

河南省乡村建设用地规划控制指引

(征求意见稿)

河南省自然资源厅

2025 年 9 月

目 录

- 1 总 则 - 1 -
 - 1.1 编制目的 - 1 -
 - 1.2 适用范围 - 1 -
- 2 建设用地规划控制标准 - 2 -
 - 2.1 农村宅基地 - 2 -
 - 2.2 乡村公共服务设施用地 - 2 -
 - 2.3 乡村产业用地 - 5 -
 - 2.4 乡村交通运输用地 - 6 -
- 3 建设用地兼容 - 10 -
- 附录：术语说明 - 11 -

1 总 则

1.1 编制目的

为进一步提升乡村建设用地节约集约利用水平，合理安排乡村建设项目用地规模，推动乡村建设用地规划控制标准和项目用地报批控制标准统一，探索推进乡村建设用地混合利用，结合河南省实际和相关政策文件、规范标准，制定本指引。

1.2 适用范围

我省编制乡镇级国土空间总体规划、村庄规划时参考使用。

2 建设用地规划控制标准

2.1 农村宅基地

2.1.1 一类农村宅基地

一类农村宅基地主要指农村用于建造独户住房的土地，其用地规划控制指标宜符合表 2.1 的规定，保证相邻房屋的正常采光和通行要求。

表2.1 一类农村宅基地规划控制指标表

类型	用地面积 (m ²)	建筑高度 (m)	建筑层数 (层)
城镇郊区和人均耕地少于1亩的平原地区	≤ 134	≤ 12	≤ 3
人均耕地1亩以上的平原地区	≤ 167	≤ 12	≤ 3
山区、丘陵地区	≤ 200	≤ 12	≤ 3

2.1.2 二类农村宅基地

二类农村宅基地指农村用于建造集中住房的土地，其用地规划控制指标宜符合表 2.2 的规定。

表2.2 二类农村宅基地规划控制指标表

建筑层数	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑高度(m)
≤ 3 层	≥ 0.8	≤ 40	≥ 28	≤ 12
4-6 层	≥ 1.2	≤ 30	≥ 30	≤ 24

2.2 乡村公共服务设施用地

2.2.1 村委会办公用地

村委会办公用地规划控制指标宜符合表 2.3 的规定。

表 2.3 村委会办公用地规划控制指标表

用地类型	容积率	建筑高度 (m)
村委会办公用地	≥ 1.0	≤ 12

2.2.2 教育设施建设用地

在乡村地区建设的教育设施，其用地规划控制指标宜符合以下要求。

(1) 幼儿园建设用地规划控制指标宜符合表 2.4 的规定。

表2.4 幼儿园建设用地规划控制指标表

生均建设用地 ($\text{m}^2/\text{人}$)		容积率	绿地率 (%)
≤ 6 班	≥ 25	≤ 0.7	≥ 30
> 6 班	≥ 23		

(2) 小学建设用地规划控制指标宜符合表 2.5 的规定。

表2.5 小学建设用地规划控制指标表

生均建设用地 ($\text{m}^2/\text{人}$)		容积率	绿地率 (%)
≤ 24 班	≥ 18	≤ 0.8	≥ 35
> 24 班	≥ 17		

(3) 初中建设用地规划控制指标宜符合表 2.6 的规定。

表2.6 初中建设用地规划控制指标表

生均建设用地 ($\text{m}^2/\text{人}$)		容积率	绿地率 (%)
≤ 24 班	≥ 22	≤ 0.9	≥ 35
> 24 班	≥ 20		

2.2.3 医疗卫生设施建设用地

在乡村地区建设的医疗卫生设施，其用地规划控制指标应符合表 2.7 的规定。

表2.7 医疗卫生设施用地规划控制指标表

用地类型	床位数 (床)	容积率	建筑高度 (m)	绿地率 (%)
乡镇医院用地	< 100	≤ 1.0	≤ 12	≥ 25
村卫生室用地	2-4	≤ 0.8	≤ 8	≥ 20

2.2.4 文化体育设施建设用地

在乡村地区建设的文化体育设施，其用地规划控制指标应符合以下要求。

(1) 乡镇综合文化活动站用地规划控制指标应符合表 2.8 的规定。

表2.8 乡镇综合文化活动站用地规划控制指标表

用地类型	乡镇常住人口 (万人)	用地规模 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)
大型站	5-10	1400-2500	0.7-1.0	25-40	≤ 24
中型站	3-5	1000-1600	0.5-0.7	25-40	≤ 24
小型站	≤ 3	600-1200	0.3-0.5	25-40	≤ 12

(2) 村庄健身广场宜与绿地结合设置，可根据村庄人口数量和人口分布情况设置多处，单个健身广场用地面积不宜大于 800m²，每村健身广场总面积人均不宜大于 3m²。

