

海淀区规自领域违法用地违法建设项目“一本账”

工 作 专 报

2022年第12期（总第24期）

海淀区规划和自然资源领域专项治理工作专班办公室 2022年11月17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，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2022年11月16日，“一本账”中共纳入17个专项**672**个项目，覆盖全区**29**个街镇，总占地面积3398.32亩，建设面积71.28万平方米，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、浅山区和生态

保护红线专项督察 6 个专项中涉及一般违法项目已全部整改到位。

与 9 月 15 日相比,各专项新增整改到位项目 39 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 504 个,整改到位率为 75%;新增腾退土地面积 165.68 亩,累计腾退土地面积 2513.46 亩,占“一本账”项目总土地面积 73.96%;新增拆违面积 3.97 万平方米,累计拆违面积 42.87 万平方米,占“一本账”项目总建筑面积 60.14%。具体为**北下关街道**新增到位项目 1 个,新增腾退土地面积 0.32 亩,新增拆违面积 677.94 平方米;**青龙桥街道**新增到位项目 1 个,新增腾退土地面积 3.47 亩,新增拆违面积 50 平方米;**上庄镇**新增到位项目 2 个,新增腾退土地面积 2.02 亩,新增拆违面积 1100 平方米;**四季青镇**新增到位项目 18 个,新增腾退土地面积 105.34 亩,新增拆违面积 9677.03 平方米;**苏家坨镇**新增到位项目 7 个,新增腾退土地面积 32.62 亩,新增拆违面积 6852.18 平方米;**温泉镇**新增到位项目 2 个,新增腾退土地面积 5.24 亩,新增拆违面积 724 平方米;**西北旺镇**新增到位项目 1 个,新增腾退土地面积 7.95 亩,新增拆违面积 5300 平方米;**西三旗街道**新增到位项目 1 个,新增腾退土地面积 1.27 亩,新增拆违面积 840 平方米;**香山街道**新增到位项目 4 个,新增腾退土地面积 5.4 亩,新增拆违面积 13106.69 平方米;**中关村街道**新增到位项目 1 个,新增腾退土地面积 1.02 亩,新增拆违面积 900 平方米;**东升**

镇新增到位项目 1 个，新增腾退土地面积 1.03 亩，新增拆违面积 505.71 平方米。

二、各街镇整改情况

截至目前，紫竹院街道、曙光街道、万寿路街道、海淀街道、清河街道、北太平庄街道、羊坊店街道、甘家口街道和中关村街道已 100%完成任务，剩余 168 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：上地街道、苏家坨镇、学院路街道、北下关街道、东升镇、海淀镇、西三旗街道、西北旺镇、香山街道、上庄镇、田村路街道、温泉镇、八里庄街道和四季青镇的整改到位率达到 50%以上；花园路街道、燕园街道、马连洼街道和青龙桥街道的整改到位率在 20%以上；清华园街道和永定路街道的整改到位率不足 20%。

（二）按腾退土地面积到位率计算：上地街道、苏家坨镇、学院路街道、北下关街道、东升镇、海淀镇、西北旺镇、香山街道、上庄镇、田村路街道、温泉镇、四季青镇、花园路街道和马连洼街道的整改到位率达到 50%以上；青龙桥街道的整改到位率在 20%以上；西三旗街道、八里庄街道、燕园街道、清华园街道和永定路街道的整改到位率不足 20%。

