

海宁市盐官镇土地利用总体规划

(2006~2020年)(2014调整完善版)

文本

(嘉兴审查修改稿)

海宁市盐官镇人民政府

二〇一六年六月

目录

前言	1
第一章规划总则.....	2
第一条 规划目的.....	2
第二条 规划原则.....	2
第三条 规划依据.....	3
第四条 规划期限.....	3
第五条 规划范围.....	3
第六条 规划基础数据.....	4
第二章规划思路与目标.....	5
第七条 规划总体思路.....	5
第八条 发展目标.....	5
第九条 土地利用规划控制指标.....	5
第三章土地利用结构调整.....	8
第十条 土地利用结构调整原则.....	8
第十一条 土地利用结构调整.....	8
第四章耕地和永久基本农田保护规划.....	12
第十二条 严格落实耕地和永久基本农田保护任务.....	12
第十三条 优先划定永久基本农田保护红线.....	12
第十四条 着力永久基本农田布局优化和质量提升.....	13
第十五条 确保耕地和标准农田占补平衡.....	14
第十六条 合理保障设施农用地空间.....	15
第五章生态用地保护规划.....	16
第十七条 维系水网生态资源.....	16

第十八条 生态控制导则.....	16
第十九条 重点生态工程.....	16
第六章统筹城乡发展和布局基础设施网络.....	18
第二十条 城镇建设用地规划.....	18
第二十一条 农村居民点用地规划.....	19
第二十二条 风景旅游用地规划.....	21
第二十三条 基础设施用地规划.....	21
第七章主要专项规划.....	23
第二十四条 建设用地节约集约利用规划.....	23
第二十五条 土地整治规划.....	24
第八章土地利用布局优化.....	27
第二十六条 土地利用布局优化.....	27
第二十七条 土地用途分区划定.....	28
第二十八条 建设用地空间管制分区.....	31
第九章规划实施与管理措施.....	34
第二十九条 法规措施.....	34
第三十条 行政措施.....	34
第三十一条 经济措施.....	35
第三十二条 社会措施.....	35
第三十三条 技术措施.....	36
第十章规划附则.....	37
第三十四条 规划成果组成.....	37
第三十五条 规划实施日期与效力.....	37
第三十六条 规划实施和解释.....	37
附表	38
表 F1 海宁市盐官镇土地利用总体规划主要指标表	38
表 F2 海宁市盐官镇土地利用结构调整表	39

表 F3 海宁市盐官镇规划指标落实表	40
表 F4 海宁市盐官镇生态红线保护区规划表	41
表 F5 海宁市盐官镇建设用地扩展边界规划表	41
表 F6 海宁市盐官镇建设用地控制指标表	42
表 F7 海宁市盐官镇分类型农居点人口、用地规划表	43
表 F8 海宁市盐官镇重点基础设施项目用地规划表	44
表 F9 海宁市盐官镇城镇低效用地再开发规划表	45
表 F10 海宁市盐官镇土地整治重点项目一览表	46
表 F11-1 海宁市盐官镇土地用途区调整前后对比表	47
表 F11-2 海宁市盐官镇生态环境安全控制区分村汇总表	48
表 F11-3 海宁市盐官镇自然与文化遗产保护区分村汇总表	48
表 F11-4 海宁市盐官镇风景旅游用地区分村汇总表	48
表 F12-1 海宁市盐官镇建设用地空间管制区面积统计表	49
表 F12-2 海宁市盐官镇建设用地空间管制区调整前后对比表	49
表 F13 海宁市盐官镇永久基本农田分村汇总表	50
表 F14 海宁市盐官镇规划调整前后重点数据变化情况汇总表	51

前 言

《海宁市盐官镇土地利用总体规划（2006-2020年）》自2010年12月由嘉兴市人民政府批准实施以来，在切实保护耕地特别是永久基本农田等方面发挥了至关重要的作用。随着嘉兴市海洋经济示范区建设、“多规合一”试点以及海宁资源要素市场化配置改革试点等工作的开展，规划背景和社会发展环境等发生了变化，现行规划在用地布局、城乡统筹等方面已不适应盐官镇社会经济建设的发展需求。

为贯彻实施科学发展观，落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，满足盐官镇经济社会发展的新要求，依据《浙江省土地利用总体规划条例》等法律法规规章规定，以海宁市下达的规划控制指标为基础，划定永久基本农田红线、生态用地保护红线和城乡扩展边界等“三线”，编制《海宁市盐官镇土地利用总体规划（2006-2020年）》（2014调整完善版）（以下简称《规划》）。

第一章 规划总则

第一条 规划目的

为贯彻落实十八届三中全会、中央城镇化工作会议等精神及“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，紧紧围绕“以电子信息、高新技术、新能源新材料、商贸服务为主导产业的特色工贸小城市”为目标，优先保护耕地和生态用地，科学划定永久基本农田红线和生态用地保护红线；按照新型城镇化战略的要求，划定城乡扩展边界。构建生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀的国土开发空间格局，创新土地规划实施保障措施，促进全镇经济社会持续、稳定、健康发展。根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定和中央国务院等文件精神，制订本规划。

第二条 规划原则

1.资源保护优先原则。优先划定永久基本农田红线和生态用地保护红线，确保耕地和永久基本农田及生态用地空间得以有效保护。

2.坚持节约集约原则。按“控制总量、严控增量、盘活存量、用好流量”的思路建立高效集约用地模式，通过挖潜有效提升用地效率。

3.“多规合一”原则。以“多规合一”试点为契机，明确保护和发展边界，探索建立多规融合机制。

4.公众参与和政府决策原则。按照“政府组织、专家领衔、部门合作、公众参与、科学决策”的工作方针，增加规划的公开性、透明度，体现广大人民群众的根本利益。

第三条 规划依据

1.法律法规规章：主要为《中华人民共和国土地管理法》、《基本农田保护条例》、《浙江省土地利用总体规划条例》、《浙江省基本农田保护条例》和《浙江省土地整治条例》等国家、浙江省相关法律法规规章。

2.技术标准：主要为《浙江省乡级土地利用总体规划调整完善技术指南（试行）》等浙江省相关技术标准。

3.指导性文件：主要为《浙江省国土资源厅关于印发浙江省县、乡级土地利用总体规划调整完善技术指南（试行版）和乡级土地利用总体规划数据库标准及质量检查规则（修订版）的通知》（浙土资发〔2014〕44号）、《浙江省国土资源厅关于加快推进我省市县乡级土地利用总体规划调整完善工作的通知》（浙土资发〔2015〕18号）、《嘉兴市人民政府办公室关于深入推进全市土地利用总体规划调整完善工作的通知》（嘉政办发明电〔2014〕85号）等国家、浙江省、嘉兴市有关文件。

4.相关规划：主要为《海宁市土地利用总体规划（2006-2020年）》（2014调整完善版）等相关规划。

第四条 规划期限

本规划基期年为2005年，规划目标年为2020年，规划期限15年。规划调整基期年为2013年，规划调整期为2014-2020年。

第五条 规划范围

本规划范围为盐官镇行政管辖范围内5599.72公顷土地，共包括新星村、安星村、中新村、祝会村、联农村、城北村、市蚕种场、盐官村、

广福村、联丰村、桃园村、群益村、郭店村、红友村、包王村、丰士村、万寿村、联群村、镇区、郭店集镇和丰士集镇等 21 个行政村（或村级行政单位）。

第六条 规划基础数据

本规划采用以 2013 年变更调查数据为基数，根据《浙江省土地利用总体规划修编基数转换及审定办法（修订版）》要求转换并经嘉兴市国土资源局审定、浙江省国土资源厅备案认可形成。

第二章 规划思路与目标

第七条 规划总体思路

在保护耕地和生态用地资源的基础上，确保粮食安全和生态安全；在保障经济建设的前提下，控制建设用地总量，提高建设用地集约水平；推进农村土地综合整治，通过城乡建设用地增减挂钩，使村庄用地更加集约高效，促使土地利用效率显著提高，确保土地资源持续利用。

第八条 发展目标

规划调整期内，盐官镇坚持以电子信息、高新技术、新能源新材料、商贸服务为主导产业的特色工贸小城市为目标。

到2020年，预计盐官镇总人口将达到8.3万人，其中城镇人口6.3万人，农村人口2万，两栖人口0.2万。

第九条 土地利用规划控制指标

一、耕地保护类指标

1.耕地保有量：2014-2020年间不少于2713公顷。

2.永久基本农田保护面积：2014-2020年间，不少于2398公顷；其中示范区永久基本农田不低于1212公顷。6等以上高等别永久基本农田比例达到46.7%，较调整前上升2.6个百分点。

