

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4期（总第29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3月24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3月24日，“一本账”中共纳入17个专项691个项目，覆盖全区28个街镇（未涉及永定路街道），总占地面积3429.01亩，建设面积77.54万平方米，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3月7日相比,各专项新增整改到位项目18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561个,整改到位率为81.19%;新增腾退土地97.9亩,累计腾退土地2625.65亩、合法用地188.72亩,共计2814.37亩,占“一本账”项目总土地面积82.08%;新增拆违4.88万平方米,累计拆违49.77万平方米、办理建设手续6.05万平方米,共计55.82万平方米,占“一本账”项目总建筑面积71.99%。具体为**花园路街道**新增到位项目1个,新增腾退土地0.68亩,新增拆违100平方米;**马连洼街道**新增到位项目2个,新增腾退土地7.98亩,新增拆违1300平方米;**青龙桥街道**新增到位项目1个,新增腾退土地12.65亩,新增拆违8433平方米;**上庄镇**新增到位项目4个,新增腾退土地10.65亩,新增拆违680平方米;**曙光街道**新增到位项目5个,新增腾退土地43.23亩,新增拆违28359平方米;**苏家坨镇**新增到位项目2个,新增腾退土地7.77亩,新增拆违500平方米;**西北旺镇**新增到位项目2个,新增腾退土地13.9亩,新增拆违9266.7平方米;**香山街道**新增到位项目1个,新增腾退土地1.13亩,新增拆违200平方米。

二、各街镇整改情况

截至目前，曙光街道、北下关街道、万寿路街道、西三旗街道、清河街道、甘家口街道、中关村街道、海淀街道、羊坊店街道和紫竹院街道已 100%完成任务，剩余 130 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、学院路街道、上地街道、田村路街道、青龙桥街道、八里庄街道、马连洼街道、西北旺镇、四季青镇和海淀镇的整改到位率达到 80%以上；北太平庄街道、花园路街道、上庄镇、温泉镇、香山街道、清华园街道和燕园街道的整改到位率达到 50%以上。

（二）按腾退土地面积到位率计算：北太平庄街道、上地街道、马连洼街道、海淀镇、东升镇、苏家坨镇、四季青镇、青龙桥街道、花园路街道、西北旺镇、八里庄街道和温泉镇的整改到位率达到 70%以上；上庄镇、田村路街道和清华园街道的整改到位率达到 50%以上；香山街道、学院路街道和燕园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 3 月 7 日宗数排名比较	已整改面积排名
1	曙光街道	7	44.57	7	44.57	0	0.00	100.00%	100.00%	1	↑27	1
2	北下关街道	6	7.91	6	7.91	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	西三旗街道	5	23.25	5	23.25	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	甘家口街道	3	30.55	3	30.55	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
7	中关村街道	3	1.98	3	1.98	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
8	海淀街道	3	12.14	3	12.14	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
9	羊坊店街道	2	0.97	2	0.97	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
10	紫竹院街道	1	0.76	1	0.76	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
11	苏家坨镇	151	353.59	142	327.94	9	25.65	94.04%	92.75%	11	↑1	15
12	东升镇	12	131.07	11	122.22	1	8.85	91.67%	93.25%	12	↑1	14
13	学院路街道	10	15.11	9	5.17	1	9.94	90.00%	34.22%	13	↑1	27
14	上地街道	19	83.88	17	82.29	2	1.59	89.47%	98.10%	14	↓13	12
15	田村路街道	7	8.09	6	4.97	1	3.12	85.71%	61.43%	15	-	24
16	青龙桥街道	6	29.11	5	25.49	1	3.62	83.33%	87.56%	16	↑6	17
17	八里庄街道	6	22.09	5	15.96	1	6.13	83.33%	72.25%	16	-	21
18	马连洼街道	11	35.68	9	27.44	2	8.24	81.82%	76.91%	18	↑2	20
19	西北旺镇	110	844.50	89	690.45	21	154.05	80.91%	81.76%	19	-	19
20	四季青镇	88	510.93	71	451.97	17	58.96	80.68%	88.46%	20	↓3	16
21	海淀镇	5	207.36	4	194.17	1	13.19	80.00%	93.64%	21	↓3	13
22	北太平庄街道	4	41.63	3	41.49	1	0.14	75.00%	99.66%	22	↓21	11
23	花园路街道	4	8.54	3	7.04	1	1.50	75.00%	82.44%	22	↑3	18
24	上庄镇	125	721.80	88	487.25	37	234.55	70.40%	67.50%	24	↓3	23
25	温泉镇	79	217.29	51	154.60	28	62.69	64.56%	71.15%	25	↓2	22
26	香山街道	11	22.86	7	9.60	4	13.26	63.64%	41.99%	26	↓2	26
27	清华园街道	2	2.86	1	1.44	1	1.42	50.00%	50.35%	27	↓2	25
28	燕园街道	2	8.86	1	1.11	1	7.75	50.00%	12.53%	27	↓2	28
合计		691	3429.02	561	2814.37	130	614.65	81.19%	82.08%	-	-	-

