

防城港市港口区乡村地区“通则式”规划 管理规定（试行）（征求意见稿）

防城港市港口区自然资源局

2025 年 11 月

目 录

第一章 总则	1
第二章 村庄概况	3
第三章 管控要求	5
第一节 底线管控	5
第二节 用地布局	13
第三节 建设控制	26
第四节 其他管控指引	39
第四章 弹性控制要求	45
第五章 乡村地区重点地块图则	46
第六章 附则	48
附录	50
附图	79

前言

为全面贯彻落实《中共中央 国务院关于进一步深化农村改革 扎实推进乡村全面振兴的意见》（2025 年中央一号文件）、《自然资源部中央农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》（自然资发〔2024〕1 号）、《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于做好 2025 年村庄规划编制实施工作的通知》（桂自然资办〔2025〕70 号）的要求，防城港市港口区积极推进乡村地区空间规划管理全覆盖工作，结合港口区村庄发展实际，积极推进乡村地区空间规划管理全覆盖工作，旨在为乡村地区规划许可奠定坚实基础。结合港口区具体实际，特此制定《防城港市港口区乡村地区“通则式”规划管理规定》（下称“本通则”）。

本通则深入贯彻《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发〈广西壮族自治区乡村地区“通则式”规划管理规定编制指引（试行）〉的通知》（桂自然资办〔2024〕196 号）的文件精神，作为未编制村庄规划地区的空间规划管理、核发乡村建设规划许可的依据。逐步建立健全国土空间规划体系中详细规划+“通则式”规划管理规定的双重管理机制，实现港口区乡村地区空间规划管理全覆盖。

第一章 总则

第 1 条 制定目的

《防城港市港口区乡村地区“通则式”规划管理规定》（下称“本通则”）是实现乡村地区规划管理有效覆盖的重要方式。本通则主要解决村庄规划未覆盖的乡村地区空间规划管理、核发规划许可的问题，指导乡村地区村民住房、基础与公用设施、公共服务设施、乡村产业等项目建设，统筹安排村庄建设用地规模。

第 2 条 制定依据

本通则以国家和地方相关法律法规、标准规范、政策文件等为依据（详见附录 3）。

第 3 条 适用范围

本通则适用于港口区城镇开发边界外，未编制村庄规划的乡村地区建设项目规划管控，主要包括村民住房、基础与公用设施、公共服务设施、乡村产业发展以及其他符合乡村发展需求的建设项目等项目的新建、改建、扩建。

乡村地区未编制村庄规划的区域，依据本通则核发规划许可。涉及农用地转用审批的，按照国家和自治区有关规定办理；乡村地区已编制审批村庄规划的区域，应以村庄规划作为用途管制及核发规划许可的依据，或结合本通则核发规划许可。港口区行政辖区内的国有农林场、国有岛屿等特殊区域，在符合国土空间总体规划的前提下，可依据本通则核发规划许可。

本通则印发实施后，若本通则中条文式内容无法满足具体项目建设管控要求的，可在本通则的基础上另行编制乡村地区重点地块图则，细化明确项目的用地位置、面积、土地用途、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度等控制内容，作为核发规划许可的依据。

第 4 条 使用情形

乡村建设规划许可证核发的范围应按如下规定执行。

（一）需要办理乡村建设规划许可证的情形。

在城镇开发边界外的集体土地上进行乡村建设项目及村民住房建设，应当取得乡村建设规划许可证，建设单位或者个人应当按照规划许可的内容进行建设。

在城镇开发边界外的农村集体经营性建设用地入市建设项目，参照乡村建设项目办理规划许可手续。

（二）免于办理乡村建设规划许可证的情形。

列入乡村振兴规划、计划或项目库的农村生活污水处理、垃圾储运、粪污处理、公共厕所等农村人居环境建设项目，村内道路等基础设施项目和农村给排水、供电、供气、通讯、文化体育等小型（项目用地面积不超过 400 平方米，但露天篮球场不受此面积限制）零星公用公服设施，符合国土空间规划和用途管制规则，满足有关法律法规、有关标准规范和地方技术规定要求的，确保安全利用的前提下，按规定报备后可免办理乡村建设规划许可手续。

（三）不适用于办理乡村建设规划许可证的情形。

在城镇开发边界内的集体土地和城镇开发边界外的国有土地上进行工程建设的，应按照相关规定办理建设工程规划许可手续。

第二章 村庄概况

第 5 条 镇村体系

防城港市港口区辖 2 个镇，4 个街道，17 个行政村，26 个社区。依据《防城港市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，港口区形成渔州坪街道、白沙万街道、沙潭江街道、王府街道为综合性中心城区，光坡镇、企沙镇以城市化发展为主重点镇的两级城镇体系等级。

落实《防城港市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，结合各个镇（街道）的发展特征和发展方向，各乡村地区发展条件差异，按照资源禀赋、区位特点的分类体系，将港口区村庄划分为集聚提升类、城郊融合类两种类型（详见附录 4）：

集聚提升类村庄共有 8 个。强化主导产业支撑，支持农业、工贸、休闲服务等专业化村庄发展；推进生态宜居，改善生态环境，优化基础设施配套实现人们安居乐业，提高村民幸福感，建设成为宜居宜业的美丽村庄。逐步完善农村新型社区的建设，引导村民有序集中。通过“增减挂钩”“土地整治”等措施，盘活闲散土地，推动土地高效利用，切实

解决乡村建设发展的用地制约。重点保障现代农业园区及农业示范项目、优势工业、配套服务业、商贸和交通、公服配套、旅游服务等功能的用地供给。

城郊融合类村庄共有 8 个。加快城乡产业融合发展、区域内城乡基础设施互联互通、公共服务共建共享，在治理上体现城市水平，逐步强化服务城市发展、承接城市功能外溢。依托区位和产业优势，促进农村人口的城市化，积极承担主城人口外溢。用地和功能上强调与城市边缘建设用地的衔接。对于未来要纳入城镇地区施行控规管理的转化型村庄要严格控制村庄用地扩张蔓延，避免小产权房寻租行为，有序引导乡村城市化。农村居民点用地指标原则上不再增加，基础设施建设侧重于城市的衔接，优先供给城市产业、空间发展用地需求。积极推进村庄人口市民化。

除上述已分类的 16 个村庄外，其余 26 个城镇社区、1 个渔业安置村纳入“其他”类。该类村级行政区的管理与建设应严格遵循所属城镇社区或安置区的相关规划与有关规定执行，其功能布局、产业发展及设施配置须与所属主体的发展定位相协调，重点保障居民、村民及渔民的生活生产需求，并做好与周边各类村庄在基础设施和公共服务上的衔接。

第三章 管控要求

第一节 底线管控

第 6 条 耕地和永久基本农田保护红线

严格落实耕地和永久基本农田保护红线。到 2035 年，港口区耕地保护目标不低于 3.54 万亩，永久基本农田保护面积不低于 2.20 万亩。

严格耕地用途管制，强化耕地保护监督，严守耕地保护红线，确保粮食安全，坚决遏制耕地“非农化”、严格管控耕地“非粮化”。严格落实“以补定占、占一补一、占优补优、占水田补水田”的耕地占补平衡和进出平衡政策，确保耕地数量不减少、质量有提升、布局稳定合理。

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。禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡（镇）土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批。

严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带；严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施：不得以农业种植结构调整等理由改变永久基本农田的耕地地类属性。禁止任何单

位和个人在基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动。

第 7 条 生态保护红线

严格落实生态保护红线。到 2035 年，港口区生态保护红线面积不低于 212.50 平方千米。港口区生态保护红线类型主要包括红树林、水源涵养、重要滩涂及浅海水域、重要渔业资源产卵场。防城港市近海南部重要渔业资源产卵场红线区主要分布在港口区南部海域；广西防城港东湾自治区级湿地公园主要分布在港口区西部，涉及渔洲坪街道、沙潭江街道；广西茅尾红树林自治区级自然保护区主要分布在港口区北部沿岸。

生态保护红线一经划定，未经批准，严禁擅自调整。严格按照国家、自治区等有关规定落实生态保护红线管控要求。生态保护红线内，自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

生态保护红线内，原住居民住宅及必须的生产生活设施建设确需在生态保护红线内选址的，应符合《广西生态保护红线监管办法（试行）》的要求，并确保不突破所涉及的生态红线管理单元现有建设用地规模，即现状村庄建设用地 203 图斑规模。若涉及新增建设用地，应通过土地复垦的方式复垦对应规模的、现状地类为村庄建设用地的地块，以确

保不突破现有建设用地规模；海洋生态保护红线区管控，严格按照国家、自治区等有关规定落实生态保护红线管控要求。

第 8 条 城镇开发边界

至 2035 年，港口区城镇开发边界扩展倍数为 1.21 倍，划定城镇开发边界 11741.11 公顷；城镇开发边界一经划定，原则上不得调整。因国家重大战略调整、国家重大项目建设、行政区划调整等确需调整且符合国家和自治区规定的，依法依规按程序进行。积极推进城镇发展由外延扩张向内涵提升转变，促进城镇空间与农牧空间、生态空间有机融合，充分发挥农业、生态等资源的景观价值和文化价值，引导城镇空间合理布局。

第 9 条 村庄建设边界

严格控制港口区村庄建设用地总规模。港口区村庄建设边界划定基数不超过 2020 年度国土变更调查村庄建设用地（203 图斑）规模，到 2035 年，港口区村庄建设边界 646.2200 公顷。

引导乡村建设向村庄建设边界内集中聚集，充分落实和衔接《防城港市国土空间总体规划（2021—2035 年）》及已审批入库和正在编制的村庄规划，合理划定村庄建设用地规模并下达分解各行政村指标（详见附录 5）。已经编制村庄规划并通过审批入库的，严格按照规划执行；未编制村庄规划或村庄规划未审批入库的，按照《防城港市国土空间总体规划（2021—2035 年）》数据库启用及使用规则的通知执行。

对邻近村庄建设边界内的建设用地，加强对乡村地区土地的规划、建设和监管，强化土地节约集约利用，通过土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩等方式优化土地资源配置，保障各类村庄建设用地新增需求，引导乡村建设向村庄建设边界内集中。村民住房、基础与公用设施、公共服务设施、乡村产业等项目建设原则上应布局在村庄建设边界内，并经依法依规批准后方可进行建设。

对邻近城镇开发边界的村庄建设边界，应充分衔接城镇空间布局，在边界内规划村庄建设用地时统筹考虑以下方面：加强城镇基础设施建设和公共服务向临近城镇开发边界的村庄延伸。考虑服务半径确需选址在城镇开发边界外的城镇公共服务、基础设施用地，应充分考虑城乡融合的需求，尽量于村庄建设边界内布局，提升村庄的生活质量和承载能力，并强化城区周边村庄在城市拓展中的服务支撑作用；保护延续村落传统风貌的同时引导推进村庄有机更新、有序改造。结合本地产业、文化和旅游资源，发展建设休闲旅游、特色产业小镇等，促进城乡一体化发展。对部分重要的城乡过渡区域设置必要的生态安全距离或缓冲区。结合道路、河湖、林田等现状资源规划具有景观游憩、生态防护功能的公共空间，保护自然生态和乡土人文环境，防止城镇化对乡村环境造成过度影响。

村庄建设用地规模预留不超过 5%的建设用地机动指标，用于保障零星分散村民居住、农村公共公益设施、直接服务种植业的农林产品加工场、农林副产品交易市场、仓储保鲜

冷链等农林产品加工流通项目，农家乐等农村休闲观光旅游场所以及农村电商服务网点等符合国家和自治区明确的农村一二三产业融合发展项目及利用当地资源的二、三产业项目用地。使用机动指标的项目不得占用永久基本农田和生态保护红线等各类红线底线、不得破坏生态环境和乡村风貌、不得突破上位国土空间总体规划相关管控要求。

第 10 条 其他底线红线

（一）海洋生态控制区

海洋生态控制区是海洋生态保护红线外需要强化生态保育和生态建设、限制开发建设的海洋自然区域；除国家重大战略项目外，禁止改变海域自然属性，禁止设置工业直排污口、炸毁礁石、固体矿产开采等损害海岸带地形地貌和生态环境的行为。限制建设和生产过程产生短期较大生态影响，但运营期对生态影响较小的人类活动。允许有利于提供生态服务或生态产品，对生态有较弱或没有影响的人类活动。海洋生态控制区内的管控规则应依据国家及自治区有关规定执行。

（二）历史文化保护线

港口区历史文化保护线主要包括重点文物保护单位 4 处，不可移动文物 47 处，传统村落 1 处。历史文化保护线核心保护范围内，乡村建设不得破坏历史文化遗产的真实性和完整性，禁止大拆大建、拆真建假、以假乱真，不挖山、不填塘、慎砍树，除必要的市政公用设施和公共服务设施外，禁止新建、扩建活动；建设控制地带内，新建、扩建、改建、

重建、修缮和装饰装修建（构）筑物的高度、体量、风格、色彩等要与核心保护范围的传统风貌相协调。区自然资源主管部门在建设项目选址阶段（含出让的规划设计条件）或供地阶段需征求同级文物部门意见，在未获得相应文物部门书面审查意见前，区自然资源主管部门不得进行办理选址或供地；历史文化保护线内的管控规则应依据国家及自治区有关规定执行。

（三）洪涝灾害控制线

洪涝风险控制线作为重要的雨洪蓄滞空间和行泄空间，禁止在河道、湖泊管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物，倾倒垃圾、渣土，从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动；禁止在行洪河道内种植阻碍行洪的林木和高秆作物；在船舶航行可能危及堤岸安全的河段，应当限定航速；洪涝风险控制线内的管控规则应依据国家及自治区有关规定执行。

（四）地质灾害风险区（点）

港口区有地质灾害隐患点 23 处。应坚持预防为主、避让与治理相结合的原则。农村宅基地选址应合理避让地面沉降、崩塌、泥石流、滑坡、地裂缝等地质灾害危险区（点），避免“切坡建房”，避开地下采空区进行开发建设。确实难以避免切坡堆填进行建设的，在建设前需进行地质灾害危险性评估，确认选址无法避让切坡时，需制定防灾措施并落实到位；在建成完工后，要将建设活动是否产生新的地质灾害隐患、是否落实相应防灾措施等，纳入实地核查验收内容；