2.2.5 社会福利设施建设用地

在乡村地区建设的非营利性乡镇养老院，其用地规划控

制指标宜符合表 2.9 的规定。

表2.9 社会福利设施用地规划控制指标表

用地类型	床均用地面积 (m ² /床)	容积率	建筑高度 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)
乡镇养老院用地	35-50	≤ 0.8	≤ 24	≤ 30	≥ 30

2.3 乡村产业用地

2.3.1商业服务业设施用地

在乡村地区建设的商业服务业设施，其用地规划控制指标宜符合表2.10的规定。

表2.10 商业服务业设施建设用地规划控制指标表

用地分类	容积率	建筑高度（m）
商业用地	≤ 1.5	≤ 12
商务金融用地	≤ 2.5	
娱乐用地	≤ 2.5	
其他商业服务业用地	≤ 1.2	

注：位于乡镇重要节点的商业服务业设施可结合实际需求适当提高建筑高度，但不宜超过 6 层、建筑高度不宜超过 24 米。多类型商业服务业功能混合建设时，可根据各类用地的建设规模比例和相应容积率综合确定用地标准。

2.3.2物流仓储用地

在乡村地区建设的物流仓储设施，其用地规划控制指标宜符合表2.11的规定。

表2.11 物流仓储设施用地规划控制指标表

分级	用地规模 (公顷)	日流通量 (t/天)	单位用地 指标 (m ² /t)	容积 率	建筑 高度 (m)	绿地率 (%)
中型	4-6	1000-3000	35-28	≥ 1.0	≤ 12	≤ 20
小型	≤ 4	≤ 1000	41-50	≥ 0.8	≤ 12	≤ 20
注：1.如有特殊建筑要求的物流仓储设施可结合实际需求适当提高建筑高度，但建筑层数不宜超过6层、建筑高度不宜超过24米。 2.需要单独选址的易燃易爆类危险品仓储用地，建设用地规模参考相关行业标准，容积率不应小于0.5。						

2.3.3工业用地

在乡村地区建设的工业项目，其用地规划控制指标应符合表 2.12 的规定。

表2.12 工业用地规划控制指标表

类型	容积率	绿地率 (%)	建筑系数 (%)	建筑高度 (m)
工业用地	≥ 0.8	≤ 20	≥ 40	≤ 12
注：如有特殊建设要求的工业项目可结合实际需求适当提高建筑高度，但建筑层数不宜超过6层、建筑高度不宜超过24米。				

2.4 乡村交通运输用地

2.4.1 道路控制要求

公路两侧各类建筑物退让道路红线的距离，应符合表 2.13 的规定。

表2.13 公路两侧各类建筑物退让道路红线的距离

道路类型	各类建筑物退让道路红线的距离（m）
国道	≥ 20
省道	≥ 15
县道	≥ 10
乡道	≥ 5
村域主干路	≥ 1.5
注：若村内有约定的建筑退让道路红线距离，按照约定的退让距离执行。	

2.4.2农村公路

农村公路用地规划控制指标宜符合表2.14的规定。

表2.14 农村公路用地规划控制指标表

行政等级	分区	等级	设计速度（km/h）	车道数	车道宽度（m）
县道	平原区	二级及以上	80/60	2/3/4	3.75/3.5
	山区	二级/三级	60/40/30	2	3.5/3.5/3.25
乡道	平原区	二级/三级	60/40/30/20	2	3.5/3.5/3.25/3.00
	山区	三级/四级	40/30/20	2	3.5/3.25/3.00
				1	3.5/3.25/3.5
村道	平原区	三级/四级	40/30/20/15	2	3.5/3.25/3.00/3.00
	山区	四级	30/20/15	2	3.25/3.00/ 3.00
				1	3.25/3.5/ 3.5

2.4.3镇村道路用地

（1）乡镇政府驻地道路用地指标

乡镇政府驻地道路用地规划控制指标宜符合表2.15的规

定。

表2.15 乡镇政府驻地道路用地规划控制指标表

项目	主干路	次干路	支路	巷路
道路红线宽度 (m)	≤ 36	≤ 24	≤ 14	≤ 6
每侧人行道宽度 (m)	≤ 6	≤ 5	≤ 2	—
道路间距 (m)	≥ 500	250-500	120-300	60-150

(2) 村庄内部道路用地指标

村庄内部道路用地规划控制指标宜符合表2.16的规定。

表2.16 村庄内部道路用地规划控制指标表

项目	主要道路 (干路)	次要道路 (支路)	街巷路 (巷路)
单幅路幅宽度 (m)	6-12	5-7	3-4
车道数	2	1-2	—

2.4.4 交通场站建设用地

(1) 城乡客运首末站

在乡村地区建设的城乡客运首末站，其用地规划控制指标宜符合表2.17的规定。

表2.17 城乡客运首末站建设用地规划控制指标表

设施类型	用地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	建筑高度 (层)
城乡客运 首末站	≥ 500	≤ 0.6	≥ 150	≤ 3

