

福州市鼓楼区人民政府

行政复议决定书

鼓政复〔2026〕233号

申请人：陆海红，女，汉族，1973年3月12日出生，公民身份号码：，身份证住址：

被申请人一：福州市鼓楼区自然资源和规划局（以下简称“区资规局”），住所：福州市鼓楼区东泰路189号。

负责人：林琳，职务：局长。

被申请人二：福州市鼓楼区住房和城乡建设局（以下简称“区住建局”），住所：福州市鼓楼区津泰路98号。

负责人：陈兴宇，职务：局长。

第三人：陈灵，女，汉族，1973年4月9日出生，公民身份号码：，身份证住址：

福建南平水泥股份有限公司，统一社会信用代码：

，住所：

张永言，男，汉族，1938年12月14日出生，公民身份号码：

，身份证住址：

林华炜，男，汉族，1988年6月6日出生，公民身份号码：

，身份证住址：

陈福民，男，汉族，1947年8月27日出生，公民身份号码：

，身份证住址：

陈长建，男，汉族，1972年4月6日出生，公民身份号码：

，身份证住址：

朱美群，女，汉族，1973年2月28日出生，公民身份号码：

，身份证住址：

陈雪金，女，汉族，1969年10月15日出生，公民身份号码：

，身份证住址：

朱伟明，男，汉族，1967年2月10日出生，公民身份号码：

，身份证住址：

申请人不服被申请人作出的《鼓楼区既有住宅增设电梯方案联合审查意见单》（榕鼓联审[2025]066号）（以下简称《审查

意见单》），于2026年6月17日向本机关提出行政复议申请。本机关依法予以受理。本案现已审理终结。

申请人请求：1、依法撤销被申请人于2025年12月26日作出的《鼓楼区既有住宅增设电梯方案联合审查意见单》（榕鼓联审[2025]066号）。

2、责令相关建设单位立即停止保定新村（保定小区）1座4梯号增设电梯项目的违法施工行为，恢复被侵占的公共道路、停车位及绿化原状。

申请人称：申请人系福州市鼓楼区保定小区1座4梯号107单元的合法业主。近期，申请人发现同梯号部分业主在被申请人处获批加装电梯项目并已进场施工。申请人认为，被申请人作出的该行政许可行为认定事实不清、适用依据错误、严重违反法定程序，且侵犯了申请人的合法权益及小区全体业主的公共利益。现依据《中华人民共和国行政复议法》提出行政复议申请，具体事实与理由如下：

一、审批程序存在瑕疵，听证环节流于形式且后续告知不到位，影响了申请人的知情权与救济权。根据新获取的证据显示，涉案项目的联合审查意见单作出时间为2025年12月26日。值得注意的是，就在该决定作出的前一天下午（即2025年12月25日15点），相关部门才刚刚召开完针对该项目的听证会。在短短一天之内，两个被申请人便作出了“审查通过”的意见。这一极短的时间间隔，难免让人对听证会的实际效果产生疑问，申请人

的陈述与申辩意见是否得到了充分听取和实质性考量令人存疑，相关听证环节在一定程度上流于形式。更为遗憾的是，直到 2026 年 6 月，申请人才得知该项目早已获批并完成质安监登记。长达半年的时间里，申请人未能及时收到相关的审批结果通知或公示信息。这种后续告知程序的缺位，客观上导致申请人未能及时了解项目进展，从而错过了最佳的维权时机，对申请人的知情权和及时寻求法律救济的权利造成了不利影响。

二、表决程序存在重大瑕疵，错误适用表决标准并纵容“少数人绑架公共利益”。该表决标准的适用前提是加装电梯仅影响本梯号业主。而涉案电梯向外扩建，其影响范围已溢出至整个小区公共区域。在此情况下，被申请人死板套用“同梯号”表决结果，拒绝将涉及公共利益受损的其他业主纳入表决或听证范围，属于对表决标准的错误适用。

三、涉案电梯选址严重侵占公共空间，致使老旧小区“停车难”问题雪上加霜，引发尖锐矛盾。

1. 老旧小区本就停车困难，电梯建设直接侵占主要公共停车区域。保定小区作为老旧小区，内部规划先天不足，停车位极度稀缺，停车难一直是困扰全体业主的头号难题。然而，涉案电梯的选址方案不仅未考虑缓解停车压力，反而直接向外扩建，强行侵占了紧贴楼体的主要公共停车区域。根据现场照片显示，施工围挡及电梯基坑的设立，直接导致这本就稀缺的多个公共车位彻底消失且严重影响周边车辆通行及安全。

