

哈尔滨市道里区榆树镇后榆村村庄规划

(2020-2035 年)

获奖情况：黑龙江省村庄规划优秀典型案例一等奖

村庄类型：城郊融合型村庄

编制单位：哈尔滨市城乡规划设计研究院

推荐单位：哈尔滨市自然资源和规划局

一、村庄概况

后榆村隶属于哈尔滨市道里区榆树镇，位于榆树镇东北部，距离城区约 10 公里，西侧距离临空经济区约 15 公里，交通十分便利。村域面积约 12 平方公里，下辖 4 个自然村，户籍 1800 户，人口 0.54 万人，村民以外出打工和种植玉米为主。属于城郊融合型村庄。

二、规划构思

本次村庄规划分为三个步骤，即精细调研——精准定位——精致生活。在精细调研阶段，通过前期地籍资料、农用地确权资料、村庄实地调研、问卷调查等手段，多渠道了解村庄实际建设问题和规划诉求。在精准定位阶段，以乡村振兴为目标，依据新时期国土空间规划中村庄规划的最新精神，以问题和目标为导向，结合宏观政策背景、现状资源、产业基础条件和村民、村庄需求，找准村庄定位并明确发展目标，提出切实可行的规划策略。在精致生活阶段，坚持“生态优先、底线思维、城乡融合、以人为本”的理念，提出打造“多彩田园、活力后榆”的村庄规划目标。规划从开发与保护、居民点建设、近期建设行动等方面进行规划落实，指引村庄建设，实现发展目标。

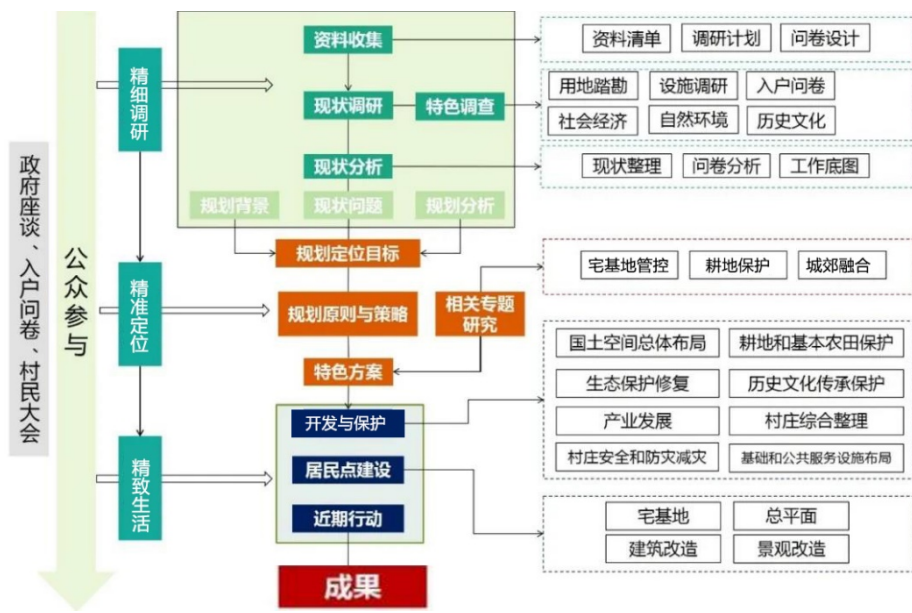


图 1 规划技术路线

三、规划主要内容

1.现状分析

首先，区位优势明显，城乡之间要素合理流动机制亟待健全。村庄东距城区仅 15 公里，处于哈尔滨都市半小时经济圈辐射范围内，省级园区坐落于村域，但城村、园村间没有互动发展，缺少融合发展机制。**其次，人口流失严重，产业转型艰难。**年轻人大多外出务工，中老年人留守在村内，受年龄、文化水平的限制，只能种植玉米，很难转向高劳动强度的蔬菜和高科技含量的经济作物种植。**第三，农村基础设施建设滞后，人居环境差。**村庄仅配有村委会、卫生室、供水房等基本设施，缺少公共活动空间及绿色开敞空间。**最后，宅基地面积普遍偏大，缺少有效管理机制。**由于历史原因，村庄户均宅基地面积较大，后榆村达到 610 平方米，远超黑龙江省 350 平方米的标准。同时，由于近几十年宅基地管理体制的缺失，大部分村民“非法”在宅基地内进行房屋改建、扩建、翻建，还有村民迁居导致房屋闲置，因此，如何整合宅基地，如何规范建房，给村庄规划带来很大的挑战。

