

北京市昌平区
城南街道土地利用总体规划
(2006-2020 年)

城南街道办事处
二〇一三年二月

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.....	3
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.....	7
第三章 区域发展目标与规划调控指标.....	8
一、区域发展目标.....	8
二、土地利用目标.....	8
三、规划调控指标.....	9
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、独立工矿区.....	16
四、风景旅游用地区.....	16
五、其他建设用地.....	17
第六章 主要用地安排	19
一、加强耕地保护.....	19
二、统筹城乡建设用地.....	19
三、强化生态用地保护.....	21
四、保障基础设施用地.....	21
第七章 土地综合整治	22
一、土地整理复垦开发.....	22
二、农村居民点整理.....	23
第八章 规划实施保障措施	24
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.....	25
三、全面落实耕地保护制度.....	25
四、建立促进节约集约用地的经济调节机制.....	25
五、健全规划实施的资金保障机制.....	26
附表 1 城南街道土地利用结构调整.....	27

附表 2	城南街道耕地保护控制指标.....	28
附表 3	城南街道新增建设用地控制指标.....	29
附表 4	城南街道综合整治规划.....	29
附表 5	城南街道重点建设项目用地规划.....	30
附表 6	城南街道土地用途分区面积统计.....	31
附表 7	城南街道农村居民点整理.....	32

前 言

城南街道是昌平新城重要的科研服务中心、高新技术企业孵化聚集基地、城市综合商贸物流中心。为全面落实科学发展观，实现城乡统筹发展，合理安排各业各类用地，保障土地资源的可持续利用，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》和国家其他有关法律、法规的规定，依据《昌平区土地利用总体规划（2006-2020年）》的要求，城南街道办事处编制了《城南街道土地利用总体规划（2006-2020年）》（以下简称《规划》）。

《规划》立足于城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，确定城南街道土地利用的目标、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，合理安排城乡建设用地，协调各业用地矛盾，划定土地用途区，突出建设用地节约集约利用以及生态建设和环境保护，制定保障规划实施的有关措施。

《规划》是指导规划期内城南街道土地开发和保护的纲领性文件，是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，牢固树立和落实科学发展观，从城南街道的实际情况出发，加强市政基础设施建设，合理调整土地利用布局与结构，统筹安排各业用地，促进城镇建设用地节约集约利用，落实重点项目用地，促进经济、社会和生态环境可持续发展，推进社会主义新农村建设与城乡统筹和谐发展。

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，突出城南街道的特点。
4. 相互协调原则。规划编制过程中，加强与区域规划等相关规划的衔接和协调。
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）》、《昌平区土地利用总体规划（2006-2020年）》、《昌平新城规划（2005-2020年）》、《北京市昌平区城南街道国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》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

城南街道行政管辖区范围内的所有土地，包括4个合作社，5个行政村：化庄村经济合作社、凉水河经济合作社、介山经济合作社、山峡经济合作社，北郝庄村、邓庄村、旧县村、南郝庄村、水屯村。土地总面积为1452.69公顷。

第二章 土地利用现状及面临的形势

一、区域概况

城南街道位于昌平区中部，地理位置优越，东与南邵镇，南与马池口镇，西与南口镇，北与十三陵镇相邻，地处燕山山前平原区，城南街道是北京通往十三陵、八达岭等著名风景区以及山西、内蒙和西北的必经之地。有京藏高速公路、京包高速贯穿境内，境内有旧西路为主要干道，成为连接城南街道与外部的交通要道。

截止至 2009 年，城南街道常住总户数 15974 户，常住总人口 44136 人，其中外来人口 22480 人；户籍总人口 15200 人，其中农业户口 3898 人，乡镇从业人员 25819 人。2009 年固定资产投资完成额 16532 万元。城南街道政治稳定，社会和谐，各项社会事业取得长足进步，精神文明建设和民主法制建设得到有效推进。

二、土地利用现状

2009 年城南街道土地总面积为 1452.69 公顷，建设用地比例最大，面积为 845.33 公顷，占总面积的 58.19%；其次是农用地，面积为 561.04 公顷，占总面积的 38.62%；其他土地比例最低，面积为 46.32 公顷，占总面积的 3.19%。

