



寻路京津冀

D3-D4

2017.4.17



拆除违法建设已为海淀带来了产业发展的红利。海淀今年将拆违400万平方米，拆除后的空间除了还绿改善环境、解决城市交通问题，也为科技创新和产业发展带来了全新的承载空间。北京商报记者日前在采访中获悉，位于北五环外的东升镇，在重点区域拆除违法建设20万平方米，拆除后的空间将和周边区域整体建设为70余万平方米的东升科技园二期。新增的产业空间，为当地的集体经济提质增效提供了巨大的想象空间。

## 拆违拆出近1/3个科技园

### 低端业态退出舞台

3月22日，海淀街道办事处、海淀城管执法监察局开展的联合执法对万柳地区2600余平方米、162间违法建设进行集中拆除，海淀街道近几年最大规模的拆违行动正式拉开了帷幕。

万柳地区的违法建设位于万柳中关村三小南侧，是万柳地区开发期间遗留下来的工棚改造而成的一片建筑群。由于多年来大量外来务工人员居住在此，给该地区环境卫生、消防安全特别是校园周边环境造成了重大影响和安全隐患，也是海淀街道冬季控制小煤炉的重点点位。近日，海淀区对该处违法建设进行集中拆除、清理，拆除后马上对场地进行苫盖，再交由万柳颐和停车管理公司进行后期管理，此次拆违共疏解人口481人，平整土地5000余平方米，彻底取缔了万柳地区最后一处棚户区。

据海淀区相关负责人介绍，2017年，海淀区将继续围绕圆明园北侧二河开21号院、永定河引水渠、东升科技园、G7西侧、宝山地区、树村地区、笑祖塔院等重点区域违法建设的拆除工作。目前，圆明园二河开地区8万平方米违法建设已基本拆除完毕，涉及8300余人。

截至今年3月31日，海淀区已通过审核台账销账299处，面积98.3余万平方米，涉及4万余人，实现拆违控违开门红。根据计划，今年海淀区将在农村地区、城乡接合部地区、河道、廊道、通道遏制和查处违法用地，拆除违法建设面积将不少于400万平方米，涉及人口不少于7.7万人。

北京商报记者日前来到位于北五环外的小营地区，这里隶属于海淀区东升镇，是东升科技园的所在地，也是海淀区拆违的重点地区。从今年2月22日起，东升镇便开始组织对小营村集体土地上的违建及村属商业用房实施腾退拆除。

据了解，此次拆除范围东至建中路，西至西三旗中街，南至规划西三旗南路，北至育新花园中路，总面积达20万平方米。拆除范围内房屋属海淀区鹏农工商公司所有。此前，北京商记者在现场了解到，由于历史原因，这里形成了以出租大院、小洗浴、小餐饮、小网吧、小汽修等为主的低端业态聚集区，聚集了大量外来人口。截至目前，这里已有18万平方米腾退完毕并具备拆除条件。按照计划，所有20万平方米集体经济建筑物将全部拆除，疏解人口近5000人。

“在拆除违建的工作中确实有很多挑战。”东升镇相关负责人告诉北京商报记者，由于历史形成经营合同未到期、商户前期投资大等原因，加之个别商户有意刁难跋扈，狮子大开口，提出了巨大的补偿要求，导致腾退工作一度陷于僵局，拆除



工作遇到了一些困难。但在海淀区、东升镇、小营村委会多方的共同努力下，多次整合城管、食药、公安、安监等力量开展联合执法，强化拆除腾退。

### 减法与加法博弈

拆违后的空间将如何利用是社会非常关注的问题。“除了生态建设、改善环境外，有一部分拆出的空间还将用于产业发展。”据海淀区相关负责人介绍，2017年重点区域违法建设拆除后，海淀区计划将圆明园二河以及永定河引水渠地区，分别进行先期绿化和打造滨河公园，改善小清河、圆明园周边环境秩序，建设环保绿道，将永定河引水渠打造成可供居民休闲健身的绿色走廊。对于G7上地段西侧一带地区，将建成一条服务上地科技园区企业和周边居民、兼具景观提升和交通服务功能的绿色生态走廊。四季青镇宝山村地区和东升镇小营村地区，前者用于城市绿地155公顷，回迁安置与产业用地38公顷；后者用于建设东升科技园二期。

