

益田村 25 栋 1 单元加建电梯项目建设工程 规划许可事项听证报告

深圳市规划和自然资源局福田管理局：

根据《中华人民共和国行政许可法》、《深圳市行政听证办法》和《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》（以下简称“《管理规定》”），应益田村 25 栋 1 单元业主安占秋等申请，听证组就是否核发益田村 25 栋 1 单元加建电梯项目建设工程规划许可事项举行听证会，现将相关情况报告如下：

一、听证会基本情况

听证时间：2022 年 9 月 28 日下午 3 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：陈凌、杨惠强、王云超

书记员：黄耀国

部门陈述人：丁浩云，为市规划和自然资源局福田管理局建筑设计科工作人员。

区住建局史建峰，区消防救援大队郭会会。

非部门陈述人：安占秋，为 25 栋 1 单元 102 业主；肖浦宁，为 25 栋 1 单元 101 业主委托代理人；李先雄，为 25 栋 1 单元 502 业主委托代理人；李建华，为 25 栋 1 单元 701 业主委托代理人。

2022 年 9 月 28 日，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”）根据安占秋等益田村 25 栋 1 单元业主的申请，就是否核发益田村 25 栋 1 单元加建电梯项目建设工程规划许可事项举行听证会。听证会在首席听证

员陈凌及听证员杨惠强、王云超组成的听证组主持下，遵循公正、公平、独立的原则，依照法定程序举行。本次听证会充分保障了非部门陈述人行使陈述、质证和申辩的权利，部门陈述人和非部门陈述人对该事项所涉及的证据进行了质证，就是否核发益田村 25 栋 1 单元加建电梯项目建设工程规划许可证的事项以及法律依据进行了陈述和辩论。

二、听证会过程

（一）权利义务告知环节

听证会首先由书记员宣读听证会纪律、由首席听证员告知听证参加人权利与义务。未有人申请回避。

（二）部门陈述人与非部门陈述人陈述意见

1、部门陈述人陈述意见

根据《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》（深规土规[2018]9号）（以下简称《管理规定》）第十二条规定，既有住宅加装电梯申请建设工程规划许可按照《管理规定》中相关程序进行办理。

2022年7月，益田村25栋1单元部分业主委托陈付涛向福田管理局申请该单元加建电梯建设工程规划许可证。福田管理局初步审查后认为申请材料与建筑设计文件符合《管理规定》的要求，按《管理规定》的相关规定通过复函告知业主配合福田管理局进行公示，首次公示期为2022年5月12日至5月22日，公示期内福田管理局收到益田村25栋1单元101/102业主的提出的反对意见（5月17日收到）。收到反对意见后福田管理局工作人员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（从南边阳台入户），福田管理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，福田管理局收到益田村25栋1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。

2、非部门陈述人陈述意见

（1）非部门陈述人安占秋、肖浦宁陈述意见：

既有住宅加装电梯是好事情，是惠民工程，方便高层居民进出，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，101/102业主觉得加装电梯这件事情并不反对。但是对现在方案在南面加装电梯的方案，101/102业主是坚决反对的。反对的理由，主要是有以下几点：

第一，消防安全、电梯安全问题

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，是14户居民进出唯一通道。加装电梯改变了通道，对安全通道的改变有一定的担心。

电梯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，可能会有脱落的风险。又正好是在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。

第二、加装电梯责任归属问题

加装电梯是 25 栋 1 单元附属设施、公用设施，电梯安装之后的费用问题或因电梯发生人身意外等事故，由谁来承担责任。

第三、关于日照、采光、噪音、通风及日常周边环境的视野

因电梯加装在南侧，加装电梯对日照的遮挡非常严重。上午 102 这一侧 7 户人家的日照被遮挡，下午 101 这一侧日照被遮挡，几乎是整个客厅阳台至少 2/3 的地方被遮挡。并且对采光也有一定程度的影响。另外，电梯在运行过程中产生的噪音，对住户的日常生活必然产生影响。目前 25 栋每一户阳台上视野非常开阔，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。

综上，101/102 业主认为加装电梯是民生工程，并不反对加装电梯，但基于安全、责任及权益三个方面的问题，101/102 对在南面加装电梯的方案表示强烈反对。主张进一步优化加装电梯方案，将电梯加装 25 栋 1 单元北面，既能满足高楼层居民出行便捷的需求，也能把采光、通风及安全方面的影响降到最低。

