

北京市昌平区
北七家镇土地利用总体规划
(2006-2020 年)

北七家镇人民政府
二〇一三年二月

目 录

前 言.....	1
第一章 总则.....	3
一、指导思想.....	3
二、规划原则.....	3
三、规划依据.....	4
四、规划期限.....	5
五、规划范围.....	5
第二章 土地利用现状及面临的形势.....	6
一、区域概况.....	6
二、土地利用现状.....	6
三、土地利用特点与问题.....	7
四、土地利用面临的形势.....	8
第三章 镇域发展目标与规划调控指标.....	9
一、镇域发展目标.....	9
二、土地利用目标.....	10
三、规划调控指标.....	10
第四章 土地利用结构调整与布局优化.....	12
一、土地利用结构调整.....	12
二、土地利用布局优化.....	13

第五章 土地用途分区与管制规则	16
一、基本农田保护区.....	16
二、一般农地区.....	17
三、城镇建设用地区.....	18
四、村镇建设用地区.....	19
五、独立工矿区.....	20
六、风景旅游用地区.....	20
七、生态环境安全控制区.....	21
八、其他建设用地区.....	22
第六章 主要用地安排	23
一、加强耕地和基本农田保护.....	23
二、统筹城乡建设用地.....	23
三、强化生态用地保护.....	26
四、保障基础设施用地.....	26
第七章 土地综合整治	27
一、土地综合整治重点区域.....	27
二、土地整理复垦开发.....	27
三、农村居民点整理.....	28
第八章 规划实施保障措施	30
一、推进规划实施的公开性与民主性.....	30
二、加强规划实施的基础建设.....	30

三、健全规划实施管理及监督制度.....	31
四、全面落实耕地保护制度.....	31
五、建立促进节约集约用地的经济调节机制.....	32
六、健全规划实施的资金保障机制.....	32
附表 1 北七家镇土地利用结构调整.....	33
附表 2 北七家镇耕地保护控制指标.....	34
附表 3 北七家镇新增建设用地控制指标.....	35
附表 4 北七家镇土地综合整治规划.....	35
附表 5 北七家镇重点建设项目用地规划.....	36
附表 6 北七家镇土地用途分区面积统计.....	38
附表 7 北七家镇农村居民点整理规划.....	40
附表 8 北七家镇基本农田调整.....	41

前 言

北七家镇位于昌平区东南部，是全国小城镇综合改革试点镇、北京市42个重点小城镇之一，是昌平新城产业聚集区最主要的产业聚集地之一，是首都中心城区产业、人口扩散主要承载地之一，是未来科技城建设的核心区域、七北路高科技产业走廊的重要节点。

在科学发展观指导下，为了将北七家镇建设成为高科技产业基地、旅游休闲产业基地、现代商业服务业中心、高科技农业基地，保障土地资源可持续利用，促进经济效益、社会效益和生态效益的综合提升，根据《中华人民共和国土地管理法》等法律法规和国家、北京市有关土地利用的方针、政策，在《昌平区土地利用总体规划（2006-2020年）》的基础上，北七家镇人民政府编制了《北七家镇土地利用总体规划（2006-2020年）》（以下简称《规划》）。

《规划》按照昌平区土地利用总体规划的部署，立足北七家镇的发展定位和自然经济社会条件，从土地资源供需状况出发，全面分析北七家镇土地利用现状，综合研究和确定规划期内北七家镇土地利用的方向、目标，统筹安排各业各类用地，突出耕地保护和建设用地节约集约利用、生态建设和环境保护，划定土地用途分区，明确管制规则，在此基础上制定了规划实施的保障措

施。

《规划》是指导规划期内土地开发、利用、整治和保护纲领性文件，是加强土地宏观调控和土地用途管制、规划城乡建设和各项建设的重要依据。

第一章 总则

一、指导思想

深入贯彻落实科学发展观，坚持节约资源和保护环境的基本国策，严格保护耕地和基本农田，提高农业综合生产能力；节约集约用地，推动产业结构优化升级；统筹各业各类用地，促进城乡统筹和镇域协调发展；加强土地生态建设，构建良好的人居环境；统筹安排生产、生活和生态用地，促进经济、社会和生态环境可持续发展。

二、规划原则

1. 依法编制、依规编制。规划编制严格遵循国家和北京市相关法律、法规和技术规程，编制过程合法，编制技术规范。
2. 上下结合、注重衔接。规划以上位规划确定的区域功能定位、规划控制指标为依据，注重与上位土地利用总体规划的衔接和其他相关规划的衔接。
3. 因地制宜、突出特色。规划坚持从北七家镇实际出发，结合北七家镇独特的区域定位，充分考虑北七家镇未来发展目标和方向。
4. 公众参与、注重实施。规划编制过程中，坚持镇政府决策与公众参与相结合，充分吸收公众意见。规划制定了切实可行的

措施，有力地保障规划的实施。

三、规划依据

1. 法律法规：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国城乡规划法》、《基本农田保护条例》等。

2. 指导性文件：《国务院办公厅转发国土资源部关于做好土地利用总体规划修编前期工作意见的通知》（国办发〔2005〕32号）、《国土资源部办公厅关于印发市县级土地利用总体规划编制指导意见的通知》（国土资厅发〔2009〕51号）、《国土资源部关于加强市县乡级土地利用总体规划成果核查工作的通知》（国土资发〔2010〕8号）等。

3. 相关规划：《北京市土地利用总体规划（2006-2020年）》、《昌平区土地利用总体规划（2006-2020年）》、《昌平区北七家镇总体规划（2002-2010年）》、《昌平新城规划（2005-2020年）》、《北七家镇国民经济和社会发展“十一五”规划纲要》、《北七家镇国民经济和社会发展“十二五”规划纲要》前期研究以及昌平区交通、水利、农业、林业、旅游、生态及环境保护等相关专项规划。

