
烟台市福山区市批乡级
土地利用总体规划（2006-2020年）
调整完善方案

烟台市福山区人民政府

二〇一七年九月

前言

张格庄镇、回里镇、大季家街道三镇（街道）土地利用总体规划（以下简称《规划》）经烟台市人民政府批准实施以来，作为乡镇土地利用管理的纲领性文件，为社会经济发展发挥了积极作用。在山东半岛蓝色经济区建设发展的大环境下，《规划》实施过程中严格落实耕地保护政策，统筹安排农用地、建设用地，大力推进土地节约集约利用，优化产业用地布局，加强土地综合整治，协调土地利用与生态建设。促进了社会经济的快速发展，提高了区域竞争力。随着中共十八大和十八届三中、四中、五中全会、中央城镇化工作会议的召开，在耕地保护、生态文明建设、城乡建设、土地利用方式转变方面提出了一系列新要求，原有的土地规划布局已不适应当前社会发展的需要，各类用地矛盾逐步显现，迫切需要在《规划》的基础上进行指标修改和布局调整。

为深入贯彻“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，更好地统筹张格庄镇等3镇（街道）土地资源的开发、利用、整治和保护，进一步科学合理安排各业各类用地，依据《中华人民共和国土地管理法》等法律法规和《全国土地利用总体规划纲要（2006-2020年）调整方案》、《山东省国土资源厅关于土地利用总体规划主要指标调整的通知》（鲁国土资发〔2016〕10号）、《烟台市国土资源局关于土地利用总体规划主要指标调整的通知》（烟国土资字〔2016〕214号）等文件要求，编制《张格庄镇等3镇（街道）土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案》。

目录

前言.....	1
第一章 规划调整完善背景.....	1
一、区域概况.....	1
二、规划调整原则.....	2
三、规划依据.....	3
四、规划范围和期限.....	4
五、调整完善的必要性.....	4
第二章 规划调整完善总则.....	6
一、调整完善指导思想与目的.....	6
二、土地利用现状与存在问题.....	6
第三章 规划调整完善目标.....	10
一、经济社会发展形势分析.....	10
二、资源环境承载力分析评价.....	11
三、规划调整完善目标.....	13
四、控制指标调整完善情况.....	14
第四章 土地利用结构调整与布局优化.....	21
一、土地利用战略目标.....	21
二、土地利用结构调整.....	22
三、农业生产空间优化和永久基本农田划定.....	28
四、生态空间布局优化和生态保护红线划定.....	32
五、建设用地布局优化和城镇开发边界划定.....	33

第五章 土地用途分区与建设用地空间管制	36
一、土地用途分区与管制.....	36
二、建设用地空间管制.....	39
第六章 重点项目和重大工程的布局调整	43
一、交通重点建设项目.....	43
二、能源重点建设项目.....	44
三、水利重点建设项目.....	44
四、其他重点建设项目.....	44
第七章 土地综合整治	45
一、土地整治规划总体目标.....	45
二、土地综合整治工程.....	45
三、城乡建设用地增减挂钩.....	46
第八章 村土地利用控制	47
一、村土地结构调整.....	47
二、村土地利用布局.....	47
第九章 规划实施保障措施	51
一、科学规划，积极引导，优化结构，保障用地.....	51
二、严格保护耕地.....	51
附表	52
附图	53

第一章 规划调整完善背景

一、区域概况

福山区位于山东半岛东北部，地处东经 121°02'—121°22'，北纬 37°14'—37°38'，北临黄海，东、南、西与芝罘区、牟平区、栖霞市、蓬莱市接壤，总面积为 710.68 平方公里。福山区东距烟台火车站、烟台港 10 公里，北临烟台经济技术开发区，成为福山区未来发展的重要基础条件，特别是烟台潮水国际机场、烟台西港的建设，为福山区发展提供了很好的外部机遇。福山区公路交通系统比较发达，沈海高速、荣乌高速、绕城高速横贯区内，国道 204、206 省道自北向南，省道 802 自东向西穿越全境，烟青一级公路自北向南成为其与烟台联系的重要通道。

张格庄镇位于福山区西南部，距城区中心 15.8 千米。北隔门楼水库与高疃镇、东厅街道相望，西、南与栖霞市为邻，东接回里镇。面积为 73.27 平方公里，镇政府驻张格庄村。张格庄镇境内地势西南高、东北低，除少量河谷平原外，均属丘陵地。主要山峰有小天、玉黄顶、尖顶、蓬顶、花顶，三岔顶等。最高峰塔顶，海拔 630.4 米。主要河流为黑石河、自西南向东北，流经全境，注入门楼水库。自然景观有石泉洞、塔顶泉、惊龟石等。

回里镇位于福山区境东南部，东、南与牟平接壤，西与栖霞为邻，北与门楼镇相连，面积 103.25 平方公里。镇政府驻西回里。地处烟台市区以南 20 公里处，北距烟台海港 21 公里，距烟台民航机场 3 公

里，蓝烟铁路、204国道分别从镇政府驻地经过，南北纵贯16公里，交通、通讯条件极为方便。

大季家街道位于烟台经济技术开发区西部，地处北纬37°42'50"，东经120°07'07"，东邻八角街道，西接蓬莱市潮水镇，南连蓬莱市大柳行镇，北濒黄海，土地总面积8025.2公顷，海岸线全长29公里。大季家街道属于温、暖带东亚季风大陆性气候，但具有明显的海洋性。境内四季分明，空气湿润，无霜期较长，为农业发展、人民居住提供了良好的气候条件。街道内地貌以山地、丘陵、平原组合为主，地势东部、南部高，西部、北部低，西北部为冲积平原，其它地区山岭岗丘连绵起伏，多属丘陵地带。境内主要山峰有九目山、祈雨顶、峰山、围子山、曲家山、赵家山、光山、小尧山等，最高峰为九目山，海拔255.6米。主要河流为九曲河，总长6000多米，流域面积2000公顷。

二、规划调整原则

1、总体稳定、局部微调

坚持《规划》确定的指导原则、规划目标和主要任务基本不变，继续实施《规划》确定的土地分区引导原则、土地整治重大工程和规划实施管理制度。局部调整完善《规划》，增加耕地保护任务，优化建设用地布局。

2、应保尽保、量质并重

按照坚守耕地保护红线，确保实有耕地数量基本稳定、质量不下降的要求，对二次调查查明增加的耕地，除根据国家统一部署纳入生态退耕规划和根据国家相关规划需要占用的以外，均予以保护；优质

耕地除实施国家重大发展战略、“十三五”重点建设项目难以避让的以外，均划入基本农田，实行永久保护。

3、节约集约、优化结构

坚定不移地推进节约用地，遏制建设用地过度外延扩张，有效控制建设用地总量；统筹建设用地增量与存量，合理调整优化建设用地结构和布局，降低工业用地比例，优化国土空间开发格局；适当增加新增建设用地规模，保障新型城镇化用地需求。

4、统筹兼顾、突出重点

正确处理开发与保护、当前与长远、局部与全局的关系，重点做好耕地和基本农田调整、建设用地结构与布局优化，制定完善政策措施，切实解决影响耕地保护、节约集约用地和科学发展的突出问题。

5、加强协调、充分衔接

坚持科学论证、标准统一、民主决策，强化国民经济和社会发展规划、城乡规划和生产力、交通布局等相关专项规划的协调，做好上级规划对下级规划的控制，完善土地用途管制制度。

三、规划依据

- 1、《土地利用总体规划编制审查办法》（国土资源部令第43号）；
- 2、《国土资源部关于加强市县乡级土地利用总体规划成果核查工作的通知》（国土资发〔2010〕8号）；
- 3、《国土资源部关于加快推进土地利用规划数据库建设的通知》（国土资发〔2011〕3号）；

- 4、《市县乡级土地利用总体规划编制规程》；
- 5、《市县乡级土地利用总体规划制图规范》；
- 6、《市、县、乡（镇）土地利用总体规划数据质量检查细则》；
- 7、《关于省批土地利用总体规划建设用地规模边界调整有关事项的通知》（鲁国土资发〔2013〕34号）；
- 8、《山东省国土资源厅关于土地利用总体规划主要指标调整的通知》（鲁国土资发〔2016〕10号）；
- 9、《关于加快推进土地利用总体规划调整完善成果审查报批的通知》（鲁国土资字〔2017〕36号）；
- 10、《烟台市国土资源局关于土地利用总体规划主要指标调整的通知》（烟国土资字〔2016〕214号）；
- 11、《烟台市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。

四、规划范围和期限

本次规划调整完善的范围为张格庄镇、回里镇与大季家街道三个镇（街道），调整完善基准年为2014年，规划期为2006—2020年。

五、调整完善的必要性

1、关注民生，保障经济社会发展的需要

新一轮土地利用规划实施以来，在坚守耕地保护红线、推进节约集约用地、保护环境改善生态，促进经济社会全面协调可持续发展等方面都发挥了重要作用。但随着形势发展变化，现行土地规划与客观实际、经济社会发展需求之间出现了一些不协调、不适应，影响了规

划的权威性、严肃性和操作性。许多指标零星布设、支离破碎、难以整合使用，影响了土地使用效率和经济发展。迫切需要进行规划调整完善，将碎片化、不易利用的规划空间进行整合优化，解决规模指标不足问题，保障“十三五”期间经济社会发展用地需求。

2、落实耕地保护制度和节约集约用地制度的需要

通过土地利用总体规划调整完善划定划足永久基本农田，强化土地用途管制，从源头上坚守耕地保护红线，确保实有耕地面积基本稳定、质量不下降。优化建设用地结构和国土空间开发格局，实行建设用地总量和强度双控制，促进建设用地粗放利用向集约利用转变。

3、推进新型城镇化和城乡一体化发展的需要

根据福山区及各镇街发展实际，结合城镇发展规划和十三五国民经济发展计划，统筹安排生产、生活和生态用地，优化区域、城乡用地结构和布局，引导城市建设向资源环境承载力较高区域集聚，促进串联式、组团式、卫星城式发展，切实发挥国土资源工作在保障新型城镇化用地需求、释放内需潜力、提高城镇化质量、维护人民群众合法权益等方面的重要作用，保障新型城镇化必要用地，推动城乡一体化进程，提高国土空间利用水平和利用效率。

4、保护生态环境，稳步推进生态建设的需要

此次调整完善的一大任务就是划定生态保护红线，以国家和地区生态安全为底线，在现行规划的禁止建设区基础上，将重要生态功能区、生态敏感区、风景名胜核心区、水源地保护区、森林公园、地质公园等划入生态保护红线，严格用途管控，将生态环境保护落到实处。

第二章 规划调整完善总则

一、调整完善指导思想与目的

1、调整完善指导思想

以科学发展观为统领，全面落实新型城镇化的战略要求，认真贯彻最严格的耕地保护制度和土地节约集约利用制度，强调从“保障规划”向“保护规划”、从“增量规划”向“存量规划”、从“指标规划”向“空间规划”三个转变，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合理结构，实现并强化规划基础性和约束性作用，促进福山区全面协调可持续发展。

