

# 海淀区规自领域违法用地违法建设项目“一本账”

## 工 作 专 报

2023年第1期（总第26期）

海淀区规划和自然资源领域专项治理工作专班办公室 2023年1月18日

为进一步深化规自领域专项整治，市规划自然资源委海淀分局切实提高政治站位，构建系统思维，创新工作方法，结合全区创无违建专项和“拆违腾地”专项工作，全面梳理规自领域各类违法用地违法建设专项底账，形成海淀区规自领域违法用地违法建设“一本账”，发挥规划引领作用，通过完善手续、拆除，疏堵结合，有序有力推进整治工作。

领导批示：

### 【总体进展】

#### 一、总体进展情况

截至2023年1月16日，“一本账”中共纳入17个专项**674**个项目，覆盖全区**28**个街镇（未涉及永定路街道），总占地面积3376.43亩，建设面积71.86万平方米，其中2020年卫片执法警示约谈问责有关事项、市委巡视规自领域专项发现问题整改任务、

海淀区经济责任审计占耕地、大棚房直接占用耕地、浅山区、生态保护红线专项督察和纳入“记账”的减量地块7个专项中涉及一般违法项目已全部整改到位。

与2022年12月31日相比,各专项新增整改到位项目13个(实际已拆除但市规划自然资源委执法总队未验收的暂按未整改到位计算),累计整改到位532个,整改到位率为78.93%;新增腾退土地44.6亩、合法用地2.84亩,累计腾退土地2492.84亩、合法用地188.72亩,共计2681.56亩,占“一本账”项目总土地面积79.42%;新增拆违11699.45平方米、办理建设手续2094.98平方米,累计拆违44.04万平方米、办理建设手续5.85万平方米,共计49.96万平方米,占“一本账”项目总建筑面积69.43%。具体为**八里庄街道**新增到位项目2个,新增腾退土地11.91亩,新增合法用地1.4亩,新增拆违2100平方米,新增办理建设手续1260平方米;**东升镇**新增到位项目1个,新增腾退土地0.62亩,新增拆违400平方米;**上庄镇**新增到位项目2个,新增腾退土地8.69亩,新增拆违4500平方米;**四季青镇**新增到位项目3个,新增腾退土地1.94亩,新增拆违1912.62平方米;**苏家坨镇**新增到位项目2个,新增腾退土地1.41亩,新增拆违147.93平方米;**西三旗街道**新增到位项目1个,新增腾退土地19.6亩,新增拆违2355平方米;**学院路街道**新增到位项目1个,新增腾退土地0.43亩,新增拆违283.9平方米;**清华园街道**新增到位项目1个,新增合法用地1.44亩,新增办理建设手续834.98平方米。

## 二、各街镇整改情况

截至目前，北下关街道、万寿路街道、清河街道、甘家口街道、北太平庄街道、中关村街道、海淀街道、羊坊店街道、紫竹院街道、清华园街道、西三旗街道和学院路街道和已 100% 完成任务，剩余 142 个尚未整改项目各街镇整改情况具体为：

（一）按整改项目个数到位率计算：苏家坨镇、东升镇、田村路街道、八里庄街道、上地街道、四季青镇、海淀镇、西北旺镇、上庄镇、温泉镇、香山街道、青龙桥街道、花园路街道和燕园街道的整改到位率达到 50% 以上；马连洼街道和曙光街道的整改到位率不足 50%。

（二）按腾退土地面积到位率计算：海淀镇、东升镇、苏家坨镇、上地街道、四季青镇、西北旺镇、花园路街道、温泉镇、八里庄街道、上庄镇、田村路街道和马连洼街道的整改到位率达到 50% 以上；香山街道、青龙桥街道、燕园街道和曙光街道的整改到位率不足 50%。