2. 侵占公用停车位加剧“无处停车”困境，外溢至市政道路引发尖锐矛盾。电梯建设对公共停车位的强行侵占，使得小区原本就紧张的停车状况进一步恶化。大量居民车辆因小区内无处停放，只能被迫驶出小区，违规占用外围的主干道。这不仅严重影响了市政道路的通行秩序，更导致广大业主频繁面临被交警贴条处罚的窘境。这种“为了解决上下楼困难而制造出行困难”的做法，直接导致了邻里关系的紧张与业主群体的强烈不满。试问，因为违法审批侵占公用停车位，造成大家无处停车、频频吃罚单所引发的尖锐矛盾和严重后果，究竟该由谁来负责？

四、涉案工程引发房产价值的“马太效应”，以牺牲底层业主资产贬值为代价换取高层增值，构成对一楼合法权益的严重侵蚀。加装电梯带来的房产价值影响呈现出极不均衡的分化格局。一方面，涉案电梯建成后，高层住户获得了极大的便利，其房屋在市场上随之享受到了明显的资产溢价；另一方面，申请人作为一楼业主，不仅无法从电梯中获得实质便利，反而首当其冲承受着采光被遮挡、通风受阻、噪音增加、隐私暴露等负面影响。在二手房交易市场中，这些负面因素直接导致一楼房屋的市场需求锐减，面临严重的相对资产贬值风险。被申请人批准的这一方案，实质上是将政策红利变成了低层住户资产缩水的“陷阱”，是以牺牲少数人的财产权益来成全多数人的利益，严重违背了《民法典》中处理相邻关系应遵循的“公平合理”原则，构成了对一楼业主合法权益的直接侵蚀。

五、涉案电梯设计参数对底层业主造成不可逆的实质性损害，审批行为显失公平。根据登记表数据，涉案电梯总高度达 29.6 米，层数 10 层。这一平面布局存在致命缺陷：

1. 严重遮挡采光通风：西南向是福州夏季主要的穿堂风来源及午后主要采光面。近 30 米高的电梯井道紧贴申请人一楼卧室及卫生间窗户，相当于在窗前竖起实体墙，不仅阻断了气流导致室内闷热，更会直接遮挡大寒日法定日照时数。

2. 严重侵犯隐私：高层住户进出连廊的视线可直视一楼卧室与卫生间内部。

3. 噪音污染：电梯运行产生的机械噪音和震动通过墙体结构传导，将对紧邻卧室和卫生间的申请人造成严重的声环境污染。作为底层业主，申请人日常出行本无需依赖电梯，却被迫单方面承受多重负面影响。

六、偷换概念混淆“出行底线”与“消防红线”，掩盖违反国家强制性消防标准的重大隐患。涉案电梯在建设过程中，向外扩建侵占了小区的公共道路，导致原本宽敞的小区主通道被硬生生缩减。被申请人辩称“增设电梯后不低于现状出行通道宽度”，这一认定属于极其荒谬的偷换概念。必须指出，“不低于现状出行通道宽度”仅仅是保障居民日常步行的最低底线，绝非免除消防安全责任的“免责金牌”。无论该区域在图纸上的具体定性如何，它在客观上都是火灾等紧急情况下供人员逃生的法定“疏散通道”。涉案电梯建成后，余留通道仅为 3.59 米，严重阻碍了

人员的紧急疏散，更导致未来万一发生火情时，消防救援设备根本无法靠近楼体展开作业。被申请人将“日常步行底线”等同于“国家消防红线”，是对国家消防强制性标准的公然违反。

七、无视地下管网分布盲目审批，施工方野蛮作业引发严重公共卫生及建筑安全隐患。涉案电梯选址正下方埋设有小区主排污管及化粪池等关键设施。被申请人在审批时未尽审慎审查义务，未能预见并防范此类风险，仍批准在此进行深基坑开挖。更为恶劣的是，施工方在未探明地下管网的情况下盲目挖掘、野蛮施工，已直接导致主排污管及化粪池破裂。事发后虽对现场进行了抽水及表面修补，但目前该处仍处于持续渗水状态。污水恶臭不仅严重污染了申请人的居住环境，更意味着此次及周边地基将有严重的环境卫生污染和地基沉降隐患。盲目开挖的现实后果充分证明，施工方缺乏专业资质与规范操作，而被申请人对此缺乏有效监管，属于严重的行政失职与不作为。