农用地中，以耕地、林地为主。耕地面积为 205.26 公顷，林

地面积为 190.44 公顷，园地面积为 74.61 公顷，其他农用地面积为 90.73 公顷。

建设用地中，城乡建设用地为 682.01 公顷，交通水利用地为 132.47 公顷，其他建设用地为 30.85 公顷。

其他土地中，自然保留地为 46.32 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种类较多，以建设用地为主体，同时具有较大面积的耕地、林地，使得城南街道具备打造高新技术核心区、休闲旅游区以及城市宜居区的基础和空间；同时，土地利用类型的多样性对协调合理利用全街道土地提出新的要求。

2. 土地利用布局不尽合理

一是城镇建设用地中存在空闲地未充分利用，形成散、乱、空状况；二是用地内部结构不合理，城镇中绿化空间较少，基础设施不完善，功能不配套，土地利用效益较低；三是城镇功能布局不尽合理，公共基础设施配套不足，产业用地布局较分散，土地使用率较低，需要进一步整合。

3. 土地开发利用程度高，后备土地资源有限

城南街道现状用地结构中，土地利用程度较高，达到 96.81%，自然保留地仅占整个街道土地总面积的 3.19%，后备土地资源数量极其有限，未来经济社会发展将受到有限后备资源的制约。

四、土地利用面临的形势

1. 建设用地扩张速度较快

目前，按照在区域范围内全力打造“四个功能区”的发展思路，城南街道重点建设“东四村的高新技术产业发展区、水屯地区的商贸物流发展区、南北郝庄的郝庄家园居住生活发展区及邓庄旧县的绿色生态休闲旅游发展区”四个具有城南特色的产业区，为了更好地完善城南街道发展高新技术产业、休闲旅游产业的主要职能，未来城镇化率将进一步提高，农地非农化速度进一步加快，建设用地规模将不断加大。

2. 土地供需矛盾突出

城南街道作为昌平新城的重要组成部分，既担负着日益增长的人口压力和经济发展压力，又承载着功能区项目对建设用地日益加大的需求。规划期间，新增项目建设用地需求将呈现全面增长之势，土地供需矛盾将更为突出。

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得到了较快发展，社会效益和生态效益没有保持同步，土地利用综合效益没有实现最大化，有待逐步提高。

第三章 区域发展目标与规划调控指标

一、区域发展目标

城南街道位于昌平组团的老城片区，是昌平新城重要的组成部分，也是昌平新城的科研服务中心、高新技术企业孵化聚集基地、城市综合商贸物流中心，在经济社会发展目标指导下，按照昌平新城功能定位要求，未来将以中关村科技园区昌平园为核心，加大招商引资力度，发展高新技术产业，推动现代物流业发展，建成环境优美的宜居城市。

2009年城南街道常住总户数15974户，户籍总人口15200人，其中农业户口3898人，城镇化率为74.36%，至2020年，常住总人口预计达到2.25万人。2009年，固定资产投资完成额16532万元，至2020年，社会固定资产投资达到42983万元。

二、土地利用目标

以城南街道自身实际为出发点，以严格保护耕地为前提，以严格控制建设用地为重点，以节约和高效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，保障城南街道经济社会持续、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）》确定的各项调控指标，结合城南街道的土地利用现状和功能定位，确定全区域的土地利用主要调控指标如下：

1. 严格保护耕地

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，保护农业综合生产能力，至2020年，城南街道耕地保有量达到119.26公顷，占土地总面积的8.21%。

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，不断提高土地节约集约利用水平，优化城乡用地结构布局，提升土地利用效益。到2020年，建设用地规模控制在980.66公顷，城乡建设用地总规模控制在818.28公顷以内，交通、水利设施及其他建设用地控制在162.38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，提高土地利用效率。至2020年，新增建设用地控制在261.49公顷，占用农用地246.21公顷，占用耕地90.97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

加强农用地建设和保护，提高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；非农业建设用地内部优先安排交通、水利等基础设施用地，增加生态建设用地；合理落实重要项目用地，适度开发后备土地，使本区域土地利用结构更趋合理。

1. 农用地结构调整

规划至 2020 年，农用地面积为 440.78 公顷，占土地总面积的 30.34%，比 2009 年减少 120.26 公顷。其中，耕地面积 119.26 公顷，占土地总面积的 8.21%，比 2009 年减少 86 公顷；园地面积 20.36 公顷，占土地总面积的 1.40%，比 2009 年减少 54.25 公顷；林地面积 276.39 公顷，占土地总面积的 19.03%，比 2009 年增加 85.95 公顷；其他农用地面积 24.77 公顷，占土地总面积的 1.71%，比 2009 年减少 65.96 公顷。

