

# 全海小学扩建综合楼工程项目建设工程 规划许可事项听证报告

听证事项：全海小学扩建综合楼工程项目建设工程规划行政许可

听证时间：2022年5月11日上午10点

听证地点：深圳市规划和自然资源局福田管理局一楼会议室

听证方式：公开听证

听证组成员：刘丛梅（身份证号：211324\*\*\*\*\*0024）；谢佩颖（身份证号：430404\*\*\*\*\*0528）；廖雅倩（身份证号：420505\*\*\*\*\*7023）

书记员：方媛（身份证号：620103\*\*\*\*\*2322）

部门陈述人：市规划和自然资源局福田管理局建筑设计科工作人员：丁浩云（身份证号：342524\*\*\*\*\*4230）；汪小雅（身份证号：612424\*\*\*\*\*0022）

非部门陈述人：

听证申请人代表：福田花园2栋501业主徐安顺（身份证号：360103\*\*\*\*\*2239）；福田花园5栋103业主陈国庆（身份证号：519004\*\*\*\*\*3933）

行政许可申请人：福田区建筑工务署，委托代理人殷萍（身份证号：420107\*\*\*\*\*4125）

建筑设计单位：深圳市和域城建筑设计有限公司，委托代理人黄茜茜（身份证号：440902\*\*\*\*\*0429）

福田区教育局，委托代理人吴胜晖（身份证号：440112\*\*\*\*\*0313）

全海小学，委托代理人周斌(身份证号: 422103\*\*\*\*\*0856);  
肖益东(身份证号: 422201\*\*\*\*\*8113)

福保街道办事处，委托代理人叶长春(身份证号:  
440301\*\*\*\*\*6778)

听证组织机关深圳市规划和自然资源局福田管理局(以下简称福田管理局)应听证申请人徐安顺、陈国庆、唐东卫等福田花园业主申请,就全海小学扩建综合楼工程项目建设工程规划许可事项,指定刘丛梅、谢佩颖、廖雅倩组成听证组开展听证。

听证组遵循公正、公平、独立的原则,保障非部门陈述人陈述、质证和申辩的权利,充分听取了非部门陈述人和部门陈述人的意见。经认真合议,现向听证组织机关提交本听证报告。

## 一、各方主要意见

### (一) 部门陈述人主要意见

全海小学扩建综合楼项目为区政府投资项目,其审批依据为深圳市人民政府令第328号《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》(以下简称328号《管理规定》)。根据328号《管理规定》第三章第十五条第一款:“对于房建类项目,项目单位在取得用地预审与选址意见书、用地规划许可(或者规划设计要点),完成设计方案后可向规划和自然资源部门申请办理建设工程规划许可”。

2022年3月,福田区建筑工务署向福田管理局申请办理全海小学扩建综合楼项目建设工程规划许可证预审,其提交的材料有:

1. 《市规划和自然资源局福田管理局关于明确全海小学扩建综合楼工程用地红线范围的复函》。

2. 《市规划和自然资源局福田管理局关于全海小学扩建综合

楼工程（暂定名）规划设计要点的复函》。

3. 全海小学扩建综合楼设计文件及电子数据等。

福田管理局初审认为申请事项符合以上 328 号《管理规定》第三章第十五条第一款规定，并进行批前公示。公示过程中，收到听证申请。

## （二）非部门陈述人主要意见

### 1. 听证申请人代表：

（1）全海小学扩建违反了深地合字（福 95）009 号《土地使用权出让合同书》（以下简称土地合同）。该土地合同第 6、7 条对于涉案土地（宗地号 B110-0009）利用要求做了明确的约定，全海小学扩建应遵守该土地合同的约定。

（2）全海小学扩建综合楼项目变更容积率程序违反了 2012 年中华人民共和国住房和城乡建设部颁布的《建设用地容积率管理办法规定》。该规定第二条、第五条、第八条、第九条等规定：

“任何单位和个人都应当遵守经依法批准的控制性详细规划确定的容积率指标，不得随意调整，确需调整的，应当按本办法的规定进行，不得以政府会议纪要等形式代替规定程序调整容积率”。

