

仙游县园庄镇**宫兜村**村庄规划修编必要性报告

评审稿

仙游县园庄镇宫兜村民委员会
福建森硕勘测设计有限公司

项目名称：仙游县园庄镇宫兜村庄规划修编必要性报告
委托单位：仙游县园庄镇宫兜村民委员会
编制单位：福建森硕勘测设计有限公司
资质等级：乙级
证书编号：3502019006
项目负责人：胡静
项目设计人员：王志鑫
廖铭超
伍云波
高彦琼



福建省土地学会 监制

中国土地学会

China Land Science Society

组织机构 新闻动态 学会党建 学术交流 6.25全国土地日 学科建设 科学普及 社会职能

当前位置: 首页 > 通知公告

通知公告

通知|关于《土地规划机构等级证书》可延续使用的通知

发布时间:2022-06-24 16:25 文章来源: 打印

通知

各有关单位：

根据《自然资源部办公厅关于国土空间规划编制资质有关问题的函》（自然资办函[2019]2375号）文件精神，为妥善处理原土地规划机构在参与国土空间规划编制工作中遇到的问题，有利于当前国土空间规划编制工作和“多规合一”顺利推进，经研究，在国土空间规划编制资质管理规定出台之前，相关单位取得的《土地规划机构等级证书》不再换发新证、可延续使用，待新的规划资质管理规定出台后从其规定。

中国土地学会
2022年6月21日



第一章 项目背景

1.1 规划背景

第二章 原规划介绍

- 2.1 区位分析
- 2.2 村庄基本概况
- 2.3 村庄现状建设分析
- 2.4 原规划批复与入库情况
- 2.5 规划要点
- 2.6 用地规模
- 2.7 历史文化保护与传承

第三章 原规划执行情况

第四章 必要性分析

- 4.1 落实最新下发永久基本农田核实整改图斑
- 4.2 新建文化活动中心
- 4.3 落实已批建设用地
- 4.4 村庄内部发展新诉求

第五章 拟修改内容

- 5.1 建设用地修改情况
- 5.2 规划指标修改情况
- 5.3 国土空间管控边界修改情况

第六章 合理性分析

- 6.1 用地指标的合理性
- 6.2 用地布局的合理性
- 6.3 集约节约用地的合理性

第七章 可行性分析

- 7.1 功能布局更加合理
- 7.2 规划可实施性更强
- 7.3 配套设施合理性

第八章 结论及建议

Chapter 1

项目背景



□ 规划背景

村庄规划纳入国土空间规划体系村庄规划是法定规划，是国土空间规划体系中乡村地区的详细规划，是实施国土空间用地管制、核发建设规划许可的法定规划。要整合村庄建设规划、村土地利用规划等乡村规划，实现土地利用规划、城乡规划等有机融合，编制“多规合一”的村庄规划。

为深入贯彻习近平总书记关于实施乡村振兴战略的重要指示精神，落实中共中央国务院及自然资源部的要求，福建省自然资源厅结合地方实际，制定《福建省村庄规划编制指南（试行）》，并通过开展编制试点、示范村，积极探索可复制、可推广、能看懂的村庄规划样板。

仙游县园庄镇宫兜村为响应习近平总书记关于实施乡村振兴战略的重要指标精神，发挥村庄的管控与规划引领作用，使村庄国土空间开发保护各项建设项目和村民建房有据可依，**于2022年开始着手编制《仙游县园庄镇宫兜村村庄规划(2022-2035年)》**实用型村庄规划，已通过批复并于**2023年9月入库**实施，该规划作为宫兜村土地管控的重要依据，较好的指导了宫兜村的建设发展。

但现行村庄规划在实施的过程中也面临一些问题，如村庄新建公共服务设施需求、村民建房需求等。更重要的是国土空间规划背景下，最新下发的“永久基本农田核实整改图斑”，永久基本农田保护红线发生变化，且与原规划的村庄集中建设区产生冲突，因此村庄内部空间的功能布局和用地结构需要进一步的调整。根据《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)文件要求，对已批复的《仙游县园庄镇宫兜村村庄规划(2022-2035年)》修编必要性进行研究，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。

Chapter 2



原规划介绍

- 2.1 区位分析
- 2.2 村庄基本概况
- 2.3 村庄现状建设分析
- 2.4 原规划批复与入库情况
- 2.5 规划要点
- 2.6 用地规模
- 2.7 历史文化保护与传承

2.1 区位分析



仙游县在莆田市位置

(1) 仙游县位置

仙游县地处福建东南沿海中部，湄洲湾南北岸结合部，木兰溪中、上游，县境东接莆田市区，西接永春、德化，南连泉州市泉港区、惠安县、南安市，北介永泰，东南濒临湄洲湾，挨天然良港秀屿港，接肖厝港。从县城至福州交通里程152千米，至莆田市区42千米，至泉州85千米，至厦门192千米。

(2) 位置

地处莆田市仙游县南部枫慈溪上游，东连仙游县枫亭镇，西靠泉州市洛江区罗溪镇、马甲镇，南接泉州市泉港区涂岭镇，北承仙游县赖店镇。四面环山，丘陵、平原相间，境内4条主干道纵横交错。距县城26公里，距莆田市区37公里，距仙游火车站16公里，距泉港高铁站22公里。



在仙游县位置



宫兜村在位置

(3) 宫兜村位置

宫兜村位于仙游县南部，中部，距离仙游县城27公里、镇政府驻地3公里，东邻土楼村，南接霞山村，西连洋尾村，北临云峰村，232县道贯穿全境，交通网路四通八达。

2.2 村庄基本概况

□ 村域共5个自然村，总人口2850人

宫兜村位于仙游县南部，中部，全村10个村民小组，5个自然村，总人口2850人，总户数665户。宫兜村耕地714亩，山地954亩，主种水稻，花生，地瓜、玉米、大豆、有龙眼、茶叶等。232县道贯穿全境，交通网路四通八达。

自然村	户数 (户)	总人口 (人)
宫兜	390	1603
井兜	83	446
柑门垄	46	168
岐山	51	237
宫兜	95	396





2.3 村庄现状建设分析

□ 现状产业

(1) 一产

现状以种植业为主，主要种植水稻、玉米、地瓜、花生，还有少量的龙眼、油茶、大豆等。但通过调研了解村内的种植产业整体收益不高，主要原因是附加值低、缺乏销售渠道。

(2) 二产

村内第二产业缺乏，产业尚未形成一定规模。

(3) 三产

村内第三产业尚未形成，只有零星几家便利店。

宫兜村耕地资源良好、村庄周边生态极佳、环境优美。目前村内有大片耕地被承包，用来规模化种植玉米；但村内第二产业、第三产业缺乏，村民缺少增收来源，部分人选择外出打工。可以加大农业产业化企业和农民专业合作社的扶持力度。结合当前热门的乡村游、农家乐等，积极发展农业观光、农业体验等。



玉米



花生



水稻

2.3 村庄现状建设分析

□ 建筑质量分析

村庄建筑质量分为三类建筑。其中：

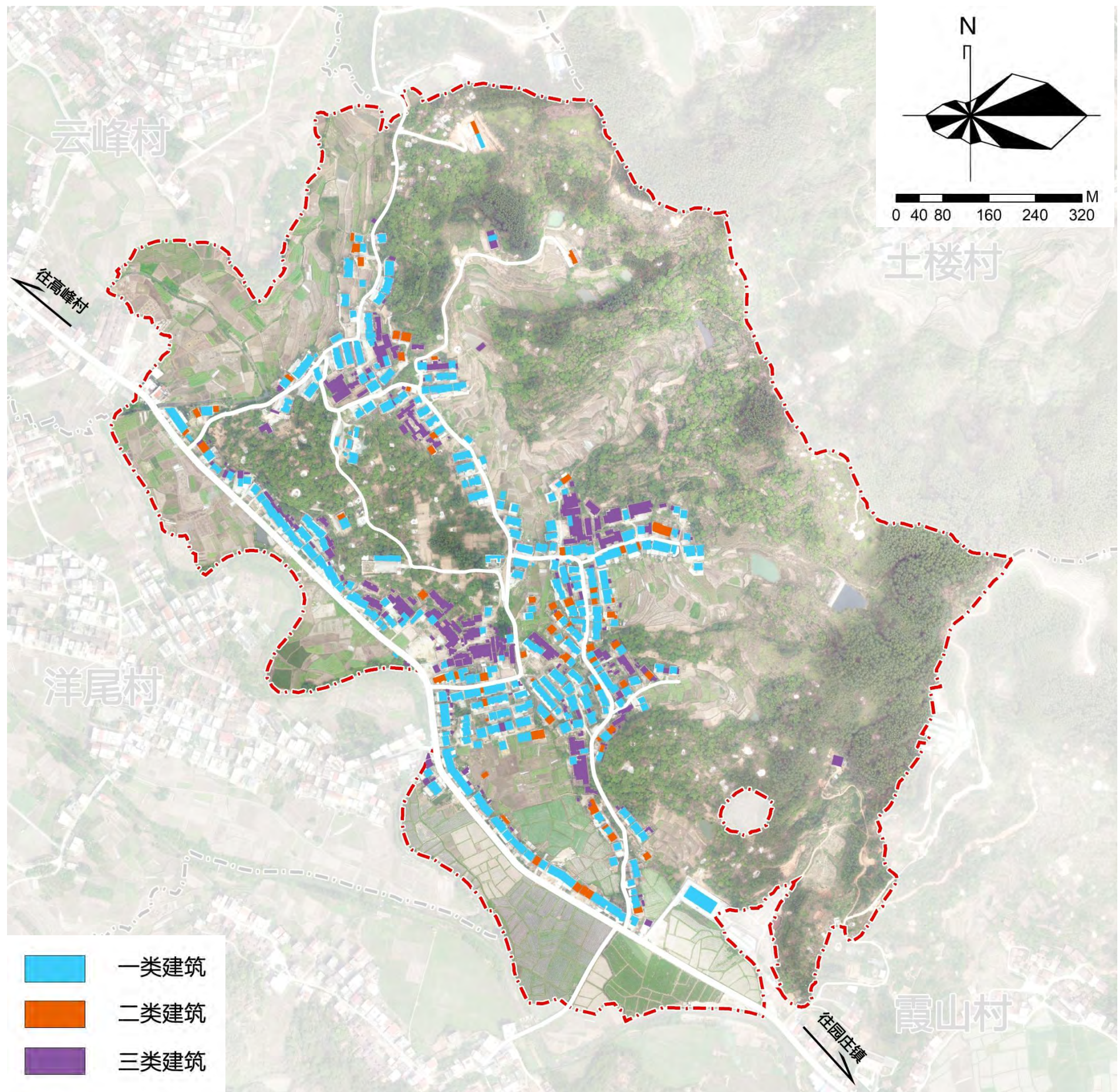
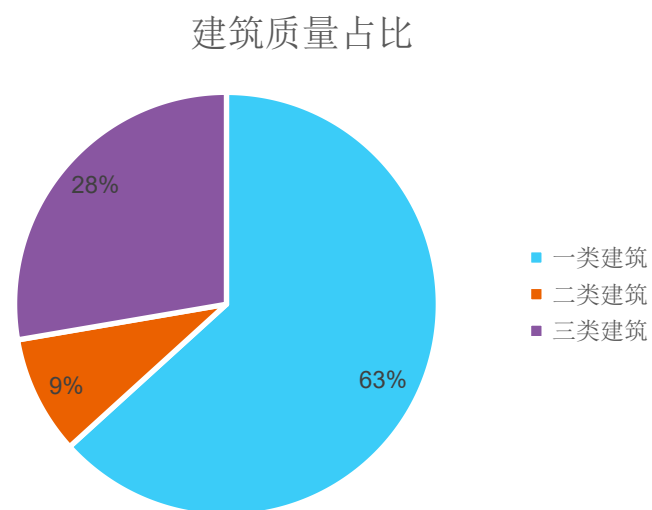
一类建筑（质量较好）：主要为新建的混凝土结构住宅及公共建筑等。

二类建筑（质量一般）：主要为质量一般的砖石建筑及传统民居。

三类建筑（质量较差）：主要为临时违法搭建建筑、构筑物 and 破损房屋、危房等。

村庄内部建筑密度较高，现留存部分传统民居和古厝，但建筑质量较差，部分已成为危房或者倒塌，主要分布在宫兜、宫兜自然村。

建筑质量占比表		
建筑评价	建筑面积 (万m²)	比例 (%)
一类建筑	6.01	63.26%
二类建筑	0.86	9.05%
三类建筑	2.63	27.69%
总计	9.50	100.00%

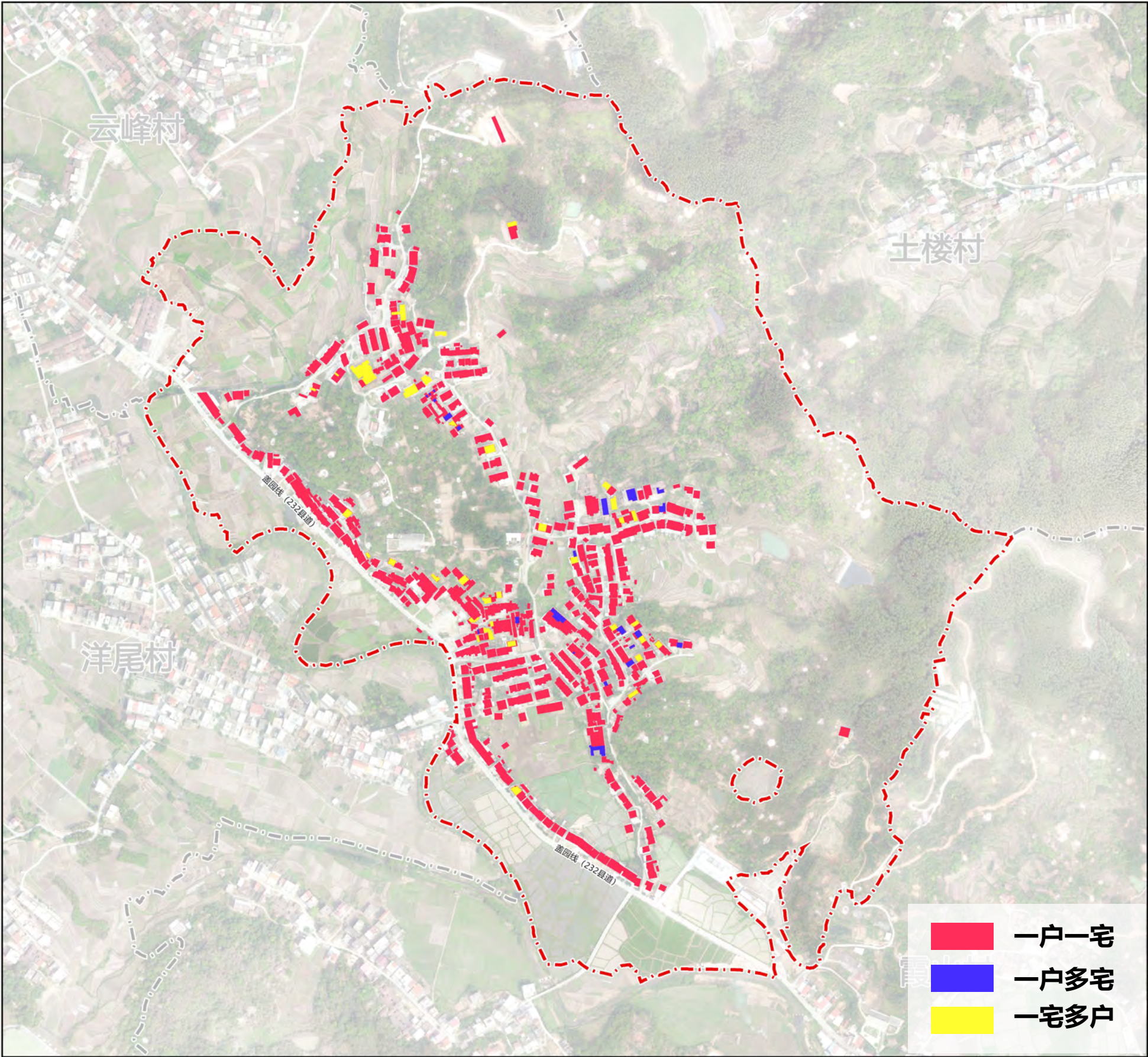


□ 建筑质量分析

50年以上的安全隐患老旧房屋			
房屋地址	建成年份	结构形式	排查结论
福建省仙游县宫兜村岐山47号	50年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村岐山32号	50年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村岐山42号	50年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村岐山43号	50年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村岐山9号	50年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村岐山10号	50年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村宫兜126号	60年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村宫兜33号	50年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村宫兜133号	50年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村井兜	50年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村宫兜303号	50年代	石结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村宫兜	60年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村宫兜	60年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村岐山	50年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村宫兜	60年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村宫兜236号	50年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村宫兜235号	60年代	土木结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村宫兜38-1号	60年代	石结构	一般安全隐患
福建省仙游县宫兜村宫兜260号	70年代	木结构	重大安全隐患
福建省仙游县宫兜村宫兜261号	70年代	木结构	重大安全隐患



□ 一户一宅分析



■ 一户一宅分析

经统计，宫兜村“一户多宅”宅基地总面积约为2515.58平方米，约占全村宅基地总面积的2.74%；一宅多户宅基地面积约为5866.39平方米，约占全村宅基地总面积的6.37%。

宫兜村“一户多宅”户数较少，面积较小，按照“一户一宅”的政策进行梳理，建议对有新房的老宅进行腾退，对无新房的破旧建筑进行拆旧建新。具体可参照《福建省人民政府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）》。

