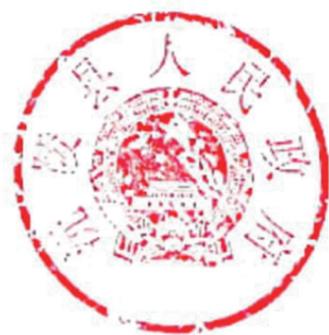


沅陵县凉水井镇亮岩村
搬迁撤并类村庄规划
(2020-2025年)



湖南省经济地理研究所
凉水井镇人民政府
二〇二〇年九月

项 目 名 称：沅陵县凉水井镇亮岩村村庄规划

委 托 单 位：沅陵县自然资源局

编 制 单 位：湖南省经济地理研究所

规划编制资质：土规乙级

法定代表人、院长：魏 晓

项目 负责人：行云珩

项目组主要成员：彭 丽

何友文

梁 瑞

晏 维

校 对：肖 林

审 查：肖 林

核 定：李 红

根据中国土地学会和湖南省土地学会的有关规定，经审定，符合土地规划机构条件。

特发此证

2019年5月16日

机构名称	湖南省经济地理研究所
机构等级	乙级
工商注册号	事证第 143000000316 号
法定代表人	魏晓
授权法人	
联系电话	0731-82829479
机构地址	长沙市天心区青园路 506 号
邮政编码	
执 业 范 围	在湖南省行政辖区内从事国土规划、土地利用总体规划、土地整治规划、耕地保护规划、土地生态建设规划、土地整治工程规划、高标准农田建设规划、耕地质量等级评价、土地储备计划以及其他土地专项规划编制、设计、评估、论证、咨询等业务
证书编号	043004
有效期限	至 2020 年 4 月 30 日

盖湖南省经济地理研究所公章生效，再次复印无效

单位名称：湖南省经济地理研究所

注册 地址：长沙市青园路506号

法定代表人：魏晓

证书编号：乙测资字4310805

发证机关(印章)：湖南省自然资源厅

发证日期：2015年8月31日

有效期至：2019年12月31日

专业范围：
乙级：地理信息系统工程：地理信息数据采集(设区的市级行政区域以下。)、地理信息数据处理(设区的市级行政区域以下。)、地理信息系统及数据库建设(设区的市级行政区域以下。)、地理信息软件开发；不动产测绘：地籍测绘(日常地籍调查及设区的市级以下地籍总调查中的地籍测绘。)。***

盖湖南省经济地理研究所公章生效，再次复印无效

目 录

第一章 规划总则	1	(二) 产业发展规划.....	7
一、 规划背景.....	1	(三) 道路交通规划.....	7
二、 区位概括.....	2	(四) 国土空间布局.....	8
三、 规划范围.....	2	第四章 建房布局规划	9
四、 规划依据.....	2	一、 政策背景.....	9
五、 规划期限.....	4	二、 搬迁情况.....	9
第二章 现状分析	5	三、 搬迁补偿.....	10
一、 规划依据.....	5	第五章 国土空间优化及生态修复	11
二、 自然条件.....	5	第六章 近期行动计划	12
三、 土地利用情况.....	5	第七章 规划实施的保障措施	12
四、 公共服务设施情况.....	6	一、 组织领导, 创新机制.....	12
五、 基础设施现状.....	6	三、 加强监督, 加大宣传.....	12
第三章 规划说明	7	四、 广泛融资, 共同管理.....	13
一、 管制规划.....	7	五、 提升技术, 重视交流.....	13
(一) 生态用地管制规则.....	7	六、 遵守制度, 强化意识.....	13
(二) 农用地管制规则.....	7	第八章 亮岩村村规民约	13
(三) 建设用地管制规则.....	7	附表:	15
二、 具体规划说明.....	7	附表 1 亮岩村规划目标表.....	15
(一) 村庄定位及发展目标.....	7		

附表 2 亮岩村国土利用结构调整表.....15

第一章 规划总则

一、规划背景

（一）国家背景

1、十九大提出“乡村振兴”战略

乡村振兴战略是党的十九大作出的重大决策部署，是实现中华民族伟大复兴的重大历史任务，是新时代“三农”工作的总抓手。十九大报告提出了“实施乡村振兴战略”的新发展理念，实施乡村振兴战略要全面准确把握“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总要求。

2、中共中央国务院关于坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见

2019年1月3日，中共中央国务院发布坚持农业农村优先发展做好“三农”工作的若干意见指出，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会以及中央经济工作会议精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢牢把握稳中求进工作总基调，落实高质量发展要求，坚持农业农村优先发展总方针，以实施乡村振兴战略为总抓手，对标全面建成小康社会“三农”工作必须完成的硬任务。

