
厦门市城中村更新改造规划编制导则 (试行)

厦门市自然资源和规划局

2024年5月

目 录

1. 总则	1
1.1 制定目的	1
1.2 规划定义	1
1.3 适用范围	1
1.4 制定依据	1
1.5 编制原则	3
1.6 编制范围	4
1.7 底图底数	4
2. 编审程序	4
2.1 组织编制	4
2.2 审查报批	4
2.3 成果公布	5
2.4 规划备案	5
2.5 入库维护	5
3. 城中村分类指引	5
3.1 整治提升类城中村	5
3.2 拆除新建类城中村	6
3.3 拆整结合类城中村	6
4. 规划内容指引	7
4.1 整治提升类城中村	7
4.1.1 现状调研.....	7
4.1.2 规划衔接.....	9
4.1.3 规划统筹.....	10
4.1.4 提升策划.....	13
4.1.5 实施建议.....	23
4.2 拆除新建类城中村	23
4.3 拆整结合类城中村	24

4.4 其他要求	24
5. 管制指引	24
5.1 村庄空间管控要求	24
5.2 城中村住宅管制规则	25
6. 规划成果	26
6.1 规划文本	26
6.2 规划图件	27
6.3 数据库	27
6.4 附件	28
6.5 其他	28
7. 附则	28
附录	29
附录 1：术语及定义	29
附录 2：城中村公共配套设施配置项目指标表	30
附录 3：城中村主要基础资料收集表	33
附录 4：规划表格	34
附录 4-1：用地规划统计表	34
附录 4-2：用地调整表（与既有规划“一张图”对比）	36
附录 4-3：近期实施项目计划表	38
附录 5：规划图纸及内容一览表	39
附录 6：制图配色指引与符号表达	41
附录 6-1：城中村用地规划图层规定	41
附录 6-2：城中村配套设施图标规定	41

1. 总则

1.1 制定目的

为指导厦门市城中村更新改造规划编制工作，明确城中村更新改造规划编审程序，统筹规范规划内容要求与成果文件，根据国家、福建省和厦门市相关法律法规、政策文件及标准规范的相关要求，结合厦门市实际，制定本导则。

1.2 规划定义

城中村更新改造规划是为实现城中村发展的综合目标，针对城中村地区制定和实施的改造、整治与提升规划。经批准的城中村更新改造规划可按相关程序纳入市国土空间基础信息平台“一张图”管理，作为城中村地区开展国土空间开发保护、实施国土空间用途管制、核发建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证、进行各项建设等的重要依据。

1.3 适用范围

本导则适用于厦门市城镇开发边界内的村庄。

本导则未涉及的内容，应当按照国家、福建省、厦门市现行的相关技术标准和规范执行。

1.4 制定依据

1.4.1 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) 《中华人民共和国乡村振兴促进法》
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (6) 《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》
- (7) 《福建省土地管理条例》
- (8) 《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》
- (9) 《厦门市城乡规划条例》

其他国家、福建省及厦门市有关土地、水、矿产资源利用、保护与管理的法律法规。

1.4.2 政策文件

- (1)《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》(中发〔2018〕1号)
- (2)《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》(国办发〔2023〕25号)
- (3)《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》(建科〔2021〕63号)
- (4)《中共厦门市委厦门市人民政府关于印发〈厦门市城中村现代化治理三年行动方案(2023—2025年)〉的通知》(厦委发〔2023〕5号)
- (5)《厦门市人民政府办公厅关于印发实施城市更新行动指导意见的通知》(厦府办〔2022〕11号)
- (6)《厦门市人民政府办公厅关于印发城中村改造工作实施方案的通知》(厦府办〔2023〕67号)
- (7)《厦门市自然资源和规划局关于印发厦门市国土空间规划用地分类补充导则(试行)的通知》(厦资源规划综〔2023〕167号)
- (8)《厦门市自然资源和规划局关于印发厦门市城中村现代化治理公共配套设施项目规划用地审批管理暂行规定的通知》(厦资源规划〔2023〕185号)
- (9)《厦门市城中村打造“四个社区”工作指引》(试行)
- (10)《厦门市城中村消防整治提升指引》(试行)
- (11)《厦门市自然资源和规划局关于印发厦门市城中村改造规划工作导则》(厦资源规划综〔2024〕7号)

其他国家、福建省、厦门市现行有关政策文件。

1.4.3 标准规范

- (1)《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023年版)
- (2)《厦门市国土空间规划管理技术规定》(2021年版)
- (3)《厦门市城镇开发边界内详细规划编制导则》(试行)
- (4)《厦门市城镇开发边界内详细规划制图规范》
- (5)《厦门市城镇开发边界内详细规划数据库建设规范》

(6)《厦门市城镇开发边界内详细规划汇交标准》

其他国家、福建省、厦门市现行有关标准规范。

1.4.4 相关规划及研究

(1)《厦门市国土空间总体规划（2021—2035年）》（报批稿）

(2)《厦门市村庄空间管控规划（2021—2035年）》（成果稿）

(3)《厦门市城中村更新改造规划统筹研究》（成果稿）

其他国家、福建省、厦门市相关规划。

1.5 编制原则

城中村更新改造规划编制应当符合上位国土空间规划要求，并与相关专项规划衔接。具体遵循以下原则：

（一）全面统筹，整体提升

充分认识城中村在城市发展中的重要价值，统筹安排城中村生产、生活、生态空间，探索实现城中村全方面的有效治理，整体系统提升城中村人居环境。

（二）分类施策，刚弹结合

顺应城乡发展趋势，针对城中村不同资源禀赋、产业特点、发展诉求等，因地制宜制定差异化发展策略，分类科学引导城中村各项建设，妥善处理好刚性管控和弹性管理的关系，提高规划的科学严肃性和落地操作性。

（三）多元参与，共同缔造

鼓励政府、社会、群众等多元力量参与，为城中村更新改造出谋划策，形成各类主体合作、多种手段统筹、多方资源融合的共建共治共享的城中村治理新格局。

（四）挖掘特色，塑造风貌

充分挖掘城中村文化底蕴和在地特色，对城中村发展肌理、建筑风貌、环境特征等进行提炼，总结归纳城中村独特的风貌要素，并且在城中村的发展建设中进行融合运用和发扬光大，塑造形成具有在地特征的城中村风貌环境和空间形象。

（五）依法依规，合理实施

对纳入城中村更新改造规划的新建、改建、扩建等项目，应遵守相关法律法规要求，规范手续、合理实施。

1.6 编制范围

城中村更新改造规划编制范围应当为所在编制单元空间详细规划所确定的一个或相邻若干个完整的城中村范围,可结合所在编制单元空间详细规划进行确定,适当包含城中村周边边角地、闲置地及低效用地等。

1.7 底图底数

(1) 规划基础数据采用最新全国国土调查数据,并依据高分辨率遥感影像数据对现状城中村居民点内部及周边进行补充测绘,细化认定城中村范围内各类用地,获取准确的基础数据。

(2) 底图比例尺宜为 1:500~1:5000。其中,城中村建设边界范围内 1:500~1:2000,详细规划管理单元范围内 1:2000~1:5000。可根据城中村行政辖区面积的实际情况,适当调整底图比例尺。

(3) 根据实事求是的原则确定土地用途,并在规划基数转换中详细说明。

(4) 城中村更新改造规划用地分类应与本导则“4.1.3 规划统筹”中“用地规划”内容表述一致。

2. 编审程序

本导则内规划编审程序主要针对整治提升类城中村更新改造规划,拆除新建类、拆整结合类城中村更新改造规划编审程序依照《厦门市城中村改造工作实施方案》执行。

2.1 组织编制

城中村更新改造规划可由各区政府、指挥部、镇街等相关部门或单位组织编制,组织单位需委托具备相应资质等级的规划编制单位承担城中村更新改造规划的具体编制工作。各组织单位可根据上位规划和城中村建设发展的需要,制定城中村更新改造规划的编制计划。

2.2 审查报批

城中村更新改造规划草案编制完成后,可由组织单位开展村民意见征求;根

据征求意见修改完善后，由市资源规划局联合各区域城中村治理办组织专家和相关
部门进行评审；评审通过并根据意见修改完善后，报市资源规划局进行技术审查；
审查通过并根据意见修改完善后，由组织单位报区人民政府进行审议；审议通过
并根据意见修改完善后，由组织单位报区人民政府进行批准。

2.3 成果公布

经批准的城中村更新改造规划，组织单位应当在批准之日起 10 个工作日内，
通过“上墙、上网”等多种方式进行公布。

2.4 规划备案

经批准的城中村更新改造规划，组织单位应当在批准之日起 10 个工作日内，
将城中村更新改造规划成果上报市资源规划局进行备案。

2.5 入库维护

经批准的城中村更新改造规划，由市资源规划局依法按相关程序纳入市国土
空间基础信息平台“一张图”管理。

3. 城中村分类指引

3.1 整治提升类城中村

主要为确定整村保留的城中村。

规划方向：全面推进城中村有机更新，注重对城中村历史文化的挖掘、保护和利用，以安全为底线、以保障为目标、以民生为重点，将城中村建设成为宜居、宜业、和谐、智慧的特色城市空间。通过小规模、渐进的模式改造提升城中村整体人居环境。

