

# XX区XX镇XX村村民手册 ( 样稿 )







# XX区XX镇XX村村民手册

XX village planning of XX , XX



# 前 言

亲爱的村民们：

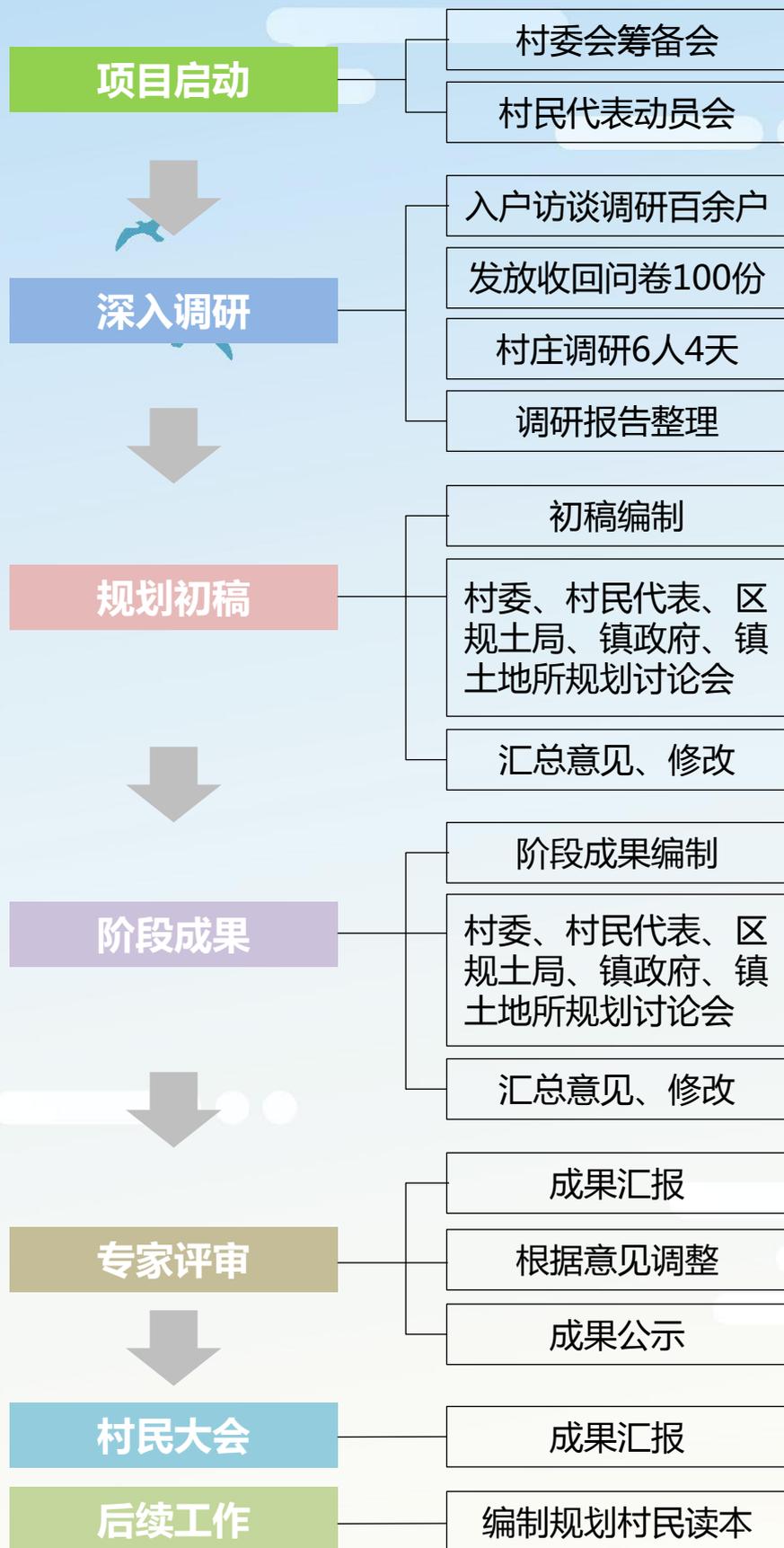
你们好！我们是您的好朋友小文和小飞，还记得咱们一起畅想黄桥村的未来吗？

在政府关心下，经过村委会和村民共同努力，黄桥村的村庄规划做好了。这本手册是专门给大家准备的村民读本，里边是和大家息息相关的点点滴滴，美好的未来就从这里开始！



# 工作路径

村委主导 村民参与  
专家指导 政府统筹





# 目录

## ● 黄桥村的特色

## ● 村庄问题和对策

## ● 村庄产业发展

- 1、种植采摘果园
- 2、关闭污染企业
- 3、发展养老养生
- 4、扩大温泉度假
- 5、丰富乡村旅游

## ● 村民安置引导

- 1、分片安置办法
- 2、新村建设指南

## ● 村庄风貌提升

- 1、房屋翻新措施
- 2、强化依水而居
- 3、营造田园风情

## ● 基础设施优化

- 1、道路铺装
- 2、公共交通



# 黄桥村的特色

## 村庄荣誉

2003年至2014年之间，黄桥村获市级荣誉约28项，获各类区级荣誉约12项。黄桥村近年的村庄建设工作进展顺利，14年被评为**中国最美休闲乡村**，**全国生态文化村**，是生态乡村、文明乡村建设的典范。

