

An aerial photograph of a village nestled in a valley. The village is surrounded by lush green hills and mountains. A river or stream flows through the valley, and there are patches of agricultural land. The sky is blue with scattered white clouds.

仙游县园庄镇枫林村村庄规划（2021-2035）修编 必要性论证报告

仙游县园庄镇人民政府

中绘云图信息科技有限公司

项目名称：仙游县园庄镇枫林村村庄规划（2021-2035）修编
必要性论证报告

委托单位：仙游县园庄镇人民政府

编制单位：中绘云图信息科技有限公司

证书编号：自资规乙字23350030

资质等级：乙级

法人代表：刘保华

项目负责人：戴炜明（中级工程师）

规划设计：施守艺（助理工程师）

李富剑（助理工程师）

黄煜（助理工程师）



目 录

1	总体概况
2	原规划情况
3	修编必要性分析
4	拟修改内容
5	可行性分析
6	结论



壹

总体概况



01. 项目背景

■ 批复底线的启用

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。

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。



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 2022-12-09 17:57 发表于福建

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）。

01. 项目背景

■ 动态调整要求

本次村庄规划调整属《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》（莆自然资〔2022〕241号）内要求的规划修编（三）**适用范围的第①条**。对已批复的《仙游县园庄镇枫林村村庄规划（2022-2035）》修编必要性进行研究，及时审视自身发展存在的问题，适时调整村庄发展策略，对下一步村庄的发展有着重要意义和作用。

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；

2. 乡（镇）村公共设施、公益事业建设涉及局部用地红线调整的；
3. 落实规划“留白”地块、机动指标和弹性发展区的；
4. 具体地块需细化，补充村庄地块图则的；
5. 地块用地性质符合《福建省村庄规划编制指南（试行）》兼容性规定的，进行地块用地性质、指标调整的；
6. 安全防灾减灾、国土综合整治与生态修复项目以及人居环境整治范围改变的；
7. 与已批复控制性详细规划相衔接的；
8. 其他需要进行动态维护的情形。

（二）维护程序

1. 乡镇人民政府向县级自然资源主管部门提交村庄规划动态维护申请（含相关村委会申请），由县级自然资源主管部门审核村庄规划动态维护的合理性、必要性；
2. 县级自然资源主管部门对村庄规划动态维护成果进行初核通过后，组织相关部门和专家进行技术论证；
3. 论证通过后的动态维护成果经村民会议或村民代表大会三分之二以上成员同意后，以公告形式征求相关利害关系人和公众意见，公告时间不得少于三十日；
4. 最后由乡镇人民政府将村庄规划动态维护成果报县级乡村规划编制委员会进行审查，通过后报县级人民政府审批；
5. 动态维护成果自批准之日起 20 个工作日内，按规定公开公告，并逐级汇交至省、市自然资源主管部门备案。

三、规划修编

（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

01. 项目背景

■ 动态调整要求

《仙游县园庄镇枫林村村庄规划（2022-2035）》于 2023年4月20日正式批复实施， 该规划较好的指导了枫林村发展。但在规划的实施过程中也面临一些问题，如最新政策及新项目的衔接、村庄刚性住房建设等规划新要求；**更重要的是“三区三线”已批复并下放启用**，村庄现要实施的新项目需要结合已批复底线报批，因此结合批复底线村庄内部空间的功能布局 and 用地结构需结合实际进一步优化调整。

仙游县人民政府文件

仙政文〔2023〕40号

仙游县人民政府关于 同意仙游县园庄镇云峰村、枫林村 和东石村村庄规划（2022-2035）的批复

园庄镇人民政府：

你镇《关于仙游县园庄镇云峰村、枫林村和东石村村庄规划（2022-2035）的请示》已收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意园庄镇人民政府组织编制的《仙游县园庄镇云峰村、枫林村和东石村村庄规划（2022-2035）》。

二、规划主要内容。

云峰村：本次规划范围为云峰村全部村域，村域面积约为202.39公顷，全村为10个自然村16个村民小组。将云峰村发展定位为：美丽云峰，农商福地。依据上位规划要求和村庄发展

需求，落实永久基本农田保护红线与生态保护红线定成果，划定生态空间56.60公顷、农业空间97.48公顷、建设边界45.45公顷。

枫林村：本次规划范围为枫林村全部村域，村域面积约500.40公顷，全村为11个自然村25个村民小组。将枫林村发展定位为：采茶耕药，寿居枫林。依据上位规划要求和村庄发展需求，落实永久基本农田保护红线与生态保护红线定成果，划定生态空间307.56公顷、农业空间130.66公顷、建设边界53公顷。

东石村：本次村庄规划范围为莆田市仙游县园庄镇东石村全部国土空间，东石村涉及11个自然村。将东石村发展定位为：扬古赏今，不负东石不负心。依据上位规划要求和村庄发展需求，落实永久基本农田保护红线与生态保护红线定成果，划定生态空间743.81公顷、农业空间118.62公顷、建设边界32.71公顷。

三、你镇应严格按照批准的村庄规划实施。规划实施过程中，如确需修改，须按程序报批。



（此件主动公开）

抄送：县委、人大常委会、县政协办公室，县自然资源局。

仙游县人民政府办公室

2023年4月20日印发

01. 项目背景

■ 村庄概况

园庄镇隶属福建省莆田市仙游县，地处仙游县南部。东与枫亭镇相邻，南与泉州市泉港区涂岭镇接壤，西与泉州市洛江区罗溪镇毗邻，北与赖店镇相连。

全村总户籍总人口4078人（原村内提供数据），共1130户，外出人口2628人，常住人口1493人。

枫林村村庄农林用地面积较大，现状产业以农业种植为主，村内主要种植中草药，龙眼和桉树种植等农作物。枫林村线面生产户达100多户，年生产量600多吨，年产生经济效益700多万元。郑宅茶有限公司产值525万，村内还有陈海木木材加工产业和小型的家庭式石材加工，存在一定的市场竞争力。枫林第三产业发展比较缓慢，村内现有1处农业专业合作社退伍老兵发展长寿菜、养心菜示范基地，郑宅茶研究所。

