

阳山县城市管理和综合执法局

行政处罚听证告知书

阳城管罚告字〔2025〕2号

企业名称：阳山县洋宝房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91441823****78229U

法定代表人姓名：孙*明

证件类型及号码：4405251964****3412

住所（地址）：阳山县阳城镇工业大道148号二楼

本单位于2022年6月10日对阳山县洋宝房地产开发有限公司涉嫌未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的行为进行立案调查。经查，阳山县洋宝房地产开发有限公司在建设君悦华庭项目时，未按照建设工程规划许可证的内容进行建设，占用部分专用梯间、通道合并作商铺使用和改建原规划第三层架空层为住宅及公配用房，非法获利3173557元（占用专用梯间、通道合并作商铺出售获利122775元、改建第三层为商品房并出售获利3050782元）。占用、改建情况如下：

1、商铺01占用二层专用梯间8.40 m²、商铺02占用二层专

用梯间 9.33 m²、商铺 11 占用 A 幢住宅梯间专用通道 16.37 m²，合计占用面积 34.10 平方米。

2、原作二层通道楼梯（消防梯）被部分首层商铺占用作商业使用，上下连接出入口已被封闭为地板。

3、原规划设计为架空层的第三层被改建为十套住宅及一套公配用房，本层所涉建筑面积 1377.56 m²。

以上事实有君悦华庭业主《询问笔录》、收据、购买合同、现场照片、阳山县自然资源局《君悦华庭问题分析》、《关于阳山县洋宝房地产开发有限公司涉嫌违法建设的规划定性意见》（下称：规划定性意见）等证据证实。

你（单位）上述行为涉嫌违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十三条第一款“建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示”的规定。

根据阳山县自然资源局《规划定性意见》，阳山县自然资源局认定君悦华庭项目首层及第二层为尚可采取改正措施消除对规划实施的影响，需责令当事人整改恢复至符合该项目建设工程规划许可证及其附件、附图和经审定的建设工程设计方案内容；君悦华庭项目第三层为无法采取改正措施消除对规划实施的影响，但拆除违法建设损害无过错利害关系人合法权益，可按不能

拆除的情形进行处理，没收实物或违法所得。

根据《广东省住房和城乡建设厅关于住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权的基准》（《中华人民共和国城乡规划法》C101.64.2）：未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设，无法采取改正措施消除影响的，违法建筑面积在一千平方米以上的，违法情节和后果属于严重，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之七以上百分之十以下的罚款的规定，你（单位）在建设君悦华庭项目第三层时，未按照建设工程规划许可证的规定进行建设，经阳山县自然资源局认定第三层为无法采取改正措施消除对规划实施的影响，且违法建筑面积在一千平方米以上。根据上述有关规定，结合阳山县自然资源局《规划定性意见》、《君悦华庭问题分析》的有关内容，本机关依法认定君悦华庭项目第三层违法情节和后果属于严重。

根据《广东省住房和城乡建设厅关于住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权的基准》（《中华人民共和国城乡规划法》C101.64.1）：未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设，尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，违法建筑面积在三百平方米以下的，违法情节和后果属于轻微，处建设工程造价百分之五以上百分之六以下的罚款，责令停止建设，限期改正的规定，你（单位）在建设君悦华庭项目首层及第二层时，未按照建设工程规划许可证的规定进行建设，



经阳山县自然资源局认定首层及二层尚可采取改正措施消除对规划实施的影响，且违法建筑面积在三百平方米以下。根据上述有关规定，结合阳山县自然资源局《规划定性意见》、《君悦华庭问题分析》的有关内容，本机关依法认定君悦华庭项目首层及第二层违法情节和后果属于轻微。

根据你（单位）违法行为的事实、性质、情节、社会危害程度，结合《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条：未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款的规定，本机关依据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省住房和城乡建设厅关于住房和城乡建设系统行政处罚自由裁量权的基准》的规定以及阳山县自然资源局《规划定性意见》的有关处置意见，拟对你（单位）作出如下行政处罚：

一、责令你（单位）七日内对君悦华庭项目首层及第二层整改恢复至符合该项目建设工程规划许可证及其附件、附图和经审定的建设工程设计方案内容，并处建设工程造价百分之五的罚款，约合人民币 1875.68 元（计算方式：40650000 元（工程造价） $\div$ 36950.98 m²（工程面积） $\times$ 34.1 m²（占用部分） $\times$ 0.05）。

二、没收销售第三层十套住宅的违法收入约合人民币3050782 元。

依据《中华人民共和国行政处罚法》第七条、第四十四条、第四十五条的规定，你（单位）可在收到本告知书之日起五日内提出书面陈述（申辩）意见，或到阳山县城城市管理和综合执法局进行陈述（申辩）。逾期未陈述（申辩）的，视为你（单位）放弃陈述（申辩）权利。

依据《中华人民共和国行政处罚法》第四十四条、第六十三条、第六十四条第一款规定，你（单位）享有要求举行听证的权利。如你（单位）要求听证的，应当在收到本告知书之日起五日内提出听证要求，逾期视为放弃听证。

联系电话： 0763-7881543

单位地址： 阳山县城文昌路南人防大厦一楼

阳山县城城市管理和综合执法局

2025年9月16日

受送达人：