

北七家镇土地利用总体规划
(2006-2020年)
调整方案

北七家镇人民政府

二〇一七年十二月

目 录

前 言	1
第一章 总则	3
一、指导思想	3
二、规划原则	3
三、规划依据	4
四、规划期限	5
五、规划范围	5
第二章 土地利用现状及面临的形势	6
一、区域概况	6
二、土地利用现状	6
三、土地利用特点与问题	7
四、土地利用面临的形势	8
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	16
一、基本农田保护区	16

二、一般农地区	17
三、城镇建设用地区	18
四、村镇建设用地区	19
五、独立工矿区	19
六、生态环境安全控制区	20
七、其他用地	21
八、风景旅游用地区（复区）	22
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	25
四、保障基础设施用地	26
第七章 土地综合整治	27
一、土地综合整治重点区域	27
二、土地整治复垦开发	27
三、农村居民点整治	28
第八章 规划实施保障措施	30
一、推进规划实施的公开性与民主性	30
二、加强规划实施的基础建设	30
三、健全规划实施管理及监督制度	31
四、全面落实耕地保护制度	31
五、建立促进节约集约用地的经济调节机制	32

六、健全规划实施的资金保障机制.....	32
附表	33
附表 1 昌平区北七家镇规划主要控制指标表.....	33
附表 2 昌平区北七家镇重点建设项目用地清单.....	34

前 言

北七家镇位于昌平区东南部，是全国小城镇综合改革试点镇、北京市42个重点小城镇之一，是昌平新城产业聚集区最主要的产业聚集地之一，是首都中心城区产业、人口扩散主要承载地之一，是未来科技城建设的核心区域、七北路高科技产业走廊的重要节点。

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，为了将北七家镇建设成为高科技产业基地、旅游休闲产业基地、现代商业服务业中心、高科技农业基地，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》等法律法规和国家、北京市有关土地利用的方针、政策，在《昌平区土地利用总体规划（2006-2020年）调整方案》的基础上，北七家镇人民政府编制了《北七家镇土地利用总体规划（2006-2020年）调整方案》（以下简称《规划》）。

《规划》按照昌平区土地利用总体规划的部署，立足北七家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，全面分析北七家镇土地利用现状，综合研究和确定规划期内北七家镇土地利用的方向、目标，统筹安排各业各类用地，突出耕地保护和建设用地节约集约利用、生态建设和环境保护，划定土地

用途分区，明确管制规则，在此基础上制定了规划实施的保障措施。

《规划》是指导规划期内土地开发、利用、整治和保护纲领性文件，是加强土地宏观调控和土地用途管制、规划城乡建设和各项建设的重要依据。

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“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，坚持节约资源和保护环境的基本国策，严格保护耕地和基本农田，提高农业综合生产能力；节约集约用地，推动产业结构优化升级；统筹各业各类用地，促进城乡统筹和镇域协调发展；加强土地生态建设，构建良好的人居环境；统筹安排生产、生活和生态用地，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、依规编制。规划编制严格遵循国家和北京市相关法律、法规和技术规程，编制过程合法，编制技术规范。
2. 上下结合、注重衔接。规划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和其他相关规划的衔接。
3. 因地制宜、突出特色。规划坚持从北七家镇实际出发，结合北七家镇独特的区域定位，充分考虑北七家镇未来发展目标和方向。

4. 公众参与、注重实施。规划编制过程中，坚持镇政府决策与公众参与相结合，充分吸收公众意见。规划制定了切实可行的措施，有力地保障规划的实施。

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）、《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》、《昌平区北七家镇总体规划（2002-2010年）》《北七家镇国民经济和社会发展“十三五”规划纲要》以及昌平区交通、水利、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：2014年

规划目标年：2020年

五、规划范围

规划范围为北七家镇行政辖区范围内的所有土地，包括19个村，16个社区居委会，土地总面积为56.79平方公里。

第二章 土地利用现状及面临的形势

一、区域概况

北七家镇位于昌平区东南部，介于昌平、朝阳、顺义三区交界处，地处五环六环之间，东距首都机场10公里，西距京昌高速公路10公里，立汤路纵穿南北，定泗路、七北路横贯东西。境内有北京市地铁5号线、8号线二期工程，以及多条公交线路，交通十分便利。镇域总面积56.79平方公里。

2014年，北七家镇镇域常住人口30.5万人，城镇人口26426人，城镇化率70.29%。全镇农村经济总收入41.57亿元，税收总额11.89亿元，一般财政收入2.75亿元，农民人均所得21108元。

二、土地利用现状

2014年北七家镇土地总面积为5679.04公顷，其中农用地比例最大，面积为1687.24公顷，占土地总面积的29.71%；其次是建设用地，面积为3696.59公顷，占土地总面积的65.09%；未利用地比例最低，面积为295.22公顷，占土地总面积的5.20%。

