

三亚市综合行政执法局吉阳分局

限期拆除决定书

三亚吉阳综执限拆决字〔2026〕第 83 号

吴晓卿:

本机关于 2026 年 4 月 19 日对你涉嫌未取得建设工程规划许可证擅自建设的行为立案调查。

本机关执法人员于 2026 年 4 月 7 日巡查时，发现你在三亚市吉阳区学院路国际康体养生中心项目二期 A5#楼 105（复式）房涉嫌存在未取得建设工程规划许可证擅自建设的行为。经查，你未经批准擅自在三亚市吉阳区学院路国际康体养生中心项目二期 A5#楼 105（复式）房建设擅自建设两处房屋，第一处位于二楼将露台围合封闭成一处房间，一层封顶，作为居住使用，建筑面积 9.29 平方米；第二处位于三楼露台围合封闭成一处房间，一层封顶，作为居住使用，建筑面积 10.92 平方米；上述房间总建筑面积 20.21 平方米，均已建成并投入使用。你上述建设行为至今未取得相关规划审批许可手续。本机关于 2026 年 4 月 25 日依法向你送达《责令改正违法行为通知书》要求其限期内自行拆除改正，于 2026 年 5 月 6 日复查整改情况，发现你逾期未按要求整改。

鉴于你（单位）逾期未拆除改正，根据《海南省查处违法建筑若干规定》第二十二条和《住房和城乡建设部关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》第四条、第七条的规定，本案 2 处涉案建筑属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。

以上事实有：1. 现场检查（勘验）笔录；2. 现场照片；3. 现场勘验图；4. 整改复查现场照片证据；5. 三亚市房地产权属登记信息查询结果等证据为凭；6. 无询问（调查）笔录说明等证据证实。

你上述行为违反了《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”。《海南自由贸易港国土空间规划条例》第四十二条“在城镇建设用地区域内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施的，建设单位或者个人应当持土地有关证明文件、建设工程设计方案等材料向市、县、自治县人民政府自然资源和规划主管部门申请核发建设工程规划许可证。国家和本省另有规定的，从其规定”的规定，本机关于 2026 年 7 月 1 日向你送达了三亚吉阳综执限拆告字〔2026〕第 66 号《限期拆除告知书》，告知了拟作出的限期拆除决定的内容、事实、理由、依据，并告知你依法享有的陈述申辩和申请听证等权利。你在规定期限内未向本机关提出陈述申辩和听证申请。

根据你违法行为的事实、性质、情节、社会危害程度和相关证据，按照《海南省自然资源领域行政处罚裁量标准(规划类)》序号 6 的规定，你上述违法行为属于“未取得建设工程规划许可证擅自建设”，酌定裁量因素为“违法建设面积在 1000 平方米以下，尚未造成其他危害后果的”，法定裁量因素为“限期改正、罚款、没收实物或违法收入”，裁量阶次为“一般违法”，裁量基准为“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，可处建设工程造价百分之三以下的罚款”。应责令限期拆除。

依据《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；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”、《海南自由贸易港国土空间规划条例》第六十五

条第一款“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，由市、县、自治县人民政府自然资源和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”的规定，现责令你：

自收到本决定书之日起五日内自行拆除位于三亚市吉阳区学院路国际康体养生中心项目二期 A5#楼 105（复式）房的两处露台围合成封闭房屋，总建筑面积约 20.21 平方米。

如不服本决定，你可以自收到本决定书之日起 60 日内向三亚市吉阳区人民政府申请行政复议，也可以自收到本决定书之日起 6 个月内依法向三亚市吉阳区人民法院提起行政诉讼。申请行政复议或提起行政诉讼期间，本决定不停止执行，法律另有规定的除外。

你可以直接向行政复议承办机构三亚市吉阳区司法局（地址：三亚市吉阳区吉阳大道 218 号 A1 栋 1 层）提交行政复议申请书及证据，也可以通过互联网渠道（司法部行政复议服务平台 <https://xzfy.moj.gov.cn/znzx/>或微信小程序“掌上复议”）提交行政复议申请书及证据。

三亚市综合行政执法局吉阳分局

（印章）

2026 年 7 月 17 日