

锦河苑6栋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》”），听证组就锦河苑6栋加建电梯项目建设工程规划许可证事项举行听证会，现将相关情况报告如下：

一、听证会基本情况

听证时间：2022年10月14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：陈凌、杨惠强、伦银娟

书记员：李聪聪（书记员原定由谢文韬担任，但因故无法出席，改为由李聪聪担任）

部门陈述人：李明，市规划和自然资源局福田管理局工作人员

非部门陈述人：陈佳仪为锦河苑6栋202业主徐森委托代理人；甄晓东为锦河苑6栋701业主；吴传辉，为锦河苑6栋801业主林亮元委托代理人；罗文浩为锦河苑6栋801业主林亮元委托代理人。

2022年10月14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”）就锦河苑6栋加建电梯项目建设工程规划许可证事项举行听证会。听证会在首席听证员陈凌及听证员杨惠强、伦银娟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，就该事项充分的听取了非部门陈述人的意见，部门陈述人和非部门陈述人就是否核发锦河苑6栋加建电梯项目建设工程规划许可证事项以及法律依据进行了充分的陈述和辩论。

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

《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。我局依据《管理规定》进行既有住宅加装电梯的规划审批工作。

2022年7月，锦河苑6栋部分业主委托甄晓东向我局申请锦河苑6栋加建电梯建设工程规划许可证核发，我局初步审查后认为申请材料与设计文件符合《管理规定》的要求，并按规定通过《市规划和自然资源局福田管理局关于锦河苑6栋加建电梯批前公示的通告》组织了批前公示。该项目公示期内（2022年8月6日至2022年8月20日），我局收到

相关书面反对意见后，已发函申请加装电梯的业主应按《管理规定》要求进行协调。收到本栋202户业主徐森提交的听证申请后我局予以受理并发了听证通知书。

2. 非部门陈述人陈述意见

(1) 听证申请人的委托代理人陈述意见

第一，加建电梯需要占用锦河苑全体业主共有部分的道路及空地，同时需动用集体维修基金且需筹集建筑维修资金，据《民法典》第二百七十八条及《省指导意见》第二条规定，该项目的实施属于"业主共同决定事项"范围内，但该项目未通过全体业主表决程序，违反法律规定。

第二，该空地目前作为小区进出车辆的通道及小区住户的停车位，加建电梯落地将占用小区内本就紧缺的共有停车位，同时改变小区内车辆进出方式，使得车辆及行人出入更加拥挤，提升发生交通事故的风险隐患，可能进一步加剧激化邻里关系矛盾，不利于邻里关系的和谐。

第三，拟加建电梯位置正对小区正门，与原楼体并非整体且风格亦未协调统一，将直接影响整个小区风水景观。该项目的建成对6栋住户的日常生活产生众多不利影响，如噪音、居住私密性、楼梯间采光及房屋通风等，且电梯加建将占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道，存在重大的安全隐患。

第四，6栋楼体老旧，在原楼体基础上加建电梯，严重破坏楼体平衡及楼梯抗风抗震能力，加剧楼体快速损坏老化，对24年楼龄的楼体结构产生难以估量的潜在危害。

第五，同小区锦河苑1栋1单元、2单元已加建电梯，至今仍未通过消防验收，据悉1栋1单元、2单元业主一直在投诉、信访，找相关部门协调解决，但仍没有实质性的解决方案。

(2) 许可申请人及其委托代理人陈述意见

我们负责锦河苑6栋加装电梯的施工，电梯加装已经达到2/3业主的同意，按照加装电梯管理规定，是符合要求和程序的，并没有占用任何停车位，各方面也没有问题。

(三) 质证环节

听证申请人的委托代理人提供了相关照片供听证组查看，部门陈述人提供了加装电梯的相关申请材料供非部门陈述人查看。

1. 听证申请人的委托代理人质证

对加装电梯工程相关结构安全消防安全说明不予认可，设计单位并没有任何的测算或者鉴定结构安全，满足加装电梯的情况，只是他们自己写的说明。对加装电梯征询表合法性不予认可，该项目占用小区的公共道路、公共设施以及共有停车位，应当由全体业主表决。该项目前期征集6栋业主意愿不符合法定规范，应公示所有业主的意见，不仅只公示同意业主意见，公示前期6栋202业主及其家人均未收到相关征求加装电梯意愿的通知，认为公示不实。

