

永修县马口镇土地利用总体规划
(2006—2020 年)
调整完善方案

项目申报单位（公章）：马口镇人民政府

项目编制单位（公章）：永修县国土资源局

技术承编单位（公章）：江西众志国土规划设计有限公司

负 责 人（签字）：

审 核 人（签字）：

编 制 人（签字）：



编制日期：二〇一七年九月

目 录

前 言	I
一、土地利用现状	1
二、规划期限及目标	2
（一）规划期限	2
（二）规划目标	2
三、土地用途分区与空间管制调整	4
（一）土地用途分区调整	4
（二）建设用地空间管制分区调整	4
四、村土地利用调控	6
（一）指标调整思路	6
（二）指标调整情况	6
五、重点项目调整	9
六、附表	10
附表 1 马口镇 2014 年土地利用现状表	10
附表 2 马口镇规划主要控制指标调整情况表	11
附表 3 马口镇土地用途分区调整情况表	12
附表 4 马口镇建设用地管制分区调整情况表	13
附表 5 马口镇各行政村主要规划控制指标表	14
附表 6 马口镇规划期内重点建设项目用地规划表	15

前 言

马口镇位于永修最南端，在临南昌桑海企业集团、南与湾里罗亭镇接壤，西连安义县万埠镇，北至永修县城，属半湖半丘陵地区，是一个古老城镇之一。全镇辖 15 个行政村：马口街、马口村、立华村、长溪村、爱华村、高峰村、先峰村、屋场村、荆湖村、前进村、城山村、山丰村、新丰村、和丰村、林丰村，境内交通便利往南 7 公里到南昌湾里区罗亭镇，往东 7 公里到桑海经济技术开发区，往北 7 公里到永修县城。

2014年末，马口镇总人口27705人，其中农业人口23125人。其中城镇人口4580人，城镇化率为16.53%。全镇国内生产总值3531.82万元，财政收入2845.39万元。十三五期间马口镇根据自身的特点和优势，围绕产业与城市发展做好前瞻性的规划和定位，实现产业园区从单一的生产型园区经济向综合型城市经济转型，注重城工融合、城旅融合，为新型城镇化探索新路径。全力打造马口新区，鼓励发展新兴产业，加快新区新型产业建设，拉动人气，带动三产融合发展；加速建设城南（马口）组团为主体的先行区，壮大发展新型建材、新型电子、新型制造和仿生制药等支柱产业，加速推进全面永修县建设昌九一体先行区。

根据《国土资源部办公厅关于做好土地利用总体规划调整完善数据库成果汇交工作的通知》（国土资厅函〔2017〕1211号）、《江西省国土资源厅关于印发<江西省土地利用总体规划调整完善工作方案>及相关技术要点的通知》（赣国土资发〔2016〕8号）、《江西省国土资

源厅关于市县乡土地利用总体规划调整完善工作有关事项的补充通知》（赣国土资发〔2017〕3号）和《江西省国土资源厅办公室关于进一步规范乡级土地利用总体规划调整完善编制工作的通知》（赣国土资办发〔2017〕106号）等相关文件精神，按照《乡（镇）土地利用总体规划编制规程》、《乡（镇）级土地利用总体规划制图规程》和《乡（镇）土地利用总体规划数据库标准》等要求，依据《永修县土地利用总体规划调整完善方案》和马口镇十三五发展思路，在与永修县永久基本农田划定成果和永修县生态保护红线区划等进行充分的衔接后，形成了马口镇土地利用总体规划调整完善成果。

一、土地利用现状

根据 2014 年度土地利用变更调查数据，按照土地利用总体规划的土地规划分类标准进行归并，形成马口镇 2014 土地利用规划现状数据。

2014 年马口镇土地总面积 9308.75 公顷。其中，农用地 6896.63 公顷，占土地总面积的 74.09%；建设用地 896.45 公顷，占土地总面积的 9.63%；其他用地 1515.67 公顷，占土地总面积的 16.28%。