	一户一宅	一户多宅	一宅多户
宅基地面积 (m ²)	83581.96	2515.58	5866.39
比例 (%)	90.89	2.74	6.37



2.3 村庄现状建设分析

□ 道路现状

(1) 对外交通：232县道穿村而过，自然村主要分布在其右侧，村庄整体的区域交通较为便捷；宽度约8米

(2) 干路：村庄内部干道基本已硬化，宽度约3-5米，部分道路需硬化拓宽处理（满足消防要求）。

支路、巷道：村内支路、巷道部分路段存在破损泥泞、较窄的问题，需要修补、拓宽使其通行顺畅。



232县道



干路



干路



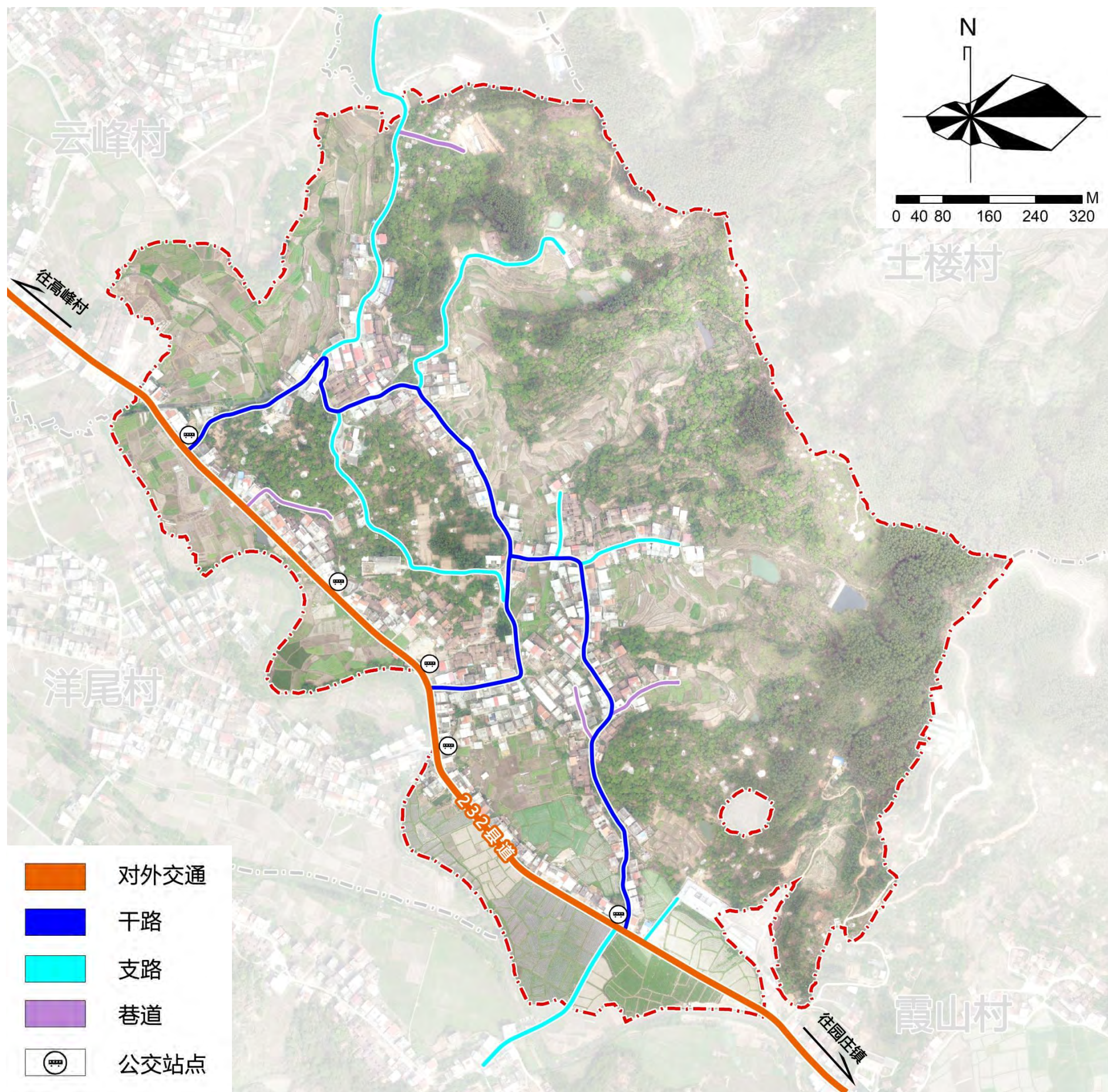
支路



巷道



公交站点



2.3 村庄现状建设分析

□ 公共服务设施现状

村庄现有村委会、卫生所、幸福院、宫兜小学（闲置）、老人协会、室外活动场地、骨灰楼等，公共服务设施配套较为齐全，主要集中在宫兜、岐山自然村。

小学现在已经闲置作为临时避灾点，村内学生在云峰村小学就读。室外活动场所设置有篮球场、健身器材等，但场地较为老旧，需修缮提高使用率。



村委会



村卫生所



幸福院



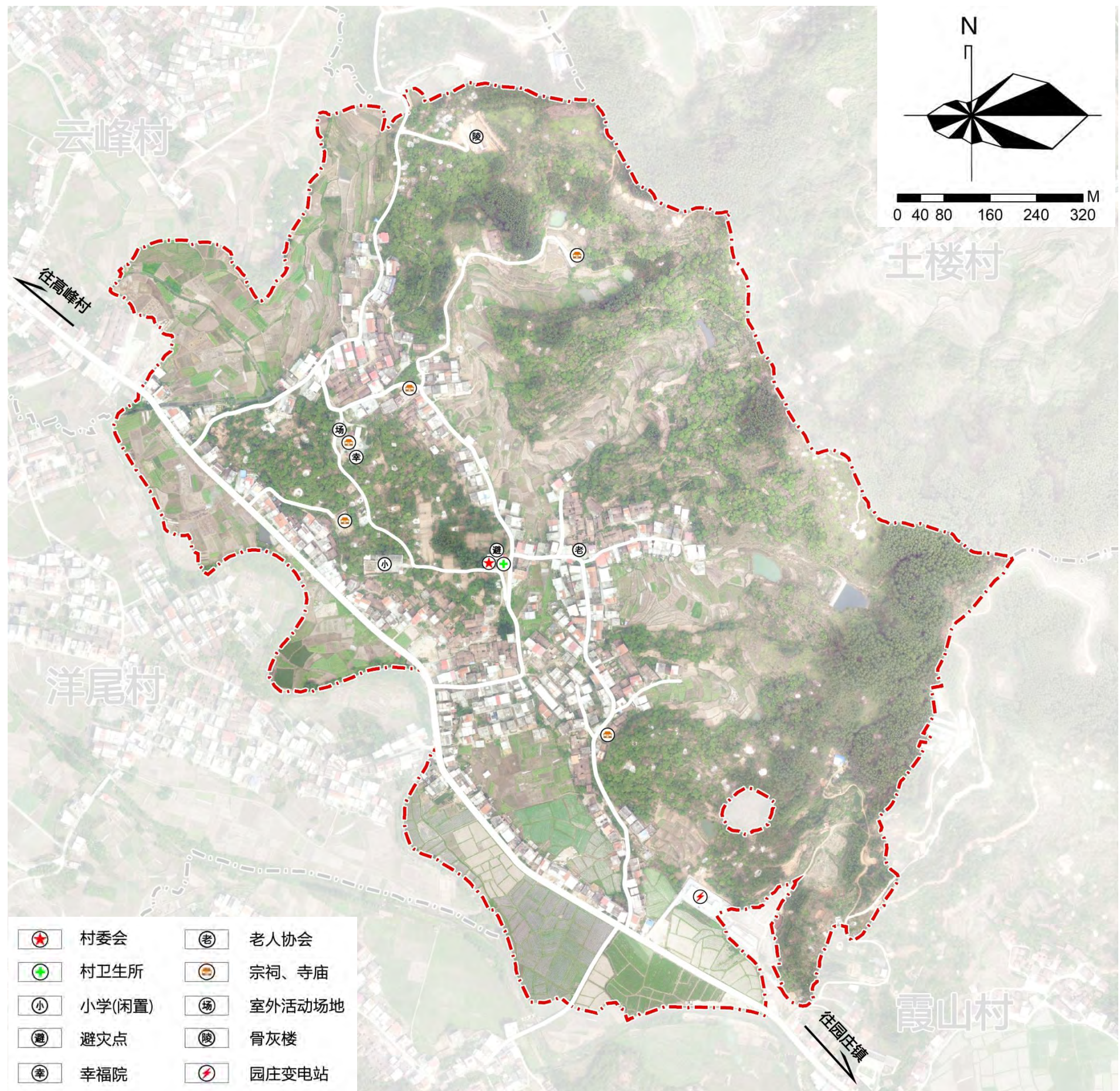
小学



桔山陵园



室外活动场地





2.3 村庄现状建设分析

□ 公共服务设施现状分析

宫兜村公共管理与公共服务设施配置情况表

序号	设施名称	设置要求及建议	设施现状	备注
1	村民委员会	建筑面积：100-300平方米	300平方米	达标
2	综合服务站	建筑面积：150-300平方米	联合村委会设置	达标
3	基层综合性文化服务中心	建筑面积：≥100平方米	联合老人协会设置	未达标
4	文化活动场所	建筑面积：≥100平方米	结合戏台设置	未达标
5	村卫生所	建筑面积：≥60平方米	联合村委会设置	达标
6	健身场地	建筑面积：0.2-0.3平方米/人	岐山庙旁设置	达标
7	活动场地	建筑面积：600-1000平方米	岐山庙前一处篮球场	达标
8	农村幸福院	建筑面积：0.5-0.8平方米/人	联合岐山庙设置	达标
9	托儿所、幼儿园	平均每生用地面积：<20平方米	无	未达标
10	小学	平均每生用地面积： 初小（4班）≥26平方米； 完小（6班）≥26平方米； 完小（12班）≥24平方米； 完小（18班）≥21平方米。	闲置	达标
11	村邮站	建筑面积：≥25平方米	未设置	未达标

公共服务设施基本配置建议表

类别	设施名称	村庄规模等级（人）			
		小型（≤500）	中型（500-1000）	大型（1000-3000）	特大型（>3000）
公共管理	村民委员会	●	●	●	●
	综合服务站	○	○	●	●
教育	托儿所、幼儿园	○	○	●	●
	小学	○	○	○	●
文体科技	基层综合性文化服务中心（含图书室）	●	●	●	●
	文化活动场所（含农村电影放映室）	●	●	●	●
	健身场地	●	●	●	●
	运动场地	○	○	○	●
医疗卫生	村卫生所	●	●	●	●
社会福利	农村幸福院	●	●	●	●
物流设施	村邮站	○	○	●	●

宫兜村公共设施大多已配备，目前配套的公共设施基本符合《指南》要求。其中综合服务站、村卫生所附设在村委会内，幸福院设置在岐山庙旁，小学闲置，作为临时安置点，村内暂无幼儿园，文化活动场所等设施。

2.3 村庄现状建设分析

基础设施现状

给水设施：水源引自东石水库，由斜前自来水公司供水，全村自来水普及率100%。

排水设施：全村已铺设污水管道，但是目前未接入霞山污水总管；232县道雨水工程采用雨水管道，村内采用雨水边沟的形式，雨水经收集后排入就近水体。

电力电信：现状电缆均为架空线，电缆布局走向无序，存在安全隐患且影响村容村貌。村庄内基本实现亮化工程全覆盖。

环卫设施：全村共有3处公共厕所，基本满足使用需求；有若干处垃圾收集点，4名保洁人员，实行村收集-镇转运-镇处理的模式，相对完善。



公厕



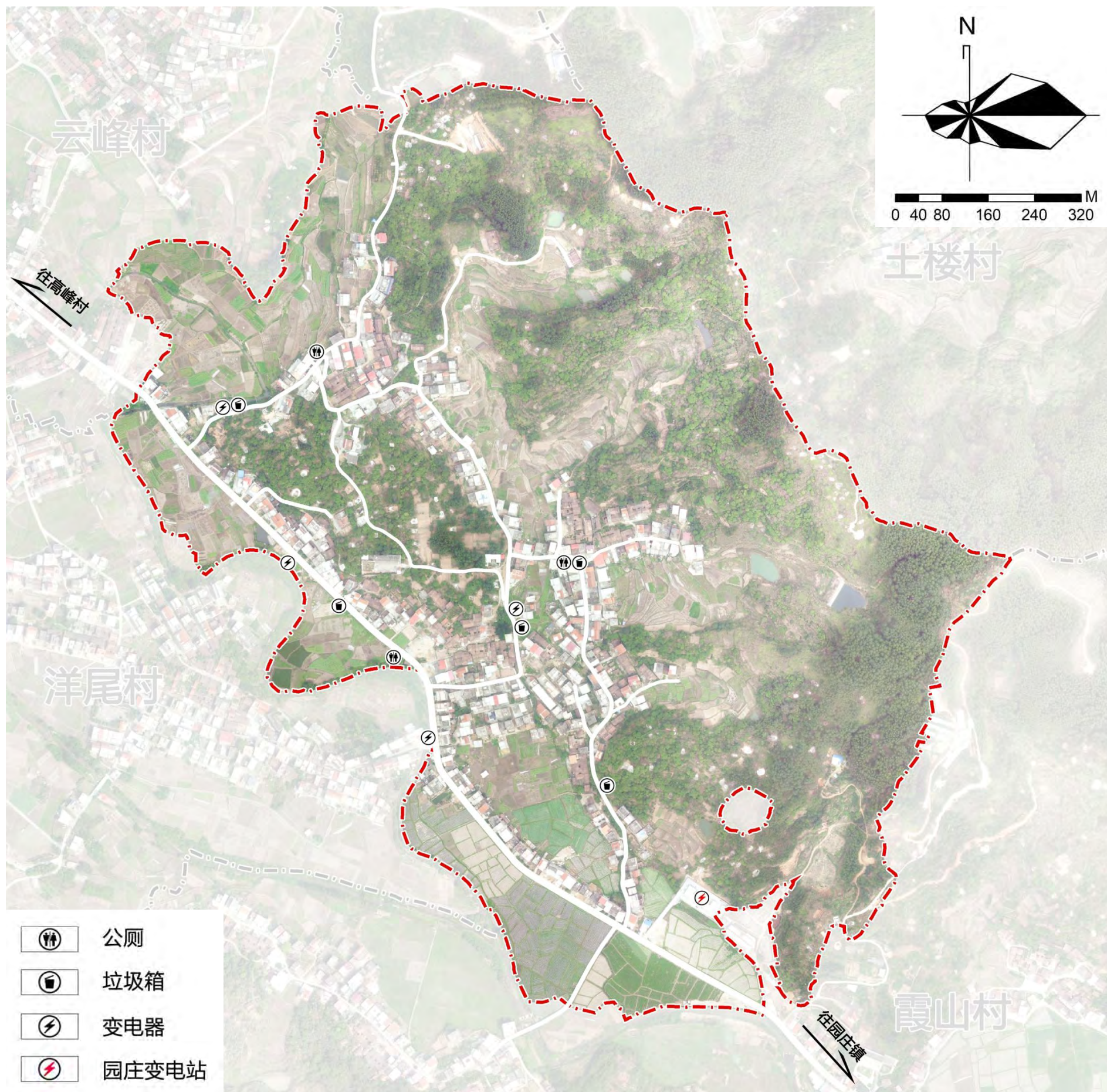
垃圾箱



变压器



园庄变电站

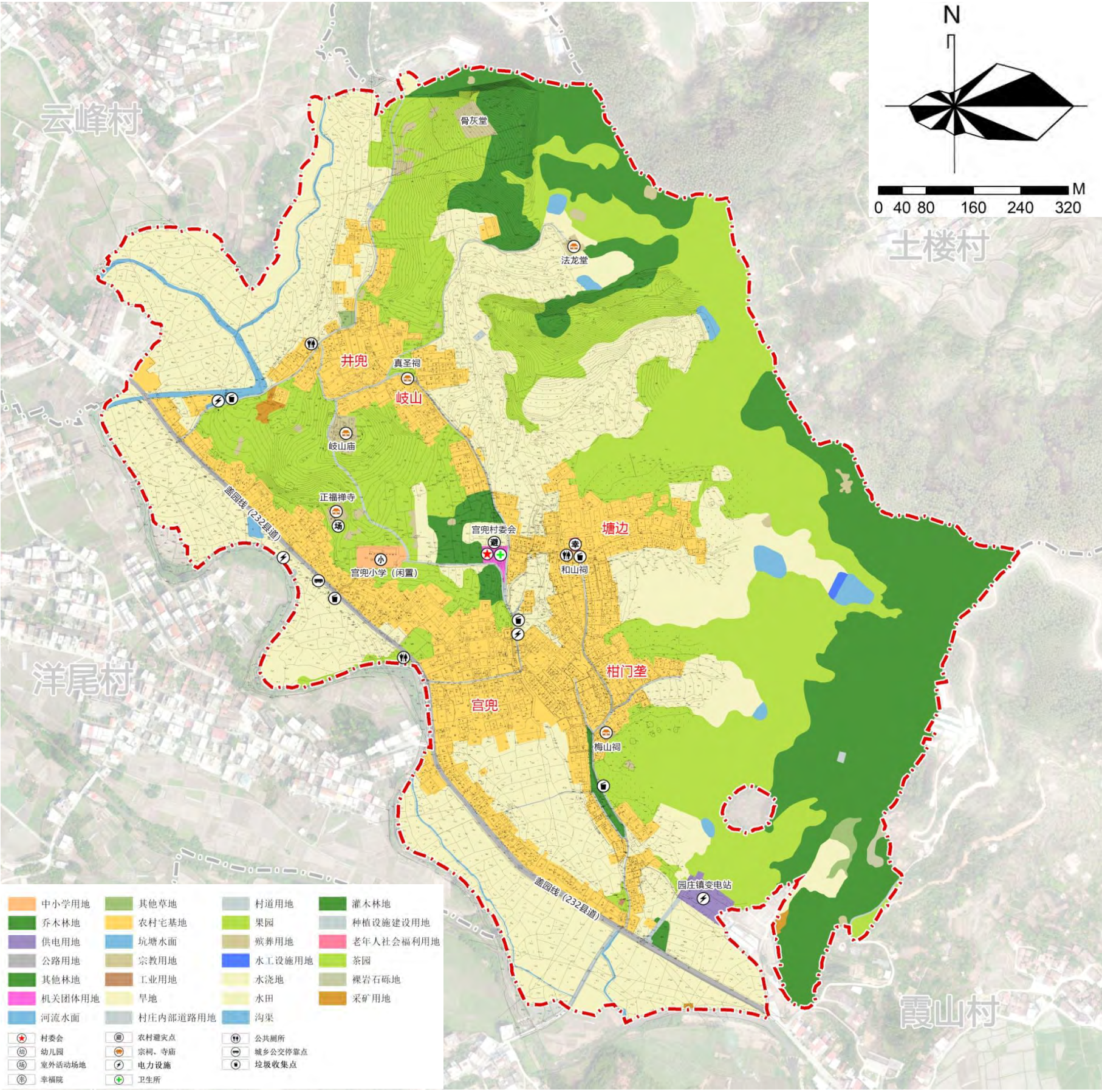


2.3 村庄现状建设分析

村域综合现状

宫兜村村域面积140.68ha，现状村域建设用地25.86公顷、村域城乡建设用地22.84公顷，村庄建设用地22.84公顷。现状人均村庄建设用地面积=22.84公顷/2832人（2021年户籍总人口）≈80.65m²/人，**未超过规定的人均指标。**

