

北京市规划和自然资源委员会
北京市发展和改革委员会
北京市农业农村局
北京市园林绿化局

关于印发《关于加强点状配套设施用地
管理促进乡村振兴的指导意见
(试行)》的通知

京规自发〔2023〕168号

各相关区人民政府：

为贯彻落实北京城市总体规划，促进首都乡村振兴，推进城乡融合发展，保障首都生态安全，市规划自然资源委、市发展改革委、市农业农村局、市园林绿化局联合制定《关于加强点状配套设施用地管理促进乡村振兴的指导意见(试行)》，并经市委全面深化改革委员会第五次会议审议通过，现予印发施行。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会
北京市发展和改革委员会

北京市农业农村局

北京市园林绿化局

2023年6月10日

北京市人民政府公报

北京市人民政府公报

关于加强点状配套设施用地管理 促进乡村振兴的指导意见

(试行)

为贯彻落实北京城市总体规划,促进首都乡村振兴,推进城乡融合发展,保障首都生态安全,根据《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》《自然资源部 国家发展改革委 农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》《北京市生态涵养区生态保护和绿色发展条例》《北京市“十四五”时期乡村振兴战略实施规划》等有关要求,现就加强点状配套设施用地管理提出如下意见:

一、总体要求

(一)指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记对北京一系列重要讲话精神,全面推进乡村振兴的决策部署,坚持以新时代首都发展为统领,坚持以北京城市总体规划和分区规划为引领,坚持大城市带动大京郊、大京郊服务大城市,切实加强点状配套设施用地管理,落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约集约用地制度,为促进首都乡村振兴、推进城乡融合发展和保障首都生态安全奠定坚实基础。

（二）基本原则。

规划引领,严守底线。深入实施北京城市总体规划和分区规划,落实北京市生态安全格局专项规划和国土空间生态修复规划,切实加强规划引领和刚性管控作用,统筹兼顾生态安全与绿色发展,确保不得占用耕地保护空间和生态保护红线,不得突破城乡建设用地和建筑规模管控要求,不得破坏生态环境和乡村风貌。

生态优先,点面结合。以山水林田湖草沙系统治理为统领,以提升非建设空间的生态复合功能和生态系统服务价值为目标,以促进耕地集中连片保护和适度规模化经营为导向,确保点状配套设施用地依托本地农业生态资源,为首都乡村振兴和绿色发展提供必要的配套支撑。

村地区管,乡镇统筹。各区应当在严格正负面清单、明确规划用途、严控用地规模、管控建筑风貌、限定用地条件的基础上,切实加强方案审查和监督管理,及时制止和严肃查处各类违法违规行为。坚持在区级层面结合乡镇农业生态资源要素特点,以乡镇为单元统筹布局,切实避免过度分散、遍地开花。

盘活存量,分批实施。各区应当依据国土空间规划,结合全域土地综合整治、土地资源整理和拆违腾地等工作,加强农村存量建设用地盘活腾挪空间和闲置空间资源的统筹利用,在优先保障农民居住和公共服务、基础设施建设的前提下,为点状配套设施提供必要、合理的空间保障。鼓励各区结合本区农村绿色生态产业发展需求分批开展试点,及时总结经验,形成典型案例。

二、明确内涵范围

(一)概念内涵。本指导意见所称的点状配套设施用地,是指经严格论证必须在产业园区外、城镇开发边界外和村庄建设边界外安排的,依托本地农业资源,直接服务于农业生产、农业高科技、种业高科技、农村一二三产业融合发展,根据规划用地性质和土地用途灵活点状布局的建设用地。

(二)适用范围。本指导意见主要适用于北京城市总体规划确定的多点地区和生态涵养区,通州区的农村地区可参照执行。

中心城区应当执行绿隔地区相关政策;产业园区外、城镇开发边界外和村庄建设边界外的单独选址项目以及设施农用地,应当按照有关规定执行,以上情况不适用本指导意见。

三、统筹布局要求

各区应当严格落实北京城市总体规划和分区规划的刚性管控要求,充分发挥责任规划师的作用,切实加强对不同类型农村产业融合发展用地规划引导,因地制宜合理安排用地规模、结构布局及配套公共服务设施、基础设施,做好与乡镇国土空间规划和村庄规划等的有序衔接,有效保障农村产业融合发展用地需求。

