

北京市昌平区  
回龙观镇土地利用总体规划  
(2006-2020 年)

回龙观地区办事处  
二〇一三年二月

# 目 录

<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.....	6
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>9</b>
一、镇域发展目标.....	9
二、土地利用目标.....	9
三、规划调控指标.....	10
<b>第四章 土地利用结构调整与布局优化</b> .....	<b>11</b>
一、土地利用结构调整.....	11
二、土地利用布局优化.....	12
<b>第五章 土地用途分区与管制规则</b> .....	<b>15</b>

一、一般农地区.....	15
二、城镇建设用地区.....	16
三、其他建设用地.....	17
<b>第六章 主要用地安排.....</b>	<b>18</b>
一、统筹城乡建设用地.....	18
二、保障基础设施用地.....	18
三、建设用地空间管制.....	19
四、强化生态用地保护.....	21
<b>第七章 土地综合整治.....</b>	<b>22</b>
一、土地整理复垦开发.....	22
二、农村居民点整理.....	22
<b>第八章 规划实施保障措施.....</b>	<b>24</b>
一、加强规划实施的基础建设.....	24
二、健全规划实施管理及监督制度.....	24
三、建立促进节约集约用地的经济调节机制.....	25
附表 1 回龙观镇土地利用结构调整.....	26
附表 2 回龙观镇耕地保护控制指标.....	27
附表 3 回龙观镇新增建设用地控制指标.....	28
附表 4 回龙观镇土地综合整治规划.....	28
附表 5 回龙观镇重点建设项目用地规划.....	29
附表 6 回龙观镇土地用途分区面积统计.....	31

附表 7 回龙观镇农村居民点整理规划.....	32
附表 8 回龙观镇基本农田调整.....	33

## 前 言

昌平区回龙观镇属于北京市中心城区的边缘集团，力争建设成经济发达、环境优美、社会和谐现代化城市居住区、文化创意产业基地、现代商贸中心。在科学发展观的统领下，为实现土地资源可持续利用和促进经济社会健康快速发展，根据《中华人民共和国土地管理法》和国家其他有关法律、法规的规定，按照《昌平区土地利用总体规划（2006-2020年）》的要求，回龙观地区办事处（镇）编制了《回龙观镇土地利用总体规划（2006-2020年）》（以下简称《规划》）。

《规划》立足于回龙观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，统筹各业各类用地，合理安排城镇建设用地，划定土地用途分区，突出建设用地节约集约利用以及生态建设和环境保护，制定规划实施的保障措施。

《规划》是指导规划期内回龙观镇土地利用的纲领性文件，是规范城乡建设和其他建设用地，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

全面落实科学发展观，坚决贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，统筹安排各业各类用地，坚持从回龙观镇的实际情况出发，促进城镇建设用地节约集约利用。按照区委、区政府对回龙观镇的功能定位和发展要求，合理调整土地利用结构和布局，加强基础设施建设，优化土地资源配臵，保障经济社会持续、快速、健康发展。

## 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，结合镇域发展定位，确定土地规划的目标和方案，突出回龙观镇特点。
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，缓解各业各类用地矛盾，促进土地资源优化配臵。
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》等。

2. 指导性文件：《国务院办公厅转发〈国土资源部关于做好土地利用总体规划修编前期工作的意见〉的通知》（国办发〔2005〕32号）、《国土资源部办公厅关于印发市县乡级土地利用总体规划编制指导意见的通知》（国土资厅发〔2009〕51号）、《国土资源部关于加强市县乡级土地利用总体规划成果核查工作的通知》（国土资发〔2010〕8号）等。

3. 相关规划：《北京市土地利用总体规划（2006-2020年）》、《北京市城市总体规划（2004-2020年）》、《昌平区国民经济和社会发展“十二五”规划纲要》、《昌平区土地利用总体规划（2006-2020年）》、《昌平新城规划（2005-2020年）》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：2009 年

规划目标年：2020 年

#### 五、规划范围

回龙观镇行政管辖区范围内的所有土地，下辖 203 街坊及定福皇庄村、东半壁店村、二拨子村、回龙观村、南店村、三合庄村、史各庄村、西半壁店村、朱辛庄村等 9 个行政村，土地总面积 3034.97 公顷。