规划重点：应统筹城中村生产、生活、生态空间，采用“一村一策”方式编制，通过梳理存量空间资源，合理布局公共服务设施、市政设施和便民商业，补齐公共服务短板，提升人居环境，增加公共开敞空间，提升道路和市政设施，保障消防和公共安全，保护传承历史文化，引导产业发展。

3.2 拆除新建类城中村

按照时序分为远期拆（搬）迁的城中村、近期拆（搬）迁的城中村。

（一）远期拆（搬）迁的城中村

规划方向：采用临时性建设与永久性建设相结合的方式，平衡解决城市发展和村庄拆迁前过渡时期存在的问题。原则上近期以综合整治为主，局部拆建为辅，预留未来发展弹性，避免产生二次征拆。

规划重点：在消除消防、建筑等安全隐患的基础上，优先保障教育、医疗等基本民生需求，提升公共服务水平。优化道路交通，逐步完善市政基础设施。适度提升村庄风貌，改善公共空间环境品质。适度疏解人口，缓解未来征拆带来的区域性住房结构问题。

（二）近期拆（搬）迁的城中村

规划方向：应按照城市标准规划建设管理，并与十五分钟生活圈相衔接，打造具有厦门地方特色的完整社区。

规划重点：在实施拆（搬）迁前，维持现状格局基本不变，原则上不进行工程建设，只消除各类安全隐患，加强日常管理，确保干净、整洁、有序。对于D级危房可统筹使用存量安置房源，进行提前安置。按照城市标准进行策划、规划，需重点考虑与周边建设用地的衔接，合理进行土地利用、公共服务设施、道路交通、市政设施、绿化与开敞空间等系统的规划。

3.3 拆整结合类城中村

部分保留部分拆（搬）迁的城中村应该以拆整结合的模式实施更新改造。

规划方向：划定拆除新建实施范围，按照整治提升类与拆除新建类分别实施。

规划重点：开展城中村体检评估工作，科学划定整治提升与拆除新建的实施范围，在整治提升类城中村更新改造规划内容的基础上扩大实施范围和内容，结合城中村改造片区空间布局、资源禀赋、拆（搬）迁时序等，统筹制定改造方案。

4. 规划内容指引

4.1 整治提升类城中村

4.1.1 现状调研

通过现场踏勘、走访座谈、资料收集、问卷调查、驻村体验等多方式、多途径全面了解城中村现状实际，充分收集相关基础资料（详见附录3），开展城中村现状梳理与体检评估工作，总结评价城中村存在问题。

（一）基本情况

（1）自然社会经济

说明城中村现状自然环境、社会条件、经济发展等概况。

（2）人口情况

对城中村常住人口、户籍人口等进行调查，了解现状人口信息，为城中村公共服务设施与基础设施配套提供依据。

（3）用地情况

收集城中村编制范围国土调查及变更数据、土地利用、土地批租等土地使用相关资料，核实细化形成城中村现状“一张图”，明确城中村现状用地功能与规模、土地权属情况、集体发展用地分布与规模等，分析总结城中村土地使用方面存在的主要问题。

（二）体检评估

对城中村现状公共服务、道路交通、市政设施、消防安全、风貌环境、产业发展、历史人文、社会治理、公共安全、智慧管理等情况进行调查和评估。

（1）公共服务

对城中村内部及周边现状公共服务设施进行调查，明确现状分布、设施规模及现状使用情况，依据城中村公共服务设施相关配套标准分析评价。

（2）道路交通

对城中村道路网络进行现状调研，明确村庄对外衔接主要形式以及机动车、非机动车交通组织现状，并调查城中村内现状道路交通设施建设及使用情况，明确现状停车场分布及规模，对城中村现状道路交通系统做出整体评价。

（3）市政设施

对城中村内现状供水、雨污排水、电力电信、燃气、环卫等市政基础设施进行调查，明确各类市政管网系统情况，以及设施规模、分布及使用情况，按照相关配建标准进行整体评价。

（4）消防安全

对现状消防通道、消防设施等进行调查，明确分布及使用状况。

（5）空间风貌

分析城中村风貌要素，对城中村街巷空间、建筑风格、第五立面、环境景观等要素进行分析评价，并梳理现状公园绿地、广场、活动场所等公共空间分布、规模及使用情况，评估城中村整体空间风貌环境特征。

（6）产业发展

明确城中村现状产业类型及分布，充分了解产业发展需求及村民收入情况，对城中村产业发展做出整体评价。

（7）历史人文

充分挖掘城中村历史文化和人文特色，进行文化传承和特色彰显，对存在历史文化要素的城中村，需明确文物古迹、历史风貌建筑、古树名木等历史文化要素的分布、规模、保护利用情况以及相应保护范围。应在梳理评测既有建构筑物状况的基础上，明确应保留保护的建构筑物清单。

（8）社会治理

对城中村现状网格管理、服务平台建设、村规民约等社会治理情况进行整体评价。

（9）公共安全

梳理城中村现状建筑状况，对城中村内危房、违法建设、私搭乱建、现状防灾减灾设施及避难场所等进行调查，明确城中村建筑房屋安全、拆违整治等重点整治对象，以及防灾减灾设施与避难场所规模、分布及使用情况。

（10）智慧管理

对城中村现状智慧平台、智慧设施等方面建设进行整体评价。

（11）其他

结合城中村实际情况，对有必要的其他方面现状情况进行体检评估。

（三）现状总结

针对以上城中村基本情况梳理和体检评估内容，总结城中村现状存在的主要问题，为城中村更新改造规划工作及项目实施提供依据。

4.1.2 规划衔接

（一）落实上位规划

遵循落实强制性、衔接引导性的原则，城中村更新改造规划应对国土空间总体规划、国土空间详细规划、村庄空间管控规划的内容进行传导落实。

（1）落实深化强制性内容

城中村更新改造规划应严格落实国土空间总体规划空间管控任务、国土空间详细规划控制性内容、村庄空间管控要求等。包括：国土空间总体规划刚性内容，国土空间详细规划所确定的建设用地总面积、建筑容积率、建筑高度、“六线”管控等约束性指标，城中村住宅建设管控要求，公共服务设施、公共基础设施、安全防灾等要素配置要求。

（2）优化完善引导性内容

城中村更新改造规划应结合村庄实际情况，优化细化国土空间总体规划、国土空间详细规划、村庄空间管控规划提出的城中村发展目标、建设用地布局、实施计划等内容。

（二）衔接专项规划

应结合城中村实际情况，与教育、养老、体育、历史文化名城、各类市政设施等市级专项规划内容进行衔接，主要包括：衔接教育、养老、体育等公共服务设施配置标准、设施空间布局等；落实历史城区、历史文化街区、历史风貌区、传统村落及历史保护地段、历史文物等的保护及管控要求；衔接各类市政设施及管线配置标准、设施空间布局等。

（三）其他相关规划

应与城中村周边地区涉及的其他相关规划衔接。

4.1.3 规划统筹

（一）改造分析

（1）片区协调

对城中村所在城市片区进行整体分析，明确城中村周边区域的发展要求，分析城中村与周边区域的空间、功能等方面的关系，明确城中村在区域范围内的定位与作用，使城中村与周边协调发展。

（2）需求判断

结合现状调研分析，充分研判城中村改造需求。

（3）空间梳理

梳理城中村内空地、闲置地、边角地、闲置建筑等存量空间资源，并对存量空间资源未来利用潜力进行分析。

（4）特色挖掘

在明确城中村更新改造类型的基础上，结合城中村实际建设情况、风貌环境、人文历史、产业发展、资源特征等分析，深入挖掘城中村的在地特色和文化内涵，并对特色要素进行总结提炼和运用，塑造形成各有特色的城中村独特风貌。

（二）目标策略

（1）目标定位

依据城中村更新改造分析，结合实际，采用“一村一策”的方式，合理确定城中村发展定位与目标。

（2）总体策略

结合城中村现状问题分析，围绕城中村改造的目标定位，提出相应的发展与改造策略。

（三）规划方案

（1）规划结构

结合城中村规划目标定位及总体策略，按照打造宜居、宜业、智慧、和谐四个社区的目标，合理安排城中村各类功能，形成与周边区域相互协调的发展格局。

（2）划定城中村建设边界范围

依据上位及相关规划，综合城中村改造分析思路和城中村总体空间规划结构

布局，在城中村规划范围的基础上合理划定城中村建设边界范围。并针对可翻改建的城中村划定具体的可翻改建范围。

（3）用地规划

1) 用地级类

用地性质分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》《厦门市国土空间规划用地分类补充导则（试行）》《厦门国土空间规划管理技术规定（2021年版）》，原则上划分至二级、三级类。