农用地中，耕地面积为797.45公顷（11961.75亩）；林地面积为419.62公顷，园地面积127.03公顷；牧草地面积0.54公顷；其他农用地面积342.60公顷。

建设用地中，城乡建设用地3221.07公顷，占土地总面积的

56.72%，其中城镇建设用地2087.21公顷，农村居民点用地1108.01公顷，采矿用地25.86公顷；交通水利用地436.99公顷，占土地总面积的7.69%；其他用地区38.53公顷，占土地总面积的0.68%。

其他土地中，水域用地114.24公顷，占土地总面积的2.01%；自然保留地180.98公顷，占土地总面积的3.19%。

三、土地利用特点与问题

1. 土地利用类型多样

镇内土地利用类型种类较多，耕地、园地、林地、自然保留地面积较大，建设用地面积也在逐步增大，使得北七家镇具备发展农业、保持生态、发展城镇经济的基础和空间。北七家镇不仅是未来科技城建设的核心区域、七北路高科技产业走廊的重要节点，同时也是昌平区东南部农村城镇化的主要承载地，因此全镇土地利用类型的多样性对合理利用全镇土地提出新的要求。

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；三是产业用地布局较分散，经济效益较低，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

北七家镇土地利用程度较高，土地开发利用率达到94.80%，其他用地仅占全镇土地总面积的5.20%，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. 城镇建设用地扩张速度加快

随着未来科技城的建设，北七家镇城镇化的速度不断加快。随着城乡一体化进程的加快，北七家镇建设用地需求将不断增加，建设占用农用地的面积不断加大，在一定程度上加大了兼顾发展与保护的难度。

2. 土地供需矛盾突出，耕地保护难度逐渐加大

土地供应紧张，未来城镇化发展、基础设施建设和社会主义新农村建设都将需要一定规模的建设用地，建设用地的需求日益加大，土地供给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

镇内建设用地比例较大，集约程度不高，存在着盲目投资、低水平重复建设、圈占滥用耕地、粗放和无序利用等现象。土地利用经济效益较高，但土地利用的生态、环境及社会效益有待提高。

第三章 镇域发展目标与规划调控指标

一、镇域发展目标

北七家镇是全国小城镇综合改革试点镇，北京市42个重点小城镇之一，是北京非首都功能疏解的重要功能节点，是昌平新城产业聚集区最主要的产业聚集地之一，是七北路高科技产业最密集的区域承载地之一，是昌平区东南部农村城镇化的主要承载地是位于大都市边缘区中高档住宅为主体的现代化城镇。

以打造中关村北部聚集区高端研发创新产业集群带为契机，重点建设未来科技城、北部研发服务和高新技术产业带、北京科技商务新区、文化创意和创新创业发展区，立足全球产业技术创新的最新趋势和方向，以聚集一批大型企业总部和研发机构为龙头，建设具有世界一流水准、引领战略性新兴产业最高水平的研发创新中心，着力承接中心城区文化创意产业资源，聚集文化创意企业，打造集文化创意、科学普及和娱乐休闲于一体的大型文创功能区，充分发挥现有科技资源优势，以科技服务、信息服务、金融服务等生产性服务业及文化创意产业为主要业态，打造创新创业社群和众创空间。

规划期内，以“科技创新高地、绿色商务新城”为总体发展定位，以将北七家镇建成经济快速发展的中心镇、生态环境建设的重点镇和社会和谐稳定的示范镇为目标，打造未来科技城研发服

务发展核心、文化创意和创新创业发展区产业空间布局，建成高科技产业基地、旅游休闲产业基地、现代商业服务业中心、高科技农业基地等四大重点功能区为主体的城市空间结构。

到2020年，常住人口控制在30万人，户籍人口控制为7.3万人，城镇化水平达到100%。

二、土地利用目标

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，保障北七家镇发展的用地需求，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，结合北七家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

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。到2020年，北七家镇耕地保有量不少于86.67公顷（1300.00亩），保证基本农田面积稳定在昌平区下达的78公顷（1173.13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，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3433.59公顷以内，城乡建设用地总规模控制在2919.27公顷以内，交通水利及其他建设用地控制在514.32公顷以内。

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

落实耕地占补平衡制度，积极整理、加强复垦、适度开发。

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

规划期内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；增加生态建设用地；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78公顷（1173.13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，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，全镇保护面积耕地保护面积为86.67公顷（1300.00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。规划至2020年，全镇建设用地总规模3433.59公顷，比2014年减少262.99公顷。其中，城乡建设用地规模2919.27公顷，比2014年减少301.80公顷；交通水利及其他建设用地514.32公顷，比2014年增加38.80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，保护并提升生态功能。

