

中山市人民政府南区街道办事处

行政处罚听证告知书

粤中南区执城罚听告字[2026]11 号

姓名：卓燕娜

居民身份证：4406201

住址：广东省中山市石岐区白水井

本机关于 2026 年 3 月 30 日对你涉嫌未取得建设工程规划许可证进行建设案进行立案调查。经调查，中山市南区恒海路 2 号碧堤湾畔碧堤二街 3 幢 A 座别墅已取得《国有土地证》（中府国用[2008]第易 260478 号）、房地产证（粤房地证字第 C6402691 号），权利人：卓燕娜，座落：中山市南区恒海路 2 号碧堤湾畔碧堤二街 3 幢 A 座别墅，碧堤二街 3 幢 A 座别墅土地面积：171.4 平方米，房屋为一幢三层钢筋混凝土结构，建筑面积 172.83 平方米，其中第一层面积为 67.39 平方米，第二层面积为 58.02 平方米，第三层面积为 37.24 平方米。依据中山市龙基测绘工程有限公司现场测绘，提供的测绘的图纸（图纸编号：F26ZJA20250002）和本单位执法人员现场对房产勘验，现住宅总面积为 209.48 平方米，其中第一层面积 98.36 平方米（门廊 10.18 平方米），第二层面积 60.82 平方米，第三层面积 50.30 平方米。住宅加建部分在第一、二、三层，总面积 36.65 平方米，第一层面积 2

受送达人（签名或者盖章）： 年 月 日



0.79 平方米，第二层面积 2.8 平方米，第三层面积 13.06 平方米。住宅存在违建共有 6 处（A1、A2、A3、A4、A5、A6），A1 为铁柱阳光棚结构，面积 10.3 平方米；A2 为钢筋混凝土结构建筑物，面积 7.02 平方米；A3 为钢筋混凝土结构建筑物，面积 3.47 平方米；A4 为钢筋混凝土结构建筑物，面积 2.8 平方米；A5 为钢筋混凝土结构建筑物，面积 10.4 平方米；A6 为钢筋混凝土结构建筑物（飘窗），面积 2.66 平方米。经调查，上述建设工程约于 10 多年前建设，出资人为你。上述建设工程经中山市自然资源局审查并出具意见《中山市建设项目监督审查意见书》（业务编号：284022025050009）：你在未取得建设工程规划许可证的情况下，在中山市南区恒海路 2 号碧堤湾畔碧堤二街 3 幢 A 座别墅一、二、三层分别违建 6 处建筑物，擅自违法违建部分为一层 A1 铁柱阳光棚结构及一、二、三层分别为 A2 至 A6 部分为钢筋混凝土结构的建筑物，违法建设面积为 36.65 平方米。造成违法建筑。该工程违反了《中华人民共和国城乡规划法》第六十四、《广东省城乡规划条例》关于建设工程规划管理及《中山市国土空间规划技术标准与准则》（2023 版）的第四款关于统一规划建设的居住小区拆、改建的相关规定，属违法建筑。属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形，限期拆除。建议：按《广东省城乡规划条例》第八十条的相关规定予以处罚。

受送达人（签名或者盖章）：

年 月 日

以上事实有《现场勘验笔录》、《现场照片》、对林锦泰、欧柳娣、付红文的《询问笔录》、《中山市建设项目监督审查意见书》（业务编号：284022025050009）、《中山市龙基测绘工程有限公司提供的测绘图纸（图纸编号 F26ZJA20250002）》、林锦泰身份证复印件、欧柳娣身份证复印件以及社保证明、付红文身份证复印件以及社保证明、《中山市不动产登记资料查询结果》《房产平面图》、《房屋坐落图》、《用地图》、卓燕娜人口信息等证据证实。

你的上述行为违反了《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”和《广东省城乡规划条例》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”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

受送达人（签名或者盖章）： 年 月 日



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。”和《广东省城乡规划条例》第八十条第一款“建设单位或者个人违反本条例第四十条规定，未依法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，由当地城市、县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，责令限期改正，并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，责令限期拆除；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，本机关拟对你作出如下行政处罚：

1. 责令你自收到本单位《行政处罚决定书》之日起 30 日内自行拆除无法采取改正措施消除影响的 1 处铁柱阳光棚（A1）、5 处钢筋混凝土结构建筑物（A2、A3、A4、A5、A6）。

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（单位）可在收到本告知书之日起 5 个工作日内提出陈述、申辩意见，或到中山市南区城南一路 218-226 号第六幢（中山市南区街道综合行政执法局）进行陈述、申辩，逾期未陈述、申辩，视为你（单位）放弃陈述、申辩权利。

