

霍营街道土地利用总体规划
(2006-2020年)
调整方案

霍营街道人民政府
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	11
一、土地利用结构调整	11
二、土地利用布局优化	12
第五章 土地用途分区与管制规则	15
一、基本农田保护区	15

二、一般农地区	15
三、城镇建设用地区	16
四、独立工矿区	17
五、其他用地	18
第六章 主要用地安排	20
一、加强耕地和基本农田保护	20
二、统筹城乡建设用地	20
三、强化生态用地保护	22
四、保障基础设施用地	23
第七章 土地综合整治	24
一、土地整理复垦开发	24
二、农村居民点整理	24
第八章 规划实施保障措施	26
一、加强规划实施的基础建设	26
二、健全规划实施管理及监督制度	26
三、全面落实耕地保护制度	27
四、建立促进节约集约用地的经济调节机制	27
五、健全规划实施的资金保障机制	28
附表	29
附表 1 昌平区霍营街道规划主要控制指标表	29
附表 2 昌平区霍营街道重点建设项目用地清单	30

前 言

昌平区霍营街道属于北京市中心城区的边缘集团，力争建设成为功能完善、管理科学、服务优良、生态宜居的现代新城。在党的十九大精神、习近平新时代中国特色社会主义思想的统领下，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《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《昌平区土地利用总体规划（2006-2020 年）调整方案》的要求，霍营地区办事处编制了《霍营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》立足于霍营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》是指导规划期内霍营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，依据《京津冀协同发展规划纲要》，按照首都四个核心功能和中国特色世界城市的目标要求，严格保护耕地和基本农田，统筹安排各业用地，合理调整土地利用结构和布局，加强生态环境建设，推进社会主义新农村建设与城乡一体化发展，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，充分考虑霍营街道的功能定位和发展目标，确定土地规划的目标和方案，体现霍营街道特色。
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）、《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》、《霍营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、水务、农业、林业、旅游、生态保护及环境建设等相关专项规划。

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

霍营街道辖区范围内所有土地，总面积面积约 436.58 公顷。

第二章 土地利用现状及面临的形势

一、区域概况

霍营街道地处北京市区北部，昌平区南部，辖区东至霍营村界，西至回龙观小区，南至霍营兰各庄村界，北至回南北路，辖区面积约 436.58 公顷。2014 年下辖 18 个社区和 1 个行政村。2014 年，霍营辖区常住人口 7.92 万人，户籍人口 11983 人。

二、土地利用现状

2014 年霍营街道建设用地比例最大，面积为 405.55 公顷，占总面积的 90.86%；其次是农用地，面积为 39.54 公顷，占 8.86%；未利用土地比例最低，面积为 1.25 公顷，占 0.28%。

农用地中，以耕地和林地为主，林地面积为 3.73 公顷，耕地面积为 470.25 亩，其他农用地为 4.47 公顷。

建设用地中，城乡建设用地 364.70 公顷，其中城镇建设用地 356.50 公顷，农村居民点用地 8.19 公顷。交通水利及其他建设用地 40.85 公顷，其中交通水利用地 40.26 公顷，其他建设用地 0.58 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；未利用地土地全部为其他草地。

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

土地开发利用率极高，达到 99.72%，未利用地仅占全街道土地总面积的 0.28%，后备土地资源数量极其有限。随着人口数量大幅增加，霍营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

霍营街道城镇化率高达 90.00%以上，随着首都中心区产业和

人口的转移，霍营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

霍营街道既担负着保护基本农田与生态环境的任务，又承载着日益增长的人口和产业转移的压力。随着城镇化和产业化快速发展，未来人口集聚和产业升级调整对建设用地的需求日益加大，土地供需矛盾将不断加剧，耕地保护与经济发展之间的矛盾将日益突出。

3. 建设用地集约利用水平有待提高

霍营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，土地利用综合效益没有实现最大化，有待进一步提高。

第三章 街道发展目标与规划调控指标

一、街道发展目标

根据霍营街道功能定位，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

从霍营街道自身实际出发，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，结合上位规划对土地利用提出的目标，耕地保护和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，保障霍营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，结合霍营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。

1. 严格保护耕地和基本农田

协调耕地保护与经济发展的关系，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，不得占用永久基本农田，加大中低产田改造，积极进行农用地整理特别是耕地整理来优化耕地质量，提高土地利用效益，增强农业综合生产能力，发挥耕地和基本农田的多重功能，改善土地生态环境。规划至 2020 年，保证霍营街道耕地保有量不少于 13.33 公顷（200 亩），永久基本农田面积稳定在昌平区下达的规划控制指标 12.7 公顷（190.21 亩）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，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 397.88 公顷以内，城乡建设用地总规模控制在 369.12 公顷以内，交通水利及其他建设用地控制为 28.76 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，加强内部挖潜，提高土地利用效益。

4. 积极整理、加强复垦、适度开发补充耕地

落实耕地占补平衡制度，在保护和改善生态环境的前提下，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。加大土地整理复垦补充耕地力度，适度开发宜农土地，确保补充耕地质量。

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；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

按照发展现代农业、巩固和加强农业基础地位的要求，必须严格对农用地特别是耕地的保护，加强基本农田建设，合理利用园地、林地和其他农用地，积极发展特色农业，加强绿地建设，改善生态条件和人居环境质量，提高农用地综合生产能力和土地利用效益。