用地类型				现状基期年	
				面积（公顷）	比重（%）
耕地（01）				47.65	33.87
园地（02）				40.15	28.54
林地（03）				23.49	16.69
草地（04）				0.31	0.22
农业设施建设用地	村道用地（060101）			1.15	0.82
	种植设施建设用地（060201）			0.07	0.05
村域建设用地	村域城乡建设用地	村庄建设用地	居住用地（07）	21.65	15.39
			公共管理与公共服务用地（08）	0.48	0.34
			工业用地（1001）	0.01	0.01
			城镇村道路用地（1207）	0.28	0.20
			公用设施用地（1301-1310, 1312）	0.42	0.30
			小计	22.84	16.24
	区域基础设施用地	公路用地（1202）		1.39	0.99
		水工设施用地（1311）		0.07	0.05
	其他建设用 地	特殊用地（15）		1.36	0.96
		采矿用地（1002）		0.21	0.15
	村域建设用地总面积			25.86	18.38
陆地水域（17）				1.89	1.35
其他土地（23）				0.12	0.08
村域总面积				140.68	100.00





□ 村域综合现状

2022年10月31日经由仙游县人民政府批复（仙政文[2022]80号），入库时间为2023年09月12日。

仙游县人民政府文件

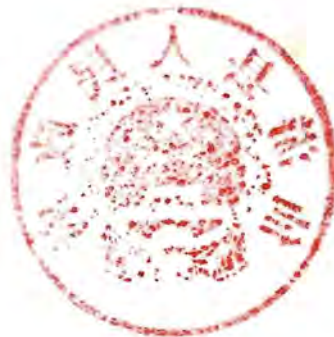
仙政文〔2022〕80号

仙游县人民政府关于同意仙游县园庄镇高峰村、后蔡村和宫兜村村庄规划（2022-2035）的批复

园庄镇人民政府：

你镇关于《仙游县园庄镇高峰村、后蔡村和宫兜村村庄规划（2022-2035）》的请示已收悉，经研究，现批复如下：

一、原则同意仙游县园庄镇高峰村民委员会、仙游县园庄镇后蔡村民委员会、仙游县园庄镇宫兜村民委员会委托福建森硕勘测设计有限公司编制的《仙游县园庄镇高峰村、后蔡村和宫兜村村庄规划（2022-2035）》（以下简称《村庄规划》）。



抄送：县委、人大常委会、县政协、县纪委会办公室，县自然资源局、园庄镇人民政府。

仙游县人民政府办公室

2022年10月31日印发

2.5 规划要点

□ 规划定位

以生态为依托、以农业为基础、以果蔬产业为重点特色，以农耕文化为亮点，以配套为支撑，**打造集生态宜居村落、乡村休闲旅游于一体的保护开发特色型村庄。**

□ 人口规模

现状人口（2021年）：2832人

远期人口（2035年）：2875人，人口增长率取1%。

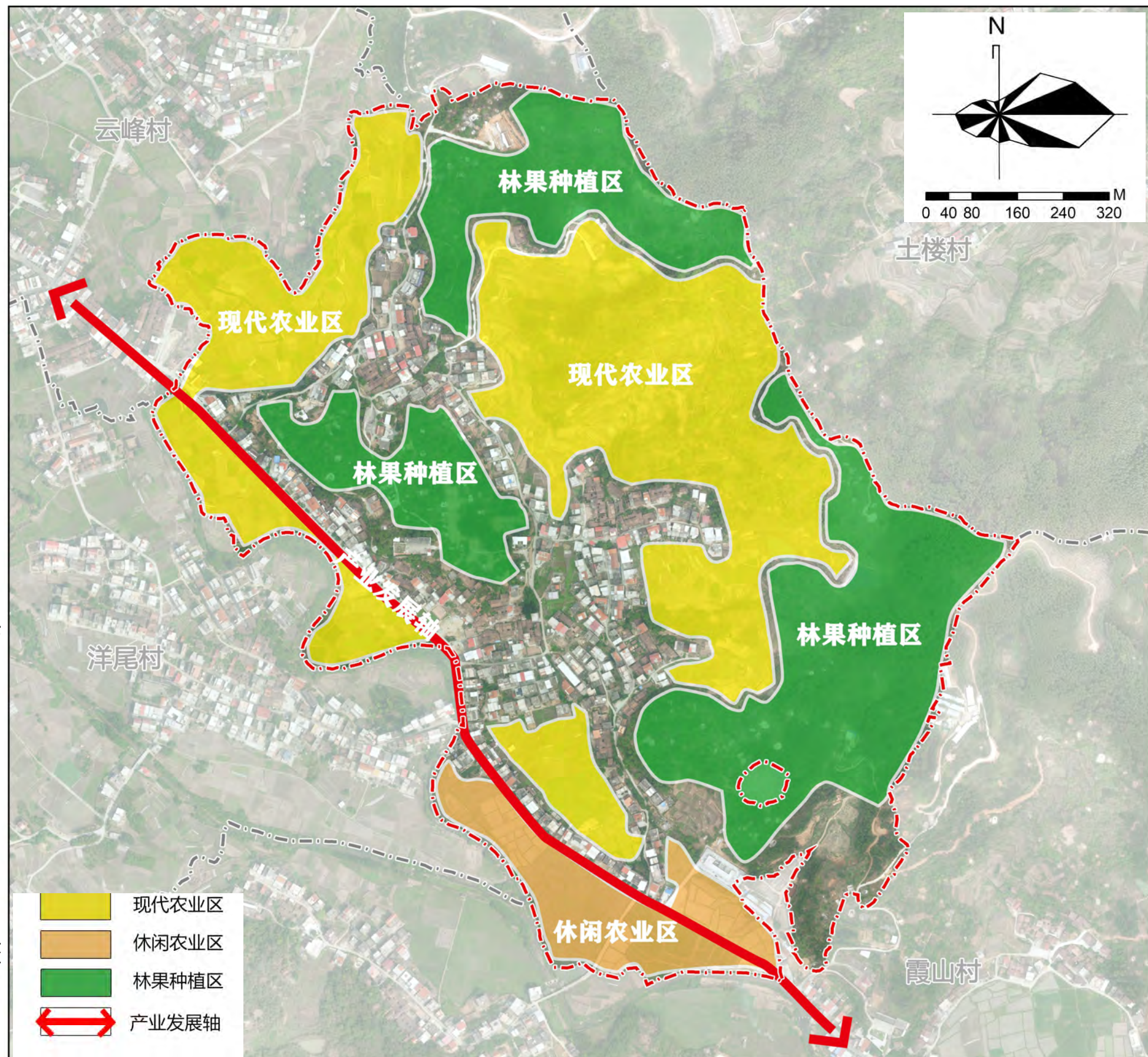
□ 产业发展规划

宫兜村村域产业布局划分为：“**一轴、三片区**”。

一轴：产业发展轴

三片区：

- **现代农业区**：培育新型职业农民，通过政府扶持，利用合作社机制，引入专业机构实现农业生产的“规模化、产业化、现代化”。
- **休闲农业区**：主要依托宫兜村的农业种植，开展“农业+N”产业融合发展行动，充分利用轮作和茬口发展多元化种植，构建与农业协调的多元产业体系，助力农民增收。
- **林果种植区**：以保护生态空间为重点，对林地进行生态修复，适当发展林下立体经济；依托特色林果种植优势，积极发展特色种植产业，引导农户成立专业合作社。同时整合村庄闲散宅基地、边角空地等种植高附加值特色林果树木，美化、绿化村庄的同时带领农民增收。



原规划给排水规划情况

- **给水工程规划：**给水接东石水厂，预测远期最高日用水量为510吨/日，给水管径村庄干路管径设置DN200，村庄支路管径设置DN150。
- **雨水工程规划：**规划雨水采用自流排水的模式，按照就近排放原则，结合现状排水肌理，部分通过建设统一的雨水边沟进行收集后就近排入沟渠或者河流。靠山坡的地块，有设挡土墙的，在挡土墙里侧设截洪沟，用以拦截从山坡分水线内下来的雨水。
雨水边沟尺寸：县道雨水管道管径DN600；村内道路边沟尺寸为 0.3X0.3。
- **污水工程规划：**现状污水已纳管，但未投入使用，预测远期平均日污水量为255吨/日，宫兜村污水统一收集后，接入下游塔兜村现状污水处理站，污水干管管径设置DN300，污水支管管径设置DN225、DN160



□ 用地规模

1. 村域用地总面积为140.68公顷，其中耕地面积调整前相对于三调现状增加了8.20公顷。

2. 林地面积相对于三调现状的23.49公顷至调整后的23.73公顷，增加0.24公顷；

3. 村庄建设用地总面积由调整前的**22.84**公顷调整至23.70公顷；人均村庄建设用地面积由调整前 80.65平方米/人，调整至82.44平方米/人，增加了1.79。

村庄必选指标一览表					
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	25.86	28.86
2	村域城乡建设用地面积	约束性	公顷	22.84	25.77
3	村庄建设用地规模	预期性	公顷	22.84	23.70
4	公共管理与公共服务用地规模	预期性	公顷	0.48	0.48
5	公用设施用地规模	预期性	公顷	0.42	0.03
6	农村人均村庄建设用地面积	预期性	平方米/ 人	80.65	82.44
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	44.43	44.43
9	耕地保有量	约束性	公顷	47.65	55.85
10	林地保有量	约束性	公顷	23.49	23.73
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	1	1

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）			47.65	33.87	55.85	39.70	8.20		
园地（02）			40.15	28.54	28.58	20.31	-11.57		
林地（03）			23.49	16.69	23.73	16.87	0.24		
草地（04）			0.31	0.22	0.22	0.16	-0.08		
农业设施建设用地		村道用地（060101）	1.15	0.82	1.36	0.97	0.21		
		畜禽养殖设施建设用地（060202）	0.07	0.05	0.07	0.05	0.00		
村域建设用地	村域城乡建设用地	城镇用地		0.00	0.00	2.06	1.47	2.06	
		村庄建设用地	居住用地（07）		21.65	15.39	22.61	16.07	0.96
			公共管理与公共服务用地（08）		0.48	0.34	0.48	0.34	0.00
			工业用地（1001）		0.01	0.01	0.01	0.01	0.00
			城镇村道路用地（1207）		0.28	0.20	0.45	0.32	0.17
			公用设施用地（1301-1310, 1312）		0.42	0.30	0.03	0.02	-0.39
			绿地与开敞空间用地（14）		0.00	0.00	0.07	0.05	0.07
			留白用地（16）		0.00	0.00	0.04	0.03	0.04
			小计		22.84	16.24	23.70	16.85	0.86
	小计		22.84	16.24	25.76	18.32	2.92		
	区域基础设施用地	公路用地（1202）		1.39	0.99	1.39	0.99	0.00	
		水工设施用地（1311）		0.07	0.05	0.07	0.05	0.00	
	其他建设用地	特殊用地（15）		1.36	0.96	1.49	1.06	0.14	
		采矿用地（1002）		0.21	0.15	0.14	0.10	-0.06	
	村域建设用地总面积			25.86	18.38	28.86	20.52	3.00	
陆地水域（17）			1.89	1.35	1.89	1.35	0.00		
游憩用海（21）			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
其他土地（23）			0.12	0.08	0.12	0.08	0.00		
村域总面积			140.68	100.00	140.68	100.00	0.00		

2.7 历史文化保护与传承

□ 不可移动文物：郑氏新厝

村内尚保留部分历史要素：如宗祠寺庙、传统建筑等，例如：岐山庙、法龙堂、正福禅寺、真圣祠、梅山祠、郑氏新厝等。其中，郑氏新厝是未定级不可移动文物，始建于清代，2007年局部修缮。

宫兜村虽然留有较多的传统建筑，但是年久失修，部分已经成为危房或者倒塌。建议将保存完好具有价值的加以保护和开发，发挥其价值。



郑氏新厝



法龙堂



岐山庙



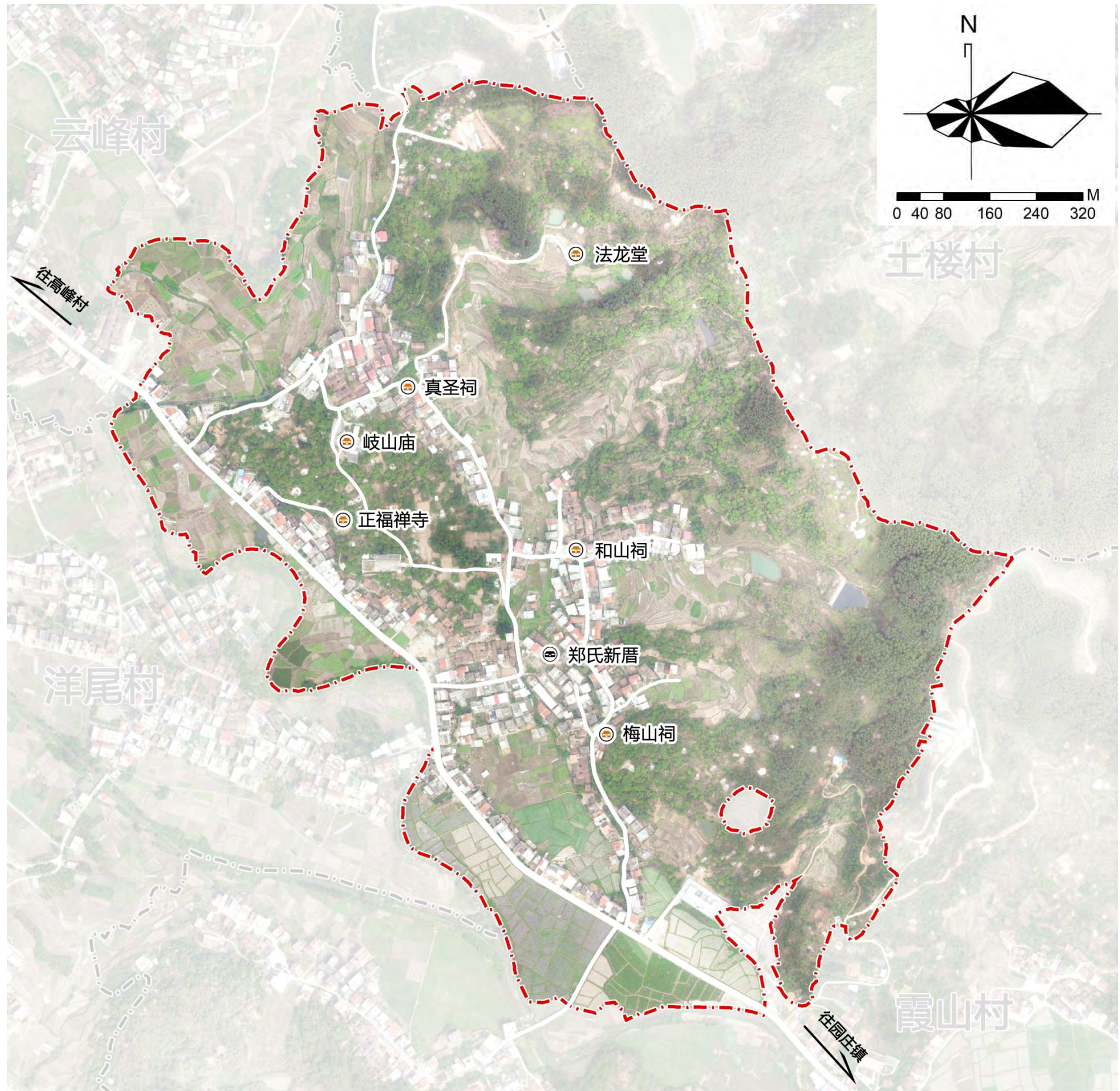
正福禅寺



真圣祠



梅山祠



2.7 历史文化保护与传承

□ 不可移动文物：郑氏新厝

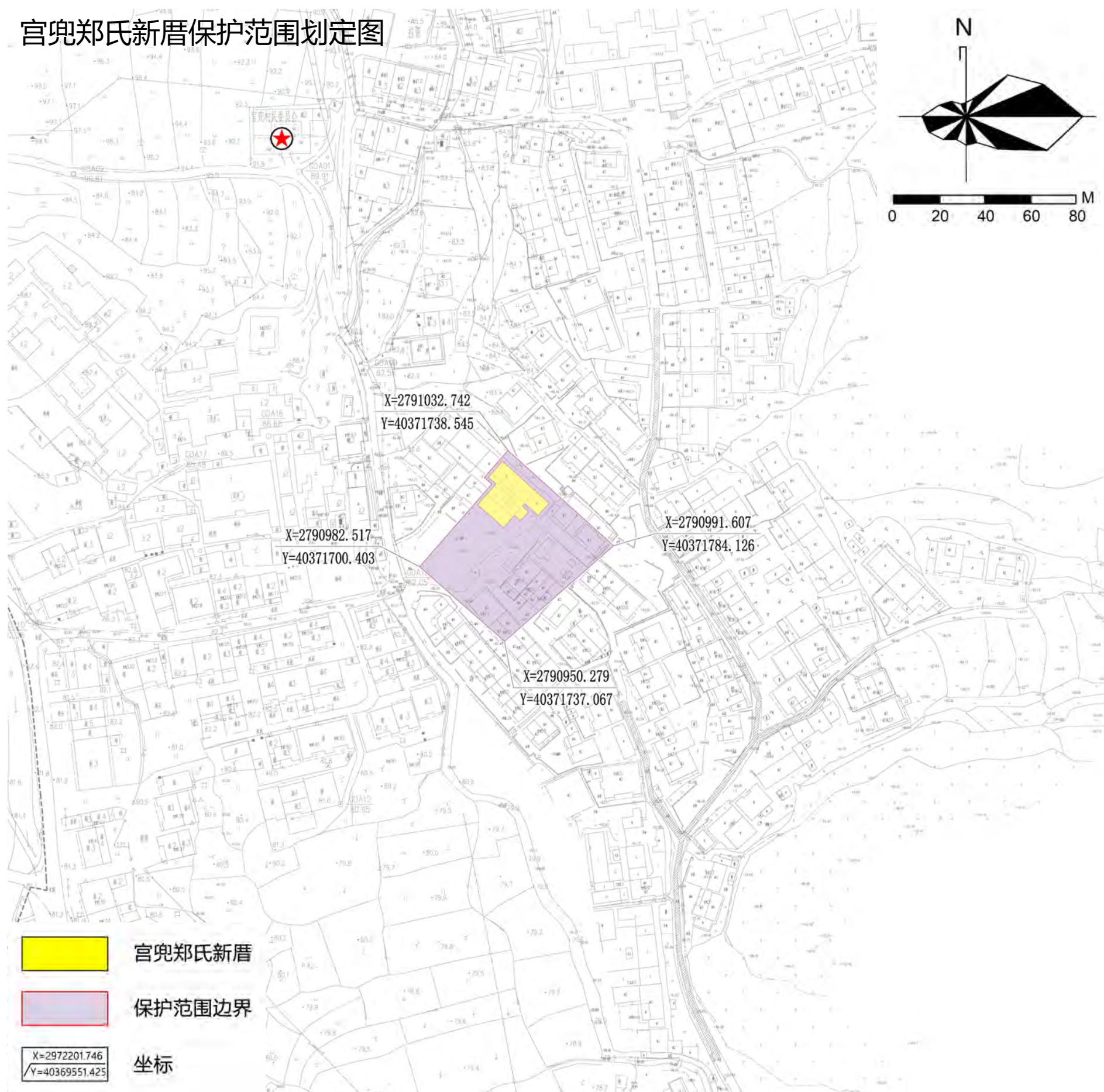
➤ 文物保护单位：

郑氏新厝始建于清代，2007年局部修缮。坐东北朝西南，建筑面积425平方米。为单进合院式建筑。中轴线上依次有门厅、天井、正厅。门厅面阔三间，进深二柱；正厅面阔三间，进深三柱。悬山顶，土木结构。