(2) 非部门陈述人李先雄、李建华陈述意见：

第一、关于安全隐患问题

该项目设计单位为中地设计集团（建筑工程甲级资质），作为一个合格的设计单位，其所设计的建筑方案在功能、安全、消防等方面都是符合规定的。关于玻璃幕墙的问题，目前有很多已建成的高层建筑采用玻璃幕墙可以作为参考，电梯在施工过程中严格按照规范施工，并按规定验收。

第二、关于责任归属问题

按照《管理规定》相关规定，同意加装电梯的全体业主为既有住宅加装电梯工程建设方，同意的业主需要承担相关法律责任，不同意的业主不需要承担相关法律责任。不使用电梯也无需承担物业费，益田村有很成熟的案例。我们已向102业主提交了益田村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，参照《管理规定》，谁建设谁负责。

第三、关于日照、采光、噪音、通风及日常周边环境的视野

关于日照、采光问题。电梯的加装对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。这次电梯方案设计单位为中地设计集团，具有国家颁发建筑工程资质（建筑工程甲级资质），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。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。

关于隐私问题。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，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。

关于噪音问题。根据拟选购电梯的设备实验报告，该电梯运行期间的噪声符合国家及深圳市的标准。

第四、关于在北侧加装电梯

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，无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。

（三）部门陈述人与非部门陈述人质证环节

部门陈述人提供了如下证据材料：1、加装电梯所在单元同意加装电梯业主的不动产权属证明文件；2、加装电梯申报人身份证明文件及授权委托书签名表；3、设计单位出具的加装电梯建筑设计方案图纸及设计单位的资质证明和营业执照；4、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（包括同意加装电梯业主的亲笔签名、房号、联系方式等内容）。

非部门陈述人安占秋、肖浦宁对设计单位出具的加装电梯建筑设计方案图纸有异议，表示无法当场对设计单位出具的图纸做出判断，需会后带走图纸并与设计单位沟通。已请其带走相关材料并请其在7天内核实，如有异议可向福田管理局提出。福田管理局未收到后续补充材料。

（四）部门陈述人与非部门陈述人辩论环节

1、部门陈述人辩论意见：

第一、25栋1单元加装电梯设计单位是中地设计集团有限公司，资质为建筑工程甲级资质，符合《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。设计单位在提交建筑设计方案的时候，也向我们提交了承诺书，承诺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（房建类）报建文件编制技术规定》要求，设计单位承诺设计文件真实、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，以设计单位答复为准。

第二、关于双方业主矛盾所在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。

2、非部门陈述人辩论意见：

（1）业主安占秋、肖浦宁陈述：

关于李先生所述给 102 业主的承诺，包括不使用电梯的住户不承担额外的物业费、如有民事责任的话不使用电梯的住户不承担民事责任。我认为这个承诺是由住户本身来承诺，没有法律效力的，最终要由法院一法判定民事责任。

关于墙体的破坏，电梯不管是装在南面还是装在北面，同样会对墙体造成破坏的。目前的电梯方案并不是唯一方案，强烈要求对这个方案再行论证、进行调整。

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，最后顺利的装电梯。

(2) 业主李先雄、李建华陈述：

关于在北面加装电梯，需要拆除部分墙体。北面破墙有两种情况，一个是餐厅的地方，会破坏结构；二是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，结构上许没有多少损伤。

但是北面加装电梯，涉及到消防问题，如电梯出了故障，电梯里面的人及在走廊里的人需要撤离，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？如果电梯加在南侧，救援人员可以通过楼道救援。

(3) 关于非部门陈述人提出的消防验收问题，区住建局予以回应，具体以区住建局意见为准。关于消防疏散、消防救援问题，区消防救援大队给予回应，具体以区消防救援大队意见为准。

三、听证结论

听证组认为，本案反对业主并非反对加装电梯，提出的意见主要为对加装电梯方案的异议，反对在益田村 25 栋 1 单元南面加装电梯。既有住宅加装电梯是民生实事，能够改善居住通行便利，对于本案反对业主提出的意见，建议同意业主与反对业主之间加强沟通，积极协调，建议对加装电梯方案进一步优化调整，双方业主就加装电梯方案进一步协商、凝聚共识。

特此报告。

首席听证员：陈凌

听证员：杨惠强、王云超

2022年10月12日

书记员：黄耀国