

常州市金坛区土地利用总体规划
(2006-2020年)
修改方案
(县级)

常州市金坛区人民政府
二〇一八年九月

目 录

| | |
|-------------------------|----|
| 前 言..... | 1 |
| 第一章 规划修改的背景及缘由..... | 3 |
| 一、金坛区概况..... | 3 |
| 二、规划修改目的..... | 8 |
| 三、规划修改的缘由..... | 9 |
| 第二章 规划修改的原则和依据..... | 14 |
| 一、指导思想..... | 14 |
| 二、基本原则..... | 14 |
| 三、主要依据..... | 15 |
| 第三章 规划修改的控制要求及基础数据..... | 19 |
| 一、规划修改的控制要求..... | 19 |
| 二、基础数据来源..... | 20 |
| 第四章 现行规划及实施评估情况..... | 21 |
| 一、主要调控指标情况..... | 21 |
| 二、土地管制区与用途分区..... | 24 |
| 三、规划实施评估情况..... | 25 |
| 第五章 规划修改方案..... | 31 |
| 一、规划修改方向与重点..... | 31 |
| 二、建设用地管制分区调整..... | 35 |
| 三、土地用途分区调整..... | 38 |
| 四、村镇建设控制区的调整..... | 40 |

| | |
|--------------------------|-----------|
| 五、重点建设项目清单的修改..... | 40 |
| 六、规划修改涉及地类信息..... | 41 |
| 七、流量指标归还计划..... | 44 |
| 第六章 规划修改方案评价..... | 50 |
| 一、对现行规划主要目标实现的影响..... | 50 |
| 二、对耕地质量的影响..... | 51 |
| 三、对相关规划的影响..... | 53 |
| 四、对现行规划实施可行性的影响..... | 54 |
| 五、对生态建设和环境保护的影响..... | 55 |
| 六、对村庄复垦社会稳定风险的影响..... | 55 |
| 七、公众参与性分析..... | 56 |
| 第七章 结论与措施..... | 57 |
| 一、结论..... | 57 |
| 二、措施..... | 58 |

附表

附表 1 土地利用总体规划主要规划调控指标调整情况表；

附表 2 建设用地空间管制分区变化情况表；

附表 3 规划修改涉及地块信息表。

附图

附图 1 常州市金坛区土地利用总体规划图（2006-2020 年）（修改前）；

附图 2 常州市金坛区土地利用总体规划图（2006-2020 年）调整分

析图；

附图 3 常州市金坛区土地利用总体规划图（2006-2020 年）（修改后）。

附件

1. 《江苏省国土资源厅关于常州市金坛区土地利用总体规划（2006-2020 年）实施评估报告审查意见的函》（苏国土资函〔2018〕394 号）；

2. 常州市金坛区及各镇（街道）对土地利用总体规划修改的请示；

3. 常州市金坛区土地利用总体规划（2006-2020 年）修改方案专家论证意见；

4. 常州市金坛区土地利用总体规划（2006-2020 年）修改方案专家意见落实情况说明；

5. 规划修改听证材料；

6. 修改方案不涉及违法用地的说明；

7. 修改方案不涉及已批准或变更建设用地调出允许建设区的说明；

8. 《常州市金坛区人民政府关于归还规划流量指标的承诺函》（坛政函〔2018〕7 号）；

9. 常州市金坛区土地利用总体规划（2006-2020 年）修改方案社会稳定风险评估报告（另成一册）。

前 言

土地利用总体规划是实行最严格土地管理制度的纲领性文件，是落实土地宏观调控和土地用途管制，规划城乡建设和统筹各项土地利用活动的重要依据。《常州市金坛区土地利用总体规划（2006-2020年）》（调整完善）于2017年6月经江苏省人民政府批准实施。规划实施以来，对加强城乡建设用地空间管制和土地用途管制，严格保护耕地特别是永久基本农田，保障重点建设项目和生态环境用地，促进节约集约用地和经济社会协调发展，发挥了重要作用。

随着经济社会发展新时代的到来，对土地利用结构和布局优化提出了新的要求。为适应新时代人民日益增长的美好生活需要和经济社会高质量发展的要求，落实可持续发展战略、乡村振兴战略、区域协调发展战略，以及省委省政府“两聚一高”发展方略和特色田园乡村建设方案，践行“保护资源、节约集约、维护权益、改革创新”的国土资源工作总要求，结合新常态下国土资源工作的新形势和任务，将静态的土地规划编制与动态的规划实施管理相结合，常州市金坛区组织对土地利用总体规划实施情况进行评估，并于2018年6月通过省国土资源厅审查，安排流量指标1.50万亩。

依据《土地利用总体规划管理办法》《江苏省土地利用总体规划管理办法》《江苏省县乡级土地利用总体规划评估修改技术指南》（试行）《关于进一步加强土地利用总体规划实施管理的通知》（苏国土资发〔2018〕183号）等文件精神，常州市金坛区组织编制了常州市金

坛区及薛埠镇、直溪镇、朱林镇、指前镇、金城镇、东城街道、尧塘街道、儒林镇和西城街道等9个镇（街道）土地利用总体规划修改方案（以下简称《方案》）。《方案》落实了金坛区耕地和永久基本农田保护目标以及省厅下达的流量指标，划定了村镇建设控制区，优化了各镇（街道）的城乡建设用地空间布局，更有利于保障重点建设项目合理用地需求，促进土地资源的合理利用和优化配置，发挥土地资源的综合效益，提高土地资源的可持续利用能力。

第一章 规划修改的背景及缘由

一、金坛区概况

(一) 区域概况

1. 地理区位

金坛区地处江苏省南部，茅山东麓，位于北纬 $31^{\circ}33'42'' \sim 31^{\circ}53'22''$ ，东经 $119^{\circ}17'45'' \sim 119^{\circ}44'59''$ ，为宁（南京）、沪（上海）、杭（杭州）三角地带之中枢。金坛区与武进区接壤，南衔洮湖与溧阳市依水相连，西依茅山与句容市为界，北与丹阳市毗邻，东南与宜兴，西北与丹徒交界。



金坛区境内水陆交通便捷。常溧公路、金武公路、大广公路、金宜公路、常溧公路五条一级公路贯穿全区东西南北，特别是沿江高速和扬溧高速在金坛境内有四个出入口，极大地提高了金坛对外交通的便捷程度。

2. 地质地貌

金坛区地质条件复杂，常态地貌有基岩的低山丘陵、黄土岗地和冲积湖积平原。金坛区地貌属平原向丘陵过渡型，境内地势西北高，东南低，渐渐倾向长荡湖。从全区范围来看，总体海拔高度在 $200 \sim 300$

米之间。金坛区西部的丘陵地区，属宁镇山脉东缘的茅山山脉的一部分，大致可分为低山丘陵区 and 黄土缓岗区两部分；东部为地势低平的平原，是太湖平原的一部分，也可分为低洼圩区平原（冲积、湖积圩田平原）和高岗平原。

3.水文水系

金坛属太湖流域上游的西北支，区内地表水水系发育，河流纵横，湖荡棋布。主要河流有丹金溧漕河、通济河、通济南河、香草河、薛埠河、夏溪河、湟里河、北干河、中干河。丹金溧漕河北承丘陵高地之水，经大运河北与长江相通，纵贯太湖湖西地区南北，是该地区引水航运之骨干河道，通济河为支流之一。最大的湖泊长荡湖位于境内东南部。小型湖泊有钱资荡、白龙荡、外高湖、高湖、小柘荡等。此外，在西部茅山丘陵地区大小水库密布，如茅东水库、海底水库、新浮山水库、东进水库、向阳水库等。

4.气候条件

金坛属北亚热带海洋性季风气候，具有四季分明、气候温和、无霜期长、降雨充裕、日照充足的特点。全年平均气温 15.3℃，年均无霜期 226 天，年平均降水量 1062 毫米左右，全年总日照 2033 小时，日照率 46%，素有“江东福地”之称。

5.旅游资源

金坛集湖光山色之美与人文风物之萃，旅游资源十分丰富。西部的茅山是闻名于世的道教圣地，山上有“三宫五殿”、华阳洞、楚王洞等名胜和氤氲林木、多层溶洞与水库、泉水相互辉映的自然景观，

已被列为江苏省一级旅游区，是旅游、避暑和垂钓的胜地。东部的洮湖是发展淡水养殖和建设水上运动场及度假村的优良场所。市区南有乌龙山风景区、华罗庚纪念馆、段玉裁纪念馆、太平天国戴王府等名胜古迹。

6.矿产资源

矿产资源主要有岩盐、石灰岩、油页岩、玄武岩、粘土、煤、泥炭、矿泉水、建筑石料等 10 余种，部分已开采利用。被誉为“苏南第一矿”的金坛岩盐矿位于境内西北部直溪、茅麓、薛埠 3 个镇范围内的丘陵地区，盐矿总面积为 60.50 平方公里，矿储量为 163 亿吨，矿体品位高，平均氯化钠含量达 85.00%，埋藏深度在 808.60—1236.84 米之间，比较适中，盐层累计厚度为 143.66—237.32 米，最大单层厚度为 52.91 米。

7.生态环境

金坛区陆生植被资源丰富，植被类型从平原、岗地到低山分布明显，全区植物共有 180 科 900 多种，可分为木、竹、花、蔬、草等五大类，其中比较珍稀的有水杉、杜仲等；全区水生植物可划分为浮游植物、挺水植物、浮叶植物和漂浮植物等四大类约八十多种，水生浮游动物有原生动物、轮虫、枝角类和挠足类四大类约二十多种。

（二）社会经济概况

金坛区 2017 年实现地区生产总值（GDP）708.34 亿元，按可比价计算，比上年增长 11.10%，按常住人口计算的人均地区生产总值 126376 元，同比增长 17.80%。全年完成一般公共预算收入 51.19 亿元，同比

增长 18.00%，其中税收收入 44.58 亿元，同比增长 16.60%，占一般公共预算收入的比重为 87.10%。规模以上工业产值 1411.50 亿元，按可比价计算，比上年增长 24.30%；完成固定资产投资 455.24 亿元，同比增长 12.80%。主要经济指标增幅持续位居常州 6 个辖市区、苏南 43 个县（市、区）前列。

2017 年末全区户籍人口 55.00 万人，年末全区常住人口 56.10 万人，其中城镇人口 34.78 万人，城镇化率达到 62.00%，比上年末提高 1 个百分点。

（三）土地利用现状

根据土地利用变更调查数据，2017 年末全区土地总面积 97567.62 公顷，其中农用地面积 65252.68 公顷，占全区土地总面积的 66.88%；建设用地面积 18617.91 公顷，占全区土地总面积的 19.08%；其他土地面积 13697.03 公顷，占全区土地总面积的 14.04%。

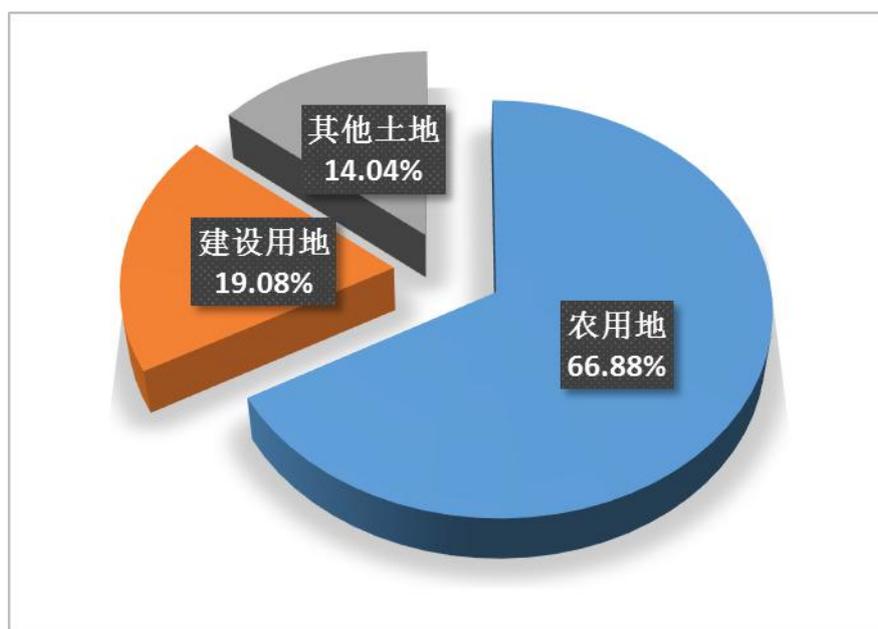


图 1-1 土地利用结构图

1.农用地

耕地面积 33949.24 公顷，占农用地的 52.03%；园地面积 6864.79 公顷，占农用地的 10.52%；林地面积 3878.34 公顷，占农用地的 5.94%；其他农用地面积 20560.31 公顷，占农用地的 31.51%。