(2) 汽车客运站

在乡村地区建设的汽车客运站，其用地规划控制指标宜

符合表2.18的规定。

表2.18 汽车客运站建设用地规划控制指标表

级别	日发量（人次）	单位用地面积（m²/百人次）
一级车站	≥ 10000	360
	5000-10000	400
二级车站	2000-5000	500
三级车站	300-2000	
便捷车站	≤ 300	
注：①设计年度车站平均每日始发旅客的数量，简称日发量； ②二级、三级车站日发量包含下限值，不含上限值； ③旅游车站、国际车站、综合客运枢纽内的车站日发量在 2000 及以上人次的可结合实际参照一级车站执行，日发量在 1000 及以上不足 2000 人次的可结合实际参照二级车站执行。		

（3）公共停车场

在乡村地区建设的机动车停车场，其用地规划控制指标宜符合表2.19的规定。

表2.19 机动车停车场建设用地规划控制指标表

	机动车数量 （辆）	用地标准 （m ² /标准停车位）	用地面积（m ² ）
小型停车场	≤ 50	30	≤ 1500
中型停车场	50-300	30	1500-9000
大型停车场	> 300	30	> 9000
注：1.标准车停车位以小型汽车为基本单位，其他车型折合为小型汽车车位的换算系数为：微型车0.7，小型车1.0，中型车2.0，大型车2.5，铰接车3.5。 2.为乡村旅游服务的停车场，可适当提高机动车停车场用地标准，结合地形地貌和游客流量，合理安排用地规模。 3.在村庄内部宜建设小型、中型机动车停车场，乡村文旅项目宜结合停车需求建设中型、大型停车场。			

3 建设用地兼容

3.1 一类农村宅基地兼容

规划的一类农村宅基地可兼容商业服务业用地，兼容面积不宜超过项目总用地面积的30%，且兼容建筑面积不宜超过项目总建筑面积的30%。

3.2 二类农村宅基地兼容

规划的二类农村宅基地可兼容行政办公、商业服务业用地、公共管理与公共服务、绿地与开敞空间用地，兼容面积不宜超过项目总用地面积的7%，且兼容建筑面积不宜超过项目总建筑面积的30%。

3.3 商业服务业用地兼容

规划的商业服务业用地可兼容行政办公、公共管理与公共服务、绿地与开敞空间用地，兼容面积不宜超过项目总用地面积的7%，且兼容建筑面积不宜超过项目总建筑面积的30%。

3.4 物流仓储用地兼容

规划的物流仓储用地可兼容工业、行政办公和生活服务设施用地，兼容面积不宜超过项目总用地面积的15%，且兼容建筑面积不宜超过项目总建筑面积的30%。

3.5 工业用地兼容

规划的工业用地可兼容物流仓储、行政办公和生活服务设施用地，兼容面积不宜超过项目总用地面积的7%，且兼容建筑面积不宜超过项目总建筑面积的30%。

附录：术语说明

1. 容积率：项目用地范围内地上总建筑面积与项目总用地面积的比值。建筑面积计算可参照《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353 和《民用建筑通用规范》GB55031，工业建筑层高超过 8 米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。计算公式：容积率=地上总建筑面积÷项目总用地面积。

2. 建筑密度：项目用地范围内所有建筑基底面积占项目总用地面积的比值。高于室外地坪 10 米以上公共建筑的有柱雨棚、公共架空走廊不计入建筑密度。计算公式：建筑密度=建筑基底面积÷项目总用地面积×100%。

3. 建筑系数：工业项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占项目总用地面积的比值。建筑系数=(建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积)÷项目总用地面积×100%。

4. 绿地率：项目用地范围内各类绿地面积总和与项目总用地面积的比值。计算公式：绿地率=绿地用地面积÷项目总用地面积×100%。

5. 建筑高度：项目用地范围内建筑地面上的最大高度限制，也称建筑限高，单位：m。建筑高度计算方式按《民用建筑通用规范》相关规定，平屋顶建筑高度应按室外设计地坪至建筑物女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑应按至

其屋面檐口顶点的高度计算；坡屋顶建筑应分别计算檐口及屋脊高度，檐口高度应按室外设计地坪至屋面檐口或坡屋面最低点的高度计算，屋脊高度应按室外设计地坪至屋脊的高度计算。当同一座建筑有多种屋面形式，或多个室外设计地坪时，建筑高度应分别计算后取其中最大值；历史建筑高度应按照建筑物室外设计地坪至建筑物最高点计算；同时满足《民用建筑通用规范》中对建筑高度的相关规定。