

## 关于违法建筑不能实施拆除认定的公示

乐清市石帆街道朴湖社区中心菜市场，由朴湖二股份经济合作社出资建设，且未取得建设工程规划许可证。本次认定建筑项目坐落于石帆街道朴湖社区朴湖二，于2019年12月份开始动工兴建，2020年8月完工。房屋四至：东至路，南至路，西至路，北至繁荣路。温州中乐测绘有限公司提供的测量报告显示，菜市场现状2层加楼梯间，占地面积共计1997.48平方米，建筑面积共计3884.40平方米，违法占地面积共计1997.48平方米，违法建筑面积共计3884.40平方米。2020年8月，乐清市人民政府石帆街道办事处委托浙江诺正资产管理有限公司对石帆街道朴湖二中心菜市场进行风险评估。2020年8月，浙江诺正资产管理有限公司出具的《乐清市石帆街道朴湖二中心菜市场拆除对公共利益重大损害情况社会稳定风险评估报告》中显示：拆除菜市场的初始社会稳定风险等级为中风险，实施拆除很大可能会引发矛盾冲突造成群体事件出现。根据石帆街道会议纪要（2020）2号文件，石帆街道建议我局将该违法建筑物没收后继续利用。因此根据《浙江省违法建筑处置规定》第十二条第一款的规定，本机关认为乐清市石帆街道朴湖社区朴湖二中心菜市场的违法建筑不能实施拆除。

根据《浙江省违法建筑处置规定》第十二条第二款规定，现将该认定意见予以公示。利害关系人如有异议，请在公示期间内

以书面形式向本机关提出。公示期结束后，相关认定意见将上报乐清市人民政府，由市人民政府作出决定。

公示期限：2021年1月21日至2021年2月4日

联系地址：乐清市宁康西路60号

监督电话：61887915

- 附件：
1. 案件调查终结报告
  2. 房屋平面图
  3. 评估机构资质证书
  4. 社会稳定风险评估

乐清市综合行政执法局

2021年1月21日

## 附件 1

### 乐清市综合行政执法局 案件调查终结报告

#### 一、当事人简要情况：

当事人：朴湖二股份经济合作社，地址：乐清市石帆街道朴湖社区，  
法人代表：陆立宝，汉族，住址：乐清市石帆街道朴湖社区朴湖二，  
身份证号码：330323197102034316 联系电话：13819760970

#### 二、案由：未取得建设工程规划许可证进行建设

案件来源：上级交办

三、案件办理经过：因上级卫片交办案件，我局执法人员于 2020 年 7 月 20 日到石帆街道朴湖社区朴湖二中心菜市场作初步调查，并作现场检查(勘验)笔录。经查,该建设项目为朴湖社区的中心菜市场，是由朴湖二股份经济合作社出资建设，且未取得建设工程规划许可证。我中队人员立即向朴湖二股份经济合作社法人代表陆立宝送达了责令停止违法建设通知书和责令限期整改通知书，并予以立案调查。2020 年 7 月 20 日下午朴湖二股份经济合作社法人代表陆立宝来队接受谈话调查，并承认当事人在 2019 年 12 月份开始动工兴建菜市场，菜市场现已结顶，现状为 2 层，钢架结构，且未取得建设工程规划许可证建设菜市场的事实。我局执法人员就石帆街道朴湖二中心菜市场是否符合规划要求向乐清市自然资源和规划局发函询问，根据 2020 年 8 月 13 日乐清市自然资源和规划局的复函——乐资规函（2020）460 号文件显示，现状菜市场用地性质不符合规划要求。我局执法人员就石帆街道朴湖二中心菜市场是否属于尚可采取改正措施消除影响向乐清市住房和城乡建设局发函询问，根据 2020 年 8 月 23 日和

2020年10月14日乐清市住房和城乡建设局的复函——乐住建发(2020)275号文件和乐住建发(2020)455号文件显示,该项目未取得相关审批手续,在没有设计条件和设计方案的前提下,乐清市住房和城乡建设局无法对该项目尽心技术上的审核。