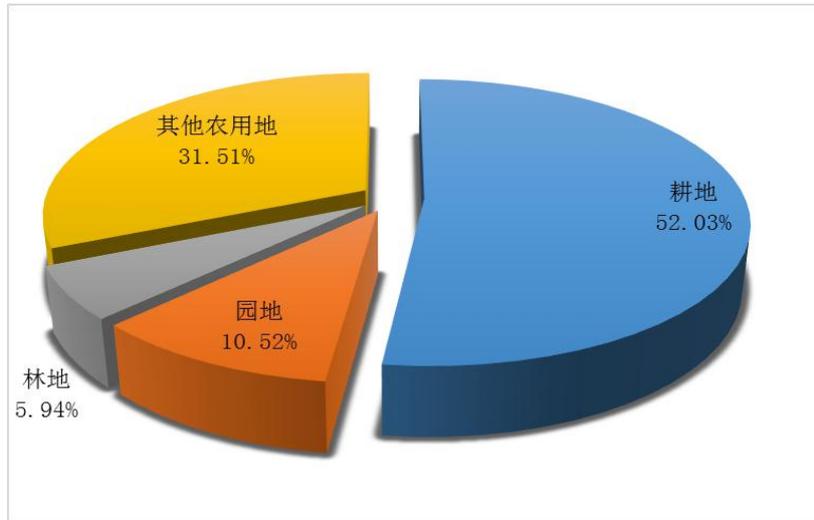


图 1-2 农用地内部结构图

2.建设用地

城乡建设用地 14088.73 公顷，占建设用地的 75.67%；交通水利用地 4197.23 公顷，占建设用地的 22.55%；其他建设用地 331.95 公顷，占建设用地的 1.78%。

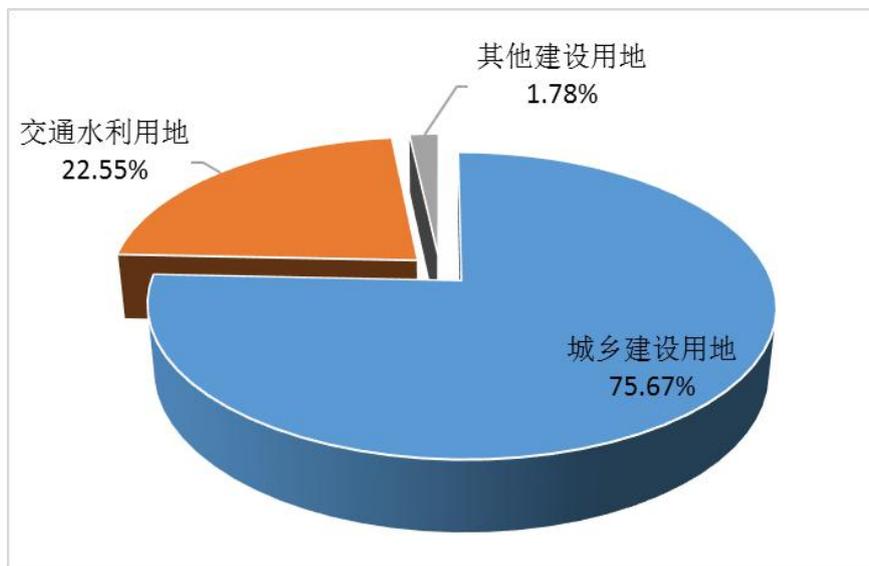


图 1-3 建设用地内部结构图

3.其他土地

水域面积 13249.81 公顷，占其他土地面积的 96.73%，自然保留地 447.22 公顷，占其他土地面积的 3.27%。

表 1-1 2017 年度土地利用现状表

单位：公顷、%

| 地类 | | 面积 | 比重 |
|-------|--------|----------|--------|
| 土地总面积 | | 97567.62 | 100.00 |
| 农用地 | 耕地 | 33949.24 | 34.80 |
| | 园地 | 6864.79 | 7.04 |
| | 林地 | 3878.34 | 3.97 |
| | 其他农用地 | 20560.31 | 21.07 |
| | 农用地合计 | 65252.68 | 66.88 |
| 建设用地 | 城乡建设用地 | 14088.73 | 14.44 |
| | 交通水利用地 | 4197.23 | 4.30 |
| | 其他建设用地 | 331.95 | 0.34 |
| | 建设用地合计 | 18617.91 | 19.08 |
| 其他土地 | 水域 | 13249.81 | 13.58 |
| | 自然保留地 | 447.22 | 0.46 |
| | 其他土地合计 | 13697.03 | 14.04 |

二、规划修改目的

（一）强化生态用地保护

按照保护优先、兼顾治理的要求，注重土地资源保护和生态环境综合治理，避让生态环境安全控制区，加强具有重要生态功能的基础性生态用地，促进土地资源的可持续利用。

（二）引导农用地连片集中，加强耕地和基本农田保护

引导耕地等各类农用地集中连片布局，促进耕地和基本农田数量保护和质量建设，发挥农业规模经营效益，为现代农业建设提供基础

性支撑。

（三）优化建设用地布局，保障科学发展用地

统筹城乡和区域土地利用，优化生产、生活和生态等各类用地布局，引导城乡建设用地集聚布局，促进规模经营和节约集约用地，合理控制土地开发强度，实现节地水平和产出效益“双提升”。合理保障重点区域和重点项目用地，促进社会经济全面协调可持续发展。

（四）完善规划实施管理，增强规划适应性

提高土地用途管制和城乡建设用地空间管制对社会经济发展的适应程度，保持土地利用总体规划的现势性，增强规划适应性。

三、规划修改的缘由

（一）加快推进乡村振兴的需要

党的十九大提出实施乡村振兴战略，2018年中央一号文件围绕实施乡村振兴战略定方向、定思路、定任务、定政策，坚持问题导向，对统筹推进农村经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设作出全面部署。近年来，金坛区一直把实施乡村振兴战略摆在突出位置，围绕“农业强、农民富、农村美”，突出规划引领，落实强农惠农富农相关政策，持续改善农村人居环境，全面推进“三农”工作新进展。东部区域以产业兴旺为重点，提升农业发展质量，培育乡村发展新动能；西部区域以生态宜居为关键，推进乡村绿色发展，打造人与自然和谐共生发展新格局；在广大的农村地区在完善基础设施、发展集体经济的同时，不断促进农业提质增效、村强民富、繁荣

兴盛的农村文化，焕发乡风文明新气象，塑造美丽乡村新风貌。目前，区政府正在研究特色田园乡村建设计划，准备将以往已建成的薛埠镇上阮村、仙姑村和尧塘街道谢桥村的美丽乡村与特色田园乡村串点连线成片，形成良好的区域联动集聚示范效应。

本次规划修改围绕加快推进乡村振兴，优化村土地利用结构与布局，夯实乡村生态农业、休闲农业、观光产业的发展，为特色田园乡村的居住、文化、旅游设施等用地提供基础保障。同时围绕农村生态环境整治目标，开展农村土地整治，既可增加有效耕地数量，促进建设用地减量化的实现；还可提高村容整洁度、改善农村生产生活环境。因此，规划修改也是适应金坛区实施乡村战略的需要。

（二）建设新型城镇化和产业布局调整的需要

以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略，是新时代中国特色社会主义发展的重要实践，是建设现代化国家的关键举措，也是实施乡村振兴战略和区域协调发展战略的有力支撑。金坛区为适应经济社会高质量发展和新型城镇化建设需求，加快新旧动能转换，大力发展新兴产业、深刻重塑传统产业，发展“三新一特”产业（新能源汽车、移动智能终端、5G移动通信网络、光伏新能源）。金坛区把产业创新能力作为区域竞争的重要因素，对产业布局提出了新的发展方向和要求，编制“三新一特”产业链招商地图，建设高新区、经济开发区、金东工业园、金西工业园等产业园区平台，建立“三新一特”项目落户评估机制等。为适应社会经济发展对土地利用布局提出的新要求，促进不同产业用地在空间上的集聚，优化土地利用与产业布

局，促进土地资源的可持续利用，推动地方经济的全面、协调发展，需要对区域内城乡建设用地结构与布局、各类产业用地布局进行调整。

（三）践行国土空间规划理念的需要

党的十九大和中央机构改革方案提出要统筹国土空间开发保护，提升国土空间治理能力。探索建立国土空间规划理念，就要探索基于县域内主体功能的差异性定位，依据经济安全、粮食安全、生态安全、环境安全等底线思维，综合考虑社会经济发展、产业布局、人口集聚趋势，科学划定“城镇空间、农业空间、生态空间”三类空间和“生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界”三条控制线。以“三区三线”为空间规划载体，形成协调一致的空间管控分区。金坛区践行“多规合一”理念，“十三五”规划中提出健全规划衔接协调机制，推动社会经济发展规划、城乡规划、土地利用总体规划和生态环境保护规划多规融合，统筹相关规划目标，整合规划空间管制分区，合理规划引导人口、产业、城镇、公共服务、基础设施、生态环境、社会管理等发展方向和布局重点，推进各类规划在目标任务、空间布局、重大项目、重大政策、约束事项上方向一致、相互衔接。

本次规划修改以“多规合一”作为基本理念指引，严守底线，将促进实现广大人民对美好生活的向往作为规划的出发点和着力点，在突出地方特色的前提下合理安排城乡建设空间、农业发展空间、生态保护空间。规划修改方案确定过程中，新增建设用地凡涉及生态保护红线、基本农田保护红线的一票否决，位置必须落在规划城镇建设范围内，且在初步落实好地块后充分征求各部门意见，有效吸纳发改、

住建、规划、环保等相关部门的合理化意见。

（四）实施生态国土建设的需要

生态国土建设要求正确处理资源开发与保护的关系，需要努力突破国土资源领域存在的重开发轻保护、空间布局不合理、资源利用总体粗放、生态破坏严重等难题，在保障地方社会经济发展所需资源的同时，努力提供更多优质生态产品和服务，为人民创造良好生产生活环境。金坛区牢固树立绿水青山就是金山银山的发展理念，坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，为加快形成节约和保护环境的空间格局，重点维护丹金溧漕河、薛埠河、通济河和夏溪河等重要水域、滩涂、湿地等主要生态环境连续性和生态系统完整性，强化生态保护，大力实施修复工程，筑牢生态屏障；重点保护茅山生态的多样性和完整性，为实现社会经济发展和生态保护协同共进作出应有的贡献。

本次规划修改通过有序调整土地利用结构和布局，盘活农村存量建设用地，零散农村居民点、工矿废弃地复垦利用，农村土地综合整治及美丽乡村建设等，促进耕地、永久基本农田连片保护，保护和改善生态环境，为生态国土建设提供强有力的保障。

（五）保证重大基础设施和公共服务设施项目建设需要

基础设施建设是区域经济腾飞的基础，金坛区着力提升交通区位优势，解决交通短板和软肋，构建“快速化、多层次、多通道、全方位”的高质量综合交通基础设施体系，全力推进多个重点工程。根据苏南沿江铁路规划，该铁路由西北的薛埠镇进入金坛区内，斜向东南经

由朱林镇、西城街道和尧塘街道，最后从尧塘街道的汤南村进入武进区。苏南沿江铁路在西城街道由沿江城际与连镇城际铁路连接线与连镇城际铁路相连，且在西城街道设有沿江城际铁路金坛综合客运枢纽。该铁路的修建将大大缩短金坛到上海和南京的时空距离，也为金坛社会经济快速发展插上理想的翅膀。公路方面，茅山旅游大道等重大基础设施项目以及长荡湖北路、西环二路改造、东环二路等一批一般基础设施项目急需实施，建成后将提高金坛道路通达程度，提升区域交通运输协调能力。另外，为完善城市内部基础设施和公共服务设施，提高城市对内对外服务能力，改善人居环境，金坛区计划实施一批民生工程和公共服务设施建设项目。为保证这些重大基础设施和公共服务设施项目建设的用地需求，需要对相关镇的土地利用总体规划进行修改。

第二章 规划修改的原则和依据

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实国家、省重大决策部署，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，以严格保护耕地特别是基本农田为前提，以推进节约集约用地为核心，以协调土地利用和生态环境建设为依托，统筹社会经济发展与土地利用，科学、合理、高效配置各业用地，优化土地利用结构与布局，保持规划现势性和土地可持续利用，发挥现行规划对土地利用的统筹管控作用，保障和促进全区经济科学发展、绿色发展、创新发展、和谐发展。

二、基本原则

（一）评估前置原则

按照国家和省关于建立土地利用总体规划实施动态评价机制的要求，规划修改前必须先进行规划实施评估，规划实施评估是规划修改的前提和基础，需先行获得规划审批机关的同级国土资源管理部门认定。

（二）保护耕地原则

以保护耕地为前提，尽量不占或少占耕地，避让永久基本农田保护区，确保耕地保有量和永久基本农田保护任务目标的实现，调入的村镇建设控制区严格按照实施进度整治为耕地，并切实采取措施提高耕地特别是永久基本农田的质量。

（三）节约集约原则

贯彻资源利用节约优先战略，有利于最大限度提高各类用地节约集约利用水平。规划修改涉及的用地标准，应符合行业准入条件和用地定额，实现节地水平和产出效益双提升。

（四）改善生态原则

按照保护优先、兼顾治理的要求，注重土地资源保护和生态环境综合治理，协调土地利用与生态环境建设的要求，推进土地生态文明建设。

（五）公众参与原则

充分征询、听取社会公众意见，公开听证，充分论证，依法公示，广泛听取规划修改涉及区域社会各界的意见，以提高规划修改方案的科学性、可行性和可操作性。

三、主要依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城乡规划法》；
3. 《中华人民共和国环境保护法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
5. 《江苏省土地管理条例》；
6. 《基本农田保护条例》；
7. 《土地利用总体规划管理办法》；

