

主题：益田村25栋1单元加建电梯项目建设工程规划许可事项听证会

地点：深圳市规划和自然资源局福田管理局1楼会议室

时间：2022年9月28日下午15：00

【书记员】请非部门陈述人入席。

下面核对听证参加人员到场情况。

- 1、部门陈述人丁浩云，市规划和自然资源局福田管理局建筑设计科工作人员。
- 2、非部门陈述人安占秋，为25栋1单元102业主。
- 3、非部门陈述人肖浦宁，为25栋1单元101业主委托代理人。
- 4、非部门陈述人李先雄，为25栋1单元502业主委托代理人。
- 5、非部门陈述人李建华，为25栋1单元701业主委托代理人。
- 6、区消防救援大队郭会会。
- 7、区加梯办史建峰。

以上听证会当事人均已到会。

现在宣布听证纪律及注意事项：

- 1、听从听证主持人（即首席听证人）的主持，未经听证主持人允许不得发言、提问或者随意打断对方发言，听证参加人应当相互尊重，使用文明语言，不得进行人身攻击；
- 2、听证参加人未经听证人许可中途退出听证会的，视为放弃相关听证权利；

- 3、旁听人不得发言、提问，如对听证会有意见，可在听证会后提出；
- 4、未经听证人允许不得录音、录像和拍照；
- 5、听证会场不得吸烟、饮食，不得随意走动或进出，请会场内人员关闭手机或者将手机调成静音；
- 6、不得大声喧哗，不得鼓掌、哄闹或者进行其他妨碍听证秩序的活动。
- 7、到场人员违反前款听证纪律的，听证人有权予以制止，情节特别严重的，可以责令退场；
- 8、听证会结束后，听证参加人须在听证笔录上逐页签字，并在最后一页注明日期。听证人、书记员应当在听证笔录上签名并注明日期。

听证会纪律及注意事项宣布完毕。

报告听证人，听证准备工作已经就绪，可以开始听证。

【首席听证人】大家好！根据《深圳市行政听证办法》第二十二条之规定，本听证组就益田村25栋1单元加建电梯项目建设工程规划许可证一事公开举行听证，听证会现在开始。

本次听证会由以下人员组成：

听证组成员姓名：陈凌，市规划和自然资源局福田管理局调查监测科科长；杨惠强，市规划和自然资源局福田管理局生态地环科副科长；王云超，市规划和自然资源局福田管理局规划科科员。其中，陈凌为首席听证人。其余为听证人。书记员

由福田管理局黄耀国担任。

部门陈述人和非部门陈述人有如下权利和义务：

权利：部门陈述人有权提出益田村25栋1单元加建电梯项目建设工程规划许可的理由、事实和依据，有权提供证据进行辩论。非部门陈述人有权委托代理人，有权申请、撤回听证申请，有权对拟听证事项的必要性、可行性以及具体内容发表意见、质证和辩论，有权查阅、复制听证笔录及听证报告。

义务：部门陈述人和非部门陈述人必须遵守听证会秩序和纪律，服从主持人指挥，依法行使听证权利，尊重和其他听证参加人的听证权利。

根据《深圳市行政听证办法》第二十九条的规定，听证人、书记员是听证陈述人、代理人的近亲属，与听证事项处理结果有利害关系的，或与听证事项有其他关系，可能影响公正听证的，应当回避。陈述人提出回避申请，应当在听证会开始前提出，并说明理由。听证人的回避，由听证组织机关决定。

双方陈述人是否听清楚？是否申请回避？

非部门陈述人：清楚，不申请回避。

部门陈述人：清楚，不申请回避。

9月9日，我局向非部门陈述人通知了本次听证会召开的时间、地点及听证组成员，因9月15日益田村发现2名新冠肺炎病例，益田村实施围合管理只进不出，我局

发《听证延期通知书》，将原定于20日举行的听证会延期至9月28日举行。非部门陈述人对于今天召开听证会的时间、地点以及听证组成员是否有异议？

非部门陈述人：无异议。

【首席听证人】：现在听证会正式开始，下面进入第一阶段--陈述阶段，请双方就本次听证事项陈述意见、理由、依据等。

【首席听证人】：请部门陈述人陈述

部门陈述人：《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》对既有住宅加装电梯的条件、办理程序等作出了规定。根据《管理规定》第五条第一款：“市规划国土行政管理部门及其派出机构负责既有住宅加装电梯的规划审批工作”。

益田村25栋1单元部分业主（委托陈付涛）向我局申请办理益田村25栋1单元加装电梯建设工程规划许可证核发，提交了：

（一）加装电梯所在单元同意加装电梯的业主的不动产权证（或房地产证）复印件或不动产权属证明文件；

（二）经办人身份证明文件及授权委托书；

（三）原主体结构设计单位或者具备同等资质的设计单位出具的加装电梯建筑设计方案图纸；

（四）加装电梯所在单元房屋专有部分占本单元建筑物总面积三分之二以上的业主、且占本单元业主总人数三分之二以上的业主同意加装电梯的证明文件等材料。

经审查，所提交申请材料和设计文件基本符合《管理规定》的要求。我局按照

《管理规定》的相关规定通过复函告知业主配合我局进行公示，首次公示期为2022年5月12日至5月22日，公示期内我局收到本单元101/102业主的提出的反对意见（5月17日收到）。收到反对意见后我局已与同意加装电梯的业主电话沟通，并告知其应按《管理规定》的要求进行协调，“同意加装电梯的业主应当积极与提出异议的业主协商，或请求街道办事处出面调解，并将协调结果书面提交规划国土行政管理部门”。

2022年7月8日，应益田村25栋1单元业主委托代理人（陈付涛）申请，将原错层入户方案改为平层入户，也就是从南边阳台入户，我局将调整后的加建电梯方案进行公示，公示期7月15日至7月29日。2022年8月24日，我局收到本单元101/102业主的提出的听证申请。收到听证申请后我局予以受理并发听证通知书。以上是该事项到目前为止的基本情况。