“调整容积率需组织技术人员、专家进行专题认证，要通过本地主要媒体和现场公示等方式征求规划地段里利害关系人的意见，必要时应进行走访、座谈或组织听证”。

（3）听证申请人等福田花园业主的房产证上记载 B110-0009 宗地面积为 24098.22 平方米，该面积包含福田花园和全海小学的建设用地面积，福田花园业主与全海小学是 B110-0009 号建设用地使用权共有人，根据根据《民法典》第 301 条、344 条，全海小

学提高容积率建设，应当经 B110-0009 号宗地内份额三分之二以上的按份共有人同意。

(4) 全海小学扩建综合楼项目设计方案不符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市普通中小学校建设标准指引》、《深圳市住房和建设局关于发布绿色校园设计标准的通知》有关标准要求。

(5) 福田花园多层小区存在严重的消防隐患，以及设备配套不全、无法安装电梯、房屋地基沉降、阳台断裂等问题。福田花园业主并不反对全海小学扩建，但是要求福田花园 1-6 栋多层改造与全海小学改扩建同步进行，从根本上解决老旧住宅区隐患与全海小学的需求问题。福田花园业主已就全海小学扩建与福田花园改造问题向《人民网》领导留言板反映，并得到福田区福保街道办事处反馈有关棚改申报进度。

## 2. 福保街道办事处

福保街道办事处已就福田花园业主在《人民网》领导留言板反映的问题作出相关答复。

关于福田花园居民关于棚改的诉求，该办已完成福田花园小区情况摸底调查、筛选、政策适用性评估、项目初审等前期工作，并将该小区棚户改造申报材料上报区住建局。目前没有收到住建部门的反馈，将持续关注，如后续有进一步计划，将第一时间通知福田花园业主。

## 3. 福田区教育局

(1) 根据深圳市人民政府《关于加强土地市场化管理，进一步搞活和规范房地产市场的决定通知》第三条，“由市、区财政全额投资的机关教育等公益性非盈利性的用地均视为政府固定资产，

土地出让合同和房地产证注名权利人为市区人民政府，实际使用单位是享有使用权”，因此全海小学建设用地的用地单位变更为深圳市福田区人民政府，也就是全海小学和福田花园实际土地的使用者并不相同。

(2) 全海小学现状总建筑面积为 8400 多平方米，原设计 24 个班，目前现状满足不了教学需求，急需扩容到 32 个班。

(3) 关于听证申请人提出的福田花园和全海小学如一起棚改，会有贡献用地，将更大程度上改善全海小学的条件。对此，首先向听证申请人等福田花园业主表示感谢。但是，福田花园棚改需要时间长，并非短时间能够完成。全海小学先行建设和福田花园的棚改亦并不冲突。

为了满足教育需求，需要尽快扩展全海小学的办学规模，改善教学条件，给学生们提供更好的校园环境。比如，全海小学运动场现状为塑胶操场，本次扩建，运动场地将改为天然草地，更适合孩子的健康发展。福田区近年已经有若干老学校完成改扩建，效果是良好的。

#### 4. 全海小学

福田花园和全海小学虽然在同一个宗地内，但是全海小学属于政府所有，福田花园与全海小学不是《民法典》中的共有关系，而是相邻关系，全海小学改扩建遵循相邻关系，全海小学的建设不需要得到同宗地内份额三分之二以上的按份共有人的同意。

#### 5. 深圳市和域城建筑设计有限公司

就听证申请人对全海小学建筑设计提出的问题作出解释。全海小学扩建综合楼首层架空，综合楼建成以后仍有 200 米的环形跑道以及 60 米直跑道，满足设计规范。另外，深圳炎热天气居多，

本次设计类似风雨操场的架空场所，更有利于学生的运动。关于绿地问题，扩建综合楼通过整体统筹，将对全海小学整体绿化环境进行提升。全海小学扩建综合楼设计方案容积率、建筑面积、建筑退距、日照等均符合相关的规范和规划设计要点的要求。

## 6. 福田区建筑工务署

建筑工务署负责全海小学的建设事宜。2019年7月福田区重大项目教育指挥部关于全海小学扩建综合楼的会议纪要已明确认可项目立项事宜。2019年12月全海小学扩建综合楼项目取得项目建议书批复。