- 8.《江苏省耕地质量管理条例》；
- 9.《江苏省土地利用总体规划管理办法》。

(二) 政策规范依据

- 1.国土资源部《关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）；
- 2.国土资源部《关于江苏省推进节约集约用地工作方案的批复》（国土资函〔2014〕54号）；
- 3.国土资源部《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》（国土资发〔2014〕18号）；
- 4.《土地利用总体规划编制审查办法》（中华人民共和国国土资源部令第43号）；
- 5.《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）；
- 6.《关于规范土地利用总体规划评估修改试点工作的通知》（国土资厅发〔2011〕41号）；
- 7.《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》（国土资发〔2012〕2号）；
- 8.《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）；
- 9.《省国土厅关于新一轮土地利用总体规划实施管理有关事项的通知》（苏国土资规发〔2012〕4号）；
- 10.《江苏省国土资源厅 江苏省发展和改革委员会转发国土资源部

国家发展改革委关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》（苏国土资发〔2018〕81号）；

11.江苏省国土资源厅关于进一步加强土地利用总体规划实施管理的通知（苏国土资发〔2018〕183号）；

12.《江苏省国土资源厅关于常州市金坛区土地利用总体规划（2006-2020年）实施评估报告审查意见的函》（苏国土资函〔2018〕394号）；

（三）规程标准依据

- 1.《县级土地利用总体规划编制规程》（TD/T 1024-2010）；
- 2.《县级土地利用总体规划制图规范》（TD/T 1021-2009）；
- 3.《县级土地利用总体规划数据库标准》（TD/T 1027-2010）；
- 4.《乡级土地利用总体规划编制规程》（TD/T 1025-2010）；
- 5.《乡级土地利用总体规划制图规范》（TD/T 1022-2009）；
- 6.《乡级土地利用总体规划数据库标准》（TD/T 1028-2010）；
- 7.《江苏省补充耕地质量评定规范》（苏农业〔2013〕30号）；
- 8.《江苏省县乡级土地利用总体规划评估修改技术指南（试行）》。

（四）相关规划依据

- 1.《常州市金坛区土地利用总体规划（2006-2020年）》；
- 2.《金坛区薛埠镇土地利用总体规划（2006-2020年）》；
- 3.《金坛区直溪镇土地利用总体规划（2006-2020年）》；
- 4.《金坛区朱林镇土地利用总体规划（2006-2020年）》；
- 5.《金坛区指前镇土地利用总体规划（2006-2020年）》；

6. 《金坛区金城镇土地利用总体规划（2006-2020年）》；
7. 《金坛区东城街道土地利用总体规划（2006-2020年）》；
8. 《金坛区尧塘街道土地利用总体规划（2006-2020年）》；
9. 《金坛区儒林镇土地利用总体规划（2006-2020年）》；
10. 《金坛区西城街道土地利用总体规划（2006-2020年）》；
11. 《金坛区城市总体规划（2013-2030年）》；
12. 《常州市金坛区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
13. 《金坛区镇村布局规划（2012-2030年）》；
14. 常州市金坛区域发展、产业发展、基础设施建设、生态建设和环境保护等其他相关规划。

第三章 规划修改的控制要求及基础数据

一、规划修改的控制要求

（一）控制主要约束性指标

规划修改不改变规划的主要约束性调控指标，耕地保有量和永久基本农田保护面积不减少，城乡建设用地规模及人均城镇工矿用地指标不突破，以保证规划实施的完整性和延续性。

（二）耕地和基本农田控制

规划修改以保护耕地为前提，尽量不占或少占耕地，避让永久基本农田保护区，确保耕地保有量和永久基本农田保护任务目标的实现。调入的村镇建设控制区严格按照实施进度整治为耕地，并采取措施切实提高耕地质量。

（三）建设用地控制

1.修改规模控制。规划修改中，允许建设区（新增城乡建设用地）调入面积 999.0000 公顷，限制建设区（村镇建设控制区）修改为允许建设区面积 9.4311 公顷，允许建设区修改为限制建设区（村镇建设控制区）1378.4785 公顷。上级下达的规划流量指标 1000.0000 公顷（1.50 万亩），实际上图新增城乡建设用地面积 999.0000 公顷，新增交通水利及其他用地面积 1.0000 公顷。

2.管制边界控制。规划修改仅对允许建设区、有条件建设区和限制建设区的空间布局形态进行调整，不涉及禁止建设区布局调整。规划修改后，允许建设区面积减少 370.0474 公顷，有条件建设区规模保持

不变，限制建设区面积增加 370.0474 公顷。

3.规划协调控制。规划修改的调入允许建设区地块，即由有条件建设区、限制建设区修改为允许建设区的地块，与城乡建设、产业布局等相关规划进行了充分衔接，在用地规模、结构、时序和布局等方面，尽量满足城镇和产业发展的合理用地需求，提高城乡建设用地与城镇建设和产业发展的匹配度。

二、基础数据来源

规划修改涉及相关数据主要来源于 2014-2017 年土地变更调查成果、金坛区及下辖薛埠镇等 9 个镇（街道）土地利用总体规划成果（文本、表格、图件、数据库）、《常州市金坛区土地利用总体规划（2006-2020 年）实施评估报告》、《金坛区城市总体规划（2013-2030 年）》以及交通、水利、农林、能源等行业部门的相关专项规划；社会经济数据源于统计部门提供的统计年鉴。

第四章 现行规划及实施评估情况

一、主要调控指标情况

金坛区现行规划主要指标包括耕地保有量、基本农田保护任务、园地面积、林地面积、牧草地面积、建设用地总规模、城乡建设用地规模、城镇工矿用地规模、交通水利及其他用地规模、新增建设用地、新增建设占用农用地、新增建设占用耕地、土地整治补充耕地、人均城镇工矿用地和规划流量指标等。全区规划指标体系见表 4-1 和表 4-2。

表 4-1 金坛区土地利用主要调控指标表

| 指标 | 规划目标年 | 指标属性 |
|-----------------|----------|------|
| 总量指标（公顷） | | |
| 耕地保有量 | 42073.33 | 约束性 |
| 耕地面积 | 28318.38 | 预期性 |
| 基本农田保护面积 | 35521.00 | 约束性 |
| 园地面积 | 7109.15 | 预期性 |
| 林地面积 | 3922.96 | 预期性 |
| 牧草地面积 | 0.00 | 预期性 |
| 建设用地总规模 | 18604.72 | 预期性 |
| 城乡建设用地规模 | 14311.91 | 约束性 |
| 城镇工矿用地规模 | 8131.02 | 预期性 |
| 农村居民点 | 6180.88 | 预期性 |
| 交通、水利及其他用地规模 | 4292.81 | 预期性 |
| 增量指标（公顷） | | |
| 新增建设用地 | 933.90 | 预期性 |
| 新增建设用地占用农用地 | 887.16 | 预期性 |
| 新增建设用地占用耕地 | 632.55 | 约束性 |

| 指标 | 规划目标年 | 指标属性 |
|------------------|---------|------|
| 土地整治补充耕地义务 | 632.55 | 约束性 |
| 效率指标（平方米） | | |
| 人均城镇工矿用地 | 179.00 | 约束性 |
| 其他指标（公顷） | | |
| 新增城乡建设用地规模 | 742.64 | 约束性 |
| 新增交通水利及其他用地 | 191.26 | 预期性 |
| 规划流量指标 | 1000.00 | 预期性 |

附表 4-2 金坛区各镇（街道）规划控制指标表

单位：公顷

| 镇（街道） 名称 | 耕地保 有量 | 基本农田 | | 建设用地 | | | | 新增建设用地 | | | | 人均 城镇 工矿 用地 | 规划流 量指 标 | 村镇建 设用 地控 制区 | 土地 整治 补 充 耕 地 义 务 |
|-------------|-----------|----------|----------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|--------|----------------------|-------------------------------------|----------|----------------------|----------------|-----------------------|--|
| | | 面积 | 耕地 | 建设用 地总 量 | 城乡建 设用 地 | 城镇工 矿用 地 | 交通水 利及 其他 用地 | 面积 | 新增 城乡 建设 用地 | 新增 交通 水利 及 其他 用 地 | 占用 耕地 | | | | |
| 薛埠镇 | 10985.30 | 9117.70 | 4840.30 | 4148.50 | 2801.50 | 1309.30 | 1347.00 | 140.70 | 92.30 | 48.40 | 95.40 | 179.00 | 210.40 | 304.30 | 141.00 |
| 直溪镇 | 6313.30 | 5538.30 | 4322.60 | 1525.50 | 1174.50 | 661.60 | 351.00 | 76.60 | 63.40 | 13.20 | 51.90 | 178.00 | 139.60 | 138.40 | 107.90 |
| 朱林镇 | 3996.30 | 3547.60 | 2671.20 | 1374.30 | 935.50 | 547.20 | 438.80 | 66.00 | 50.50 | 15.50 | 44.70 | 177.00 | 129.70 | 160.00 | 76.70 |
| 指前镇 | 4704.70 | 4555.90 | 2840.20 | 985.70 | 785.90 | 211.60 | 199.80 | 51.40 | 42.40 | 9.00 | 34.80 | 178.00 | 104.30 | 120.30 | 73.50 |
| 金城镇 | 6052.80 | 6094.20 | 4770.20 | 2341.20 | 2033.60 | 1961.40 | 307.60 | 199.60 | 159.90 | 39.70 | 135.20 | 181.00 | 70.30 | 366.40 | 30.80 |
| 东城街道 | 1060.50 | 932.40 | 768.40 | 3240.90 | 2928.40 | 2151.70 | 312.50 | 194.30 | 171.50 | 22.80 | 131.60 | 182.00 | 62.00 | 57.70 | 15.60 |
| 尧塘街道 | 3574.30 | 3197.70 | 2170.40 | 1551.50 | 1028.10 | 492.50 | 523.40 | 79.00 | 61.50 | 17.50 | 53.50 | 178.00 | 127.20 | 136.70 | 66.20 |
| 儒林镇 | 2764.10 | 1994.40 | 904.70 | 1080.30 | 902.50 | 317.80 | 177.80 | 56.40 | 48.40 | 8.00 | 38.20 | 178.00 | 100.50 | 94.50 | 96.70 |
| 西城街道 | 2622.00 | 728.80 | 588.70 | 2357.00 | 1722.00 | 478.00 | 635.00 | 69.90 | 52.74 | 17.16 | 47.30 | 176.00 | 56.00 | 63.00 | 24.00 |
| 合计 | 42073.30 | 35707.00 | 23876.70 | 18604.70 | 14311.90 | 8131.00 | 4292.80 | 933.90 | 742.64 | 191.26 | 632.60 | 179.00 | 1000.00 | 1441.50 | 632.60 |

二、土地管制区与用途分区

（一）建设用地空间管制区情况

现行规划根据建设用地空间管制的需要，划定了城乡建设用地规模边界、城乡建设用地扩展边界，将全部土地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区、禁止建设区 4 类建设用地空间管制区域，其中允许建设区面积为 16715.89¹公顷，有条件建设区面积为 1742.53 公顷，限制建设区面积为 76754.55 公顷，禁止建设区面积为 2354.65 公顷。规模边界内主要安排现状保留和规划新增城、镇、村与工矿用地；扩展边界内不安排永久基本农田，并避让重要的生态建设用地。

附表 4-3 金坛区建设用地管制区面积统计表

单位：公顷，%

| 管制区类型 | 面积 | 占总面积的比重 |
|--------|----------|---------|
| 允许建设区 | 16715.89 | 17.13 |
| 有条件建设区 | 1742.53 | 1.79 |
| 限制建设区 | 76754.55 | 78.67 |
| 禁止建设区 | 2354.65 | 2.41 |
| 合计 | 97567.62 | 100.00 |

（二）用途分区情况

根据土地用途管制的需要，现行规划共划分了永久基本农田保护区、一般农地区、城镇村建设用地区（在乡镇级规划中区分为城镇建设用地区和村镇建设用地区，下同）、独立工矿用地地区、生态环境安全控制区、林业用地区和其他用途区等 7 类土地用途区，并实行差别化的土地用途管制措施。其中永久基本农田保护区面积为

¹允许建设区规模包含部分现状交通水利及其他建设用地面积。

36596.20 公顷，一般农地区面积为 27286.74 公顷，城镇村建设用地区面积为 15884.75 公顷，独立工矿用地地区面积 831.14 公顷，生态环境安全控制区面积为 2354.65 公顷，林业用地地区面积 2497.24 公顷，其他用途区 12116.90 公顷。

附表 4-4 金坛区土地用途区面积统计表

单位：公顷

| 用途区类型 | 永久基本农田保护区 | 一般农地区 | 城镇村建设用地区 | 独立工矿区 | 生态环境安全控制区 | 林业用地地区 | 其他用地区 |
|-------|-----------|----------|----------|--------|-----------|---------|----------|
| 面积 | 36596.20 | 27286.74 | 15884.75 | 831.14 | 2354.65 | 2497.24 | 12116.90 |

三、规划实施评估情况

为了对规划实施情况进行全面、系统、客观的评估，分析规划实施取得的成效、存在的问题，并就进一步促进规划实施提出建议和措施，提高土地利用总体规划对社会经济发展的适应程度，金坛区政府于 2018 年 5 月编制了《常州市金坛区土地利用总体规划（2006-2020 年）实施评估报告》，并于 2018 年 5 月通过专家论证，2018 年 6 月通过省厅审查。