4. 有关技术规范：国土资源部《乡（镇）土地利用总体规划编制规程》、《市县乡级土地利用总体规划制图规范》、《北京市乡镇土地利用总体规划成果编制要求》等。

四、规划期限

规划基期年：2005年

更新时点年：2009年

规划目标年：2020年

五、规划范围

规划范围为北七家镇行政辖区范围内的所有土地，包括19个村，16个社区居委会，土地总面积为56.79平方公里。

第二章 土地利用现状及面临的形势

一、区域概况

北七家镇位于昌平区东南部，介于昌平、朝阳、顺义三区交界处，地处五环六环之间，东距首都机场10公里，西距京昌高速公路10公里，立汤路纵穿南北，定泗路、七北路横贯东西。境内有北京市地铁5号线、8号线二期工程，以及多条公交线路，交通十分便利。镇域总面积56.79平方公里。

2009年，北七家镇镇域总人口21万人，常住户籍人口31073人，人户分离58118人，流动人口12.64万人。

2009年，全镇固定资产投资346819万元，同比增长11%；税收总额5.14亿元，同比增长43%；财政收入1.64亿元，同比增长56%；人均劳动所得为13716元，同比增长8%。

二、土地利用现状

2009年北七家镇土地总面积为5679.04公顷，其中农用地比例最大，面积为2492.69公顷，占土地总面积的43.89%；其次是建设用地，面积为2759.75公顷，占土地总面积的48.60%；其他土地比例最低，面积为426.60公顷，占土地总面积的7.51%。

农用地中，耕地面积为1069.88公顷，占土地总面积的18.84%；林地面积为688.89公顷，占土地总面积的12.13%，园地面积230.48

公顷，占土地总面积的4.06%；牧草地面积1.75公顷，占土地总面积的0.03%；其他农用地面积501.69公顷，占土地总面积的8.83%。

建设用地中，城乡建设用地2411.57公顷，占土地总面积的42.46%，其中城镇建设用地1420.41公顷，农村居民点用地928.35公顷，采矿用地28.43公顷，其他独立建设用地34.38公顷；交通水利用地327.38公顷，占土地总面积的5.76%；其他建设用地20.80公顷，占土地总面积的0.37%。

其他土地中，水域用地118.56公顷，占土地总面积的2.09%；自然保留地308.04公顷，占土地总面积的5.42%。

三、土地利用特点与问题

1. 土地利用类型多样

镇内土地利用类型种类较多，耕地、园地、林地面积较大，建设用地面积也在逐步增大，使得北七家镇具备发展农业、保持生态、发展城镇经济的基础和空间。北七家镇不仅是未来科技城建设的核心区域、七北路高科技产业走廊的重要节点，同时也是昌平区东南部农村城镇化的主要承载地，因此全镇土地利用类型的多样性对合理利用全镇土地提出新的要求。

2. 土地利用布局不尽合理

一是城镇建设用地中存在空闲地，未充分利用，形成散、乱、空状况；二是用地内部结构不合理，城镇中绿化空间较少，基础

设施不完善，功能不配套，土地利用效益较低；三是产业用地布局较分散，经济效益较低，需要进一步整合。

3. 土地开发利用程度高，后备土地资源有限

北七家镇土地利用程度较高，土地开发利用率达到93.49%，其他用地仅占全镇土地总面积的7.51%，后备土地资源数量极其有限，未来经济社会发展将受到有限后备资源的制约。

四、土地利用面临的形势

1. 城镇建设用地扩张速度加快

随着未来科技城的建设，北七家镇城镇化的速度不断加快。随着城乡一体化进程的加快，北七家镇建设用地需求将不断增加，建设占用农用地的面积不断加大，在一定程度上加大了兼顾发展与保护的难度。

2. 土地供需矛盾突出，耕地保护难度逐渐加大

土地供应紧张，未来城镇化发展、基础设施建设和社会主义新农村建设都将需要一定规模的建设用地，建设用地的需求日益加大，土地供给与经济发展之间的矛盾日益突出。

3. 建设用地集约利用水平有待提高

镇内建设用地比例较大，集约程度不高，存在着盲目投资、低水平重复建设、圈占滥用耕地、粗放和无序利用等现象。土地利用经济效益较高，但土地利用的生态、环境及社会效益有待提高。

第三章 镇域发展目标与规划调控指标

一、镇域发展目标

北七家镇是全国小城镇综合改革试点镇，北京市42个重点小城镇之一，是昌平新城产业聚集区最主要的产业聚集地之一，是七北路高科技产业最密集的区域和首都中心城区产业、人口扩散主要承载地之一，是昌平区东南部农村城镇化的主要承载地，是位于大都市边缘区中高档住宅为主体的现代化城镇。

以打造中关村北部聚集区高端研发创新产业集群带为契机，以未来科技城为核心，立足全球产业技术创新的最新趋势和方向，以聚集一批大型企业总部和研发机构为龙头，重点发展以新能源、新材料等为主导的战略性新兴产业，集聚高端创新要素，完善创新价值链，建设具有世界一流水准、引领战略性新兴产业最高水平的研发创新中心。

规划期内，以“科技创新高地、绿色商务新城”为总体发展定位，将北七家镇建成经济快速发展的中心镇、生态环境建设的重点镇和社会和谐稳定的示范镇。建成以高科技产业基地、旅游休闲产业基地、现代商业服务业中心、高科技农业基地等四大重点功能区为主体的城市空间结构。

到2010年，常住人口控制在23万人，到2020年，常住人口控制在30万人，户籍人口控制为7.3万人，城镇化水平达到100%。

二、土地利用目标

以严格保护耕地和基本农田为前提，以严格控制建设用地为重点，以节约集约利用土地为核心，保障北七家镇发展的用地需求，实现土地资源的可持续利用。

三、规划调控指标

全面落实《昌平区土地利用总体规划（2006-2020年）》确定的各项调控指标，结合北七家镇的资源禀赋和土地利用现状，确定全镇土地利用的主要调控指标如下：

1. 严格保护耕地和基本农田

在充分挖掘存量建设用地潜力的基础上，严格控制建设占用农用地特别是耕地和基本农田，保护农业综合生产能力。到2020年，北七家镇耕地保有量不少于649.76公顷，保证基本农田面积稳定在昌平区下达的127.84公顷以上。

2. 合理控制建设用地规模

规划期内，从严控制城乡建设用地总规模，不断提高土地节约集约利用水平，优化城乡用地结构布局，提升土地利用效益。到2020年，建设用地规模控制在3017.38公顷以内，城乡建设用地总规模控制在2530.70公顷以内，交通、水利设施及其他建设用地控制为486.68公顷。