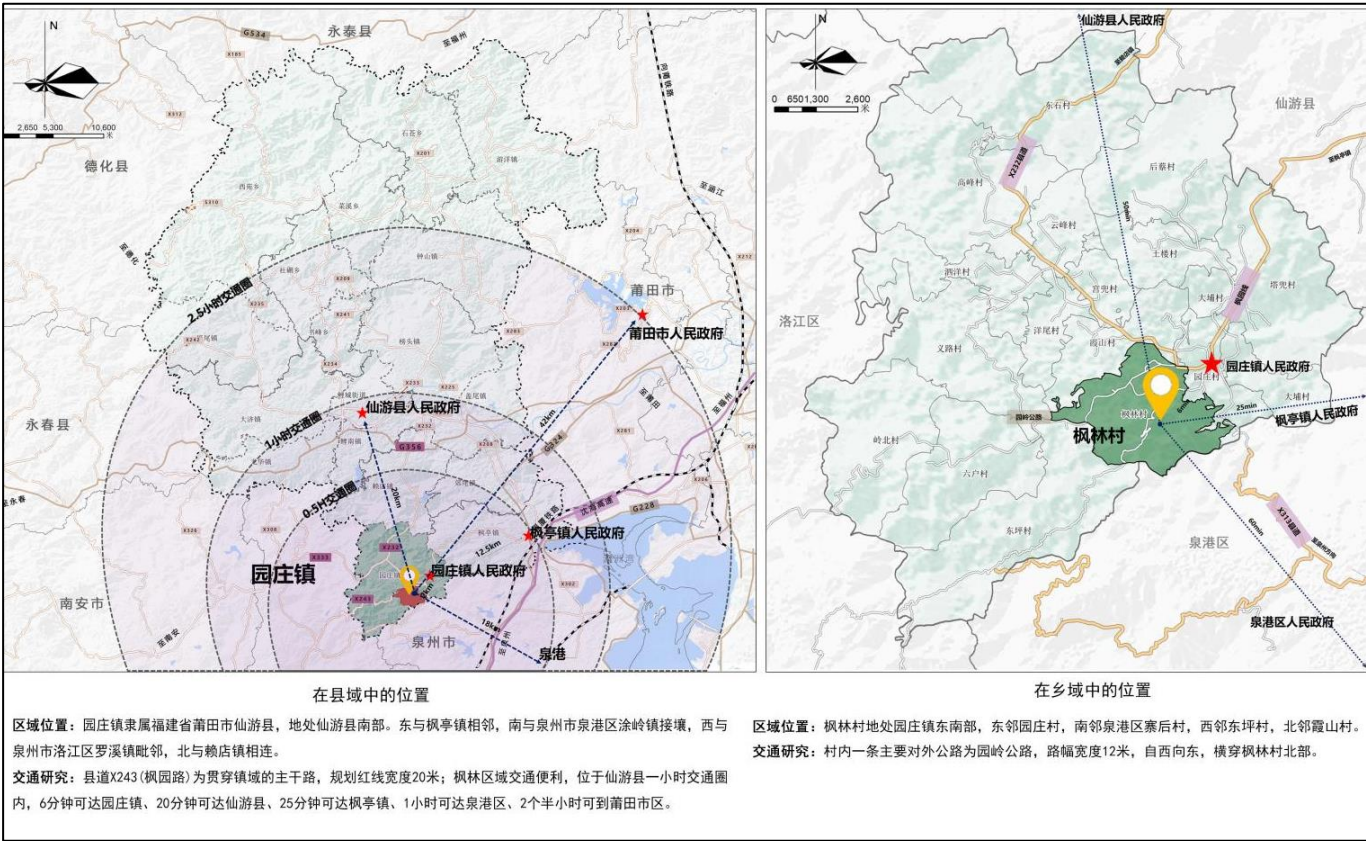
村内有一处县级文物保护单位：古马山涌泉寺。

文物名称	级别	类别	保护范围
古马山涌泉寺	县级	古建筑	东至墙体向外延伸5米；西至滴水檐界；南至墙体向外延伸2米；北至墙体向外延伸3米。

村庄建筑风貌以瓷砖贴面建筑为主占65.00%；简易搭建的建筑占19.00%；传统风貌的建筑占16.00%，后两者为规划重点整治建筑。

村庄建筑结构以混合结构为主占21.00%；砖石结构占27.00%；土木结构占52.00%。

村庄现状建筑以一层建筑为主，二、三、四层为辅。分别占比37.00%、15.00%、27.00%、21.00%。村落整体建筑体量与环境相协调。



01. 项目背景

■ 村庄概况

➤ 村域范围

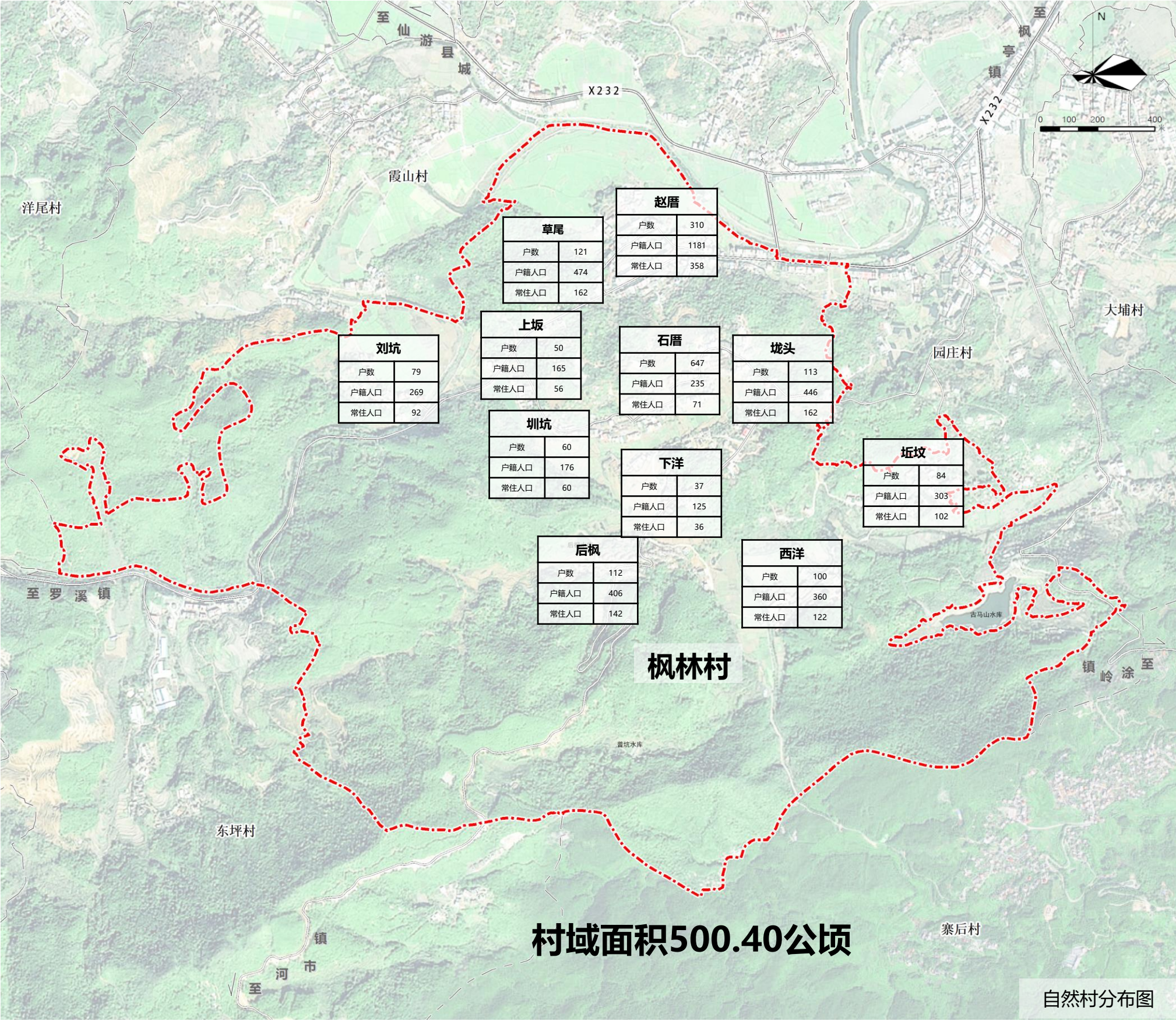
本次规划范围为枫林村村域范围，总面积500.40公顷。

➤ 农村居民点

枫林村整体形态为组团式村庄布局，下辖11个自然村（草尾自然村、赵厝自然村、刘坑自然村、圳坑自然村、下洋自然村、石厝自然村、上坂自然村、垵头自然村、后枫自然村、西洋自然村、坵坟自然村），25个村民小组。

➤ 原规划期限

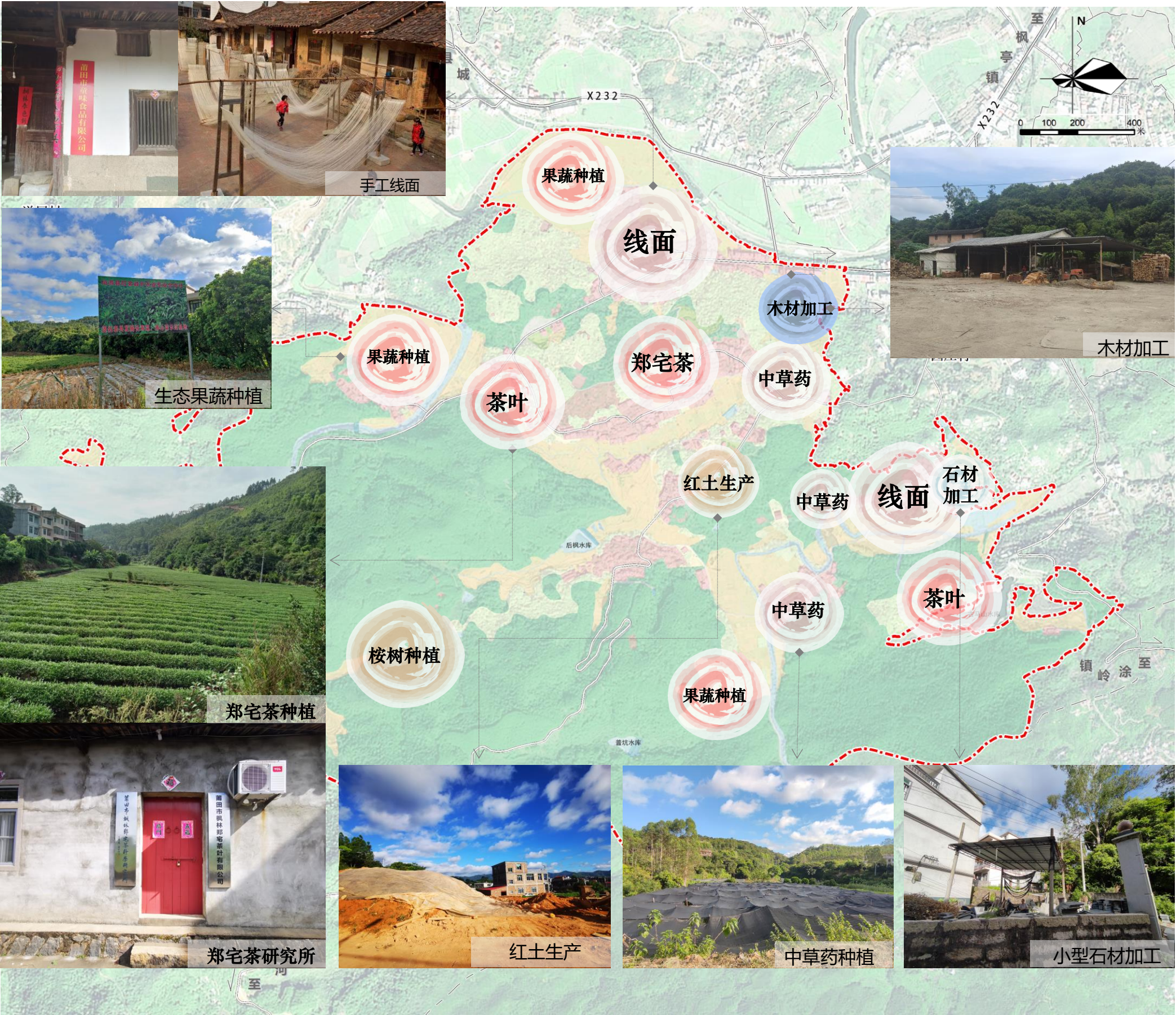
原规划的期限为2022-2035年。
为使规划更好实施，将其划分为近期和远期。
其中：近期规划 期限为2022-2025年，远期规划期限为2026-2035年。



01. 项目背景

■ 村庄概况

- **第一产业：**村内主要种植中草药，龙眼和桉树种植等农作物，及郑宅茶、桉树等经济作物。村内现状水稻70亩，中草药100亩，郑宅茶叶100亩，龙眼种植规模500余亩，桉树种植1000余亩，成立有溪谷生态农业农民专业合作社。
- **第二产业：**园庄镇是历史悠久的手工线面产地，枫林村线面生产户达100多户，年生产量600多吨，年产生经济效益700多万元。郑宅茶有限公司产值525万，村内还有陈海木木材加工产业和小型的家庭式石材加工，存在一定的市场竞争力。
- **第三产业：**枫林第三产业发展比较缓慢，村内现有1处农业专业合作社退伍老兵发展长寿菜、养心菜示范基地，郑宅茶研究所，目前经营情况良好，但村内缺乏外来旅游人口和收入，村民各自发展，集体经济薄弱。



01. 项目背景

■ 村庄概况

村庄以农林用地为主，各个自然村较为分散，村庄人均建设用地较高

村庄现状划分为三种用地类型：农业空间、建设空间和生态空间，其中农业空间以耕地、园地为主，占村域总面积27.26%；村域建设用地46.83公顷，占村域总面积9.36%，户籍总人口4078人，人均村庄建设用地为92.66m² /人。

农业空间
136.35公顷
27.26%

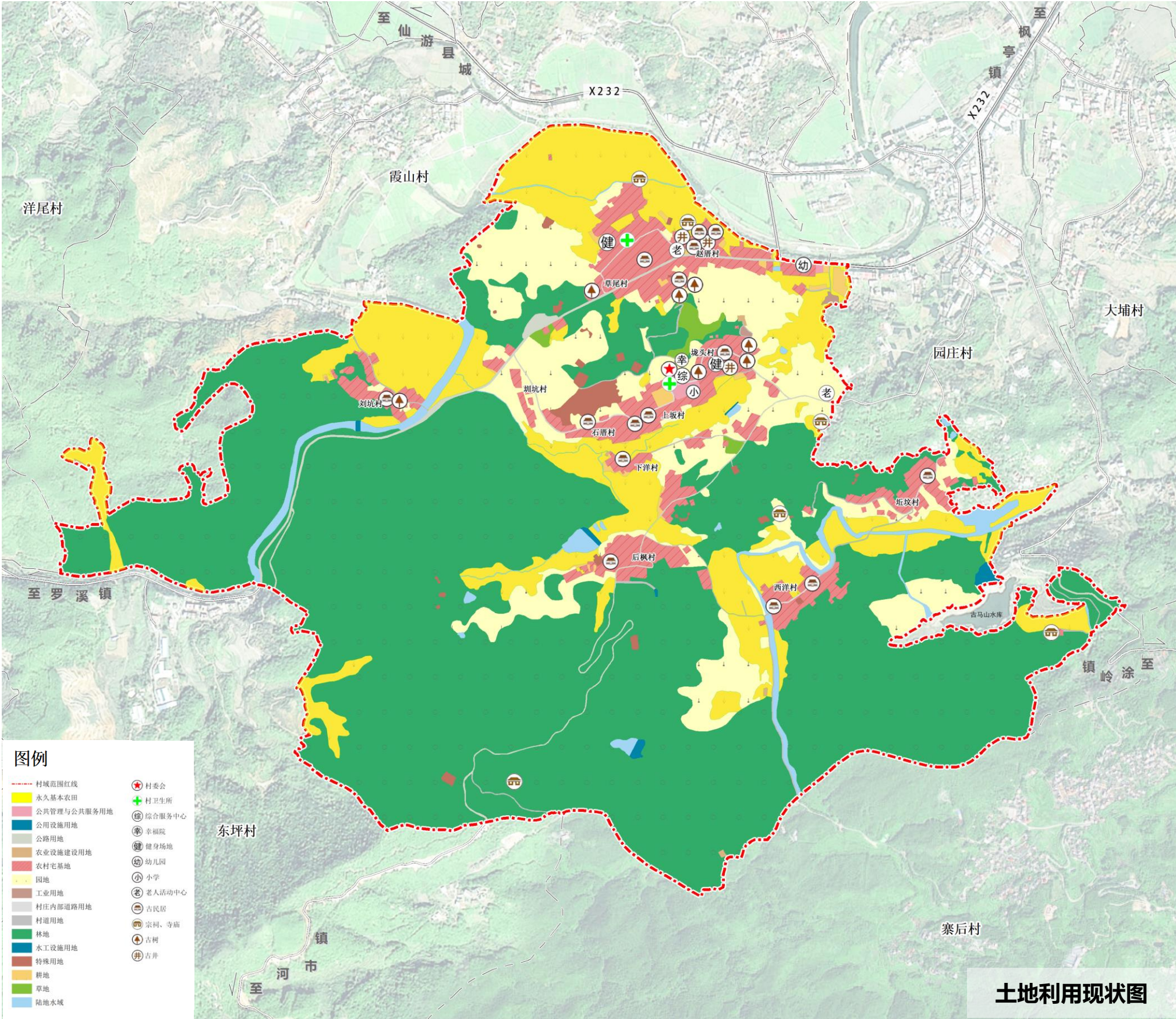
建设空间
46.83公顷
9.36%

生态空间
317.22公顷
60.88%

空间功能结构现状表

单位：公顷、%

用地用海类型				规划基期年	
				面积（公顷）	比重（%）
耕地（01）				76.74	15.34
园地（02）				56.93	11.38
林地（03）				304.66	60.88
草地（04）				1.98	0.40
合计				440.32	87.99
农业设施建 设用地	村道用地			2.38	0.48
	种植设施建设用地			0.30	0.06
合计				2.68	0.54
村域 建设 用地	村域 城乡 建设 用地	村庄 建设 用地	农村宅基地	35.92	7.18
			公共管理与公共服务用地	0.80	0.16
			工业用地	0.26	0.05
			村庄内部道路用地	0.78	0.16
			公用设施用地	0.03	0.01
		合计	37.79	7.55	
	合计			37.79	7.55
	区域基础设施用地			5.34	1.07
	其他建设用地			3.70	0.74
	合计				46.83
陆地水域				10.58	2.11
总计				500.40	100.00





