建造年份。

☐ 租住他人房屋 ☐ 自购商品房 ☐ 其他：

2、申请新宅理由：

☒ 无房户 指具备申请宅基地建房条件，但未取得宅基地且无自有住房（出卖、出租住房的除外）。

☐ 灾害威胁户 指在本村只拥有一处宅基地，位于洪水淹没或地质灾害威胁等灾害影响与安全防护范围内，不能保证居住安全。

☐ 搬迁安置户 指在本村只拥有一处宅基地，位于生态保护红线、永久基本农田范围内，以及古建筑保护和其他重大工程建设，需要搬迁安置。

☐ 建房困难户 指在本村只拥有一处宅基地，面积低于当地规定户型标准且住房条件差，但属于连体老宅，多户共有，无法独立翻建。

☐ 其他：

3、建房经济能力：☒ 有 ☐ 无

4、建房方式：☐ 申请本村新宅基地集中建房 ☐ 申请建设村民居住社区公寓安置 ☐ 与本村村民调剂宅基地 ☐ 其他：

5、计划何时建房：☒ 1年内 ☐ 2年内 ☐ 3年内 ☐ 3年以后

（村级组织核实意见：经公示核实，该户所填信息属实，该户在本村的所有住房均已如实反映，户籍人口、住房面积等情况准确无误。）

审核人：黄建森 主要负责人（签字、盖章）：黄建森

45

附录五 农民申请新宅基地刚性需求调查样卷

农民申请新宅基地刚性需求调查样卷

户主：黄碧红 户籍人口：2人 联系电话：13656990303

1、您目前的住房情况：

☒ 与父母（或子女）合住，居住人口5人，宅基地面积70m²

☐ 与兄弟姐妹（或亲戚）合住，居住人口人，宅基地面积m²

☐ 宅基地面积m²，建筑面积m²，人均宅基地面积m²，人均住房建筑面积m²，房屋建造年份。

☐ 租住他人房屋 ☐ 自购商品房 ☐ 其他：

2、申请新宅理由：

☐ 无房户 指具备申请宅基地建房条件，但未取得宅基地且无自有住房（出卖、出租住房的除外）。

☐ 灾害威胁户 指在本村只拥有一处宅基地，位于洪水淹没或地质灾害威胁等灾害影响与安全防护范围内，不能保证居住安全。

☐ 搬迁安置户 指在本村只拥有一处宅基地，位于生态保护红线、永久基本农田范围内，以及古建筑保护和其他重大工程建设，需要搬迁安置。

☒ 建房困难户 指在本村只拥有一处宅基地，面积低于当地规定户型标准且住房条件差，但属于连体老宅，多户共有，无法独立翻建。

☐ 其他：

3、建房经济能力：☒ 有 ☐ 无

4、建房方式：☐ 申请本村新宅基地集中建房 ☐ 申请建设村民居住社区公寓安置 ☐ 与本村村民调剂宅基地 ☐ 其他：

5、计划何时建房：☒ 1年内 ☐ 2年内 ☐ 3年内 ☐ 3年以后

（村级组织核实意见：经公示核实，该户所填信息属实，该户在本村的所有住房均已如实反映，户籍人口、住房面积等情况准确无误。）

审核人：黄建森 主要负责人（签字、盖章）：黄建森

45

悠悠青黛，蔓蔓四黄

附录五 农民申请新宅基地刚性需求调查样卷

农民申请新宅基地刚性需求调查样卷

户主：黄喜钦 户籍人口：2人 联系电话：13063026689

1、您目前的住房情况：

☐ 与父母（或子女）合住，居住人口人，宅基地面积m²

☒ 与兄弟姐妹（或亲戚）合住，居住人口6人，宅基地面积90m²

☐ 宅基地面积m²，建筑面积m²，人均宅基地面积m²，人均住房建筑面积m²，房屋建造年份。

☐ 租住他人房屋 ☐ 自购商品房 ☐ 其他：

2、申请新宅理由：

☒ 无房户 指具备申请宅基地建房条件，但未取得宅基地且无自有住房（出卖、出租住房的除外）。

☐ 灾害威胁户 指在本村只拥有一处宅基地，位于洪水淹没或地质灾害威胁等灾害影响与安全防护范围内，不能保证居住安全。

☐ 搬迁安置户 指在本村只拥有一处宅基地，位于生态保护红线、永久基本农田范围内，以及古建筑保护和其他重大工程建设，需要搬迁安置。

☐ 建房困难户 指在本村只拥有一处宅基地，面积低于当地规定户型标准且住房条件差，但属于连体老宅，多户共有，无法独立翻建。

☐ 其他：

3、建房经济能力：☒ 有 ☐ 无

4、建房方式：☐ 申请本村新宅基地集中建房 ☐ 申请建设村民居住社区公寓安置 ☐ 与本村村民调剂宅基地 ☐ 其他：

5、计划何时建房：☒ 1年内 ☐ 2年内 ☐ 3年内 ☐ 3年以后

（村级组织核实意见：经公示核实，该户所填信息属实，该户在本村的所有住房均已如实反映，户籍人口、住房面积等情况准确无误。）

审核人：黄建森 主要负责人（签字、盖章）：黄建森

45

附录五 农民申请新宅基地刚性需求调查样卷

农民申请新宅基地刚性需求调查样卷

户主：黄武 户籍人口：2人 联系电话：18558731172

1、您目前的住房情况：

☐ 与父母（或子女）合住，居住人口人，宅基地面积m²

☒ 与兄弟姐妹（或亲戚）合住，居住人口9人，宅基地面积90m²

☐ 宅基地面积m²，建筑面积m²，人均宅基地面积m²，人均住房建筑面积m²，房屋建造年份。

☐ 租住他人房屋 ☐ 自购商品房 ☐ 其他：

2、申请新宅理由：

☒ 无房户 指具备申请宅基地建房条件，但未取得宅基地且无自有住房（出卖、出租住房的除外）。

☐ 灾害威胁户 指在本村只拥有一处宅基地，位于洪水淹没或地质灾害威胁等灾害影响与安全防护范围内，不能保证居住安全。

☐ 搬迁安置户 指在本村只拥有一处宅基地，位于生态保护红线、永久基本农田范围内，以及古建筑保护和其他重大工程建设，需要搬迁安置。

☐ 建房困难户 指在本村只拥有一处宅基地，面积低于当地规定户型标准且住房条件差，但属于连体老宅，多户共有，无法独立翻建。

☐ 其他：

3、建房经济能力：☒ 有 ☐ 无

4、建房方式：☐ 申请本村新宅基地集中建房 ☐ 申请建设村民居住社区公寓安置 ☐ 与本村村民调剂宅基地 ☐ 其他：

5、计划何时建房：☒ 1年内 ☐ 2年内 ☐ 3年内 ☐ 3年以后

（村级组织核实意见：经公示核实，该户所填信息属实，该户在本村的所有住房均已如实反映，户籍人口、住房面积等情况准确无误。）

审核人：黄建森 主要负责人（签字、盖章）：黄建森

45

4 调整必要性

4.5 落实一户一宅要求

依据《关于规范农村宅基地审批管理的通知》《关于保障农村村民住宅建设合理用地的》《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》《关于进一步加强农村宅基地和村民住宅建设管理的若干意见（试行）》《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，地方政策要求，落实“一户一宅”。

经调查走访、村民反馈、村委了解确认。

现四黄村有部分无房户，为已通过村委审核，完成户口迁移、落户、立户、拆户、落户、变更或更正等手续，确为本村本村常住户口且享受集体资产分配的集体经济组织成员家庭，却未取得宅基地、无自有住房，不符合“农村村民一户只能拥有一处宅基地”的要求。

同时，申请人具有建房经济能力，且拥有对新增宅基地的所有权，能够及时完成新宅建设。

根据《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》，经村委审核，符合无房户申请新宅的要求，同意其申请新宅基地。

必要性：经村委审核，符合条件的村民，依据《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》，有建设新宅的需求。