（一）定性评估

1. 主要调控指标实现程度

（1）耕地保有量实现情况

至 2020 年末耕地保有量目标为 42073.33 公顷。至评估时点，耕地保有量 50217.37 公顷（其中耕地 33949.24 公顷、可调整地类 16268.13 公顷），完成规划目标。依据常州市金坛区耕地质量等级成果补充完善成果，全区耕地国家利用质量等分布在五等至七等三个等

别，主要集中在五等和六等。

（2）基本农田保护目标实现情况

至 2020 年末基本农田保护任务为 35521.00 公顷，至评估时点，基本农田保护面积 35707.03 公顷，完成规划目标。

（3）建设用地总规模指标实现情况

至 2020 年末全区建设用地总规模为 18604.72 公顷，规划阶段目标为 18137.75 公顷，截止评估时点建设用地总面积 18617.91 公顷，占规划目标的 100.07%。

至 2020 年末农村居民点用地规模为 6180.88 公顷，截至评估时点农村居民点用地规模 6642.64 公顷，占规划目标的 105.38%。

至 2020 年末全区交通水利及其他用地规模为 4292.81 公顷，规划阶段目标 4197.16 公顷，截止评估时点交通水利及其他用地规模 4529.18 公顷，占规划目标的 105.51%。

（4）效率指标落实情况

至评估时点，全区人均城镇工矿用地 214.08 平方米，与规划目标值相比，超过了 35.08 平方米/人。

（5）新增建设用地上图指标实现情况

规划确定全区新增建设用地规模为 1933.90 公顷（其中流量指标 1000.00 公顷），至评估时点，全区实际已使用新增建设用地（含城镇村、挂钩、工矿、独立选址、同一乡镇）指标 1806.62 公顷，其中已批准的城镇村批次（含挂钩、工矿、同一乡镇等）使用新增建设用地指标 941.20 公顷，单独选址建设项目涉及新增建设用地指标 865.42

公顷，规划实施期间所有报批新增建设用地规模占规划目标的93.42%。

（6）规划修编流量指标归还情况

上级核定金坛区新增建设用地流量指标为1000.00公顷，截至到目前，全区通过城乡建设用地增减挂钩、工矿废弃地复垦等项目共计实施农村建设用地复垦规模915.00公顷，占流量指标的91.50%。

（7）补充耕地目标实现情况

至2020年全区土地整治补充耕地规模为632.55公顷，规划阶段目标为316.28公顷，至评估时点全区土地整治补充耕地面积666.56公顷，已超额完成土地整治补充耕地任务。

2.规划实施空间布局评估

（1）新增城乡建设用地空间布局

新增城乡建设用地空间布局。2015年以来全区报批新增城乡建设用地面积941.20公顷（城镇村318.53公顷，挂钩实施规划318.57公顷、工矿实施规划225.08公顷、同一乡镇实施规划79.02公顷），占报批规模52.10%，根据地籍变更图和金坛区建设用地管制分区图叠加分析，新增城乡建设用地全部位于管制区中的允许建设区。

新增交通水利及其他建设用地空间布局。2015年以来全区报批新增交通水利及其他独立选址建设用地面积865.42公顷，占报批规模的47.90%。根据地籍变更图和金坛区建设用地管制分区图叠加分析，新增交通水利及其他建设用地865.42公顷中，布局在允许建设区235.38公顷，布局在有条件建设区2.92公顷，布局在限制建设

区 627.12 公顷。

(2) 新增建设用地布局空间偏离度分析

空间偏离度是指土地利用的现状与规划的偏离程度。评估中重点分析新增建设用地的偏离程度，从宏观上考察新增建设用地在建设用地管制区中的落实情况。具体模型为：

$$P = (1 - A_x / A_g) * 100\%$$

其中，P 为新增建设用地布局空间偏离度， A_x 新增建设用地位于允许建设内的面积， A_g 评估时段新增建设用地总规模。

全区报批新增建设用地 1806.62 公顷，其中 1176.58 公顷（城乡建设用地 941.20 公顷、独立选址 235.38 公顷）布局在允许建设区内，全区新增建设用地空间偏离度为 65.13%。由于金坛区规划实施以来的审批的新增城乡建设用地全部位于允许建设区，所以新增城乡建设用地无空间偏离，存在空间偏离的是新增独立选址项目。

3. 重点建设项目实施情况

规划实施期间，全区共实施重点建设项目 42 个，涉及新增建设用地 865.42 公顷。其中交通建设项目 35 个，涉及新增建设用地 669.01 公顷；水利建设项目 1 个，涉及新增建设用地 162.36 公顷，能源建设项目 1 个，涉及新增建设用地 12.61 公顷；电力、环保等其他独立选址项目 5 个，涉及新增建设用地 21.44 公顷。

(二) 定量评估

用地规模指标执行情况综合得分 95.58 分，从分项指标看，城乡建设用地控制规模实现程度、新增城乡建设用地上图指标使用程度和

流量指标归还率得分较低外，其他指标得分均是满分，执行情况良好。

用地结构和布局变化评估综合得分为 100.00 分，从分项指标看，每项指标均为满分，执行情况良好。

土地节约集约利用指标执行情况评估结果在 67.30 分，从分项指标看，所有土地节约集约利用指标都有提升的空间。

金坛区在规划实施期间未进行过规划修改，该项评估综合得分 100.00 分。

附表 4-5 金坛区土地利用总体规划评估指标表

| 评价目标 | 目标分值 | 评价指标 | 评估分值 | 分值 |
|-----------|--------|--------------------|--------|-------|
| 用地规模指标执行 | 95.58 | 耕地保有量目标实现程度 | 100.00 | 15.00 |
| | | 基本农田保护目标实现程度 | 100.00 | 15.00 |
| | | 城乡建设用地控制规模实现程度 | 95.96 | 9.60 |
| | | 新增城乡建设用地上图指标使用程度 | 96.79 | 29.04 |
| | | 流量指标归还率 | 89.81 | 26.94 |
| 用地结构和布局变化 | 100.00 | 土地利用率 | 100.00 | 10.00 |
| | | 城镇工矿用地占城乡建设用地比例 | 100.00 | 35.00 |
| | | 允许建设区符合率 | 100.00 | 35.00 |
| | | 禁止建设区保护率 | 100.00 | 20.00 |
| 节约集约用地 | 67.30 | 人均城镇工矿用地规模目标实现程度 | 86.18 | 21.55 |
| | | 2010 年以来平均土地供应率 | 70.89 | 17.72 |
| | | 二三产业增加值与城镇建设用地增长弹性 | 55.99 | 11.20 |
| | | 城镇化与用地增长系数 | 56.10 | 16.83 |
| 规划修改 | 100.00 | 规划修改频率 | 100.00 | 40.00 |
| | | 规划修改面积比例 | 100.00 | 60.00 |

（三）评估结论

经过定性评估，金坛区已完成耕地和基本农田保护目标；新增建设用地已指标使用 93.42%；经规划实施定量评价，综合得分 88.42

分，规划执行总体情况良好；依法用地情况良好，未出现重大违法用地情况。符合省国土资源厅关于土地利用总体规划修改的条件。

现行规划实施以来，金坛区通过加强规划调控和政策引导，较好地落实了土地用途管制和建设用地空间管制制度，在耕地和基本农田数量质量双重保护、引导各项建设集约高效用地、保障社会经济持续快速发展、改善全区生态环境等方面发挥了重要的作用，规划实施成效显著。

随着城市发展进入新的发展阶段，需要优化建设用地布局，对规划进行适时修改。调整优化各类规划用地布局 and 空间管制分区范围，在确保基本农田和耕地保有量不减少、城乡建设用地总规模不突破的前提下追加新增建设用地流量指标。

第五章 规划修改方案

一、规划修改方向与重点

根据《金坛市城市总体规划（2013-2030年）》，金坛的发展空间结构是“一主一副两片四点”：“一主”即老城、滨湖新城、开发区三片一体形成金坛主城区；“一副”即茅山旅游度假区、观光农业区以及旅游服务中心；“两片”即中部高效农业作业片区、南部长荡湖生态休闲旅游区；“四点”即两片之中各具特色的直溪镇、朱林镇、指前镇和儒林镇。始终突出主城、各镇在区域发展中的主体作用，完善开发建设与管理机制，合理引导人口、产业、服务向城镇集中。

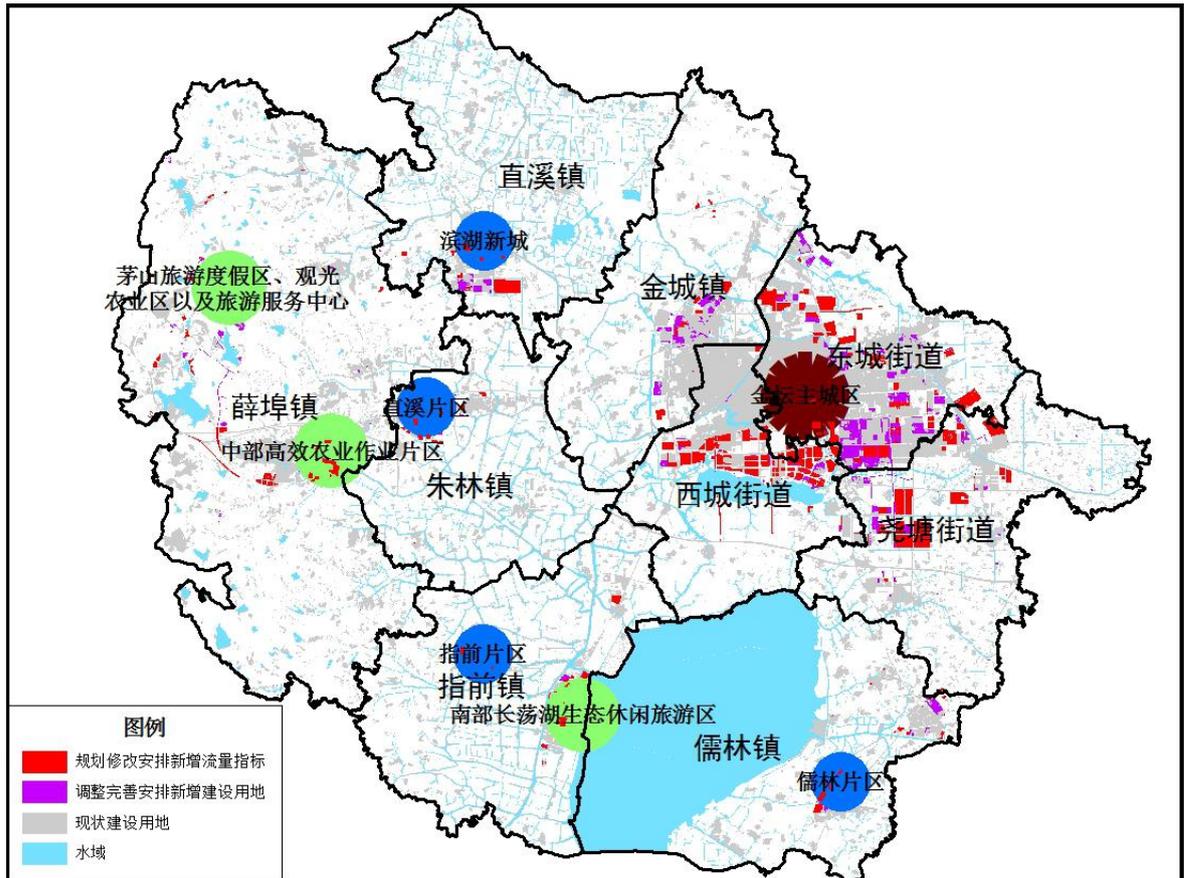


图 5-1 金坛区各区片调整示意图

在调研规划、建设、交通、水利、环保等部门和各镇（街道）过

程中，各单位提出的需求，结合可使用新增建设用地指标，科学合理地利用城乡有限的土地资源，促进土地使用优化配置、节约集约、精准高效，最终实现“促进土地空间优化配置，促进土地资源集约利用，促进生态环境显著提升”的战略目标。在统筹平衡分析的基础上，对上级下达的 1000.00 公顷规划流量指标进行了合理安排，着力保障各镇（街道）保障房、污水处理厂、学校、镇区内部道路等政府投资项目，安排流量指标 363.15 公顷；支持特色田园乡村试点建设 5.23 公顷；其余流量滨湖新城、经济开发区等重点板块的合理用地需求。充分考虑了相关规划对土地的需求，布局与各镇产业空间格局相一致。划定村镇建设控制区全部位于基本农田保护区周边，调入的允许建设区全部地块均位于镇区以及生活片区和工业片区。

城区的东城街道、西城街道和尧塘街道，安排的流量指标占全区的 69.28%，其余镇（街道）安排的流量指标占全区 30.72%（见表 5-1）。在落实下达流量指标的基础上，结合新增建设用地结余指标，适度优化管制分区的布局，结合金坛区镇村布局规划，调整规划修编划定的村镇建设控制区布局，同时按照本次安排流量指标 1.3 倍划定村镇建设控制区，提升未来实施可行性。