(一)规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的产业项目要进产业园区;具有一定规模的农产品加工要向新城或有条件的乡镇城镇开发边界内集聚;直接服务种植养殖业的农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业,原则上应集中在行政村村庄建设边界内;直接服务都市型现代农业、林下

经济的配套设施,原则上应集中在行政村村庄建设边界内,经论证确需在边界外布局的,应利用农村存量集体建设用地统筹安排。

(二)点状配套设施用地应当充分利用农村闲置空间资源和盘活腾挪空间等存量农村集体建设用地,并确保优先在乡镇国土空间规划划定的有条件建设区,以及在市政和交通设施条件相对完善或具备设施衔接条件的地区统筹布局,实行严格的用地比例、用地面积、建筑高度和建筑风貌管控,提高土地利用效率,节约集约用地。

四、强化规划管控

(一)正负面清单。点状配套设施用地必须依托本地农业资源,符合正负面清单中鼓励发展和禁止限制功能(附件),原则上仅允许建设必需的农业生产配套设施、高科技农业配套设施。各区应当结合本区实际情况,进一步细化正负面清单。

(二)规划用途。点状配套设施用地为集体建设用地,土地用途应当依据乡镇国土空间规划和村庄规划,结合农业生产和高科技农业发展需要,在年度实施计划或近期拟建设项目规划综合实施方案时予以明确。为促进点状配套设施用地集约高效配置,鼓励多种规划用途复合利用,并按建设用地功能复合利用相关规定执行。

(三)指标来源。在不突破乡镇国土空间规划城乡建设用地、建筑规模等约束性指标的前提下,可统筹使用乡镇国土空间规划预留指标或区级预留指标。指标应优先保障流转后进行规模化经

营管理的耕地、园地、林地等生态空间,特别是实施耕地集中连片保护和适度规模化经营必要的点状配套设施建设的合理需求。

(四)用地规模。点状配套设施用地服务的非建设空间面积原则上不得小于200亩,配套设施建设用地不得超过直接服务的农林生态资源空间面积的0.5%,总用地面积上限不超过10亩,单体建筑面积原则上不超过500平方米。

(五)用地条件。点状配套设施用地原则上避让饮用水源保护区等水域保护范围,自然保护地核心保护区、一级保护林地、国家级一级公益林、地质灾害、洪涝灾害危险区,并符合各类自然保护地管控要求,不得造成环境污染。点状配套设施应当充分考虑运营所需基础设施的建设和使用成本,加强点状配套设施涉及基础设施建设条件论证,探索采用可再生能源及资源再生利用等新型能源供应方式,加强与周边地区基础设施的统筹衔接,确保设施与配套的市政交通同步实施。

(六)建筑风貌。单体建筑原则上应当控制在1层,房屋高度原则上不得超过6米,根据实际功能需要,局部高度不得超过9米,并落实特定地区的管控要求。针对生产型配套设施高度确需超过9米的特殊情形,在保障需求合理性和村庄风貌整体协调性的基础上进行建设。建筑体量、材质、色彩等应符合生态环保和乡村风貌要求,体现京郊农村自然和文化特色,并与周边环境相协调。

(七)建筑品质。鼓励点状配套设施建筑在改造建设中采用低

能耗建筑设计,并结合屋顶和院落可利用空间,因地制宜应用太阳能光伏、光热等清洁能源,建设经济实用、节能减排、绿色零碳的点状配套设施,彰显小而精、小而美的建筑品质。

五、严格审查审批

(一)各区应当按照“村地区管、乡镇统筹”的原则先行开展试点工作,结合农业生产、农业高科技、种业高科技、农村一二三产业融合发展需要,研究确定需优先开展试点工作的乡镇1个—2个,每个乡镇确定3个—5个具有示范带动作用且能够有效带动农民就业增收的试点项目。

