

# 三亚市综合行政执法局吉阳分局

## 限期拆除告知书

三亚吉阳综执限拆告字〔2026〕第 103 号

何浪：

本机关于 2026 年 7 月 13 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 13 日巡查时，发现你在三亚市吉阳区学院路三亚国际康养中心项目二期 A6#楼 102（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，结合本机关委托第三方测绘机构进行测绘并出具的测绘报告，你擅自建设五处砖混结构房屋，其中，第一处及第二处均位于一楼庭院，占地面积分别为 18.96 平方米、6.04 平方米，建筑面积分别为 18.96 平方米、6.04 平方米；第三处及第四处分别位于二楼露台及阳台，建筑面积分别为 12.88 平方米、24.02 平方米；第五处位于三楼露台，建筑面积为 43.89 平方米。五处砖混结构房屋均已建设完成尚未装修投入使用，总建筑面积为 105.79 平方米，主要使用用途均为居住功能。本机关于 2026 年 7 月 15 日依法向你送达《责令停止/改正违法行为通知书》要求你限期内自行拆除改正，于 2026 年 7 月 20 日复查整改情况，发现你逾期未按要求整改。

2026 年 4 月 18 日，三亚市自然资源和规划局在《关于协助认定万科森林度假公园小区蒋鸿杰等 118 户业主违法建设行为对城乡规划影响情形的复函》（三自然资监〔2026〕91 号）中认定，你上述行为未取得建设工程规划许可证或建设工程设计方案审查文件等规划审批手续，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. 无询问（调查）笔录说明；5. 整改复查记录及现场照片证据；6.

三亚市房地产权属登记信息查询结果；7.《关于协助认定万科森林度假公园小区蒋鸿杰等118户业主违法建设行为对城乡规划影响情形的复函》（三自然资监〔2026〕91号）；8.房屋测绘技术说明书等证据为证。

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，构成了未取得建设工程规划许可证擅自建设的违法行为。

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，裁量阶次为“一般”，法定裁量因素为“限期改正、罚款、没收实物或违法收入”，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”，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，本机关拟对你作出《限期拆除决定书》，责令你自收到该决定书之日起五日内自行拆除位于三亚市吉阳区学院路三亚国际康养中心项目二期 A6#楼 102（复式）房的五处砖混结构房屋，总建筑面积约 105.79 平方米。

依据《中华人民共和国行政处罚法》第七条、第四十四条、第四十五条的规定，你们可在收到本告知书之日起 5 日提出陈述、申辩意见，或到三亚市吉阳区迎宾路同心家园八期 3 号楼进行陈述、申辩。逾期未陈述、申辩的，视为你们放弃陈述、申辩权利。

根据《中华人民共和国行政处罚法》第四十四条、第四十五条、第六十二条、第六十四条第一项的规定，你们享有要求举行听证的权利，可自收到本告知书之日起 5 个工作日内向本机关书面申请听证。逾期未提出听证申请的，视为放弃听证权利。

联系人： 陈相宇 联系电话： 0898-88223859

联系地址： 三亚市吉阳区迎宾路同心家园八期 3 号楼

三亚市综合行政执法局吉阳分局

（印章）

2026 年 8 月 10 日

备注：该文书一式二份，一份送达签收人，一份存卷备查。