

阳山县城市管理和综合执法局

行政处罚决定书

阳城管罚决字〔2025〕2号

法人名称：阳山县洋宝房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91441823****78229U

住所（地址）：阳山县阳城镇工业大道***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。经调查，你（单位）在阳城镇工业大道168号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、通道合并作商铺使用出售获利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 m²。

2、原作二层通道楼梯（消防梯）部分被首层商铺占用

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》等证据证实。上述行为违反了《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；确需改变的，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统计土地主管部门并公示”的规定。

本机关于 2025 年 9 月 16 日作出《行政处罚听证告知书》（阳城管罚告字〔2025〕2 号）告知了违法事实、依据和拟作出的行政处罚事项，并告知享有陈述、申辩、听证等权利。因无法联系你（单位），本机关未能将《行政处罚听证告知书》（阳城管罚告字〔2025〕2 号）直接送达给你（单位），本机关于 2025 年 9 月 23 日依法在阳山县政府门户网站向你（单位）公告送达。自公告发出之日起，经过三十日，即视为送达，在法定期限内，本机关未收到你（单位）提出的陈述、申辩和听证申请。

根据你（单位）违法行为的事实、性质、情节、社会危害程度和相关证据，按照《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）的有关内容，你（单位）改建君悦华庭项目首层及第二层违法情节和后果属于轻微裁量档次；按照《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）的有关内容，你（单位）改建君悦华庭项目第三层违法情节和后果属于严重裁量档次。

依据《中华人民共和国行政处罚法》第二十八条和《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，现责令你（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。

决定对你（单位）作出如下行政处罚：

1. 对占用专用通道 34.1 m^2 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： $40650000 \text{ 元（工程造价）} \div 36950.98 \text{ m}^2 \text{（工程面积）} \times 34.1 \text{ m}^2 \text{（占用部分）} \times 5\%$ ）。

2. 没收销售第三层十套住宅的违法收入约合人民币叁佰零伍万零柒佰捌拾贰元（¥3050782 元）。

你（单位）应当自收到本决定书之日起 15 日内到我单位领取《广东省非税收入一般缴款书（电子）》并前往指定的银行缴纳有关款项或将款项缴纳至电子支付系统。到期不缴纳罚款的，依据《中华人民共和国行政处罚法》第七十二条第一款第一项的规定，每日按罚款数额的 3%加处罚款，加处罚款的数额不超出罚款的数额。

如你（单位）不服本行政处罚决定，可以自收到本决定书之日起 60 日内向阳山县人民政府申请行政复议，也可以自收到本决定书之日起 6 个月内依法向清新区人民法院提起行政诉讼。逾期不申请行政复议，也不提起行政诉讼，又不履行本处罚决定的，本单位将依法申请强制执行及申请人民法院强制执行。

阳山县城市管理和综合执法局

2025 年 11 月 4 日

受送达人：

年 月 日