四、认定的违法事实:现已查明,2019年1月2日,朴湖二股份经济合作社向石帆街道办事处报告进行升级改造朴湖二菜场;2019年1月18日经石帆街道领导班子会议研究决定,同意对该菜场提升工程进行建设。该建设项目大约于2019年12月份左右开始动工兴建,现为2层已结顶。根据温州中乐测绘有限公司出具的建筑面积测量报告显示,以上房屋总计占地面积1997.48平方米,建筑面积3884.40平方米,共计违法建筑面积3884.40平方米,钢架结构。根据浙江诺正资产管理有限公司出具的乐清市石帆街道朴湖二中心菜市场拆除对公共利益重大损害情况社会稳定风险评估报告显示,朴湖二中心菜市场的框架投标价款为4568000元。根据2020年8月13日乐清市自然资源和规划局的复函——乐资规函(2020)460号文件显示,现状菜市场用地性质不符合规划要求。根据2020年8月23日和2020年10月14日乐清市住房和城乡建设局的复函——乐住建发(2020)275号文件和乐住建发(2020)455号文件显示,该项目未取得相关审批手续,在没有设计条件和设计方案的前提下,乐清市住房和城乡建设局无法对该项目尽心技术上的审核。对于以上未取得建设工程规划许可证进行建设的行为,已违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款之规定。

五、违法的性质为:当事人未取得建设工程规划许可证进行建设的

行为发生于2019年至2020年,适用《中华人民共和国城乡规划法》,根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款之规定,属违法建设行为。

六、相关证据:以上违法事实有以下证据:(1)现场检查(勘验)笔录1份;(2)现场照片2张;(3)责令停止违法建设通知书1份;(4)责令限期整改通知书1份;(5)浙江正立建筑设计有限公司出具的房屋安全鉴定报告原件1份;(6)温州中乐测绘有限公司出具的建筑面积测量报告原件1份;(7)关于要求将朴湖二菜市场进行升级改造的报告1份;(8)石帆街道领导班子会议纪要1份;(9)调查询问笔录2份。(10)乐资规函(2020)460号文件1份;(11)乐住建发(2020)275号文件和乐住建发(2020)455号文件各1份;(12)风险评估报告1份;(13)农村集体经济组织登记证复印件1份;(14)菜市场负责人证明文件1份;(15)乐石工委(2017)5号文件1份;(16)关于朴湖二中心菜市场违建处置会议纪要1份。

七、案件整改情况及原处罚情况:当事人未取得建设工程规划许可证进行建设的行为,事实清楚,证据确凿,应当予以行政处罚。

八、处罚依据及建议:根据浙江诺正资产管理有限公司出具的乐清市石帆街道朴湖二中心菜市场拆除对公共利益重大损害情况社会稳定风险评估报告显示,拆除菜市场的初始社会稳定风险等级为中风险,实施拆除很大可能会引发矛盾冲突造成群体事件出现。根据石帆街道会议纪要(2020)2号文件显示,石帆街道建议我局将该违法建筑物没收后继续利用。依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条之规定,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。建议处罚如下：