## 村庄建设

黄桥村已经完成上一轮村庄规划建设，基础设施的建设完善，村容村貌良好。



### 王爷爷说：

村里这些年变化很大，里里外外干净得不得了，村委会那里什么都有！

## 特色资源

### 李奶奶说：

村里成立了“黄桥楹联沙龙”，经常有活动，牌楼、戏台、店铺、村办，到处贴着对联。



## 黄浦江、涵养林、温泉、火龙果、楹联...



小文：规划初期大家就达成了保护黄桥村的共识。

## 问题和特色

### 三大核心问题



#### 农民增收困难

收入来源只有出租土地和农保，平时生活还可以，有病时就不够用了。



#### 建设用地受限

孩子大了想分户建房，可是不批。发展旅游没有配套商业用地。

#### 风貌特色不足

村里虽然很干净，但是没啥特色，近几年盖的房子也没有乡土特色。

### 三大核心任务



#### 促进村庄产业转型与提升发展

#### 合理引导居民点布局，集约土地

#### 村庄风貌提升，特色风貌塑造



将来村里大力发展旅游、养老，村民们可以参与其中，家里空置的房子也能租给城里人度假。

将来村民们可以住进新村啦，我们要把新村建成特色水乡。





# 产业发展

## 村庄发展 **核心任务1**

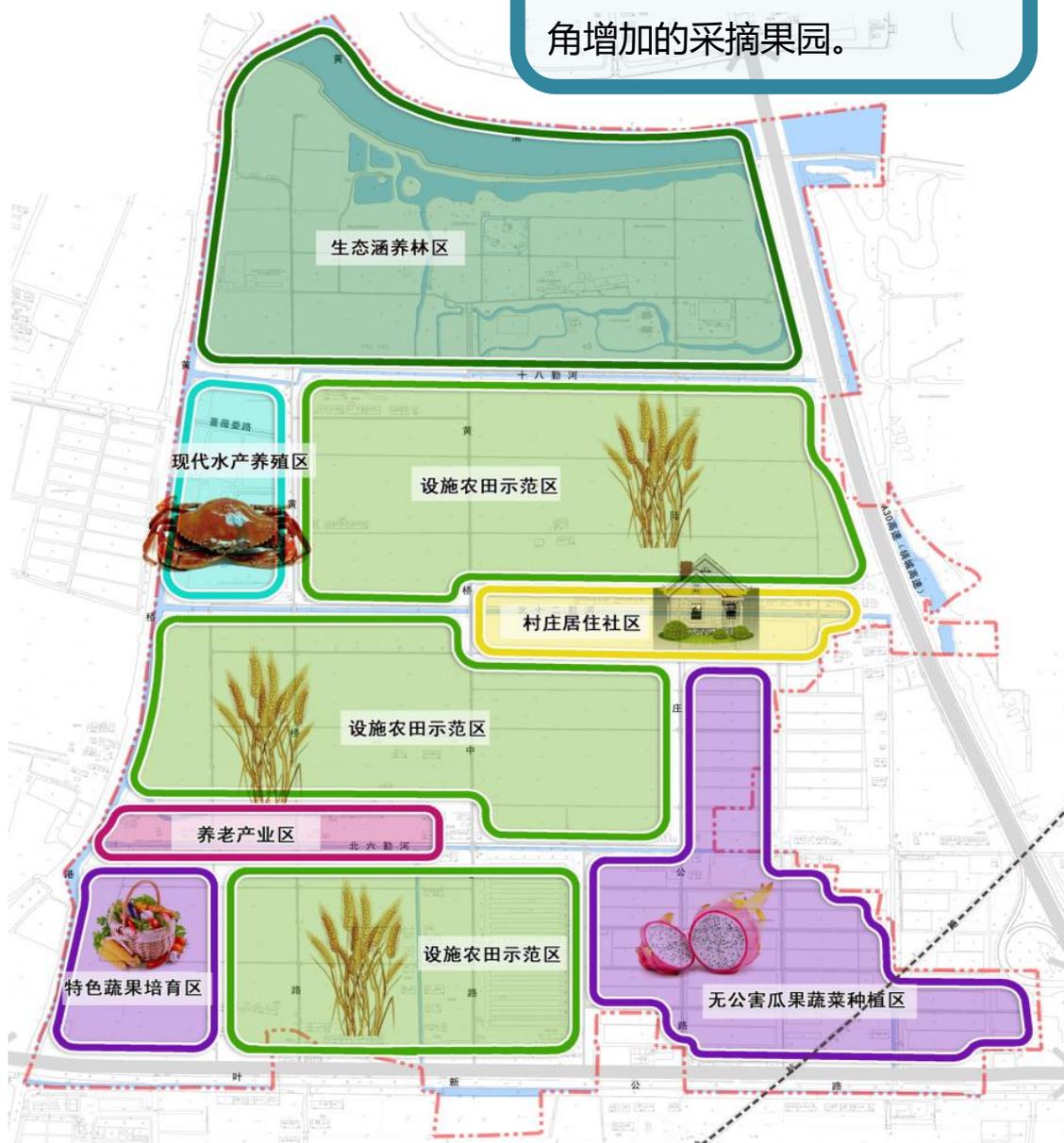
促进村庄产业转型与提升发展