表 5-1 流量指标分配情况表

单位：公顷、%

| 镇（街道）名称 | 面积 | 所占比例 |
|---------|----------|-------|
| 东城街道 | 295.4147 | 29.54 |
| 金城镇 | 38.0739 | 3.81 |
| 儒林镇 | 32.1388 | 3.21 |
| 西城街道 | 162.541 | 16.26 |
| 薛埠镇 | 103.0256 | 10.3 |
| 尧塘街道 | 234.8858 | 23.49 |

| 镇（街道）名称 | 面积 | 所占比例 |
|---------|-----------|--------|
| 直溪镇 | 78.4123 | 7.84 |
| 指前镇 | 30.6395 | 3.06 |
| 朱林镇 | 24.8684 | 2.49 |
| 合计 | 1000.0000 | 100.00 |

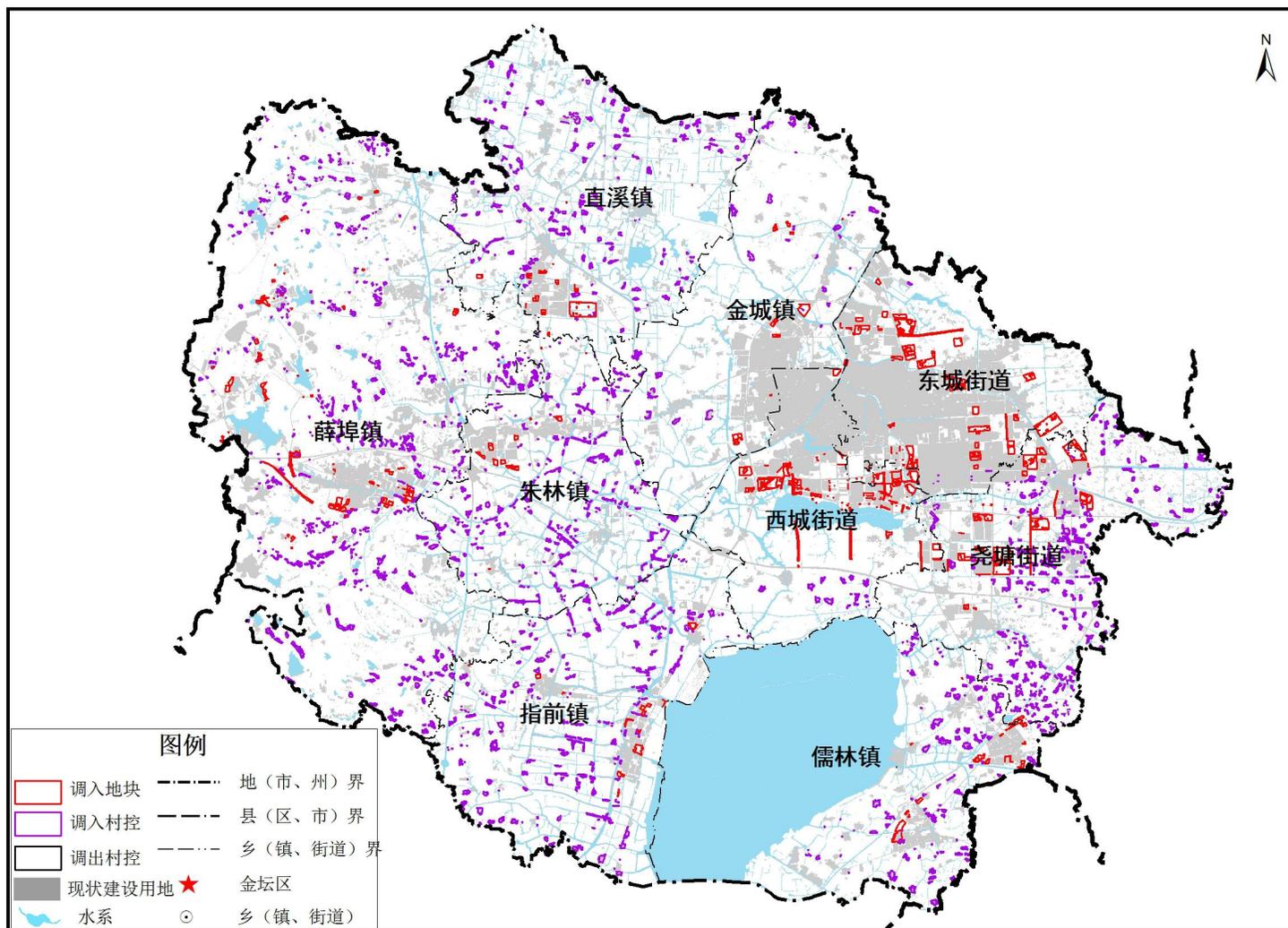


图 5-2 金坛区规划修改调整地块示意图

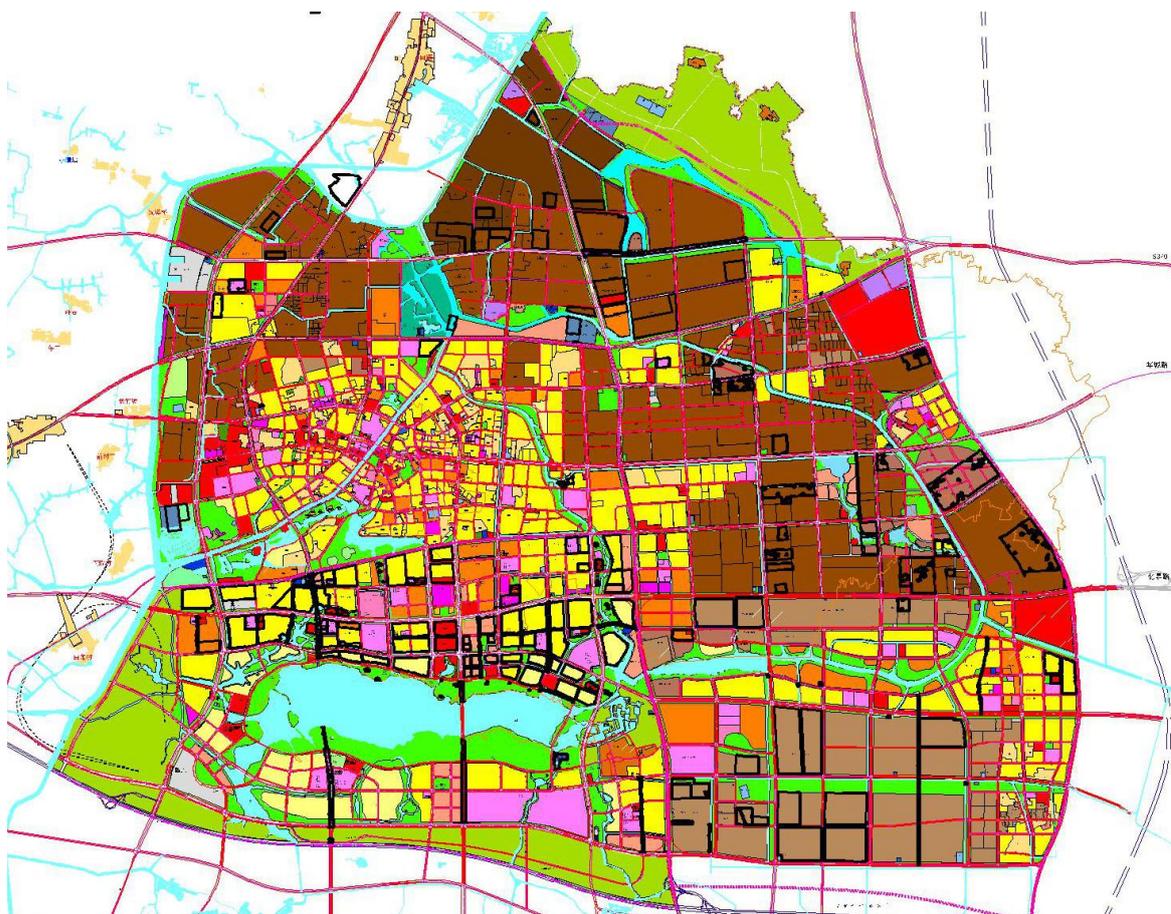


图 5-3 金坛区城区城市总体规划（调入地块位置示意图）

二、建设用地管制分区调整

现行规划根据建设用地空间管制的需要，划定了城乡建设用地规模边界、城乡建设用地扩展边界，将全部土地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区、禁止建设区 4 类建设用地管制区域。规划修改涉及的建设用地管制分区调整情况如下。

（一）允许建设区

规划修改将 305.8389 公顷有条件建设区、693.1601 公顷限制建设区修改为允许建设区（新增城乡建设用地），将 9.4321 公顷限制建设区（现状城乡建设用地）修改为允许建设区（调出村镇建设控制区）；将 1378.4785 公顷允许建设区（现状城乡建设用地）修改为限

制建设区（调入村镇建设控制区）。规划修改后，允许建设区规模减少 370.0474 公顷。

规划修改调入的允许建设区严格遵循了集中布局、集聚建设的原则，并与城乡建设、产业发展等相关规划进行了衔接，在用地规模、结构和布局等方面，尽量满足城镇和产业发展的合理用地需求，提高城乡建设用地与城镇建设和产业发展的匹配度。

（二）有条件建设区

规划修改将 305.8389 公顷限制建设区修改为有条件建设区；将 305.8389 公顷有条件建设区修改为允许建设区。规划修改后，有条件建设区布局发生变化，规模未发生变化。

（三）限制建设区

规划修改将 1378.4785 公顷允许建设区（现状城乡建设用地）修改为限制建设区（调入村镇建设控制区）；将 693.1601 公顷限制建设区修改为允许建设区（新增城乡建设用地），将 9.4321 公顷限制建设区（现状城乡建设用地）修改为允许建设区（调出村镇建设控制区），将 305.8389 公顷限制建设区修改为有条件建设区。规划修改后，限制建设区规模增加了 370.0474 公顷。

（四）禁止建设区

规划修改避让了禁止建设区，不涉及禁止建设区的修改。

表 5-2 各镇（街道）规划修改管制分区变化流向表

单位：公顷

| 镇（街道） 名称 | 限制建设区调整为允许建设区 | | | | 有条件建设区调整 为允许建设区 | | 允许建设区调整为 限制建设区 | | 限制建设区调整 为有条件建设区 | | 允许建设 区变化 | 有条件建 设区变化 | 限制建设 区变化 |
|-------------|---------------|----------|-----|--------|--------------------|----------|-------------------|-----------|--------------------|----------|-------------|--------------|-------------|
| | 非村控 | | 村控 | | | | 村控 | | | | | | |
| | 地块数 | 面积 | 地块数 | 面积 | 地块数 | 面积 | 地块数 | 面积 | 地块数 | 面积 | | | |
| 东城街道 | 45 | 217.9673 | | | 19 | 74.3128 | 2 | 3.3924 | 9 | 97.0024 | 288.8877 | 22.6896 | -311.5773 |
| 金城镇 | 7 | 29.1674 | 3 | 0.3281 | 5 | 14.2798 | 49 | 116.0483 | 1 | 0.0382 | -72.2730 | -14.2416 | 86.5146 |
| 儒林镇 | 14 | 8.3979 | | | 19 | 23.6409 | 89 | 106.4285 | 6 | 16.5540 | -74.3897 | -7.0869 | 81.4766 |
| 西城街道 | 38 | 116.1299 | 6 | 0.8032 | 7 | 45.8103 | 13 | 24.8210 | 0 | 0.0000 | 137.9224 | -45.8103 | -92.1121 |
| 薛埠镇 | 54 | 61.2126 | 17 | 4.6132 | 18 | 41.7136 | 520 | 356.1278 | 33 | 82.0139 | -248.5884 | 40.3003 | 208.2881 |
| 尧塘街道 | 24 | 168.5619 | 5 | 2.1274 | 11 | 64.1844 | 154 | 157.8190 | 7 | 67.8026 | 77.0547 | 3.6182 | -80.6729 |
| 直溪镇 | 8 | 67.6607 | 7 | 1.5602 | 5 | 10.6515 | 148 | 183.9385 | 12 | 11.7479 | -104.0661 | 1.0964 | 102.9697 |
| 指前镇 | 11 | 12.7772 | | | 4 | 17.7625 | 274 | 210.8042 | 4 | 17.7898 | -180.2645 | 0.0273 | 180.2372 |
| 朱林镇 | 15 | 11.2852 | | | 5 | 13.4831 | 366 | 219.0988 | 2 | 12.8901 | -194.3305 | -0.5930 | 194.9235 |
| 总计 | 216 | 693.1601 | 38 | 9.4321 | 93 | 305.8389 | 1615 | 1378.4785 | 74 | 305.8389 | -370.0474 | 0.0000 | 370.0474 |

三、土地用途分区调整

现行规划确定了基本农田保护区等 8 类土地用途区，并实行差别化的土地用途管制措施。规划修改涉及的土地用途分区有 4 类，调整情况如下。

（一）一般农地区

规划修改方案在全区调出一般农地区 980.8916 公顷，调入一般农地区 1395.7841 公顷。规划修改前后一般农地区增加 414.8925 公顷。

（二）城镇村建设用地区

规划修改方案在全区调出城镇村建设用地区 1378.4785 公顷，调入城镇村建设用地区 1008.4311 公顷。规划修改前后城镇村建设用地区规模减少了 370.0474 公顷。

