

三亚市综合行政执法局崖州分局

行政处罚决定书

三亚崖州综执普罚决字（2025）第 89 号

被处罚人：三亚市崖州区城市投资建设有限公司

本机关于 2025 年 8 月 12 日立案调查，发现你单位于 2018 年未取得用地审批手续在三亚市崖州湾科技城建设三亚市创意产业园中央景观大道工程项目，建设现状为行远路（已建成并通车）、崇德路（尚未建成）人行道和两侧绿化带（已建成）。该项目非法占用土地面积 2314 平方米，土地在三区三线划定范围内（占用城镇集中建设区），其中占用农用地（果园、水田）445 平方米，占用建设用地（风景名胜及特殊用地、公路用地、建制镇）1869 平方米；三亚市总体规划（空间类 2015 年-2030 年）局部图为建设用地，你单位占用 445 平方米农用地（果园、水田）建设行车道、人行道和绿化带符合土地利用总体规划；土地权属为三亚市崖州区大蛋村民委员会、三亚市崖州区大蛋村民委员会农民集体、三亚市崖州区乾隆村民委员会农民集体、大旦村。你单位的行为违反了《中华人民共和国土地管理法》第四十四条第一款：“建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。”和《中华人民共和国土地管理法》第六十一条：“乡(镇)村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡(镇)人民政府审核，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请，按照省、自治区、直辖市规定的批准权限，由县级以上地方人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的

规定办理审批手续。”及《中华人民共和国土地管理法》第五十三条：“经批准的建设项目需要使用国有建设用地的，建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件，向有批准权的县级以上人民政府自然资源主管部门提出建设用地申请，经自然资源主管部门审查，报本级人民政府批准。”的规定。

以上事实有《现场检查/勘验笔录》《证据照片（图片）登记表》、《询问笔录》等证据为凭。

本机关于 2025 年 10 月 21 日以三亚崖州综执罚告字（2025）第 77 号《行政处罚告知书》告知你单位拟作出的行政处罚内容、事实、理由、依据以及依法享有的陈述申辩、申请听证权，你单位未在规定时间内提出陈述申辩及申请听证。

根据《中华人民共和国行政处罚法》第二十八条和《中华人民共和国土地管理法》第七十七条第一款：“未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”《中华人民共和国土地管理法实施条例》第五十七条第一款：“依照《土地管理法》第七十七条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米 100 元以上 1000 元以下”及《海南自由贸易港土地管理条例》第七十一条第二款：“非法占用建设用地、未利用地的，由县级以上人民政府自然资源和规划主管部门责令退还非法占用的土地，可以限期拆除非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以按照非法占用土地每平方米一百元的标准处以罚款。涉及违反城乡规划法律、法规的，依照相关法律、法规处理。”

的规定。本机关于 2025 年 8 月 15 日依法向你单位送达三亚崖州综合执法改通字（2025）第 87 号《责令改正违法行为通知书》，要求你单位于 2025 年 8 月 21 日前补办用地手续或者立即拆除并恢复土地原状，你单位未能按照要求整改。

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，参照 2021 年 12 月 15 日发布的《海南省自然资源领域行政处罚裁量标准（土地类）》序号 1 第 2 点“违法占用建设用地、未利用地”的违法违规情节，处罚标准为“责令退还非法占用的土地，可以并处罚款。可处每平方米 100 元罚款”。及序号 1 第 3 点“违法占用耕地 5 亩以下，或耕地以外的其他农用地 10 亩以下”的违法违规情节，裁量阶次为较重违法，处罚标准为“责令退还非法占用的土地，对违反国土空间规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合国土空间规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施。可处每平方米 100 元以上 400 元以下罚款。”

因本案违法占用土地利用现状为风景名胜及特殊用地、公路用地、果园、建制镇、水田，根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果局部图，该地块在三区三线划定范围内（占用城镇集中建设区），三亚市总体规划（空间类 2015 年-2030 年）局部图为建设用地，因此，你单位占用 445 平方米农用地（果园、水田）建设行车道、人行道和绿化带符合土地利用总体规划，本机关拟对你单位作出如下行政处罚：

1. 责令七日内退还非法占用 1869 平方米的建设用地和 445 平方米的农用地；
2. 没收在非法占用农用地 445 平方米的土地上新建的建筑物和其他设施。

如不服本决定，你单位可以自收到本决定书之日起 60 日内向三亚市崖州区人民政府申请行政复议，也可以自收到本决定书之日起 6 个月内依法向三亚市城郊人民法院提起行政诉讼。申请行政复议或提起行政诉讼期间，本决定不停止执行，法律另有规定的除外。逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼又不履行的，本机关将依法申请人民法院强制执行或者依照有关规定强制执行。

联系人： 陈树康 联系电话： 88821161

联系地址： 三亚市崖州区崖州大道 1 号

三亚市综合行政执法局崖州分局

(印章)

2025 年 11 月 8 日

备注：该文书一式三份，一份送达当事人，一份抄送案件移交部门或者投诉举报人，一份存卷备查。