

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 11-1 号

被处罚人：董武汉

本机关于 2025 年 9 月 17 日立案调查，经查，你未取得用地审批手续于 2024 年在三亚市崖州区南山村委会四马安置区南侧建设现状为一栋一层的房屋、三处铁皮棚、一处厕所、一处硬化地板。你非法占用土地面积共 382 平方米，涉案土地利用现状为乔木林地（农用地），在“三区三线”划定范围外，但在村庄规划范围内，也不在科技城中片区控规范围内，土地权属为三亚市崖州区南山村民委员会农民集体。你的行为违反了《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》第六十二条第四款：“农村村民住宅用地，由乡（镇）人民政府审核批准；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。”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》《三亚市自然资源和规划局崖州分局关于协助认定方继亮等 6 人房屋审批及建设情况的复函》、土地利用现状图（2023 年度国土变更调查成果数据）、《海南省自然资源和规划厅关于涉嫌违法用地案件适用国土空间总体规划认定规则有关问题的复函》等证据为凭。

本机关于 2026 年 1 月 16 日以三亚崖州综执罚告字（2026）第 1 号《行政处罚告知书》告知你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。你于 2026 年 1 月 19 日提出申请听证，经复核，本机关认为你听证意见不成立，本机关不予采纳，不予采纳的理由是：1. 关于违法主体问题。经南山村委会指认并制作了《询问笔录》，董亚小拥有其实际住房，并非本案涉案房屋，已分别对听证申请人和董亚小房屋的四至情况制作了《现场检查/勘验笔录》，违法建设行为的主体应是建筑物的实际建设人，而非听证申请人提出的使用人，且涉案建筑物的使用人也非听证申请人提出的董亚小；本案涉案建筑物属于听证申请人董武汉，故而拆除涉案房屋与董亚小的居住权并无直接关系；2. 关于违法建设时间问题。听证申请人提出涉案建筑物建于 2010 年的说法没有任何证据证明，本机关根据卫星影像图查明涉案建筑物建于 2024 年；3. 关于违法建筑物面积问题。听证申请人提出其房屋面积为 110.13 平方米，而非本机关认定的 382 平方米；实际上听证申请人陈述的面积仅为本案涉案建筑物的一部分，未包括本案的铁皮棚、硬化地板等其他建筑物、构筑物。根据土地利用现状图（2023 年度国土变更调查成果数据）地类为乔木林地 382 平方米。本案中，听证申请人非法占用农用地建设的建筑物面积共 382 平方米。综上，不支持听证申请人提出的撤销本案的听证请求。

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。”的规定。

本机关于 2025 年 9 月 23 日依法向你送达三亚崖州综执责改通字（2025）第 100 号《责令改正违法行为通知书》，要求你于 2025 年 9 月 30 日前补办相关手续或者自行拆除建（构）筑物及设施恢复土地原状，你未能按照要求整改。

根据你违法行为的事实、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 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，违法程度为“较重”，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”。因本案违法占地土地利用现状为乔木林地，该房屋地块在“三区三线”划定范围外，但在村庄规划范围内，也不在科技城中片区控规范围内，因此，你占用 382 平方米农用地（乔木林地）建设建（构）筑物及设施违反土地利用总体规划。本机关决定对你作出如下行政处罚：

1. 责令七日内退还非法占用土地面积为 382 平方米的农用地；
2. 七日内拆除在非法占用 382 平方米的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状；
3. 处非法占用土地 382 平方米每平方米 100 元罚款，共计人民币叁万捌仟贰佰元整（¥38200.00）。

你应当自收到本决定书之日起 15 日内，凭本机关开具的《海南省非税收入一般缴款书》到指定的银行或通过电子支付系统缴纳罚款，你缴纳罚款后，将缴纳凭据复印件报送本机关备案。逾期不缴纳罚款的，本机关将依据《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。

如不服本决定，你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，也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：褚伟明_____ 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



备注：该文书一式二份，一份送达当事人，一份存卷备查。