

安达市古大湖镇双山村村庄规划（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：集聚提升类村庄

编制单位：黑龙江省城市规划勘测设计研究院

推荐单位：绥化市自然资源局

一、村庄概况

双山村隶属于安达市古大湖镇，位于古大湖镇西南侧，距安达市区 5.7 公里。G10 绥满高速公路、168 县道贯穿双山村，交通十分便利。下辖 10 个屯，常住户数 660 户，常住人口 1668 人。2019 年底，村域土地总面积 1670.43 公顷，其中农用地面积 1555.74 公顷，占比 93.13%；建设用地面积 107.77 公顷，占比 6.45%；其他用地面积 6.92 公顷，占比 0.42%。全村空心化率达 50%以上，属于集聚提升类村庄。

二、规划构思

本次村庄规划分为三个步骤，即发现问题——解决问题——规划落实。在发现问题阶段，通过前期现状调研、实地踏勘和座谈访谈等手段，深入了解村庄情况。通过梳理现状，分析其特征、存在问题以及村民、村庄的实际需求，以“村庄+村民”的现存问题及需求导向为规划抓手。在解决问题阶段，结合村庄区位、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。在规划落实阶段，结合村庄现存问题和发展需求，明确村庄发展方向，从土地利用、公共服务、基础设施、村屯撤并、产业发展等方面进行规划落实，指引村庄建设，实现发展目标。

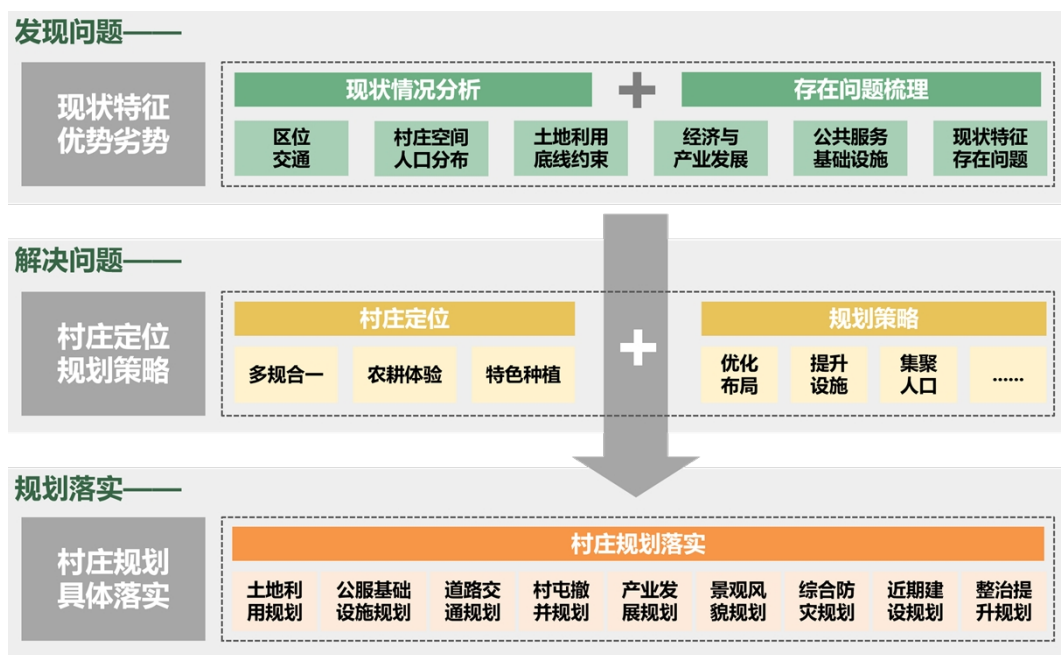


图 1 规划整体思路

三、规划主要内容

1.现状分析

现状调查从村庄发展现状和村民需求意愿两方面入手。村庄方面着重分析村庄用地、人口、产业和环境。村民方面重点了解集体经济发展需求和村民生产生活方面的意愿。分析发现存在空心化程度较高、用地不集约等问题，结合村民生产发展和美好生活需求，明确村域统筹、土地集约等村庄规划方向。