貳

原规划情况

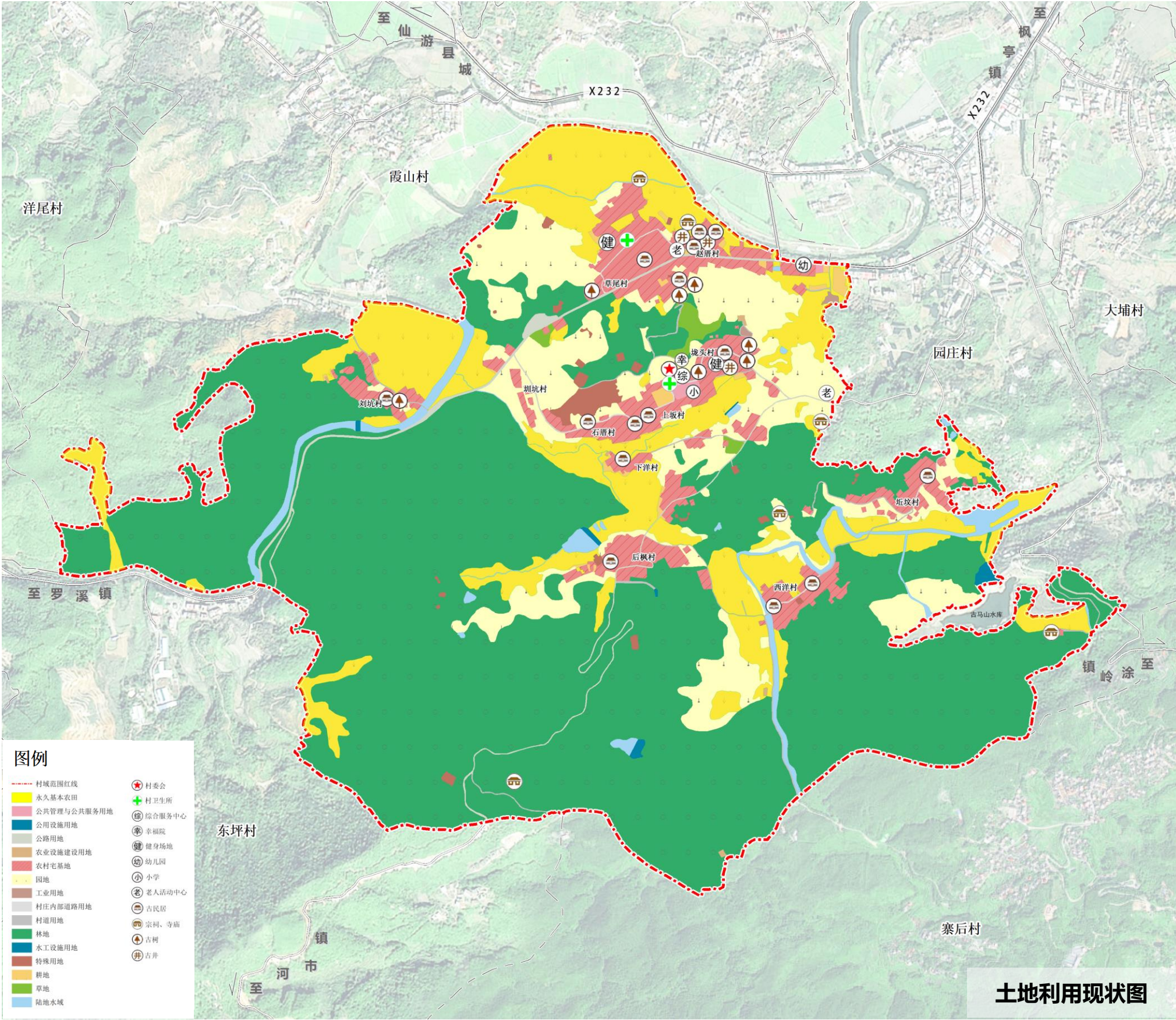
02. 原规划情况

■ 原规划介绍

本次枫林村村域范围500.40公顷，村庄现状划分为三种用地类型：农业空间、建设空间和生态空间，其中农业空间以耕地、园地为主，占村域总面积27.26%；村域建设用地46.83公顷，占村域总面积9.36%，2022年户籍总人口4078人，人均村庄建设用地为92.66m²/人。

空间功能结构现状表 单位：公顷、%

用地用海类型				规划基期年	
				面积（公顷）	比重（%）
耕地（01）				76.74	15.34
园地（02）				56.93	11.38
林地（03）				304.66	60.88
草地（04）				1.98	0.40
合计				440.32	87.99
农业设施 建设用地	村道用地			2.38	0.48
	种植设施建设用地			0.30	0.06
合计				2.68	0.54
村域 建设用地	村域 城乡 建设用地	村庄 建设 用地	农村宅基地	35.92	7.18
			公共管理与公共服务用地	0.80	0.16
			工业用地	0.26	0.05
			村庄内部道路用地	0.78	0.16
			公用设施用地	0.03	0.01
		合计		37.79	7.55
	合计			37.79	7.55
	区域基础设施用地			5.34	1.07
	其他建设用地			3.70	0.74
	合计				46.83
陆地水域				10.58	2.11
总计				500.40	100.00



土地利用现状图

02. 原规划情况

■ 原规划介绍

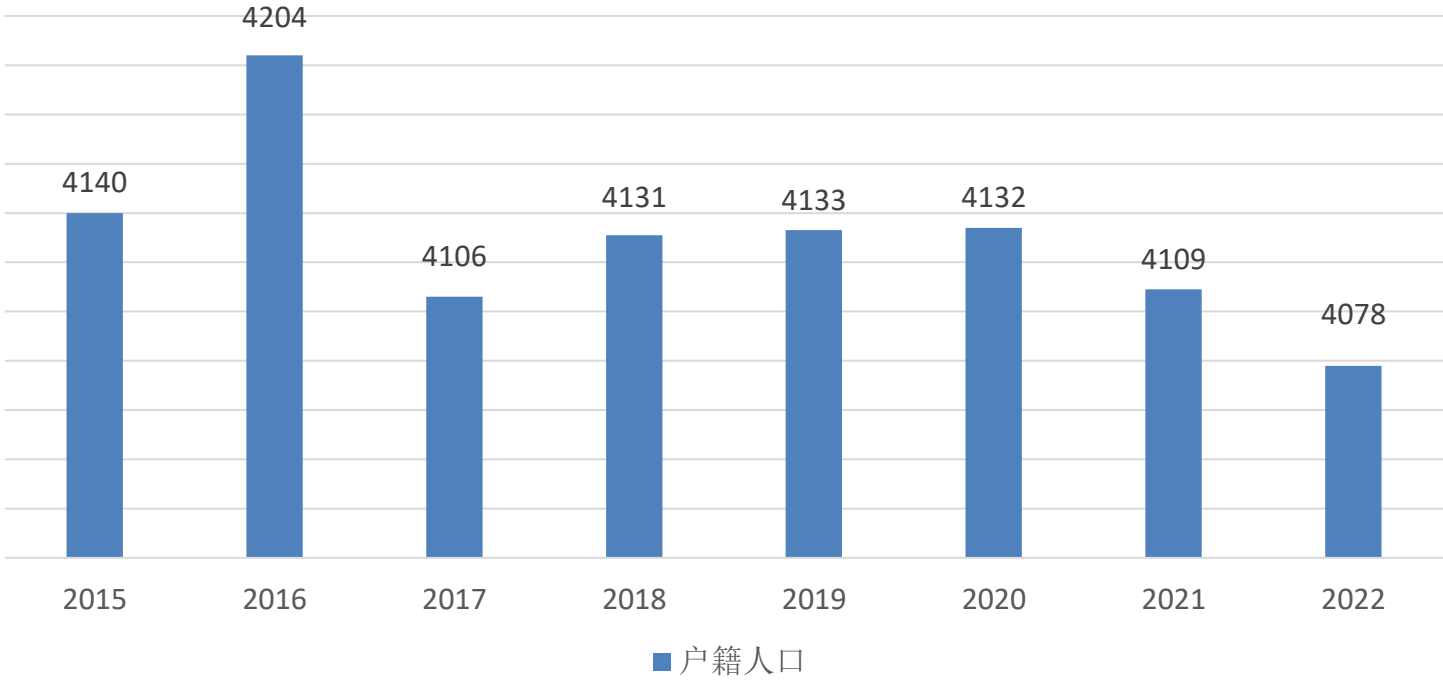
枫林村现有户籍总人口4078人，共1130户，外出人口2628人，常住人口1493人。

2015-2022年度仙游县户籍人口统计表（含村居）

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022
人口	4106	4131	4133	4134	4109	4078