八、涉案项目与鼓楼区重点景观改造政策相悖，严重破坏整栋建筑布局与片区风貌。保定小区作为鼓楼区重点景观改造小区和西湖周边人文社区，前期已投入大量公共资源对小区道路、围墙、建筑物外立面、排污管道等进行整体风貌提升。政府相关部门甚至强制要求申请人将卧室原有的窗框及玻璃拆除，更换为统一样式以维持片区风貌的整体协调。然而，在此背景下，被申请人却批准在小区内建造一座体量庞大、造型突兀的“方盒子”式电梯。该设施不仅占据了原本用于景观美化的公共空间，其生硬

的外观更是与周边经过精心改造的景观格格不入。被申请人的这一审批行为，与其自身主导的景观改造意愿完全背道而驰，造成了行政资源的浪费和城市风貌的割裂。

九、被申请人应秉持公平公正立场统筹全体业主利益，不可盲目迎合局部诉求。申请人充分理解老旧小区加装电梯是一项改善居住条件的惠民工程，也认同政府应当为多数群众服务。但必须强调的是，“为多数人服务”的前提是依法行政、兼顾公平，绝不能以牺牲小区全体业主的合法公共利益为代价。政府在履行行政审批职能时，理应站在公正、公平、客观的中立立场，综合考量小区全体业主的整体利益，而非仅仅偏向本梯位内部分同意加梯的业主。更为无奈的是，在涉案项目的推进过程中，小区内大量其他业主对该方案同样存在强烈不满，只是出于邻里情面或维权成本过高，处于“敢怒而不敢言”的状态。被申请人在明知该方案严重侵占公共空间、危及消防安全且对底层业主造成重大损害的情况下，若仍以“超过表决标准”为由强行审批通过，实质上是以行政公权力背书了“少数人绑架公共利益”的违法行为。这不仅违背了《民法典》关于处理相邻关系应遵循的“公平合理”原则，更严重损害了政府行政执法的公信力与客观性。

十、强行在此处修建电梯将严重侵犯广大业主合法权益，激化社会矛盾，破坏和谐社会稳定，造成严重后果。被申请人作为行政机关，其作出的行政许可行为不仅关乎法律条文的适用，更关乎基层社会的和谐与稳定。涉案电梯选址无视老旧小区停车难、

通行险的现实民生痛点，强行侵占主要公共停车区域，已直接导致大量居民无处停车、频频遭受违停处罚，引发了小区内部及周边的尖锐矛盾。如果该违法审批项目被继续纵容并强行建成，必将是对小区全体业主共有财产权益的严重践踏。这种罔顾民意、强行推进的做法，极易引发群体性的对立情绪和激烈的冲突事件，彻底打破原本脆弱的邻里关系，甚至可能演变为严重的社会维稳隐患。恳请复议机关从维护社会和谐稳定的大局出发，充分认识到该违规项目可能引发的严重后果，依法予以纠正，避免矛盾进一步升级恶化。

综上所述，被申请人作出的行政许可决定罔顾老旧小区停车难、通行险的现实民生问题，纵容违法侵占公共区域，严重侵犯底层业主及小区全体业主的合法权益，且在程序上存在重大违法。为维护法律尊严及申请人的合法权益，特向复议机关提起行政复议，恳请查明事实，依法支持申请人的复议请求。

被申请人一答复称：一、被申请人依法有权作出《审查意见单》。《福州市人民政府办公厅关于印发福州市既有住宅增设电梯实施细则的通知》（榕政办规[2024]15号，以下简称《实施细则》）第三条组织实施规定：“（四）方案审查 属地自然资源和规划部门负责对增设电梯方案是否满足规划要求进行审查。”通湖路保定新村1座4梯位于福州市鼓楼区，根据上述规定，被申请人区资规局依法负有对通湖路保定新村1座4梯加装电梯项目申请的行政审查职责，有权出具《审查意见单》，被申请人作