3、中央农办等5部门印发《关于统筹推进村庄规划工作的意见》

2019年1月18日，中央农办、农业农村部、自然资源部、国家发展改革委、财政部等5部门印发《关于统筹推进村庄规划工作的意见》，提出要切实提高村庄规划工作重要性的认识，把加强村庄规划作为实施乡村振兴战略的基础性工作，精心组织、

周密部署，稳扎稳打、善作善成，持之以恒推动乡村振兴战略落实落地。

（二）湖南省背景

2018年9月，中共湖南省委湖南省人民政府印发《湖南省乡村振兴战略规划（2018—2022年）》，文件要求，2020年乡村振兴取得重要进展，形成具有湖湘特色的乡村振兴政策体系、制度体系、标准体系和考核体系，全面建成小康社会的目标如期实现。

2019年3月，湖南省自然资源厅发布《关于开展“多规合一”村庄规划编制试点工作的通知》，以试点为引领，探索实践新时期“多规合一”村庄规划理念，打造一批具有示范性的优秀村庄规划编制案例。

（二）怀化市背景

2020年4月，怀化市通过《怀化市村庄规划和村民建房管理条例》，并自7月1日起开始实施。提到村庄规划应包含以下具体内容：

（一）确定规划区范围，自然村落布局，村民聚居点布局和用地规模，住房选址、层数、色调与风格形态等规划要求；

（二）保护自然风貌、民族风貌、历史风貌和人文风貌，坚持与自然相协调，以行政村或者自然村落为单元，培育建筑风貌和村庄特色；

（三）统筹村庄住房布局，合理确定宅基地需求规模，划定宅基地用地范围；

（四）村庄基础设施和公共服务设施等各项建设的用地布局、建设要求；

（五）对耕地等自然资源和历史文化遗产保护、防灾减灾等作出具体安排。

二、 区位概括

（一）地理区位

凉水井镇位于沅陵县东南部，与沅陵县城区相靠，亮岩村位于凉水井镇中部，东与棋楠村相接，南与徐家村、张家佬村相邻，西与六都坪村相望，北靠仙门林场。村庄距沅陵县城区约 43 公里，241 国道穿村而过，交通较为便利。



图 2-1 亮岩村区位分析图

（二）交通区位

亮岩村村域内主要对外交通为 241 国道，241 国道宽 5m，呈现东西走向从亮岩村穿村而过，村域内各个组都已修建组道，且各条组道都与 241 国道相连接，组道大

部分宽 3.5m，其中部分组道尚未硬化。

三、 规划范围

本次规划范围为怀化市沅陵县凉水井镇亮岩村行政村域全部国土空间，包括亮岩组、全家岭组、赤竹溪组、楠木溪组四个组，国土总面积约 603.28 公顷。其中永久基本农田面积 41.17 公顷。

四、 规划依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》
- 3、《中华人民共和国环境保护法》
- 4、《中华人民共和国森林法》
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 6、《土地利用总体规划管理办法》
- 7、《基本农田保护条例》
- 8、《土地复垦条例》
- 9、《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》
- 10、《湖南省土地开发整理条例》
- 11、《湖南省地质灾害防治管理办法》
- 12、《湖南省土地利用总体规划条例》

（二）政策文件

- 1、《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》的通知》（中办发〔2014〕71号）
- 2、《关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》（中发〔2016〕1号）
- 3、《关于全面划定永久基本农田实施特殊保护的通知》（国土资规〔2016〕10号）
- 4、《关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》（中发〔2018〕1号）
- 5、《关于有序开展村庄规划编制工作的指导意见》（国土资规〔2018〕2号）
- 6、《关于有序推进村庄规划编制工作的通知》（国土资发〔2018〕56号）
- 7、《关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2019〕1号）
- 8、《关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》（国土资规〔2019〕1号）
- 9、《关于全力服务促进乡村振兴的若干意见》（湘国土资发〔2019〕21号）
- 10、《关于印发《湖南省村庄规划编制技术要点》的通知》（湘国土资发〔2019〕

103号）

（三）相关规划

- 1、《国家乡村振兴战略规划（2019-2035年）》
- 2、《湖南省乡村振兴战略规划（2019-2035年）》
- 3、《沅陵县国民经济和社会发展规划“十三五”规划》

- 4、《沅陵县“十三五”综合交通运输体系规划》
- 5、《沅陵县水利“十三五”规划》
- 6、《沅陵县环保“十三五”规划》
- 7、《沅陵县林业“十三五”规划》
- 8、《沅陵县土地利用总体规划（2006-2020年）》（2016修订版）
- 9、《凉水井镇土地利用总体规划（2006-2020年）》（2016修订版）