3. 严格控制新增建设用地占用农用地和耕地

严格控制建设占用农用地和耕地，城乡建设要优先利用废弃

地、闲置地、低效用地和存量用地。至2020年，新增建设用地控制在1297.60公顷以内，新增建设用地占农用地1103.07公顷，占用耕地472.70公顷。

4. 积极整理、加强复垦、适度开发补充耕地量

落实耕地占补平衡制度，积极整理、加强复垦、适度开发。至2020年，通过开发、整理、复垦共补充耕地128.37公顷。

第四章 土地利用结构调整与布局优化

一、土地利用结构调整

规划期内加强基本农田建设和保护，提高农用地综合生产能力和利用效益；控制建设用地规模，统筹安排各类土地利用；增加生态建设用地；适度开发后备土地，使全镇土地利用结构更趋合理。

1. 农用地结构调整

规划至 2020 年，全镇农用地面积为 2442.18 公顷，占土地面积的 43.00%，比 2009 年减少 50.51 公顷。其中，耕地面积 649.76 公顷，占土地总面积的 11.44%，比 2009 年减少 420.12 公顷；园地面积 54.25 公顷，占土地总面积的 0.96%，比 2009 年减少 176.23 公顷；林地面积 1539.68 公顷，占土地总面积的 27.11%，比 2009 年增加 850.79 公顷；牧草地面积为零，比 2009 年减少 1.75 公顷；其他农用地面积 198.49 公顷，占土地总面积的 3.50%，比 2009 年减少 303.20 公顷。

2. 建设用地结构调整

规划至 2020 年，全镇建设用地总规模 3017.38 公顷，占土地总面积的 53.13%，比 2009 年增加 257.63 公顷。

城乡建设用地规模 2530.70 公顷，比 2009 年增加 119.13 公顷。其中，城镇用地面积 2428.26 公顷，比 2009 年增加 1007.85 公顷；

农村居民点用地面积 35.12 公顷，比 2009 年减少 893.23；采矿用地面积 0.00 公顷，比 2009 年减少 28.43 公顷；其他独立建设用地面积 67.32 公顷，比 2009 年增加 32.94 公顷。

规划至 2020 年，全镇交通水利用地面积 411.16 公顷，比 2009 年增加 83.78 公顷；其他建设用地面积 75.52 公顷，比 2009 年增加 54.72 公顷。

3. 其他土地结构调整

规划至 2020 年，全镇其他土地面积 219.48 公顷，占土地总面积的 3.86%，比 2009 年减少 207.12 公顷。其中水域面积为 212.97 公顷，自然保留地为 6.51 公顷。

二、土地利用布局优化

规划期内，北七家镇用地结构形成“双十字轴、双中心、六组团”的组团式规划用地结构。“双十字轴”——依托主要交通干道立汤路、定泗路形成一个主要的空间发展十字轴，横向、纵向串联各功能组团，形成镇域未来的主要改造拓展空间和产业布局轴线；以海鹳落湿地为中心，结合南北、东西两条绿色开阔空间形成一个绿色生态发展十字轴线。“双中心”——结合亚运村汽车交易市场，形成集汽车交易、大型购物中心及商业、服务业、娱乐业集中的服务型镇区中心；以海鹳落湿地为中心形成以休闲娱乐、旅游度假功能为主的现代景观中心。“六组团”——结合现状形成的建设用地布局，由道路及绿色空间间隔形成六个建设

用地组团，分别是郑各庄综合组团、王府低密度居住组团、北部综合组团、南部镇区组团、蓬莱低密度居住组团、小清河居住组团。

1. 优先安排基础性生态用地

优先保障生态用地，划定基础性生态用地，保护镇域生态环境。温榆河畔应坚持生态优先发展的原则，以生态维护、水源保护、适度旅游和生态农业开发为主，充分利用两岸，种植景观生态林，建设绿色休闲公园、旅游摆渡等绿色生态项目。因地制宜对林地进行空间布局，重点保护天然林、防护林、水源涵养林、水土保持林和重要林种恢复基地，保护和合理利用湖泊、滩涂及滨水地带的自然形态，预留乡土动植物生长、迁徙和培育的用地空间。

2. 落实耕地特别是基本农田保护任务

根据耕地质量等级高低，结合规划期内的用地需求状况及耕地和基本农田保护任务量，科学调整基本农田布局，落实耕地保护任务。将耕种条件好的、集中连片的、质量等级高的基本农田保留、调入，将一些质量等别低、零星破碎、坡度较大的基本农田调出，保证规划期内基本农田数量不减少、质量有提高。

3. 协调安排基础设施建设用地

依托北七家镇已有的基础设施，本着少占耕地和水域，避让基本农田、泄洪滞洪区和重要的生态环境用地的原则，统筹兼顾，综合布置基础设施建设用地，加大交通、科教文卫、水利等基础

设施建设投入力度，以交通主骨架、枢纽节点、乡镇交通建设、水利设施建设为重点，改善交通网络，形成完善的基础设施体系，在保障全镇经济社会发展所需基础设施的同时，最大限度地提高土地资源的利用效率。

4. 集约高效布局建设用地

按照“控制增量，盘活存量，减少总量”的思路，统筹安排城镇建设用地，加大废弃地、闲置地、空心村和零星建设用地的整治力度。坚持集中紧凑的发展方式，新建住房在符合规划的前提下向镇区集中。结合城乡总体规划，积极稳妥地推进农村居民点整理，制定迁村并点、集中居住的激励政策，加大农村居民点的撤并力度，引导农村居民适度集聚，构筑统筹协调的发展格局。

第五章 土地用途分区与管制规则

为指导北七家镇的土地合理利用，科学控制土地用途转变，依据本镇土地资源特点和经济社会发展需要，将全镇土地划分为基本农田保护区、一般农地区、城镇建设用地区、村镇建设用地区、独立工矿区、风景旅游用地区、生态环境安全控制区等土地用途分区。