根据海淀区人民政府网站中东升科技园二期用地项目规划调整的公示显示，东升科技园二期用地位于海淀区东升镇西小口村，总用地约77.43公顷（约合70余万平方米）。此次拆除完毕后，按照规划该地区新增绿化面积40万平方米，高精尖产业空间将达到70余万平方米，对于地区优化美化环境、实现生态功能提升、增强群众获得感具有重要意义。同时，这也为中关村东升科技园二期项目建设和集体经济提质增效提供了动力。

2012年7月31日，中关村国家自主创新示范区领导小组批准成立“中关村东升科技园”，规划面积3.78平方公里，总建筑面积约300万平方米。园区定位为高端产业的研发区、高科技成果的辐射区、高科技服务的配套园区，是集绿色生态办公、科研与湿地景观、生态农业、休闲运动为一体的绿色生态科技园区。

目前，园区入驻率已达到100%，入驻企业近百家，均属于中关村核心区建设鼓励的企业类型。2016年，东升科技园一期的技工贸总收入达到了200亿元。

截至目前，东升科技园仍是全国唯一一家冠名“中关村”的乡镇级科技园区。与其他园区相比，东升科技园的身份非常特殊，它是北京市第一个由乡镇自主建设、所有权和收益权归集体所有的科技园区。

同时，东升科技园所在的西小口地区是典型的城乡接合部，海淀、朝阳、昌平三个行政区在这里交界，是中关村国家自主创新示范区核心区建设和城乡一体化发展的最前沿。从设立之初，东升科技园就定位于为中关村国家自主创新示范区核心区、中关村科学城、中关村人才特区提供发展空间和创新服务。

东升科技园的一期已经运营多年。目前，东升科技园正在打造二期，对于寸土寸金的中关村来说，产业空间尤为宝贵。此次拆违后给东升科技园二期带来的增量空间，不仅提升了园区的规模，也为布局科技创新产业提供了更多的选择与机会。

据透露，东升科技园二期的下一步发展，目前仍在规划当中。

### 红利不止于海淀

“海淀区目前正在整体打造中关村国家自主创新示范区的核心区，也是北京建设全国科技创新中心的核心区。在这样的背景下，东升科技园在海淀整体的创新生态和产业生态中扮演着非常重要的角色。”北京市社科院副院长、北京方迪经济发展研究院首席研究员赵弘在接受北京商报记者时表示，特别是对于海淀东北部地区的发展来说，东升科技园是个支点。

“海淀的东升镇，距离天通苑和回龙观都很近。整个区域居住功能强大，但产业功能整体偏弱。东升科技园的发展可在一定程度上缓解就业空间不足以及产业

资源不平衡等问题，对于整个城市的建设和缓解北京交通压力等都具有一定的意义。”赵弘如是说。

事实上，拆违给海淀的创新生态提供了更多的空间增量，东升科技园就可以看做是一个缩影。

作为中关村国家自主创新示范区核心区，目前海淀也正在放大创新生态的价值和作用，支撑北京建设全国科技创新中心。根据计划，今海淀区将推进4项重点任务和36个重大项目建设。包括中关村前沿技术创新中心、中国科技大学1+2平台、石墨烯产业创新中心等一批有展示度、有影响力的重大建设项目落地。

值得关注的是，今年海淀将全面聚焦中关村科学城，加快建设全国科技创新引领者、高端经济增长极和全球知名科学中心。

其间，海淀区除了优化完善中关村科学城建设规划，加快形成中关村科学城建设发展新形象；推动协同创新，主动服务国家重大科学计划、重大科技专项、重点实验室落地布局，全方位深化院地校地央地军地协同创新共同体建设，加强产学研用深度融合，提升区域技术创新和研发服务能力，提升科技成果转化和产业化效率等以外，也正在深入推进优化拓展空间。

在海淀区今年的政府工作报告中明确提出，全面推进中关村大街改造提升，抓紧农科院、水磨等重要节点改造前期工作，争取尽快启动，加快魏公村小区改造进度，调整提升天作大厦等楼宇业态，推动北下关科技金融服务示范区建设，有效提升中关村大街环境品质。围绕中关村科学城新定位，以新的视角和思路，集中力量挖掘释放北部产业空间：加快中关村软件园、翠湖科技园、永丰产业基地、东升科技园二期三期、西三旗（金隅）科技园等重点园区建设。

北京商报记者 方彬楠 林杉/文  
王飞/制图