
北京市地方标准

编号：DB11/T 1454—2017

备案号：56022-2017

村庄规划用地分类标准

Code for classification of land use for rural planning

2017-09-18 发布

2018-04-01 实施

北京市规划和国土资源管理委员会
北京市质量技术监督局

联合发布

北京市地方标准

村庄规划用地分类标准

Code for classification of land use for village planning

DB11/T 1454—2017

主编单位：

批准部门：北京市规划和国土资源管理委员会

北京市质量技术监督局

实施日期：2018 年 4 月 1 日

2017 北京

前 言

为科学做好我市村庄规划工作，统筹城乡规划、国土资源管理相关标准，按照北京市规划和国土资源管理委员会《北京市“十三五”时期城乡规划标准化工作规划》和北京市质量技术监督局《关于印发 2016 年北京市地方标准编制修订项目计划的通知》（京质监标发[2016]22 号）的要求，编制组在广泛调查研究，认真总结实践经验，吸取科研成果以及广泛征求意见的基础上，完成本标准的编制工作。

本标准的主要技术内容是：1.总则；2.用地分类。

本标准由北京市规划和国土资源管理委员会归口管理，北京市弘都城市规划建筑设计院负责具体技术内容的解释，标准日常管理机构为北京市城乡规划标准化办公室。

本标准执行过程中如有意见和建议，请寄送至北京市弘都城市规划建筑设计院（地址：北京市西城区南礼士路 60 号，邮政编码：100045，联系电话：*****，电子信箱：ghysjs@163.com），以供今后修订时参考。

北京市城乡规划标准化办公室电话：68021694，邮箱：bjbb3000@163.com。

本标准主编单位：北京市弘都城市规划建筑设计院

北京市城市规划设计研究院

本标准参编单位：北京市土地权籍事务中心

本标准主要起草人员：王引、涂英时、张志杰、张莹、褚占龙、古立、张昊、李佳霓

本标准主要审查人员：张建、陈莹、孙毅、丁奇、唐燕、闫琳、单彦名、熊燕

目 次

1 总则 1

2 用地分类 2

附录 A 村域用地统计表统一格式..... 4

本标准用词说明 5

条文说明 6

CONTENTS

1 General Provision 1

2 Land Use Classes 2

Appendix A Standard Form of Land Use Table 4

Explanation of Wording in This Standard..... 5

Explanation of Provisions 6

1 总则

- 1.0.1 为统筹城乡发展，集约节约、科学合理地利用土地资源，制定本标准。
- 1.0.2 本标准适用于北京市行政区域内村庄规划的编制、用地统计和用地管理工作。
- 1.0.3 编制村庄规划，除应符合本标准外，还应符合国家和北京市现行有关标准的规定。

2 用地分类

2.1 一般规定

- 2.1.1 村庄用地分类应按土地使用的主要性质，并考虑村庄土地实际使用情况进行划分。
- 2.1.2 依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），用地分类采用大类、中类和小类 3 级分类体系，大类采用大写英文字母表示，中类和小类采用大写英文字母和阿拉伯数字组合表示；依据《城乡规划用地分类标准》（DB11/996—2013），用地分类采用大写英文字母 C 和 E 表示。
- 2.1.3 使用本分类时，可根据工作性质、工作内容及工作深度的不同要求，采用本分类的全部或部分类别。

2.2 村庄用地分类

- 2.2.1 村庄用地共分为 2 大类、8 中类、14 小类。
- 2.2.2 村庄用地分类和代码应符合表 2.2.2 的规定。

表 2.2.2 村庄用地分类和代码

类别代码			类别名称	内容
大类	中类	小类		
C			村庄建设用地	属村庄规划建设管理范围内的村庄各类集体建设用地，包括村民住宅用地、村庄公共服务用地、村庄产业用地、村庄基础设施用地及村庄其他建设用地等
	C1		村民住宅用地	村民住宅及其附属设施的用地
		C11	村民独立住宅用地	村民独立住宅及附属设施用地
		C12	村民集中住宅用地	村民集中住宅及附属设施用地
	C2		村庄公共服务用地	为村民提供基本公共服务的设施用地，包括村庄公共服务设施用地、村庄公共场地
		C21	村庄公共服务设施用地	包括村委会、商店、文化站、体育活动室、卫生室、学校、幼儿园、养老院等公共设施用地以及农机站、兽医站等
		C22	村庄公共绿地	面向公众、以游憩为主要功能，兼具生态、美化等作用的绿地
		C23	村庄广场用地	以游憩、健身、集合和避险等功能为主的公共活动场地
	C3		村庄产业用地	村庄用于非农业生产经营的各类建设用地
	C4		村庄基础设施用地	村庄公用、交通、道路等基础设施用地
		C41	村庄公用设施用地	包括村庄给排水、供电、供气、供热和能源等工程设施用地；公共厕所、再生资源及生活垃圾收集转运设施、粪便和生活垃圾处理设施等用地；消防、防洪等防灾设施用地