四黄村关于衔接批复版数据库三区三线 及农民申请新宅基地需求的说明

为衔接正式下发的福建省已批复三区三线，落实村庄规划管控范围，提供基础设施服务，推动乡村振兴，升村民居住环境条件质量。更好地为村民、乡贤、外村居民等返乡入乡人群提供生产生活服务。根据《福建省村庄规划编制指南（试行）》（2019年）《莆田市村庄规划动态调整机制（试行）》以及《莆田市村庄规划动态调整机制（试行）》要求，在不突破原规划确定的约束性指标和管控底线的前提下，经村委了解：四黄村涉及三区三线等管控范围，发生变更，经研究决定进行管控边界衔接落实；村民黄美华、黄喜钦、黄碧红、黄武确有申请新宅基地的需求，经研究决定进行宅基地扩增；现有殡葬用地用地（1506）在土地调查中被识别为其他林地（0304），经研究决定进行骨灰堂用地勘误。

该调整计划已经村委会审议通过，特此说明。

四黄村村民委员会

2025年4月25日

附件 1:四黄村申请新宅基地区域

附件 2:四黄村殡葬用地勘误区域



4.6 小结

序号	必要性	具体描述	适用范围
1	衔接现行管控范围的必要性	衔接2024年11 月22日，审批后的福建省三区三线管控范围	上位政策要求
2	完善生命基础设施的必要性	现有殡葬用地（1506）在土地调查中被识别为其他林地（0304），按政策要求进行校对	上位政策要求
3	推动国土整治的必要性	当前为种植条件一般的果园，调整为满足村庄发展需求的宅基地（0703）	上位政策要求
4	满足发展需求的必要性	已有建设空间有限，产业发展定位对建设空间的需求	规划定位要求
5	满足建设需求的必要性	吸引乡贤返乡、外来人口入村，近期人口增加，村民申请新建住宅的需求增加	规划定位要求
6	满足宅地需求（刚性）的必要性	村委确认部分村民理由充分，要求合理，确需申请新宅基地	经村委评估
7	落实一户一宅的必要性	经村委审核，符合条件的无房户，有新建住宅，落实“一户一宅”的需要	上位政策要求