规划到 2020 年 全街道永久基本农田面积不低于 12.7 公顷（190.21 亩），比 2014 年减少 11.32 公顷（169.79 亩）；耕地保有量 13.33 公顷（200 亩），比 2014 年减少 18.02 公顷（270.25 亩）。

2. 建设用地结构调整

按照节约集约用地的原则，严格控制城乡建设用地总规模，合理调整城乡建设用地和城镇工矿用地结构，促进霍营街道经济社会持续、健康、快速发展。

规划至 2020 年，全街道建设用地总规模 397.88 公顷，比 2014 年

减少 7.67 公顷。其中，城乡建设用地规模 369.12 公顷，比 2014 年增加 4.42 公顷；交通水利及其他建设用地面积 28.76 公顷，比 2014 年减少 12.09 公顷。

3. 其他土地结构调整

按照构建国土生态屏障的要求，在保护和改善土地生态环境的前提下，严格保护生态用地，适度有序开发其他土地，提高土地生态环境承载能力，保障土地资源可持续利用。

二、土地利用布局优化

1. 优先布局生态用地

霍营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. 严格保护耕地与永久基本农田

严格保护永久基本农田，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。积极开展土地综合整治工程，努力提升耕地与永久基本农田质量。

3. 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镇区集中，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。

4. 统筹布局基础设施用地

依托霍营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

为指导霍营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基本农田保护区、一般农地区、城镇建设用地区、独立工矿区分区等土地用途分区。

一、基本农田保护区

基本农田保护区是指为了对基本农田实行特殊保护需要而划定的土地用途区。本街道共划定基本农田保护区面积 12.7 公顷，主要分布在霍家营村。

基本农田保护区的管制规则为：

1. 本区土地主要用作永久基本农田；
2. 区内土地按照《基本农田保护条例》进行管理；
3. 不得破坏、污染和荒芜区内土地，禁止占用永久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永久基本农田的活动。

二、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 17.08 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。

三、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 371.95 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，包括隶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。

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、环保等建设用地（已划入其他土地用途区的除外）。本街道共划定独立工矿区面积 0.47 公顷，主要分布在半截塔村。

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 5.64 公顷。

林业用地区的管制规则为：

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 28.76 公顷。

第六章 主要用地安排

一、加强耕地和基本农田保护

规划期间，霍营街道应当严格落实耕地保护与永久基本农田保护红线，确保耕地保护面积不低于 13.33 公顷（200 亩），永久基本农田保护面积不低于 12.68 公顷（190.21 亩），永久基本农田一经划定，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。一般建设项目不得占用永久基本农田，重大建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，应在可行性研究阶段进行严格论证，并依法依规报批。永久基本农田不得进行植树造林。

二、统筹城乡建设用地

1. 合理布局城乡建设用地

充分考虑霍营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，围绕五大发展理念，立足昌平区战略定位，体现构建宜居新城的目标要求。

在加快经济发展的背景下，适当做大城镇规模，按照“一村一策”的原则，加强对市级重点挂账村的综合整治，通过村镇土地整理，将农村居民点全部城镇化，对农民进行合理安置，改善农民生活环境，提高土地集约利用水平；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、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

按照有利于霍营街道发展、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。

允许建设区为霍营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 369.12 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

为适应霍营街道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、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。考虑到霍营街道发展趋势和方向，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 3.29 公顷，布局在霍家营村。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。在没有突破约束性指标的前提下，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、有条件建设区外的区域，面积 64.17 公顷。区内土地重点用途为农业，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。

三、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。

霍营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。依据霍营街道的地形地貌、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。

四、保障基础设施用地

依托霍营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 土地综合整治

一、土地整理复垦开发

积极推进田、水、路、林、村综合整治，增加有效耕地面积，提高耕地质量，改善农村生产生活条件。通过农用地整理有效补充耕地。加大对现状建设用地中废弃、闲置、零星以及低效利用土地的复垦力度。通过建设用地复垦补充农用地。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。

二、农村居民点整理

1. 农村居民点整理类型

农村居民点整理通常涉及城镇化、迁移合并、内部改造等几种类型，霍营街道以城镇化型为主，重点对挂账村进行整治。结合霍营街道发展趋势，在调研的基础上，充分考虑农民意愿，稳步推进农村居民点拆迁腾退。

2. 农村居民点整理保障措施

村庄搬迁安置用地须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。

由政府组织，集中与分散相结合，逐步进行迁移，一般采取就近原则，将拆迁农民安置到交通条件优越、经济条件好、发展空间大的居民点。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。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，建设现代化城镇新型社区。

第八章 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、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，由昌平区霍营街道人民政府具体负责组织实施并负责解释。

附表

附表 1 昌平区霍营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)	470.25	390.00	200.00	-48.72%
永久基本农田保护面积 (亩)	363	363	190.21	-47.60%
建设用地总规模 (公顷)	405.55	412.44	397.88	-3.53%
城乡建设用地规模 (公顷)	364.70	279.28	369.12	32.17%
交通水利及其他建设用 地规模 (公顷)	40.85	133.16	28.76	-78.40%

附表 2 昌平区霍营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
交通					
1	回南北路		2010-2020 年	45	
2	太平庄北街		2010-2020 年	8.26	
3	轨道交通昌平线		2010-2020 年		
4	地铁 8 号线		2010-2020 年		