E		C42	村庄交通设施用地	包括村庄停车场、公交场站等交通设施用地
		C43	村庄道路用地	村庄建设用地内的各类道路用地
	C9		村庄其他建设用地	村庄现状建设用地中的空闲地、边角地及其他未利用地；规划需进一步研究的村庄建设用地
			村庄非建设用地	村庄的水域、农林用地及其他非建设用地
	E1	水域		河流、湖泊、水库、坑塘、沟渠、滩涂，不包括公园绿地及单位内的水域
		E11	水域沟渠	天然形成的河流、湖泊以及人工修建用于引、排、灌的渠道
		E12	水库	人工拦截汇集而成具有水利调蓄功能的水库正常蓄水位岸线所围成的水面
		E13	坑塘水面	人工开挖或天然形成的坑塘水面
	E2	农林用地		耕地、园地、林地、牧草地、设施农用地、田坎、农村道路等用地
		E21	农业用地	耕地、园地、牧草地、设施农用地、田坎等用地
		E22	林业用地	生长乔木、竹类、灌木等林木的土地
		E23	农村道路	公路用地以外的联系村庄与城镇、村庄与村庄、村庄与农用地之间的农村交通联系道路以及田间路等
	E9		村庄其他非建设用地	弃置地、盐碱地、沼泽地、裸地、不用于畜牧业的草地等用地

2.2.3 村域用地统计应按附录 A 执行。

附录 A 村域用地统计表统一格式

A.0.1 村域用地应按表 A.0.1 进行汇总。

表 A.0.1 村域用地汇总表

用地类别	用地名称		用地面积（h m ² ）		占城乡用地比例（%）	
			现状	规划	现状	规划
村庄用地	村庄建设用地				100%	100%
	其中	村民住宅用地				
		村庄公共服务用地				
		村庄产业用地				
		村庄基础设施用地				
		村庄其他建设用地				
	村庄非建设用地				—	—
	其中	水域			—	—
		农林用地			—	—
		村庄其他非建设用地			—	—
村外用地	村外建设用地				—	—
	其中	区域交通用地			—	—
		村外其他建设用地				
	村外非建设用地				—	—
合计						

注：村外用地应以《城乡规划用地分类标准》(DB11/996-2013)为依据在图纸表达中进行细分，但在村域用地汇总表中只统计总面积，不再进行分类统计。

本标准用词说明

1 为便于在执行本标准条文时区别对待，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，在正常情况下均应这样做的用词：

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”。

2 条文中指明应按其他有关标准、规范执行的写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

北京市地方标准

村庄规划用地分类标准

DB11/T 1454-2017

条文说明

编制说明

《村庄规划用地分类标准》DB11/T 1454-2017（简称本标准），经北京市 2017 年 09 月 18 日以 2017 年标字第 12 号公告批准发布。

本标准的主编单位是北京市弘都城市规划建筑设计院和北京市城市规划设计研究院，参编单位是北京市土地权籍事务中心。

本标准遵循城乡统筹的原则，根据北京市规划和国土资源管理委员会在规划和国土两个部门合并以后，对北京市村庄规划编制与管理的具体要求，制定用地分类标准。本标准制定过程中，编制组参考了大量国内外已有的相关法规、技术标准，征求了规划和国土两个领域的专家以及相关部门和社会各界的意见，同时加强与相关国家标准的衔接。

为便于广大规划设计、管理、科研、学校等有关单位人员在使用本标准时能正确理解和执行条文规定，编制组按章和条顺序编制了本标准的条文说明。本条文说明不具备与标准正文同等的法律效力，仅供使用者作为理解和把握标准的参考。

