

加急

广州市住房和城乡建设局文件

穗建质〔2020〕446号

广州市住房和城乡建设局关于印发广州市房屋 建筑和市政基础设施工程竣工联合验收 工作方案（4.0）的通知

各有关单位：

为落实国务院第七次大督查工作要求，进一步优化我市营商环境，根据《广州市进一步深化工程建设项目审批制度改革实施方案》（穗府函〔2019〕194号）要求，结合工作运行实际情况，我局牵头对《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收工作方案（3.0）》进行了优化调整，编制了《广州市房屋建筑和市

政基础设施工程竣工联合验收工作方案（4.0）》，现予以印发实施。本方案主要优化调整情况如下：

一、关于办理方式

为提升企业办事效率，进一步融合监管，原则上除可承诺办理的备案、验收等行政审批备案事项外，其余事项在联合验收时一并提请，通过系统分送一并办理。

二、关于办理要求

1. 分阶段申请办理施工许可证的工程，应在主体工程完工后一并办理竣工联合验收手续。为加快工程建成和投入使用的进程，可允许部分建设体量大、建设周期长的项目按照“功能独立、确保安全”的原则申请组织分期验收。

2. 房屋建筑工程配套的质量、人防、消防等施工内容纳入过程监管，竣工联合验收统一受理，各相关行政审批部门出具专业验收意见后，由牵头部门最终出具《竣工联合验收意见书》。

3. 加强收口管理，建设单位在立项、用地、规划、施工等阶段办理相关审批手续时的承诺事项未完成的，不得申请竣工联合验收。

4. 竣工联合验收实现全网办，申办时无需提交纸质资料，审批结果在线自行打印。

三、关于结果应用

纳入本方案范围的工程项目，竣工联合验收通过后，发放《广

州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》，意见书中增加：“根据《建设工程质量管理条例》，予以备案”，不再单独核发《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案》。审批结果文书线上生成，并通过系统自动推送至不动产登记业务部门，凭此办理不动产首次登记手续。

四、严格执行竣工联合验收、强化服务意识

各相关职能部门应严格执行联合验收，可在过程中根据建设单位的工程进展实际需求，提前给予服务指导。

《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收工作方案（4.0）》自2021年1月15日起实施，《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收工作方案（3.0）》同时废止。各单位要尽快组织宣贯、指导、培训，以及相关衔接工作。运行过程中如存在问题请及时与我局联系，我局将根据实际情况及时协调修订，不断优化办理模式，简化办事材料，切实为申请企业办事提供便利。

特此通知。

广州市住房和城乡建设局

2020年12月31日

广州市房屋建筑和市政基础设施工程 竣工联合验收工作方案（4.0版）

为全面贯彻落实《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）相关要求，强化验收管理综合协同，严格落实建设单位首要负责制，切实提高行政服务水平，根据我市建设工程验收工作实际，结合《广州市建筑工程质量、安全、消防、人防业务融合统一监管工作方案》（穗建人〔2020〕223号），优化我市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收工作方案。

一、工作原则

竣工联合验收按照“统一申报、信息共享、各司其职、限时办理、集中反馈”的原则，实行全程网上办理模式，原则上除可承诺办理的备案、验收等行政许可备案事项外，其余事项在竣工联合验收时一并提请，通过系统分送一并办理。

二、适用范围

在广州市行政区域范围内，由住房城乡建设行政主管部门核发施工许可手续的新建、扩建房屋建筑和市政基础设施工程（城市道路、桥梁、隧道，公共交通工程，城市轨道交通工程、装饰装修工程除外），适用本方案。

三、竣工联合验收内容

按工程项目类型分为三类：

（一）房屋建筑工程。

包含规划条件核实、土地核验、消防验收（备案）、人防工程验收备案、建设工程城建档案验收、水土保持设施验收报备、光纤到户通信配套备案、气象部门防雷验收、广州市重点建设项目档案等专项验收（备案）和工程质量竣工验收监督，并与生态环境、应急管理、城市管理、不动产登记等其他有需求的市区相关部门进行信息共享。其中光纤到户通信设施工程竣工验收备案、建设工程城建档案验收事项实施告知承诺制。