## 二、听证组查明

(一) 本涉案土地宗地号为 B110-0009，于 1995 年 5 月取得深地合字（福 95）009 号《深圳市土地使用权出让合同书》，其中载明土地面积 28649 平方米，其中公用道路面积 4550.9 平方米，小学建筑覆盖率 < 13%，住宅建筑覆盖率 < 44%。于 1995 年 3 月取得的《深圳市规划国土局规划设计要点》，其中载明总用地面积 28649.1 平方米，其中道路用地面积 4550.9 平方米，小学建设用地面积 8212.48 平方米，住宅建设用地面积 15885.79 平方米。

宗地内陆续建成住宅区和全海小学。住宅业主办理的房产证记载土地信息：宗地号 B110-0009，宗地面积 24098.22 平方米。经查，该土地面积是根据上述土地合同，扣除了市政道路占地面积。全海小学尚未办理不动产登记。

(二) 关于容积率问题，全海小学扩建综合楼项目已取得《市规划和自然资源局福田管理局关于全海小学扩建综合楼工程（暂定名）规划设计要点的复函》，属于已生效文件，其中明确“已建建筑面积 8419.47 m<sup>2</sup>，新建规定建筑面积 8180.53 m<sup>2</sup>，其中：小

学 16600 m<sup>2</sup>”，“本项目按照 32 班小学规模进行改扩建”。

（三）全海小学属于区政府投资项目，根据 328 号《管理规定》第四十八条第四款，其他市政府投资项目及各区（含新区、合作区）政府投资项目参照本规定执行。根据 328 号《管理规定》第三章第十五条，对于房建类项目，项目单位在取得用地预审与选址意见书、用地规划许可（或者规划设计要点），完成设计方案后可向规划和自然资源部门申请办理建设工程规划许可。第三十九条，审批事项涉及的技术审查与行政审批分别管理，强化方案设计、技术审查机构的主体责任，方案设计、技术审查人员对其出具的结论终身负责。对已有独立技术审查意见的，审批部门原则上只进行形式审查。

全海小学拟在操场上新建一栋建筑。根据上述规定，2022 年 3 月，建设单位福田区建筑工务署向福田管理局申请建设工程规划许可证核发预审，其提交了：

1. 《市规划和自然资源局福田管理局关于明确全海小学扩建综合楼工程用地红线范围的复函》。
2. 《市规划和自然资源局福田管理局关于全海小学扩建综合楼工程（暂定名）规划设计要点的复函》。
3. 全海小学扩建综合楼设计文件及电子数据等。

（四）关于听证申请人反应的福田花园棚改诉求事项，福保街道办事处推进了一些前期工作。

### 三、听证组意见和建议

全海小学作为福田区属公立学校，属于公共利益，在提升全海小学办学条件上，各方并无根本性的矛盾。矛盾是听证申请人主张全海小学建设和福田花园棚改同步推进，反对全海小学先行

扩建。教育方表示因教育需求，急需先行进行全海小学的扩建，该项目前期立项等诸多前期工作已经完成，希望继续推进该项目后续建设工作。

涉案土地 B110-0009 宗地的土地合同始于 1995 年，当时执行的民法是《民法通则》。该宗地内的住宅区、学校建设历经多年。住宅区、学校在同宗地内，但是占地面积、范围物理上是明确的，规划覆盖率、容积率独立核算。宗地内住宅部分已经办理不动产登记，登记的土地是 B110-0009 整宗土地（市政道路除外）。听证申请人不否认全海小学建筑物的所有权属于政府所有，但是主张根据《民法典》规定，福田花园业主和全海小学共用 B110-0009 宗地，属于建设用地使用权共有人。如全海小学扩建先行推进，听证申请人认为应征得 B110-0009 宗地内三分之二份额共有人同意。学校方认为全海小学和福田花园属于相邻关系，非共有关系，不需要征得 B110-0009 宗地内三分之二份额共有人同意。这是本案最大的焦点，事关《民法典》的贯彻实施，需要慎重对待，认真研究论证。

关于福田花园业主对全海小学扩建综合楼设计方案提出的意见和建议，建议依法依规处理。

首席听证员：刘丛梅

听证员：谢佩颖、廖雅倩

2022 年 5 月 16 日

书记员：方媛