出《审查意见单》属于法定职责，具有合法的权力来源。

二、被申请人作出的《审查意见单》具有事实和法律依据，申请增设电梯材料齐全，审查程序合法。2025年6月13日，通湖路保定新村1座4梯业主委托代理人陈清妹向被申请人区资规局提交增设电梯申请材料，经被申请人区资规局及区住建局联合审查，发现申请材料需要进行补充，故被申请人区资规局于2025年6月18日向业主委托代理人陈清妹直接送达《整改通知书》，要求申请方业主将材料补充完整并经各部门审核通过后，由社区重新组织公示，公示材料应按文件要求提供二次公示情况说明。2025年9月1日申请人业主代表提交《申请报告》，请求整改期限延期，被申请人区资规局同意延期并于2025年9月9日作出《整改通知书》，将整改时间延期至2025年12月8日，陈清妹于2025年10月27日签收。补充完整后的申请材料显示：通湖路保定新村1座4梯共9户，9户业主参与表决，参与表决户数100%，参与表决面积1094.13m²（100%）。表决结果7票通过，表决赞成户数7户，占比77.8%，表决赞成面积850.99m²，占比77.8%；表决不同意户数1，占比11.1%，表决不同意面积121.57m²，占比11.1%；表决弃权户数1，占比11.1%，表决弃权面积121.57m²，占比11.1%。该表决结果满足《实施细则》第三条：“组织实施（二）业主表决……增设电梯方案应当由同梯号房屋专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上且参与表决人数占比四分之三以上的业

主同意”的文件规定要求。鼓楼区鼓西街道保定社区居民委员会对增设电梯的整个过程进行监督，并对增设电梯方案、《签字意见表》等进行了二次公示。第一次、第二次公示期间107业主均提出异议，保定社区居民委员会两次依法组织双方调解，双方未能达成一致意见。第一次、第二次公示完成后，保定社区居民委员会均依法出具《公示证明》《调解情况说明》等证明材料。被申请人区资规局依法受理本案增设电梯的申请后，根据《福州市人民政府办公厅关于印发福州市既有住宅增设电梯实施细则的通知》第三条第（四）项规定：“经协商或协调仍无法达成一致意见的，可由属地自然资源和规划部门按照自然资源部《自然资源听证规定》有关规定，组织相关单位，召开听证会。听证会后，若增设电梯方案满足规划要求，但本梯位少数业主（同梯号房屋专有面积与人数占比均未达到四分之一）或小区内部分业主仍有异议无法达成一致意见的，应予以通过审查。”本案中，因案涉梯位107业主即申请人陆海红申请听证，被申请人区资规局作出《听证通知书》并依法于2025年12月9日向申请人送达。2025年12月25日，被申请人区资规局举行了听证会，并制作了《听证笔录》，各方仍无法达成一致意见，被申请人区资规局依法予以通过审查，符合《实施细则》规定。

三、申请人反映的问题与事实不符。

1. 审批程序存在瑕疵、听证环节流于形式不属实。首先，被申请人区资规局已依法保障申请人的听证权利和提出各种异议

的权利，听证于 2025 年 12 月 25 日进行，虽然审查意见单落款为 2025 年 12 月 26 日，但现行法律法规并未禁止审批机关在听证后次日作出审批结论。其次，被申请人区资规局于 2026 年 1 月 5 日将增设电梯申请的审批结果送达申请方业主委托代理人陈清妹，现行法律法规并未要求审批机关应当将审批结果送达申请人以外的利害关系人。

2. 表决程序不存在重大瑕疵。通湖路保定新村 1 座 4 梯业主的表决结果满足《实施细则》第三条“组织实施(二)业主表决……增设电梯方案应当由同梯号房屋专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上且参与表决人数占比四分之三以上的业主同意”的文件规定要求。

3. 增设电梯方案不存在违反消防标准、存在安全隐患的情形。区住建局已对增设电梯方案的建筑结构、消防安全可行性作出审查意见，被申请人区资规局依法与区住建局联合作出《审查意见单》符合现行法律法规规定，申请人现不能证明加梯存在严重安全隐患和消防隐患，如加建电梯确有涉及地下管网问题的，加建方业主依法应当报备相关部门进行改造。

4. 申请人称加建电梯对采光、通风、噪音、停车、底层房屋价值、景观改造等造成影响不属于被申请人区资规局的审查范围。《实施细则》第三条组织实施规定：“(四)方案审查属地自然资源 and 规划部门负责对增设电梯方案是否满足规划要求进行审

查。”根据上述规定，被申请人区资规局作为自然资源和规划部门，负责对增设电梯方案是否满足规划要求进行审查并出具意见。本案增设电梯方案未违反《实施细则》的相关规定，申请人称加建电梯造成相关影响的问题不属于被申请人区资规局的审查范围。

综上所述，被申请人区资规局依据《实施细则》的相关规定依法与区住建局联合作出《审查意见单》，事实清楚程序合法。申请人的复议请求没有事实和法律依据，请依法维持被申请人作出的《审查意见单》。

被申请人二称：一、关于保定新村1座4梯既有住宅增设电梯审查意见。根据《福州市人民政府办公厅关于印发福州市既有住宅增设实施细则的通知》（榕政办规[2024]15号）、《福州市住房和城乡建设局福州市自然资源和规划局关于福州市既有住宅增设电梯消防和结构安全可行性分析有关内容的函》（榕建房管[2024]39号），被申请人区住建局负责对区资规局流转来的既有住宅增设电梯方案中的消防、结构安全可行性分析进行审查并提出意见，反馈区资规局。

