

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5期（总第30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4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4月17日，“一本账”中共纳入19个专项711个项目，覆盖全区28个街镇（未涉及永定路街道），总占地面积3448.91亩，建设面积78.65万平方米，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24日相比,各专项新增整改到位项目6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567个,整改到位率为79.75%;新增腾退土地27.72亩,累计腾退土地2653.37亩、合法用地188.72亩,共计2842.09亩,占“一本账”项目总土地面积82.41%;新增拆违0.64万平方米,累计拆违50.41万平方米、办理建设手续6.35万平方米,共计56.76万平方米,占“一本账”项目总建筑面积72.17%。具体为上庄镇新增到位项目2个,新增腾退土地2.33亩,新增拆违300平方米;西北旺镇新增到位项目2个,新增腾退土地18.19亩,新增拆违2659.92平方米;温泉镇新增到位项目1个,新增腾退土地1.07亩,新增拆违450平方米;八里庄街道新增到位项目1个,新增腾退土地6.13亩,新增拆违3000平方米,新增办理建设手续3000平方米。

二、各街镇整改情况

截至目前,曙光街道、八里庄街道、西三旗街道、清河街道、甘家口街道、中关村街道和紫竹院街道已100%完成任务,剩余144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、上地街道、北下关街道、东升镇、万寿路街道、青龙桥街道、马连洼街道、学院路街道、四季青镇和海淀镇的整改到位率达到 80% 以上；西北旺镇、北太平庄街道、海淀街道、上庄镇、田村路街道、温泉镇、香山街道、花园路街道、羊坊店街道、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、海淀街道、北下关街道、万寿路街道、海淀镇、苏家坨镇、东升镇、四季青镇、青龙桥街道、西北旺镇、羊坊店街道、马连洼街道和温泉镇的整改到位率达到 70% 以上；上庄镇、花园路街道和清华园街道的整改到位率达到 50% 以上；田村路街道、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 24 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	八里庄街道	6	22.09	6	22.09	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
3	西三旗街道	5	23.25	5	23.25	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
4	清河街道	4	33.54	4	33.54	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
5	甘家口街道	3	30.55	3	30.55	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	紫竹院街道	1	0.76	1	0.76	0	0.00	100.00%	100.00%	1	-	1
8	苏家坨镇	155	357.71	142	327.94	13	29.77	91.61%	91.68%	8	↑3	14
9	上地街道	19	83.88	17	82.29	2	1.59	89.47%	98.10%	9	↑5	9
10	北下关街道	7	8.26	6	7.91	1	0.35	85.71%	95.76%	10	↓9	11
11	东升镇	13	135.37	11	122.22	2	13.15	84.62%	90.29%	11	↑1	15
12	万寿路街道	6	8.49	5	8.10	1	0.39	83.33%	95.41%	12	↓11	12
13	青龙桥街道	6	29.11	5	25.49	1	3.62	83.33%	87.56%	12	↑4	17
14	马连洼街道	11	35.68	9	27.44	2	8.24	81.82%	76.91%	14	↑4	20
15	学院路街道	11	15.59	9	5.17	2	10.42	81.82%	33.16%	14	↓1	27
16	四季青镇	88	510.93	71	451.97	17	58.96	80.68%	88.46%	16	↑4	16
17	海淀镇	5	207.36	4	194.17	1	13.19	80.00%	93.64%	17	↑4	13
18	西北旺镇	115	846.70	91	708.64	24	138.06	79.13%	83.69%	18	↑1	19
19	北太平庄街道	4	41.63	3	41.49	1	0.14	75.00%	99.66%	19	↑3	8
20	海淀街道	4	12.59	3	12.14	1	0.45	75.00%	96.43%	19	↓18	10
21	上庄镇	127	723.15	90	489.58	37	233.57	70.87%	67.70%	21	↑3	22
22	田村路街道	9	10.69	6	4.97	3	5.72	66.67%	46.49%	22	↓7	25
23	羊坊店街道	3	1.13	2	0.97	1	0.16	66.67%	85.84%	22	↓21	18
24	温泉镇	79	217.29	52	155.67	27	61.62	65.82%	71.64%	24	↑1	21
25	香山街道	11	22.86	7	9.60	4	13.26	63.64%	41.99%	25	↑1	26
26	花园路街道	5	12.04	3	7.04	2	5.00	60.00%	58.47%	26	↓4	23
27	清华园街道	2	2.86	1	1.44	1	1.42	50.00%	50.35%	27	-	24
28	燕园街道	2	8.86	1	1.11	1	7.75	50.00%	12.53%	27	-	28
	合计	711	3448.92	567	2842.09	144	606.83	79.75%	82.41%	-	-	-