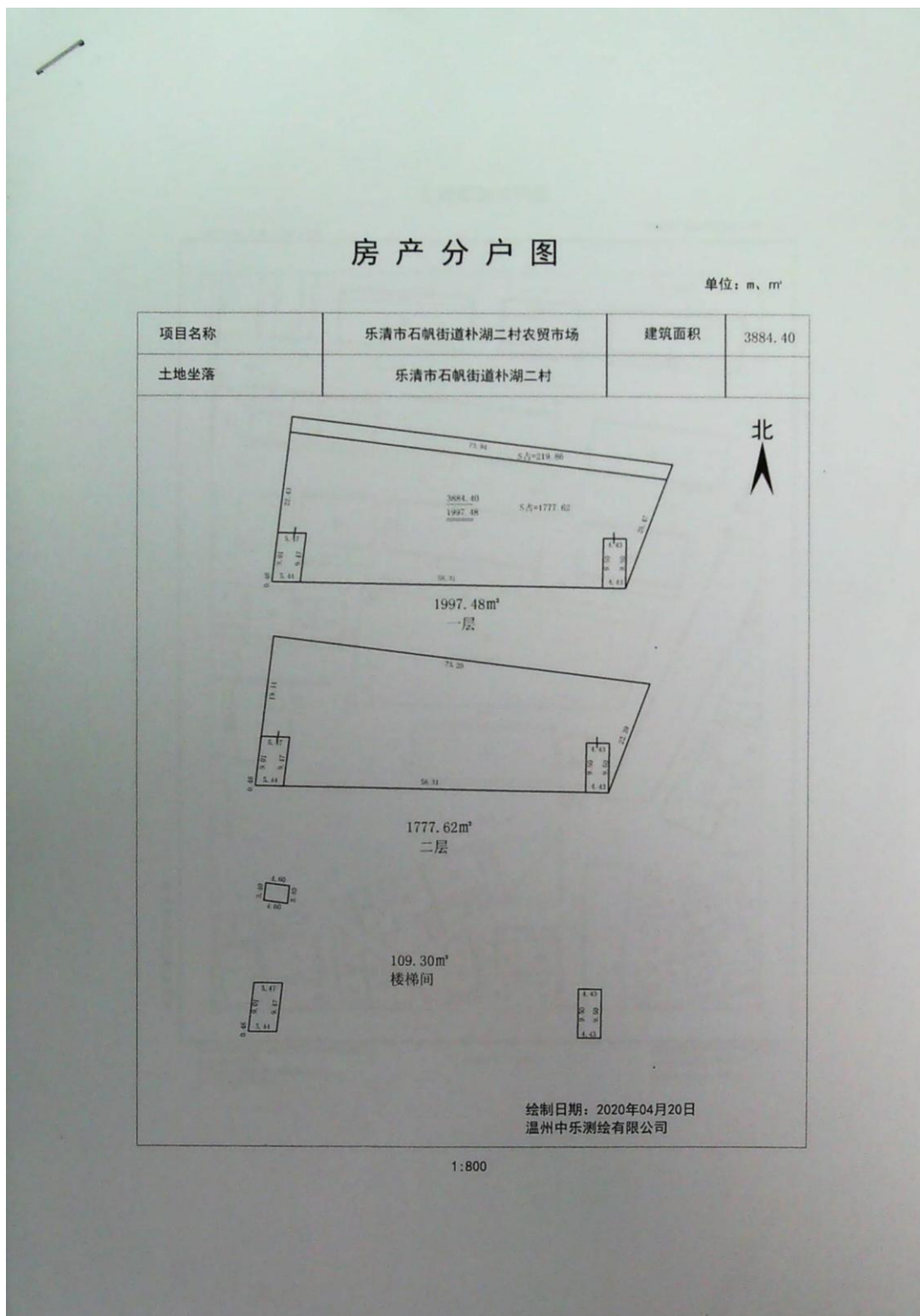
1. 对朴湖二中心菜市场进行没收处罚。

2. 对朴湖二股份经济合作社处未取得建设工程规划许可证进建设的违法行为，按照框架投标价 456.8 万元处以 8%的罚款，共计人民币 365440 元。

调查人员签名：包王弛 张心

2020年 11月 16日

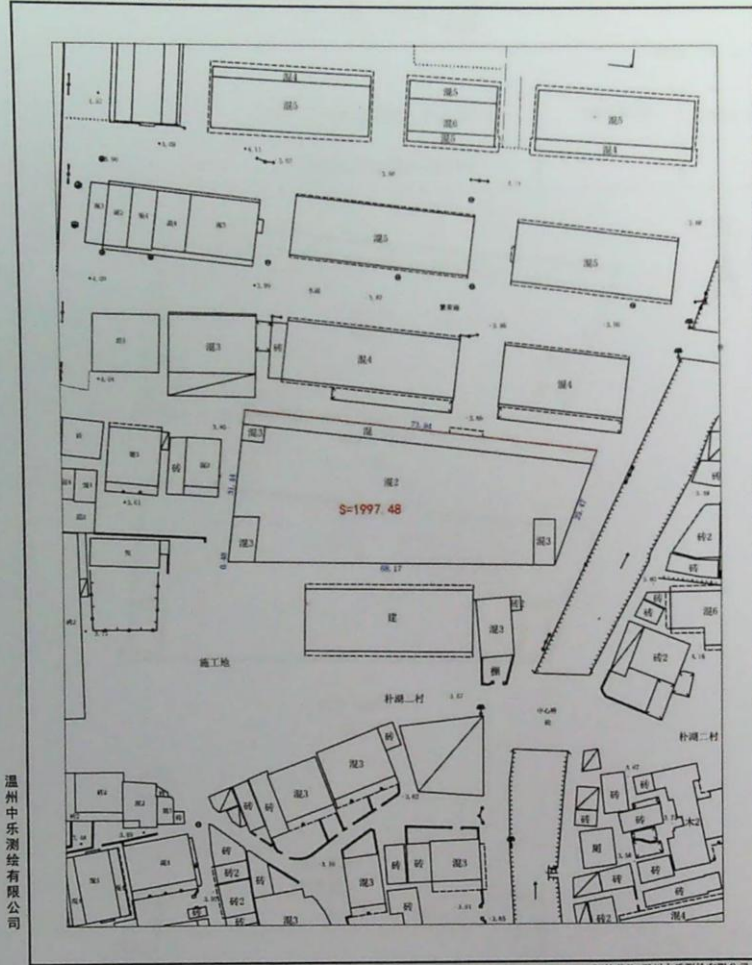
# 附件 2



# 土地勘测定界图

项目名称: 朴湖二村农贸市场

土地坐落: 乐清市石帆街道朴湖二村



温州中乐测绘有限公司

2020年04月权属、地类调查, 04月数字成图。  
温州2000坐标系。  
1985国家高程基准, 等高距为1米。  
2007年版地形图图式。

比例尺1:1000

测绘单位: 温州中乐测绘有限公司  
测量员: 高志远 绘图员:  
检查员: 朱金雷 审核员:





统一社会信用代码  
91330382MA2CFBAK58 (1/2)

# 营业执照

(副本)

扫描二维码  
获取企业信用信息  
所获信息“解星绿星  
已、数据、许可、重  
管信息



名称 浙江诺正资产管理有限公司  
类型 有限责任公司(自然人独资)

注册资本 壹仟万元整

法定代表人 陈明晓

成立日期 2018年05月11日

经营范围

营业期限 2018年05月11日至长期

资产管理、投资管理(未经金融等监管部门批准,不得从事向  
公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)、企业管理、  
餐饮管理、酒店管理;接受金融机构委托从事金融信息技术外  
包、金融业务流程外包、商务信息咨询、财务咨询、投资咨询;  
对实业投资;企业形象设计、市场调研、电器、电子产品、工  
艺品、家具、日用百货、建筑材料销售;汽车租赁;二手车经  
纪、房产中介;货物进出口、技术进出口,风险评估信息咨询;  
环保评估信息咨询,节能评估信息咨询,软件与系统开发、网  
站设计与开发。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可  
开展经营活动)