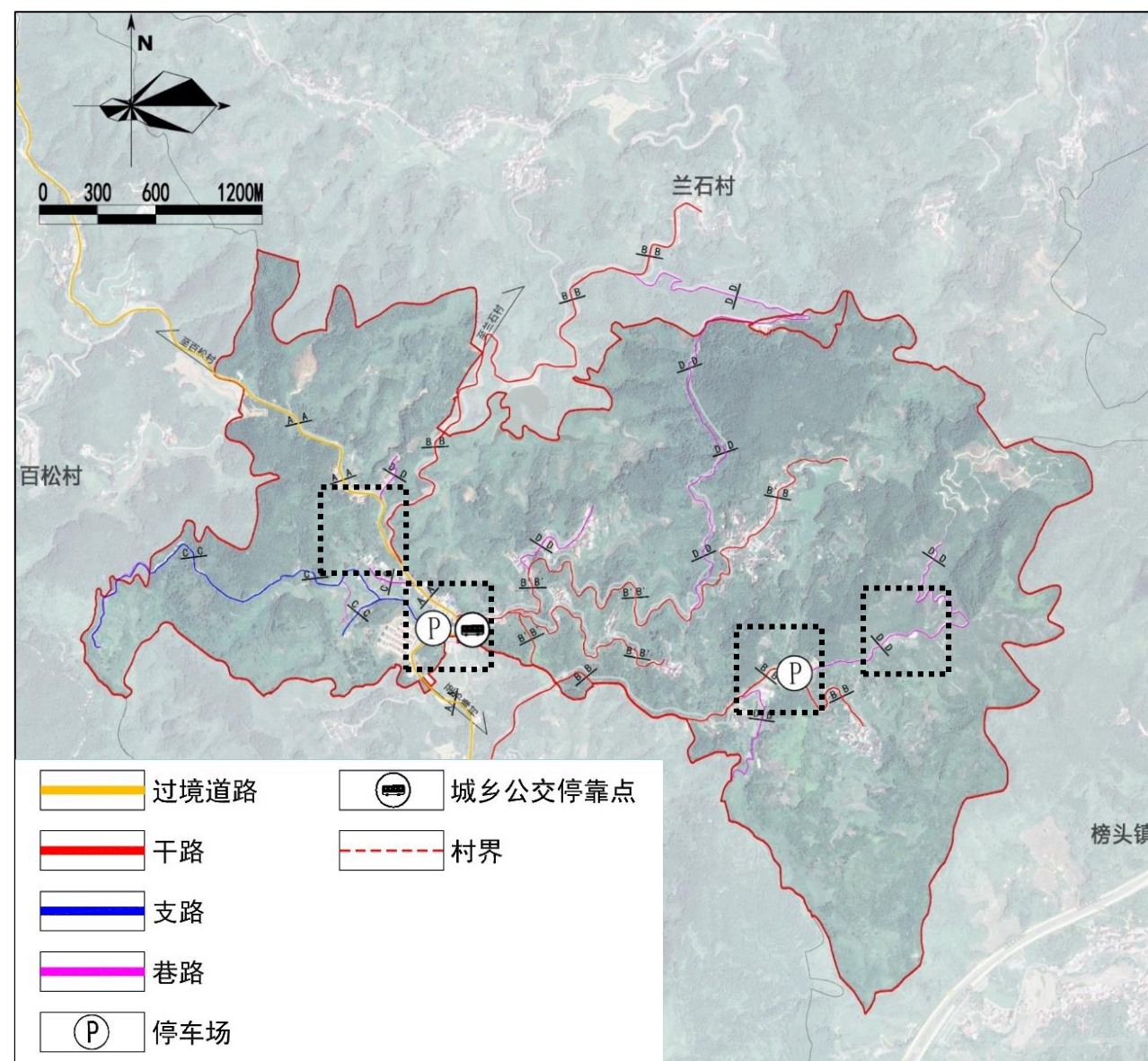
05 调整可行性

5 调整可行性

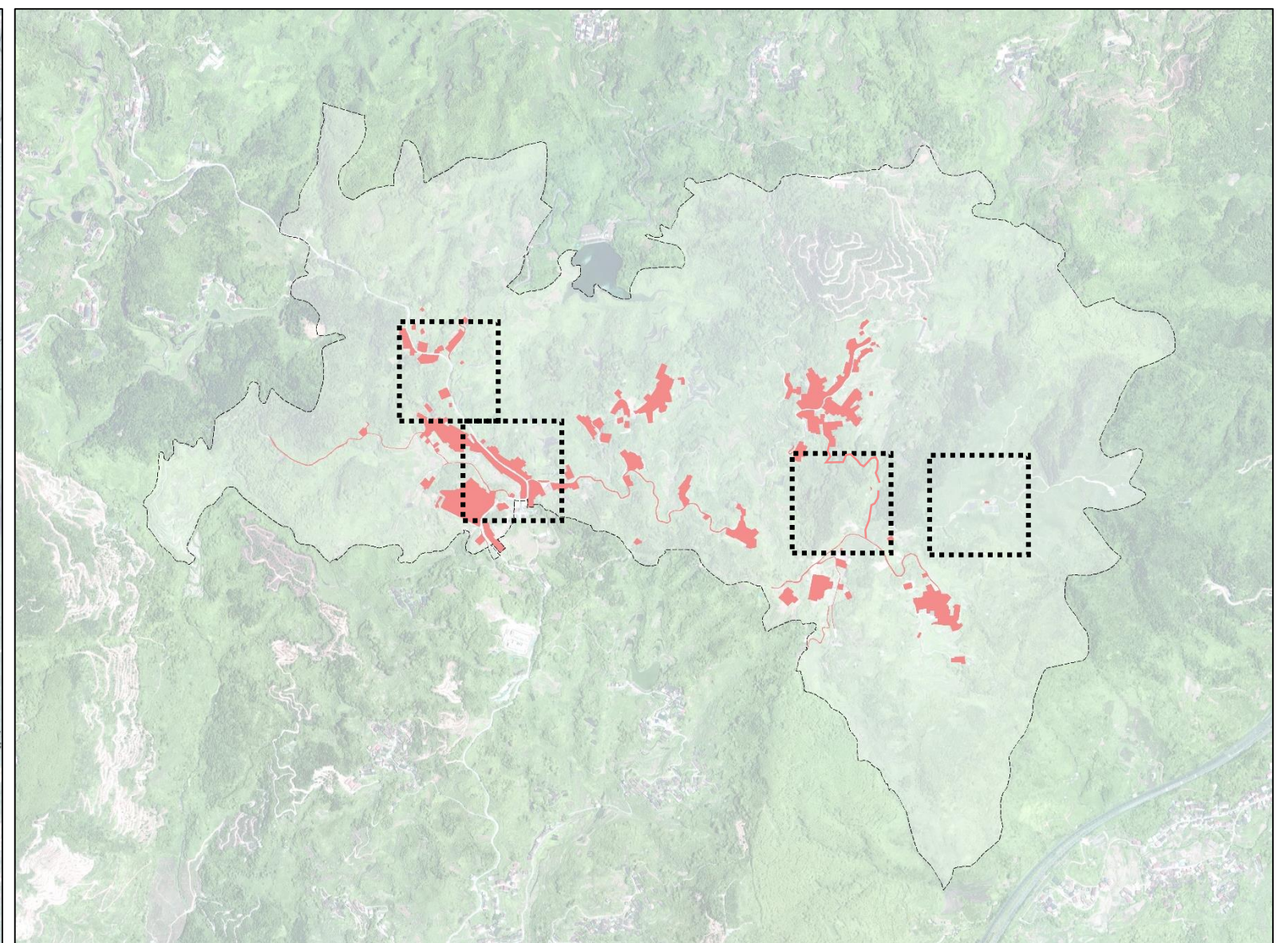
5.1 调整区域

设计调整区域中殡葬用地（1506）、县道两侧空间管控、城镇村道路用地（1207）、宅基地（0703），都位于村庄较为集中的居民点附近，且靠近道路，建设条件良好。

已有开发建设基础：周边开发较集中，交通条件良好，具备建设基础。



道路交通条件



集中建设条件

5 可行性分析

5.2 边界管控

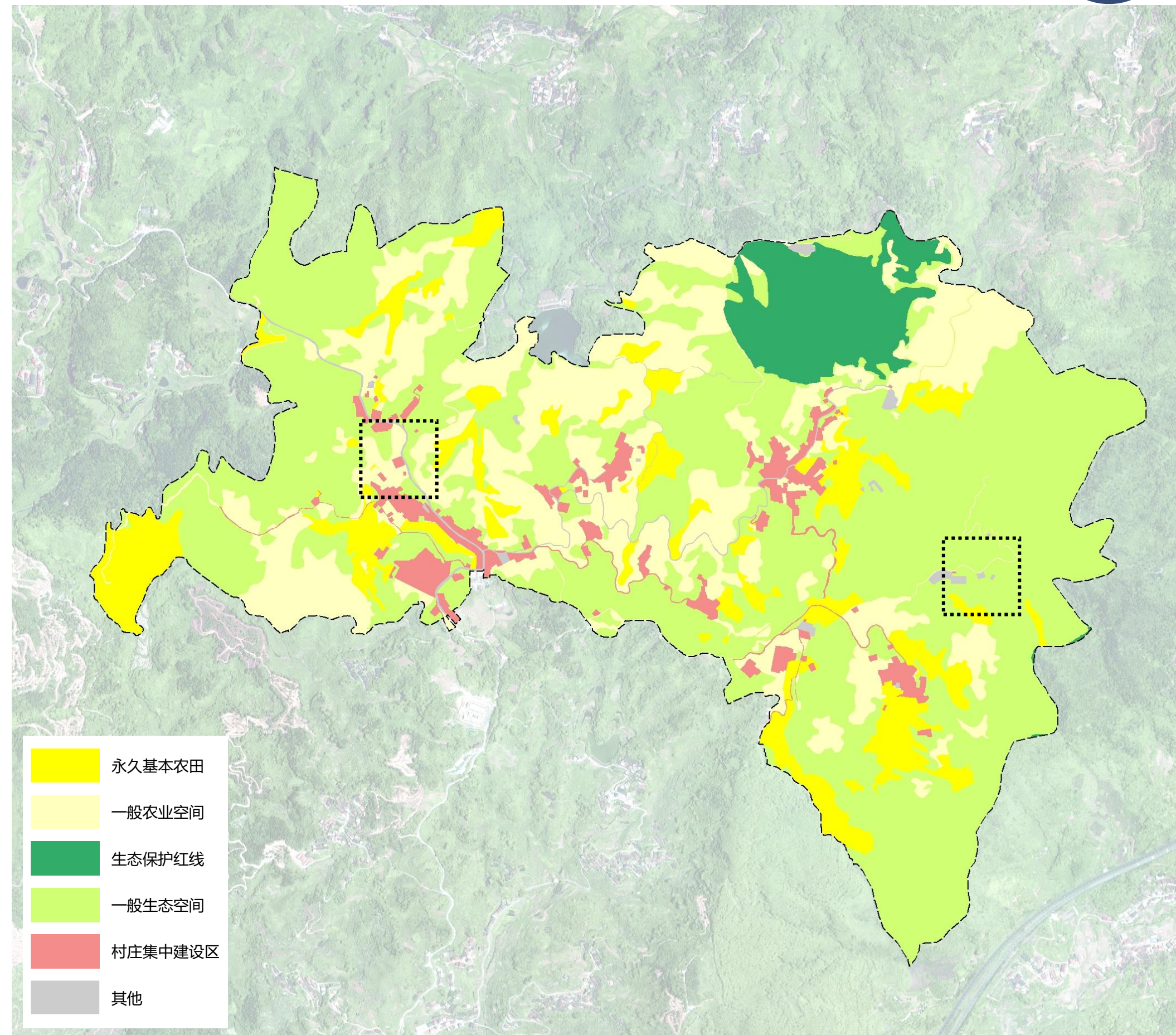
生态保护红线：调整区域未涉及。

永久基本农田：调整区域未涉及。

生态林：村域范围内无生态林。



调整范围与边界管控



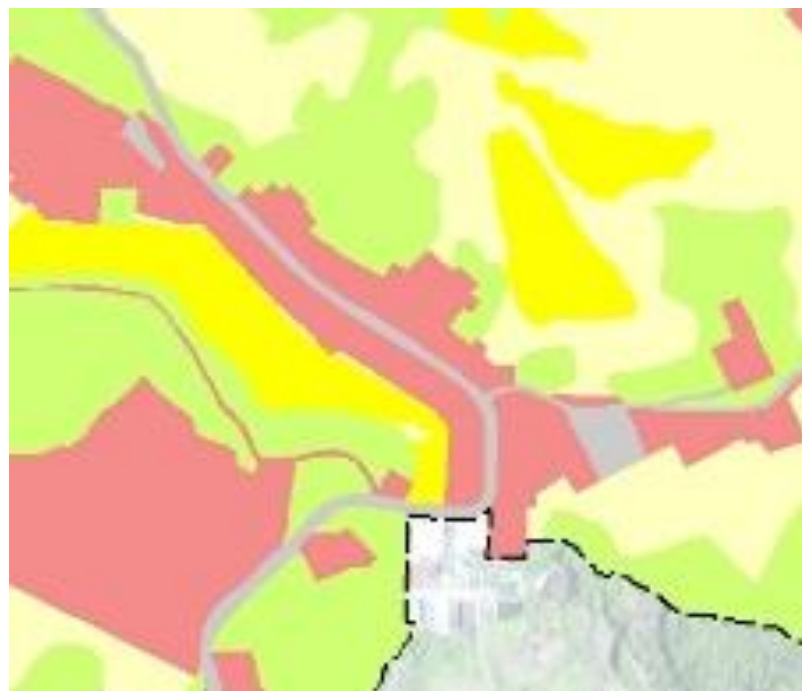
5 可行性分析

5.2 边界管控

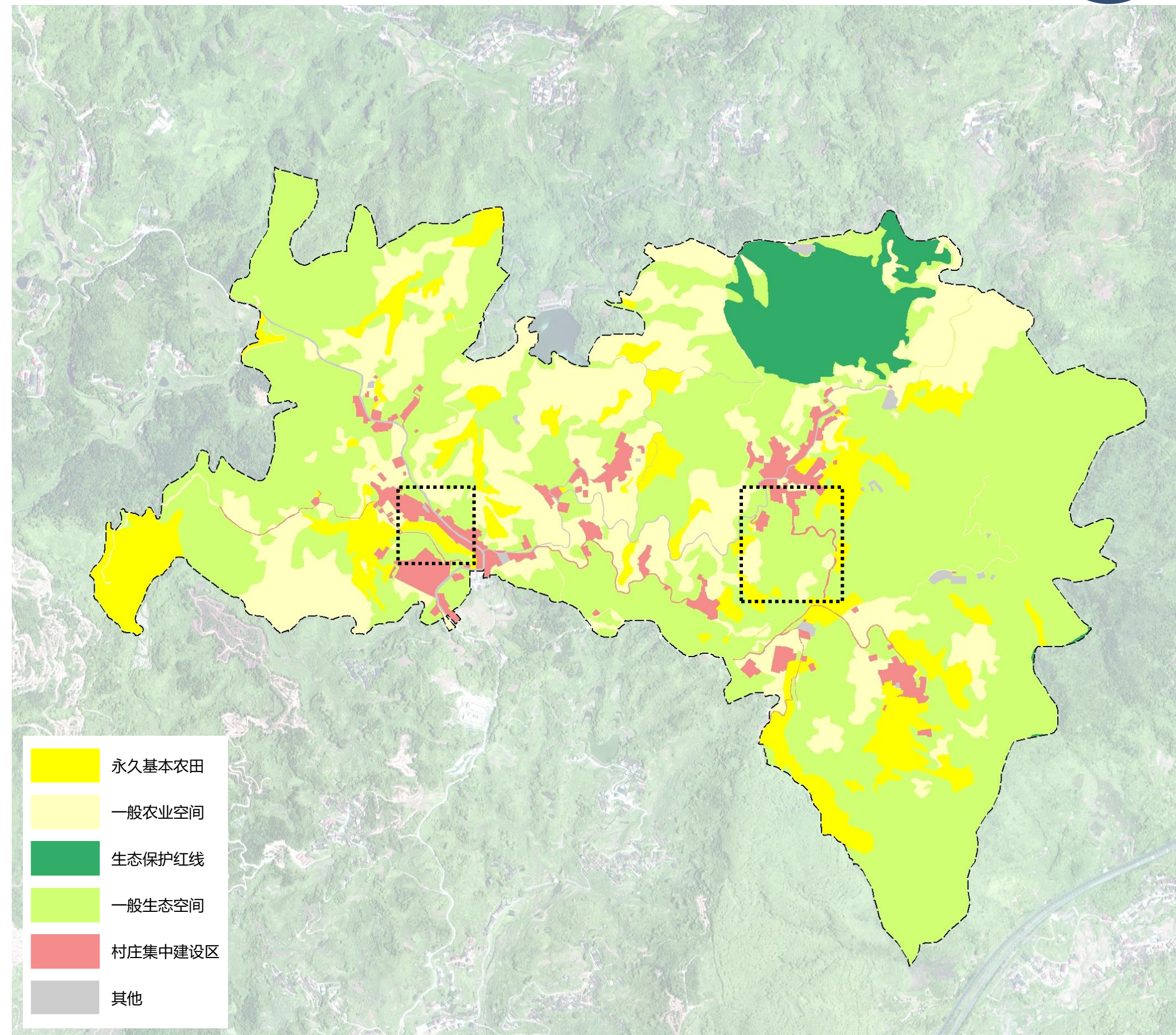
生态保护红线：调整区域未涉及。

永久基本农田：调整区域已避开。

生态林：村域范围内无生态林。



调整范围与边界管控



5 可行性分析

悠悠青黛，蔓蔓四黄



5.3 项目进展

序号	项目类型	项目名称	项目规模		风貌管控	建设年限	投资额 (万元)	建议资金来源	截止完成情况
			规模、单位	高度/层数					
1	农房新建	农房新建	968.63m²	——	与村庄风貌相协调	2028	300.00	村民自筹	项目推进中
2	农田整理	高标准农田建设	7.96ha	——	——	2022	18.00	村财、财政拨款、村民自筹	项目推进中
3	产业发展	文化创意园	——	——	与村庄风貌相协调	2024	80.00	招商引资、村财、财政拨款、村民自筹	项目推进中
4		同心榕周边景观提升	——	——	——	2023	10.00	招商引资、村财、财政拨款、村民自筹	项目推进中
5		特色枇杷采摘园	——	——	与村庄风貌相协调	2022	20.00	招商引资、村财、财政拨款、村民自筹	项目推进中
6		商贸街	——	——	与村庄风貌相协调	2023	80.00	招商引资、村财、财政拨款、村民自筹	项目推进中
7		修缮乌仲故居并配备演武场	——	——	与村庄风貌相协调	2023	20.00	招商引资、村财、财政拨款、村民自筹	项目推进中
8		日落观景平台	——	——	——	2022	40.00	招商引资、村财、财政拨款、村民自筹	项目推进中