调查内容		数据	单位
人口情况	总户数	1130	户
	总人口	4078	人
	常住人口	1493	人
	外出人口	2328	人

15-22年近年户籍人口



户籍人口增长情况分析：

15-22年人口综合增长率为-2%

02. 原规划情况

■ 原规划介绍

根据《福建省各县（市、区）村庄分类情况》文件，全省行政村庄划分为五大类型。综合区域层面综合统筹，并结合村庄特点，枫林村被划分为：

转型融合城郊村庄

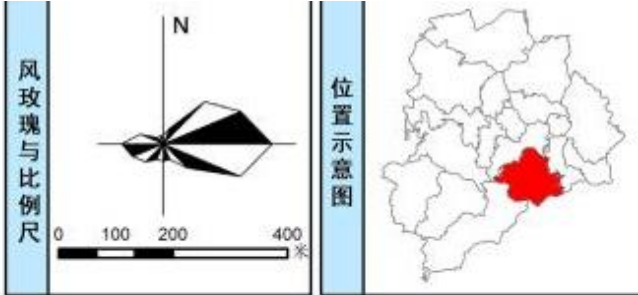
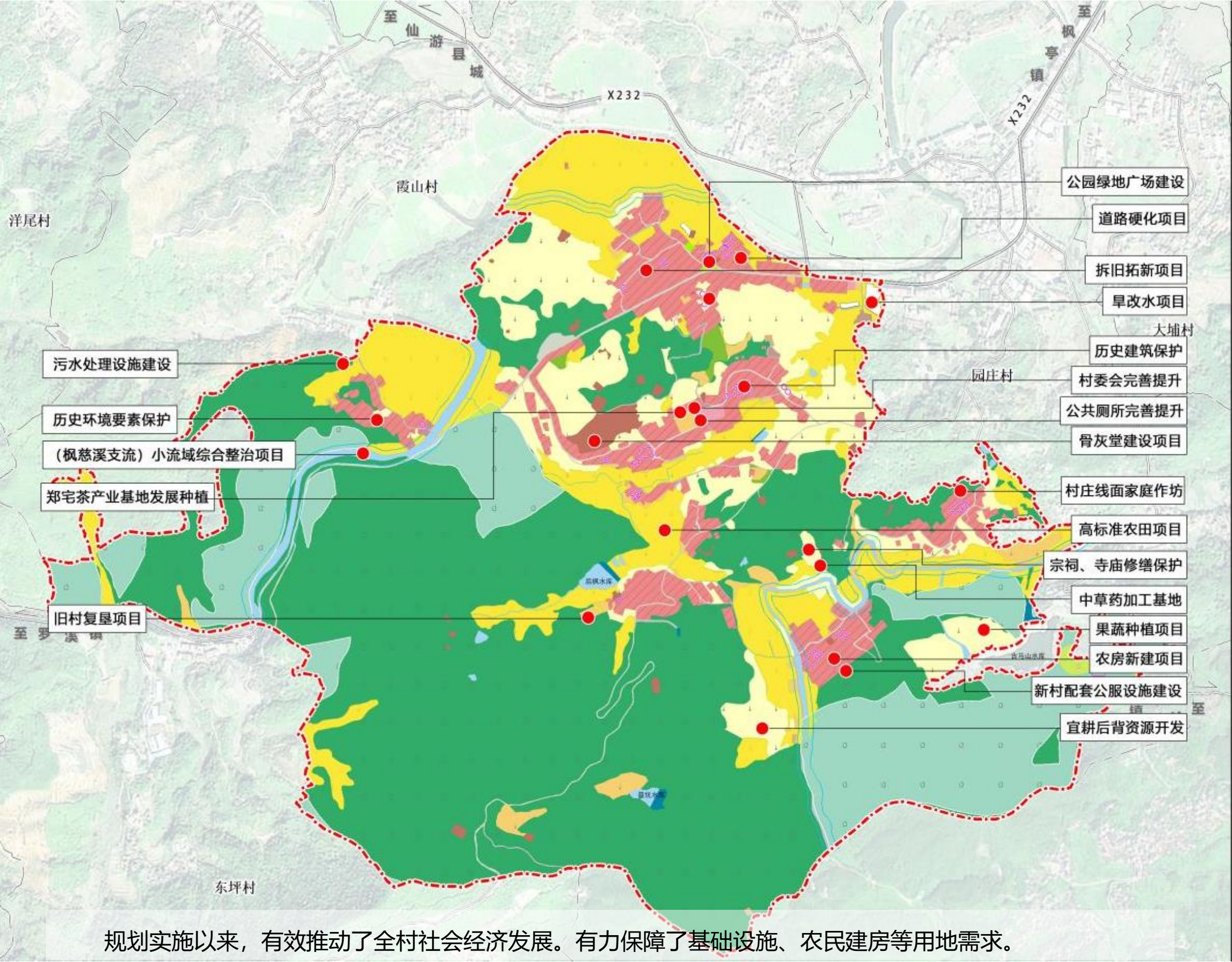
提出本次枫林发展目标与本次规划编制目标：

- 村庄全域得以管控，生态得以保护，土地得以充分利用与整合。
- 乡村人文及生态风光为亮点的乡村规划建设的特点。
- 村庄人居环境得到改善、增收致富渠道得到扩展、村庄生态农业产业得到发展。

规划村庄建设用地42.20公顷，其中农村宅基地39.09公顷，农村社区服务设施用地0.44公顷，公共服务设施用地0.49公顷，工业用地0.26公顷；绿地与开敞空间用地0.15公顷，村庄内部道路用地1.18公顷，公用设施用地0.03公顷，留白用地0.58公顷。
村庄居民点规划远期人口约4078人，**人均居民点建设用地面积100.84m²/人。**

02. 原规划情况

■ 原规划介绍



图例

-----	村域范围红线
-----	历史文化保护紫线
-----	河道退线
-----	生态公益林
-----	永久基本农田

近期建设项目表									
序号	项目名称	建设内容	建设规模	建设年限	投资估算	建设主体	备注	实施时间	实施地点
1	农村饮水	建设农村饮水安全工程	127	2022-2025	—	政府主导, 村民参与			
2	农村饮水	建设农村饮水安全工程	121	2022-2025	30	政府主导, 村民参与			
3	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	—	政府主导, 村民参与			
4	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	30	政府主导, 村民参与			
5	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	30	政府主导, 村民参与			
6	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	15	政府主导, 村民参与			
7	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	10	政府主导, 村民参与			
8	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	50	政府主导, 村民参与			
9	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	—	政府主导, 村民参与			
10	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	—	政府主导, 村民参与			
11	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	—	政府主导, 村民参与			
12	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	—	政府主导, 村民参与			
13	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	—	政府主导, 村民参与			
14	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	—	政府主导, 村民参与			
15	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	—	政府主导, 村民参与			
16	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	—	政府主导, 村民参与			
17	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	—	政府主导, 村民参与			
18	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	—	政府主导, 村民参与			
19	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	—	政府主导, 村民参与			
20	农村饮水	建设农村饮水安全工程	1	2022-2025	—	政府主导, 村民参与			
合计					415				

规划实施以来，有效推动了全村社会经济发展。有力保障了基础设施、农民建房等用地需求。

02. 原规划情况

■ 原规划实施问题总结

1、《村庄规划》批复稿实施分析

现行村规作为枫林村建设管理的重要依据，在近两年的建设管理中起到了一定的指导作用，指导了村庄规划部分项目的建设落实。村庄规划自批复以来，村庄建设项目陆续开展，包括村容村貌治理，**小流域整治、道路硬化项目、公园绿地及广场建设、骨灰堂建设工程等来拓展提升村庄内涵，期间村庄品质不断提升**，完成了此类公共基础设施的提升和建设。此外，耕地整治、水系整治等工程也都逐步实施中，村容村貌得到一定的提升。

2、《村庄规划》批复稿存在的问题

(1) 随着2024年永久基本农田核实处置成果批复实施，原有村庄规划所划定的三类空间已突破约束性指标和底线，无法指导村庄的后续建设。

原规划是在2022年10月份市区层级国土空间规划完成自然资源部入库版“三区三线”成果划定前进行批复及省厅备案的，永久基本农田核处置成果较原数据多有变化。原规划在实施过程中，部分规划内容不符合永久基本农田核实处置成果要求，导致不能开发建设。

(2) 涉及县道232及枫慈溪河道蓝线，村庄建设用地未腾退：原规划现状多宗宅基地涉及到管控线未腾退，后续将影响村庄建设发展。

(3) 随着发展背景变化，原规划在落实过程中不符合村庄实际需求，村庄述求经近年政策变化，近期项目有所变动。例如宅基地的选址变化、村里未建设老年活动场所，均属于近期确定的建设内容，未落实在上版规划中；因此导致开发建设缺少依据。

因此，落实永久基本农田核实处置成果，对接村庄发展需求，围绕乡村振兴，重新梳理村庄规划的有关内容，合理确定各类用地与三生空间。



叁

修编必要性分析

03. 修编必要性分析

■ 修编原因

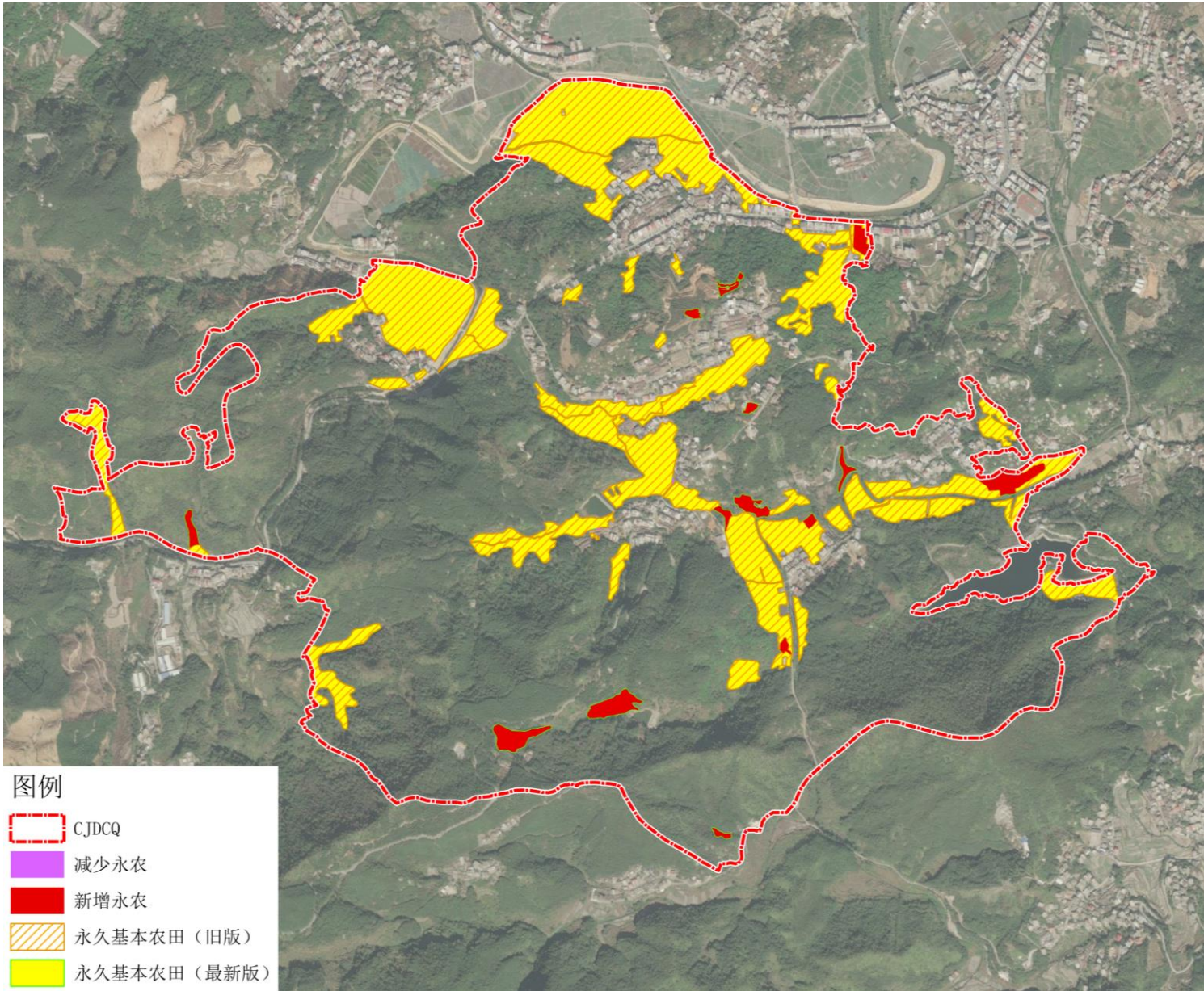
根据福建省自然资源厅管制处、规划处、耕保处和信息中心2022年11月22日共同印发的《关于正式启用“三区三线”成果的通知》，通知要求福建省“三区三线”成果已通过自然资源部质检审查并正式下发，为确保建设项目用地与“三区三线”等国土空间规划管控要求衔接一致，并在农用地转用和土地征收审查审批、一书三证许可中使用。但于2024年4月，永久基本农田核实处置成果已下发并启用。

已编制完成的《仙游县园庄镇枫林村村庄规划（2022-2035）》中所涉及的永久基本农田保护线属于2022年福建省“三区三线”成果，村庄规划通过与永久基本农田核实处置成果数据进行叠合分析可知，永久基本农田保护范围产生了变化。

因此，为了避免枫林村原建设项目用地及新增的建设项目用地与依据永久基本农田核实处置成果新划定的“三区三 线”存在冲突，满足建设项目用地的顺利报批，进一步落实上位国土空间规划管控要求，亟需对《仙游县园庄镇枫林村村庄规划（2022-2035）》进行修编调整。

**永久基本农田：入库版永久基本农田（74.62公顷），
批复下发版永久基本农田（79.82公顷）；**

新版永久基本农田内用地一览表				
地类名称	旧版面积(公顷)	占比(%)	新版面积(公顷)	占比(%)
耕地	74.61	100.00%	78.67	99.65%
果园	0.00	0.00%	0.18	0.14%
林地	0.00	0.00%	0.55	0.31
留白用地（16）	0.00	0.00%	0.42	0.00%
陆地水域（17）	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他土地（23）	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	74.61	100.00%	79.82	100.00%