地质灾害风险控制区（点）内的管控规则应依据国家及自治区有关规定执行。

（五）河湖管理范围线

河湖管理范围线内建设项目必须符合国家规定的防洪标准和其他技术要求，严格限制新、改、扩建各类与防洪排涝、河道整治无关的建筑物和构筑物。建设单位编制立项文件时必须按照河道管理权限，向相应级别的河湖行政主管部门提出申请，在未获得相关部门书面审查意见前，区自然资源主管部门不得进行办理选址或供地；河湖管理范围线内的管控规则应依据国家及自治区有关规定执行。

（六）土壤污染风险管控区

对受污染地块安全利用及修复达不到国家标准的，禁止种植农产品。列入建设用地土壤污染风险管控和修复名录的地块，不得作为农村住宅、公共管理与公共服务用地。对未达到土壤污染风险评估报告确定的风险管控、修复目标的建设用地地块，禁止开工建设任何与风险管控、修复无关的项目。

（七）水域水系保护线

严格管控海域、江河、湖泊、水库、山塘等地表水和地下水等水域水系岸线开发利用活动，各类建设活动不得非法侵占水域水系岸线，禁止影响防洪（潮）排涝和行洪安全的项目建设。在水域水系保护线内，禁止建房、放牧、开渠、打井、挖窖、葬坟、晒粮、存放物料、开采地下资源、进行

考古发掘以及开展集市贸易活动；水域水系保护线内的管控规则应依据国家及自治区有关规定执行。

（八）国防安全管控区

乡村地区各类建设项目不得实施破坏军事设施、危害军事活动正常进行、影响国防动员能力的行为。在军事禁区、军事管理区内，禁止建造、设置非军事设施；在未划入军事禁区、军事管理区的军事设施安全保护范围内，不得进行开山采石、采矿、爆破等危害军事设施安全和使用效能的活动，修筑建筑物、构筑物等活动不得影响军事设施使用效能。

列入与国防密切相关的建设项目和重要产品目录的项目，建设单位在审批、核准阶段应当按照规定征求军事有关部门意见，其设计、施工、验收需符合贯彻国防要求的技术规范和标准。区自然资源主管部门在建设项目选址阶段（含出让的规划设计条件）或供地阶段，对可能影响军事设施保护、需贯彻国防要求的项目，应按规定书面征求国防动员部门及有关军事机关意见，在未获得相应书面审查意见前，不得办理选址或供地；国防安全管控区内的管控规则应依据国家及自治区有关规定执行。

（九）饮用水源保护区、风景名胜区、乡村殡葬管控区等其他底线的管控规则应依据国家及自治区有关规定执行。

第二节 用地布局

第 11 条 村庄建设用地布局通用要求

（一）村民住房、乡村公共服务设施、乡村基础与公用设施、乡村产业用地布局应当遵循的一般原则：

1. 村庄建设用地应遵循合理用地、集约节约的原则。

2. 原则应布局在村庄建设边界内，确需布局在村庄建设边界外的村庄建设用地，应符合分区准入要求及《防城港市国土空间总体规划（2021—2035 年）》中划定各类空间控制线的管控要求。

3. 在村庄建设用地布局选址过程中，应当与旧村改造、土地整理、宅基地复垦相结合，优先使用现状村庄建设用地（203 图斑）内的原有闲置宅基地、空闲地建设，尽量少占、不占用耕地。

4. 用地选址应满足地质灾害及防洪排涝等防灾减灾、邻避环保、环境适宜、交通便利、配套完善等要求。

5. 涉及占用农用地的，须需及时办理农转用手续。

（二）村庄建设用地选址禁止地段如下：

1. 永久基本农田保护区、生态红线保护区、城镇开发边界、历史文化保护线、洪涝风险控制线、水域水系保护线、土壤污染风险管控区等底线禁止建设的管控区域。

2. 历史文化名村（传统村落）核心保护范围内。

3. 可能占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道的区域。

4. 危险化学品生产企业、危险化学品储存仓库或危房旁边。

5. 山体滑坡、泥石流、危岩、塌陷等地质灾害易发区或次生灾害隐患易发地段。

6. 输油、输气管道上、高压供电走廊下。

7. 河湖管理范围和水库、渠道、堤防等水利工程管理范围和保护范围内。

8. 法律、法规明确禁止建设建（构）筑物的其他区域。

第 12 条 村民住房布局要求

（一）村民住宅选址布局应当符合以下要求：

1. 严格执行“一户一宅”管理规定，农村村民一户只能申请一处符合规定面积标准的宅基地。

2. 农村住宅应在村庄建设边界内选址，盘活利用闲置宅基地。

3. 新建村民住宅应相对集中、就近选址，有利于生产和生活。

4. 应符合上位及相关规划针对村民住宅选址的管控要求以及《防城港市港口区农房建设规划管控办法》的规定。

5. 向新城镇、新社区集聚的村民住房，应编制详细规划作为核发乡村建设规划许可和规划建设管控的依据。

（二）村民住房建设负面清单

村民住房建设应严格遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，严格落实《农村乱占耕地建房“八不准”》等

政策文件要求，坚决遏制违规建房行为。村民住房建设负面清单如下：

1. 严禁占用永久基本农田建房

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改变用途。村民建房一律不得占用永久基本农田，违者须拆除建筑并复耕，涉及基本农田 5 亩以上且造成种植条件严重毁坏的，依法追究刑事责任。

2. 严禁强占多占耕地建房

“强占”指未经审批占用耕地，“多占”指超出合法批准面积占用土地。多占部分以非法占地论处，由违建住房所在镇（街道）责令拆除，恢复土地原状。涉及基本农田以外的耕地 10 亩以上且造成种植条件严重毁坏或者严重污染，依法追究刑事责任。

3. 严禁买卖、流转耕地违法建房

以买卖、流转方式将耕地用于建房的，买卖协议无效，没收违法所得并处罚款；涉及基本农田 5 亩以上或非法获利 50 万元以上的，追究刑事责任。

4. 严禁在承包耕地上违法建房

承包方须按合同约定用途使用耕地，未经批准不得用于非农建设。违者按非法占地处罚，承包方还须赔偿土地永久性损害损失。

5. 严禁巧立名目违法占用耕地建房

假借“乡村振兴”“设施农业”“非遗项目”等名义未批先建的，均属违法。

6. 严禁违反“一户一宅”规定建设住宅

农村村民每户仅限一处宅基地，面积不得超自治区、防城港市、港口区规定的标准。出卖、出租住宅后重新申请的，不予批准；违者按未批先建拆除房屋。

7. 严禁非法出售占用耕地所建房屋

违法占用耕地建设的房屋（如“小产权房”）属违法建筑，买卖不受法律保护，无法办理不动产登记。出售行为无效，占地行为按非法转让土地处罚。

8. 严禁违法审批占用耕地

无权或越权审批、违反规划批地的，批准文件无效。对责任人员给予处分；造成基本农田 5 亩以上毁坏的，追究刑事责任。

第 13 条 乡村公共服务设施用地布局要求

（一）除通用要求外，公共服务设施用地布局选址还应当符合以下要求：

1. 鼓励乡村公共服务设施充分利用现有存量建设用地空间，综合行政管理、治理服务、医疗卫生、文化体育等功能复合设置，选址宜布置在位置适中、内外联系方便的地段，方便村民使用。按照村委所在自然村和非村委所在自然村两个层级合理配置公共服务设施，并根据服务功能进行布局，配套标准宜按照表 3-1 执行：

表3-1 乡村公共服务设施配置表

分类	设施名称	圈层划分		配置要求
		村委所在自然村	非村委所在自然村	
行政管理	村务室	●	○	宜综合设置
卫生健康	村卫生室	●	○	宜综合设置
为老服务	老年活动室	●	○	宜综合设置在建筑首层，并设专用出入口
	村级幸福院	○	○	宜独立占地
	老年人日间照料中心	○	○	宜综合设置在建筑首层，并设专用出入口
教育设施	村幼儿园	○	○	宜独立占地
	乡村小规模学校	○	○	宜独立占地
文化活动	文化活动室	●	○	宜综合设置
	农家书屋	●	○	宜综合设置
	红白喜事厅	○	○	宜综合设置
	特色民俗活动点	○	○	宜综合设置
	戏台	○	○	宜综合设置
体育健身	篮球场	●	○	宜独立占地
	室外乒乓球场	●	○	宜综合设置
	健身广场	●	●	宜独立占地
旅游设施	旅游集散中心(游客中心)	○	○	宜独立占地
	民宿	○	○	宜结合村民住宅设置
	农家乐	○	○	宜结合村民住宅设置
	旅游公共厕所	○	○	宜结合旅游集散中心设置
	旅游标识牌	○	○	宜结合旅游集散中心设置
	旅游大巴车停车场	○	○	宜结合旅游集散中心设置
其他	公共停车场	●	○	宜独立占地
	公共厕所	●	○	宜综合设置

注：（1）“●”代表该项目为必建项目，“○”代表该项目为可建项目。

（2）独立占地项目按照审查通过的建设工程设计方案实施，具体项目方案审查由相关主管部门组织审查。

2. 农村小学选址应符合现行《中小学校设计规范》（GB 50099-2011）、《农村普通中小学校建设标准》（建标

109-2008) 的规定, 幼儿园选址应符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范(2019 年版)》(JGJ 39-2016)、《幼儿园建设标准》(建标 175-2016) 的规定, 需满足下表要求:

表3-2 小学、幼儿园其他选址要求一览表

序号	选址一般要求	小学	幼儿园
1	符合所在辖区内农村义务教育学校布局专项规划的总体要求, 在规定的区域内选址	●	●
2	应选址在地质条件较好、环境适宜、阳光充足、交通方便、场地平整、排水通畅、基础设施完善、周边绿色植被丰富, 符合卫生和环保要求的宜建地带	●	●
3	必须避开地震危险地段、可能发生地质灾害和洪水灾害的区域等不安全地带, 避开输油、输气管道和高压供电走廊等	●	●
4	应避免学生就读时跨越公路干线、无立交设施的铁路、无安全通行防护设施的河流及水域	●	●
5	必须与铁路、高速公路、机场及飞机起降航线有足够的安全、卫生防护距离。应避开主要交通干道、建筑的阴影区等	●	●
6	不应与公共娱乐场所、集贸市场、医院传染病房、太平间、殡仪馆、气源调压站、高压变配电所、易燃易爆危险品仓库、加油站、公安看守所、垃圾中转站及污水处理站等喧闹脏乱、不利于学龄儿童身心健康的场所毗邻	●	●
7	不应与生产经营贮藏有毒有害、易燃易爆物品等危及安全的场所毗邻; 不应与通信发生塔(台)等有较强电磁波辐射的场所毗邻	●	●
8	不得建在高层建筑内。4 个班及以上的托儿所、幼儿园建筑应独立设置。3 班及以下时, 可与居住、养老、教育、办公建筑合建, 托儿所生活用房应布置在首层, 幼儿园生活用房应布置在三层及以下, 应设有独立院落和出入口, 室外游戏场地应有防护设施		●
9	宜设在集镇或毗邻乡村中小学, 应避开养殖场、屠宰场、垃圾填埋场及水面等不良环境		●

注: “●”代表需遵循该项选址要求。

第 14 条 乡村公用设施用地布局要求

(一) 综合考虑乡村自然条件、人口分布与需求以及现状乡村公用设施的建设状况, 按照村委所在自然村和非村委

所在自然村两个层级合理配置乡村公用设施，并根据服务功能进行布局，配置标准宜参照下表执行：

表3-3 乡村公用设施配置表

分类	设施名称	圈层划分		配置要求
		村委所在自然村	非村委所在自然村	
其他	给水设施	●	●	宜独立占地
	污水处理设施	●	●	宜独立占地
	供电设施	●	●	宜独立占地
	电信设施	●	●	宜独立占地
	垃圾收集点	●	●	宜独立占地
	公共厕所	●	○	宜综合设置
	消防设施	●	●	宜独立占地
	公共充电站	○	○	宜独立占地

注：（1）“●”代表该项目为必建项目，“○”代表该项目为可建项目。

（2）独立占地项目按照审查通过的建设工程设计方案实施，具体项目方案审查由相关主管部门组织审查。

（二）除通用要求外，乡村公用设施用地布局选址还应当符合以下要求：

1. 道路用地选址需符合上位规划、控制性详细规划及相关专项规划的要求，优先选择交通和基础设施条件较好的区域；严格控制破坏生态环境的选址，避免占用水体、山体等生态敏感区域；选址应避开工程地质和水文地质不良的地段，如断层带，软土、湿地等，以减少施工风险；选址应便于城市电力线路、给排水管道、燃气管道等基础设施的引入和连接；对于涉及文化遗产保护的的道路项目，应遵循相关保护规定，避免破坏古遗址、古墓葬等不可移动文物；鼓励利用现有道路资源进行升级或重建以提高土地使用效率和环境保护水平。

2. 村内集中污水处理设施选址应集约用地，尽量不拆迁、少占地，尽可能利用荒地和公共集体用地建设。应在居住区的夏季主导风向的下风向、村庄水系下游，并应靠近受纳水体或农田灌溉区；宜选址在交通、运输及供水供电较方便地段；远离学校及医院等公共建筑；不宜设置在低洼易涝区。

3. 公共厕所用地选址应选择不易积存雨水的地段；宜建设在乡村公共场所附近以及人口较为集中区域。乡村附属式公厕可优先考虑与村委会、村民活动中心、老年活动室、卫生站等设施结合建设。乡村独立式公厕可优先考虑建在村入口、活动广场、停车场、集贸市场等人口集中区域；与集中式给水点和地下取水构筑物等的距离应大于 30 米；宜建在所服务区域的常年主导风向的下风向处，不宜靠近民房、学校及卫生设施等敏感建筑。

