

东小口镇土地利用总体规划
(2006-2020年)
调整方案

东小口镇人民政府
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	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 镇域发展目标与规划调控指标	8
一、镇域发展目标	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	16
一、基本农田保护区	16

二、一般农地区	16
三、城镇建设用地区	18
四、独立工矿区	20
五、其他用地	20
六、林业用地区	17
七、村镇建设用地区	19
第六章 主要用地安排	21
一、加强耕地和基本农田保护	21
二、统筹城乡建设用地	21
三、强化生态用地保护	23
四、保障基础设施用地	24
第七章 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 昌平区东小口镇规划主要控制指标表	29
附表 2 昌平区东小口镇重点建设项目用地清单	30

前 言

昌平区东小口镇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。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，东小口地区办事处编制了《东小口镇土地利用总体规划（2006-2020 年）调整方案》（以下简称《规划》）。

《规划》立足于东小口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，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》是指导规划期内东小口镇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 2015 年发布的《京津冀协同发展规划纲要》，按照首都建设“三个北京”和中国特色世界城市的目标要求，以“强区富民”为根本出发点和落脚点，

以“奥北创业新城、和谐宜居家园”的新镇为目标，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. 因地制宜原则。实事求是，充分考虑东小口镇的功能定位和发展目标，确定土地规划的目标和方案，体现东小口镇特色。
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。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》、《昌平区国民经济和社会发展规划“十三五”规划纲要》、《东小口镇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

东小口镇辖区范围内所有土地，总面积面积约 17.90 平方公里。

第二章 土地利用现状及面临的形势

一、区域概况

东小口镇南邻朝阳区，西与昌平区接壤，中部为万亩绿化隔离带，东部为天通苑经济适用房居住区，辖区面积约 17.90 平方公里。2014 年管理 14 个村（居）委会，其中村委会 11 个，居委会 3 个。

2014 年，东小口辖区常住人口 11.5 万人，户籍人口 13149 人，其中农业户籍人口 2772 人。居民人均可支配收入 29716 元，农民人均纯收入 30029 元。

二、土地利用现状

2014 年东小口镇土地总面积为 1777.07 公顷，建设用地比例最大，面积为 955.62 公顷；其次是农用地，面积为 780.45 公顷；未利用地比例最低，面积为 41.00 公顷。

农用地中，以耕地和林地为主，林地面积为 558.41 公顷，耕地面积为 94.28 公顷，园地面积为 12.79 公顷，其他农用地为 114.97 公顷。

建设用地中，城乡建设用地 793.44 公顷，其中城镇建设用地 476.81 公顷，农村居民点用地 316.63 公顷；交通水利用地 136.42 公顷；其他建设用地 25.76 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

镇域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；农用地中林地面积最大，耕地次之，还有园地、设施农用地及坑塘水面等其他农用地；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

土地开发利用率高，达到 97.69%，未利用地仅占全镇土地总面积的 2.31%，后备土地资源数量极其有限。随着人口数量大幅增加，东小口镇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

东小口镇城镇化率高达 80%以上，随着首都中心区产业和人

口的转移，东小口镇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

东小口镇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

东小口镇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 镇域发展目标与规划调控指标

一、镇域发展目标

根据东小口镇功能定位，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。“十三五”期间，镇域人口每年增长 2%，GDP、收入、固定资产投资每年增长 8%。

二、土地利用目标

从东小口镇自身实际出发，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，保障东小口镇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，结合东小口镇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，确定全镇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，保证东小口镇耕地保有量不少于 8.67 公顷（130.00 亩），永久基本农田面积稳定在昌平区下达的规划控制指标 8.54 公顷（128.04 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 655.69 公顷以内，城乡建设用地总规模控制在 387.60 公顷以内，交通水利及其他建设用地控制为 268.10 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。加大土地整治复垦补充耕地力度，适度开发宜农土地，确保补充耕地质量。

5. 落实新农村建设，加强对重点挂账村的综合治理

坚持“规划先行，逐步改造”的原则，充分考虑村庄自身条件，在尊重农户意愿的基础上，统筹小辛庄组团和兰各庄组团综合整治，科学进行拆迁和安置工作，大力完善基础设施和公共服务设施，提升公共服务能力，加快城镇化进程，完善东小口镇的城镇功能。

