

永州市零陵区住房和城乡建设局

零住建罚字（2023）5号

行政处罚决定书

行政相对人：永州市万亿商业管理有限公司

统一社会信用代码：91431102MA4Q951G8U

住所：永州市零陵区廻龙塔路26号

法定代表人：姜文涛

行政相对人在顺祥金街项目（以下简称“该项目”）未经竣工验收擅自交付使用的违法行为，本机关于2023年3月21日立案调查，因本案案情复杂等原因，于2023年6月17日决定延长办案期限。

经查明：该项目位于永州市零陵区芝山北路与廻龙塔路交汇处西北角，规划2栋，分商住楼和酒店楼，商住楼地上26层，酒店楼地上11层，地下1层，总建筑面积47651.525平方米。行政相对人于2019年6月15日与桂林市国立达建筑安装工程有限公司签订施工合同，合同总价款55979894.27元，2019年7月开工建设，2022年3月完工。2022年12月21日，施工单位桂林市国立达建筑安装工程有限公司向行政相对人提交顺祥金街商住楼工程竣工报告，行

政相对人即组织五方主体进行了竣工验收并验收合格；2023年1月13日，行政相对人取得了商住楼质量安全监督报告；2023年1月20日，办理了商住楼竣工验收备案手续。该项目酒店楼至今未组织竣工验收。

经查明，2022年3月，行政相对人在该项目未组织竣工验收的情况下通过在永州日报刊登公告和向业主发送短信或微信信息的方式，告知业主在2022年3月31日起办理交付手续。截至2022年12月21日行政相对人组织商住楼竣工验收合格前，商住楼已交付26间商铺、59套住宅，其中有21间商铺已完成装修并经营中，住宅正在装修或已完成装修的50套。2022年至2023年期间，行政相对人将酒店楼第1层10余间商铺交付使用，负1层、第2层、第4层至第9层出租给各商家用作经营。

上述事实，有以下证据证明：1.永州市万亿商业管理有限公司营业执照、开发资质等级证书、法定代表人身份证复印件，证明该公司是适格的主体；2.姜文涛的询问笔录，证明违法的事实与经过；3.现场勘验（检查）笔录，证明部分房屋正在装修或使用；4.主体验收、竣工预验收及节能验收、分户验收资料，证明该项目正在办理相关验收手续；5.商住楼联合验收资料、质量安全监督报告及竣工验收备案表，证明商住楼竣工验收合格时间；6.顺祥·金街交房台账（商铺）、顺祥·金街交房台账（住宅）、永州日报《关于受疫情影响延期交房的告知函》、关于交房通知书的微信截图，证明该项目已经向业主交付；7.施工合同，证明该项目合同价款金额。

本机关认为，行政相对人将未经竣工验收擅自交付使用的行为，违反了《中华人民共和国建筑法》第六十一条第二款

“建筑工程竣工验收合格后，方可交付使用；未经验收或验收不合格的，不得交付使用。”的规定和《建设工程质量管理条例》第十六条第三款“建设工程经验收合格的，方可交付使用。”的规定，属违法行为。依据《建设工程质量管理条例》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，处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款；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；……”之规定和第七十三条“依照本条例规定，给予单位罚款处罚的，对单位直接负责的主管人员和其他直接责任人员处单位罚款数额百分之五以上百分之十以下的罚款。”的规定，应当予以处罚。

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，本机关于2023年7月13日向行政相对人送达了《行政处罚事先告知书》（零住建罚告字[2023]5号）和《行政处罚听证告知书》（零住建听告字[2023]5号），告知行政相对人拟作出行政处罚决定的事实、理由、依据及内容，并告知行政相对人依法享有的权利。行政相对人于2023年7月18日提出书面申辩，请求减轻处罚。

行政相对人辩称，一是该违法行为非主观故意造成后果，2022年初，永州市房屋建筑和市政基础设施项目竣工验收的程序发生了调整，将消防验收调前置到综合验收前以及政府原计划实施的廻龙塔路提质改造未能如期进行，导致部分消防登高扑救面无法满足消防要求，经永州市万亿商业管理有限公司自行出资进行了电力下地后才通过消防验收；二是收到建设行政主管部门责令停止和整改通知书，立即停止交付手续，并于2023年1月20日，办理了商住楼竣工验收备案

1
手续，主动消除或减轻违法行为危害后果；三是该项目大部分为商业，受经济形势的影响，二楼以上商业未能售出，公司已连续三年亏损，缺乏支付高额罚款的能力。

本机关认为，行政相对人陈述的事实和理由虽具有从轻和减轻情节，但本机关送达的《行政处罚事先告知书》中拟作出的行政处罚已适用从轻处罚情节，不再适用减轻处罚，故你单位的上述申辩请求，本机关不予采纳。

依据《建设工程质量管理条例》第五十八条、第七十三的规定，参照《永州市住房和城乡建设局行政处罚裁量权基准》第二篇第一章第一节第五条的规定，结合本案实际，经本机关研究决定，对行政相对人作出如下行政处罚：

1. 对行政相对人处罚款人民币壹佰壹拾壹万玖仟伍佰玖拾柒元捌角捌分（1119597.88 元）。

2. 对行政相对人主要负责人姜文涛处罚款人民币伍万伍仟玖佰柒拾玖元捌角玖分（55979.89 元）。

行政相对人自收到本行政处罚决定书之日起 15 日内向永州市零陵区财政事务中心汇缴结算户缴纳罚款（开户行：永州农村商业银行股份有限公司芝城支行，账号：82013850000018461）。逾期不履行行政处罚决定的，本机关将依据《中华人民共和国行政处罚法》第七十二条（一）款，每日按罚款数额的百分之三加处罚款。

行政相对人如对本处罚决定不符，可在收到本行政处罚决定书之日起 60 内向零陵区人民政府提出行政复议，也可在收到本行政处罚决定书之日起六个月内向道县人民法院提起行政诉讼，逾期不提出行政复议，也不提起诉讼，又不履行行政处罚决定的，本机关将申请人民法院强制执行。行

政复议和诉讼期间，本处罚决定不停止执行。

联系电话：0746-6222601

执法机关地址：永州市零陵区潇水中路 169 号

永州市零陵区住房和城乡建设局

2023 年 9 月 11 日



99
72