4. 村庄应充分利用天然水体作为消防水源，因地制宜建设消防取水设施；利用天然水体困难的，应结合村庄配水管网安排消防用水或设置消防水池。村庄应按规范设置消防通道，主要建筑物、公共场所应设置消防设施。

5. 村内公共充电站应选择在进出车便利的场所，进出口宜与城乡次干道路相连；充电桩不宜设置在有爆炸危险环境场所的正上方或正下方，同时，要与易燃易爆物品存储场所、加油站等保持安全距离；不宜设在多尘、水雾或有腐蚀性气体的场所；不应设在室外地势低洼、易积水的场所和易发生次生灾害的地点；充电桩宜设在停车场内。

6. 给水设施水源点选址应符合国家及地方水源保护条例的要求，不应破坏场地与周边原有水系的关系。水源保护区范围内不得修建厕所、化粪池和渗水坑，若有此类设施，应距水源取水口 500m 以上，且现有公共设施应进行污水防渗处理。

7. 垃圾收集点的选址应方便投放、收集、利于机械化收运作业、不干扰居民正常生活、不影响村容村貌等要求。

8. 供电设施选址应接近负荷中心，且便于进、出线的布置、交通便利的地段；利用自然地形可有效排水；避开易燃、易爆及严重污染地区；注意对公用通信设施的干扰问题。

9. 乡村其他公用设施选址应符合国家和地方有关标准的规定。

第 15 条 乡村产业用地布局要求

（一）乡村产业项目准入正面清单：

1. 乡村产业必须符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》的要求。

2. 乡村产业项目原则上应为直接服务于乡村振兴和农村生产生活的项目，并符合村庄所在的镇（街道）主体功能定位和相关产业规划。

3. 乡村产业项目应符合靠近原材料产地建设，直接服务种植养殖业的农林产品加工场所、农林副产品交易市场、仓储保鲜冷链等农林产品加工流通，农家乐等农村休闲观光旅

游场所，以及农村电商服务网点等，并符合国家和自治区明确的农村一二三产业融合发展用地类型。

（二）除通用要求外，乡村产业用地布局选址还应符合以下要求：

1. 规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的、单个项目用地规模超过 30 亩的产业项目宜在产业园区内布局；具有一定规模的农产品加工宜在城镇开发边界内集中布局，其中农产品精深加工和关键物流节点项目原则上要集中布局到产业园区。

2. 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。利用农村本地资源开展农产品初加工、发展不破坏生态功能的适度参观旅游、科普宣教及符合相关规划的配套性服务设施建设，可在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划建设用地指标等约束条件、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，在村庄建设边界外安排少量建设用地，实行比例和面积控制，并依法办理农用地转用审批和供地手续。

3. 乡村综合能源站（加油、加气、充电等）宜靠近公路布局，但不宜选在公路交叉路口附近。乡村综合能源站的选址还应符合有关规划、环境保护和防火安全的要求，并应选在交通便利、用户使用方便的地点。

4. 国家明令淘汰的落后产能、列入国家禁止类产业目录的、污染环境的项目，不得进入乡村（乡村产业项目准入负面清单详见附录 9）。

5. 单个项目用地规模不超过 30 亩的，原则上应集中在行政村村庄建设边界内，并制定乡村产业准入清单和负面清单的相关要求。

6. 农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发。

7. 严禁工业和城镇污染项目向农业农村转移。

8. 严禁乡村产业项目占用永久基本农田和生态保护红线、突破国土空间规划建设用地指标等约束条件、破坏生态环境和乡村风貌。

（三）乡村产业准入审批流程与退出机制

1. 乡村产业用地的准入审批流程，应依据《广西壮族自治区自然资源厅关于进一步加强土地政策支持农村一二三产业融合发展指导意见的通知》（桂自然资发〔2025〕3 号）的相关指导意见执行。

2. 乡村产业用地退出机制主要涵盖闲置土地处置、土地复垦、协议退出等方面，在具体实施过程中，需结合实际情况，选择相应的政策文件作为依据，确保规范执行。

第 16 条 设施农用地布局要求

（一）除通用要求外，设施农用地布局选址还应当符合以下要求：

1. 养殖设施需符合国土空间规划和农业产业发展规划，选址不得在畜禽养殖禁养区内。

2. 种植设施若不破坏耕作层，可使用永久基本农田且不需补划；若破坏耕作层，需按数量和质量相当原则补划永久基本农田。

3. 在保护耕地和区域生态环境、集约节约用地的前提下，积极引导设施建设合理选址，尽是利用荒山荒坡、滩涂、坑塘水面以及闲置建设用地，应避免占用耕地，要积极通过耕作层土壤剥离利用、架空或预制板铺面隔离等技术措施，尽量减少对耕作层的破坏。

4. 严格控制畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施等农业设施建设用地使用一般耕地，确需使用的，应经批准并符合相关标准，落实耕地“进出平衡”。

5. 新建、改扩建规模化畜禽养殖场与饮用水水源保护区、风景名胜区、自然保护区的核心区和缓冲区以及城镇居民区、农村居民点等人口集中区域的最小距离不得小于 500 米；禽畜养殖设施选址应在畜禽养殖禁养区常年主导风向的下风向或侧风向处。

第 17 条 其他用地布局要求

（一）矿业用地布局选址应当符合以下要求：

1. 矿业用地选址应符合国土空间规划、矿产资源总体规划等要求，优先布局于自治区、市级规划划定的重点勘查区、国家规划矿区、勘查规划区块及开采规划区块。

2. 严禁在生态保护红线、自然保护区核心区、饮用水源地一级保护区等区域新设矿业权，对生态环境影响较大的矿产资源勘查开发项目，需开展环境影响评价并落实生态修复措施。

3. 露天矿山项目鼓励采用分期建设、循环用地模式，减少土地长期占用。开展地质灾害危险性评估和环境影响评价，避免引发山体滑坡、泥石流等灾害。与居民区、学校、医院等人口密集区保持安全距离（一般需 ≥ 500 米），避免噪音、粉尘污染。涉及爆破作业的矿区，需划定安全警戒范围并设置警示标识。

4. 采矿项目布局应在符合能源矿产资源安全底线管控要求前提下，合理安排采矿项目新增用地布局、规模和时序，对采矿项目新增建设用地和存量采矿用地复垦修复作出空间安排。

5. 矿业开采建设应依据采矿权规划控制数量、资源储量条件、产业发展方向、基础设施建设和市场需求等要素，优先选择孤峰、废弃矿山、整合矿山。

6. 矿业开采布局应结合产业项目工程建设、土地整治、园区建设等需要，科学合理设置集中开采区、开采规划区块，引导矿产资源集中开采、规模开采。

（二）特殊项目用地布局选址要求

乡村地区有特殊选址需求的项目，如殡葬设施、特教学校、监狱等用地，应符合上位国土空间总体规划或相关专项规划，建设要求按照相关规划执行。

第三节 建设控制

第 18 条 村民住房建设标准

村民新建、原址重建的住宅（含附属用房、庭院）不得超过国家和自治区规定的农村住宅建设用地面积标准，且建筑面积必须符合《广西壮族自治区乡村规划建设管理条例》和《防城港市港口区农房建设规划管控办法》中规定的标准，即平原地区和城市郊区每户不得超过 100 平方米，丘陵地区、山区每户不得超过 150 平方米，且住宅总建筑面积不得超过 450 平方米的上限要求。

第 19 条 乡村公共服务设施建设标准

（一）乡村公共服务设施应按照《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）和《广西农村公共服务中心建设工程指导手册》的相关要求，建设规模参考下表：

表3-4 乡村公共服务设施建设规模表

分类	乡村公共服务设施设施名称	单处一般规模	服务内容
		建筑面积（平方米）	
行政管理	村务室	100—200	办理计划生育、建房申请、人口登记、农技耕作等与农民相关的事务
卫生健康	村卫生室	100—200	含诊断室、治疗室、观察室和药房
为老服务	老年活动室	200	老年人交流、文娱活动等
	村级幸福院	规模根据实际需要制定	对自理、介助和介护老年人给予生活起居、餐饮服务、医疗保健、文化娱乐等综合服务
	老年人日间照料中心	300	老年人日托服务，包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等
教育设施	村幼儿园	详见学前教育建设用地面积指标表	保教 3 周岁-6 周岁的学龄前儿童

分类	乡村公共服务设施名称	单处一般规模	服务内容
		建筑面积（平方米）	
	乡村小规模学校	详见中小学建设用地面积指标表	学生人数少于 200 人的中小学校和教学点
文化活动	文化活动室	160	提供书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等功能
	农家书屋	规模根据实际需要制定	农民自管自用、自助读书的场所
	红白喜事厅	规模根据实际需要制定	操办红白喜事的场所
	特色民俗活动点	规模根据实际需要制定	举办各种农民集体活动、民俗活动等
	戏台	尺寸、做法根据实际场地制定	农村文化歌舞、表演的场所
体育健身	篮球场	420	配有成品篮球架的硬化场地，四周要求各向外开辟不少于 5 米的平整空地，在满足 2 米缓冲区要求的同时，便于群众观看比赛和开展健身操（舞）等其他体育活动
	室外乒乓球台	98	配备两张成品乒乓球台
	健身广场	规模根据实际需要制定	含健身器械等室外健身设施
旅游设施	旅游集散中心(游客中心)	150-750	为游客提供咨询、票务、集散与换乘等服务的综合体
	民宿	规模根据实际需要制定	提供住宿、餐饮及当地文化体验等服务
	农家乐	规模根据实际需要制定	以农业观光、农民休闲、农事体验、农产品销售等为主的服务设施
	旅游公共厕所	规模根据实际需要制定	除了基本的卫生间设施外，还可设立休息区，供游客短暂休息
	旅游标识牌	规模根据实际需要制定	提供通往主要景点、服务设施（如停车场、厕所、游客中心）的方向指示
	旅游大巴车停车场	规模根据实际需要制定	为旅游大巴提供安全、便捷的停车场地
其他	停车场	规模根据实际需要制定	按要求配建新能源充电桩
	公共厕所	规模根据实际需要制定	旅游景区的公共厕所可按景区星级评定的标准

分类	乡村公共服务设施名称	单处一般规模	服务内容
		建筑面积（平方米）	
			进行配置

（二）村幼儿园的建设应符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范（2019年版）》（JGJ39-2016）、《幼儿园建设标准》（建标 175-2016）、《广西壮族自治区建设用地控制指标》（2021年修订）等相关要求和建设标准。

学前教育建设用地面积指标应符合表 3-5 的规定。

表3-5 学前教育建设用地面积指标表

学校类别	建设规模（班）	生均校园用地面积（m ² ）
学前教育	<6	15
	9	15
	12	14
	>12	13

注：（1）幼儿园小班 25 人/班、中班 30 人/班、大班 35 人/班、混合班 30 人/班。

（2）用地指标不包含起伏大，不适于进行建设的山地、河流、池塘、湖泊等；不包含已离休、退休、调出教职工及已故教职工遗属使用的教工住宅、食堂、浴室、医务室等生活附属设施及人民防空设施用地。

幼儿园容积率宜为 0.55~0.65，建筑密度不宜超过 20%。

（三）中小学的建设应符合《中小学校设计规范》（GB 50099-2011）、《农村普通中小学校建设标准》（建标 109-2008）、《广西壮族自治区义务教育学校办学基本标准（试行）》、《广西壮族自治区建设用地控制指标》（2021年修订）等相关要求和建设标准。

中小学建设用地面积指标应符合表 3-6 的规定。

表3-6 中小学建设用地面积指标表

学校类别	建设规模（班）	生均校园用地面积（m ² ）
非完全小学 及完全小学	<6	35
	6—12	34
	12—18	31
	18—24	29.8
	>24	28.8

学校类别	建设规模（班）	生均校园用地面积（m ² ）
初级中学	<12	37.2
	12—18	36
	18—24	34.8
	>24	33.6
高级中学	<18	33.8
	18—24	32.6
	24—30	31.4
	>30	30.2

注：（1）非完全小学 30 人/班，完全小学 45 人/班。

（2）寄宿制小学生均校园用地指标在非寄宿制学校相应指标基础上增加 8 m²/生。寄宿制中学生均校园用地指标在非寄宿制学校相应指标基础上增加 7.5 m²/生。

（3）九年一贯制学校用地规模小于其小学用地规模与初中用地规模之和。

（4）用地指标不包含起伏大不适于进行建设的山地、河流、池塘、湖泊等；不包含已离休、退休、调出教职工及已故教职工遗属使用的教工住宅、食堂、浴室、医务室等生活附属设施及人民防空设施用地。

非完全小学容积率宜为 0.20~0.40，完全小学容积率宜为 0.40~0.80，初级中学容积率宜为 0.40~0.90，高级中学容积率宜为 0.50~0.90。中小学建筑密度宜为 20%~35%。

第 20 条 乡村基础设施与公用设施建设标准

（一）给水设施

供给水工程的设计应符合《给水排水工程设计规范》（GB 50015-2019）等相关国家标准和技术规程，保证供水系统的技术先进性和经济合理性。配水设施包括主干管、支管、用户接水点等，其建设要符合国家相关技术标准和规范，确保供水系统的稳定性、可靠性和安全性。确保供水水质达到《生活饮用水卫生标准》（GB 5749-2022）的相关要求。

（二）污水处理设施

农村建筑生活污水不得直接外排，宜经过化粪池或沼气池等污水处理设施处理达标后排放。农村户内化粪池选址应

避开主房，宜建在居室、厨房的下风向，并离水井、河道或其他地下取水构筑物 30 米以上，离农村饮用水水源地 50 米以上且禁止排入。农村生活污水处理设施出水的水质应达到《农村生活污水处理设施水污染物排放标准》（DB 45/2413-2021）的相关要求。