2. 建设用地结构调整

规划至 2020 年，建设用地总规模 980.66 公顷，占土地总面积的 67.51%，比 2009 年增加 135.33 公顷。

城乡建设用地规模 818.28 公顷，比 2009 年增加 136.27 公顷。其中，城镇用地面积 812.07 公顷，比 2009 年增加 349.13 公顷；

农村居民点用地面积为零，比 2009 年减少 188.93 公顷；采矿用地面积为零，比 2009 年减少 2.53 公顷；其他独立建设用地面积 6.21 公顷，比 2009 年减少 21.40 公顷。

规划至 2020 年，交通水利用地面积 138.54 公顷，比 2009 年增加 6.07 公顷；其他建设用地面积 23.84 公顷，比重较小，比 2009 年减少 7.01 公顷。

3. 其他土地结构调整

规划至 2020 年，其他土地面积 31.25 公顷，占土地总面积的 2.15%，比 2009 年减少 15.07 公顷。自然保留地面积 31.25 公顷，比 2009 年减少 15.07 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. 优先布局生态用地

城南街道是昌平新城昌平组团的核心区域，在生态建设中应坚持生态优先发展的原则，将龙王庙-白浮堰遗址、九龙池规划为区域公园，建设街区南部高压线两侧防护绿化带、京藏高速东侧防护绿化，新建片区级公园四处，以生态维护、水源保护、适度旅游和生态农业开发为主，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，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，重点保护天然林、防护林、水源涵养林、水土保持林和重

要林种恢复基地，维系河流、湖泊及滨水地带的自然形态。

2. 集约高效布局建设用地

城乡建设在统筹存量土地利用的基础上，依托城南街道已有的基础设施，少占耕地和水域，泄洪滞洪区和重要的生态环境用地，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。

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集镇和中心村集中。结合城乡总体规划，编制农村居民点近、远期发展规划，制定迁村并点、集中居住的激励政策，加大零星农村居民点的撤并力度，统筹安排新农村建设用地，引导农村居民适度集聚，适时优化空间布局。至规划期末，将农村居民点全部转变为城镇建设用地。

3. 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，提高基础设施水平，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。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，以京藏高速路、京包高速、旧西路、京通铁路共同组成城市的基本骨架和城市发展轴线，规划公共停车场 2 处，规划在白浮泉路西口新建公交首末站 1 处，统筹安排交通水利基础设施用地，加强全区域路网改造和建设。推进全区域供水、供电、供气、供热和排水系统的改善，规划在凤山西侧新建山峡 110kv 变电站，规

划集中供热厂 1 处，火化厂 1 处，规划在智通路和永安路交叉口北侧新建邮电局，形成完善的基础设施体系。

第五章 土地用途分区与管制规则

为指导城南街道的土地合理利用，科学控制土地用途转变，依据本区域土地资源特点和经济社会发展需要，将全区域土地划分为一般农地区、城镇建设用地区、独立工矿区、风景旅游用地区等土地用途分区。

一、一般农地区

一般农地区是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一般耕地、园地、畜禽和水产养殖用地和为农业生产和生态建设服务的林地、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。本区域划定一般农地区面积431.50公顷，占土地总面积的29.7%。区内一般农用地主要分布在旧县村、邓庄村、南郝庄村。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，严格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和规划期间新增的城市和建制镇建设发展用地。本区域划定城镇建设用地区面积 812.08 公顷，占土地总面积的 55.90%，主要分布于邓庄村、介山村、旧县村。

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。

三、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）。本区域共划定独立工矿区面积 6.21 公顷，占土地总面积的 0.43%。主要分布于北郝庄村、旧县村。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。

四、风景旅游用地区

风景旅游用地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。本区域共划定风景旅游用地区面积 9.28 公顷，占土地总面积的 0.64%。全部分布于旧县村。风景旅游用地区的管制规则为：

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. 在不破坏景观资源的前提下，允许区内土地进行农业生产活动和适度的旅游设施建设；
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。

五、其他建设用地

其他建设用地是指城乡建设用地范围之外的风景名胜设施用地、特殊用地及水工建筑用地。本区域共划定其他建设用地 23.85 公顷，占土地总面积的 1.64%。主要分布于介山村和北郝庄村。其他建设用地的管制规则为：

1. 区内土地主要用于风景名胜景点及管理机构的建筑用地、军事设施、涉外、宗教、监教、殡葬等用地及除农田水利用地以外的水工建筑用地；
2. 严控其他建设用地的建设规模，不得突破规划其他建设用地的建设规模；