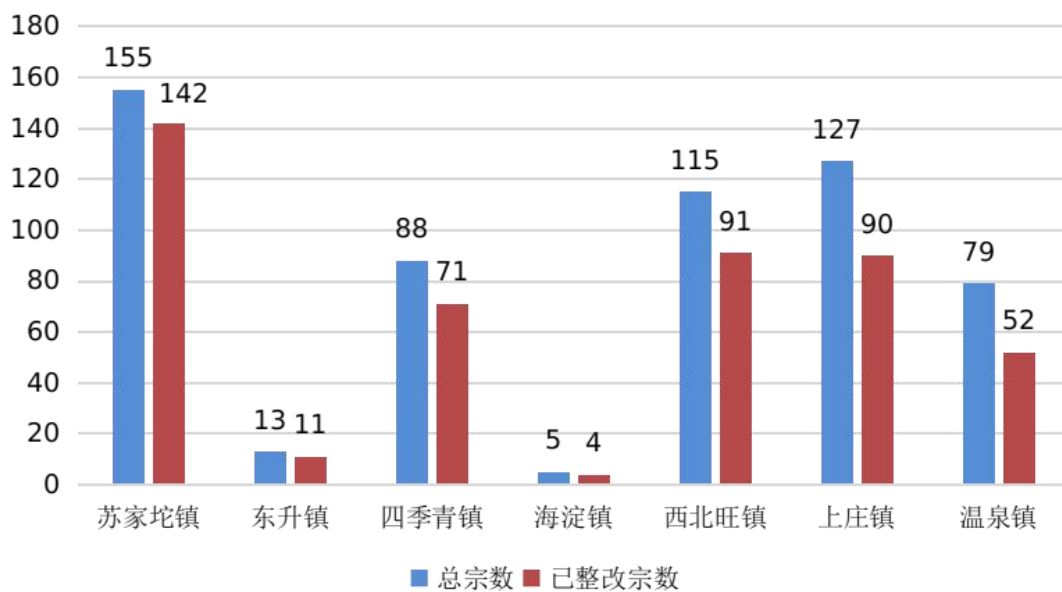


图 1 各镇项目整改情况图

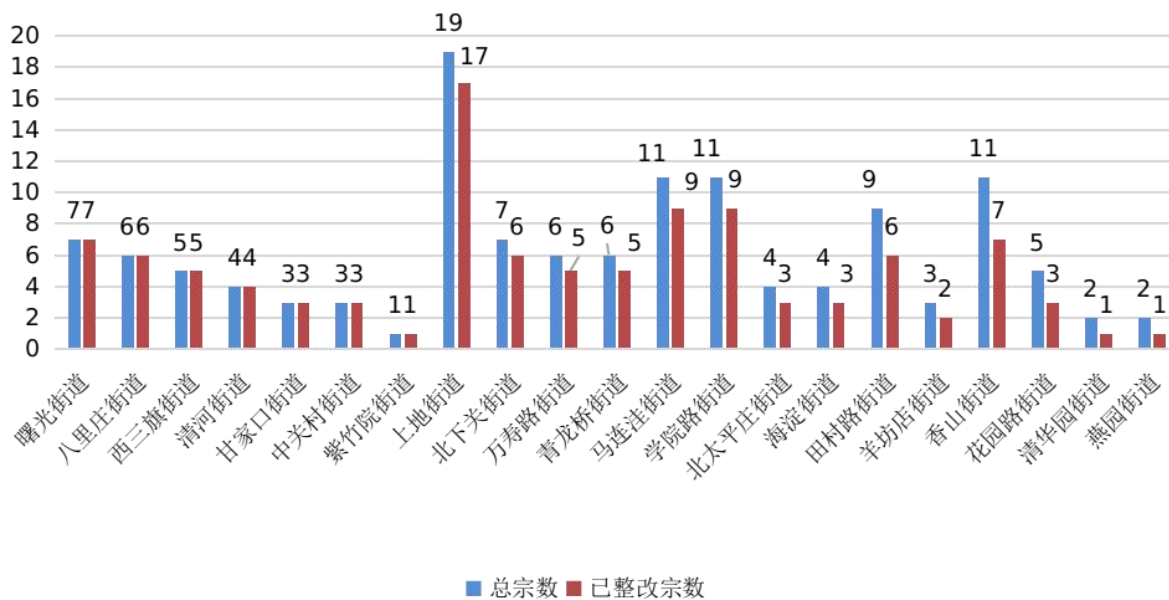


图 2 各街道项目整改情况图

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 111 个，占地面积 440.05 亩，建设面积 8.25 万平方米。已整改到位 80 个，占地面积 338.89 亩，建设面积 5.03 万平方米，整改率为 72.07%。未到位 31 个（包括已进行整改待市规划自然资源委执法总队验收 5 个），占地面积 101.16 亩，建设面积 3.22 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、区领导谋划部署、统筹调度，大力推进公共公益专项工作问题整改

3月30日，副区长岳立主持召开公共公益专项整治工作调度会，研究剩余43宗公共公益项目的处置工作，区消防支队、区房管局、公安分局、区教委、区城管委、青龙桥街道、四季青镇、上庄镇、苏家坨镇的主管领导参加会议。