（三）供电设施

供电设施应当采用合适的电压等级进行规划、设计和建设。一般而言，低压供电电压为 220 伏特单相或 380 伏特三相，而高压供电电压则可以分为 10kV、35kV 等不同的等级。同时，农村地区的电源接入方式也需遵循相关规定，确保供电稳定可靠。供电线路敷设、供电线路根据实际情况选择。电力保护区禁止兴建建筑物，禁止堆放易燃物、易爆物及其它影响安全供电的物品。供电设施建设应符合《农村电网建设和改造技术导则》（DL/T 5131-2015）的相关要求。

（四）环卫设施

农村公厕建设应符合《农村公共厕所建设与管理规范》（GB/T 38353-2019）等相关要求和建设标准。

垃圾收集点（垃圾箱），服务半径不宜大于 70 米。村庄垃圾应逐步实现分类收集、封闭运输、无害化处理和资源化利用。

（五）消防设施

1. 农村应根据规模、区域条件、经济发展状况及火灾危险性等因素设置消防站和消防点，农村应根据给水管网、消防水池或天然水源等消防水源的形式，配备手抬机动泵、水

枪、水带、灭火器、破拆工具等全部或部分消防装备，并设置火警电话和值班人员，有专职、义务或志愿消防队员。

2. 室外消防给水管道的管径不宜小于 100 毫米，室外消火栓间距不宜大于 120 米，室外消火栓应沿道路设置，并宜靠近十字路口，与房屋外墙距离不宜小于 2 米。

3. 消防水池设置容量不宜小于 100 立方米。建筑耐火等级较低的村庄，消防水池的容量不宜小于 200 立方米。

4. 农村消防设施建设应达到《农村防火规范》（GB 50039-2010）、《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）的相关要求。

（六）公共（新能源汽车）充电站

1. 乡村地区独立用地的充电站宜采用紧凑型用地模式和一般用地模式，面积约为 400~900 平方米。

2. 结合路边停车位布设的充电桩，规模按每站 120 平方米预留。

3. 充电桩应结合停车设施按比例配套建设，利用一定量的停车位设置。

（七）雨水管网、污水管网布置要求、管径大小，通信工程布线方式和走向，架空线路，以及其他的乡村基础设施与公用设施的建设要求，村庄规划有规定的从其规定，未规定的需符合项目可行性研究报告。

第 21 条 乡村产业建设标准

（一）乡村产业项目中工业、物流仓储等项目开发建设，项目用地容积率、绿地率、建筑密度等应符合《广西壮族自治区

治区建设用地控制指标》（2021 年修订）及国家、自治区现行有关规范及标准的要求。建设指标参考下表：

表3-7 乡村工业项目建设用地控制标准

行业名称	容积率(≥)	建筑系数 (≥)	备注
农副食品加工业	1.1	40%	战略性新兴产业、先进制造业项目在本表基础上整体上浮 5%-10%
食品制造业	1.1	40%	
酒、饮料和精制茶制造业	1.1	40%	
烟草制品业	1.1	40%	
纺织业	0.9	40%	
纺织服装、服饰业	1.1	40%	
皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	1.1	40%	
木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	0.9	40%	
家具制造业	0.9	40%	
造纸和纸制品业	0.9	40%	
印刷和记录媒介复制业	0.9	40%	
文教、工美、体育和娱乐用品制造业	1.1	40%	
医药制造业	0.9	40%	
金属制品业	0.8	40%	

注：（1）乡村产业项目应符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》《广西壮族自治区低成本实用性简易型村庄规划编制技术导则（试行）》（桂自然资办〔2023〕289 号）、《广西壮族自治区自然资源厅关于进一步加强土地政策支持农村一二三产业融合发展指导意见的通知》（桂自然资发〔2025〕3 号）等文件中对农村产业融合发展类型项目要求。

（2）对于未纳入上表的行业，需经规划主管部门充分论证与批准后，方可在村庄内部进行建设。

（二）集贸市场、厂房、仓库、加油站等其他乡村产业项目建设应符合国家、自治区、地方的法律法规、规定，及国家技术标准、设计规范要求，还应满足安全、环保等其他行业主管部门相关要求。

（三）乡村产业项目按照审查通过的建设工程设计方案实施，具体产业项目方案审查由相关产业主管部门组织审查。

第 22 条 设施农用地建设标准

（一）作物种植类。生产设施用地按照种植规模核定用地面积。作物种植的辅助设施用地，原则上不超过种植面积的 5%，其中种植面积不超过 3000 亩的，最多不超过 20 亩；种植面积超过 3000 亩的，最多不超过 30 亩。

（二）畜禽、水产养殖类。生产设施用地按照养殖规模核定用地面积。养殖的辅助设施用地规模原则上不超过设施农业项目用地规模的 10%（其中规模化养牛、养羊可放宽至 15%）。多高层养殖的生产设施用地按照养殖规模核定用地面积外，其生产设施用地和必须配建的辅助设施用地规模，应按照农业农村、生态环境和住房城乡建设主管部门要求执行，建设需符合建设安全和生物防疫等方面要求。

第 23 条 其他建设标准

（一）在海岸带范围内，严格控制新建建筑的高度、密度、体量和容积率。海岸带及其邻近区域内的建设项目，应当与自然环境、整体风貌相协调，不得对海滨形成封闭式遮挡。

（二）鼓励地上、地下空间一体化开发利用。合理利用地下空间资源，提高地面环境质量，使地下空间开发利用成为缓解用地紧缺的有效途径。乡村地区地下空间开发利用应符合国土空间总体规划和专项规划相关要求，宅基地地下空间开发利用不得超过批准的宅基地范围，不得影响周边建筑安全，商业、公共服务设施、公共步行通道、人防设施、地下停车场竖向开发应控制层数，不得超过 1 层。

（三）乡村地区矿业用地、大型水利电力工程等其他用地应符合国土空间总体规划、相关专项规划及各行业主管部门明确的建设标准。若无相关专项规划或建设标准，由项目业主制定建设工程设计方案，并征得属地政府及主管部门意见，经区自然资源主管部门审核同意后执行。

第 24 条 建筑间距控制

农村建筑间距控制应符合以下一般规定：

（一）建筑间距应不妨害相邻权、地役权，应保证相邻房屋的正常日照、采光、通风、通行和消防要求，并符合《农村防火规范》（GB 50039-2010）、《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）等相关要求和现行建设标准。若因特殊情况致使间距难以满足上述标准时，应积极采取有效补救措施以满足消防等安全控制要求。

（二）农村的集贸市场、公共建筑、厂房、仓库以及变压器、变电所（站）之间及与居住建筑的防火间距应符合现行国家标准《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）的要求。

第 25 条 建筑退让控制

（一）海岸建设退距控制

自海岸线起向陆域延伸 200 米范围内、特殊岸段 100 米范围内，除国防安全项目、国家和自治区重点建设项目、港口码头建设项目、市政公用项目、公共旅游景观工程项目以及防灾减灾建设项目外，不得新建、改建、扩建与海岸带

保护无关的建筑物。已经出让国有建设用地使用权但尚未开发建设的，由自然资源主管部门根据实际情况确定后退距离。

（二）铁路退距控制

沿铁路两侧新建、扩建乡村建设项目及村民住房，除了在满足《铁路安全管理条例》要求下，禁止侵占县（区）级以上人民政府依法划定的铁路线路安全保护区。未划定安全保护区的，铁路线路安全保护区的范围，从铁路线路路堤坡脚、路堑坡顶或者铁路桥梁（含铁路、道路两用桥）外侧起向外的距离分别为：

1. 城市市区高速铁路为 10 米，其他铁路为 8 米；
2. 城市郊区居民居住区高速铁路为 12 米，其他铁路为 10 米；
3. 村镇居民居住区高速铁路为 15 米，其他铁路为 12 米；
4. 其他地区高速铁路为 20 米，其他铁路为 15 米。

（三）公路退距控制

沿穿越村庄、城镇的公路两侧新建、扩建乡村建设项目及村民住房，除了在满足《公路安全保护条例》的要求下，禁止侵占县（区）级以上人民政府依法划定的公路建筑控制区。未划定控制区的，公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外的距离标准为：

1. 高速公路不少于 30 米；
2. 国道不少于 20 米；
3. 省道不少于 15 米；
4. 县道不少于 10 米；

5. 乡道不少于 5 米。

（四）电力线路退距控制

沿架空电力线路两侧新建、扩建乡村建筑及村民住房，其后退线路边导线距离除有关规划和电力主管部门另有规定外，还应满足下表要求：

表3-8 建筑退让电力线路距离标准表

线路电压等级（千伏）	距架空电力线边导线向外侧水平距离
1-10	≥5 米
35-110	≥10 米
150-330	≥15 米
500	≥20 米

（五）村庄道路退距控制

针对村庄道路用地，新建、扩建乡村建设项目及村民住房宜后退村庄道路 1 米以上，临路方向后退距离如村内有约定的，按照约定退让距离执行。

（六）新建农村村民聚居点、学校等公共场所选址与公路建筑控制区边界外缘的距离，还应符合距离国道、省道不少于 50 米，距离县道、乡道不少于 20 米的标准，并尽可能在公路一侧建设。

（七）对于乡村产业中因噪声而需与其他建筑物实施避让和隔离措施的，应参照《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）的有关规定执行。

第 26 条 建筑高度控制

（一）新建乡村建筑高度应满足安全、日照、通风、消防等基本要求，如涉及城市重要景观地区、文物保护单位、

自然保护区等特定区域，还应符合城市景观、历史文化保护、生态保护等特定的高度管控要求。

（二）新建农房要按照村庄规划确定的农房建筑面积和建筑层数进行管控，在符合规定宅基地用地面积前提下，每户农房建筑面积不得超过 450 平方米且农房建筑层数应控制在 4 层以内的控制要求，总层高不得高于 14 米。

（三）乡村建设项目建筑首先要按照审查通过的建设工程设计方案确定的建筑高度执行；表 3-9 乡村建设指标指引表中的建筑高度可作为参考指标执行。

（四）已编制并批复国土空间总体规划、详细规划（含村庄规划）且符合国土空间规划管控要求的，按规划实施。

第 27 条 建筑风貌控制

（一）农村住房建筑风貌应符合《广西壮族自治区农村房屋特色风貌管控导则》、《防城港市港口区农房建设通用图集》的风貌管控引导要求，严格落实带图报建和按图验收制度。

（二）乡村公共服务设施、乡村基础与公用设施建筑应与周边农房和环境风貌相协调，注重色彩搭配，体现地域及文化特色，鼓励使用新技术、新工艺和生态环保材料。

（三）乡村产业建筑应保持干净、整洁，与周边山体、滨水、树木、农房相协调，建筑色彩宜采用洁净素雅的色调，与农房建筑的主色调搭配。

第 28 条 建设指标控制

（一）乡村地区重点地块可编制重点地块图则，按照图则指标执行；若没有，则各类乡村建设用地的开发建设指标控制可参照下表执行：

表 3-9 乡村建设指标指引表

类型	用地性质		容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)
村民住房	农村宅基地		—	—	≤14	—
乡村公共服务设施	农村社区服务设施用地		≥0.8	≤30	≤14	—
	机关团体用地		0.8-1.5	≤30	≤14	—
	科研用地		0.8-1.5	≤30	≤14	—
	文化用地		0.8-1.5	≤30	≤14	—
	教育用地	幼儿园用地	0.55-0.65	≤20	≤15	≥30
		中小学用地	0.2-0.9	20-35	≤15	≥30
	体育用地		0.6-1.0	≤40	≤18	≥35
	医疗卫生用地		0.7-1.2	≤45	≤18	≥30
	社会福利用地		0.5-1.0	15-30	≤18	≥30
乡村公用设施	公用设施用地		0.5-1.0	15-30	≤18	—
乡村产业	商业用地		0.7-1.2	≤40	≤18	—
	商务金融用地		1.0-1.5	≤40	≤18	—
	娱乐用地		0.7-1.2	≤40	≤18	—
	工业用地		0.6-1.5	≥40	≤24	—
	物流仓储用地		0.6-1.5	≥35	≤24	—

以上控制指标为建议性指标，具体项目建设管控可在本通则规定的基础上另行编制乡村地区重点地块图则，细化明确项目的用地位置、面积、土地用途、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度等控制性内容，作为乡村建设项目核发规划许可的依据。

（二）乡村建设项目的停车位设置应充分考虑乡村地区小汽车未来发展趋势，合理布局和预留停车空间，静态交通

采用多种停车形式。农村住房小汽车停车位可结合农房入户空间停放。鼓励结合农村公共服务设施用地、农村公路周边等区域设置公共停车空间，公共停车位需 100%预留建设安装充电桩条件。新建乡村产业项目的停车位指标宜按照 0.2-0.6 车位/百平方米建筑面积执行，确需调整停车位指标控制标准的应当进一步论证。

第四节 其他管控指引

第 29 条 滨水区域管控

（一）严格依法依规审批涉河、湖、海的乡村建设项目。严格按照法律法规以及岸线功能分区管控要求等，对跨海、穿河、穿堤、临湖的桥梁、码头、道路、渡口、管道、缆线、取水、排水、光伏电站、风力发电等涉河、湖、海建设项目，遵循确有必要、无法避让、确保安全的原则，严把受理、审查、许可关，不得超审查权限，不得随意扩大项目类别。严禁未批先建、越权审批、批建不符。增设养殖区应避免划定在军事禁区、港口、航道等法律法规明确禁止占用的海域。严格控制新增围海养殖用海规模，不得占用自然岸线和生态保护红线。加强新增养殖用海监督检查，及时发现、制止、处置违法违规用海活动。

（二）严格管控各类水域岸线利用行为。

1. 严格保护岸线

严格保护岸线需要确保自然岸线原始景观（红树林等）得以保留，海岸生态系统完整性和生物多样性水平明显提高。

除国防安全需要外，禁止在严格保护岸线的保护范围内构建永久性建筑物、围填海、开采海砂、设置排污口等损害海岸地形地貌和生态环境的活动。

2. 限制开发岸线。

严格控制占用自然岸线，严格海域使用审批。开发利用以岸滩环境质量改善与生态修复为主，开展海岸生态廊道建设、滨海旅游景观、海岸资源开发的生态化改造与利用。海堤建设应遵循生态优先原则，重视海堤生态化设计，最大程度地保护自然岸线景观。滨海旅游、沙滩浴场等公共利用区域内的岸线，不得改变公益用途。纳入生态保护红线区或自然保护地的岸线，应严格按照相关规定进行管理。