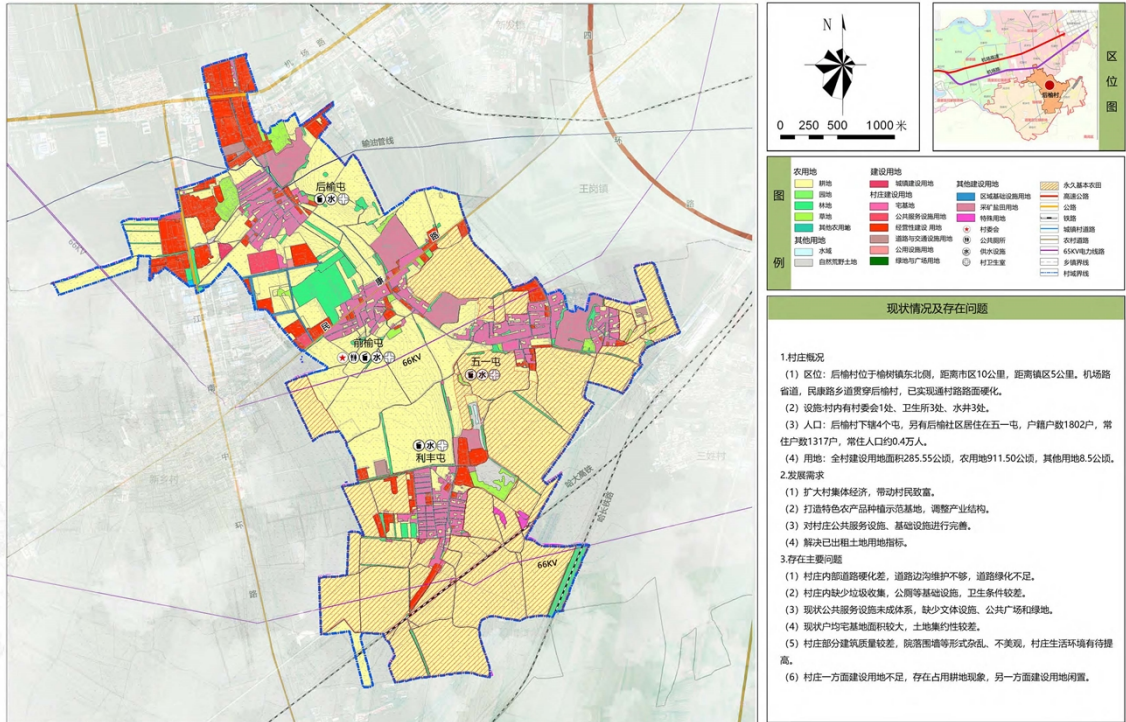


图 2 村域综合现状图

2.定位目标及规划策略

(1) **定位**：基于对村庄区位、现状梳理、融合各方诉求，按照乡村振兴提出的总体要求，将后榆村定位为“**多彩田园，活力后榆**”，**三产融合发展的产业强村，生态宜居的美丽乡村**。

(2) **目标**：到 2035 年，全面实现乡村振兴的奋斗目标，实现**产业兴旺的活力乡村、生态宜居的美丽乡村、传承创新的文明乡村、和谐有序的善治乡村、生活富裕的富美乡村**。

(3) **规划策略**：落实三线管控，强化空间用途管制；促进集约节约，优化国土空间布局；加强生态修复，推动国土空间整治；聚焦互通共享，提升基础设施水平；聚焦共建共享，打造农村综合生活中心；围绕产业兴旺，促进产业融合发展；聚焦文化导向，提升村组宜居水平；整合建设空间，实现村民安居理想。