2、调整完善的目的是

调整完善的目的是根据土地利用和管理需求，结合规划实施情况，根据评估意见及社会发展实际，通过用地布局和结构调整，保障建设用地供给，加大耕地和基本农田保护，促进生态用地保护，统筹区域土地利用，保持规划的现势性和合理性，切实发挥规划对国民经济的宏观调控和空间管制，使土地更好的为经济社会发展服务。

二、土地利用现状与存在问题

1、土地利用现状

根据 2014 年土地利用变更调查数据，张格庄镇土地调查总面积为 7326.81 公顷。其中农用地 5163.13 公顷，占土地总面积的 70.47%，（耕地 981.98 公顷，占土地总面积的 13.40%；园地 2161.34 公顷，

占土地总面积的 29.50%；林地 1493.86 公顷，占土地总面积的 20.39%；其他农用地 525.95 公顷，占土地总面积的 7.18%）。建设用地 1217.88 公顷，占土地总面积的 16.62%（城乡建设用地 405.43 公顷，占土地总面积的 5.53%，其中城镇用地 84.48 公顷，占土地总面积的 1.15%；农村居民点用地 238.91 公顷，占土地总面积的 3.26%，采矿用地 82.04 公顷，占土地总面积的 1.12%。交通水利及其他用地 812.45 公顷，占土地总面积的 11.09%）。其他土地 945.80 公顷，占土地总面积的 12.91%（水域 38.35 公顷，占土地总面积的 0.52%；自然保留地 907.45 公顷，占土地总面积的 12.39%）。

回里镇土地调查总面积为 10325.33 公顷。其中农用地 7356.37 公顷，占土地总面积的 71.25%（耕地 1821.93 公顷，占土地总面积的 17.65%；林地 2378.33 公顷，占土地总面积的 23.03%；其他农用地 667.35 公顷，占土地总面积的 6.46%）。建设用地 883.50 公顷，占土地总面积的 8.56%，（城乡建设用地 680.70 公顷，占土地总面积的 6.59%，其中城镇用地 197.02 公顷，占土地总面积的 1.91%；农村居民点用地 442.61 公顷，占土地总面积的 4.29%，采矿用地 41.07 公顷，占土地总面积的 0.40%。交通水利及其他用地 143.90 公顷，占土地总面积的 1.39%）。其他土地 2085.46 公顷，占土地总面积的 20.20%，（水域 306.09 公顷，占土地总面积的 2.96%；自然保留地 1779.37 公顷，占土地总面积的 17.23%）。

大季家街道土地调查总面积为 8025.09 公顷。其中农用地 4594.41 公顷，占土地总面积的 57.25%（耕地 2217.68 公顷，占土地总面积的 27.63%；林地 815.11 公顷，占土地总面积的 10.16%；其他农用地 354.76

公顷，占土地总面积的 4.42%）。建设用地 2260.80 公顷，占土地总面积的 28.17%（城乡建设用地 1802.82 公顷，占土地总面积的 22.46%，其中城镇用地 612.91 公顷，占土地总面积的 7.64%；农村居民点用地 1141.09 公顷，占土地总面积的 14.22%，采矿用地 48.82 公顷，占土地总面积的 0.61%。交通水利及其他用地 457.98 公顷，占土地总面积的 5.71%）。其他土地 1169.88 公顷，占土地总面积的 14.58%（水域 238.4 公顷，占土地总面积的 2.97%；自然保留地 931.48 公顷，占土地总面积的 11.61%）。

2、土地利用问题

（1）土地利用结构不尽合理

从张格庄镇等 3 镇的土地利用结构来看，耕地所占比重较低，根据福山区特殊地理环境，耕地保护规模虽能达到上级下达指标要求，但后续耕地保护压力较大；自然保留地规模偏多，其开发利用难度较大，不利于土地资源的集约利用；城镇村及工矿用地和交通运输用地等比重虽不大，其未来发展将进入飞速前进期，在一定程度上也会促进乡镇的快速发展，导致建设用地增长较快，必须采取措施保护耕地资源、提高土地集约利用水平。

（2）土地利用粗放，产出率较低

耕地的集约化水平有待提高，且存在大面积的中、低产田，产出率较低。从农村居民点用地来看，存在违规占用现象，村庄向村外扩张过快，造成农村居民点分散，村内闲置部分空闲地。空心村、圈大院现象常见。从城镇用地看，用地容积率较小，布局不合理等问题影

响着城镇功能的发挥。工矿用地布局较为散乱，土地利用率不高。

（3）土地生态环境脆弱

福山区作为典型的沿海低山丘陵区，蕴藏着丰富的生态资源，是烟台市生态多样性和景观多样性的重要承载地。同时，这里也是生态环境最为脆弱的土地。因此保护区域土地生态环境，已成为越来越重视的问题。

第三章 规划调整完善目标

一、经济社会发展形势分析

发挥临海、临港和腹地广阔的优势，积极融入半岛蓝色经济区建设，加快与烟台市中心市区的融合，增强城市辐射带动力与综合竞争力；突出经济技术开发区在经济发展中的核心载体地位，进一步提高高新技术产业产值的比重；坚持以工促农，以城带乡，城乡互动，加快城镇化和城乡一体化进程。规划期内将福山区建设成为环渤海经济圈内的一个重要生长点，山东省新型工业化、高效农业化、环境优美的现代外向型滨海工业城市。

以科学发展观为指导，立足本身的产业基础，利用国际产业结构重构机遇，通过产业之间和产业内部结构的调整和升级，合理配置社会资源，提高福山区综合经济竞争力；按照“园区化带动工业化、推进城市化、建设新型工业化海滨城市”的总体发展思路，提升城镇化质量；健全城乡产业体系，加强农民参与工业化，促进农村社会转型、农民身份转型，加强城乡统筹，促进空间集聚，实现城乡经济效益、社会效益和生态效益的统一与进步。

调整农业生产结构，建设有特色的现代高效农业基地，提高农业特色产业效益，形成农业产业化。

加强工业的主导地位，大力发展先进制造业，形成机械加工、电子、信息产业等为主的主导产业，加强港口和临港工业、高端产业集聚区的建设。

提高第三产业比重，运用现代经营方式和服务技术改造提高传统第三产业，发展技术含量高、带动能力强的新兴第三产业，把福山区建设成为商贸、高新技术产业集聚地、物流中心。

二、资源环境承载力分析评价

1、土地资源承载力

土地资源承载力分为耕地、建设用地两子系统承载力，通过总体评价分析，由于福山区山地丘陵区较多，土地单位生产力较为低下，整体水平较差。

（1）耕地资源承载力

福山区 2014 年单位耕地生产力为 847.90 吨/平方公里，2014 年耕地面积为 11661.83 公顷，粮食产量为 9.89 万吨，按照人均粮食消费标准 430 千克/人，得到 23 万人的粮食供应量，自给率仅为 34.33%；规划至 2020 年，耕地面积将达到 14170.97 公顷，在“十三五”期间，通过提质改造工程以及耕地保护政策的大力实施，单位耕地生产力将达到 1200 吨/平方公里，粮食产量将达到 17.01 万吨，得到 39.55 万人的粮食供应，自给率达到 44.69%。相比 2014 年，虽有提高，但粮食安全问题仍然突出，耕地资源承载力明显不足。

随着社会经济水平的不断提高、城镇化进程的不断加快，继续占用耕地的情况将不可避免，保持耕地占补平衡的难度不断加大。

（2）建设用地承载力

根据福山区 2014 年变更调查数据，福山区 2014 年现状建设用地

规模为 18857.89 公顷，开发强度为 26.53%。为响应烟台市政府打造宜居型城市的发展政策，按照宜居型城市人均建设用地 150 平方米的标准测算，可得福山区现状建设用地承载人口数为 125 万人，远超福山区现状 67 万人，表明现状建设用地承载情况良好；规划至 2020 年，建设用地总规模将达到 21507.71 公顷，可得 2020 年可承载人口数为 143.38 万人，仍超过福山区 2020 年 88.50 万人，说明福山区建设用地承载力情况较好，能够满足福山区建设宜居城市的建设需求。

2、水资源承载力

福山区处于烟台市东北部区域，仅北部、东北区区域处于沿海地带，从福山区整体来看，虽然拥有烟台市规模最大的门楼水库，但水资源依然相对匮乏，全区水资源量为 5.17 亿立方米，但人均仅为 771.33 立方米，不足全国人均总量的 1/3，属于资源性缺水地区，水资源短缺成为制约全区经济社会发展的主要制约因素。

规划至 2020 年，福山区人口将达 88.50 万人，面对城镇化、工业化、新兴产业的快速发展，福山区水资源将面临更大的挑战。将门楼水库规划为禁止建设区，一方面是为保护区域生态环境，更是为了保障水资源的合理利用，最大程度满足福山区用水需求。总之，福山区水资源严重不足，水资源承载力情况不容乐观。

3、环境承载力

福山区生态红线面积为 25905.53 公顷，占区域总面积的 36.45%，在防风固沙、涵养水源、保护生物多样性等方面发挥较大的作用。将门楼水库规划为禁止建设区，面积为 1695.66 公顷，门楼水库不仅为

福山区提供大量的水资源，并且对调节区域小生态环境、保护生态环境多样性发挥着重大的作用。

三、规划调整完善目标

（1）严格保护耕地与基本农田

全面落实上级政府下达的耕地和永久基本农田保护任务，严格划定永久基本农田，加大土地开发整理复垦补充耕地力度，推进中低产田改造和高标准农田建设，提高耕地质量。

（2）促进节约集约利用土地

划定城镇开发边界，合理调控建设用地规模，优化建设用地结构和布局，提高土地利用强度和效率，充分挖掘存量建设用地潜力，有效保障科学发展用地需求。

（3）统筹城乡和区域发展

落实黄蓝经济发展总体战略，立足土地利用空间格局优化和用途管制引导，协调各行各业的用地需求，引导人口、产业和生产要素合理流动，促进经济社会协调发展。

（4）保护和改善生态环境

划定生态保护红线，加强基础性生态建设用地保护，加大植树造林和生态退耕力度，加大土地生态建设和环境整治力度。以建设生态宜居海滨城市为目标，改善环境质量，实现人口、资源、环境的可持续发展。

（5）提高土地利用统筹管控能力

通过本次调整完善工作，加强土地利用总体规划与国民经济和社会发展规划、城乡总体规划以及各类专项规划的衔接，协调规划与经济社会发展的实际需求，建立健全规划评估调整机制，增强规划的科学性、有效性、可操作性，提高土地利用统筹管控能力。

四、控制指标调整完善情况

（一）张格庄镇调整完善情况

1、总量指标比较

——耕地保有量。原控制指标为 995.50 公顷，2014 年现状耕地为 981.98 公顷。与 2014 年现状耕地进行充分衔接，考虑异地占补、生态退耕、将来建设占用、农业结构调整等情况，确定规划调整完善后耕地保有量不低于 1246.74 公顷，比规划调整完善前增加 251.24 公顷。

——基本农田保护任务。原控制指标为 1875.81 公顷，2014 年现状基本农田面积为 1875.81 公顷。充分考虑已有基本农田地类、坡度、耕地质量、集中布局情况，将现场不支持或不适宜作为基本农田的地类调出，将整治项目区内质量较好的耕地以及交通沿线的优质耕地调入基本农田，同时考虑将来建设空间需求，优化布设基本农田。规划调整完善后基本农田保护任务为 1343.93 公顷，比调整完善前减少 531.88 公顷。