受送达人（签名或者盖章）：

年 月 日

依据《中华人民共和国行政处罚法》第四十四条、第六十三条、第六十四条第一项的规定，你（单位）有权要求举行听证。如你（单位）要求听证，应当自收到本告知书之日起5个工作日内向本机关（单位）提出申请。逾期不申请听证的，视为你（单位）放弃听证权利。

联系人：罗婷（19120496001）、胡健文（19120496684）

联系电话：0760-88893291

单位地址：广东省中山市南区城南一路218-226号第六幢（中山市南区街道综合行政执法局）

中山市人民政府南区街道办事处

（印章）

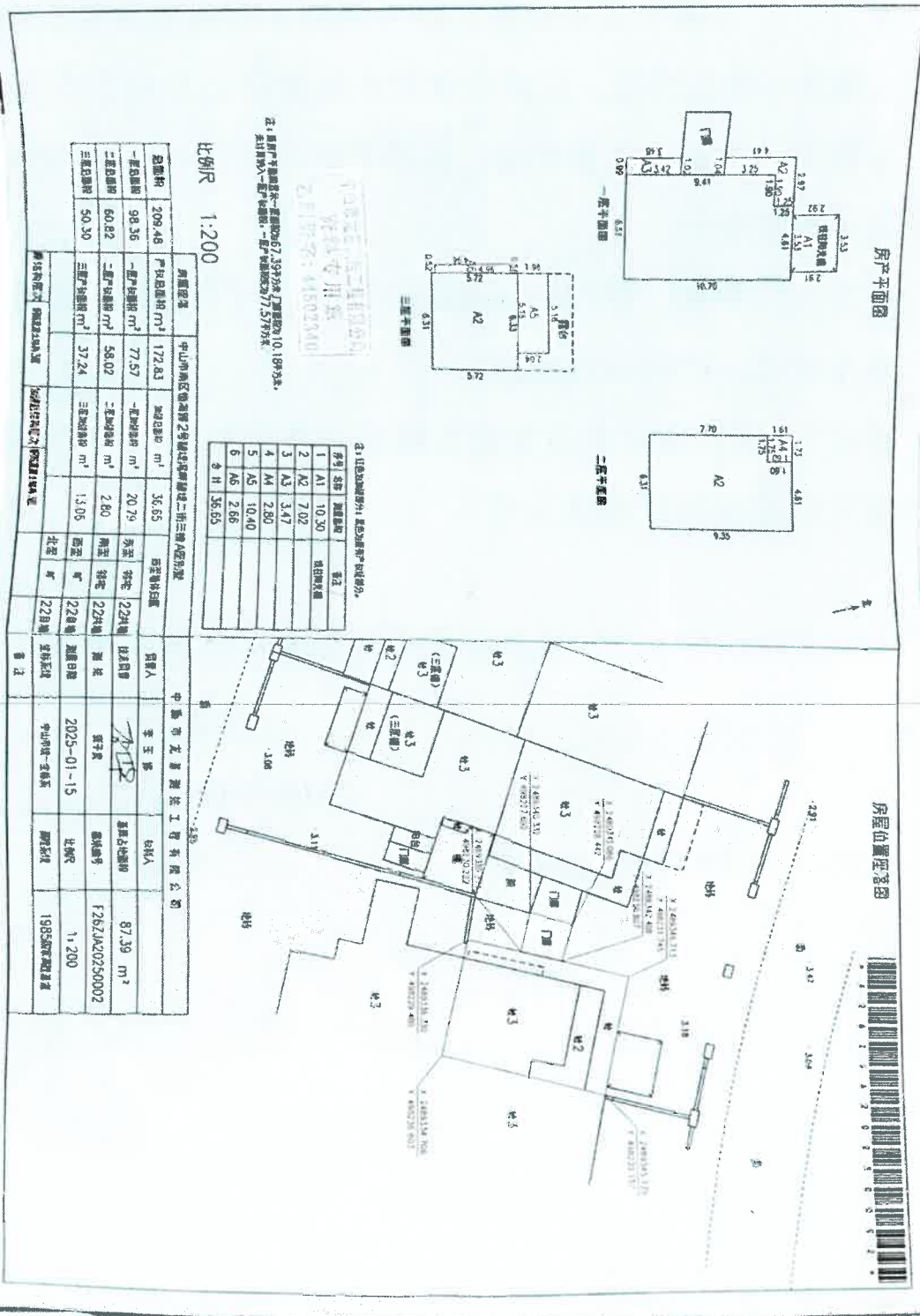
2026年06月25日

附件：测绘图纸（图纸编号：F26ZJA20250002）

受送达人（签名或者盖章）：

年 月 日

附件：



受送达人（签名或者盖章）：

年 月 日