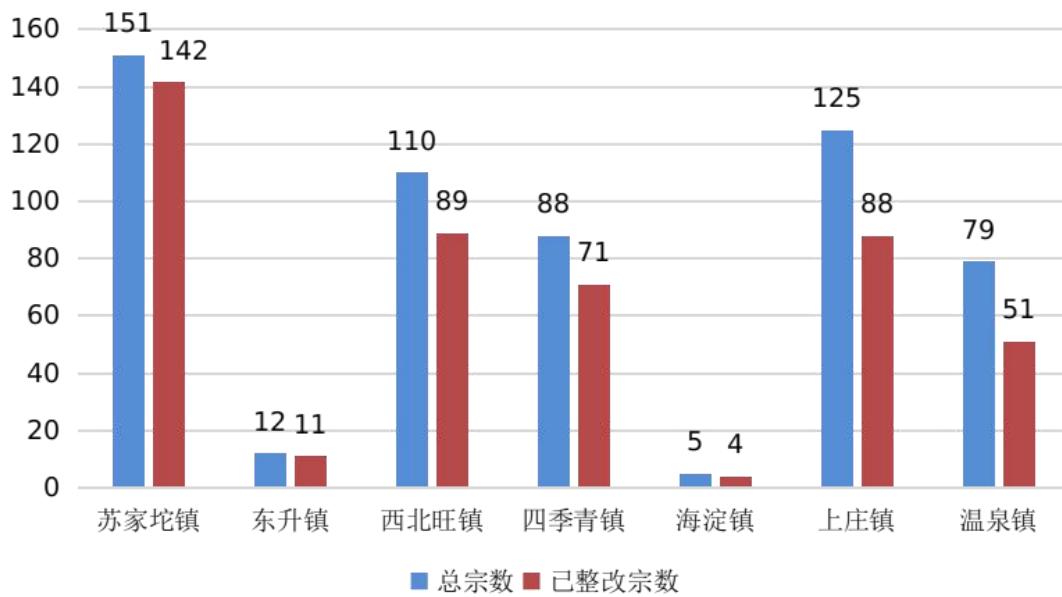


图 1 各镇项目整改情况图

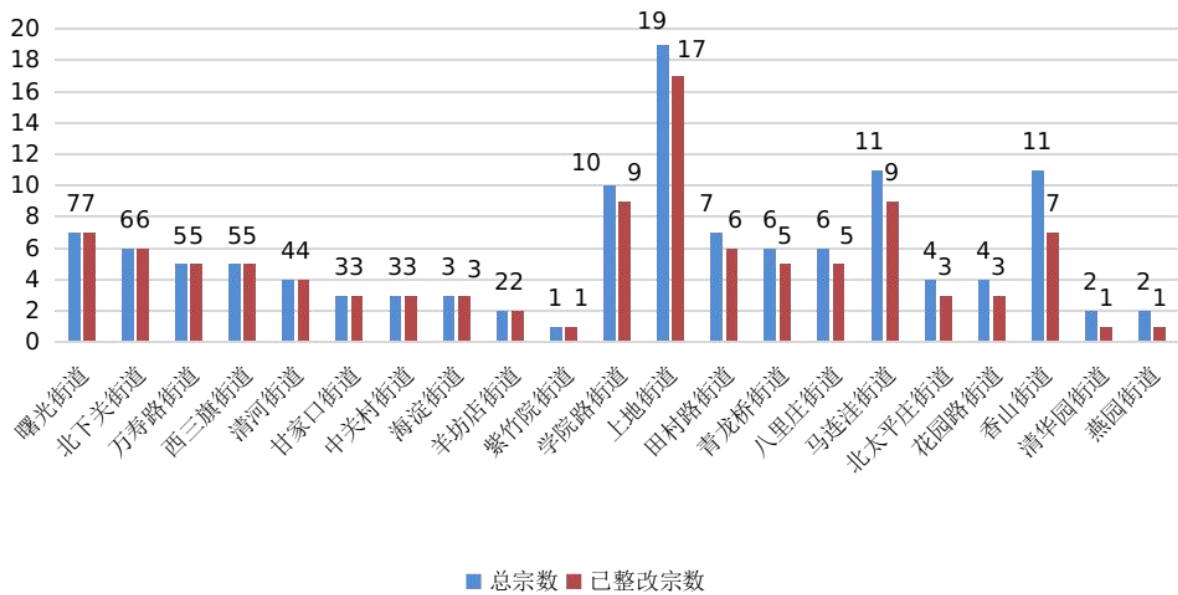


图 2 各街道项目整改情况图

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 110 个，占地面积 438.5 亩，建设面积 8.18 万平方米。已整改到位 74 个，占地面积 311.17 亩，建设面积 4.09 万平方米，整改率为 67.27%。未到位 36 个（包括已进行整改待市规划自然资源委执法总队验收 7 个），占地面积 127.33 亩，建设面积 4.09 万平方米。

2023 年 1 月至今，在部、市两级下发卫片中尚未发现新生违法用地、违法建设情况。

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 672 笔，其中违建限制解除 73 笔，尚在限制状态未解除的 599 笔，其中曙光街道新增 28 个设立行政限制。

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. 2020 至 2021 年仍有多笔违法建设行政限制业务未解除限制状态，已冻结超过 1 年，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2022年卫片执法新生违法。该专项去重后上账项目共97个，占地面积383.55亩，建设面积11.88万平方米，整改时限为2023年6月30日，其中田村路街道gh20220404511号图斑。截至3月24日，新增整改到位15个（花园路街道1个、马连洼街道2个、青龙桥街道1个、上庄镇3个、曙光街道5个、苏家坨镇1个、西北旺镇1个、香山街道1个），累计整改到位61个，整改到位率为62.89%。未到位36个，其中八里庄街道1个、马连洼街道1个、清华园街道1个、上庄镇8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9个、学院路街道1个、燕园街道1个。

二是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7.78万平方米。经与市规划自然资源委执法总队沟通，目前未整改到位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0.56万平方米，已整改到位1个（西北旺镇），未整改到位2个，西北旺镇1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 3 月 24 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。

三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 62 个，占地面积 490.99 亩，建设面积 15.97 万平方米，整改时限为 2023 年 6 月 30 日。截至 3 月 24 日，**无新增整改到位项目**，累计整改到位 42 个，整改到位率为 67.74%。**未整改到位 20 个**，其中东升镇 1 个、上庄镇 8 个、四季青镇 3 个、苏家坨镇 1 个、温泉镇 6 个、西北旺镇 1 个。

四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 3 月 24 日，**新增整改四到位 1 个**（上庄镇），累计整改到位 12 个，整改到位率为 52.17%。**未整改到位 11 个**，其中上庄镇 9 个、苏家坨镇 2 个。

五是历年卫片。该专项去重后上账项目共 250 个，占地面积 1369.7 亩，建设面积 18.13 万平方米，整改时限为 2023 年 6 月 30 日，其中四季青镇 gt20210504370、gt20211004180 号图斑和西北旺镇 gt20211004192 号图斑已纳入海淀区创无违建专项工作，需在 3 月 31 日前整改到位。截至 3 月 24 日，**新增整改到位 1 个**（苏家坨镇），累计整改到位 222 个，整改到位率为 88.8%。**未到位 28 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1个、温泉镇11个、西北旺镇4个。

