

运城市城市管理综合行政执法局 行政处罚听证告知书

运市城管执（建）听告字〔2024〕28-1号

当事人：运城市晟嘉房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91140800674480477B

地址（住址）：运城市盐湖区府西街东坛五巷1号

法定代表人（负责人）：刘建军 职务：总经理

联系方式：15536273777

身份证或其他有效证件号：142701197207170018

工作单位或住址：运城市盐湖区府西街东坛五巷1号

根据《中华人民共和国行政处罚法》第五十四条的规定，本机关于2024年12月18日对你单位涉嫌风景桐城项目未批先建的行为予以立案调查。

你单位开发建设的风景桐城项目建设规模为：2幢住宅楼，1幢物业楼。其中，1#楼地上6层，建筑面积8094.89平方米；2#楼地上6层，建筑面积10307.58平方米；物业楼地上2层，建筑面积290.24平方米；总建筑面积18692.71平方米。该项目于2007年12月开工，2009年6月完工，现已全部投入使用。

2023年4月19日，本机关依据《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。”《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1%以上2%以下的罚款。”、第五十八条第一项，“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任：（一）未组织竣工验收，擅自交付使用的；”的规定，对你单位未取得建设工程规划许可证、未取得建筑施工许可证、未组织竣工验收擅自交付使用的行为作出了行政处罚决定（运市城管执（清）罚决字〔2022〕第9-1号）。

你单位不服，向盐湖区人民法院提起行政诉讼。运城市盐湖区人民法院认为我局以土地价格的评估价而非“建设工程造价”以及“工程合同价”作为计算基数进行行政处罚系事实认定错误，于2024年8月9日作出判决（（2024）晋0802行初14号），撤销本机关作出的运市城管执（清）罚决字〔2022〕第9-1行政处罚决定，要求在判决生效后法定期限内重新作出相应的行政处理决定。

法院判决生效后，你单位补充提供了与宇宏建设集团有限公司

司签订的施工合同。经查，宙宏建设集团有限公司成立于2012年07月11日，而风景桐城项目于2007年12月至2009年6月期间建成，故本机关对该合同的真实性不予采信。2024年10月，本机关委托山西鑫光工程项目管理有限公司对该项目工程造价进行评估，经评估后认定该项目1#楼工程单价为1240.03元/平方米、2#住宅楼的工程单价为1227.72元/平方米。根据你公司2024年12月14日提供的风景桐城项目设计文件，推定该项目的工程造价为22692728.57元，以此作为对未办理规划施工许可擅自开工建设行为的处罚基数。

本案中，你单位基于同一建设目的，在建设过程中存在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《中华人民共和国行政处罚法》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，对你单位未取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证擅自开工建设的违法行为，结合本案的裁量情形，应对建设单位对未取得建设工程规划许可证进行建设的行为实施处罚，参考《运城市城市管理综合行政执法局行政处罚裁量基准》，拟对你单位作出如下行政处罚：

1. 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1180022元；

2. 对未组织竣工验收擅自交付使用的行为，罚款人民币476548元；

共计罚款人民币 1656570 元。

根据《中华人民共和国行政处罚法》第四十四条、第四十五条的规定，你单位对本机关上述认定的违法事实、处罚依据及处罚内容等有异议的，可在收到本告知书起 5 个工作日内提出书面陈述、申辩意见，或到本机关进行口头陈述、申辩。

根据《中华人民共和国行政处罚法》第六十三条、第六十四条的规定，你单位有要求举行听证的权利。如你单位要求举行听证，应当在收到本告知书后 5 个工作日内提出，逾期视为放弃听证权利。如你单位认为相关事项涉及商业秘密或个人隐私，不宜公开进行听证的，应当在听证申请中向本机关提出并说明理由。

逾期不提供陈述、申辩意见，又不要求举行听证的，本机关将依法作出行政处罚决定。



运城市城市管理综合行政执法局

2025 年 3 月 24 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

(本文书一式二份：一份送达当事人，一份附卷存档)