3.标准农田：2014-2020年间不低于2089公顷。

4.耕地减少：2006-2020年间耕地减少不高于396.85公顷，其中建设占用耕地291.22公顷，建设占用耕地系数不高于58.40%，较调整前

下降 0.3 个百分点；其中 2014-2020 年耕地减少面积控制在 101 公顷以内（其中建设占用耕地 95 公顷），建设占用耕地系数不高于 45.02%。

5.耕地补充：2006-2020 年间土地整治补充耕地 434.46 公顷，其中建设用地整理 261.31 公顷，农用地整理 82.40 公顷，宜耕后备资源开发 90.75 公顷；其中 2014-2020 年间土地整治补充耕地 160 公顷，其中建设用地整理 155 公顷，宜耕后备资源开发 5 公顷。

二、建设用地控制目标

1.建设用地规模：至 2020 年控制在 1800 公顷以内。

2.城乡建设用地规模：至 2020 年控制在 1500 公顷以内。

3.新增建设用地：2006-2020 年间控制在 498.70 公顷以内，其中 2014-2020 年间控制在 211 公顷以内，安排新增农村居民点用地不少于 7 公顷。

三、土地节约集约利用目标

1.人均用地：至 2020 年末，人均城镇工矿用地控制在 135 平方米以内，人均农村居民点用地控制在 146 平方米以内。

2.万元二三产业 GDP 用地量：至 2020 年控制在 27 平方米以内。

3.存量土地供应：2014-2020 年间年均城市分批次土地供应率达到 85%，存量土地供应占比达到 40%；2014-2020 年间累计城镇低效用地再开发 28.18 公顷（依据城镇低效用地再开发规划确定），城乡建设用地增减挂钩力争不低于 462.50 公顷。

四、土地生态环境保护目标

优先保护永久基本农田，切实维护镇域内河流水系生态环境，全镇耕地、林地及河流水系等重要生态本底资源地类面积比例达到60%以上。

第三章 土地利用结构调整

第十条 土地利用结构调整原则

1.资源保护优先。优先落实永久基本农田示范区、高标准基本农田、标准农田、粮食生产功能区和现代农业园区内的优质耕地、生态林地以及镇域范围内上塘河等河流水系重要生态用地。

2.协调基础设施网络。优先保证交通、水利、能源等重点基础设施建设项目用地和民生项目用地。

3.统筹城乡发展。以城乡增减挂钩为平台，城镇、农村居民点分类引导控制发展。

4.强化用地节约集约。各类用地扩大以内涵挖潜为主，不断提高土地产出率。

第十一条 土地利用结构调整

一、2006-2013年土地利用结构变化

全镇农用地、建设用地和其他土地分别由2005年的3849.84公顷、1490.99公顷和258.89公顷分别调整为2013年的3724.56公顷、1619.96公顷和255.19公顷，占土地总面积的比例由68.75%、26.63%、4.62%调整为66.51%、28.93%、4.56%。具体详见表F2。

1.农用地结构变化

全镇农用地中耕地、园地、林地和其他农用地面积分别由2005年的2932.51公顷、490.38公顷、19.98公顷和406.97公顷调整为2013年的2779.88公顷、517.04公顷、19.62公顷和408.03公顷，占农用地比

例分别由 76.17%、12.74%、0.52%、10.57%调整为 74.64%、13.88%、0.53%、10.96%，涉及各类用地减少主要为建设占用。

2.建设用地结构变化

全镇建设用地中城乡建设用地、交通水利建设用地、其他建设用地面积分别由 2005 年的 1344.38 公顷、129.26 公顷和 17.35 公顷调整到 2013 年的 1417.65 公顷、184.90 公顷和 17.41 公顷。其中，城镇工矿用地占城乡建设用地比例由 44.66%调整为 44.69%，农村居民点用地占城乡建设用地比例由 55.34%调整为 55.31%，变化原因主要因规划调整期地类口径统计发生差异导致。

3.其他土地结构变化

全镇其他土地均为水域，面积由 2005 年的 258.89 公顷调整为 2013 年的 255.19 公顷。

二、2014-2020 年土地利用结构调整

全镇农用地、建设用地和其他土地分别由 2013 年的 3724.56 公顷、1619.96 公顷和 255.19 公顷分别调整为 2020 年的 3977.41 公顷、1367.61 公顷和 254.71 公顷，占土地总面积的比例由 66.51%、28.93%、4.56%调整为 71.03%、24.42%、4.55%。见表 F2。

1.农用地结构变化

规划调整期内，合理引导农业结构调整，确保农地耕作层不因结构调整而受到破坏。通过多种土地整治方式，确保耕地占补平衡，落实耕地保有量任务。2013 年，全镇农用地中耕地、园地、林地和其他农用地

面积分别为 2779.88 公顷、517.04 公顷、19.62 公顷和 408.03 公顷；到 2020 年，分别调整为 3213.20 公顷、383.12 公顷、19.97 公顷和 361.12 公顷。2014-2020 年减少耕地 96.35 公顷，主要为城乡建设、交通水利等占用；补充耕地 529.67 公顷，主要来自于农村土地综合整治退出村庄，其余部分为废弃园地等宜耕后备资源开发。园地减少主要用于城乡建设用地等建设占用。

较调整前，生态保护用地（耕地、林地、坑塘水面等水域）比例明显上升，占农用地比例上升 6 个百分点左右。

2. 建设用地结构变化

2014-2020 年间重点严控建设用地规模，通过城乡建设用地增减挂钩优化用地结构。2013 年，全镇建设用地中城乡建设用地、交通水利建设用地、其他建设用地面积分别为 1417.65 公顷、184.90 公顷和 17.41 公顷；到 2020 年分别调整为 1152.00 公顷、198.24 公顷和 17.37 公顷。其中城镇工矿用地从 633.49 公顷增加到 830.48 公顷，占城乡建设用地的比例从 44.69% 调整为 72.09%；农村居民点用地规模从 784.16 公顷减少到 321.51 公顷，其中规划农村居民点新增 8.56 公顷，城镇等占用减少 8.73 公顷，土地整治减少 462.48 公顷。各类建设用地增加主要占用耕地等农用地，建设用地减少主要为农村居民点用地整治调整为耕地。

3. 其他土地结构变化

2014-2020 年间，总体保持水域面积稳定、持续改善水环境质量、维护水生态安全。2013 年，全镇其他土地面积为 255.19 公顷，到 2020

年调整为 254.71 公顷。其他土地中均为水域，变化原因主要由于各类建设占用。

第四章 耕地和永久基本农田保护规划

第十二条 严格落实耕地和永久基本农田保护任务

1.耕地保有量：下达 2713 公顷，规划落实 3213.20 公顷。

2.永久基本农田保护任务：规划划定 2398.33 公顷，落实上级下达永久基本农田保护任务。

3.示范区永久基本农田：划定 1212.31 公顷，占永久基本农田保护任务的 50.55%。

4.标准农田任务：下达任务 2089 公顷，规划落实 2113.28 公顷。

5.耕地和永久基本农田质量指标：6 等以上高等别永久基本农田地比例达到 46.70%，较调整前未降低；划定永久基本农田耕地地力等级均为二等以上；2006-2020 年间建设占用耕地系数由调整前 58.70%下降到 58.40%。

第十三条 优先划定永久基本农田保护红线

一、划定永久基本农田保护红线

1.划定条件：现行规划永久基本农田中 6 等以上、集中连片达到 50 亩、旱涝保收的优质耕地；已建成标准农田；经中低产田改造的耕地；农业科研试验田集中连片且有良好水利与水土保持设施的耕地；2013 年底已验收的整治新增优质耕地；农业地质调查确定的优质耕地；保障城市（镇）蔬菜供应的蔬菜种植基地。

2.划定规模与分布：全镇共划定永久基本农田保护红线 2664.57 公顷，其中永久基本农田 2398.33 公顷，分布于全镇除市蚕种场、镇区、

丰士集镇和郭店集镇以外各村，主要分布在郭店村、联群村、祝会村、联农村和桃园村等村。

3.划定调整情况：调出永久基本农田 226.80 公顷，平均利用等别为 6 等；调入永久基本农田 247.91 公顷，平均利用等别为 6 等，调整前后永久基本农田质量总体保持不变，连片程度略有提高。

二、划定永久基本农田示范区

1.划定条件：已经建成为粮食生产功能区内的耕地；已经建成的高标准基本农田；已经验收确认的成片标准农田；现代农业园区内连片优质耕地；农业、水利、农业综合开发等部门实施改造后的优质耕地；耕地地力等级为二等以上优质耕地；农业地质环境调查评价成果中的优质耕地；保障城市（镇）蔬菜供应的蔬菜种植基地。

2.划定规模：划定永久基本农田示范区 1359.87 公顷，其中示范区永久基本农田 1212.31 公顷，占全镇永久基本农田保护任务的 50.55%，主要分布在镇域范围四周，以联群村、联农村和红友村分布居多。