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2.81万平方米，整改时限为2023年6月30日。截至3月24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、香山街道1个、四季青镇2个。

七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2023年6月30日。截至3月24日，**无新增整改到位项目**，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。

八是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3月24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%。

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，建设面积2.62万平方米，整改时限为2023年6月30日。截至3月24日，**无新增整改到位项目**，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 11 个，占地面积 39.47 亩，建设面积 1.84 万平方米，整改时限为 2023 年 6 月 30 日，其中温泉镇和上地街道的消防站项目需尽快完善相关手续。截至 3 月 24 日，无新增整改到位项目，累计整改到位 2 个，整改到位率为 18.18%。未到位 9 个，其中香山街道 2 个、上地街道 2 个、上庄镇 2 个、温泉镇 1 个、北太平庄街道 1 个、马连洼街道 1 个。

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）43 个，占地面积 592.8 亩，建设面积 13.19 万平方米，截至 3 月 24 日，已整改到位 34 个。未到位 9 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

序号	专项名称	图斑号	街镇	图斑重合情况
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
9	巡视整改“罚拆”“罚没”项目	2015年度卫片324号	四季青镇	同时属于国家历年督察任务专项

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。截至3月24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
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
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
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

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
2	历年卫片	季度卫片 1101080004151105 3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 1101080004151125 0号	四季青镇	海融达	5.03	500	已整改到位
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 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
四、其他类							
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：毕建伟, 联系电话：67412163。