表 1. 各街镇规自领域违法用地违法建设情况一览表（面积：亩）

序号	街镇	总体情况		已整改情况		未整改情况		整改率		排名情况		
		总宗数	总面积	已整改宗数	已整改面积	未整改宗数	未整改面积	已整改宗数比	已整改面积比	已整改宗数排名	与 12 月 31 日宗数排名比较	已整改面积排名
1	北下关街道	6	7.91	6	7.91	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
2	万寿路街道	5	8.10	5	8.10	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
3	清河街道	4	33.54	4	33.54	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
4	甘家口街道	3	30.55	3	30.55	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
5	北太平庄街道	3	41.49	3	41.49	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
6	中关村街道	3	1.98	3	1.98	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
7	海淀街道	3	12.14	3	12.14	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
8	羊坊店街道	2	0.97	2	0.97	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
9	紫竹院街道	1	0.76	1	0.76	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
10	清华园街道	1	1.44	1	1.44	0	0.00	100.00%	100.00%	1	↑27	1
11	西三旗街道	5	23.25	5	23.25	0	0.00	100.00%	100.00%	1	↑15	1
12	学院路街道	9	5.17	9	5.17	0	0.00	100.00%	100.00%	1	↑12	1
13	苏家坨镇	151	354.54	140	320.17	11	34.37	92.72%	90.31%	13	↓1	15
14	东升镇	12	131.07	11	122.22	1	8.85	91.67%	93.25%	14	-	14
15	田村路街道	7	8.09	6	4.97	1	3.12	85.71%	61.43%	15	↑6	23
16	八里庄街道	6	22.09	5	15.96	1	6.13	83.33%	72.25%	16	↑8	21
17	上地街道	17	82.29	14	72.16	3	10.13	82.35%	87.69%	17	↓6	16
18	四季青镇	87	506.85	70	441.82	17	65.03	80.46%	87.17%	18	↑1	17
19	海淀镇	5	207.36	4	194.17	1	13.19	80.00%	93.64%	19	↓3	13
20	西北旺镇	107	839.31	84	668.16	23	171.15	78.50%	79.61%	20	↓5	18
21	上庄镇	120	705.75	84	476.60	36	229.15	70.00%	67.53%	21	↓1	22
22	温泉镇	77	209.88	50	152.05	27	57.83	64.94%	72.45%	22	↑1	20
23	香山街道	10	19.81	6	8.47	4	11.34	60.00%	42.76%	23	↓5	25
24	青龙桥街道	7	31.55	4	12.84	3	18.71	57.14%	40.70%	24	↓3	26
25	花园路街道	4	8.54	2	6.36	2	2.18	50.00%	74.47%	25	-	19
26	燕园街道	2	8.85	1	1.11	1	7.74	50.00%	12.54%	25	-	27
27	马连洼街道	10	28.58	4	15.86	6	12.72	40.00%	55.49%	27	↓2	24
28	曙光街道	7	44.57	2	1.34	5	43.23	28.57%	3.01%	28	↓27	28
	合计	674	3376.43	532	2681.56	142	694.87	78.93%	79.42%	-	-	-