各区依据项目类型明确点状配套设施的立项部门。农村集体经济组织兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的,可以依据《土地管理法》第六十条规定使用规划确定的建设用地。单位或者个人也可以按照国家和本市统一部署,通过集体经营性建设用地入市的渠道,以出租、出让等方式使用集体建设用地。

(二)各区应当以乡镇为单元,明确试点乡镇年度项目实施计划(含用地布局论证方案)。实施计划应当明确项目功能定位、服务范围(应附相应土地流转合同)及设施需求,明确产业类型、用地规模布局、建筑规模、配套市政交通条件等,明确保障当地农民就业、农民增收、集体经济发展的相关措施。

(三)年度实施计划和近期拟建设项目的规划综合实施方案(应附相关矢量数据)经有关程序批准后,由区政府报送市级相关

部门,并同步更新维护村庄规划。

(四)点状配套设施需以占地方式申报审批手续,申报主体为村集体经济组织或者镇(乡)联营公司,原则上按照现行建设用地项目审批程序办理,与其配套的市政交通设施可参照同步审批办理。严格建设工程设计方案的审查,禁止采用类住宅套型设计。为深化“放管服”改革和优化营商环境,提升点状配套设施项目审批效率,符合低风险类工程的项目应当依法依规按照低风险类工程建设项目审批流程办理。

六、加强实施监管

(一)加强市级指导监督。市规划自然资源、农业农村、发展改革、园林绿化等相关部门应当将点状配套设施用地项目作为促进乡村振兴、保障农村一二三产业发展的重要抓手,并加强政策统筹、技术指导和实施评估,加大对试点实施的监督检查力度,并在不断总结试点经验的基础上,建立健全点状配套设施用地政策体系。

(二)强化市区协同联动。市区两级部门在项目准入要求、产业清单管理、规划用地立项许可、工程建设施工验收、评估监管项目退出等方面上下协同联动,形成快速反馈机制。将点状配套设施建设项目统筹纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统进行动态监管,做好产业准入退出、年度评估和行业监管,保障各区试点项目有序建设。

(三)压实区级主体责任。各区应加强党建引领,严格落实“村

地区管”要求,结合本区资源禀赋和发展需求出台本区实施细则。实施细则应包含区级论证审查报批程序、准入退出条件、动态监管和定期评估措施、违法违规处置机制等,实行全生命周期管理。实施细则需报送市规划自然资源、农业农村、发展改革、园林绿化等相关部门。

(四)强化从严从紧管理。落实区级监管责任,加大监督检查力度。坚决制止耕地“非农化”行为,防止耕地“非粮化”。严禁以点状配套设施用地为名开发建设商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产项目,不得用于民宿、自住、租住。坚决遏制打击违法建设“大棚房”行为,不得擅自改变用途或分割转让转租。严格按照规划建设使用,充分保障农民权益,防止以“新产业、新业态”为名擅自扩大建设用地规模。对于违法违规占用、转让土地及改变土地用途等行为,依据相关法律法规严肃查处。如执行过程中遇到问题应及时报告。

本指导意见自印发之日起实施,有效期5年。

附件:点状配套设施功能正负面清单

附件

点状配套设施功能正负面清单

	设施类型	功能
正面清单(鼓励发展功能)	农林生产配套设施	必须设在田间地头的安全生态的田间预冷、仓储流通、分拣、加工、农林产品质量安全检测、卫生设施等。
	高科技农业产业配套设施	支持农业科研和种业创新需要,围绕现代数字和智慧农业必须安置在田间地头的科学体验、科研应用、试验监测、质检服务、技术推广、科普示范展示等。
	其他农林配套设施	符合国家和北京市农村发展管理政策和生态环保要求的其他农林必须配套设施。
负面清单(禁止和限制功能)	房地产项目	不得建设商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产项目。
	住宿	不得新建民宿,不得用于私家庄园、私人会所,不得用于自住、租住。
	纳入禁限目录的农林产业	不得为《北京市新增产业的禁止和限制目录》(最新版本)中禁限的农林产业新建配套设施。
	其他类型	法律、法规和国家规定其他禁止的情形。