

上海市奉贤区柘林镇人民政府 听证告知书

沪（奉）柘府罚听告字（2026）第 050005 号 No. 15406365

朱建梅：

经查明，你于 2026 年 3 月 21 日 10 时 32 分在柘林镇新粮路 755 弄 号 室被发现存在将不符合最小出租单位规定的住房（起居室新增隔墙并改建成卧室）用于出租和将擅自改变使用性质的房屋（西阳台上南侧改建成卫生间）用于出租的行为。2026 年 4 月 24 日 20 时 32 分，执法人员前往该房屋内进行整改验收，经复查，未进行整改，整改不符合要求。2026 年 5 月 20 日 09 时 05 分，执法人员再次前往该房屋内进行整改验收，经复查，起居室隔墙改建卧室已拆除，起居室居住的租客已搬离，整改符合要求；西阳台上南侧改建的卫生间，逾期未拆除完毕，整改不符合要求。

上述事实有以下证据证明：1. 案件来源材料 1 份；2. 现场检查（勘验）笔录 1 份；3. 现场勘验图、房屋图纸 3 份；4. 证据照片（图片）及说明 3 份；5. 调查（询问）笔录 2 份；6. 当事人身份证明材料 1 份；7. 责令改正情况复查记录 1 份；8. 证据照片（图片）及说明（复查）5 份；等主要证据。

该行为（将起居室新增隔墙并改建成卧室用于出租）违反了《上海市住房租赁条例》第十五条第一款第（三）项的规定，已构成将不符合最小出租单位规定的住房用于出租；该行为（将西阳台上南侧改建成卫生间用于出租）违反了《上海市住房租赁条例》第十五条第三款的规定，已构成将擅自改变使用性质的房屋用于出租。依据《上海市城市管理综合行政执法条例实施办法》第五条第二款第（三）项和《上海市住房租赁条例》第五十三条的规定，由城市管理综合行政执法部门责令限期改正，处一万元以上五万元以下罚款；逾期不改正的，处五万元以上二十万元以下罚款。

鉴于将不符合最小出租单位规定的住房（起居室新增隔墙并改建成卧室）用于出租的行为，已按要求改正的，参照《上海市城市管理综合行政执法行政处罚裁量基准（三）》（沪城管规（2024）2 号）第 37 项的规定：处 2.5 万元以上 5 万元以下罚款。鉴于将擅自改变使用性质的房屋（西阳台上南侧改建成卫生间）用于出租的行为，逾期不改正的，参照《上海市城市管理综合行政执法行政处罚裁量基准（三）》（沪城管规（2024）2 号）第 37 项的规定：处 5 万元以上 12 万元以下罚款。

根据《中华人民共和国行政处罚法》第二十九条规定：同一违法行为违反多个法律规范应当给予罚款处罚的，按照罚款数额高的规定处罚。遂根据将擅自改变使用性质的房屋（西阳台上南侧改建成卫生间）用于出租，且逾期不改正的行为作出处罚，本机关拟对你作出如下行政处罚决定：罚款人民币陆万元整。

根据《中华人民共和国行政处罚法》第六十三条的规定，你有要求举行听证的权利。如你要求举行听证，应当在收到本告知书后五日内提出，你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，应当在要求举行听证时一并提出并说明理由。

如你对本机关认定的违法事实、处罚依据及处罚内容等有异议的，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，可在收到本告知书起五日内到奉贤区柘林镇新塘路 68 号提出陈述、申辩。

逾期不要求举行听证，又不陈述、申辩的，本机关将依法作出行政处罚决定。

联系人：王静

联系地址：奉贤区柘林镇新塘路 68 号

联系电话：57440121

邮政编码：201416



上海市奉贤区柘林镇人民政府

2026 年 06 月 30 日

（本文书一式两份，一份交当事人，一份存卷。）