2) 用地地类

城中村规划范围内用地地类主要依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》《厦门市国土空间规划用地分类补充导则（试行）》划分。依据《厦门市国土空间规划用地分类补充导则（试行）》，集体发展用地归为商业服务业用地，新增用地编码 0905；城中村用地归为居住用地，新增用地编码 0705。

集体发展用地指在征收农村集体土地时，留给被征地的村（社区）集体经济组织，用于非农产业经营性项目开发（商品住宅除外），新增用地编码 0905。集体发展用地均为有明确用地选址批复或已进行不动产登记，土地用途归为商业服务业用地中的集体发展用地，不属于城中村用地的三级类。更新改造规划中根据用地批复边界范围进行保留。

本导则针对城中村实际，考虑在城中村建设边界范围内细分城中村用地，因此依据《厦门市国土空间规划用地分类补充导则（试行）》，在其增加二级类“0705 城中村用地”的基础上再细分三级类“070501 城中村住宅用地”和“070502 城中村配套设施用地”。其中“070501 城中村住宅用地”主要指城中村以住宅为主的住宅建筑用地及其附属用地；“070502 城中村配套设施用地”主要为城中村生产生活配套的公共管理与公共服务、商业服务业、一二三产融合项目等用地，包括综合服务站、党群服务站、托幼托教、老年人日间照料中心、四点半学校、卫生服务站、文化娱乐室、戏台、议事会客厅、生鲜超市、农贸市场、其他便民商业网点、社区快递电商物流配送终端站、社区食堂、宗祠、宫庙等用地（不包括中小学、幼儿园用地）。城中村建设边界范围内除此细分的“070501 城中村住宅用地”和“070502 城中村配套设施用地”之外的其他用地地类按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。

表 4-1 城中村用地细分地类表

代码	名称	含义
0705	城中村用地	指城中村居民点的建设用地，含城中村村民住宅用地及公共管理与公共服务用地。
070501	城中村住宅用地	指城中村以住宅为主的住宅建筑用地及其附属用地。
070502	城中村配套设施用地	为城中村生产生活配套的公共管理与公共服务、商业服务业、一二三产融合项目等用地，包括综合服务站、党群服务站、托幼托教、老年人日间照料中心、四点半学校、卫生服务站、文化娱乐室、戏台、议事会客厅、生鲜超市、农贸市场、其他便民商业网点、社区快递电商物流配送终端站、社区食堂、宗祠、宫庙等用地，不包括中小学、幼儿园用地。

注：

①依据《厦门市国土空间规划用地分类补充导则（试行）》，城中村用地指城中村居民点的建设用地，含城中村村民住宅用地及公共管理与公共服务用地，新增用地编码 0705。城中村用地土地用途归为居住用地中城中村用地。

②“070501 城中村住宅用地”，指“二调”“三调”中明确的农村宅基地用地，更新改造规划中根据现状进行保留。“二调”“三调”中属于其他建设用地类型，但现状已改变用途作为城中村住宅用地的，依照“二调”“三调”的数据确定现状用地分类，更新改造规划根据现状进行保留。

③城中村现状或规划配建的幼儿园、小学及以上教育设施依照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。

3) 用地布局

依据城中村发展定位、人口规模等，统筹城中村生活、生产、生态用地布局，形成城中村土地利用规划方案，并明确各类用地指标。

规划应在城中村建设边界内以拆除后原址新建或更新改造等方式完善城中村各项配套设施。拆整结合类城中村需分析城中村改造片区的更新改造适宜度，并结合人口规模科学划定采取拆除新建和整治提升改造方式的区域。在城中村建设边界内，合理划定一定比例弹性发展区。

城中村土地利用规划方案应落实发展用地选址、范围、规模。拆整结合类城中村需明确拆除范围、规模以及安置房用地选址、范围、规模，并将相关内容纳入城中村更新改造规划约束性指标。

城中村用地规划应与“二调”“三调”、既有规划“一张图”进行比对，明确用地优化调整内容。

4) 空间设计

规划应在用地规划布局基础上形成城中村更新改造规划整体空间设计意向，包括城中村总平面设计方案和节点设计意向，重点表达建筑和场所环境布置、公共服务设施布局、重要空间节点、绿地广场与开敞空间、道路交通体系、慢行网

络等，并且在空间设计中要充分融合运用分析总结的城中村特色要素，塑造形成独特的高品质、有内涵的城中村空间景观风貌环境。

（四）体系构建

（1）公共服务设施体系

规划应构建完善形成城中村公共服务设施体系，健全城中村公共服务设施配套内容，优化城中村公共服务设施布局方案，提升城中村公共服务设施建设水平。

（2）道路交通出行体系

规划应构建完善城中村道路交通系统，优化出行组织，健全交通设施。具备条件的城中村应形成对外交通便捷、内部交通通畅、人车分流有序、慢行系统完善的城中村道路交通体系。

（3）市政基础设施体系

规划应明确城中村场地竖向以及给水、排水、污水、供电、通信、燃气、环卫等管网系统及设施布局，完善提升城中村市政基础设施保障和服务水平。

（4）公共活动空间体系

规划应充分梳理城中村公共开放空间资源，增补并串联城中村内公园绿地、口袋广场、运动场地等公共空间，优化城中村公共开放空间布局方案，明确各类绿地及广场等空间的分布及规模，构建公共活动开放空间系统。

4.1.4 提升策划

（一）公共服务

考虑城中村人口规模和服务半径，按照基础保障类、品质提升类两个类别落实城中村各类公共服务设施配置（详见附录2），完善城中村公共配套水平，补充公共配套短板。公共服务设施应尽量集中设置、形成规模，成为城中村的公共服务中心、活动中心、景观中心。

（1）基础保障类

包含综合服务站、党群服务站、托幼托教、老年人日间照料中心、卫生服务站、文化娱乐室和戏台等。每个城中村至少应设置一处综合服务站，卫生服务站与戏台应设置人流集散场地。

有条件的城中村，可将局部建筑拆除重建，新建独立占地的综合服务中心，

可将综合服务站、党群服务站、幼托、托老、卫生服务等功能合建。没有条件的城中村，宜对集体产权建筑进行功能改造，以功能置换的形式增设综合服务站以及急缺的基础保障类设施。

（2）品质提升类

包含近邻扶幼、近邻文化、体育健身与便民商业等。在满足基础保障类设施建设要求基础上，依据城中村实际情况进行建设。可结合综合服务站统筹设置，共用部分活动用房或者管理用房，拆整结合类城中村也可配建于新建地块。

（二）道路提升

结合城中村现状道路，通过拆除违章搭盖、危房和局部有条件拆除的建筑等途径，打通道路阻断点，完善城中村道路交通系统，规范使用标准地名，尽可能实现人车分流，并强化与外部路网的衔接。因地制宜设置停车设施，解决居民停车难的问题。

（1）道路交通

优化车行交通：车行双向通道宽度不宜小于6米，单向通道宽度不宜小于4米。对破损老旧道路进行翻新改建、增设标志标线及无障碍设施。

优化非机动车交通：有条件的村庄可结合车行道设置非机动车道，与所在片区周边的城市绿道、郊野慢道系统衔接。

优化人行交通：选取宽度在2-3米、人流量较大、串联村庄内部主要公共配套设施和公共空间的现有巷道作为主要人行通道。通过拆除街巷沿线违章搭盖，明确划定外摆空间及允许商家利用的空间范围，整治占道停车和占道经营，形成畅通便捷的街巷。

优化公共交通：优化公交站点分布，并促进城中村周边公交站点和轨道交通站点紧密衔接。

（2）停车配套

通过存量空间更新改造、集体发展用地建设等，增设城中村公共停车场，并推动停车智能化建设。

机动车停车配套：有拆除新建地块的城中村，宜结合新建建筑和公共绿地新建地下停车库（含机械式停车库）。无拆除新建条件、空间紧张的城中村宜与周边对外开放停车场统筹分时使用。机动车停车可结合实际情况增设充电桩等设施。

村庄停车位可因地制宜按 0.5-1 车位/户进行配置。三年后拆（搬）迁的城中村不建议建设地下停车库。

电动自行车停车配套：电动车充电站应设置在村庄出入口及主要街巷周边，充分利用村庄边角用地，并满足消防间距要求。电动车充电站占地面积 50-150 平方米（停放 20-60 辆电动车）。

（三）市政提升

主要包括强弱电设施整治与缆线规整、给水管网改造优化、雨污管网治理与疏通、燃气管线与入户改造、环卫设施改善等，完善城中村各类市政公用设施配置。

（1）缆线规整

强弱电设施布局：新建、改（扩）建配电和通信设施，宜结合公共服务设施、环卫设施等合建，鼓励建设电力共享站房；其中配电站面积不小于 85 平方米，通信接入机房建筑面积不小于 20 平方米。当采用箱式设备时，各类箱体应使用紧凑型设备一并建设，建议采用四合一箱规整弱电缆线。