根据《仙游县人民政府办公室关于公布仙游县第一批至第七批县级文物保护单位和一般不可移动文物点保护范围的通知》，规划划定郑氏新厝保护范围：**东至水沟界；西至大埕界向外延伸 25 米；南至金忠、丽梅厝界；北至郑春福厝界。**



官兜郑氏新厝保护范围划定图



Chapter 3

原规划执行情况



原规划执行情况总结：

1、有力的支撑了村庄发展

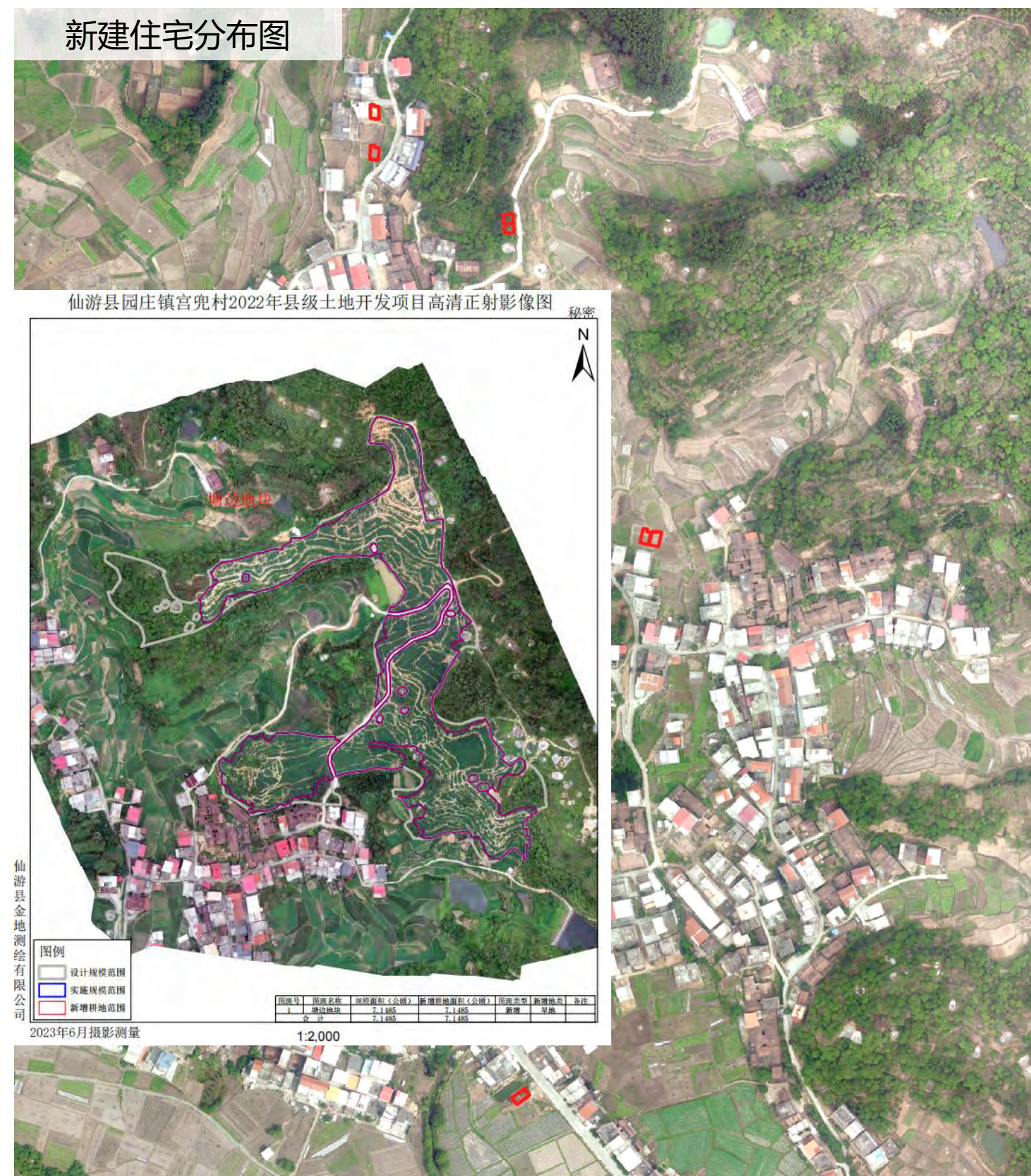
原规划于2023年09月12号正式入库实施，截至目前，有7户新建住宅，老宅翻建4户。

2、强化了对耕地特别是永久基本农田的保护

村庄东侧2022年县级土地开发项目已实施且验收，并已上全国耕地占补平衡动态监管系统。规划实施期间，宫兜村强化了耕地和永久基本农田保护，落实了耕地和永久基本农田保护责任制，建立和完善了耕地和永久基本农田保护责任考核体系，坚持数量质量并重，确保粮食安全。

3、现行规划空间布局无法满足未来发展需求

随着村庄相关项目的实施，宫兜村现行村庄规划在实施的过程中也面临一些问题，（1）村庄公共服务设施建设需求：经村内居民反应，需要一处文化场所，作为村庄日常节庆、民俗活动的举办场地，且村庄活动场地和活动场地位于岐山庙，主要服务于村庄西部自然村，规划新增该文化活动中心，结合设置停车场、健身场地、公厕等设施，提供便民服务；（2）村庄建设边界发生变化，衔接最新下发的永久基本农田核实整改图斑，涉及占用新规划的农村宅基地，永久基本农田保护红线与建设空间存在冲突，且部分近期个人建房红线处于现行规划确定的村庄建设边界外，对于项目的建设已经形成了空间束缚，为促进宫兜村经济社会的持续健康发展，急需开展宫兜村规划修改工作。



Chapter 4

必要性分析

4.1 落实最新下发永久基本农田

核实整改图斑

4.2 村庄内部发展新诉求



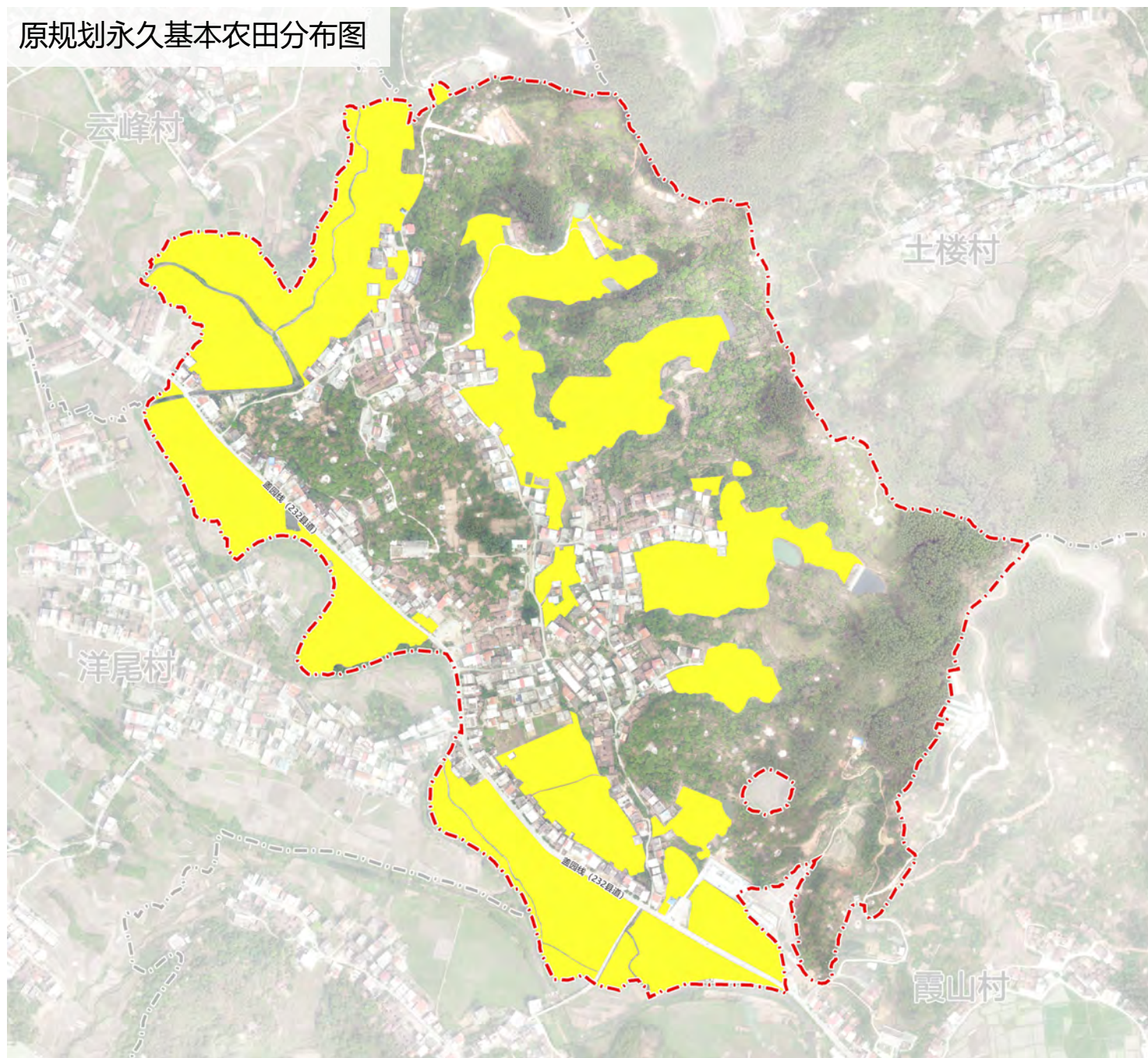


4.1 落实最新下发的永久基本农田核实整改图斑

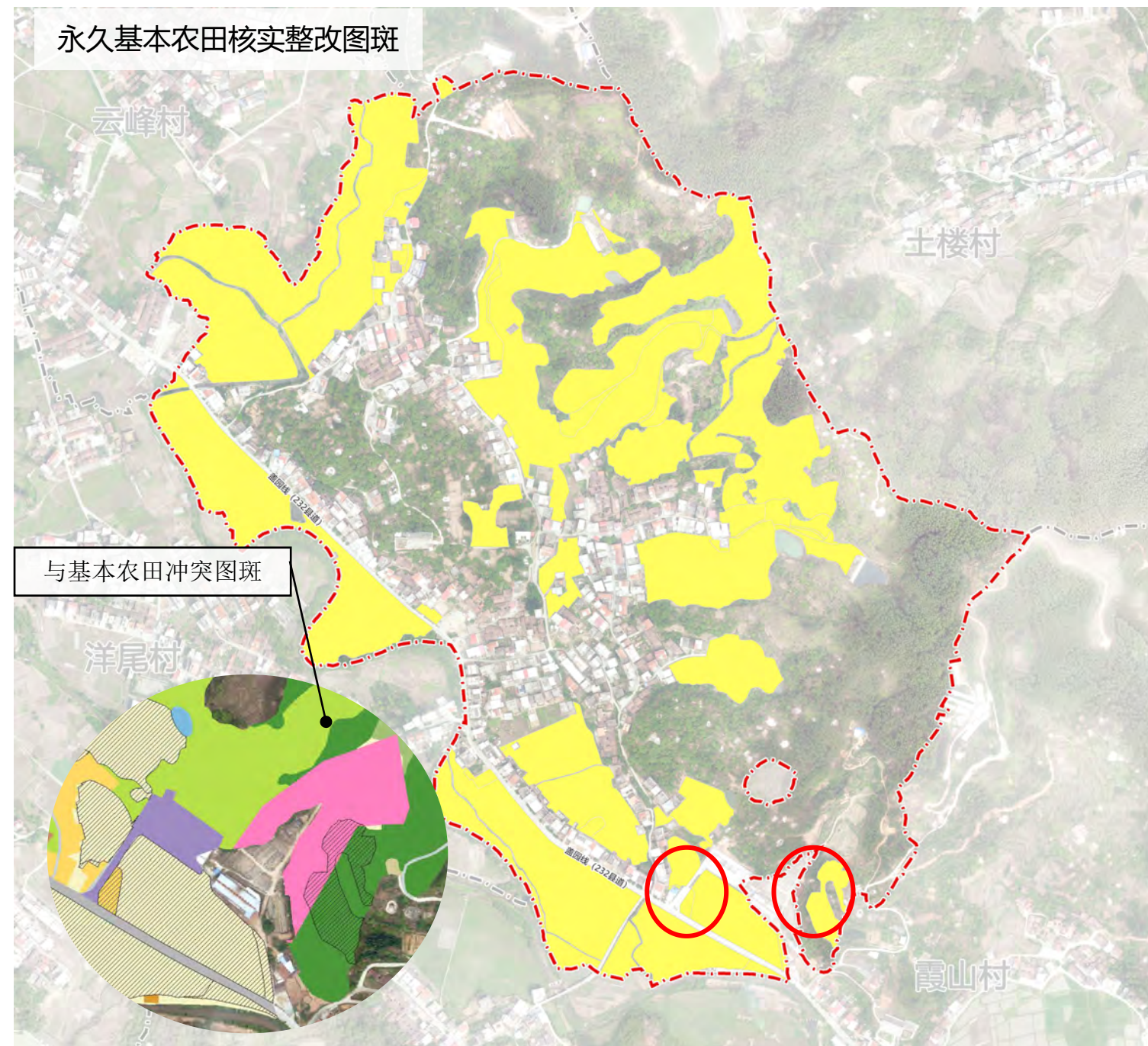
本次规划调整衔接最新下发的永久基本农田核实整改图斑，永久基本农田面积由调整前的 **44.43公顷** 增加至 **53.83公顷**，增加了8.86公顷。主要分布于村庄居民点周边。

与村庄规划已入库数据叠加分析，永久基本农田核实整改图斑内涉及部分非耕地，规划进行调整为耕地，且有0.08公顷新增村庄建设用地和0.17公顷城镇用地与永久基本农田核实整改图斑冲突，本次修编进行腾退。叠加2020年度国土变更调查数据，永久基本农田核实整改图斑，占用林地1.43公顷，果园7.53公顷。

原规划永久基本农田分布图



永久基本农田核实整改图斑





4.2村庄内部发展诉求

□ 新建文化活动中心

村庄现状无文化活动中心，幸福院位于和山祠，占地面积较小，约386平方米，且村庄活动场地位于岐山庙，主要服务于村庄西部自然村。经村内居民反应，需要一处文化活动的场所，作为村庄日常节庆、民俗活动的举办场地，规划新增文化活动中心，结合设置停车场、健身场地、公厕等设施，提供便民服务。结合莆田市体育局印发的《2025年莆田市全民健身场地设施建设项目木实施方案的通知》，可增设健身场地设施。

原规划村域综合规划图



莆田市体育局文件

莆体〔2025〕21号

莆田市体育局关于印发《2025年莆田市全民健身场地设施建设项目实施方案》的通知

各县(区、管委会)体育行政主管部门：

为满足群众日益增长的健身需求，不断完善“15分钟健身圈”，让群众有更多的幸福感、获得感。现将《2025年莆田市全民健身场地设施建设项目实施方案》印发你们，请认真抓好落实。

