

# 行政复议决定书

穗府行复〔2020〕933号

**申请人：**胡 X。

**被申请人：**广州市规划和自然资源局。

**住所：**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：**刘 XX 等天河区 XX 街 11 号楼业主。

申请人不服被申请人向第三人等业主颁发的《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕3433 号），向本府申请行政复议，本府予以受理，并通知了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〕3433 号《建设工程规划许可证》。

**申请人称：**

我单元部分业主要求加建电梯，有批前公示，在公示期间，我单元 5 户住户提出反对，居委开协调会，之后说上级主管部门会协调，只是 5 月 3 日的事，之后居委会说规划局要求加建方和我们沟通，但一直没有任何沟通。直到 2020 年 7 月 29 日，加建

方突然在业主微信群发来一份文件，说已经取得审批文件。我们认为审批流程不合规、不合法，要求停止加建行为，维护我们的合法权益。

**被申请人答复称：**

一、答复人向第三人核发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证（2020）3433号）的行政许可行为事实清楚、证据充分、程序合法。

2019年12月24日，广州市天河区天源路XX街11号住宅楼（以下简称“XX街11号”）业主代表刘XX等向我局申请XX街11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、《加装电梯意见书及同意送审方案签名表》、《申请（承诺）函》、天河区龙洞街绿洲社区居委会2019年12月9日出具的《关于天河区龙洞街世纪绿洲小区一期5A栋住宅楼增设电梯工程业主协商大会的现场见证情况说明》、广东省名都设计有限公司2019年12月10日出具的《天河区XX街11号A5栋住宅楼增设电梯间及连廊工程满足消防规范设计说明》、《天河区XX街11号A5栋住宅楼增设电梯结构安全证明》等材料。我局以立案总序号（2019）45517号受理。经审查，XX街11号总户数为18户，其中同意增设电梯的有12户（均提交了身份证、房地产权证复印件），赞成户比例为66.76%；总建筑面积为1298.18平方米，赞成户的建筑面积为1811.64平方米，赞成比例为72.31%，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〔2020〕7号，以下简称《办法》）第五条的规定。我局以《关于送审增设电梯设计方案的复函》（穗规划资源〔2020〕0281号）要求按照《办法》的有关规定进行批前公示。公示期为2020年3月6日至2020年3月25日。

2020年6月29日，刘XX等XX街11号业主向我局申请XX街11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、《加装电梯意见书及同意送审方案签名表》《申请（承诺）函》、广东建业检测鉴定有限公司出具的《广州市天河区天源路XX街11号住宅楼增设电梯工程结构安全性鉴定报告》、天河区龙洞街绿洲社区居委会分别于2020年4月17日、2020年5月16日、2020年6月24日出具的《关于天河区龙洞街世纪绿洲小区一期5A栋住宅楼增设电梯工程业主协商大会的现场见证情况说明》《关于天河区天源路XX街11号世纪绿洲小区一期5A栋住宅楼增设电梯工程业主协商大会的现场见证情况说明》《关于天河区天源路XX街11号世纪绿洲小区一期5A栋住宅楼增设电梯工程业主协商大会的现场见证情况补充说明》、广东省名都设计有限公司2019年12月10日出具的《天河区XX街11号A5栋住宅楼增设电梯间及连廊工程满足消防规范设计说明》《天河区XX街11号A5栋住宅楼增设电梯结构安全证明》、批前公示现场图片等资料。我局以立案总序号〔2020〕21957号受理。经我局审查，根据刘XX等XX

街 11 号业主所提交资料,刘 XX 等人于 2020 年 05 月 16 日与异议业主进行了充分协商,天河区龙洞街绿洲社区居委会出具《关于天河区天源路 XX 街 11 号世纪绿洲小区一期 5A 栋住宅楼增设电梯工程业主协商大会的现场见证情况说明》对协商过程予以见证,保障了复议申请人在内的业主知情权、参与权。

刘 XX 等 XX 街 11 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 7 月 10 日向刘 XX 等业主核发了《建设工程规划许可证》(穗规划资源建证〔2020〕3433 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,有答辩人向贵府提交的《行政复议证据清单》所列 1-11 号各组证据材料为证。我局在对第三人刘 XX 等 XX 街 11 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〕3433 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〕3433 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,向第三人刘 XX 等 XX 街 11 号业主核发《建设工程规划许可证》(穗规划资源建证〔2020〕3433 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〔2020〕7号）及配套文件《广州市既有住宅增设电梯技术规程》，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）根据天河区龙洞街绿洲社区居委会 2020 年 05 月 16 日出具《关于天河区天源路 XX 街 11 号世纪绿洲小区一期 5A 栋住宅楼增设电梯工程业主协商大会的现场见证情况说明》，证实增设电梯的申请方与不同意见方进行了充分协商并对不同意见方所提问题作出了合理的解释，对协商过程进行了见证，符合《办法》的相关要求。

（二）经查，批后公布牌已制作完成，刘 XX 等业主代表已领取批后公布牌。批后公布牌在施工围蔽时应在现场悬挂公示，直至施工结束。

（三）根据《技术规程》第 2.1 条对于严重遮挡的界定，XX 街 11 号拟增设电梯工程未对该住宅楼及周边住宅楼造成严重遮

挡，不属于《办法》第十五条所述要求申请人取得受影响业主的书面同意意见或者修改建筑设计方案的情形，送审设计方案赞成户比例及赞成面积比例均超过三分之二，我局核发建设工程规划许可证并无不妥。