一、基本农田保护区

基本农田保护区是指为对基本农田进行特殊保护和管理划定的区域。区内以基本农田为保护主体，并对其他土地实施特殊管制。经国务院主管部门或者县级以上地方人民政府批准确定的粮、棉、油、蔬菜生产基地的耕地，有良好的水利与水土保持设施的耕地，正在改造或已列入改造规划的中、低产田，农业科研、教学试验田，集中连片程度较高的耕地，相邻城镇间、城市组团间和交通沿线周边的耕地划入本区。本镇共划定基本农田保护区面积 127.84 公顷，占土地总面积的 2.25%，主要分布在镇域南部的白庙村、岭上村、郑各庄村等。

基本农田保护区的管制规则为：

1. 本区土地主要用作基本农田和直接为基本农田服务的农村道路、农田水利、农田防护林及其他农业设施；划入区内的一般耕地视同基本农田进行管理；

2. 区内土地按照《基本农田保护条例》进行管理，现有非农建设用地和其他零星用地应当整理、复垦或调整为基本农田或保留现状用途，但不得扩大用地面积；

3. 不得破坏、污染和荒芜区内土地，禁止占用基本农田进行非农建设，禁止在区内建窑、建坟、挖沙、采石、取土、采矿、堆放固体废弃物或进行其他破坏基本农田的活动；

4. 严格控制区内基本农田转变用途，国家重大建设项目及能源、交通、水利等基础设施建设，无法避开基本农田的，应按有关法规的规定严格审批，并经法定程序调整本规划。

二、一般农地区

一般农地区是指基本农田保护区以外，为农业生产发展需要划定的土地用途区，主要包括基本农田以外的一般耕地、现有成片种植园用地、畜禽和水产养殖用地和为农业生产和生态建设服务的农田防护林、农村道路、农田水利等其他农业设施，以及农田之间的零星土地。本镇共划定一般农地区面积 1528.79 公顷，占土地总面积的 26.92%。主要分布在镇域南部海鹳落村、北七家村、南七家庄村、燕丹村、歇甲庄村、平坊村，西部东三旗村、白庙村，东北部曹碾村、八仙庄村、沟自头村，中部东二旗村、岭上村，东部鲁疃村等。

一般农地区的管制规则为：

1. 区内土地主要用作耕地、园地、畜禽水产养殖地和直接为

农业生产服务的农村道路、农田水利、农田防护林及其他农业设施；

2. 区内现有非农业建设用地和其他零星农用地应当优先整理、复垦或调整为耕地，规划期间确实不能整理、复垦或调整的，可保留现状用途，但不得扩大面积；

3. 禁止占用区内土地进行非农业建设，不得破坏、污染和荒芜区内土地；

4. 鼓励在本区内发展都市型现代农业和观光采摘等休闲农业，合理严格控制农业配套附属设施的规模和用途。

三、城镇建设用地区

城镇建设用地区是指为城镇建设需要划定的土地用途区。主要包括现有建制镇建设用地和规划期间新增的城市和建制镇建设发展用地。本镇共划定城镇建设用地区面积 3077.74 公顷，占土地总面积的 54.19%。主要分布于镇域中北部和西部。

城镇建设用地区的管制规则为：

1. 区内土地主要用于城镇建设，包括附属于城镇的开发区用地；具体用地须符合城市总体规划、重点镇规划和各园区控制规划、专项规划的相关要求；

2. 要充分利用区内现有建设用地，尽可能利用闲置地和废弃地；节约集约用地，不占或少占耕地、林地；确需扩大的，应当首先利用非耕地或劣质耕地；

3. 严格按照国家规定的用地程序 and 标准安排建设项目，涉及农用地转用的，必须按规定审批并办理农用地转用手续，在批准转变用途之前，应按原用途使用，废弃撂荒的耕地应及时恢复种植；

4. 禁止建设占用规划确定的绿地，建设过程中挖损、压占等造成破坏的土地应及时复垦，以保护和改善生态环境；

5. 区内土地利用应符合国家、北京市和昌平区的产业用地政策，积极发展“低碳”产业；

6. 区内城镇建设用地应不突破规划城镇建设用地总规模。

四、村镇建设用地区

村镇建设用地区是指为农村居民点（村庄和集镇）建设需要划定的土地用途区，包括中心村、集镇的建设用地。主要包括规划期间需要重点发展的村庄、集镇的现状建设用地和新增建设用地以及规划期间保留现状、不再扩大规模的村庄和集镇建设用地。本镇共划定村镇建设用地区面积为 52.98 公顷，占土地总面积的 0.93%。主要分布在镇域西部东沙各庄村和白庙村等。

村镇建设用地区的管制规则为：

1. 区内土地主要用于村庄、集镇建设；

2. 区内土地可参照村庄、集镇规划的相关要求使用，注重与相关规划的衔接；

3. 区内建设应优先利用现有建设用地、闲置地和废弃地；

4. 区内农用地在批准改变用途前，应当按原用途使用；
5. 区内村镇建设用地应不突破规划村镇建设用地总规模。

五、独立工矿区

独立工矿区是指为独立于城镇村用地之外的采矿用地，以及其他独立建设用地发展需要划定的区域。主要包括独立于城镇、村镇建设用地区以外，规划期间不改变用途的采矿、能源、化工、环保等建设用地和规划期间已列入规划的采矿、能源、化工、环保等建设（已划入其他土地用途区的除外）。本镇共划定独立工矿区面积 88.19 公顷，占土地总面积的 1.55%，主要分布于北七家镇集中建设区周边。

独立工矿区的管制规则为：

1. 区内土地主要用于不宜在居民点内安排的工业用地；
2. 区内土地使用应符合相关行业、产业的选址和建设要求；
3. 区内建设应优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地；
4. 区内农用地在批准改变用途前，应当按原用途使用；
5. 区内独立建设用地应不突破规划独立建设用地总规模。

六、风景旅游用地区

风景旅游用地区是指具有一定游览条件和旅游设施，为人们进行风景观赏、休憩、娱乐、文化休闲等活动需要划定的土地用

途区。主要包括风景游赏用地、游览设施用地，为游人服务而又独立设置的管理机构、科技教育、对外及内部交通、通讯用地、水、电、热、气、环境、防灾设施用地等。本镇共划定风景旅游用地区面积 41.87 公顷，占土地总面积的 0.74%，主要分布于北七家镇东北部和东南部地区，中部海青湖景区等。

