

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（2026）第13号

被处罚人：三亚中兴置地有限公司

本机关于2025年11月3日立案调查，经查，你单位在三亚市崖州区深海科技城建设的中兴配套住宅项目二期A区于2016年8月通过竣工验收后擅自对该项目二期A区1#-4#楼阳台镂空部分进行改造加建，加建总面积为6094.32平方米，加建部分对应工程造价为人民币壹佰零肆万零柒元贰角（¥1040007.20元），现已加建完成并投入使用。你单位的行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款：“在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。”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》《结构复核报告书》《评估报告》《询问笔录》等证据为凭。

本机关于2026年2月14日以三亚崖州综执罚告字（2026）第11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权、申请听证权。你单位在规定期限内未提出陈述申辩以及申请听证。

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。

本机关于 2025 年 11 月 6 日依法向你单位送达三亚崖州综执责改通字〔2025〕第 113 号《责令改正违法行为通知书》，要求你单位于 2025 年 11 月 14 日前补办建设工程规划许可证或者自行拆除恢复原状，你单位未能按照要求整改。

中兴配套住宅项目二期 A 区现场与规划报建方案不符，镂空部分已进行改造加建，加建部分目前已作为居民阳台或其他使用功能，属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。原房屋镂空处结构增设的混凝土板，因施工完成时间已久远，已过混凝土养护期，和原有结构已形成整体，若拆除将有可能对原有结构产生破坏，影响结构整体安全使用。经论证，属于不能拆除的情形。

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《海南省自然资源领域行政处罚裁量标准（规划类）》序号 6 “未取得建设工程规划许可证或者违反建设工程规划许可证的规定进行建设”，裁量阶次为严重违法，法定裁量因素为“限期改正、罚款、没收实物或违法收入”，酌定裁量因素为“违法建设面积在 5000 平方米以上，或造成严重危害后果的”，裁量基准为“尚可采取改正措施消除影响的，限期改正，处建设工程造价百分之八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，可处建设工程造价百分之七以上百分之十以下的罚款。”及根据《海南省查处违法建筑若干规定》第二十五条：“本规定所称违法收入，按照违法建筑查处时当地相当等级商品房价格确定，商品房价格由负有查处职责的机关委托有资质的评估机构进行评估；不能以商品房价格计算的，按照违法建筑工程造价确定。”的规定，因加建部分为楼体原镂空部分用钢筋混凝土浇筑而形成未封

