

# 行政处罚决定书

(乌)城罚决字〔2022〕第G01002号

当事人：内蒙古德顺房地产开发有限责任公司

你（单位）于在内蒙古乌海市滨河神华街以南、万晨街以北、宜化广场以东，德顺大厦项目中实施了未按照《建设工程规划许可证》的规定进行建设的行为，涉嫌违反《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条，本机关于2022年5月16日立案调查。

经查明，德顺大厦项目中未按照《建设工程规划许可证》的规定进行建设，2#楼、3#楼违法超建、地下部分2层私自改建为一层。

上述事实，由以下证据证实：

证据一：《建设工程规划许可证》、现场勘验（检查）笔录，证明德顺大厦项目2#楼、3#楼违法超建、地下部分2层私自改建为一层；

证据二：法人刘德华调查（询问）笔录，证明德顺大厦项目2#楼、3#楼违法超建、地下部分2层私自改建为一层。

2022年5月17日，本机关依法向你（单位）送达了《行政处罚事先（听证）告知书》（乌）城罚先告字〔2022〕第01001号，告知你（单位）拟作出行政处罚决定的事实、理由、依据及内容，并告知你（单位）依法享有的权利。你（单位）2022年5月25日向本机关提出陈述、申辩（听证要求）。

你（单位）辩称，1、德顺大厦项目2#楼、3#楼顶部初始设计即有的设备间为钢结构玻璃幕墙，因考虑乌海风载力、地震力、耐久性、

可靠性、安全性存在隐患，将钢架结构变为混凝土结构；2、地下部分建设工程规划许可为二层，规划地下停车位493个，地下空间的许可功能是停车，现建设为地下一层，虽然地下部分建筑层数有变，目的是为了有效利用地下空间，方便采用机械停车设计，满足停车位的要求，且高度没有降低；3、《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定处罚比例为工程造价的百分之五以上百分之十以下，认为本次对于2#楼、3#楼处罚比例过高。

本机关认为1、德顺大厦项目2#楼、3#楼顶部违法超建违反了《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条；2、德顺大厦项目2#楼、3#楼私自将地下二层变更为地下一层违反了《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条；3、本机关曾多次下达《责令限期改正通知书》，你方拒不整改，故你（单位）的上述行政处罚申辩意见，本机关未予采信。

本机关认为，你（单位）德顺大厦项目中未按照《建设工程规划许可证》的规定进行建设，2#楼、3#楼违法超建、地下部分2层私自改建为一层的行为，违反了《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，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。

鉴于你（单位）出具的德顺大厦2#楼、3#楼楼顶违法违规超建部分不能拆除的第三方鉴定评估报告及本机关聘请内蒙古住建厅房屋质量安全在库专家现场论证后确属不可拆除，根据住建部《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》第九条的规定，对你（单位）德顺大厦2#楼、3#楼楼顶违法违规超建部分不予拆除；对德顺大厦项目中未按照《建设工程规划许可证》的规定进行建设，2#楼、3#楼违法违规超建、地下部分2层私自改建一层为两项违法违规建设行为，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，对你（单位）作出如下行政处罚：

1、2#楼、3#楼违法违规部分因会影响结构安全不予实施拆除，没收违法所得，2#楼、3#楼结构层除去公摊面积及设备间共计1317m<sup>2</sup>，按企业买一送一政策取差价2000元/m<sup>2</sup>计算：

$$1317\text{m}^2 \times 2000\text{元/m}^2 = 263.4\text{万元（罚没263.4万元整）}$$

2、2#楼、3#楼（合计45099.64m<sup>2</sup>）地下部分2#楼、3#楼地下部分未按照《建设工程规划许可证》的规定进行建设，私自改建为一层的行为，处工程造价百分之十的罚款，按照你公司与内蒙古恒正建设有限责任公司签订补充合同内工程造价1820元/m<sup>2</sup>的价格计算：

$$45099.64\text{m}^2 \times 1820\text{元/m}^2 = 82081344.8\text{元}$$

$$82081344.8\text{元} \times 10\% = 820.8\text{万元（处罚金820.8万元整）}$$

$$\text{合计处罚} 263.4\text{万元} + 820.8\text{万元} = 1084.2\text{万元；}$$

上述罚款，你（单位）应当自收到本处罚决定书之日起15日内，

持本决定书,到指定银行缴纳。逾期不缴纳罚款的,本机关将根据《中华人民共和国行政处罚法》第七十二条的规定,每日按罚款数额的百分之三加处罚款,加处罚款的数额不得超出罚款的数额。

如不服本处罚决定,可以在收到本决定书之日起60日内向乌海市人民政府申请行政复议;也可以在收到本决定书之日起6个月内直接向海勃湾区人民法院起诉,但本决定不停止执行,法律另有规定的除外。逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼又不履行的,本机关将依法申请人民法院强制执行或依照有关规定强制执行。

乌海市城市管理综合执法局

2022年9月26日



联系人: 张巍 徐志鹏 联系地址: 乌海市学府街3号

联系电话: 0473-2612032 邮政编码: 016000