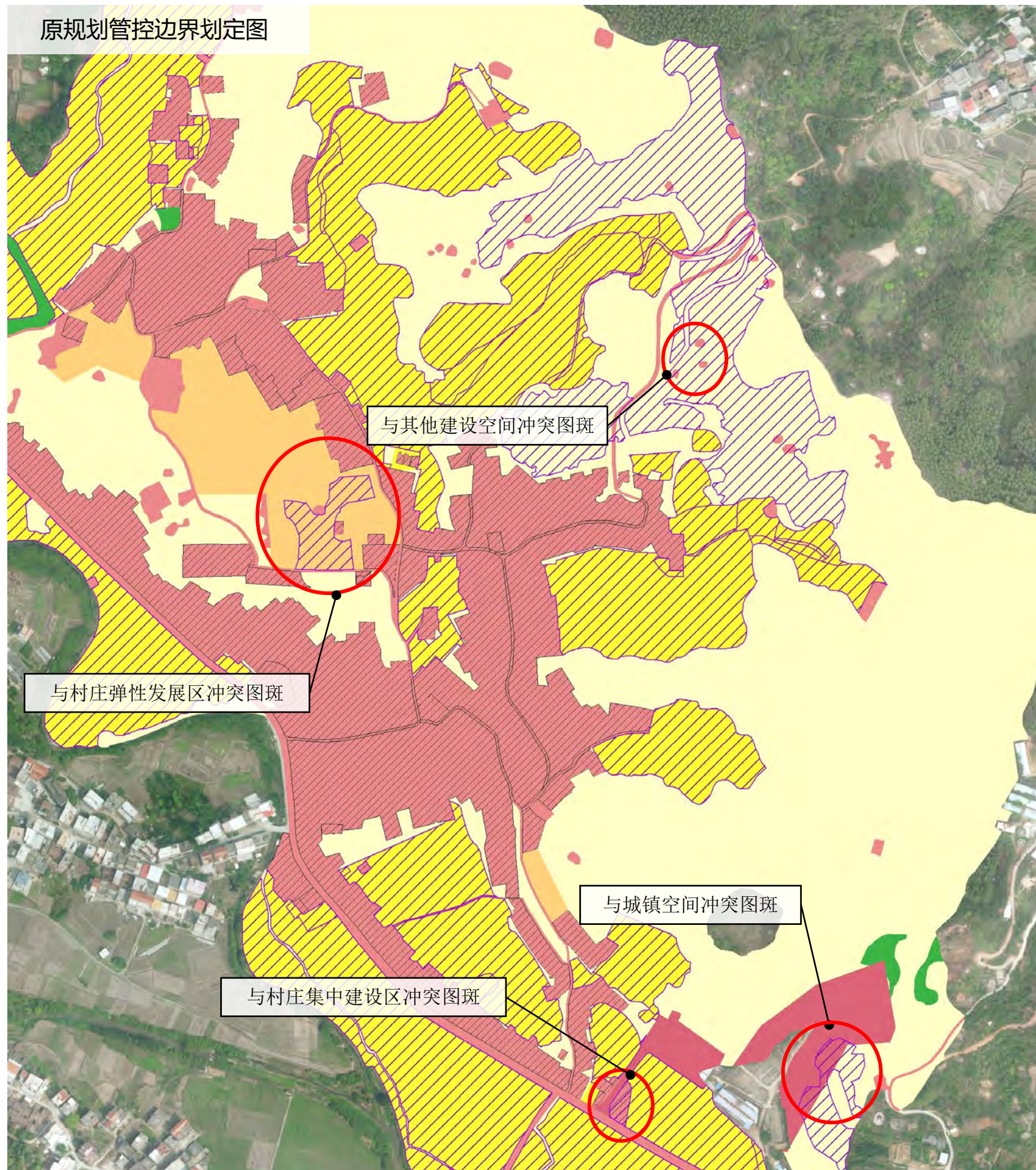
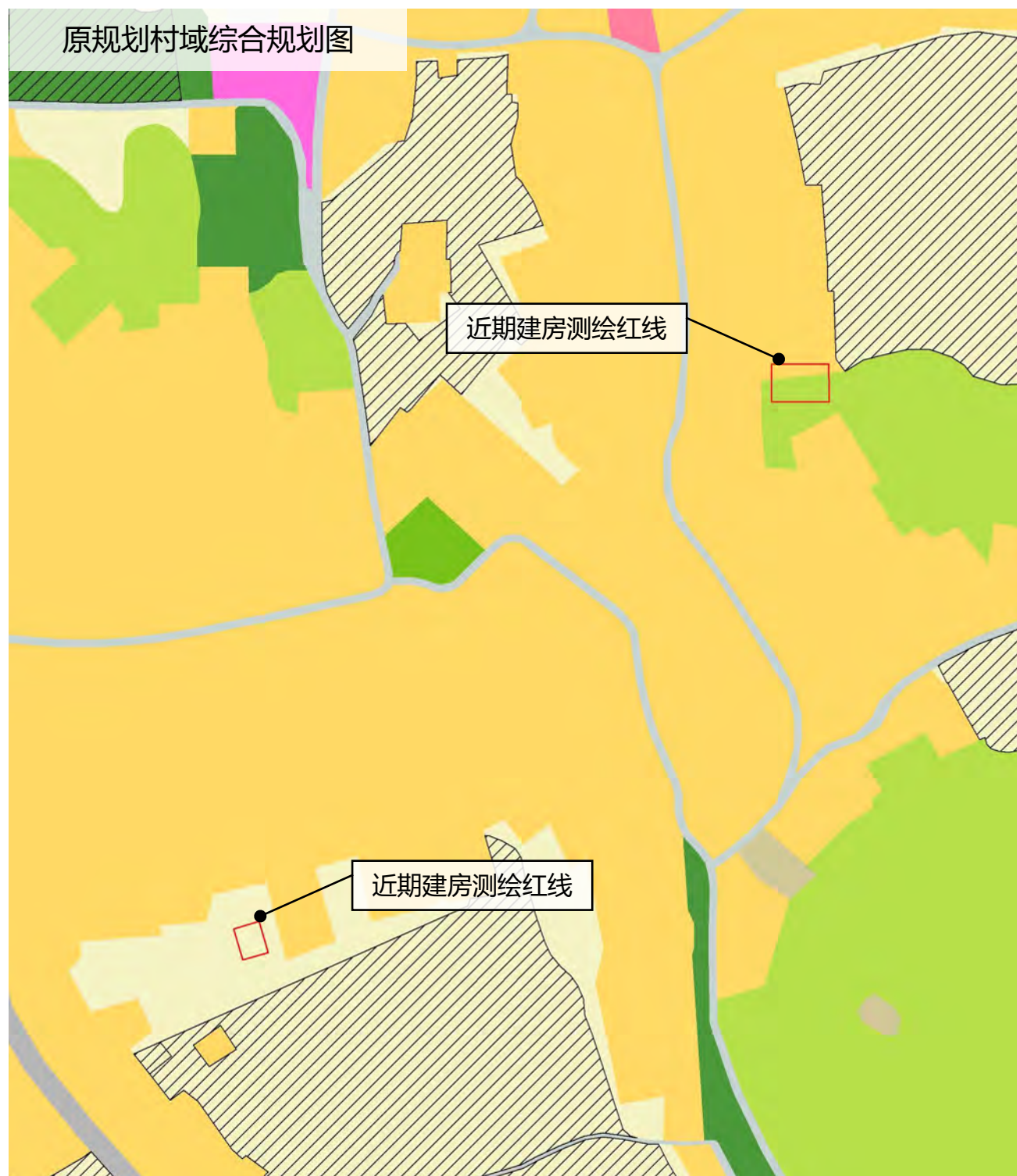
莆田市体育局
2025年3月6日

(此件依申请公开)



4.2村庄内部发展新诉求

永久基本农田核实整改数据下发，原规划建设空间与永久基本农田交叉重叠，产生冲突，需进行必要的调整与提升。另一方面**部分村民近期建房用地位于村庄集中建设区外**，为保障村民的近期建房需求，在不突破现状居住用地指标的前提下，严格落实“一户一宅”政策，优化村庄用地布局，适当增加用地规模。





4.3村庄内部发展新诉求

□ 村民建房刚性需求分析

序号	姓名	面积（m ² ）	备注
1	郑良辉	120	
2	王秀莲	80	
3	陈文喜	80	
4	陈德仁	100	
5	郑玉林	80	
6	郑志雄	100	
7	郑志明	100	
8	郑建仙	80	
9	郑承英	80	
10	郑怀平	100	
11	郑国辉	100	
12	郑国清	100	
13	郑仁华	100	
14	郑仁兴	100	
15	张爱英	80	
16	张建辉	100	
17	郑永生	100	
18	郑明卷	80	
19	张顺展	100	
20	郑新雅	120	
21	张仁建	120	
22	郑希用	100	
23	郑良辉	100	

序号	姓名	面积（m ² ）	备注
24	郑开华	80	
25	郑丽钦	80	
26	郑志华	80	
27	郑孙建	100	
28	郑斌芳	80	
29	郑玉林	80	
30	郑金顺	80	
31	郑友水	100	
32	郑国钦	80	
33	郑清光	80	
34	陈成林	100	
35	黄碧莺	100	
36	黄美莺	100	
37	陈章鸡	80	
38	郑仁华	80	
39	郑志华	80	
40	张建辉	100	
41	张燕清	100	
42	张建秋	120	
43	郑剑华	80	
44	郑力群	120	
45	郑景清	100	

Chapter 5

拟修改内容

5.1 建设用地修改情况

5.2 规划指标修改情况

5.3 国土空间管控边界修改情况



人口与用地规模预测——用地规模预测

■ 人口规模预测

规划采用综合增长率法预测

预测公式： $Q_t=Q_0(1+K_1)^n$

式中： Q_t -- 总人口预测规模（人）；

Q_0 -- 总人口现状数（人）；

K_1 -- 规模期内人口的自然增长率（‰）；

n -- 规划期限（年）。

本次村庄人口规模预测采用自然增长率法进行预测。结合宫兜村户籍总人口变化情况，宫兜村2024年现状总人口为2850人，规划户籍人口自然增长率采用1‰，村庄人口综合增长率法预测公式：

年份	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
户籍人口	2705	2759	2807	2820	2831	2833	2832	2806	2832	2850
增长率		19.96	17.40	4.63	3.90	0.71	-0.35	-9.18	9.26	6.35

计算得出宫兜村至**2027年人口2858人，至2035年人口2880人**，该人口指标作为确定规划村庄建设边界的重要依据。

■ 村庄建设用地规模预测

• 权重系数建议表

村庄类型	权重系数
集聚提升中心	0.8-1.1
转型融合城郊	0.9-1.2
保护开发特色	0.8-1.1
搬迁撤并衰退	0-0.8

• 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	规划人均农村居民点建设用地指标级别	允许调整幅度
≤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

根据预测的规划期末人口总数，结合规划人均农村居民点建设用地面积标准，推算规划期末农村居民点建设用地总面积和增减面积。

预测公式： $St=B\times Qt\times Wt$

式中： St -- 规划期末农村居民点建设用地总面积；

B -- 规划人均农村居民点建设用地面积，人均农村居民点建设用地指标应以现状为基础，根据规划人均居民点建设用地指标级别和允许调整幅度确定。

Qt ——规划期末村庄居民人口总数；

Wt ——权重系数。

根据《福建省村庄规划编制指南（试行）》的要求和仙游县村庄分类名单，宫兜村属于“文化遗产类村庄”，权重系数参考保护开发特色型村庄，取值（0.8-1.1）

综上可以预测居民点建设用地规模为**18.58-25.55**公顷。考虑到文化遗产类村庄的实际需求，规划远期（2035年）村庄居民点建设用**地为23.06公顷**，符合建设用地规模预测，规划人均居民点建设用地面积从80.65m²/人减少到**80.20m²/人**。

 5.1 建设用地修改情况

宫兜村原规划村域建设用地规模为28.86公顷，**调整为28.08公顷，减少了0.78公顷**；原规划村庄建设用地规模为23.70公顷，调整为23.06公顷，**减少了0.64公顷**。

