

行政复议决定书

穗府行复〔2020〕1251号

申请人：冯 XX。

被申请人：广州市规划和自然资源局。

地址：广州市越秀区吉祥路 80 号。

法定代表人：郭昊羽，职务：局长。

第三人：胡 XX 等天河区 XX 路 XX 一街 4 号住宅楼业主。

申请人冯 XX 不服被申请人于 2020 年 9 月 16 日作出的穗规划资源建证〔2020〕4962 号《建设工程规划许可证》，向本府提出行政复议申请，本府依法予以受理，并通知第三人参加行政复议，现已审查终结。

申请人请求：

撤销穗规划资源建证〔2020〕4962 号《建设工程规划许可证》。

申请人称：

1. 批前公示期间，低层住户已将个人反对意见网上递交，不同意住户的集体反对意见函和个人反对意见函寄出挂号信到天河区规划局，期间规划局没有将问题反馈给反对的住户，没有按照增设电梯办法第十五条所要求的业主提出直接影响通风、采光和

通行的，规划局应当进行现场勘查；建筑设计违反通风、采光或通行的相关技术标准的，应当要求加建方取得受影响业主的书面同意意见或者修改建筑设计方案。

2. 一共有 5 户业主反对此方案加装电梯，在 2020 年 6 月 10 日居委会组织召开协调会议，这个会议只有 2 户反对的业主参加，没有一半的业主参加，双方无法达成一致，低层业主坚决反对这个方案，一直要求改变设计方案，而居委会出具意见证明，会议结果情况说明没有经反对业主同意和确定就递交给上级部门审批。

3. 规划局没有采纳我们反对方的意见，只采纳同意加装电梯筹备组意见，只凭他们说我们提出的方案不切实际就批准了他们的方案。

4. 该电梯的设计方案严重阻碍我们的日常正常出入，因电梯设计将正常出入的大门堵住，存在着严重的安全隐患，若本楼出现火灾或其他灾害，抢救行动都不能在最短的时间内及时顺利进行，当灾难出现时我们因为出入大门加装电梯不能及时逃生，会对我们的生命财产造成伤害，按照这个方案加装电梯后，我们的房屋通风和采光都被完全遮挡，空气不流通，更加阴暗潮湿，加装电梯后强行改变了我们进出的路线和生活习惯，电梯运行的噪音也影响我们的正常作息，造成我们财产的严重贬值，要求撤销此方案，重新设计一个合理的方案。

被申请人答复称：

一、我局向第三人核发《建设工程规划许可证》（穗规划资

源建证（2020）4962号）的行政许可行为事实清楚、证据充分、程序合法。

2019年10月10日，广州市天河区XX路XX一街4号住宅楼（以下简称“XX一街4号”）业主代表胡XX等业主向我局申请XX一街4号既有住宅增设电梯建筑设计方案审查，向我局提交了《建设工程规划许可类立案申请表》、《案件数据信息表》、《建筑设计方案图》、《授权委托书》、受托人身份证复印件、《加装电梯同意书》、《承诺书》、燕塘社区居委会2019年7月27日出具的《关于天河区XX路XX一街4号住宅楼增设电梯工程业主协商大会的现场见证情况说明》、北京通程泛华建筑工程顾问有限公司2019年7月出具的《天河区XX路XX一街4号增设电梯满足消防规范设计说明》、《天河区XX路XX一街4号增设电梯结构安全说明》等材料。我局以立案总序号（2019）34503号受理。经审查，XX一街4号总有效户数为54户，其中同意增设电梯的有37户（均提交了身份证、房地产权证复印件），赞成户比例为69%；总建筑面积为4457.65平方米，赞成户的建筑面积为3074.97平方米，赞成比例为68.98%，两项统计数据均超过三分之二的比例，符合《广州市既有住宅增设电梯办法》（穗府办规〔2016〕11号以下简称《办法》）第五条的规定。我局以《关于送审增设电梯建筑设计方案的复函》（穗规划资源业务函〔2019〕13747号）要求按照《办法》的有关规定进行批前公示。公示期为2019年12月3日至2019年12月22日。

2020年9月3日，胡XX等天河区XX路XX一街4号住宅楼

业主向我局申请 XX 一街 4 号既有住宅增设电梯建设工程规划许可，向我局提交了《建设工程规划许可类立案申请表》、《案件数据信息表》、《建筑设计方案图》、《授权委托书》、受托人身份证复印件、《加装电梯同意书》、《承诺书》、批前公示现场图片、燕塘社区居委会 2020 年 8 月 27 日出具的《关于天河区 XX 路 XX 一街 4 号住宅楼加建电梯协调情况说明》对双方沟通过程予以见证、新中远工程设计有限公司 2020 年 8 月出具的《消防设计说明》、《房屋结构安全说明》等材料，我局以立案总序号〔2020〕32434 号受理。经我局审查，胡 XX 等天河区 XX 路 XX 一街 4 号业主提交的增设电梯工程的建筑设计方案符合《广州市既有住宅增设电梯技术规程》的要求。我局于 2020 年 9 月 16 日向胡 XX 等业主核发了《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕4962 号）及其附件《建设工程审核书》，并进行了批后公布。