陈述完毕。

【首席听证人】：下面请非部门陈述人陈述，首先请安占秋、肖浦宁（反对业主）陈述

非部门陈述人：各位领导，非常感谢你们能够抽出宝贵的时间听取我们作为居民对这项项目的意见和建议。我是25栋101业主。我们在收到项目改建，项目通知以后，我们对基本情况进行了初步了解。整体意见：由政府部门牵头协调在既有房屋住宅上加装电梯，这是一个好事情，也是一个惠民工程，方便了高层居民的进出。

总体来说，我们也知道这是一件好事情，充分体现了国家政府践行社会主义核心价值观，能够营造一个和谐的、平等的民众生存环境，增加老百姓的获得感，这是一件非常好的惠民政策。

基于此，我们101也好、102也好，以及其他之前沟通过的在25栋居住的居民，我们讨论的时候都觉得加装电梯这件事情，我们并不反对。但是对现在方案在南面加装电梯的方案，我们是坚决反对的。反对的理由，主要是有以下几点：

1.主要是出于安全的考虑。现在的方案的电梯是加装在现有入户大门的南面，也就是对着正大门的通道。这个通道，应该是现在这个结构的居民，总共有14户居民各位人员进出也是唯一的一个栈道。一旦电梯在这里加装，按照我们在小区里看到有个别已经加装过的，我们到18号现场及其他现场看过，这个电梯一旦加装了之后，完全在南面遮挡的进出大门正面。现有通道，要改造成从侧面转两个弯绕行。因此，我们觉得既然现有房屋在最初做规划建设审批的时候，肯定是从安全、消防等各种方面进行考虑、设计、建造的。现在改变了这个规划之后，我们对安全通道的改变有一定的担心。一旦发生了有火灾、地震、医疗救援的情况，居民的疏散，楼栋里也有二十几户居民、几十个人口的疏散，在这个通道口容易造成冲撞、挤踏。从安全角度来说，我们会有一定的顾虑。

按照我们看到目前电梯设计方案，现有电梯已经施工完的18号的情况，整个电梯井是采用玻璃幕墙的结构。玻璃幕墙的结构在电梯一直常年运行发生震动的环境下，它的可靠性、它的安全性如何？以及受到环境温度、气温变化等影响，长年累月以后，我们认为会有脱落的风险。又正好是在我们日常进出唯一通道的上方，这

样会对进出居民通行的安全产生非常大的隐患。

这是第一条，出于安全的考虑。

2.在南面加装电梯反对的原因是出于责任的考虑。既然这个电梯加装以后应该是属于整个25号的公用设施，是一个建筑物附属设施、公用设施。积善是公用设施，不管是经济上还是从民事责任说，对所有25号居民来讲都是平等的。一旦在公用设施里发生了一些费用，涉及上经济上的费用，还是在公用设施里发生了一些人身意外或者是其他的事故，造成了一些民事责任，对居民来讲都是均衡的。也就是说，对我们反对的101、102，实际上还有其他的居民，可能也出于前期种种原因，不愿意出面来陈述。对我们而言，这个责任都是需要平等承担的，所以出于这个方面的考虑，这是第二点我们反对的原因。

3.出于权利。按照现有规划，现在已经建好的电梯建造情况来看，它紧挨着甚至已经到101、102两面阳台的墙甚至是内侧。对我们日常采光影响是非常大的，我们在提交的材料里有清晰照片的反映。上午太阳在东面的时候，对102，对2号这一排7户人家，特别是对低层的，阳光遮挡是非常严重的，几乎是整个客厅阳台至少2/3的地方被遮挡。到下午，对101（1号）的遮挡非常严重，这是影响采光。二是因为改造的原因，电梯离住宅的距离不可能很远，挨得比较近。电梯在运行过程中所产生的噪音，对我们在里面居住的人员，日常的生活是产生必然的一个影响。

3.日常周边环境的视野。我们在获取私有房产的时候，我们看到的规划情况，在25号每一户人的阳台上视野是非常开阔的，有180度视野。一旦电梯在南边安装，受到非常大的局限，非常大的压抑。再是空气流通，势必会造成居民空气流通受到

很大影响。

基于刚刚陈述的三个方面，一是安全，二是责任，三是权益，有非常大的疑虑，所以我们101，也代表102一起对现有在南面加装电梯的方案表示强烈的反对。

我们觉得装电梯这件事情是好事，并不反对，但是我们对南面加装电梯的方案，我们觉得是有问题的。实际上我们主张是不是可以进一步能够优化一下加装电梯的方案，是否可以考虑在北面加装电梯？既满足了高层居民进出便捷的需求，也把一些采光、通风和安全，特别是安全，这些可能会造成的影响降到最低，甚至可以全部消失？所以，我们强烈要求能够重新调整方案，对加装这件事情重新进行设计跟规划。

我阐述的就是这些。

非部门陈述人：我觉得肖老师讲得很好，我们基本上的想法就是这样。我们25栋是一个像一家人一样的单元，整个单元里的邻里关系特别好，所以当我们知道政府有允许多层住宅加装电梯的时候，我们都跟低层和高层同样关注，大家都是觉得政府的民生工程是非常好的，是人们增加幸福感的工程，非常高兴。但是当我们看了装在南面的方案的时候，我们觉得能不能给我们协调装在北面？今天特别感谢郭主席的引导，这么认真对待我们怎样装这个电梯比较合情理，特别设立了这样一个听证会，听取我们的意见，所以我们非常高兴。

第一我们高兴的是国家有这个政策；第二高兴的是我们跟我们高层的邻居可以见面，大家楼上楼下像一家人一样坐在一起和和爱爱平心静气商量怎么装是最好的。装势在必行，但是怎么装能够使大家都增加幸福感？既然政府的民生工程，实际上