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 8.54 公顷（128.04 亩）。

根据“以水定田”要求，科学减少耕地保护量，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，全区耕地保护面积不低于 8.67 公顷（130.00 亩）。

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。规划到 2020 年，建设用地规模控制在 655.69 公顷以内，比 2014 年减少 299.93 公顷。其中城乡建设用地总规模控制在 387.60 公顷以内，比 2014 年减少 405.85 公顷；交通、水利设施及其他建设用地控制为 268.10 公顷，比 2014 年增加 105.92 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

注重生态环境保护建设，促进绿色低碳循环发展。生态绿廊是东小口的核心资源和生态保障，坚持生态环境有限发展，打造生态东小口。倡导低碳循环发展方式，建设“海绵城市”。

加强节能新技术、新材料的运用，推进公共设施、老旧小区节能改造；调整优化能源结构，提高清洁能源的利用率。加强雨水收集和再生水利用，最大限度新建可渗透路面，努力建设“海绵城市”。

统筹处理好经济发展与生态环境保护的关系,严格建设项目及产

业准入门槛，严禁开展不符合功能定位的开发建设。加强对用地开发强度、土地投资强度等用地指标的整体控制。促进资源节约集约利用，提高能源资源利用效率，控制主要污染物排放总量，加强环境风险防范和应急处置，大力发展循环经济，推动形成绿色低碳的生产生活方式。

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，在承接功能合理布局、优化空间发展布局。构筑“一楔、五组团”的空间布局。

一楔：世界城市的“人文、绿色、科技”中轴北延，穿过东小口镇绿廊打造成为北京市重要生态保障廊道示范区。扩大绿色生态空间，强化区域生态屏障功能，坚持拆违还绿、腾退建绿、见缝插绿，打通东小口郊野公园；东小口森林公园，除突出生态保障服务功能外，凭借良好的资源优势建设健康休闲为主的森林公园，继续完善各项服务设施和环境建设，成为北京市民及周边居民休闲圣地；太平郊野公园：突出亲子教育和科普教育等主题，继续完善各项服务设施和环境建设，与东小口森林公园联合打造，成为北京市民及周边居民休闲圣地。

五组团：马连店、一绿（北三村-半塔-小辛庄）、九台都市芳园（建成区）、森林大第-贺村、中滩村。

马连店：回迁安置区、悦府公园、8 号线车辆段，西接回龙观镇，紧邻 8 号线平西府站，交通便利，可承接高端服务（科技信息服务、文化创意服务）、3Q 小微企业等创新创业产业，形成一定的规模效益；

一绿（北三村-半塔-小辛庄）：为半截塔、兰各庄等待拆迁村，加快推进城镇化建设；

九台都市芳园（建成区）：为合木山庄、都市芳园和九台庄园，完善社区管理和社区配套服务功能；

森林大第-贺村：是贺村等回迁安置区、森林大地社区所在区域，西接昌平区西三旗，依托资源优势公园，结合产业用房发展跨医疗产业（高端康复机构、整形美容、月子中心）、健康管理产业（体检中心、健康数据中心）、衍生服务产业（养老院、养生会所）等健康产业；也可亲子早教、课外辅导、儿童活动等新型现代服务业，并完善居住社区生活配套服务设施；

中滩村：是镇政府、中滩村回迁安置区所在地，东接天通苑南街道中部社区，紧邻铁路 5 号线及立汤路，交通优势明显，可承接包括大企业分支机构、大企业下属公司、研究机构和行业协会等商务服务办公等功能，并完善相应的公共服务设施和生活配套设施。

4. 统筹布局基础设施用地

（1）完善镇域公共服务和生活配套设施，构建宜居城镇。加强基础设施建设，提升公共服务水平。以更优质的公共服务能力，提升东小口对承接优势资源的吸引力。抓住中心城区优质教育医疗资源外溢

的契机，吸引更多名校分校和高端医疗卫生机构，不断扩大优质服务的覆盖面。

（2）推进与周边区域相连接的重要交通通道建设，提高主干路网规划实现率。加强周边回龙观镇、北七家镇、天通苑南北街道和西三旗街道等的联系，协调区内外交通，协调区内外交通，打通建立路等 4 条道路，保留完善兰太路等 4 条道路，确立“五纵七横”的道路系统。