农用地中耕地面积 4277.71 公顷，占土地总面积的 45.95%；园地面积 366.81 公顷，占 3.94%；林地 1570.78 公顷，占土地总面积的 16.87%；其他农用地 681.33 公顷，占土地总面积的 7.32%。

建设用地中城乡建设用地面积 668.44 公顷，占土地总面积的 7.40%；交通水利用地面积 195.65 公顷，占土地总面积的 2.10%；其他建设用地面积 12.36 公顷，占土地总面积的 0.13%。

其他土地中水域面积 995.17 公顷，占土地总面积的 10.69%；自然保留地面积 520.50 公顷，占土地总面积的 5.59%。

二、规划期限及目标

（一）规划期限

规划调整时点：2014年12月31日；

规划调整的期限：2006-2020年，规划目标年为2020年。

（二）规划目标

根据《永修县土地利用总体规划（2006-2020年）》调整完善方案，上级下达了马口镇的主要指标情况如下：

1、耕地保有量和永久基本农田保护面积

调整后，到2020年耕地保有量不低于4184.20公顷，永久基本农田保护面积不低于3109.79公顷。

2、建设用地规模

调整后，到2020年建设用地总规模预期控制在1512.40公顷以内，城乡建设用地规模预期控制在1273.41公顷以内，城镇工矿用地规模预期控制在859.72公顷以内，交通水利及其他建设用地规模预期控制在238.98公顷以内。

3、园地、林地规模

调整后，到2020年园地面积不少于271.75公顷，林地面积不少于1384.11公顷

4、新增建设用地规模

调整后，到2020年新增建设用地规模预期控制在804.81公顷以内，新增建设用地占用农用地规模预期控制在601.09公顷以内，新增建设用

地占用耕地规模预期控制在462.34公顷以内。

5、整理开发复垦补充耕地义务量

调整后，到2020年整理复垦开发补充耕地义务量为325.97公顷，以确保耕地占补平衡，其中安排国家土地整治重点工程55.74公顷。

6、人均城镇工矿用地

调整后，到2020年人均城镇工矿用地控制在195.62平方米/人以内。

三、土地用途分区与空间管制调整

（一）土地用途分区调整

按照土地利用结构相似性、用途一致性的原则，以统筹区域土地利用、土地适宜性、土地利用现状和典型指标评判为基础，将全镇土地划分为：永久基本农田区、一般农地区、城镇建设用地区、村镇建设用地区、独立工矿区、风景旅游用地区、生态环境安全控制区、林业用地区等八个土地用途区。马口镇土地用途管制规则参照永修县用途管制规则予以执行。

调整后，永久基本农田区面积 3109.79 公顷，占全镇土地总面积的 33.41%；一般农地区面积 2170.29 公顷，占全镇土地总面积的 23.31%；城镇建设用地区面积 835.32 公顷，占全镇土地总面积的 8.97%；村镇建设用地区面积 420.99 公顷，占全镇土地总面积的 4.52%；独立工矿区面积 25.77 公顷，占全镇土地总面积的 0.28%；风景旅游用地区面积 12.56 公顷，占全镇土地总面积的 0.13%；生态环境安全控制区面积 1.01 公顷，占全镇土地总面积的 0.01%；林业用地区面积 1400.09 公顷，占全镇土地总面积的 15.04%。

（二）建设用地空间管制分区调整

围绕引导建设用地合理布局、按照土地利用总体规划确定的城乡建设用地面积指标，在加强与城镇规划和新农村规划有效衔接，划定城、镇建设用地规模边界；根据马口镇规划目标年的城乡建设用地规模，为适应城乡建设发展的不确定性和控制城乡建设用地无序扩张，

划定城乡建设用地扩展边界；按照保护自然资源、生态、环境、景观等特殊需要，划定禁止建设用地边界。在此基础上，将全镇土地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区，并制定不同的空间管制规则。马口镇建设用地空间管制规则参照永修县空间管制规则予以执行。