第十四条着力永久基本农田布局优化和质量提升

一、大力开展基本农田整备区建设

以农村土地综合整治为平台，积极开展基本农田整备区建设，引导农村建设用地逐步退出，全镇划定基本农田整备区 529.67 公顷，可通过永久基本农田布局调优纳入永久基本农田 529.67 公顷，主要分布在郭店村、联群村、祝会村和城北村等村。通过定期置换，将基本农田整备区新增耕地划入永久基本农田，置换规划划定零星永久基本农田，使永久

基本农田更加集中连片，形成集中连片的高标准粮棉油生产基地。

二、大力提升耕地和永久基本农田质量

一是结合高标准基本农田、粮食生产功能区和现代农业园区的建设，加快提升耕地和永久基本农田质量，建立定期监测和提升机制，及时根据监测结果提出相应提升方案，确保优质耕地得到长久保护。

二是分类开展耕地和永久基本农田补偿。建立永久基本农田示范区、一般永久基本农田和普通耕地三类补偿标准，永久基本农田示范区内非粮化耕作逐步退出。

三是结合农业地质调查成果，在镇域范围内将调查确认的优质耕地优先纳入永久基本农田示范区进行永久保护。

第十五条 确保耕地和标准农田占补平衡

2014-2020年，全镇耕地减少96.35公顷，其中建设占用90.57公顷，其他减少5.77公顷（均为设施农用地占用）；土地整治补充耕地529.67公顷，其中建设用地整理462.50公顷（其中村庄整治462.48公顷）、宜耕后备资源开发67.16公顷。规划实施期间通过“旱改水”、表土剥离、高标准基本农田建设等措施严格落实占水补水，确保耕地数量、质量、生态等“三位一体”平衡。

结合高标准基本农田建设，确保全镇标准农田数量不减少；通过整治新增耕地，严格落实“先补后占”，对2014-2020年间拟涉及占用的70.89公顷标准农田及时置换，确保标准农田占补平衡。

第十六条 合理保障设施农用地空间

1.用地规模保障：结合盐官镇农业两区建设，合理统筹布局各类设施农用地，保障落实苗木、蔬菜特色等配套种植用地空间。

2.规范设施农用地报批：一是规划预留基本农田指标使用主要限于畜牧、家禽、蚕桑、水产等养殖业设施农用地；二是严格设施农用地选址，需符合农业两区等相关规划；三是根据设施农用地类型，限制设施农用地报批规模；四是明确设施农用地使用期限；五是严禁设施农用地非农化；六是规范光伏发电涉及设施农用地报批。

第五章 生态用地保护规划

第十七条 维系水网生态资源

1.生态保护红线划定：按照《海宁市环境功能区划》和《海宁市土地利用总体规划（2006-2020年）2014调整完善版》关于生态保护红线划定要求和自身定位，盐官镇未涉及生态保护红线划定。

2.生态用地保护：规划调整期内须切实维护全镇60%以上受保护生态用地，构建以耕地资源、水域等为生态本底的生态保护格局，通过对农业污染面源等的控制，实现生态保护红线与耕地保护的协调统一，构建生态和谐的国土空间开发格局。

第十八条 生态控制导则

1.定期疏浚河道、保证水系坑塘等贯通。对现有河道小浜原则上需予以尽量保留，能相互沟通的断头小浜应进行开挖予以连通，对一些无法连通的断头小浜，也应结合绿化，尽可能保留，保持水域生态环境。

2.控制建设项目占用水域面积，确需占用的，必须经过相关部门论证，并保持水域总面积的总量动态平衡。

3.尽可能维护自然河道、湖泊的自然形态。通过划定缓冲区，种植绿化带等营造良好的水域生态风貌，严禁各种建设行为对水域缓冲区的占用和蚕食。

第十九条 重点生态工程

1.重点生态整治工程：规划调整期内，结合全市实施“五水共治”，

以及实施中小河流治理重点县综合整治工程，推进镇域内重点河道整治生态工程。

2.做好地面沉降防治工作：一是继续加大禁限采地下水力度，同时做好地下水位和地面沉降的动态监测；二是做好农村圩区建设，提高防洪能力，减少地面沉降对永久基本农田生产的影响。

第六章 统筹城乡发展和布局基础设施网络

第二十条 城镇建设用地规划

一、城镇发展目标

规划到 2020 年城镇人口达到 6.30 万人，城镇用地规模为 830.46 公顷，人均城镇用地控制在 132 平方米以内。

二、城镇用地空间结构

规划形成“两区、三带”的城镇空间结构。“两区”：在镇域范围内重点培育镇区、景区两个发展中心。盐官镇区作为全镇政治、经济、文化、科技教育中心。盐官景区以发展观潮旅游、古镇人文旅游业为重点，建设镇域旅游文化中心。“三带”：南排河风光景观带，指沿南排河构成的自然风光景观带，作为镇区跟景区联系的自然轴线；中部生态缓冲带，指东西大道与杭浦高速公路之间的区域，以发展农业为主；休闲旅游观光带，沿钱塘江发展观光旅游，依托盐官古镇、观潮景点等的建设，成为海宁市百里钱塘文化休闲长廊的重要组成部分。

三、城镇建设用地扩展边界的划定

按照避让永久基本农田保护红线、重要生态用地的原则，结合现状城镇用地和城镇规划，沿行政界线、路、河流、绿化带等具有明显隔离作用的标志物为范围界线划定城镇扩展边界，作为城镇扩展边界，引导新增城镇建设用地向边界内积聚，严禁各类城镇建设用地在红线外随意发展。

全镇划定城镇建设用地扩展边界范围 928.15 公顷，其中城镇用地

830.46 公顷，2014-2020 年间规划布局新增城镇用地 189.28 公顷，主要保障镇区和盐官景区配套用地。

第二十一条 农村居民点用地规划

一、农村居民点分类引导

根据海宁市盐官镇村庄布点规划，全镇按“6+1+29”要求规划和引导农村居民点用地建设，规划保障农村居民点用地 321.51 公顷。

新市镇社区：规划建设郭店区块、群益区块、桃园区块、丰士区块、盐官区块、中新区块等 6 个新市镇社区，同时全部纳入城镇用地统一规划。

城乡一体新社区：规划建设新星社区，其外围仍以农业发展为主，是支撑城镇发展的生态和农业保障空间。规划调整期内重点是加强道路、水电气等基础设施配套和文体、卫生、农技服务、商贸、金融服务等公共服务设施完善，形成城乡一体化城乡社区体系。

传统自然村落：保留联丰村、广福村等 29 个传统自然村落。其他村落为近期撤并点和中远期控制点，均为撤并村。

2014-2020 年间，积极引导村民向新市镇社区和城乡一体新社区集聚，控制传统自然村落，严控撤并村庄点新建或翻建农房，村庄建设应以公寓房、联排为主。

二、农村居民点用地规模

1.用地规模控制：至 2020 年，农村居民点用地规模控制在 321.51 公顷以内，人均农居点用地控制在 146 平方米以内。其中新建新市镇社

区双联、多联住宅户均用地指标控制在 0.45 亩以内，公寓房户均用地控制在 0.3 亩左右；新建城乡一体新社区以双联、多联为主，户均控制在 0.45 亩以内；传统自然村落保留点以利用原有用地为主。

2.新增用地引导：2014-2020 年，规划新增农村居民点用地 8.56 公顷（不含新市镇社区配套点内城镇新增），优先用于全镇无房户保障、危旧房屋改造、农村土地综合整治安置以及新农村配套基础设施用地，保障满足村庄布点规划近期新增用地需求 50%左右，未满足部分一是通过规划预留指标落实解决；二是通过基本农田整備区内整治新增耕地及时空间调优后，通过城乡增减挂钩予以落实。

3.村庄整治安排：2014-2020 年全镇通过城乡增减挂钩，安排村庄整治减少 462.48 公顷，分布于各规划新社区外的现状农村居民用地。

4.规划保留农村居民点控制：一是位于传统自然村落以内区域，为规划调整期内拟保留特色村落，充分依托存量用地合理规划，凸显江南水乡特色；二是位于传统自然村落以外区域，为规划远期村庄整治点，一并纳入限制建设区管控，规划调整期内严禁新建、扩建、翻建。

三、村庄扩展边界划定

1.划定要求：结合现状村庄建设用地和村庄布点规划，按照农村居民点集聚发展以及避让永久基本农田保护红线、重要生态用地的原则，优先保障落实新市镇社区和城乡一体化社区用地，划定村庄扩展边界，引导新增村庄建设用地向边界内积聚。其中传统自然村落保留点扩展边界原则应与现状用地边界基本保持一致。

2.划定规模：共划定 263.83 公顷，主要为农村居民点用地，其余少量均为河流等不可建设生态用地。划定村庄扩展边界中，新社区等中心村扩展边界 19.15 公顷，其余均为现状保留村庄（含部分工矿点）。