区资规局多次将保定新村1座4梯增设电梯方案流转被申请人区住建局，被申请人区住建局多次反馈意见至区资规局。2025年11月6日，区资规局将保定新村1座4梯增设电梯方案流转被申请人区住建局，经审查，设计单位在该梯位增设电梯方案的消防、结构安全可行性分析中，对保定新村1座的房屋安全状况、

增设电梯对保定新村1座周边建筑物、构筑物、设施的结构安全性、消防安全性的影响进行了分析，并给出了明确的既有住宅增设电梯消防、结构安全可行性分析结论。据此，被申请人区住建局于2025年11月10日向区资规局反馈该梯位增设电梯方案消防、结构安全可行性分析审查意见：“根据《福州市人民政府办公厅关于印发福州市既有住宅增设电梯实施细则的通知》（榕政办规[2024]15号）文件精神，1.本项目可行性分析由具备建筑工程综合甲级资质的设计单位出具，并由设计单位和具备相应资质的设计人员签章确认，设计单位资质、设计人员资质符合规定要求。2.对设计单位所做的本加装电梯项目建筑结构安全方面可行性分析（可行性分析结论为‘原建筑房屋结构安全，且处于安全稳定状态，增设电梯不降低原建筑房屋结构及周边建、构筑物的安全性能’），我局无意见。”

二、关于行政复议申请人反映的“消防红线”问题情况。经被申请人区住建局审查，该消防可行性分析未见有违反消防技术标准的情况，设计单位在该增设电梯项目方案消防可行性分析中明确注明该小区没有设置消防车道，不存在增设电梯占用消防车道的情况。

第三人林华炜、朱伟明称：一、第三人林华炜、朱伟明坚决支持区资规局、区住建局于2025年12月26日作出的《审查意见单》，请求复议机关依法驳回申请人的复议申请，维持原联合审查意见。

二、案涉增设电梯方案程序合法、实体合规。该方案已严格按照《福州市既有住宅增设电梯实施细则》[榕政办规（2024）15号]履行了业主表决、社区公示、听证等法定程序。申请人提及的听证会此前已召开，相关部门领导及专家就消防、规划、采光、化粪池及管线影响等问题均进行了公开解释与说明，方案最终获得联合审查通过，具备充分的合法性与合理性基础。

三、申请人提出的“消防不达标、侵占停车位、损害底层权益”等理由与事实不符：1. 消防与通行方面：相关部门在审批时已对疏散通道、消防要求进行核查，方案符合现行技术规范。所谓“余留通道仅 3.59 米”不足以否定整体消防合规性。老旧小区改造本就是在现有条件下优化民生，不能脱离实际苛责。2. 空间与停车方面：保定新村该区域原本并无规划正式停车位，所谓“侵占公共停车位”与历史现状不符。增设电梯是解决高龄老人上下楼困难的迫切民生需求，底层业主的适度包容符合《中华人民共和国民法典》公平合理原则。3. 施工与安全方面：经过施工许可开工后发现底下有化粪池，立即停工封堵围挡并与社区商讨改造方案，经保定社区找专人鉴定方案可行后，开始继续施工，施工期间未对地下管网造成破坏。目前工程底座已浇筑完成，当前正在进行的化粪池后续改造，已提前报知并经社区主任现场查看同意，施工方将按规范作业，不存在申请人所述的“野蛮施工、无视安全隐患”情况。

四、该项目已实质性推进，撤销审批将造成巨大行政与民生

资源浪费。目前案涉电梯工程已完成底座浇筑，进入化粪池改造阶段，投入了相应的人力与资金成本。若因程序性瑕疵或单方异议撤销已合法通过的审查意见，将导致绝大多数同意加梯业主（尤其是老年群体）的合法权益落空，激化邻里矛盾，违背老旧小区改造惠民政策的初衷。

综上所述，案涉联合审查意见单事实清楚、程序合法、实体正确。恳请复议机关依法维持被诉行政行为，支持该民生工程顺利推进。

第三人张永言称：一、第三人张永言坚决支持区资规局、区住建局于2025年12月26日作出的《审查意见单》，请求复议机关依法驳回申请人的复议申请，维持原联合审查意见。

