

行政处罚决定书

神城罚决字（2025）第01006号

神木市锦嵘房地产有限责任公司：

你公司于2008年开始在神木市迎宾路街道滨河路南段建设陕西神木锦嵘大酒店（乐天公寓）项目的行为，涉嫌未按照建设工程规划许可证规定进行建设，本机关于2025年4月7日立案调查。

现查明，你公司于2008年开始建设陕西神木锦嵘大酒店（乐天公寓）项目，现已竣工。经查，陕西神木锦嵘大酒店（乐天公寓）项目实测总建筑面积增加2081.86m²，其中主楼（酒店式公寓楼）超修第27层、附楼（附属公寓楼）超修第6层相关建筑，实测地上建筑面积超修1813.93m²，实测地下建筑面积超修267.93m²，建筑密度增加1.71%，容积率增加0.48。

上述事实，由以下证据证实：

证据一：调查询问笔录一份；

证据二：现场勘验笔录一份；

证据三：现场勘验图一份；

证据四：现场照片及说明一份；

证据五：营业执照复印件一份；

证据六：房地产开发企业资质证书复印件一份；

证据七：法人身份证复印件一份；

证据八：授权委托书原件一份；

证据九：受委托人身份证复印件一份；

证据十：建设用地规划许可证复印件一份、建设工程规划许可证复印件一份；

证据十一：中华人民共和国不动产权证复印件两份；

证据十二：神木市国土资源局土地使用权转让件（神国土转字〔2011〕第541号）复印件一份；

证据十三：国有土地使用权出让合同复印件一份；

证据十四：榆林市公安消防支队建设工程消防设计审核意见书（补审）（榆公消审字〔2012〕第091号）复印件一份；

证据十五：神木市自然资源和规划局关于锦嵘大酒店项目变更规划用途的函（神资规函〔2021〕270号）复印件一份；

证据十六：神木市住房和城乡建设局关于神木市锦嵘房地产有限责任公司乐天公寓项目未办理施工许可证擅自施工的处罚决定（神建发〔2021〕145号）复印件一份；

证据十七：未办理施工许可证擅自施工罚款凭证复印件一份；

证据十八：神木市乐天公寓建设项目收费卡复印件一份；

证据十九：神木市锦嵘房地产有限责任公司变更公司名称登记基本情况复印件一份；

证据二十：《神木市自然资源和规划局关于神木县锦嵘商贸有限公司陕西神木锦嵘大酒店（乐天公寓）项目涉嫌违反工程规划许可违法建设线索移送的函》（神资规函〔2024〕882号）一份；

证据二十一：《神木市城市管理执法局关于调取神木县锦嵘商贸有限公司陕西神木锦嵘大酒店（乐天公寓）项目相关建设审批手续的函》复印件一份；

证据二十二：《神木市自然资源和规划局关于移送神木县锦嵘商贸有限公司乐天老年公寓项目规划核实有关问题的函》（神资规函〔2025〕328号）复印件一份；

证据二十三：项目《现状评估报告》原件一份；

证据二十四：《神木市城市管理执法局关于调取神木市国土空间规划委员会2025年第2次会议纪要的函》复印件一份；

证据二十五：《神木市国土空间规划委员会（2025年第2次）会议纪要》复印件一份；

证据二十六：建设工程竣工规划验收测量成果资料复印件一份；

证据二十七：神木县天仪测绘公司营业执照复印件一份、测绘资质复印件一份、法定代表人身份证复印件一份、测绘人员资质及身份证复印件一份。

本机关认为，你公司的行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十三条第一款之规定。鉴于陕西神木锦嵘大酒店（乐天公寓）项目实际情况，超修部分为主楼第27层及附楼第6层相关建筑，主楼除27层外已全部出售且入住，附楼除第6层相关建筑，其余已全部出售且入住。此外，该建筑结构安全评定结果为“尚不明显影响系统工作”，拆除顶层对建筑结构安全有不可预测的影响，对已入住居民生活会造成严重干扰。另专家评审和市自规局函告意见都认为项目违法建设部分对城市规划实施影响可消除且神木市住房和城乡建设局此前已就该项目未取得施工许可证的违法行为已作出罚款的行政处罚。

故我局根据神木市国土空间规划委员会（2025年第2次）会议议定内容，依据《中华人民共和国行政处罚法》第二十九条、《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条之规定，责令神木市锦嵘房地产有限责任公司限期自行清理主楼第27层非承重的填充隔墙，降低建筑核载，主楼第27层仅作为设备层使用，并交由公寓业主委员会共同选定的物业公司管理；没收附楼第6层相关建筑，作为项目公共配套服务设施使用，弥补该

项目公共服务设施配套不足的短板，交由迎宾路街道负责管理；对主楼超修第27层、地下建筑面积超修的行为，因神木市住房和城乡建设局此前就该项目未取得施工许可证处以罚款处罚，不再另行处以罚款。

如不服本处罚决定，可以在收到本决定书之日起 60日内向神木市人民政府申请行政复议，也可以在收到本决定书之日起 6个月内直接向神木市人民法院起诉，但本决定不停止执行，法律另有规定的除外。逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼又不履行的，本机关将依法申请人民法院强制执行或依照有关规定强制执行。



联 系 人： 刘忠林 联系地址： 神木市城市管理综合执法大队
联系电话： 0912-8022005 邮政编码： 719399