以上事实、程序和经过，有我局向贵府提交的《行政复议证据清单》所列 1-11 号各组证据材料为证。我局在对第三人胡 XX 等 XX 一街 4 号业主申请增设电梯工程规划行政许可事项受理、审查、核发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕4962 号）的过程中，审慎、依法、合规，其对既有住宅增设电梯的申请（条件）符合相应法律法规及专业性管理规范和技术规程，申请资料真实、合法、有效，应予作出同意行政许可。

二、我局向第三人核发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕4962 号）的行政许可行为职权依据明确，法律适

用正确。

我局是依法成立并被机构编制部门核定行使城乡规划行政许可职权的行政机关，向第三人胡 XX 等 XX 一街 4 号业主核发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕4962 号）的法律（适用）依据主要为《中华人民共和国行政许可法》第二十二条、第二十九条、第三十四条、第三十七条、第四十二条和《中华人民共和国城乡规划法》第十一条、第四十条以及《中华人民共和国物权法》第七十六条。同时，因既有住宅加建电梯属于新生事物且涉及行政管理多部门多领域，为便利行政审批服务等操作，广州市人民政府办公厅修订颁行《广州市既有住宅增设电梯办法》（穗府办规〔2016〕11 号）及配套文件《广州市既有住宅增设电梯技术规程》（以下简称《技术规程》），我局在具体审批作业中主要按照该两个行政规范性文件之具体规定进行。以上法律法规依据具体参见我局证据目录清单中列明的法律依据材料。

三、被答复人诉请撤销我局核发《建设工程规划许可证》之行政行为的事实和理由均不能成立。

（一）通过广州市天河区 XX 路 XX 一街 4 号住宅楼业主申请加装电梯过程中的多次内部沟通协商、批前公示征求意见、居委会见证协商等程序，充分听取了被答复人的意见，保障了被答复人在内的利益相关方的知情权和参与权。

第三人在申请加装电梯过程中，与广州市天河区 XX 路 XX 一街 4 号住宅楼居民及利益相关方进行了反复沟通协商，组织进行

了批前公示。我局收到公示反馈意见后，主动致电电梯申请业主，要求其在第三方见证下与反馈意见业主进一步沟通协商，并在申领建设工程规划许可证时提交协商情况说明。2020年9月3日，胡XX等XX一街4号业主再次向我局申请XX一街4号既有住宅增设电梯建设工程规划许可，向我局提交了燕塘社区居委会2020年8月27日出具的《关于天河区XX一街4号住宅楼加建电梯相关事宜的情况说明》，显示在燕塘社区居委会的见证下，胡XX等业主多次与包括被答复人在内的异议业主进行沟通协商，102、106房业主参加了2020年6月10日现场协调会，103、201、406房业主因工作繁忙等原因未能参与当天的协调会。之后，居委会工作人员上门走访103房业主，通过上门走访与电话联系与201房业主进行沟通，通过电话联系与406房业主联系。我局已广泛听取利害关系人意见，尊重利害关系人的合法权利，并主动指引进行协商，保障了被答复人的知情权和参与权。

（二）本案增设电梯建筑设计方案未对被答复人主要使用房间构成严重遮挡，符合《办法》和《技术规程》规定。

根据《办法》第十五条，关于公示期间现场勘察及是否违反通风、采光或通行的相关技术标准和规划的问题，我局工作人员已于2020年9月11日前往XX一街4号进行现场勘察，详见证据材料。根据《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第2.1条规定，XX一街4号的设计方案不对本交通单元内住宅或相邻住宅主要使用房间（卧室或起居室窗户）造成严重遮挡，同时满足《广州市既有住宅增设电梯技术规程》第2.2条有关通行的规定，故无需

取得受影响业主的书面同意意见或修改设计方案。

（三）申请加建电梯的业主赞成户和赞成户所占建筑面积的比例均已经超过三分之二，第三人提交的申请资料符合《办法》规定，我局依法应当予以批准。

根据燕塘社区居委会 2019 年 7 月 27 日、2020 年 8 月 27 日出具的《关于天河区 XX 路 XX 一街 4 号住宅楼增设电梯工程业主协商大会的现场见证情况说明》、《关于天河区 XX 路 XX 一街 4 号住宅楼加建电梯协调情况说明》，该方案已经全体业主协商，且赞成户比例为 69%，赞成户的建筑面积比例为 68.98%，符合《办法》的相关规定。