地下市政管线敷设：推动城中村主要道路缆线入地，没有条件的街巷可通过规整美化、壁挂架空等措施提升环境。地下管线应统一规划、共沟敷设，统一实施，合理利用地下管位空间，避免反复开挖。结合远期规划及道路空间条件，可考虑采用微型管廊建设。

（2）给水改造

改造、修复或更新老旧给水管道和附属设施，推进“一户一表”改造。给水管道应预留消防用水余量，满足消防用水需求；给水管网原则上应环形布置，并在主要路口设置检修阀门；供水管道统一设置水表箱，实现一户一表；依据实际情况增设片区供水加压泵房。

水压应满足 16 米服务水头及用户需求，末端出水不宜小于 0.07 兆帕。对水量水压不足的村庄，应复核用水需求、合理考虑加压措施，通过改造管网增设二次供水设施解决村庄用水问题。

（3）雨污治理

污水处理：原则上污水不得散排，不宜采用污水沟、合流沟等沟排形式。生活污水应优先纳管，不具备纳管处理条件的，宜采用集中处理；远期具备纳管条

件的集中处理设施，可逐步改造为纳管处理；不便接入集中处理的生活污水可采用分散处理。餐饮店、菜市场、公厕等集中污染源周边宜建设雨水沟并在末端设置雨污分流井；餐饮店、菜市场、洗车店、理发店等应设置沉砂、隔油、毛发收集等预处理设施，可采用相应国标图集进行选型。

海绵城市改造：因地制宜融入海绵城市建设理念，科学实施海绵城市建设。

雨污分流改造：排水管网宜进行雨污分流改造，无法满足时采用截流方式。

（4）燃气入户

燃气管道布局：气源宜采用管道燃气，调压柜宜设置于城中村外围。低压燃气管道宜沿车行道路敷设；具备燃气入户改造条件的宜接入管道燃气。

燃气入户改造：沿车行道、巷道两侧的商户和自建房，具备燃气入户条件的应全部接入燃气管道。不具备燃气入户条件的后排建筑，少数确需改造的，采用管道架空方式接入。对于燃气管网不能通达的村庄鼓励改用电厨具，并合理布局配建液化石油气销售点，并根据规范做好相应安全防护。

（5）环卫设施

垃圾收集设施设置：单座垃圾分类收集房占地面积不应小于 15 平方米，垃圾分类管理间面积宜为 8-9 平方米。大件垃圾堆放点占地面积不应小于 30 平方米。生活垃圾分类投放点应按照“四分类”要求设置分类收集桶，依据实际情况增设相应容量的厨余垃圾桶、其他垃圾桶。宜采用密闭式垃圾收集设施，地面宜进行硬化，并定期清洗。

生活垃圾分类投放点布局：生活垃圾分类投放点应均衡布局，宜以网格为单位设置 1-2 个投放点；当设置 3 个及以上的投放点时，其投放点的间距应大于 100 米，投放点应设置在水、电接入方便且在城中村出入口或车行道旁等便于垃圾分类投放、接驳清运的位置。

公厕布局：每个城中村应至少设置 1 处公共厕所，有条件的村庄宜设置至少 3 处公共厕所。公厕宜设置在主要街道、公共场所、餐饮商业周边，可采用可移动式公厕。新建公共服务设施及商业服务业建筑的厕所宜开放供居民使用，弥补公厕数量短板。

应保留城中村原有环卫设施，确因建设需要必须拆除的，建设单位应当提前将拆迁方案报市容环境卫生行政主管部门批准，按照期限重建或者补建。

（四）消防安全

优化城中村消防安全布局，提升消防救援能力与安全防控覆盖率，保障城中村的基本消防安全底线。城中村消防安全提升应符合《厦门市城中村消防整治提升指引》等相关要求。

消防提升内容：增设消防供水设施、微型消防站、消防控制室，疏通微型消防车道，优化电动自行车充电站布局，增设独立式感烟探测器、电气火灾监控、应急照明设施和疏散指示标志，铺设消防喷淋水管，安装燃气泄漏报警器，拆除影响疏散逃生和灭火救援的防盗窗或进行开窗改造。

（五）环境提升

城中村环境提升内容主要包括增加公共活动空间、增设运动健身场所、提升街巷街道景观、主要街巷沿街立面整治、第五立面提升、设置景观小品、公共艺术美化等。在进行实际改造提升过程中，应通过景观、街巷、立面设计等将城中村独特风貌要素融入到整体环境中，塑造具有在地特征的城中村风貌环境与空间形象。

（1）公共绿地

充分利用城中村闲置地、边角地及危房征拆后形成的空地建设口袋广场，根据用地的规模、形态、位置确定口袋广场的功能定位，鼓励将休闲健身、衣物晾晒等社区居民使用需求与景观设计有机结合。口袋广场宜与现状宫庙、宗祠、戏台、祖屋、古树名木、文物点等景观文化资源相结合。

（2）运动场所

完善城中村运动场所配套，明确室外运动场地分布及规模。

室内外的运动健身场地总面积不宜少于 1500 平方米，运动健身场地设施不宜少于 6 处，其中包括 1 个标准的多功能篮球场（馆），条件成熟的运动场可增建顶棚、简易看台或提升改造为多功能体育馆。充分利用城中村边角地布置活动场地，可设置户外乒乓球台和适合老年人及适宜全人群体育运动的健身器材。鼓励结合村居街巷或环村道路建设有特色的跑步道。

运动设施应考虑城中村的使用人群，注重实用性，可配置健身器材、健身步道、休息座椅等运动、休闲设施以及滑梯、沙坑等儿童娱乐设施。

（3）街巷空间

对街巷统一进行环境整治更新，修缮破损路面铺装。重点对街巷沿线空中缆线、雨披及空调外机等建筑附属物进行整治。规范沿街店家占道摆摊，落实门前三包，整治街容街貌，保持街巷整洁卫生。沿街店面或居民楼门口合理规划电动自行车、非机动车停车位，规范停车行为。加强流动摊贩整治，鼓励设置摊贩集中区。通过增设艺术性、人性化的街道家具设施等形式丰富街巷慢行体验。对标识系统、沿街店招等提出提升指引。

（4）立面整治

对沿城市快速路、主干道、次干道及铁路沿线等城中村外部界面的建筑立面以及村庄内部主要街巷沿线或主要节点周边建筑立面提出整治指引。

（5）第五立面

对城中村屋面提出合理净化整治措施指引，建议内容可以包括对屋顶违章搭盖、乱堆杂物、乱拉管线、私设围墙、铁皮房、破损老化隔热层等进行拆除整治；清理屋顶垃圾杂物；更换平屋顶铺装材质和颜色，更换破损屋面（非违章搭建）；统筹安排太阳能热水器、空调主机、冷却设备及屋顶管线，合理划分晾晒区、活动区、种植区等屋顶空间。

对位于《厦门市眺望系统规划》划定的看海视线通廊、观城视线通廊、高视点眺望动线和第五立面片区的区域内的城中村应采用屋顶坡化改造。重要景观区域内符合结构安全条件的低层、多层建筑可根据实际情况采用坡化提升方式，屋面色彩应与周边色彩相协调，并采用具备足够结构强度的轻质屋面材料以减少屋面自重。平改坡改造时应结合具体情况控制屋顶空间净高，屋顶形式以简化的双坡为主，灵活组合以提升多样性。

（6）环境艺术

在不影响使用功能的前提下，提倡结合城中村在地文化特色，在公共区域通过室外彩绘、设置文化展示背景墙等方式进行美化，提升公共区域的文化性、艺术性和美观性的同时，还可作为爱国教育、党建宣传、文明创建、城中村特色文化、城中村名片等的公益性宣传载体。

（六）产业提升

结合村庄地理区位、资源禀赋，整合集体资产，挖掘文化、旅游、产业资源，

因地制宜引导发展特色产业，推动村集体经济可持续发展。对基础条件较差的城中村，以及村内存在安全隐患、低端、污染、扰民的产业，选择产业替代的方式逐步淘汰原有的产业。

（1）城市配套型特色产业指引

适用于临近城市中心区或产业园区，人口集中，自住房出租率高，流动人口众多，以居住为主导的城中村。

规划外口公寓，承接产业人口，实现土地集约利用，打造复合式娱乐、活动和服务一体化社区；充分利用村庄内闲置空间，完善配套服务设施，配套娱乐、交流交往空间，规划市集、夜市等商业空间，引入特色餐饮、书店、健身房等休闲业态，激发片区活力。

（2）历史人文型特色产业

适用于具有丰富人文底蕴，闽南文化、海丝文化、红色文化等地域文化特征显著以及非物质文化遗产承载丰富的村庄。

依托闽南文化、红色文化等特色文化及风貌建筑、乡村老宅、文化礼堂等空间，以挖掘非物质文化遗产、传统手工艺、农耕文化、民俗民风为切入点，将乡村旅游与文化遗产、民俗展示、文创休闲、创意农业、特色民宿等深度融合，招引创客参与文创，推进系列文创产品开发、运营，创新文化体验，创建乡村文化旅游品牌。