**让村民有钱赚！**



# 种植采摘果园

我们梳理了村庄的农业布局，最重要的改变是西南角增加的采摘果园。



小文：大家谁有兴趣种果树？赶快到村委会报名！

## 关闭污染企业

### 工业转型

### 两步走



**第一步：**在泖港农业发展有限公司及现有的蔬果包装、粮食加工的企业基础上增加粮食加工、包装，分售等功能，让市区的人知道吃的是我们黄桥的农副产品。

村民们可以在家门口打工赚钱！



**第二步：**近期将轩能实业、澳岩石业等有污染的企业迁出，转化为农业用地，改善环境。远期将黄桥工业园迁出，有污染的工业全部淘汰出村。



太好了！再也不用听它们的噪音了，粉尘也会没有了吧？



### 发展养老养生

村民李奶奶：村里年轻人都出去打工了，村里**老人越来越多**。平时生病了，子女如果不在是个麻烦，有没有什么能为老人做的事情呢？



市区王爷爷：住惯了城市的水泥房子，人老了，**更加向往回归田园的生活**，想种种菜、养养鸡、钓钓鱼，也不知道市区周边有没有这样的地方啊？



在充分研究了村庄现有的环境和条件的基础上，规划在北六勤河和黄桥港汇流的地方布置养老产业，建设**养老会馆、田园养生养老以及养老庄园**，运用多种经营模式，发展黄桥村的养老产业。主要服务对象包括**村内的老年人以及市区的老年人**，让老人老有所依，丰富老年生活。



