

运城市城市管理综合行政执法局
行政处罚决定书

运市城管执(建)罚决字〔2024〕第5号

当事人：运城市金运房地产开发有限公司

统一社会信用代码：911408007460479130

地址(住址)：运城市盐湖区南环东路194号

法定代表人(负责人)：王玉虎 职务：董事长

身份证或其他有效证件号：142701196006250938

住址：山西省运城市盐湖区西环城南路154号

联系方式：15735707777

运城市金运房地产开发有限公司两岸家园14#、15#楼项目中涉嫌未批先建的违法行为，本机关于2024年3月20日立案调查。

经查明，你单位开发建设的两岸家园项目拟建设规模为：2栋住宅楼(14#、15#楼)，建筑总面积为17654.35平方米。其中，14#楼地上11层，地下1层，建筑面积9274.7平方米；15#楼地上11层，地下1层，建筑面积8379.65平方米。2012年8月8日开工建设，2013年12月停工至今，目前14#、15#楼均建至9层，14#楼已建面积为7723.49平方米，15#楼已建面积6978.71平方米。经对你单位委托代理人王晓雯调查询问以及调取的相关资料认定，该项目14#、15#楼建设未取得建设工程规划许可证、

建筑工程施工许可证。你单位在该项目中未取得建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证擅自开工建设的行为，违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条、《中华人民共和国建筑法》第七条的有关规定。经本机关依法调查，现查明情况基本属实，应依法予以处罚。

上述事实，由以下证据证实：

1. 运城市金运房地产开发有限公司营业执照复印件（统一社会信用代码：911408007460479130）；

2. 运城市金运房地产开发有限公司法定代表人王玉虎身份证明及身份证复印件；

3. 运城市金运房地产开发有限公司授权委托人王晓雯的授权委托书；

4. 运城市金运房地产开发有限公司受委托人王晓雯的工作证明；

5. 建设用地通知书复印件（运政供土（补）字〔2009〕5号）；

6. 关于出具城市规划条件的函复印件；

7. 运城市同辉铝业有限公司和运城市金运房地产开发有限公司土地转让协议复印件；

8. 运城市国土资源局盐湖分局对该项目的行政处罚决定书复印件（运国土资盐执罚字〔2013〕95号）；

9. 运城市国土资源局关于确定建设项目用地规划条件设计条件的函复印件（运国土资函发〔2014〕53号）；

10. 运城市金运房地产开发有限公司出具的关于“两岸家园”项目情况的报告;

11. 山西世信房地产评估有限公司对该项目的评估报告;

12. 该项目的设计说明复印件;

13. 现场勘察笔录及照片(2张)。

2024年11月5日,本机关依法向你单位送达了《行政处罚听证告知书》(运市城管执(建)听告字〔2024〕5-1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。你单位在规定期限内提出陈述、申辩意见:1.行政处罚已过追诉时效,另外对未取得建筑工程施工许可证擅自建设的行为不应处罚;2.处罚事实不清,处罚基数不合理;3.涉案房屋已被征收不应处罚;4.违法行为发生时任法定代表人是郭俊峰并非王玉虎。本机关根据你单位提出的陈述申辩作出如下答复意见:1.处罚未过追诉时效,根据《行政处罚法》第二十九条规定,对该公司未取得建设工程规划许可证、未取得建筑工程施工许可证擅自开工建设的行为应视为“一事”,故对未取得建设工程规划许可证擅自开工建设的行为进行处罚,2.处罚基数以评估报告为准,并无不当;3.房屋征收不影响违法事实认定及责任承担;4.没有证据证明违法行为发生时任法定代表人是郭俊峰。综上,本机关采纳你单位第1点对未取得建筑工程施工许可证擅自建设的行为不予处罚的意见,第2、3、4点意见均不予采纳。

本机关认为，你单位在两岸家园 14#、15#楼项目开发建设中存在未取得建设工程规划许可证、未取得建筑工程施工许可证的行为，违反了《中华人民共和国城乡规划法》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。”《中华人民共和国建筑法》第七条，“建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证。”的规定，根据《中华人民共和国城乡规划法》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；”《中华人民共和国建筑法》第六十四条，“未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的，责令改正，对不符合开工条件的责令停止施工，可以处以罚款。”《建设工程质量管理条例》第五十七条，“违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款。”的规定，应当依法予以处罚。

你单位基于同一建设目的，在建设过程中未取得建设工程规

划许可证进行建设、未取得建筑工程施工许可证擅自施工的违法行为，应认定为同一违法行为。依据《行政处罚法》第二十九条“同一个违法行为违反多个法律规定应当给予罚款处罚的，按照罚款数额高的规定处罚”的规定，应按照罚款数额高的规定处罚。根据山西世信房地产评估有限公司出具的对14#、15#楼建至9层的评估报告认定工程造价为18447500元；参考《运城市中心城区小区住宅平米造价指标测算项目编制说明》中2013-2015年的市场平均价，推定14#、15#楼总合同造价为25243073元。参考《运城市城市管理综合行政执法局行政处罚裁量基准》，对未取得建设工程规划许可证擅自建设的行为，处以建设工程造价18447500元8.2%的罚款，计1512695元；对未取得建筑工程施工许可证擅自建设的行为，处以合同价款25243073元1.6%的罚款，计403890元，故应对未取得建设工程规划许可证进行建设的行为予以处罚。

鉴于该项目未取得立项批文、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证且施工形象进度已经达到总设计高度81.8%。参考《运城市城市管理综合行政执法局行政处罚裁量基准》，对你单位作出如下处罚：

对未取得建设工程规划许可证进行建设的行为，罚款人民币1512695元。

上述罚款，你单位应当自收到本处罚决定书起15日内，持本决定书通过山西非税网上支付平台缴纳罚款（铺安街金城大厦

1105 室) 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。

如不服本决定, 可以自在收到本决定书之日起 60 日内向运城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 个月内直接向盐湖区人民法院起诉, 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。



运城市城市管理综合行政执法局

2025 年 3 月 20 日

联系人: 薛峰

联系电话: 13333590025

联系地址: 运城市圣惠南路甲 200 号规划和建筑执法分队办公室

(本决定书一式二份: 一份送达当事人, 一份附卷存档)