3. 其他建设用地的建设选址应尽量占用未利用地，不得占用规划基本农田；

4. 严禁占用其他建设用地进行允许使用用途以外的城乡建设活动。

第六章 主要用地安排

一、加强耕地保护

城南街道有 119.26 公顷耕地保护任务，任务较艰巨，需严把耕地保护关，保证耕地数量，提高耕地质量。通过农用地的调整，全街道完成上位规划下达指标 119.26 公顷耕地保护任务，实现全街道耕地质量有提高、布局总体稳定。

二、统筹城乡建设用地

1. 合理布局城乡建设用地

城乡建设用地规模及布局充分考虑城南街道经济社会发展趋势和自然环境禀赋条件，深入贯彻落实科学发展观和“五个统筹”的要求，以中关村科技园区昌平园为核心，以水屯市场改造升级为重点，以辖区地热等基础资源为依托，大力发展高新技术产业，推动发展现代物流业和休闲旅游业。至规划期末，城乡建设用地集中布局在城区中部和东部。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；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，形成层次鲜明、有利生产、方便生活的农村居民点布局体系；以城镇为依托，以产业布局为基础，以交通线路为脉络，主要将独立工矿

用地分布于北郝庄村和邓庄村。

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

按照有利于城南街道发展、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、镇、村、工矿建设用地规模边界。

允许建设区为城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、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 818.29 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）限制建设区

限制建设区为辖区范围内除允许建设区外的其他区域，面积 634.40 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。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

依据城南街道的地形地貌、气候、植被、土壤等自然区域特性，规划期内要加强主要水系的生态建设，保护生物多样性。林地（包括园地）、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。加快园林绿化和绿色通道工程，在市内加强生态绿化，改善人居环境。至规划期末，生态用地集中布局于旧县河和邓庄河沿岸。

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，结合市内产业分布、农业生产方式，合理安排基础设施用地。交通项目用地主要为煌潮大酒店周边路网（规划一路、永安路、智通路），能源项目用地主要为邓庄 220KV 变电站用地。

第七章 土地综合整治

一、土地综合整治重点区域

规划期内，城南街道范围内设置了3个综合整治重点区域，主要分布于南郝庄村、旧县村、邓庄村。

二、土地整理复垦开发

1. 农用地整理

规划期内，积极推进田、水、路、林、村综合整治，改善农村生产、生活条件，增加有效耕地面积，提高耕地质量。通过农用地整理补充耕地13.54公顷。

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，通过土地复垦补充耕地12.96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，通过土地开发补充耕地7.33公顷。

规划期内，城南街道通过土地综合整治共计补充耕地33.83公顷。

三、农村居民点整理

1. 整理类型

城南街道的农村居民点整理以城镇化型为主。统筹考虑城市公共服务中心、城市工业区、城市综合交通网络与居住区的空间关系，推崇以人为本的规划理念，尽量方便居住人口的就业、交通和生活，降低城市运行的社会成本；并进一步加快旧村改造步伐，规划至2020年，农村居民点减少188.93公顷。

2. 整理用地安排

为适应城南街道快速城镇化的要求，从该区域的实际情况出发，加大改造老城区的力度。城镇化型村庄主要针对紧邻城镇规划建设区的农村居民点，主要涉及北郝庄村、邓庄村、旧县村、南郝庄村和水屯村等，安置用地位于旧县村。

3. 整理保障措施

由相关部门组织，加快旧村改造步伐，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；建设规模生活住宅，有序推进城市化，提高城市建设和管理水平，形成环境优美、秩序井然的城市宜居典范。结合轨道交通基础设施建设，调动市场资源，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，实行逐步整理。

第八章 规划实施保障措施

制定和建立土地利用规划有效实施的政策、制度、机制和办法，进一步发挥规划对土地利用的调控与引导作用，促进全社会对严格保护耕地、节约集约用地形成共识，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

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。

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，形成全覆盖的全镇域土地资源监管体系。

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。

二、健全规划实施管理及监督制度

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、全面落实耕地保护制度

围绕耕地保护目标，加强耕地力度，把耕地列入考核指标体系和责任体系。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。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。

