

延寿镇土地利用总体规划  
(2006-2020年)  
调整方案

延寿镇人民政府  
二〇一七年十二月



# 目 录

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| 前 言 .....                      | 1         |
| <b>第一章 总则</b> .....            | <b>2</b>  |
| 一、指导思想 .....                   | 2         |
| 二、规划原则 .....                   | 2         |
| 三、规划依据 .....                   | 3         |
| 四、规划期限 .....                   | 4         |
| 五、规划范围 .....                   | 4         |
| <b>第二章 土地利用现状及面临的形势</b> .....  | <b>5</b>  |
| 一、区域概况 .....                   | 5         |
| 二、土地利用现状 .....                 | 5         |
| 三、土地利用特点与问题 .....              | 6         |
| 四、土地利用面临的形势 .....              | 7         |
| <b>第三章 镇域发展目标与规划调控指标</b> ..... | <b>8</b>  |
| 一、镇域发展目标 .....                 | 8         |
| 二、土地利用目标 .....                 | 8         |
| 三、规划调控指标 .....                 | 9         |
| <b>第四章 土地利用结构调整与布局优化</b> ..... | <b>10</b> |
| 一、土地利用结构调整 .....               | 10        |
| 二、土地利用布局优化 .....               | 11        |

|                              |    |
|------------------------------|----|
| <b>第五章 土地用途分区与管制规则</b> ..... | 13 |
| 一、一般农地区 .....                | 13 |
| 二、城镇建设用地区 .....              | 14 |
| 三、村镇建设用地区 .....              | 15 |
| 四、独立工矿区 .....                | 15 |
| 五、林业用地区 .....                | 16 |
| 六、其他用地 .....                 | 17 |
| 七、风景旅游用地区（复区） .....          | 17 |
| <b>第六章 主要用地安排</b> .....      | 19 |
| 一、统筹城乡建设用地 .....             | 19 |
| 二、强化生态用地保护 .....             | 21 |
| 三、推进新村和民居建设 .....            | 21 |
| <b>第七章 规划实施保障措施</b> .....    | 23 |
| 一、加强规划实施的基础建设 .....          | 23 |
| 二、健全规划实施管理及监督制度 .....        | 23 |
| 三、全面落实耕地保护制度 .....           | 24 |
| 四、建立促进节约集约用地的经济调节机制 .....    | 24 |
| 五、健全规划实施的资金保障机制 .....        | 25 |
| <b>附表</b> .....              | 26 |
| 附表1 昌平区延寿镇土地利用主要控制指标表 .....  | 26 |
| 附表2 昌平区延寿镇重点建设项目用地清单 .....   | 27 |

# 前 言

延寿镇是位于昌平区北部的山区乡镇，区域内生态环境优美，旅游资源丰富，在全面加强文物古迹保护和生态环境建设的基础上，着力打造建设具有一定国际知名度的京北养生休闲名镇。为全面认真贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，统筹安排各业各类用地，保障土地资源可持续利用，根据《中华人民共和国土地管理法》和国家有关法律、法规和《昌平区土地利用总体规划（2006-2020年）调整方案》的要求，昌平区延寿镇人民政府编制了《延寿镇土地利用总体规划（2006-2020年）调整方案》（以下简称《规划》）。

《规划》立足于延寿镇的自然经济社会条件和发展定位，从土地资源供需状况出发，确定延寿镇土地利用目标、调整土地利用结构，优化土地利用布局，统筹安排各类用地，协调各业用地矛盾，划定土地用途分区，突出耕地保护和建设用地节约集约利用以及生态建设和环境保护，制定规划实施的有关保障措施。

《规划》是指导规划期内延寿镇土地开发、利用、整治和保护纲领性文件，是延寿镇规范城乡建设，加强土地宏观调控和实行土地用途管制的重要依据。

# 第一章 总则

## 一、指导思想

全面认真贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持保护耕地和节约集约用地的指导方针，从延寿镇的实际出发，严格保护耕地和基本农田，统筹安排各业用地，着力打造生态延寿，在全面加强文物古迹保护和生态环境建设的基础上，深入挖掘并充分利用镇域内的特色资源优势，建设以民俗旅游、特色农业和自然观光旅游产业为主的特色现代城镇，促进经济、社会和生态环境可持续发展，推进社会主义新农村建设与城乡统筹和谐发展。

## 二、规划原则

1. 依法编制原则。规划编制严格遵循相关法律、法规。
2. 上下结合原则。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。
3. 因地制宜原则。从实际出发，充分考虑延寿镇未来发展方向，确定土地规划的目标和方案，突出延寿镇特点。
4. 相互协调原则。规划编制过程中，加强与镇域规划等相关规划的衔接和协调，缓解各类各业用地矛盾，促进土地资源优化