每个人生活质量得到提高，就是使高楼层和低楼层的人们都得到生活质量的提高。

装在北面和装在南面，其实是一样的效果，只是把装在南面所有的弊病都避开。他们现在的一个考量，装在北面的申报过程中一个考量，觉得后面有一些水井和下水井。但是前面也有同样的井，一个是电井和通信井都在前面，所以前后同样有这些井。再是如果装在南面，刚才肖老师把这些情况讲了，我就不重复了。如果装在后面，所有的弊病都解决了，而且我们的邻居们又都能享受到他们在高的楼层里住到有电梯的出入方便，而且前面又除去了一切的安全隐患，并且使得楼上楼下的邻居都是欢呼快乐的一件事，所以我们强烈要求把电梯装在北面，不是不装，而是装在北面。我们特意请了专家来看我们的建筑，原建筑设计的部门。25栋是砖瓦结构，如果从每一个楼层厅里的小窗户，把那窗户落地等于打下下半截这一小点，刚结构或者槽钢把它撑起来是完全不影响整个楼的结构和承重。还有一个想法，如果同样从厅里开一个门，也可以在厨房，厨房也有一个同样的窗，跟厅里是同样的。但是我们看着厅里觉得比较好的原因，因为我们入户也是从厅里入，每家每户入户门也是在厅里，厅的窗户变成了门了，之后用刚结构把它撑起来，不影响它整个楼体的承重情况，所以我们真正的愿望是协调设计部门把电梯设计到北面，这样将所有安全隐患、隐私问题、通风采光问题都解决了。

我说完了。

【首席听证人】：现在请李先雄、李建华（同意业主）陈述

非部门陈述人：刚才提了三点疑问，我先把第一点回顾一下，她主要是担心安全隐患。安全隐患，因为我们在设计跟规划审批的时候，实际上功能和安全、消防

都要符合规定才是一个通得过的设计方案。否则的话，不可能通过，作为合格的设计单位也不可能出这样的设计成果。从专业方面来说，应该是安全跟消防这些问题是不存在的。对这点，当然我们也理解，我们现在专业化很多，可能有一些不是专业的人担心另外专业的事，这也是可以理解的。我想这从规划局审批的意见还有我们设计院内部的审批意见，最后设计院出的能够保证以后绝对没有问题，符合现在的安全规定、设计规范及政策。这是安全问题。

至于说玻璃幕墙的问题，实际上它不存在这个问题，比方现在大街上也有很多高层的玻璃幕墙，担心万一施工单位没有按照施工规范来做，材料的质量不合格掉下来，我们把所有街道玻璃幕墙拆除掉这明显是不合理的，谁有问题谁负责任，当然建筑行业，我们这事还要发展，不能因为发展一个新东西或者加一个东西，有一些潜在有可能出的问题就阻止这个事情实施，我想这是不对的。如果有这个问题，责任在谁那里，因为我们现在加了很多电梯，包括办公楼、住宅，在办公楼夹的、外面夹的，都有这些问题。从现在来看，在施工过程中担心的问题都没有出现。这是在施工过程中严格按照规范施工，验收的时候我们也是按照程序，验收的时候按照标准来验收。

这是关于第一部分，我的回应。

非部门陈述人：刚才两位邻居担心加装电梯后使用电梯和不使用电梯的同等待遇，不适用的住户需要承担同等的经济。根据民法典业主对建筑专有部分以外共有部分享有权利，按照深圳市既有住宅加装电梯管理规定的第四条规定，同意加装电梯的全体业主为既有住宅加装电梯工程，同意的业主需要承相关法律责任，不同意

的业主不需要承担相关法律责任。不使用电梯也需要承担物业费的问题，这是不存在的，益田村有很成熟的案例。我们在和102业主聊天中，我也特意提到过不会增加任何费用。同时我在跟他聊天费用中还附带了一份益田村25栋业主对102承诺书，其中第三条是日后电梯的使用及维护102业主不需要出任何费用，同样的承诺适用于101。如果电梯内发生伤亡事故，牵涉到不适用电梯住户的赔付，我们的回复是参照深圳市既有住宅加装电梯管理规定第四条规定，谁建设谁负责。我们的承诺，我们在给102承诺书第四条也说了，电梯使用过程中产生的相关责任问题与102有关，同样的承诺也适用于101。

下一个问题，考虑到资金情况，加装电梯有可能选择不够成熟、质量长时间无法保证的。其实电梯的建设质量，我们楼上业主更为关注，毕竟我们天天用它。如果经常出问题，并不是方便我们出行，那就成为累赘了。我们在电梯的挑选上非常用心，我们的电梯品牌选择的是通力电梯，1910年在芬兰建立，通力电梯是世界上最大的电梯自动扶梯、自动人行道制造防梯，也是世界上最大的无机房电梯、无齿轮电梯建造商。我们这次选用的是最具有技术的无机房电梯，所以品牌和质量在业界来说都是非常好的，而且电梯是特种设备，必须按照特种设备安全监察条例及深圳市电梯维修保养安全管理规定定期进行保养维修，以确保它一直符合相关的运行标准。

关于25栋不同于其他小区户型，由于楼梯口是朝南，如果正南加上电梯，电梯西侧用户会被阻挡早晨阳光，东侧会挡住下午日光。我们的回复，电梯的加装在整栋楼都有采光的影响，这是毋庸置疑，只是影响大小不同。最主要的是这个影响必

须在国家相关标准范围内地。这次电梯方案设计方式，中地设计集团具有国家颁发建筑工程资质，这在建筑行业中已经是最高的，所以在设计资质和能力上是不会有问题的。方案的设计图纸中第10项和11项专门有电梯加装前的日照分析图以及加建后的日照分析图，这份分析的数据结果显示，方案设计满足国家标准，这个标准是城市居住区规划设计标准第4.0.9规定，以及深圳市建筑设计规则的规定。

下一个问题，单元门外加装电梯后客厅和阳台外露，严重侵犯底层业主隐私。原来出门180度视野变得狭窄局促，十分压抑。电梯的轿箱是不锈钢的，是不透明的，在电梯里看不到外面的东西，虽然外面的结构是玻璃钢化玻璃，其实里面是不透明，所以不存在隐私泄露的问题。电梯的安装是在楼梯走廊正面，并没有占用业主私有空间，空气流动问题和视野问题是不存在的。