（二）市政基础设施工程。

包含规划条件核实、土地核验、消防验收（备案）、人防工程验收备案、建设工程档案验收、水土保持设施验收报备、园林绿化、广州市重点建设项目档案等专项验收（备案）和工程质量竣工验收监督，并与生态环境、应急管理、城市管理、不动产登记等其他有需求的市区相关部门进行信息共享。其中建设工程城建档案验收事项实施告知承诺制。

（三）社会投资简易低风险工程。

社会投资简易低风险工程是指：私（民）营、外商和港澳台企业投资或投资占主导的，宗地内单体建筑面积不大于 10000 平方米、建筑高度不大于 24 米，功能单一、技术要求简单的工业厂房、仓库项目，涉及高能耗、生产存储易燃、易爆、有毒有害物品或对

生态环境影响大的项目除外。

包含规划条件核实、土地核验、消防备案、建设工程城建档案验收、水土保持设施验收报备等专项验收（备案）和工程质量竣工验收监督，并与生态环境、应急管理、城市管理、不动产登记等其他有需求的市区相关部门进行信息共享。其中：建设工程城建档案验收、土地核验事项实施告知承诺制。

四、各部门职责分工

（一）建设行政主管部门（牵头部门）

1. 汇总更新房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收办事指南和工程质量竣工验收监督办事清单。

2. 调整“房屋建筑和市政基础设施工程联合验收系统”（以下简称“联合验收系统”）功能，统筹市、区各专项验收（备案）主管部门纳入“联合验收系统”办理，满足联合验收图纸等各项资料上传需求，负责平台日常运转技术保障，按规定与“广州市工程建设项目联合审批平台”进行数据对接。

3. 牵头组织协调所监管工程的竣工联合验收工作，并具体进行质量、安全、消防、人防竣工验收融合监督工作（发放工程施工许可手续的建设行政主管部门为牵头部门），工程质量监督机构出具监督意见（消防现场评定意见），住建行政主管部门依据监督意见（消防现场评定意见）出具消防、人防验收（备案）专项意见，全部专项验收（备案）通过后，出具《广州市房屋建筑和市政基础

设施工程联合验收意见书》。市（区）建设行政主管部门可将联合验收的组织协调工作委托给市（区）建设工程质量监督机构具体实施。

4. 各区可根据本区的实际情况确定联合验收牵头部门。

（二）各专项验收（备案）主管部门

规划条件核实、土地核验（政府投资类及小型低风险工程项目）、消防验收（或备案）、人防工程验收备案、建设工程城建档案验收、水土保持设施验收报备、光纤到户通信配套备案、气象部门防雷验收、广州市重点建设项目档案等相关行业主管部门按照职责分工，同时参与工程的联合验收工作，原则上不再单独办理专项验收。

1. 明确各专项验收（备案）市区统一的受理条件、申请材料、法律法规依据等，制定专项办事清单并报联合验收牵头部门。办事指南如需变更的，应以书面形式报送牵头部门，牵头部门协调相关部门取得一致意见后予以变更。

2. 按职责分工确认联合验收申请资料，开展专项验收（备案）工作，并按规定时限出具验收（备案）意见。对超时办理情况，“联合验收系统”将信息自动推送至监察系统和相关部门的主要领导。

3. 专项验收（备案）职权已委托或下放各区实施的，市级相关行业主管部门负责协调、督促、指导各区按要求开展联合验收工作。

（三）政务服务主管部门

按照集成服务要求，负责建立市、区统一的“广州市工程项目联合审批平台”，统一联合验收案件的申报入口。

五、联合验收条件

（一）建设工程已按《广州市城乡规划程序规定》第五十一条要求完成，具备建设工程规划条件核实条件。

（二）建设工程已按设计和合同约定的内容建成，具备法律法规规定的质量竣工验收条件。

（三）已按要求完成消防设计和合同约定的消防专业各项内容；有完整的工程消防技术档案和施工管理资料；消防设施性能、系统功能联调联试等内容检测合格。

（四）已按人防主管部门批复要求完成人防工程建设，符合人防工程设计、施工规范及验收标准。

（五）建设单位对勘察、设计、施工、监理等应当移交城建档案管理机构的工程档案进行收集汇总，按《建设工程档案编制规范》（DBJ 440100/T 153—2012）要求整理完毕，并由建设单位组织施工、勘察、设计、监理及有关参建单位人员对建设工程城建档案完成自行验收。

