

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 34 号

被处罚人：海南四季乡愁民宿有限公司

统一社会信用代码：9146

注册地址：海南省三亚市崖州

本机关于 2026 年 3 月 3 日立案调查，发现你单位于 2025 年 9 月非法占用 110 平方米的土地在三亚市崖州区镇海村委会海岸线建设 4 处水泥硬化地面，1 处钢架舞台，3 处楼梯（钢结构），1 处水泥硬化道路，1 处木板（木结构）。你单位非法占用 110 平方米地块的土地利用现状图（2024 年度国土变更调查成果数据）地类为乔木林地 10 平方米、沿海滩涂 100 平方米；权属信息示意图为扫梳村、长山村；该地块均为非建设用地，未纳入村庄规划建设用地范围；并未经批准擅自改变林地用途在三亚市崖州区镇海村委会海岸线建设 10 处两层钢架房屋、13 处钢架房屋基础、6 处木板及简易房屋、1 处钢架舞台、5 处水泥砖道路、5 处水泥硬化地面、2 处水泥硬化道路、3 处楼梯（钢结构），堆放 10 处钢架，铺设 2 处木板，共计 1879 平方米，均为 II 级保护林地。你单位未经批准非法占用土地建设、未经批准擅自改变林地用途的行为违反了《中华人民共和国土地管理法》第二条第三款：“任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。”及《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。”以及《海南经济特区林地管理条例》第十五条第二款：“未经依法批准，任何单位和个人不得改变林地用途。”

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、《现场勘验图》、《关于移交海南四季乡愁民宿有限公司非法占用林地线索的函》（三林函〔2026〕55号）、《关于协助提供海南四季乡愁民宿有限公司违法用地行为认定意见及佐证材料的复函》、《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5月20日以三亚崖州综合执法局字〔2026〕第26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及听证权。对此你单位未提出陈述、申辩及听证申请。

依据《中华人民共和国行政处罚法》第二十八条及《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。”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，可以限期拆除在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。”以及《海南经济特区林地管理条例》第三十一条第一款：“未经县级以上人民政府林业主管部门审核审批，非法占用林地、擅自改变林地用途或者在林地上进行采石、采矿、挖砂、取土、挖塘及其他破坏林地的活动，由县级以上人民政

府林业主管部门责令限期恢复原状；按照非法改变用途林地面积，对个人处每平方米十元以上三十元以下的罚款，对单位处每平方米五十元以上一百五十元以下的罚款。”的规定。本机关于2026年3月18日依法向你单位送达三亚崖州综执责改通字（2026）第53号《责令改正违法行为通知书》，要求你单位于2026年3月22日前改正违法行为，你单位未能按照要求整改。

鉴于你单位已于2026年3月2日至2026年3月9日自行拆除579平方米林地上的13处钢架房屋基础、2处木板、5处钢架、10处两层钢架房屋及4平方米非林地上的1处木板，共拆除583平方米的建（构）筑物，该583平方米的建（构）筑物不计入处罚范畴。对你单位未经批准擅自改变林地用途1300平方米及未经批准非法占用106平方米土地进行处罚。

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（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，违法程度为“一般”，处罚标准为“责令退还非法占用的土地，可处每平方米100元罚款”及《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”以及《海南省林业行政处罚裁量权基准（2024年版）》违反森林（林木）采伐林业行政处罚裁量基准（8种）序号8“擅自改变林地用途的（包括临时占用林地，逾期不归还的）”的违法行为，酌定裁量因素符合“擅自改变林地用途或临时占用林地，逾期不归还，面

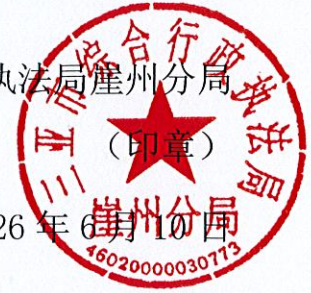
积1亩以上5亩以下，或占用省级公益林”，裁量阶次为较重违法，裁量基准为“责令限期恢复原状；按照非法改变用途林地面积，对个人处每平方米二十元以上三十元以下的罚款，对单位处每平方米一百元以上一百五十元以下的罚款”。决定对你单位作出如下行政处罚：

1. 责令三十日内退还非法占用110平方米的土地（乔木林地、沿海滩涂）；2. 三十日内拆除在非法占用106平方米的土地上新建的建筑物和其他设施（4处水泥硬化地面，1处钢架舞台，3处楼梯，1处水泥硬化道路），恢复土地原状；3. 处非法占用106平方米土地，每平方米100元的罚款，罚款人民币壹万零陆佰元整（¥10600.00）；4. 责令三十日内拆除未经批准擅自改变林地用途1300平方米建设的建筑物和其他设施（6处木板及简易房屋、1处钢架舞台、5处水泥砖道路、5处水泥硬化地面、2处水泥硬化道路、3处楼梯，5处钢架），恢复原状；5. 处非法改变林地用途1300平方米，每平方米100元的罚款，罚款人民币壹拾叁万元整（¥130000.00）。共计罚款人民币壹拾肆万零陆佰元整（¥140600.00）。

你单位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政府非税收一般缴款书到指定的银行或通过电子支付系统缴纳罚款，你单位缴纳罚款后，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崖州区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。

三亚市综合行政执法局崖州分局



2026年6月10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。