



### 规划指标

规划指标体系	规划基期年	规划目标年	属性
耕地保有量（公顷）	126.08	126.08	约束性
永久基本农田保护面积（公顷）	98.09	98.09	约束性
耕地储备区面积（公顷）	—	—	约束性
林地保有量（公顷）	—	—	约束性
建设用地总规模（公顷）	48.5	80.74	约束性
村庄建设用地规模（公顷）	32.72	32.08	约束性
村庄居住用地规模（公顷）	23.9	28.51	预期性
户籍人口数量（人）	2572	2782	预期性
人均村庄建设用地（㎡/人）	127.22	115.31	预期性
新增宅基地户均面积（㎡/户）	—	120	预期性
矿山生态修复面积（公顷）	—	—	预期性

### 村域国土空间用途结果调整表

地类	现状基期年		规划目标年		规划期内增减（公顷）
	面积（公顷）	占比（%）	面积（公顷）	占比（%）	
耕地	127.42	48.65	108.69	41.50	108.65
园地	2.63	1.00	1.22	0.47	-1.41
林地	42.20	16.11	36.30	13.86	-5.90
草地	4.17	1.59	1.61	0.61	-2.56
湿地	0.04	0.02	0.00	0.00	-0.04
农业设施建设用地	2.30	0.88	1.04	0.40	-1.26
居住用地	2.56	0.98	11.27	4.30	8.71
公共管理与公共服务用地	1.67	0.64	7.61	2.91	5.94
商业服务业用地	0.10	0.04	7.11	2.71	7.01
工业用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
仓储用地	0.16	0.06	0.00	0.00	-0.16
城镇道路用地	0.31	0.12	10.90	4.16	10.59
交通场站用地	0.06	0.02	0.00	0.00	-0.06
公用设施用地	0.04	0.02	0.03	0.01	-0.01
绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	2.43	0.93	2.43
其他	0.00	0.00	1.25	0.48	1.25
居住用地	23.90	9.12	28.51	10.88	4.61
公共管理与公共服务用地	0.65	0.25	0.32	0.12	-0.33
商业服务业用地	0.48	0.18	1.60	0.61	1.12
工业用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
仓储用地	0.39	0.15	0.12	0.05	-0.27
交通场站用地	0.87	0.33	0.36	0.14	-0.51
公用设施用地	0.03	0.01	0.03	0.01	0.00
绿地与开敞空间用地	0.16	0.06	0.06	0.02	-0.10
203村庄范围内的其他土地	6.24	2.38	1.08	0.41	-5.16
公路用地	8.51	3.25	7.61	2.91	-0.90
水工设施用地	0.00	0.00	0.45	0.17	0.45
特殊用地	0.02	0.01	0.00	0.00	-0.02
采矿用地	2.35	0.90	0.00	0.00	-2.35
陆地水域	34.67	13.24	32.33	12.34	-2.34
其他土地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总计	261.93	100.00	261.93	100.00	0.00



冲下村近期建设项目表（公示稿）

序号	项目类别	项目名称	建设内容	备注
1	人居环境整治	冲下村人居环境整治提升项目	整体改善提升冲下村人居环境，包含各村庄环境整治、三线改造、建设冲下村各村小组健身广场等文体设施、设备4处，路灯安装约800盏，入村节点景观打造、标志标识牌安装等；房屋建筑立面整治修缮，防腐木吊顶等共计约60处，整体提升建筑外观整洁与庄严与风貌提升。	——
2		桥头公园综合整治	提升公园整体绿化水平；修缮和新建公园设施；加强公园安全设施；保障公园环境卫生，监督管理公园内的垃圾收集情况。	——
3		冲下村人居环境整治长效保洁项目	冲下村推行人居环境保洁长效机制，计划购买必要的保洁设备及园林绿化维护设备一批，覆盖全村7个自然村，15个村小组。	——
4		绿美冲下	改善农村人居环境，推动村庄“五边”和“四旁”绿化，扩大绿量、提高绿质、增强绿效，新增种植不少于1000株树苗。	——
5		龙归-江湾乡村振兴示范带	项目位于韶关市武江区龙归镇，距离芙蓉新城约6km、老城区约15km，地理位置优越。乐广高速、粤港澳高速经过且高速出入口距离项目约600m。	——
6		武江区龙归镇美丽乡镇入口通道整治提升工程	项目地处韶关市西南方向，是京港澳高速和乐广高速在韶关地区的交汇处，以240国道龙归镇段沿线生态环境保护为基础，以提升人居环境品质为核心，有机发展，串点成线，以线带面，促使沿线村庄人居环境品质快速提升。	——
7	农田整治	冲下村“小田变大田”基础设施提升项目	冲下村流转了约900亩土地，计划实施“小田变大田”计划，根据耕作需求重新布置排灌渠约2500米；冲下村两条灌溉渠因园区施工、沿线塌方等原因，造成淤塞，需进行全线约5.8公里清理。	——
8	基础设施和公共服务设施建设	冲下村碧道提升项目	冲下村属于两河交汇的冲积扇平原地区，2022年村内河边碧道4.2公里基本完善，规划对辖区内碧道沿线进行景观提升。	——
9		冲下高屋、龚屋村机耕路建设项目	龚屋至高屋约200米的村道未接通，计划建设约3.5米的机耕路及配套排水工程。	——
10		冲下村数字乡村智能系统建设项目	冲下村村内监控设施存在多部门，分散管理的情况，整理监控摄像头约30处，计划建立统一的管理平台，构建数字乡村管理体系。	——
11		武江区城乡融合产业园路网建设项目（一期）	能够有效增加公路通行能力、改善路面状况，促进武江区乡村旅游发展。对省道S520进行改线，将原公路等级提升三级公路，设计速度由20km/h提升至30km/h，路基宽度由6.0m扩宽至7.5m，路面宽由5.5m扩宽至6.5m。	——
12	产业发展	冲下村龙牙百合种植基地项目	一期种植约60亩食用百合--龙牙百合，探索“社会资本+村集体+农户”的利益联结机制。	——
13		中升农业稻虾共养项目	流转约350亩农田进行稻虾共养项目，探索“订单收购+分红”利益联结机制。	——
14		中升农业规模化蔬菜基地项目	流转约300亩农田进行水稻--蔬菜轮作种植项目，探索“订单收购+分红”利益联结机制。	——
15		舜韶农业双微农田改造试验项目	流转约50亩农田进行“双微”（微量元素、微生态）改造试验，并进行水稻--蔬菜轮作项目，探索“社会资本+村集体+农户”的利益联结机制。	——
16		冲下村潮玩集市、烟花街项目	打造个性化摊位，融入乡土元素，传承本地特色的饮食民俗、地域文化，形成网红潮玩集市；结合S520线，植入求爱烟花主题，形成烟花一条街。计划打造个性摊档30个，生态停车场停车位200个，休闲钓场2处，采摘大棚约10亩，烟花售卖点4个。	——
17		冲下小学乡村振兴车间建设项目	改造原冲下小学教学大楼和教师宿舍，形成农产品烘干车间约150平方米，因地制宜发展农产品加工、电子商务等，形成1-2个主导产品。	——
18		冲下村白庙洲文旅项目	改造白庙洲中心岛约56亩，打造集景观种植，采摘，农耕体验，休闲垂钓的露营基地。	——
19		龚屋村客家民俗文虎新村建设项目	龚屋村“三清三拆”后空置约16亩宅基地，围绕龚屋有500年历史的祠堂，古樟树群，计划建设客家文化新村，形成集文创，购物、餐饮、民宿，居住为一体的步行街。	——
20		乡村振兴车间项目	位于龙归镇冲下村老郑屋范围内，通过腾挪村庄建设用地未使用建设规模用于乡村振兴车间建设。	——
21		冲下-冲下千亩方丝苗米种植地	位于龙归镇冲下村北部、冲下村西部，通过实施土地平整、田埂消除工程，恢复耕地、垦造水田、高标准农田建设项目，形成总规模约2412亩的“千亩方”连片丝苗米种植基地。	——

