

南通市崇川区唐闸镇街道办事处 限期拆除违法建设决定事先告知书

苏通崇唐城执限拆先告〔2025〕32号

当事人一：杨立军，性别：男，出生年月：****年**月，
户籍地：江苏省南通市崇川区*****，身份证号：
320622*****12。

当事人二：李小娟，性别：女，出生年月：****年**月，
户籍地：江苏省南通市崇川区*****，身份证号：
320402*****26。

按照崇川区存量违法建设专项治理三年行动方案，本机
关于2025年5月7日对位于南通市崇川区华强城44幢603
室六层南侧露台、六层复式上层北侧露台、六层复式上层东
侧露台的建（构）筑物涉嫌违法建设予以立案并开展了执法
调查。

现已查明：两位当事人为南通市崇川区华强城44幢603
室的产权人。华强城44幢603室六层南侧露台搭建一处东
西长4.60米，南北长1.80米的建（构）筑物，面积8.28
平方米，结构为框架结构。华强城44幢603室六层复式上
层北侧露台搭建一处建（构）筑物，北侧偏东长方形区域部
分为东西长3.40米，南北长4.00米，北侧偏西“L形”区
域部分，东西长4.40米，南北长3.40米，东北角缺角部分
东西长2.70米，南北长0.40米，该处搭建的建（构）筑物
总面积为27.48平方米，结构为框架结构。华强城44幢603
室六层复式上层东侧露台搭建一处建（构）筑物，东侧偏东
侧长方形区域部分，东西长1.70米，南北长5.30米，东侧
偏西“L形”区域部分，东西长2.30米，南北长5.10米，

西北侧缺角部分东西长 0.20 米,南北长 4.20 米,该处建(构)筑物总面积为 19.90 平方米,结构为铝合金框架。上述三处建(构)筑物总面积为 55.66 平方米,搭建时间为 2013 年以后,紧挨着华强城 44 幢 603 室,形成一体,目前已竣工并投入使用,成为华强城 44 幢 603 室的使用空间。南通市崇川区华强城为房地产开发项目,上述建(构)筑物涉及提高容积率,不属于因公共利益需要,上述建(构)筑物未取得建设工程规划许可证和城乡规划主管部门的建设工程设计方案审查文件。以上事实有以下主要证据证明:

证据一:2025 年 5 月 12 日,执法人员现场拍摄的照片两张。南通市崇川区华强城 44 幢 603 室六层南侧露台、六层复式上层北侧露台、六层复式上层东侧露台搭建的建(构)筑物的现场情况。

证据二:2025 年 5 月 16 日,执法人员制作的现场检查(勘验)笔录一份。证明华强城 44 幢 603 室六层南侧露台搭建一处东西长 4.60 米,南北长 1.80 米的建(构)筑物,面积 8.28 平方米,结构为框架结构。华强城 44 幢 603 室六层复式上层北侧露台搭建一处建(构)筑物,北侧偏东长方形区域部分为东西长 3.40 米,南北长 4.00 米,北侧偏西“L 形”区域部分,东西长 4.40 米,南北长 3.40 米,东北角缺角部分东西长 2.70 米,南北长 0.40 米,该处搭建的建(构)筑物总面积为 27.48 平方米,结构为框架结构。华强城 44 幢 603 室六层复式上层东侧露台搭建一处建(构)筑物,东侧偏东侧长方形区域部分,东西长 1.70 米,南北长 5.30 米,东侧偏西“L 形”区域部分,东西长 2.30 米,南北长 5.10

米，西北侧缺角部分东西长 0.20 米，南北长 4.20 米，该处建（构）筑物总面积为 19.90 平方米，结构为铝合金框架。南通市崇川区华强城 44 幢 603 室六层南侧露台、六层复式上层北侧露台、六层复式上层东侧露台搭建的建（构）筑物与华强城 44 幢 603 室形成一体。

证据三：证人证言笔录两份。证明南通市崇川区华强城 44 幢 603 室六层南侧露台、六层复式上层北侧露台、六层复式上层东侧露台的建（构）筑物的具体情况，崇川区华强城 44 幢 603 室六层南侧露台、六层复式上层北侧露台、六层复式上层东侧露台建（构）筑物的搭建时间为 2013 年之后，且未取得建设工程规划许可证和城乡规划主管部门的建设工程设计方案审查文件。

证据四：两位证人的身份证影印件及其身份证明各一份。证明两位证人的身份情况。

证据五：南通星光测绘服务有限公司提供的华强城 44 幢 603 室的违建面积测绘报告一份。证明华强城 44 幢 603 室六层南侧露台、六层复式上层北侧露台、六层复式上层东侧露台的建（构）筑物位置、尺寸、材质的情况。