拟选购电梯的设备形式实验报告，该电梯运行期间的噪声符合国家及深圳市的标准，在噪声完全是符合标准的，不用担心。如果一定要加装电梯，楼梯背后北侧可以加装，我们的回复，本单元房屋结构特点是砖混结构，电梯装在北面，电梯走廊并不和原来楼梯相连，我们没有办法满足消防救援的要求，装在北面势必要破坏原建筑物的外墙，因为砖混结构外墙是不能轻易破坏的，每家都要到外墙上打一个入户的大门，对外墙的破坏性非常大。我们这是砖混结构并不是框架结构，主要的承重功能不能破坏外墙的完整性，否则整栋楼安全性无法得到保障。北向加装电梯，如果是从厨房或者卫生间的位置进来，它就会取消厨房位置的功能，这是不适用的。如果一定要选择从大厅这个地方进来，它的门非常小，大概只有60公分，当然这个具体数字多少还不确定。

非部门陈述人：我补充一下，刚刚说的餐厅窗户地方打一个门从那里进来有两个方面可行，一个是窗户只有58、59公分贴过瓷砖以后，作为一个入户门肯定是不行的。如果打挽歌拐角，破坏房屋结构，可能砖混结构也会做构造路，相当于破坏了，这个地方入口是不行的。如果在这个地方入口，卫生间大概宽度2.1米，厨房大概有1.8米宽，电梯弯到这儿，走廊可能就超过现在审批1.8米的要求，超出很多，所以这个方案不成立，这是从入口大小结构特点来说。

部门陈述人：老师，我可以补充吗？

【首席听证人】双方先陈述一下，后面有辩论阶段，可以再补充一下。

【首席听证人】：第一阶段，双方都陈述完毕，第二阶段是质证阶段，请双方交换证据。

(交换证据)

部门陈述人：设计图纸、设计单位资质及南面、北面加的文件，如果各位有异议可以随时查看，放在这里。

【首席听证人】：非部门陈述人对部门陈述人提出证据的真实性、合法性、关联性有无异议？

部门陈述人：我们看了一下图纸，每一家后面、北面都有一个小阳台，这个小阳台本身既不占厅，也不占厨房，更不占使用间，入户的小阳台，就可以从小阳台打开这个门，而且小阳台本身就是窗户。

【首席听证人】我们现在是请你对证据的真实性、合法性、关联性有没有异议？

非部门陈述人：因为这是政府提供的，我们相信政府。

非部门陈述人：不是政府，是请设计部门设计的，并不是政府提供的，我理解的这样。有关设计院的资质和情况，我们在这里没法求证，有可能会要申请查阅一下。其他的，舆论什么。

部门陈述人：你的意思是当场对设计单位做的东西做出判断，是吗？

非部门陈述人：我现在没法做出判断，就是设计单位的情况，没法作出判断。

部门陈述人：稍后你可以带走这个材料，会后有什么问题建议7天内核实后可以提出来。如果你后续对它还有什么异议，可以书面向我们提出来。

非部门陈述人：我们有没有权利找设计单位跟他谈谈？

部门陈述人：我跟你补充一下，你右边的李建华先生是业主委托的设计单位设计师。

非部门陈述人：是你们设计的？

非部门陈述人：对，这个事我解释一下。现场，我就不多说了，解释一下。我们这个图纸出完以后，如果是报到规划部门，如果单位资质不够或者有问题，这个图纸肯定打回去了，不会有公示。我们在提交这些图纸的时候，这是很小的设计单位，确实这是一个民生工程，我也本身在这地方住，就做这个事情。这个事情，设计单位的资质肯定没有问题。如果我们到这一步了，设计资质有问题，那就成笑话了。

【首席听证人】我们会后还可以再继续深入地探讨。

非部门陈述人：设计的问题，至于这个设计方案，我们在设计经常遇到这些问

题，因为毕竟行业很多，不同的行业之间可能需要沟通，有些问题作为不是这个专业的人提的问题，可能作为专业人士来看对这个问题不是问题，大家说清楚就行了。

非部门陈述人：我想是这样，我们高楼层的人家因为在装电梯之后就带来了一个便利的出入方便。

【首席听证人】先等一下，我们现在是质证阶段，我们要完成的任务是对证据的认定。双方肯定还有一些意见要发表，我们下一个辩论阶段来发表。

对于非部门陈述这边还有没有补充的整机，有没有要提供的？

非部门陈述人：关于采光方面，我再补充一下。

【首席听证人】是证据，不是让你提供意见。

非部门陈述人：没有意见。

【首席听证人】如果没有新的证据提供，下面就进入第三个阶段，

下面进入第三个阶段--辩论阶段。先请部门陈述人发表辩论意见。

部门陈述人：设计单位是中地设计集团有限公司，资质是满足深圳市住宅管理规定的要求，设计单位应当遵守国家有关法律法规，执行国家行业和本省、市工程建设标准设计、质量，保证设计质量，技术问题由设计单位负责。设计单位在提交建筑设计方案的时候，也向我们作出了承诺书，其所提交的设计方案是符合国家省市有关建筑设计规范标准及深圳市建筑设计规则的要求，达到了深圳市建设工程规划许可报建文件要求，设计单位承诺图纸和以上的提交真实、准确，若有错误由中地设计集团有限公司承担相应法律责任。

相应的技术问题，以设计单位为准，我区作为行政审批部门仅作行政审查。

第二，在收到反对意见之后，因涉及到在北面加装电梯的问题，我们请设计单位复核。9月20日中地向我局提出了对业主提出异议电梯装在北面问题的书面材料，其所述装在北面是不可行的，因为根据本单元房屋结构特点，电梯装在北面，电梯连廊不能与原楼梯相连，无法满足消防需要。关于这点，稍后请设计单位解释，并请区住建局和区消防单位协助。