二、土地利用布局优化

规划期内，北七家镇用地结构形成“双十字轴、双中心、六组团”的组团式规划用地结构。“双十字轴”——依托主要交通干道立汤路、定泗路形成一个主要的空间发展十字轴，横向、纵向串联各功能组团，形成镇域未来的主要改造拓展空间和产业布局轴线；以海鶄落湿地为中心，结合南北、东西两条绿色开阔空间形成一个绿色生态发展十字轴线。“双中心”——结合亚运村汽车交易市场，形成集汽车交易、大型购物中心及商业、服务业、娱乐业集中的服务型镇区中心；以海鶄落湿地为中心形成以休闲娱乐、旅游度假功能为主的现代景观中心。“六组团”——结合现状形成的建设用地布局，由道路及绿色空间间隔形成六个建设用地组团，分别是郑各庄综合组团、王府低密度居住组团、北部综合组团、南部镇区组团、蓬莱低密度居住组团、小清河居住组

团。

1. 优先安排基础性生态用地

优先保障生态用地，划定基础性生态用地，保护镇域生态环境。温榆河畔应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，充分利用两岸，种植景观生态林，建设绿色休闲公园、旅游摆渡等绿色生态项目。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，保护和合理利用湖泊、滩涂及滨水地带的自然形态，预留乡土动植物生长、迁徙和培育的用地空间。

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. 协调安排基础设施建设用地

依托北七家镇已有的基础设施，本着少占耕地和水域，避让基本农田、泄洪滞洪区和重要的生态环境用地的原则，统筹兼顾，综合布置基础设施建设用地，加大交通、科教文卫、水利等基础设施建设投入力度，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，在保障全镇经济社会发展所需基础设施的同时，最大限度地提高土地资源的利用效率。

4. 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。

第五章 土地用途分区与管制规则

为指导北七家镇的土地合理利用，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、其他用地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对基本农田进行特殊保护和管理划定的区域。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 78 公顷，主要分布在镇城南部的白庙村、岭上村、郑各庄村等。

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

一般农地区是指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一般耕地、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。本镇共划定一般农地区面积 951.92 公顷。主要分布在镇域南部海鶄落村、北七家村、南七家庄村、燕丹村、歇甲庄村、平坊村，西部东三旗村、白庙村，东北部曹碾村、八仙庄村、沟自头村，中部东二旗村、岭上村，东部鲁疃村等。

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，合理严格控制农业配套附属设施的规模和用途。

三、城镇建设用地区

城镇建设用地区是指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城市和建制镇建设发展用地。本镇共划定城镇建设用地区面积 2985.64 公顷。主要分布于镇域中北部和西部。

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

村镇建设用地区是指为农村居民点（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 50.32 公顷。主要分布在镇域西部东沙各庄村和白庙村等。

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

独立工矿区是指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 75.62 公顷，主要分布于北七家镇集中建设区周边。

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。

六、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理增加的林地，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763.49公顷。

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。

七、生态环境安全控制区

生态环境安全控制区是指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。本镇共划定生态环境安全控制区面积为61.81公顷，主要呈带状分布于北七家镇北部温榆河周围。

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。

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712.04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 41.86 公顷。风景旅游用地区（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，北七家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 78.21 公顷（1173.13 亩），耕地保护面积不低于 86.67 公顷（1300.00 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

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，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；以城镇为依托，以产业布局为基础，以交通线路为脉络，合理布局城乡建设用地。

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、禁止建设区等4个管制分区。

（1）允许建设区

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。允许建设区为北七家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 2919.27 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。考虑到北七家镇发展趋势和方向，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 192.31 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区的布局调整。在所有约束性指标没有突破的前提下，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的新建用地区。

（3）限制建设区

限制建设区为辖区范围内除允许建设区、有条件建设区和禁止建设区外的其他区域，面积 2505.65 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，严格控制建设用地占用耕地。

（4）禁止建设区

为保护北七家镇自然资源、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，划定该区域面积为61.81公顷。北七家镇禁止建设区主要分布于镇域北部温榆河两岸地区，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。

三、强化生态用地保护

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。要依托温榆河、海鶄落湖以及绿化隔离带等，加快北七家镇休闲生态公园建设，完善镇域各类绿地、林带的管护及综合利用，进一步提高全镇的生态建设水平。积极采取工程措施加强环境治理，推动曹碾南排干、八仙南排干、鲁疃沟等环境综合整治工程。以创建国家级“环境优美乡镇”为目标，加强任务分解和责任落实，加大环境综合治理力度，营造整洁、朴素、自然的城乡环境。

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用地的基础上，结合北七家镇产业分布、居民点规划等，合理安排基础设施用地。以六环线、京承高速、七北路为重点轴线，完善交通布局，做好地铁8号线北延用地、七北路东延用地和回南北路用地的征地拆迁工作。新建七星路北段和规划十一路。建设完成垃圾中转站和镇卫生服务中心等配套设施；加快具备旧村改造条件的八仙庄村、东二旗村和平坊村的开发建设。