二、案涉增设电梯方案程序合法、实体合规。该方案已严格按照《福州市既有住宅增设电梯实施细则》[榕政办规（2024）15号]履行了业主表决、社区公示、听证等法定程序。申请人提及的听证会此前已召开，相关部门领导及专家就消防、规划、采光、化粪池及管线影响等问题均进行了公开解释与说明，方案最终获得联合审查通过，具备充分的合法性与合理性基础。

三、关于审批结果通知问题。申请人所称“长达半年未收到审批结果通知”属于后续告知环节的操作瑕疵，但该瑕疵不影响原审批行为实体合法的定性。且目前包括申请人在内的业主均已知悉方案内容，不存在实质知情权受损导致无法救济的情形。

四、申请人提出的“消防不达标、侵占停车位、损害底层权

益”等理由与事实不符：1. 消防与通行方面：相关部门在审批时已对疏散通道、消防要求进行核查，方案符合现行技术规范。所谓“余留通道仅 3.59 米”不足以否定整体消防合规性。老旧小区改造本就是在现有条件下优化民生，不能脱离实际苛责。2. 空间与停车方面：保定新村该区域原本并无规划正式停车位，所谓“侵占公共停车位”与历史现状不符。增设电梯是解决高龄老人上下楼困难的迫切民生需求，底层业主的适度包容符合《中华人民共和国民法典》公平合理原则。3. 施工与安全方面：目前工程底座已浇筑完成，未对地下管网造成破坏。近期即将进行的化粪池改造，已提前报知并经社区主任现场查看同意，施工方将按规范作业，不存在申请人所述的“野蛮施工、无视安全隐患”情况。

五、该项目已实质性推进，撤销审批将造成巨大行政与民生资源浪费。目前案涉电梯工程已完成底座浇筑，进入化粪池改造阶段，投入了相应的人力与资金成本。若因程序性瑕疵或单方异议撤销已合法通过的审查意见，将导致绝大多数同意加梯业主（尤其是老年群体）的合法权益落空，激化邻里矛盾，违背老旧小区改造惠民政策的初衷。

综上所述，案涉联合审查意见单事实清楚、程序合法、实体正确。恳请复议机关依法维持被诉行政行为，支持该民生工程顺利推进。

第三人福建南平水泥股份有限公司称：鼓楼区通湖路保定新村 1 座 307 单元及 72 附属间房屋所有权属于福建南平水泥股份

有限公司，国有资产。目前福建南平水泥股份有限公司已全面停产，无法支付安装电梯任何费用。福建南平水泥股份有限公司不同意安装电梯，也不使用电梯，也不承担电梯安装及今后使用管理任何费用。

第三人陈灵、陈福民、陈长建、朱美群、陈雪金未向本机关提交书面意见及证据材料。

经审理查明：申请人为福州市鼓楼区鼓西街道通湖路保定巷保定新村1#楼107单元房屋所有权人。通湖路保定新村1座4梯包括申请人在内共有9户业主。

为增设电梯，2025年4月通湖路保定新村1座4梯业主委托中景工程设计建设有限公司编制了增设电梯设计方案。中景工程设计建设有限公司具有住房和城乡建设部颁发的工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质证书。增设电梯事项经通湖路保定新村1座4梯共9户业主参与表决，参与表决户数占比100%，参与表决面积1094.13 m²，参与表决面积占比100%，表决结果7票通过，表决赞成户数7户，占比77.8%，表决赞成面积850.99 m²，占比77.8%。表决通过后，鼓楼区鼓西街道保定社区居民委员会（以下简称“社区”）于2025年4月29日将业主签字意见表、设计方案等进行公示，并于2025年5月20日出具《公示证明》，公示期间该梯位107单元业主提出异议，社区按照程序组织调解，并出具《调解情况说明》《社区居委会（村民委员会）对业主签字意见表真实性核实情况说明》。

2025年5月20日，鼓楼区通湖路保定新村1座4梯业主委托福建海西中奥电梯制造有限公司办理增设电梯项目审查事宜，由该公司经办陈清妹代为办理各项手续。2025年6月13日，陈清妹向被申请人区资规局提交加装电梯申请报告等材料，申请对保定新村1座4梯增设电梯事项进行审批。经初步审查，被申请人区资规局于2025年6月18日向陈清妹发出《整改通知书》，通知其补充申请材料，要求补充材料并重新组织公示。2025年9月1日，福建海西中奥电梯制造有限公司向被申请人区资规局提交《申请报告》，申请延长整改期限，被申请人区资规局于2025年9月9日向再次向陈清妹发出《整改通知书》，要求于2025年12月8日之前完成整改。

