

行政处罚决定书

编号：梅自然资执（规）罚字（2026）1号

吉林省征辉房地产开发有限公司：

我局于2026年1月4日对吉林省征辉房地产开发有限公司未按规划内容进行建设一案立案调查。

经查，你（单位）于2024年8月1日在人民大街东侧，普阳路南侧，阳泽街西侧，丽阳路北侧开始动工建设中盛璟樾项目中，该单位于2024年10月获得用地规划许可证（地字第2205812024YG0042410号），用地面积38297平方米，于2024年10月获得建设工程规划许可证（建字第2205812024GG0047446号），批建总建设规模87171.12平方米。经规划核实，该单位在建设过程中未按工程许可进行建设，存在以下问题：

1、规划条件规定容积率上限为2.0，实建容积率2.012，超容建筑面积447.79平方米；2、未按规划建设地下建筑，批建地下停车场及设备用房批建10106.17 m²，实建7058.91 m²，少建3047.26 m²；3、未经许可擅自建地下地下停车场两处，总面积1639.86 m²；4、批建地下物业用房739.37 m²，实建784.50 m²，超建45.13 m²；5、1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#住宅楼前未经批准擅自扩建一层小院，扩建总面积641.4 m²；6、停车位不足：按照规划条件要求需配建停车位351个，实建280个，其中地上71个，地下停车场车位209个（含未经批建建设停车场内车位59个）；7、未经批准擅自建设商业用房两处，总面积119.06平方米；8、1#与2#楼之间批建铁艺大门，实建为实体大门。该行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第40条、43条和《吉林省城乡规划条例》第37条、49条的规定，属于违法建筑。

上述违法事实有下列证据证实：

1. 吉林省征辉房地产开发有限公司受委托人询问笔录一份、现场勘测笔录一份、关于建筑建设情况告知函一份、规划核实图一份；

2. 营业执照复印件一份、企业投资项目备案登记表复印件一份、资质证书复印件一份、法定代表人身份证复印件一份、授权委托书一份、委托人身份证复印件一份；

3. 土地成交确认书复印件一份、建设用地规划许可证复印件一份、建设工程规划许可证复印件一份（附件、规划图各一份）、工程预算价格书一份、现场照片。

我局已于 2026 年 2 月 3 日依法向你（单位）进行了行政处罚告知和听证告知，你（单位）未在规定期限内提出陈述、申辩、听证。

根据《中华人民共和国城乡规划法》第 64 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”和《吉林省城乡规划条例》第 71 条第一、二、四款“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的，可采取改正措施消除对实施规划影响的，由城乡规划主管部门责令限期改正，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款，改正后应当及时补办相关手续。

对未取得建设工程规划许可证的建设工程造价为工程的全部造价；对未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的为工程违规部分的造价”的规定及《吉林省建设厅城乡规划行政处罚自由裁量权》第八条第四项：“对单项工程，当总建筑面积不超过三万平方米时，罚款应当取下限，超过三万平方米的单项工程和总建筑面积不超过十万平方米的小区，罚款不超过百分之七；总建筑面积超过十万平方米的小区，罚款取上限。此项罚款基数为全部工程造价为基准。”的规定，依据吉林省征辉房地产开发有限公司提供的工程预算价金额：（超容建筑面积 447.79 平方米，627,682.72 元、未按许可内容少建地下停车场面积 3047.26 平方米，5,859,335.39 元、未经许可建设地下停车场 3,145,449.76 元、超建地下物业用房 62,118.36 元、扩建一层小院围墙 18,193.15 元、未经许可建设商业用房 131,745.19 元、实体大门 131,881.22 元）。拟对该单位作如下行政处罚：

1、罚款：超容 $627,682.72 \text{ 元} \times 7\% = 43,938 \text{ 元}$ 、超建物业用房 $62,118.36 \text{ 元} \times 7\% = 4,348 \text{ 元}$ 、超建小院 $18,193.15 \text{ 元} \times 7\% = 1,274 \text{ 元}$ 、实体大门 $131,881.22 \text{ 元} \times 7\% = 9,232 \text{ 元}$ ；未经许可建地下停车场 $3,145,449.76 \text{ 元} \times 10\% = 314,545 \text{ 元}$ 、未经许可建商业用房 131,745.19

元×10%=13,175 元；少建地下停车位 3047.26 平方米，5,859,335.39 元×7%= 410,154 元；合计罚款总额：796,666 元。

2、限 30 日内及时补办相关手续。

行政处罚履行方式和期限：限 15 日内到市工行缴纳罚款（账号为 0806221011200530030）并补办手续。

本决定送达当事人，即发生法律效力。

你（单位）如不服本处罚决定，可以在收到本处罚决定书之日起六十日内向梅河口市人民政府申请行政复议；或者六个月内直接向通化铁路运输法院提起行政诉讼。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，我局将依法申请人民法院强制执行。

联系人：孙一博 杨佳欣

电 话：0435-4665577

地 址：梅河口市站前路 628 号

