

行政处罚决定书

安自然资罚决〔2025〕66号

当事人：安化县兴隆房地产开发有限公司，法定代表人：何丽华，
统一社会信用代码91430923062238583G。

地 址：

2025年9月22日，我局对你公司在梅城镇紫云村修建的兴旺小区二期项目违法行为依法进行立案调查。经查，你公司在2014年取得《中华人民共和国不动产权证书》（安国用（2014）第0677号），发证面积为5358平方米；2020年5月取得《建设工程规划许可证》建字第2020-015、035（公）号，建筑规模为17902平方米。2023年12月通过竣工验收发现：该项目于2014年1月开始动工修建，2015年11月竣工，验收总用地面积为5543.94平方米，房屋总建筑面积为24392.05平方米，超审批红线303.69平方米（经套合我县2013年土地利用现状数据库，其中占用梅城镇紫云村集体土地213平方米、国有土地91平方米），超规划许可建筑面积6490.05平方米。该项目属于无法采取改正措施消除影响的违规建筑。

你公司的上述行为违反了《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第三次修正版）第二条第三款、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正版）第四十三条的规定，你公司没有按照规划条件进行建设，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、营业执照复印件；
- 2.当事人及证人询问笔录原件；
- 3.现场照片原件；
- 4.综合竣工验收核实表复印件；
- 5.两份施工承包合同（2013年12月、2014年8月）复印件；
- 6.国有建设用地出让合同、国有土地使用证复印件；

7.两份建设工程规划许可证复印件；

8.竣工验收综合测绘成果报告书复印件；

9.关于《梅城镇人民政府关于申请出具安化县兴隆房地产开发有限公司违反规划修建房屋认定报告的函》的复函原件。

我局已于2025年11月10日依法向你公司送达了《行政处罚（听证）告知书》（安自然资罚（梅城）告〔2025〕15号），你公司在法律规定的期限内主动放弃陈述、申辩和听证。

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第三次修正版）第七十七条第一款、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正版）第六十四条的有关规定，对你公司的违法行为依法应当给予行政处罚。

根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十七条的规定参照《国土资源部关于查处土地违法行为如何适用（土地管理法）有关问题的通知》（国土资发〔1999〕87号）的相关意见，你公司的违法行为适用《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年修订版）的相关规定和《湖南省自然资源厅关于印发规范自然资源行政处罚裁量权办法》的通知》湘自然资规〔2019〕5号附件中关于非法占用土地和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违法行为情形和处罚基准的规定，对你公司作出罚款量罚。

鉴于你公司配合调查主动消除违法行为，根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条第（一）项的规定，应当从轻处罚。

综上，责令你公司将非法占用的集体土地213平方米土地退还给梅城镇紫云村村民委员会，拟对你公司作出如下行政处罚：

1.对非法占地违法行为，罚款人民币4899.04元（超审批红线303.69平方米，其中耕地8平方米按21元每平方米进行罚款，罚款168元、其他295.69平方米的土地按16元每平方米进行罚款，罚款4731.04）；

2.对违规建设违法行为，没收超出规划许可建筑面积的6490.05平方米的违规建筑，并以建设工程造价的6%进行处罚（根

据两份《工程施工合同》房屋建设工程造价单价分别计算，其中：3栋、4栋、5栋地上部分以及地下室建筑的建设工程造价528元每平方米，超规划许可的建筑面积为5467.05平方米、罚款人民币173196.14元；6栋、7栋、8栋地上部分建筑的建设工程造价548元每平方米，超规划许可的建筑面积为1023平方米、罚款人民币33636.24元），共计并处罚款人民币206832.38元。

根据《中华人民共和国行政处罚法》(2021年修正版)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。实际罚款为人民币206832.38元。

行政处罚履行方式和期限：收到本处罚决定书之日起15日内，将非法占用的集体土地213平方米土地退还给梅城镇紫云村村民委员会，并来我局开具罚款缴款通知单，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）和账号943000010003068888。逾期不缴纳罚款的，按照《中华人民共和国行政处罚法》(2021年修订版)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：李隆、周永辉
电话：19173718270、18673745584
地址：梅城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》(2019年修正版)

第四十三条 建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示。

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。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年修订版)

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。

《中华人民共和国行政处罚法》(2021年修订版)

第三十二条 当事人有下列情形之一，应当从轻或者减轻行政处罚：(一)主动消除或者减轻违法行为危害后果的。

第三十七条 实施行政处罚，适用违法行为发生时的法律、法规、规章的规定。但是，作出行政处罚决定时，法律、法规、规章已被修改或者废止，且新的规定处罚较轻或者不认为是违法的，适用新的规定。

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。

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

因非公益项目建设非法占地的，按照以下标准执行，但占用基本农田的，可以并处非法占用土地每平方米25元以上30元以下的罚款其中未报先用的，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。