——建设用地。原控制指标建设用地总规模为 1146.99 公顷，城乡建设用地规模为 207.46 公顷，城镇工矿用地规模为 86.55 公顷，交

通水利及其他建设用地规模为 939.53 公顷；2014 年现状建设用地总规模为 1217.88 公顷，城乡建设用地规模为 405.43 公顷，城镇工矿用地规模为 166.52 公顷，交通水利及其他建设用地规模为 812.45 公顷。与 2014 年现状建设用地进行衔接，充分考虑“十三五”期间建设需求，适当调整建设用地结构，优化建设用地布局。规划调整完善后建设用地总规模为 1021.99 公顷，较调整完善前减少 125 公顷，较 2014 年现状减少 195.89 公顷；城乡建设用地规模为 177.58 公顷，较调整完善前减少 29.88 公顷，较 2014 年现状减少 227.85 公顷；其中，城镇工矿用地规模为 117.76 公顷，较调整完善前增加 31.21 公顷，较 2014 年现状减少 48.76 公顷；交通水利及其他建设用地为 844.41 公顷，较调整完善前减少 95.12 公顷，较 2014 年现状增加 31.96 公顷。

2、增量指标比较

——新增建设用地规模。原控制指标新增建设用地规模为 213.34 公顷。为适应经济“新常态”发展，保障经济社会发展用地需求，适度增加新增建设用地规模。规划调整完善后新增建设用地规模为 96.69 公顷，较规划调整完善前减少 116.65 公顷。

——新增建设用地占用农用地、耕地面积。原控制指标分别为 160 公顷和 103 公顷。对应新增建设用地指标，考虑规划实施期间新增建设用地实际占用情况，合理测算新增建设用地占用农用地、耕地面积。规划调整完善后新增建设用地占用农用地 88.04 公顷、占用耕地 45.51 公顷，较规划调整完善前分别减少 71.96 公顷和 57.49 公顷。

——土地整理复垦开发补充耕地规模。原控制指标为 41.20 公

顷。调查分析镇域土地整治潜力，力求区域内占补平衡，保障实现建设用地“占一补一”。规划调整完善后通过土地整理复垦开发补充耕地41.20公顷，保持原规划指标一致。

3、效率指标比较

——人均城镇工矿用地。原控制指标为152平方米。根据公安局户籍人口信息调查结果及张格庄镇近五年总人口数量及城镇人口数量，利用平均递增法、趋势预测法、回归分析法等计算2020年城镇人口并取平均值，计算得出调整完善后人均城镇工矿用地面积为131平方米。

——农村建设用地整治挖潜规模。原控制指标为0公顷。根据城乡建设用地增减挂钩试点实施情况，农村建设用地整治挖潜实施进展较慢，最终确定张格庄镇城乡建设用地增减挂钩指标为271.52公顷，较调整前增加271.52公顷。

（二）回里镇调整完善情况

1、总量指标比较

——耕地保有量。原控制指标为1936.00公顷，2014年现状耕地为1821.93公顷。与2014年现状耕地进行充分衔接，考虑易地占补、生态退耕、将来建设占用、农业结构调整等情况，确定规划调整完善后耕地保有量不低于1911.22公顷，较调整前减少24.78公顷。

——基本农田保护任务。原控制指标为1584.88公顷，2014年现状基本农田面积为1584.88公顷。充分考虑已有基本农田地类、坡度、耕地质量、集中布局情况，将现场不支持或不适宜作为基本农田

的地类调出，将整治项目区内质量较好的耕地以及交通沿线的优质耕地调入基本农田，同时考虑将来建设空间需求，优化布设基本农田。规划调整完善后基本农田保护任务为 1441.20 公顷，比调整完善前减少 143.68 公顷。

——建设用地。原控制指标建设用地总规模为 791.51 公顷，城乡建设用地规模为 538.66 公顷，城镇工矿用地规模为 253.32 公顷，交通水利及其他建设用地规模为 252.85 公顷；2014 年现状建设用地总规模为 883.50 公顷，城乡建设用地规模为 680.70 公顷，城镇工矿用地规模为 238.09 公顷，交通水利及其他建设用地规模为 202.80 公顷。与 2014 年现状建设用地进行衔接，充分考虑“十三五”期间建设需求，适当调整建设用地结构，优化建设用地布局。规划调整完善后建设用地总规模为 800.16 公顷，较调整完善前增加 8.65 公顷，较 2014 年现状减少 83.34 公顷；城乡建设用地规模为 578.59 公顷，较调整完善前增加 39.93 公顷，较 2014 年现状减少 102.11 公顷；其中，城镇工矿用地规模为 334.93 公顷，较调整完善前增加 81.61 公顷，较 2014 年现状增加 96.84 公顷；交通水利及其他建设用地为 221.57 公顷，较调整完善前减少 31.28 公顷，较 2014 年现状增加 18.77 公顷。

2、增量指标比较

——新增建设用地规模。原控制指标新增建设用地规模为 219.84 公顷。为适应经济“新常态”发展，保障经济社会发展用地需求，适度增加新增建设用地规模。规划调整完善后新增建设用地规模为 173.94 公顷，较规划调整完善前减少 45.90 公顷。

——新增建设用地占用农用地、耕地面积。原控制指标分别为 210.00 公顷和 193.90 公顷。对应新增建设用地指标，考虑规划实施期间新增建设用地实际占用情况，合理测算新增建设用地占用农用地、耕地面积。规划调整完善后新增建设用地占用农用地 158.37 公顷、占用耕地 85.10 公顷，较规划调整完善前分别减少 51.63 公顷和 108.80 公顷。

——土地整理复垦开发补充耕地规模。原控制指标为 85.10 公顷。调查分析镇域土地整治潜力，力求区域内占补平衡，保障实现建设用地“占一补一”。规划调整完善后仍保持原规划指标不变。

3、效率指标比较

——人均城镇工矿用地。原控制指标为 152 平方米。根据公安局户籍人口信息调查结果及郝家镇近五年总人口数量及城镇人口数量，利用平均递增法、趋势预测法、回归分析法等计算 2020 年城镇人口并取平均值，并考虑调整完善后城镇工矿用地规模，计算得出调整完善后人均城镇工矿用地面积为 133 平方米。

——农村建设用地整治挖潜规模。原控制指标为 55.94 公顷。根据城乡建设用地增减挂钩试点实施情况，农村建设用地整治挖潜实施进展较慢，但是村镇土地利用总体布局基本合理，进行空间布局优化，最终确定调整完善后整治挖潜规模为 159.03，较调整完善前增加 103.09 公顷。

（三）大季家街道调整完善情况

1、总量指标比较

——耕地保有量。原控制指标为 935.00 公顷，2014 年现状耕地为 1788.98 公顷。与 2014 年现状耕地进行充分衔接，考虑易地占补、生态退耕、将来建设占用、农业结构调整等情况，确定规划调整完善后耕地保有量不低于 536.00 公顷，比规划调整完善前减少 399.00 公顷，依据 2014 年现状耕地数量，到 2020 年大季家街道能够满足耕地保有量指标要求。

——建设用地。原控制指标建设用地总规模为 2991.52 公顷，城乡建设用地规模为 2352.22 公顷，城镇工矿用地规模为 1856.29 公顷，交通水利及其他建设用地规模为 639.30 公顷；2014 年现状建设用地总规模为 2252.62 公顷，城乡建设用地规模为 1788.48 公顷，城镇工矿用地规模为 659.01 公顷，交通水利及其他建设用地规模为 464.14 公顷。与 2014 年现状建设用地进行衔接，充分考虑“十三五”期间建设需求，适当调整建设用地结构，优化建设用地布局。规划调整完善后建设用地总规模为 3320.50 公顷，较调整完善前增加 328.98 公顷，较 2014 年现状增加 1067.88 公顷；城乡建设用地规模为 2533.45 公顷，较调整完善前增加 181.23 公顷，较 2014 年现状增加 744.97 公顷；其中，城镇工矿用地规模为 1693.03 公顷，较调整完善前减少 163.26 公顷，较 2014 年现状增加 1034.02 公顷；交通水利及其他建设用地为 787.05 公顷，较调整完善前增加 147.75 公顷，较 2014 年现状增加 322.91 公顷。

2、增量指标比较

——新增建设用地规模。原控制指标新增建设用地规模为

2016.05 公顷。为适应经济“新常态”发展，保障经济社会发展用地需求，适度增加新增建设用地规模。规划调整完善后新增建设用地规模为 2182.19 公顷，较规划调整完善前增加 166.14 公顷。

——新增建设用地占用农用地、耕地面积。原控制指标分别为 1967.90 公顷和 1082.40 公顷。对应新增建设用地指标，考虑规划实施期间新增建设用地实际占用情况，合理测算新增建设用地占用农用地、耕地面积。规划调整完善后新增建设用地占用农用地 1945.12 公顷、占用耕地 1138.65 公顷，较规划调整完善前分别减少 22.78 公顷和增加 56.25 公顷。

——土地整理复垦开发补充耕地规模。原控制指标为 60.00 公顷。调查分析镇域土地整治潜力，力求区域内占补平衡，保障实现建设用地“占一补一”。规划调整完善后通过土地整理复垦开发补充耕地 50.00 公顷，较规划调整完善前减少 10.00 公顷。

3、效率指标比较

——人均城镇工矿用地。原控制指标为 115 平方米/人。根据公安局户籍人口信息调查结果及大季家街道近五年总人口数量及城镇人口数量，利用平均递增法、趋势预测法、回归分析法等计算 2020 年城镇人口并取平均值，并考虑调整完善后城镇工矿用地规模，计算得出调整完善后人均城镇工矿用地面积为 139 平方米/人。

第四章 土地利用结构调整与布局优化

根据张格庄镇等 3 镇（街道）土地利用现状、社会经济发展现状，在资源环境承载力分析评价的基础上，衔接规划、农业、林业、生态、水务、交通等相关规划，并与区域条件充分协调后，按照相关要求与规划管控目标，划定“生态保护红线”、“永久基本农田红线”和“城镇开发边界”，实现生产、生活、生态空间的合理布局与空间管制。

一、土地利用战略目标

按照“优化布局、统筹发展、提升功能、凸显特色”的发展原则，以“三线”划定成果引领福山区土地利用与生态环境保护的方向、以福山区中心城区、大季家副中心为龙头、以城镇为节点、以生态文明村为基础，根据资源环境承载能力和经济社会发展潜力，科学规划城乡和产业布局、精心推进一体化建设、配套完善城乡基础设施、稳步推进城乡交通运输体系建设。

以建设精品宜居城市为引领，秉承“基础设施是百年大计”的理念，本着“量力而行、尽力而为”的原则，超前布局城镇重大基础设施，更加注重工程施工质量，严把标准、科学组织实施天府街东延、聚福路南延和 802 省道改造、滨海大道、台北南路、昆明路等重大道路工程；以老城改造为重点，统筹安排规划建设、改旧建新和开发时序，探索建立有利于老城区业态更新和功能置换的新机制，重点推进夹河岛、北方家纺等板块开发，带动城市面貌实现大变化。