# 冲下村村村庄管制规则（公示稿）

## 一、生态保护

- 1、生态空间内以生态环境保护为主导用途，严格控制各类建设开发和农业利用强度，控制生态用地向农业用地、建设用地转用，鼓励农村生活、生产类建设用地逐步退出；
- 2、保护水域，控制水污染，禁止导致水体污染的产业发展，开展生态清洁小流域的建设；
- 3、严格保护具有重要生态涵养功能的自然植被，限制或禁止各种损害生态涵养功能的经济社会活动和生产方式。

## 二、耕地保有量和永久基本农田

- 1、本村内已划入永久基本农田98.09公顷，永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准；
- 2、本村内已划入耕地保有量126.08公顷，按照“总量不减少、质量不降低”的前提对耕地进行严格的保护，严格控制耕地转为非耕地；确需占用的，应按照《土地管理法》等规定办理占用审批手续；
- 3、严格规范永久基本农田上农业生产经营活动，引导利用永久基本农田重点发展粮食和重要农产品生产，坚决防止永久基本农田“非农化”、“非粮化”。从严管控非农建设占用永久基本农田，严禁违法违规占用，严格执行永久基本农田占补平衡制度，量质并重做好永久基本农田补划工作。

## 四、生活空间管制

### 1.产业发展空间

- (1) 工业、仓储物流用地容积率原则上大于等于0.5且不大于2.5，建筑密度不小于30%，绿地率不大于20%，且应符合《工业项目建设用地控制指标》（2023）相关规定；建筑高度原则上不超过24米，在满足消防、安全的基础上，还应符合景观风貌、历史文化、生态保护等特定的高度管控要求；
- (2) 商业用地容积率原则上不大于2.0，建筑密度不大于50%，绿地率不小于20%；建筑高度原则上不超过24米，在满足消防、安全的基础上，还应符合景观风貌、历史文化、生态保护等特定的高度管控要求；
- (3) 经营性建设用地调整应经村民小组确认，由村委会审查同意，逐级报村庄规划原审批机关批准。

### 2.农村住房

- (1) 新申请的宅基地，每户建筑基底面积控制在120平方米以内，应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。
- (2) 每户宅基地面积建设标准为每户120平方米以下；建筑层数不超过3层；首层不高于4.5米，其余每层不高于3.5米；总建筑面积不超过300m<sup>2</sup>，应体现乡村特色，统一采用岭南客家风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。

### 3.公用基础设施和公共服务设施

- (1) 村内供水由高位水池提供，房屋排水接口需向村民小组确认后再进行建设。
- (2) 垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地及综合服务站、基层综合性文化服务中心、卫生室、养老和教育等公共服务设施用地，村民不得随意占用。
- (3) 乡村公共设施容积率不超过1.2，公用设施容积率不超过0.8，安全设施容积率不超过0.8，确实需要超过的，进行专项论证，对乡村公共设施、公用设施和安全设施的密度、建筑高度、绿地率不做强行要求，结合方案合理性确定。

## 五、村庄安全和防灾减灾

- (1) 村民的宅基地选址和农房建设须避开自然灾害易发地区。
- (2) 村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于4米；道路为消防通道，不准长期堆放阻碍交通的杂物。
- (3) 学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

## 六、其他管制规则

其他未尽要求还应符合《韶关市农村住房建设管理条例》及现行有关法律、法规、技术规范标准的要求。