## 产业发展



### 养生养老 四步走

**第一步：建养老会馆。** 拆除北六勤河北侧的房屋，村民集中安置，腾出的空地新建商业养老会馆及养老庄园。里面配置健身、娱乐、医疗、文化等设施，主要服务对象是城市老年群体，追求田园生活。



市区王爷爷：这样我就有地方可去啦，可以享受自然的田园生活，会馆里面也有丰富的老年活动，不会孤单寂寞了。



## 产业发展



**第二步：收购民宅统一改造。** 由企业将北六勤河南侧的一排村民住宅统一收购，并进行统一改造用作田园养生养老的住房。服务对象包括城市老人和村内部分老人。

11队的村民注意啦！可能涉及到您的房子，好事情哦。



**第三步：村民提供田园养老配套。** 企业与12队保留的村民进行合作，村民提供空置房屋、新鲜蔬菜和服务。



我知道了，是这样：

11队的可以把房子卖给大老板，然后在新村盖新房子或去镇里买房子；12队的可以把空置的房间租出去；我们可以在这里养老，也可以在这里打工，种的菜可以卖给他们。



## 产业发展



### 第四步：完善村庄居家养老

城市里的老年人群通过商业养老会馆及田园养生养老两种模式可以享有黄桥优质的养老服务。村内的老年人都有自己的房屋的，所以为此增加**社区居家养老服务**，这是一项公益性的养老服务哦。



社区

公益

福利

小知识点普及



社区居家养老模式是以社区管理组织主导的公益性养老设施供需求老人使用，一般老人居住在社区自有住房内，享受社区提供的集中服务。**社区养老机构提供老人餐饮、文化、活动、娱乐和基本的医疗服务。**该类型养老机构基本依靠补助运营，属福利性质。



### 拓展温泉度假

#### 度假区经营者：

浦江园开园好多年了，设施都老旧了，吸引力不够。我们这个经营团队年初接手后重新翻新了房子，增加了游乐项目，现在游客渐渐多起来了。

可是游客多了，我们的接待能力又不够了，度假区的建设用地太少，没法扩建，严重影响了发展。你们看看，帮我们想想办法。

#### 村民张阿姨：

度假区开园我就来这里打工了，这里的服务人员都是黄桥和周边村的村民，现在生意好了，我们的收入也有保障了。

我家就住在浦江园南面，家里就我们老两口，房子空置没啥用处。



## 产业发展

李奶奶，如果浦江园收购你家的房子，你愿意卖吗？

好倒是好，可卖了之后住哪里呢？



您家的房子很值钱的，可以到镇里买房子，也可以到新村盖新房。

6片的村民注意啦：

浦江园扩建，想收购咱们片的房子。大家都回家商量商量，愿意的每家派个代表，一起去和浦江园谈谈。

还有扩建后缺人手，想打工的快去报名吧。



您家的房子将来会改造成民宿，您家的自留地弄成果蔬园，吸引市区游客来体验农家生活。



# 丰富乡村旅游

村民们，将来咱们整个黄桥村就是一个乡村旅游基地，市区的人来吃农家饭、干农家活、住农家屋、看农家戏。大家可以通过以下几种方式参与：

一、9队、10队靠近农庄，家里有空余房间的，可以考虑装修一下做民宿。

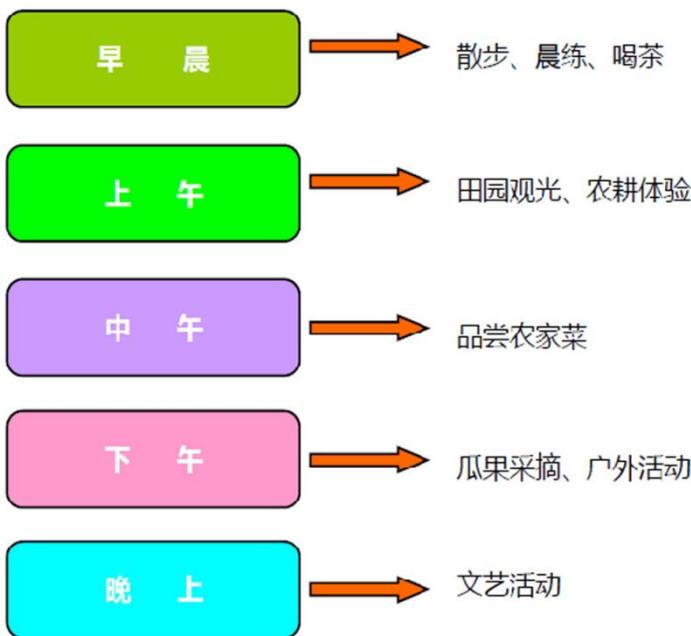
二、家里人有烧菜好吃的，可以把自家的自留地美化一下，种些蔬果，建几个凉棚，做农家乐。