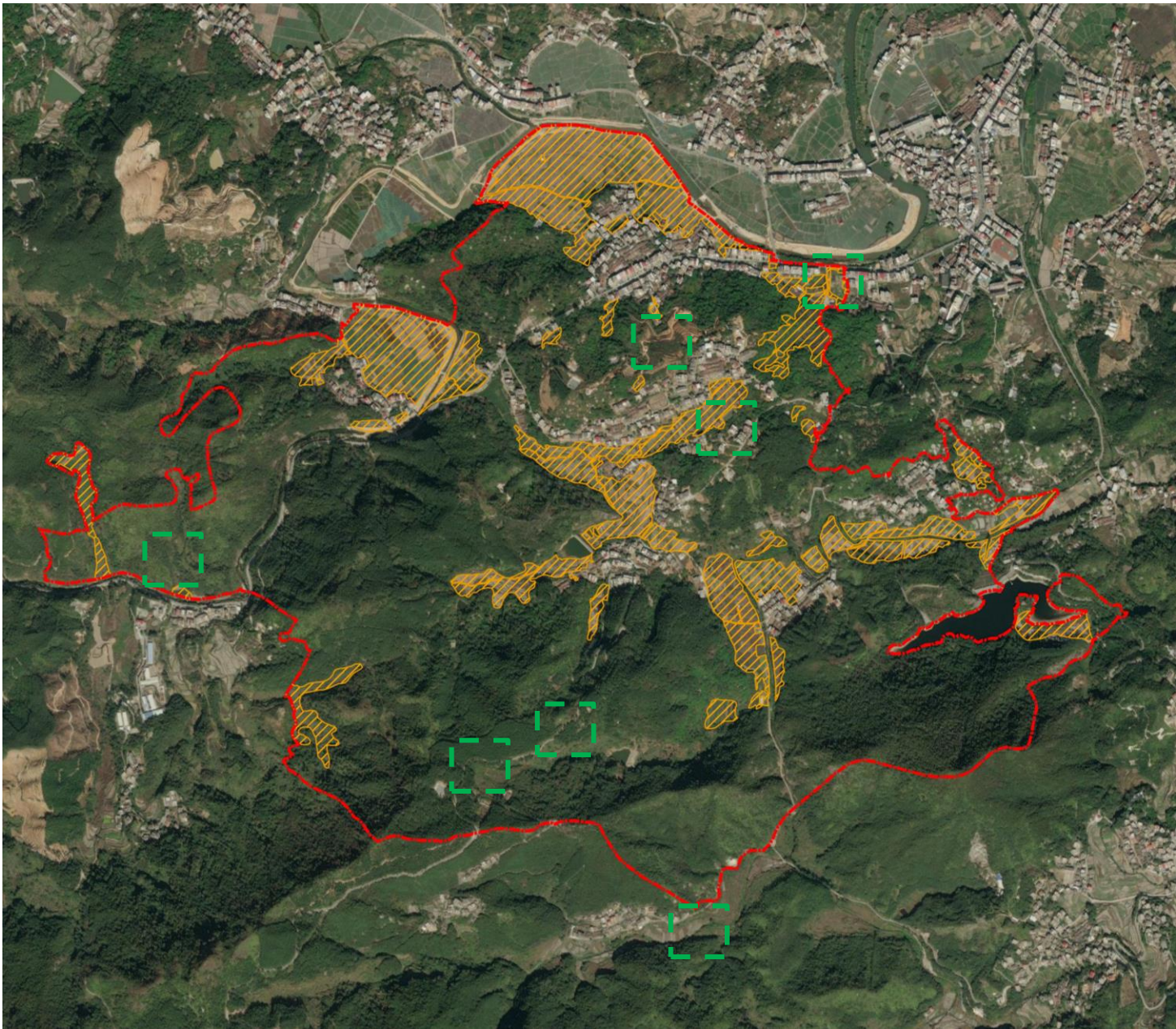
03. 修编必要性分析

■ 修编原因

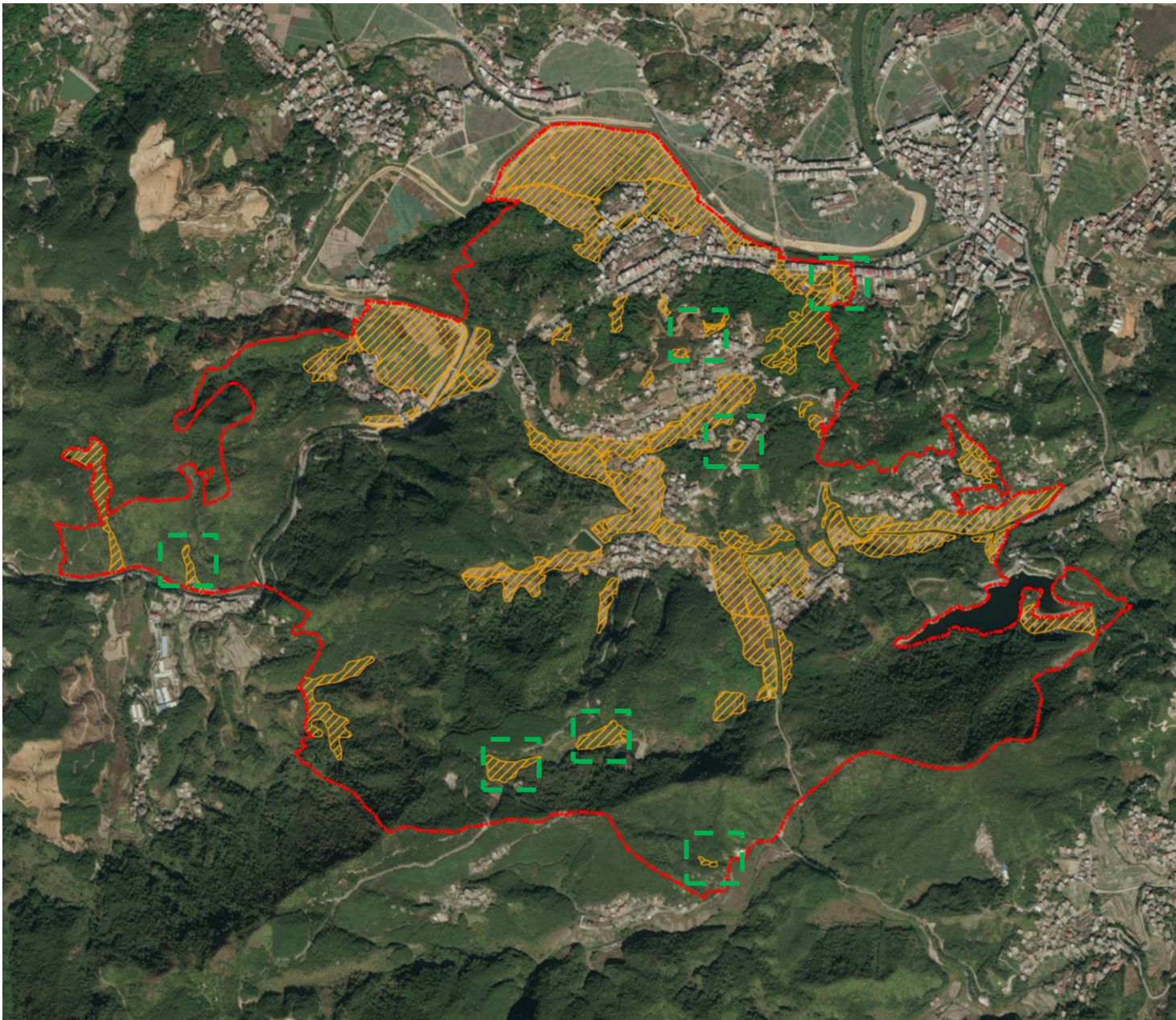
1. 落实国土空间规划“三区三线”划定成果衔接的需要

原村庄规划衔接数据为“三区三线”原有成果，原规划批复后，下发“三区三线”成果(其中枫林村涉及永久基本农田有调整)。

入库版永久基本农田（74.62公顷）



批复下发版永久基本农田（79.82公顷）



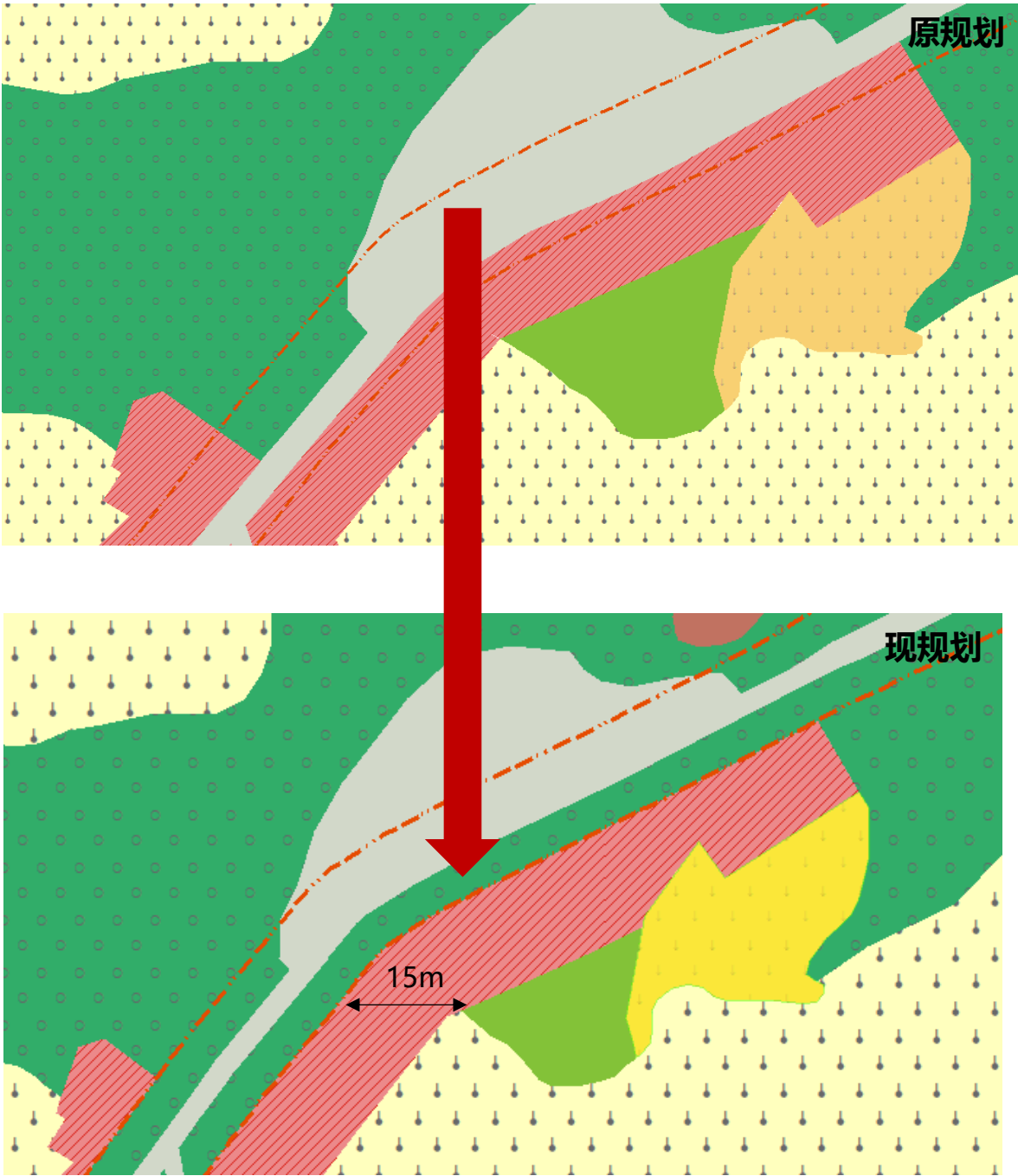
说明：旧版永久基本农田与最新“三区三线”划定成果数据进行叠合分析可知，基本农田保护线规模和位置均产生了的变化，确需修编。