第二十二条 风景旅游用地规划

以盐官观潮胜地公园、沿江百里观潮旅游长廊为契机，以创建国家级旅游度假区为目标，加强盐官景区旅游基础设施建设，以盐官景区为核心，保护古镇风貌、保护文物古迹，发展景区人文景观旅游。规划形成“双心双轴五片”的结构。“双心”分别为盐官东部新区公共服务核心和盐官古城文化旅游核心；“双轴”则指沿潮涌路的功能发展轴和沿新塘河的滨水景观轴；“五片”从西向东分别形成西部养生养老片、中国（浙江）影视产业国际合作实验核心片区、盐官古城片，盐官东部新区片，以及中丝生态园片。

规划调整期内风景名胜设施用地依托布局新增城镇用地发展，同时结合盐官景区内配套存量城镇土地利用开发。

第二十三条 基础设施用地规划

一、交通用地

规划调整期内主要保障杭州至海宁城际铁路、S101 省道与郭盐线平改立工程等交通建设项目（详见表 F8），规划到 2020 年用地规模为 162.05 公顷。

二、电力能源用地

规划调整期内主要布局建设 220KV 盐丁变、110KV 郭店变等电力

能源用地，具体项目详见表 F8。

三、环保项目用地

规划调整期内重点布局保障丰士泵站和郭店泵站等泵站项目建设，详见表 F8。

四、水利用地

主要结合全市水利设施用地布局，规划调整期内重点保障海宁市城市防洪工程和嘉兴市域外配水工程（杭州方向）等水利用地项目，详见表 F8。

第七章 主要专项规划

第二十四条 建设用地节约集约利用规划

一、土地节约集约目标

1.控制总量：至 2020 年末，城乡建设用地总规模控制在 1500 公顷之内，实际落实 1152 公顷。

2.减少增量：2014-2020 年新增建设用地实际落实控制在 210.14 公顷，远低于规划执行以来年均执行量。

3.盘活存量：2014-2020 年，完成城镇低效用地再开发 28.18 公顷（其中 2014-2018 年力争完成 18 公顷），主要分布在群益村和镇区；2014-2020 年间年均批次用地土地供应率不低于 85%；规划调整期内累计存量土地供应占总供应量比例不低于 40%。

4.保持流量：城乡建设用地增减挂钩力争完成 462.50 公顷。

5.人均用地控制：至 2020 年末，人均城镇工矿面积实际落实 132 平方米，满足海宁市县级规划下达控制指标（人均 135 平方米以内）；人均农村居民点面积调整为 146 平方米以内。

6.用地效益水平提高：规划调整期内通过加快批而未供土地的消化工作、全面推进城镇低效用地再开发工程、严格执行建设用地批后监管和试行工业用地租让制供应等措施，万元二三产业 GDP 用地量由 2013 年的 37 平方米下降到 2020 年的 27 平方米以内。

二、有效推动城镇低效用地再开发

通过新增撬动存量和倒逼机制，盘活和整治存量用地，保持用地流量。2014-2020年，规划完成城镇低效用地再开发28.18公顷（见表F9），其中旧城镇2.30公顷、旧厂矿17.91公顷、旧村庄7.97公顷，再开发后主要用途为工矿仓储用地、住宅用地、商服用地。规划调整期内，具体通过强化城镇低效用地再开发法规和政策宣传、成立工作领导小组强化组织保障、加强项目立项、实施和评估等监管措施、多渠道筹措资金和多方共同参与改造等措施确保城镇低效用地再开发目标的顺利实现。

三、大力实施城乡建设用地增减挂钩

结合农房改造建设，探索建立农村宅基地有偿退出机制，全面实施农村土地综合整治工程，2014-2020年通过城乡增减挂钩减少建设用地462.50公顷（其中农村居民点用地462.48公顷）。积极开展现代化农居集聚区建设，推动农村人口、产业和公共服务设施向新市镇优化点和新社区优化点集聚，提高农村居民点集约利用水平。

第二十五条 土地整治规划

一、土地整治目标

1.总体目标：以保护耕地、保障农民权益为出发点，以优化用地结构布局和节约集约用地为重点，按照规划衔接、节约集约、城乡统筹、以民为本、尊重群众意愿等原则，积极开展农村土地整治。规划调整期内，逐渐形成田成方、树成林，路相连、渠相通，旱能灌、涝能排，抵御自然灾害的能力得到明显提升，农业综合生产能力显著增强。通过土

地整治，使镇域永久基本农田集中连片程度提高，6 等以上高等别永久基本农田比例达到 95% 以上，耕地质量得到显著提高。

2.具体目标：2014-2020 年完成土地整治新增耕地 529.67 公顷，其中建设用地整理 462.50 公顷、宜耕后备资源开发 67.16 公顷。

二、建设用地整理

规划依托“6+1+29”的村庄布局格局有序安排推进建设用地整理，安排 462.50 公顷建设用地整理，新增耕地 462.50 公顷，分布于全镇各村，其中村庄整治规模 462.48 公顷（新增耕地 462.48 公顷）。2014-2020 年间通过政府引导、社会参与、尊重农户意愿等原则大力推进实施。

三、宜耕后备资源开发

全镇安排宜耕后备资源开发 67.16 公顷，其中新增耕地 67.16 公顷，主要为废弃河浜、零星园地整理等，结合建设用地整理有序推进，促进零星耕地集中连片，有效提高农业生产经营水平，主要集中分布在郭店村、祝会村和中新村等区域。

四、土地整治重点区域和项目

2014-2020 年间重点推进海宁市盐官镇桃园等村农村土地综合整治等 25 个项目，其中农村土地综合整治项目 17 个，垦造耕地项目 8 个。项目区总面积 416.61 公顷，可新增耕地 405.97 公顷。

五、基本农田整备区建设

根据村庄布点规划，大力实施农村土地综合整治项目，促进城乡建设用地增减挂钩。规划调整期内，将撤并退出村庄复垦为耕地，纳入基

本农田整备区，全镇划定基本农田整备区规模 529.67 公顷，可补充耕地 529.67 公顷。

六、大力推进农村土地综合整治

(1) 有效整合补助资金、贴息资金、体制超收分成、土地出让金收益等各项可支配资金，支持农村土地综合整治工程。

(2) 在建强融资平台的基础上，多形式、多渠道融资筹资，努力形成政府推动、多元投资、市场运作的农村土地综合整治工程建设投融资新机制。

(3) 深化完善规划，按照"产业布局清晰、人口集聚适度、功能配套齐全、水乡特色明显、户型美观实用"的要求，统筹建设、土地等相关规划，保障农村土地综合整治工程项目落地，加大建设用地复垦特别是宅基地复垦、连片整治力度。

(4) 加强工作督查，完善考核机制。通过农村土地综合整治工程实施，优化全镇城乡建设用地结构，提高全镇节约集约用地水平，增加建设用地流量，合理保障城镇建设用地需求。

第八章 土地利用布局优化

第二十六条 土地利用布局优化

一、生态用地空间优化

构建由生态功能保障区和绿色廊道等组成的完整生态网络，保障镇域生态系统服务，加强耕地、农田、水生生态等自然资源的保护，协调好自然资源开发与保护之间的关系。积极开展生态村建设，因地制宜地发展无污染、少污染和高科技含量的工业，提高城镇的绿化率，力争将盐官镇建设为“绿色生态镇”。

二、农用地空间优化

2014-2020年间，全镇农用地布局以优化永久基本农田、突出保护永久基本农田示范区为主。突出加强农业地带的保护，农业生产逐步向规模化经营发展，合理利用化肥、农药，提倡使用农家肥，推广生物农药，防止农业生产对农业生态环境的污染和破坏。

重点布局镇域联群村、联农村和红友村等永久基本农田示范区集中区域并予以严格保护。

三、建设用地空间布局优化

通过存量低效建设用地再开发和转而未供地块盘活，推动农村土地综合整治，优化城乡建设用地布局 and 结构。推进人口向城镇集中、住宅向社区集中。

第二十七条 土地用途分区划定

根据土地的主导用途用途一致性、保护优先等原则将全镇划分为基本农田保护区、一般农地区、城镇建设用地区、村镇建设用地区和林业用地区等5个用途分区（见表F11-1），并根据主导土地用途的管理要求，制定相应的管制规则。

一、基本农田保护区

（一）用地区面积及分布

全镇划定基本农田保护区389个、面积2664.57公顷（其中永久基本农田示范区1359.87公顷），占土地总面积的47.58%，遍布于镇域范围。

（二）用地区管制规则

（1）区内以种植粮油、蔬菜和经济作物为主，积极推广高产优质品种，提高复种指数，做好粮食保障生产能力；

（2）建立永久基本农田保护分级补偿制度，健全基本农田保护区档案，使永久基本农田保护逐步走向法制化、规范化轨道；

（3）永久基本农田示范区一律纳入禁止建设区，实施永久保护，严禁任何非农建设占用；

其他基本农田保护区的管制规则参见《乡级土地利用总体规划编制规程》（TD/T1024-2010）、《浙江省乡级土地利用总体规划编制导则（试行）》（浙土资办〔2009〕96号）以及其他法律、法规、规范。