第三，关于双方业主矛盾所在的是否能在北面加装电梯及打掉北面阳台墙的问题，根据中地设计集团出具的相关说明，25栋是砖混结构，如果打掉外墙对外墙安全性、完整性无法保障。关于这点，加在南边一样要打掉阳台的墙，请设计单位解释？

辩论意见结束。

【首席听证人】：刚才就非部门陈述人在陈述当中提出的意见和方案的建议，也请区住建同志发表一下意见。

区加梯办：关于你所说的消防验收的事情，因为消防验收的问题，到目前为止电梯加装，纯粹的电梯安装是一个设施、设备。这在我们国家目前是没有建设工程消防的规范。我们也向上级请示了关于验收或者验收备案怎么执行，上级也开了会，进一步向市里报告，把相关的流程、有没有技术要求明确。但是从目前来看，可能还没有消防验收的说法，看后续怎么做。就算后续按照多层建筑规范需要消防的手续，我们只能说按照现在住建部相关文件，也是走备案手续。我相信部门承诺也说得很清晰，所有设计还有施工的责任都是在设计单位，符合具备相应资质的设计单位设计，施工也是相应施工单位施工。尤其是刚才所说的设计应该是甲级院，双

甲院，我相信资质是没有什么太大问题，而且它的资质也是相应的机关，甲级应该是省级以上，住建部才能发资质的。我相信他的设计水平，能拿到这个资质具备相应的水平，起码法律上推定是有这个水平的。我们还是以现有的设计院设计单位的意见为准。

这是程序上的问题。

说到设计上的问题，其实北面、南面来讲，我个人觉得这个东西是选了一个最优方案，可以兼听则明，多听听大家的意见，选择最优的意见。北面、南面技术要求不同，设计院从多快好省地解决，才能对居民最好的落脚点，所以大家还是商量好。我觉得就把程序的事情跟大家说一下。

区消防救援大队：刚才我看了图纸，主要是从消防救援方面，不管是在南面装还是在北面装，还有救援方面，加装普通电梯，消防电梯才是供救援人员使用的，所以真正疏散人员用不到这个电梯。原有的疏散楼梯，多层住宅唯一的疏散通道，不管是在南还是在北加装这个电梯都不可以作为救援使用的。

其他的，我没有了。

【首席听证人】接下来请肖先生、安女士发表意见。

非部门陈述人：非常高兴听了各位领导对这个方案的想法，也知道设计不有完整的资质。虽然我们还没有做什么详细的调查，但我仍然是信任领导，接收了他们的方案，并且曾经公示过，说明他们的资质没问题，我现在就相信。我特别感谢消防部门和救援部门的领导，他们提出了一个最好的话题。我们要选择最优方案，遇

到救援情况下需要疏散的时候，前面、南面的楼梯，后面又加装了一个电梯，增加了救援机会，所以装在北面才是最优方案、最合理的。

非部门陈述人：第一，刚刚邻居李先生说在跟102沟通的时候曾经承诺过加装电梯以后在不使用电梯的住户不承担额外的物业费。假如说有民事责任的话，也承诺不使用电梯的住户不承担民事责任。我认为这个承诺由住户本身来承诺是没有法律效力的。据我所知，物业费的核定不是由邻里之间协商可以确认的，这应该是要由业主大会经讨论，然后报批，经过一定报批程序之后最终认定。也就是说，他给我们的承诺，这在物业费或者其他费用上不做额外的承担，我觉得没有切实的具体。在相关民事责任方面的承诺，更是这样，最终是要由法院一法判定民事责任，而不是由邻居承诺不给你增加民事责任就能够承诺的。

这是我第一个要表述的意见。

第二，假如电梯加装在北面，不与楼道连通，对消防是不符合的。在这点上，因为我们都知道一旦发生火警的时候，电梯是不允许使用的，逃生通道只有楼梯，所以不存在加装北面而电梯不与楼梯箱连接而影响了消防通道正常使用功能，所以我觉得这点是不存在的、不成立的。

再有，在电梯选用玻璃幕墙安全性及噪音符合国家，这一系列的表述当中，我有一个最大的观点，在你做初始设计的时候只要能符合国家规定，这个方案就是可行的。而现在这个房屋的产权是我们的私产，在私产取得之前没有噪音、风险及通风的影响。而在这之后，因为住家的附属设施而造成的影响，这是切切实实的，就算符合国家的一些问题，我认为它也是对我们私人财产的一些损失。所以说，我不

赞成只要符合国家规定就可以，在噪声影响虽然很小，但是我觉得还是存在的。

这是另外一个我想要表述的。

还有一个是有关墙体的破坏，假如说装在北面会对房屋结构墙体的破坏这点上，刚刚部门陈述人也表述了，我也是同样的观点。墙体的破坏不管是装在南面还是装在北面，同样是对墙体造成破坏的。只是说这个墙体的破坏，一个是在公共区域现有的走廊、楼梯，而北面方案的墙体是在居民房内。但是从安全角度来讲，它同样是墙体，它同样是破坏，所以这两个方案没有优劣之分。只要是破坏的，它都同样是破坏，不存在北面破不破坏。

至于北面方案技术可行性，有关刚刚讨论的尺寸、位置这一系列的东西，我觉得既然是一个有资质的，经验那么丰富的、资质那么高的设计单位，我相信假如说要做，完全可以做出一些更好的设计。因为我不是从事设计工作，隔行如隔山，方案不可能只有一个，方案可以调整，也可以修改，假如说是在影响我房屋私有使用的权利情况下，受到侵害的情况下，就算是一个唯一的方案，更何况不是唯一的方案。

最后，这个方案是主张装电梯的业主委托设计院设计，交由政府部门审核。我不清楚这个流程是不是符合规定，按照我的想象因为加装电梯这件事情是由政府出面牵头协调推动这项惠民工程，是不是政府有政府的标准规范或者有标准的设计院长？这是我作为一个居民想要更相信政府、更相信请的设计院。换句话说，我也可以去请一个设计院来出第二个方案，假如说我出的方案是在北面，同样也有设计资质，同样也能达到目前这个方案所有的规范，是不是可以在北面加装电梯？所以我