风景旅游用地区的管制规则为：

1. 区内土地主要用于旅游、休憩及相关文化活动；
2. 区内土地使用应当符合风景旅游区规划；
3. 区内影响景观保护和游览的土地，应在规划期间调整为适宜的用途；
4. 在不破坏景观资源的前提下，允许区内土地进行农业生产活动和适度的旅游设施建设；
5. 严禁占用区内土地进行破坏景观、污染环境的生产建设活动。

七、生态环境安全控制区

生态环境安全控制区是指基于维护生态环境安全需要进行土地利用特殊控制的区域，主要包括河湖及蓄滞洪区、重要水源保护区、地质灾害高危险地区以及其他为维护生态环境安全需要进行特殊控制的区域等。本镇共划定生态环境安全控制区面积为 61.98 公顷，占土地总面积的 1.09%，主要呈带状分布于北七家镇北部温榆河周围。

生态环境安全控制区的管制规则为：

1. 区内土地主要用于生态环境保护；
2. 区内土地使用应符合经批准的相关规划；
3. 区内影响生态环境安全的土地用途，应在规划期间调整为适宜的用途；
4. 严禁占用区内土地进行与生态环境保护无关的开发建设活动，原有的各种生产、开发活动应逐步退出。

八、其他建设用地

其他建设用地是指城乡建设用地范围之外的风景名胜设施用地、特殊用地及水工建筑用地。本镇共划定其他建设用地 115.29 公顷，占土地总面积的 2.03%。

其他建设用地的管制规则为：

1. 区内土地主要用于风景名胜景点及管理机构的建筑用地、军事设施、涉外、宗教、监教、殡葬等用地及除农田水利用地以外的水工建筑用地；
2. 严控其他建设用地的建设规模，不得突破规划其他建设用地的建设规模；
3. 其他建设用地的建设选址应尽量占用未利用地，不得占用规划基本农田；
4. 严禁占用其他建设用地进行允许使用用途以外的城乡建设活动。

第六章 主要用地安排

一、加强耕地和基本农田保护

严格落实 649.76 公顷耕地和 127.84 公顷基本农田保护任务。控制建设占用耕地规模，规划至 2020 年，新增建设用地占用耕地控制在 472.70 公顷以内。建设项目尽量不占或少占耕地，确需占用耕地的，尽量选取耕作条件相对较差、生产力相对较低的耕地，并依法报批，严格落实耕地占补平衡制度。

根据土地资源利用状况，合理调整基本农田布局，将东沙各庄、西沙各庄、海鹊落村、东三旗村、燕丹村等村的部分基本农田地块调出，调出面积共计 936.43 公顷；将白庙村、鲁疃村的优质耕地调整为基本农田，调入面积共计 2.30 公顷。通过调整，全镇耕地比例有所增加，基本农田布局总体稳定，集中连片程度有提高。规划期内，镇内基本农田主要分布于镇域西南部地区，完成上位规划下达指标。

二、统筹城乡建设用地

1. 合理布局城乡建设用地

在加快经济发展的背景下，适当做大城镇规模，积极主动与新城对接；结合新农村建设要求，以相对集中的农村居民点为纽带，以农民自愿为原则，引导农民向中心村和相对集中的农村居

民点集中。通过村镇土地整理，减少农村居民点用地规模，形成层次鲜明、有利生产、方便生活的农村居民点布局体系；以城镇为依托，以产业布局为基础，以交通线路为脉络，合理布局城乡建设用地。

2. 建设用地空间管制

按照保护资源与环境优先，有利于节约集约用地的要求，结合建设用地空间布局安排，划定允许建设区、有条件建设区、限制建设区、禁止建设区等4个管制分区。

（1）允许建设区

根据城乡建设用地规模控制指标，划定城、镇、村、工矿建设用地规模边界。允许建设区为北七家镇城乡建设用地规模边界所包含的范围，是现状和规划期内新增城镇、村庄、工矿建设用地规划选址的区域，也是规划确定的城乡建设用地指标落实到空间上的预期用地区。该区域面积为2530.70公顷，主要用于城乡建设发展。区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量与存量用地，促进土地节约集约利用。规划实施过程中，在允许建设区面积不改变的前提下，其空间布局形态可依程序进行调整，但不得突破建设用地扩展边界。

（2）有条件建设区

为适应城乡建设发展的不确定性，在城乡建设用地规模边界之外，因地制宜划定城乡建设用地扩展边界。有条件建设区为城乡建设用地规模边界之外、扩展边界以内的范围。考虑到北七家

镇发展趋势和方向，根据经济社会发展对建设用地的实际需求，划定有条件建设区面积 251.67 公顷。在不突破规划建设用地规模控制指标的前提下，有条件建设区内土地可以用于规划建设用地区的布局调整。在所有约束性指标没有突破的前提下，区内土地可作为本级行政辖区范围内城乡建设用地增减挂钩的新建用地区。

（3）限制建设区

限制建设区为辖区范围内除允许建设区、有条件建设区和禁止建设区外的其他区域，面积 2834.68 公顷。区内土地主导用途为农业，重点开展土地整理复垦开发和基本农田建设。限制城、镇、村建设，严格控制线型基础设施和独立建设项目用地，严格建设用地占用耕地。

（4）禁止建设区

为保护北七家镇自然资源、生态、环境、景观等特殊需要，划定规划期内需要禁止各项建设的空间范围边界，即城乡建设用地禁止边界。

禁止建设区是禁止建设用地边界所包含的空间范围，是具有重要资源、生态、环境和历史文化价值，必须严格控制各类城乡建设开发的区域，划定该区域面积为 61.98 公顷。北七家镇禁止建设区主要分布于镇域北部温榆河两岸地区，区内土地的主导用途为生态与环境保护空间，严格禁止与主导功能不相符的各项建设。

三、强化生态用地保护

在进行经济开发和非农业建设时尽量避开重要的生态用地，加强生态用地的建设，切实提高生态用地的内在质量和防护效果。其他土地开发必须适度，必须以不破坏生态环境、不减少生态用地为前提。加快生态廊道网络和绿色通道建设工程，在镇域内加强生态绿化，布置带状生态绿地。要依托温榆河、海鹳落湖以及绿化隔离带等，加快北七家镇休闲生态公园建设，完善镇域各类绿地、林带的管护及综合利用，进一步提高全镇的生态建设水平。积极采取工程措施加强环境治理，推动曹碾南排干、八仙南排干、鲁疃沟等环境综合整治工程。以创建国家级“环境优美乡镇”为目标，加强任务分解和责任落实，加大环境综合治理力度，营造整洁、朴素、自然的城乡环境。