9		露营基地	——	——	——	2022	30.00	招商引资、村财、财政拨款、村民自筹	项目推进中
10		东湖坪户外体验	——	——	与村庄风貌相协调	2023	40.00	招商引资、村财、财政拨款、村民自筹	项目推进中
11		东尾水库休闲垂钓	——	——	——	2022	20.00	招商引资、村财、财政拨款、村民自筹	项目推进中
12		农耕体验	——	——	——	2023	20.00	招商引资、村财、财政拨款、村民自筹	项目推进中
13		溯溪拾趣	——	——	——	2022	20.00	招商引资、村财、财政拨款、村民自筹	项目推进中
14	公共服务设施	休闲广场、公园	4处	——	与村庄风貌相协调	2027	120.00	村财、财政拨款	项目推进中
15		公益性骨灰堂	639.29m²	——	与村庄风貌相协调	2026	100.00	村财、财政拨款	项目推进中
16		旅游标识系统	9处	——	与村庄风貌相协调	2024	5.00	招商引资、村财、财政拨款	项目推进中
17		新增村庄内部便道	3392.51m²	——	——	2027	60.00	村财、财政拨款	项目推进中
合计			——	——	——	——	983.00	——	

小结：项目建设逐步推动，四黄产业有序振兴，发展空间有待补充。

5 调整可行性



5.4 指标对照 (调整前后指标对照表)

规划指标一览表 (调整前)					
序号	指标	属性	单位	现状基期年	规划目标年
一、村庄发展性指标					
1	村域建设用地总面积	约束性	公顷	23.79	24.48
2	村域城乡建设用地面积	约束性	公顷	19.39	19.88
3	村庄建设用地规模	预期性	公顷	19.39	19.88
4	公共管理与公共服务用地规模	预期性	公顷	0.28	0.15
5	公用设施用地规模	预期性	公顷	0.06	0.06
6	农村人均村庄建设用地用地面积	预期性	平方米/人	71.73	74.60
二、村庄保护性指标					
7	生态保护红线面积	约束性	公顷	29.33	29.33
8	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	51.63	51.63
9	耕地保有量	约束性	公顷	54.46	54.26
10	林地保有量	约束性	公顷	305.59	304.82
11	湿地面积	约束性	公顷	0.00	0.00
12	大陆自然海岸线保有率	约束性	%	0	0
13	自然和文化遗产	预期性	处	0	0