“五纵”：建立路、中滩村路、文华西路、文华路、黄平路。建立路对东小口镇意义重大，纵贯镇域的动脉；

“七横”（由北向南）：七北路、回南北路、回南路、回龙观东大街东延、太平庄北大街、兰太路、中东路。需打通道路：建立路、回南北路、回龙观东大街东延、太平庄北大街；需要保留完善：七北路、回南路、兰太路、中东路。

（3）构建镇域内组团路微循环系统，梳理三条组团纵向联系道路：文华西路、黄平路、中滩村路及北延长线，需打通中滩村路向北与七北路相接。

（4）推进水资源和能源建设，确保城市资源能源供给，推进城市安全应急体系建设，保障城市安全便捷运行。

第五章 土地用途分区与管制规则

为指导东小口镇的土地合理利用，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、独立工矿区等土地用途分区。

一、基本农田保护区

基本农田保护区是指为了对永久基本农田实行特殊保护需要而划定的土地用途区。本镇共划定基本农田保护区面积 8.54 公顷，主要分布在小辛庄村和单家村。

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。本镇划定的一般农地区面积为 355.96 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、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 739.19 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。

四、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，主要包括现有的城镇建设用地和规划期间新增的城镇建设发展用地。本镇划定城镇建设用地区面积 405.51 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。

五、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 0.12 公顷。

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。

六、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）。本镇共划定独立工矿区面积 12.34 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。

七、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 268.10 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，东小口镇应当严格落实耕地保护与永久基本农田保护红线。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

充分考虑东小口镇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。至规划期末，城乡建设用地集中布局在马连店村、太平庄村和小辛庄村。

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

按照有利于东小口镇发展、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。

允许建设区为东小口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、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 387.60 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

为适应东小口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。考虑到东小口镇发展趋势和方向，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 30.38 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）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 1371.78 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。

东小口镇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。依据东小口镇的地形地貌、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，在镇域内加强绿化，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

依托东小口镇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。

为完善镇内交通网络，实现客货畅通运行，进一步加强与周边城镇的联系，重点落实建材城东路和太平庄北街的公路建设项目，加强枢纽建设，构建适应多元化需求的道路网系统，根据不同用地性质制定不同道路系统规划标准，合理分配道路交通资源，实现城市道路系统与公共交通系统的有机结合，同时为步行交通和自行车交通创造良好条件，满足居民多样性的出行要求。实现对外道路系统与内部道路系统的合理衔接，全面支撑地区健康发展。

为满足教育需求，进行幼儿园改扩建工程，建设贺村小学，进行清真寺改造。

东小口镇布局有大规模经济适用房，要严格控制新住宅小区

的开发，适当建立商业办公楼群，且根据小区聚集程度，合理布局社区商业和大型商业中心、学校、医院等配套服务设施，完善基础设施。着力推进文化服务中心建设，打造特色文化娱乐消费产业聚集区，建设文化服务中心，提高基层文化设施运营水平。调整优化医疗资源布局，重点加强人员密集地区医疗服务机构建设。

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、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，由昌平区东小口镇人民政府具体负责组织实施并负责解释。

附表

附表 1 昌平区东小口镇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)	1414.24	1455.00	130.00	-91.07%
基本农田保护面积 (亩)	6686	6686	128.04	-98.09%
建设用地总规模 (公顷)	955.62	960.00	655.69	-31.70%
城乡建设用地规模 (公顷)	793.44	688.08	387.60	-43.67%
交通水利及其他建设用 地规模 (公顷)	162.18	271.92	268.10	-1.41%

附表 2 昌平区东小口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
村庄改造					
1	东小口镇贺村中滩村组团 A 地块重点村旧村改造项目	新建		36.24	东小口村、单村、芦村、贺村
2	东小口镇兰各庄村店上村（组团）棚户区改造和环境整治项目	新建		124.94	兰各庄村店上村
3	魏窑、半塔小辛庄村棚改	新建			
4	东小口环境提升工程				
基础设施					
1	东小口镇办幼儿园改扩建工程				
2	贺村小学				
3	清真寺改造				
4	万亩森林公园改造提升				
产业					
1	马连店村、贺村、中滩村等产业用房项目				