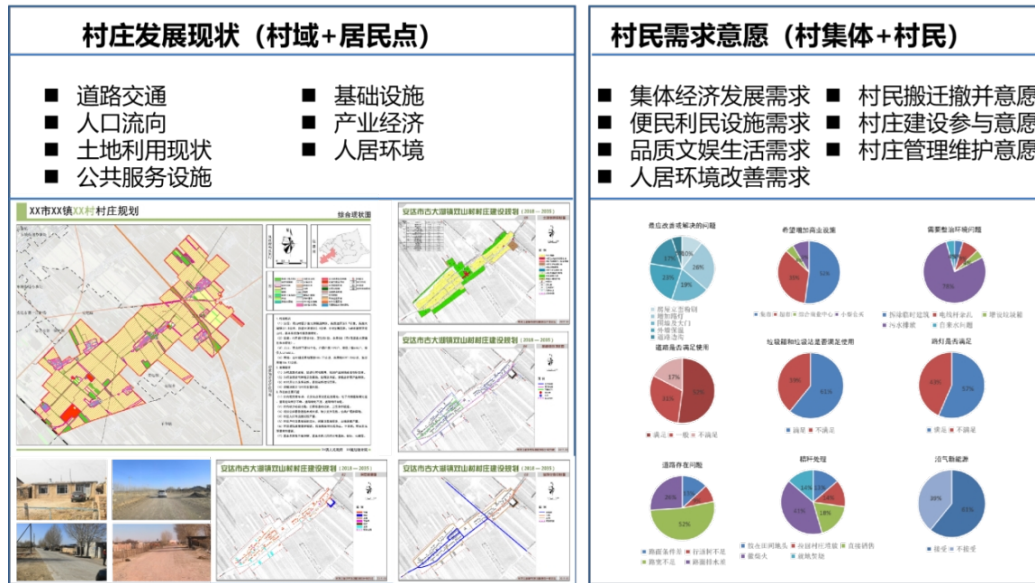


图 2 现状调查情况

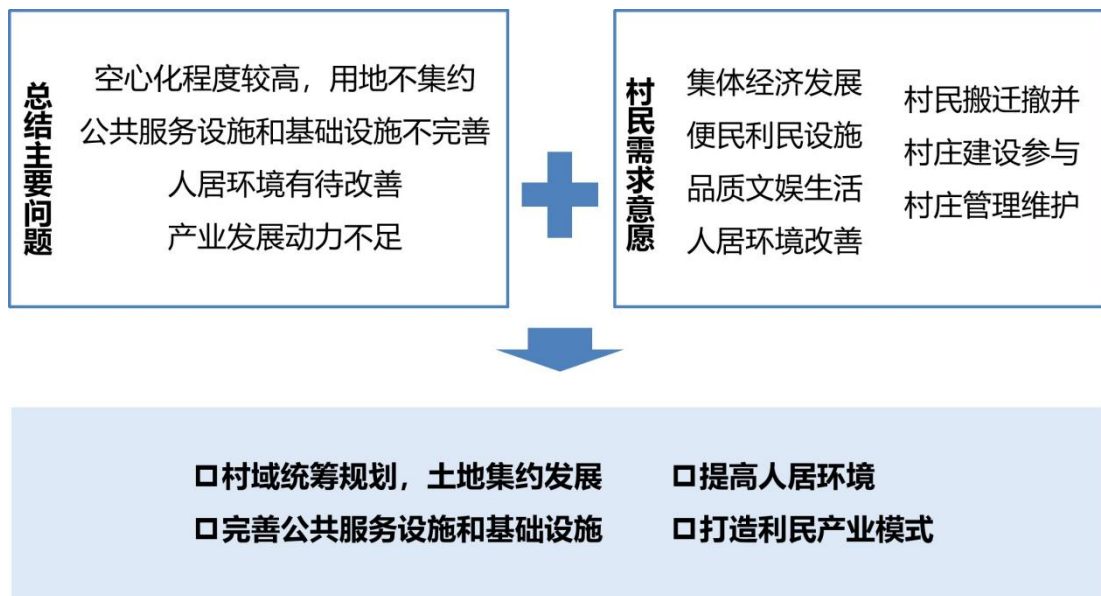


图 3 问题总结及发展方向确定

2.定位目标及规划策略

(1) 定位：充分利用双山村临近安达市区的良好区位特征，以及蔬菜、花卉等特色种植的基础，明确双山村“农耕体验+特色种植”生态宜居美丽、多规合一示范村庄的定位。

(2) 目标：推进村庄用地挖潜，引导人口集聚发展，打造生态宜居美丽村庄，

实现村庄土地集约、人口集聚、产业融合、环境改善的目标。最终实现村强民富、设施完善、环境优美、乡风文明。

(3) 规划策略：双山村为集聚提升型村庄，明确“集聚提升、土地整理”的规划重点，提出八大规划策略：优化布局，严控底线统筹规划村域；提升设施，补上农村公共服务短板；集聚人口，引导人口向中心村迁移；集约土地，加强管控激励多措并举；产业融合，差异发展突出村庄特点；安全保障，注重村庄综合防灾减灾；改善环境，推进人居环境整体提升；上下互动，规划传导注重公众参与。