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9月15日宗数排名比较	已整改面积排名
1	紫竹院街道	1	0.76	1	0.76	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
2	曙光街道	2	1.34	2	1.34	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
3	万寿路街道	5	8.10	5	8.10	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
4	海淀街道	3	12.14	3	12.14	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
5	清河街道	4	33.54	4	33.54	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
6	北太平庄街道	3	41.49	3	41.49	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
7	羊坊店街道	2	0.97	2	0.97	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
8	甘家口街道	3	30.55	3	30.55	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
9	中关村街道	3	1.98	3	1.98	0	0.00	100.00%	100.00%	1	↑14	1
10	上地街道	15	72.87	14	72.16	1	0.71	93.33%	99.03%	10	↑3	10
11	苏家坨镇	153	366.67	138	319.96	15	46.71	90.20%	87.26%	11	↓1	14
12	学院路街道	9	5.17	8	4.74	1	0.43	88.89%	91.68%	12	↓3	13
13	北下关街道	6	7.91	5	5.39	1	2.52	83.33%	68.14%	13	↑2	19
14	东升镇	12	131.07	10	121.60	2	9.47	83.33%	92.77%	13	↑5	12
15	海淀镇	5	207.36	4	194.17	1	13.19	80.00%	93.64%	15	↓3	11
16	西三旗街道	5	23.25	4	3.65	1	19.60	80.00%	15.70%	15	↑4	26
17	西北旺镇	105	838.30	83	670.23	22	168.07	79.05%	79.95%	17	↓6	15
18	香山街道	9	20.72	7	12.18	2	8.54	77.78%	58.78%	18	↑6	21
19	上庄镇	121	711.16	82	467.91	39	243.25	67.77%	65.80%	19	↓5	20
20	田村路街道	9	9.78	6	4.97	3	4.81	66.67%	50.82%	20	↑1	23
21	温泉镇	76	209.68	49	149.92	27	59.76	64.47%	71.50%	21	↓1	18
22	八里庄街道	5	15.96	3	2.65	2	13.31	60.00%	16.60%	22	-	25
23	四季青镇	94	584.27	55	324.97	39	259.30	58.51%	55.62%	23	↑3	22
24	花园路街道	4	8.54	2	6.36	2	2.18	50.00%	74.47%	24	↓9	17
25	燕园街道	2	8.85	1	1.11	1	7.74	50.00%	12.54%	24	↓2	27
26	马连洼街道	8	20.69	4	15.86	4	4.83	50.00%	76.66%	24	↑1	16
27	青龙桥街道	6	18.90	3	4.76	3	14.14	50.00%	25.19%	24	↑3	24
28	清华园街道	1	1.44	0	0.00	1	1.44	0.00%	0.00%	28	-	28
29	永定路街道	1	4.86	0	0.00	1	4.86	0.00%	0.00%	28	-	28
	合计	672	3398.32	504	2513.46	168	884.86	75.00%	73.96%	-	-	-

