

## 行政处罚决定书

编号：梅自然资执（规）罚字〔2025〕12号  
梅河口市弘润房地产开发有限公司：

我局于2025年7月9日对梅河口市弘润房地产开发有限公司未按工程许可建设盛世江南A区一期、二期、三期工程一案立案调查。

经查，你（单位）于2022年8月在普阳路西侧与人民大街交汇处建设盛世江南A区一期、二期、三期工程，于2022年5月获得建设用地规划许可证（地字第220581202200037），批准的用地面积63860平方米，于2022年6月办理了建设工程规划许可证（建字第220581202200022号、建字第220581202200023号、建字第220581202200024号），批准总建筑面积148704.02平方米，其中地上建筑面积127711.77平方米、地下建筑面积20992.25平方米。经规划验收核实，该单位在建设过程中，未按工程许可内容建设，具体如下：

1、擅自将部分地下车位改建为车库，原批建地下车位526个，实建163个车库，210个车位，少建设车位153个；2、未经许可擅自将AS4#建筑中，原审批养老用房200平方米，改做商业用房；3、未经许可擅自将AS5#建筑中，原审批商业用房264.31平方米，改做居家养老用房；4、A8#、A9#、A10#、A11#楼前未经批准建设一层小院，占地面积1706平方米的行为，违反了《中华人民共和国城乡规划法》第40条、第43条和《吉林省城乡规划条例》第37条、第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. 当事人梅河口市弘润房地产开发有限公司询问笔录一份、现场勘测笔录一份、关于建筑建设情况告知函二份、附图二份；
2. 营业执照复印件一份、法定代表人身份证复印件一份、房地产开发企业资质证书复印件一份、授权委托书一份、受托人身份证复

印件一份、工程预算价书二份；

3. 国有土地使用权成交确认书复印件一份、建设用地规划许可证复印件三份、规划条件图复印件一份、动迁范围图复印件一份、用地位置及范围图复印件一份、建设工程规划许可证复印件三份、规划总平面图复印件三份、现场照片。

我局已于2025年7月18日依法向你（单位）进行了行政处罚告知和听证告知，你（单位）未在规定限期内提出陈述、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“在市、镇规划区内，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规定进行建设的，由县级以上人民政府城乡规划主管部门责令停止建设。

可采取改正措施消除对实施规划影响的，由县级以上人民政府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，依据梅河口市弘润房地产开发有限公司提供的吉林市君联工程造价咨询有限公司盛世江南A区一期、二期、三期违建项目工程预算价中

的工程造价（工程预算价：车位改车库 476760.00 元、养老用房 200 平方米改做商业用房 364745.18 元、商业用房 264.31 平方米改做居家养老用房 499323.17 元、门卫面积 10 平方米 5450.00 元、一层小院 77697.71 元），决定处罚如下：

1、罚款：罚款：（车位改车库+一层小院+门卫房）559,908.00 元×10%=55,991.00 元；（商业改养老+养老改商业）864,068.35 元×7%=60,485.00 元，合计罚款金额 116,476.00 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：刘华青 孙澳

电 话：0435-4665577

地 址：梅河口市站前路 628 号



梅河口市自然资源局

2025年7月28日