对唯一的方案这点上，我有很大的疑惑？强烈要求对这个方案再进行论证、进行调整。

这是我想要表述的。

【首席听证人】：现在请李先雄、李建华（同意业主）发表辩论意见

非部门陈述人：刚才有些部门的问题，住建部门同志提出来的南面破墙、北面破墙影响的问题。在北面破墙分两种情况，一种情况是在餐厅里面窗户的地方，这个破墙对砖混结构是有损伤的，而且破了之后，门也不够大，这是不行的。

非部门陈述人：李先生，不好意思，我打断一下，我有一个疑问。你今天的身份是作为业主来参加听证会的，还是作为设计院的代表来参加听证会的？我想了解一下。

部门陈述人：李建华是益田村25栋1单元7楼张卫先生（音）委托的。

非部门陈述人：也就是说代表业主参加的不听证会。

部门陈述人：因为张卫本人来了，请他代表。

非部门陈述人：他既是业主，也是设计院的代表。

非部门陈述人：我理解肖先生可能对程序优问题，作为我这种情况，业主、设计院同时是，有没有需要回避，是不是担心这点？

非部门陈述人：这是另外一个方面，因为你发表陈述的时候有时候站在业主角度，有时候站在设计院方案的角度，所以我有点糊涂。

非部门陈述人：我们设计院是谁委托我们设计，我们就要体现那个东西，这是符合政策规定、国家规范的情况下。从设计院职业操守、从我们的规定都是这样的。

谁委托我们，我们就要体现那个东西。当然，这都是要保证不能超出规范、不能超出国家建筑规定，肯定是在这个框架下的。

部门陈述人：我补充一下刚刚关于委托的事情，根据深圳市行政办法及给你发的通知书上明确收到了，如果因特殊原因无法到场的可以委托代理人参加听证会，委托代理人参加听证需提前办理委托代理手续，提交由委托人签名或盖章授权委托书。这里的授权委托书，如果你有疑虑可以看一下。

非部门陈述人：但是我们邻居这么多年，他就是701的业主，他不是被委托人。在刚入场的时候问我们说有没有人需要回避的，当时因为我不了解图纸的设计是李工做的，我们以为他就是业主，但现在出现在这环境的时候。

【首席听证人】申请回避是对我们听证组的人。

非部门陈述人：那我同意肖主任的意见，他说可以从北面设计一个方案，同样也符合资质的交给领导申请，这样就使得两个方案都合法，符合消防要求。

【首席听证人】还是请他们先把意见表述完。

非部门陈述人：北面破墙有两种情况，一个是探听的地方，破坏结构的。在后面厨房小阳台的地方，跟前面阳台有类似的地方，因为阳台是挑梁结构，把上面墙体拆除了，对结构上还是有好处，对结构上许没有多少损伤。但是后面加装电梯，刚刚说到消防的问题，我声明一下，消防撤离的是两种情况，一种情况是能够装电梯的时候，如果有情况需要撤离，楼梯是撤离的消防通道，对高层来说；对底层来说，从门里出来的阳台走到一楼的厅再往外出。还有一个，电梯出了故障，电梯里面的人及在走廊里的人需要撤离，这也是一个撤离，不光是原来的撤离。装在后面，

假如电梯在五楼出现故障了，这里的人撤不出来，五楼没有人怎么撤？如果在楼道里，我们现在楼道里的窗户弄，就是可以从那地方进去的。电梯出了故障，人的救援不好到达，在南面通过楼梯就容易到达、容易救援。这是关于消防救援，分两种情况。

关于业主推荐的设计院，业主委托合不合适。也不光是建筑设计，别的行当也有设计的很多。一般来说现在的规定，这都是民事行为，商业行为，政府都不介入的，包括政府部门采购的设计院去做，都是通过招标，不会指定的。我想肖主任对这个行业不是很了解，就没有政府指定的东西去做的。

非部门陈述人：我也说了通过政府部门招标。

非部门陈述人：招标是这样，公共部门招标，私营公司这些对业主负责不需要招标，公共的是需要招标的。业主之间的招标，一个是为了保证最优，一个是为了保证什么？像恒大这种公司做得这么大，它就可以指定，因为它是一个公司行为，不是公共的行为，这是有明文规定的。当然，你可以保留意见，这是我的回复。

关于取得产权墙部一些噪音、环境有关的降低的东西，我想肖先生说的是对的，肯定多少有点影响。不能说原来我在这儿加了之后以后有影响，跟原来一样，这东西也是说不过去。这里有几个底线是不能破的：第一，加装了之后对这东西超出国家标准之外的影响，肯定是不行的。如果是对景观视野的影响，更是没法。深圳海岸、前海那些地方做，造了一栋房，前面又造一栋把景观挡住了，肯定是不合理的。在产权范围内、平面范围内有影响，肯定是不行的，要么给出赔偿，要么不做。在范围之外，一定符合国家规定。在国家没有规定之外，提出那些东西，这是不合理

的。至于影响这些东西，有规定的就按照规定，没有规定的东西，权利不能无限外延。二楼原来也有反对的，上次公示的时候还有反对的，我们通过沟通，检测了以后，也就同意了。当然，我们做了一些工作，这些工作包括楼道里现在很破败，因为老旧小区很破败，装了楼梯对环境的改造，这对大家都是有利的。其中，我觉得改造环境以后对一楼影响受益最大。现在已经装好的益田村几十个电梯，大家可以去看，周围的环境非常好。这对大家应该都有好处。只不过装了电梯之后对有的人影响多一点、对有的人影响少一点，有的受益多一点、有的受益少一点，一点都没有受益、没有吃亏，这东西不现实。

