

天通苑南街道
土地利用总体规划
(2006-2020年)
调整方案

天通苑南街道办事处
二〇一七年十二月

目 录

前 言	1
第一章 总则	2
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
第二章 土地利用现状及面临的形势	5
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	6
第三章 街道发展目标与规划调控指标	8
一、街道发展目标	8
二、土地利用目标	8
三、规划调控指标	8
第四章 土地利用结构调整与布局优化	10
一、土地利用结构调整	10
二、土地利用布局优化	11
第五章 土地用途分区与管制规则	14
一、一般农地区	14

二、城镇建设用地区	15
三、林业用地区	16
四、其他用地区	16
第六章 主要用地安排.....	17
一、统筹城乡建设用地.....	17
二、强化生态用地保护	18
三、保障基础设施用地.....	19
第七章 规划实施保障措施.....	20
一、加强规划实施的基础建设.....	20
二、健全规划实施管理及监督制度.....	20
三、建立促进节约集约用地的经济调节机制.....	21
四、推进规划实施的公开性与民主性.....	21
附表.....	22
附表 1 昌平区天通苑南街道规划主要控制指标表.....	22
附表 2 昌平区天通苑南街道重点建设项目用地清单.....	23

前 言

为全面认真贯彻党的十九大精神，为实现土地资源可持续利用和促进经济社会持续快速发展，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）调整方案》的基础上，天通苑南街道办事处编制了《天通苑南街道土地利用总体规划（2006-2020年）调整方案》（以下简称《规划》）。

《规划》立足于天通苑南街道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，确定土地利用的目标、发展方向，调整土地利用结构，优化土地利用布局，统筹安排田、水、路、林、村各类用地，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，制定保障规划实施的相关措施。

《规划》是指导规划期内天通苑南街道土地利用的纲领性文件，是规范城乡建设，实行土地用途管制，加强土地宏观调控、严格土地管理的重要依据。

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，深入贯彻落实习近平总书记关于首都发展的重要指示精神，依据《京津冀协同发展规划纲要》，以建设“环境优美、秩序良好、生活便利、平安幸福”的新天南为目标，节约集约用地，推动产业结构优化升级，统筹安排各业用地，合理调整土地利用结构和布局，促进经济、社会和生态环境可持续发展。

二、规划原则

1. 依法编制原则。规划编制严格遵循相关法律、法规。
2. 因地制宜原则。实事求是，充分考虑天通苑南街道的功能定位和发展目标，确定土地利用规划的目标和方案，体现天通苑南街道特色。
3. 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。
4. 协调连续原则。规划编制过程中，注重与城市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。明确规划实施的措施和步骤，注重规划的可操作性，强化保障措施，保障规划实施效果。

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）和《国土资源部、农业部关于全面划定永久基本农田实行特殊保护的通知》（国土资规〔2016〕10号）等。

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》、《昌平区天通苑南街道总体规划（2002-2010年）》、《天通苑南街道国民经济和社会发展规划“十三五”规划纲要》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：2014年

规划目标年：2020年

五、规划范围

天通苑南街道辖区范围内所有土地，总面积5平方公里。

第二章 土地利用现状及面临的形势

一、区域概况

天通苑南街道辖区东至天通苑东区围墙，西至陈营村东小口村界，南至昌平朝阳区界，北至太平庄中街，管理 15 个社区和 1 个村（陈营村），辖区面积 5 平方公里。

2014 年本辖区社会总人口约 9.3 万，户籍人口 12397 人（其中农业户籍 596 人）。2014 年，天通苑南街道全社会固定资产投资 15976 元，基础设施投资 5276 元。

二、土地利用现状

2014 年天通苑南街道土地总面积为 505.54 公顷，建设用地比例最大，面积为 408.07 公顷，占总面积的 80.72%；其次是农用地，面积为 90.91 公顷，占 17.98%；未利用地比例最低，面积为 6.56 公顷，占 1.30%。

农用地中，以林地为主，林地面积为 73.51 公顷，耕地面积为 9.44 亩，其他农用地为 16.77 公顷。

建设用地中，城乡建设用地 370.73 公顷，其中城镇建设用地 348.91 公顷，农村居民点用地 21.82 公顷；交通水利用地 18.50 公顷；其他建设用地 18.84 公顷。

三、土地利用特点与问题

1. 土地利用类型多样，建设用地比重较大

街道内土地利用类型较多，以建设用地为主，包括城镇建设用地、农村居民点、交通水利用地、风景名胜设施用地等；农用地中耕地面积最大，林地次之，还有农村道路、设施农用地及沟渠等其他农用地；未利用地土地包括河流水面和其他草地。

2. 土地利用结构和布局不尽合理

一是用地结构不合理，绿化空间较少，交通水利等基础设施用地比重较小，城镇中土地利用效益较低；二是城镇功能分布不尽合理，教育、医疗卫生等公共基础设施配套不足，产业布局分散，商务、生活基础设施不完善。