住所 浙江省乐清市城南街道宁康西路554号

登记机关



2019

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

# 浙江省

社会稳定风险评估机构

# 备案证书

证书编号：浙稳评备ZWP[2019]018号

中共浙江省委政法委员会制

机构名称：浙江诺正资产管理

有限公司

法人代表：陈明晓

备案日期：2019年04月01日

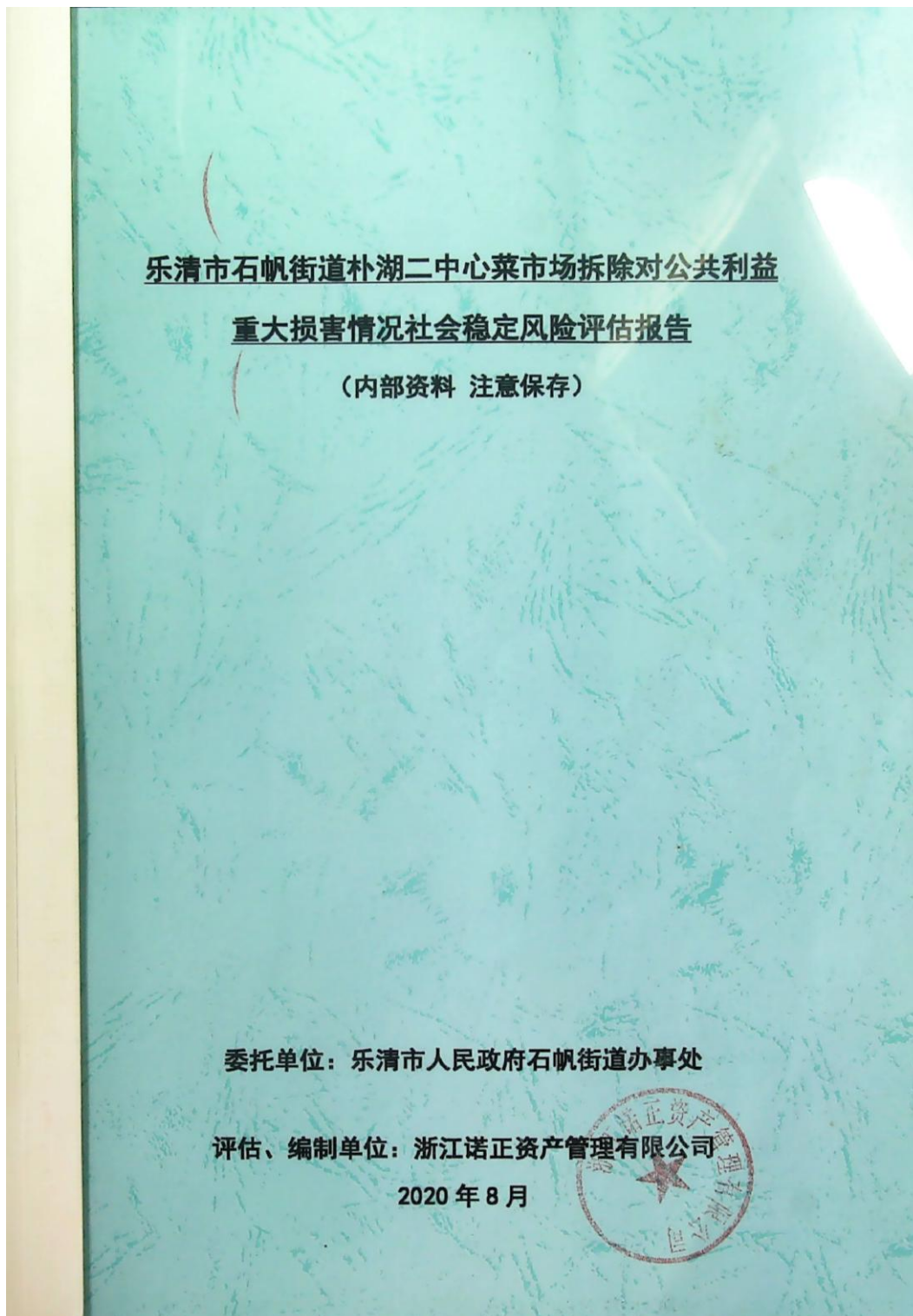


发证签章：

发证日期：2019年04月01日

有效期至：2021年04月01日

附件 4



## 5. 风险分析结论

### 5.1 项目合法性、合理性、可行性、可控性、合规性评估结论

#### 5.1.1 合法性评估

经评估小组分析,本建筑虽然属违章建筑,但该建筑为村集体所有,收入也用于整村百姓,且菜场是民生工程,根据《浙江省违法建筑处置规定》第十二条中规定,对公共利益造成重大损失,城乡规划主管部门应当将违法建筑不能实施拆除的认定向社会公示,并报本级人民政府决定。同时,根据《国务院工作规则》国发〔2018〕21号;(第五章,二十五条中提及,涉及重大公共利益和公众权益、容易引发社会稳定问题的,要进行社会稳定风险评估)。

#### 7.1.2 合理性评估

该菜场平时供应朴湖一,朴湖二,朴湖三,东朴湖,上河头,西珠,官塘,马良村,河淇等村村民的买菜。一旦违建拆除,在未妥善安好新菜场供周围村百姓买菜,当地百姓公共利益是造成长久损害,菜场是民生类工程,是百姓生活的必需品,此次调查,周围百姓对该菜场不要拆除的呼声较大,一致认为如果菜场拆除会严重影响到他们的生活。

#### 7.1.3 可行性评估

经过评估小组研究认为,在妥善解决6个主要风险点的前提下,使风险等级降低至低级可控的情况下,该违章建筑拆除是可行的。

#### 7.1.4 可控性评估

通过上述风险调查、识别和估计,本项目的实施存在6个主要风险因素,在未妥善解决这6个风险因素的情况下,将很可能引发群体性事件和集体上访等社会不稳定风险,使本项目的实施风险不可控。

#### 7.1.5 合规性评估结论

本项目的合规性符合上位党章和党的理论、路线、方针、政策相抵触,

符合党中央重大决策部署要求，与国家重大改革方向相一致，同上位党内法规和规范性文件无抵触，与其他党内法规和规范性文件对同一事项的规定相一致。评估认为本项目合规性风险很小。

## 5.2 项目的风险等级

综合单因素风险程度评判法和综合风险指数评判法的结果，评判本项目的初始社会稳定风险等级为中风险，项目的实施很大可能会引发矛盾冲突造成群体事件出现，如项目要实施，须先解决以上6个主要风险点，使风险等级将至低级可控，方可实施，报告仅供委托单位和相关部门决策时参考。