第七章 土地综合整治

一、土地综合整治重点区域

规划期内，北七家镇设置了1个土地开发重点区域，主要位于海鶄落村；设置了2个土地复垦重点区域，主要分布于燕丹、白庙等村；设置了1个综合整治重点区域，主要分布于东沙各庄村等。

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，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。

三、农村居民点整治

1. 整治类型

北七家镇的村庄整治共有城镇化、迁移合并、完全保留等几种类型，以城镇化型为主。结合北七家镇发展趋势，在进行调研的基础上，充分考虑农民意愿，规划至2020年，北七家镇农村居民点减少1075.55公顷。

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，主要将城镇周边的东二旗村、羊各庄村、沟自头村、岭上村、北七家村纳入城镇；迁移合并型主要针对村庄规模较小、布局分散的农村居民点，主要包括曹碾村等。保留型主要涉及白庙村、东沙各庄村、平坊村。

3. 整治保障措施

村庄搬迁安置用地须在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，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。

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轨道交通建设，调动市场资源形成城镇型新社区；对于迁移合并、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

制定和建立土地利用规划有效实施的各项保障措施，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、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、土地整治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。

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；规划期内通过积极推进农用地和农村居民点整治、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。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。

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，由昌平区北七家镇人民政府具体负责组织实施并负责解释。

附表

附表1 昌平区北七家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)	11961.81	9750	1300	-86.67%
基本农田保护 面积(亩)	1918	1918	1173.13	-38.84%
建设用地总规模 (公顷)	3696.59	3005.23	3433.59	14.25%
城乡建设用地规 模(公顷)	3221.07	2535.23	2919.27	15.15%
交通水利及其他 建设用地规模(公 顷)	475.52	470	514.32	9.43%

附表2 昌平区北七家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
能源					
1	霍营 220KV 变电站	新建	近期		
2	八仙庄 110KV 变电站	新建	近期		
3	歇甲 110KV 变电站	新建	近期		
4	未来科技城 2 号 110KV 变电站	新建	近期		
5	未来科技城 3 号 110KV 变电站	新建	近期		
6	未来科技城 4 号 110KV 变电站	新建	近期		
7	北七家镇南部地区 110KV 变电站	新建	近期		
环保					
1	未来科技城污水处理厂	新建	近期		
2	郑各庄再生水厂	新建	近期		
3	未来科技城污水处理厂二期	新建	近期		
交通					

序号	项目名称	建设性质	建设年限	项目用地规模	位置
1	黄良路二期	扩建	近期		
2	尚汤路改扩建	新建	近期		
3	八曹路	新建	近期		
4	北苑东路	新建	近期		
5	崔阿路	新建	近期		
6	建材城东路	新建	近期		
7	七北路东段	新建	近期		
8	秦北路改建工程	改扩建	近期		
9	回南北路道路工程	新建	近期		
10	秦北路南延	改扩建	近期		
11	顺于路西延	新建	近期		
12	太海路	新建	近期		
13	鲁疃西路	新建	近期		
14	规划五路	新建	近期		北起天机街南至回南路；道路及管线工程；道路长度：约 3800 米
15	天机街改造	改建	近期		西起规划一路东至七星路；道路及管线工程；道路长度：2700 米

序号	项目名称	建设性质	建设年限	项目用地规模	位置
16	北七家中路南延	新建	近期		北起七北南路南至太平庄北街；道路及管线工程；道路长度：约 2500 米
17	七星路（温榆河右堤路-定泗路）	新建	近期	12.44	南起定泗路北至温榆河右堤路；道路及管线工程；道路长度：3038 米
18	规划十一路（北清路东延线-七星路）	新建	近期	12.74	西起北清路东延东至七星路；道路及管线工程；道路长度：3647 米
序号	项目名称	建设性质	建设年限	项目用地规模	位置
城乡改造					
1	昌平区北七家镇八仙庄村、曹碾村棚户区改造项目	新建	近期	193	北七家镇八仙庄村、曹碾村
基础设施					
1	首师大附中小学部及风雨操场	新建	近期		首师大附中西侧；小学部为 24 各教学班，风雨操场为中、小学兼用。
2	北七家镇文体中心	新建	近期		镇中心区规划十一路北侧；建筑规模约 10000 平米。
3	燕丹中学改扩建工程	改建	近期		燕丹中学院内，新建 5607 平方米，教学综合楼
4	北七家镇中心幼儿园	新建	近期		镇中心区规划十一路北侧；拟建设 24 个班。

序号	项目名称	建设性质	建设年限	项目用地规模	位置
5	北七家中心区九年一贯制学校	新建	近期		镇中心区规划十一路北侧； 拟建设 36 个教学班九年一贯制学校。