

崔村镇土地利用总体规划
(2006-2020年)
调整方案

崔村镇人民政府
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	6
三、土地利用特点与问题	6
四、土地利用面临形势	7
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	15
一、基本农田保护区	15
二、一般农地区	16
三、城镇建设用地区	17
四、村镇建设用地区	18
五、独立工矿区	18
六、生态环境安全控制区	19
七、林业用地区	20
八、其他用地	21
九、风景旅游用地区（复区）	21
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	28
一、土地综合整治重点区域	28
二、土地整治复垦开发	28
三、农村居民点整治	29
第八章 规划实施保障措施	31
一、推进规划实施的公开性与民主性	31

二、加强规划实施的基础建设.....	31
三、健全规划实施管理及监督制度.....	32
四、全面落实耕地保护制度.....	32
五、建立促进节约集约用地的经济调节机制.....	33
六、健全规划实施的资金保障机制.....	33
附表.....	35
附表1 昌平区崔村镇土地利用主要控制指标.....	35
附表2 昌平区崔村镇重点建设项目用地清单.....	36

前 言

崔村镇位于昌平区东北部，是北京市北部山区的重要生态环境保护地，是昌平区重要的水源保护区及补给区，是昌平区的重要农副食品生产基地。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，为将崔村镇建设成为具有自身特色的旅游目的地和具有山前宜居性质的都市休闲小镇，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》、《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》和国家其他有关法律、法规及《昌平区土地利用总体规划（2006-2020年）调整方案》的要求，昌平区崔村镇人民政府编制了《崔村镇土地利用总体规划（2006-2020年）调整方案》（以下简称《规划》）。

《规划》立足于崔村镇的发展定位和自然社会经济条件，从土地资源供需状况出发，确定崔村镇土地利用的发展方向，调整土地利用结构，优化土地利用布局，统筹安排各类用地，划定土地用途区，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，制定保障实施规划的有关措施。《规划》是指导规划期内崔村镇土地开发、利用、整治和保护纲领性文件，是规范城乡建设，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

坚持贯彻落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，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，坚持从北京市与昌平区发展战略需求与崔村镇的实际情况出发，以建设“都市休闲小城镇”为目标，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. 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. 相互协调原则。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。
4. 因地制宜原则。坚持从实际出发，充分考虑崔村镇未来发展方向，确定土地规划的目标和方案，体现崔村镇的自身特点。
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能性和效果，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）、《崔村镇国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》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》、《崔村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

崔村镇下辖棉山村、西辛峰村、大辛峰村、西崔村、东崔村、南庄村、南庄营村、真顺村、香堂村、西峪村、八家村、麻峪村12个行政村。规划范围内土地总面积6294.79公顷。

第二章 土地利用现状及面临的形势

一、区域概况

崔村镇位于昌平区东北部，距离昌平城区 10 公里。东临兴寿镇，西临南邵镇、十三陵镇，北临延寿镇，南临百善镇、小汤山镇。

全镇地形呈北高南低的趋势，从北到南大致分为三大部分：北部军都山山区、中部山前缓坡地带、南部平原。地处北温带大陆性半湿润季风气候区，全年主导风向为西北风，有四季分明的气候特点，光热光源比较丰富，光照充足。气温年较差较大，夏季最高气温 35℃，冬季最低气温-15℃，年温差达 50℃。

镇域地理位置优越，京昌高速、北六环构成外围的高速公路骨架。昌平新城东部重要发展轴——立汤路距离崔村 5 公里。横贯全镇的昌崔路与纵穿全镇的怀昌路是崔村镇的重要交通发展走廊。此外，京通铁路穿境而过，加之京密引水渠以南地区的主要道路崔阿路，共同形成了崔村镇便利的交通系统。

近年来，崔村镇在发展工业、商贸的基础上，逐步加大了旅游及高效农业的投入，经济社会发展迅速，各项社会事业取得长足进步。2014 年崔村镇常住人口 18235 人，户籍人口 14217 人，农业户籍人口 10093 人。

2014 年全镇工业总产值 106900 万元，全社会固定资产投资

12828 万元，社会消费品零售总额 11023 万元，基础设施投资 3625 万元。

二、土地利用现状

2014 年崔村镇土地总面积为 6294.79 公顷，其中农用地比例最大，面积为 5076.93 公顷，占总面积的 80.65%；其次是建设用地，面积为 1125.99 公顷，占总面积的 17.89%；未利用地比例最低，面积为 91.87 公顷，占总面积的 1.46%。