3.村庄规划

(1) 土地利用规划：落实生态保护红线和永久基本农田，划定村庄建设边界线，优化村庄用地布局。

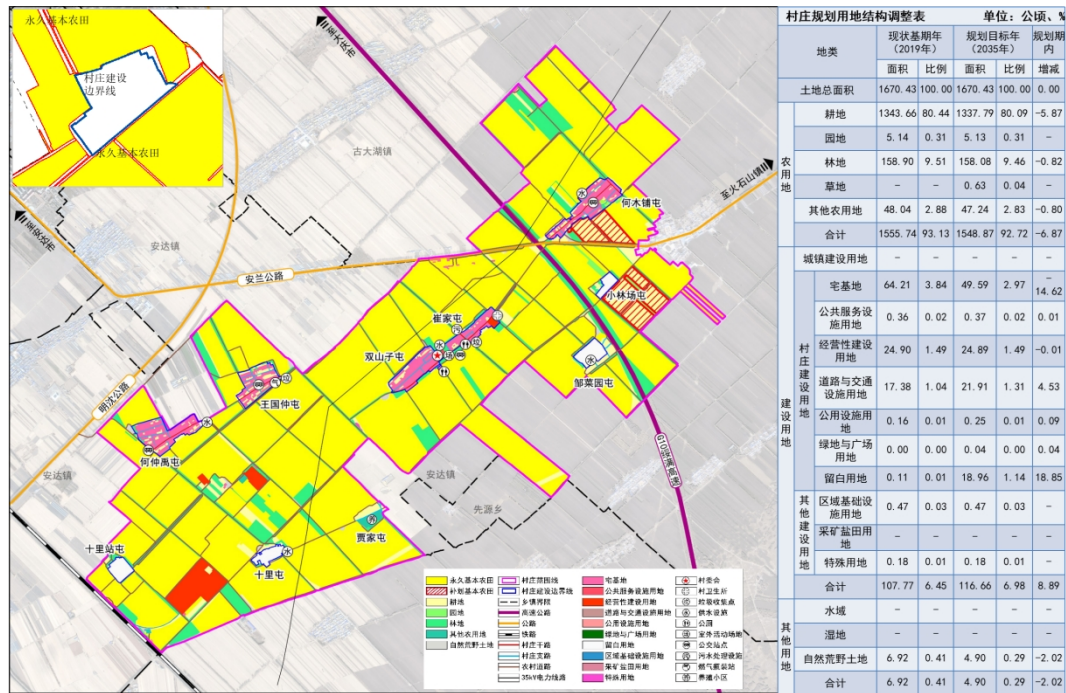


图 4 土地利用规划

(2) 公共服务设施与基础设施规划：根据《黑龙江省村庄规划编制技术指引》中的公共服务设施基本配置要求、村庄现状和村民需求，完善、提升村庄公共服务设施与基础设施。



图 5 公共服务设施与基础设施规划

(3) 道路交通规划：尊重村庄现状道路骨架，完善路网结构。道路交叉口不倒角，以院墙间距为最宽红线，不破坏院墙，对现有道路进行提档升级和维护。在村庄各屯主要道路上设置公交停靠点。

