

宁乡市城市管理和综合执法局 行政处罚决定书

NO. 20250550

宁城处字〔2025〕直属七中队第56号

当事人：长沙悦成房地产开发有限公司
类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
统一社会信用代码：91430124095730814E
住所：宁乡县白马桥乡白马北路29号
法定代表人：刘美红

一、违法事实、证据和陈述申辩听证情况

2025年11月24日，本机关接到宁乡市住房和城乡建设局《建设领域涉嫌违法行为移送函》（宁住建移送字〔2025〕26号），反映长沙悦成房地产开发有限公司在宁乡市白马桥街道开发建设的凤凰新城1座及地下室项目，存在未组织竣工验收投入使用的问题。因当事人长沙悦成房地产开发有限公司未组织竣工验收擅自投入使用的行为涉嫌违反《中华人民共和国建筑法》第六十一条第二款、《建设工程质量管理条例》第十六条第一款及第三款之规定，依据《住房和城乡建设行政处罚程序规定》第十五条之规定，本机关于2025年12月2日予以立案调查，现已调查终结。

现查明，2018年10月15日，当事人长沙悦成房地产开发有限公司与施工单位长沙富然工程建设有限公司就凤凰新城1号栋工程项目工程施工及有关事项签订《建设工程施工合同》，2021年8月20日签订《凤凰新城1号栋施工合同补充协议》。根据合同约定，凤凰新城1号栋工程项目位于宁乡市白马大道与仁福大道交汇处，包括凤凰新城1座及地下室，总建筑面积约3.56万m²，其中1座建筑面积约29140m²，地下室建筑面积约6500m²；建筑层数：地上32层、地下1层，高度97.5米。2019年12月5日，当事人长沙悦成房地产开发有限公司取得凤凰新城1座建设项目的建设工程规划许可证，之后于2020年1月19日取得凤凰

新城1座及地下室工程的建筑工程施工许可证。根据当事人长沙悦成房地产开发有限公司与施工单位长沙富然工程建设有限公司2024年4月19日签订的《结算协议》，凤凰新城1号栋工程项目结算总金额为73697152.13元。以上建设工程属于依法应当办理竣工验收的建设工程，当事人长沙悦成房地产开发有限公司未经竣工验收于2022年5月擅自投入使用至今。

2025年8月21日，宁乡市建设工程质量安全监督站对当事人长沙悦成房地产开发有限公司作出《责令改正通知书》，责令当事人于2025年9月21日前改正。

上述事实，由以下证据证实：

第一组证据：宁乡市住房和城乡建设局《建设领域涉嫌违法行为移送函》（宁住建移送字〔2025〕26号）及附件。

证据采信情况说明：本组证据证明经宁乡市住房和城乡建设局核实，当事人长沙悦成房地产开发有限公司开发建设的凤凰新城1号栋工程项目未组织竣工验收即投入使用，且当事人至今未按照《责令改正通知书》的要求进行整改。以上证据由宁乡市住房和城乡建设局提供，是本案案件的来源，本机关依法予以采信。

第二组证据：1、《现场检查笔录》1份；2、《证据照片登记表》2份；3、《询问调查通知书》1份；4、《询问笔录》1份。

证据采信情况说明：本组证据证明当事人长沙悦成房地产开发有限公司开发建设的凤凰新城1号栋工程项目在未按照相关规定组织有关单位进行竣工验收的情况下，于2022年5月投入使用至今。本组证据是本机关执法人员依法并按法定程序取得，有当事人的受委托人签字确认，本机关依法予以采信。

第三组证据：

证据一：1、《湖南省建设工程规划许可证》复印件1份；2、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》复印件1份。以上证据证明凤凰新城1号栋工程项目已办理建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，

长沙悦成房地产开发有限公司为该项目的建设单位。

证据二：1、《建设工程施工合同》复印件1份；2、《结算协议》复印件1份；3、《凤凰新城1号栋施工合同补充协议》复印件1份。以上证据证明凤凰新城1号栋工程项目总建筑面积约3.56万m²，其中1座建筑面积约29140m²，地下室建筑面积约6500m²；建筑层数：地上32层、地下1层，高度97.5米，工程项目结算总金额为73697152.13元，属于依法应当办理竣工验收的建设工程。

证据采信情况说明：本组证据系当事人长沙悦成房地产开发有限公司提供，其受委托人签字确认，其中证据一系相关职能部门出具，本机关依法予以采信。

第四组证据：1、《营业执照》复印件1份；2、《授权委托书（附委托人、受委托人身份证复印件）》1份；3、《法定代表人身份证明书》1份。

证据采信情况说明：本组证据证明了当事人的主体资格信息以及委托权限、委托期限等事项，系当事人长沙悦成房地产开发有限公司提供，法定代表人、受委托人分别签字确认，本机关依法予以采信。