（六）白蚁预防工程竣工后，由白蚁防治单位、项目建设单位和工程监理单位依照国家、省、市颁布的白蚁防治工程质量检验评定标准进行验收。

（七）光纤到户通信设施工程按照光纤到户国家标准开展，

经有计量认证资质的检测机构对光纤到户通信设施进行检测，并符合国家标准。

（八）市政基础设施工程的配套绿化工程或园林绿化专项工程已按经审批的初步设计要求建成。

（九）属广州市本级财政投资的广州市重点建设项目，建设单位参照《建设项目档案管理规范》(DA/T28-2018)附录 B 的归档范围，已对建设单位应保存的立项、招投标、勘察、设计、施工、设备、监理、竣工验收和项目管理过程中产生的应归档文件材料，进行收集汇总，规范整理完毕。对照《广东省重大建设项目档案验收评分表)》，由建设单位组织施工、勘察、设计、监理等各相关参建单位对工程项目档案工作完成自检，已向验收组织单位提交一式两份《广州市重点建设项目档案自检登记表》。

（十）由气象部门负责防雷装置设计审核和竣工验收许可的工程项目，防雷装置按核准的设计要求建成，经有资质的单位检测，符合国家标准及相关技术规范要求；其他由住房城乡建设部门监管的房屋建筑和市政基础设施工程防雷装置已按住房城乡建设部门相关规定通过质量验收。

（十一）严格执行水土保持标准、规范、规程确定的验收标准和条件，已自主完成水土保持设施验收。

（十二）政府投资类项目涉及新增用地的已取得国有建设用地划拨决定书、2020 年 2 月 1 日后核发的建设用地规划许可证、

2020年1月31日前核发的建设用地批准书、国有建设用地使用权出让合同或国有土地使用证等用地批准手续。出让用地或涉及经营性功能的划拨用地，须按规划验收意见、房屋建设面积测绘成果办理土地出让合同变更协议签订或划拨决定书变更手续，并按规定缴交土地出让金。

六、联合验收程序

（一）网上申请

1. 建设项目完工并具备联合验收条件的，建设单位在“广州市工程建设项目联合审批平台”提出申请，按联合验收办事指南在系统中上传一套验收图纸（含消防、人防等专业部分）和所需材料（项目施工图联审和联合测绘信息由系统自动导入），并选择工程验收所涉及的各项验收（备案）的市、区主管部门。建设单位根据项目实际情况，对在本方案发布实施前已经验收通过的事项，直接上传相关结果文书并备注“已验收（或已备案）”；对不涉及的事项，选择“不涉及”。系统推送至各专项主管部门进行审核。

分阶段办理施工许可证的工程申请联合验收时，建设单位按照《建设工程规划许可证》准确填写地上与地下面积，联合验收牵头部门在资料审核时进行确认后，工程的建设规模数据固化。

（二）资料审核

各专项主管部门自收案之日起2个工作日内在“联合验收系

统”反馈资料审核意见（包括建设单位提出的不涉及事项）。

牵头部门汇总各专项主管部门资料审核情况，自收案之日起3个工作日内作出是否受理的决定：资料齐全，符合申请要求的，出具受理通知；对资料不全或不符合要求的，一次性告知，并要求申请人于5个工作日内补齐，补充材料经所涉及部门审核通过后，牵头部门出具受理通知。申请人逾期未补齐材料或材料审核仍不通过的，作出不予受理决定。

（三）开展验收

1. 对于已经受理的项目（案件自受理之日起开始计算审批用时），牵头部门根据项目实际情况和建设单位意见，协调确定现场统一验收时间，通过“联合验收系统”通知各专项主管部门，并提前通知建设单位组织勘察、设计、施工、监理等参建单位做好现场验收准备。各专项主管部门可提前在系统中提出相关问题，由建设单位进行汇总，在勘验现场时一并协调；同时各专项主管部门应提前在系统登记说明是否需到现场查验，未登记说明的，系统在受理之日起2个工作日后默认不参加现场查验。