3.村庄规划

(1) **落实三线管控强化空间用途管制**：以土地利用总体规划和工作底图为基础，初步形成以“三区三线”为核心的用途管制分区方案，制定用途管制规则待乡镇国土空间规划编制完成后进行相应调整完善，严格落实上位规划的管控要求。

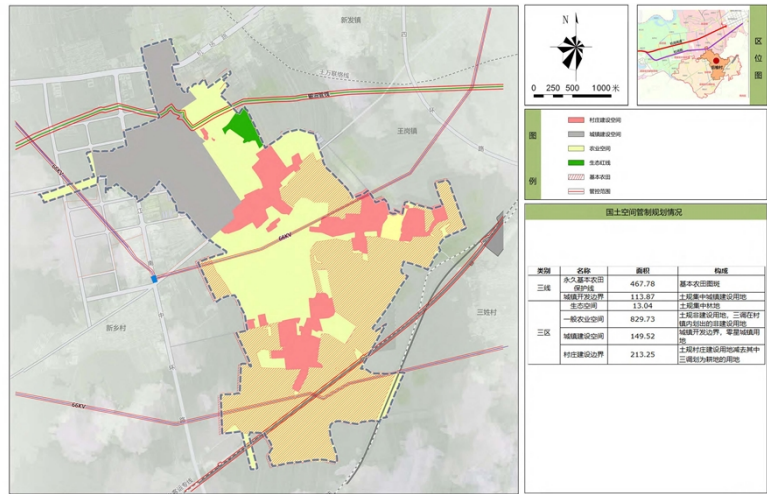


图 3 国土空间管制图

(2) **促进集约节约优化国土空间布局**：优化调整村庄各类用地布局，统筹安排农用地、建设用地和其他用地。

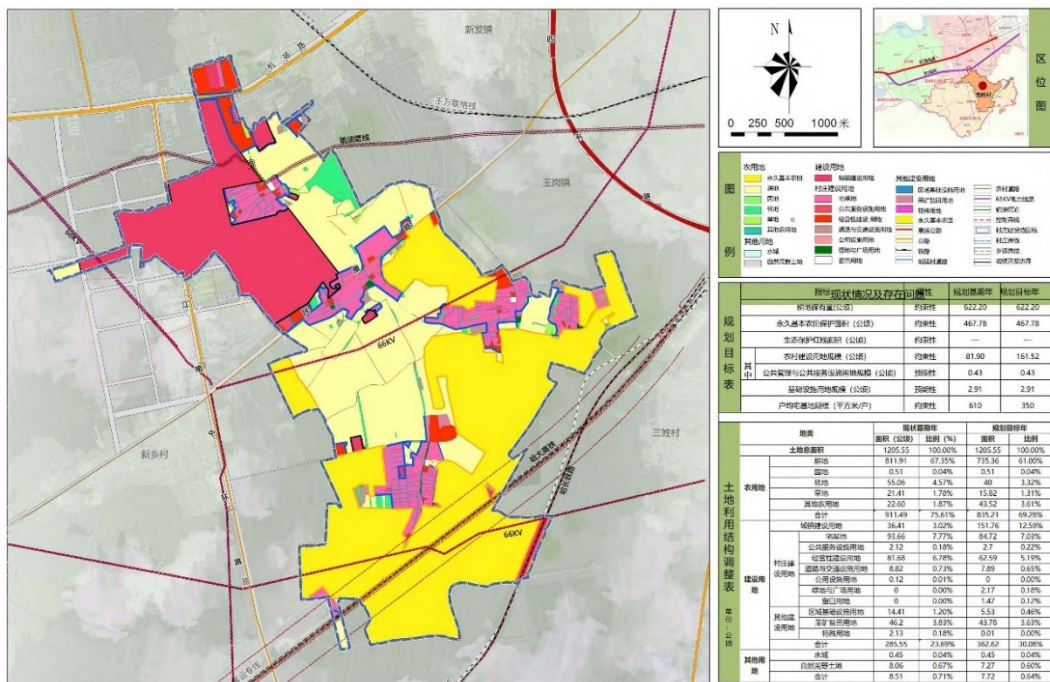
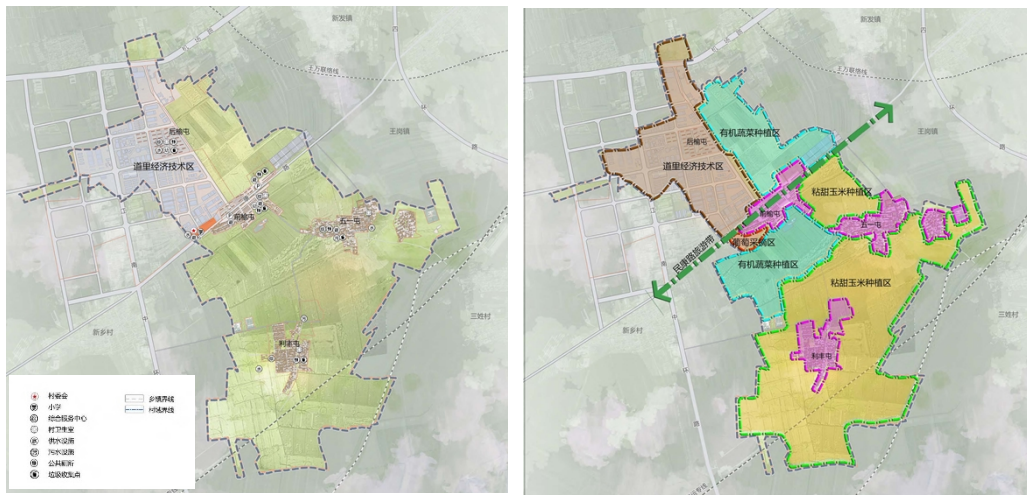