证据六：执法人员前往南通市公安局唐闸派出所调取的两位当事人常住人口信息各一份。证明两位当事人的身份情况。

证据七：南通市不动产登记中心调取的华强城 44 幢 603 室不动产登记结果一份。证明两位当事人为南通市崇川区华强城 44 幢 603 室的权利人。

证据八：南通市城市建设档案馆调取的华强城项目施工编号与公安编号对照表一份。证明南通市华强城施工编号1-20与华强城44幢为同一幢。

证据九：南通市城市建设档案馆调取的档案资料复印件：南通华强城一期工程--20#六层平面图一份、南通华强城一期工程--20#六层复式上层平面图一份、南通华强城一期工程--20#屋顶层平面图一份、南通华强城一期工程--20#①~④轴立面图一份、南通华强城一期工程--20#④~①轴立面图一份。证明南通市崇川区华强城44幢603室在竣工时的情况，南通市崇川区华强城44幢603室六层南侧露台、六层复式上层北侧露台、六层复式上层东侧露台的建（构）筑物为后续建造，不属原规划设计范围。

南通市崇川区华强城44幢603室六层南侧露台、六层复式上层北侧露台、六层复式上层东侧露台的建（构）筑物未取得建设工程规划许可证，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。”及《江苏省城乡规划条例》第三十八条第一款“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乡规划主管部门申请办理建设工程规划许可证；未取得建设工程规划许可证的，有关部门不得办理建设项目施工许可、商品房预（销）售许可等手续。”的规定。

本机关认为：杨立军、李小娟作为南通市崇川区华强城44幢603室的产权人，对于华强城44幢603室六层南侧露台、六层复式上层北侧露台、六层复式上层东侧露台与房屋主体形成一体的建（构）筑物，存在客观上的统一管领，杨立军、李小娟所有的房产具有违反规划秩序的状态，故应当承担违反规划秩序的状态责任及拆除违法建设恢复房屋原状的法律責任，因此本机关将杨立军、李小娟列为本案当事人，为上述建（构）筑物的拆除义务主体。

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。”、《江苏省城乡规划条例》第六十二条“在城市、镇规划区内，未取得建设工程规划许可证进行建设，或者未按照建设工程规划许可证确定的内容进行建设，或者利用失效的建设工程规划许可证进行建设的，由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，处以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五以上百分之十以下的罚款。前款所称无法采取改正措施消除影响应当限期拆除的情形，包括：（一）占用城市道路、广场、绿地、河湖水面、地下工程、轨道交通

设施、通讯设施或者压占城市管线、永久性测量标志的；（二）占用各级文物保护单位保护范围用地进行建设的；（三）违反建筑间距、建筑退让城市道路红线、建筑退让用地边界等城市规划管理技术规定或者控制性详细规划确定的强制性内容的；（四）擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设的；（五）其他无法采取改正措施消除影响的。”、住建部《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。”及住建部《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，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，南通市崇川区华强城 44 幢 603 室六层南侧露台、六层复式上层北侧露台、六层复式上层东侧露台的建（构）筑物属于无法采取改正措施消除对规划实施影响应当限期拆除的情形。故本机关拟对两位当事人作出如下行政决定：责令两位当事人在收到限期拆除违法建设决定书之日起 15 日内，自行拆除南通市崇川区华强城 44 幢 603 室六层南侧露台、六层复式上层北侧露台、六层复式上层东侧露台的建筑面积 55.66 平方米的建（构）筑物。

如在规定期限内不履行自拆行为，本机关可按照《南通市市区存量违法建设分类处置办法》（通政办发〔2018〕128号）、《南通市市区违法建设协同管理实施办法》（通城管发〔2021〕95号）文件相关规定，提请住建部门对附有违法建设的不动产停止买卖合同网上签约功能，对违建当事人新购商品房不予办理网签备案业务；不动产登记部门对附有违法建设的不动产暂停办理变更、抵押、转移等不动产登记业务。纳入协同管理的不动产，必须按照整改要求改正违法行为、消除危害后果后，方可向本机关申请解除协同管理措施。

依据《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，两位当事人自收到本告知书之日起五个工作日内有权向本机关（地址：江海大道459号，电话：0513-83505223）进行陈述和申辩。

本机关对两位当事人拟作出的限期拆除违法建设决定，符合法定听证条件，依据《中华人民共和国行政处罚法》第六十三条规定，两位当事人有要求举行听证的权利。如两位当事人要求听证，应当在收到本告知书之日起五个工作日内向本机关（地址：江海大道459号，电话：0513-83505223）提出。

逾期视为放弃上述权利。

南通市崇川区唐闸镇街道办事处

2025年7月11日