2. 牵头部门按约定时间统一组织各专项主管部门赴工程现场开展联合验收工作（应自受理之日起3个工作日内完成），各部门验收人员按职责分工在现场开展各专项检查验收（备案）工作。对发现的存在问题可快速整改完毕的，各部门应及时指导建设单位于现场验收后3个工作日内完成并确认。

3.对各主管部门现场验收时要求建设单位补充的相关资料,建设单位应自受理之日起5个工作日内在申报系统补充上传,建设各方责任主体出具的《工程竣工验收报告》在质量竣工验收监督通过后,也在此阶段上传。

4.各专项部门自受理之日起5个工作日内在“联合验收系统”填写各专项验收(备案)意见:验收(备案)通过的,填写通过意见;验收(备案)不通过的,填写不通过的理由、法定依据及整改意见。

(四) 出具结果

1.对所有专项验收(备案)都通过的项目,牵头部门自受理之日起7个工作日内在“联合验收系统”出具《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》。建设单位直接在申请系统中下载打印。系统同步将结果文书推送至不动产登记业务部门。

建设单位在“广州市工程建设项目联合审批平台”中上传的验收图纸与《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》自动关联,配套使用。

2.联合验收实行“一票否决”方式,各专项验收(备案)有不通过的,牵头部门汇总需整改问题,自受理之日起7个工作日内出具办理结果通知书,对存在问题一次性告知。

3.各专项主管部门应对建设单位的验收整改工作进行监督指导。建设单位整改完成后需重新提出联合验收申请,原已审查通过

的材料不再重复提交（已合格的专项验收（备案）结果继续保留有效），涉及的主管部门在重新受理之日起5个工作日内完成专项验收（备案）工作和在“联合验收系统”填写验收意见。验收（备案）全部通过后，牵头部门在重新受理之日起7个工作日内出具《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》。

七、资料共享

工程联合验收合格后，“联合验收系统”自动生成联合验收电子档案，对接房屋建筑和市政基础设施工程推送至各专业验收（备案）主管部门和“广州市工程建设项目联合审批平台”，并与生态环境、应急管理、城市管理、交通、不动产登记、供电、邮政等市区其他相关职能部门在“广州市工程建设项目联合审批平台”和“联合测绘系统”中实行资源共享。

八、其他说明

（一）经市人民政府同意，市级住房城乡建设主管部门牵头组织的竣工联合验收结果文书盖“广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收业务专用章 市（1）”，广州空港经济区管委会牵头组织的竣工联合验收结果文书盖“广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收业务专用章 市（2）”，其他各区建设行政主管部门牵头组织的竣工联合验收结果文书盖“广州市XX区房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收业务专用章”。

（二）纳入本方案范围的工程项目，竣工联合验收通过后，

发放《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》，意见书中增加：“根据《建设工程质量管理条例》，予以备案”，不再单独核发《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案》。结果文书通过系统自动推送至不动产登记业务部门。建设单位凭《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》方可办理不动产首次登记手续。

（三）竣工联合验收业务办理时限：自受理之日起 7 个工作日内办结。其中，社会投资简易低风险工程为 5 个工作日内办结（受理之日起 2 个工作日内完成现场联合验收，各专项目部门自受理之日起 4 个工作日内完成在“联合验收系统”填写验收意见，牵头部门自受理之日起 5 个工作日内出具联合验收通过与否的结果文书）。

2018 年 10 月 15 日前已完成质量竣工验收工作的，建设单位可自行选择联合验收或竣工验收备案；2018 年 10 月 15 日后，已办理施工许可的新建、扩建房建类项目均须进行联合验收，之前已完成的专项部分提交结果文书作为联合验收的依据。

属于联合验收范围的建筑工程，2021 年 1 月 15 日后原则上不再单独办理专项验收。2021 年 1 月 15 日前已完成规划、消防、人防、质量等专项验收的项目，可将已通过专项验收的结果文书在联合验收系统中上传，审批部门核实后不再重复审批，直接通过专项验收。