规划指标一览表 (调整后)					
序号	指标	属性	单位	现状基期年	规划目标年
一、村庄发展性指标					
1	村域建设用地总面积	约束性	公顷	23.21	25.12
2	村域城乡建设用地面积	约束性	公顷	18.75	20.49
3	村庄建设用地规模	预期性	公顷	18.75	20.49
4	公共管理与公共服务用地规模	预期性	公顷	0.28	0.13
5	公用设施用地规模	预期性	公顷	0.06	0.26
6	农村人均村庄建设用地用地面积	预期性	平方米/人	71.66	79.21
二、村庄保护性指标					
7	生态保护红线面积	约束性	公顷	29.33	29.33
8	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	55.05	55.05
9	耕地保有量	约束性	公顷	58.49	58.55
10	林地保有量	约束性	公顷	302.98	302.99
11	湿地面积	约束性	公顷	0.00	0.00
12	大陆自然海岸线保有率	约束性	%	0	0
13	自然和文化遗产	预期性	处	0	0

小结：调整后各项规划指标已经能够达到要求，符合标准，农村人均村庄建设用地用地面积为82.38 m²/人。

06 结论与建议



6.1 总结

序号	必要性	具体描述	适用范围
1	衔接现行管控范围的必要性	衔接2024年11 月22日，审批后的福建省三区三线管控范围	上位政策要求
2	完善生命基础设施的必要性	现有殡葬用地（1506）在土地调查中被识别为其他林地（0304），按政策要求进行校对	上位政策要求
3	推动国土整治的必要性	当前为种植条件一般的果园，调整为满足村庄发展需求的宅基地（0703）	上位政策要求
4	满足发展需求的必要性	已有建设空间有限，产业发展定位对建设空间的需求	规划定位要求
5	满足建设需求的必要性	吸引乡贤返乡、外来人口入村，近期人口增加，村民申请新建住宅的需求增加	规划定位要求
6	满足宅地需求（刚性）的必要性	村委确认部分村民理由充分，要求合理，确需申请新宅基地	经村委评估
7	落实一户一宅的必要性	经村委审核，符合条件的无房户，有新建住宅，落实“一户一宅”的需要	上位政策要求

（一）适用范围

村庄规划进行修编应符合以下情形之一：

1. 因上级国土空间规划、专项规划发生变化，对村庄类型、功能、布局、规模等产生重大影响，确需修改的；
2. 因国家和省重大战略调整、基础设施、公益性公共设施、重大项目建设或行政区划调整等产生重大影响，确需修改的；
3. 因村庄类型变化需要对村庄规划进行系统性修改；
4. 经评估，原村庄规划确需修改的；
5. 法律、法规、规章规定及政策变化的其他情形，确需要修改的。

（二）修编程序

村庄规划修编应当按照下列程序进行调整：

1. 乡镇人民政府组织村庄规划修改的必要性报告编制工作，并报县级自然资源主管部门审查；
2. 修改必要性报告经县级自然资源主管部门初审同意后，组织相关部门和专家进行技术论证，并以公告形式征求相关利害关系人和公众意见，公告的时间不得少于 10 个工作日；
3. 县级自然资源主管部门根据论证结论和征求意见情况，提出村庄规划修改建议，向县级人民政府提交村庄规划修改必要性研究报告，经县级人民政府同意后方可修改村庄规划；
4. 修改后的村庄规划，应当按照原审批程序报批、公布和备案。



6.1 总结

类型	编号	具体内容	要求	是否满足要求
有需求	1	三区三线经审批后下发，同时废除旧管控区域	上位规划要求	满足
	2	为返乡入乡人员提供基础生产生活服务，共同推动乡村振兴	乡村振兴要求	满足
	3	生态文化体验旅游村、提供旅游配套服务、生态保育和乡村发展区	上位规划要求	满足
	4	独特青黛文化产业发展，需要配套相应居住空间	发展策略要求	符合定位
	5	村民、村集体有共同推动村庄生命设施建设的需求	村集体需求	满足
	6	乡村产业发展，乡村文化创新，乡村振兴所需建设空间	乡村振兴要求	满足
	7	局部交通设施服务水平较低，影响交通安全与日常出行效率	村集体需求	满足
	8	新村民、返乡乡贤、入村人员等有落户、置业、置产的需求	村民个体需求	满足
	9	调整区域现为种植条件一般的果园，土地利效益有限	国土整治要求	满足
有条件	1	为返乡入乡人员提供基础生产生活服务，共同推动乡村振兴	宏观政策	得到支持
	2	提供青黛加工、青黛文创、青黛体验……等产业，提高农业发展基础条件	乡村振兴要求	符合定位
	3	自然环境优越，宜居宜休养宜康养，吸引人流于村庄游览、消费、创业、置业、置产	发展策略	符合定位
	4	村庄交通便捷，能满足日常生活，便于吸引人流进村	发展策略	符合定位
	5	人口规模少，开发强度低，具备进行开发建设的空间	开发潜力要求	具备条件
	6	村民有少量确有需要、合理克制的新增宅基地需求	村民个体需求	满足
	7	村庄人均建设用地，提升至82.38m²/人，未超标	土地利用要求	满足
	8	乡村建设逐步推动，地方产业有序振兴，配套设施有待完善	发展策略	具备条件
有底线	1	结合造林绿化需求，集中将果园用地恢复为林地	修复林地要求	满足
	2	村庄规划占用耕地和林地务必在村域范围内进行平衡	地方政策要求	已平衡
	3	村庄人均建设用地，提升至82.38m²/人，未超标	村庄建设规模	未超标
	4	所涉及调整土地，均未触及生态红线保护区、永久基本农田保护区	村庄边界管控	未侵占