(1) 其中**居住用地**规模22.61公顷，调整为21.81公顷，减少了0.80公顷；

(2) 公共管理与公共服务用地规模增加（**主要为新增一处文化活动用地，面积0.15公顷；以及调整一处机关团体用地为农村社区服务设施用地**）；

(3) 城镇村道路用地新增0.09公顷，主要为结合村庄地形，对现状城镇村道路用地进行优化调整；

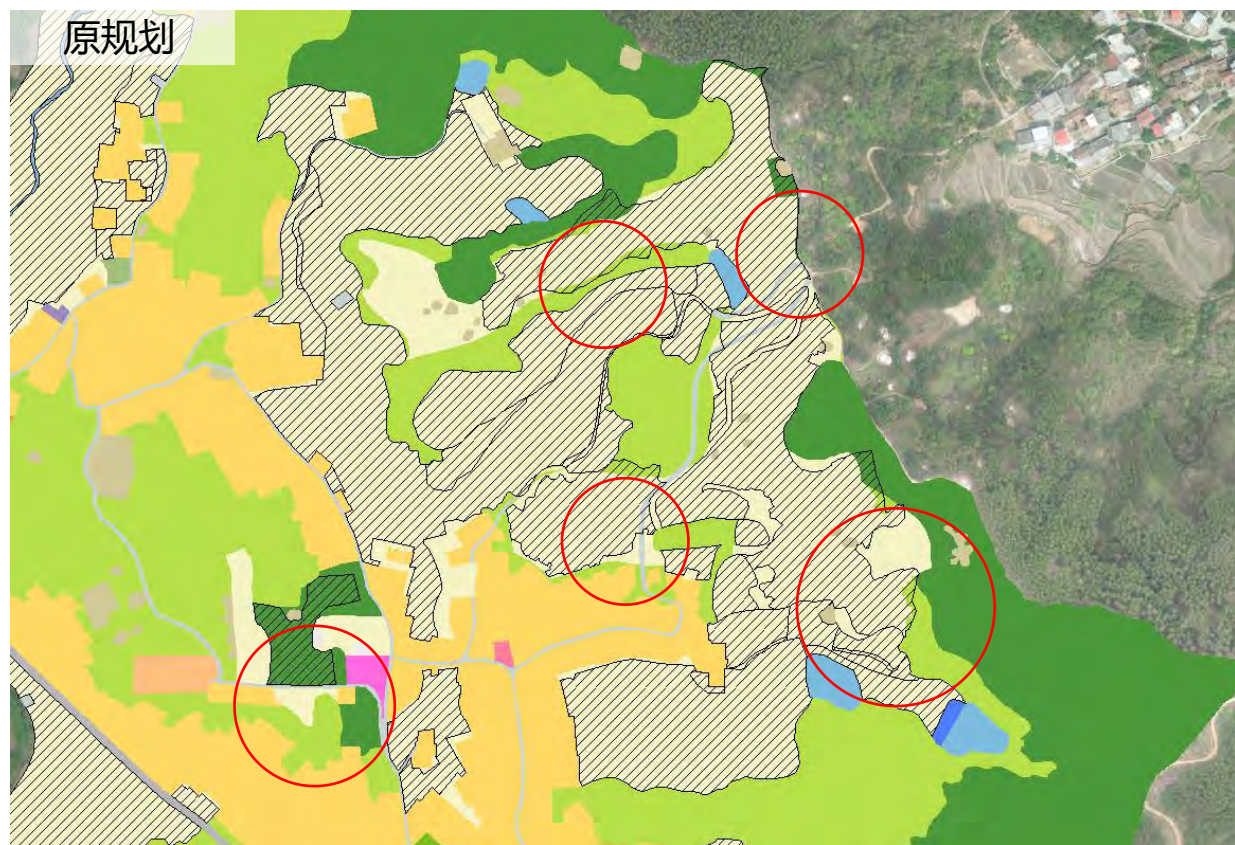
(4) 调整一处原规划公园绿地进行腾退，腾退理由为位于文物保护单位保护范围内；

(5) 区域基础设施用地规模保持不变；

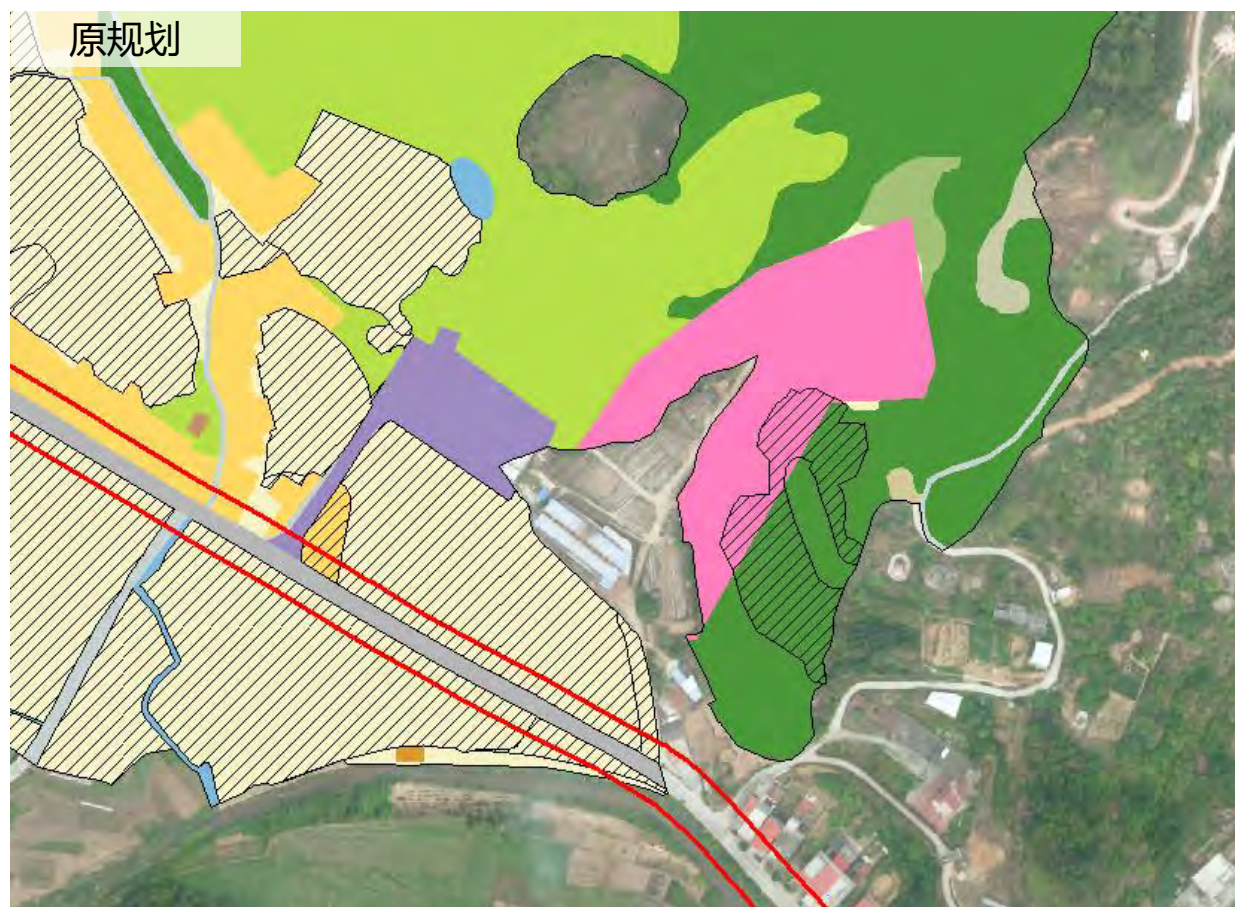
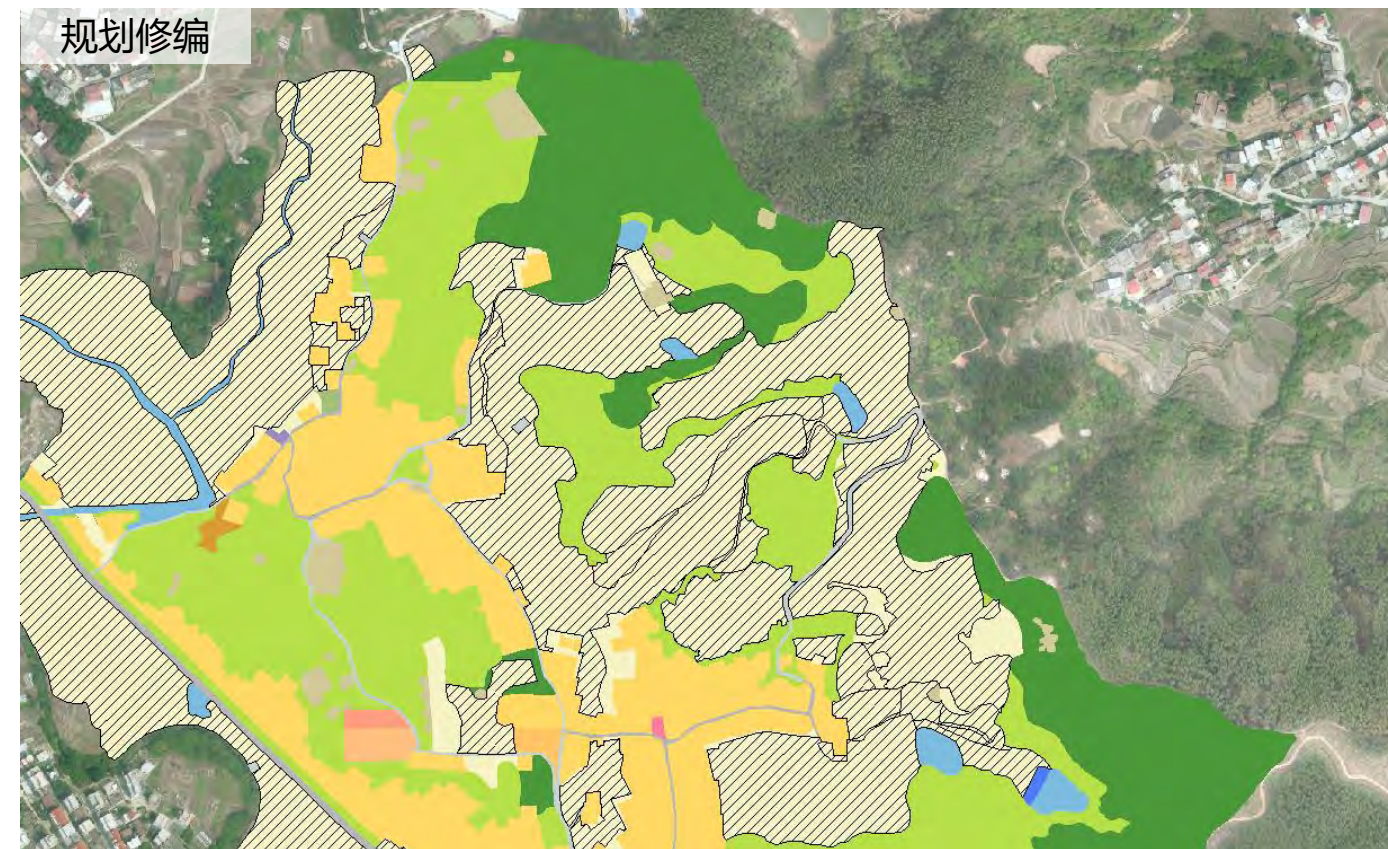
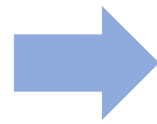
(6) 其他建设用地规模增加0.05公顷（**主要为落实一处文物保护单位用地，用地面积0.18公顷，以及落实永久基本农田核实整改图斑，对永久基本农田内的殡葬用地进行腾退，涉及面积0.13公顷**），具体详见右表：

用地类型					规划目标年		修编目标年		调整前后变化量（公顷）		
					面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）			
耕地（01）					55.85	39.70	56.07	39.86	0.22		
园地（02）					28.58	20.31	30.38	21.60	1.80		
林地（03）					23.73	16.87	22.42	15.94	-1.31		
草地（04）					0.22	0.16	0.22	0.16	0.00		
农业设施建设用地				村道用地（060101）		1.36	0.97	1.42	1.01	0.07	
				种植设施建设用地（060201）		0.07	0.05	0.07	0.05	0.00	
村域建设用地	村域城乡建设用地	城镇用地			2.06	1.47	1.89	1.34	-0.17		
		居住用地（07）	农村宅基地（0703）		22.61	16.07	21.81	15.51	-0.80		
			农村社区服务设施用地（0704）		0.00	0.00	0.17	0.12	0.17		
		公共管理与公共服务用地（08）	机关团体用地（0801）		0.14	0.10	0.00	0.00	-0.14		
			文化活动用地（080302）		0.00	0.00	0.15	0.11	0.15		
			中小学用地（080403）		0.31	0.22	0.31	0.22	0.00		
			老年人社会福利用地（080701）		0.04	0.03	0.03	0.02	0.01		
		工业用地（1001）			0.01	0.01	0.01	0.01	0.00		
		城镇村道路用地（1207）			0.45	0.32	0.54	0.39	0.09		
		公用设施用地（1301-1310, 1312）		环卫用地（1309）		0.03	0.02	0.03	0.02	0.00	
		绿地与开敞空间用地（14）		公园绿地（1401）		0.07	0.05	0.00	0.00	-0.07	
		留白用地（16）			0.04	0.03	0.00	0.00	-0.04		
		小计			23.70	16.85	23.06	16.39	-0.64		
		小计			25.77	18.32	24.95	17.73	-0.82		
	区域基础设施用地	公路用地（1202）			1.39	0.99	1.39	0.99	0.00		
		水工设施用地（1311）			0.07	0.05	0.07	0.05	0.00		
	其他建设用地	特殊用地（15）			宗教用地（1503）		0.50	0.35	0.50	0.35	0.00
					文物古迹用地（1504）		0.00	0.00	0.18	0.13	0.18
					殡葬用地（1506）		0.99	0.71	0.86	0.61	-0.13
		采矿用地（1002）			0.14	0.10	0.14	0.10	0.00		
	村域建设用地总面积					28.86	20.52	28.08	19.96	-0.78	
陆地水域（17）					1.89	1.35	1.89	1.35	0.00		
其他土地（23）				裸岩石砾地（2307）		0.12	0.08	0.12	0.08	0.00	
村域总面积					140.68	100.00	140.68	100.00	0.00		

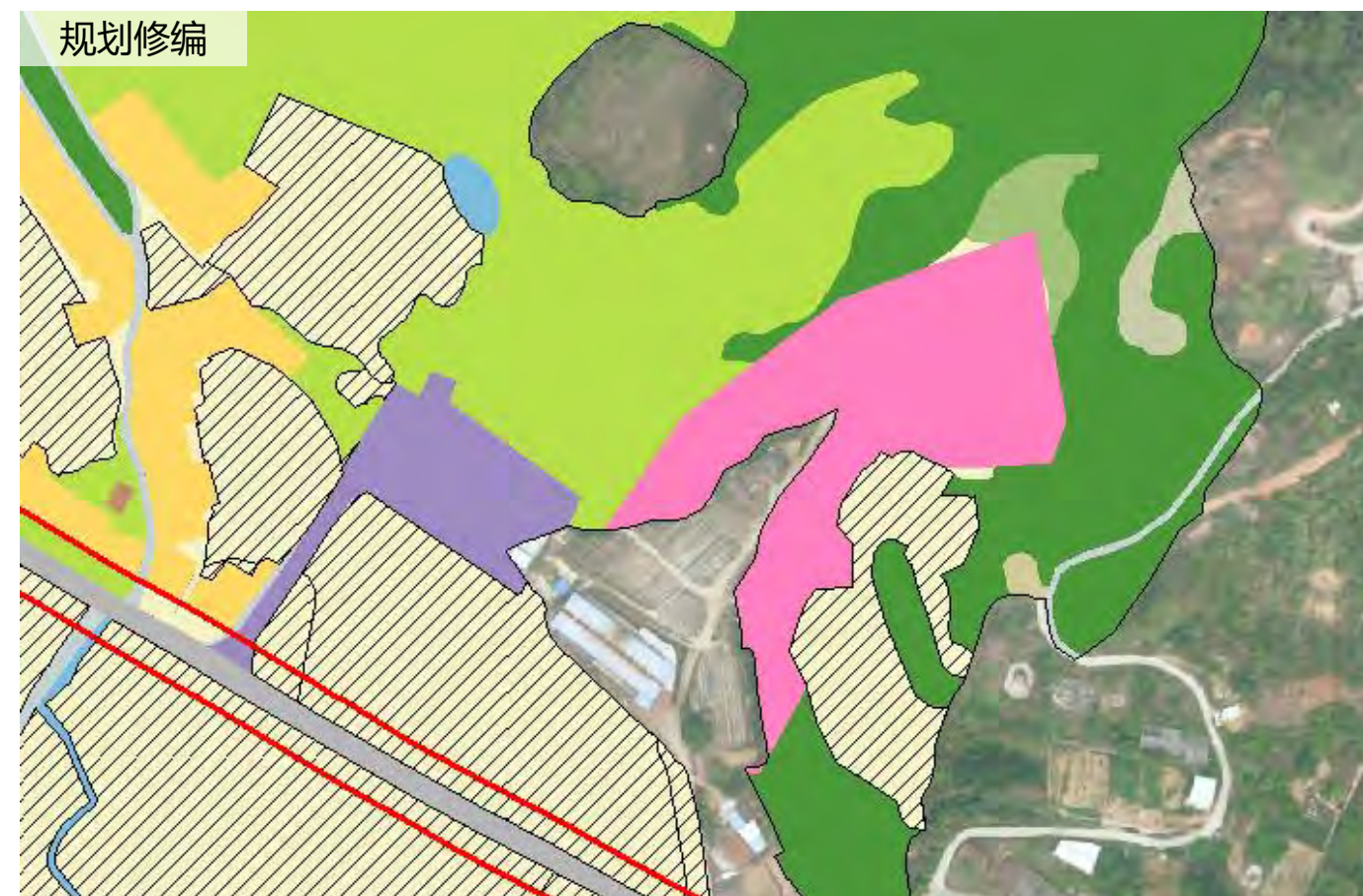
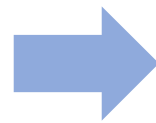
5.1 建设用地修改情况



落实最新下发的永久基本农田核实整改图斑，调整非耕地图斑



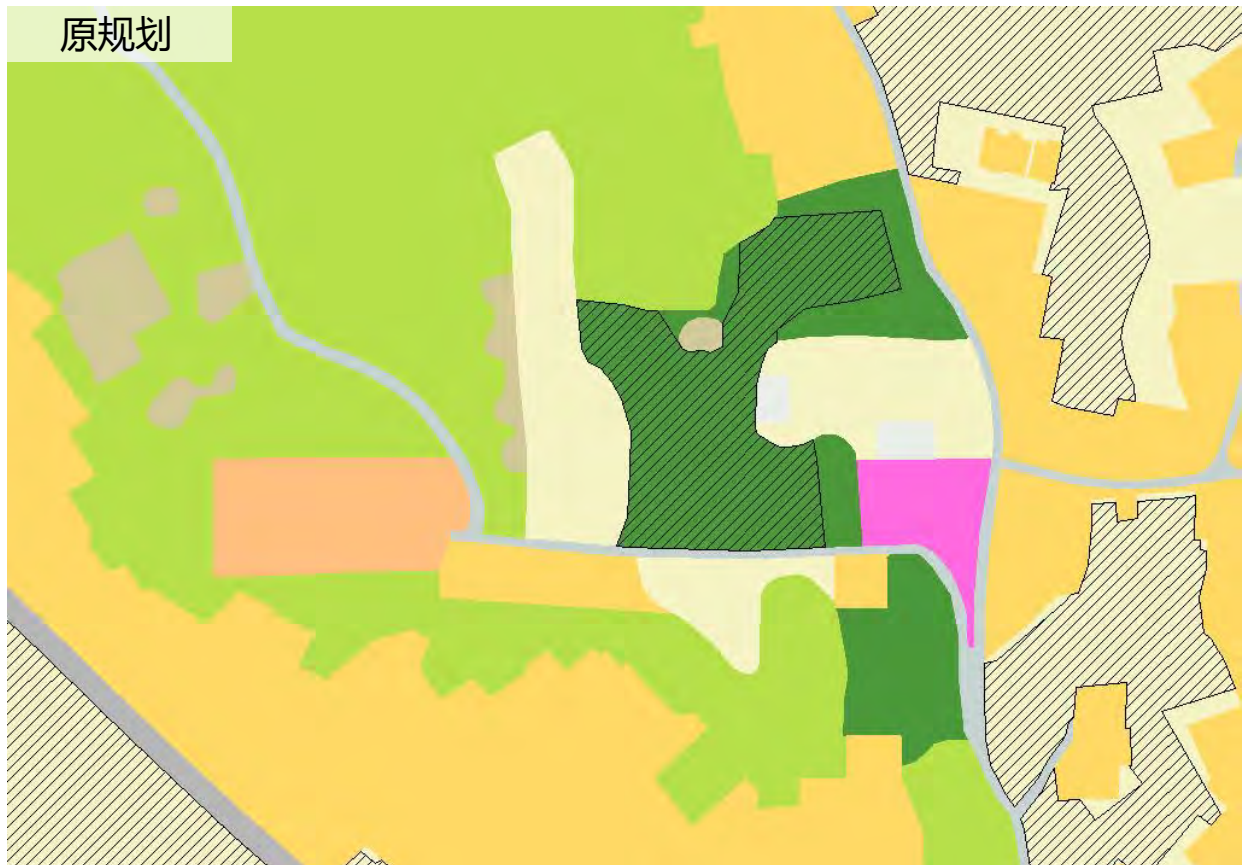
落实最新下发的永久基本农田核实整改图斑，调整非耕地图斑



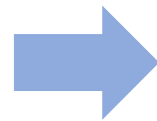


5.1 建设用地修改情况

原规划



根据村庄需要，新增一处文化活动用地，结合建设村庄健身设施、活动场所、停车设施等；并于村委会后面新增一处村民建房用地



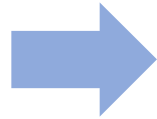
规划修编



原规划



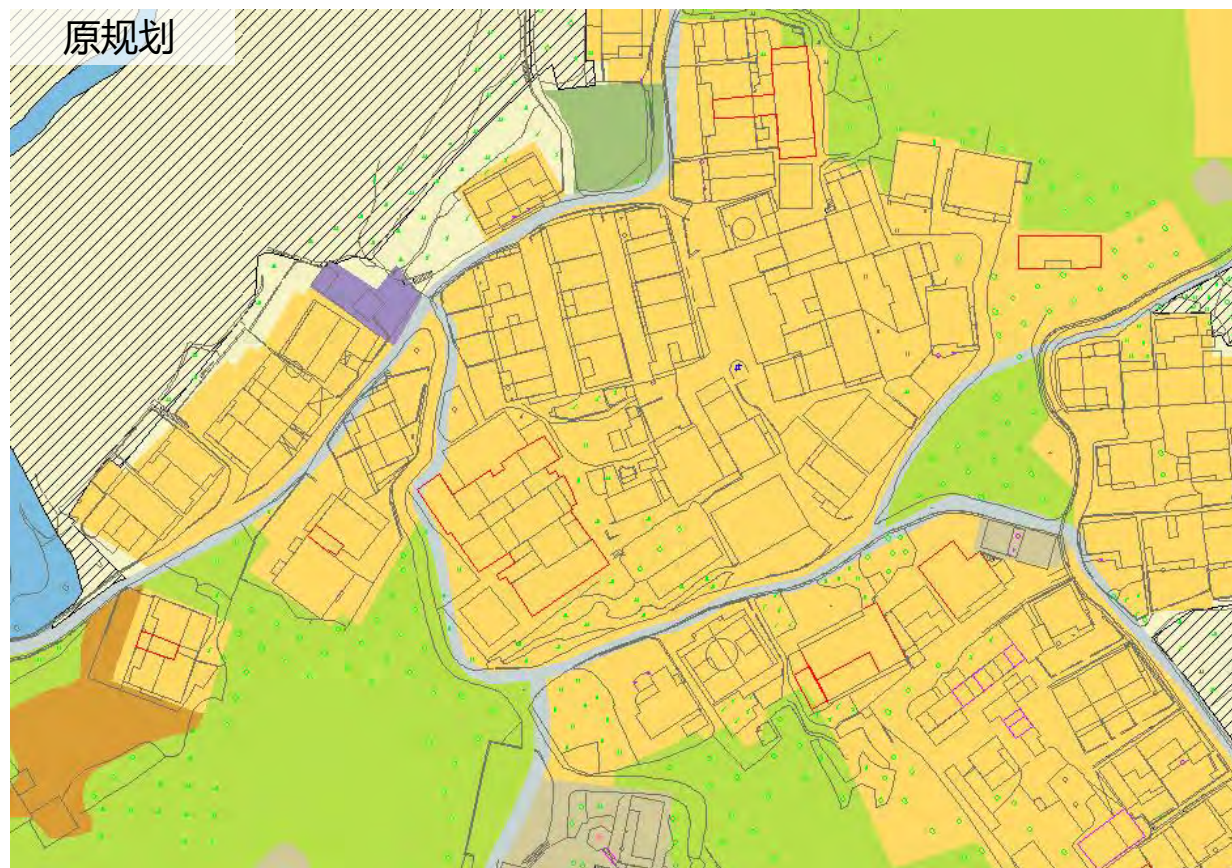
结合已测绘村民建房红线，落实村民建房需求，在符合相关管控要求的条件下，调整村庄用地布局