（四）相关职能部门应强化主动服务意识，严格落实联合验收制度。

消防、人防、质量融合监管之后需优化完善机构职能及人员编制，严格落实联合验收制度，不再接受房屋建筑工程建设单位就规划、人防、消防等单独申请验收。

（五）工程存在因征地、变更等客观原因导致部分工程子项或配套设施（不包含配套公共服务设施）无法按期完工的实际情况，对能分栋或分段后完全独立使用并与其他未完成的项目不存在使用和施工安全相互影响的子单位项目，可分期开展联合验收工作。剩余部分由建设单位完成验收相关准备工作后另行申请。

（六）加强收口管理，建设单位在立项、用地、规划、施工等许可阶段办理相关审批手续时的承诺事项未完成的，不得申请联合验收。

（七）联合验收实现全网办，全程无需提交纸质资料。对于上位法有约定必须提交纸质资料的事项，由建设单位在办理建设工程城建档案验收时一并提交。

（八）对建设单位逾期未履行承诺事项的，按照《工程建设项目审批告知承诺制试行方案》（穗建改〔2018〕2号），相关承诺事项办理部门可在半年内取消建设单位及其母公司、母公司控股的子公司以承诺制办理其他审批事项的资格，同时将其列为不诚信信息，推送至全市统一的信息共享平台公示；相关审批部门

将其列为重点检查对象，依法依规严肃处理。

（九）如工程项目设计方案的建设范围涉及海绵城市、节水设施、充电设施、规划市政道路范围电力设施迁改、道路实施等，可由建设单位按设计要求将其作为专项内容，纳入整体工程项目的验收范围内。

（十）根据《广州市人民政府关于印发广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知》（穗府〔2018〕12号）要求，联合验收实行行业主管部门负责制，水务、林业园林、交通等行业主管部门按照行业分工，分别作为所监管工程项目的联合验收牵头部门。水务、林业园林、交通等部门，可参照本方案另行进一步优化本主管行业工程项目的竣工联合验收方案。

- 附件：1.广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收办事指南（4.0版）
- 2.广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书（样表）

附件 1

广州市房屋建筑和市政基础设施工程

竣工联合验收办事指南（4.0）

一、办理对象

在广州市行政区域范围内，由住房城乡建设主管部门核发施工许可手续的新建、扩建房屋建筑和市政基础设施工程（城市道路、桥梁、隧道，公共交通工程，城市轨道交通工程除外）的建设单位。

二、受理条件

（一）建设工程已按《广州市城乡规划程序规定》第五十一条要求完成，具备建设工程规划条件核实条件。

（二）建设工程已按设计和合同约定的内容建成，具备法律法规规定的质量竣工验收条件。具体包括：1.有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告，以及工程质量检测和功能性试验资料；2.建设单位已按合同约定支付工程款；3.有施工单位签署的工程质量保修书；4.建设工程已按设计和合同约定的内容建成，具备法律法规规定的竣工验收条件，并已完成重要分部（子分部）工程验收、竣工预验收工作；对于住宅工程，进行分户验收并验收合格；5.建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题全部整改完毕。

（三）工程质量监督机构已完成工程的消防验收现场评定等技术性工作。（社会简易低风险项目不强制要求检测）。

（四）已按人防主管部门批复要求完成人防工程建设，符合人防工程设计、施工规范及验收标准。

（五）白蚁预防工程竣工后，由白蚁防治单位、项目建设单位和工程监理单位依照国家、省、市颁布的白蚁防治工程质量检验评定标准进行验收。

（六）光纤到户通信设施工程按照光纤到户国家标准开展，经有计量认证资质的检测机构对光纤到户通信设施进行检测，并符合国家标准。

（七）配套绿化工程或园林绿化专项工程已按经审批的初步设计要求建成，并自主完成预验收工作。

（八）属广州市本级财政投资的广州市重点建设项目，建设单位参照《建设项目档案管理规范》（DA/T28-2018）附录 B 的归档范围，已对建设单位应保存的立项、招投标、勘察、设计、施工、设备、监理、竣工验收和项目管理过程中产生的应归档文件材料，进行收集汇总，规范整理完毕，形成一套完整的工程项目档案（该套档案不是应当移交城建档案管理机构的那一套）。对照《广东省重大建设项目档案验收评分表》，由建设单位组织施工、勘察、设计、监理等各相关参建单位对建设单位应保存的这套工程项目档案及档案工作完成自检，已向验收组织单位提交一式两份《广州市重点建设项目档案自检登记表》。