副区长岳立强调，今年是公共公益专项整治工作的收官之年，各街镇要进一步提高思想重视，切实落实主体责任，加快推进剩余项目的处置工作，**一是**针对拆除类项目，苏家坨镇、四季青镇、上庄镇要尽快制定拆除计划，启动拆除工作，确保按要求、按时限拆除到位。**二是**对于符合条件的完善手续类项目，各相关街镇要尽快向规自分局提交申请材料，推进手续办理进程。**三是**请规自分局与委执法总队沟通研究先建后拆的限期整改类项目及临时使用类项目工作方案的可行性：对于限期整改类项目，相关街镇积极与规自分局对接，确保科学选址、依规建设，在完成新项目建设后，及时拆除原有项目；对于无法完善手续但仍存在使用需求的临时使用类公共公益项目，请各相关单位落实主体责任，待委执法总队研究同意临时使用工作方案后尽快出具相关安全报告，保障临时使用安全。

二、严守耕地保护红线，扎实推进农村乱占耕地建房专项整治试点工作

4月3日下午，市农村乱占耕地建房专项整治行动工作专班成员、委执法总队副总队长臧建强带队到苏家坨镇指导农村乱占耕地建房专项整治试点工作，区规划自然资源执法队长刘建彦及执法三分队等人陪同，苏家坨镇副镇长张士军及镇综合行政执法队人员参加。

严把工作标准，加强督导整治，专班组对苏家坨镇西埠头村、梁家园村、南安河村等部分农地农用看护房进行了实地核查，现场核实了看护房面积及用途、农民承包地范围、承包地种植等情况。