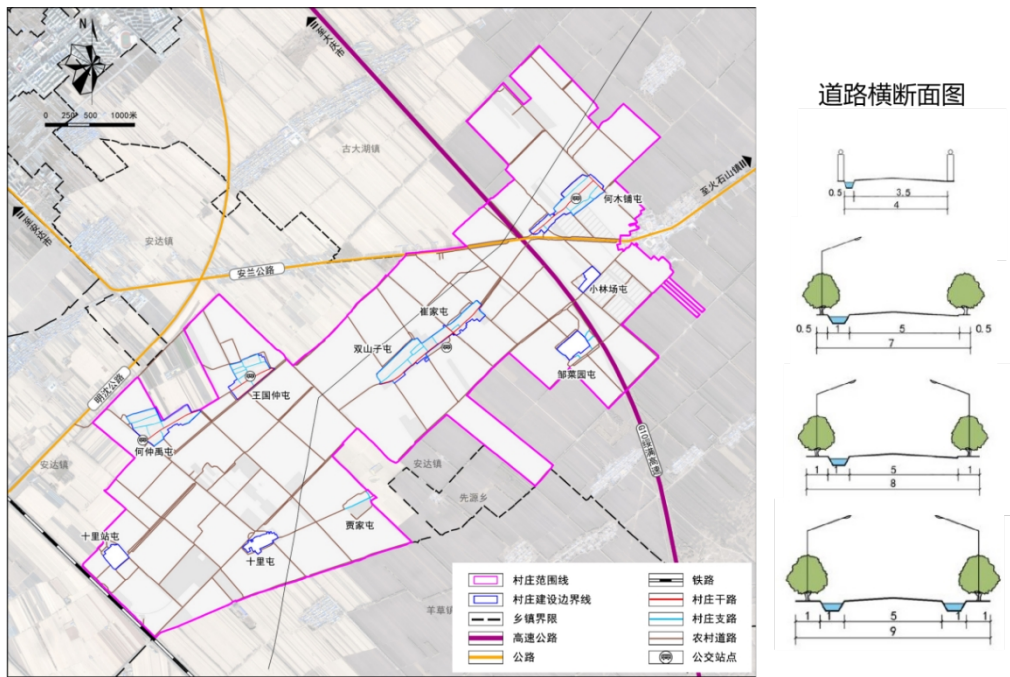
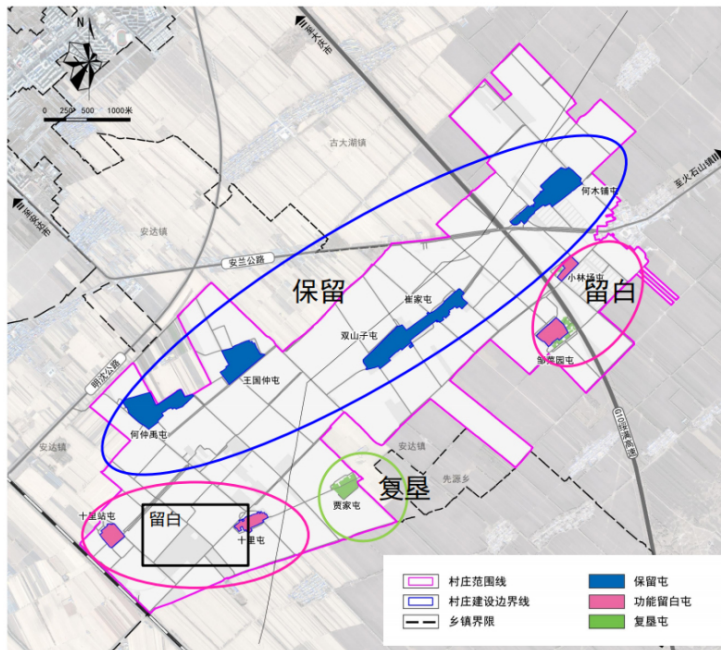


图 6 道路交通规划

(4) 村屯撤并规划：根据《乡村振兴战略规划（2018 - 2022 年）》，从户籍人口、常住人口、砖瓦化率、老龄化率和用地规模等方面进行对比分析，提出撤并屯的建议。明确撤并屯的功能，未来考虑复垦、产业或者功能留白，并提出管控要求。同时，考虑撤并屯人员的安置问题，结合村民意愿采取提供经济补偿或者安置房等措施。



■ 根据《乡村振兴战略规划（2018—2022年）》，从户籍人口、常住人口、砖瓦化率、老龄化率和用地规模等方面进行对比分析，建议撤并邹菜园屯、贾家屯、小林场屯、十里屯和十里站屯。