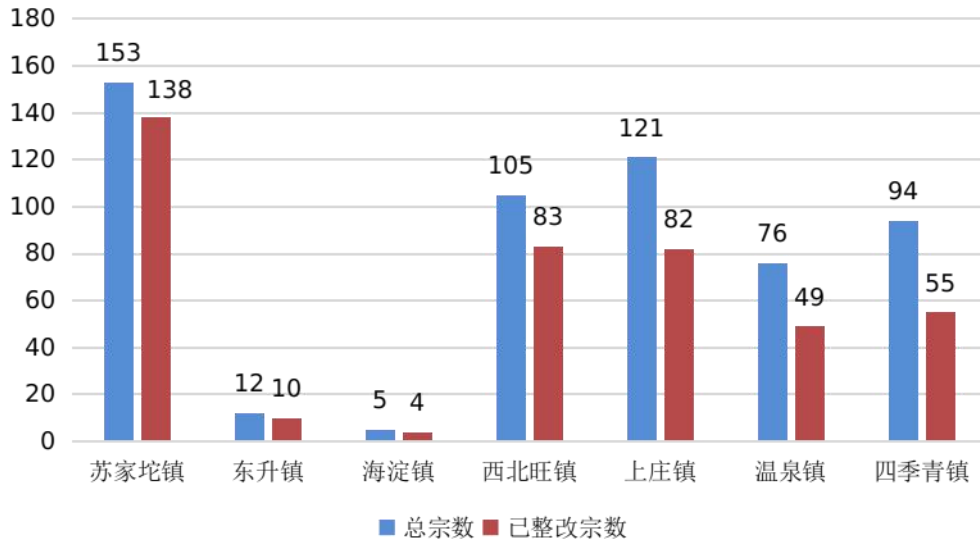


图 1 各镇项目整改情况图

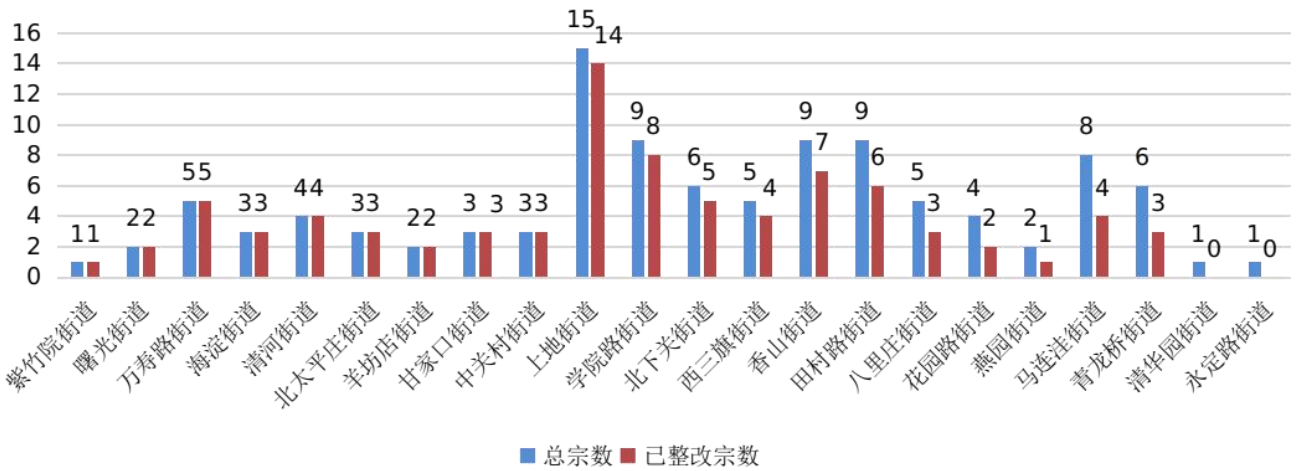


图 2 各街道项目整改情况图

三、控新生卫片执法情况

2022年1月-11月下发卫片中涉及新生违法用地、违法建设共76个，占地面积283.37亩，建筑面积5.7万平方米，其中违法用地12个，占地面积66.71亩；违法建设64个，占地面积216.66亩，建筑面积5.7万平方米。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34个（立整立改10个），占地面积151亩，建筑面积2.05万平方米，整改率为44.74%，其中违法用地5个，违法建设29个。未到位42个（待市规划自然资源委执法总队验收10个），占地面积132.36亩，建筑面积3.65万平方米，其中违法用地7个，违法建设35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	1	0	1	0	0	0	1	0
2	北下关街道	1		1				1	
3	东升镇	2	0	2	1	0	1	1	0
4	海淀镇	1		1	1		1		
5	花园路街道	1	0	1	0	0	0	1	0
6	马连洼街道	4	2	2	0	0	0	4	1
7	青龙桥街道	3	0	3	1	1	0	2	2
8	上地街道	1	0	1	0	0	0	1	1
9	上庄镇	14	2	12	7	2	5	7	0
10	四季青镇	9	0	9	5	1	4	4	0
11	苏家坨镇	10	3	7	4	1	3	6	1
12	田村路街道	2	0	2	1	0	1	1	0
13	温泉镇	8	0	8	3	0	3	5	1
14	西北旺镇	16	4	12	9	4	5	7	4
15	香山街道	1	1	0	1	0	1	0	0
16	燕园街道	1	0	1	0	0	0	1	0
17	中关村街道	1	0	1	0	0	0	1	0
	合计	76	12	64	33	9	24	43	10