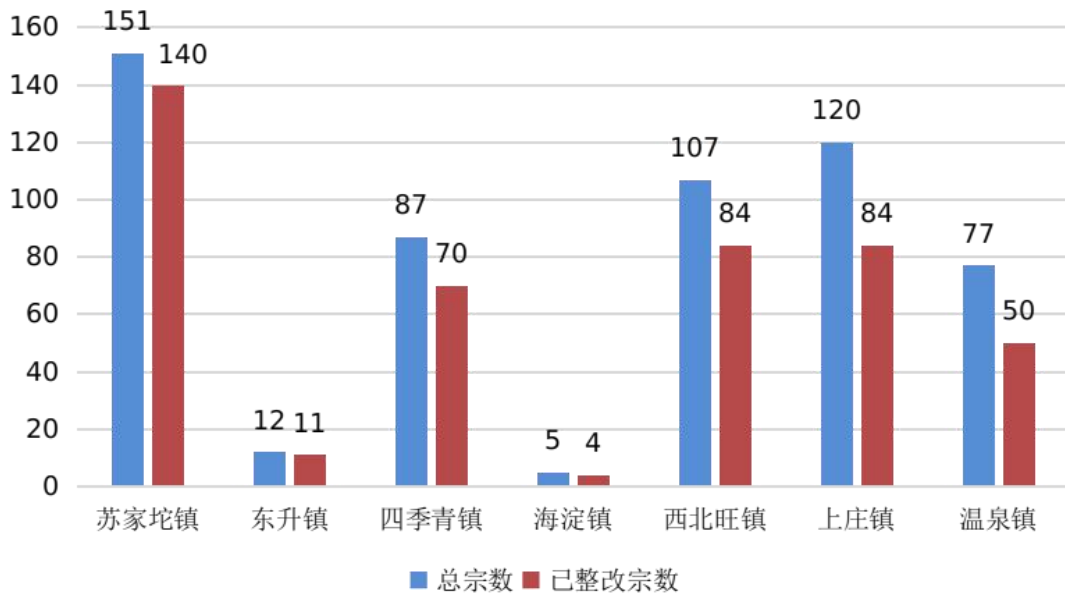


图 1 各镇项目整改情况图

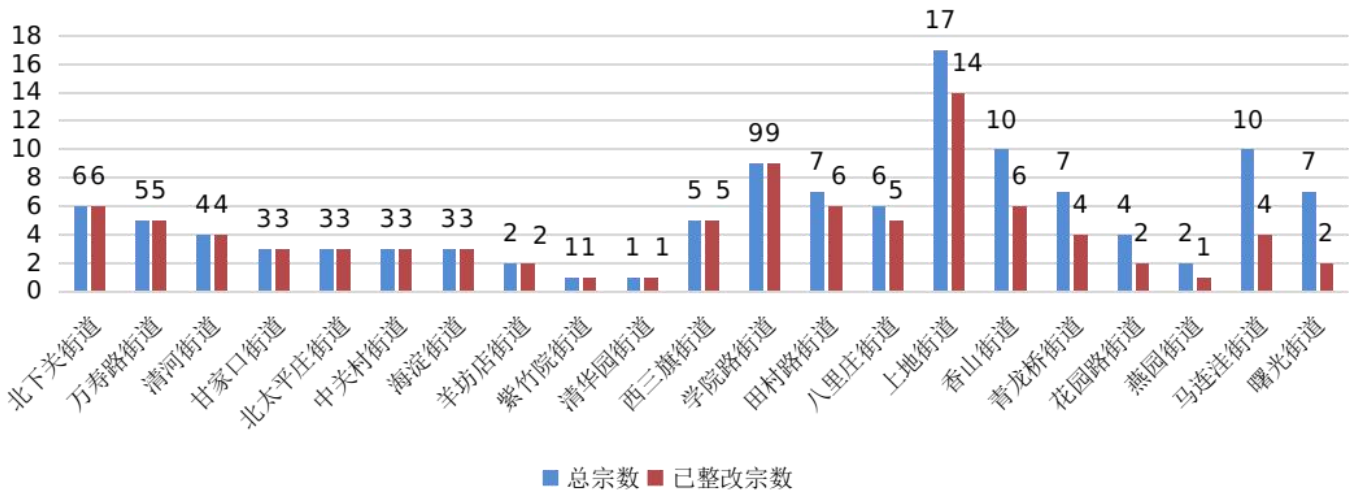


图 2 各街道项目整改情况图

### 三、控新生卫片执法情况

2022 年下发卫片中涉及新生违法用地、违法建设共 98 个，占地面积 394.69 亩，建设面积 7.4 万平方米，其中违法用地 20 个，占地面积 140.13 亩；违法建设 78 个，占地面积 254.56 亩，建设面积 7.4 万平方米。各街镇对卫片发现新生违法主动发现率为 0%。