（三）林业用地区

规划修改方案在全区调出林业用地区 22.4688 公顷，调入林业用地区 5.6587 公顷。规划修改前后林业用地区规模减少了 16.8101 公顷。

（四）其他用地区

规划修改方案在全区调出其他用地区 28.0350 公顷，规划修改前后其他用地区规模减少了 28.0350 公顷。

表 5-3 各镇（街道）规划修改土地用途分区变化情况表

单位：公顷

| 镇(街道) 名称 | 修改前 | | | | | 修改后 | | | | 变化情况 | | | | |
|-------------|-----------|---------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|-----------------|-----------|-----------|-----------------|-------------|-----------|-----------|
| | 一般农地 区 | 城镇 建设 用地 区 | 村镇建设 用地区 | 林业用 地区 | 其他用 地区 | 一般农地 区 | 城镇建 设用地 区 | 村镇建 设用地 区 | 林业用 地区 | 一般农地 区 | 城镇建 设用地 区 | 村镇建设 用地区 | 林业用 地区 | 其他用 地区 |
| 东城街道 | 287.0297 | | 3.3924 | | 5.3437 | 3.4857 | 275.4633 | 16.8168 | | -283.5440 | 275.4633 | 13.4244 | | -5.3437 |
| 金城镇 | 41.8523 | | 116.0483 | | 1.9230 | 116.0483 | 37.6962 | 6.0791 | | 74.1960 | 37.6962 | -109.9692 | | -1.9230 |
| 儒林镇 | 31.7478 | | 106.4285 | | 0.6717 | 106.8092 | 27.9972 | 4.0416 | | 75.0614 | 27.9972 | -102.3869 | | -0.6717 |
| 西城街道 | 158.6385 | | 24.8210 | | 4.1049 | 24.8210 | 156.5089 | 6.2345 | | -133.8175 | 156.5089 | -18.5865 | | -4.1049 |
| 薛埠镇 | 100.0641 | | 356.1278 | 22.4686 | 1.2092 | 369.3444 | 97.2226 | 10.3168 | 2.9859 | 269.2803 | 97.2226 | -345.8110 | -19.4827 | -1.2092 |
| 尧塘街道 | 232.6032 | | 157.8190 | | 4.5346 | 160.0831 | 229.7644 | 5.1093 | | -72.5201 | 229.7644 | -152.7097 | | -4.5346 |
| 直溪镇 | 71.1303 | | 183.9385 | | 9.3483 | 184.5447 | 68.7885 | 11.0839 | | 113.4144 | 68.7885 | -172.8546 | | -9.3483 |
| 指前镇 | 31.2287 | | 210.8042 | | 0.8968 | 211.5489 | 12.6847 | 17.8550 | 0.8411 | 180.3202 | 12.6847 | -192.9492 | 0.8411 | -0.8968 |
| 朱林镇 | 26.5970 | | 219.0988 | 0.0002 | 0.0028 | 219.0988 | 20.9830 | 3.7853 | 1.8317 | 192.5018 | 20.9830 | -215.3135 | 1.8315 | -0.0028 |
| 总计 | 980.8916 | | 1378.4785 | 22.4688 | 28.0350 | 1395.7841 | 927.1088 | 81.3223 | 5.6587 | 414.8925 | 927.1088 | -1297.1562 | -16.8101 | -28.0350 |

注：限制建设区修改为有条件建设区中 282.8746 公顷不涉及土地用途区的修改、5.6585 公顷修改为林业用地区、17.3054 公顷修改为城镇或村镇建设用地区。

四、村镇建设控制区的调整

本次下达流量指标 1000.0000 公顷，调入村镇建设控制区 1378.4785 公顷，调出村镇建设控制区 9.4321 公顷，规划修改后村镇建设控制区面积增加 1369.0464 公顷，为新增流量指标的 1.37 倍。

根据规划实施以来各镇（街道）流量指标归还执行情况和建设用地拆旧实施的潜力和难度，结合土地整治规划、村镇布局规划等相关规划，对村镇建设控制区作了合理安排。其中，城区周边包括东城街道、西城街道、尧塘街道和金城镇）村控区面积占全区的 21.68%，其余乡镇的村镇建设控制区面积占全区的 78.32%。

表 5-4 各镇（街道）新划入村镇建设控制区统计表

单位：公顷、%

| 镇（街道） 名称 | 调出村镇建设控 制区 | 新划入村镇建设控制区 | | 调入-调出 |
|-------------|---------------|------------|--------|-----------|
| | | 面积 | 比重 | |
| 东城街道 | | 3.3924 | 0.25 | 3.3924 |
| 金城镇 | 0.3281 | 116.0483 | 8.42 | 115.7202 |
| 儒林镇 | | 106.4285 | 7.72 | 106.4285 |
| 西城街道 | 0.8032 | 24.8210 | 1.80 | 24.0178 |
| 薛埠镇 | 4.6132 | 356.1278 | 25.83 | 351.5146 |
| 尧塘街道 | 2.1274 | 157.8190 | 11.45 | 155.6916 |
| 直溪镇 | 1.5602 | 183.9385 | 13.34 | 182.3783 |
| 指前镇 | | 210.8042 | 15.29 | 210.8042 |
| 朱林镇 | | 219.0988 | 15.89 | 219.0988 |
| 总计 | 9.4321 | 1378.4785 | 100.00 | 1369.0464 |

五、重点建设项目清单的修改

根据乡村振兴战略的总体要求和主要任务，完善农村基础设施和

水利设施配套。重点推进农村交通设施的规划建设，实施乡村道路升级改造，率先构建能力充分、结构合理、衔接顺畅的乡村综合交通运输体系，方便群众出行。加大推进防洪除涝工程、污水处理设施以及河道整治与改造，加强水资源环境和水生态建设，完善污水治理体系。

本次规划修改，在重点建设项目清单中新增加项目 93 个，新增交通水利及其他指标共增加 1.2200 公顷（其中 1.0000 公顷来自下达的流量指标）；同时核减现行规划重点项目清单中的 3 个项目，减少新增建设用地面积 0.2200 公顷。

表 5-5 重点建设项目清单调整统计表

单位：公顷

| 序号 | 项目名称 | 建设性质 | 建设年限 | 新增用地面积 | 位置 | 调整类型 |
|----|---------------------|------|-----------|--------|-----------------------|------|
| 一 | 交通 | | | | | |
| 1 | 苏南沿江铁路 | 新建 | 2019 | 0.01 | 尧塘街道、薛埠镇、朱林镇、金城镇、西城街道 | 调入 |
| 2 | 滨湖新城路网完善工程（北贤路西延） | 新建 | 2019 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 3 | 滨湖新城路网完善工程（徐塘路南延） | 新建 | 2018 | 0.01 | 西城街道、东城街道 | 调入 |
| 4 | 滨湖新城路网完善工程（小坵路南延） | 新建 | 2019 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 5 | 岸头佳园配套道路（万金路） | 新建 | 2019 | 0.01 | 西城街道、尧塘街道 | 调入 |
| 6 | 岸头佳园配套道路（西大林路） | 新建 | 2019 | 0.01 | 西城街道、尧塘街道 | 调入 |
| 7 | 岸头佳园配套道路（佳园路） | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 增加 |
| 8 | 银巷路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 增加 |
| 9 | 金巷路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 增加 |
| 10 | 高沿路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 增加 |
| 11 | 滨湖新城路网完善工程（西洲路） | 新建 | 2019 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 12 | 尧汤路 | 新建 | 2018-2019 | 0.01 | 尧塘街道 | 调入 |
| 13 | 华信路 | 新建 | 2018-2019 | 0.01 | 尧塘街道 | 调入 |
| 14 | 云湖南路南延 | 新建 | 2018-2019 | 0.01 | 尧塘街道 | 调入 |
| 15 | 月湖路 | 新建 | 2018-2019 | 0.01 | 尧塘街道 | 调入 |
| 16 | 月湖北路北延 | 新建 | 2018-2019 | 0.02 | 东城街道 | 调入 |
| 17 | 丹桂路及钱资湖隧道 | 新建 | 2018-2020 | 0.10 | 西城街道 | 调入 |
| 18 | 金山路及钱资湖大桥工程 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 19 | 龙湖路南延 | 新建 | 2018-2019 | 0.01 | 东城街道 | 调入 |
| 20 | 滨湖新城路网完善工程（九洲路） | 新建 | 2019 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 21 | 滨湖新城路网完善工程（钱资湖大道西延） | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |

| 序号 | 项目名称 | 建设性质 | 建设年限 | 新增用地面积 | 位置 | 调整类型 |
|----|-------------------|---------|-----------|--------|------------|------|
| 22 | 滨湖新城路网完善工程（渔笛路） | 新建 | 2018-2019 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 23 | 滨湖新城路网完善工程（鸿福路东延） | 新建 | 2019 | 0.10 | 西城街道、东城街道 | 调入 |
| 24 | 滨湖新城路网完善工程（新城路南延） | 新建 | 2018-2019 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 25 | 滨湖新城路网完善工程（汇金路南延） | 新建 | 2019 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 26 | 朱武路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 朱林镇 | 调入 |
| 27 | 白龙山路 | 新建 | 2017-2018 | 0.01 | 尧塘街道 | 调入 |
| 28 | 岸头佳园配套道路（曹巷路） | 新建 | 2018-2019 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 29 | 金宏桥 | 改扩 建 | 2019-2020 | 0.01 | 西城街道、东城街道 | 调入 |
| 30 | 沿河东路 | 改扩 建 | 2019-2020 | 0.01 | 西城街道、东城街道 | 调入 |
| 31 | 西环二路提升改造 | 改扩 建 | 2019-2020 | 0.01 | 西城街道、金城镇 | 调入 |
| 32 | 丹凤路改造 | 改扩 建 | 2019-2020 | 0.01 | 西城街道、金城镇 | 调入 |
| 33 | 春风东路 | 改扩 建 | 2019-2020 | 0.01 | 西城街道、金城镇 | 调入 |
| 34 | 东一环南延 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 35 | 滨湖北路东延 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 36 | 环湖东路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 37 | 华林路拓宽 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 朱林镇 | 调入 |
| 38 | 丹桂路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 39 | 金山路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 40 | 水南路东延 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 直溪镇 | 调入 |
| 41 | 东直里路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 直溪镇 | 调入 |
| 42 | 直溪大道北延伸 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 直溪镇 | 调入 |
| 43 | 红山路（东） | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 金城镇 | 调入 |
| 44 | 白塔路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 朱林镇 | 调入 |
| 45 | 阳湖路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 东城街道 | 调入 |
| 46 | 华洲路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 东城街道 | 调入 |
| 47 | 通闸路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 东城街道 | 调入 |
| 48 | 金湖路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 东城街道 | 调入 |
| 49 | 东村东路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 东城街道 | 调入 |
| 50 | 中兴北路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 东城街道 | 调入 |
| 51 | 宁常高速 | 新建 | 2018-2019 | 0.01 | 薛埠镇，直溪镇，金城 | 调入 |
| 52 | 丹金溧快速路 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 金城镇，西城街道，指 | 调入 |
| 53 | 南环线 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 儒林镇 | 调入 |
| 54 | 东部物流通道 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 儒林镇 | 调入 |
| 55 | 金杭高速 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 儒林镇 | 调入 |
| 56 | G233 涉铁通道 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 57 | S241 站前改线涉铁通道 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 58 | 滨湖新城路网完善工程（南洲路） | 新建 | 2019 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |

| 序号 | 项目名称 | 建设性质 | 建设年限 | 新增用地面积 | 位置 | 调整类型 |
|----|--------------------------------------|------|-----------|--------|-----------------------|------|
| 59 | 滨湖新城路网完善工程（金鑫路及新建桥梁） | 新建 | 2018-2019 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 60 | 直别公路涉铁通道 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 朱林镇 | 调入 |
| 61 | 金茅公路涉铁通道 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 薛埠镇 | 调入 |
| 62 | S265 涉铁通道 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 薛埠镇 | 调入 |
| 63 | 白乾公路涉铁通道 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 薛埠镇 | 调入 |
| 64 | 南沿江城际铁路金坛段 | 新建 | 2016-2020 | 0.1 | 尧塘街道、薛埠镇、朱林镇、金城镇、西城街道 | 调出 |
| 二 | 能源 | | | | | |
| 1 | 热力管网南线（大唐→BEST→蜂巢能源科技）管道项目 | 新建 | 2018-2019 | 0.01 | 东城街道 | 调入 |
| 2 | 金坛华科园分布式能源项目 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 尧塘街道 | 调入 |
| 3 | 大唐金坛燃机二期项目 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 东城街道 | 调入 |
| 4 | 盐穴压缩空气储能发电 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 薛埠 | 调入 |
| 5 | 金坛盐穴储气库二期 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 直溪 | 调入 |
| 6 | 金坛盐穴储气库二期 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 直溪 | 调入 |
| 7 | 金坛盐穴储气库二期 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 直溪 | 调入 |
| 8 | 金坛盐穴储气库二期 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 直溪 | 调入 |
| 9 | 金坛盐穴储气库二期 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 薛埠 | 调入 |
| 10 | 金科园分布式能源项目 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 东城街道 | 调入 |
| 三 | 水利 | | | | | |
| 1 | 纪庄河整治 | 新建 | 2017-2018 | 0.01 | 尧塘街道 | 调入 |
| 2 | 汤庄河 | 新建 | 2017-2018 | 0.01 | 尧塘街道 | 调入 |
| 3 | 林丰河 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 尧塘街道、西城街道 | 调入 |
| 4 | 万新河整治 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 尧塘街道 | 调入 |
| 5 | 新孟河延伸拓浚（金坛区）及综合配套整治工程---开发区钱资河综合整治工程 | 新建 | 2018 | 0.01 | 尧塘街道 | 调入 |
| 6 | 蜂巢河 | 新建 | 2018-2019 | 0.01 | 东城街道 | 调入 |
| 7 | 新春河 | 新建 | 2018-2019 | 0.01 | 尧塘街道 | 调入 |
| 8 | 向阳河 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 尧塘街道 | 调入 |
| 四 | 环保 | | | | | |
| 1 | 钱资湖东河污水泵站及配套管网 | 新建 | 2017-2018 | 0.01 | 尧塘街道 | 调入 |
| 2 | 垃圾中转站 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 朱林镇 | 调入 |
| 3 | 直溪镇污水处理厂 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 直溪 | 调入 |
| 4 | 元巷转运站 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 金城镇 | 调入 |
| 5 | 尧塘尧夏路转运站 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 尧塘街道 | 调入 |
| 6 | 滨湖南部转运站 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 7 | 南洲花园转运站 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 西城街道 | 调入 |
| 8 | 金坛区园林绿化垃圾集中处理设施项目 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 金城镇 | 调入 |
| 9 | 金坛区建筑垃圾综合处理厂 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 金城镇 | 调入 |
| 10 | 农贸市场有机易腐垃圾处理设施项目 | 新建 | 2018-2020 | 0.01 | 东城街道 | 调入 |
| 11 | 金坛区儒林污水处理厂移址新建项目 | 新建 | 2016-2020 | 0.01 | 儒林镇 | 调入 |