03. 修编必要性分析

■ 修编原因

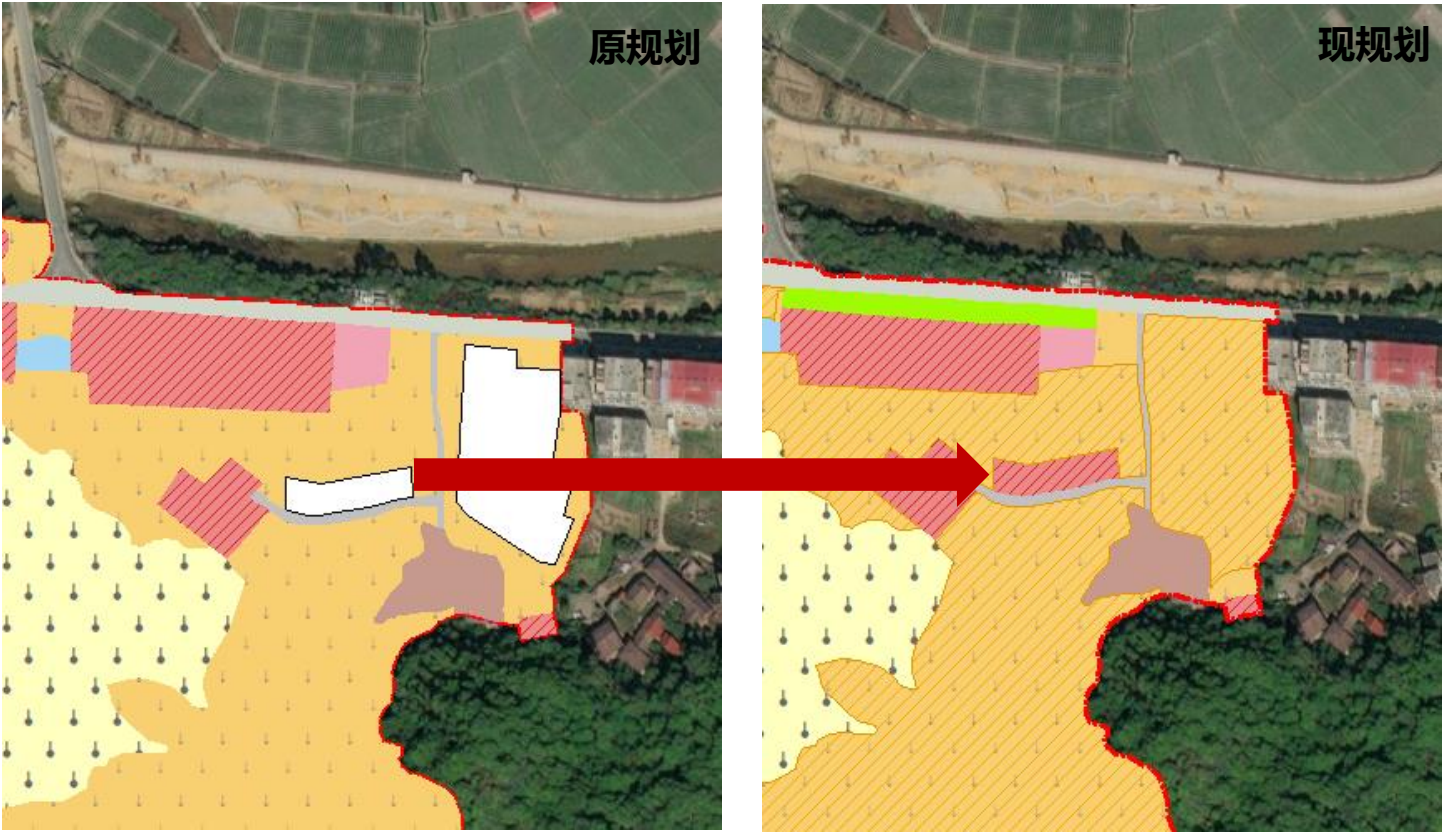
2. 落实宅基地建设需求

（一）因原规划宅基地未落实县道232安全退距线，导致原规划新增宅基地范围预留不足，村民无法建设，因此，本次修编需落实安全退距并且重新调整宅基地范围。



（二）因现状宅基地密度较大，建筑间距不满足建房需求，导致部分老旧房屋原拆原建无法实施，需修改原村庄规划重新选址，本次修编通过插空新增宅基地的方式，来满足村民需求。

（三）原规划批复至今，随着村庄人口增长，村民因分户等建房需求，原规划不能满足，本次规划将原规划留白用地落实为农村宅基地，来满足这部门建房需求。



03. 修编必要性分析

■ 修编原因

2.落实宅基地建设需求

宅基地需求调查:

涉及县道232道路退距为10户，调整面积为2275平方米；

因老旧房屋无法翻建问题，涉及12户，调整面积为2500平方米；

因分户需求，涉及4户，将留白用地调整为农村宅基地，面积为918平方米。

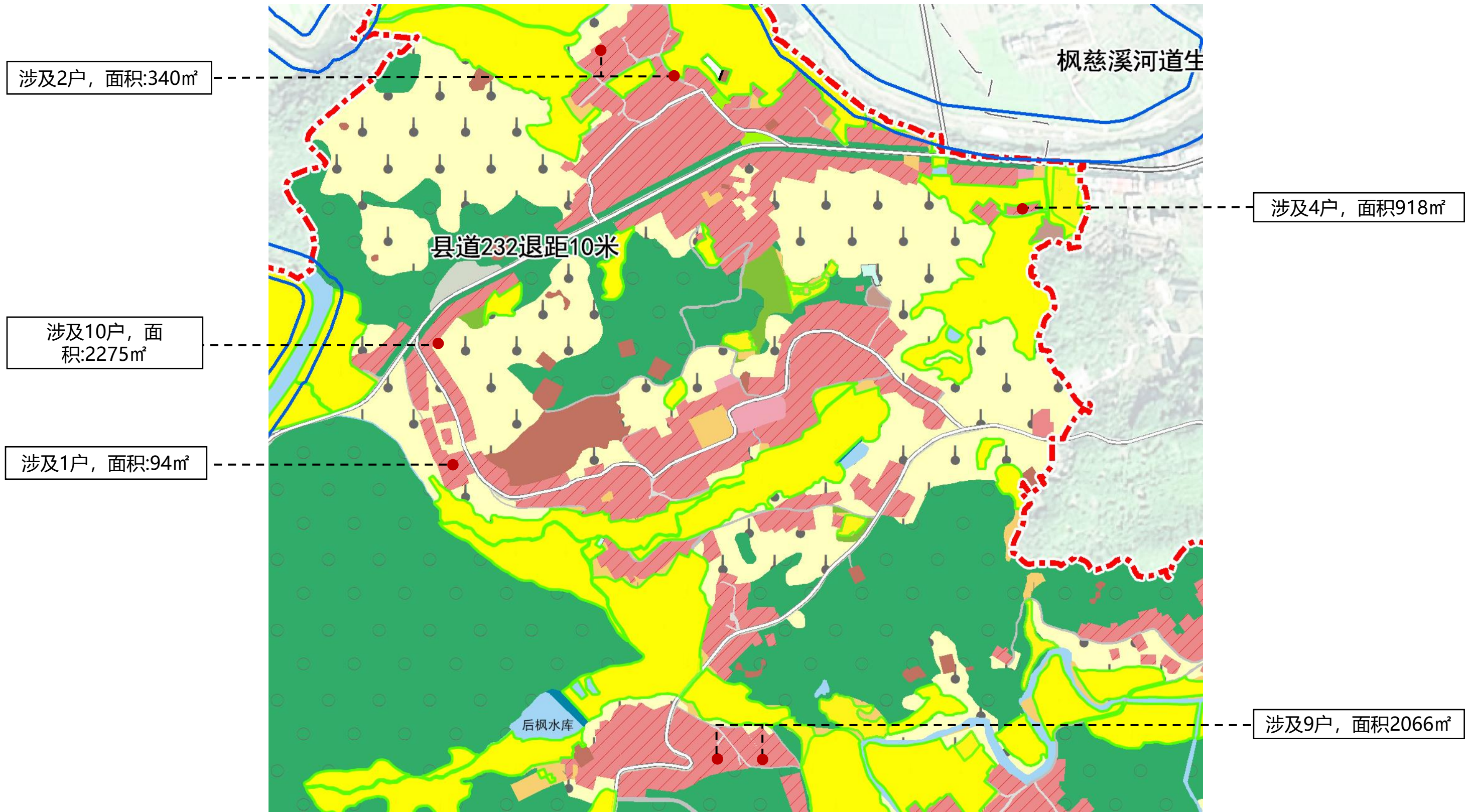
新宅基地刚性需求调查统计表					
序号	村别	户主	人口（人）	宅地建设原因	是否符合“一户一宅”
1	枫林村	黄志斌	5	涉及县道232退距，需调整	是
2	枫林村	黄志雄	6	涉及县道232退距，需调整	是
3	枫林村	曾枫	5	涉及县道232退距，需调整	是
4	枫林村	曾清福	5	涉及县道232退距，需调整	是
5	枫林村	曾新林	5	涉及县道232退距，需调整	是
6	枫林村	曾新平	5	涉及县道232退距，需调整	是
7	枫林村	林桂梅	5	涉及县道232退距，需调整	是
8	枫林村	黄其芳	4	涉及县道232退距，需调整	是
9	枫林村	曾志杰	5	涉及县道232退距，需调整	是
10	枫林村	曾志涵	5	涉及县道232退距，需调整	是
11	枫林村	曾建平	5	老旧房屋无法翻建	是
12	枫林村	曾建芳	5	老旧房屋无法翻建	是
13	枫林村	曾胜枫	5	老旧房屋无法翻建	是
14	枫林村	陈瑞金	5	老旧房屋无法翻建	是
15	枫林村	陈瑞章	4	老旧房屋无法翻建	是
16	枫林村	陈兆芹	4	老旧房屋无法翻建	是
17	枫林村	陈瑞财	5	老旧房屋无法翻建	是
18	枫林村	黄建云	5	老旧房屋无法翻建	是
19	枫林村	黄志龙	2	老旧房屋无法翻建	是
20	枫林村	黄世梅	4	老旧房屋无法翻建	是
21	枫林村	黄晋仙	1	老旧房屋无法翻建	是
22	枫林村	郑建喜	3	老旧房屋无法翻建	是
23	枫林村	黄金好	6	分户	是
24	枫林村	郑怀忠	5	分户	是
25	枫林村	赵玉云	6	分户	是
26	枫林村	赵庆炎	6	分户	是