（四）技术依据

- 1、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2018）
- 2、《乡（镇）土地利用总体规划编制规程》（TD/T1025-2010）
- 3、《乡（镇）土地利用总体规划制图规范》（TD/T1022-2009）
- 4、《乡（镇）土地利用总体规划数据库标准》（TD/T1028-2010）
- 5、《基本农田划定技术规程》（TD/T1032-2011）
- 6、《镇规划标准》（GB50188-2007）
- 7、《村庄规划编制技术导则》
- 8、《湖南省村庄规划编制技术要点（试行）》
- 9、《湖南省村庄规划编制工作指南（试行）》
- 10、《湖南省村庄规划编制技术大纲（试行）》

（五）其他资料

- 1、沅陵县第三次国土调查初步成果
- 2、沅陵县生态保护红线成果

3、沅陵县永久基本农田划定成果

4、2018 年沅陵县政府工作报告和凉水井镇政府工作报告

五、 规划期限

规划期限为 2020-2025 年，规划基期年为 2020 年。近期目标年至 2022 年，规划目标年至 2025 年。

第二章 现状分析

一、规划依据

亮岩村现辖四个村民小组，现有总户数 168 户，户籍总人口 671 人，其中常住人口 410 人左右，大部分从事农业生产工作，2019 年，亮岩村村民人均收入 8000 元，亮岩村村财政收入 10500 元，主要来自于农业生产，村域内主导产业为第一产业，主要经济作物有水稻和玉米。

二、自然条件

（一）水文条件

亮岩村村域境内地表水域广阔，水系发达，水资源丰富，河流沿着 241 国道呈现东西流向流经亮岩村，村域取水点位于赤竹溪组。

（二）气候条件

亮岩村属中亚热带季风湿润气候区。主要气候特点表现为：四季分明，热量充足，雨水集中，严寒期短，暑热期长，夏秋多旱。温度最高在 7 月，平均 27.8℃，变化幅度在 25.9~29.6℃之间。1 月温度最低，平均 4.7℃，变化幅度在 2.1~6.9℃之间；沅陵县平均气温为 16.6℃，年际变化幅度在 15.8~17.8℃之间。

三、土地利用情况

至 2020 年 9 月，亮岩村土地总面积为 603.28 公顷（其中农用地面积 451.18 公

顷，建设用地 7.74 公顷，生态用地 144.36 公顷），亮岩村土地利用类型中，有水域、耕地、林地、居民点、交通、水利设施用地、其他土地等主要用地类型，土地利用结构中，林地（生态林）、耕地和林地（商品林）是主要的用地类型，面积分别为 132.66 顷、60.59 公顷和 388.95 公顷，分别占国土总面积的 21.99%、10.04%和 64.67%。

表 2-1 亮岩村国土利用现状表

单位：公顷

地类		现状基期年（2020 年）		
		面积	比例	
国土总面积		603.28	100%	
生态用地	水域	11.70	1.94%	
	其他土地	--	--	
	林地（生态林）	132.66	21.99%	
	合计	144.36	23.93%	
农用地	耕地	60.59	10.04%	
	园地	--	--	
	林地（商品林）	388.95	64.67%	
	牧草地	--	--	
	其他农用地	1.64	0.27%	
	合计	451.18	74.79%	
建设用地	城镇建设用地	--	--	
	村庄建设用地	5.88	0.97%	
	其中	农村住宅用地	5.79	0.96%
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.09	0.01%
		村庄公园与绿地	--	--
		村庄工业物流用地	--	--
		村庄基础设施用地	--	0.02%
		村庄其他建设用地	--	--
	区域交通设施用地	1.86	0.31%	
	区域公共设施用地	--	--	
	特殊用地	--	--	
	采矿用地	--	--	
	其他建设用地	--	--	
合计	7.74	1.28%		
未规划地	--	--		

四、公共服务设施情况

亮岩村现状各项公共服务设施较为缺乏

（一）行政办公

亮岩村村民综合服务中心位于亮岩组，占地面积 150 平方米，分为办公用房、会议室、图书室、卫生室。

（二）商业服务

亮岩村村域内有几处小型村民自开商店，主要出售一些生活必需品，多数村民选择去镇区进行购物，商业设施缺乏。

（三）教育机构

亮岩村村域内无教育机构，村内儿童于周围村内小学或者镇区学校就读。

（四）医疗卫生

亮岩村村域现有一处卫生室，位于亮岩组村部。

（五）文体设施

亮岩村现有一处村民活动广场，位于亮岩组村部。

表 2-2 村庄配套设施现状一览表

设施类型	设施名称	单位	数量	空间位置	备注
公共管理设施	村级服务平台	个	1	村委会	占地约 150m ²
医疗卫生设施	卫生室	所	1	村委会	
文体设施	图书室	所	1	村委会	
	活动广场	个	1	村委会	