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。

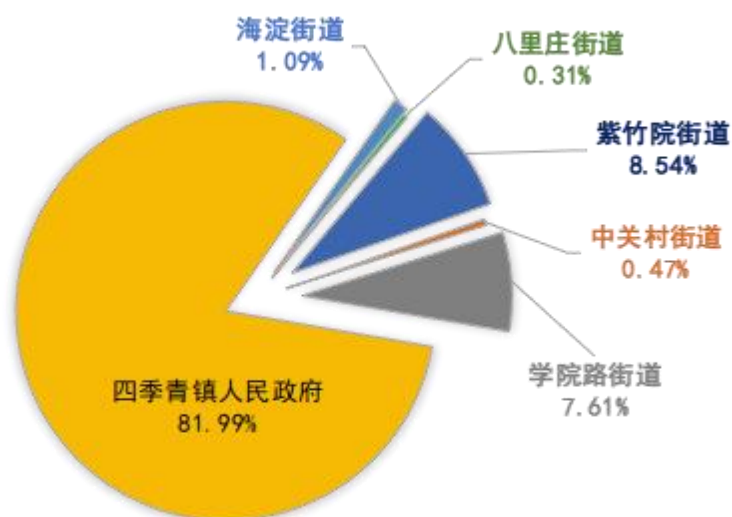


图3 2020年至今违法建设行政限制情况

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。

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、迅速落实市创建办指示精神，组织推进市级下发一般违法及历年督察重点项目分类处置工作

为着力实现以创建促存量违法建设持续治理水平和新生违法建设严管严控水平不断提升的工作目标，根据2022年10月27日市创建办关于我区创建验收工作对接会有关精神，以及市创建办《关于海淀区创建“基本无违法建设区”验收工作周动态》（第1期）要求，经与区创建办会商，市规划自然资源委海淀分局对市规划自然资源执法总队下发的125个（2个图斑分割后实际数量为127个）一般违法项目，以及督察台账未整改到位的64个项目逐个进行了专题研究，形成了分类处置建议方案并报送至市创建办。

根据分类处置建议方案，处置方式主要包括6种：**一**是对2009年以前建设的一般违法（历史遗留）项目，不纳入创建考核，后期按相关政策要求进行处置；**二**是对需补充完善相关手续的项目，不纳入创建考核，后期按相关政策要求尽快由相关部门补办完善手续；**三**是对宅基地项目，均有村镇出具本村村民唯一住宅证明，不纳入创建考核，后期按宅基地政策要求进行处置。**四**是对存在涉诉问题的项目，不纳入创建考核，后期按司法裁定依法进行处置；**五**是对因其他原因不能纳入的项目，包括现状无建筑物、构筑物，纳入公共公益监管范围等，不纳入创建考核，后期按相关政策要求进行处置；**六**是对其余

新生一般违法项目及督察图斑，已整改完成的尽快提请市级验收，未整改到位的 43 个图斑需在 2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日前抓紧推进完成整改工作。

二、强化贯通融合、一体协调，有力有序推进各专项工作

已纳入“一本账”管理且尚未整改完成的 11 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 47 个，占地面积 350.28 亩，建设面积 8.14 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 44 个项目暂不纳入约谈范围，但仍需继续整改，截至 11 月 16 日，已整改到位 25 个，未到位 19 个，其中海淀镇 1 个、清华园街道 1 个、上庄镇 2 个、四季青镇 6 个、温泉镇 1 个、西北旺镇 7 个、永定路街道 1 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 64 个，占地面积 496.47 亩，建设面积 16.31 万平方米，整改时限为 2021 年 12 月 31 日。截至 11 月 16 日，新增整改到位 5 个（苏家坨镇 3 个、四季青镇 1 个、温泉镇 1 个），累计整改到位 42 个，整改到位率为 65.63%。逾期未整改到位 22 个，其中东升镇 1 个、上庄镇 8 个、四季青镇 3 个、苏家坨镇 3 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，建筑面积 1.1 万平方米，整改时限为 2022 年 12 月 31 日。截至 11 月 16 日，新增整改到位 1 个（苏家坨镇），累计整改到位 8 个，整改到位率为 34.78%。**未整改到位 15 个**，其中上庄镇 10 个、四季青镇 1 个、苏家坨镇 3 个、西北旺镇 1 个。