03. 修编必要性分析

■ 修编原因

2.落实宅基地建设需求

新增宅基地范围图

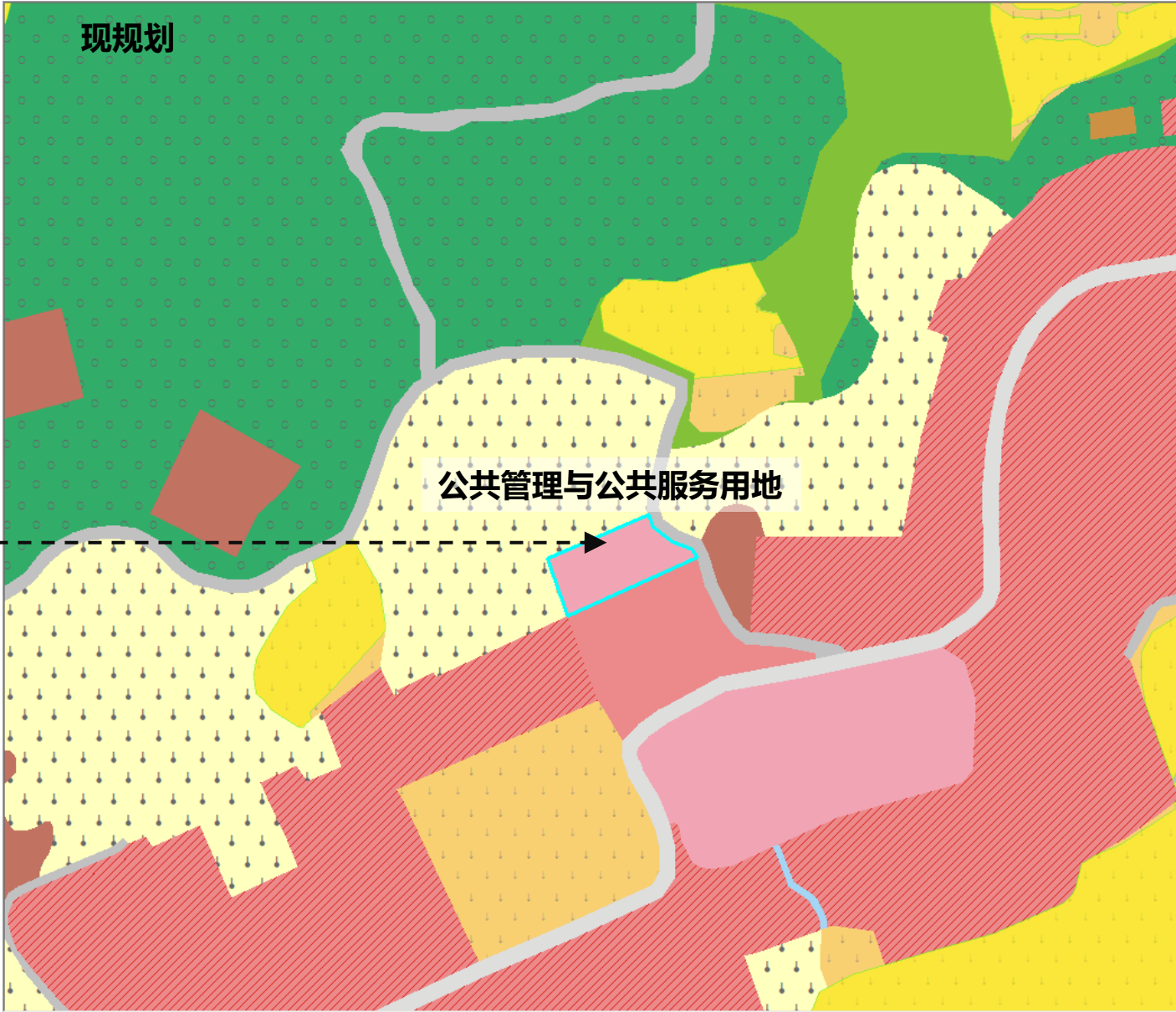
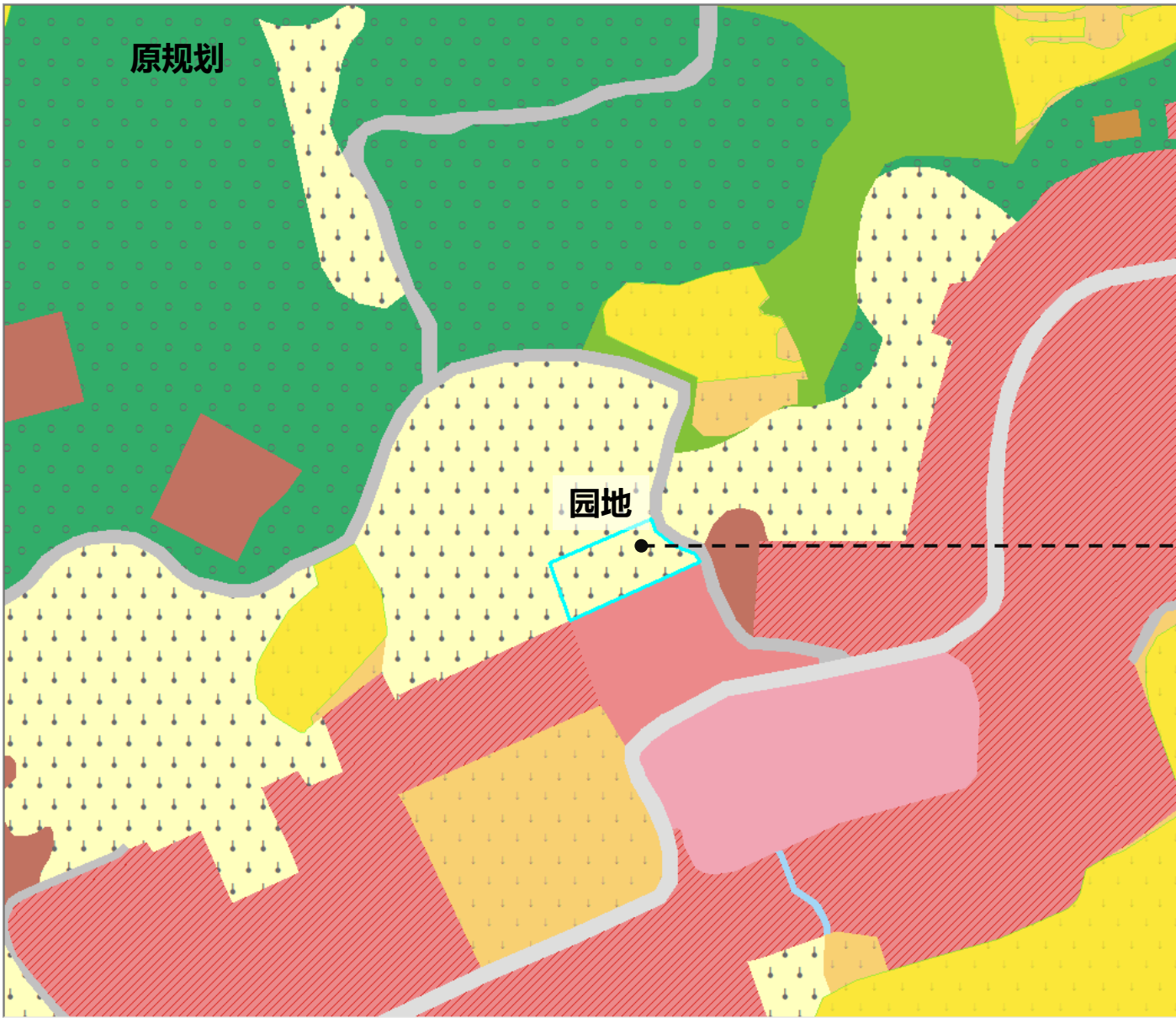


03. 修编必要性分析

■ 修编原因

3.落实公共服务配套需求

本次修编于枫林村垵头自然村村委会旁新增一处老年活动中心：原规划该地块为园地，本次规划调整为公共管理与公共服务用地。面积：638平方米，来满足村民活动需求。





肆

拟修改内容

Interpretation Of Relevant Planning



04. 拟修改内容

■ 主要调整内容

落实自然资源部最新永久基本农田下发成果



根据村庄实际情况，调整村庄建设用地的范围

落位村庄涉及的管控线



落实枫慈溪蓝线以及县道232道路退距

落实村庄发展需求



根据诉求调整农村宅基地、公共服务用地

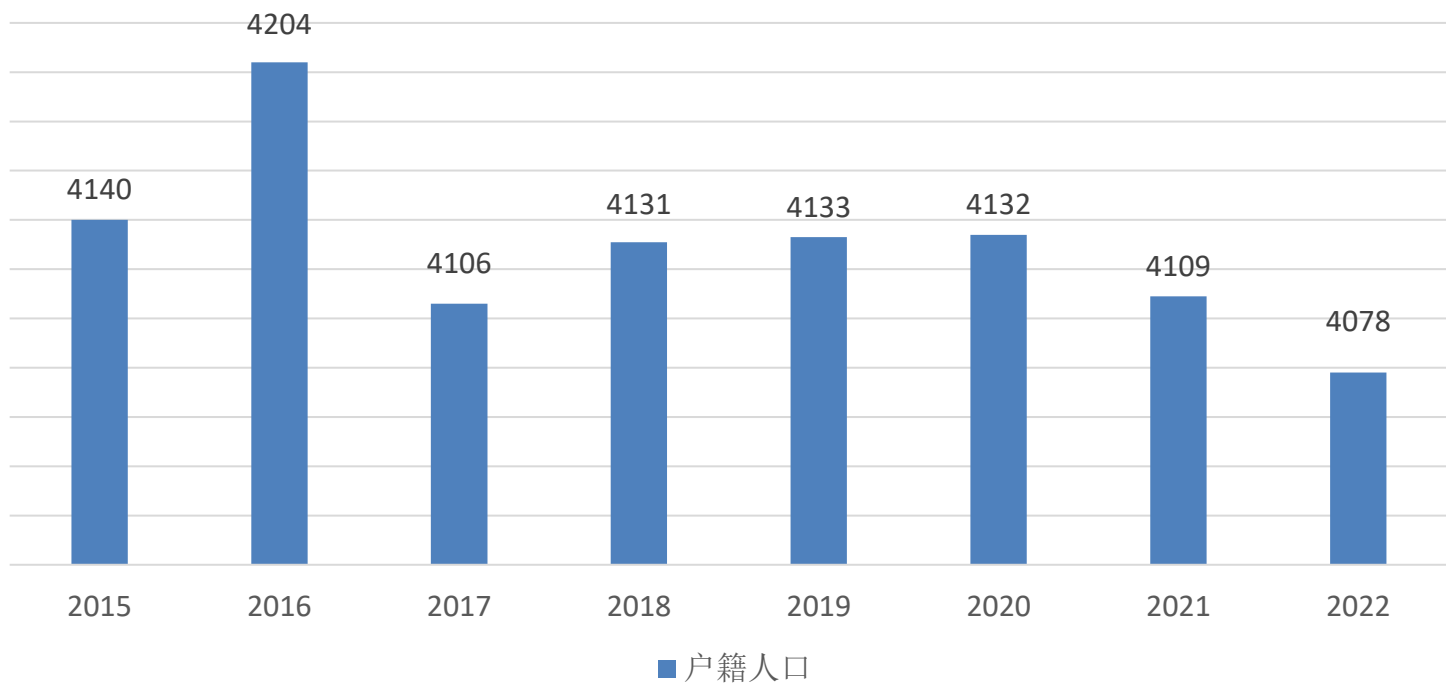
04. 拟修改内容

■ 主要调整内容

人口规模预测

序号	村别	年份	总户数	户籍人口
1	枫林村	2022	1130	4078

15-22年近年户籍人口



户籍人口增长情况分析：
15-22年人口综合增长率为-0.2%

(1) 户籍人口预测

人口规模预测模型： $Q=Q_0(1+P)^n+K$

Q为预测年末总人口； Q_0 为基准年户籍人口；P为人口自然增长率；n为预测年限；K为外来人口。

根据村庄历年来的人口户数增长情况，因近几年疫情，导致总体人口呈下降趋势。根据村庄人的变化和村庄未来发展的建设综合考虑，影响人口规模因素增多，城镇中心村的区位优势，基础设施和公共设施提升，人居环境改善，产业，文化，生态与治理，三胎生育政策、生态环境因素等方面提升，劳动力返乡、劳动力外流减缓；

根据枫林村近八年人口情况，预测此次规划的人口增长率r取值为-0.5‰。

村庄规划近期统筹考虑人口 $=Px=Po(1+a)^x=4078\times(1-1‰)^5=4058$ （人）

村庄规划远期统筹考虑人口 $=Px=Po(1+a)^x=4058\times(1-0.5‰)^8=4041$ （人）

人均农村居民点建设用地允许调整幅度建议表

现状人均农村居民点建设用地水平(m ² /人)	规划人均农村居民点建设用地指标级别(m ² /人)	允许调整幅度(m ² /人)
≤80	60-100	可增5-10
80-100	60-110	可增减0-10
100-120	80-120	可减0-10
>120	100-120	应减至120以内