三、有手艺的、会唱戏的组织起来，在村里戏台那搞些民俗表演，卖卖手工艺品。

四、想打工的到村委会报名，到大棚采摘区种果蔬，教市区小孩子干农活、识农作物。



## 小张先生的一天





# 村民安置

村庄发展 **核心任务2**

居民点分类引导土地增减挂钩

**让村民住得好！**



### 分片安置方法



村民们，根据大家提出来的问题和要求，我们将居民点安置方法分为了一下六类：

编号	现状依据	处理类型
1	叶新公路拓宽工程	进镇归并（引导搬迁）
2	高铁影响	进镇归并（引导搬迁）
3	高速公路绿带影响	进镇归并（引导搬迁）
4	生活不便	村内归并（引导搬迁）
5	用地零散	村内归并（引导搬迁）
6	产业扩展	进镇归并（引导搬迁）

### 想知道自己家怎么安置

### 三步走

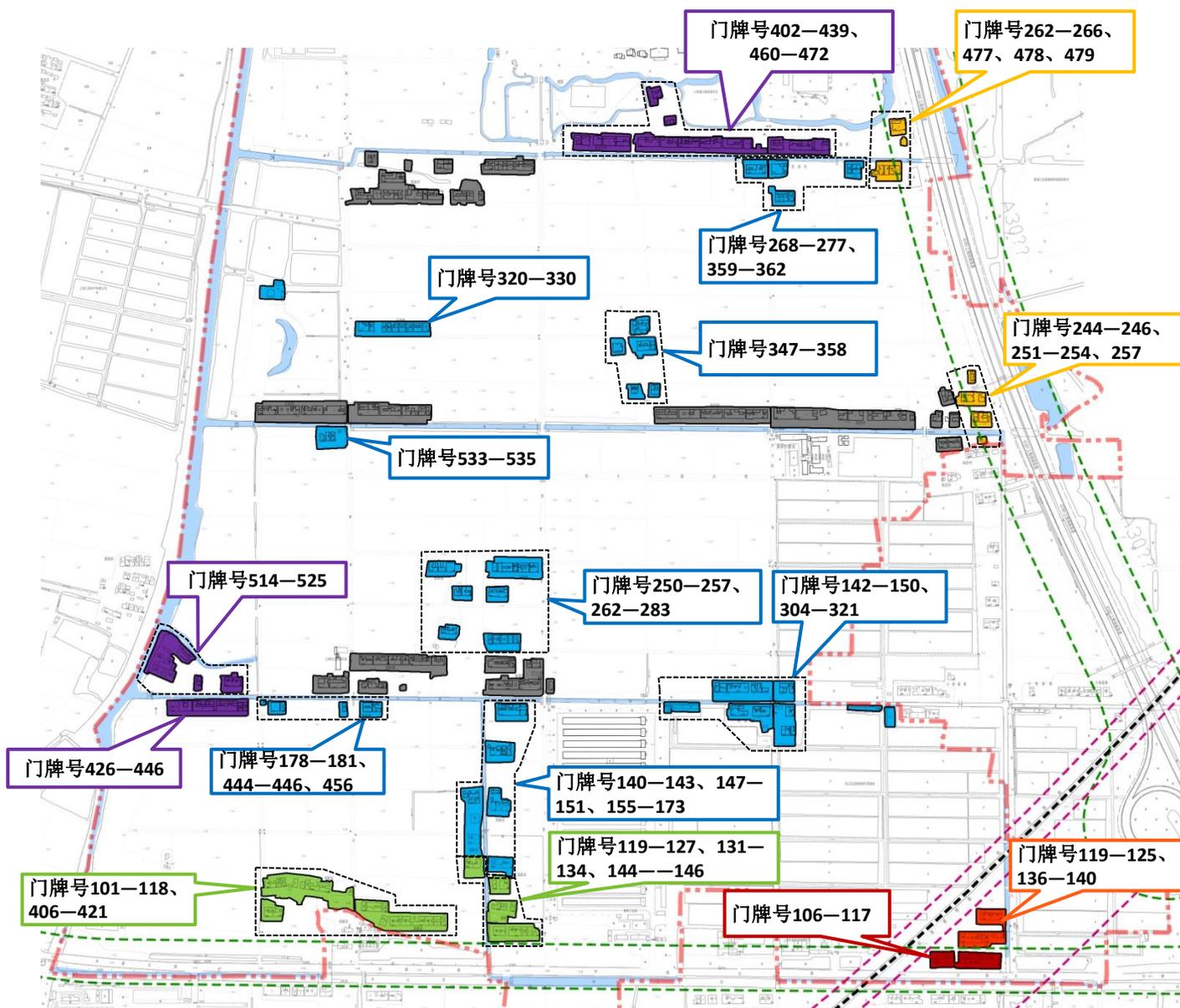
**第一步：**看看自家的门牌号；

**第二步：**在下一页的图上找到您的家，记住标记的颜色；

**第三步：**在后面阅读相应颜色的安置说明。



# 村民安置



**红色标记**



叶新公路要拓宽，您家马上就要拆迁了！  
您可以选择搬到泖港镇的安置小区，您的农保转成镇保；或者直接选择货币补偿。