【首席听证人】李先生这边还有没有意见？

非部门陈述人：刚才肖先生提到物业费增加的问题，说到法律上，我非常明白，但是益田村已经装了几十部电梯，物业费确实是没有增加的。如果你一定要说我的承诺不管用，现在法律上规定电梯谁加装谁负责、谁使用谁承担责任。因为我们现在已经有案例在用，而且深圳不只益田村加电梯，好几个村也在加电梯，也没有增加物业费。一楼不用，根本不会增加电梯费。我们也保证一楼和二楼都不会增加，只是三楼和七楼以上，三楼到七楼才会有电梯费的问题。

刚才说承担民事责任，并不是我承诺的，我只是说我以前跟他们沟通的时候，因为我跟他讲法律，我自己不是法律专业的，我肯定不能明白，我只能找相关法律法规的条文来讲。他既然提出这个问题，我只能写上这条在上面，并不是我们来说，这个法律我承担，我就说了算。这是由深圳市既有住宅加装电梯管理规定里面的规定规定的。总而言之就是一句话，谁建谁负责，出了问题就找谁，因为这是法律上明

确规定的。

刚才肖先生也担心这个电梯刚开始的时候好好的，用了几年之后就完蛋了，经常出问题，吵死了。电梯是特种设备，我们非常清楚，必须严格按照特种设备安全监察条例、深圳市电梯维修保养安全管理规定，要定期进行保养，但是具体是一年保养几回怎么样的，这个条例我具体详细的东西记得不是很清楚，但是它一定是有严格的标准，而且这个标准是写在监察条例里的，不是我们民用的设备、很简单的设备，像空调随便搞无所谓。这是明确要定期巡检，而且保证每次巡检的时候如果有问题该换的换、该修的修，保证运行一直符合要求，包括安全、噪音所有东西，有疑问一定要修。有疑问投诉，我相信相关部门肯定会处理，因为有条文规定。

还有玻璃幕墙的问题，玻璃幕墙已经是非常成熟的技术了。玻璃幕墙采用的是夹胶钢化玻璃，钢化玻璃的目的是什么东西？这玩意儿坏了掉下来不会伤人，夹胶是保证玻璃不会掉，玻璃碎了不但伤不到人也不会下来，所以根本不存在掉下来砸人的问题。玻璃是不锈钢抓取牢牢焊接在刚结构上面的，所以玻璃坠落砸人根本不可能发生。比如玻璃根本不好，受到外力严重撞击碎了，它根本不会掉。这种情况，我们从来没有听说过玻璃幕墙掉下来碎了砸人的问题。如果有这种问题，早就叫停了，因为深圳很多大楼都是这种玻璃幕墙的。

部门陈述人：关于刚刚肖先生提出设计单位的事情，我补充一点，我局在审批的时候要求申请人提供符合相关文件的设计图纸，并要求设计单位具备相应的资质，我局不指定设计单位，也不收取审批的审批，也不收取听证的费用，也没有统一采购。如果你有相关的需求，可以向区加装电梯办公室反映，区加装电梯办公室正在

牵头开展我区既有加装成片联片规划设计工作。第二，关于北面消防问题，设计单位刚刚的理解可能跟消防救援单位有一点出入，设计单位说的是在北面加装电梯不是涉及消防疏散的问题，因为它本身是有的，设计单位表述的是这个电梯加了之后电梯自身的消防救援问题，是吗？请区消防救援大队协助解答一下。

区消防救援大队：刚才我所说的是疏散救援方面的不一样。要是故障，什么情况下都有可能发生。不管是我从前面装还是从后面装，通过电梯设备任何部分都有可能出现故障状态，或者故障状态下，救援人员进不去的状况，这种都存在的，因为事故发生是意想不到的事。

部门陈述人：你的意思是不管加在南面、北面都不可作为消防电梯使用？

区消防救援大队：对，它没有达到装消防电梯的要求，消防电梯本身要求只供救援人员使用，也不提供疏散使用。

部门陈述人：也就是说无论南面、北面都不可以作为消防电梯。如果在出故障的情况下，无论南面、北面都是一样的？

区消防救援大队：对。

部门陈述人：好，完毕。

非部门陈述人：我能再解释一下这个问题吗？

【首席听证人】可以，有什么补充的，李先生先说。

非部门陈述人：我们的消防，我们现在的规定，肯定我们设计院消防规范做完之后，最终是以消防审批意见为准。如果有什么意见，我们修改，直到达到要求之后。刚刚我表述得没太清楚，实际电梯故障以后，在前面、在后面，就是我们人群

到达，人出了点事，在前面、在后面容易撤出来，人在后面不容易上去，在后面通过原来的楼梯就容易过去救援，人容易撤出来，是这个意思。因为电梯出了故障之后，人老在那儿上不上来、下不来，长时间也不行。在南面通过楼梯窗户，人过去之后，把门撬开，人就容易撤退。我开始可能没有表达清楚，大概是这么一个思路。

区消防救援大队：我明白你的意思。

非部门陈述人：原来也没有想这么细，在沟通的时候假如出故障，两家都没有人，南面过去也是一样的。这家没人，像白天上班几个小时，有的人几天出去玩不回家，这种情况就困难了，就是这种情况。

非部门陈述人：我可以再补充一下？

【首席听证人】你这边补充。

非部门陈述人：刚刚听了邻居陈述人的意见，我有几点想法补充。第一，在电梯当中人员关于有救援，假如在北面不方便救援，南面方便救援。这个大前提是在电梯出故障，电梯不出故障是不可能发生有人锁在电梯里的现象。既然电梯会出故障，邻居之前陈述当中说选用电梯型号、品牌都是非常可靠的，我理解出故障的可能性至少很少。既然是有，也考虑到了有这个故障的时候，发生人员救援需要的话，需要用救援通道，这样电梯出故障的概率还是存在的，电梯里锁人的可能性也会发生。假如说这样，电梯就会有出故障。一旦锁了有人，就算在南面也有可能来不及救援或者救援没办法救而产生事故，甚至人身的伤害。同样的，刚才说民事责任已经有政府或者相关法律规定，谁装电梯谁承担，我希望能够提供一下政府方面明确