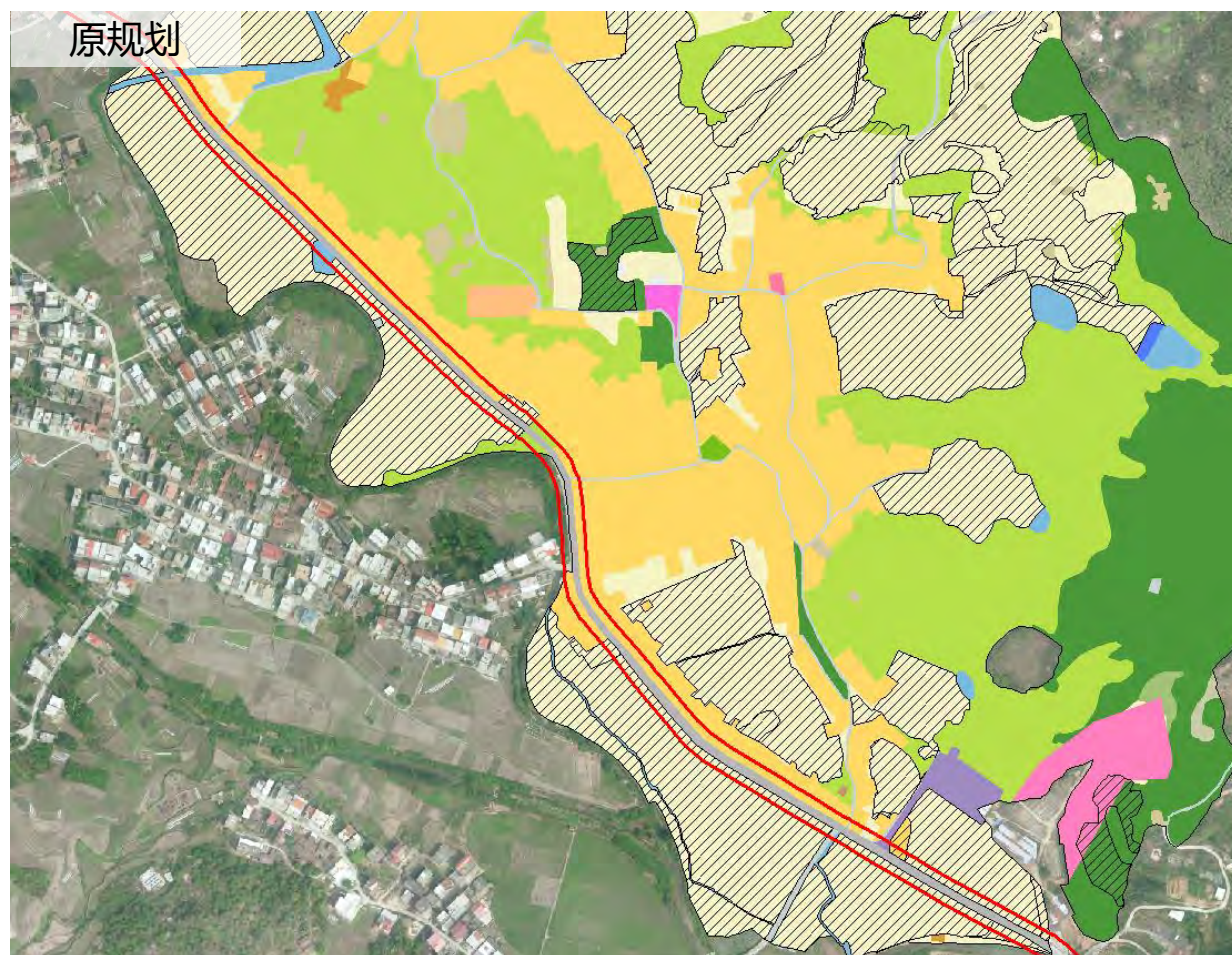
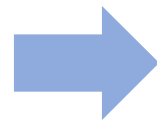
规划修编



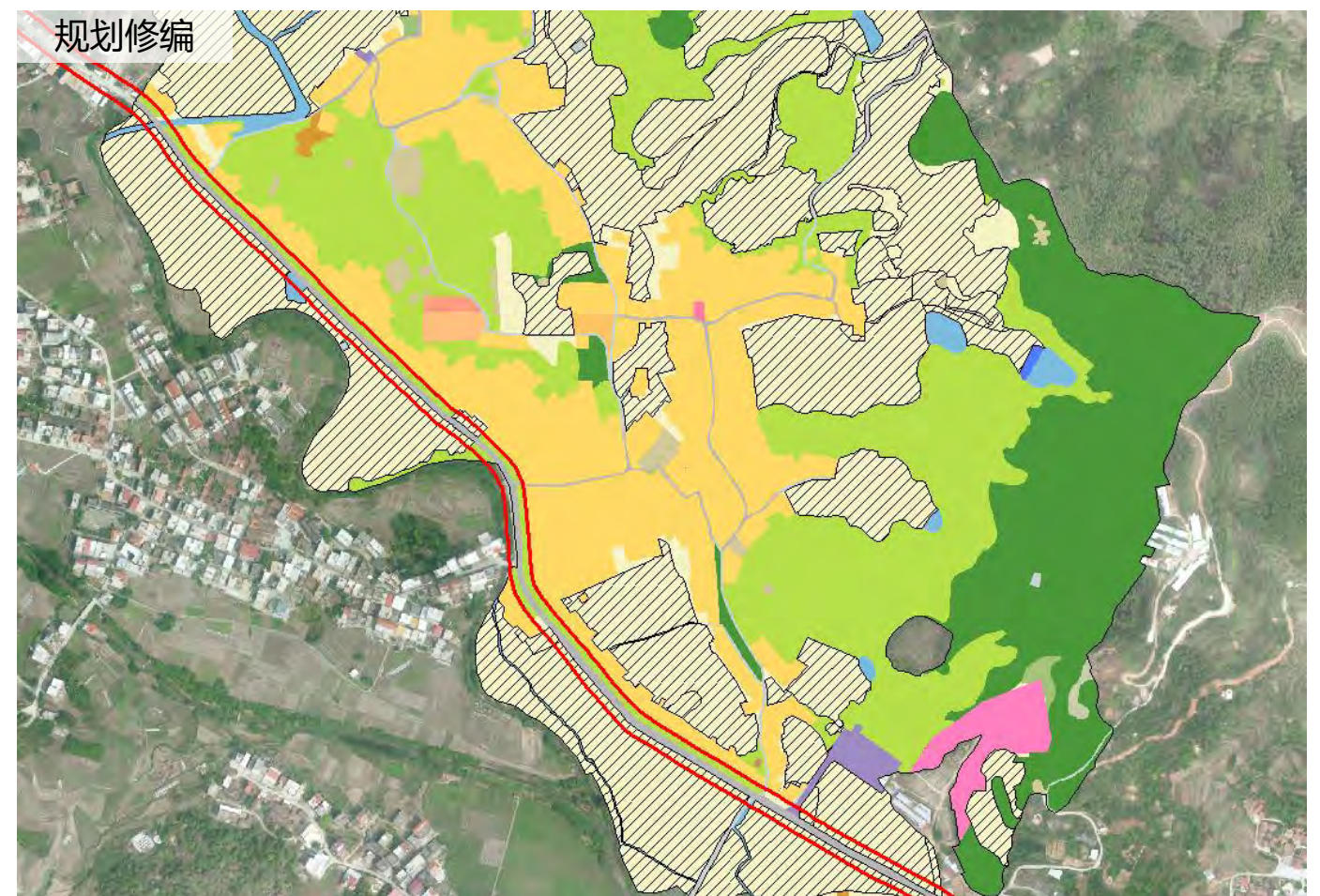
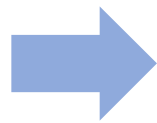
5.1 建设用地修改情况



结合现状测绘地形，对村庄内部道路用地图斑进行优化调整



落实道路、水系等相关管控要求，并对管控范围内的建设用地进行腾退





5.1 建设用地修改情况

调整后国土空间功能结构调整表

用地类型				现状基期年		修编目标年		变化量 (公顷)
				面积 (公顷)	比重 (%)	面积 (公顷)	比重 (%)	
耕地 (01)				47.65	33.87	56.07	39.86	8.42
园地 (02)				40.15	28.54	30.38	21.60	-9.77
林地 (03)				23.49	16.69	22.42	15.94	-1.07
草地 (04)				0.31	0.22	0.22	0.16	-0.09
农业设施建设用地		村道用地 (060101)		1.15	0.82	1.42	1.01	0.27
		种植设施建设用地 (060201)		0.07	0.05	0.07	0.05	0.00
村域建设用地	村域城乡建设用地	城镇用地		0.00	0.00	1.89	1.34	1.89
		居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)	21.65	15.39	21.81	15.51	0.16
			农村社区服务设施用地 (0704)	0.00	0.00	0.17	0.12	0.17
		公共管理与公共服务用地 (08)	机关团体用地 (0801)	0.14	0.10	0.00	0.00	-0.14
			文化活动用地 (080302)	0.00	0.00	0.15	0.11	0.15
			中小学用地 (080403)	0.31	0.22	0.31	0.22	0.00
			老年人社会福利用地 (080701)	0.04	0.03	0.03	0.02	-0.01
			工业用地 (1001)		0.01	0.01	0.01	0.01
		城镇村道路用地 (1207)		0.28	0.20	0.54	0.39	0.26
		公用设施用地 (1301-1310, 1312)	供电用地 (1303)	0.42	0.30	0.00	0.00	-0.42
			环卫用地 (1309)	0.00	0.00	0.03	0.02	0.03
		小计		22.84	16.24	23.06	16.39	0.22
		小计		22.84	16.24	24.95	17.73	2.11
	区域基础设施用地	公路用地 (1202)		1.39	0.99	1.39	0.99	0.00
		水工设施用地 (1311)		0.07	0.05	0.07	0.05	0.00
	其他建设用地	特殊用地 (15)	宗教用地 (1503)	0.50	0.35	0.50	0.35	0.00
			文物古迹用地 (1504)	0.00	0.00	0.18	0.13	0.18
			殡葬用地 (1506)	0.86	0.61	0.86	0.61	0.00
		采矿用地 (1002)		0.21	0.15	0.14	0.10	-0.07
村域建设用地总面积		25.86	18.38	28.08	19.96	2.22		
陆地水域 (17)				1.89	1.35	1.89	1.35	0.00
其他土地 (23)		裸岩石砾地 (2307)	0.12	0.08	0.12	0.08	0.00	
村域总面积				140.68	100.00	140.68	100.00	0.00

- 1、原规划村域建设面积28.86公顷，调整后为28.08公顷，**减少了0.78公顷**；
- 2、原规划村域城乡建设用地面积25.77公顷，调整后为24.95公顷，减少了0.82公顷；
- 3、**原规划村庄建设用地规模23.70公顷，调整后为23.06公顷，减少了0.64公顷**；
- 4、原规划公共管理与公共服务用地规模0.48公顷，调整后为0.66公顷，增加了0.18公顷；
- 5、规划公用设施用地规模保持不变；
- 6、**原规划农村人均村庄建设用地面积82.44平方米/人，调整后为80.20平方米/人，减少了2.42平方米/人**；
- 7、宫兜村村域范围内不涉及生态保护红线保持；
- 8、原规划永久基本农田保护面积44.43公顷，本次规划修编调整，落实最新永久基本农田核实整改划定成果，永久基本农田面积为53.30公顷，增加了8.87公顷；
- 9、原规划耕地保有量55.85公顷，调整后为56.07公顷，增加了0.22公顷；
- 10、原规划林地保有量23.73公顷，调整后为22.42公顷，**减少了1.31公顷**，主要为落实永久基本农田核实处置成果占用林地1.43公顷。具体详见右表：

村庄必选指标一览表

序号	指标	属性	单位	原规划	修编
				规划目标 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	28.86	28.08
2	村域城乡建设用地面积	约束性	公顷	25.77	24.95
3	村庄建设用地规模	预期性	公顷	23.70	23.06
4	公共管理与公共服务用地规模	预期性	公顷	0.48	0.66
5	公用设施用地规模	预期性	公顷	0.03	0.03
6	农村人均村庄建设用地面积	预期性	平方米/人	82.44	80.20
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	44.43	53.30
9	耕地保有量	约束性	公顷	55.85	56.07
10	林地保有量	约束性	公顷	23.73	22.42
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	1.00	1

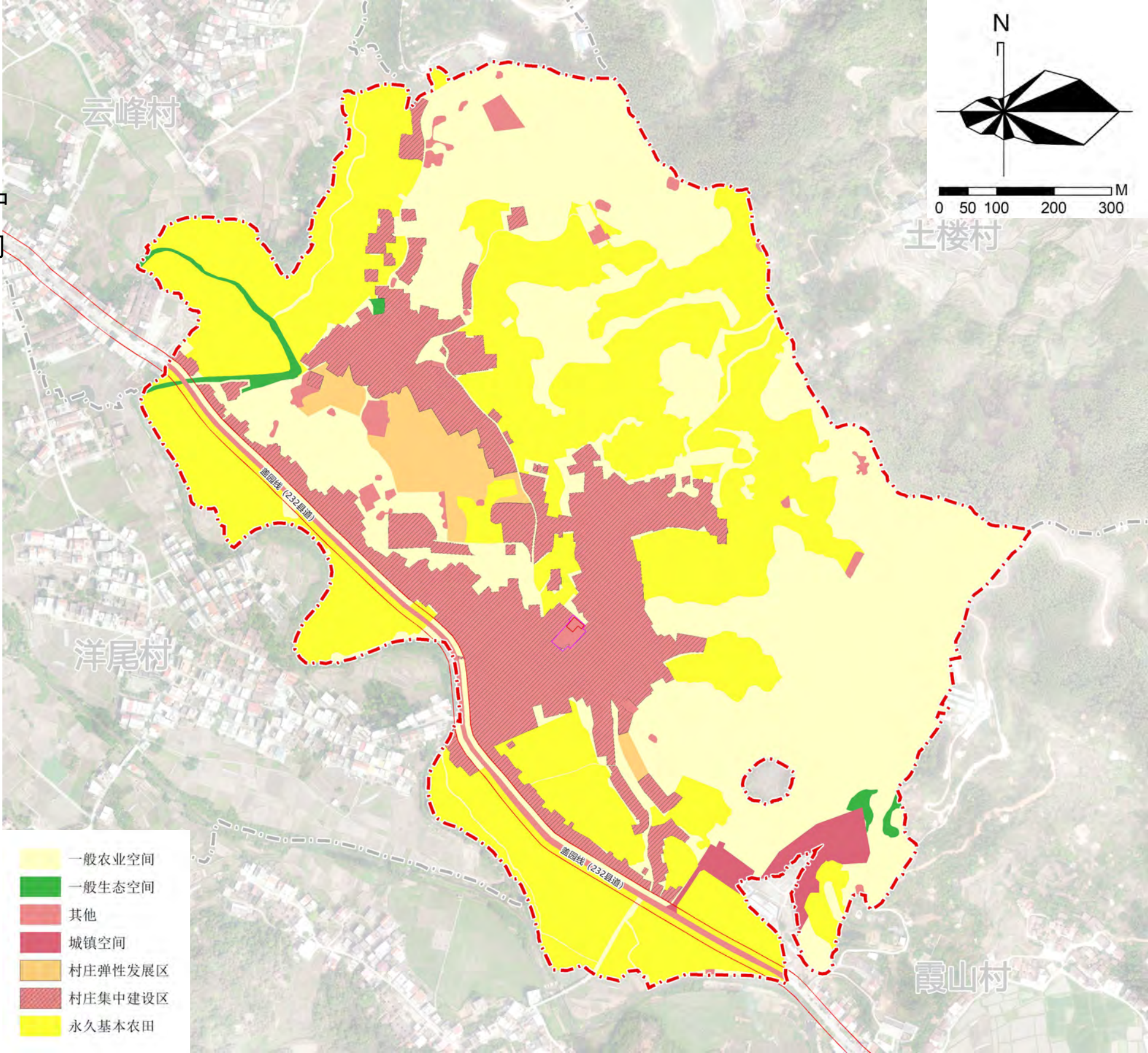
5.3 国土空间管控边界修改情况

生态空间：划定生态空间**0.97公顷**，其中落实生态保护红线0.00公顷，划定一般生态空间0.97公顷。

农业空间：划定农业空间**108.00公顷**，其中落实永久基本农田53.30公顷，划定一般农业空间54.70公顷。

建设空间：划定建设空间**31.71公顷**，其中村庄集中建设区23.06公顷，弹性发展区3.63公顷，落实城镇空间1.89公顷，其他建设空间3.13公顷。

“三区三线”面积统计表			
三类空间	管控边界类型	面积（公顷）	占村域面积比例（%）
生态空间	生态保护红线	0.00	0.00
	一般生态空间	0.97	0.69
	小计	0.97	0.69
农业空间	永久基本农田	53.30	37.88
	一般农业空间	54.70	38.88
	小计	108.00	76.77
建设空间	村庄集中建设区	23.06	16.39
	村庄弹性发展区	3.63	2.58
	城镇空间	1.89	1.34
	其他	3.13	2.23
	小计	31.71	22.54
总计		140.68	100.00



Chapter 6

合理性分析

- 6.1 用地指标的合理性
- 6.2 用地布局的合理性
- 6.3 集约节约用地的合理性



■ 用地指标的合理性

规划后，宫兜村村域建设用地规模为28.08公顷，较原规划村域建设用地规模的28.86公顷，**减少了0.78公顷**，村庄建设用地为23.06公顷，较原规划村庄建设用地的23.70公顷，**减少了 0.64公顷**；本次调整主要涉及村庄建设用地、区域基础设施用地、其他建设用地等；并未突破原规划村庄建设用地指标，用地指标合理可控，保障了规划调整的可行性。

■ 用地布局的合理性

规划调整的同时，将现行规划中的国土空间管控边界与最新“三区三线”划定成果相衔接，包括永久基本农田核实处置、耕地保护目标等成果，调整后的用地布局有利于新形势下村庄的社会经济发展，加快推进宫兜村的发展进程。

■ 集约节约用地的合理性

调整后的规划，将更适应宫兜村未来的发展建设及土地节约集约利用的要求，村庄建设用地布局更加集中，分布合理，有效的保障了各项公共设施、村民建房的项目用地。规划调整实施后，将促进宫兜村社会经济的全面发展。

Chapter 7

可行性分析

7.1 功能布局更加合理

7.2 配套设施更加完善

7.3 规划可实施性更强





6.2 国土空间用地布局

■ 功能布局更加合理

规划以最新“三区三线”划定成果为底线，结合相关政策依据，区分土地使用功能，划定村域管控边界。根据村庄用地发展需求，新增村民建房、公共服务设施等用地，优化调整用地功能及空间布局，在不突破现状村庄建设用地指标的情况下，适当调整用地规模，保障村民的建房需求，调整后的用地布局更加合理，规划调整具有可行性。