## 第二章 土地利用现状及面临的形势

### 一、区域概况

回龙观镇位于昌平区最南端，是昌平区与海淀区的结合部，距天安门约 18 公里，地处中关村国家自主创新示范区，目前已纳入北京市城市中心区范畴。回龙观镇属于华北平原的北部边缘，地势自西北向东南倾斜低落，地形较为平坦，呈西北至东南向的狭长形，北起南沙河，南至海淀区西三旗街道，西邻海淀区上庄镇、西北旺镇，东接东小口镇，东北邻北七家镇，镇域总面积 3034.97 公顷。

回龙观镇历史悠久，从古至今一直为京畿要道，交通发达便利，城市轻轨铁路横贯东西，京藏高速公路纵穿南北，京包铁路蜿蜒而过，七北路直通中关村，镇内有近 20 条公交线路通过。

2009 年回龙观镇常住总人口为 229423 人，其中农业人口 43478 人，城镇人口 185945 人，城镇化率为 81.05%，规划至 2020 年，城镇化率达到 100%。2009 年固定资产投资完成额 41172 万元。全镇经济保持持续较快增长，经济运行质量不断提高，城乡面貌日新月异，文明程度显著提升，社会事业不断进步，人民生活水平日益改善。

## 二、土地利用现状

2009年回龙观镇土地总面积为3034.97公顷，建设用地面积为2623.11公顷，比例最大，占全镇土地总面积的86.43%；其次是农用地，面积为378.25公顷，占土地总面积的12.46%；其他土地比例最低，面积为33.61公顷，占土地总面积的1.11%。

农用地中，以耕地和林地为主，其中耕地面积为106.00公顷，林地面积为204.70公顷，其他农用地67.55公顷。

建设用地中，城乡建设用地2401.90公顷，其中城镇建设用地1975.69公顷，农村居民点用地426.21公顷；交通水利用地205.59公顷；其他建设用地15.62公顷。

未利用土地中，水域用地16.54公顷，自然保留地17.07公顷。

## 三、土地利用特点与问题

### 1. 土地利用类型相对较少，建设用地比重较大

镇域内土地以建设用地为主，主要包括城镇建设用地、农村居民点、交通水利用地和特殊用地等，占全镇土地总面积80%以上；耕地、林地和其他农用地面积较小，不到全镇土地总面积的15%。回龙观镇属于北京市中心城区的边缘集团，提供了承接首都中心城区人口转移、培育和发展城镇产业经济的基础和空间。

### 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，镇域内存在173.30公

顷空闲地；二是城镇功能布局不尽合理，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、生活基础设施短缺，建设滞后。

### 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 98.89%，其他土地仅占全镇土地总面积的 1.11%，后备土地资源数量极其有限。随着人口数量大幅增加，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，成为回龙观镇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，发展空间还需要大力整合与拓展。

## 四、土地利用面临的形势

### 1. 城镇化扩张速度较快

回龙观镇城镇化率已达到 80% 以上，随着中心城区人口和产业转移，回龙观镇作为中心城区的边缘集团，未来城镇化水平将进一步提高，农地非农化速度进一步加快，建设占用农用地的面积将不断加大。

### 2. 土地供需矛盾突出

回龙观镇既担负着承接首都中心城区人口和产业转移的任务，又面临着生态建设和环境保护的要求，是城乡建设占地与保持绿色空间的矛盾焦点地区。镇域位于第二道绿化隔离地区，对环境质量要求较高，但是，近年来随着城市化与产业化发展，

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，导致农用地、绿色空间逐渐减少，生态环境保护与经济发展之间的矛盾日益突出。

### 3. 建设用地集约利用水平有待提高

回龙观镇建设用地以外延扩张为主，宅基地、集体企业用地无序扩张，土地利用集约程度较低，建设过程中存在着低水平重复建设和土地资源浪费等现象。土地利用的经济效益虽然得到了较快发展，土地利用综合效益却没有实现最大化，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

在经济社会发展目标指导下，回龙观镇致力于发展成为现代化城市居住区、文化创意产业基地、现代商贸中心。回龙观镇属于中关村国家自主创新示范区，将按照功能集中、产业集聚的原则，通过产业空间整合优化、促成高端产业集聚，大力培育特色突出、结构合理的产业支撑体系，形成以高新技术产业、文化创意产业、现代服务业为主体的产业发展新格局。同时，努力提升公共服务能力，完善基础设施，打造成为科技文化新城，文明和谐宜居家园。