## 村民安置



### 橙色标记

您家的房子距离高铁100米左右，噪音很大，需要搬迁到镇里的安置小区！但是按照技术规定高铁50米内的房屋才拆迁，能不能满足拆迁安置政策还没有确定，以具体补偿政策我们会继续跟进。



### 黄色标记

您家的房子距离高速和高压燃气比较近，远期需要搬迁到镇里的安置小区。

具体的安置补偿方法还要看5年后的政策。



### 绿色标记

您家的房子距离村委会、活动室太远了，您那里被列为限制发展居民点，不能新建房屋，但你可以到新村建房，那里环境很好，政府会有一些补助。



### 蓝色标记

您家的房子属于零散居民点，不利于村庄发展布局，被列为限制发展居民点，不能新建房屋，但你可以到新村建房，那里环境很好，政府会有一些补助。

## 村民安置



### 紫色标记

之前提到了，您家的房子会有企业收购。同意的话可以拿卖房的钱在镇里买新房。

6队对应的收购企业是浦江源温泉度假区，11队对应的是养老开发企业，目前还没有招商落实。



### 灰色标记

您家的房子在保留改造区，是重点发展乡村旅游接待的地方，你可以原地翻建房屋。政府和村集体会对您的房子进行风貌改造，把您家的房前屋后梳理干净，您家要是违建棚子是要拆掉的，这样才会有好的环境。