截至目前，已整改到位 46 个（立整立改 11 个），占地面积 183.92 亩，建设面积 3.24 万平方米，整改率为 46.94%，其中违法用地 5 个，违法建设 41 个。未到位 52 个（包括已进行整改待市规划自然资源委执法总队验收 15 个），占地面积 210.77 亩，建设面积 4.16 万平方米，其中违法用地 15 个，违法建设 37 个。

表 2. 各街镇新生违法用地、违法建设情况

序号	街镇	新生违法数量			已整改到位数量			未整改到位数量	
		总数	违法用地	违法建设	总数	立整立改	纳入一本账后已整改	总数	其中已整改待验收数量
1	八里庄街道	2		2	1		1	1	
2	北下关街道	2		2	2	1	1		
3	东升镇	2		2	2		2		
4	海淀区	1		1	1		1		
5	花园路街道	1		1				1	
6	马连洼街道	6	2	4				6	4
7	青龙桥街道	4	1	3	2	1	1	2	1
8	上地街道	3		3				3	1
9	上庄镇	17	3	14	9	2	7	8	
10	曙光街道	5	5					5	
11	四季青镇	11	2	9	9	1	8	2	
12	苏家坨镇	10	2	8	5	1	4	5	2
13	田村路街道	2		2	1		1	1	
14	温泉镇	9		9	3		3	6	2
15	西北旺镇	19	4	15	9	5	4	10	5
16	香山街道	2	1	1	1		1	1	
17	燕园街道	1		1				1	
18	中关村街道	1		1	1		1		
	合计	98	20	78	46	11	35	52	15

#### 四、配合违法建设整治行政限制情况

为推进全市严厉打击违法用地违法建设专项行动深入开展，进一步发挥房屋产权措施对治理违法建设的积极作用，依据《北京市城乡规划条例》等相关文件的要求，市规划自然资源委海淀分局不动产登记中心积极配合各街镇城管执法部门做好不动产违建限制工作。自2020年至今，共办理不动产违法建设行政限制业务644笔，其中违建限制解除71笔，尚在限制状态未解除的573笔，无新增解除违建限制业务。

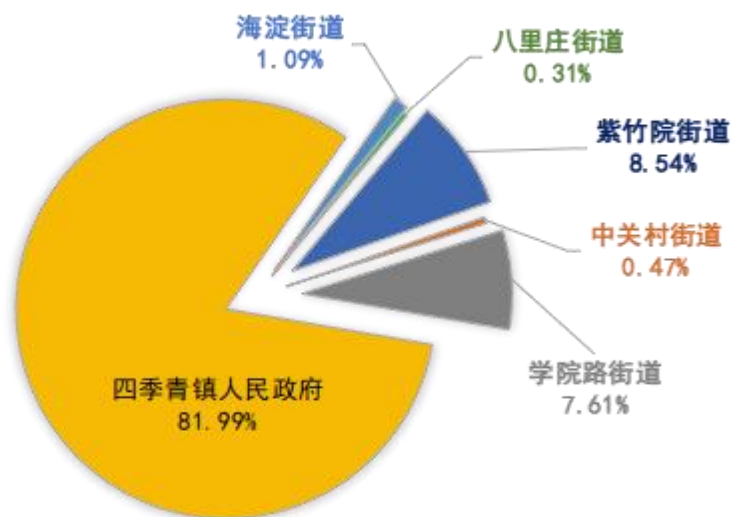


图3 2020年至今违法建设行政限制情况

按照受理年度划分，2020年全年共办理违建行政限制业务12笔（解除6笔、未解除6笔），2021年全年共办理违建行政限制业务615笔（解除17笔、未解除598笔），与2020年

相比违建限制数量增幅明显，2022 年至今共办理违建行政限制业务 17 笔（解除 6 笔、未解除 11 笔）。

按照涉违建不动产属地划分，2020 年至今，共办理八里庄街道 2 笔（均未解除），海淀街道 5 笔（均未解除），四季青镇人民政府 632 笔（解除 12 笔、未解除 620 笔），学院路街道 49 笔（解除 1 笔、未解除 48 笔），中关村街道 3 笔（均未解除），紫竹院街道 55 笔（解除 40 笔、未解除 15 笔）。