的文件或者法律法规。

这是有关电梯锁人事情上的一件补充。

第二，只要是符合政府、国家规范规定的达标影响，这是可行的。刚刚邻居也举例了，在北海造高楼把原先的海景房变成不是海景房的例子，我认同这个例子，但是我觉得这个例子是一个国家行为或者是一个政府的规划行为，改变了原先海景房变成不是海景房，而我们现在所讨论的是一个私人行为。在私人行为里，因为私人行为影响了其他私有财产或者私人的权益，这不可以等同而论。

这是我想要说的另外一个补充。

第三，刚刚邻居说电梯的维修，有关电梯维修的问题。既然电梯维修会定期的，因为是各种设备会定期年检、定期检修、定期保养，我知道确实是这样。当然，时不时也听到一些新闻报导，长期不维修检修所造成的事故。我先不讨论这个问题，想要讨论的，它既然是一个特种设备，说明它发生故障的概率还是比较高的，而且它一旦发生故障，对人身、对财产的损伤也是非常高的，否则它不是一个特种设备。既然是一个特种设备，国家要求定期巡检，说明有了故障之后，它一定是存在风险的。你再去选通力电梯也好，哪个设计院设计的也好，这个风险是不可避免的，所以解决不了我对刚刚风险责任承担的疑虑。

最后一点想表述的，玻璃幕墙目前是一个很成熟的技术了，我也认同，但是像刚才那位邻居说的，现在没有发生过事故。我刚刚随手在百度上百度了一下，不是没有，而是非常多，这是我刚刚查阅的。

我就补充这些。

非部门陈述人：我有一点点补充，关于玻璃幕墙是不是会有滑落的事情，我们总要从安全的角度考虑，把一切的损失降低到零，尤其是从我们设计的角度更是从安全出发。再一个，我还仍然认为我们之间没有矛盾，焦点在于在北面装还是在南面装。刚才特别感谢李建华主任说在北面装也是可以，只是原来方案没有考虑过在北面，原来设计就想到南面。李建华既是我们好邻居、大家的好朋友，又是设计人员，他认真想了一下、看了一下图纸，他觉得在北面装是可以的，为什么？小阳台两米宽，而且进到小阳台里完全不影响家家户户的生活，通过小阳台进到屋子里，就这么一个变化，所以大家真正的焦点是我们不反对装，只是请求装在北面。李工答应了可以在北面装，我们就请求你们从专业的角度，又是符合资质的，出一份北面装的方案，这事情就解决了。至于其他的東西，我们觉得都好解决。有一些情况，刚才肖主任提出来的事情，我们可以一件件地去议、一件件地去落实。但真正的焦点，我仍然认为是在北面装是最优选，还是南面装最优选？南面装太多弊病，北面避免了疏散的难处，一旦有什么情况南面照常使用。如果把电梯装在南面，使得消防和救援都受到了极大的影响。我是幼儿园园长，原来的消防规定是幼儿园里必须有两个大门，两边都能疏散孩子。作为这一栋楼有两个出口是非常好的，前面有正常楼道的出口，后面有电梯的出口，就给大家的安全多了一个系数，所以我仍然认为北面是最优选，我们还是坚持北面装。不反对装，在北面装。其他的技术问题，你们落实，我们支持。

【首席听证人】大家还有什么补充？

非部门陈述人：我补充刚刚说的，有一个误会，我是说假如北面装有什么问题，

因为我们本来初步一个书面声明说北面装电梯是不可行的，出过一个书面文件。那肯定说得有道理，我是说假如是，我没有说在北面装电梯是可行的。我们原来是有这个文字回复的。因为刚刚大家在过程也听到了，我没有说在北面装是可行的，因为大家都在这儿听着呢。

【首席听证人】还有其他的意见吗？

非部门陈述人：其他意见是刚刚说有故障的，我们不光是电梯，在车辆在别的，再好的东西都要检修，有故障都要弄。像电梯这些功能平常使用是很密切的，为什么要检查就是这样。现在区里专门成立电梯推广办，为什么现在出台这些政策，实际都是支持加电梯的。有故障，有问题，也检修，这跟项目搞不搞没有必然的联系，这个逻辑应该是不大通的。

我就回复这两点。

非部门陈述人：我们最后的意见是如果从南面装坚决反对，我们起诉也行。如果从北面装，我们坚决支持，双手赞成，而且同意你们再做一个新的方案。

【首席听证人】好，明白。大家把意见表达出来就行了，也不是说今天在会上就给你们评判一个最终结果。

非部门陈述人：我再一句，我们基本上说的，包括我也有专业的限制，有我的局限，说的可能超出我的范围之内，每个人都有自己的范围、认知的局限。我们提出问题，可能经过专业人员或者是经过主管部门，如果是不专业人提出意见，我们好多事情就没法做了。我们好多东西有一个回复意见，如果确实是专业人员认为这东西不行，这东西是不行的。

非部门陈述人：我再补充一句，社会主义核心价值观重点强调了富强民主文明和谐自由平等公正法治爱国敬业崇敬友善，尤其深圳是改革开放先行示范城，国家有这样一个多层住宅装电梯的政策本身就是增加人们的幸福感。如果在高楼层的加装了电梯有幸福感，却给低楼层造了损失，使他们失去了幸福感，这不是国家的公正。我们不反对装电梯，只是装的方向哪一边更优选，我们的没有任何高要求，而且我们的要求真的是高了一个从情从理从法，每一个角度都是合情合理的，所以让我们之间不要再把这个事情成为一个矛盾。我们的申请，最后最低的标准就是要求做一个从北面装的方案，研究它的可行性，由政府批准，最后顺利地装电梯。

【首席听证人】：刚才双方都进行了最后陈述，本次听证会到此结束，请听证参加人分别核对听证笔录，如无异议请在听证笔录上签字。

(完)