### 二、土地利用目标

从回龙观镇自身实际出发，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，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，努力创建“全国环境优美乡镇”，保障回龙观镇经济、社会、环境全面协调可持续发展，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）》确定的各项调控指标，结合回龙观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. 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2953.87公顷以内，城乡建设用地总规模控制在2649.57公顷以内，交通、水利设施及其他建设用地控制为304.30公顷。

#### 2. 严格控制新增建设用地

严格控制建设占用农用地，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。规划至2020年，新增建设用地控制在379.50公顷以内，新增建设用地占农用地365.25公顷，占用耕地103.46公顷。

#### 3. 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，对回龙观村等重点挂账村进行旧村改造，大力完善基础设施和公共服务设施，提升公共服务能力，加快城市化进程，完善回龙观镇的城镇功能。

## 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

控制建设用地规模，节约集约用地，统筹安排各类用地；非农建设用地优先安排交通、水利等基础设施用地，增加生态保护用地；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

规划至2020年，全镇农用地面积为64.56公顷，占土地面积的2.13%，比2009年减少313.69公顷。其中，耕地面积为零，比2009年减少106.00公顷；林地面积63.99公顷，占土地总面积的2.11%，比2009年减少140.71公顷；其他农用地面积0.57公顷，占土地总面积的0.02%，比2009年减少66.98公顷。

#### 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，促进回龙观镇经济社会持续、健康、快速发展。

规划至2020年，全镇建设用地总规模2953.87公顷，占土地总面积的97.33%，比2009年增加330.76公顷。

城乡建设用地规模2649.57公顷，比2009年增加247.67公顷。其中，城镇用地面积2649.57公顷，比2009年增加673.88公顷；

农村居民点用地面积为零，比 2009 年减少 426.21 公顷。

规划至 2020 年，全镇交通水利用地面积 289.15 公顷，比 2009 年增加 83.56 公顷；其他建设用地面积 15.15 公顷，比重较小，比 2009 年减少 0.47 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。

规划至 2020 年，全镇其他土地面积 16.54 公顷，占土地总面积的 0.54%，比例较低，比 2009 年减少 17.07 公顷。

各类用地结构调整详见附表 1。

## 二、土地利用布局优化

### 1. 集约高效布局建设用地

在统筹存量土地利用的基础上，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，特别是城乡建设用地规模，科学配置城镇工矿用地，合理调控城镇工矿用地增长规模和时序，保障市政、交通、水利、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，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，至规划期末，将农村居民点全部转变为城镇建设用地，引导农村居民适度集聚，构筑统筹协调的发展格局。

## 2. 统筹安排基础设施用地

依托回龙观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。

建设回南北路、回昌东路、翠湖北路、福田西路等道路工程，保障京包高速工程用地，加强轨道交通建设，完成轨道交通昌平线、地铁8号线及其延长线的工程项目，实现对外交通以及内部交通的顺畅衔接，从规划、运营和管理上为各种交通方式转换提供舒适、便利、高效的条件，逐步建立一个具有足够容量和承载能力的现代化综合道路网络系统；加强区域电网建设，确保电力供给安全可靠，加快二拨子110KV变电站、上坡输变电站重点能源项目的建设；按照“厂网并重，管网优先”原则，加快实施回龙观镇污水管网改扩建工程，加强回龙观污水处理厂、回龙观再生水厂、回龙观河治理工程等环保、水利项目建设，逐步完善镇域内的供电、供水、供暖系统建设。合理安排能源、环保以及各功能区用地，改善生态环境，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。通过加大能源、交通、环保、水利等基础设施建设投入的力度，优先保障重点项目用地，搭建经济社会发展基础平台，全面提升城镇承载力，提升地区经济发展环境，促进经济社会持续快速发展。

### 3. 合理布局生态用地

在生态建设中应以生态维护为主，运用生态保育、生态修复和生态建设的手段，在保证水生态系统的资源、安全、景观、生态和环境功能以及绿地系统的景观、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，沿交通干道，大规模开展绿化美化，大尺度建设生态景观廊道。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。

## 第五章 土地用途分区与管制规则

为指导回龙观镇的土地合理利用，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，将全镇土地划分为一般农地区、城镇建设用地区等土地用途分区。

### 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划定的土地用途区，主要包括基本农田以外成片种植园用地、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 24.30 公顷，占土地总面积的 0.80%，主要分布在东半壁店村、西半壁店村等。