二、一般农地区

（一）用地区面积及分布

一般农地区是指为农业生产发展需要划定的土地用途区，划定的一般农地区主要包括园地、规划新增耕地及一些配套用地。

全镇共划定一般农地区 937 个、面积 1136.89 公顷，占土地总面积的 20.30%，镇域范围均有分布，与基本农田保护区穿插分布。

（二）管制规则

- （1）区内以发展粮油、果桑等各类农业为主；
- （2）区内的非农业建筑设施应按土地利用总体规划逐步迁出；
- （3）区内允许保留部分不符合分区要求的传统自然村落，但严禁其翻建、扩建、新建；
- （4）加强区内农业基础设施建设，新增耕地应按水田标准配套农田基础设施，有条件的按高标准基本农田标准建设，具有较强的抗御自然灾害的能力，保证农产品持续高产稳产；

其他一般农地区的管制规则参见《乡级土地利用总体规划编制规程》(TD/T1024-2010)、《浙江省乡级土地利用总体规划编制导则(试行)》(浙土资办〔2009〕96号)以及其他法律、法规、规范。

三、城镇建设用地区

（一）用地区面积及分布

全镇共划定城镇建设用地区 177 个、面积 828.53 公顷，占土地总面积的 14.80%，主要分布于镇区周边范围内。

（二）管制规则

（1）区内土地严格按盐官镇城镇规划组织用地安排，主要用于城镇建设；

（2）区内建设应充分利用现有建设用地和闲置土地、废弃地等低效用地，集约利用城乡建设用地，提高土地利用率和产出效益。

四、村镇建设用地区

（一）用地区面积及分布

全镇共划定村镇建设用地区 114 个、面积 231.77 公顷，占土地总面积的 4.14%，集中分布在各城乡一体新社区及传统自然村落。

（二）管制规则

（1）村民建房用地应符合土地利用总体规划和村庄规划，按村庄布点规划逐步向新市镇社区和城乡一体新社区集中，保留现有规模大、特色明显的村落；

（2）区外零散分布的村庄要限制其发展，并逐步通过城乡增减挂钩政策引导到区内建设。

五、林业用地区

共划定面积 6.95 公顷，占全镇土地总面积的 0.12%。

林业用地区应遵循以下管制规则：

（1）区内土地主要为用于林业生产和生态环境保护的林地；

（2）应保护区内现有林地资源，禁止毁林采土以及其它毁林行为；

（3）进行各项工程建设，应当不占或少占林地，必须占用的，应依照有关法律规定严格审批。

第二十八条 建设用地空间管制分区

根据城乡建设用地的空间管制要求和盐官镇土地利用实际，划定禁止建设用地边界、城乡建设用地规模边界和城乡建设用地扩展边界，形成禁止建设区、允许建设区、有条件建设区和限制建设区4个区域。

一、禁止建设区

（一）用地区面积及分布

为保护镇域优质永久基本农田和生态资源，将盐官镇境内永久基本农田示范区划入禁止建设区。全镇划定禁止建设区面积1359.87公顷，占全镇土地总面积的比例为24.28%，主要分布在联农村、联群村和红友村等村。

（二）管制规则

（1）禁止建设区内土地的主导用途为永久基本农田保护，严格禁止与主导功能不相符的各项建设；

（2）永久基本农田示范区应经常性维护完善基础设施配套，确保农业综合生产能力不断提高；

（3）除法律法规另有规定，规划调整期内禁止建设用地边界不得调整。

二、允许建设区

（一）用地区面积及分布

全镇划定允许建设区941.89公顷，占全镇土地总面积的比例的16.82%。

（二）管制规则

（1）区内土地主导用途为城乡建设用地，具体土地利用安排应与依法批准的城乡规划相关规划相衔接；

（2）区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量保障与存量挖潜，确保土地节约集约利用；

三、有条件建设区

（一）用地区面积及分布

全镇划定有条件建设区面积 250.09 公顷，占全镇土地总面积的比例为 4.47%。

（二）管制规则

（1）在不突破规划建设用地规模控制指标的前提下，区内土地可以用于规划建设用地布局落实，办理建设用地方案落实和审批手续；

（2）新增建设用地落实在有条件建设区内根据下达规划空间指标和计划指标规模编制新增建设用地规划指标年度调节实施方案；

（3）规划调整期内建设用地扩展边界原则上不得调整，如需调整则按规划修改处理，严格论证，报规划审批机关批准。

四、限制建设区

（一）用地区面积及分布

由建设用地扩展边界和禁止建设边界围成的区域为限制建设区，形成基本的国土生态屏障，以农业生产为主导功能。区内主要为永久基本

农田示范区外其他基本农田保护区、一般农地区。共划定限制建设区面积 3047.87 公顷，占全镇土地总面积的比例为 54.43%。

（二） 管制规则

（1）区内土地主导用途为农业生产空间和生态空间；

（2）区内限制城乡建设，允许保留部分不符合分区要求的传统自然村落保留点，控制线型基础设施和独立建设项目用地；

（3）因整治时序和布局暂未列入本次规划整治的村庄保留用地，一并纳入限制建设区实施严格管控；

（4）区内用地可用于规划中已列明且已落实新增建设用地指标的难以定位的基础设施项目和其他建设用地项目。

第九章 规划实施与管理措施

第二十九条 法规措施

以全市“两网化”管理制度为基础，积极发挥镇政府主体作用，为“镇一村一村”三级网格快速联动执法和信息通报制度构建基础，推动土地执法监察工作。

第三十条 行政措施

（一）积极探索农村土地改革

以农村土地民主管理试点为契机，发挥好农民主体作用，尊重农民意愿，积极稳妥地推进农村土地民主管理制度、保护耕地和永久基本农田、宅基地制度、农村集体建设用地流转、土地征收、有效控制违法用地等农村土地改革工作，让广大农民成为农村土地制度改革的自觉参与者和真正受益者。针对全镇农村建设用地规模大的实际情况，重点探索建立宅基地退出机制，按合法合理的原则进行细分补偿，逐步构建有效的农村宅基地退出机制，使宅基地的利用更加合理，优化城乡建设用地结构，改变目前城镇工矿用地与农村集体建设用地同步增长的趋势。

（二）落实基本农田保护责任制

按照《基本农田保护条例》要求，建立“市-镇-村-组”四级管护网络体系，将永久基本农田保护工作纳入政府工作目标责任制，列入政府工作考核。海宁市、盐官镇、各村层层签订永久基本农田保护责任书，明确永久基本农田保护的面积、地块、保护措施和当事人的权利义务、奖励与惩罚。

（三）规划实施激励机制

从多层面、多手段提出相应的激励机制，激励各层面自觉建立起按照规划用地、节约集约用地的意识。

第三十一条 经济措施

（一）制定优惠经济政策和措施，促进农业规模经营

制定并出台鼓励农业规模经营的政策与措施，促进农业生产的规模经营，转变农业经济增长方式，走现代化规模经营的农业之路，推进现代高效农业，以保证农业的持续增长，提高农业综合生产能力。

（二）建立差别化的耕地补偿机制

积极探索建立和完善占用耕地的经济补偿制度，推进建立耕地和永久基本农田差别化补偿机制。建立永久基本农田示范区、永久基本农田和普通耕地三类补偿标准，永久基本农田示范区内非粮化耕作逐步退出。

第三十二条 社会措施

（一）建立规划公众参与制度

建立土地利用规划公众参与机制，保障公众参与规划的权力得以实现，以提高规划决策民主化。确定公众参与阶段、参与内容、参与主体以及实施过程参与监督范围，以确保规划的全过程都有公众的参与。