本次修编预测远期人口为4041人

04. 拟修改内容

■ 主要调整内容

1.修编规划用地较上版规划对比

(1) 规划指标

村域建设用地总面积由51.44公顷，调整为50.09公顷。

村域城乡建设用地总面积由42.25公顷，调整为40.80公顷。

村庄建设用地规模（预期性）由42.25公顷，调整为40.80公顷。

农村人均村庄建设用地面积（预期性）由100.84平方米/人，调整为100.84平方米/人。

(2) 地类调整

耕地：82.13公顷，调整为83.29公顷。

园地：48.69公顷，调整为46.84公顷。

林地：304.67公顷，调整为306.78公顷。

居住用地：39.58公顷，调整为38.60公顷。

村庄建设用地：42.25公顷，调整为40.80公顷。

(3) 主要用地调整

一、根据村庄实际建设需求，将原规划留白用地调整为农村宅基地。

二、新增一处老年活动中心

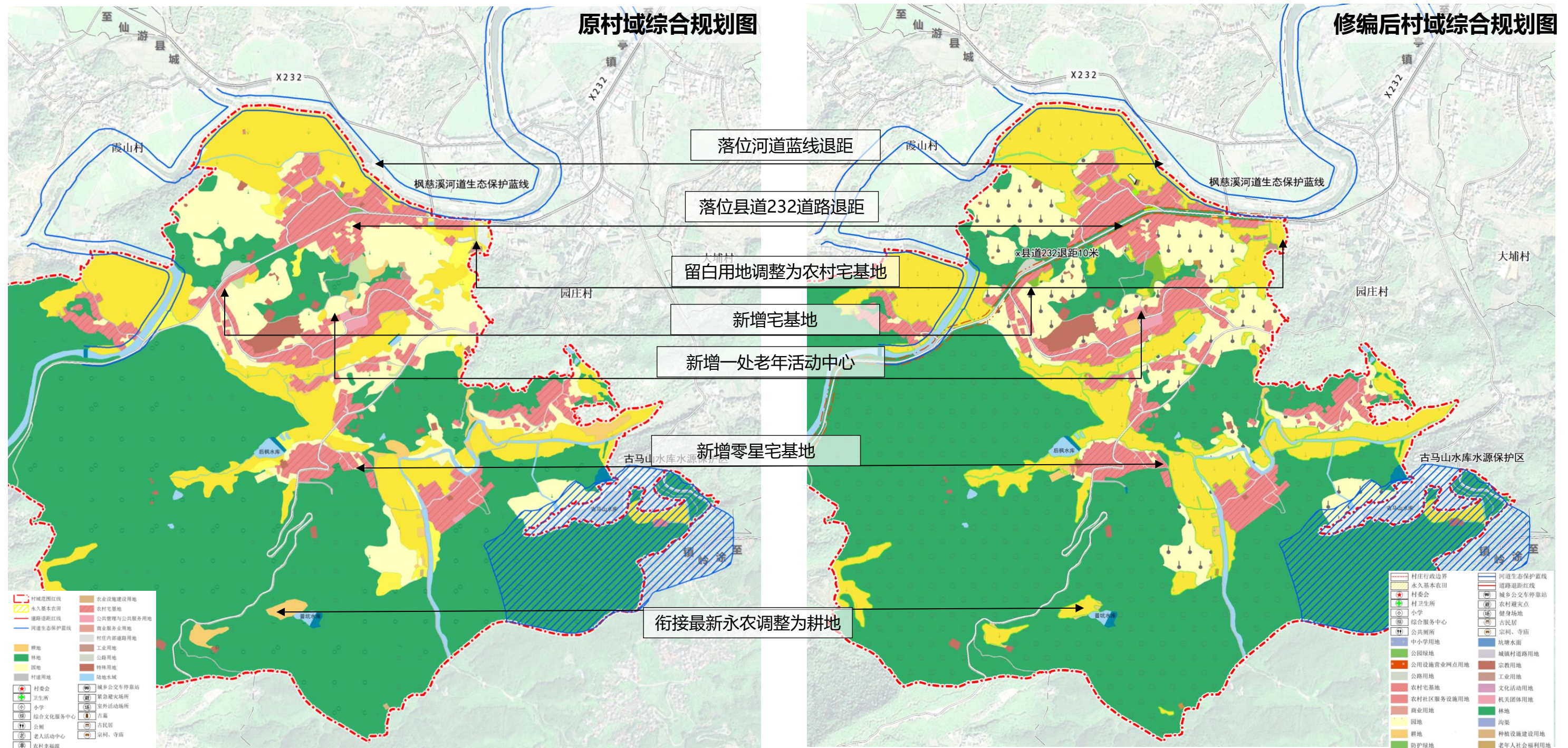
三、落位最新永久基本农田下发成果，部分林地、园地、留白用地调出，恢复耕地。

规划指标一览表（原规划与修编对比）

序号	指标	属性	单位	规划目标年（原规划）	规划目标年（本次修编）	备注
一、村庄发展性指标						
1	村域建设用地总面积	约束性	公顷	51.44	50.09	
2	村域城乡建设用地面积	约束性	公顷	42.25	40.80	
3	村庄建设用地规模	预期性	公顷	42.25	40.80	
4	公共管理与公共服务用地规模	预期性	公顷	0.49	0.52	
5	公用设施用地规模	预期性	公顷	0.03	0.03	
6	人均村庄建设用地面积	预期性	平方米/人	100.84	100.75	
二、村庄保护性指标						
7	生态保护红线面积	约束性	公顷	0.00	0.00	
8	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	74.62	79.83	
9	耕地保有量	约束性	公顷	82.13	83.29	
10	林地保有量	约束性	公顷	304.67	306.78	
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	%	0.00	0.00	
13	自然和文化遗产	预期性	处	19	19	

用地用海类型					规划基期年		规划目标年		用地调整 (公顷)	
					面积 (公 顷)	比重 (%)	面积 (公 顷)	比重 (%)		
耕地 (01)					82.13	16.41	83.29	16.65	1.17	
园地 (02)					48.69	9.73	46.84	9.36	-1.85	
林地 (03)					304.67	60.88	306.78	61.31	2.11	
草地 (04)					1.12	0.22	1.06	0.21	-0.06	
合计					436.61	87.25	437.97	87.52	1.36	
农业设施 建设用地	村道用地				2.99	0.60	2.99	0.60	0.00	
	种植设施建设用地				0.30	0.06	0.29	0.06	-0.01	
合计					3.29	0.66	3.28	0.65	-0.01	
村域建设 用地	村域城乡 建设用地	村庄建设用 地	居住用地	农村社区服务设施 用地	0.44	0.09	0.44	0.09	0.00	
				农村宅基地	39.14	7.82	38.16	7.63	-0.98	
			公共管理与公共服务用地		0.49	0.10	0.52	0.10	0.04	
			工业用地		0.26	0.05	0.26	0.05	0.00	
			城镇村道路用地		1.18	0.23	1.18	0.23	0.00	
			公用设施用地		0.03	0.01	0.03	0.01	0.00	
			绿地与开敞空间用地		0.15	0.03	0.15	0.03	0.00	
			合计		42.25	8.44	40.80	8.15	-1.45	
		合计		42.25	8.44	40.80	8.15	-1.45		
			区域基础设施用地				5.34	1.07	5.26	1.05
		其他建设用地				3.85	0.77	4.03	0.81	0.18
合计					51.44	10.28	50.09	10.01	-1.35	
陆地水域					9.07	1.81	9.07	1.81	0.00	
总计					500.40	100.00	500.40	100.00	0.00	

仙游县园庄镇枫林村村庄规划（2021-2035年）修编必要性论证报告



本次修改主要为腾退县道232两侧建设用地，河道蓝线退距、落实未来村民拆迁的刚性建房需求、新增一处老年活动中心，落位最新下发永久基本农田。

04. 拟修改内容

■ 主要调整内容

国土空间结构调整表(原规划与修编对比)

用地用海类型					原规划		本次修编		用地调整（公顷）	
					面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）		
耕地（01）					82.13	16.41	83.29	16.65	1.17	
园地（02）					48.69	9.73	46.84	9.36	-1.85	
林地（03）					304.67	60.88	306.78	61.31	2.11	
草地（04）					1.12	0.22	1.06	0.21	-0.06	
合计					436.61	87.25	437.97	87.52	1.36	
农业设施建设用地	村道用地				2.99	0.60	2.99	0.60	0.00	
	种植设施建设用地				0.30	0.06	0.29	0.06	-0.01	
合计					3.29	0.66	3.28	0.65	-0.01	
村域建设用地	村域城乡建设用地	村庄建设用地	居住用地	农村社区服务设施用地	0.44	0.09	0.44	0.09	0.00	
				农村宅基地	39.14	7.82	38.16	7.63	-0.98	
			公共管理与公共服务用地			0.49	0.10	0.52	0.10	0.04
			工业用地			0.26	0.05	0.26	0.05	0.00
			城镇村道路用地			1.18	0.23	1.18	0.23	0.00
			公用设施用地			0.03	0.01	0.03	0.01	0.00
			绿地与开敞空间用地			0.15	0.03	0.15	0.03	0.00
			合计			42.25	8.44	40.80	8.15	-1.45
		合计				42.25	8.44	40.80	8.15	-1.45
		区域基础设施用地				5.34	1.07	5.26	1.05	-0.08
		其他建设用地				3.85	0.77	4.03	0.81	0.18
	合计					51.44	10.28	50.09	10.01	-1.35
陆地水域					9.07	1.81	9.07	1.81	0.00	
总计					500.40	100.00	500.40	100.00	0.00	

04. 拟修改内容

■ 主要调整内容

规划指标一览表（原规划与修编对比）						
序号	指标	属性	单位	规划目标年（原规划）	规划目标年（本次修编）	备注
一、村庄发展性指标						
1	村域建设用地总面积	约束性	公顷	51.44	50.09	
2	村域城乡建设用地面积	约束性	公顷	42.25	40.80	
3	村庄建设用地规模	预期性	公顷	42.25	40.80	
4	公共管理与公共服务用地规模	预期性	公顷	0.49	0.52	
5	公用设施用地规模	预期性	公顷	0.03	0.03	
6	人均村庄建设用地面积	预期性	平方米/人	100.84	100.75	
二、村庄保护性指标						
7	生态保护红线面积	约束性	公顷	0.00	0.00	
8	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	74.62	79.83	
9	耕地保有量	约束性	公顷	82.13	83.29	
10	林地保有量	约束性	公顷	304.67	306.78	
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	%	0.00	0.00	
13	自然和文化遗产	预期性	处	19	19	



伍

可行性分析

Industrial Development Planning

05. 可行性分析

■ 规划调整可行性依据

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；

（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。

可行性符合：本次村庄规划调整属《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》（莆自然资（2022）241号）内要求的规划修编（三）适用范围的第①条。可实施修编程序。

因永久基本农田的调整及村庄建设项目需求，原规划方案实施受阻，对村庄布局产生了重大的影响，确实需要对村庄规划进行调整。



陆

结论



06. 结论

■ 规划调整可行性依据

(1) 基于对 2023年4月20日下发的关于仙游县人民政府关于园庄镇云峰村、枫林村和东石村村庄规划继续使用的批复及2023年度批复的《仙游县园庄镇枫林村村庄规划（2022-2035年）》分析，衔接最新“三区三线”及永久基本农田结果，提出本次村庄规划修改的必要性和可行性分析。

(2) 本次村庄规划的调整亦统筹生产、生活、生态空间，严格落实永久基本农田；优化村庄用地布局，实现多规合一，有利于构建一个规模适度、空间有序的村庄发展新格局。

(3) 枫林村规划调整符合“《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》（莆自然资〔2022〕241号）适用范围中提到的第一条“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；”、第四条“经评估，原村庄规划确需修改的”。综上，认为对《仙游县园庄镇枫林村村庄规划（2022-2035年）》进行修改符合调整机制，且符合民意、符合政策，修编是合理且必要的。本次村庄规划修改严格按照《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》中的相关程序要求。进一步落实村庄管控要求，具体方案以仙游县人民政府最终批复为主。