村名	屯名	撤并意向	规划用途	占地面积 (公顷)
双山村	崔家屯	保留	居民点	16.14
	双山子屯	保留	居民点	16.14
	邹菜园屯	撤并	留白/复垦	6.42
	何木铺屯	保留	居民点	13.35
	小林场屯	撤并	留白/复垦	1.82
	何仲禹屯	保留	居民点	12.47
	王国仲屯	保留	居民点	7.17
	十里屯	撤并	留白	4.46
	十里站屯	撤并	留白	5.02
	贾家屯	撤并	养殖/复垦	3.50

图 7 村屯撤并规划

■ 安置人员重点优先考虑四类人群
 ■ “三权分置”，发放宅基地使用权证，宅基地资格权证，保留村民申请宅基地的资格；新增宅基地面积不超过350㎡。

自愿退出宅基地协议

双山村 王固仲 身份证号: 230429720272748

为加快推进双山村乡村振兴，促进乡村振兴发展，引导农户将宅基地使用权退出，经甲乙双方协商，双方本着公平、自愿、有偿的原则，就自愿退出宅基地事宜达成如下协议：

一、乙方同意将坐落于双山村（屯）（名称）宅基地面积 350 ㎡（法定面积）的宅基地退出给甲方，并承诺自本协议签订之日起，不再在该宅基地上建设任何房屋，如有房屋，应在本协议签订之日起 30 日内自行拆除，逾期不拆，甲方有权强制拆除，乙方承担一切费用。

■ 根据《乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》，从户籍人口、常住人口、砖瓦化率、老龄化率和用地规模等方面进行对比分析，建议撤并邹菜园屯、贾家屯、小林场屯、十里屯和十里站屯。

行政村	屯名	户籍人口		常住人口		撤并意向	撤并保留村户数	整理后新增
		户数	人口	户数	人口			
双山村	崔家屯	124	352	59	142	保留	-	66
	双山子屯	159	398	79	211	保留	-	-
	邹菜园屯	129	322	60	146	撤并	39	-
	何木铺屯	218	541	138	381	保留	-	24
	小林场屯	61	183	21	51	撤并	18	-
	何仲禹屯	172	419	82	253	保留	-	36
	王国仲屯	161	404	81	176	保留	-	44
	十里屯	111	276	51	96	撤并	33	-
	十里站屯	125	289	60	143	撤并	38	-
	贾家屯	60	132	29	69	撤并	18	-
总计	10个屯	1320	3316	660	1668		146	170

《安达市“一规两改三治三建设”助力乡村振兴行动计划》

- 针对村民超出规定标准的宅基地，按照征地区片综合地价的1%、5%、10%三个区间比例，确定有偿使用费收取标准。
- 鼓励宅基地使用权人自愿有偿退出，腾退建设用地指标多途径利用。
- 根据宅基地“三权分置”政策，为符合条件的农户核发宅基地使用权证，对于户在不在的本村居民，发放宅基地资格权证书，保留其申请宅基地的资格。
- 借助“三块地”改革，建立安达市集体建设用地交易平台，公布自然村腾退宅基地信息，面向社会招商引资。

村民签订自愿腾退宅基地协议现场

图 8 村民安置情况

(5) 产业规划：巩固壮大一产，开展小园经济和农耕体验，发展蔬菜示范区和集中养殖区；大力发展二产，利用现状资源，做强粮食加工和物流冷库，部分撤并屯作为弹性产业发展区进行产业预留；全力挖掘三产，培育观光采摘、大地景观和摄影等项目，通过田园主题景观形成乡村全域旅游的格局。打造“政民共建”产业发展模式。种植经济果树，构筑一街一景，提高村民收入。