6 结论与建议

6.2 结论

综上所述，四黄村此次调整：

是在具备发展空间的区域进行开发建设、开发建设强度有限且合理、能够在村域内实现占用林地的平衡。

得到了宏观政策支持、遵守地方要求、符合上位规划定位、顺应村庄发展战略、能满足村集体需求、能满足村民个体需求。

同时可以衔接仙游现行管控范围、完善生命基础设施、助力生态修复、推动造林绿化、提升人居环境。

因此**本次调整是在上位规划、政策指导下，为适应主管部门新的要求确有必要的调整。**

也是**符合相关标准，具有实际基础支撑，能够切实实行的调整。**

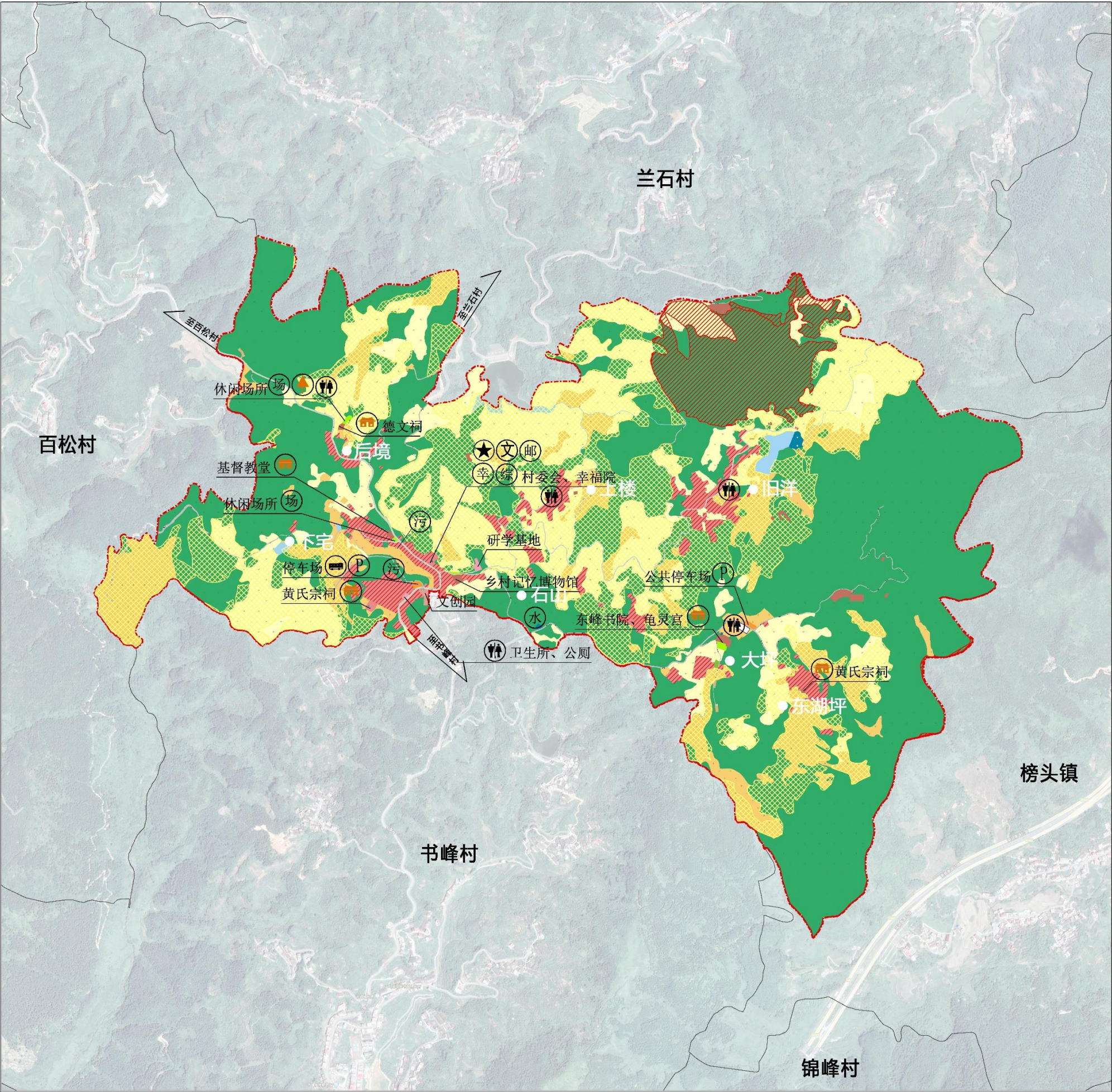
6.3 建议

- 1、后续建设应符合国土空间规划等相关法律法规规定其他要求，建议上位及相关规划应及时跟进调整，具体审批及建设应根据城乡规划法等法律法规执行，待法定程序报批完成后实施。
- 2、规划范围涉及园地，建议完成规划后再办理相关用地审批建设手续。
- 3、本项目建设需顺应地形，做好防地质灾害等安全措施，充分考虑土石方平衡，减少土石方数量，做好弃方造地和恢复植被设计。
- 4、为了避免违反各类生态管控线及相关规划等，在项目建设前需征求相关部门意见，并在遵守土地管理、自然资源 and 环境保护等法律、法规的规定基础上方可建设。
- 5、应根据地方林业造林计划进行植树造林，将部分抛荒果园恢复为林地。



附件

修编前后方案



风玫瑰与比例尺

0 300 600 1200M

区位图

图例

耕地

园地

林地

草地

陆地水域

其他土地

农业设施建设用地

村道用地

种植设施建设用地

村庄建设用地

村庄内部道路用地

农村宅基地

农村社区服务设施用地

公共管理与公共服务用地

交通场站用地

公用设施用地

绿地与开敞空间用地

留白用地

区域基础设施用地

公路用地

干渠

其他建设用地

特殊用地

其他图例

村委会

综合服务中心

文化活动场所

幸福院

村卫生所

村邮站

公共厕所

城乡公交停靠点

停车场

污水处理设施

户外活动场所

宗祠、寺庙

古树

国土空间结构表

用地类型		现状基期年		规划目标年		变化量 (公顷)		
		面积 (公顷)	比重 (%)	面积 (公顷)	比重 (%)			
耕地 (01)		54.46	10.72	54.26	10.68	-0.20		
园地 (02)		117.80	23.19	117.74	23.18	-0.05		
林地 (03)		305.59	60.16	304.82	60.00	-0.76		
草地 (04)		0.06	0.01	0.06	0.01	0.00		
湿地 (05)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
农业设施建设用地	村道用地 (060101)	3.60	0.71	3.92	0.77	0.32		
	种植设施建设用地 (0602)	0.23	0.04	0.23	0.04	0.00		
	畜禽养殖设施建设用地 (0603)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	水产养殖设施建设用地 (0604)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
村域建设用地	村庄建设用地	城镇用地	0.00	0.00	0.00	0.00		
		居住用地 (07)	18.99	3.74	18.86	3.71	-0.13	
		公共管理与公共服务用地 (08)	0.28	0.05	0.15	0.03	-0.12	
		商业服务业用地 (09)	0.00	0.00	0.16	0.03	0.16	
		工业用地 (1001)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		仓储用地 (11)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		村庄内部道路用地 (060102)	0.07	0.01	0.07	0.01	0.00	
		交通场站用地 (1208)	0.00	0.00	0.19	0.04	0.19	
		其他交通设施用地 (1209)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		公用设施用地 (1301-1310, 1313)	0.06	0.01	0.06	0.01	0.00	
		绿地与开敞空间用地 (14)	0.00	0.00	0.24	0.05	0.24	
		留白用地 (16)	0.00	0.00	0.15	0.03	0.15	
		空闲地 (2301)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		小计	19.39	3.82	19.88	3.91	0.50	
	区域基础设施用地	铁路用地 (1201)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		公路用地 (1202)	2.58	0.51	2.58	0.51	0.00	
		机场用地 (1203)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		港口码头用地 (1204)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		管道运输用地 (1205)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		城市轨道交通用地 (1206)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他建设用地		干渠 (1311)	0.25	0.05	0.25	0.05	0.00	
		水工设施用地 (1312)	0.30	0.06	0.30	0.06	0.00	
		特殊用地 (15)	1.28	0.25	1.48	0.29	0.20	
		采矿用地 (1002)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		盐田 (1003)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
村域建设用地总面积		23.79	4.68	24.48	4.82	0.69		
陆地水域 (17)		2.49	0.49	2.49	0.49	0.00		
其他土地 (23)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
村域总面积		508.00	100.00	508.00	100.00	0.00		