目 次

1 总则	9
2 用地分类	10

1 总则

1.0.1 现有的《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)、《镇规划标准》(GB 50188-2007)、《城乡规划用地分类标准》(DB11/996—2013)等相关标准对村庄规划用地类别没有细分,住建部于2014年7月11日印发的《村庄规划用地分类指南》(建村[2014]98号)适用于全国,北京的村庄规划用地分类需在此基础上结合实际情况进一步深化完善。为加强北京村庄规划用地分类指导,结合北京村庄用地特点,制定本标准。

本标准统筹考虑国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)、《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007),北京市地方标准《城乡规划用地分类标准》(DB11/996—2013)、《地类认定规范》(DB11/T 1108—2014),参考住房和城乡建设部村镇司下发的《村庄规划用地分类指南》,根据北京市村庄规划编制和管理的具体要求,对地方标准《城乡规划用地分类标准》(DB11/996—2013)中的村庄规划用地分类进行细化、补充和完善。

1.0.2 本标准按照城乡统筹的原则,在制定过程中已经考虑了城镇与乡村用地分类的关系,适用于北京市行政区域内村庄规划的编制、用地统计和用地管理工作。

编制城市、镇的规划时应以《城乡规划用地分类标准》(DB11/996—2013)为指导;编制独立的村庄规划时应以本标准为指导;编制乡的规划时,涉及到村庄的部分可根据具体情况选择使用《城乡规划用地分类标准》(DB11/996—2013),或选择使用本标准。

1.0.3 本标准与其他相关专业、行业标准、国标修订版以及北京市地方标准《城乡规划用地分类标准》(DB11/996—2013)之间存在广泛的关联。为适应北京市村庄用地统计和管理需要,本标准的制订是基于用地性质对用地类别的分类,是对《城乡规划用地分类标准》(DB11/996—2013)的深化细化,未调整其他相关专业、行业的指标标准。根据标准化工作的要求,村庄规划除执行本标准的规定外,还应符合国家和北京市现行有关标准的规定。

2 用地分类

2.1 一般规定

2.1.1 本标准的用地分类以土地使用的主要性质划分为主，同时兼顾土地权属等实际情况。例如全部或部分作为商店使用的村民独立住宅用地，其使用性质全部或部分为商业，但该性质容易发生变化，而土地权属具有长期稳定性，故依据权属将其划入“村民独立住宅用地”（C11）；再如位于村庄建设用地以内的非配套商业，其用地应属于“村庄产业用地”（C3）；位于村域范围内村庄建设管理范围以外的商业，其用地应属于《城乡规划用地分类标准》（DB11/996—2013）中的“商业用地”（B1）。

2.1.2 本标准用地分类体系为保证分类良好的系统性、完整性和连续性，采用大、中、小3级分类，在图纸中同一地类的大、中、小类代码不能同时出现使用。

2.2 村庄用地分类

2.2.1 本标准的村庄用地分类充分考虑了与《城乡规划用地分类标准》（DB11/996—2013）的衔接，将用地划分为“村庄建设用地”、“村庄非建设用地”两大类，主要基于对建设用地和非建设用地两类土地的考虑，有利于分类管理，实现全域覆盖。

“村庄用地分类”在同等含义的用地分类上尽量与《城乡规划用地分类标准》（DB11/996—2013）、《土地利用现状分类》（GB/T21010—2007）衔接。

表1 村庄用地分类标准与《城乡规划用地分类标准》对照表

本标准		《城乡规划用地分类标准》（DB11/996—2013）
类别代码	用地名称	类别代码
C	村庄建设用地	C1~C4、C9
	C1 村民住宅用地	C1
	C2 村庄公共服务设施用地	C2
	C3 村庄产业用地	C3
	C4 村庄基础设施用地	C4
	C9 村庄其他建设用地	C9
E	村庄非建设用地	E1、E2、E9；G42、G5
	E1 水域	E1
	E2 农林用地	E2；G42、G5
	E9 其他非建设用地	E9

表 2 村庄用地分类标准与《土地利用现状分类》对照表

本标准		《土地利用现状分类》（GB/T21010—2007）
类别代码	用地名称	类别代码
C	村庄建设用地	05、06、072、08（部分）、095、103、121
	C1 村民住宅用地	072
	C2 村庄公共服务设施用地	05（部分）、081、083、084、085、087
	C3 村庄产业用地	05（部分）、06
	C4 村庄基础设施用地	086、095、103
	C9 村庄其他建设用地	121
E	村庄非建设用地	01、02、03、04、104、11（部分）、12（部分）
	E1 水域	111、112、113、114、116、117、118
	E2 农林用地	01、02、03、041、042、104、122、123
	E9 其他非建设用地	124、125、127、043