图 9 产业发展规划

(6) 近期建设规划：从生态修复、土地整治、基础设施、公服设施、人居环境等方面落实近期建设项目。

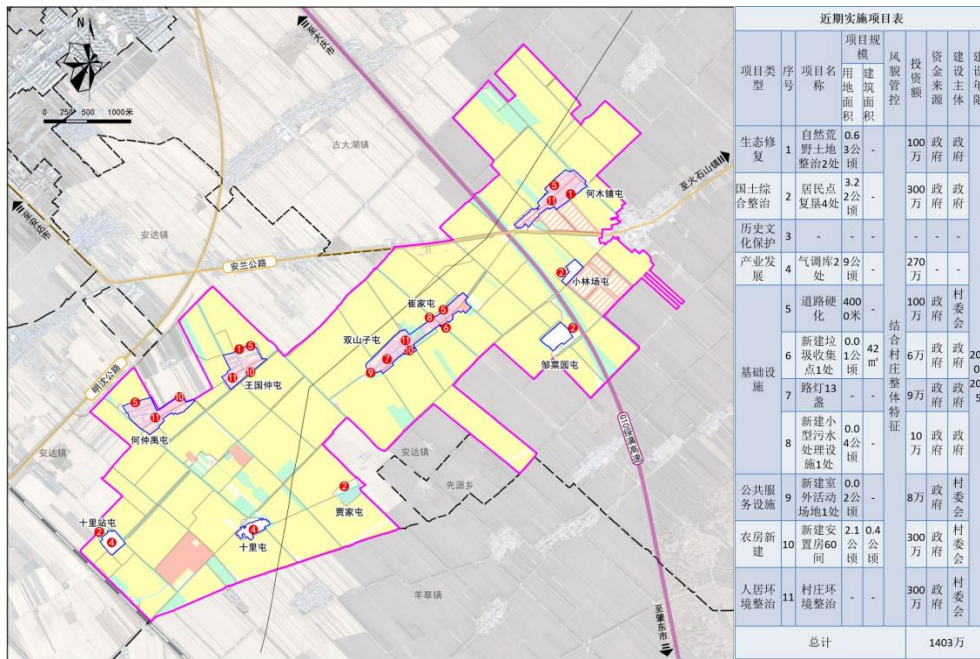


图 10 近期建设规划

四、创新点及经验启示

1. 夯实前期基础调研，注重公众参与，尊重村民意愿

建立“三组联合”便捷联络模式：成立安达规划服务小组、村领导小组、规划院服务小组。规划采用实证方法，保障公众参与。前期采取调研问卷和现场访谈了解公众意愿和需求。



图 11 工作小组及现场调查

2. 建立村屯撤并指标评价体系，有序推进村屯撤并

根据《乡村振兴战略规划（2018 - 2022 年）》中关于村庄搬迁撤并政策、黑龙江省关于村屯撤并评定标准的建议、黑龙江省村庄规划安置标准，以及村民撤并意愿和安置需求，建立村屯撤并指标评价体系，有序进行村屯撤并和人员安置规划。

