

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]25 号

姓名：谢永庆

居民身份证：4305231

住址：湖南省邵阳县九公桥镇

姓名：曾凤珍

居民身份证：4210221

住址：广东省中山市南区城南五路 5 号



本机关（单位）于 2026 年 3 月 30 日对你（单位）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，中山市南区城南五路 5 号新光天地花园品诗苑 231 房已取得《不动产权证书》（粤（2024）中山市不动产权第 0510754 号、粤（2024）中山市不动产权第 0510755 号），权利人：谢永庆、曾凤珍，房地坐落：中山市南区城南五路 5 号新光天地花园品诗苑 231 房。中山市南区城南五路 5 号新光天地花园品诗苑 231 房住宅原为一幢三层（二、三、四层）钢筋混凝土结构建筑物，建筑面积 178.99 平方米，专有建筑面积 171.24 平方米，分摊建筑面积 7.75 平方米，分摊土地面积 96.27 平方米。依据中山市龙基测绘工

受送达人（签名或者盖章）： 年 月 日

程有限公司现场测绘提供的测量的图纸（图纸编号：Z26ZJ20250021SC）和本单位执法人员现场对房产勘验,现住宅为一幢四层(二、三、四、五层)钢筋混凝土结构建筑物，建筑面积 286.91 平方米,第二层建筑面积 103.32 平方米，第三层建筑面积 71.59 平方米，第四层建筑面积 71.25 平方米，第五层建筑面积 40.75 平方米。增加住宅面积是由于中山市南区城南五路 5 号新光天地花园品诗苑 231 房存在加、改建行为，加、改建总建筑面积 107.92 平方米，其中第二层建筑面积 29.75 平方米，第三层建筑 8.25 平方米，第四层建筑 29.17 平方米，第五层建筑 40.75 平方米。加、改建位置有 5 处（A1、A2、A3、A4、A5）。A1、A2 在住宅第二层，A1 建筑面积 14.85 平方米，A2（封闭花园）建筑面积 14.9 平方米。A3（封闭采光井）在住宅第三层，建筑面积 8.25 平方米。A4（加建、封闭采光井和封闭原有建筑）在住宅第四层，建筑面积 29.17 平方米。A5 在住宅第五层，建筑面积 40.75 平方米。经调查，上述加建建筑物由谢永庆、曾凤珍出资建设，从 2025 年 5 月左右开始建设的，2025 年 12 月份完工。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：284022026040016），建设单位未取得建设工程规划许可证，在统一规划建设的居住小区内擅自进行加改建，属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形，建议按《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定进行处罚。

受送达人（签名或者盖章）： 年 月 日

《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条，《广东省城乡规划条例》第八十条处理。

以上事实有《现场勘验笔录》、对牛准、晁小伍、杜玉文的《询问笔录》、《现场照片》、《中山市不动产登记资料查询结果》、《中山市建设项目监督审查意见书》（业务编号：284022026040016）、《中山市龙基测绘工程有限公司提供的测绘图纸（图纸编号：Z26ZJZ20250021SC）》、《牛准身份证复印件》以及《工作证明》、《晁小伍身份证复印件》以及《工作证明》、《杜玉文身份证复印件》、协助调查通知书（粤中南区执城协调字[2026]29号）及送达回证、责令改正通知书（粤中南区执城责字[2026]45号）及送达回证等证据证实。

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。

受送达人（签名或者盖章）：

年 月 日

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（单位）作出如下行政处罚：

1. 责令自收到本单位《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 5 处钢筋混凝土结构建筑物（A1、A2、A3、A4、A5）。

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。

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）

附件：测绘图纸（图纸编号：Z26ZJZ20250021SC）

中山市人民政府南区街道办事处

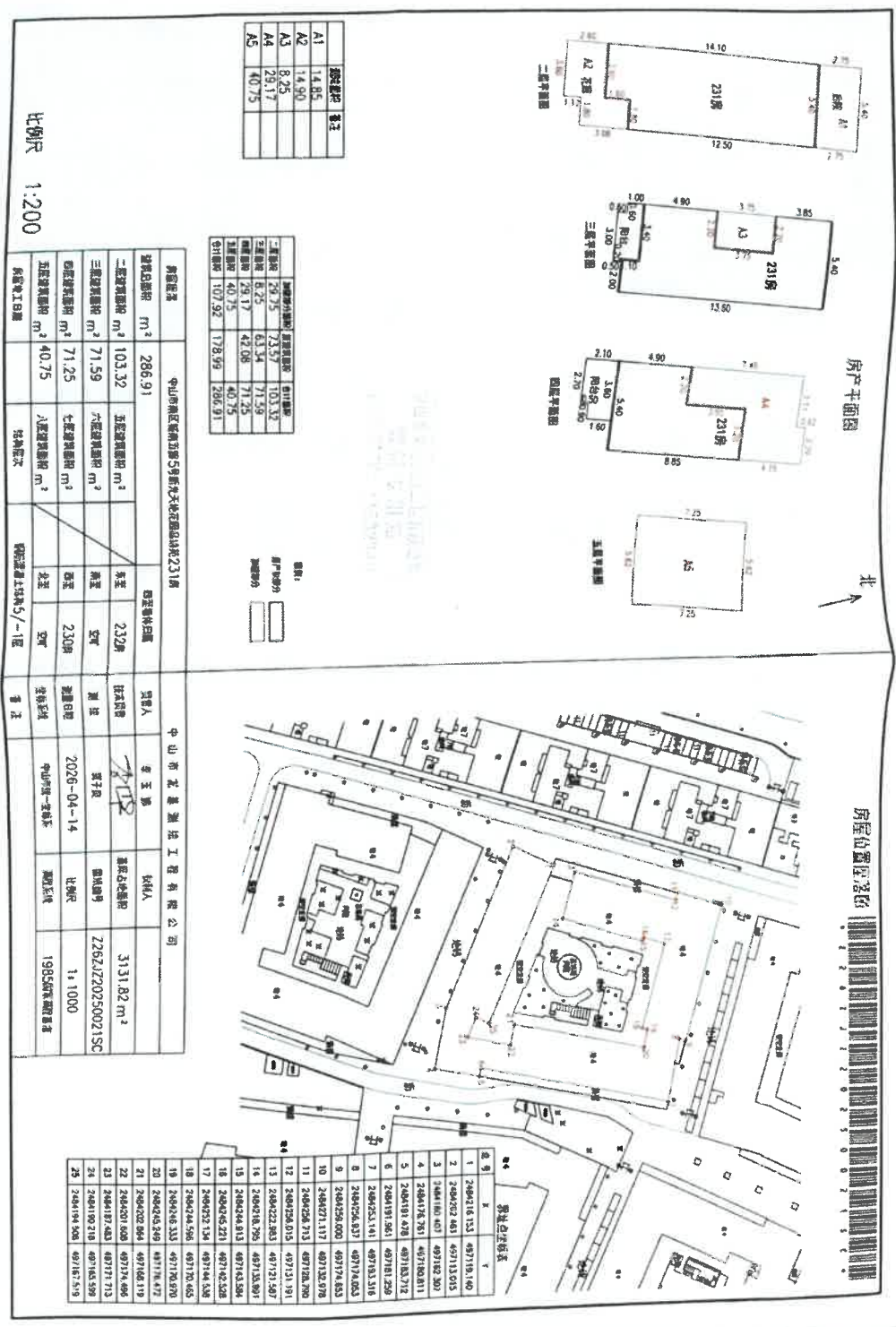


2026年08月17日

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