（3）山海资源型特色产业

适用于具有良好的山海自然环境条件或拥有一定的度假资源，配套设施相对齐全，可适当发展度假农庄、民宿项目的村庄。

充分挖掘自然山海资源与温泉等其他特色资源，以绿色、健康、养生为经营理念，策划颐养身心、健康休闲、舒适度假的活动。发展乡村民宿产业，引进布局高端民宿、文化创意、休闲书店、精品咖啡吧等旅游配套设施或场所，提供主题餐饮、休闲娱乐、原野观光、养生度假等服务的舒适空间，打造度假休闲养生胜地。

（七）文化传承

应充分挖掘城中村历史文化和人文特色，存在历史文化要素的城中村，可通过对城中村文物古迹与传统风貌保护、非遗传承、特色节点打造等，保护和延续

城中村历史风貌格局，加强地方历史记忆、生活习俗、营造技艺等遗产的传承，彰显城中村文化特色。

（1）风貌保护

整体风貌管控：位于《厦门市建筑风貌段落城市设计指引》划定的建筑风貌重点管控区内的城中村应保护和延续村庄的传统空间格局和整体脉络，保护传统建筑周边环境（地形地貌、历史风貌）。以保护群体建筑形成的整体景观和环境风貌为主，严格控制村庄内新建建筑的高度、体量、色彩等要素。村庄内整体建筑风貌应与《厦门市建筑风貌段落城市设计指引》划定的片区主导建筑风格相协调。

文物、历史建筑保护：村庄内的不可移动文物、历史建筑应划定保护范围，按照相关法律法规、保护规划的要求进行修缮。

（2）非遗传承

推动非物质文化遗产传承发展，推进乡村振兴人文传承。对濒临消失、活态传承较为困难的非物质文化遗产代表性项目实行抢救性保护；对受众较为广泛、活态传承基础较好的非物质文化遗产代表性项目实行传承性保护；对具有生产性技艺和社会需求，能够借助生产、流通、销售等手段转化为文化产品的非物质文化遗产代表性项目实行生产性保护。

可利用带有文化记忆的历史场所，适度更新改造、扩大空间、配置绿化，使之成为农耕文化、节庆活动、民俗工艺的核心展示空间。结合公共建筑与公共空间，营造展现民风民俗、民间艺术等非物质文化活动的场所。因地制宜地进行适度旅游开发，定期有序地举办个性化的文化活动。

（3）节点打造

利用地域特色建筑、历史记忆或时代特色建筑、历史意义构筑物等打造特色建（构）筑物节点。对特色建（构）筑物的本体及附属景观环境进行保护，修缮维护应采用乡土材料，其周边建筑应与其相互协调。鼓励结合村庄特色，活化利用特色建筑，植入养老服务、文化活动、村庄历史展示等新的业态，传承文脉的同时发展城中村产业。

延续村庄传统格局，禁止大挖大填，应利用村庄自然地形地貌、水系形态、古树名木等自然景观资源打造“一村一景”的公共活动及休憩空间。

具有红色文化、特区精神等特色文化传承的城中村，应以村庄公共空间为主要载体，在道路及广场铺装、构筑物、展示墙、景观小品、标识系统等的设计中，运用特色文化元素，打造具有高度识别性和引导性的特色文化 IP。对外衔接周边其他代表性特色文化资源，以点串线，打造特色文化精品游线，彰显村庄特色。

（八）社会治理

通过划分管理单元边界、建立物业管理服务平台、制定村规民约、探索责任规划师制度等方式推动城中村治理模式精细化发展，引导形成文明乡风，提升城中村社会综合治理水平。

（1）管理单元

结合道路及现有物理网格分区划定城中村管理单元。管理单元边界上的原有通道原则上全部封闭管理，只保留主入口、应急出入口和内部弹性口。采用常态化管理与应急处置相结合的方式。平时主入口、应急出入口和内部弹性口对外开放。应急状态下，对外仅保留主入口并设检查点，封闭应急出入口；内部弹性口部分封闭，部分开放但设检查点并仅供社区居民出入。

（2）服务平台

建立一村一物业管理服务平台，由一家企业管理，负责城中村安防、秩序维护、设施维护、绿地管养、停车管理等职能，并发展线上线下服务，实现数字化、智能化、精细化管理和服务。鼓励引入专业化物业服务；暂不具备条件的，通过社区托管、社会组织代管或居民自管等方式，提高物业管理覆盖率。鼓励建设城中村智慧平台设施及系统，保障城中村安全。

（3）村规民约

充分发挥村民自治作用，以村规民约为重要抓手，引导和规范村民自治。通过村民课堂、集体活动、小型讲座等形式，引导村民自主进行乡村风貌整治和维护。积极培育挖掘乡贤群体成为城中村改造工作的重要力量，为城中村改造和社会治理出谋划策。

（4）社区工作坊

坚持全过程民主，创新参与式治理工作坊模式。建立社区规划师团队，导入高等院校、规划设计院等规划建筑类专家，通过开展公众咨询会等方式，带领村民、社区共同谋划讨论城中村改造提升方案，培育热心社区发展的居民、经营者

担任社区规划师，参与社区长效治理。

（九）公共安全

通过城中村建筑解危、拆违整治、防灾安全提升等消除安全隐患，全面保障和提升城中村公共安全水平。

（1）建筑解危

将 C 级、D 级危房作为城中村更新工作的重点解危对象。C 级、D 级危房以翻建、征拆、加固、修缮为主；D 级危房征拆后的场地可根据村庄实际需求，用于建设市政设施、社区服务配套设施或社区绿地等公共活动场地。

（2）拆违整治

重点整治堵塞消防车道及逃生通道、明显侵占已经形成的街道的违法建设、存在重大安全隐患的私搭乱建以及将原本作为厂房使用的建筑自发改造为居住功能。拆除违法建设后空间应作为市政设施、街巷空间拓宽或公共活动场地使用，并及时增绿美化，实现村容村貌的普遍改善、环境品质的有效提升和村庄安全的可靠保障。

（3）防灾安全

应包含避难集散场所布局与疏散通道的安排与整治方案，并提出城中村人均避难场所面积指标。

村庄道路出入口数量不宜少于 2 个，1000 人以上的村庄与出入口相连的主路有效宽度不宜小于 7 米，避难集散场所内外的避灾疏散主通道的有效宽度不宜小于 4 米。每个城中村应急避难场所不应少于 1 个。

（十）智慧管理

通过增设城中村智慧设施、搭建智慧管理平台、引进智慧服务等措施，推动城中村智慧化建设，加强监管，改善城中村智慧服务和管理。

（1）智慧设施

提升 5G 网络覆盖，持续推进城中村家庭宽带的光纤入户，实现高带宽网络全覆盖。进行城中村公共服务设施和市政设施的智慧化改造。

（2）智慧管理平台

各区建立统一的城中村智慧管理平台，每个村庄设置 1 处智慧社区指挥中心，建筑面积不小于 30 平方米。新建、改（扩）建各类杆件宜采用智慧多功能

杆，按需配置智慧照明、视频监控、一键报警、5G 微基站、信息发布、广播、火灾报警、智慧消防栓及其他信息采集和发布系统。推广智慧停车平台，实时对进出社区车辆的动态信息管理，通过监控城中村内车辆数量及限制外来车辆进入，防止村内道路拥堵及占道停车。

（3）智慧服务

智慧政务服务：引入政务一体化自助机，纳入城中村居民的社保、医保、就业创业、优抚补贴等重点服务功能；引入村务信息发布系统，连接市区级城中村政务管理系统，实时发布、查询村务信息。

智慧公共服务：打造智慧就业系统，链接招聘岗位和求职者，精准导航；为特殊人群建立电子健康档案，提供居家健康预约。

智慧便民服务：接入购物餐饮、休闲文化、养老托育、家政、医疗健康等线上功能。建设无人便利店、智能快递柜、智能充电桩、共享健身房、共享 KTV、智能垃圾分类与回收系统等自助化便民服务设施。

4.1.5 实施建议

在提升策划的基础上，提出城中村更新改造规划实施策略建议，形成实施项目库，合理安排城中村内各类实施项目的建设时序，依据建设需求、难易程度、审批程序等明确近、远期建设项目时序。

实施项目根据提升策划分类，形成一图一表（实施项目分布图、实施项目计划表）。

实施项目应尽可能明确空间落位、建设内容、管控要求、存在问题、资金来源、建设规模、投资估算、责任主体及审批程序等。

4.2 拆除新建类城中村

拆除新建类城中村应参照《厦门市城中村改造工作实施方案》中城中村改造策划方案内容编制城中村更新改造规划，包括项目现状调研与分析、改造目标、改造方式、用地功能布局、产业发展引导、公共服务设施规划、道路交通规划、市政基础设施规划，以及开发强度、初步指标、投资平衡估算、安置用地选址、实施时序等。

