

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 A005 号

林文周、黎月妹：

本机关于 2026 年 5 月 9 日对你们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。

根据三亚市自然资源和规划局《关于依法查处三亚国际康体养生中心项目二期 E5#住宅楼违法建设问题的函》（三自然资监〔2026〕99 号）线索，本机关执法人员于 2026 年 4 月 29 日到三亚市吉阳区学院路三亚国际康体养生中心项目二期 E5#楼 102 房（复式）进行现场核查，发现你们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，你们擅自将 102 房负一楼及负一楼下方原结构空腔封闭成两处房间（均为一层封顶，均为砖混结构，占地面积均为 29.22 平方米，建筑面积均为 29.22 平方米，总建筑面积为 58.44 平方米，主要使用用途为居住功能），均已建成并投入使用。本机关于 2026 年 5 月 20 日依法向你们送达《责令改正违法行为通知书》要求你们限期内按要求整改，于 2026 年 5 月 26 日复查整改情况，发现你们逾期仍未按要求整改。

2025 年 5 月 15 日，三亚市自然资源和规划局在《关于依法查处三亚国际康体养生中心项目二期 E5#住宅楼违法建设问题的函》（三自然资监〔2025〕126 号）中认定，上述 2 处违法封闭的房间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. 房屋测绘技术说明书；8.

《关于依法查处三亚国际康体养生中心项目二期E5#住宅楼违法建设问题的函》（三自然资监〔2026〕99号）；9.《关于依法查处三亚国际康体养生中心项目二期E5#住宅楼违法建设问题的函》（三自然资监〔2025〕126号）等证据证实。

你们上述行为违反了《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”以及《海南自由贸易港国土空间规划条例》第四十二条“在城镇建设用地范围内新建、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17日向你们送达了三亚吉阳综执限拆告字〔2026〕第A005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，并告知你们依法享有的陈述申辩和申请听证等权利。你们在规定期限内未向本机关提出陈述申辩意见及听证申请。

根据你们违法行为的事实、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”以及《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，现责令你们：

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三亚国际康体养生中心项目二期 E5#楼 102 房（复式）的两处封闭房间，总建筑面积为 58.44 平方米。

如不服本决定，你们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。

你们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://xzfz.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 8 月 7 日