杭州市滨江区综合行政执法局
行政处罚（听证类）告知书

杭滨综执罚听告字〔2024〕第000263号

杭州萌宝科创发展有限公司：

2024年10月28日，本机关对你单位涉嫌未取得建设工程规划许可证进行建设的行为予以立案调查。

现查明，你单位是浙江省杭州市滨江区西兴街道滨康路219号萌宝大厦的不动产权利人，法定代表人为杜上贵。2020年10月20日，你单位名称由“杭州凡天制衣有限公司”变更为“杭州萌宝科创发展有限公司”。2018年9月3日，你单位取得建字第330108201800042号《建设工程规划许可证》，建设项目名称为凡天智能化服装生产基地项目，建设位置为滨江区滨康路以南、江晖路以东，建设规模28312.6平方米，层数为地上17层、地下2层，高度84.95米（室外地坪到女儿墙顶）。2018年12月27日，该建设项目开工。2022年4月28日，该建设项目所在地门牌号码由“杭州市滨江区江晖路50号”变更为“滨江区西兴街道滨康路219号”，即为现萌宝大厦坐落地。2022年5月12日，你单位就该建设项目取得浙规核字第330108202200020号《浙江省建设工程规划核实确认书》，建筑层数地上17层、地下2层，建筑面积28312.6平方米，其中地上建筑面积19120平方米、地下建筑面积9192.6平方米。2022年6月16日，该建设项目竣工验收，根据竣工验收备案材料中的竣工图，该项目竣工时，建筑地上总层数为17层，其中第1层至第4层的层高均为7.8米。2022年7月19日，萌宝大厦登记为你单位单独所有，权证号为浙（2022）杭州市不动产权第0171471号。

另查明，现萌宝大厦的1-4层（除1层南侧大厅外）4个楼层均存在利用钢梁、混凝土等材料建设楼板将原楼层分隔为两层的情形，形成第1A层、2A层、3A层、4A层四层夹层，增加建筑面积合计3383.22平方米，并作为办公用房出租，其中：于第1层楼顶之下3.48米处建设楼板形成第1A层，除去证载电梯、楼梯、井道等面积201.18平方米及门厅上空170.91平方米，增加建

筑面积700.31平方米，第1A层夹层净高3.48米；于第2层楼顶之下3.48米处建设楼板形成第2A层，除去证载电梯、楼梯、井道等面积196.01平方米，增加建筑面积876.39平方米，第2A层夹层净高3.48米；于第3层楼顶之下3.54米处建设楼板形成第3A层，除去证载电梯、楼梯、井道等面积169.14平方米，增加建筑面积903.26平方米，第3A层夹层净高3.54米；于第4层楼顶之下3.54米处建设楼板形成第4A层，除去证载电梯、楼梯、井道等面积169.14平方米，增加建筑面积903.26平方米，第4A层夹层净高3.54米。2025年2月27日，杭州市规划和自然资源局滨江分局复函本机关，萌宝大厦第1-4层建设楼板后形成第1A、2A、3A、4A层的情形未经审批，根据《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》（建法〔2012〕99号）第四条、第七条的规定，该情况属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形，又根据《浙江省国土空间规划条例》第七十四条第（六）款，该情况属于该条规定的无法采取改正措施消除影响的情形。

本机关认为，你单位的上述行为违反了《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。”的规定。

上述违法事实，由以下证据证明：

1.2024年06月27日，本机关执法人员接收的城管信访投诉交办单（受理编号：06202406270001）1份，证明本案的来源；

2.2024年07月15日，本机关向杭州市规划和自然资源局滨江分局发出《征求认定（审核）意见联系函》（（综执）函字〔2024〕第041号）1份，征询规划部门的意见，2024年07月16日，杭州市规划和自然资源局滨江分局出具《工作联系复函》1份，证明萌宝大厦第1-4层建设楼板后形成第1A、2A、3A、4A层的情形未经规划部门审批且无法采取规划许可证等改正措施消除对规划实施影响；

3.2024年08月23日，本机关执法人员制作的《现场笔录》1份，见证人李学林签字，证明萌宝大厦存在违法建设的事实及现场检查情况；

4. 2024年08月23日，本机关执法人员制作的《现场勘验图》4份，见证人李学林签字确认，证明萌宝大厦存在违法建设情况和执法人员现场检查情况；

5. 2024年08月23日，本机关执法队员拍摄现场照片3张，并制作《现场照片及说明》3份，证明执法队员现场检查并开具文书、留置送达情况；

6. 2024年08月23日，本机关执法队员与你单位现场电话录音2份，证明你单位不承认违建，不配合调查；

7. 2024年10月30日，本机关执法队员向杭州市规划和自然资源局滨江分局查询你单位的不动产信息，取得《杭州市不动产登记信息查询记录》1份、《浙江省建设工程规划核实确认书》1份、《建设工程规划许可证》1份、《建设用地规划许可证》1份、《门牌证》1份，《房地产测绘成果报告》1份，证明你单位为浙江省杭州市滨江区西兴街道滨康路219号（萌宝大厦）的不动产权利人，你单位在滨江区西兴街道滨康路219号建设项目的核实确认、不动产登记等情况及2022年5月12日杭州市规划局对该项目进行规划核实确认时，萌宝大厦的第1A、2A、3A、4A四层楼尚未建设；