3. 优化利用岸线

严格控制占用岸线长度，提高投资强度和利用效率，优化开发利用格局。严格限制建设项目占用自然岸线，确需占用的应严格进行论证和审批。优化岸线使用布局方式。新形成的岸线应当进行生态建设，营造植被景观，促进海岸线自然化和生态化。

海洋发展空间渔业用海区优化开发岸线两侧分布有围海养殖的，合理布局沿岸水产养殖空间，推进健康养殖，可开展养殖围塘规模化改造，优化近岸养殖布局 and 空间利用，保障渔民生产生活和现代渔业发展用海需求；游憩用海区中滨海旅游、沙滩浴场等公共利用区域内的岸线，未经批准不得改变公益用途；工矿通信区提高岸线利用生态门槛和产业准入门槛，禁止新增产能严重过剩以及高污染、高耗能、高

排放项目用海；交通运输用海区保护深水岸线资源，严控深水浅用，提高公用码头岸线占比。鼓励实施退养还滩（湿）等综合治理措施、提升海岸生态功能和资源价值。

第 30 条 用岛用海管控

新建乡村建设项目及村民住房涉及到用岛用海的，应按照国家相关法律法规与《防城港市国土空间总体规划（2021—2035 年）》中，有关用岛用海建设的管控要求执行。

（一）海洋空间分类管控要求

1. 海洋生态保护红线区管控、海洋生态控制区管控，严格按照国家、自治区等有关规定、国土空间总体规划等执行管控要求。

2. 海洋开发利用空间管控。

海洋开发利用空间划分为渔业用海区、交通运输用海区、工矿通信用海区、游憩用海区、特殊用海区、海洋预留区六大类。控制水深 0 至 6 米范围内的开发强度，重点开发水深 6 至 15 米范围内的海域，鼓励开发 20 米水深以外海域，发展生态牧场。围填海严控增量、盘活存量，切实提高海洋资源节约集约化程度。严格控制近岸海域海砂开采的数量、范围和规模。合理增设特殊用海区，保障排污倾废及海底工程建设。禁止新增产能严重过剩以及高污染、高耗能、高排放等项目用海，适当发展海上风电等可再生能源。

（二）海岛分类管控要求

1. 纳入生态保护区的无居民海岛。按国家和自治区生态保护红线相关管理办法执行。

2. 纳入海洋开发利用空间的无居民海岛。农林牧渔用岛在保护的基础上适度开发利用，以发展农林渔业为主，维护海岛生态平衡，控制海岛利用规模。交通运输用岛可适度开发用于交通与运输活动；合理控制用岛规模，减少对海岛地形、地貌和原生植被等自然风貌的破坏；适时实施海岸整治和生态修复工程。其他用岛适度开展科研活动及公共服务；合理建设海岛助航导航灯塔或灯柱、气象观测站、水文观测站、测速场等公共服务设施并严格保护。

第 31 条 乡村道路管控

（一）新建乡村道路路基宽度不宜大于 8 米，按照城乡统筹、道路成网的原则，兼顾雨水、污水重力自流管线收集排放等要求，因地制宜设置三个级别道路，其中村域组团间连接道路，路面宽度不应小于 4.5 米，部分条件受限地区路面宽度不宜小于 3.5 米；村屯内部主要道路，路面宽度宜 4.5 米，不宜低于 3.5 米；村屯内部次要道路，路面宽度不宜小于 2.5 米。其中，不能满足会车要求的，应在一定距离内根据地形条件设置会车场地。

（二）村庄产业路宽度宜为 4~6 米。

（三）临路方向宜与同侧现状建筑外墙面边界齐平，保证沿路建筑的整齐美观。

第 32 条 历史文化遗产保护管控

（一）港口区辖区内现已公布有 4 处重点文物保护单位，其中包括 3 处自治区级文物保护单位（企沙石龟头炮遗址、

“三光企”革命武装起义纪念碑、洲尾遗址），1处市级文物保护单位（杨瑞山墓）以及43处尚未核定公布为文化保护单位的不可移动文物；涉及到历史文化遗产内的村庄，规划、建设应严格遵守《中华人民共和国文物保护法》、《中华人民共和国文物保护法实施条例》、《广西壮族自治区文物保护条例》等相关法律法规进行整体保护，保持传统格局、历史风貌和空间尺度。

（二）港口区现有1处自治区级传统村落（簕山古渔村）；乡村建设不得破坏历史文化遗产的真实性和完整性，禁止大拆大建、拆真建假、以假乱真，不挖山、不填塘、慎砍树；在历史文化街区、名镇、名村范围内的建设活动，应符合国家、自治区的历史文化名城名镇名村保护条例相关规定。在核心保护范围内，严禁任何可能破坏传统格局和历史风貌的活动，除必要的基础设施和公共服务设施外，原则上禁止新建或扩建活动。区自然资源主管部门在核发核心保护范围内的建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证前，应当征求同级文物主管部门的意见。建设控制地带内，新建、扩建、改建、重建、修缮和装饰装修建（构）筑物的高度、体量、风格、色彩等要与核心保护范围的传统风貌相协调。其他未尽事宜依据国家及自治区有关规定执行。

（三）港口区目前有2项非物质文化遗产（蛋家婚礼、企沙山歌），具有非物质文化遗产的村庄，应落实《广西壮族自治区非物质文化遗产保护条例》、《广西壮族自治区民族民间传统文化保护条例》的要求，加强对非物质文化遗产

的传承，严格保护非物质文化遗产。乡村建设中应加强保护和延续地方民俗，依托自然环境及自然风光，遵循村庄空间肌理格局，体现地方特色，不随意改变原乡村生活方式。强化非物质文化遗产的保护与传承，乡村建设中宜采用传统建筑的工艺，建筑立面、墙绘、院墙、巷道、景观小品等建（构）筑物的打造可体现乡村文化遗产的元素利用。

第 33 条 土地整治与生态修复

（一）严格控制农用地的使用，对进行农转用的村庄，应通过高标准农田建设、耕地提质改造、低效林地和园地整理、宜耕后备资源开发、其他农用地整理等方式补充农业用地，以保证耕地数量不减少、质量不下降。

（二）村庄规划建设应与建设用地整理同步进行，以节约集约用地为原则，充分对村庄内建设用地进行摸排，优先使用通过村庄建设用地整理、农村宅基地整理、工矿废弃地整理、低效闲置建设用地整理、其他建设用地整理等方式梳理出的可用建设用地进行村庄建设。

（三）以改善村庄人居环境，建设美丽乡村为目标，通过土地复垦、矿山生态修复、农村人居环境整治和风貌提升、污水处理和水环境修复、小流域治理等乡村生态环境整治修复方式，对村庄环境进行修复提升。

第四章 弹性控制要求

第 34 条 用地混合

（一）在符合规划导向、确保主导性质不变，且满足安全、环境等要求和相关标准、规范的前提下，鼓励功能用途互利、环境要求相似或相互无不利影响的用地混合设置。

（二）在符合国土空间规划的前提下，鼓励对依法登记的宅基地等农村建设用地进行复合利用，发展乡村休闲、旅游、农产品初加工、电子商务、康养等农村产业。

第 35 条 用地兼容

（一）用地兼容分为完全兼容、部分兼容、禁止兼容三种类型。其中“完全兼容”是指原规划用地性质可完全转变成其它用地性质；“部分兼容”是指在满足原规划主导用地性质的前提下可适度混合其它用地性质；“禁止兼容”是指不允许原规划用地性质转变或混合其它用地性质。（相关兼容要求详见附录 7）

（二）涉及保护公共利益、生态环境和保障城乡安全的用地应严格控制，保障其必需的用地规模，不得随意占用或变更。

（三）优先兼容农村民生设施用地。

（四）规划建设用地确需转变用途的需在规划实施阶段进一步论证，明确兼容内容和要求，并编制规划图则，按照相关程序执行。

第五章 乡村地区重点地块图则

第 36 条 图则要求

（一）本通则印发实施后，若本通则中条文式内容无法满足具体项目建设管控要求的，可在本通则的基础上另行编制乡村地区重点地块图则，细化明确项目的用地位置、面积、土地用途、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度等控制内容，作为核发规划许可的依据。

（二）乡村地区重点地块图则所设置管控要求应在符合相关技术规范和标准的前提下，因地制宜，与村庄风貌、周边环境相协调。经审定的规划图则，是规划管理和行政许可的依据，应按相关的数据标准形成矢量数据。村庄规划中采用图标、留白等方式未明确地块管控要求的建设项目，实施阶段参照编制乡村地区重点地块图则。

第 37 条 制图要求

乡村地区重点地块图则应表达地块位置、用地面积、用地性质、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率、建筑退让、配套设施等控制内容，可包括建筑形式与风格、历史文化保护和环境保护要求等引导性内容，制图样式可参考附图 乡村地区重点地块图则样图。

第 38 条 程序要求

乡村地区重点地块图则由镇人民政府组织编制，由区自

然资源主管部门组织技术审查和论证。镇人民政府组织村（居）民委员会、村（居）民会议或村（居）民代表会议讨论通过，并在村（居）委员会内公示栏或镇人民政府官方网站公示，公示时间不得少于 7 日。公示期满无异议后，报区人民政府批准，经区自然资源主管部门备案后施行。成果纳入国土空间规划基础信息平台。

存量或规划建设用地在实施阶段转变用途且符合用地兼容管理要求的，规划管控图则可简化程序，由区自然资源主管部门组织技术审查通过后，更新至国土空间规划“一张图”系统进行管理。

第 39 条 其他类型详细规划

详细规划、村庄规划不能覆盖但又符合单独选址条件且有地上建筑物的项目，由区自然资源主管部门组织编制规划选址综合论证报告（独立地块详细规划），明确用地规模、用地性质、容积率、建筑密度、绿地率等主要控制指标，将其作为其他类型的详细规划，报区人民政府批准，经批准的规划选址综合论证报告（独立地块详细规划）可作为出具规划条件、核发规划许可依据。具体按照《广西壮族自治区自然资源厅关于印发〈强化乡村振兴用地保障若干措施〉的通知》（桂自然资发〔2023〕62 号）执行。

第六章 附则

第 40 条 本通则中涉及农村宅基地合理布局、用地标准等内容的由农业农村主管部门负责解释；涉及国土空间规划（含村庄规划）编制、乡村建设规划许可等内容的由自然资源主管部门负责解释；涉及农房设计图集编制、建筑风貌管控等内容的由住房城乡建设主管部门负责解释。

第 41 条 本通则自印发之日起正式施行，有效期三年。

第 42 条 本通则如与法律法规以及相关政策文件相冲突，或本通则未提及的内容，需遵照国家、自治区及防城港市相关法律、规范执行。本通则如与上级文件相冲突的，按上级文件执行。

第 43 条 本通则有需要调整的其他情形，由区自然资源主管部门按规定程序进行相应的调整或修订。

第 44 条 本通则有关用语如下：

（一）在执行本通则的条文时，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1. 表示很严格，非这样做不可的用词：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

2. 表示严格，在正常情况均应这样做的用词：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

3. 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

4. 表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

（二）条文中指明应按其他有关标准、规范执行的要求为：“应符合……的规定（要求）”或“应按照……执行”，如相关标准、规范有更新，按最新文件要求执行。

附录

附录 1 名词解释

（一）村庄建设边界：指在一定时期内，可以进行村庄开发建设及需要重点管控的国土空间范围，是规划相对集中的农村居民点建设用地以及因村庄建设和发展需要必须实行规划控制的区域。

（二）村庄建设用地：指乡村居民点，指乡村所属的商业服务业、住宅、工业、学校等用地。包括乡（镇）政府所在地和乡村居民点范围内的其他各类建设用地。

（三）城镇开发边界：指在一定时期内因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设，重点完善城镇功能的区域边界，涉及城市、建制镇以及各类开发区等。

（四）永久基本农田：指按照一定时期人口和经济社会发展对农产品的需求，依据国土空间规划确定的不得擅自占用或改变用途的耕地。

（五）生态保护红线：指在生态空间范围内具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域，是保障和维护国家生态安全的底线和生命线，通常包括具有重要水源涵养、生物多样性维护、水土保持、防风固沙、海岸生态稳定等功能的生态功能重要区域，以及水土流失、土地沙化、石漠化、盐渍化等生态环境敏感脆弱区域。

附录 2 指标计算规则

（一）港口区规划村庄建设用地规模不得超过 2020 年年度国土变更调查村庄建设用地（203 图斑）规模。

（二）各镇（街道）村庄建设规模原则不得突破上位国土空间规划分解下达的村庄建设用地指标，原则上以镇（街道）为单元进行总量控制，内部平衡，确需突破的进行充分论证。城镇开发边界内的村庄建设用地原则上不参与指标分解。

（三）已编村庄规划且已入库的，以数据库的规划村庄建设用地规模为准。

（四）已编村庄规划已批但未入库的，原则上以已批的或已有书面文件承诺的规划村庄建设用地规模为准，各镇（街道）汇总后村庄建设用地规模超出上位国土空间规划下达指标的，需进行调整。

（五）调整原则：指标分解原则上可向镇政府所在地的村、重点发展的行政村倾斜，其他一般型行政村指标保持减量或不变。

附录3 参照的法律法规、政策文件和标准规范

（一）法律法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2021年）；
4. 《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）；
5. 《中华人民共和国海洋环境保护法》（2023年修订）；
6. 《中华人民共和国消防法》（2021年修正）；
7. 《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021年）；
8. 《中华人民共和国村民委员会组织法》（2018年修正）；
9. 《中华人民共和国海域使用管理法》（2002年）；
10. 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017年修订）；
11. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
12. 《基本农田保护条例》（2018年）；
13. 《永久基本农田红线管理办法》（2025年）；
14. 《公路安全保护条例》（2011年）；
15. 《铁路安全管理条例》（2014年）；
16. 《电力设施保护条例》（2011年修订）；
17. 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017年修正）；
18. 《广西壮族自治区乡村规划建设管理条例》（2019年）；
19. 《广西壮族自治区乡村振兴促进条例》（2022年）；