五、基础设施现状

（一）道路交通设施

亮岩村道路系统较为完善，根据道路实际用途，可分为对外交通和村内交通，对外交通主要以 241 国道为主，241 国道呈东西走向贯穿亮岩村村域，宽 5m 左右，已全部硬化，道路状况较为良好。村内交通主要由各组组道所组成，亮岩村现状各组组道都已连通 241 国道，但有部分组道尚未硬化，部分组道过窄，不利于村民的日常出行。

（二）给排水设施

给水：亮岩村自来水已经覆盖全村，给水水源来自山泉水，取水点位于亮岩村赤竹溪组。

排水：亮岩村现状无污水处理设施，生活污水大部分都是未经处理直接排进沟渠及河流当中，对村域水体环境造成了一定污染。

（三）电力电讯设施

亮岩村村域内现有 2 台变压器，分别位于亮岩组和全家岭组，电力供给充足，能够满足整个村域的用电需求。全村通讯信号良好。

第三章 规划说明

一、管制规划

（一）生态用地管制规则

生态用地使用严禁改变山体形态、破坏地形地貌、破坏山体轮廓，严禁砍伐植被、开山采石等行为；严禁占用生态林地进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动；废弃农药瓶应送定点回收站回收处理，不得随意丢弃；不得在水域及沿岸倾倒或者堆放垃圾、粪便、渣土；严禁将生产、生活污水直接排入水域。

（二）农用地管制规则

亮岩村规划目标年耕地面积为 61.72 公顷，主要零散分布在村域内四个村民小组附近。亮岩村现有永久基本农田面积 41.17 公顷，严禁占用永久基本农田，严禁在基本农田内挖塘养殖、采土采砂和种植苗木等破坏耕作层的行为；非农建设应尽量不占或少占耕地；严禁弃耕抛荒，鼓励农户将不愿或无力耕种的农业生产用地流转给农业企业或承包户；禁止擅自扩大设施用地规模或通过分次申报用地变相扩大设施用地规模；不得改变直接从事或服务于农业生产的设施性质，禁止擅自将设施用于其他经营；对于还未开发复垦整理的地块，仍按照现有的地类进行管理；对于已经开发复垦整理的地块，按照耕地进行管理。

（三）建设用地管制规则

宅基地严格执行“一户一宅”政策，优先利用村内空闲地、闲置地和未利用地，依据《湖南省建设用地定额标准》，使用荒山荒地的，宅基地面积不超过 210 平方米，

使用耕地的，宅基地面积不超过 130 平方米，使用村内空闲地或其他土地的，宅基地面积不超过 180 平方米；产业发展配套设施可优先利用交通便利的可建设用地，设置电商冷库、储物仓库等产业发展配套设施时，需严格按照相关产业发展用地标准控制相应用地指标；村庄公共管理与公共服务设施用地应严格落实国家、省、市各项建设标准、规模，节约集约用地。

二、具体规划说明

（一）村庄定位及发展目标

规划立足于亮岩村现有资源、产业基础、上位规划、发展条件等因素，打造现代生态农业与适宜居住的新型乡村。

根据亮岩村现状条件，亮岩村内不存在经常性的自然灾害，村域生态环境与生态环境偏好，村域近期无重大建设项目，村域近期人口流失严重，根据《湖南省村庄规划编制技术大纲（试行）》对村庄的分类。亮岩村属于人口流失严重类的**搬迁撤并类村庄**。

（二）产业发展规划

主要发展思路：亮岩村主要以改进优化第一产业为主。亮岩村属于搬迁撤并类村庄，村庄内劳动力流失严重，村域内灌溉水源充足，部分区域土地平坦，适合耕种，规划以生态环保、绿色发展为指导，结合村庄资源，在村内发展水稻、玉米、蔬菜种植，改进种植技术，扩大种植规模。

（三）道路交通规划

亮岩村现状道路网格局基本形成，道路交通规划考虑交通的便捷性及未来的发展

需求，规划以扩宽硬化部分村道组道为主。满足乡村生产、生活、出行要求外，提高道路的安全、舒适与景观度。

对外交通：241 国道，路幅宽 5.0m，路面材质为水泥路面。

内部交通：各组组道，路幅宽 3.5m，现对楠木溪组、赤竹溪组组道进行硬化扩宽，扩宽至 4.5m。并在赤竹溪组对原有道路新增防护栏。

静态交通：亮岩村静态交通主要由村委活动广场以及村内零散会车点所组成。

（四）国土空间布局

生态用地规模与布局：规划生态用地总面积 144.59 公顷，占亮岩村村域总面积的 23.97%。主要为村域内河流以及生态林。

农用地规模与布局：规划亮岩村农用地总面积 451.44 公顷，占总用地面积的 74.8%，永久基本农田面积 41.17 公顷。其中耕地面积为 62.14 公顷，相比于现状，增加了 1.55 公顷。商品林面积 387.98 公顷，相比现状减少了 0.97 公顷，其他农用地面积 1.32 公顷，相比现状减少了 0.32 公顷。