（二）完善规划公示制度

土地利用总体规划、专项规划和各类规划项目从规划的编制、修改、调整等各个步骤及时在镇政府公告栏进行公示，让公众知晓土地规划的

进度、实施状况。涉及重大规划管理工作的，应同时通过电视、报刊等媒体进行公示。

第三十三条 技术措施

（一）建立镇土地利用规划管理信息系统

镇土地利用规划管理信息系统可以辅助规划编制和实施规划管理，规划调整完善审批通过后，规划的实施管理应及时在规划信息系统上进行更新。

（二）建立规划数据及时更新机制

定期对农转用报批项目、土地整治项目和规划调整修改等进行数据库更新，确保规划数据库的现势性。

（三）加强监测的技术力量和改进技术手段

结合全市国土资源“一张图”工程建设，配备规划管理信息系统移动平台，提高管理、监测的效率和操作性。

第十章 规划附则

第三十四条 规划成果组成

本规划由规划文本、说明、规划图件、数据库和附件组成。规划文本、规划图件与规划数据库具有同等效力。

第三十五条 规划实施日期与效力

本规划自嘉兴市人民政府批准之日起生效。

第三十六条 规划实施和解释

本规划由海宁市盐官镇人民政府负责实施。

附表

表 F1 海宁市盐官镇土地利用总体规划主要指标表

单位：公顷、平方米

项目		原规划下达 控制指标 (2006-2020 年)	调整前控制 指标 (2006-2020 年)	调整后控制 指标 (2006-2020 年)	调整后下达 (2014-2020 年)	调整后规划 (2014-2020 年)	其中： 预留
耕地保有量		2519.00	2519.00	2713.00	2713.00	3213.20	—
永久基本农田保护面积		2400.00	2368.01	2398.00	2398.00	2398.33	—
示范区永久基本农田保护 面积		—	—	1212.00	1212.00	1212.31	—
标准农田面积		2074.00	2074.00	2089.00	2089.00	2113.28	—
建设 用地	建设用地总量	—	—	1800.00	1800.00	1367.61	—
	城乡建设用地	918.00	918.00	1500.00	1500.00	1152.00	—
	新增建设用地	278.07	324.80	498.70	211.00	210.14	—
	新增农村居民点用 地	—	—	56.06	7.00	8.56	—
耕地 减 少	小计	533.77	560.76	396.85	101.00	96.35	—
	新增建设占用耕地	163.67	190.67	291.22	95.00	90.57	—
	新增建设占用耕地 系数	58.86	58.70	58.40	45.02	43.10	—
	其他减少	370.1	370.10	105.63	6.00	5.77	—
耕地 补 充	小计	667.97	667.97	434.46	160.00	529.67	—
	农用地整理	0.00	0.00	82.40	0.00	0.00	—
	建设用地整理	0.00	0.00	261.31	155.00	462.50	—
	宜耕后备资源开发	0.00	0.00	90.75	5.00	67.16	—
	土地复垦	667.97	667.97	0.00	0.00	0.00	—
集 约 用 地 目 标	人均城镇工矿用地	115	115	125	135	132	—
	人均农居点用地	75	75	146	146	146	—
	万元二三产业 GDP 用地量	37	37	27	27	27	—
	城市分批次土地供 应率	—	—	—	—	85	—
	存量土地供应占比	—	—	—	—	40	—

注：测算人均农村居民点用地时需考虑两栖人口 0.2 万，同时人均农居点用地调整后有所上升，主要为传统自然村落保留点增加所致。

表 F2 海宁市盐官镇土地利用结构调整表

单位:公顷、%

地类	规划基期年		规划调整基期年		调整前规划目标年		调整后规划目标年		规划调整期间 面积增减			
	面积	比重	面积	比重	面积	比重	面积	比重				
土地总面积	5599.72	100.00	5599.72	100.01	5599.72	100.00	5599.72	100.00	0.00			
农用地	耕地	2932.51	52.37	2779.88	49.64	3066.72	54.77	3213.20	57.38	433.32		
	园地	490.38	8.76	517.04	9.23	842.12	15.04	383.12	6.84	-133.91		
	林地	19.98	0.36	19.62	0.35	19.98	0.36	19.97	0.36	0.36		
	牧草地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	其它农用地	406.97	7.27	408.03	7.29	335.11	5.98	361.12	6.45	-46.92		
	农用地合计	3849.84	68.75	3724.56	66.51	4263.93	76.15	3977.41	71.03	252.84		
建设用地	城乡建设用地	小计	1344.38	24.01	1417.65	25.32	917.79	16.39	1152.00	20.57	-265.66	
		城镇用地	600.35	10.72	633.47	11.31	801.90	14.32	830.46	14.83	196.99	
		农村居民点用地	744.03	13.29	784.16	14.00	112.77	2.01	321.51	5.74	-462.65	
		采矿用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		其他独立建设用地	0.00	0.00	0.02	0.00	3.12	0.06	0.02	0.00	0.00	
	交通水利用地	小计	129.26	2.31	184.90	3.30	141.75	2.53	198.24	3.54	13.35	
		铁路用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		公路用地	92.68	1.66	148.70	2.66	105.17	1.88	154.97	2.77	6.27	
		民用机场用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		港口码头用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.07	0.13	7.07	
		管道运输用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		水库水面	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	水工建筑用地	36.58	0.65	36.20	0.65	36.58	0.65	36.20	0.65	0.00		
	其他建设用地	小计	17.35	0.31	17.41	0.31	17.35	0.31	17.37	0.31	-0.03	
		风景名胜设施用地	17.23	0.31	17.28	0.31	17.23	0.31	17.28	0.31	0.00	
		特殊用地	0.12	0.00	0.12	0.00	0.12	0.00	0.09	0.00	-0.03	
		盐田	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	建设用地合计	1490.99	26.63	1619.96	28.93	1076.89	19.23	1367.61	24.42	-252.34		
	其他土地	水域	小计	258.89	4.62	255.19	4.56	258.89	4.62	254.71	4.55	-0.48
			河流水面	258.89	4.62	255.19	4.56	258.89	4.62	254.71	4.55	-0.48
湖泊水面			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
滩涂			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
自然保留地		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
其他土地合计	258.89	4.62	255.19	4.56	258.89	4.62	254.71	4.55	-0.48			

表 F3 海宁市盐官镇规划指标落实表

单位：公顷

行政村	调整基期年 耕地	耕地保有 量	永久基本农田保 护面积	示范区永久基本 农田保护面积	标准农田面 积	建设用地		耕地减少			耕地补充				节约集约用地目标					
						建设用地总 量	城乡建设 用地	小计	新增建设 占用	其他减 少	小计	农用地 整理	建设用地 整理	宜农后备资 源开发	土地复 垦	城镇人 口	人均城镇工 矿 用地	农村人 口	人均农村居民 点用地	万元二三产业 GDP用地量
合计	2780.12	3213.20	2398.33	1212.31	2113.28	1367.61	1152.00	96.35	90.57	5.77	451.42	0.00	462.50	67.16	0.00	6.30	135	2.00	146	27
预留	—	—	0.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
新星村	143.05	160.04	111.40	56.98	140.08	92.87	85.37	7.71	7.71	0.00	0.00	0.00	23.80	0.90	0.00	—	—	—	—	—
安星村	118.49	127.58	102.69	20.96	105.77	90.40	70.80	7.60	7.60	0.00	16.69	0.00	16.69	0.00	0.00	—	—	—	—	—
中新村	53.05	49.34	4.79	0.00	0.00	110.39	88.83	11.86	11.86	0.00	8.16	0.00	2.19	5.97	0.00	—	—	—	—	—
祝会村	222.61	274.75	203.73	137.57	225.21	44.39	24.24	2.35	1.81	0.54	54.49	0.00	48.14	6.34	0.00	—	—	—	—	—
联农村	222.49	254.85	218.71	188.50	244.09	52.95	42.63	0.00	0.00	0.00	32.36	0.00	31.03	1.33	0.00	—	—	—	—	—
城北村	192.83	245.50	188.41	92.04	87.28	50.40	32.57	0.66	0.66	0.00	53.32	0.00	45.76	7.57	0.00	—	—	—	—	—
市蚕种场	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00	57.49	55.46	0.30	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	—	—	—	—
盐官村	33.21	29.78	9.60	0.00	0.00	111.26	78.92	5.52	5.52	0.00	2.09	0.00	2.09	0.00	0.00	—	—	—	—	—
广福村	118.11	147.41	115.59	21.44	3.80	15.28	11.14	0.04	0.04	0.00	29.34	0.00	21.55	7.79	0.00	—	—	—	—	—
联丰村	157.09	171.07	137.97	0.00	154.12	49.31	29.77	11.53	11.53	0.00	25.50	0.00	20.83	4.67	0.00	—	—	—	—	—
桃园村	279.36	293.95	214.25	0.00	202.22	116.71	110.52	16.03	16.03	0.00	30.86	0.00	28.58	2.29	0.00	—	—	—	—	—
群益村	73.55	66.15	33.72	0.00	9.11	214.93	203.96	10.18	10.18	0.00	2.78	0.00	0.00	2.78	0.00	—	—	—	—	—
郭店村	286.70	349.57	241.59	32.44	87.52	63.94	50.49	8.02	8.02	0.00	70.88	0.00	48.57	22.32	0.00	—	—	—	—	—
红友村	189.16	219.99	178.34	150.98	196.64	81.06	71.25	3.95	3.95	0.00	34.77	0.00	34.10	0.67	0.00	—	—	—	—	—
包王村	149.39	186.66	142.02	91.89	115.09	28.23	23.73	0.49	0.49	0.00	37.76	0.00	37.76	0.00	0.00	—	—	—	—	—
丰士村	164.08	180.86	132.50	113.45	161.10	37.68	36.83	4.78	4.78	0.00	21.55	0.00	20.63	0.92	0.00	—	—	—	—	—
万寿村	151.17	182.04	149.29	130.37	143.26	8.67	8.52	0.00	0.00	0.00	30.87	0.00	30.63	0.25	0.00	—	—	—	—	—
联群村	225.48	273.04	213.73	175.69	238.00	30.07	20.82	5.36	0.13	5.23	0.00	0.00	49.54	3.37	0.00	—	—	—	—	—
镇区	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	62.29	59.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	—	—	—	—
郭店集镇	0.00	0.62	0.00	0.00	0.00	29.67	27.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.62	0.00	0.00	—	—	—	—	—
丰士集镇	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19.63	18.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	—	—	—	—