二、土地利用结构调整

（一）张格庄镇土地利用结构调整

1、农用地调整

调整完善前农用地规模为 5253.91 公顷，2014 年现状农用地规模为 5163.13 公顷。调整完善后到 2020 年，调整为 5416.48 公顷，比调整完善前增加 162.57 公顷，比 2014 年现状增加 253.35 公顷。农用地中各类土地结构调整如下：

（1）耕地

调整完善前耕地规模为 995.50 公顷，2014 年现状耕地规模为 981.98 公顷，调整完善后耕地面积为耕地面积不低于 1627.82 公顷，比调整完善前增加 645.84 公顷，比 2014 年现状增加 632.32 公顷。

（2）园地

调整完善前园地规模为 2298.49 公顷，2014 年现状园地规模为 2161.34 公顷。规划期间合理进行农用地结构调整，优化园地布局。规划到 2020 年，园地面积达到 2241.37 公顷，比原规划减少 57.12 公顷，比 2014 年现状增加 80.03 公顷。

（3）林地

调整完善前林地规模为 1471.72 公顷，2014 年现状林地面积为 1493.86 公顷。规划到 2020 年，林地规模调整到 1512.52 公顷，比调整完善前增加 40.80 公顷，比 2014 年现状增加 18.66 公顷。

（4）其他农用地

调整完善前其他农用地规模为 488.20 公顷，2014 年现状其他农

用地规模为 525.95 公顷，规划至 2020 年，其他农用地面积为 34.77 公顷。比调整完善前减少 453.43 公顷，比 2014 年现状减少 491.18 公顷。

2、建设用地调整

调整完善前建设用地总规模为 1146.99 公顷，2014 年现状建设用地总规模为 1217.88 公顷。规划到 2020 年，建设用地总量控制在 1012.24 公顷以内，比调整完善前减少 134.75 公顷，比 2014 年现状减少 205.64 公顷。

（1）城乡建设用地

调整完善前城乡建设用地规模为 207.46 公顷，2014 年现状城乡建设用地规模为 405.43 公顷。规划到 2020 年，城乡建设用地总规模控制在 177.32 公顷以内，比调整完善前减少 30.14 公顷，比 2014 年现状减少 228.11 公顷。

（2）城镇工矿建设用地

调整完善前城镇工矿建设用地规模为 86.55 公顷，2014 年现状城镇工矿建设用地规模为 166.52 公顷。规划到 2020 年，城镇工矿建设用地总规模控制在 117.66 公顷以内，比调整完善前增加 31.11 公顷，比 2014 年现状减少 48.86 公顷。

（3）交通水利及其他建设用地

调整完善前交通水利及其他建设用地规模为 939.53 公顷，2014 年现状交通水利及其他建设用地规模为 812.45 公顷。规划到 2020 年，交通水利及其他建设用地调整到 834.92 公顷，比调整完善前减少

104.61 公顷，比 2014 年现状增加 22.47 公顷。

3、其他土地调整

调整完善前其他土地规模为 925.92 公顷，2014 年现状其他土地规模为 945.80 公顷。规划期间适度适量开发利用其他土地，规划到 2020 年，调整为 898.09 公顷，比调整完善前减少 27.83 公顷，比 2014 年现状减少 47.71 公顷。

（二）回里镇土地利用结构调整

1、农用地调整

调整完善前农用地规模为 7461.28 公顷，2014 年现状农用地规模为 7356.37 公顷。调整完善后到 2020 年，调整为 7494.99 公顷，比调整完善前增加 33.71 公顷，比 2014 年现状增加 138.62 公顷。农用地中各类土地结构调整如下：

（1）耕地

调整完善前耕地规模为 1936.00 公顷，2014 年现状耕地规模为 1821.93 公顷。调整完善后耕地规模为 2495.40 公顷，比调整完善前增加 559.40 公顷，比 2014 年现状增加 673.47 公顷。

（2）园地

调整完善前园地规模为 2496.29 公顷，2014 年现状园地规模为 2488.76 公顷。规划期间合理进行农用地结构调整，优化园地布局。规划到 2020 年，园地面调整为 2481.66 公顷，比原规划减少 14.63 公顷，比 2014 年现状减少 7.10 公顷。

（3）林地

调整完善前林地规模为 2389.81 公顷，2014 年现状林地面积为 2378.33 公顷，规划到 2020 年，林地规模调整到 2392.52 公顷，比调整完善前增加 2.71 公顷，比 2014 年现状增加 14.19 公顷。

（4）其他农用地

调整完善前其他农用地规模为 594.18 公顷，2014 年现状其他农用地规模为 667.35 公顷，规划至 2020 年，其他农用地面积为 125.41 公顷。比调整完善前减少 468.77 公顷，比 2014 年现状减少 541.94 公顷。

2、建设用地调整

调整完善前建设用地总规模为 791.51 公顷，2014 年现状建设用地总规模为 883.50 公顷。规划到 2020 年，建设用地总量控制在 828.86 公顷以内，比调整完善前增加 37.35 公顷，比 2014 年现状减少 54.64 公顷。

（1）城乡建设用地

调整完善前城乡建设用地规模为 538.66 公顷，2014 年现状城乡建设用地规模为 680.70 公顷。规划到 2020 年，城乡建设用地总规模为 577.77 公顷，比调整完善前增加 39.11 公顷，比 2014 年现状减少 102.93 公顷。

（2）城镇工矿建设用地

调整完善前城镇工矿建设用地规模为 253.32 公顷，2014 年现状城镇工矿建设用地规模为 238.09 公顷。规划到 2020 年，城镇工矿建设用地总规模为 334.66 公顷，比调整完善前增加 96.57 公顷，比 2014

年现状增加 16.77 公顷。

（3）交通水利及其他建设用地

调整完善前交通水利及其他建设用地规模为 252.85 公顷，2014 年现状交通水利及其他建设用地规模为 202.80 公顷。规划到 2020 年，交通水利及其他建设用地调整到 251.09 公顷，比调整完善前减少 1.76 公顷，比 2014 年现状增加 48.29 公顷。

3、其他土地调整

调整完善前其他土地规模为 2117.55 公顷，2014 年现状其他土地规模为 2085.46 公顷。规划期间适度适量开发利用其他土地，规划到 2020 年，调整为 2001.48 公顷，比调整完善前减少 116.07 公顷，比 2014 年现状减少 83.98 公顷。

（三）大季家街道土地利用结构调整

1、农用地调整

调整完善前农用地规模为 4174.42 公顷，2014 年现状农用地规模为 4594.41 公顷。调整完善后到 2020 年，调整为 3438.85 公顷，比调整完善前增加 735.57 公顷，比 2014 年现状减少 1155.56 公顷。农用地中各类土地结构调整如下：

（1）耕地

调整完善前耕地规模为 935.00 公顷，2014 年现状耕地规模为 2217.68 公顷。此次调整完善严格控制耕地占用，防止耕地破坏而减少。规划到 2020 年，新增建设占用耕地规模控制在 1138.65 公顷以内，补充耕地不低于 50.00 公顷，耕地面积不低于 1634.86 公顷，比

调整完善前增加 699.86 公顷，比 2014 年现状减少 582.82 公顷。

（2）园地

调整完善前园地规模为 1783.83 公顷，2014 年现状园地规模为 1206.86 公顷。规划到 2020 年，园地面积为 827.38 公顷，比调整完善前减少 956.45 公顷，比 2014 年现状减少 379.48 公顷。

（3）林地

调整完善前林地规模为 772.33 公顷，2014 年现状林地面积为 815.11 公顷。规划到 2020 年，林地规模调整到 703.81 公顷，比调整完善前减少 68.52 公顷，比 2014 年现状减少 111.3 公顷。

（4）其他农用地

调整完善前其他农用地规模为 683.26 公顷，2014 年现状其他农用地规模为 354.76 公顷，规划期间合理安排水产等养殖业用地，提高产出效益，并结合农田整理优化沟渠、农村道路等其他农用地的结构与布局。规划至 2020 年，其他农用地面积为 272.8 公顷。比调整完善前减少 410.46 公顷，比 2014 年现状减少 81.96 公顷。

2、建设用地调整

调整完善前建设用地总规模为 2991.52 公顷，2014 年现状建设用地总规模为 2260.8 公顷。规划到 2020 年，建设用地总量控制在 3674.71 公顷以内，比调整完善前增加 683.19 公顷，比 2014 年现状增加 1413.91 公顷。

（1）城乡建设用地

调整完善前城乡建设用地规模为 2352.22 公顷，2014 年现状城乡

建设用地规模为 1802.82 公顷。规划到 2020 年，城乡建设用地总规模控制在 2520.08 公顷以内，比调整完善前增加 167.86 公顷，比 2014 年现状增加 717.26 公顷。

（2）城镇工矿建设用地

调整完善前城镇工矿建设用地规模为 1856.29 公顷，2014 年现状城镇工矿建设用地规模为 661.73 公顷。规划到 2020 年，城镇工矿建设用地总规模控制在 1675.67 公顷以内，比调整完善前减少 180.62 公顷，比 2014 年现状增加 1013.94 公顷。

（3）交通水利及其他建设用地

调整完善前交通水利及其他建设用地规模为 639.3 公顷，2014 年现状交通水利及其他建设用地规模为 457.98 公顷。规划到 2020 年，交通水利及其他建设用地调整到 1154.63 公顷，比调整完善前增加 515.33 公顷，比 2014 年现状增加 696.65 公顷。

3、其他土地调整

调整完善前其他土地规模为 859.15 公顷，2014 年现状其他土地规模为 1169.88 公顷。规划期间适度适量开发利用其他土地，规划到 2020 年，调整为 911.53 公顷，比调整完善前增加 52.38 公顷，比 2014 年现状减少 258.35 公顷。

三、农业生产空间优化和永久基本农田划定

1、总体调整思路与原则

永久基本农田布局的调整主要依据二次调查和耕地质量等别评

定成果，遵循耕地保护优先、数量质量并重的原则，落实永久基本农田保护任务。对基本农田保护任务和空间布局作适当调整，同时结合城镇开发边界和生态保护红线的划定，对城市周边、道路沿线未划入基本农田的现有耕地数量、质量及分布状况进行实地核查，将应当划入而尚未划入的优质耕地划入永久基本农田，实行永久保护。

2、农业生产空间布局优化

坚守永久基本农田保护红线，确保耕地和永久基本农田保护面积不减少、质量有提高、布局基本稳定；统筹园地、林地、及其他农用地利用，确保农业生产空间合理有序。

（1）合理调整基本农田空间布局

按照基本农田永久保护、以布局调整促进质量提升的原则，合理调整各镇永久基本农田布局，提高优质耕地占比，确保永久基本农田保护任务有效落实。基于现行规划基本农田空间格局，将已验收合格的土地整治新增优质耕地、已建成高标准农田、交通沿线与城市周边优质耕地以及高等别耕地和集中连片耕地优先纳入永久基本农田加以保护，调入永久基本农田共计 710.86 公顷，同时，将利用等别较低、质量较差、零星破碎、不易管理、实际利用现状为非耕地以及位于生态保护红线内的基本农田调出，面积为 1730.12 公顷。