通过对行政限制数据及办理情况进行分析，主要存在以下问题：

1. 截至目前，2020 至 2021 年尚有 604 笔尚未解除限制，已冻结超过 1 年，存在长时间限制未解除，执法工作进展缓慢的问题，其中竹溪园一栋别墅已经涉及在四中院进行法拍，要求协助解除限制的情况，因此，尚未解除限制的项目所在街镇请务必克服困难，加紧推进拆违工作进度，避免出现类似情况的发生。

2. 相关执法工作四季青镇的碧桐源小区、常青园小区、香山南路 88 号等小区，学院路街道的竹溪园小区、紫竹院街道的西三环北路 50 号院、万寿寺北里等小区行政限制数量巨大，违建问题严重，存在相关执法工作推进困难的问题。



## 【工作动态】

### 一、强化贯通融合、一体协调，有力有序推进各项专项工作

已纳入“一本账”管理且尚未整改完成的10个专项工作各街镇正抓紧持续推进，具体进展如下：

一是**2021年卫片执法警示约谈问责有关事项**。该专项上账项目共44个，占地面积339.93亩，建设面积7.79万平方米。经与市规划自然资源委执法总队沟通，目前尚在约谈范围内的项目去重后共3个，占地面积28.8亩，建设面积0.57万平方米，其中西北旺镇2个、香山街道1个。

其余41个项目暂不纳入约谈范围，但仍需继续整改，截至1月16日，已整改到位32个，未到位9个，其中海淀镇1个、上庄镇2个、西北旺镇6个。

二是**国家历年督察一般违法整改任务**。该专项去重后上账项目共63个，占地面积492.7亩，建设面积16.08万平方米，整改时限为2023年6月30日。截至1月16日，**无新增整改到位项目**，累计整改到位42个，整改到位率为66.67%。**逾期未整改到位21个**，其中东升镇1个、上庄镇8个、四季青镇3个、苏家坨镇2个、温泉镇6个、西北旺镇1个。

三是**公共公益专项整治拆除整改类项目**。该专项需拆除整改项目去重后上账共23个，占地面积45.6亩，建设面积1.11万平方米，整改时限为2023年6月30日。截至1月16日，

新增整改到位 3 个（四季青镇 1 个、苏家坨镇 2 个），累计整改到位 11 个，整改到位率为 47.83%。未整改到位 12 个，其中上庄镇 10 个、苏家坨镇 2 个。

四是 2022 年卫片执法新生违法。该专项去重后上账项目共 87 个，占地面积 349.36 亩，建设面积 7.08 万平方米，整改时限为 2023 年 6 月 30 日，其中曙光街道的 5 个快递中转站图斑、田村路街道的 gh20220404511 号图斑需在 3 月 31 日前整改到位。截至 1 月 16 日，新增整改到位 5 个（八里庄街道 1 个、东升镇 1 个、上庄镇 2 个、四季青镇 1 个），累计整改到位 35 个，整改到位率为 40.23%。未到位 52 个，其中八里庄街道 1 个、花园路街道 1 个、马连洼街道 6 个、青龙桥街道 2 个、上地街道 3 个、上庄镇 8 个、曙光街道 5 个、四季青镇 2 个、苏家坨镇 5 个、田村路街道 1 个、温泉镇 6 个、西北旺镇 10 个、香山街道 1 个、燕园街道 1 个。

五是 200 万亩耕地保护空间专项督察。该专项去重后上账项目共 9 个，均位于上庄镇，占地面积 74.96 亩，建设面积 2.02 万平方米，整改时限为 2023 年 6 月 30 日。截至 1 月 16 日，无新增整改到位项目，累计整改到位 7 个，未到位 2 个，整改到位率为 77.78%。