调整后，允许建设区面积 1513.93 公顷，占全镇土地总面积的 16.26%；有条件建设区面积 444.79 公顷，占全镇土地总面积的 4.78%；限制建设区面积 7349.02 公顷，占全镇土地总面积的 78.95%；禁止建设区面积 1.01 公顷，占全镇土地总面积的 0.01%。

四、村土地利用调控

（一）指标调整思路

按照各行政村耕地保有量和永久基本农田保护面积不低于永修县下达的控制指标、各类建设用地规模不突破永修县确定的控制指标等原则，实现对各行政村土地利用的调控。约束性指标要严格落实，不得突破，预期性指标通过经济手段、法律手段和必要的行政手段加以引导，力争实现。

根据各行政村经济社会发展水平、发展趋势、资源环境条件等因素，结合各行政村对用地需求的科学预测，将永修县下达给马口镇耕地保有量、永久基本农田保护面积、建设用地总规模指标等主要规划控制指标进行合理分解，各村永久基本农田保护面积及布局与永修县永久基本农田划定空间布局情况保持一致。（详见附表 5）

（二）指标调整情况

本次规划调整完善工作中涉及到的指标调整遵循“总量平衡、规模控制”的原则，结合各行政村实际情况，将上级下达至马口镇的各项控制指标落实到各行政村。各村主要指标落实如下：

——**东波村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 163.86 公顷；永久基本农田保护面积不低于 155.34 公顷；建设用地总规模控制在 143.87 公顷以内。

——**马口村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 354.72 公顷；永久基本农田保护面积不低于 248.82 公顷；建设用地总规模

控制在 76.47 公顷以内。

——**立华村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 331.17 公顷；永久基本农田保护面积不低于 298.96 公顷；建设用地总规模控制在 42.88 公顷以内。

——**长溪村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 202.04 公顷；永久基本农田保护面积不低于 164.56 公顷；建设用地总规模控制在 43.30 公顷以内。

——**爱华村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 305.92 公顷；永久基本农田保护面积不低于 262.42 公顷；建设用地总规模控制在 33.27 公顷以内。

——**高丰村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 382.74 公顷；永久基本农田保护面积不低于 315.67 公顷；建设用地总规模控制在 94.66 公顷以内。

——**先峰村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 287.15 公顷；永久基本农田保护面积不低于 60.68 公顷；建设用地总规模控制在 415.08 公顷以内。

——**屋场村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 459.84 公顷；永久基本农田保护面积不低于 137.10 公顷；建设用地总规模控制在 428.69 公顷以内。

——**荆湖村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 483.73 公顷；永久基本农田保护面积不低于 449.16 公顷；建设用地总规模控制在 51.31 公顷以内。

——**前进村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 221.47 公顷；永久基本农田保护面积不低于 182.71 公顷；建设用地总规模控制在 17.53 公顷以内。

——**城山村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 116.88 公顷；永久基本农田保护面积不低于 105.80 公顷；建设用地总规模控制在 34.60 公顷以内。

——**林丰村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 426.52 公顷；永久基本农田保护面积不低于 333.09 公顷；建设用地总规模控制在 14.05 公顷以内。

——**山丰村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 199.17 公顷；永久基本农田保护面积不低于 177.09 公顷；建设用地总规模控制在 46.84 公顷以内。

——**新丰村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 145.49 公顷；永久基本农田保护面积不低于 125.74 公顷；建设用地总规模控制在 24.80 公顷以内。

——**和丰村**：调整后，规划至 2020 年耕地保有量不低于 103.50 公顷；永久基本农田保护面积不低于 92.65 公顷；建设用地总规模控制在 24.94 公顷以内。

五、重点项目调整

按照马口镇国民经济发展布局、土地利用空间布局战略，结合交通、水利、能源等行业发展规划，合理安排重大基础设施用地。2015-2020 年，马口镇可预见的城镇建设发展及重点产业、交通、水利、能源、旅游、民生建设项目主要包括交通项目、城建项目，新增建设用地规模 211.95 公顷（详见附表 6）。