编制单位：华越设计集团股份有限公司



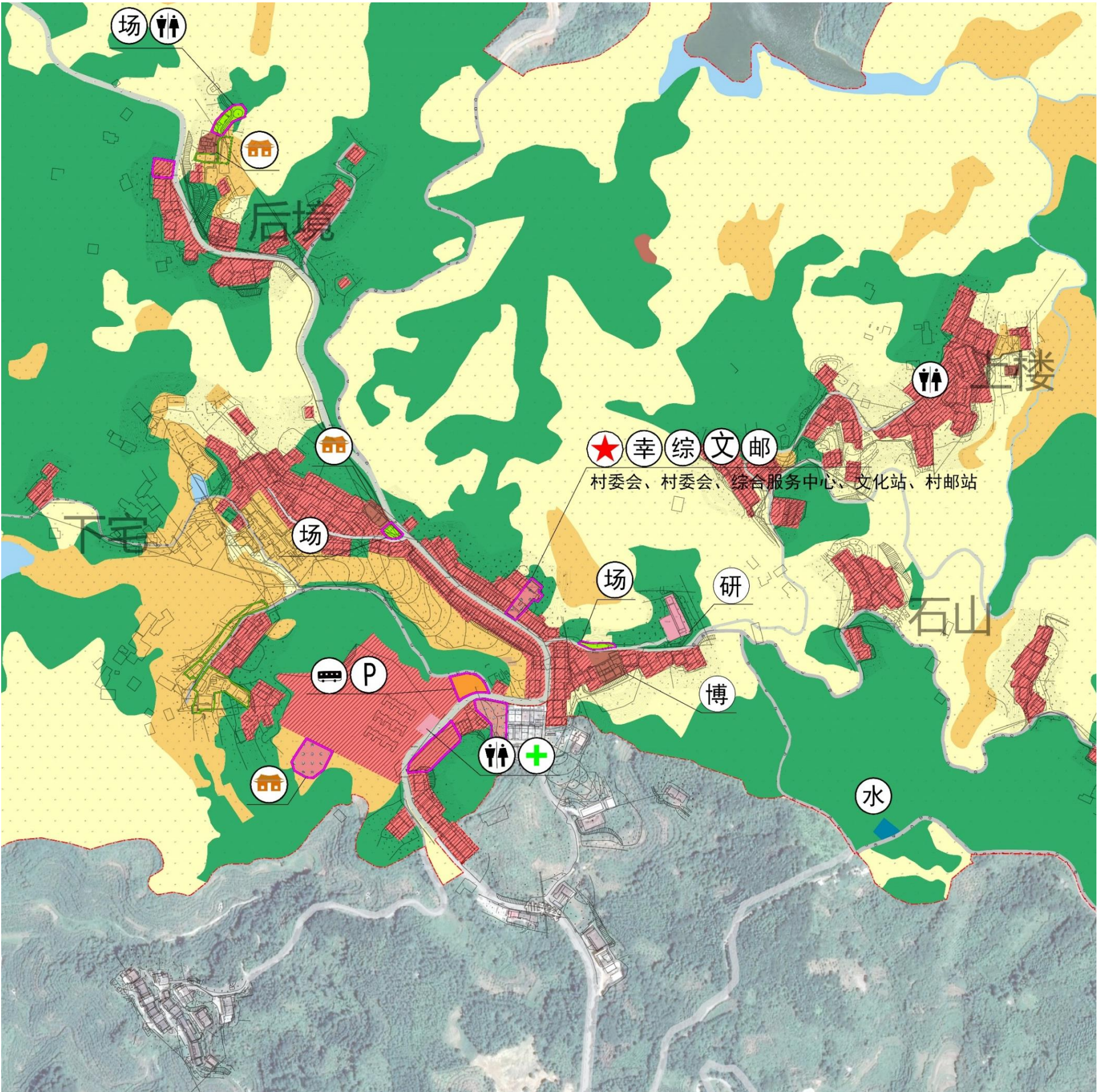
村庄建设用地规划控制内容及要求

(1)宅基地管控：村民一户只能拥有一处宅基地，村民在原宅基地之外申请新建住宅的，其原有宅基地由村委会收回，重新规划后统一安排使用，村委会制定依法收回村民旧宅基地的经济补偿方案。

(2)住宅技术标准：住宅建筑前后间距与前建筑高度比不低于1: 1，相邻山墙之间不小于4米。建筑朝向顺应村庄肌理和脉络，不做强制规定。

(3)新建（翻建）宅基地管控要求：村庄新增(翻建)宅基地规模应符合《福建省农村村民住宅建设管理方法》有关要求，每户宅基地面积限额为80平方米至120平方米，不得超过三层，每户建筑面积控制在300平方以内。

(4)建筑退距和建筑间距：①新建（改建）建筑间距，距离村庄干路不少于3米，距离村庄支路不少于1米。②面状水面退让距离不应少于10米公共空间直下沉处理，设计成汛期可淹没，以增加过洪能力和蓄洪空间。高度大于2米小于6米的挡土墙和护坡，其上缘与同水平面建筑间水平距离不应小于3米，其下缘与同水平面建筑间的距离不应小于2米，高度大于等于6米的挡土墙和护坡，其上下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于6米，③新建建筑与市政公用设施、工业企业之间的距离应预留5米以上，除比之外东西方向应预留3.5米。



附件：修编前方案

居民点总平面布局规划：旧洋、大坪、东湖坪



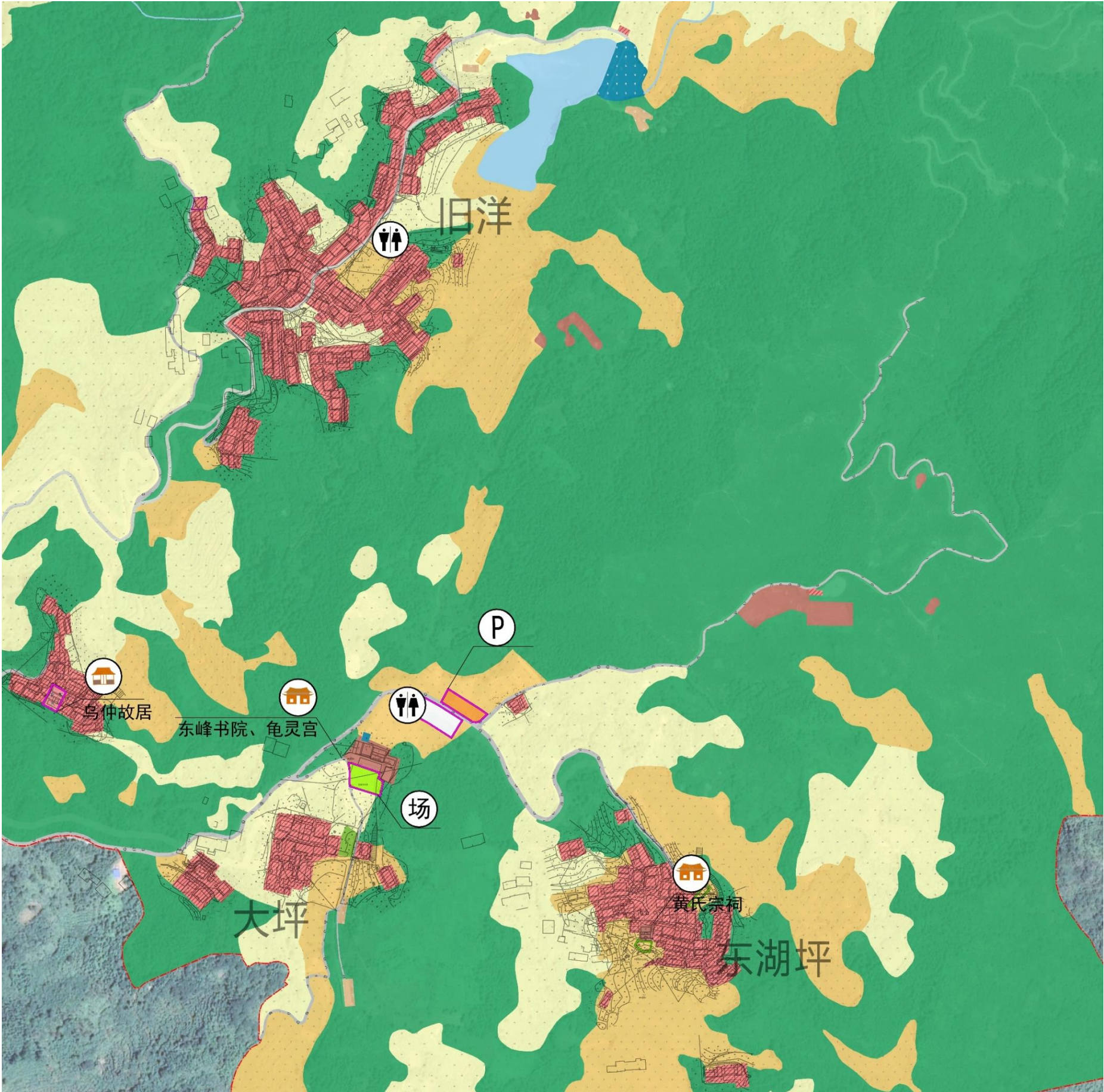
村庄建设用地规划控制内容及要求

(1)宅基地管控：村民一户只能拥有一处宅基地，村民在原宅基地之外申请新建住宅的，其原有宅基地由村委会收回，重新规划后统一安排使用，村委会制定依法收回村民旧宅基地的经济补偿方案。