四、保障基础设施用地

在落实上位规划提出的交通、水利、能源、环保等基础设施项目用地的基础上，结合北七家镇产业分布、居民点规划等，合理安排基础设施用地。以六环线、京承高速、七北路为重点轴线，完善交通布局，做好地铁8号线北延用地、七北路东延用地和回南北路用地的征地拆迁工作。新建七星路北段和规划十一路。建设完成垃圾中转站和镇卫生服务中心等配套设施；加快具备旧村改造条件的八仙庄村、东二旗村和平坊村的开发建设。

第七章 土地综合整治

一、土地综合整治重点区域

规划期内，北七家镇设置了1个土地开发重点区域，主要位于海鹳落村；设置了2个土地复垦重点区域，主要分布于燕丹、白庙等村；设置了1个综合整治重点区域，主要分布于东沙各庄村等。

二、土地整理复垦开发

1. 农用地整理

规划期内，积极推进田、水、路、林、村综合整治，推动沙石坑治理，改善农村生产、生活条件，增加有效耕地面积，提高耕地质量。通过农用地整理补充耕地10.89公顷。

2. 土地复垦

规划期内，对于现状建设用地中闲置、废弃、低效利用的用地进行复垦，加大复垦力度，通过土地复垦补充耕地92.22公顷。

3. 土地开发

规划期内，在保护和改善生态环境的前提下，依据土地利用条件适度开发土地后备资源，有计划有步骤地对自然保留地进行开发利用，通过土地开发补充耕地25.26公顷。

规划期内，北七家镇通过土地综合整治共计补充耕地约128.37

公顷。

三、农村居民点整理

1. 整理类型

北七家镇的村庄整治共有城镇化、迁移合并、完全保留等几种类型，以城镇化型为主。结合北七家镇发展趋势，在进行调研的基础上，充分考虑农民意愿，规划至2020年，北七家镇农村居民点规划为其他类型用地为895.15公顷；保留农村居民点33.20公顷。

2. 整理用地安排

城镇化型主要针对紧邻城镇规划建设区的农村居民点，主要将城镇周边的东二旗村、羊各庄村、沟自头村、岭上村、北七家村纳入城镇；迁移合并型主要针对村庄规模较小、布局分散的农村居民点，主要包括曹碾村等。保留型主要涉及白庙村、东沙各庄村、平坊村。

3. 整理保障措施

村庄搬迁安置用地须在确定的允许建设区内。由相关部门制定具体迁并方案，在规划实施过程中，安置用地的使用以已批准的迁并安置方案为用地依据，不符合安置用地使用要求的建设项目原则上不予批准建设，在不占用耕地和基本农田、不突破本区域城乡建设用地指标和安置用地规模的前提下，优先安排在规划。

由政府组织，集中与分散相结合，逐步进行异地迁移，一般

采取就近原则，将村庄搬迁到经济条件好、发展空间大的农村居民点，或选择适宜的地区建设新村。同时，制定相应的宅基地安置、权属调整、农用地分配等政策，解决整理中出现的具体问题。对于进行城镇化的村庄要结合轨道交通建设，调动市场资源形成城镇型新社区；对于迁移合并、保留型的村庄，要加大小学、医务室等公共配套设施建设力度，改善基础设施条件，改善环境质量，实行逐步整治。

第八章 规划实施保障措施

制定和建立土地利用规划有效实施的各项保障措施，进一步发挥规划对土地利用的调控与引导作用，促进全社会对严格保护耕地、节约集约用地形成共识，从机制上确保规划目标的实现。

一、推进规划实施的公开性与民主性

建立和完善土地利用总体规划公开制度。充分利用各种媒体对规划的主要内容进行宣传，提高全民依法依规用地、科学用地、节约用地、保护资源的意识，使遵守土地利用法律、规划、政策成为自觉行为。

在乡镇规划实施过程中要扩大公众参与，切实增强规划的公开性和透明度，在具体安排土地利用结构调整和空间布局等方面应当广泛听取公众意见，充分考虑公众利益。经批准的土地利用总体规划依法予以公告，接受公众监督。

二、加强规划实施的基础建设

加强土地调查统计和监测评价。按照国家统一的土地分类标准，认真做好土地利用现状调查、统计和变更调查。加强土地适宜性评价和村镇用地的集约利用潜力调查，加强土地利用和土地市场的动态监测，形成全覆盖的全镇土地资源监管体系。

提高规划信息化服务水平，建立涵盖土地利用现状、土地利用规划、土地权属、土地市场、土地整理复垦开发等基础数据的统一地政管理数据库，提高基础性和公益性信息的社会服务水平。

积极开展规划实施评价研究。定期开展对规划实施效果的评价，总结规划实施中的经验和教训，提出改进规划工作的建议，作为进一步加强规划实施的依据。

三、健全规划实施管理及监督制度

强化土地利用计划调控，按照土地利用总体规划和近期规划，编制和实施土地利用年度计划，分解落实计划指标，加强计划执行情况的评估和考核。严格以实际用地考核土地利用年度计划的执行，防止超计划批地用地。

加强执法队伍建设，加大监管力度，推广监察员制度。对于违反土地利用规划批地、用地的，依法查处，坚决维护规划的严肃性。

四、全面落实耕地保护制度

围绕耕地和基本农田保护目标，加强耕地和基本农田保护力度，把耕地和基本农田保护目标列入考核指标体系和责任体系。把基本农田保护目标、保护责任，逐地块落实到乡、村、组具体负责人，确保基本农田数量不减少，质量不降低。

通过经济补偿机制和市场手段引导农业结构调整向有利于增

加耕地的方向进行；规划期内通过积极推进农用地和农村居民点整理、开展工矿废弃地复垦等途径加大耕地的补充力度，切实落实补充耕地任务。鼓励剥离建设占用耕地的耕作层，并在符合水土保持要求前提下，用于新开垦耕地和基本农田建设。建设单位必须切实履行补充耕地的法定义务。