20. 《广西壮族自治区高速公路条例》（2022 年）；
21. 《广西壮族自治区铁路安全管理条例》（2019 年）；
22. 《广西壮族自治区土地管理条例》（2024 年）；
23. 《广西壮族自治区文物保护条例》（2013 年）；
24. 《广西壮族自治区非物质文化遗产保护条例》（2017 年）；
25. 《广西壮族自治区海域使用管理条例》（2015 年）；
26. 其他相关法律法规。

（二）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》；
2. 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T 1062-2021）；
3. 《幼儿园建设标准》（建标 175-2016）；
4. 《中小学校设计规范》（GB 50099-2011）；
5. 《农村普通中小学校建设标准》（建标 109-2008）；
6. 《托儿所、幼儿园建筑设计规范（2019 年版）》（JGJ39-2016）；
7. 《民用建筑统一标准》（GB 50352-2019）；
8. 《城乡排水工程项目规范》（GB 55027-2022）；
9. 《给水排水工程设计规范》（GB 50015-2019）
10. 《生活饮用水卫生标准》（GB 5749-2022）；
11. 《农村集中式供水卫生规范》（DB45/T 2252-2021）；
12. 《地下水质量标准》（GB/T 14848-2017）；
13. 《农村生活污水处理设施水污染物排放标准》（DB45/2413-2021）；

- 14.《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB 18918-2002);
- 15.《农村电网建设和改造技术导则》(DL/T 5131-2015);
- 16.《村庄绿化技术规程》(DB 33/T842-2022);
- 17.《农村防火规范》(GB 50039-2010);
- 18.《建筑设计防火规范(2018 年版)》(GB 50016-2014);
- 19.《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022);
- 20.《农村公共厕所建设与管理规范》(GB/T 38353-2019);
- 21.《广西壮族自治区建设用地控制指标》(2021 年修订);
- 22.《广西壮族自治区低成本实用性简易型村庄规划编制技术导则(试行)》;
- 23.《广西生态保护红线监管办法(试行)》;
- 24.《广西壮族自治区农村房屋特色风貌管控导则》;
- 25.《广西农村公共服务中心建设工程指导手册》;
- 26.《防城港市城市规划管理技术规定》;
- 27.《防城港市港口区农房建设通用图集》;

(三) 政策文件

- 1.《中共中央 国务院关于进一步深化农村改革 扎实推进乡村全面振兴的意见》(2025 年中央一号文件);
- 2.《中共中央 国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》(2024 年中央一号文件);

3. 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）；
4. 《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）；
5. 《自然资源部 中央农村工作领导小组办公室关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知》（自然资发〔2024〕1号）；
6. 《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》（自然资发〔2021〕16号）；
7. 《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）；
8. 《自然资源部办公厅关于印发〈乡村振兴用地政策指南（2023年）〉的通知》（自然资办发〔2023〕48号）；
9. 《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）；
10. 《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标的〉的通知》（自然资发〔2023〕72号）；
11. 《产业结构调整指导目录（2024年本）》；
12. 《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）》（自然资发〔2024〕273号）；

13. 《自然资源部 农业农村部关于严格遵守“八不准”要求坚决遏制新增农村乱占耕地建房问题的通知》（自然资发〔2025〕10号）；

14. 《自然资源部办公厅关于〈乡村地区“通则式”规划技术管理规定编制要求〉的通知》（自然资办发〔2025〕13号）；

15. 《自治区党委 自治区人民政府关于印发〈广西建立国土空间总体规划体系并监督实施的实施方案〉的通知》（桂发〔2019〕23号）；

16. 《广西壮族自治区自然资源厅关于加强和规范乡村建设规划许可管理工作的通知》（桂自然资规〔2020〕11号）；

17. 《自治区住房城乡建设厅 自治区自然资源厅 自治区农业农村厅 关于印发〈加强我区农房管控的实施意见〉》（桂建发〔2020〕3号）；

18. 《广西壮族自治区自然资源厅 广西壮族自治区农业农村厅 广西壮族自治区住房和城乡建设厅关于规范农村新增宅基地审批和建房管理的通知》（桂自然资发〔2020〕70号）；

19. 《自然资源厅关于强化村庄规划编制实施助力乡村振兴的通知》（桂自然资发〔2023〕39号）；

20. 《广西壮族自治区自然资源厅关于印发〈强化乡村振兴用地保障若干措施〉的通知》（桂自然资发〔2023〕62号）；

21. 《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发〈广西壮族自治区乡村地区“通则式”规划管理规定编制指引（试行）〉的通知》（桂自然资办〔2024〕196号）

22. 《广西壮族自治区自然资源厅关于进一步加强土地政策支持农村一二三产业融合发展指导意见的通知》（桂自然资发〔2025〕3号）；

23. 《广西壮族自治区自然资源厅办公室关于做好2025年村庄规划编制实施工作的通知》（桂自然资办〔2025〕70号）；

24. 《自治区住房城乡建设厅关于公开征求〈加强我区农村房屋建设管理的实施意见〉（征求意见稿）修改意见的通告》（2025年9月）；

25. 《防城港市港口区住建局防城港市港口区自然资源局防城港市港口区农业农村局关于印发防城港市港口区农房建设规划管控办法的通知》（港区住建发〔2020〕7号）；

26. 其他相关政策文件。

（四）相关规划

1. 《乡村全面振兴规划（2024—2027年）》；

2. 《防城港市国土空间总体规划（2021—2035年）》；

3. 已批复、正在编制的港口区各村村庄规划；

4. 其他相关规划。

附录4 港口区村庄分类一览表

镇（街道）	集聚提升类	城郊融合类
王府街道	白沙村	——
企沙镇	牛路村	山新村、北港村、坳顶村、板寮村、赤沙村、虾笏村
光坡镇	光坡村、新兴村、栏冲村、红沙村、沙螺寮村、中间坪村	大龙村、潭油村

注：（1）本表不含城镇社区（居委会）。

（2）本表村庄分类依据为《防城港市国土空间总体规划（2021-2035 年）》。

（3）行政村、村庄分类等如有更新，按最新文件要求执行。

附录 5 港口区村庄建设用地指标分解表

序号	镇（街道）	行政村（社区）	村庄建设用地总面积（公顷）	
			规划基期年	规划目标年
1	沙潭江街道	冲孔社区	46.25	13.23
沙潭江街道合计			46.25	13.23
2	王府街道	公车社区	74.61	55.75
3		沙港社区	36.36	17.11
4		白沙村	31.01	51.01
王府街道合计			141.98	123.87
5	企沙镇	兴企社区	19.61	0.00
6		牛路村	26.81	47.66
7		山新村	29.78	48.38
8		北港村	37.88	25.88
9		坳顶村	27.24	0.05
10		板寮村	19.51	5.72
11		赤沙村	49.92	23.93
12		虾笏村	9.45	10.51
企沙镇合计			220.20	162.13
13	光坡镇	光坡村	32.73	62.28
14		大龙村	44.57	24.77
15		潭油村	32.98	37.14
16		新兴村	28.13	43.61
17		栏冲村	30.78	44.28

序 号	镇（街道）	行政村（社区）	村庄建设用地总面积（公顷）	
			规划基期年	规划目标年
18		红沙村	20.28	24.48
19		沙螺寮村	16.98	24.19
20		中间坪村	31.34	55.25
光坡镇合计			237.79	316.00
港口区总计			646.22	615.22
预留机动指标			—	30.99

注：（1）本表指标分解不含在 2020 年度国土变更调查中，没有村庄建设用地（203 图斑）面积的城镇社区。

（2）城镇开发边界内的村庄建设用地原则上不参与指标分解。本表规划目标年所分解的村庄建设用地指标，已经扣除在城镇开发边界内的村庄建设用地（203 图斑）面积。

（3）港口区分解下达村庄建设用地指标为 646.22 公顷，本次已分解的村庄建设用地指标为 615.22 公顷，剩余 30.99 公顷指标暂未分解。未分解的指标可在编制乡镇级国土空间总体规划和村庄规划的过程中，作为机动指标预留；机动指标不得超过下达村庄建设用地指标的 5%。

（4）本表中规划目标年指标经规划行政主管部门论证后，可在编制乡镇级国土空间规划和村庄规划过程中适当调整。

附录6 用地兼容性控制一览表

规划用地类别 兼容用地类别		居住用地		公共管理 与公共服务用地	公用设施用地	商业服务业用地	工业用地	仓储用地	交通运输用地	绿地与 开敞空间用地	特殊用地	村庄范围内 其他用地
		农村宅基地	农村社区 服务设施用地									
居住用地	农村宅基地				×	√			×	×		
	农村社区 服务设施用地	√		√		√	√	√				
公共管理 与公共服务用地			√			√	√	√				
公用设施 用地						√	√	√				
商业服务 业用地											×	
工业用地		×	×	×				×		×	×	
仓储用地		×	×	×			×			×	×	

注：（1）横向为规划用地类别，纵向的为可与之兼容的用地类别。

（2）√表示“完全兼容”，指原规划用地性质可完全转变成其它用地性质；空格表示“部分兼容”，指在满足原规划主导用地性质的前提下可适度混合其他用地性质（主导用地按该类用地面积占总用地面积的比例（或该类用地建筑面积占总建筑面积的比例）不低于 2/3 记进行确定）；×表示“禁止兼容”，指不允许原规划用地性质转变或混合其他用地性质。

附录 7 机动指标使用正面清单

机动指标使用正面清单

在符合三区三线和其他底线红线的相关管控要求、以及符合产业项目准入负面清单中明确的管控措施和要求的前提下，机动指标使用应符合如下要求：

（一）属于以“用途留白”、“点位示意”或“项目清单”等方式纳入村庄规划的项目类。

（二）单个建设用地面积小于 30 亩，符合国家和广西壮族自治区规定的点状供地范围的项目类：

1. 农村基础设施和公共服务设施用地；
2. 乡镇企业、农民合作社、家庭农场、森林经营单位自用的管理和生活用地；
3. 休闲农业和养老服务设施用地；
4. 乡村旅游用地，包括自驾房车营地、游客服务中心、旅游码头、民俗体验、停车场、旅游公厕等；
5. 依托于山水田林湖海湿地的旅游项目用地；
6. 农业产业设施用地，包括农产品加工、农产品冷链、物流仓储、农产品批发市场、集中兴建的公共农业设施等；
7. 农村一、二、三产业融合发展中的其他新产业、新业态用地；
8. 法律法规规定其他符合点状供地条件的用地。

（三）其他特殊选址、零星用地的项目类：

1. 有特殊选址要求的乡村公共服务设施，包括养老服务设施、农村公益性公墓、卫生防疫站、乡村特殊教育学校等；
2. 有特殊选址要求的基础设施，包括供水设施、泵站、污水处理设

机动指标使用正面清单
施、垃圾收储设施、垃圾转运处理设施、公共厕所、厕所粪污集中处理相关设施、供电设施、通讯设施等； 3、零星分散的村民居住等建设项目。

附录 8 乡村产业项目准入负面清单

序号	门类 (代码 及名称)	大类 (代码 及名称)	中类 (代码 及名称)	小类 (代码 及名称)	产业 存在 状况	管控要求	备注
限制类							
1	A 农、 林、 牧、 渔业	01 农业	011 谷 物种植	0111 稻谷 种植	现有一般产业	1. 原则上不在坡度大于 25 度的陡坡地开荒性种植,对不符合规定的现有坡度开荒,要按照国家和自治区有关要求逐步退耕还林、还草(现有梯田除外) 2. 限制农药化肥施用量,禁止高毒农药施用	不利于生态环境保护的开荒性农业开发项目,《指导目录》中限制类、鼓励类
2			012 豆 类、油 料和薯 类种植	0121 豆类 种植	现有一般产业	1. 原则上不在坡度大于 25 度的陡坡地开荒性种植,对不符合规定的现有坡度开荒,要按照国家和自治区有关要求逐步退耕还林、还草(现有梯田除外) 2. 限制农药化肥施用量,禁止高毒农药施用	不利于生态环境保护的开荒性农业开发项目,《指导目录》中限制类、鼓励类
3				0122 油料 种植	现有一般产业	1. 原则上不在坡度大于 25 度的陡坡地开荒性种植,对不符合规定的现有坡度开荒,要按照国家和自治区有关要求逐步退耕还林、还草(现有梯田除外) 2. 限制农药化肥施用量,禁止高毒农药施用	不利于生态环境保护的开荒性农业开发项目,《指导目录》中限制类、鼓励类
4			013 棉、麻、 糖、烟 草种植	0133 糖料 种植	现有一般产业	1. 原则上不在坡度大于 25 度的陡坡地开荒性种植 2. 限制农药化肥施用量,禁止高毒农药施用	不利于生态环境保护的开荒性农业开发项目,《指导目录》中限制类、鼓励类

序号	门类 (代码 及名称)	大类 (代码 及名称)	中类 (代码 及名称)	小类 (代码 及名称)	产业 存在 状况	管控要求	备注
5	A 农、 林、 牧、 渔业	01 农业	014 蔬 菜、食 用菌及 园艺作 物种植	0141 蔬 菜 种植	现有 主导 产业	1. 原则上不在坡度大于 25 度的陡坡地开荒性种植,对不符合规定的现有坡度开荒,要按照国家和自治区有关要求逐步退耕还林、还草(现有梯田除外) 2. 限制农药化肥施用量,禁止高毒农药施用	不利于生态 环境保护的 开荒性农 业开发项目, 《指导目录》 中限制类、鼓 励类
6				0142 食 用 菌种 植	现有一 般产业	1. 原则上不在坡度大于 25 度的陡坡地开荒性种植,对不符合规定的现有坡度开荒,要按照国家和自治区有关要求逐步退耕还林、还草(现有梯田除外) 2. 限制农药化肥施用量,禁止高毒农药施用	不利于生态 环境保护的 开荒性农 业开发项目, 《指导目录》 中限制类、鼓 励类
7			015 水 果种植	0154 香 蕉 等热 带水果 种植	现有一 般产业	1. 原则上不在坡度大于 25 度的陡坡地开荒性种植,对不符合规定的现有坡度开荒,要按照国家和自治区有关要求逐步退耕还林、还草(现有梯田除外) 2. 限制农药化肥施用量,禁止高毒农药施用	不利于生态 环境保护的 开荒性农 业开发项目, 《指导目录》 中限制类、鼓 励类
8			017 中 药材种 植	0171 中 草 药种 植	现有一 般产业	1. 原则上不在坡度大于 25 度的陡坡地开荒性种植,对不符合规定的现有坡度开荒,要按照国家和自治区有关要求逐步退耕还林、还草(现有梯田除外) 2. 限制农药化肥施用量,禁止高毒农药施用	不利于生态 环境保护的 开荒性农 业开发项目, 《指导目录》 中限制类、鼓 励类