拆除新建类城中村更新改造方案应结合所在片区进行相关交通承载分析。

拆除新建类城中村所在片区详细规划应参照《厦门市城镇开发边界内详细规划编制导则》，结合城中村更新改造规划，依法按照相关程序进行片区详细规划调整。

4.3 拆整结合类城中村

拆整结合类城中村更新改造规划应在划定整治提升与拆除新建实施范围的基础上，参照融合整治提升类和拆除新建类的相关编制内容进行城中村更新改造规划编制，并充分考虑规划整体衔接。

4.4 其他要求

对于拆整结合类城中村，需明确拆除新建区域范围，合理规划用地布局，并提出相应的用地控制指标（包括用地性质、用地面积、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度等）。

拆除新建区域除满足安置房需求外的住宅用地及其建筑规模，可建设一定比例的保障性住房，提供具有地域特色的安置方案和安置产品。除满足村民改造后的自住需求，应考虑村民的生计需求，鼓励将村民富余的安置房以小户型为主单独设计、集中建设并长期租赁用作保障性租赁住房，解决失地村民收入来源，将生活资料转变为生产资料，增强村民的获得感。

鼓励在妥善做好原有租户安置搬迁、租金基本稳定的前提下，将城中村房屋整体长期租赁并改造提升用作保障性租赁住房。

5. 管制指引

5.1 村庄空间管控要求

依据《厦门市村庄空间管控规划》（2021—2035年），厦门城中村均属于禁建区或限建区。

（一）禁建区管控要求

禁建区城中村包括：思明、湖里全区域城中村；海沧、集美区规划被列为禁建的城中村；列入近三年拟拆（搬）迁的城中村。

管控措施：

（1）本岛区域

思明、湖里区域城中村村民住宅建设管控要求，按照本辖区私危住房相关文件执行。

（2）岛外区域

禁建区内不再审批新建村民住宅。对禁建区内经鉴定属于 D 级危房（详见附件 6-1），或列入近期拆迁计划的，或位于国家级风景名胜区内虽未列入近期拆迁计划但属于权属清晰的，实行提前安置；未列入近期拆迁计划且权属清晰的，除国家级风景名胜区以外的其他区域可实行翻改建，由区政府严格限定翻改建条件和程序。需整村搬迁的，按照搬迁改造规划实施安置。禁建区内符合“一户一宅”的，由区政府通过提前安置或引导符合条件的村民申请保障性住房等方式合理解决村民住房需求。对于禁建区内经鉴定属于 D 级危房，确无安置房源或无法解决其住房困难等特殊情况的，由区政府常务会研究，通过“一事一议”的方式解决村民合理的住房需求。

（二）限建区管控要求

限建区城中村包括：列入中远期拟拆（搬）迁及保留的城中村。

管控措施：限建区内不再审批新增建设用地用于村民住宅建设，允许利用旧宅基地翻改建和盘活利用存量土地，或通过建设公寓式村民住宅小区保障村民住房需求。无房户、住房困难户符合保障性住房申请条件的，可通过申请保障性住房等方式解决住房需求。

5.2 城中村住宅管制规则

在城中村更新改造规划中统筹安排宅基地用地规模和布局，满足合理的宅基地需求，加强村庄建筑风貌管控和建设规划引导。

（一）宅基地管理

宅基地划定应以土地节约集约利用为原则，宅基地红线沿村庄道路一侧应退让足够的安全距离，除此之外不再预留退线空间。宅基地划定应连片成片，农村住宅应联排建设。除用地条件不满足的情形外，不应建设独栋农村住宅。

（二）风貌管控要求

依据城中村更新改造规划的村庄风貌管控要求，结合村民实际需求，定期发布《厦门市农村住宅通用图集》。农村住宅应按照《厦门市农村住宅通用图集》进行设计、建设。

（三）乡村规划许可申请

农村集体经济组织成员申请宅基地建设，或使用原有宅基地进行原址翻建、改扩建的住宅建设项目，应当向所在镇人民政府（街道办事处）提出申请，由镇人民政府（街道办事处）进行审查，对土地利用、住宅风貌是否符合规划，符合要求的，核发乡村建设规划许可证。

省级传统村落内以及涉及历史风貌的，按照传统村落保护规划要求和相关保护规定执行。

（四）核验

农村住宅完工后，村（居）民应当向所在地镇人民政府（街道办事处）申请规划条件核实与土地核验。

镇人民政府（街道办事处）组织镇（街）农业农村、自然资源、村建等相关部门进行联合核验。不符合土地节约集约要求或风貌管控相关要求的即为不满足规划管理要求，资源规划分局按规定，不给予核验通过，严禁裸房通过核验。

未取得建设工程规划条件核实与土地核验意见书的建设项目，市资源规划主管部门不予办理不动产登记手续。

6. 规划成果

城中村更新改造规划成果包括规划文本、规划图件、规划数据库、附件及其他。城中村更新改造规划成果汇交时应符合《厦门市城镇开发边界内详细规划汇交标准》的要求。

6.1 规划文本

规划文本一般包括但不限于以下内容：

（一）现状调研：概述城中村现状人口、土地使用、现状建筑等基本情况和

城中村体检评估内容，总结城中村现状问题。

（二）规划衔接：国土空间总体规划、国土空间详细规划、村庄空间管制要求等上位及相关规划安排等。

（三）规划统筹：包括更新改造分析、规划目标定位、规划策略、总体用地布局及指标、公共服务设施系统规划、道路交通系统规划、市政设施系统规划、绿地与开敞空间规划。

（四）提升策划：阐述城中村道路提升、市政提升、消防安全、环境提升、公共服务、产业提升、文化传承、社会治理、公共安全和智慧管理等 10 个方面的更新改造方案、规模、指标、建设引导等内容。

（五）实施建议：依据提升策划的内容，明确城中村各类建设项目空间落位、建设内容、管控要求、存在问题、资金来源、建设规模、投资估算、责任主体及审批程序等。

6.2 规划图件

规划图件包含但不限于区位分析图、综合现状图、土地利用规划图、用地调整对比图、公共服务设施规划图、道路交通规划、市政设施规划图、综合防灾减灾规划图、总平面示意图、近期实施项目图等必选图纸，历史文化保护规划图等有条件必选图纸，建筑风貌指引图、建筑改造指引图等可选图纸（详见附录 5）。图纸选择和制作要从城中村实际需要出发，重点解决当前实际问题和迫切需求。

规划图件宜绘制在近期测绘的比例尺为 1:500-1:5000 及以上精度的地形图或卫星影像图上，图纸上应当标注项目名称、图名、比例尺、图例、绘制时间、规划编制单位名称等。

6.3 数据库

规划数据库内容与格式应符合《厦门市城镇开发边界内详细规划汇交标准》的要求。具体入库材料应包括土地利用、市政管网、道路交通等矢量数据及地块指标表等其他文件，具体内容深度由市自然资源和规划局根据入库需求结合项目实际明确。

6.4 附件

规划成果报批时，除上述成果（纸质、电子版）以外，需提交附件材料，包括规划批准文件，征求意见采纳情况（村民意见、部门意见、专家论证意见），以及村民参与的相关记录材料等其他有关附件。

6.5 其他

鼓励有条件的城中村采取多媒体、规划展板、规划手册以及手机推送、公众号发布等数字化、多元化的成果表达形式。

7. 附则

7.1 本导则由厦门市自然资源和规划局负责解释。

7.2 本导则自发布之日起试行，试行期 2 年。国家、福建省、厦门市或上级部门发布相关法律法规、政策文件、标准规范或规划对编制城中村更新改造规划另有规定的，从其规定。

附录

附录 1：术语及定义

1. 城中村：是城市范畴内保有农村社会属性的“特殊城市社区”。本导则所称的城中村，是指位于城镇开发边界范围内失去或基本失去耕地，实行村民自治和农村集体所有制的建成区域，也包括部分农民已转为居民、村庄片区已纳入社区管理，但仍在原村落空间居住而演变成的居民区。

2. 集体经营性建设用地：村庄地区具有生产经营性质的集体建设用地。

3. 城中村建设边界：在一定时期内可以进行城中村集中开发建设的地域空间边界，是规划保留且相对集中的城中村居民点现状建设用地以及因城中村建设和发展需要必须实行规划控制的区域。

4. 城中村建设历史文化保护线：城中村地区传统整体风貌、文物古迹、历史建筑、历史风貌建筑、传统风貌建筑、农业遗迹、灌溉工程、文物地下埋藏区、遗迹、不可移动文物等需要保护的历史文化资源的保护界限。