五、建立促进节约集约用地的经济调节机制

发挥地价杠杆调控作用，规范经营性基础设施用地地价管理，严格执行闲置土地处置政策，对闲置土地特别是闲置房地产用地征缴闲置费，促进闲置土地盘活利用。加大闲置和低效用地的经济调节力度，引导建设用地整合，提高用地效益。鼓励工业企业在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率，促进节约集约用地。

六、健全规划实施的资金保障机制

从资金供给上保障规划的顺利实施，尤其加大对耕地补充、基本农田保护建设、土地整理复垦开发的资金支持力度。

进一步完善耕地开垦费和新增建设用地有偿使用费的使用和管理。确保该项收入全部用于基本农田建设和保护、土地整理、土地开发等支出。完善耕地保护的经济激励机制。充分运用市场手段，积极拓宽资金渠道鼓励和引导社会资金用于补充耕地。

附表1 北七家镇土地利用结构调整

单位：公顷

地类		2009年		2020年		规划期间 面积增减		
		面积	%	面积	%			
土地总面积		5679.04	100.00	5679.04	100.00	0.00		
农用地	耕地	1069.88	18.84	649.76	11.44	-420.12		
	园地	230.48	4.06	54.25	0.96	-176.23		
	林地	688.89	12.13	1539.68	27.11	850.79		
	牧草地	1.75	0.03	0.00	0.00	-1.75		
	其他农用地	501.69	8.83	198.49	3.50	-303.20		
	农用地合计	2492.69	43.89	2442.18	43.00	-50.51		
建设用地	城乡建设用地	城镇建设用地	1420.41	25.01	2428.26	42.76	1007.85	
		农村居民点用地	928.35	16.35	35.12	0.62	-893.23	
		采矿用地	28.43	0.50	0.00	0.00	-28.43	
		其他独立建设用地	34.38	0.61	67.32	1.19	32.94	
		小计	2411.57	42.46	2530.70	44.56	119.13	
	交通水利用地	交通用地	铁路用地	0.00	0.00	12.51	0.22	12.51
			公路用地	247.63	4.36	358.86	6.32	111.23
			小计	247.63	4.36	371.37	6.54	123.74
		水利用地	水库水面	37.48	0.66	0.00	0.00	-37.48
			水工建筑用地	42.27	0.74	39.79	0.70	-2.48
			小计	79.75	1.40	39.79	0.70	-39.96
	合计	327.38	5.76	411.16	7.24	83.78		
	其他建设用地	特殊用地	20.80	0.37	75.52	1.33	54.72	
		小计	20.80	0.37	75.52	1.33	54.72	
建设用地合计		2759.75	48.60	3017.38	53.13	257.63		
其他土地	水域	118.56	2.09	212.97	3.75	94.41		
	自然保留地	308.04	5.42	6.51	0.11	-301.53		
	其他土地合计	426.60	7.51	219.48	3.86	-207.12		

注：未来科技城内 436.54 公顷城乡建设用地规模单列

附表2 北七家镇耕地保护控制指标

单位：公顷

项目 规划	基期耕地面积	规划期间补充耕地				规划期间减少耕地			规划期间净增 (+)减 (-)	规划期 末耕地 保有量	基本农田 保护面积
		增加合计	土地整理	土地复垦	土地开发	减少合计	建设占用	其他			
规划期	1069.88	128.37	10.89	92.22	25.26	548.49	472.70	75.79	-420.12	649.76	127.84
年均增减	—	11.67	0.99	8.38	2.30	49.86	42.97	6.89	-38.19	—	—

附表3 北七家镇新增建设用地控制指标

单位：公顷

项 目	规划期		
	合计	占用农用地	占用耕地
一、城乡建设用地	1173.99	989.08	424.54
1、城镇	1126.51	942.6	401.52
2、农村居民点	1.68	1.68	0.68
3、采矿用地和其他独立建设用地	45.8	44.8	22.34
二、交通过地	112.75	103.21	41.01
三、水利设施	0.2	0.16	0
四、其他建设用地	10.66	10.62	7.15
总计	1297.6	1103.07	472.7
年均占地	117.96	100.28	42.97

附表4 北七家镇土地综合整治规划

单位：公顷

类型	调整至地类				合计
	耕地	园地	林地	其他	
1. 农用地整理	10.89	0.49	126.48	0.19	138.05
2. 建设用地复垦	92.22	0.65	473.1	3.64	569.61
3. 未利用地开发	25.26	2.41	82.77	0.01	110.45
合 计	128.37	3.55	682.35	3.84	818.11

附表5 北七家镇重点建设项目用地规划

单位：公顷

项目类型	项目名称	建设性质	建设年限	项目用地			涉及村庄	备注
				总规模	其中新增建设用地	其中占耕地		
能源	霍营 220KV 变电站	新建	近期					
	八仙庄 110KV 变电站	新建	近期					
	歇甲 110KV 变电站	新建	近期					
	未来科技城 2 号 110KV 变电站	新建	近期					
	未来科技城 3 号 110KV 变电站	新建	近期					
	未来科技城 4 号 110KV 变电站	新建	近期					
	北七家镇南部地区 110KV 变电站	新建	近期					
环保	未来科技城污水处理厂	新建	近期					
	郑各庄再生水厂	新建	近期					
	未来科技城污水处理厂二期	新建	近期					
交通	黄良路二期	扩建	近期					
	尚汤路改扩建	新建	近期					
	八曹路	新建	近期					
	北苑东路	新建	近期					
	崔阿路	新建	近期					
	建材城东路	新建	近期					
	七北路东段	新建	近期					
	七星路	新建	近期					
	秦北路改建工程	改扩建	近期					
	回南北路道路工程	新建	近期					

项目类型	项目名称	建设性质	建设年限	项目用地			涉及村庄	备注
				总规模	其中新增建设用地	其中占耕地		
交通	秦北路南延	改扩建	近期					
	顺于路西延	新建	近期					
	规划十一路	新建	近期					
	太海路	新建	近期					
	鲁疃西路	新建	近期					