3. 土地开发利用程度高，后备土地资源有限

土地开发利用程度极高，达到 98.70%，未利用地仅占全街道土地总面积的 1.30%，后备土地资源数量极其有限。随着人口数量大幅增加，天通苑南街道经济社会活动日益频繁，以土地和水为代表的资源环境压力迅速凸显，成为进一步发展的主要制约因素。建设发展空间有限，重大产业项目难以落地，发展空间仍需大力整合拓展。

四、土地利用面临的形势

1. 城镇建设用地扩张速度较快

天通苑南街道城镇化率高达 90% 以上，随着首都中心区产业

和人口的转移，天通苑南街道作为中心城区的边缘集团，未来城镇建设用地将以较快速度扩张，建设占用农用地的面积将不断加大，城镇化水平将进一步提高。

2. 土地供需矛盾突出

天通苑南街道面临较大的人口和产业转移的压力，生态保护与城市人居环境建设任务艰巨。随着城镇化和产业化快速发展，基于北京疏解首都非核心功能的要求，天通苑南街道需要进行人口疏解和产业结构升级调整，对建设用地的需求日益加大，需求结构发生改变，绿色生态空间也需要进一步拓展，土地供需矛盾将不断加剧。

3. 建设用地集约利用水平有待提高

天通苑南街道建设用地以外延扩张为主，土地集约利用程度较低，无序用地问题较为突出，建设过程中存在着低水平重复建设和土地资源浪费的现象。虽然土地利用的经济效益得到了较快发展，土地利用综合效益有待进一步提高和优化。

第三章 街道发展目标与规划调控指标

一、街道发展目标

根据天通苑南街道功能定位，未来的发展目标是建设“创新创业新城，魅力宜居家园”，强化公共服务和城市管理，培育高端产业，不断完善城镇职能，以生活居住功能为主，健全公共服务体系，全面推进旧村改造和城镇化进程，以更好地承担起承载中心城人口和产业转移的重任。

二、土地利用目标

从天通苑南街道自身实际出发，以严格控制建设用地为重点，以节约集约利用土地为核心，结合上位规划对土地利用提出的目标，土地管理力度得到进一步加强，存量建设用地潜力得到进一步挖潜，生态环境建设力度进一步加大，市政基础设施建设逐步完善，保障天通苑南街道发展的基本用地需求，促进经济社会持续、快速、健康发展，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，结合天通苑南街道土地资源禀赋和土地利用现

状，着力解决土地利用方面存在的问题，确定全街道土地利用主要调控指标。

规划期内，从严控制城乡建设用地总规模，合理控制新增建设用地总规模，不断提高土地节约集约利用水平，优化城乡建设用地结构，提高土地利用效益。规划到 2020 年，建设用地规模控制在 406.45 公顷以内，城乡建设用地总规模控制在 375.28 公顷以内，交通水利及其他建设用地控制为 31.17 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

提高农用地综合生产能力；控制建设用地规模，促进节约集约用地，统筹安排各类用地；非农业建设用地优先安排交通、水利等基础设施用地，增加生态用地；加强土地综合整治，适度开发后备土地，使全街道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、“以水定田”要求与天通苑南街道城市区域定位，不再规定全区永久基本农田与耕地保护任务。

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，全街道建设用地总规模 406.45 公顷，比 2014 年减少 1.62 公顷。其中，城乡建设用地规模 375.28 公顷，比 2014 年增加 4.55 公顷；交通水利及其他建设用地面积 31.17 公顷，比 2014 年减少 6.17 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

天通苑南街道主要提供居住功能，街道内规划有北京市第一道绿化隔离带。应坚持生态优先发展的原则，坚持高起点、高标准推进生态环境规划和建设，促进生态品质不断提升、人居环境明显改观。

运用生态保育、生态修复和生态建设的手段，在保障农田系统的生产功能，绿地系统的景观、游憩、避灾、环境和生态功能等前提下，对水域、绿地等非建设空间进行合理安排，同时对建设空间进行生态化引导，大力整治环境卫生，努力构建生态优美、社会文明的区域发展环境。

规划期间，要大力建设生态廊道，因地制宜对林地进行空间布局。推进城镇生态景观建设，大规模开展绿化美化，因地制宜地规划建设公园绿地，抓好居住区和单位绿地建设，积极推进屋顶绿化工程，加强各类绿地养护管理。继续推进绿化隔离地区建设，形成生态走廊与城市建设互补的格局。加大环境整治力度，营造可持续发展的优美的人居环境。

2. 集约高效布局建设用地

在统筹存量土地利用的基础上，尽量少占农用地，建设用地布局做到统筹兼顾、综合布置、优势互补，最大限度地提高土地资源的利用效益。

从严控制建设用地总规模，特别是城镇建设用地规模，科学配置城镇建设用地，合理调控城镇建设用地增长规模和时序，保障市政、交通、水务、能源等基础设施建设用地，优化建设用地结构和布局。