一般农地区的管制规则为：

1. 区内土地主要用作园地、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区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 2689.83 公顷，占土地总面积的 88.63%，在各村均有分布。

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；具体用地须符合新城规划、镇域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、其他建设用地

其他建设用地是指独立于城镇村之外的其他建设需要划定的用地区域。本镇共划定其他建设用地面积 17.64 公顷，占土地总面积的 0.58%，主要分布回龙观村等。

其他建设用地管制规则为：

1. 区内的土地主要用于军事、监教场所、墓葬地、旅游等不适合在城镇村内部布局的各类建设等；
2. 区内建设应符合相关行业的各项建设要求；
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. 区内土地应合理利用，从事非农建设用地的必须经土地行政主管部门及相关行政主管部门依法批准。

## 第六章 主要用地安排

### 一、统筹城乡建设用地

城乡建设用地规模及布局充分考虑回龙观镇经济社会发展趋势和自然环境禀赋条件，全面贯彻落实科学发展观和“五个统筹”，从市政基础设施建设和改善环境等各方面不断提高管理服务质量和水平，创建宜居宜业的城镇环境。

在加快经济发展的背景下，适当做大城镇规模，积极主动与新城对接；坚持政府主导、农民主体、部门联动、社会参与，切实加强对于市级重点挂账村的综合治理，把改善农民居住条件、发展产业和稳定农民就业摆在突出位置，落实新农村建设。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。

### 二、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，结合镇域内村镇居民点及产业分布、农业生产方式，合理安排基础设施用地，保证重点项目用地。

为完善镇内交通网络，实现客货畅通运行，加强交通路网建

设，规划期间重点保障铁路、公路等交通用地项目，在满足居民多样性的出行要求的同时，增强公共交通的吸引力。构建适应多元化需求的道路网系统，合理分配各种交通资源，进一步完善道路网功能结构，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，实现对外道路系统与内部道路系统衔接合理、货运交通和过境交通干扰最少的道路网系统，全面支撑地区健康发展。建设改善生态环境，重点保障能源、环保、水利项目建设用地，将水利设施用地主要布局于定福皇庄村。推进保障全镇供水、供电、供气、供热和排水系统的改善，形成完善的基础设施体系，努力改观镇、村、社区面貌，优化投资环境和产业基础，促进经济社会快速发展。

北京市经济适用房主要布局在回龙观镇，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，积极推进北京积水潭医院回龙观院区等项目建设。

### 三、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

按照有利于回龙观镇发展、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、镇、工矿建设用地规模边界。

允许建设区为回龙观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2649.57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

为适应回龙观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。考虑到回龙观镇发展趋势和方向，根据经济社会发展对建设用地的实际需求，在三合庄村和西半壁店村划定有条件建设区40.26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。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，规划面积 345.13 公顷，主要沿京藏高速和京包高速公路两侧分布。区内土地重点用途为农业，重点开展土地整理复垦开发。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，严格控制建设占用耕地。

## 四、强化生态用地保护

规划期内要加强主要水系的保护和治理，保护生物多样性。林地以及其他绿地作为生态用地，必须严格保护，在进行经济开发和非农建设时尽量避开重要的生态用地。其他土地开发必须适度，以不破坏生态环境、不减少生态用地为前提。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。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。在快速城市化进程中最大限度地保护水、土地、林地、生物多样性等自然资源，最大限度地发挥资源、能源在经济产出中的效益，最大限度地减少对环境的破坏。

## 第七章 土地综合整治

### 一、土地整理复垦开发

#### 1. 农用地整理

积极推进田、水、路、林、村综合整治，改善农村生产生活条件，加强生态建设。规划期间，通过农用地整理共计补充林地 2.54 公顷。

#### 2. 土地复垦

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。规划期间，通过建设用地复垦补充林地 48.75 公顷。

#### 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。规划期间，通过土地开发补充林地 2.82 公顷。

### 二、农村居民点整理

#### 1. 整理类型

农村居民点整理通常涉及城镇化、迁移合并、现状保留等几种类型，回龙观镇的村庄整治主要涉及城镇化这一类型。结合回龙观镇发展趋势，在进行调研的基础上，充分考虑农民意愿，规划至 2020 年，回龙观镇拆除农村居民点 426.21 公顷，不再保留农