基本农田布局调整后，各镇永久基本农田中耕地占比和耕地质量都有所提高，满足基本农田调整“数量不减、质量不降”的总体要求。布局调整后，永久基本农田分布更加集中连片，地类构成更加合理，切实做到保护优质耕地、保护永久基本农田。

（2）推进田水路林村综合整治

以整治促建设，以建设促保护，大力建设高标准基本农田。优化配置水资源，完善农田水利基础设施，加强地力培肥等工程建设，改善农业基本生产条件，从“田、水、路、林、电、管”等方面建设高标准高产稳产粮田。加强农田防护与生态环境建设，因地制宜推进农田林网工程建设，加强小流域综合治理，积极开展堤岸防护、沟道治理和水土保持工程建设，增强农田抵抗自然灾害能力，保护农田生态环境安全。

（3）引导农业规模化经营

发挥农民参与现代农业发展的积极性，引导农民自愿配合农业产业化过程中的土地流转工作，积极推进农用地和耕地的规模化、集约化经营。改善农业生产条件，加强对农业结构调整的引导，推进农业产业化与特色农业基地建设，通过政策资金扶持，培植典型，宣传推广种粮大户，实现土地、资金和技术等生产要素的最优配置。

（4）规范设施农用地管理

规范设施农业发展用地管理，合理控制附属设施和配套设施用地规模，引导设施建设合理选址，不占或少占耕地，鼓励集中兴建公用设施。设施农用地不得改变土地用途，禁止擅自用于其他非农建设；不得超标准用地，禁止擅自扩大设施农用地规模。

3、永久基本农田红线划定

（1）永久基本农田红线划定

张格庄镇划定永久基本农田 1343.93 公顷，回里镇划定永久基本农田 1441.20 公顷，大季家街道无基本农田保护红线。各镇都能满足上级下达的基本农田保护指标，且布局调整符合“总体稳定、局部微调、应保尽保”的要求，应对永久基本农田保护红线进行严格保护，建立补偿机制，确保永久基本农田总量不减少、用途不改变、质量有提高。

（2）永久基本农田红线管控

永久基本农田一经划定，不得随意调整。除法律规定的能源、交通、水利、军事设施等国家重点建设项目选址确实无法避让的除外，其他任何建设都不得占用。城市建设要实现组团式、串联式发展，不得侵占永久基本农田搞建设，也不得以各种园区、开发区名义非法圈地、占用永久基本农田。强化土地用途管制，严格占用基本农田建设项目土地用途转用许可，规范许可程序，提高占用成本。

进一步发挥耕地和基本农田的复合功能，合理引导和控制城镇建设用地扩张。结合实施土地综合整治工程，全面推进耕作层土壤剥离再利用，加大高标准农田建设力度，及时将土地整治后建成的高标准农田划入永久基本农田，确保基本农田数量不减少、质量有提高。

4、基本农田整备区划定

此次基本农田布局调整在满足上级下达控制指标的前提下，为了加大耕地整治力度、提高保护意识，也为了今后能对基本农田实现“占补平衡”。同时在张格庄镇划定了 68.92 公顷、回里镇划定 58.63 公顷

的基本农田整备区。整备区全部处于基本农田周边，与基本农田集中连片，地类全部为水浇地，目前耕种水平有待进一步改善，不过经过相关整治、提质改造后可提高耕种质量，用于现状基本农田占补。

四、生态空间布局优化和生态保护红线划定

1、总体调整思路与原则

围绕生态优先战略，协调各类用地布局，巩固生态基础屏障，保护生态核心区域，严守生态保护红线，积极改善生态环境功能，维护区域生态安全和可持续发展。重点保护重要生态功能区、生态环境敏感区、脆弱区，构筑水生态网络，优化绿色空间布局，调整区域内生态用地结构、增强生态用地功能。

2、生态保护红线划定与管控

（1）划定生态保护红线范围

健全自然资源资产产权制度和用途管制制度，把生态保护红线作为维护生态安全的“生命线”、维护公众健康的“保护线”和促进可持续发展的“警戒线”。综合区域经济社会发展状况、自然生态系统结构功能与时空变化特征，统筹各相关部门的生态管控要素，结合全区生态格局布设，划定区域生态保护红线范围，将省级森林公园、省级风景名胜區、湿地公园、生态湿地、重要水源保护地等悉数纳入生态红线。其中张格庄镇划定生态红线 5117.75 公顷，占生态红线总规模的 19.76%；回里镇划定生态红线 5252.67 公顷，占生态红线总规模的 20.28%，大季家街道划定生态红线 1041.04 公顷，占生态红线总规模

的 4.02%。

（2）强化生态保护红线管制

根据《山东省生态红线划定技术方案》，生态红线须依据生态服务功能类型和管理严格程度实施分类、分区管理，做到分类施策。生态红线划定后，应不断夯实工作基础，实现以下管控要求。（1）性质不转换：生态红线区内的自然生态用地不可转换为非生态用地，生态保护的主体对象保持相对稳定。（2）功能不降低：生态红线区内的自然生态系统功能能够持续稳定发挥，退化生态系统功能得到不断改善。面积不减少，生态红线区边界保持相对固定，区域面积不可随意减少。（3）责任不改变：生态红线区的林地、草地、湿地等自然生态系统按照现行行政管理体制实行分类管理，各级地方政府和相关主管部门对红线区共同履行监管职责。

五、建设用地布局优化和城镇开发边界划定

1、总体调整思路与原则

建设用地规模与布局的调整，要体现区域协调发展、新型城镇化和新农村建设的战略要求，遵循国家产业政策和供地政策。一是适应遏制建设用地过快扩张，以资源环境承载力评价为基础，加强与新型城镇化、生态环境等相关规划的协调衔接，合理安排生产、生活、生态用地空间，避让优质耕地，最大限度保护自然生态用地，促进形成规模适度、布局合理、功能互补的城镇空间体系；二是适应城乡统筹发展和新农村建设的需要，结合农村土地综合整治，对农村建设用地

按规划进行土地整治、产权置换，促进农村农民住宅向集镇、中心村集中；三是合理调整产业用地结构，保障水利、交通、能源等重点基础设施用地，优先安排社会民生、扶贫开发、战略性新兴产业，以及国家和省市扶持的健康和养老服务业、文化产业、旅游业、生产性服务业发展用地等，严禁为产能严重过剩行业新增产能项目提供用地。

2、建设用地空间及布局优化

张格庄镇以发展品牌农业（大樱桃、地堰香椿）、建筑材料为主，果蔬加工、休闲旅游等为辅的现代农业小城镇。

回里镇以电子产品、服装加工等为主导、机械制造、木材加工、石材及其加工、物流和果蔬加工齐头并进具有比较实力和环境优美的现代化小城镇。镇北部集中布置产业用地，南部以居住为主。

大季家街道以发展港口工程、精细化工、食品工业、机械冶炼、临港物流等行业为主导，同时扶持海洋水产品养殖及精深加工行业。

3、城镇开发边界划定与管控

（1）划定城镇开发边界

按照“市区镇同步、逐级管理、规模统筹、空间管制”的原则，充分衔接区级城市总体规划、城乡规划，优化城乡建设空间结构，持续增强镇区发展活力，避让重点生态用地，划定城镇开发边界。沿河流、高速公路等具有明显隔离作用的标志物、地类界线或行政界线划定扩展边界，主要包括重点镇区城镇用地范围。规划期间，张格庄镇划定城镇开发边界 78.09 公顷，回里镇划定城镇开发边界 387.98 公顷，大季家街道划定城镇开发边界 1159.65 公顷。

（2）强化城镇开发边界管控

1) 发挥城镇开发边界的形态管控作用。城镇开发边界应按照集中连片、相对规整的原则划定，原则上包含允许建设区和有条件建设区，但边界内允许包括一定数量的永久基本农田等非建设区。城镇开发边界内的永久基本农田应作为绿色开敞空间，充分发挥其生产、生态等多样性功能。

2) 充分发挥城镇开发边界约束管控作用。经审查确定的城镇开发边界应作为刚性约束内容，各部门应共同遵守。工业产业空间布局应严格限制在城镇开发边界范围内；控制性详细规划编制范围不得突破城镇开发边界；其他各类规划应充分衔接城镇开发边界。

3) 优化城镇开发边界内的国土空间开发。合理利用城镇开发边界内的新增城镇建设用地空间，利用蓝线、绿线、紫线、黄线管控城镇开发边界的土地开发建设行为，加强对城镇开发边界内的存量建设用地的挖潜利用，开展城镇土地节约集约利用评价，引导存量土地结构优化。

第五章 土地用途分区与建设用地空间管制

一、土地用途分区与管制

为加强对土地利用的控制和引导，合理利用土地，提高土地资源综合利用效益，保障土地用途管制制度的落实，根据张格庄镇等3镇（街道）土地适宜性评价成果、土地利用现状、经济社会发展需要和资源承载力评价成果等将区域土地划分为以下八类土地用途区。

1、基本农田保护区

基本农田保护区是指为对基本农田实行特殊永久保护需要划定的区域。区域内以永久基本农田为保护主体，并对其他土地实施特殊管制，是辖区内粮食、蔬菜和其它农副产品的的主要生产基地。按照集中连片与分散保护相结合和便于管理的原则，划定基本农田保护区，确保基本农田面积不减少、质量有提高。调整完善后张格庄镇基本农田保护区面积调整为 1343.93 公顷，比调整完善前 2068.09 公顷减少 724.16 公顷；回里镇基本农田保护区面积调整为 1441.20 公顷，比调整完善前 1738.57 公顷减少 297.37 公顷；大季家街道基本农田保护区面积为 0.00 公顷，调整完善前后一致。

2、一般农地区

一般农地区是指除永久基本农田保护区以外为农业生产发展需要划定的区域。为保障张格庄镇等3镇（街道）农业生产发展需要，规划一般农地区，调整完善后张格庄镇一般农地区调整为 2534.37 公顷，比调整完善前 1417.31 公顷增加 1117.06 公顷；回里镇一般农地

区调整为 3657.81 公顷，比调整完善前 3181.69 公顷增加 476.12 公顷；大季家街道一般农地区调整为 2733.35 公顷，比调整完善前 3272.11 公顷减少 538.76 公顷。

3、城镇建设用地区

城镇建设用地区是指为城镇（城市和建制镇，含各类开发区和园区）发展需要划定的区域。调整完善后张格庄镇城镇建设用地区调整为 105.47 公顷，比调整完善前 78.59 公顷增加 26.88 公顷；回里镇城镇建设用地区调整为 330.18 公顷，比调整完善前 315.53 公顷增加 14.65 公顷；大季家街道城镇建设用地区调整为 1296.99 公顷，比调整完善前 1430.10 公顷减少 133.11 公顷。

4、村镇建设用地区

村镇建设用地区是指为农村居民点发展需要划定的区域。调整完善后张格庄镇村镇建设用地区调整为 59.66 公顷，比调整完善前 280.80 公顷减少 221.14 公顷；回里镇村镇建设用地区调整为 243.11 公顷，比调整完善前 280.80 公顷减少 37.69 公顷；大季家街道村镇建设用地区调整为 844.41 公顷，比调整完善前 500.68 公顷增加 343.73 公顷。