| 序号 | 项目名称 | 建设性质 | 建设年限 | 新增用地面积 | 位置 | 调整类型 |
|----|-------------------|------|-----------|--------|-----|------|
| 12 | 金坛区茅东污水处理厂扩建项目 | 新建 | 2017-2020 | 0.11 | 薛埠镇 | 调入 |
| 13 | 薛埠镇污水厂改扩建及镇配套管网项目 | 新建 | 2017-2020 | 0.11 | 薛埠镇 | 调出 |
| 14 | 儒林镇污水厂改扩建及镇配套管网项目 | 新建 | 2016-2020 | 0.01 | 儒林镇 | 调出 |

六、规划修改涉及地类信息

规划修改将 305.8389 公顷有条件建设区修改为允许建设区，涉及农用地 299.5021 公顷（其中耕地 189.3525 公顷），其他土地 6.3369 公顷。

规划修改将 693.1601 公顷限制建设区修改为允许建设区（新增城乡建设用地），涉及农用地 667.0833 公顷（其中耕地 420.7700 公顷），建设用地 0.3983 公顷，其他土地 25.6785 公顷。

规划修改将 9.4321 公顷限制建设区（现状城乡建设用地）修改为允许建设区（调出村镇建设控制区）。

规划修改将 1378.4785 公顷允许建设区修改为限制建设区（调入村镇建设控制区），全部为建设用地。

规划修改将 305.8389 公顷限制建设区修改为有条件建设区，涉及农用地 298.7399 公顷（其中耕地 173.7962 公顷），其他土地 7.0990 公顷。

表 5-6 规划修改涉及地类信息表

单位：公顷

| 调整类型 | 总面积 | 农用地 | 耕地 | 建设用地 | 其他土地 |
|------------------------|----------|----------|----------|--------|---------|
| 有条件建设区调整为允许建设区 | 305.8389 | 299.5021 | 189.3525 | | 6.3369 |
| 限制建设区调整为允许建设区（新增建设用地） | 693.1601 | 667.0833 | 420.7700 | 0.3983 | 25.6785 |
| 限制建设区调整为允许建设区（划出村镇控制区） | 9.4321 | | | 9.4321 | |

| 调整类型 | 总面积 | 农用地 | 耕地 | 建设用地 | 其他土地 |
|------------------------|-----------|-----------|----------|-----------|---------|
| 允许建设区调整为限制建设区（划入村镇控制区） | 1378.4785 | | | 1378.4785 | |
| 限制建设区调整为有条件建设区 | 305.8389 | 298.7399 | 173.7962 | | 7.0990 |
| 合计 | 2692.7485 | 1265.3253 | 783.9187 | 1388.3089 | 39.1144 |

七、流量指标归还计划

《常州市金坛区土地利用总体规划（2006-2020年）》（调整完善成果）下达金坛区流量指标 1000.00 公顷。为确保规划在实施过程中效归还流量，本次规划修改按照不低于规划流量指标 1.3 倍划定村镇建设控制区 1369.0464 公顷。截止到目前，现行尚有 85.00 公顷指标未归还，因此，到规划期末，流量指标归还共计 1085.00 公顷，金坛区流量指标的归还途径主要为村庄拆迁，还有少量工矿废弃地复垦。

（一）复垦计划安排

1. 复垦潜力情况

（1）土地整治规划中建设用地复垦潜力情况

依据《常州市金坛区土地整治规划（2016-2020年）》，到规划期末，全区农村居民点整理理论潜力 4530.78 公顷，可实现整理潜力 4343.64 公顷，各镇（街道）农村居民点整理潜力见表 5-7。

表 5-7 农村居民点整理潜力表

单位：公顷

| 镇（街道）名称 | 理论潜力 | 可实现整理潜力 |
|---------|--------|---------|
| 东城街道 | 161.79 | 139.35 |
| 金城镇 | 443.51 | 427.59 |
| 儒林镇 | 418.45 | 393.29 |

| 镇（街道）名称 | 理论潜力 | 可实现整理潜力 |
|---------|---------|---------|
| 西城街道 | 558.10 | 533.26 |
| 薛埠镇 | 851.98 | 841.77 |
| 尧塘街道 | 213.83 | 181.27 |
| 直溪镇 | 486.96 | 467.69 |
| 指前镇 | 818.52 | 801.76 |
| 朱林镇 | 577.64 | 557.66 |
| 总计 | 4530.78 | 4343.64 |

依据《常州市金坛区土地整治规划（2016-2020年）》，到规划期末，全区工矿废弃地复垦潜力 1525.98 公顷，实际可复垦潜力 1308.21 公顷。

表 5-8 工矿废弃地复垦潜力表

单位：公顷

| 镇（街道）名称 | 理论可复垦潜力 | 实际可复垦潜力 |
|---------|---------|---------|
| 东城街道 | 427.38 | 381.59 |
| 金城镇 | 235.22 | 204.54 |
| 儒林镇 | 68.24 | 56.87 |
| 西城街道 | 281.16 | 234.30 |
| 薛埠镇 | 213.46 | 177.88 |
| 尧塘街道 | 108.35 | 90.29 |
| 直溪镇 | 74.53 | 62.11 |
| 指前镇 | 71.56 | 62.23 |
| 朱林镇 | 46.08 | 38.40 |
| 总计 | 1525.98 | 1308.21 |

综上，从金坛区土地整治规划来看，整个“十三五”期间，农村建设用地理论可复垦潜力可达 6056.76 公顷，实际可复垦 5651.85 公顷。截至目前，已复垦的农村建设用地是 915.00 公顷（农村居民点 694.52 公顷，废弃工矿 265.48 公顷）。因此，实际可复垦的农村建设用地扣除已经复垦规模后还可复垦的规模是 4736.85 公顷，大于流量指标归还 1085.00 公顷。

(2) 耕地后备资源调查数据更新成果情况

依据《常州市金坛区 2017 年度耕地后备资源调查数据更新成果》，可用于增减挂钩的后备资源规模 3208.11 公顷。

表 5-9 耕地后备资源调查成果中可用于挂钩规模统计表

单位：公顷

| 镇（街道）名称 | 可用于增减挂钩 |
|---------|---------|
| 东城街道 | 36.69 |
| 金城镇 | 265.08 |
| 儒林镇 | 271.99 |
| 西城街道 | 59.2000 |
| 薛埠镇 | 896.05 |
| 尧塘街道 | 362.32 |
| 直溪镇 | 273.60 |
| 指前镇 | 607.72 |
| 朱林镇 | 435.46 |
| 合计 | 3208.11 |

结合 2017 年度耕地后备资源调查数据，扣除 2018 年已实施的挂钩规模 141.90 公顷，剩余总规模 3066.21 公顷，大于流量指标归还 1085.00 公顷。

2. 流量指标归还计划

结合《常州市金坛区土地整治规划（2016-2020 年）》和镇村布局规划，经过前期走访调查，明确了全区各镇（街道）未来两年年度流量指标的归还规模。

根据近年建设用地复垦工作的经验，在村庄拆迁工作开展前，区政府将组织发改、规划、国土资源、环保、城乡建设等部门召开金坛区村庄拆迁工作部署会议，做好各项宣传发动工作，在维护广大农民权益的前提下，对农村居民点占地面积大，村庄分散，土地闲置浪费

严重，集约利用程度较低的农村居民点进行复垦，以增加有效耕地面积，确保下达流量指标的足额归还。

表 5-10 各镇（街道）流量指标归还计划表

单位：公顷、%

| 镇（街道）名称 | 2018 年度 | 2019 年度 | 2020 年度 | 合计 |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| 东城街道 | 0.29 | 1.15 | | 1.44 |
| 金城镇 | 3.62 | 14.46 | 18.46 | 36.54 |
| 儒林镇 | 13.53 | 54.11 | 54.11 | 121.75 |
| 西城街道 | 2.10 | 8.40 | 9.93 | 20.43 |
| 薛埠镇 | 27.61 | 110.44 | 118.45 | 256.50 |
| 尧塘街道 | 14.53 | 58.13 | 65.56 | 138.22 |
| 直溪镇 | 17.39 | 69.58 | 69.58 | 156.55 |
| 指前镇 | 21.56 | 86.25 | 86.25 | 194.06 |
| 朱林镇 | 17.72 | 70.90 | 70.89 | 159.51 |
| 总计 | 118.35 | 473.42 | 493.23 | 1085.00 |

（二）可行性分析

1. 资金平衡分析

（1）资金筹措

结合近年来农村建设用地复垦项目实施情况和未来两年复垦工作的难度，按照 220 万元/公顷标准经行测算，全区归还 1085.00 公顷流量指标需投入资金 23.87 亿元，此部分资金由区政府自筹。

金坛区农村建设用地复垦的资金来源主要有新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、土地出让金纯收益和农业重点开发建设资金。按照 1085.00 公顷拆旧规模计算，全区预计可形成 1030.75 公顷挂钩指标，可新增耕地 976.50 公顷。根据新增建设用地有偿使用费 34 万元/公顷，耕地开垦费 50 万元/公顷，农业重点开发建设资金 3.60 万

元/公顷，耕地占用税 40 万元/公顷的取费标准，可筹措资金 12.66 亿元。挂钩指标的 70%用于建新留用，建新留用地块主要用于经营性用地、工业用地和基础设施用地，按照 15%用于经营性用地出让，60%用于工业用地，25%用于基础设施用地计算，参考近年来金坛区经营性用地出让收益平均约 1000 万元/公顷，工业用地出让收益平均约 9 万元/公顷，此项可筹措资金 11.22 亿元。综上所述，可筹集资金约 23.88 亿元，可实现农村建设用地整理项目对资金需求平衡的目标。

综上所述，全区的农村建设用地整理从资金上能够确保流量指标的归还。

2. 社会稳定风险评价

金坛区村庄复垦工作由易而难逐步推进，且大多布局分散，社会稳定风险较小。规划在实施过程中，继续严格按照国家、省及地方有关征地、搬迁补偿安置的规定执行土地征收、房屋搬迁；公开、公平、公正的确定房屋征收补偿价格，各镇（街道）的征收补偿标准横向、纵向保持平衡；落实房屋搬迁补偿的资金和安置房源，切实保障被拆迁安置居民的生活水平，同时适当预留产业用地；合情合理地处置好特例的补偿问题，依法处理房屋搬迁补偿纠纷。

第六章 规划修改方案评价

一、对现行规划主要目标实现的影响

（一）对耕地保有量和基本农田目标的影响

规划修改不涉及对耕地保有量和基本农田保护任务调整，不涉及基本农田保护区。规划修改中，允许建设区（新增城乡建设用地）调入涉及耕地 610.1225 公顷，规划实施期间拟将复垦 1085.0000 公顷村镇建设控制区，预计可新增耕地面积 976.5000 公顷，因此对现行规划耕地保有量指标和基本农田保护目标的实现不产生影响。

（二）对建设用地保障与控制目标影响

现行土地利用总体规划以严格保护耕地为前提，以控制建设用地规模尤其是城乡建设用地规模为重点，以节约集约利用土地为核心，在保障社会经济全面、协调、可持续发展的前提下，确定了建设用地及城乡建设用地规模控制目标。

规划修改对上级下达的 1000.0000 公顷（1.50 万亩）规划流量指标进行了合理安排，适当调整管制分区的布局，并按照不低于规划流量指标 1.3 倍划定村镇建设控制区 1369.0464 公顷，规划修改后城乡建设用地规模保持不变，城乡建设用地集中集聚程度有所提高，布局得到优化，规划修改不会影响建设用地及城乡建设用地规模控制目标的实现。