村居民点。

## 2. 整理用地安排

规划期末，回龙观镇各个农村居民点将全部实现城镇化。其中，将各村 397.76 公顷农村居民点用地整理为城镇建设用地，将西半壁店村、回龙观村、朱辛庄村、定福皇庄村和二拨子村共 9.57 公顷农村居民点用地规划为交通过地，将西半壁店村和三合庄村共 18.88 公顷农村居民点用地整理为农用地。

规划将回龙观镇 5162 人安置到镇中心区，安置用地 25.81 公顷。具体整治方案详见附表 7。

## 3. 村庄整治保障措施

村庄搬迁安置用地须在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，逐步进行村庄整治，一般采取就近原则，将农民安置到经济条件较好、基础设施较为完善的居民点。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。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。

## 第八章 规划实施保障措施

通过建立健全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。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。

强化土地利用计划调控，按照土地利用总体规划和近期规划，编制和实施土地利用年度计划，分解落实计划指标，加强计划执

行情况的评估和考核。严格以实际用地考核土地利用年度计划的执行，防止超计划批地用地。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率，促进节约集约用地。

附表1 回龙观镇土地利用结构调整

单位：公顷

地 类		2009 年		2020 年		规划期 间面积 增减		
		面积	比重	面积	比重			
土地总面积		3034.97	100.00%	3034.97	100.00%	0.00		
农 用 地	耕地	106.00	3.49%	0.00	0.00%	-106.00		
	林地	204.70	6.74%	63.99	2.11%	-140.71		
	其他农用地	67.55	2.23%	0.57	0.02%	-66.98		
	农用地合计	378.25	12.46%	64.56	2.13%	-313.69		
建 设 用 地	城 乡 建 设 用 地	城镇用地	1975.69	65.10%	2649.57	87.30%	673.88	
		农村居民点用地	426.21	14.04%	0.00	0.00%	-426.21	
		小计	2401.90	79.14%	2649.57	87.30%	247.67	
	交 通 水 利 用 地	交 通 用 地	铁路用地	71.61	2.36%	130.67	4.31%	59.06
			公路用地	131.46	4.33%	155.99	5.14%	24.53
			小计	203.07	6.69%	286.66	9.45%	83.59
		水 利 用 地	水工建筑用地	2.52	0.08%	2.49	0.08%	-0.03
			小计	2.52	0.08%	2.49	0.08%	-0.03
	合计	205.59	6.77%	289.15	9.53%	83.56		
	其 他 建 设 用 地	特殊用地	15.62	0.51%	15.15	0.50%	-0.47	
小计		15.62	0.51%	15.15	0.50%	-0.47		
建设用地合计		2623.11	86.43%	2953.87	97.33%	330.76		
其 他 土 地	水域	16.54	0.54%	16.54	0.54%	0.00		
	自然保留地	17.07	0.56%	0.00	0.00%	-17.07		
	其他土地合计	33.61	1.11%	16.54	0.54%	-17.07		

附表2 回龙观镇耕地保护控制指标

单位：公顷

项目 规划	基期耕地 面积	规划期间补充耕地					规划期间减少耕地			规划期间净 增(+)减(-)	规划期末耕 地保有量	基本农 田保护 面积
		增加合计	土地 整理	土地 复垦	土地 开发	其他	减少合计	建设占用	其他			
规划期	106.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	106.00	103.46	2.54	-106.00	0.00	0.00
年均增减	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.64	9.41	0.23	-9.64	—	—

附表3 回龙观镇新增建设用地控制指标

单位：公顷

项 目	规划期		
	合计	占用农用地	占用耕地
一、城乡建设用地	337.10	329.84	86.39
1、城镇	337.10	329.84	86.39
2、农村居民点	0.00	0.00	0.00
3、采矿用地和其他独立建设用地	0.00	0.00	0.00
二、交通过地	42.40	35.41	17.07
三、水利设施	0.00	0.00	0.00
四、其他建设用地	0.00	0.00	0.00
<b>总计</b>	<b>379.50</b>	<b>365.25</b>	<b>103.46</b>
<b>年均占地</b>	<b>34.50</b>	<b>33.20</b>	<b>9.41</b>

附表4 回龙观镇土地综合整治规划

单位：公顷

类型	调整至地类					合计
	耕地	园地	林地	牧草地	其他	
1. 农用地整理	0.00	0.00	2.54	0.00	0.00	2.54
2. 土地复垦	0.00	0.00	48.75	0.00	0.00	48.75
3. 土地开发	0.00	0.00	2.82	0.00	0.00	2.82
<b>合 计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>54.11</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>54.11</b>