序号	门类 (代码 及名称)	大类 (代码 及名称)	中类 (代码 及名称)	小类 (代码 及名称)	产业 存在 状况	管控要求	备注
9	A 农、 林、 牧、 渔业	02 林业	021 林 木育种 和育苗	0212 林 木 育苗	现有 一般 产业	1. 禁止在耕地、饮用水 水源保护区开展桉树 育苗 2. 限制在水库、湖泊、 四级及以上河流汇水 第一面坡开展桉树育苗 3. 严禁砍伐天然林、公 益林开展桉树育苗 4. 现有桉树苗按照国 家和自治区的部署要 求处理	破坏林地、湿 地、草地、荒 漠的开发项 目，《指导目 录》中限制 类、鼓励类
10			022 造 林和更 新	0220 造 林 和 更 新	现有 主导 产业	1. 严禁违法违规占用 地种植桉树 2. 禁止在饮用水水源 保护区、水库、湖泊、 河流汇水第一面坡种 植轮伐期不足十年的 桉树 3. 现有林地上桉树林 按照国家和自治区有 关规定进行管理	破坏林地、湿 地、草地、荒 漠的开发项 目，《指导目 录》中限制 类、鼓励类
11			024 木 材和竹 材采运	0241 木 材 采运	现有 主导 产业	1. 禁止天然林商业性 采伐 2. 禁止公益林采伐(二 级国家级公益林抚育 和更新性质的采伐除 外) 3. 现有天然林实行封 禁抚育 4. 执行森林采伐限额 管理制度 5. 对采伐区和集材道 采取防治水土流失措 施	破坏林地、湿 地、草地、荒 漠的开发项 目，《指导目 录》中限制类

序号	门类 (代码 及名称)	大类 (代码 及名称)	中类 (代码 及名称)	小类 (代码 及名称)	产业 存在 状况	管控要求	备注
12	A 农、 林、 牧、 渔业	02 林业	025 林 产品采 集	0252 木竹 材林 产品 采集	现有一般产业	1. 禁止天然林商业性采伐 2. 禁止公益林采伐(二级国家级公益林抚育和更新性质的采伐除外) 3. 现有天然林实行封禁抚育 4. 执行森林采伐限额管理制度 5. 对采伐区和集材道采取防治水土流失措施	破坏林地、湿地、草地、荒漠的开发项目,《指导目录》中限制类
13		03 畜牧业	031 牲 畜养殖	0311 牛的 饲养	现有一般产业	禁止在饮用水源保护区、主要江河(防城河、沙潭江)干流沿岸两侧500米范围内、港口区划定的禁养区内建立牛饲养场	《指导目录》中鼓励类、限制类
14				0313 猪的 饲养	现有一般产业	禁止在饮用水源保护区、主要江河(防城河、沙潭江)干流沿岸两侧500米范围内、港口区划定的禁养区内建立猪饲养场	《指导目录》中鼓励类、限制类
15				0314 羊的 养殖	现有一般产业	禁止在饮用水源保护区、主要江河(防城河、沙潭江)干流沿岸两侧500米范围内、港口区划定的禁养区内建立羊饲养场	《指导目录》中鼓励类、限制类
16			032 家 禽养殖	0321 鸡的 养殖	现有一般产业	禁止在饮用水源保护区、主要江河(防城河、沙潭江)干流沿岸两侧500米范围内、港口区划定的禁养区内建立鸡饲养场	《指导目录》中鼓励类、限制类

序号	门类 (代码 及名称)	大类 (代码 及名称)	中类 (代码 及名称)	小类 (代码 及名称)	产业 存在 状况	管控要求	备注
17	A 农、 林、 牧、 渔业	03 畜牧业	032 家 禽养殖	0322 鸭的 养殖	现有一般产业	禁止在饮用水源保护区、主要江河(防城河、沙潭江)干流沿岸两侧500米范围内、港口区划定的禁养区内建立鸭饲养场	《指导目录》中鼓励类、限制类
18				0323 鹅的 养殖	现有一般产业	禁止在饮用水源保护区、主要江河(防城河、沙潭江)干流沿岸两侧500米范围内、港口区划定的禁养区内建立鹅饲养场	《指导目录》中鼓励类、限制类
19		04 渔业	041 水 产养殖	0411 海水 养殖	现有主导产业	1. 禁止在港口、航道、行洪区、河道堤防安全保护区等公共设施安全区域开展水产养殖 2. 应遵循《防城港市养殖水域滩涂规划(2024—2030年)》所划定养殖区、限制养殖区、养殖区, 海上养殖区、浅海滩涂及池塘养殖区等养殖水域的生产布局	现代畜牧业及水产生态健康养殖,《指导目录》中鼓励类
20				0412 内陆 养殖	现有主导产业	1. 禁止在水源保护区内的干流河道进行网箱养鱼 2. 禁止占用永久基本农田挖塘养鱼	不符合生态养殖要求的湖泊、水库投饵网箱养殖《指导目录》中限制类
21			042 水 产捕捞	0421 海水 捕捞	现有主导产业	1. 休渔期禁止渔船离港 2. 禁止捕捞辅助船违规作业 3. 禁止使用违禁违规渔具 4. 海水捕捞需要符合港口区相关渔政管理规定	现代畜牧业及水产生态健康养殖《指导目录》中鼓励类

序号	门类 (代码 及名称)	大类 (代码 及名称)	中类 (代码 及名称)	小类 (代码 及名称)	产业 存在 状况	管控要求	备注
22	B 采 矿业	09 非金属 矿采选 业	091 常 用有色 金属矿 采选	0916 铝矿 采选	现有一 般产业	1. 禁止违反产业政策、国土空间规划(含矿产资源总体规划)布局新采矿项目； 2. 符合产业转型升级政策和高质量发展要求,有利于产业转型升级、精细加工、延伸产业链、高附加值高质量发展,实现矿产资源可持续利用； 3. 未达到国内清洁生产先进水平的企业,应按照国家 and 自治区生态环境保护政策、产业政策有关要求完成升级改造； 4. 项目对生态造成破坏的,应立即开展土壤污染情况评估和治理,并限期完成水土流失治理和生态修复；现有历史遗留废弃矿山,应当按照各级国土空间生态修复规划等相关规划要求,限期完成生态修复；位于水土流失重点治理区、生态问题突出区的现有项目应按照国家 and 自治区生态环境保护政策、产业政策有关要求退出,并对尾矿库消除安全隐患和污染险,推进资源综合利用和生态修复	《指导目录》 中限制类

序号	门类 (代码 及名称)	大类 (代码 及名称)	中类 (代码 及名称)	小类 (代码 及名称)	产业 存在 状况	管控要求	备注
23	B 采 矿业	10 非金 属矿 采选 业	101 土 砂石开 采	1012 建筑 装饰 用石 开采	现有一般产业	1. 禁止违反产业政策、国土空间规划(含矿产资源总体规划)布局新采矿项目; 2. 符合产业转型升级政策和高质量发展要求,有利于产业转型升级、精细加工、延伸产业链、高附加值高质量发展,实现矿产资源可持续利用; 3. 未达到国内清洁生产先进水平的企业,应按照国家 and 自治区生态环境保护政策、产业政策有关要求完成升级改造; 4. 项目对生态造成破坏的,应立即开展土壤污染情况评估和治理,并限期完成水土流失治理和生态修复;现有历史遗留废弃矿山,应当按照各级国土空间生态修复规划等相关规划要求,限期完成生态修复;位于水土流失重点治理区、生态问题突出区的现有项目应按照国家 and 自治区生态环境保护政策、产业政策有关要求退出,并对尾矿库消除安全隐患和污染险,推进资源综合利用和生态修复	《指导目录》 中限制类
24				1019 粘土 及其他土 砂石开采	现有一般产业		

序号	门类 (代码 及名称)	大类 (代码 及名称)	中类 (代码 及名称)	小类 (代码 及名称)	产业 存在 状况	管控要求	备注
25	C 制造业	13 农副食品加工业	133 植物油加工	1331 食用植物油加工	现有一般产业	新建项目清洁生产水平不得低于国内先进水平	《指导目录》中鼓励类、限制类
26			134 制糖业	1340 制糖业	现有一般产业	新建项目清洁生产水平不得低于国内先进水平	《指导目录》中鼓励类、限制类
27			135 屠宰及肉类加工	1351 牲畜屠宰	现有一般产业	1. 新建项目仅限布局于屠宰场规划区 2. 屠宰工艺必须达到国内先进水平，恶臭污染物排放浓度必须达到国家一级标准	《指导目录》中鼓励类、限制类
28			136 水产品加工	1361 水产品冷冻加工	现有一般产业	新建项目清洁生产水平不得低于国内先进水平	《指导目录》中鼓励类、限制类
29			137 蔬菜、菌类、水果和坚果加工	1371 蔬菜加工	现有一般产业	新建项目清洁生产水平不得低于国内先进水平	《指导目录》中鼓励类、限制类
30		20 木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	201 木材加工	2011 木片加工	现有一般产业	1. 禁止新建以以优质林木为原料的一次性木制品与木制包装的生产和使用以及木竹加工综合利用率偏低的木竹加工项目 2. 新建项目清洁生产水平不得低于国内先进水平	《指导目录》中限制类

序号	门类 (代码 及名称)	大类 (代码 及名称)	中类 (代码 及名称)	小类 (代码 及名称)	产业 存在 状况	管控要求	备注
31	C 制造业	21 家具 制造业	211 木 质家具 制造	2110 木 质 家具 制造	现有一般产业	1. 新建项目清洁生产水平不得低于国内先进水平,并一律进入完成生态化改造的工业园区 2. 新建项目“三废”排放标准要严于国家排放标准	《指导目录》中限制类
32		26 化学原料和化学制品制造业	263 农药制造	2631 化 学 农药	现有一般产业	限制发展高毒农药原药生产项目	《指导目录》中限制类
33		27 医药制造业	271 化 学药品原料药制造	2710 化 学药品原料药制造	现有一般产业	1. 新建项目清洁生产水平不得低于国内先进水平,并一律进入完成生态化改造的工业园区 2. 新建项目“三废”排放标准要严于国家排放标准	《指导目录》中限制类
34		31 黑色金属冶炼和压延加工业	311 炼铁	3110 炼铁	现有一般产业	1. 新建项目清洁生产水平不得低于国内先进水平,并一律进入完成生态化改造的工业园区 2. 新建项目“三废”排放标准要严于国家排放标准	《指导目录》中限制类
35		32 有色金属冶炼和压延加工业	322 贵金属冶炼	3263 贵 金属压加工	规划发展产业	1. 新建项目清洁生产水平不得低于国内先进水平,并一律进入完成生态化改造的工业园区 2. 新建项目“三废”排放标准要严于国家排放标准	《指导目录》中限制类

序号	门类 (代码 及名称)	大类 (代码 及名称)	中类 (代码 及名称)	小类 (代码 及名称)	产业 存在 状况	管控要求	备注
36	R 文化、 体育和 娱乐业	90 娱乐 业	903 休 闲观 光活 动	9030 休 闲观 光活 动	规划 发展 产业	1. 禁止以发展乡村旅游的名义非法占用土地或改变土地性质和用途, 禁止将乡村旅游发展建设用地变相开发房地产项目 2. 禁止利用乡村产业用地建设产权式酒店、分时度假公寓等变相房地产项目	《指导目录》 中鼓励类、限 制类
37	K 房 地产业	70 房 地产业	701 房 地产开 发经营	7010 房 地产开 发经营	规划 发展 产业	农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发项目	别墅类房地 产开发项目, 《指导目录》 中限制类
禁止类							
1、禁止建设国家现行产业政策明令限制、禁止或淘汰的项目；禁止建设产能严重过剩行业项目；禁止建设落后生产工艺或设备、落后生产能力项目；禁止建设不符合国家相关行业准入条件的项目。 2、禁止建设未通过自治区“两高”审查会审查的高能耗、高污染项目。 3、禁止建设废水经预处理达不到污水处理厂接管标准的项目。 4、禁止建设在采取风险防范措施后仍存在重大环境风险的项目。 5、禁止发展废气、废水、废渣排放量大的化工、有色金属原矿冶炼、湿法冶金等行业。 6、禁止建设大量储存有毒、有害、易燃、易爆等化学危险品的行业。 7、禁止清洁生产水平低的企业入园。 8、禁止发展生产事故、污染事故发生机率相对较高的行业。 9、禁止建设国家重大项目外的新增围填海项目。 10、禁止占用自然岸线和生态保护红线的新增围海养殖用海项目；禁止除牡蛎礁和人工藻（草）礁外，低潮时水深6米以内近岸海域的人工投礁式海洋牧场项目。 11、沿线是耕地的，铁路、公路两侧用地范围外绿化带用地宽度超过5米，其中县乡道路超过3米；禁止占用河渠两侧、水库周边的耕地及永久基本农田超标准建设绿色通道。 12、禁止占用永久基本农田、基本草原、I级保护林地和东北内蒙古重点国有林区，新建、扩建光伏发电项目；禁止占用耕地建设光伏方阵；禁止占用河道、湖泊、水库建设光伏电站、风力发电等项目。 13、禁止以河流、湿地、湖泊治理为名，占用耕地及永久基本农田挖田造湖、挖湖造景（除依法履行政程序的以防洪为目的的河道整治、退田还湖项目外）；禁止							