建设用地规模与布局：节约集约用地，合理引导居民点集聚。同时，对存量用地进行挖潜，按实际需求布局村庄基础设施和公共服务设施用地，提升服务水平。规划建设用地总面积 7.25 公顷，占总用地面积的 1.20%，其中村庄建设用地 5.39 公顷，主要为亮岩村四个村民小组所在的集中居民点区域。具体国土空间规划见下表：

表 3-1 亮岩村国土利用结构调整表

地类	现状基期年		规划目标年		规划期内 增减
	面积	比例	面积	比例	
国土总面积	603.28	100%	603.28	100%	--
生 水域	11.70	1.94%	11.70	1.94%	--

地类	现状基期年		规划目标年		规划期内 增减	
	面积	比例	面积	比例		
生态用地	其他土地	--	--	--	--	
	林地（生态林）	132.66	21.99%	132.89	22.03%	
	合计	144.36	23.93%	144.59	23.97%	
农用地	耕地	60.59	10.04%	62.14	10.30%	
	园地	--	--	--	--	
	林地（商品林）	388.95	64.47%	387.98	64.31%	
	牧草地	--	--	--	--	
	其他农用地	1.64	0.27%	1.32	0.22%	
	合计	451.18	74.79%	451.44	74.83%	
	合计	451.18	74.79%	451.44	74.83%	
建设用地	城镇建设用地	--	--	--	--	
	村庄建设用地	5.88	0.97%	5.39	0.89%	
	其中	农村住宅用地	5.79	0.96%	5.05	0.84%
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.09	0.01%	0.16	0.03%
		村庄公园与绿地	--	--	--	--
		村庄工业物流用地	--	--	--	--
		村庄基础设施用地	--	--	0.18	0.03%
		村庄其他建设用地	--	--	--	--
	区域交通设施用地	1.86	0.31%	1.86	0.31%	
	区域公共设施用地	--	--	--	--	
	特殊用地	--	--	--	--	
	采矿用地	--	--	--	--	
	其他建设用地	--	--	--	--	
	合计	7.74	1.28%	7.25	1.20%	
未规划用地	--	--	--	--		

第四章 建房布局规划

一、政策背景

2005年十六届五中全会通过《中共中央关于第十一个五年规划纲要》提出社会主义新农村建设这个重大的历史任务，全国拉开了各地的撤村并居的序幕。

2008年4月，民政部公布了全国296个农村社区建设实验县（市、区）名单，开始实质性的撤村并居的进程。近几年，在国务院“土地增减挂钩”政策的推动下，山东、河北、四川、重庆等地开始了大规模的撤村并居。

2018年9月，国务院印发《乡村振兴战略规划（2018-2022年）》，其中第九章“分类推行乡村发展”的第四节提出：“对位于生存条件恶劣、生态环境脆弱、自然灾害频发等地区的村庄，因重大项目建设需要搬迁的村庄，以及人口流失特别严重的村庄，可通过易地扶贫搬迁、生态宜居搬迁、农村集聚发展搬迁等方式，实施村庄搬迁撤并，统筹解决村民生计、生态保护等问题。”而对于拟搬迁撤并的村庄，在条件允许的情况下应该提前公布，严格限制新建、扩建活动。农村居民点迁建和村庄撤并，必须尊重农民意愿并经村民会议同意，不得强制农民搬迁和集中上楼。

2019年6月5日，农业农村部举行新闻发布会，农业农村部农村合作经济指导司司长张天佐指出，农村人口向城镇是经济发展的必然规律，对于空心村要探索网格

化管理方式，加强群众联系。通过行政办法和经济激励等措施鼓励空心村剩余人口向中心村转移。

二、搬迁情况

根据村民实际情况，将亮岩村村民分为三类。

一是老弱病残户。村内的五保户和低保户，以及绝大多数贫困户基本上都还留守村庄。他们在可以预见的时间内，几乎不可能脱离村庄，这类村民基本不具备独立在本村建房的经济能力，只能通过政策扶植建房，建房需求可能性较低。

二是“中农”。村内有部分户数的中坚农民，他们通过流转土地和发展耕种经济，在村域内种植各种经济作物。这部分农民大都有能力城镇化，但他们更愿意在村庄发展，且看好村庄的未来。这类村民具备建房的经济能力且在村域内有较强的建房意向，建房需求可能性较高。