附录 2：城中村公共配套设施配置项目指标表

类型	类别	项目	配置数量	一般规模		强制性规定	备注		
				用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)				
基础保障类	近邻公共服务	村综合服务中心	村委会	1	——	500	——	1. 所在标准社区已设置社区服务中心时，可根据需要以行政村为单位设置 1 处村综合服务中心。 2. 宜独立占地，用地面积宜控制在 1500 平方米以下，建筑基底面积宜控制在 600 平方米以下；若与老年人日间照料中心合并设置，总用地面积宜控制在 2500 平方米以下，建筑基底面积宜控制在 1000 平方米以下。 3. 步行服务范围宜为 10 分钟。 4. 党群服务站、老年人日间照料中心、托幼托教、四点半学校、文化娱乐室、议事会客厅、社区食堂等实施宜与综合服务站合建。	
			综合服务站（用房）	——	800	每个城中村应至少设置一处综合服务站。			
		近邻治理	党群服务站	1	——	200	——		
			托幼托教	1	——	200-600	——		
		近邻敬老	老年人日间照料中心	1	——	350-750	——		
			近邻医疗	卫生服务站	1	——	120-1000		应位于建筑底层，并设置人流集散场地。
			近邻	文化娱乐室	1	——	300-400		——

类型	类别	项目	配置数量	一般规模		强制性规定	备注
				用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)		
完备基础设施	文化	戏台	1	——	100-200	应设置人流集散场地。	1. 宜独立占地。 2. 步行服务范围宜为 10 分钟。
		体育场	1-2	650	——	独立占地	以自然村为单位至少设置 1 处
	环境卫生	生活垃圾分类投放点	若干	——	——	——	步行服务范围宜为 5 分钟。
		公共厕所	1-3	——	60-120/个	——	1. 宜至少设置 1 处公共厕所。 2. 不产生“邻避效应”的情况下, 可因地制宜合理设置公共厕所。 3. 附属式公共厕所宜设置全天候对外出入口。 4. 步行服务范围宜为 10 分钟。 5. 场地条件受限时, 可采用集成箱体式。
		环卫工人作息站 (爱心驿站)	1	——	40-50	——	1. 宜设置停放环卫小型车辆的室外场地。 2. 宜与其他环卫设施合建。 3. 步行服务范围宜为 10 分钟。
		再生资源回收点	1	——	80-100	——	步行服务范围宜为 10 分钟。
	市政配套	公共停车场 (库)	——	——	——	满足车辆进出需求。	1. 宜建设或预留安装汽车充 (换) 电设施。 2. 步行服务范围宜为 10 分钟。
	公共安全	微型消防站	若干	——	30/个	应位于建筑底层, 并设置停车场地。	——

类型	类别	项目	配置数量	一般规模		强制性规定	备注	
				用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)			
品质提升类	近邻公共服务	近邻文化	议事会客厅	1	——	200	——	步行服务范围宜为10分钟。
		近邻扶幼	幼儿园	——	——	——	——	1. 宜独立占地，设置独立院落和出入口。 2. 步行服务范围宜为10分钟。
			四点半学校	1	——	200-600	——	——
		体育健身	社区运动馆	1	——	600-900	——	1. 宜与综合服务站统筹建设，便于管理。 2. 场馆可开展羽毛球、足篮排球等体育运动项目
	便民商业服务	生鲜超市	中心店	1	——	800-1500	应位于一层沿街店面，并设置不小于100平方米的专用卸货区。	1. 宜独立占地，室外场地宜满足车辆进出需求。 2. 便利店步行服务范围宜为5分钟，其余设施宜为5—10分钟。
			便利店	3-4	——	50-300/个	应位于一层沿街店面。	
		民生网点	其他便民商业网点	3-4	——	50-200/个	——	
		物流配送	社区快递电商物流配送终端站	4	——	15-50/个	应位于一层沿街店面。	
		便民饮食	社区食堂	1	——	200-500	——	

注：(1) 公共配套设施是为满足城中村常住人口生活需求而设置的设施；应根据城中村实际情况，以新建、改（扩）建设施或利用周边现状建筑等多种方式满足基础保障类设施功能要求，选择设置品质提升类设施。

(2) 0.8万-1.5万常住人口的城中村按本表配置公共服务设施；1.5万人以上的城中村应根据更新改造规划，采用系数调节方式确定设施数量或规模；0.8万人以下的城中村，除综合服务站外可减少或合并配置设施。

附录 3：城中村主要基础资料收集表

序号	资料清单	文件格式	部门
1	行政区划、城中村边界等	dwg 格式 /shp 格式	民政部门
2	区、镇国民经济与社会发展规划等	doc 格式	发展改革部门
3	城中村管控分类、农业产业发展规划等	dwg 格式 /shp 格式	资源规划部门
4	最新全国国土调查成果、土地利用最新变更数据、最新地形图生态保护红线、永久基本农田、耕地质量等数据库,村庄地籍调查资料、已有集体土地证的范围规模,风景名胜区、国有林场、红树林、人工商品林、生态公益林、重要湿地保护区有关成果,地质灾害隐患点,分区、镇国土空间总体规划相关详细规划、原土地利用规划、原村庄规划	doc 格式/ dwg 格式 /shp 格式	资源规划部门
5	城中村内部及周边地区现状科教文卫、养老等公共服务设施分布、规模与使用情况资料	doc 格式/ dwg 格式 /shp 格式 /jpg 格式	教育、养老、医疗卫生部门
6	城中村内部及周边地区现状供电、供水、排污(包含污水治理等内容)、供气、环卫(包含厕所革命、垃圾治理等内容)、消防等设施及管线情况资料	doc 格式/ dwg 格式 /shp 格式	市政部门
7	城中村现状建筑测绘资料、房屋等级相关资料、房屋整治、村容村貌提升、传统村落保护规划等	doc 格式 /jpg 格式	住房建设部门
8	总人口、总户数、常住人口(包括外来常住人口)、户籍和流动人口变化、人口年龄结构、从业人员、收入水平等	doc 格式	公安、统计部门
9	文保单位名录、文物普查资料、乡村建设历史文化保护线等	doc 格式	文旅部门
	古街古巷、古桥古井、壕沟寨墙以及农业遗迹、古遗址、古墓葬、石刻及造像、近现代重要史迹等	doc 格式 /jpg 格式	
	村庄特色民俗、传统工艺、艺术等非物质文化要素	doc 格式 /jpg 格式	
40	地表水体保护控制线、流域防洪、水利建设等	doc 格式/ shp 格式	水利部门
11	经济林、生态林、防护林、林相、古树名木、名贵树种等	doc 格式/ shp 格式	资源规划、市政园林部门
12	村庄产业经济、社会事业、公共服务设施、农业基础设施、内外交通运输、基础设施等	doc 格式	镇政府、街道办事处

注:

(1) 资料收集要以解决村庄问题为导向,收集内容要根据村庄具体情况与规划内容需求而定。

(2) 传统村落在上述调查基础上,应重点突出村庄历史文化调查,主要包括村落周边山水及生态资源的调查与分析、村落传统格局梳理、传统建筑特色分析、历史环境要素调查、非物质文化遗产调查等。

附录 4：规划表格

附录 4-1：用地规划统计表

一级类代码	一级类名称	用地面积（公顷）	占总用地比例（%）	二级、三级类代码	二级类名称	用地面积（公顷）
01	耕地			——	——	——
02	园地			——	——	——
03	林地			——	——	——
04	草地			——	——	——
05	湿地			——	——	——
06	农业设施建设用地			——	——	——
07	居住用地			0701	城镇住宅用地	
				0702	城镇社区服务设施用地	
				0703	农村宅基地	
				0704	农村社区服务设施用地	
				0705	城中村用地	
				其中	070501	城中村住宅用地
	070502	城中村配套设施用地				
08	公共管理与公共服务用地			0801	机关团体用地	
				0802	科研用地	
				0803	文化用地	
				0804	教育用地	
				0805	体育用地	
				0806	医疗卫生用地	
				0807	社会福利用地	
09	商业服务业用地			0901	商业用地	
				0902	商务金融用地	
				0903	娱乐康体用地	
				0904	其他商业服务业用地	
				0905	集体发展用地	
10	工矿用地			1001	工业用地	
				1002	采矿用地	
11	仓储用地			1101	物流仓储用地	
12	交通运输用地			1201	铁路用地	
				1202	公路用地	
				1203	机场用地	
				1204	港口码头用地	
				1205	管道运输用地	
				1206	城市轨道交通用地	
				1207	城镇道路用地	

一级类代码	一级类名称	用地面积（公顷）	占总用地比例（%）	二级、三级类代码	二级类名称	用地面积（公顷）
				1208	交通场站用地	
				1209	其他交通设施用地	
13	公用设施用地			1301	供水用地	
				1302	排水用地	
				1303	供电用地	
				1304	供燃气用地	
				1306	通信用地	
				1307	邮政用地	
				1308	广播电视设施用地	
				1309	环卫用地	
				1310	消防用地	
				1311	水工设施用地	
				1312	其他公用设施用地	
14	绿地与开敞空间用地			1401	公园绿地	
				1402	防护绿地	
				1403	广场用地	
15	特殊用地			1501	军事设施用地	
				1502	使领馆用地	
				1503	宗教用地	
				1504	文物古迹用地	
				1505	监教场所用地	
				1506	殡葬用地	
				1507	其他特殊用地	
16	留白用地			——	——	——
17	陆地水域			——	——	——
合计				——	——	——