找到了，我家是黄色的！近期要搬到镇里去。也看明白了，就是说这次规划只是明确了我家安置的方向，具体的补偿方案还有根据国家政策再研究。



是的，王奶奶您说得对。



# 新村建设指南

住进新村

三步走



**第一步：新村选址。** 考虑大家的建议，通过村委会讨论确定新村选址：村委会西侧，北十二勤河两侧。



## 村民安置



**第二步：市政设施建设。** 由政府和村集体出资建设新村道路、排水管网，平整用地，通水通电。

**第三步：选房型。** 近期有建房意愿的村民到村委会报名，根据不同居住人数，我们设计好了多种房型，大家选择自己需要的。



**第四步：建房。** 村委统一组织施工队建房，既省钱又能保证质量！之后陆续搬进新村想自己建房的也要考虑整体风貌统一。



新建居民点效果图

# 村民安置



## 2人/户房型

两层建筑，宅基地总面积150平方米，建筑占地面积79平方米，建筑总面积130平方米。



## 3-4人/户房型1

两层建筑，宅基地总面积177平方米，建筑占地面积90平方米，建筑总面积180平方米。



## 3-4人/户房型2

三层建筑，宅基地总面积150平方米，建筑占地面积79平方米，建筑总面积181平方米。



## 5-6人/户房型

三层建筑，宅基地总面积177平方米，建筑占地面积90平方米，总建筑面积246平方米。



# 村庄风貌

## 村庄发展 **核心任务3**

村庄风貌提升，特色风貌塑造

**让村庄更美丽！**



## 房屋翻新措施

一切从实际出发，本着美观大方、经济、环保的原则，根据**建筑质量**和**建筑风格**进行分类整治。



### 一类房屋：

您家如果是近年新建或翻建过的房屋，结构稳固，有外墙面砖、塑钢门窗的，这次翻新就不在其中了。



### 二类房屋：

您家如果是2000年左右建的房屋，结构稳固，但外墙、瓦片、门窗都很老旧的，是这次翻新的重点对象。



## 村庄风貌



### 三类房屋：

您家如果是80年代建的房屋，结构还能使用，传统风貌保存良好的，我们会在结构加固的基础上将其还原成旧时的风貌。



### 四类房屋：

您家如果是80年代建的房屋，结构不稳固不能使用、无人居住的，我们建议你拆除到新村建房。

您家如果有违法搭建的房屋，也是本次风貌整治中要拆除的建筑。

### 强化依水而居



#### 首先延续依水而居的总体布局

这次规划保留的居民点和新村都是沿河布局的，分布在十八勤河、北十二勤河和北六勤河。

#### 然后在新村内部开渠引水

我们在新村内部开凿水道，让家家户户门前都有小河流过。



#### 最后丰富水岸步行空间

我们在河道两侧修建亲水的健身步道，在您家门前修建木平台，在需要的地方造小桥，在水边种植水生植物。总之，我们要让您生活在美丽的水乡里面。



## 营造田园风情

对于保留居民点，我们在现状基础上优化房屋与田园的关系，把杂乱无章的菜地变为景色优美的田园，形成 **“一居、一田、一景”** 的布局模式。

**第一步：拆违建。** 拆除内部违法搭建的房屋，腾出空间。大家一定要配合啊，这是为了给大家创造优美居住的环境，这样也会吸引城里人来旅游。

**第二步：画界限。** 根据各家的菜地大小重新划分，规整边界，建造木篱笆。



## 村庄风貌

**第三步：加步道。** 内部建造步行小路，石子铺装，局部搭建木平台、凉亭。大家可以去那里喝茶聊天，也可以请游客在田园里摆上一桌美味。

**第四步：种果树。** 大家在菜田的基础上，种植一些四季果树，可以美化环境，还能给游客带来不同时节的不同采摘体验。



太棒了！这样我们家的前前后后就漂亮多了。  