六是巡视整改“罚拆”“罚没”项目。该专项去重后上账项目共 10 个，占地面积 33.96 亩，建设面积 2.82 万平方米，整改时限为 2023 年 6 月 30 日。截至 1 月 16 日，无新增整改

到位项目，累计整改到位 6 个，整改到位率为 60%。未到位 4 个，其中上庄镇 1 个、四季青镇 3 个。

七是历年卫片。该专项去重后上账项目共 250 个，占地面积 1369.7 亩，建筑面积 18.13 万平方米，整改时限为 2023 年 6 月 30 日，其中四季青镇 gt20210504370 和 gt20211004180 号图斑、西北旺镇 gt20211004192 号图斑需在 3 月 31 日前整改到位。截至 1 月 16 日，新增整改到位 2 个（西三旗街道 1 个、八里庄街道 1 个），累计整改到位 221 个，整改到位率为 88.4%。未到位 29 个，其中花园路街道 1 个、青龙桥街道 1 个、上庄镇 4 个、四季青镇 6 个、苏家坨镇 2 个、温泉镇 11 个、西北旺镇 4 个。

八是已上图入库设施农业用地项目。该专项去重后上账项目共 9 个，占地面积 40.59 亩，建筑面积 3.53 万平方米，整改时限为 2023 年 6 月 30 日。截至 1 月 16 日，新增整改到位 1 个（四季青镇），累计整改到位 2 个，整改到位率为 22.22%。未到位 7 个，其中温泉镇 4 个、四季青镇 3 个。

九是 2018-2020 年拆违腾地台账疑似复建图斑。该专项去重后上账项目共 13 个，占地面积 64.1 亩，建筑面积 2.62 万平方米，整改时限为 2023 年 6 月 30 日。截至 1 月 16 日，新增整改到位 1 个（学院路街道），累计整改到位 11 个，整改到位率为 84.62%。未到位 2 个，其中上庄镇 1 个、四季青镇 1 个。

十是其他新生违法。该专项是通过日常巡查、信访举报等渠道发现的违法用地违法建设图斑，共 3 个，占地面积 19.37 亩，建设面积 0.85 万平方米，整改时限为 2023 年 6 月 30 日。截至 1 月 16 日，无新增整改到位项目，累计整改到位 2 个，整改到位率为 66.67%。未到位 1 个，为香山街道项目。

## 二、坚持攥紧拳头、靶向纠治，抓好重点图斑分析研判

经落图叠加分析，目前“一本账”中存在重点图斑（同一地块涉及多个专项工作）42 个，占地面积 588.18 亩，建设面积 11.46 万平方米，截至 1 月 16 日，已整改到位 34 个。未到位 8 个，其中上庄镇 4 个、西北旺镇 3 个、温泉镇 1 个。此类图斑整改到位后将推进多个专项的整改进度，需各街镇重点关注，具体情况为：

表 3. 未整改到位重点图斑情况一览表

序号	专项名称	图斑号	街镇	图斑重合情况
1	国家历年督察任务	生态用地（209 台账）290 号	上庄镇	同时属于耕地保护专项
2	国家历年督察任务	生态用地（209 台账）286 号	上庄镇	与督察生态用地（143 台账）285 号重合
3	历年卫片	月度卫片 gt20210104123-1 号	上庄镇	包含历年卫片 2021 年二季度卫片 11010820210324052694 号
4	历年卫片	季度卫片 11010800041511304	上庄镇	包含月度卫片 gt20210504377 号和 gt20210104123-2 号
5	国家历年督察任务	2016 年度卫片 304 号	西北旺镇	同时属于耕地保护专项
6	2021 年卫片执法警示约谈问责有关事项	月度卫片 gt20210104127 号	西北旺镇	包含月度卫片 gh20190904237 和季 度卫片 110108202106210714302
7	2021 年卫片执法警示约谈问责有关事项	季度卫片 11010800041511130	西北旺镇	包含月度卫片 gt20210804168-1 号
8	国家历年督察任务	生态用地（209 台账）270 号	温泉镇	与督察生态用地（143 台账）269 号