注：测算人均农村居民点用地时需考虑两栖人口 0.2 万。

表 F4 海宁市盐官镇生态红线保护区规划表

单位：公顷

区域名称	涉及乡镇	保护性质	总面积	用途管制重点内容	备注
—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—

表 F5 海宁市盐官镇建设用地扩展边界规划表

单位：公顷

扩展边界类型	总面积	允许建设区面积	有条件建设区面积	
				其中：不可建设面积
城镇扩展边界	928.15	678.06	250.09	40.70
中心村扩展边界	19.15	19.15	0.00	0.00
保留村扩展边界	244.68	244.68	0.00	0.00
合计	1191.98	941.89	250.09	40.70

表 F6 海宁市盐官镇建设用地控制指标表

单位：公顷

项目	调整基 期年面 积	规划期 利用存 量用地	规划期间新增		存量利用 与新增建 设比例	规划期末面 积
			合计	其中：占 用耕地		
一、城乡建设用地	1417.65	83.00	197.84	81.68	41.95	1152.00
1、城镇用地	633.47	79.2	189.28	75.03	41.84	830.46
2、农村居民点用地	784.16	3.8	8.56	6.65	44.38	321.51
3、采矿用地	0.00	0.00	0.00	0.00	/	0.00
4、其他独立建设用地	0.02	0.00	0.00	0.00	/	0.02
二、交通水利建设用 地	184.90	1.05	12.30	8.89	8.51	198.24
1、铁路用地	0.00	0.00	0.00	0.00	/	0.00
2、公路用地	148.70	1.05	5.23	2.31	20.02	154.97
3、民用机场用地	0.00	0.00	0.00	0.00	/	0.00
4、港口码头用地	0.00	0.00	7.07	6.58	0.00	7.07
5、管道运输用地	0.00	0.00	0.00	0.00	/	0.00
6、水库水面	0.00	0.00	0.00	0.00	/	0.00
7、水工建筑用地	36.20	0.00	0.00	0.00	/	36.20
三、其他建设用地	17.41	0.00	0.00	0.00	/	17.37
1、风景名胜设施用地	17.28	0.00	0.00	0.00	/	17.28
2、特殊用地	0.12	0.00	0.00	0.00	/	0.09
3、盐田	0.00	0.00	0.00	0.00	/	0.00
合计	1619.96	84.05	210.14	90.57	40.00	1367.61
其中：预留	—	—	0.00	0.00		

表 F7 海宁市盐官镇分类型农居点人口、用地规划表

单位：万人、公顷、平方米

农村居民 点类型	现状				规划			
	自然 村个 数	现状 人口	用地 规模	人均农 居点用 地	自然 村个 数	规划人 口	用地规模	人均农居点 用地
城乡一体 新社区	22	0.50	58.20	116.	22	1.25	158.86	127
传统自然 村落	53	1.50	207.29	138	53	0.95	207.29	218
整治村落	217	1.45	471.08	325	0	0	0	0
合计	311	3.85	784.16	374	94.00	2.20	321.51	146.14

注：现状人口和规划人口中均包含两栖人口。

表 F8 海宁市盐官镇重点基础设施项目用地规划表

单位：公顷

项目名称	建设性质	建设年限	项目新增用地面积		所在乡镇	备注
			合计	其中占耕地		
一、交通项目						
杭州至海宁城际铁路	新建	2014-2020	100	100	硖石街道、海洲街道、斜桥镇、盐官镇、周王庙镇、长安镇、许村镇	
沪乍杭铁路	新建	2016-2020	100	100	沿线各镇、街道	
G525 (S101 海宁段改建工程)	改建	2016-2020	2	1.8	各镇、街道	
S101 省道与郭盐线平改立工程	改建	2018-2020	6.67	6	盐官镇	
桐九公路海宁段拓宽改造工程(规划省道桐乡至永康公路)	改建	2018-2020	10	9	斜桥镇、盐官镇	
硖石到临平高铁站海宁段快速路项目	改建	2019-2025	36	32.4	硖石街道、海洲街道、斜桥镇、盐官镇、周王庙镇、长安镇、许村镇	
翁金线拓宽(潮涌路)	改建	2019-2025	33.27	29.93	丁桥镇、盐官镇、周王庙镇、长安镇	
农村公路提升改造项目(十大美丽乡村项目)	改建	2016-2020	10	9	各镇、街道	
海宁市集散性运输枢纽项目	改建	2017-2019	77	69.33	斜桥镇、盐官镇、周王庙镇、许村镇	
农村公路提升改造项目(十大美丽乡村项目)	改建	2016-2020	10	9	各镇、街道	
海宁市集散性运输枢纽项目	改建	2017-2019	77	69.33	斜桥镇、盐官镇、周王庙镇、许村镇	
盐官码头	新建	2015-2016	3.41	3.41	盐官镇	
二、电力项目						
220kv 盐丁变	新建	2015-2020	1.53	1.53	盐官镇	
110kv 郭店变	新建	2015-2020	0.53	0.53	盐官镇	
三、环保项目						
丰士泵站	新建	2014-2020	0.27	0	盐官镇	
郭店泵站	新建	2014-2020	0.13	0	盐官镇	
四、水利项目						
海宁市城市防洪工程	新建	2014-2020	13.33	10	全市各乡镇	
嘉兴市域外配水工程(杭州方向)	新建	2014-2020	50	45	全市各乡镇	

表 F9 海宁市盐官镇城镇低效用地再开发规划表

单位：公顷

低效用地类型	项目名称	涉及行政村	低效用地规模	规划再开发规模	规划引导
1、旧城镇					
	盐官镇盐官村旧城镇低效用地再开发项目	盐官村	0.18	0.18	城镇有机更新
	盐官镇镇区旧城镇低效用地再开发项目	镇区	2.12	2.12	城镇有机更新
	小计		2.30	2.30	
2、旧厂矿					
	盐官镇群益村旧厂矿低效用地再开发项目	群益村	14.23	14.23	退二进三、退低进高
	盐官镇镇区旧厂矿低效用地再开发项目	镇区	3.68	3.68	退二进三、退低进高
	小计		17.91	17.91	
3、旧村庄					
	盐官镇群益村旧村庄低效用地再开发项目	群益村	0.57	0.57	综合整治
	盐官镇盐官村旧村庄低效用地再开发项目	盐官村	1.80	1.80	综合整治
	盐官镇镇区旧村庄低效用地再开发项目	镇区	3.03	3.03	综合整治
	盐官镇中新村旧村庄低效用地再开发项目	中新村	2.57	2.57	综合整治
	小计		7.97	7.97	
	合计		28.18	28.18	

表 F10 海宁市盐官镇土地整治重点项目一览表

单位：公顷

项目名称	所在村	项目总面积	新增耕地面积	项目实施期	划入整备区面积	备注
盐官镇桃园等村农村土地综合整治	盐官镇	11.23	4.65	2013-2016年	4.6456	
盐官镇红友、联群等村农村土地综合整治项目	盐官镇	6.05	2.86	2013-2016年	2.8638	
盐官镇新星等村农村土地综合整治项目	盐官镇	3.45	3.44	2013-2016年	3.435	
海宁市盐官镇2013年耕地垦造项目	盐官镇	14.76	14.60	2014年	14.5969	
海宁市盐官镇2014年度耕地垦造项目	盐官镇	10.45	9.73	2014年	9.7269	
海宁市盐官镇2015年度耕地垦造项目	盐官镇	11.06	11.06	2015年	11.0576	
海宁市盐官镇耕地垦造项目	盐官镇	9.78	9.78	2016-2020年	9.7764	
海宁市盐官镇新星村建设用地整理项目	新星村	16.66	16.66	2014-2020年	16.66	
海宁市盐官镇安星村建设用地整理项目	安星村	11.68	11.68	2014-2020年	11.68	
海宁市盐官镇祝会村建设用地整理项目	祝会村	33.70	33.70	2014-2020年	33.70	
海宁市盐官镇联农村建设用地整理项目	联农村	21.72	21.72	2014-2020年	21.72	
海宁市盐官镇城北村建设用地整理项目	城北村	32.03	32.03	2014-2020年	32.03	
海宁市盐官镇广福村建设用地整理项目	广福村	15.08	15.08	2014-2020年	15.08	
海宁市盐官镇联丰村建设用地整理项目	联丰村	14.58	14.58	2014-2020年	14.58	
海宁市盐官镇桃园村建设用地整理项目	桃园村	20.00	20.00	2014-2020年	20.00	
海宁市盐官镇郭店村建设用地整理项目	郭店村	34.00	34.00	2014-2020年	34.00	
海宁市盐官镇红友村建设用地整理项目	红友村	23.87	23.87	2014-2020年	23.87	
海宁市盐官镇包王村建设用地整理项目	包王村	26.43	26.43	2014-2020年	26.43	
海宁市盐官镇丰士村建设用地整理项目	丰士村	14.44	14.44	2014-2020年	14.44	
海宁市盐官镇万寿村建设用地整理项目	万寿村	21.44	21.44	2014-2020年	21.44	
海宁市盐官镇联群村建设用地整理项目	联群村	34.68	34.68	2014-2020年	34.68	
盐官镇郭店村宜耕后备资源开发项目	郭店村	15.62	15.62	2014-2020年	15.62	
盐官镇城北村宜耕后备资源开发项目	城北村	5.30	5.30	2014-2020年	5.30	
盐官镇中新村宜耕后备资源开发项目	中新村	4.18	4.18	2014-2020年	4.18	
盐官镇祝会村宜耕后备资源开发项目	祝会村	4.44	4.44	2014-2020年	4.44	