城里人就喜欢体验这样的田园生活，我家也要搞个民俗，  
弄个农家乐，哈哈。



北六勤河保留片区



# 设施优化



## 设施优化

1

# 道路铺装



首先会拓宽陆庄公路，由5米拓宽到6米。这样会车的时候就不会那么局促了。因为陆庄公路属于对外道路，修路的钱就归镇里出啦，不用村集体出资。

其次，9队南部的道路以及6队南部的道路也会拓宽到6米，连接陆庄公路和黄桥公路。



## 设施优化

### 按步骤，来修路

那需要村集体自筹修建的道路是哪些呢？

主要是指村子内部的道路。包括从宅基地通往农田和邻里间宅前屋后的通道，还有宅前屋后、水边的步行小路。

**第一步：确定道路宽度。**走汽车3米宽，不走汽车1-2米宽。

**第二步：选择适宜材质。**成本低廉、就地取材，为避免道路积洼，要耐久性好，大路可采用水泥浇筑，小路就可以采用石头、砖头、瓦片等铺砌，可以排出一定的花纹图案，体现村庄传统的气息。

**第三步：丰富道路景观。**开阔的田野、花草树木与竹篱矮墙，加上邻里邻居的活动。

**第四步：布置街道用具。**道路交叉口布置路灯，并可以配合村民的休憩活动，在树荫下，院墙边上布置木质或者石质的长凳，桌椅等。周围花丛中，可以布置小型有特色的垃圾箱等。

**第五步：补充步行桥梁。**新建步行道路会增加四座步行桥梁，我们要建设传统风貌好的木制桥梁。



### 公共交通

现在去镇里有点不方便啊，公交车两个小时一班，等待时间太长了，年轻人还能骑电动车，我们老年人可怎么办？



李奶奶您别急，我们已经考虑到了这个问题，并且想办法解决了。

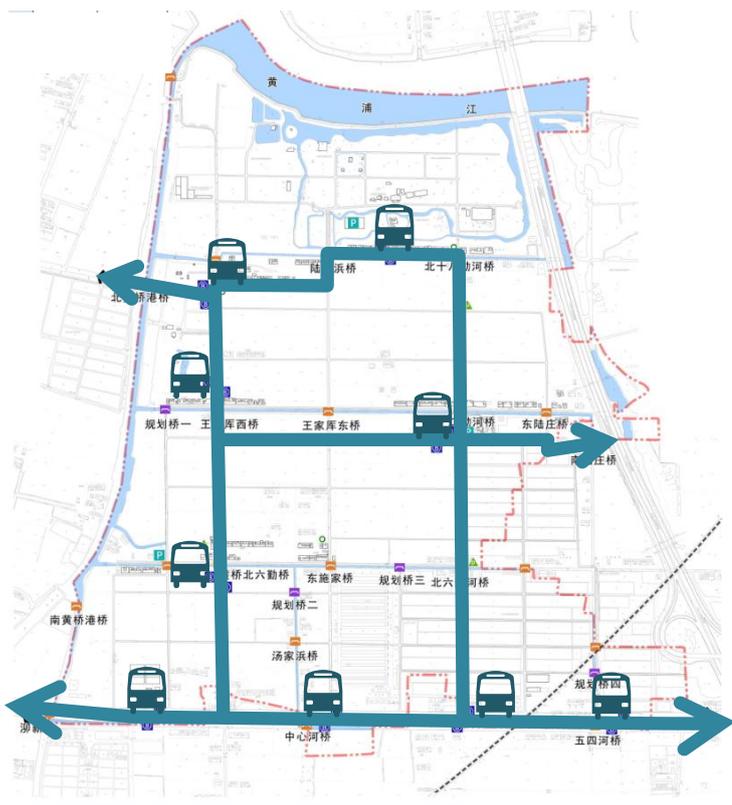


#### 线路一：洙来村到泖港镇

70路公交车：可以在村委会、9队南部、6队南部以及黄桥门农庄处上车，可以坐车到泖港镇区，发车时间间隔为1小时。

#### 线路二：五厍镇到松江区

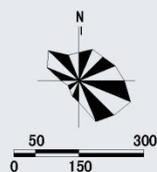
35路公交车：在村内设置站点，可以在村委会、叶新公路的温泉站上车，可以坐车到松江区，发车时间间隔为25分钟。





图例

- |            |           |            |           |
|------------|-----------|------------|-----------|
| ① 村委会、乡村会所 | ⑥ 反季节蔬菜基地 | ⑪ 休闲农庄     | ⑬ 黄桥门休闲农庄 |
| ② 乡村活动中心   | ⑦ 果蔬培育基地  | ⑫ 设施鱼塘     | ⑭ 渔家乐     |
| ③ 新建居民点    | ⑧ 养老会馆    | ⑬ 黄桥门休闲农庄  | ⑮ 休闲民宿    |
| ④ 设施粮田     | ⑨ 田园养生养老  | ⑯ 黄浦江生态涵养林 |           |
| ⑤ 果园       | ⑩ 农家田园风情  |            |           |



村民们：这是我们一起规划好的黄桥村，大家能找到自己的家吗？