图 4 土地利用规划

(3) **加强生态修复推动国土空间整治**：树立“山水林田湖草生命共同体”的理念，落实上位规划或专项规划，推进农业空间、建设空间和生态空间系统修复、综合整治，统筹谋划并因地制宜开展国土综合整治与生态修复工作。

(6) 围绕产业兴旺促进产业融合发展 规划确定“强化第一产业、做足第二产业、拓展第三产业”的思路，建立一二三产融合的产业布局。通过创新运营机制，推行农业现代化发展，采取多主体参与、多业态打造的发展思路，建立“龙头企业+加工企业+合作者+农户”的模式，依托龙头企业形成现代农业机械种植区、有机蔬菜种植区等若干个基地，塑造农业特色品牌；与新榆工业园区互联互通，园区发展绿色食品加工园，将农业产业链延伸，进行深加工。打造都市旅游休闲农业，发展农家体验休闲区、现代农业科技园等，形成村集体收入的持续动力，带动村民就业与资产、资源收益，从而实现村民致富愿望。



(7) 聚焦文化导向提升村组宜居水平 结合后榆村平原地貌特征，整体形成“田园村交相互融”的现代产业园区与田园村落景观风貌特征，规划形成“两轴三区多节点”的景观风貌格局，指引后榆村整体风

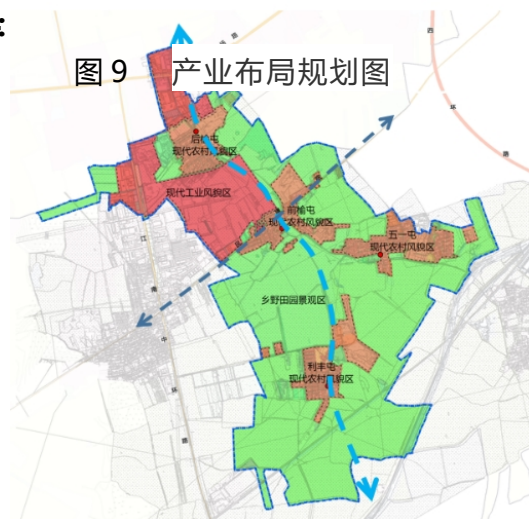


图9 产业布局规划图

貌建设。

(8) **整合建设空间，实现村民安居理想：**首先，大量盘活村庄存量建设用地，按照“一户一宅”政策要求，引导拆除不合理住宅及建筑，按照“严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率”的政策引导村民建设空间。规划针对东北地区村庄宅基地普遍偏大特征，创新性提出住房建设控制线。规范村民翻建、新建住房的选址，在实际建设中，满足一定条件下进行动态调整。其次，规划通过整体风貌引导，改善人居环境，建设美丽乡村。