### 三、区属国企涉及违法占地违法建设整改情况

根据《海淀区严格落实城市总规严控新生违法建设若干措施》的相关工作要求，区属国有企业不得建设、出租和租用违法建设。经梳理海淀区规自领域违法用地违法建设“一本账”中共涉及区属国企单位10家，违法项目共18个，占地面积173.9亩，建筑面积1.92万平方米，其中2022年10月卫片执法新增违法项目1个，为温泉镇温泉村西山启梦亲子乐园管理用房，建设单位为北京金辉会议有限公司。截至1月16日，已整改到位10个。

表4. 涉及区属国企违法项目明细表

序号	专项名称	图斑号	街镇	用地主体	占地面积	建筑面积	整改情况
<b>一、无证违法建设项目</b>							
1	2022年卫片新生违法	月度卫片 gh20220304446号	苏家坨镇	北京实创环保发展有限公司	0.67	150	已整改到位
2	2022年卫片新生违法	月度卫片 gt20220304301号	温泉镇	北京金辉会议有限公司	48.66	180.00	已整改到位
3	国家历年督察任务	2012年度卫片 18, 38, 39, 110, 111, 112号	温泉镇	北京金辉会议有限公司	28.27	1488.4	未整改
4	国家历年督察任务	生态用地(209台账)15号	温泉镇	北京金辉会议有限公司	0.92	1782.42	未整改
5	国家历年督察任务	2015年度卫片272号	温泉镇	北京金辉会议有限公司	1.98	1508.09	未整改
6	2022年卫片新生违法	月度卫片 gh20221004477-1	温泉镇	北京金辉会议有限公司	0.2	130	未整改
<b>二、无证临建项目</b>							
1	2018-2020年拆违腾地台账疑似复建图斑	201904020534号	学院路街道	海融达	0.34	225.67	已整改到位
2	历年卫片	季度卫片 11010800041511053号	苏家坨镇	北京绿海能环保有限公司	15.23	200	已整改到位
3	2021年卫片执法警示约谈问	季度卫片 1101080004151125	四季青镇	海融达	5.03	500	已整改到位

序号	专项名称	图斑号	街镇	用地主体	占地面积	建筑面积	整改情况
	责有关事项	0号					
<b>三、未经审批的翻扩建项目</b>							
1	2021年卫片执法警示约谈问责有关事项	季度卫片 1101082021062107 14271号	西三旗街道	海开智慧（北京）科技服务有限公司	19.6	2355	已整改到位
2	2022年卫片新生违法	月度卫片 gh20220404511号	田村路街道	北京龙徽国际酒文化创意产业有限公司	3.12	5000	未整改
3	国家历年督察任务	2015年度卫片97号	苏家坨镇	稻香湖景酒店	1.35	580	已整改到位
4	历年卫片	月度卫片 gt20211004180号	四季青镇	昊海建设有限公司	1.74	1000	未整改
5	历年卫片	月度卫片 gt20210504370号	四季青镇	昊海建设有限公司	1.67	1980.8	未整改
6	历年卫片	月度卫片 yg20180704036号	四季青镇	昊海建设有限公司	0.52	120	未整改
7	2022年卫片新生违法	月度卫片 gt20220104242号	西北旺镇	北京海淀置业集团有限公司	1.5	2000	已整改到位
<b>四、其他类</b>							
1	历年卫片	季度卫片 1101080004151135 8号	西北旺镇	北京海开房地产股份有限公司	35.15	0	已整改到位
2	历年卫片	季度卫片 1101080004151103 9号	西北旺镇	北京海开房地产股份有限公司	7.95	0	已整改到位

报：王合生、李俊杰、鲍雷、吴计亮、张若冰、岳立、程培衡、马光耀。  
送：区纪委监委、区国资委、城管执法局、农业农村局、园林绿化局、  
各相关街镇。

联系人：杜鹭飞、贾茜琪。联系电话：67412155、67412443。