(2)住宅技术标准：住宅建筑前后间距与前建筑高度比不低于1：1，相邻山墙之间不小于4米。建筑朝向顺应村庄肌理和脉络，不做强制规定。

(3)新建（翻建）宅基地管控要求：村庄新增(翻建)宅基地规模应符合《福建省农村村民住宅建设管理方法》有关要求，每户宅基地面积限额为80平方米至120平方米，不得超过三层，每户建筑面积控制在300平方以内。

(4)建筑退距和建筑间距：①新建（改建）建筑间距，距离村庄干路不少于3米，距离村庄支路不少于1米。②面状水面退让距离不应少于10米公共空间直下沉处理，设计成汛期可淹没，以增加过洪能力和蓄洪空间。高度大于2米小于6米的挡土墙和护坡，其上缘与同水平面建筑间水平距离不应小于3米，其下缘与同水平面建筑间的距离不应小于2米，高度大于等于6米的挡土墙和护坡，其上下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于6米，③新建建筑与市政公用设施、工业企业之间的距离应预留5米以上，除比之外东西方向应预留3.5米。







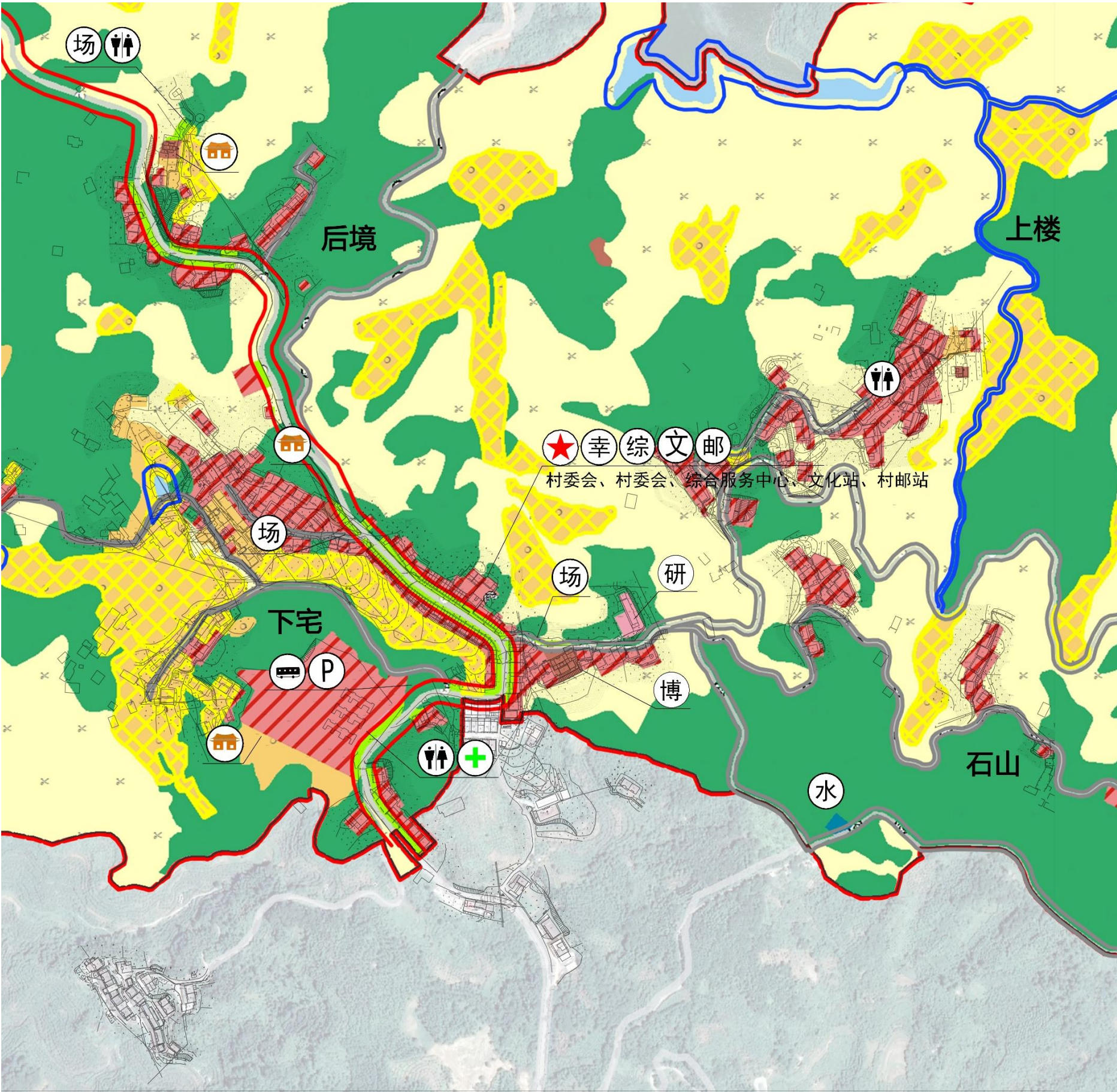
村庄建设用地控制内容及要求

(1)宅基地管控：村民一户只能拥有一处宅基地，村民在原宅基地之外申请新建住宅的，其原有宅基地由村委会收回，重新规划后统一安排使用，村委会制定依法收回村民旧宅基地的经济补偿方案。

(2)住宅技术标准：住宅建筑前后间距与前建筑高度比不低于1:1，相邻山墙之间不小于4米。建筑朝向顺应村庄肌理和脉络，不做强制规定。

(3)新建（翻建）宅基地管控要求：村庄新增(翻建)宅基地规模应符合《福建省农村村民住宅建设管理方法》有关要求，每户宅基地面积限额为80平方米至120平方米，不得超过三层，每户建筑面积控制在300平方以内。

(4)建筑退距和建筑间距：①新建（改建）建筑间距，距离村庄干路不少于3米，距离村庄支路不少于1米。②面状水面退让距离不应少于10米公共空间直下沉处理，设计成汛期可淹没，以增加过洪能力和蓄洪空间。高度大于2米小于6米的挡土墙和护坡，其上缘与同水平面建筑间水平距离不应小于3米，其下缘与同水平面建筑间的距离不应小于2米，高度大于等于6米的挡土墙和护坡，其上下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于6米，③新建建筑与市政公用设施、工业企业之间的距离应预留5米以上，除此之外东西方向应预留3.5米。





村庄建设用地控制内容及要求

(1)宅基地管控：村民一户只能拥有一处宅基地，村民在原宅基地之外申请新建住宅的，其原有宅基地由村委会收回，重新规划后统一安排使用，村委会制定依法收回村民旧宅基地的经济补偿方案。

(2)住宅技术标准：住宅建筑前后间距与前建筑高度比不低于1:1，相邻山墙之间不小于4米。建筑朝向顺应村庄肌理和脉络，不做强制规定。

(3)新建（翻建）宅基地管控要求：村庄新增(翻建)宅基地规模应符合《福建省农村村民住宅建设管理方法》有关要求，每户宅基地面积限额为80平方米至120平方米，不得超过三层，每户建筑面积控制在300平方以内。

(4)建筑退距和建筑间距：①新建（改建）建筑间距，距离村庄干路不少于3米，距离村庄支路不少于1米。②面状水面退让距离不应少于10米公共空间直下沉处理，设计成汛期可淹没，以增加过洪能力和蓄洪空间。高度大于2米小于6米的挡土墙和护坡，其上缘与同水平面建筑间水平距离不应小于3米，其下缘与同水平面建筑间的距离不应小于2米，高度大于等于6米的挡土墙和护坡，其上下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于6米，③新建建筑与市政公用设施、工业企业之间的距离应预留5米以上，除此之外东西方向应预留3.5米。