三是半工半农户。有部分村民实行“一家两制”，部分劳动力在集镇的工业区或者发达城市上班，部分劳动力则在村里务农。这部分农民大多处于未确定的状态，如村庄产业发展得好，或许就成了“中农”；实在不行，放弃村庄到集镇务工，倒也不算是一个坏事。这类村民的建房意向尚不明确，对待今后的发展方向持观望态度。

规划对于村庄内有建房需求的村民进行引导搬迁，对村庄内的存量空心房进行拆除复垦，对于部分零散居住的村民进行搬迁引导。部分将统一引导至亮岩村村域内集中建房区域，部分引导搬迁至紧邻城镇规划建设区周边的村庄和村庄建设用地规模较

小的行政村。原则上由政府主导，根据村民意愿，通过市场化运作与配套政策相结合的方式，合理安排建设时序，逐步引导村民向城镇或保留并重点发展的村庄聚集，合理安排村民的搬迁撤并，将村庄搬迁与新型城镇化发展相结合，原址进行村庄绿化建设，保持良好的村域整体的空间环境和建设容量。针对亮岩村的布局现状，将亮岩村赤竹溪组零散住户搬迁至南部集中建房区域，整顿清理亮岩村村域现状。

三、 搬迁补偿

对于亮岩村村域内的房屋拆迁农户，进行一定的拆迁补偿，拆迁补偿应包括拆迁房屋补偿、过度期的临时安置补偿，目前主要的拆迁集体土地住宅房屋的拆迁补偿方式分别为：货币补偿、产权调换和农户自建三种方式。

货币补偿：实行货币补偿的，货币补偿金额应包括被拆迁集体土地住宅房屋补偿价和宅基地所有权区位补偿价。

产权调换：实行产权调换的，被拆迁人在同一拆迁范围内有多处集体土地住宅房屋的，应合并计算房屋建筑面积。

农户自建：实行农户自建的，应符合土地利用总体规划、城市规划和村庄规划，并按相关规定进行建设。

在拆迁过程中，适当补偿农户部分临时安置补偿费。

第五章 国土空间优化及生态修复

以空间结构调整优化国土空间功能：空间结构调整针对国土空间的不合理利用和生态空间、生产空间、生活空间的矛盾冲突，以结构调整发挥国土空间有利作用，优化国土空间功能。主要包括两部分内容：一要化解国土空间结构布局矛盾，二要调配国土空间结构要素配比。在整治适宜性评价基础上，确定整治规划，划分重点整治区域，明确整治目标，调配空间自然、非自然要素比重，调整村域范围内生产、生活、生态空间布局。有针对性实施城乡建设用地增减挂钩、耕地占补平衡；对亮岩村村域内现有的大量空心房、危房进行集中逐步的拆除复垦，对部分有建房需求的村民进行引导搬迁，调整凌乱的居民点布局。对村域内闲置且分布零散的建筑用地的居民进行整治复垦，最终优化亮岩村国土空间功能，提升亮岩村国土空间适宜性，满足村民对舒适生产生活和优美生态环境的需要。

以资源高效利用提升国土空间质量：资源高效利用是针对耕地、建设用地、矿山等自然资源和非自然资源的利用不合理、闲置低效等问题；在亮岩村村域内整治空心房、改造危旧房，调整农村居民点，对村域内近期有建房需要的村民合理引导至已成规模的集中建房区域，提升亮岩村建设区域空间利用效率，同时整理村域内的破碎田块和抛荒田块进行集中复垦耕种，形成粮食生产合力，整治坡耕地、贫瘠耕地、干旱、涝洼等生态脆弱型低等耕地，提升耕地的产量效益；充分利用存量闲置用地，提升空间利用效率。

以生态系统保护修复打造美丽生态国土：生态系统保护针对轻微受损的自然生

态系统，主要通过封山育林、育沙育草、补水保湿封育自然生态系统发挥自身生态恢复力。生态系统修复针对区域流域范围内受损的生态系统，包括水流、森林、山岭、草原、荒地等自然资源系统。针对亮岩村村域内部分拆除复垦地块进行生态修复，保证其复垦耕地的耕地质量和落实耕种，对于村域环境进行整体优化。统筹推进高标准农田建设、旱地改水田、耕地质量提升、宜耕后备资源开发以及农田基础设施建设等工作，提高耕地质量和连片度。

第六章 近期行动计划

近期建设的主要内容是：村庄内部环境整治，对村域内现有的空心房、危房进行整治拆除，整治村内水渠，对村内水渠进行垃圾清除以及修缮清淤；对基础设施（道路、给水、排水、电力、电讯、防灾）的全面建设和改造，括宽硬化楠木溪组、赤竹溪组组道，对需亮化道路进行亮化，改善村庄内部的环境景观，以提高居民的居住生活质量；完善亮岩村配套设施，包括公共厕所、活动广场、生态污水处理池。

