

行政处罚决定书

安自然资罚决〔2025〕03号

当 事 人：马金华

身份证号码：3

住 址：安化县烟溪镇卧龙村一号

2024年11月8日，我局对你的违法行为依法进行立案调查。

经查：你在2016年11月取得烟溪镇大阳村金霞路北侧国有建设用地使用权（证书号：湘（2021）安化县不动产权第0014170号），出让合同指标：用地面积128平方米，建筑总面积640平方米，其中商业面积128平方米（比例20%），容积率5.0。规划批准指标：用地面积128平方米，建筑占地面积128平方米，建筑面积640平方米，容积率5.0，建筑密度100%，建筑层数：地上5层，建筑高度18米。2024年7月房屋竣工验收，根据土地规划综合竣工验收核实数据，用地面积141.67平方米，建筑占地面积127.73平方米，建筑总面积753.09平方米，其中商业面积114.1平方米，容积率5.32，建筑密度90.17%，建筑层数：地上6层，建筑高度20.8米。房屋2019年5月动工修建，2021年6月竣工投入使用。该项目超用地红线13.67平方米和超土地出让合同建筑面积113.09平方米。经县自然资源局耕地保护监督股、国土空间规划股确认，该宗地超用地红线13.67平方米为建制镇用地、符合安化县国土空间总体规划（2021-2035年），其

超土地出让合同建筑面积 113.09 平方米的建筑物属尚可采取改正措施消除影响，限期改正。

你的上述行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第 40 条第 1 款、《中华人民共和国土地管理法》第 2 条第 3 款之规定。该项目超出用地红线 13.67 平方米、建筑面积超土地出让合同 113.09 平方米情况下进行建设，属于非法占地、违规建设行为。

上述违法事实有下列证据证实：

1. 当事人身份证明资料；
2. 当事人及证人询问笔录；
3. 现场勘测笔录、规划竣工验收图及照片；
4. 土地规划综合竣工验收核实表；
5. 烟溪镇大阳村金霞路北侧国有建设用地使用权（证书号：湘（2021）安化县不动产权第 0014170 号）
6. 房屋建设承包合同书；

我局已于 2024 年 12 月 30 日依法向你送达了《行政处罚告知书》（安自然资罚烟告〔2024〕4 号），你未提出陈述、申辩和听证申请。

根据《中华人民共和国土地管理法》第 77 条、《中华人民共和国城乡规划法》第 64 条第 2 款之规定，因当事人非法占地违规建设的动工时间是 2019 年 5 月，主体竣工是 2021 年 6 月，通过卫星云遥数据进行比对，在新颁布的《土地管理法实施条例》实施前，参照《规范自然资源行政处罚裁量权办法》（湘自然资

规〔2019〕5号)的有关规定。同时,鉴于你积极主动配合调查,自愿补办相关手续,责令退还非法占用的13.67平方米土地,并作如下处罚:

1.没收非法占用土地13.67平方米上新建的建(构)筑物和其他设施。

2.超土地出让合同建筑面积,未办理《建设工程规划许可证》违规修建的113.09平方米建筑物责令限期六个月内改正。

3、对超土地出让合同建筑面积113.09平方米处建设工程造价6%进行处罚,根据该项目的房屋修建合同工程造价为人民币618元每平方米,处罚人民币4193.3元;对非法占用13.67平方米的土地(地类为建制镇用地13.67平方米,按20/m²处以罚款)罚款273.4元。两项合计罚款为人民币4466.7元。根据《中华人民共和国行政处罚法》第二十九条“对当事人的同一个违法行为,不得给予两次以上罚款的行政处罚。同一个违法行为违反多个法律规范应当给予罚款处罚的,按照罚款数额高的规定处罚”之规定。该项目实际罚款为人民币4193.3元(大写:肆仟壹佰玖叁元叁角)。

根据《中华人民共和国行政处罚法》第四十四条、第四十五条、第六十三条、第六十四条的规定,你享有陈述、申辩和要求举行听证的权利。如你对我局上述认定的违法事实、处罚依据及处罚内容等持有异议,可以在接到本告知书之日起5个工作日内向我局提出陈述、申辩意见或者提出要求举行听证的申请。逾期不提出视为放弃陈述、申辩和听证的权利。

联系人: 刘凡、刘勇辉

电 话: 15243761097 19117981021

地 址: 安化县烟溪镇综合行政执法大队



附件:

相关法律条文

《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”。

第七十七条 “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”。

《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。

第六十四条 第三款 “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”。

《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》

第四十七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，由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者镇、乡人民政府责令停止建设，当事人应当自接到

停止建设通知书之日起立即停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，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。

《中华人民共和国行政处罚法》

第七十二条第一项 当事人逾期不履行行政处罚决定的，作出行政处罚决定的行政机关可以采取下列措施：到期不缴纳罚款的，每日按罚款数额的百分之三加处罚款。

湖南省自然资源厅《自然资源行政处罚裁量权办法》

湘自然资规〔2019〕5号

第一部分 土地行政处罚

一、非法占用土地因非公益项目建设非法占地未报先用的，可以并处非法占用土地每平方米15元以上30元以下的罚款，但占用耕地的，处以每平方米20元以上30元以下的罚款。

第四部分 规划行政处罚

一、《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》（以下简称《湖南省实施〈城乡规划法〉办法》）第四十七条：违反本办法规定，尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，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。