8. 2024年10月30日，本机关执法队员在杭州市滨江区行政服务中心市场监督管理局窗口调取《营业执照》1份、《变更登记情况》1份，证明你单位的基本信息；

9. 2024年11月26日，见证人李学林、赵杰杰提供《居民身份证》各1份，见证人李学林、赵杰杰签字确认，证明见证人的基本信息；

10. 2024年11月26日，本机关执法人员询问见证人李学林、赵杰杰，制作《调查询问笔录》2份，见证人李学林、赵杰杰签字确认，证明你单位拒不配合及萌宝大厦违建情况；

11. 2024年12月12日，本机关执法人员拍摄现场照片4张，并制作《现场照片及说明》4份，见证人李学林签字，证明萌宝大厦违法建设的现状及用途；

12. 2025年02月15日，本机关委托杭州钱塘测绘有限公司出具的《房屋测绘成果报告》1份，证明萌宝大厦第1A、2A、3A、4A层层高及建筑面积等情况；

13. 2025年02月24日，本机关执法队员向杭州市滨江区住房和城市建设局城建档案馆调取的《竣工验收备案表》1份、萌宝大厦1-4层及立面竣工图各1份，证明萌宝大厦竣工验收时相关情况；

14. 2025年02月26日，因法律法规变化，本机关再次向杭州市规划和自然资源局滨江分局发出《征求认定（审核）意见联系函》（（综执）函字〔2025〕第017号）1份，征询规划部门的意见，2025年02月27日，杭州市规划和自然资源局滨江分局出具《工作联系复函》1份，证明萌宝大厦第1-4层建设楼板后形成第1A、2A、3A、4A层的情形未经规划部门审批，根据现行有效的《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》及《浙江省国土空间规划条例》，该情况属于无法采取改正措施消除影响的情形。

鉴于你单位未取得建设工程规划许可证在杭州市滨江区西兴街道滨康路219号萌宝大厦的1-4层（除1层南侧大厅外）4个楼层均存在利用钢梁、混凝土等材料建设楼板将原楼层分隔为两层的情形，形成第1A层、2A层、3A层、4A层四层夹层，增加建筑面积合计3383.22平方米的行为，扰乱了城乡规划管理秩序，且根据《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。”、《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。”、住房和城乡建设部《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》第四条“违法建设行为有下列情形之一的，属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的情形：（一）取得建设工程规划许可证，但未按建设工程规划许可证的规定进行建设，在限期内采取局部拆除等整改措施，能够使建设工程符合建设工程规划许可证要求的。（二）未取得建设工程规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划主管部门

的建设工程设计方案审查文件，且建设内容符合或采取局部拆除等整改措施后能够符合审查文件要求的。”、第七条“第四条规定以外的违法建设行为，均为无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。”的规定，你单位的凡天智能化服装生产基地建设项目（即萌宝大厦）取得《浙江省建设工程规划核实确认书》及经竣工验收时，并未建设第1A、2A、3A、4A层，本案不属于第四条第（一）款“取得建设工程规划许可证，但未按建设工程规划许可证的规定进行建设”之情形；你单位未提供建设萌宝大厦第1A、2A、3A、4A层的城乡规划主管部门建设工程设计方案审查文件，经本机关向主管部门调取档案亦未发现存在相关审查文件，本案不属于第四条第（二）款“未取得建设工程规划许可证即开工建设，但已取得城乡规划主管部门的建设工程设计方案审查文件”的情形。因此，你单位的情况应属于《关于规范城乡规划行政处罚裁量权的指导意见》第七条“第四条规定以外的违法建设行为”，系无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。又结合杭州市规划和自然资源局滨江分局于2025年2月27日出具的《工作联系复函》，该情况属于无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形，拟对你单位作出如下行政处罚：责令自收到本案《行政处罚决定书》之日起90日内拆除未经审批擅自在浙江省杭州市滨江区西兴街道滨康路219号萌宝大厦1-4层建设的4处夹层楼板，合计面积3383.22平方米（保留原有的外墙、框架结构等证载合法部分），分别为：1、在第1层楼顶之下3.48米处建设的，除证载电梯、楼梯、井道等201.18平方米及门厅上空170.91平方米以外面积为700.31平方米的楼板；2、在第2层楼顶之下3.48米处建设的，除证载电梯、楼梯、井道等196.01平方米以外面积876.39平方米的楼板；3、在第3层楼顶之下3.54米处建设的，除证载电梯、楼梯、井道等面积169.14平方米以外面积为903.26平方米的楼板；4、在第4层楼顶之下3.54米处建设的，除证载电梯、楼梯、井道等169.14平方米以外面积为903.26平方米的楼板。

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，你单位依法享有陈述、申辩的权利。如你单位对本机关拟作出行政处罚决定的事实、理由、依据及内容等有异议的，应在收到本告知书起5个工作日内向本机关提出书面陈述、申辩意见，或到本机关进行口头陈述、申辩。同

时，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，应在举行听证的5个工作日前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，本机关将依法作出行政处罚决定。

联系人：费翔、朱读文

联系电话：86688541

联系地址：滨江区固陵路119号

杭州市滨江区综合行政执法局

2025年3月10日