配置。

5. 公众参与原则。规划编制过程中，对土地利用重大问题的决策坚持政府决策与公众参与相结合。

6. 注重实施原则。充分考虑规划实施的可行性和效果，注重规划的可操作性，明确规划实施的保障措施。

### 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：

《国土资源部关于印发全国土地利用总体规划纲要（2006-2020年）调整方案的通知》（国土资发〔2016〕67号）、《国土资源部办公厅关于做好土地利用总体规划调整完善工作的通知》（国土资厅函〔2016〕1069号）、《北京市规划和国土资源管理委员会关于印发〈北京市土地利用总体规划调整完善暨永久基本农田划定工作实施方案〉的通知》（市规划国土函〔2016〕59号）、《北京市人民政府关于调整下达本市土地利用总体规划（2006-2020年）有关指标的通知》（京政字〔2017〕17号）。

3. 相关规划：《北京市城市总体规划（2016年-2035年）》、《昌平区土地利用总体规划（2006-2020年）调整方案》、《延寿镇国民经济和社会发展“十三五”规划纲要》以及昌平区交通、水务、

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：2014年

规划目标年：2020年

#### 五、规划范围

延寿镇下辖30个行政村，行政管辖区范围内的土地总面积为12591.72公顷。

## 第二章 土地利用现状及面临的形势

### 一、区域概况

延寿镇位于昌平区的东北部山区，东至怀柔区，北临延庆区，西、南部与十三陵镇、兴寿镇毗邻，在北京主城区正北 30 公里处，西南距昌平新城 10 公里。延寿镇位于燕山山脉，是昌平区唯一的纯山区镇，承载着生态涵养的重要功能。镇域内植被覆盖率在 95% 以上，山清水秀、空气清新、冬暖夏凉、气候宜人，有 69% 的土地为林地，森林覆盖率高，绿树葱葱，环境优美。农业是延寿镇的传统产业，延寿镇镇域内历史文化旅游资源丰富。

2014 年底，全镇现有常驻人口 10834 人，户籍人口 10834 人，其中农业户籍人口 7900 人，非农业 2934 人；镇域流动人口 749 人，城乡人均家庭收入 12008.5 元，地方财政总收入 29540.8 万元。全镇政治稳定，社会和谐，各项社会事业取得长足进步，精神文明建设和民主法制建设得到有效推进。

### 二、土地利用现状

2014 年延寿镇土地总面积为 12591.72 公顷，农用地比例最大，面积为 12062.05 公顷，占土地总面积的 95.79%；建设用地和其他土地比例较小，建设用地面积为 495.04 公顷，占土地总面积的 3.93%；未利用地面积为 34.63 公顷，占土地总面积的 0.28%。

农用地中，以林地、园地为主，林地面积为 8755.27 公顷，园地 3262.45 公顷，其他农用地 12.94 公顷，耕地面积 31.38 公顷。

建设用地中，城乡建设用地 345.71 公顷，其中城镇建设用地 33.09 公顷，农村居民点用地 247.17 公顷，采矿用地 65.45 公顷；交通水利用地 145.89 公顷；其他建设用地 3.44 公顷。

### 三、土地利用特点与问题

#### 1. 土地利用类型单一，农用地比重大

镇内土地利用类型以农用地为主，农用地面积占镇域总面积的 95.79%，其中林地和园地面积较大，分别占土地总面积的 69.53% 和 25.91%，使得延寿镇具备发展特色农业、保持生态优势来发展城镇经济的基础和空间。同时，土地利用类型单一，对协调土地合理利用和生态保护之间的关系提出新的要求。

#### 2. 林地面积大，林木覆盖率高

镇内林地面积 8755.27 公顷，占土地总面积的 69.53%。在未来土地利用中，对如何正确处理建设用地需求和保护自然的关系提出新的要求。

#### 3. 建设用地中农村居民点比重较大

城乡建设用地面积 345.71 公顷，占土地总面积的 2.75%。其中，农村居民点面积为 247.17 公顷，占土地总面积的 1.96%。随着延寿城镇化和旅游业等产业的发展速度不断加快，建设占用农用地的面积会不断加大，在一定程度上加大了耕地占补平衡和生

态保护的难度。

#### 4. 土地开发利用程度高，后备土地资源有限

延寿镇现状用地结构中农用地和建设用地占土地总面积比例较大，土地利用程度较高，土地开发利用率达到 99.72%，其他用地仅占全镇土地总面积的 0.28%，后备土地资源数量极其有限。