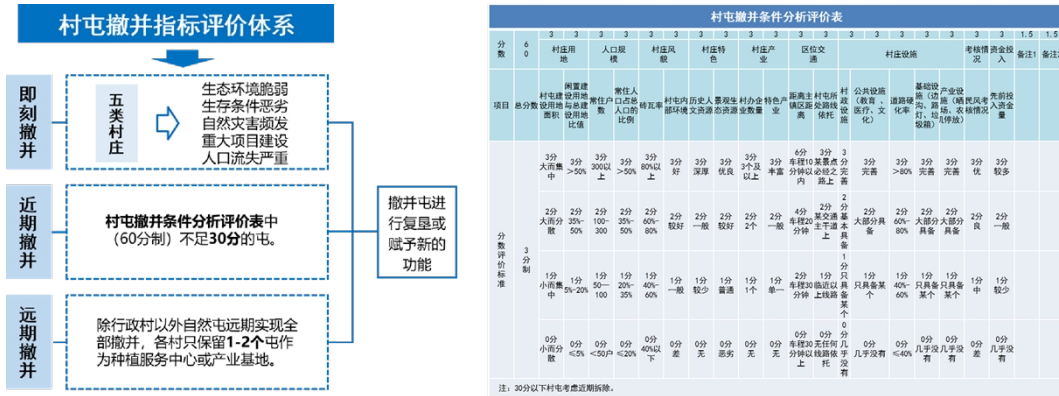


图 12 构建村屯撤并指标评价体系

3. 创新村民宅基地退出与保留机制，满足不同村民需求

根据村民去向意愿，采取有偿宅基地补偿机制，有力推进宅基地腾退。对安置区进行管控，实现土地集约利用。

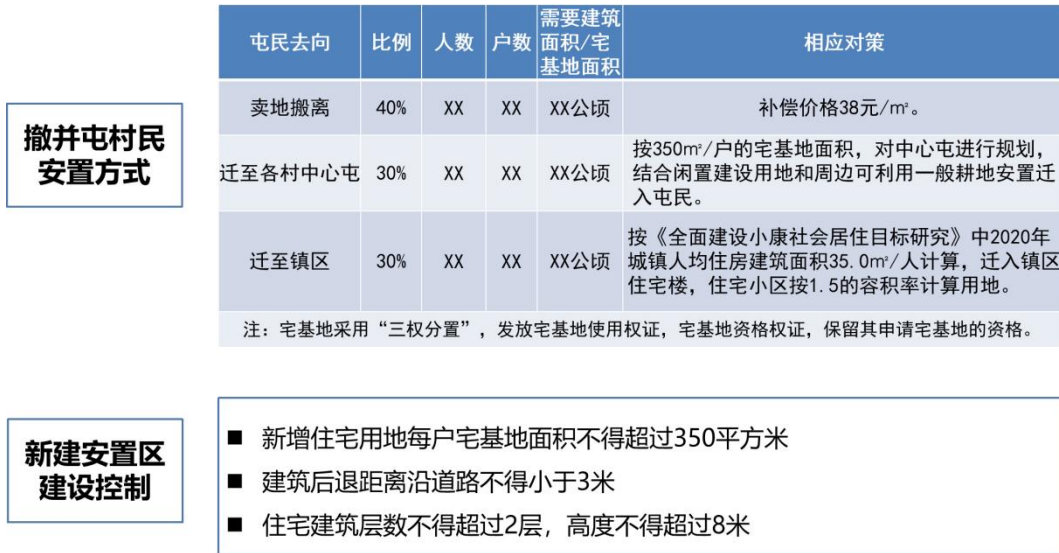


图 13 撤并屯安置规划

4. 基于 ArcGIS 探索“多规合一”实用性村庄规划

覆盖村域范围, 统筹进行村庄现状调研, 对村域范围内用地及设施进行信息统计, 建立村庄现状和规划数据库。在三调数据基础上落实永久基本农田和生态保护红线, 明确村庄建设边界线。提出保护和控制要求。明确撤并村屯复垦、产业发展或指标交易等用途。

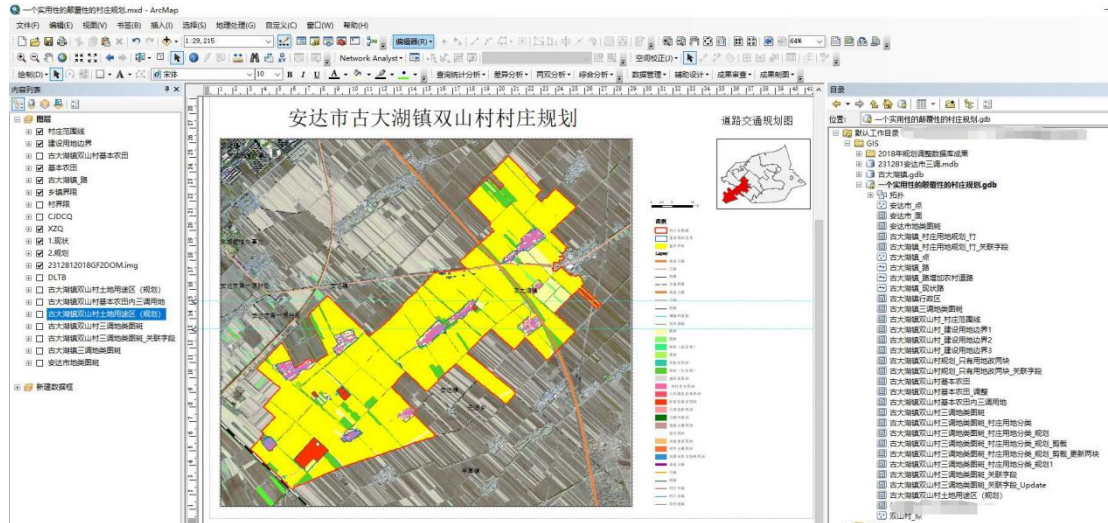


图 14 村庄现状、规划数据库建立

5.探索“政民共建”的村庄发展模式, 实现环境与经济协同发展

政府牵头进行果树引进栽培, 村民宅前道路两侧种植, 采用宅基地“谁居住, 谁养护”的原则。最终实现一街一景、村民养护、村民享果的环境与经济双提升的目标。

6.形成差异性规划成果, 实现“好管”、“易懂”的规划

本次村庄规划成果分为报批备案版成果和村民公示版成果, 报批备案版成果更加全面、专业, 方便规划管理和实施部门使用; 村民公示版成果更加简单、生动、易懂, 便于村民理解。