农用地中，以耕地、园地和林地为主，耕地 698.08 公顷，园地 909.23 公顷，林地 3137.76 公顷，其他农用地 331.86 公顷。

建设用地中，城乡建设用地 965.47 公顷，其中城镇建设用地 315.50 公顷，农村居民点用地 444.76 公顷，采矿用地 205.21 公顷；交通水利用地 128.97 公顷；其他用地区 31.55 公顷。

三、土地利用特点与问题

1. 土地利用类型分布不均，以林地为主

崔村镇地形地貌变化呈现北部山区、中部山前缓坡地带、南部平原的趋势。根据因地制宜原则，全镇土地利用随着地形起伏而变动，土地利用类型基本呈现北中南三个带状变化，其中镇域内林地所占面积比例最大，建设用地仅占到 17.89%，镇域特点决定了崔村镇以发展绿色生态产业为主，打造昌平区的生态屏障。

2. 城镇建设用地比例小

崔村镇地形地貌的特殊性，决定了其建设用地分布的局限性，镇域内城镇建设用地所占比例小。全镇城镇建设用地面积为315.50公顷，仅占全镇总面积的5.01%。随镇域经济进一步发展，建设用地数量制约着产业的发展，对崔村镇的发展不利。

3. 农村居民点布局分散

长期以来崔村镇农村居民点的布局缺乏规划指引，由于历史习惯和自然条件的限制，以便于农业生产为目的的用地方式导致农村居民点布局较为分散，土地利用集约程度不高，挖潜潜力较大。

四、土地利用面临形势

1. 土地供需矛盾突出

崔村镇山区面积占全镇土地总面积55%，既面临经济发展压力，又担负着保护生态环境的重要任务。作为离新城较远的镇，经济发展需要产业的带动，产业发展需要建设用地作为支撑，崔村镇的发展对土地需求较大，耕地保护与经济发展之间的矛盾日益突出。

2. 土地利用布局不尽合理

一是耕地和基本农田未能实现集中连片，难以进行规模耕种；二是农村居民点布局分散，土地利用集约化程度不高，存在土地资源浪费现象；三是城镇建设用地中存在空闲地未充分利用现象，

形成散、乱、空状况；四是用地内部结构不合理，城镇中土地利用效益低；五是城镇基础设施不完善，功能不配套，规模效益低。

3. 建设用地集约利用水平有待提高

建设用地以外延扩张为主，土地利用集约程度较低，无序和粗放用地较为突出，建设过程中存在着浪费土地现象等。土地利用的经济效益虽然得到了较快发展，但社会效益和生态环境效益没有保持同步，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

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，主动适应新常态，积极落实京津冀协同发展战略，按照“全域景观化、全域休闲化”发展理念，以转变经济发展方式为主线，以休闲旅游、现代服务业和美丽乡村建设为抓手，强化基础设施，提升产业功能，促进三次产业全面升级、生态环境持续优化、公共服务显著提升、人民生活和谐富裕，全面建成“京北绿色休闲小镇”，全力打造产业强、生态优、村庄美、农民富的“文化乡村·休闲小镇”区域品牌，实现崔村镇绿色、环保、可持续发展。

“十三五”期间，崔村镇的奋斗目标是：到2020年，形成以文化生态游、美丽乡村游、农业体验游为三大龙头，以都市型现代农业、现代信息产业、现代服务业为支撑的休闲产业发展格局；推动经济结构优化取得新成效，村容村貌建设取得新突破，资源节约型和环境友好型社会取得新进展，实现社会事业全面发展，人口素质明显提升，就业岗位持续增加，农民收入水平和生活质量明显提高，民主法制和精神文明建设显著加强，公共服务和社会保障惠及全民，加快建成“京北绿色休闲小镇”，全面实现小康社会目标。实现全镇农村经济总收入年均增长7%，人均劳动所

得年均增长 9%。

二、土地利用目标

以崔村镇自身实际为出发点，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，加强耕地保护与管理，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，保障崔村镇经济社会持续、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，结合崔村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