表 F11-1 海宁市盐官镇土地用途区调整前后对比表

单位：公顷

用途区名称	调整前			调整后			面积差 值 (3) = (2) - (1)
	用途区 个数	面积 (1)	占土地 总面积 比例	用途区 个数	面积 (2)	占土地 总面积 比例	
基本农田保护区	311	2568.85	45.87	389	2664.57	47.58	95.72
一般农地区	542	909.76	16.25	937	1136.89	20.30	227.12
林业用地区	4	5.46	0.10	5	6.95	0.12	1.48
生态环境安全控制区	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00
自然和文化遗产保护区	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00
风景旅游用地区	2	17.23	0.31	0	0.00	0.00	-17.23
城镇建设用地区	163	1598.50	28.55	177	828.53	14.80	-769.97
村镇建设用地区	71	83.20	1.49	114	231.77	4.14	148.56
独立工矿区	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0.00

表 F11-2 海宁市盐官镇生态环境安全控制区分村汇总表

单位：公顷

行政村	分区面积					备注
	其中：自然保护区核心区	其中：野生动植物栖息地	其中：水源保护区核心区	其中：河湖蓄滞洪区	其中：地质灾害高危区	
——	——	——	——	——	——	——
——	——	——	——	——	——	——

表 F11-3 海宁市盐官镇自然与文化遗产保护区分村汇总表

单位：公顷

行政村	分区面积			备注
	其中：地质公园	其中：森林公园	其中：自然与文化遗产保护核心区	
——	——	——	——	——

表 F11-4 海宁市盐官镇风景旅游用地区分村汇总表表

单位：公顷

行政村	分区面积		备注
		其中：风景旅游用地核心区	
——	——	——	——

表 F12-1 海宁市盐官镇建设用地空间管制区面积统计表

单位：公顷、%

用途区类型 乡镇	允许建设区		有条件建设区		限制建设区		禁止建设区																总面积						
							自然保护核心区		森林公园		地质公园		自然栖息地		水源保护核心区		河湖蓄滞洪区		地质灾害高危区		永久基本农田示范区		其他保护区						
	面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例	
盐官镇	941.89	16.82	250.09	4.47	3047.87	54.43	1359.87	24.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1359.87	24.28	0.00	0.00	5599.72	100.00

表 F12-2 海宁市盐官镇建设用地空间管制区调整前后对比表

单位：公顷、%

名称	总面积	允许建设区		有条件建设区		限制建设区		禁止建设区	
		面积	比例	面积	比例	面积	比例	面积	比例
原规划	5599.72	975.16	10.44	730.88	3.90	3893.67	85.58	0.00	0.08
调整前 (1)	5599.72	979.62	17.49	729.79	13.03	3890.30	69.47	0.00	0.00
调整后 (2)	5599.72	941.89	16.82	250.09	4.47	3047.87	54.43	1359.87	24.28
差值 (3) = (2) - (1)	0.00	-37.73	-0.67	-479.71	-8.57	-842.44	-15.04	1359.87	24.28

表 F13 海宁市盐官镇永久基本农田分村汇总表表

单位：公顷、平方米、%

行政村	永久基本农田地块个数	永久基本农田地块总面积	永久基本农田面积		
			小计	其中：耕地面积	其中：示范区永久基本农田
合计	448	2588.36	2398.33	2398.33	1212.31
预留	—	—	0.00	0.00	—
新星村	18	121.63	111.40	111.40	56.98
安星村	24	109.26	102.69	102.69	20.96
中新村	1	5.06	4.79	4.79	
祝会村	24	226.10	203.73	203.73	137.57
联农村	45	233.84	218.71	218.71	188.50
城北村	46	198.69	188.41	188.41	92.04
盐官村	1	9.93	9.60	9.60	
广福村	26	122.14	115.59	115.59	21.44
联丰村	25	146.87	137.97	137.97	
桃园村	32	230.62	214.25	214.25	
群益村	3	35.92	33.72	33.72	
郭店村	28	258.01	241.59	241.59	32.44
红友村	50	195.13	178.34	178.34	150.98
包王村	27	156.34	142.02	142.02	91.89
丰士村	26	144.80	132.50	132.50	113.45
万寿村	23	162.04	149.29	149.29	130.37
联群村	49	232.00	213.73	213.73	175.69

表 F14 海宁市盐官镇规划调整前后重点数据变化情况汇总表

单位：公顷、平方米、%

数据名称		原规划	调整前	调整后		调整前后对比		
规划期限		2006-2020	2006-2020	2006-2020	2014-2020	差值	调整情况	
◆耕地和永久基本农田保护								
耕地保护	耕地保有量	2519.00	2519.00	3213.20	3213.20	694.20	上升	
	耕地补充	667.97	667.97	434.46	529.67	14.61	上升	
	耕地减少	533.77	560.76	396.85	96.35	-163.92	下降	
	建设占用耕地	163.67	190.67	291.22	90.57	100.55	上升	
	建设占用系数	58.86	58.70	58.40	43.10	-0.31	下降	
永久基本农田	规划目标	2400.00	2368.01	2398.33	2398.33	30.32	上升	
	其中：示范区永久基本农田	面积	—	—	1212.31	1212.31	—	—
		占比	—	—	50.55	50.55	—	—
6等以上高等别永久基本农田占比		44.10	44.10	46.70	46.70	2.60	上升	
标准农田保护面积		2074.00	2074.00	2113.28	2113.28	39.28	上升	
◆建设用地控制								
开发强度		19.23	19.23	24.42	24.42	5.19	上升	
建设用地总规模		1076.89	1076.89	1367.61	1367.61	290.72	上升	
城乡建设用地规模		918.00	917.79	1152.00	1152.00	234.21	上升	
其中：城镇用地		633.47	801.90	830.46	830.46	28.56	上升	
农村居民点用地		784.16	112.77	321.51	321.51	208.74	上升	
独立工矿用地		0.00	3.12	0.02	0.02	-3.10	下降	
新增建设用地规模		278.07	324.80	498.70	210.14	173.90	上升	
其中：新增城镇用地		186.73	189.76	266.22	189.28	76.46	上升	
新增农村居民点用地		40.12	40.12	56.06	7.00	15.94	上升	
新增交通水利用地		40.32	80.50	70.02	12.30	-10.48	下降	
新增其他用地		10.90	14.42	106.41	1.56	91.99	上升	
开发利用存量用地面积		—	—	84.05	84.05	—	—	
开发存量用地与新增建设用地比例		—	—	40.00	40.00	—	—	
◆节约集约用地指标								
万元二三产业 GDP 用地量		37	37	27	27	-10	下降	
人均城镇工矿用地		115	115	132	132	17	上升	
人均农居点用地		75	75	146	146	71	上升	
城市分批次土地供应率		—	—	—	85	—	上升	
存量土地供应占比		—	—	—	40	—	上升	
◆空间优化情况								
空间管制	允许建设区	975.16	979.62	941.89	941.89	-37.73	下降	
	有条件建设区	730.88	729.79	250.09	250.09	-479.71	下降	
	限制建设区	3893.67	3890.30	3047.87	3047.87	-842.44	下降	
	禁止建设区	0.00	0.00	1359.87	1359.87	1359.87	上升	
三线范围内面积	生态保护红线	—	—	0.00	0.00	—	—	
	永久基本农田保护红线	—	—	2664.57	2664.57	—	—	
	建设用地扩展边界	—	—	1194.08	1194.08	—	—	