2. 申请许可人质证

关于征询意见签字，当初我们签过，但是表格变更了、重新签了。重新签的时候2/3的业主同意的，所以找了同意

的业主。201的业主不同意，是因为业主已经过世了，所以就没有再找他们签字了。

3. 部门陈述人补充意见

我局是依申请进行审批，设计单位具有相应资质符合管理规定要求，所提交图纸未体现加建电梯占用停车位，我局也按照规定要求进行了公示。

（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

我局作为行政审批部门，锦河苑6栋申报加装电梯的图纸是由有相应资质的设计单位出具的，申报时经审核，该单位设计资质满足《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》要求。收到了反对意见之后，我局请设计院复核反对意见当中的相关事宜。锦河苑6栋加装电梯申请材料及设计方案基本符合《管理规定》要求，且已进行批前公示。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，保证设计质量。技术问题由设计单位负责，相关结构安全以及噪音、采光、通风等问题，以设计院的回复为准。我局作为行政审批部门，仅作形式审查。锦河苑一栋一单元是存在违建的问题，目前是针对违建的问题进行处理，并非因消防没有通过。

关于民法典相关规定的问题，我局依据《管理规定》进行规划审批、并非《管理规定》的制定部门，该项目申报材料满足《管理规定》规定的申报条件。根据《深圳经济特区物业管理条例》第八十四条第一款规定，对住宅物业共有部

分进行增设电梯等二次开发改造的，应当经本栋或本单元全体业主所持投票权数2/3以上和业主总人数2/3以上多数同意，并符合规划、国土、建设、特种设备、环境保护、消防等法律法规规定和技术规范，该条例作为深圳经济特区法规。

2. 非部门陈述人辩论意见

(1) 听证申请人及其委托代理人辩论意见

第一，一栋是没有通过消防的，逃生窗口被堵住的问题是没有办法解决的。另外不能通过给了一个承诺书或者情况说明，就断定这栋楼的结构达到加装电梯的安全标准。

第二，广东省意见是2008年出来的，深圳市加装电梯意见是2018年出的，《民法典》是2021年实施的，《民法典》作为上位法，下位法是不是应该修改？无论有没有上位法，《物权法》也规定了（广东省和深圳市出具这些规定的时候就已经有效了），如果加装电梯就需要全体业主表决，这栋楼不是在楼栋本体加建，而是占用小区的公共区域。一栋加建电梯就占用了绿化带，不知道怎么通过审批的。

第三，加建电梯过程中如出现施工致人员伤亡或小区财产损失，加装电梯后电梯老化和电梯故障导致的伤亡情况、电梯无法通过消防验收或者消防有问题，住户人身及财产受到严重损害，需要由建设者承担责任时，是否包括反对业主。

第四，该项目加建后，房屋的结构安全、使用年限、噪音问题、自然采光、通风、私密性、风水景观等蔽病将直接对低层楼带来巨大冲击，造成低楼层房屋严重贬值，加大置

换买卖的难度，将给低楼层业主造成难以估量的财产损害。其他业主是否愿意按市场价值予以赔偿或补偿？加建电梯后高层房屋增值获利，获利高层业是否将增值获利的收益与其他低楼层住户共享？贵方承诺的效力能否及于其他同意加建电梯的业主？高楼层业主将房屋抛售后，如发生需由6栋全体业主承担责任的情形，届时谁来承担责任、由受让人还是低楼层业主？低楼层业主是考虑养老、想要长期居住的，高楼层业主走了，低楼层业主需要承担损失，这样公平吗？

第五，锦河苑小区在设计建造、购买时均明确不带电梯，房屋结构和公共面积方案已确定，低楼层的售价比高楼层的售价高得多，各楼层的售价决定了各位购房者之间的权益关系，购房者自愿签订购房合同则认可该权益关系，该权益关系多年来合理合法且稳定存在。高层业主要求加装电梯说是为方便上下楼，实际上主要为增值高层房屋房价，该加建理由并不充分。如其认为上下楼不方便，可以通过房屋变卖置换或者通过租赁置换居住环境，而非利用政府政策推广契机以及道德绑架低楼层业主，侵害我方业主和其他业主的合法权益。