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，推动新建住房在符合规划的前提下向集中建设区集中，提高土地利用效益。结合昌平新城规划，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。至规划期末，基本实现将农村居民点转变为其他土地利用类型，引导农村居民适度集聚，构筑统筹协调的发展格局。

3. 统筹布局基础设施用地

依托天通苑南街道建设用地的空间格局，按照统一规划、合理布局、控制时序的原则安排基础设施用地，在充分挖掘现有基础设施潜力的基础上，加强与周边地区的协调，提高交通、水利等基础设施对经济社会发展的保障和促进能力。

规划期间，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，逐步

完善街道内的供电、供水、供暖系统建设，形成高效、完善的基础设施体系，全面提升城镇承载力。通过加大交通、科教文卫、水利等基础设施建设投入的力度，搭建经济社会发展基础平台，促进经济社会快速发展。

第五章 土地用途分区与管制规则

为指导天通苑南街道的土地合理利用，科学控制土地用途转变，依据本街道土地资源特点和经济社会发展需要，将全街道土地划分为一般农地区、城镇建设用地区、其他用地等土地用途分区。

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而划定的土地用途区，主要包括基本农田以外的一般耕地和为农业生产和生态保护服务的农田防护林、农村道路、农田水利等农业设施，以及农田之间的零星土地。本街道划定的一般农地区面积为 4.58 公顷。

一般农地区的管制规则为：

1. 区内土地主要用作耕地、园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而划定的土地用途区，主要包括现有的城市建设用地和规划期间新增的城市建设发展用地。本街道划定城镇建设用地区面积 375.28 公顷。

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，必须按规定办理农用地转用审批手续，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，建设过程中由于挖损、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、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 89.48 公顷。

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。

四、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 32.71 公顷。

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

充分考虑天通苑南街道经济社会发展趋势和自然环境禀赋条件，合理安排布局城乡建设用地，全面贯彻落实科学发展观和“五个统筹”，体现构建宜居新城的目标要求。按照统筹城乡、适度超前、优化布局、构建网络的要求，加大基础设施建设力度，以产业促发展，优化城市环境，全面提升城市综合承载力。

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、限制建设区 2 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

按照有利于天通苑南街道发展、保护资源和环境的要求，以建设用地适宜性评价为基础，与其他相关规划充分协调，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。

允许建设区为天通苑南街道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、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 375.28 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）限制建设区

限制建设区为辖区范围内除允许建设区、有条件建设区外的区域，面积 126.77 公顷。区内土地重点用途为农业与生态用地，重点开展生态空间与林业。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。

二、强化生态用地保护

促进生态环境文明化，着眼于可持续发展和营造优美的人居环境，加强生态涵养功能，积极开展全民绿色行动，加大环境整治力度，建设资源节约型和环境友好型社会。

天通苑南街道地下水资源比较丰富，土地比较肥沃，分布有首都绿化隔离带。依据天通苑南街道的地形地貌、气候、植被、土壤等自然区域特性，规划期内要严格保护林地、园地、绿地等生态用地。在进行经济开发和非农建设时尽量避开重要的生态用地，加强生态建设和环境保护，切实提高生态用地的内在质量和防护效果。其他土地开发必须以不破坏生态环境、不减少生态用地为前提，适度开发。继续加强绿化隔离带的建设和保护，构建生态廊道，在街道内加强绿化，布置带状生态绿地，结合具有生

态功能的农用地，形成内外交融的城镇绿地系统。

三、保障基础设施用地

依托天通苑南街道建设用地的空间格局，按照统一规划、合理布局、控制时序的原则安排基础设施用地，在充分挖掘现有基础设施潜力的基础上，加强与周边地区的协调，提高交通、水利等基础设施对经济社会发展的保障和促进能力。

第七章 规划实施保障措施

通过制定和建立保障土地利用规划有效实施各项措施，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，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，构建土地利用规划、计划实施监测体系。

进一步加强土地利用总体规划管理信息化建设，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。加快信息资源的开发利用，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、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。

四、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和查询制度。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应当依法予以公告，接受公众监督。

本规划自北京市人民政府批准之日起实施，由昌平区天通苑南街道办事处具体负责组织实施并负责解释。

附表

附表1 昌平区天通苑南街道规划主要控制指标表

指标名称	规划调整基期年 (2014年)	原2020年 规划目标	调整后 2015-2020年 规划目标	规划目标 变化比例
耕地保有量(亩)	9.44	15.00	0.00	-100%
永久基本农田保护面积 (亩)	930.00	930.00	0.00	-100%
建设用地总规模 (公顷)	408.07	433.98	406.45	-6.34%
城乡建设用地规模 (公顷)	370.73	278.74	375.28	34.63%
交通水利及其他建设用地 规模(公顷)	37.34	155.24	31.17	-79.92%

附表2 昌平区天通苑南街道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	太平庄北街	新建	2010-2020年	8.26	