附表1 城南街道土地利用结构调整

单位：公顷

地类	规划基期年		规划目标年		规划期间面积增减			
	面积	比重	面积	比重				
土地总面积	1452.69	100.00%	1452.69	100.00%	0.00			
农用地	耕地	205.26	14.13%	119.26	8.21%	-86.00		
	园地	74.61	5.14%	20.36	1.40%	-54.25		
	林地	190.44	13.11%	276.39	19.03%	85.95		
	牧草地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	其他农用地	90.73	6.25%	24.77	1.71%	-65.96		
	农用地合计	561.04	38.62%	440.78	30.34%	-120.26		
建设用地	城乡建设用地	城镇建设用地	462.94	31.87%	812.07	55.90%	349.13	
		农村居民点用地	188.93	13.01%	0.00	0.00%	-188.93	
		采矿用地	2.53	0.17%	0.00	0.00%	-2.53	
		其他独立建设用地	27.61	1.90%	6.21	0.43%	-21.40	
		小计	682.01	46.95%	818.28	56.33%	136.27	
	交通水利用地	交通用地	铁路用地	5.54	0.38%	24.14	1.66%	18.60
			公路用地	89.21	6.14%	114.40	7.88%	25.19
			小计	94.75	6.52%	138.54	9.54%	43.79
		水利用地	水库水面	37.72	2.60%	0.00	0.00%	-37.72
			小计	37.72	2.60%	0.00	0.00%	-37.72
	合计	132.47	9.12%	138.54	9.54%	6.07		
	其他建设用地	风景名胜设施用地	15.95	1.10%	8.57	0.59%	-7.38	
		特殊用地	14.90	1.03%	15.27	1.05%	0.37	
		小计	30.85	2.12%	23.84	1.64%	-7.01	
	建设用地合计	845.33	58.19%	980.66	67.51%	135.33		
其他土地	自然保留地	46.32	3.19%	31.25	2.15%	-15.07		
	其他土地合计	46.32	3.19%	31.25	2.15%	-15.07		

附表2 城南街道耕地保护控制指标

单位：公顷

项目	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	205.26	33.83	13.54	12.96	7.33	0.00	119.83	90.97	28.86	-86.00	119.26	0.00
年均增减		3.08	1.23	1.18	0.67	0.00	10.89	8.27	2.62	-7.82		

附表3 城南街道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	218.79	204.99	74.31
1、城镇	216.78	202.98	74.31
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	2.01	2.01	0.00
二、交通过地	42.06	40.58	16.55
三、水利设施	0.00	0.00	0.00
四、其他建设用地	0.64	0.64	0.11
总计	261.49	246.21	90.97
年均占地	23.77	22.38	8.27

附表4 城南街道综合整治规划

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	13.54	0.00	49.19	0.00	0.09	62.82
2. 土地复垦	12.96	0.00	107.81	0.00	0.23	121
3. 土地开发	7.33	0.00	22.41	0.00	0.00	29.74
合计	33.83	0.00	179.41	0.00	0.32	213.56

附表5 城南街道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		
交通	煌潮大酒店周边路网（规划一路）	支路		0.91				规划公路
	煌潮大酒店周边路网（永安路）	支路		0.56				规划公路
	煌潮大酒店周边路网（智通路）	支路		1.08				规划公路
	轨道交通昌平线							
	创新中路							
能源	邓庄 220KV 变电站			1.50				集中建设区内
设施农业与旅游项目	昌平滨河公园建设							

附表6 城南街道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		独立工矿区		风景旅游用地区		其他建设用地区		其他土地	
		面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%
办事处化庄村经济合作社	114.89	30.01	2.07%	74.86	5.15%	0.37	0.03%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	9.63	0.66%
北郝庄村	114.46	33.92	2.33%	37.05	2.55%	3.64	0.25%	0.00	0.00%	8.57	0.59%	31.28	2.15%
北京凉水河经济合作社	46.65	1.62	0.11%	44.88	3.09%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.15	0.01%
北京山峡经济合作社	55.95	0.00	0.00%	55.95	3.85%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
邓庄村	282.52	86.33	5.94%	143.05	9.85%	0.19	0.01%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	52.96	3.65%
介山村	213.86	48.92	3.37%	143.30	9.86%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	13.49	0.93%	8.15	0.56%
旧县村	332.26	158.14	10.89%	124.03	8.54%	2.01	0.14%	9.28	0.64%	1.58	0.11%	37.23	2.56%
南郝庄村	165.50	61.01	4.20%	91.60	6.31%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.21	0.01%	12.68	0.87%
水屯村	126.60	11.55	0.80%	97.36	6.70%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	17.69	1.22%
总计	1452.69	431.50	29.70%	812.08	55.90%	6.21	0.43%	9.28	0.64%	23.85	1.64%	169.77	11.69%

附表7 城南街道农村居民点整理

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	北郝庄村	旧县村	5130	25.65
	邓庄村			
	旧县村			
	南郝庄村			
	水屯村			