表 4-1 近期建设项目表

序号	项目类型	项目名称	空间位置	建设规模	起止时间 (年)	备注
1	环境整治	空心房整治	行政村域	— —	2020-2025	对村中老旧建筑及增减挂钩涉及建筑进行拆除
2		沟渠修缮	行政村域	— —	2020-2021	对村域内灌溉沟渠进行修缮清淤
3		取水点整治	赤竹溪组	— —	2020-2021	对村域北部赤竹溪组山泉水取水点进行整治，保证水质条件
4	基础设施建设	公厕修建	行政村域	— —	2020-2022	在村民居住区域对已有旱厕进行旱改公建设
5		道路亮化	行政村域	— —	2020-2021	村庄尚未进行道路亮化，村民黑夜出行存在安全隐患，在道路拐弯处增设绿灯
6		新增护栏	赤竹溪组	— —	2020-2021	为了解决赤竹溪组组道中的部分危险路段，现在原组道基础上两侧新增部分护栏
7	道路建设	村内道路硬化括宽	楠木溪组、赤竹溪组	— —	2020-2022	亮岩村通 241 国道通楠木溪组、赤竹溪组组道部分尚未硬化，道路宽度过窄，不利于村民出行，对其组道进行硬化括宽，括宽至 4.5m
8	公服建设	活动广场建设	楠木溪组	721.40 m ²	2020-2021	在村域楠木溪组新增村民活动广场一处，占地面积为 721.40 m ²

第七章 规划实施的保障措施

一、组织领导，创新机制

加强村党组织和领导班子队伍建设，提高其组织协调、管理服务和帮助农民增收致富的能力。完善村级治理工作机制，增强应对和解决突发问题的能力和控制重、险、大事件的能力。进一步完善领导班子议事规则和科学民主的决策机制，为规划的顺利实施提供组织保障。

创新规划实施的奖惩机制。一是加强耕地与永久基本农田保护，对于耕地与永久基本农田保护的主要责任人在种粮及提高耕地质量上表现优越的，予以奖励。二是加快村庄建设，规划引导村庄建设向居住组团集中，对积极主动配合建房与产业选址的，予以奖励。三是促进土地节约集约利用，对于村民建房位于闲置地或积极推进闲置地和废弃宅基地复垦为耕地的，予以奖励。四是注重生态环境保护，规划引导形成长效保洁制度，对于村民破坏生态环境的行为，予以惩处。

三、加强监督，加大宣传

建立规划的监控机制，加强社会监督。建立规划实施的跟踪监控机制，建立监督制度，加强督促检查。村委会要加强对规划实施情况的跟踪分析，特别要加强对耕地与永久基本农田保护、土地集约利用、生态环境保护、村庄建设等情况的监测。同时做好宣传工作。通过微信公众号、村民政务公开平台等多元化网络途径，将规划成果及时在各平台上进行公示，以引导公众参与。让村民们及时了解村域发展蓝图，让所

有利益相关方都能为村域的社会经济发展贡献自己的智慧。

四、广泛融资，共同管理

广泛吸收社会资金，形成多渠道、多层次、多元化的投入保障机制。积极探索土地资产运作、个人资本参与、企业投资经营、业主承包开发、共同投资管理办法，吸纳社会资金参与新农村建设及产业发展。

鼓励公众参与，进一步提升公众参与积极性。将公开公示作为规划工作的常态机制，完善规划相关管理制度。

五、提升技术，重视交流

加快新技术的在村庄规划编制与实施过程中的应用，提升技术对规划监管的支撑作用。规划实施管理可充分利用遥感技术发现国土利用变化信息，利用全球定位系统技术快速准确获取变化信息的空间坐标，利用地理信息系统技术进行国土利用现状和村庄规划数据库的更新与管理，以及利用网络技术及时有效地进行公示与交流。

六、遵守制度，强化意识

为贯彻国家“合理利用土地，切实保护耕地”的基本国策，应加强亮岩村国土利用管理，保障亮岩村国土资源的可持续发展，促进全村经济增长和新农村建设。及时制定和修改国土利用村规民约，引导村民树立良好的土地利用理念，自觉自愿地遵守土地管理相关规章制度，为新时代新农村建设和发展提供保障。