### 四、土地利用面临的形势

#### 1. 土地供需失衡，人地矛盾突出

延寿镇属于北部山区，镇内有丰富的旅游和生态资源，既担负着保护生态环境的任务，又承载着人口和经济增长带来的耕地减少的压力，保护耕地红线与推动经济发展之间的矛盾日益突出。

#### 2. 用地布局不尽合理，有待进一步优化

一是农村居民点布局分散，土地利用集约化程度不高；二是城镇建设用地中空闲地未充分利用，形成散、乱、空状况；三是城镇基础设施不完善，功能不配套，规模效益低。

#### 3. 农用地结构不尽合理，低效用地普遍存在

延寿镇农用地的比重超过 90%，但耕地和基本农田未能实现集中连片，难以进行规模耕种；土地利用集约程度较低，无序和粗放用地现象较为突出，农用地产出经济效益不够高；土地利用的经济效益、社会效益和生态效益没有保持同步发展，土地利用综合效益没有实现最大化，有待逐步提高。

## 第三章 镇域发展目标与规划调控指标

### 一、镇域发展目标

延寿镇“十三五”时期发展的总体目标是：基本建成镇域中心区，大幅提升城乡建设管理水平，逐步强化生态涵养功能，打造“寿文化”品牌，建设具有一定国际知名度的京北养生休闲名镇。

规划至2020年，全镇生态环境明显改善，水源涵养能力明显增强，林木覆盖面积达到95%以上；全镇经济适度发展，农村经济总收入以每年8%左右的速度保持适度增长，区域特色绿色生态经济产业格局基本形成，绿色经济比重不断提升，产业结构优化，农民人均纯收入较2020年翻一番；全镇人民生活稳步改善，城乡人均家庭收入16000元，地方财政总收入3.5亿元，固定资产投资累计1.6亿元，基础设施承载能力和运行效率不断提升，基本公共服务质量和均等化程度明显提高，新型社会管理框架初步形成，建成一批功能完备、特色突出、管理有序的新型农村社区。

### 二、土地利用目标

坚持从延寿镇实际情况出发，以严格保护耕地和基本农田为前提，以显著改善土地生态环境为目标，以严格控制建设用地为重点，结合上位规划对土地利用提出的目标，加强耕地保护，挖

掘存量建设用地潜力，大力开展土地综合整治，推动生态环境建设，保障延寿镇经济社会持续、快速、健康发展的合理用地需求，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）调整方案》确定的各项调控指标，确定全镇土地利用的主要调控指标如下：

#### 1. 合理控制建设用地规模

规划期内，盘活存量建设用地，合理控制新增建设用地规模，不断提高土地利用效益。规划至2020年，建设用地规模控制在468.67公顷以内，城乡建设用地总规模控制在295.43公顷以内，交通水利及其他建设用地控制为173.24公顷。

#### 2. 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。

#### 3. 积极整理、加强复垦、适度开发补充耕地量

在保护与改善生态环境的前提下，落实耕地占补平衡制度，积极整理、加强复垦、适度开发，全面推进土地综合整治，增加有效耕地面积，提高耕地和基本农田的质量，结合城乡建设用地增减挂钩政策，进一步优化城乡建设用地布局。

## 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

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；非农建设用地上部优先安排交通、水利等基础设施用地，增加生态建设用地上；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

根据永久基本农田划定标准与“以水定田”要求，不对延寿永久基本农田保护面积与耕地保有量作出硬性要求。合理安排绿化隔离带和现代农业园区用地，积极发展设施农业、精品农业，提升都市型现代农业发展水平，实现优质、高效经营。

#### 2. 建设用地结构调整

严格控制城乡建设用地总规模，优先保障符合首都与昌平区核心功能的党政军机关用地、产业用地、民生用地，压缩非核心功能产业用地，合理保障区域交通市政基础设施、公共服务设施用地，严格执行新增产业禁止和限制目录，实现建设用地瘦身健体。规划至2020年，全镇建设用地总规模468.67公顷，比2014年减少26.37公顷。城乡建设用地规模295.43公顷，占土地总面积的2.35%，比2014年减少50.28公顷。交通水利及其他建设用地上积173.24公顷，比2014年增加23.91公顷。

### 3. 其他土地结构调整

加强对河流、湿地、山体管护，重点保护生态敏感脆弱区域以及具有重要生态服务价值的生态空间，保护并提升全区生态功能。

## 二、土地利用布局优化

### 1. 优先布局生态用地

延寿镇是昌平区北部重要的生态屏障，以生态维护、水源保护、适度旅游和生态农业开发为主。规划期间，因地制宜对林地进行空间布局；适度开发旅游业，以少占用和不占用林地为前提，提高已有建设用地的使用效率。