附表5 回龙观镇重点建设项目用地规划

单位：公顷

项目类型	项目名称	建设性质	建设年限	项目用地			涉及村庄	备注
				总规模	其中新增建设用地	其中占耕地		
能源	二拨子 110KV 变电站		2010-2020	0.60			回龙观	集中建设区内
	上坡输变电站		2010-2020	0.60				已上图
	朱辛庄 110KV 变电站		2010-2020	0.60			朱辛庄	集中建设区内
交通	邓庄南路		2010-2020	2.63				规划公路
	回南北路		2010-2020	45				
	回昌东路		2010-2020	3.49				规划公路
	文华路		2010-2020					
	太平庄北街		2010-2020	8.26				规划公路
	轨道交通昌平线		2010-2020					
	地铁 8 号线		2010-2020					
	地铁 8 号线延长线		2010-2020					
	京包高速		2010-2020					
	百沙路改扩建		2010-2020					
	翠湖北路		2010-2020					
	黄平西侧路		2010-2020					
	福田东三路		2010-2020					
福田西路		2010-2020						

项目类型	项目名称	建设性质	建设年限	项目用地			涉及村庄	备注
				总规模	其中新增建设用地	其中占耕地		
水利	回龙观河治理工程		2010-2020					
环保	回龙观污水处理厂		2010-2020	6.00				预留指标
环保	回龙观再生水厂		2010-2020	6.00				已上图
重点产业功能区	中关村生命科学园							
	北京新能源汽车产业基地							
重点挂账村	回龙观村迁安置							

附表6 回龙观镇土地用途分区面积统计

单位：公顷

行政区域	辖区面积	一般农地区		城镇建设用地区		其他建设用地		其他土地	
		面积	%	面积	%	面积	%	面积	%
回龙观村	406.08	0.00	0.00%	300.58	9.90%	15.15	0.50%	90.35	2.98%
南店村	292.33	0.00	0.00%	274.41	9.04%	0.00	0.00%	17.92	0.59%
203街坊	704.54	0.00	0.00%	685.62	22.59%	0.00	0.00%	18.92	0.62%
二拨子村	231.90	0.00	0.00%	197.42	6.50%	0.00	0.00%	34.48	1.14%
三合庄村	160.34	0.00	0.00%	160.34	5.28%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
史各庄村	131.52	0.00	0.00%	123.38	4.07%	0.00	0.00%	8.14	0.27%
朱辛庄村	319.74	0.00	0.00%	309.50	10.20%	0.00	0.00%	10.24	0.34%
西半壁店	280.83	17.09	0.56%	220.82	7.28%	0.00	0.00%	42.92	1.41%
东半壁店村	197.16	7.21	0.24%	159.23	5.25%	0.00	0.00%	30.72	1.01%
定福皇庄村	310.53	0.00	0.00%	258.53	8.52%	2.49	0.08%	49.51	1.63%
<b>总计</b>	<b>3034.97</b>	<b>24.30</b>	<b>0.80%</b>	<b>2689.83</b>	<b>88.63%</b>	<b>17.64</b>	<b>0.58%</b>	<b>303.20</b>	<b>9.99%</b>

附表 7 回龙观镇农村居民点整理规划

单位：人、公顷

类型	村名	安置去向	安置人口	安置用地安排
城镇化	定福皇庄村、东半壁店村、二拨子村、回龙观村、南店村、三合庄村、史各庄村、西半壁店、朱辛庄村	镇中心区	5162	25.81

附表8 回龙观镇基本农田调整

单位：公顷

行政区名称	基期年基本农田保护面积	规划期内基本农田保护面积	调入基本农田		调出基本农田	
			面积	比例%	面积	比例%
203街坊	0.05	0.00	0.00	0.00%	0.05	0.00%
定福皇庄村	32.38	0.00	0.00	0.00%	32.38	0.53%
东半壁店村	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%
回龙观村	24.53	0.00	0.00	0.00%	24.53	0.40%
三合庄村	20.06	0.00	0.00	0.00%	20.06	0.33%
西半壁店	21.23	0.00	0.00	0.00%	21.23	0.35%
朱辛庄村	24.53	0.00	0.00	0.00%	24.53	0.40%
<b>总计</b>	<b>122.78</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>122.78</b>	<b>2.01%</b>