同时，申请加装电梯业主代表提交的申请资料符合《办法》要求，我局依法应当受理并核准。

（四）北京通程泛华建筑工程顾问有限公司就既有住宅增设电梯建筑设计方案出具了《天河区 XX 路 XX 一街 4 号增设电梯满足消防规范设计说明》，本案增设电梯方案满足消防规范要求

2019 年 10 月 10 日，胡 XX 等天河区 XX 路 XX 一街 4 号住宅楼业主向我局申请 XX 一街 4 号既有住宅增设电梯建设工程规划许可，提交了北京通程泛华建筑工程顾问有限公司 2019 年 7 月出具的《天河区 XX 路 XX 一街 4 号增设电梯满足消防规范设计说明》、《天河区 XX 路 XX 一街 4 号增设电梯结构安全说明》。住宅楼共 9 层，另设一层架空层，可从首层通过楼梯直接到达架空层。拟建电梯位置现状为住宅楼天井，未占用原消防车道，加建电梯后，剩余人行疏散通道宽度超过 1.5 米，符合要求。我局以《关于送

审增设电梯建筑设计方案的复函》（穗规划资源业务函〔2019〕13747号）要求按照《办法》的有关规定进行批前公示。

2020年9月3日，胡XX等天河区XX路XX一街4号住宅楼业主向我局申请XX一街4号既有住宅增设电梯建设工程规划许可，提交了新中远工程设计有限公司2020年8月出具的《消防设计说明》、《房屋结构安全说明》等材料，送审方案与批前公示一致。根据《办法》及配套《技术规程》审理后，符合要求，故核发行政许可。

综上所述，我局核发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕4962号）依据的事实清楚、证据充分、程序合法、法律适用正确，被答复人主张撤销的事实和理由不能成为撤销本案《建设工程规划许可证》的依据，请复议机关查明事实、依法维持该具体行政行为。

第三人未参加本案行政复议。

本府查明：

涉案住宅楼位于广州市天河区XX路天河XX一街4号，楼高9层，设一层架空层，每层6户，共54户，总建筑面积约4457.65平方米。申请人冯XX是涉案住宅楼102房权属人。第三人胡XX等天河区XX路XX一街4号住宅楼业主是穗规划资源建证〔2020〕4962号《建设工程规划许可证》核定的建设单位（个人）。

2019年10月10日，第三人向被申请人申请涉案住宅楼既有住宅增设电梯建设工程规划许可，提交了申请函、承诺书、加装电梯同意书及同意送审方案签名表、业主房产证及身份证复印件、

加装电梯委托书、委托人身份证复印件、图纸、满足消防规范设计说明、结构安全说明、现场照片等申请材料。2019年10月22日，被申请人作出穗规划资源业务函〔2019〕13747号《关于送审增设电梯建筑设计方案的复函》，要求第三人对送审方案进行修改后按照规定进行批前公示。2019年12月3日至2019年12月22日，涉案住宅楼申请加装电梯相关事宜在拟增设电梯的工程现场和被申请人网站进行了批前公示。公示期间，被申请人收到部分业主提交的反馈意见，主要涉及影响厨房、卫生间通风采光、影响消防等问题。2020年6月10日，燕塘社区居委会组织涉案住宅楼加建电梯筹备组成员与提出异议业主召开协调会，并出具《关于天河区XX路XX一街4号住宅楼加建电梯协调情况说明》。

2020年9月3日，第三人向被申请人申请涉案住宅楼既有住宅增设电梯建设工程规划许可，提交了申请函、授权委托书、专有部分占该幢(单元)建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意增设电梯的书面文件及其同意所送审的建筑设计方案的签名表、同意增设电梯业主身份证及房产证复印件、图纸、公示照片、满足消防规范设计说明、房屋结构安全说明、协商材料等材料，被申请人经审核后，于2020年9月16日向第三人核发穗规划资源建证〔2020〕4962号《建设工程规划许可证》，载明：建设单位(个人)为胡XX等天河区XX路XX一街4号住宅楼业主，建设项目名称为住宅楼增设电梯工程，建设位置为广州市天河区XX路XX一街4号，建设规模为住宅楼增设电梯工程1

幢，地上 9 层，70 平方米。附图及附件名称：一.附图 1 份。二、附件：《建设工程审核书》1 份。被申请人在网站进行了批后公示。

申请人不服穗规划资源建证〔2020〕4962 号《建设工程规划许可证》，向本府申请行政复议。

本府认为：

《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款规定：“在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。”被申请人作为本市城乡规划主管部门，负有向在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的建设单位或者个人办理建设工程规划许可证的法定职责。