2025年11月14日，社区对业主签字意见表、设计方案进行了二次公示，并于2025年11月26日出具《公示证明》。公示期间，该梯位107单元业主提出异议，社区再次展开调解，但仍无法达成一致意见，社区于2025年11月26日出具《调解情况说明》。2025年12月1日，陈清妹向被申请人区资规局提交整改后材料。

2025年12月1日，被申请人区资规局向陈清妹送达《行政审批服务事项特殊环节告知书》，告知其所提交业务办理申请需开展听证环节，特殊环节需20个工作日。同日，被申请人区资规局作出《听证告知书》，告知通湖路保定新村1座4梯相关业主有要求举行听证的权利。申请人申请听证，2025年12月9日，

被申请人区资规局作出《听证通知书》并依法向申请人送达。2025年12月25日，被申请人区资规局举行了听证会，并制作了《听证笔录》。期间，被申请人区住建局收到被申请人区资规局转来征求意见的该梯位增设电梯方案材料，经审查其消防、结构安全可行性分析，均反馈无意见。

2025年12月26日，被申请人区资规局和区住建局作出案涉《审查意见单》，被申请人区资规局通过对鼓楼区通湖路保定新村1座4梯增设电梯项目的规划技术审查，被申请人区住建局对消防、结构安全可行性分析无意见。被申请人区资规局于2026年1月5日将该《审查意见单》向陈清妹送达。申请人不服，向本机关申请行政复议。

上述事实有下列证据证明：

1. 关于既有住宅增设电梯的申请报告、既有住宅增设电梯基本情况表、受理通知书；2. 授权委托书、受委托人承诺书、受委托人身份证复印件、业主承诺书；3. 第一次公示、公示证明、公示照片、《既有住宅增设电梯所在梯号各层业主签字意见表》《社区居委会对住户签字意见表真实性核实情况说明》《既有住宅增设电梯所在梯号业主意见统计表》《既有住宅增设电梯所在梯号各层业主意见表》《调解情况说明》；4. 整改通知书、申请报告、整改通知书；5. 第二次公示、公示证明、公示照片；6. 《调解情况说明》及申请人提交的《关于反对保定新村1座4梯号加装电梯的意见》；7. 业主身份证及产权证复印件；8. 1:500地形图；

鼓楼区通湖路保定新村 1 座 4 梯增设电梯可行性分析报告；消防流线分析 1: 500；地下管线及电力设施说明 1: 500；建筑设计说明；总平面图 1: 500；一层平面图 1: 150；二层平面图 1: 150；标准层平面图 1: 150；屋面平面图 1: 150；北立面图 1: 150、西立面图 1: 150；9. 听证告知书及公示照片、行政审批服务事项特殊环节告知书（存根）、听证通知书、听证参加人权利义务及须知、听证申请人提交的申请听证材料、听证申请人身份证及产权证复印件、加装电梯听证会签到表、听证笔录；10. 既有住宅增设电梯流转情况及被申请人区住建局回复意见截图；11. 《鼓楼区既有住宅增设电梯方案联合审查意见单》（榕鼓联审[2025]066 号）、送达回证等。

本机关认为：一、被申请人区资规局、区住建局作出案涉《审查意见单》，具有合法的权力来源。

《福州市城乡规划条例》第三十八条规定：“建筑物外立面修缮、加装电梯等简易工程项目，由城乡规划主管部门出具建设工程简易项目审批意见。”《福州市人民政府办公厅关于印发福州市既有住宅增设电梯实施细则的通知》（榕政办规〔2024〕15 号）第三条第（四）项规定：“公示期满未收到相关利害关系人对增设电梯事项提出异议的，或者有异议但经社区居委会（村民委员会）调解的，代办人可将住户签字意见表、增设电梯设计图纸以及其他申请材料报送属地自然资源和规划部门审查。属地自然资源和规划部门负责对增设电梯方案是否满足规划要求进行

审查。属地自然资源和规划部门应组织属地建设、房管等部门进行审查，在审批环节出具联合审查意见。……”本案中，案涉拟增设电梯项目位于福州市鼓楼区通湖路保定新村1座4梯，被申请人区资规局依据上述规定对增设电梯方案是否符合规划要求进行审查，并组织被申请人区住建局联合作出案涉《审查意见单》，属于其法定职责，具有合法的权力来源。