2.2.2 本条文属于强制性条文。表 2.2.2 “村庄用地分类和代码”对各类用地进行了简要解释，以下对部分用地作具体说明：

1 村庄建设用地

村庄建设用地（C）分为五中类，主要包括村民住宅用地（C1）、村庄公共服务用地（C2）、村庄产业用地（C3）、村庄基础设施用地（C4）和村庄其他建设用地（C9），涵盖 2008 年 1 月颁布实施的《中华人民共和国城乡规划法》中所涉及的村庄规划用地类型。

（1）村民住宅用地（C1）

“村民住宅用地”（C1）是指村民住宅及其附属设施的用地。根据农村住宅形式的不同，将“村民住宅用地”划分为“村民独立住宅用地”（C11）和“村民集中住宅用地”（C12）。

“村民独立住宅用地”（C11）是指村民独立住宅及附属设施用地，即能够独立划分宅基地的分散式居住建筑及附属设施用地，含兼做它用的独立住宅用地。村民独立住宅用地的划定应考虑土地确权与乡村建设规划许可证的颁发管理，已经或能够完成土地确权的，应以土地确权为依据进行划定；未完成土地确权的，可根据村庄的实际情况，按照村民独立住宅用地的边界进行划定。

“村民集中住宅用地”（C12）类似《城乡规划用地分类标准》（DB11/996—2013）中的二类居住用地，包含了不易与建筑分割开的附属设施、宅间路及宅间绿地等。

（2）村庄公共服务用地（C2）

“村庄公共服务用地”（C2）是指为村民提供基本公共服务的设施用地，包括“村庄公共服务设施用地”（C21）、“村庄公共绿地”（C22）、“村庄广场用地”（C23）。

“村庄公共服务设施用地”（C21）应为独立占地的村委会、商店、文化站、体育活动室、卫生室、学校、幼儿园、养老院等公共设施用地以及农机站、兽医站等。考虑到多数

村庄公共服务设施通常集中设置，为了强调其综合性，将其统一归为“村庄公共服务设施用地”，不再细分，不同类别的用地可通过标注的形式给予体现。

“村庄公共绿地”（C22）是指面向公众、以游憩为主要功能，兼具生态、美化等作用的绿地，不包括“村民集中住宅用地”、“村庄公共服务设施用地”及“村庄产业用地”等用地内的附属绿地。“村庄广场用地”（C23）是指以游憩、健身、集合和避险等功能为主的公共活动场地，不包括“村民集中住宅用地”、“村庄公共服务设施用地”及“村庄产业用地”等用地内的场地，如村委会院内的广场，属“村庄公共服务设施用地”（C21），而非“村庄广场用地”（C23）。

（3）村庄产业用地（C3）

“村庄产业用地”（C3）为独立占地的村集体用于非农业生产经营的各类建设用地，包括商业用地、工业用地、仓储用地、旅游用地等。村庄产业用地由于规模小，产业基础比较薄弱，极易受外力影响，因此存在性质不稳定的特点，对其进行细分不利于村庄产业的发展。

此外，现状村庄普遍存在用地性质与权属不统一的情况，例如土地权属为集体建设用地，而用地性质是以畜牧养殖为主的设施农用地，属于非建设用地，对村庄产业用地进行细分会对这部分用地的归类造成困难。

如果对村庄产业用地进行细分，在村庄发展建设过程中产业用地性质可能会不断在几个子类之间转换。根据城乡规划法，要对乡村实施管理，过细的用地分类会对规划管理带来不便。

基于以上几个原因不再对村庄产业用地进行细分，但在村庄规划中应根据实际情况，明确提出产业发展的具体内容。

（4）村庄基础设施用地（C4）

“村庄基础设施用地”（C4）是指为村民生产生活提供基本保障的村庄公用、交通、道路等基础设施用地，包括“村庄公用设施用地”（C41）、“村庄交通设施用地”（C42）、“村庄道路用地”（C43）。

“村庄公用设施用地”（C41）包括村庄给排水、供电、供气、供热和能源等独立占地的工程设施用地；公共厕所、再生资源及生活垃圾收集转运设施、粪便和生活垃圾处理设施等用地；消防、防洪等防灾设施用地。对于有建筑的殡葬用地，将其归入“村庄公用设施用地”。