协调耕地保护与经济的关系，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，保护农业综合生产能力。规划至 2020 年，崔村镇耕地保有量不少于 526.67 公顷（7900.00 亩），保证基本农田面积稳定在昌平区下达的 516 公顷（7740.28 亩）以上。

2. 合理控制建设用地规模

规划期内，合理控制新增建设用地规模，不断提高土地节约

集约利用水平，提高土地利用效益。规划至 2020 年，建设用地规模控制在 818.62 公顷以内，城乡建设用地总规模控制在 611.95 公顷以内，交水利及其他建设用地控制为 206.68 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。

4. 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，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。

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

合理调整永久基本农田规模与布局，重点调出平原地区百万亩造林、地下水严重超采地区和土地利用变更调查中的非耕地，优先调入国家下达的城市周边永久基本农田地块、高标准农田地块和优质现状耕地，实现全镇永久基本农田减量提质。规划到2020年，全镇永久基本农田面积不低于516公顷（7740.28亩）。

根据“以水定田”要求，科学减少耕地保有量，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，并向加工、旅游观赏等功能延伸，提升都市型现代农业发展水平，实现优质、高效经营。规划到2020年，全镇耕地保护面积不低于526.67公顷（7900.00亩）。

2. 建设用地结构调整

规划至2020年，全镇建设用地总规模818.62公顷，其中，城乡建设用地规模611.95公顷，交通水利及其他建设用地面积

206.68 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

崔村镇是昌平区东部重要的水源保护区及补给区、重要的生态屏障。在生态建设中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。规划期间，引导园地向立地条件适宜的丘陵、台地和荒坡地集中发展；因地制宜对林地进行空间布局，加大山区疏林地和未成林地的种植力度，在逐年增加造林面积的同时注重新林地的保育和原有林地的保护。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。京密引水渠以北的山前缓坡区，利用其独特的山前暖带优势及地形特点，建设成为以名、特、优种植养殖及休闲度假、旅游观光为一体的高效生态区。

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

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。

4. 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。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，形成完善的基础设施体系。主要包括真顺输变电站、崔村污水处理厂、崔阿路、山前暖带路的建设等。

第五章 土地用途分区与管制规则

为指导崔村镇的土地合理利用，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、生态环境安全控制区、林业用地区等土地用途分区与风景旅游用地区（复区）。

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。区内以基本农田为保护主体。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 516 公顷，主要分布在真顺村、大辛峰村以及东崔村。

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划定的土地用途区，主要包括基本农田以外的耕地、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 1356.34 公顷，主要分布在大辛峰村、麻峪村、真顺村、香堂村。

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。

三、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。主要包括现有建制镇建设用地区和规划期间新增的建制镇建设发展用地。本镇划定城镇建设用地区面积 514.57 公顷，主要分布于西崔村、东崔村、真顺村。

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。

四、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 174.02 公顷，主要分布在香堂村、南庄村。

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 62.80 公顷，主要分布于八家村、棉山村、真顺村、西辛峰村。

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. 区内独立建设用地应不突破规划独立建设用地总规模。

六、生态环境安全控制区

生态环境安全控制区是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。崔村镇内主要地表水体包括京密引水渠、八家沟、麻峪沟、西峪沟、香堂沟和肖村河，此外还有南庄水库和天池水库。

京密引水渠是北京市重要饮用水输水通道，该水渠横穿全镇，在镇域范围长度约 8 千米。天池水库作为十三陵水库蓄能电站的组成部门，其功能主要为蓄水。八家沟、麻峪沟、西峪沟、香堂沟和肖村河均为泄洪渠。

本镇共划定生态环境安全控制区面积为 62.54 公顷，分布于

重要水源保护区，河湖及绿化带等。主要分布在真顺村、八家村，南庄营村。

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。

七、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 3344.84 公顷，分布在京密引水渠以北地区的西峪村、真顺村。

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。

八、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 263.70 公顷。

九、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 2390.40 公顷，主要分布于八家村、香堂村、麻峪村。

风景旅游用地复区的管制规则为：

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景观、污染环境的生产建设活动。

第六章 主要用地安排

一、加强耕地和基本农田保护

规划期间，崔村镇应当严格落实耕地保护与永久基本农田保护红线，确保永久基本农田保护面积不低于 516.02 公顷（7740.28 亩），耕地保护面积不低于 526.67 公顷（7900.00 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