■ 公服配套设施更加完善

本次必要性研究报告的编制，结合村域人口现状及现状地形条件和居住用地的分布，结合村民建房需求，对村庄整体布局适当的调整优化。公共服务设施方面，规划于村庄小学后面新增一处文化活动中心，结合设置健身设施、活动场地、停车设施、公共厕所等。初步评估，规划调整后能满足村庄发展需求，公服设施更加完善，规划调整具有可行性。

■ 规划更符合村庄需求，落地性更强

通过现场调研结合实地勘测数据，套和最新“三区三线”划定成果和相关管控要素：公路建筑控制区、公益林和、文物保护单位、历史建筑/传统风貌建筑历史文化保护线等相关数据，得出拟规划新增项目均在以上数据边界外，且符合村两委、村民需求，项目落地性强，易实施。

Chapter 8

结论及建议



基于对 2023年9月批复的《仙游县园庄镇宫兜村村庄规划(2022-2035年)》实施情况的分析和评价,以及对本次提出村规修编的动因与背景的梳理。同时依据《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)“第三点、规划修编,第一条适用范围第1点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;和第4点经评估,原村庄规划确需修改的”条款内容。我们认为:

《仙游县园庄镇宫兜村村庄规划(2022-2035年)》进行修编符合上诉管理办法要求,同时村庄规划结合片区发展、村民需求和基础设施项目的落地,适时修编是合理且必要的。

为此,建议把握新机遇,贯彻中央精神,转变发展观念,落实新理念积极推进规划编制工作,为宫兜村的科学发展和建设的顺利推进提供法定规划依据。

(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:

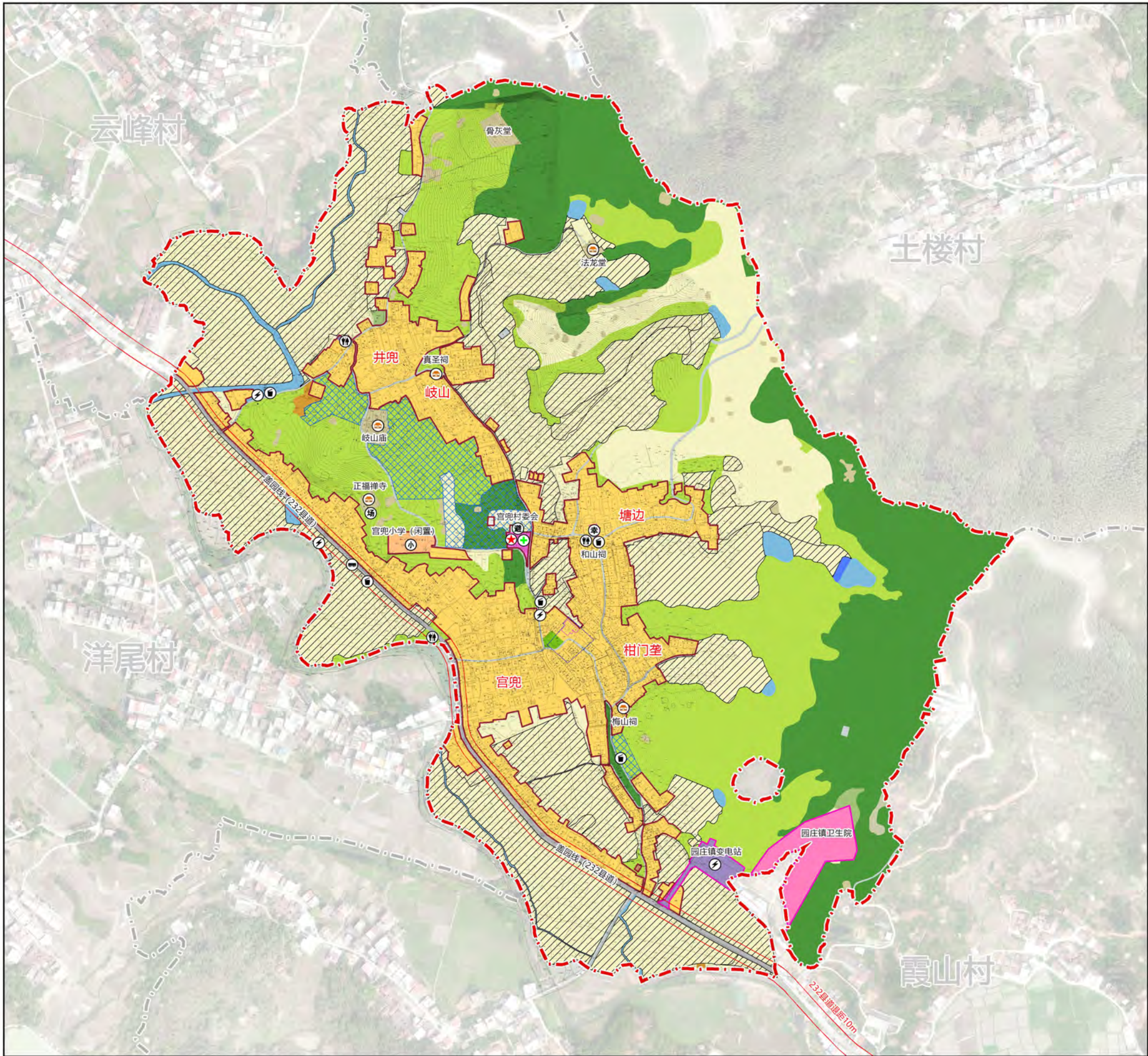
1. 乡镇人民政府组织村庄规划修改的必要性报告编制工作,并报县级自然资源主管部门审查;
2. 修改必要性报告经县级自然资源主管部门初审同意后,组织相关部门和专家进行技术论证,并以公告形式征求相关利害关系人和公众意见,公告的时间不得少于10个工作日;
3. 县级自然资源主管部门根据论证结论和征求意见情况,提出村庄规划修改建议,向县级人民政府提交村庄规划修改必要性研究报告,经县级人民政府同意后方可修改村庄规划;
4. 修改后的村庄规划,应当按照原审批程序报批、公布和备案。

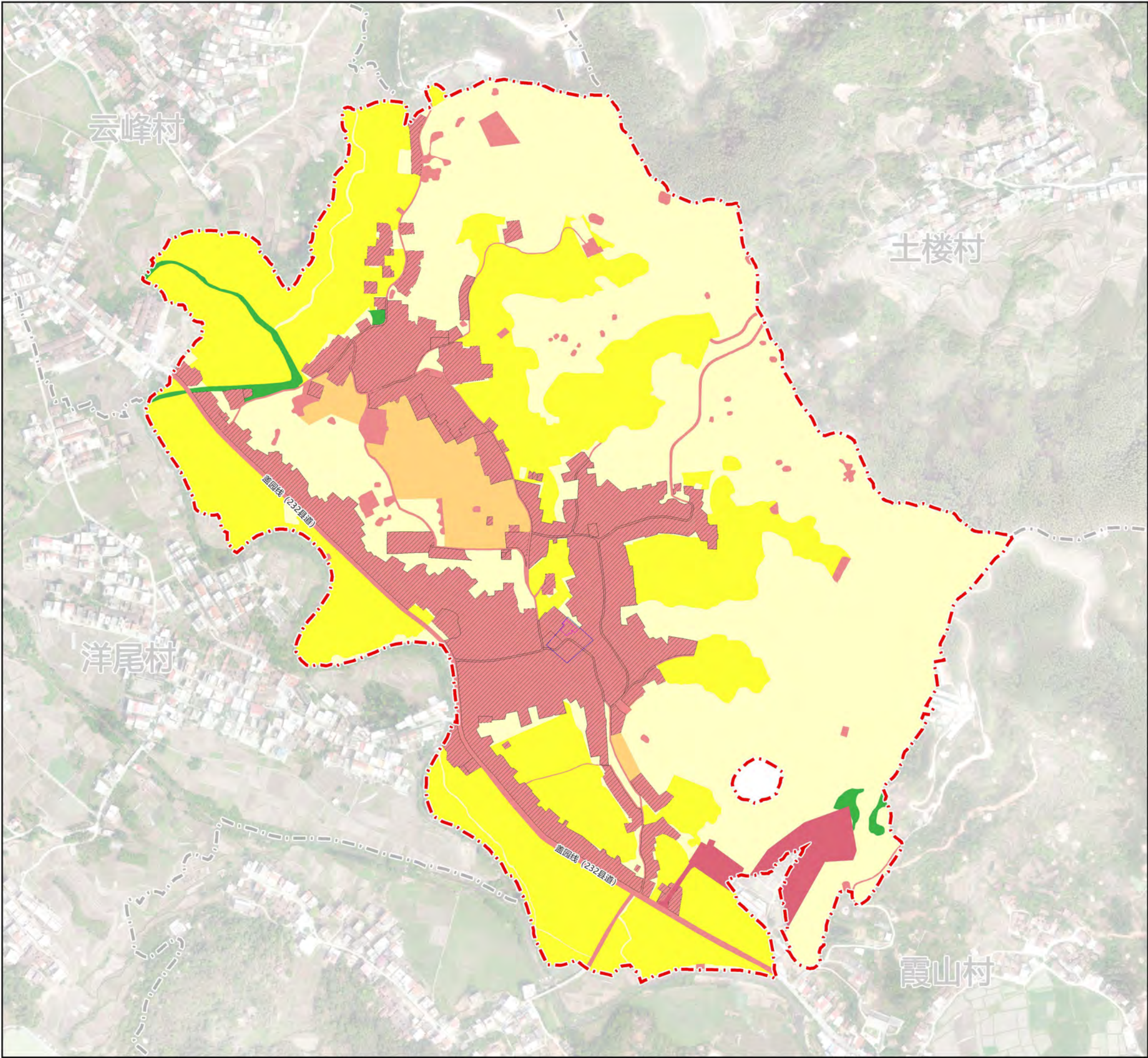
四、规划协调

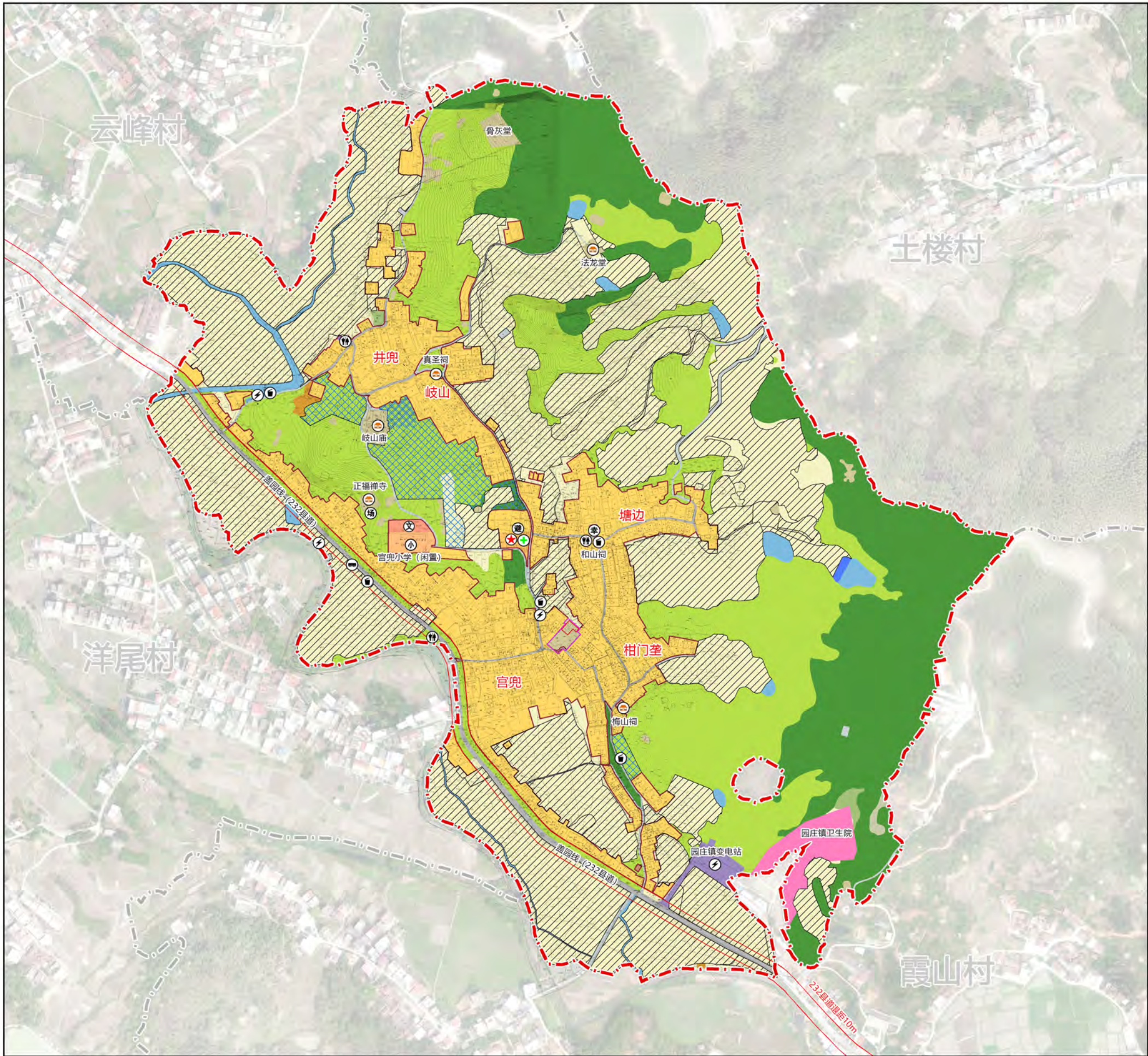
(一) 适用范围

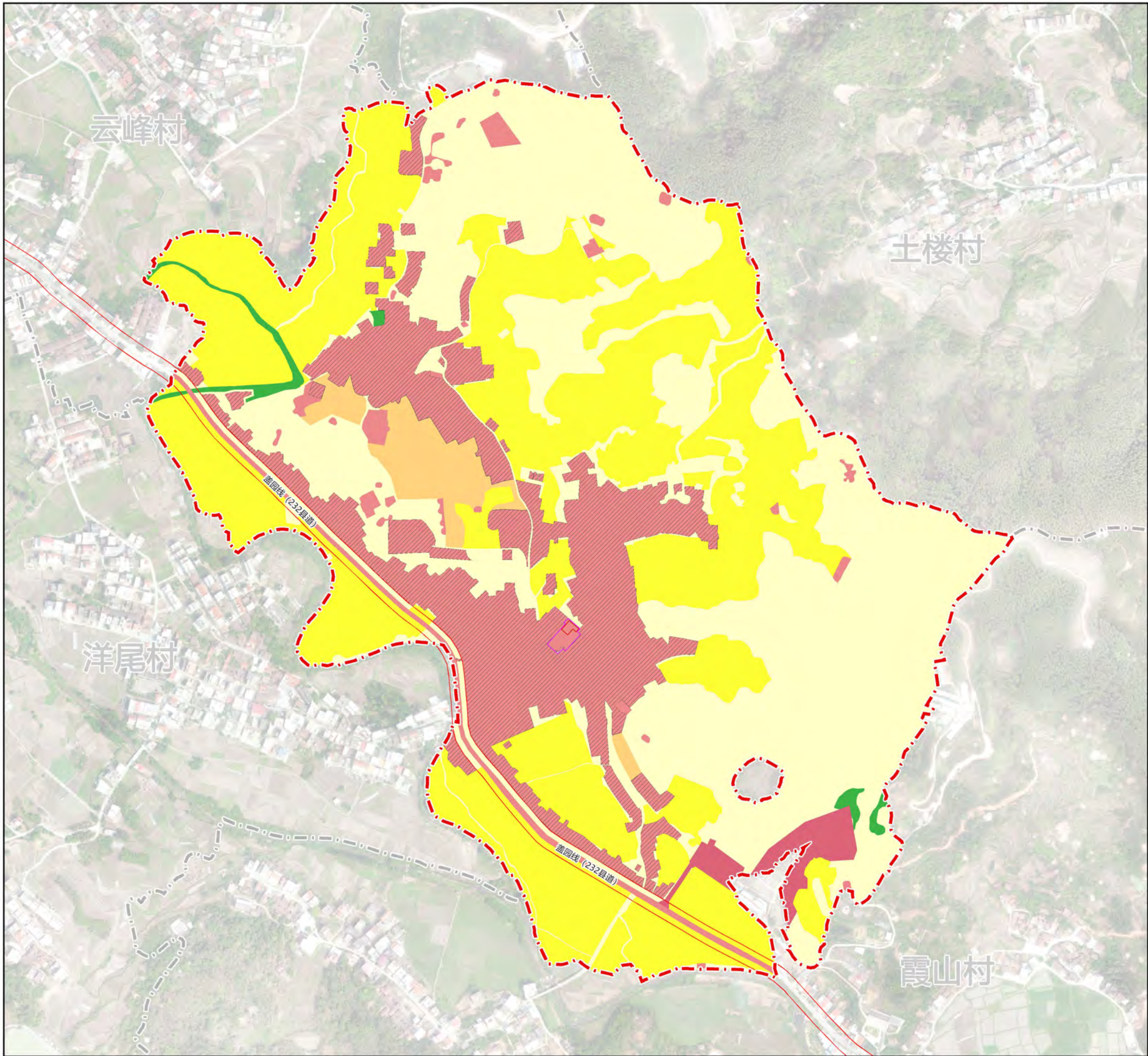
附件











风玫瑰以及比例尺

区 位

图 例

- 一般农业空间
- 一般生态空间
- 其他
- 城镇空间
- 村庄弹性发展区
- 村庄集中建设区
- 永久基本农田

三区三线面积统计表

三类空间	管控边界类型	面积 (公顷)	占村域面积比例 (%)
生态空间	生态保护红线	0.00	0.00
	一般生态空间	0.97	0.69
	小计	0.97	0.69
农业空间	永久基本农田	53.30	37.88
	一般农业空间	54.70	38.88
	小计	108.00	76.77
建设空间	村庄集中建设区	23.06	16.39
	村庄弹性发展区	3.63	2.58
	城镇空间	1.89	1.34
	其他	3.13	2.23
	小计	31.71	22.54
总计		140.68	100.00