序号	门类 (代码 及名称)	大类 (代码 及名称)	中类 (代码 及名称)	小类 (代码 及名称)	产业 存在 状况	管控要求	备注
						占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼；禁止占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物；禁止占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施；禁止占用永久基本农田扩大自然保护地；禁止占用耕地种植草皮。 14、禁止将未依法完成土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复的地块用于居住、公共管理与公共服务用地。 15、禁止党政机关、团体（含国有事业单位、参照执行的国有和国有控股企业）新建、改扩建培训中心（基地）和各类具有住宿、会议、餐饮等接待功能的设施或场所建设项目。	

注：（1）乡村产业项目准入负面清单中《指导目录》指的是《产业结构调整指导目录（2024 年本）》《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》。

（2）乡村产业项目除了满足《指导目录》的要求外，还应符合《广西壮族自治区低成本实用性简易型村庄规划编制技术导则（试行）》（桂自然资办〔2023〕289 号）《广西壮族自治区自然资源厅关于进一步加强土地政策支持农村一二三产业融合发展指导意见的通知》（桂自然资发〔2025〕3 号）等文件中对农村产业融合发展类型项目要求。

（3）乡村产业项目准入负面清单表中门类、代码、名称采用《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017）标准。

附录9 许可依据一览表

- √：通则适用，可作为规划依据；
 ×：通则不适用，仅允许详细规划作为规划依据；
 +：编制规划落实方案核发许可；
 —：可免于办理许可。

用地类型		具体建设内容	土地利用情况			
			新增建设用地	存量建设用地		
				改变用途	使用原用途	
					扩建	重建、翻建 (包括不扩大面积、高度的改建)
农村宅基地（0703 地类）		单宗独户或单宗联排	√	√	√	√
		自然村规模以下（≤10 户）的集中安置	+	+	+	√
		自然村规模以上（>10 户）的集中安置	×	×	×	√
农村社区服务设施用地（0704 地类）		村委会、农村卫生服务站、文化礼堂、体育健身点、红白事中心、宗祠、应急避难中心、村级寄递物流综合服务站（村邮站、农村邮政快递网（站）点）等	√	√	√	√
公共管理与公共服务用地（08 地类）	中小学用地	小学	+	+	+	+
	幼儿园用地	幼儿园、托儿所	+	+	√	√
	基层医疗卫生设施用地	农村卫生服务站（卫生室）、卫生院、医疗救护站	+	√	√	√
	文化用地	文化活动室、农家书屋、阅览室	+	√	√	√
	体育用地	小型体育活动场地、体育健身点	√	√	√	√
	老年人社会福利用地	养老院	+	√	√	√
		居家养老服务中心	+	√	√	√
	残疾人社会福利用地	村残疾人康复站	+	√	√	√
	儿童社会福利用地	留守儿童福利院	+	√	√	√

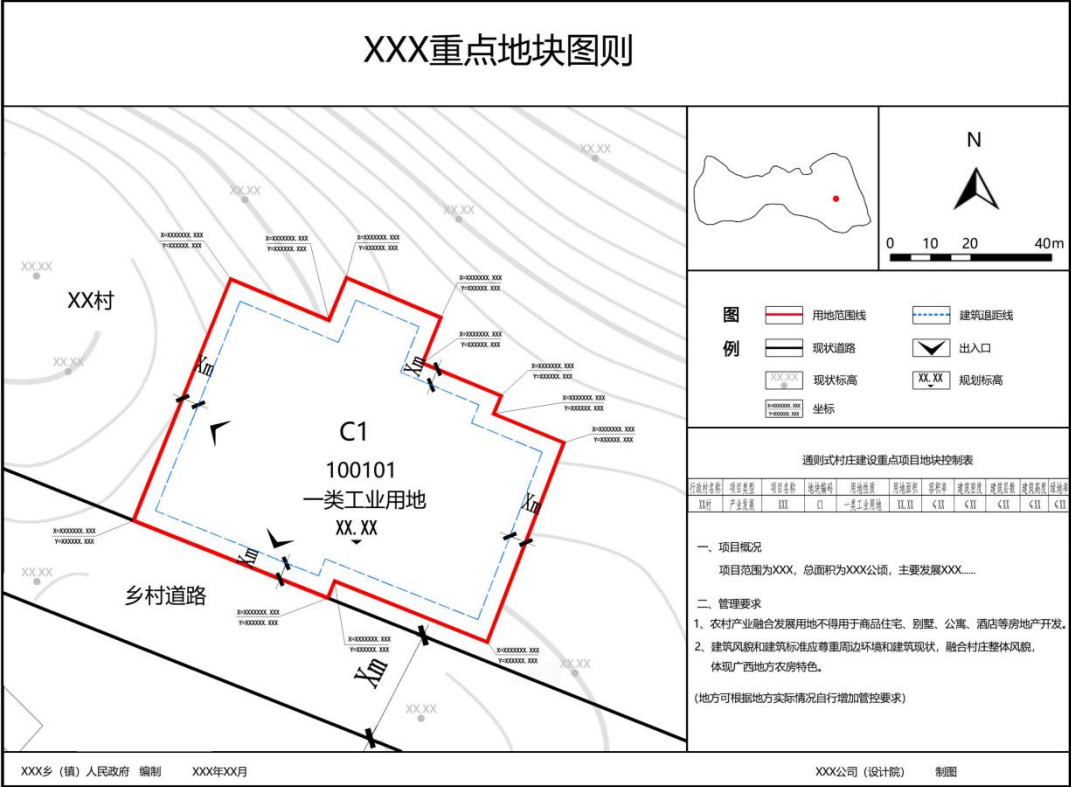
用地类型		具体建设内容		土地利用情况			
				新增建设用地	存量建设用地		
					改变用途	使用原用途	
						扩建	重建、翻建 （包括不扩大面积、高度的改建）
工业用地 （1001 地类）	一、二类工业用地	用于农产品初加工的产业用地	村庄建设区内的	+	+	+	√
			村庄建设区外的	+	+	+	√
物流仓储用地（1101 地类）		物流快递中转点、冷链物流		+	√	√	√
交通运输用地（12 地类）	城镇村道路用地	村道	红线宽度 8 米以上	√	√	√	√
			红线宽度 8 米以下	—	—	—	—
	社会停车场用地	景区停车场		+	+	+	√
		小型村用停车场		√	√	√	√
公用设施用地（13 地类）	供水用地	小型农村取水设施、加压泵站、高位水池		√	√	√	√
	排水用地	小型农村污水处理池、雨水泵站、污水泵站		√	√	√	√
	供电用地	村配电房、变电所（站）		√	√	√	√
	通信用地	通信基站		√	√	√	√
	供燃气用地	供气站、加气站、调压设施（调压箱、调压站等）		√	√	√	√
	环卫用地	垃圾中转站		+	√	√	√
		垃圾收集点		√	√	√	√
		再生资源回收点		√	√	√	√
		公厕		√	√	√	√
	水工设施用地	坝址（小型山塘）		√	√	√	√
		防洪堤		√	√	√	√
		护岸		√	√	√	√
		水利管理用房		√	√	√	√
村级水闸		√	√	√	√		
		水电机房		+	√	√	√

用地类型		具体建设内容	土地利用情况			
			新增建设用地	存量建设用地		
				改变用途	使用原用途	
					扩建	重建、翻建 (包括不扩大面积、高度的改建)
	消防用地	防灾微型消防站	√	√	√	√
绿地与开敞空间用地(14地类)	公园绿地	小型农村公园	√	√	√	√
		广场绿地	√	√	√	√
		防护绿地	√	√	√	√
殡葬设施用地(15地类)		公墓	+	+	√	√
		骨灰堂	√	√	√	√
小型构筑物及设施		牌坊、候车亭、岗亭、公共自行车站点	—	—	—	—
		外立面装修装饰、空调架、晾衣架、太阳能设备等设施	—	—	—	—
		景观小品、景观灯光	—	—	—	—
		充电桩、电力环网柜、交通管理设施	—	—	—	—
		通信铁塔、通信基站	—	—	—	—
其他情形		有相关主管部门实施管理、有统一建设标准和规范要求、不影响安全管理要求且不影响国土空间规划实施的老旧小区微改造、城市公共空间服务功能提升微更新等工程建设	×	×	×	—
		使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目	—	—	—	—
		已获得选址意见书但尚未获得用地预审意见的建设项目	—	—	—	—
		用地预审意见在有效期内的,选址意见书延续次数未超过2次的建设项目	—	—	—	—
		在原有建设用地范围(二调和三调均为建设用地)内实施的不涉及新增建(构)筑物改造类项目(改变用途除外)	+	—	—	—
		无新增建设用地的农用地和未利用地改造类项目(新增建设用地指:土地硬化、新增建(构)筑物等)	+	—	—	—

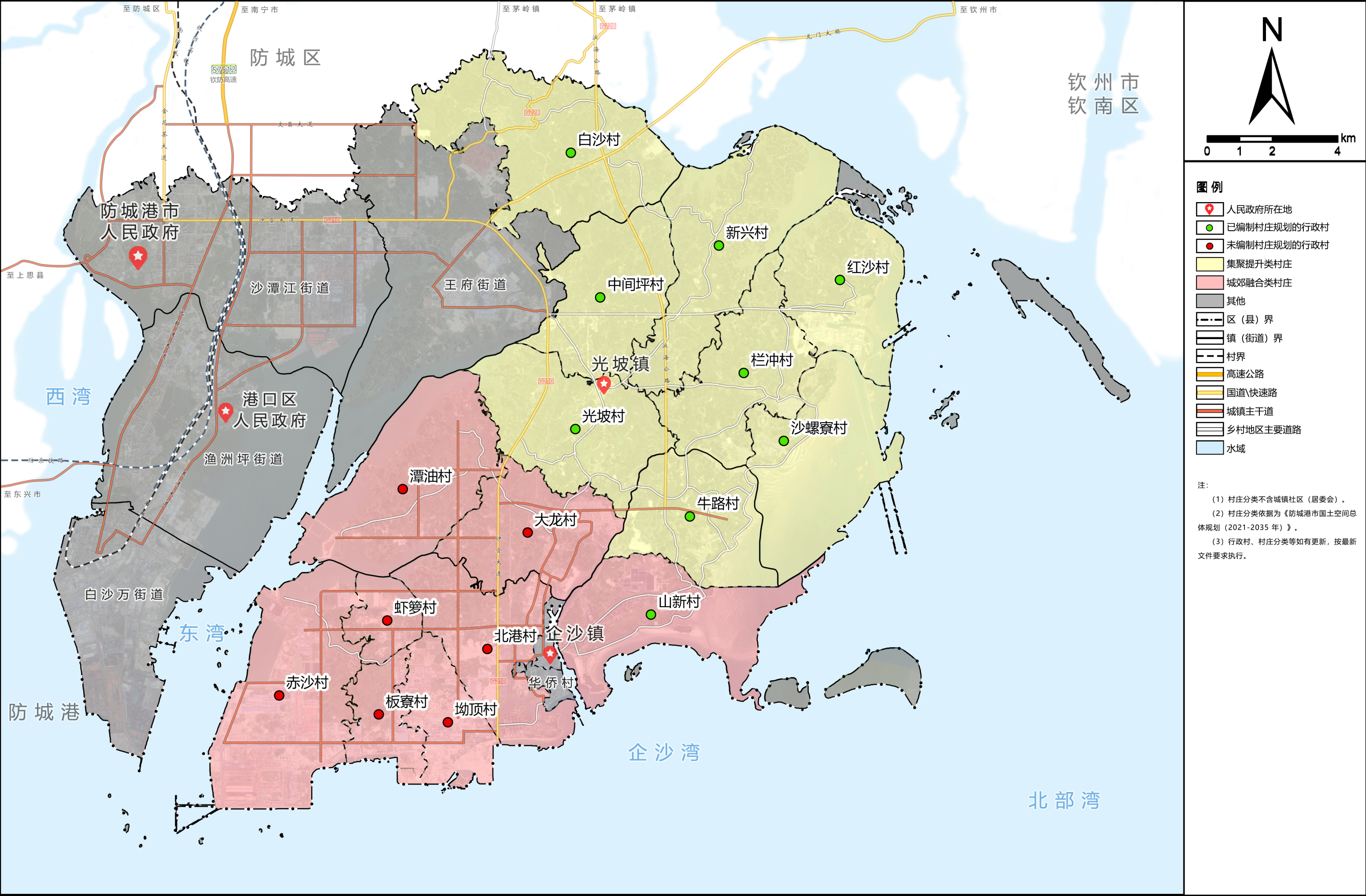
用地类型		具体建设内容	土地利用情况			
			新增建设用地	存量建设用地		
				改变用途	使用原用途	
					扩建	重建、翻建 (包括不扩大面积、高度的改建)
		除城市、县(区)人民政府确定的重要街道两侧和重要区块的建筑物以外,不变动房屋建筑主体的建筑外立面装修装饰	+	+	+	—
		不改变道路线形、断面的道路维修	+	+	+	—
		不改变管位轴线、管径的地下管线局部更新,雨水连接管、入户管等零星管线敷设以及建设工程用地范围内的管线敷设	+	—	+	—
		不新增建筑面积、建筑主体和承重结构不发生重大改变的外立面改造项目(不涉及规划条件调整、重要街道两侧)	+	—	+	—
		符合农村道路地类要求的农村道路建设(含改造)类项目	—	—	—	—
		地埋式新建市政基础设施类项目(规划未覆盖),改变用途、扩建、改建	—	—	—	—
		法律、法规规定的其他活动	+	+	+	—

注:上级政策文件另有规定的,从其规定。

附图一 乡村地区重点地块图则样图



附图二 港口区村庄分类示意图



附图三 港口区“三区三线”管控示意图