“村庄交通设施用地”（C42）是指为村民服务的独立占地的村庄交通设施用地，包括停车场、公交场站等用地。本标准将此类用地单列主要为了与“村村通公交”等工程衔接，满足村内农用车、家用轿车及其他外来车辆的停放需求。

“村庄道路用地”（C43）包括村庄建设用地内的各类主要交通性道路，不包括“村民集中住宅用地”及“村庄产业用地”等用地内的道路。由于道路用地在村庄基础设施用地中

占地较大，村内道路质量对于村庄整体人居环境很重要，为体现此类用地与其他村庄基础设施用地的不同管理需求，本标准将此类用地单列。

（5）村庄其他建设用地（C9）

“村庄其他建设用地”是指现状未利用及规划需进一步研究的村庄建设用地。其中，现状未利用的村庄建设用地包括村庄内部或边缘的尚未利用的空闲地、边角地、宅前屋后的牲畜棚、菜园等。

需进一步研究其功能定位的村庄建设用地仅在规划编制中使用。在村庄用地分类中设定该类别，主要是考虑到在村庄规划编制过程中，还有部分用地虽明确属于村庄建设用地，但其具体性质还有待深入研究确定。

2 村庄非建设用地

基于与《土地利用现状分类》（GB/T21010—2007）和《中华人民共和国土地管理法》“三大类”衔接的要求，借鉴《城乡规划用地分类标准》（DB11/996—2013），本标准将村庄非建设用地（E）划分为“水域”（E1）、“农林用地”（E2）和“村庄其他非建设用地”（E9）三中类。

（1）水域（E1）

“水域”（E1）的界定与《城乡规划用地分类标准》（DB11/996—2013）中的相关内容一致，包括“水域沟域”（E11）、“水库”（E12）和“坑塘水面”（E13）三小类，分别属于《中华人民共和国土地管理法》中“三大类”的未利用地、建设用地、农用地，意在突出水域本身在规划中所起到的生态、生产以及防灾方面的作用。

天然形成的河流、湖泊和人工修建用于引、排、灌的渠道等这两类水面在功能上类似，水利部门对其控制要求一致，因此都将其归到“水域沟渠”（E11）。

对北京地区的水库来讲，无论是蓄水量是否大于 10 万立方米，其承担的水利调蓄功能是一样的，因此只要是水利部门确定的水库，在本标准中均归入“水库”（E12）。

水域沟渠、水库在规划中应该保护和避让，坑塘水面根据规划要求在必要的情况下可以填平和修整。

（2）农林用地（E2）

“农林用地”（E2）的界定与《城乡规划用地分类标准》（DB11/996—2013）中的相关内容一致，包括“农业用地”（E21）、“林业用地”（E22）、“农村道路”（E23）三小类。

耕地、园地、牧草地、设施农用地、田坎等用地是农村第一产业发展的载体，归入“农业用地”（E21）；将在北京地区着重于生态涵养和环境保护功能的林地归入“林业用地”（E22）；将国道、省道、县道、乡道等区域交通用地外的联系村庄与城镇、村庄与村庄、村庄与农用地之间的农村交通联系道路以及田间路等归入“农村道路用地”（E23）。

（3）村庄其他非建设用地（E9）

“村庄其他非建设用地”（E9）的界定与《城乡规划用地分类标准》（DB11/996—2013）的相关内容一致，包括《土地利用现状分类》（GB/T21010—2007）一级地类“其他土地”中的弃置地、盐碱地、沼泽地、裸地和一级地类“草地”中的其他草地。

3 村外用地

“村外用地”是指村庄建设管理范围外的用地。按照《中华人民共和国土地管理法》规定，村域范围内用地既包括农民集体所有，也包括“法律规定属于国家所有”的用地，在实际操作中两种类型用地的管理机制、建设主体不同。此外，村域范围内还存在已被城镇使用但未征为国有的建设用地。

为区别村外用地与村庄用地实际管理和使用的差异，将“村外用地”细分为“村外建设用地”和“村外非建设用地”。其中“村外建设用地”是指在村庄建设管理范围外的建设用地，主要包括国道、省道、市道、县道、乡道等“区域交通用地”，以及城镇、国有企业、区域性基础设施、部队等“村外其他建设用地”；“村外非建设用地”包括国有农场、国有林场等用地。在图纸表达中以《城乡规划用地分类标准》（DB11/996—2013）为依据对村外用地进行细分，但在村域用地汇总时只统计区域交通用地、村外其他建设用地和村外非建设用地的总面积，不再进行分类统计。