（四）我局工作人员已于2020年1月3日前往XX街11号进行现场勘察，详见证据材料。

（五）根据广东建业检测鉴定有限公司于2020年4月29日出具的《广州市天河区天源路XX街11号住宅楼增设电梯工程结构安全性鉴定报告》，在正常使用及正常维护条件下，XX街11号建筑主体结构承载力满足外侧加装电梯使用的要求。我局无鉴定结构安全的职能，结构安全问题应以有相关资质的鉴定公司报告结论为准。

（六）根据送审方案，第2层至第6层连廊两侧为1.2米高不锈钢通透式栏杆，连廊与原建筑两侧外墙距离0.05米，为非封闭式连廊，满足排烟通风的要求。

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〕3433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。

第三人没有参加本案行政复议。

**本府查明：**

申请人是天河区XX街11号401房所有权人，第三人是穗规

划资源建证〔2020〕3433号《建设工程规划许可证》核定的建设单位（个人）。

涉案住宅楼共6层，首层架空，2层2户，3至6层每层4户，共18户，总建筑面积约为1811.64平方米。

第三人等业主于2019年12月24日向被申请人申请涉案住宅楼增设电梯工程的建筑设计方案审批咨询服务，同时提交了申请函、授权委托书、加建电梯所送审建筑设计方案的业主意见表等资料，被申请人予以受理，被申请人经审查后，于2020年1月7日作出《关于送审增设电梯建筑设计方案问题的复函》（穗规划资源业务函〔2020〕281号），要求第三人等业主依照有关规定进行批前公示。2020年3月6日至2020年3月25日，上述拟建项目分别在涉案住宅楼和被申请人网站进行批前公示。批前公示期间被申请人收到4条不同意加装电梯的意见，天河区龙洞街绿洲社区居民委员会于2020年4月17日出具《关于天河区龙洞街世纪绿洲小区一期A5栋住宅楼增设电梯工程业主协商大会的现场见证情况说明》，于2020年5月16日出具第二份《关于天河区龙洞街世纪绿洲小区一期A5栋住宅楼增设电梯工程业主协商大会的现场见证情况说明》，第三人等业主于2020年6月29日向被申请人申领涉案住宅楼增设电梯间工程的《建设工程规划许可证》，同时提交了申请函、消防情况说明、结构安全鉴定说明、业主授权委托书、业主同意增设电梯以及同意所送审的建筑设计方案、建筑设计方案图、居委会情况说明等资料，被申请人予以受理，并经现场勘察及审查后，于2020年7月10日作出《建

设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕3433号），载明：建设项目名称：既有住宅增设电梯工程，建设位置为天河区 XX 街 11 号，建设规模为加装电梯及连廊工程 1 幢，地上 7 层，47 平方米。附图及附件名称：一、附图：规划报建图 1 份。二、附件：建筑功能指标明细表 1 份；《建设工程审核书》1 份。被申请人作出上述《建设工程规划许可证》后，在被申请人网站进行批后公布。

申请人不服上述《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。”第六条第一款规定：“既有住宅增设电梯应当符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理等法律、法规的规定，并遵守本市既有住宅增设电梯技术规程的要求。”第十条规定：“既有住宅增设电梯应当向国土规划行政管理部门申请办理建设工程规划许可证，原批准图纸上已明确标识预留电梯井的除外。既有住宅增设电梯项目不需办理规划选址、建设用地规划许可和供地审批手续。国土规划行政管理部门应当核查既有住宅增设电梯的用地信息，用地超出权属范围的，应当要求增设电梯申请人取得相关土地使用权人的书面同意意见。”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。” 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时，已取得涉案住宅楼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意见，并按《增设电梯办法》的规定向被申请人提交了相关资料，其提交的申请材料符合《城乡规划法》及《增设电梯办法》的规定，被申请人经现场踏勘并审查后作出行政许可，颁发涉案《建设工程规划许可证》，实体上并无不当。

《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，第三人向被申请人申请办理涉案建设工程规划许可证，已按《增设电梯办法》的规定提交了相关材料，被申请人对第三人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，被申请人受理并进行现场踏勘后，依法颁发许可证，并在网站进行批后公布。因此，被申请人在批前公示、现场踏勘的基础上，经审查后依法作出行政许可，颁发《建设工程规划许可证》，并进行批后公布，程序上符合上述规定。

关于申请人提出的车库没有承重受力分析报告的问题，根据广东建业检测鉴定有限公司于2020年4月29日出具的《广州市天河区天源路XX街11号住宅楼增设电梯工程结构安全性鉴定报告》，在正常使用及正常维护条件下，XX街11号建筑主体结构承载力满足外侧加装电梯使用的要求。被申请人无鉴定结构安全的职能，结构安全问题应以有相关资质的鉴定公司报告结论为准。

关于申请人提出的通风排烟问题，根据送审方案，第2层至第6层连廊两侧为1.2米高不锈钢通透式栏杆，连廊与原建筑两侧外墙距离0.05米，为非封闭式连廊，满足排烟通风的要求。

综上所述，被申请人颁发《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕3433号）事实清楚，证据确凿，依据正确，程序合法，依法应予维持。申请人请求予以撤销的理由不成立，本府不予采纳。

### **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《建设工程规划许可证》（穗规划资源建证〔2020〕3433号）。

申请人、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

二〇二〇年十月二十一日