

行政处罚决定书

安自然资罚决〔2025〕55号

当事人：湖南黄自元生态文化旅游开发有限公司

法定代表人：黄 斌，男，汉族，生于1985年10月25日，身份证号码为

联系电话：

统一社会信用代码：91430923MABTW6D092

住址：安化县龙塘镇陶贺冲村第五组。

2025年7月9日，我局对你公司的违法行为依法进行立案调查。经查，你公司未经有权机关批准，于2017年11月6日非法占用龙塘镇红星社区土地，且在未办理《建设工程规划许可证》的情况下修建黄自元乡村文化展示体验中心，2018年8月主体竣工；根据我局委托湖南展点号测绘有限公司对该房屋进行了“规划执法”测绘成果，你公司擅自动工占用龙塘镇红星社区土地339平方米（经套合我县土地利用现状数据库2023年，其中住宅用地339平方米）；违规修建房屋6层，总建筑面积1732.2平方米的房屋，根据提供的《建筑工程合同协议书》，建设工程造价为650元/平方米。经我局国土空间规划股、耕地保护监督股确认，该宗地符合安化县国土空间总体规划（2021—2035年），未占用基本农田。该房屋属于无法采取改正措施消除影响的建筑。

你公司的上述行为违反了《中华人民共和国土地管理法》第二条第三款、《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款的规定，构成了非法占地、违规建设的事实。

上述违法事实有下列证据证实：

1. 当事人黄斌身份证明复印件及询问笔录；
2. 证人黄飞民、黄万雄、陈国祥、陈加祥身份证明复印件及询问笔录；
3. 现场勘测笔录及现场照片；
4. 《建筑工程合同协议书》、《场地租赁合同》、《房屋建筑面积测量报告》、《土地勘测定界技术报告书》各一份。
5. 黄自元乡村文化展示体验中心建设项目与安化县“三区三线”划定成果套合示意图（局部）；
6. 《关于湖南黄自元生态文化旅游开发有限公司注册时间与案件发生时间不一致情况说明》；
7. 湖南黄自元生态文化旅游开发有限公司卫星云瑶图像数据对比图；
8. 湖南黄自元生态文化旅游开发有限公司《营业执照副本》；
7. 黄自元乡村文化展示体验中心建设项目土地分类面积汇总表（3 大类）；
8. 关于龙塘镇人民政府《关于请求对黄自元乡村文化展示体验中心建设等项目进行规划认定的函》的复函。

我局已于 2025 年 9 月 29 日依法向你公司送达了《行政处罚（听证）告知书》（安自然资罚龙告〔2025〕01 号），你公司自愿放弃陈述、申辩和听证。

根据《中华人民共和国土地管理法》第七十七条，《中华人民共和国土地管理法实施条例》（以下简称《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 元以下的规定；因你动工建设时间为 2017 年 11 月 6 日，竣工时

间为 2018 年 8 月，通过历史卫星影像数据进行比对，均在新颁布的《土地管理法实施条例》实施前，按照 2021 年 9 月 1 日前颁布的《土地管理法实施条例》（2014 年）第四十二条：依照《土地管理法》（2004 年）第七十六条的规定处以罚款，罚款额为非法占用土地每平方米 30 元以下，参照《湖南省自然资源行政处罚裁量权基准》（湘自然资规〔2019〕5 号）因非公益项目建设未报先用的，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；及《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》第四十七条和《湖南省自然资源行政处罚裁量权基准》（湘自然资规〔2019〕5 号）无法采取改正措施消除影响，但不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价 5%以上 10%以下的罚款。鉴于你公司积极主动配合调查处理且未造成严重后果的，根据《自然资源行政处罚裁量权办法》第二章裁量规则第八条第（二）项的规定，可以从轻处罚。

综上，责令你公司退还非法占用的 339 平方米土地给龙塘镇红星社区居民委员会。并拟对你们作出如下行政处罚：

1. 没收非法占用的 339 平方米土地上新建的构筑物及其他附属设施。

2. 对非法占用的 339 平方米土地，处罚款 6102 元（其中农村宅基地 339 平方米，按每平方米 18 元处以罚款）。

3. 对未办理《建设工程规划许可证》违规修建的 1732.2 平方米的建筑物，处建设工程造价 6%进行处罚，根据房屋的《建筑工程合同协议书》工程造价为 650 元每平方米，罚款为 67555.8

元。（大写：陆万柒仟伍佰伍拾伍元捌角）。

依照《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，实际罚款额为人民币 67555.8 元。（大写：陆万柒仟伍佰伍拾伍元捌角）。

限你公司自收到本处罚决定书之日起十五日内，将罚款交到指定银行（中国邮政储蓄银行股份有限公司安化县支行），账号 943000010003068888。逾期不缴纳罚款的，按照《中华人民共和国行政处罚法》第七十二条第一项的规定，每日按罚款数额的百分之三加处罚款。

本决定送达当事人，即发生法律效力。

你公司如不服本处罚决定，可以在收到本处罚决定书之日起 60 日内向安化县人民政府申请行政复议，或者 6 个月内直接向桃江县人民法院提起诉讼。逾期不申请行政复议，不提起行政诉讼，又不履行本行政处罚决定的，我局将依法申请安化县人民法院强制执行。

联系人：舒高涵、朱朝阳

电 话：19173778816、13507370561

地 址：安化县龙塘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》(2019 年修正版)

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。

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。

《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日第二次修正版)

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“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。”

《中华人民共和国行政处罚法》（2021 年修订版）

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。

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：

（一）到期不缴纳罚款的，每日按罚款数额的百分之三加处罚款。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年修正版）

第四十二条 依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米 30 元以下。

《湖南省自然资源厅关于印发〈自然资源行政处罚裁量权办法〉的通知》湘自资规(2019)5 号附件

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。

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违法行为情形和处罚基准：无法采取改正措施消除影响，但不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价 5%以上 10%以下的罚款。