附表6 北七家镇土地用途分区面积统计

单位：公顷

行政区域	辖区面积	基本农田保护区		一般农地区		城镇建设用地区		村镇建设用地区		独立工矿区		风景旅游用地区		生态环境安全控制区		其他建设用地		其他土地	
		面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%
沟自头村	101.19	0.00	0.00	0.00	0.00	93.34	1.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.85	0.14
北七家村	216.11	0.00	0.00	68.59	1.21	120.43	2.12	0.00	0.00	21.76	0.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.33	0.09
岭上村	95.79	0.00	0.00	0.00	0.00	95.79	1.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
鲁疃村	587.04	75.17	1.32	152.05	2.68	240.84	4.24	0.00	0.00	4.32	0.08	0.00	0.00	14.18	0.25	6.20	0.11	94.28	1.66
东二旗村	198.92	0.00	0.00	19.12	0.34	161.81	2.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.22	0.13	10.77	0.19
羊各庄村	246.73	0.00	0.00	63.67	1.12	111.07	1.96	0.00	0.00	0.00	0.00	16.87	0.30	3.75	0.07	3.27	0.06	48.10	0.85
八仙庄村	458.56	0.00	0.00	62.92	1.11	374.61	6.60	0.00	0.00	0.00	0.00	8.78	0.15	0.00	0.00	0.40	0.01	11.85	0.21
曹碾村	267.70	0.00	0.00	90.06	1.59	106.20	1.87	0.00	0.00	3.87	0.07	0.57	0.01	27.40	0.48	8.02	0.14	31.58	0.56
白庙村	359.32	52.67	0.93	82.43	1.45	165.16	2.91	35.87	0.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23.19	0.41
东三旗村	316.75	0.00	0.00	81.86	1.44	183.11	3.22	0.00	0.00	14.92	0.26	0.00	0.00	0.00	0.00	2.72	0.05	34.14	0.60
平西府村	239.92	0.00	0.00	91.62	1.61	108.27	1.91	0.00	0.00	9.62	0.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30.41	0.54
平坊村	211.86	0.00	0.00	0.19	0.00	186.38	3.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25.29	0.45
西沙各庄村	358.83	0.00	0.00	187.86	3.31	138.76	2.44	0.00	0.00	0.05	0.00	0.00	0.00	7.72	0.14	4.17	0.07	20.27	0.36
郑各庄村	279.55	0.00	0.00	24.81	0.44	227.66	4.01	0.00	0.00	2.45	0.04	0.00	0.00	1.30	0.02	2.81	0.05	20.52	0.36
东沙各庄村	347.17	0.00	0.00	106.00	1.87	173.77	3.06	17.11	0.30	6.80	0.12	0.00	0.00	5.11	0.09	2.22	0.04	36.16	0.64
燕丹村	327.89	0.00	0.00	143.77	2.53	106.99	1.88	0.00	0.00	0.74	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	57.96	1.02	18.43	0.32
歇甲庄村	341.40	0.00	0.00	88.65	1.56	147.61	2.60	0.00	0.00	9.62	0.17	7.29	0.13	2.52	0.04	17.47	0.31	68.24	1.20

行政区域	辖区面积	基本农田保护区		一般农地区		城镇建设用地区		村镇建设用地区		独立工矿区		风景旅游用地区		生态环境安全控制区		其他建设用地		其他土地	
		面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%
南七家庄村	269.13	0.00	0.00	169.71	2.99	57.76	1.02	0.00	0.00	6.62	0.12	0.28	0.00	0.00	0.00	1.20	0.02	33.56	0.59
海鹳落村	455.18	0.00	0.00	95.48	1.68	278.18	4.90	0.00	0.00	7.42	0.13	8.08	0.14	0.00	0.00	1.63	0.03	64.39	1.13
总计	5679.04	127.84	2.25	1528.79	26.92	3077.74	54.19	52.98	0.93	88.19	1.55	41.87	0.74	61.98	1.09	115.29	2.03	584.36	10.29

附表7 北七家镇农村居民点整理规划

单位：人、公顷

类型	村名	安置去向	安置人口	安置用地安排
城镇化	海鹳落村、北七家村、沟自头村、岭上村、羊各庄村、鲁疃村、南七家村、平西府村、西沙各庄村、歇甲庄村、郑各庄村、东二旗村、东沙各庄、羊各庄、沟自头村、岭上村、北七家村	北七家镇	5652	28.26
	东三旗村	东三旗村	3788	15.45
	燕丹村	燕丹村	3124	12.74
拆迁安置	曹碾村	白庙村	456	2.15
保留型（内部改造）	白庙村、东沙各庄村、平坊村	白庙村、东沙各庄村、平坊村	—	—

附表8 北七家镇基本农田调整

行政区名称	基期年基本农田保护面积	规划期内基本农田保护面积	调入基本农田		调出基本农田	
			面积	%	面积	%
八仙庄村	103.22	0.00	0.00	0.00%	103.22	1.69%
白庙村	90.73	52.67	0.85	0.07%	38.91	0.64%
北七家村	34.37	0.00	0.00	0.00%	34.37	0.56%
曹碾村	75.67	0.00	0.00	0.00%	75.67	1.24%
东二旗村	5.73	0.00	0.00	0.00%	5.73	0.09%
东三旗村	65.38	0.00	0.00	0.00%	65.38	1.07%
东沙各庄村	52.76	0.00	0.00	0.00%	52.76	0.86%
沟自头村	14.24	0.00	0.00	0.00%	14.24	0.23%
海鹊落村	52.52	0.00	0.00	0.00%	52.52	0.86%
鲁疃村	189.51	75.17	1.45	0.12%	115.79	1.90%
南七家庄村	60.03	0.00	0.00	0.00%	60.03	0.98%
平坊村	15.56	0.00	0.00	0.00%	15.56	0.26%
平西府村	77.93	0.00	0.00	0.00%	77.93	1.28%
西沙各庄村	89.19	0.00	0.00	0.00%	89.19	1.46%
歇甲庄村	12.66	0.00	0.00	0.00%	12.66	0.21%
燕丹村	102.41	0.00	0.00	0.00%	102.41	1.68%
羊各庄村	12.97	0.00	0.00	0.00%	12.97	0.21%
郑各庄村	7.09	0.00	0.00	0.00%	7.09	0.12%
总计	1061.97	127.84	2.30	0.18%	936.43	15.35%