臧建强指出，一是耕地保护事关粮食安全大局，试点镇要先行先试，不折不扣完成此项专项行动，切实抓好耕地保护；二是要积极探索果园看护房项目的处置方式，在保



障农民使用需求、农地农用前提下，可以研究提出科学合理的处置意见；三是要用好此次专项行动的契机，完善土地执法监管体制机制，坚决遏制土地违法行为，牢牢守住耕地保护红线。

三、坚持源头治理、主动防范，“一本账”开设小型消防站整治专项

为进一步推进我区城市消防建设有序发展，压实规划引领精准治违工作目标，近期，市规划自然资源委海淀分局张奇同志亲自挂帅、统筹安排，立足于推动我区城市消防安全体系完善、确保小型消防站项目合法合规布局使用的角度，对全区小型消防站进行了全面排查、科学研判，通过分类治理，形成工作“闭环”。

一是组织召开小型消防站治理专题会，全面梳理我区小型消防站基本情况，建立工作台账，明确处置路径，并联推进工作进展；二是联合区消防救援支队制定《海淀区城市消防规划（2021年-2035年）》，进一步对工作组织、规划内容、规划审批等事项予以明确，待区政府批准后在全区印发实施；三是将16个已建成及建设中的小型消防站纳入“一本账”开展专项整治，多措并举消除违法状态。同时，函告各街镇对于有建设计划但尚未开展建设的，务必提前与分局就规划审批等事宜进行对接，避免出现违法用地违法建设行为。

四、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12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 98 个，占地面积 385.1 亩，建筑面积 11.95 万平方米，整改时限为 2023 年 6 月 30 日。截至 4 月 17 日，新增整改到位 6 个（八里庄街道 1 个、西北旺镇 2 个、温泉镇 1 个、上庄镇 2 个），累计整改到位 67 个，整改到位率为 68.37%。**未到位 31 个**，其中马连洼街道 1 个、清华园街道 1 个、上庄镇 6 个、四季青镇 2 个、苏家坨镇 5 个、田村路街道 2 个、温泉镇 5 个、西北旺镇 7 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，建筑面积 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，建筑面积 0.56 万平方米，已整改到位 1 个（西北旺镇），**未到位 2 个**，西北旺镇 1 个、香山街道 1 个。

其余 41 个项目不纳入约谈范围，但仍需继续整改，截至 4 月 17 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 2018-2021 年土地卫片执法未整改到位项目。该专项上账项目共 5 个，占地面积 10.87 亩，建筑面积 0.29 平方米，整改时限为 2023 年 6 月 30 日。截至 4 月 17 日，**均未整改到位**。

四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 4 月 17 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。

五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 4 月 17 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。

六是小型消防站专项整治工作。该专项上账项目共 16 个，占地面积 10.9 亩，建设面积 0.84 平方米，涉及北下关街道 1 个、海淀街道 1 个、上地街道 1 个、上庄镇 1 个、苏家坨镇 2 个、田村路街道 1 个、万寿路街道 1 个、温泉镇 1 个、西北旺镇 5 个、学院路街道 1 个、羊坊店街道 1 个。截至 4 月 17 日，**均未整改到位**。

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，建设面积 18.13 万平方米，整改时限为 2023 年 6 月 30 日。截至 4 月 17 日，**无新增整改到位项目**，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。

八是巡视整改“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 4 月 17 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。

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 2023 年 6 月 30 日。截至 4 月 17 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。

十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 4 月 17 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%。

十一是 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 4 月 17 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。

十二是其他新生违法。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 9 个，占地面积 36.05 亩，建设面积 1.75 万平方米，整改时限为 2023 年 6 月 30 日。截至 4 月 17 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，其中香山街道 2 个、上地街道 1 个、上庄镇 2 个、北太平庄街道 1 个、马连洼街道 1 个。

五、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 4 月 17 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
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

序号	专项名称	图斑号	街镇	图斑重合情况
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

六、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4月17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
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

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
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、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：67412485、67412274。