5、独立工矿区

独立工矿区是为独立于城镇村的采矿用地以及其他独立建设用地发展需要划定的区域。为保障独立于城镇村之外的建设用地发展需要，根据张格庄镇等 3 镇（街道）工业经济发展态势及各个部门作出的预测，确定张格庄镇独立工矿区调整为 8.41 公顷，比调整完善前

8.42公顷减少0.01公顷；回里镇独立工矿区调整为4.26公顷，比调整完善前4.47公顷减少0.21公顷；大季家街道独立工矿区调整为34.65公顷，比调整完善前788.48公顷减少753.83公顷。

6、风景旅游用地区

风景旅游用地区是指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、文化等活动需要划定的区域。为了更好地发挥乡镇生态旅游资源优势，进一步扩大旅游用地，同时加强连接各旅游景点道路的建设。确定张格庄镇风景旅游用地区调整为35.55公顷，比调整完善前0.00公顷增加35.55公顷；回里镇风景旅游用地区调整为11.76公顷，比调整完善前0.00公顷增加11.76公顷；大季家街道风景旅游用地区调整为11.00公顷，比调整完善前0.00公顷增加11.00公顷。

7、生态环境安全控制区

调整完善前未划定生态环境安全控制区，但此次调整完善划定了生态保护红线，对重要生态功能区、生态环境敏感区、脆弱区等区域进行特殊保护，在张格庄镇划定784.27公顷的生态环境安全控制区，比调整完善前784.07公顷增加0.2公顷；回里镇划定15.65公顷，比调整完善前0.00公顷增加15.65公顷。

8、林业用地区

林业用地区是为林业发展需要划定的区域。为维护张格庄镇等3镇（街道）生态环境，保障林业发展需要，划定林业用地区。张格庄镇林业用地区调整为2392.52公顷，比调整完善前1509.20公顷增加

883.32 公顷；回里镇林业用地区调整为 1908.97 公顷，比调整完善前 2415.74 公顷减少 506.77 公顷；大季家街道林业用地区调整为 703.93 公顷，比调整完善前 793.43 公顷减少 89.5 公顷。

9、其他用地区

其他用地区是指区域范围内除上述七类土地用途区外的其他区域。张格庄镇共划定其他用地区 942.63 公顷，回里镇共划定 2228.78 公顷；大季家街道共划定 2400.76 公顷。

二、建设用地空间管制

1、建设用地空间管制边界

为强化对城乡建设用地的空间管制，张格庄镇等 3 镇（街道）在明确生态保护红线、永久基本农田保护红线、城镇开发边界基础上，因地制宜地划定了建设用地空间管制边界。

（1）规模边界

按照有利发展、保护资源、保护环境的要求，在建设用地适宜性评价以及与其他相关规划充分协调的基础上，按照张格庄镇等 3 镇（街道）土地利用总体规划调整完善确定的城乡建设用地指标，划定城、镇、村、工矿建设用地规模边界。

（2）扩展边界

为适应张格庄镇等 3 镇（街道）城乡建设发展的不确定性，在城乡建设用地规模边界之外划定了城、镇、村、工矿建设规划期内可选择布局调整的范围边界。

（3）禁建边界

为保护自然资源、生态、环境、景观等特殊需要，划定了各镇（街道）规划期内需要禁止各项建设的空间范围边界。除法律法规另有规定外，规划期内禁建边界不得调整。

2、空间管制分区与管制规则

在建设用地空间管制边界划定基础上，明确允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区四个区域的规模与布局。

（1）允许建设区

允许建设区即规划期内允许作为建设用地利用，开展城乡建设的空间区域。张格庄镇调整完善前允许建设区规模为 246.73 公顷，调整完善后规模为 282.06 公顷，较调整完善前增加 35.33 公顷；回里镇调整完善前允许建设区规模为 680.79 公顷，调整完善后规模为 828.87 公顷，较调整完善前增加 148.08 公顷；大季家街道调整完善前允许建设区规模为 2745.55 公顷，调整完善后规模为 3675.44 公顷，较调整完善前增加 929.89 公顷。区内土地主导用途为城乡建设发展空间，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，提升土地利用效率，促进土地节约集约利用。

（2）有条件建设区

有条件建设区即建设用地规模边界之外、扩展边界以内的范围。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区的布局调整或可以使用农村建设用地整治挖潜（挂钩）指标进行建设。依据张格庄镇等 3 镇（街道）的城乡发展趋势、空间

拓展模式和主要发展方向，按照保护资源和环境、有利于节约集约用地的要求划定。张格庄镇调整完善前有条件建设区规模为 35.40 公顷，调整完善后规模为 1.08 公顷，较调整完善前减少 34.32 公顷；回里镇调整完善前有条件建设区规模为 168.13 公顷，调整完善后规模为 109.14 公顷，较调整完善前减少 58.99 公顷；大季家街道调整完善前有条件建设区规模为 342.2 公顷，调整完善后规模为 690.85 公顷，较调整完善前增加 348.65 公顷。区内土地符合规定的，可依程序办理建设用地审批手续，同时置换相应规模的允许建设区。

（3）限制建设区

限制建设区指辖区范围内除允许建设区、有条件建设区、禁止建设区外的其他区域。张格庄镇调整完善前限制建设区规模为 6530.77 公顷，调整完善后规模为 6313.49 公顷，较调整完善前减少 217.28 公顷；回里镇调整完善前限制建设区规模为 9476.46 公顷，调整完善后规模为 9387.32 公顷，较调整完善前减少 89.14 公顷；大季家街道调整完善前限制建设区规模为 4937.45 公顷，调整完善后规模为 3658.8 公顷，较调整完善前减少 1278.65 公顷。区内土地主导用途为农业生产，区内村庄应限制新增规模，合理布局线性基础设施和其他建设用地。

（4）禁止建设区

禁止建设用地区是指规划确定的以生态与环境保护空间为主导用途、禁止开展与主导功能不相符的各项建设的空间区域。调整完善后没有改变各镇禁止建设区布局，回里镇、大季家街道没有布设禁止

建设区，张格庄镇调整前布设禁止建设区 513.86 公顷，调整后布设禁止建设区 730.18 公顷，较调整前增加 216.32 公顷。

第六章 重点项目和重大工程的布局调整

规划期内福山区共安排重点建设项目 17 个，用地总规模为 1337.04 公顷，新增建设用地 1200.15 公顷，新增建设用地占用耕地 487.43 公顷。其中省级及以上重点建设项目 12 个，用地总规模 1273.82 公顷，新增建设用地 1137.45 公顷，新增建设用地占用耕地 471.7 公顷；市级重点建设项目 5 个，用地总规模 63.22 公顷，新增建设用地 62.70 公顷，新增建设用地占用耕地 15.73 公顷。

一、交通重点建设项目

规划期内全区应以铁路、公路、区区联络线等为骨干打造与社会经济发展相适应的交通网络，全区内规划交通重点建设项目总规模为 947.13 公顷，新增建设用地 810.68 公顷，新增占用耕地 268.34 公顷。重点建设项目包括 G18 荣乌高速绕城段改建、G228 丹东线、滨海大道、城市轨道交通一号线、轨道交通三号线、潍烟高铁、G206 烟汕线烟台福莱山互通立交工程、福山高速服务区、青烟威荣城际铁路省级重点建设项目；滨海西路及夹河桥工程、大旺线、国防路、古张线、昆明路、台北南路等福山区重点交通建设工程。

回里镇：重点保障 G18 绕城段改建、G228 丹东线、青烟威荣城际铁路二次征地项目。项目总规模 60.46 公顷，新增建设用地 41.93 公顷，新增建设用地占用耕地规模 28.14 公顷。

大季家街道：重点保障 G228 丹东线、滨海大道、西港区港口物流及配套工程建设项目。项目总规模 456.73 公顷，新增建设用地

357.11 公顷，新增建设用地占用耕地规模 215.82 公顷。

二、能源重点建设项目

为保障电力供应满足经济持续增长和居民生活用电量日益提高的能力，积极完善电力基础设施网络框架，协调电力设施布局与城乡建设关系，增强供电网基点建设，开创电力供应稳定安全局面。规划期间福山区共布设变电站 23 座，总规模为 16.87 公顷，新增建设用地 16.47 公顷，新增建设占用耕地 4.72 公顷。

三、水利重点建设项目

以保障水源供给、改善生态环境为重点，搞好水利基础设施建设，搞好供水、河道治理、水库除险加固等工程建设，努力实现水资源的永续利用，保障经济社会的可持续发展。规划期内，古现调节水厂、大季家污水处理厂、大季家污水处理厂等重点建设项目用地，总规模 43.6 公顷，新增建设用地 43.57 公顷，新增建设占用耕地 11.01 公顷。

四、其他重点建设项目

规划期内全区共规划其他重点建设项目 329.44 公顷，新增建设用地 329.43 公顷，新增建设占用耕地 203.36 公顷。福山区其他重点建设项目包括西港区港口物流及配套工程建设、洪钧顶水库（南水北调调剂水源地）、国家北方大型应急抢险救援打捞基地。

第七章 土地综合整治

一、土地整治规划总体目标

为适应张格庄镇等3镇（街道）国民经济快速发展和生态环境建设需要，按照“占补平衡”原则，通过大力推进土地整理复垦开发，补充耕地数量和质量不低于同期建设占用、灾毁损坏和农业结构调整等减少的耕地，使林地、牧草地等其他农用地得到有效增加，土地利用效率明显提高，土地生态环境得到改善，土地资源尤其是耕地资源可持续利用能力进一步增强，形成合理、高效、集约和生态环境良好的土地利用格局，提高土地利用效能。

二、土地综合整治工程

以土地综合整治为平台，对村庄的田、水、路、林、村、房及工矿废弃地进行综合整治。一方面，将土地整理项目与村庄整治工作结合起来，加大对耕地、宅基地和集体建设用地整理复垦力度；另一方面，加快对废弃砖瓦窑用地等工矿废弃地的复垦。规划期内共划定土地开发重点区域3034.09公顷，可补充耕地规模为204.70公顷，主要分布在高疃镇、回里镇、张格庄镇、大季家街道、大季家街道、古现街道；划定土地复垦重点区域规模为1184.27公顷，可补充耕地面积为73.52公顷。其中张格庄镇、回里镇、大季家街道共安排5个项目：

（1）回里镇于村土地复垦项目，总规模6.30公顷，增加耕地面积5.04公顷，项目总投资65.96万元。

（2）大季家街道树乔李家等两个村土地复垦项目，总规模 3.70 公顷，增加耕地面积 2.96 公顷，项目总投资 38.74 公顷。

（3）回里镇巨甲庄村等两个村土地复垦项目，总规模 10.25 公顷，可增加耕地面积 8.20 公顷，项目总投资 107.32 万元。

（4）回里镇巨甲庄村等三个村土地开发项目，总规模 86.07 公顷，增加耕地面积 68.86 公顷，项目总投资 516.44 公顷。

（5）张格庄镇马蹄乔村等十个村土地开发项目，总规模 57.23 公顷，增加耕地面积 45.78 公顷，项目总投资 343.36 万元。

三、城乡建设用地增减挂钩

以城乡建设用地增减挂钩以及建设用地挂钩置换为平台，优化城乡建设用地结构，通过增加建设用地的流量，缓解建设用地的压力，支持城镇化进程。规划期内安排回里镇、高疃镇、张格庄镇开展增减挂钩项目，划定建设用地整理重点区域 1178.53 公顷，可形成挂钩指标 106.73 公顷。其中张格庄镇、回里镇共安排 3 个项目：