（三）对土地用途管制目标的影响

规划修改涉及一般农地区、城镇村建设用地区、林业用地区、其他用地区布局的调整，不涉及基本农田保护区和独立工矿用地地区。规

划修改后，一般农地区面积增加 414.8925 公顷，城镇建设用地区增加 927.1088 公顷，村镇建设用地区减少 1297.1562 公顷，林业用地区面积减少 16.8101 公顷，其他用地区面积减少 28.0350 公顷。同时，规划修改不涉及生态安全控制区，符合土地用途区的调控方向，有利于土地用途管制目标的实现。规划修改强调对土地用途区内部结构和布局进行优化，更有利于土地用途管制目标的实现。

（四）对建设用地管制目标的影响

规划修改在不增加允许建设区规模的前提下，对允许建设区、有条件建设区与限制建设区进行空间布局形态的调整，使规划富有弹性，不仅保障了社会经济发展对土地利用的需求，而且能够实现土地资源与城镇村发展布局的优化配置，有利于充分发挥建设用地的集聚效应和节约集约用地，促进建设用地管制目标的实现。

二、对耕地质量的影响

（一）调入调出允许建设区占用耕地质量等别分析

根据规划修改方案，允许建设区（新增城乡建设用地）调入涉及耕地 610.1225 公顷，涉及地块 309 个，结合常州市金坛区耕地质量等级成果补充完善成果，涉及国家利用质量等分布在五等至七等三个等别，其中五等、六等和七等面积分别 23.1752 公顷、579.6138 公顷和 7.3335 公顷。本次规划修改，涉及允许建设区（现状城乡建设用地）调出（调为村镇建设控制区），规划实施期间拟将复垦 1085.0000 公顷村镇建设控制区，预计可新增耕地面积 976.5000 公顷，复垦成耕地后，通过增施有机肥、微生物肥、秸秆还田，利用周边交通、水

利建设项目剥离的熟土覆盖，改善土壤理化性状，经 3—5 年土壤熟化，并进一步完善配套耕作地块灌溉设施，确保耕地质量不降低。

（二）提高耕地质量的措施分析

规划修改新划定的村镇建设控制区复垦形成的耕地质量可能会低于当前全区耕地平均质量，需按照现代化农业生产的要求进行土壤改良以提高耕地质量。结合规划目标，规划修改拟采取工程措施、技术措施及生物措施等相关措施来改良土壤、提高耕地质量。

1. 工程措施。通过耕作层剥离或改变耕作方式来改良土壤质量、提高耕地产量，如采用沟笼耕作、深耕松土、施用肥料免耕法等耕作方式。同时作物耕作过程中增施有机肥，实行秸秆还田，加强肥水管理，积累土壤的有机质含量，改善土壤的理化性状，以改良土壤、提高农田产量。

2. 技术措施。施用有机肥料是恢复和提高土壤肥力的最直接、最有效措施。一方面农家肥是有机肥料，含有农作物生长发育所需要的大量元素、中量元素和微量元素；另一方面施入土壤被微生物分解后，可源源不断地释放出各种养分供给作物吸收利用，还能不断地释放出二氧化碳，改善作物的碳素营养，促进农作物增产。

3. 生物措施。发展绿肥作物，是一项培肥地力、改良土壤的有效措施。草木樨、紫穗槐、沙打旺等豆科作物，根系粗壮、分布较深，不仅能起到疏松土壤的作用，还能从深层土壤中吸收大量的养分，并能借助根系作用固定空气中的氮素，翻压分解后可增加耕作层的养分含量。

4. 行政措施。加大宣传力度，增强保护耕地意识，根据耕地质量等级补充完善成果，实行耕地在数量以及质量上占补平衡，不断加大补充耕地力度，科学有效保护耕地；加大土地监察和执法监管力度，加大处罚力度。

三、与相关规划的衔接

本次规划修改与常州市金坛区国民经济和社会发展“十三五”规划、《金坛区城市总体规划（2013-2030年）》以及其他产业规划进行了充分衔接，有效保障全区“十三五”期间基础设施建设、民生工程、重大产业项目用地需求。

（一）与城市总体规划的衔接

《金坛区城市总体规划（2013-2030年）》确定了全区“一主一副两片四点”的区域城乡空间结构，规划修改过程中，紧紧围绕“多规融合”的总体思路，将规划新增的流量指标重点布局城区以及镇村规划建设区，有效地促进的两规在空间上的进一步优化，保障了城镇、产业及基础设施等发展需求。

（二）与相关产业规划的衔接

随着长三角一体化进程的不断加快，金坛汇集了区域的人流和物流，逐步形成具有一定影响力的新能源、新能源汽车及汽车核心零部件、新一代信息技术（现代通信）、新材料、智能制造装备等产业，产业转型、分工与协作的广度和深度得到进一步加强。规划修改紧紧围绕区域产业发展导向，对新增流量指标重点支持区域基础设施、民生工程以及主导产业的转型升级需要，尤其是保障省、市重大产业项

目的用地需求，以促进产业结构的不断调整、转型、升级。

（三）与各镇（街道）镇村布局规划的衔接

本次规划修改安排村镇建设控制区时，以“因地制宜，充分尊重村民意愿，有利于改善村庄人居环境、发展乡村旅游和保护乡村风貌特色”为原则，以“统筹城乡产业发展、资源配置、基础设施和公共服务设施建设”为目标，严格遵循了各镇（街道）镇村布局规划，所选择的村镇建设控制区避让了镇村布点规划安排的中心村范围，确保与城镇化、工业化和农业现代化进程相适应。

四、对现行规划实施可行性的影响

现行规划是根据金坛区自然资源禀赋和 2014 年社会经济可持续发展的要求而编制，主要对全区土地的开发、利用、治理、保护在空间上、时间上所作的总体安排和布局。规划实施期间，通过规划调控和政策引导，落实规划实施的行政、经济、技术和公众参与等手段，在促进区域社会经济快速发展，推进工业化、城镇化和农业现代化，强化区域生态建设和环境保护，完善土地管理制度建设等方面发挥了积极作用。

规划修改通过允许建设区、有条件建设区与限制建设区之间的空间布局形态调整，延续了现行规划对建设用地空间管制的思路和理念，既优化土地资源配置，确保了城镇建设、产业发展和基础设施项目建设的用地需求，又可保证城乡建设用地允许建设区和有条件建设区的规模不突破，不影响金坛区城乡建设用地弹性布局空间，同时还注意吸收了有关专家、政府相关部门和社会公众的意见和建议，具有

较强的可行性和可操作性，能够保证现行规划实施的连续性和完整性，确保现行规划更加有效地实施。

五、对生态建设和环境保护的影响

规划修改中，新增允许建设区的布局充分采纳了环保部门的建议，合理布局新增允许建设区的位置，通过允许建设区、有条件建设区与限制建设区间的空间布局形态调整，保证了建设用地总量不增加，允许建设区调入地块不涉及基础性生态用地，对基础性生态用地几乎不产生影响；从建设用地布局变化来看，新增允许建设区不占用生态环境安全控制区。因此，规划修改符合科学规划、合理布局建设用地的原则，注重了各类土地用途分区和建设用地管制分区布局对生态环境的保护，有利于维护区域内生态系统的完整性和连续性，推进生态系统服务功能稳步提升，确保现行规划生态环境建设目标的实现。

六、对村庄复垦社会稳定风险的影响

金坛区村庄复垦工作由易而难逐步推进，且大多布局分散，社会稳定风险较小。但规划在实施过程中，继续严格按照国家、省及地方有关拆迁补偿安置的规定执行房屋拆迁；公开、公平、公正的确定房屋征收补偿价格，各镇、街道的征收补偿标准横向、纵向保持平衡；落实拆迁补偿的资金和安置房源，保证安置房源质量，配套设施建设；合情合理地处置好特例的补偿问题，依法处理房屋拆迁补偿纠纷。

七、公众参与性分析

本次规划修改方案的制定采取多种渠道，扩大公众参与，听取群众意见，增强规划修改的公开性、透明度及公众参与程度。新增流量指标修改地块的选址综合考虑了相关部门及涉及群众的意见，得到群众的广泛参与和支持。各镇（街道）通过召开座谈会、走访群众等方式划定，修改方案形成后，举行听证、公示，广泛征求社会各界意见，以提高规划的合理性和可操作性。对方案主要内容进行广泛宣传，提高全社会依法用地意识，增强对科学用地、节约用地、保护资源重要性的认识，让公众了解规划并监督规划的实施。

第七章 结论与措施

一、结论

规划修改对现行规划主要指标、土地节约集约利用、相关规划、生态环境进行影响分析，可得出如下结论：

(1) 规划修改依据国家土地管理的法律、法规和相关政策规定，遵循了耕地保有量和永久基本农田保护数量不减少、质量有提高的原则，确保了规划期末主要控制目标的顺利实现。

(2) 规划修改通过允许建设区、有条件建设区及限制建设区之间的布局形态调整，优化了建设用地结构与布局，体现了集中布局和集聚建设的基本原则，促进建设用地减量化的实施。

(3) 规划修改适应了金坛区经济社会发展对土地资源的客观需求，保障了城镇、产业的用地需求，有利于促进全区经济社会的快速发展，具有良好的社会综合效益。

(4) 规划修改过程中还充分吸收了有关专家、部门和社会公众的意见和建议，提高了社会各界对规划的认识，具有较强的可行性，能够确保规划更加有效的实施。

综上所述，金坛区土地利用总体规划修改是为适应新型城镇化、生态文明建设以及国土空间格局优化的需要，在“保护耕地和永久基本农田，严格建设用地总量和强度”等规划修改原则下，合理安排流量指标、划定村镇建设控制区、优化土地利用结构与布局，促进土地资源的节约集约利用，既维护了土地利用总体规划的连续性和法定性，又使其能够适应社会经济发展的新形势，有效促进土地资源的合

理利用和优化配置。

二、措施

(1) 加强规划修改方案实施的动态监测。严格核定地方项目用地规模，及时发现并制止违反土地利用总体规划的行为，切实维护土地利用总体规划的严肃性、权威性和宏观调控性。加大土地利用总体规划修改的宣传力度，依法公告，采用多种途径广泛宣传，让社会理解规划、监督规划的实施，及时听取各方意见，接收社会监督、健全公共参与制度。

(2) 推进土地节约集约利用机制。规划实施后期，应充分发挥政府对土地市场的调控作用，促进建设用地的合理利用和优化配置，充分发挥土地资源的综合效益，缓解建设用地供求紧张矛盾。一方面将工业用地地均GDP、投资强度、闲置低效用地盘活、耕地保护、土地整治项目实施等列入园区、乡镇政府目标考核体系实施严格考核。另一方面严格执行《江苏省建设用地指标（2014年版）》，鼓励高标准厂房建设；对现有的工业用地在符合规划、不改变用途的前提下，通过增加容积率、提高土地利用率的给予减免相关费用。

(3) 强化新增建设用地审查。凡新增项目建设用地，在符合土地利用总体规划和城乡总体规划前提下，需符合“资源集中、用地集约、产业集聚、效益集显”的要求。各镇（街道）应有选择的新上项目，杜绝低投入、低产出、低税收、土地利用粗放型项目落户。国土资源管理部门重点对项目用地的规划性质、产业布局、投资规模、投资强度、产业类型、建筑系数、容积率、行政办公及生活服务设施用地比

例等方面进行审查，对新增建设用地实行差别化土地供应政策。

(4) 开展社会稳定风险评估，保障利益相关者的合法权益。社会稳定风险评估是一个动态的过程，为了有效防范、化解和处置社会稳定风险，在项目的建设实施过程中，项目单位和政府相关部门应组织和落实相应的措施，并在分析的基础上根据项目的实施进程、受本项目影响的利益相关者所提出的诉求及反对程度，进行动态分析，补充识别主要风险因素，评判风险等级，优化完善风险防范、化解和处置措施并加以组织落实。规划修改主要针对农村居民点拆迁带来的拆迁补偿、安置、就业渠道问题和重大项目建设带来的自然生态环境、周边居民生活影响等风险因素进行评估，通过现场踏勘、调研，收集各地方政府相关部门对本项目社会稳定风险分析的意见征询，从源头上防范、化解农村居民点拆迁和重大项目实施运行过程中可能引发的社会矛盾，做好社会稳定工作，同时保证项目社会稳定风险评估的独立、客观、公正和专业。

(5) 积极开展城镇低效用地再开发试点。党的十八大提出了节约集约利用资源、转变资源利用方式的要求，围绕节约集约利用资源这一核心要求，金坛区积极推进了城镇低效用地再开发利用等相关试点工作。通过工业用地和低效用地调查分析各类用地潜力，编制相关专项规划，建立健全组织实施机构，稳妥推进试点实施工作，促进各类建设用地的合理利用和优化配置，充分发挥土地资源的综合效益，实现土地资源的进一步集约利用。

(6) 充分运用信息化手段进行规划实施管理。规划修改方案审批后，及时对规划数据库进行动态更新，经检查合格后报省国土资源

厅备案。在规划实施过程中，要充分运用慧眼守土、“一张图”综合监管平台，加强土地利用总体规划实施动态监管，及时发现、制止违反土地利用总体规划的行为，加大执法力度，坚决依法查处任何违反土地利用总体规划批地用地的行为，切实维护土地利用总体规划的严肃性和权威性。