第八章 亮岩村村规民约

亮岩干群求变革，制订村规立民约。言谈举止要斟酌，行为端正有准则。
永跟党走听党说，热爱家乡爱祖国。谋划发展大突破，争取进步大开拓。
致富之路宽又阔，奔向小康扶贫弱。感谢党恩好政策，建设农村新特色。
遵守法纪驱顽劣，弘扬正气抑歪邪。不传谣言不胡说，反对低俗崇高洁。
化解私怨立公德，顾全大局重礼节。不搞迷信不赌博，禁止黄毒要坚决。
不拉帮派不结社，拒绝邪教远黑恶。为人谦恭莫骄奢，修身养性育美德。
红白大事应节约，铺张浪费要不得。抛弃陋习树新作，提倡勤俭不懒惰。
邻里之间互依托，互相帮助互提携。互谅互爱敬你我，互相理解互契合。
多多沟通常唠嗑，当面鼓来对面罗。背人之话不可说，讲究文明讲道德。
老来艰难牢记着，孝敬老人莫耽搁。端茶倒水递热馍，帮助洗澡脊背搓。
做好榜样子孙学，留下美名多祥和。青春少年勤于学，掌握知识建功业。
诚实为本信为诺，志向高远明善恶。修正家风去糟粕，光明正大不怯懦。
狠抓环保莫怠惰，不予重视妨生活。室内室外常拾掇，脏水污水不乱泼。
生活垃圾不乱搁，胡扔乱放受谴责。水电燃气隐患多，安全之弦紧绷着。
谨防泄露防灾祸，防患未然保安乐。安全之课不能缺，好的习惯要传播。

公用土地属大伙，如有需要报批过。私自圈占万不可，追究责任自承托。
一寸土地一寸河，祖宗先贤留与我。加倍珍惜不失落，保护传承是职责。
党员干部应作则，建立村规订民约。满腔热情满腔血，多多支持多配合。
身在外地在村落，中樊村民应照做。不可懈怠不后拖，携起手来同拉车。
班子成员民重托，正气凛然做楷模。秉其公心拒贪邪，倡导廉洁要磊落。
体察民情听民说，顺应民意为民做。以民为本同心德，共同致富谋良策。
仔细规划循科学，持续发展防夭折。格外注意忙中错，切忌空谈重效果。
全体村民请配合，亮岩发展靠你我。热爱家园爱家国，既要前进要拼搏。
既要发展要团结，既要圆梦要成果。好的时代好生活，好的机遇莫错过。
遵照村规守民约，大家庭里同欢乐。手拉手来搏挽搏，齐声高唱正气歌。

附表：

附表 1 亮岩村规划目标表

单位：公顷

指标	规划基期年	规划目标年	变化量	属性
耕地保有量	60.59	61.72	1.55	约束性
基本农田保护面积	41.17	41.17	0.00	约束性
建设用地总规模	7.74	7.25	-0.49	约束性
村庄建设用地规模	5.88	5.39	-0.49	约束性
公共服务设施用地规模	0.09	0.16	0.07	预期性
基础设施用地规模	0.00	0.18	0.18	预期性

备注：上述指标如遇上位规划调整，则以上位规划调整结果为准。

附表 2 亮岩村国土利用结构调整表

单位：公顷

地类		现状基期年		规划目标年		规划期内 增减	
		面积	比例	面积	比例		
国土总面积		603.28	100%	603.28	100.00%	--	
生态 用地	水域	11.70	1.94%	11.70	1.94%	--	
	其他土地	--	--	--	--	--	
	林地（生态林）	132.66	21.99%	132.89	22.03%	0.23	
	合计	144.36	23.93%	144.59	23.97%	0.23	
农 用 地	耕地	60.59	10.04%	61.72	10.23%	1.55	
	园地	--	--	--	--	--	
	林地（商品林）	388.95	64.47%	388.20	79.43%	-0.97	
	牧草地	--	--	--	--	--	
	其他农用地	1.64	0.27%	1.32	0.22%	-0.32	
	合计	451.18	74.79%	451.24	74.80%	0.26	
建 设 用 地	城镇建设用地	--	--	--	--	--	
	村庄建设用地	5.88	0.97%	5.39	0.89%	-0.49	
	其 中	农村住宅用地	5.79	0.96%	5.05	0.84%	-0.74
		村庄公共管理与公共服务设施用地	0.09	0.01%	0.16	0.03%	0.07
		村庄公园与绿地	--	--	--	--	--
		村庄工业物流用地	--	--	--	--	--
		村庄基础设施用地	--	--	0.18	0.03%	0.18
		村庄其他建设用地	--	--	--	--	--
		区域交通设施用地	1.86	0.31%	1.86	0.31%	--
	区域公共设施用地	--	--	--	--	--	
	特殊用地	--	--	--	--	--	
	采矿用地	--	--	--	--	--	
	其他建设用地	--	--	--	--	--	
	合计	7.74	1.28%	7.25	1.20%	-0.49	
未规划地	--	--	--	--	--		