图 11 前榆屯村庄建设意向图

四、规划创新与特色

1. 促进城乡融合发展，探索城郊融合型村庄规划编制手法

本次规划跳出“就村庄论村庄”的思路，以城带乡，以乡促城。乡村为城区和道里经开区提供配套服务的空间载体和劳动力，满足城市对优质农产品、休闲旅游等需求，同时利用城市基础设施资源，完善村庄内的各项设施配套。城市为乡村提供技术、人才和信息等，加快乡村发展。最终形成城乡互补、工农互促、全面融合、共同繁荣的城乡融合发展关系。

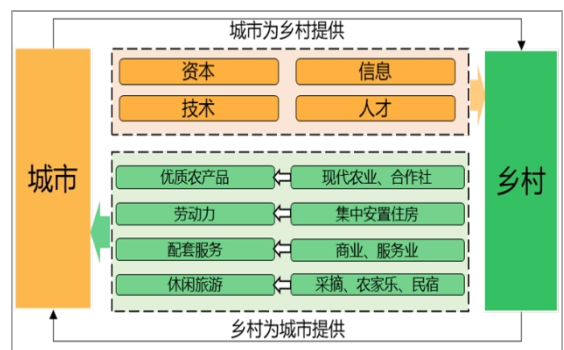


图 12 城乡要素流动图

2.推进全域土地整治，建立保障国家粮食安全基础

树立“山水林田湖草生命共同体”的理念，尊重本底，生态治理，强化耕地保护。通过划定三条控制线对全域全要素进行管控。

3.创新宅基地管理手段，破解宅基地管理难题

对村民宅基地进行双重管控，划定村庄规模控制线和单户宅基地控制线，提出管控要求。对超标准的宅基地，对超出部分的用地提出用途指引，可作为经营性用地、公共绿地、公共服务设施用地等。

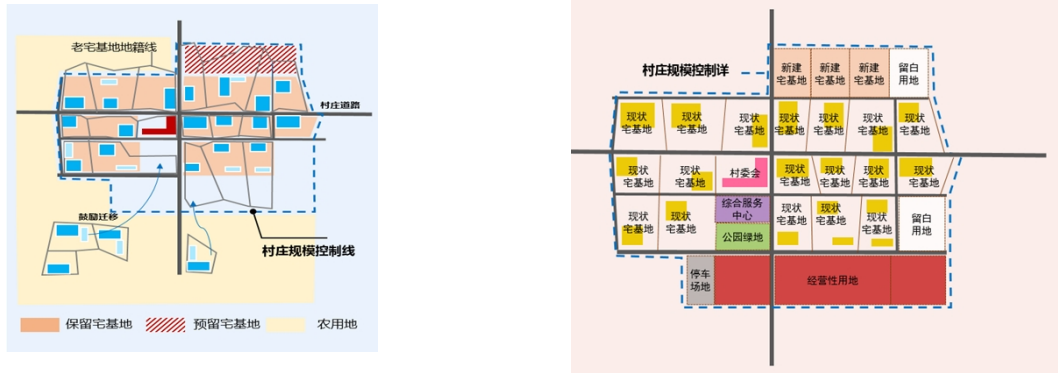


图 13 宅基地腾退指引示意图

4.全要素空间落位，建立村庄信息化管理机制

通过规划数据信息和现状个人信息，精准落地、精细实施、精细管理。通过唯一ID，将村民信息、建筑信息、农用地信息互相关联，建立村级信息化管理平台，培训村庄专门人员负责维护和管理，保障村庄规划。