充分考虑崔村镇经济社会发展趋势和自然环境禀赋条件，围绕五大发展理念，立足昌平区战略定位体现构建“都市休闲小镇”的目标要求。根据镇域规划空间发展战略，构建“一核两轴三带四重点”的城镇建设用地布局。

“一核”：镇中心区；“两轴”：横贯全镇的“昌崔路”（主干路，从昌平新城经镇中心和南庄直达兴寿镇），纵穿全镇的“顺峰路”（主干路，连通真顺、镇中心和六环路的区级主干路）。两轴呈东西向、南北向“十字”交叉于镇中心；“三带”：南部平原区

域都市型现代农业发展带、中部山前暖区旅游经济发展带、北部山区生态发展带；“四重点”：八家-生态观光示范村、香堂-文化产业新村、都市农业产业园、高新技术工业产业园。

至规划期末，城乡建设用地集中布局在西崔村、东崔村、真顺村、麻峪村等。在加快经济发展的背景下，适当做大城镇规模，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。

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、禁止建设区、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

按照有利于崔村镇发展、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。

允许建设区为崔村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611.95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

为适应崔村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、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。考虑到崔村镇发展趋势和方向，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 139.43 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）禁止建设区

为满足保护崔村镇自然资源、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。崔村镇划定该区域面积为 62.54 公顷，主要分布于八家村与真顺村交界处。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。

（4）限制建设区

限制建设区为辖区范围内除允许建设区、禁止建设区外的其他区域，面积 5480.87 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。

三、强化生态用地保护

依据崔村镇的地形地貌、气候、植被、土壤等自然区域特性，规划期内要加强主要水系的生态建设，保护生物多样性。林地、园地、绿地和草地作为生态用地，必须严格保护。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。至规划期末，生态用地主要集中布局于八家村、真顺村、南庄营村。

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的选线或走向的基础上，结合镇域内农村居民点及产业分布、

农业生产方式，合理安排基础设施用地。主要包括真顺输变电站、崔村污水处理厂、昌金路改建工程、昌崔路、昌崔路东延、崔阿路、山前暖带路等。

第七章 土地综合整治

一、土地综合整治重点区域

规划期内，崔村镇镇域范围内设置了2个综合整治重点区域，主要分布于南庄村、真顺村、八家村；设置了1个土地复垦重点区域，主要分布于西辛峰村。

二、土地整治复垦开发

1. 农用地整治

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。

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，有效补充耕地。

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后备土地资源，有计划有步骤地对自然保留地进行开发利用。

三、农村居民点整治

1. 整治类型

崔村镇的农村居民点整治涉及城镇化型和保留型（内部改造）。结合崔村镇发展趋势，在进行调研的基础上，充分考虑农民意愿，稳步推进农村居民点拆迁腾退；另外为满足周边村庄的迁入和新农村建设，部分农村居民点在保留现状的基础上新增部分建设用地。

2. 整治用地安排

城镇化型主要针对紧邻城镇规划建设区的农村居民点：将真顺村、南庄村、麻峪村等村庄纳入城镇，安置用地位于麻峪村和西崔村；现状保留村主要包括八家村、南庄村、香堂村。

3. 整治保障措施

村庄搬迁安置用地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交通基础设施建设，调动市场资源形成城镇型新社区；对于保留型的村庄，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

通过建立健全各项保障土地利用规划有效实施的措施，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、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。

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

落实土地利用计划调控，加强执法队伍建设，加大基层监管力度，推广监察员制度。建立违法违规早发现、早报告、早制止的工作机制，及时发现和制止土地违法行为。对土地利用总体规划的实施进行定期与不定期的执法监察，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；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，将剥离表土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。

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。

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

附表

附表1 昌平区崔村镇土地利用主要控制指标

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)	10471.26	10290.00	7900.00	-23.23%
基本农田保护面积 (亩)	14243	14243	7740.28	-45.66%
建设用地总规模 (公顷)	1125.99	1069.41	818.62	-23.45%
城乡建设用地规模 (公顷)	965.47	614.84	611.95	-0.47%
交通水利及其他建设用地规模 (公顷)	160.52	454.57	206.68	-54.53%

附表2 昌平区崔村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
基础设施					
1	崔村镇幼儿园	扩建	近期		崔村镇
2	崔村镇卫生院	新建	近期		崔村镇