四是 2022 年卫片执法新生违法。该专项去重后上账项目共 66 个，占地面积 239.52 亩，建筑面积 5.4 万平方米，整改时限为 2022 年 12 月 31 日。截至 11 月 16 日，新增整改到位 8 个（上庄镇 2 个、四季青镇 4 个、温泉镇 1 个、中关村街道 1 个），累计整改到位 24 个，整改到位率为 36.36%。**未到位 42 个**，其中八里庄街道 1 个、北下关街道 1 个、东升镇 1 个、花园路街道 1 个、马连洼街道 4 个、青龙桥街道 2 个、上地街道 1 个、上庄镇 7 个、四季青镇 4 个、苏家坨镇 6 个、田村路街道 1 个、温泉镇 5 个、西北旺镇 7 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，建筑面积 2.02 万平方米，整改时限为 2022 年 12 月 31 日。截至 11 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，建筑面积 2.82 万平方米，

整改时限为 2022 年 12 月 31 日。截至 11 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 264 个，占地面积 1478.94 亩，建设面积 18.74 万平方米。截至 11 月 16 日，新增整改到位 11 个（东升镇 1 个、青龙桥街道 1 个、四季青镇 5 个、苏家坨镇 1 个、西北旺镇 1 个、西三旗街道 1 个、香山街道 1 个），累计整改到位 217 个，整改到位率为 82.2%。**未到位 47 个**，其中八里庄街道 1 个、花园路街道 1 个、青龙桥街道 1 个、上庄镇 8 个、四季青镇 16 个、苏家坨镇 2 个、田村路街道 2 个、温泉镇 11 个、西北旺镇 4 个、西三旗街道 1 个。

八是历年纳入“记账”的减量地块项目。我区存在 7 个地块未达到验收标准，需进一步拆除整改或进行复耕复绿，占地面积 25.69 亩，建设面积 1240.65 平方米，整改时限为 2022 年 12 月 31 日。截至 11 月 16 日，**无新增整改到位项目**，累计整改到位 5 个，整改到位率为 71.43%。**未到位 2 个**，其中苏家坨镇 1 个、四季青镇 1 个。

九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，建设面积 3.53 万平方米，整改时限为 2022 年 12 月 31 日。截至 11 月 16 日，**无新增整改**

到位项目，累计整改到位1个，整改到位率为71.43%。未到位8个，其中温泉镇4个、四季青镇4个。

十是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，建设面积2.62万平方米，整改时限为2022年12月31日。截至11月16日，新增整改到位5个（四季青镇3个、北下关街道1个、苏家坨镇1个），累计整改到位10个，整改到位率为76.92%。未到位3个，其中上庄镇1个、四季青镇1个、学院路街道1个。

十一是其他新生违法。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2022年12月31日。截至11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66.67%。未到位1个，为香山街道项目。

三、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590.79亩，建设面积11.41万平方米，截至11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 1101080004151130	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

四、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 17 个，占地面积 173.7 亩，建筑面积 1.91 万平方米。截至 11 月 16 日，已整改到位 8 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
一、无证违法建设项目							
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

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
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
二、无证临建项目							
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责有关事项	季度卫片11010800041511250号	四季青镇	海融达	5.03	500	已拆除完毕，待市规划自然资源委执法总队现场验收
三、未经审批的翻扩建项目							
1	2021年卫片执法警示约谈问责有关事项	季度卫片110108202106210714271号	西三旗街道	海开智慧（北京）科技服务有限公司	19.6	2355	临建部分已整改到位，主体部分尚未上传装修许可文件
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
四、其他类							
1	历年卫片	季度卫片11010800041511358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11010800041511039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：毕建伟、贾茜瑛。联系电话：67412154、67412443。