针对上述违法行为，依据《住房和城乡建设行政处罚程序规定》第二十一条的规定，本机关于2026年1月26日以电子送达方式向当事人依法送达了《行政处罚事先告知书》（宁城罚先告字〔2025〕直属七中队第56号）、《行政处罚听证告知书》（宁城罚听告字〔2025〕直属七中队第56号），告知当事人拟作出行政处罚决定的事实、理由、依据及内容，并告知当事人依法享有陈述、申辩及要求举行听证的权利。在规定的期限内，当事人未作出陈述、申辩意见，也未提出听证申请，本机关视为其放弃以上权利。

二、行政处罚的依据、种类及履行方式和期限

适用法律：当事人长沙悦成房地产开发有限公司开发建设的凤凰新城1号栋工程项目未组织竣工验收擅自投入使用的行为违反了《中华人民共和国建筑法》第六十一条第二款和《建设工程质量管理条例》第十

六条第一款、第三款之规定。依据《建设工程质量管理条例》第五十八条第（一）项之规定进行处罚。

本案决定裁量的理由为：当事人未在规定期限内改正违法行为，其违法情节和后果属于《湖南省住房城乡建设系统工程建设领域行政处罚裁量权基准》之一、建设单位第10项第2档中的“按照要求重新竣工验收但验收不合格，或者未按照要求改正的”情形。

综上，依据《住房和城乡建设行政处罚程序规定》第二十六条及《建设工程质量管理条例》第五十八条第（一）项，并参照《湖南省住房城乡建设系统工程建设领域行政处罚裁量权基准》之一、建设单位第10项第2档“对单位处工程合同价款2%~3%的罚款”的规定，经本机关负责人集体讨论，本机关决定对当事人长沙悦成房地产开发有限公司作出如下行政处罚：

处工程合同价款（¥7,3697,152.13）2.5%的罚款，即罚款人民币壹佰捌拾肆万贰仟肆佰贰拾捌元捌角整（¥1,842,428.80元）。

上述罚款，当事人应当自收到本处罚决定书之日起15日内，持本决定书到指定银行缴纳罚款。逾期不缴纳罚款的，本机关将根据《中华人民共和国行政处罚法》第七十二条第一款第一项的规定，每日按罚款数额的百分之三加处罚款。

（收款人：宁乡市财政局非税收入汇缴结算户；收款银行：①长沙银行宁乡支行，账号：800083478211010；②中国光大银行长沙宁乡支行；账号：79120188000014123；③宁乡农商银行，账号：84010300000000320001；④湖南银行股份有限公司宁乡支行：811003210000001800001）

三、申请复议或者提起诉讼的途径和期限

如当事人不服本处罚决定，可以在收到本决定书之日起60日内向宁乡市人民政府申请行政复议；也可以在6个月内直接向长沙铁路运输法院提起行政诉讼，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。

宁乡市城市管理和综合执法局

2026年2月9日

附相关法律条文：

《中华人民共和国建筑法》

第六十一条 交付竣工验收的建筑工程，必须符合规定的建筑工程质量标准，有完整的工程技术经济资料 and 经签署的工程保修书，并具备国家规定的其他竣工条件。

建筑工程竣工经验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

《建设工程质量管理条例》

第十六条 建设单位收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。

建设工程竣工验收应当具备下列条件：

- (一)完成建设工程设计和合同约定的各项内容；
- (二)有完整的技术档案和施工管理资料；
- (三)有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告；
- (四)有勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件；
- (五)有施工单位签署的工程保修书。

建设工程经验收合格的，方可交付使用。

第五十八条 违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处工程合同价款2%以上4%以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任：

- (一) 未组织竣工验收，擅自交付使用的；
- (二) 验收不合格，擅自交付使用的；
- (三) 对不合格的建设工程按照合格工程验收的。

《住房和城乡建设行政处罚程序规定》

第十五条 执法机关对依据监督检查职权或者通过投诉、举报等途径发现的违法行为线索，应当在十五日内予以核查，情况复杂确实无法按期完成的，经本机关负责人批准，可以延长十日。

经核查，符合下列条件的，应当予以立案：

- (一) 有初步证据证明存在违法行为；
- (二) 违法行为属于本机关管辖；
- (三) 违法行为未超过行政处罚时效。

立案应当填写立案审批表，附上相关材料，报本机关负责人批准。

立案前核查或者监督检查过程中依法取得的证据材料，可以作为案件的证据使用。

第二十一条 行政处罚决定作出前，执法机关应当制作行政处罚意见告知书，告知当事人拟作出的行政处罚内容及事实、理由、依据以及当事人依法享有的陈述权、申辩权。拟作出的行政处罚属于听证范围的，还应当告知当事人有要求听证的权利。

第二十六条 执法机关负责人应当对案件调查结果进行审查，根据不同情况，分别作出如下决定：

(一) 确有应受行政处罚的违法行为的，根据情节轻重及具体情况，作出行政处罚决定；

(二) 违法行为轻微，依法可以不予行政处罚的，不予行政处罚；

(三) 违法事实不能成立的，不予行政处罚；

(四) 违法行为涉嫌犯罪的，移送司法机关。

对情节复杂或者重大违法行为给予行政处罚，执法机关负责人应当集体讨论决定。