注：

（1）依据《厦门市国土空间规划用地分类补充导则（试行）》，城中村用地指城中村居民点的建设用地，含城中村村民住宅用地及公共管理与公共服务用地，新增用地编码 0705。城中村用地土地用途归为居住用地中城中村用地。

（2）“070501 城中村住宅用地”“070502 城中村配套设施用地”为“0705 城中村用地”所包含的三级类用地。

（3）依据《厦门市国土空间规划用地分类补充导则（试行）》，集体发展用地指在征收农村集体土地时，留给被征地的村（社区）集体经济组织，用于非农产业经营性项目开发（商品住宅除外），新增用地编码 0905。集体发展用地土地用途归为商业服务业用地中的集体发展用地。

附录 4-2：用地调整表（与既有规划“一张图”对比）

一级类代码	一级类名称	用地面积（公顷）	与“一张图”对比面积增减情况（公顷）	二级、三级类代码	二级、三级类名称	用地面积（公顷）	与“一张图”对比面积增减情况（公顷）
01	耕地			---	---	---	
02	园地			---	---	---	
03	林地			---	---	---	
04	草地			---	---	---	
05	湿地			---	---	---	
06	农业设施建设用地			---	---	---	
07	居住用地			0701	城镇住宅用地		
				0702	城镇社区服务设施用地		
				0703	农村宅基地		
				0704	农村社区服务设施用地		
				0705	城中村用地		
				其中	070501	城中村住宅用地	
	070502	城中村配套设施用地					
08	公共管理与公共服务用地			0801	机关团体用地		
				0802	科研用地		
				0803	文化用地		
				0804	教育用地		
				0805	体育用地		
				0806	医疗卫生用地		
				0807	社会福利用地		
09	商业服务业用地			0901	商业用地		
				0902	商务金融用地		
				0903	娱乐康体用地		
				0904	其他商业服务业用地		
				0905	集体发展用地		
10	工矿用地			1001	工业用地		
				1002	采矿用地		
11	仓储用地			1101	物流仓储用地		
12	交通运输用地			1201	铁路用地		
				1202	公路用地		
				1203	机场用地		
				1204	港口码头用地		
				1205	管道运输用地		
				1206	城市轨道交通用地		

一级类代码	一级类名称	用地面积(公顷)	与“一张图”对比面积增减情况(公顷)	二级、三级类代码	二级、三级类名称	用地面积(公顷)	与“一张图”对比面积增减情况(公顷)
				1207	城镇道路用地		
				1208	交通场站用地		
				1209	其他交通设施用地		
13	公用设施用地			1301	供水用地		
				1302	排水用地		
				1303	供电用地		
				1304	供燃气用地		
				1306	通信用地		
				1307	邮政用地		
				1308	广播电视设施用地		
				1309	环卫用地		
				1310	消防用地		
				1311	水工设施用地		
				1312	其他公用设施用地		
14	绿地与开敞空间用地			1401	公园绿地		
				1402	防护绿地		
				1403	广场用地		
15	特殊用地			1501	军事设施用地		
				1502	使领馆用地		
				1503	宗教用地		
				1504	文物古迹用地		
				1505	监教场所用地		
				1506	殡葬用地		
				1507	其他特殊用地		
16	留白用地			——	——	——	
17	陆地水域			——	——	——	
合计				——	——	——	

注：

(1) 依据《厦门市国土空间规划用地分类补充导则(试行)》，城中村用地指城中村居民点的建设用地，含城中村村民住宅用地及公共管理与公共服务用地，新增用地编码 0705。城中村用地土地用途归为居住用地中城中村用地。

(2) “070501 城中村住宅用地”“070502 城中村配套设施用地”为“0705 城中村用地”所包含的三级类用地。

(3) 依据《厦门市国土空间规划用地分类补充导则(试行)》，集体发展用地指在征收农村集体土地时，留给被征地的村(社区)集体经济组织，用于非农产业经营性项目开发(商品住宅除外)，新增用地编码 0905。集体发展用地土地用途归为商业服务业用地中的集体发展用地。

附录 4-3：近期实施项目计划表

编号	项目名称	规划许可审批	规模	建设类型（新建/扩建/改造）	建设时序

附录 5：规划图纸及内容一览表

序号	图件名称	图件内容和要求	选择要求
1	区位分析图	主要标明城中村在区域或片区中的位置及与周边用地、重要交通干线的空间关系。	必选
2	综合现状图	以最新国土调查数据统一底图库为基础，主要标明城中村范围内涉及的河流、重要交通设施，重要生态、农业资源斑块，历史文化要素、村庄建设用地、道路交通设施、市政管线和控制廊道，以及其他能够反映村庄特点的现状要素。	必选
3	土地利用规划图	主要标明城中村范围内城中村住宅用地、城中村公共服务设施用地（含村综合服务中心、文化活动室、卫生所等设施）、公共服务用地（含中小学、幼儿园等设施）、公用设施用地（含供水、污水、消防、垃圾收集点、公厕等设施）、交通运输用地（含停车场、公交停靠点、码头等设施）、绿地与开敞空间用地（含广场、公园等设施）等用地布局；城中村建设历史文化保护线、灾害影响和安全防护范围线等各类控制线等。	必选
4	用地调整对比图	主要标明城中村土地利用规划图与既有规划“一张图”调整内容，包括用地边界线、用地面积、用地性质、道路调整、必要的建设指标等调整内容。	必选
5	公共服务设施规划图	主要标明村庄文化体育、医疗卫生、教育科研、社会福利等公共服务设施规划布局。	必选
6	道路交通规划图	主要标明城中村对外道路、村内主干路、次干路、慢行交通等道路设施以及公交停靠点、公共停车场等交通设施位置。	必选
7	市政设施规划图	主要标明场地竖向以及给水、排水、供电、通信、环卫等市政设施和管网布局。	必选
8	综合防灾减灾规划图	划定灾害影响和安全防护范围线，标明消防及其他防灾减灾重要设施、场所、通道空间布局和生产、仓储用地的防护范围。	必选
9	历史文化保护专项规划图	主要标明传统村落核心保护范围、建设控制地带及单体保护范围等乡村建设历史文化保护线，文保单位、历史建筑、历史风貌建筑、传统风貌建筑、古树名木以及农业遗迹、古遗址、古墓葬等历史文化要素和保护管控要求。	必选
10	建筑风貌指引图	主要标明建筑风貌分区及分区建筑高度、建筑风貌控制引导；以及特殊风貌重要节点等。	可选
11	建筑改造指引图	主要标明单体改造建筑外立面、第五立面改造引导；及特殊风貌节点建筑的改造引导等。	可选
12	总平面示意图	主要标明城中村住宅建筑布置，区分新建、保留、翻建等建筑类型；明确公共服务设施布局；	必选

序号	图件名称	图件内容和要求	选择要求
		清晰表达村庄街巷格局、村庄肌理、山水格局等空间关系；重点表达绿地与开敞空间、道路交通、河湖水系等；标注重要控制线与重要公共服务与市政设施。	
13	近期实施项目图	主要标明近期需要推进的基础设施和公共服务设施建设、历史文化保护、防灾减灾、产业发展、人居环境等重点建设项目的布局 and 规模，并附上近期实施项目表。	必选
……（其他图件）			可选

注：

- （1）图件可按照表达内容分类分幅出图，增强图纸可读性。
- （2）城中村更新改造规划用地分类应与本导则“4.1.3 规划统筹”中“用地规划”内容表述一致。
- （3）暂时无从明确位置、无需独立用地等情形的公共服务设施和市政设施可采用点位预留的方式表达。

附录 6：制图配色指引与符号表达

附录 6-1：城中村用地规划图层规定

序号	AutoCAD 图层	要素类型	颜色	图例
1	T_0705_城中村用地	填充面	255, 191, 127	
2	T_070501_城中村住宅用地	填充面	255, 191, 127	
3	T_070502_城中村配套设施用地	填充面	205, 95, 132	

注：城中村内其他用地按照《厦门市城镇开发边界内详细规划制图规范》执行。

附录 6-2：城中村配套设施图标规定

序号	设施类型	设施名称	符号样式
	公共服务	综合服务站	
		卫生服务站	
		托幼托教	
		老年人日间照料中心	
		文化娱乐室	
		社区书店	
		戏台	
		宗教设施	
		运动场地	
		儿童娱乐场地	
		福利设施	
		村委会	
		社区警务室	
	便民商业	农贸市场	
		生鲜超市	
		社区快递电商物流配送终端站	
		其他便民商业网点	
	市政公用设施	“四合一”环卫设施	
		“三合一”环卫设施	
		垃圾分类收集房	

序号	设施类型	设施名称	符号样式
		给水泵站	
		雨污水泵站	
		微型消防站	
		避灾点	
		公共厕所	
		10kv 开闭所	
		通信机房	
		燃气瓶供应站	
	道路 交通 设施	公共停车场	
		加油站	
	村庄 产业	旅游服务站	
		村庄产业	

注：

- (1) 可根据实际情况增补图标；
- (2) 图标设置原则为：外部为正五边形，内部以图形或者文字形式表达。