（1）回里镇唐家埠村等六个村建设用地整理项目，总规模 57.09 公顷，增加耕地面积 39.96 公顷，项目总投资 29972.25 万元。

（2）回里镇李家疃村建设用地整理项目，项目总规模 5.00 公顷，增加耕地面积 4.00 公顷，项目总投资 2625 万元。

（3）张格庄镇姜家村等两个村建设用地整理项目，项目总规模 14.77 公顷，增加耕地面积 9.99 公顷，项目总投资 7717.50 万元。

第八章 村土地利用控制

一、村土地结构调整

1. 耕地和基本农田

按照规划目标，结合各村实际，确定各村耕地和基本农田保护指标，并与建设用地布局、土地整治安排相衔接，确定耕地保护地块，划定永久基本农田，统筹安排其他农用地。

2. 建设用地调控

按照建设用地结构和布局，确定各村建设用地控制规模，并与村镇建设、基础设施布局、产业发展和生态环境保护等相关规划相协调，合理确定拆除、保留和适当扩大的村庄规模和范围，统筹安排特色产业、乡村旅游业、农村基础设施和公共设施等建设用地。对确实需要又难以确定位置和范围的生态旅游、电力、环保等零星建设用地，预留一定数量的建设用地指标，在符合村镇规划和土地利用年度计划的前提下安排使用。

二、村土地利用布局

（一）张格庄镇村土地利用布局

规划基层村职能是在满足当地群众生产生活的基础上，大力发展农副产业，成为基层农村地区的经济和文化中心。

该乡镇其它基层村内土地主要用于村镇居民住宅、公共服务设施等，符合村镇建设规划。加强规划，合理布局，适当集中，联合选址，

逐步整治空心村、闲置村庄。按照农民建房向中心村集中的原则，鼓励单位和个人按照规划组织建设新农村；未规划为农民新村的现有农村居民点不得扩大规模。

在张格庄镇全境内大力实施生态农业、生态林业、生态工业、生态文明村等多项生态建设项目，促进经济、社会与环境的协调发展。

在保护和改善生态功能的前提下，根据规划目标统筹安排耕地、园地、林地、水域，严格控制对天然林的开发利用，稳定镇域范围内基础性生态用地的规模与结构比例。在各类用地的布局安排中，优先考虑重要水源地、天然林、河流等自然水体及蓄水、泄洪通道、生态廊道等用地安排，保存与发展镇、村生态建设基础设施。结合村庄特点，因地制宜地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、重要林种恢复基地；使基础性生态用地与建设用地穿插布局、相互协调，保留与扩大村庄的“绿心”、“绿带”，扩展村庄生产与生活绿色开放空间。

（二）回里镇村土地利用布局

1、中心村用地布局调控

规划中心村包括东道平、于村、刘村、唐家埠、善疃村，以城区和镇驻地为依托，对其附近农村地区的经济和文化起到辐射作用。

中心村发展方向及空间布局形态为：南部生态农业区——以善疃村、唐家埠村为核心，立足生态农业发展基础，以大樱桃、苹果、优质粮食、蔬菜、种植为主，加大农业科技含量，引进新品种，同时加大环境治理力度，配套发展生态观光农业，农业和旅游业并举；中、北部高科技产业园区——以东道平、于村、刘村为核心，利用“回里

镇工业园”的规模效应，以204国道回里段东侧工业经济带为载体，大力发展木材加工、精细化工、建材机械、电子、服装、机械制造等多个行业，兴建烟台福山高新技术产业区回里镇项目区，面向国内外招商，形成特色产业链，推动全镇经济的快速发展。

2、其他村用地布局

规划基层村职能是在满足当地群众生产生活的基础上，大力发展农副产业，成为基层农村地区的经济和文化中心。

该乡镇其它基层村内土地主要用于村镇居民住宅、公共服务设施等，符合村镇建设规划。加强规划，合理布局，适当集中，联合选址，逐步整治空心村、闲置村庄。按照农民建房向中心村集中的原则，鼓励单位和个人按照规划组织建设新农村；未规划为农民新村的现有农村居民点不得扩大规模。

（三）大季家街道村土地利用布局

1、中心村用地布局调控

规划中心村包括横四路所有的居委会。以城区为依托，对其附近农村地区的经济和文化起到辐射作用。

中心村发展方向及空间布局形态为：北部以化工码头为核心向东西辐射，发展物流、仓储、办公等行业，中部以万华工业园、彤辉铜业等为核心。发展化工、锻造、服务等项目，206国道以南南部以商住、服务、教育为重点发展项目。

2、其他村用地布局

规划基层村职能是在满足当地群众生产生活的基础上，大力发展农副产业，成为基层农村地区的经济和文化中心。

该区内土地主要用于村镇居民住宅、公共服务设施等，符合村镇建设规划。加强规划，合理布局，适当集中，联合选址，逐步整治空心村、闲置村庄。按照农民建房向中心村集中的原则，鼓励单位和个人按照规划组织建设新农村；未规划为农民新村的现有农村居民点不得扩大规模。

第九章 规划实施保障措施

一、科学规划，积极引导，优化结构，保障用地

1. 引导乡村建设向城镇和中心村集中

鼓励农民进镇购房或按规划集中建房，节约的宅基地指标可用做城镇发展的建设用地指标。

2. 坚持建新拆旧，积极推进废弃地和宅基地复垦整理。

村庄复垦节省出来的土地，按照因地制宜的原则，宜耕则耕、宜建则建，优先用于农村经济社会发展。

3. 采取土地置换的方式，解决旧村整理改造。

保障农民的生活水平不下降，使农村居住环境不断改善，确保农民安居。

4. 引导乡村工业向园区集中。

减少基础设施投入，发挥规模效益，促进节约集约用地，保障农民增收。

二、严格保护耕地

1. 严格落实耕地占补平衡制度。

全面实行按建设用地项目考核耕地占补平衡。补充耕地的质量达

不到要求的，按等级折算增强补充耕地面积

2. 鼓励被占用耕地表土剥离利用

新开的耕地要充分利用玻璃的耕作层土壤，所需费用可列入建设项目投资预算。

3. 坚决防止以新农村建设等名义盲目圈占、违法批占土地特别是农用地。

在新农村建设中，农用地转为建设用地，必须符合规划和计划，比喻依法报批。各类建设项目用地预审或农用地专用审批时，凡涉及占用基本农田的，项目性质必须符合法律的有关规定，对占用基本农田的要进行充分论证，在预审时应说明不能避免的理由；在农用地专用报批时，应提交补划到位质量数量的有关情况。

4. 加强土地执法巡查。

坚决查处违反规划侵占基本农田的违法用地行为；坚决制止用“以租代征”等形式擅自将农用地转为建设用地。

附表

- 1、张格庄镇、回里镇、大季家街道土地利用主要调控指标表；
- 2、张格庄镇、回里镇、大季家街道土地利用结构调整表；
- 3、张格庄镇等3镇（街道）土地用途分区面积表；
- 4、张格庄镇等3镇（街道）建设用地管制分区调整情况表；

- 5、张格庄镇等3镇（街道）耕地保有量调整情况表；
- 6、张格庄镇等3镇（街道）基本农田调整情况表；
- 7、张格庄镇等3镇（街道）重点建设项目用地规划表。

附图

- 1、张格庄镇土地利用现状图(2014年)；
- 2、张格庄镇土地利用总体规划图(2006-2020年)（调整前）；
- 3、张格庄镇土地利用总体规划图(2006-2020年)（调整后）；
- 4、张格庄镇建设用地管制分区与基本农田保护规划图；
- 5、回里镇土地利用现状图(2014年)；
- 6、回里镇土地利用总体规划图(2006-2020年)（调整前）；
- 7、回里镇土地利用总体规划图(2006-2020年)（调整后）；
- 8、回里镇建设用地管制分区与基本农田保护规划图；
- 9、大季家街道土地利用现状图(2014年)；
- 10、大季家街道土地利用总体规划图(2006-2020年)（调整前）；
- 11、大季家街道土地利用总体规划图(2006-2020年)（调整后）；
- 12、大季家街道建设用地管制分区与基本农田保护规划图。

表 1-1 张格庄镇土地利用主要调控指标表

单位：公顷

指标名称	调整前 2006-2020年规 划指标	2014年现状	调整后 2006-2020年规 划指标	调整前后变化 量(调整后-调整 前)	指标属性
总量指标（单位：公顷）					
耕地保有量	995.5	981.98	1246.74	251.24	约束性
基本农田保护面积	1875.81	1875.81	1343.93	-531.88	约束性
建设用地总规模	1146.99	1217.88	1021.99	-125	预期性
城乡建设用地规模	207.46	405.43	177.58	-29.88	约束性
城镇工矿用地规模	86.55	166.52	117.76	31.21	预期性
交通水利及其他建设用 地规模	939.53	812.45	844.41	-95.12	预期性
增量指标（单位：公顷）					
新增建设用地规模	213.34	-	96.69	-116.65	预期性
建设占用农用地规模	160	-	88.04	-71.96	预期性
建设占用耕地规模	103	-	45.51	-57.49	约束性
整理复垦开发补充耕地 规模	41.2	-	41.2	0	约束性
效率指标					
人均城镇工矿用地（平 方米）m ²	152	185.02	131	-21	约束性
城乡建设用地增减挂钩 指标（公顷）	0	-	271.52	271.52	预期性

表 1-2 回里镇土地利用主要调控指标表

单位：公顷

指标名称	调整前 2006-2020年规 划指标	2014年现状	调整后 2006-2020年 规划指标	调整前后变化 量（调整后-调 整前）	指标属性
总量指标（单位：公顷）					
耕地保有量	1936	1821.93	1911.22	-24.78	约束性
基本农田保护面积	1584.88	1584.88	1441.2	-143.68	约束性
建设用地总规模	791.51	883.5	800.16	8.65	预期性
城乡建设用地规模	538.66	680.7	578.59	39.93	约束性
城镇工矿用地规模	253.32	238.09	334.93	81.61	预期性
交通水利及其他建设用 地规模	252.85	202.8	221.57	-31.28	预期性
增量指标（单位：公顷）					
新增建设用地规模	219.84	-	173.94	-45.9	预期性
建设占用农用地规模	210	-	158.37	-51.63	预期性
建设占用耕地规模	193.9	-	85.1	-108.8	约束性
整理复垦开发补充耕地 规模	85.1	-	85.1	0	约束性
效率指标					
人均城镇工矿用地（平方 米）m ²	152	362	133	-19	约束性
城乡建设用地增减挂钩 指标（公顷）	55.94	-	159.03	103.09	预期性