二、被申请人区资规局、区住建局作出的案涉《审查意见单》认定事实清楚，适用法律正确，程序合法。

《福州市人民政府办公厅关于印发福州市既有住宅增设电梯实施细则的通知》（榕政办规〔2024〕15号）第三条第（一）项规定：“申请人应委托该住宅建筑原设计单位或不低于原设计单位资质等级的设计单位编制增设电梯初步方案……设计单位对楼房加建电梯的消防、结构安全性负责……”第三条第（二）项规定：“……增设电梯方案应当由同梯号房屋专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上且参与表决人数占比四分之三以上的业主同意……”案涉梯位申请加装电梯业主委托中景工程设计建设有限公司编制增设电梯的设计方案，并出具了包括规划用地、建筑结构、消防安全等方面的可行性分析报告，由设计单位和具备相应资质的设计人员签章确认；方案经案涉梯位全部9户业主参与表决，表决赞成户数7户，赞成的户数和面积占比均为77.8%，符合该《实施细则》规定的方案编制及表决要求。

《福州市人民政府办公厅关于印发福州市既有住宅增设电梯实施细则的通知》（榕政办规〔2024〕15号）第三条第（三）项规定：“……社区居委会（村民居委会）协助增设电梯申请人进行公示，社区居委会（村民居委会）负责对住户签字意见表的真实性予以核实，核实无误后将该增设电梯事项在小区公示栏、小区出入口及需增设电梯房屋楼道口外显著位置进行公示，公示期10天……公示期间收到相关利害关系人对增设电梯有异议的，社区居委会（村民委员会）应当依照工作职责与程序，积极组织调解，努力促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议，出具调解情况说明。街道办事处、社区居委会（村民委员会）应对增设电梯的全过程进行监督，负责审核住户签字意见表的真实性，并对公示情况及调解情况出具相关证明材料并盖章。”本案中，保定社区居委会协助申请加装电梯业主进行公示后，申请加装电梯业主向被申请人区资规局提交了报审材料，并根据被申请人的要求进行了整改和二次公示，在两次公示期间107单元业主即申请人均提出异议，保定社区居委会依法组织反对加装电梯方和支持加装电梯方业主进行了调解，并出具了相关证明材料，符合该《实施细则》的规定。

《福州市人民政府办公厅关于印发福州市既有住宅增设电梯实施细则的通知》（榕政办规〔2024〕15号）第三条第（四）项规定：“……属地自然资源和规划部门应组织属地建设、房管等部门进行审查，在审批环节出具联合审查意见。……经协商或协

调仍无法达成一致意见的，可由属地自然资源和规划部门按照自然资源部《自然资源听证规定》有关规定，组织相关单位，召开听证会。听证会后，若增设电梯方案满足规划要求，但本梯位少数业主（同梯号房屋专有部分面积与人数占比均未达到四分之一）或小区内部分业主仍有异议无法达成一致意见的，应予通过审查。……”案涉梯位业主经社区协调仍无法达成一致意见，被申请人区资规局告知了相关权利人享有申请听证的权利。申请人申请听证，被申请人区资规局依法举行了听证会，并制作了《听证笔录》。听证会后，案涉梯位少数业主（107单元房屋的专有面积与人数占比均未达到四分之一）仍有异议无法达成一致意见。在该增设电梯事项相关程序开展过程中，被申请人区住建局收到被申请人区资规局转来的增设电梯方案材料后，对其中的建筑结构和消防安全等方面内容进行审查并提出了反馈意见。后，被申请人区资规局和区住建局联合作出案涉《审查意见单》，予以通过审查，符合该《实施细则》的规定。

三、《中华人民共和国行政复议法》第四十二条规定：“行政复议期间行政行为不停止执行；但是有下列情形之一的，应当停止执行：（一）被申请人认为需要停止执行；（二）行政复议机关认为需要停止执行；（三）申请人、第三人申请停止执行，行政复议机关认为其要求合理，决定停止执行；（四）法律、法规、规章规定停止执行的其他情形。”针对申请人提出的责令立即停止案涉增设电梯项目施工行为和案涉《审查意见单》执行的

请求，本机关经审查后认为，申请人未能提交有效证据证明本案存在前述应当停止执行的法定情形。据此，本机关对申请人的该请求依法不予支持。

综上所述，本案被申请人作出的《鼓楼区既有住宅增设电梯方案联合审查意见单》（榕鼓联审[2025]066号）认定事实清楚，适用法律正确，程序合法。根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条规定，本机关决定如下：

维持两个被申请人联合作出的《鼓楼区既有住宅增设电梯方案联合审查意见单》（榕鼓联审[2025]066号）。

如对本决定不服，可以在接到行政复议决定书之日起15日内向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

福州市鼓楼区人民政府

2026年8月21日