第六，《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》的规定及操作违反了上位法《广东省既有住宅增设电梯的指导意见》以及《中华人民共和国民法典》，请求自然资源局福田局的法制科审查该文件的合法性及合理性，并将我方异议意见报请深圳市规划和自然资源局参考审查。

(2) 许可申请人及其委托代理人辩论意见

第一，根据《建筑设计防火规范》在首层楼梯口西侧增设门洞口作为人员安全疏散口，是满足规范要求的；关于消防通道问题，路面净宽不会小于4米，符合消防安全规范要求。关于剪力墙问题，我们所设计的电梯加装的位置和工艺没有拆除剪力墙。关于绿化带问题，6号楼门口没有绿化带，是小区直径的道路。关于占用车位问题，我们距离最近的两个车位达到4.5米，业主说的那里不是停车位，是因为停车条件不够私自划了停车位，没有占用停车位和绿化带。另外一栋不是我们施工和承建的，不清楚具体情况，6栋和1栋的结构不一样，不能拿1栋的情况制止6栋加装电梯。

第二，关于责任问题，加装电梯管理规定第四条已经写了，同意加装电梯的全体业主作为既有加装电梯工程的建设者，承担相应责任、法律规定的义务。电梯建设过程中的问题，包括安全隐患问题由同意加装的业主承担责任。关于电梯老化问题，一台电梯正常要求达到15年，15年以后，电梯老化需要更换新电梯，也是同意加装电梯的业主出这些钱。

第三，关于房价的问题，我们质疑代理人所说的二楼住宅贬值，只是单方面的说法，没有事实依据。加装电梯只是为了出行方便，并不是要加装电梯炒作房价，高楼层的业主装了电梯能升值多少也不清楚。小区容积率和绿化比较好，装了电梯，都是自住、不会考虑售卖的情况。关于有条件换房的问题，业主在那里生活、工作了20多年，种种原因搬

不了，深圳的房价这么高，没有能力换这么大面积的房子。

第四，关于承诺效力和后续责任问题，因为所有业主同意我作为业主代表，代表其他同意加装电梯的业主是没有问题的。我们可以承诺4楼以上的业主承担物业管理费和电梯保养费用，所有费用不由低楼层业主分担；可以承诺未来发生任何情况，由我们同意的业主承担。

第五，政府出台的政策允许加装电梯，在合法的范围内申请，都是符合程序，达到条件后才能加装。办法上规定，只有占用专项面积才需要专项面积的权利人同意，并没有说占用门口一点位置需要所有业主同意。按这样的表述，根本没有办法加装电梯，深圳所有的加装电梯都是不合法的，加装电梯都是占用公共位置的，只要符合消防规定、结构方面的前提下都符合规定的。

第六，关于没有和202业主徐先生沟通的问题，我们沟通过，徐先生知道这件事，去年10、11、12月份、今年1月份我给徐先生的儿媳打过电话，她说她家公不参与这件事，所以就没有打电话了。我打电话的时候，她也说她们家不赞成，但我们已经征得2/3业主的同意，就没有和徐先生的儿媳沟通了。因为小区物业登记的人没有徐先生的电话，一直联系不到他，我们很难进行沟通。

三、听证结论

听证组认为：综合考虑本案加电梯事项，建议行政机关对本案件行政许可依法依规严格把关处理，加装电梯建筑方案设计应满足相关规范要求。既有住宅加装电梯是民生实

事，能够改善居住通行便利，鉴于公示收到反对意见后，双方未进行协商，对于本案反对业主提出的意见，很多是因未协商造成的，建议同意业主与反对业主之间加强沟通，积极协商，避免邻里矛盾纠纷扩大。

特此报告。

首席听证员：陈凌

听证员：杨惠强、伦银娟

2022年10月25日

书记员：李聪聪