表 1-3 大季家街道土地利用主要调控指标表

单位：公顷

指标名称	调整前 2006-2020年规 划指标	2014年现状	调整后 2006-2020年 规划指标	调整前后变化 量（调整后-调 整前）	指标属性
总量指标（单位：公顷）					
耕地保有量	935.00	1788.98	536.00	-399.00	约束性
基本农田保护面积	0.00	0.00	0.00	0.00	约束性
建设用地总规模	2991.52	2252.62	3320.50	328.98	预期性
城乡建设用地规模	2352.22	1788.48	2533.45	181.23	约束性
城镇工矿用地规模	1856.29	659.01	1693.03	-163.26	预期性
交通水利及其他建设用 地规模	639.30	464.14	787.05	147.75	预期性
增量指标（单位：公顷）					
新增建设用地规模	2016.05	-	2182.19	166.14	预期性
建设占用农用地规模	1967.90	-	1945.12	-22.78	预期性
建设占用耕地规模	1082.40	-	1138.65	56.25	约束性
整理复垦开发补充耕地 规模	60.00	-	50.00	-10.00	约束性
效率指标					
人均城镇工矿用地（平方 米）m ²	115	123	139	24	约束性
城乡建设用地增减挂钩 指标（公顷）	0	0	0	0	预期性

表 2-1 张格庄镇土地利用结构调整表

单位：公顷、%

地类		2014年		调整前 2020年		调整后 2020年		调整后-调整前	
		面积	比重(%)	面积	比重(%)	面积	比重(%)		
土地总面积		7326.81	100.00%	7326.81	100.00%	7326.81	100.00%	0	
农用地	耕地	981.98	13.40%	995.5	13.59%	1627.82	22.22%	632.32	
	园地	2161.34	29.50%	2298.49	31.37%	2241.37	30.59%	-57.12	
	林地	1493.86	20.39%	1471.72	20.09%	1512.52	20.64%	40.8	
	其他农用地	525.95	7.18%	488.2	6.66%	34.77	0.47%	-453.43	
	农用地合计	5163.13	70.47%	5253.91	71.71%	5416.48	73.93%	162.57	
建设用地	城乡建设用地	城镇用地	84.48	1.15%	75.23	1.03%	109.25	1.49%	34.02
		农村居民点用地	238.91	3.26%	120.91	1.65%	59.66	0.81%	-61.25
		采矿用地	82.04	1.12%	8.27	0.11%	8.41	0.11%	0.14
		其他独立建设用地	0	0.00%	3.05	0.04%		0.00%	-3.05
		小计	405.43	5.53%	207.46	2.83%	177.32	2.42%	-30.14
	交通水利及其他建设用地	交通水利用地	788.73	10.76%	895.79	12.23%	773.66	10.56%	-122.13
		其他建设用地	23.72	0.32%	43.74	0.60%	61.26	0.84%	17.52
		小计	812.45	11.09%	939.53	12.82%	834.92	11.40%	-104.61
	建设用地合计		1217.88	16.62%	1146.99	15.65%	1012.24	13.82%	-134.75
	其他土地	水域	38.35	0.52%	38.18	0.52%	36.57	0.50%	-1.61
自然保留地		907.45	12.39%	887.74	12.12%	861.52	11.76%	-26.22	
其他土地合计		945.8	12.91%	925.92	12.64%	898.09	12.26%	-27.83	

表 2-2 回里镇土地利用结构调整表

单位：公顷、%

地类		2014年		调整前 2020年		调整后 2020年		调整后- 调整前	
		面积	比重(%)	面积	比重(%)	面积	比重(%)		
土地总面积		10325.33	100.00%	10325.33	100.00%	10325.33	100.00%	0	
农用地	耕地	1821.93	17.65%	1936	18.75%	2495.4	24.17%	559.4	
	园地	2488.76	24.10%	2496.29	24.18%	2481.66	24.03%	-14.63	
	林地	2378.33	23.03%	2389.81	23.15%	2392.52	23.17%	2.71	
	其他农用地	667.35	6.46%	594.18	5.75%	125.41	1.21%	-468.77	
	农用地合计	7356.37	71.25%	7461.28	72.26%	7494.99	72.59%	33.71	
建设用地	城乡建设用地	城镇用地	197.02	1.91%	248.93	2.41%	330.18	3.20%	81.25
		农村居民点用地	442.61	4.29%	285.34	2.76%	243.11	2.35%	-42.23
		采矿用地	41.07	0.40%	4.17	0.04%	4.26	0.04%	0.09
		其他独立建设用地	0	0.00%	0.22	0.00%	0.22	0.00%	0
		小计	680.7	6.59%	538.66	5.22%	577.77	5.60%	39.11
	交通水利及其他建设用地	交通水利用地	143.9	1.39%	178.29	1.73%	179.75	1.74%	1.46
		其他建设用地	58.9	0.57%	74.56	0.72%	71.34	0.69%	-3.22
		小计	202.8	1.96%	252.85	2.45%	251.09	2.43%	-1.76
	建设用地合计		883.5	8.56%	791.51	7.67%	828.86	8.03%	37.35
	其他土地	水域	306.09	2.96%	303.96	2.94%	303.75	2.94%	-0.21
自然保留地		1779.37	17.23%	1813.59	17.56%	1697.73	16.44%	-115.86	
其他土地合计		2085.46	20.20%	2117.55	20.51%	2001.48	19.38%	-116.07	

说明：规划建设用地总规模含省下达的建设用地总规模 60.46 公顷，省级及以上重点项目新增规模 41.93 公顷；省级及以上重点项目以实际占用为准

表 2-3 大季家街道土地利用结构调整表

单位：公顷、%

地类	2014年		调整前 2020年		调整后 2020年		调整后- 调整前		
	面积	比重(%)	面积	比重(%)	面积	比重(%)			
土地总面积	8025.09	100.00%	8025.09	100.00%	8025.09	100.00%	0		
农用地	耕地	2217.68	27.63%	935	11.65%	1634.86	20.37%	699.86	
	园地	1206.86	15.04%	1783.83	22.23%	827.38	10.31%	-956.45	
	林地	815.11	10.16%	772.33	9.62%	703.81	8.77%	-68.52	
	其他农用地	354.76	4.42%	683.26	8.51%	272.8	3.40%	-410.46	
	农用地合计	4594.41	57.25%	4174.42	52.02%	3438.85	42.85%	-735.57	
建设用地	城乡建设用地	城镇用地	612.91	7.64%	1068.42	13.31%	1296.61	16.16%	228.19
		农村居民点用地	1141.09	14.22%	495.93	6.18%	844.41	10.52%	348.48
		采矿用地	48.82	0.61%	18.65	0.23%	34.64	0.43%	15.99
		其他独立建设用地	0	0.00%	769.22	9.59%	344.42	4.29%	-424.8
		小计	1802.82	22.46%	2352.22	29.31%	2520.08	31.40%	167.86
	交通水利及其他建设用地	交通水利用地	443.95	5.53%	625.34	7.79%	1143.64	14.25%	518.3
		其他建设用地	14.03	0.17%	13.96	0.17%	10.99	0.14%	-2.97
		小计	457.98	5.71%	639.3	7.97%	1154.63	14.39%	515.33
	建设用地合计		2260.80	28.17%	2991.52	37.28%	3674.71	45.79%	683.19
	其他土地	水域	238.4	2.97%	250.98	3.13%	244.08	3.04%	-6.9
自然保留地		931.48	11.61%	608.17	7.58%	667.45	8.32%	59.28	
其他土地合计		1169.88	14.58%	859.15	10.71%	911.53	11.36%	52.38	

说明：规划建设用地总规模含省下达的建设用地总规模 456.73 公顷，省级及以上重点项目新增规模 357.11 公顷；省级及以上重点项目以实际占用为准

表3 张格庄镇等3镇（街道）土地用途分区面积表

单位：公顷

行政单位	辖区面积	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		风景旅游用地区		生态环境安全控制区		林业用地区		其他用地区	
		面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%	面积	%
张格庄镇	7326.81	1343.93	18.34%	2534.37	34.59%	105.47	1.44%	59.66	0.81%	8.41	0.11%	35.55	0.49%	784.27	10.70%	1512.52	20.64%	942.63	12.87%
回里镇	10325.33	1441.2	13.96%	3657.87	35.43%	330.18	3.20%	243.11	2.35%	4.26	0.04%	11.76	0.11%	15.65	0.15%	2392.52	23.17%	2228.78	21.59%
大季家街道	8025.09	0	0.00%	2733.35	34.06%	1296.99	16.16%	844.41	10.52%	34.65	0.43%	11	0.14%	0	0.00%	703.93	8.77%	2400.76	29.92%

表 4 张格庄镇等 3 镇（街道）建设用地管制分区调整情况表

单位：公顷

行政单位	允许建设区		有条件建设区		限制建设区		禁止建设区		合计
	调整前	调整后	调整前	调整后	调整前	调整后	调整前	调整后	
张格庄镇	246.73	282.06	35.4	1.08	6530.77	6313.49	513.86	730.18	7326.81
回里镇	680.79	828.87	168.13	109.14	9476.46	9387.32	0	0	10325.33
大季家街道	2745.55	3675.44	342.2	690.85	4937.45	3658.8	0	0	8025.09

说明：表格中调整后数据含省级及以上重点项目建设用地规模

表 5 张格庄镇等 3 镇（街道）耕地保有量调整情况表

单位：公顷

行政单位	调整前 2020 年耕地保有量	2014 年现状耕地面积	调整后 2020 年耕地保有量	耕地保有量调整前后变化量
张格庄镇	995.5	981.98	1246.74	251.24
回里镇	1936	1821.93	1911.22	-24.78
大季家街道	935	1788.98	536	-399

表 6 张格庄镇等 3 镇（街道）基本农田调整情况表

单位：公顷

行政单位	调整前基本农田保护目标	调整前基本农田	调整后基本农田保护目标	调整后基本农田保护比例（%）	调入基本农田		调出基本农田	
		保护比例（%）			面积	比例	面积	比例
张格庄镇	1857.81	149.01%	1343.93	107.80%	9.86	0.74%	523.74	38.97%
回里镇	1584.88	82.93%	1441.2	75.41%	0	0	143.68	9.97%
大季家街道	0	0	0	0	0	0	0	0

表 7 张格庄镇等 3 镇（街道）重点建设项目用地规划表

单位：公顷

项目类型	项目名称	建设性质	建设年限	项目用地			涉及乡镇	上图规模	级别
				总规模	新增建设用地	占用耕地面积			
项目类型	青烟威荣城际铁路二次征地	新建	2016-2020	8.8	8.15	3.03	回里镇、门楼镇	8.8	省级及以上
	G18 高速绕城段改建	新建	2016-2020	144.02	105.81	57.29	高疃镇、东厅街道、回里镇、门楼镇	144.02	省级及以上
	G228 丹东线	新建	2016-2020	294.21	262.08	99.62	大季家街道、古现街道、大季家街道、高疃镇、东厅街道、回里镇、门楼镇	294.21	省级及以上
	滨海大道	新建	2016-2020	59.91	59.91	11.83	大季家街道	59.91	省级及以上
能源	福山 110KV 变电站、220KW 变电站	新建	2016-2020	16.87	16.47	4.72	高疃镇、福新街道、清洋街道、门楼镇、回里镇、大季家街道、古现街道、大季家街道	16.87	市级
其他	大季家污水处理厂	新建	2016-2020	17.28	17.28	0	大季家街道	17.28	市级
	西港区港口物流及配套工程建设	新建	2016-2020	297.94	297.93	195.69	大季家街道	297.94	省级及以上