### 2. 集约高效布局建设用地

城乡建设在统筹存量土地利用的基础上，依托延寿镇已有的基础设施，避让林地、水域等重要的生态环境用地，做到统筹兼顾，综合布置，优势互补，最大限度地提高土地资源的利用效率。推进农村居民点的迁并和整理，逐步缩小农村居民点用地总规模。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集镇和中心村集中。编制农村居民点近、远期发展规划，制定迁村并点、集中居住的激励政策，加大零星农村居民点的撤并力度，统筹安排新农村建设用地，引导农村居民适度集聚，适时优化空间布局。

### 3. 统筹布局基础设施用地

加大交通、科教文卫、水利等基础设施建设的投入力度，搭建经济社会发展基础平台，促进经济社会快速发展。统筹安排交通水利基础设施用地，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，重点完成怀长路改建工程，着力形成完善的基础设施体系。

## 第五章 土地用途分区与管制规则

为指导延寿镇的土地合理利用，依据本镇土地资源特点和经济社会发展需要，将全镇土地划分为一般农地区、城镇建设用地区、村镇建设用地区、独立工矿区、林业用地区等土地用途分区与风景旅游用地区（复区）。

### 一、一般农地区

一般农地区是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。本镇划定一般农地区面积 554.70 公顷，主要分布在百合村、海字村、下庄村等。

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，合理控制农业配套附属设施的规模和用途。

## 二、城镇建设用地区

城镇建设用地区是为城镇建设需要划定的土地用途区。主要包括现有的城市和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。本镇划定城镇建设用地区面积 78.46 公顷，主要分布于下庄村、上庄村等。

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和标准安排建设项目，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. 区内的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。

### 三、村镇建设用地区

村镇建设用地区是为农村居民点（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 213.49 公顷，主要分布在海字村、黑山寨村、慈悲峪村等。

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。

### 四、独立工矿区

独立工矿区是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 4.15 公顷，主要分布于北庄村、下庄村等。

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。

## 五、林业用地区

林业用地区是为林业发展需要划定的区域。包括现有成片的有林地、灌木林、疏林地、未成林造林地、迹地和苗圃（已划入其他土地用途区的林地除外），已列入生态保护和建设实施项目的造林地，规划期间通过土地整治增加的林地，为林业生产和生态建设服务的运输、营林看护、水源保护、水土保持等设施用地等。本镇共划定林业用地区面积 11567.67 公顷，主要分布在连山石村、上庄村、黑山寨村等。

林业用地区管制规则为：

1. 区内土地主要用于林业生产，以及直接为林业生产和生态建设服务的营林设施；
2. 区内现有非农业建设用地，应当按其适宜性调整为林地或其他类型的营林设施用地，规划期间确实不能调整的，可保留现状用途，但不得扩大用地面积；
3. 区内零星耕地因生态建设和环境保护需要可转为林地；
4. 不得占用区内土地进行非农业建设，禁止占用区内土地进行毁林开垦、采石、挖沙、取土等活动，严格控制建设占用生态林地，确需占用的须按规定申报审批。

## 六、其他用地

其他用地包括规划公路、现状公路、规划铁路、现状铁路、规划河流水系、现状河流水系、其他建设用地等不宜明确分区的线状及区块状用地。本区共划定其他用地 173.24 公顷。

## 七、风景旅游用地区（复区）

风景旅游用地区（复区）是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（复区）面积 2753.66 公顷。

风景旅游用地区（复区）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. 区内严格限定土地开发强度，在符合所在用途分区管制规则与不破坏景观资源的前提下，允许在区内适度安排用于旅游配套设施等项目；
5. 严禁占用区内土地进行破坏生态景观、污染环境生产建设的活动。

## 第六章 主要用地安排

### 一、统筹城乡建设用地

#### 1. 合理布局城乡建设用地

城乡建设用地规模及布局应围绕五大发展理念，立足昌平区战略定位，充分考虑延寿镇经济社会发展趋势和自然环境禀赋条件，以城镇为依托，以产业布局为基础，以交通线路为脉络，布局规划城乡建设用地。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。

#### 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3个管制分区。针对所划定的管制分区确定管制规则。

##### （1）允许建设区

按照有利于延寿镇发展、保护资源和环境的要求，在建设用地适宜性评价以及与其他相关规划充分协调基础上，根据城乡建设用地规模控制指标，划定城乡建设用地规模边界。

允许建设区为延寿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 295.43 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。