《中华人民共和国物权法》第七十六条规定：“下列事项由业主共同决定：……（五）筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金；（六）改建、重建建筑物及其附属设施；……决定前款第五项和第六项规定的事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意……”，

《增设电梯办法》第五条规定：“既有住宅增设电梯的意向和建筑设计方案应当听取拟增设电梯所在物业管理区域范围内业主的意见，并应当经本单元或者本幢房屋专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意。增设电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。前款所

指面积和业主人数的计算方式按照最高人民法院的有关司法解释和相关规定执行。分单元增设电梯不影响本幢其他单元房屋结构安全的，本条第一款所指总面积和总人数按照增设电梯单元的房屋独立计算。”本案中，第三人等业主在申请办理涉案建设工程规划许可证的过程中，已取得涉案住宅楼 37 户有效书面同意意见，同意业主部分建筑面积 3074.97 平方米，符合经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意的规定。《增设电梯办法》第四条第一款规定：“既有住宅增设电梯应当经过业主协商。第十二条规定：“既有住宅增设电梯申请建设工程规划许可证，应当提交以下资料：（一）申请书及立案申请表。（二）申请人身份证明文件。申请人为单位的，应当提交《中华人民共和国组织机构代码证》或者其他有效证明文件；申请人为业主的，应当提交业主身份证明；接受委托代为提出申请的，还应当提交代理人身份证明文件、授权委托书。（三）具有相应资质的建筑设计单位出具的建筑设计方案图纸一式两份（含绘制在 1/500 现状地图上的总平面图、各楼层平面图、各向立面图、剖面图）。（四）建筑设计单位出具的结构安全说明和满足消防设计规范说明。（五）专有部分占该幢（单元）建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意增设电梯的书面文件及其同意所送审的建筑设计方案的书面意见，并附有同意增设电梯业主的不动产权属证书或者登记证明复印件。（六）申请人与相关业主进行协商的书面材料。（七）其他法定资料。”第三人申请涉案楼宇增设电梯规划行政许可，已按《增设电梯办法》的规定向被申请人提交了相关资料，其提交的申请资料符合

《增设电梯办法》规定的许可条件，被申请人审查后作出行政许可，颁发涉案《建设工程规划许可证》符合上述规定。

《增设电梯办法》第十一条第一款规定：“既有住宅增设电梯申请建设工程规划许可证，按照以下程序办理：（一）申请人按照本办法的规定提交申请资料。（二）国土规划行政管理部门审查建筑设计方案。（三）国土规划行政管理部门按照本办法的规定组织批前公示。（四）批前公示结束后，国土规划行政管理部门依法核发增设电梯的建设工程规划许可证。”本案属于未预留电梯井的个案，第三人等业主向被申请人申请办理涉案《建设工程规划许可证》，按《增设电梯办法》的规定提交了相关资料，被申请人对第三人等业主提交的建筑设计方案进行审查并作出相关复函后，已在拟增设电梯的工程现场、网站同时进行批前公示，批前公示结束后，第三人等业主在规定时间内向被申请人申领建设工程规划许可证，被申请人受理后依法颁发许可证，并进行批后公示。因此，被申请人颁发涉案《建设工程规划许可证》的程序符合上述规定。

关于申请人提出加装电梯工程影响通风、采光等问题。经查，涉案电梯工程未对相关住宅主要使用房间（卧室或起居室）窗户产生严重遮挡，满足《广州市既有住宅增设电梯技术规程》2.1的要求。根据《增设电梯办法》第二十六条的规定，业主认为因增设电梯侵犯其所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决，协商不成的，可以通过调解委员会或其他组织调解，或依法通过民事诉讼途径解决。

关于申请人提出的加装电梯工程影响消防问题。根据《增设

电梯办法》第十二条规定：“既有住宅增设电梯申请建设工程规划许可证，应当提交以下资料：……（四）建筑设计单位出具的结构安全说明和满足消防设计规范说明。”第三人已提交了结构安全说明和满足消防设计规范说明，符合上述规定。

综上所述，被申请人颁发穗规划资源建证〔2020〕4962号《建设工程规划许可证》认定事实清楚，证据充分，程序合法，适用法律正确。申请人请求撤销该《建设工程规划许可证》，理由不成立，本府不予支持。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项的规定，维持被申请人广州市规划和自然资源局颁发的穗规划资源建证〔2020〕4962号《建设工程规划许可证》。

申请人麦达泉、第三人如不服本府复议决定，可在收到本《行政复议决定书》之日起15日内，向有管辖权的人民法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二〇年十二月二日