### （2）有条件建设区

为适应延寿镇城乡建设发展的不确定性，在城乡建设用地规模边界之外，因地制宜划定规划期内城、镇、村、工矿建设用地可选择布局的范围边界，即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。考虑到延寿镇发展趋势和方向，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为 0.67 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（或农村居民点迁并）的新建用地区。区内土地符合规定的，可依程序办理建设用地审批手续，同时相应核减允许建设区用地规模。规划期内建设用地扩展边界原则上不得调整。

### （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，面积为 12295.61 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，严格控制建设用地占用耕地。

## 二、强化生态用地保护

按照“生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀”的开发原则，加快镇域内矿山等高污染企业的退出，重点推进矿山创面植被修复、封山育林和抚育、小流域和川北河综合治理等工程。对延寿沟域生态进行修复整治，打造景观节点。加快推进桃下路公路沿线环境建设（百合至下庄段）和安四路公路沿线环境建设（下庄至慈悲峪段）项目及慈悲峪沟峪风光带和双湖风貌带的村庄环境整治等项目的实施，进一步改善山区的生态环境。提高延寿镇域各村的绿化美化水平，实现“一村一品”的景观面貌，在较高植被覆盖率的基础上，加快推进镇域内的生态环境建设。以水源保护为中心，严格限制饮用水源保护区的开发建设和经济活动，构筑流域水资源保护体系，加快推进多点位污水处理站建设项目，努力改善镇域内水域生态环境。

## 三、推进新村和民居建设

综合部署沟域土地和空间资源，结合“生态条件恶劣地区搬迁、新农村建设”等政策，积极推进泥石流易发区及生存条件恶劣地区农户搬迁及新村建设，加快沙岭和望宝川新村建设工程。在新民居建设中充分发挥农民主体作用，采用液化天然气和太阳

能等清洁能源，完善垃圾“户分类、村收集、镇运输、区处理”处理机制，改善农民的居住环境、提升乡村品位，为新村的民俗旅游打下坚实基础。加快推进沟域内道路、安全饮水、旅游接待设施、文化教育设施、新农村等基础设施工程的建设。

## 第七章 规划实施保障措施

制定和建立土地利用规划有效实施的保障措施，进一步发挥规划对土地利用的调控与引导作用，从机制上确保规划目标的实现。

### 一、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。

### 二、健全规划实施管理及监督制度

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。

落实土地利用计划调控，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。

### 三、全面落实耕地保护制度

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；加强耕地抗灾能力建设，对灾毁耕地要及时修复，确实修复不成的要及时补充。

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。执行对项目建设占用和补充耕地的质量评价制度，确保不因建设占用造成耕地质量下降。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。

### 四、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要征缴闲置费，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效率，促进节约集约用地。

## 五、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。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。完善耕地保护的经济激励机制。加大对耕地特别是基本农田保护的财政补贴力度。

本规划自北京市人民政府批准之日起实施，由昌平区延寿镇人民政府具体负责组织实施并负责解释。

## 附表

附表 1 昌平区延寿镇土地利用主要控制指标表

| 指标名称                   | 规划调整基期年<br>(2014 年) | 原 2020 年<br>规划目标 | 调整后<br>2015-2020 年<br>规划目标 | 规划目标<br>变化比例 |
|------------------------|---------------------|------------------|----------------------------|--------------|
| 耕地保有量 (亩)              | 470.77              | 540.00           | 0.00                       | -100.00%     |
| 建设用地总规模<br>(公顷)        | 495.04              | 367.92           | 468.67                     | 27.38%       |
| 城乡建设用地规模<br>(公顷)       | 345.71              | 210.16           | 295.43                     | 40.57%       |
| 交通水利及其他建设用地<br>规模 (公顷) | 149.33              | 157.76           | 173.24                     | 9.81%        |



附表2 昌平区延寿镇重点建设项目用地清单

单位：公顷

| 序号 | 项目名称               | 建设性质 | 建设年限       | 项目用地规模 | 位置  |
|----|--------------------|------|------------|--------|-----|
| 1  | 沙岭用地               | 新建   | 2016-2020年 |        | 延寿镇 |
| 2  | 南庄村旅游产业用地          | 新建   | 2016-2020年 |        | 延寿镇 |
| 3  | 延寿寺-大黑山森林公园（延寿寺）   | 新建   | 2016-2020年 |        | 延寿镇 |
| 4  | 延寿寺-大黑山森林公园（延寿寺景区） | 新建   | 2016-2020年 |        | 延寿镇 |
| 5  | 下庄南台子泥石流搬迁宅基地选址用地  | 新建   | 2016-2020年 |        | 延寿镇 |
| 6  | 望宝川村新村规划用地         | 新建   | 2016-2020年 |        | 延寿镇 |