（九）由气象部门负责验收的项目，其防雷装置按核准的设计要求建成，经有资质的防雷检测机构检测，并符合国家规定标准。房屋建筑和市政工程防雷装置已纳入单位工程的建筑电气分部，不涉及本项验收，无需单独申请。

（十）严格执行水土保持标准、规范、规程确定的验收标准和条件，已自主完成水土保持设施

验收。

(十一) 政府投资类项目涉及新增用地的已取得国有建设用地划拨决定书、2020年2月1日后核发的建设用地规划许可证、2020年1月31日前核发的建设用地批准书、国有建设用地使用权出让合同或国有土地使用证等用地批准手续。出让用地或涉及经营性功能的划拨用地,须按规划验收意见、房屋建设面积测绘成果办理土地出让合同变更协议签订或划拨决定书变更手续,并按规定缴交土地出让金。

(十二) 建设单位对应当报送城建档案馆的工程档案按《建设工程档案编制规范》(DBJ 440100/T 153—2012)要求收集完毕,组织施工、勘察、设计、监理及有关参建单位人员对建设工程档案完成自行验收,形成《建设工程档案验收报告》,并同步在广州市城乡建设档案监督、指导及验收业务管理系统(网址: <http://113.108.174.2:8082/cjda/login.html>)上传相关文件。

建设单位可根据工程实际情况,提前与各专项验收(备案)主管部门进行工作对接,各部门开展提前介入服务,指导建设单位做好竣工验收(备案)各项准备工作。

三、各专项验收受理范围及市区分工

1. 建筑工程质量、安全、消防、人防业务融合统一监管(建设行政主管部门)

受理范围:(1)房屋建筑工程:即施工许可手续由市、区住房城乡建设部门核发的新建、扩建房屋建筑工程。(2)其他建设工程:即施工许可手续非住房城乡建设部门核发,但按法律规定应由市、区住房城乡建设部门负责消防设计审查、验收、备案抽查的建设工程,以下简称“其他建设工程”。

市区分工:(1)房屋建筑工程:按市、区分工,由一家住房城乡建设部门(结建式人防管理部门)负责工程(含结建人防工程)质量、安全、消防、人防的监督管理工作。相关具体技术性事务性工作,委托市、区住房城乡建设部门下属质量安全监督站(以下简称“监督站”)承担。南沙区社会(企业)投资类房屋建筑 and 市政设施工程联合验收牵头部门由南沙区行政审批局负责,联合验收事项中质量竣工验收作为专项验收由南沙区住建部门负责。(2)其他建设工程:由市住房城乡建设局负责消防审批业务(含消防设计审查、验收、备案抽查),相关技术性事务性工作,委托市住房城乡建设局下属市建设工程质量监督站承担。建设过程中的消防质量安全监管职责由行业主管部门各司其责,市住房城乡建设局做好相关培训与指导。

2. 规划条件核实(规划和自然资源部门)

受理范围:广州市行政区域内,已申领《建设工程规划许可证》并按要求完成建设的建设工程,包含建筑工程和市政工程。如存在违法建设,违法建设已经过处理并按处理决定执行完毕。

市区分工:市国土和规划委负责跨区建设工程的规划条件核实,区国土和规划局负责辖区内除跨区建设工程以外的建设工程规划条件核实,广州市空港委负责广州空港经济区重点开发区域范围内建设项目的规划条件核实。

3. 土地核验(土地出让金核实)(规划和自然资源部门)

受理范围:涉及新增用地的政府投资类项目,已取得国有建设用地划拨决定书、2020年2月1日后核发的建设用地规划许可证、2020年1月31日前核发的建设用地批准书、国有建设用地使用权出让合同或国有土地使用证等用地批准手续,已按规划验收意见、房屋建设面积测绘成果办理划拨决定书或土地出让合同变更手续,并按规定缴交了土地出让金。

市区分工:

1. 项目土地出让合同(变更协议)签订或划拨决定书(变更复函)核发由市局负责办理的,由市土地利用发展中心负责出‘土地核验(土地出让金核实)意见表’;

2. 项目土地出让合同(变更协议)签订或划拨决定书(变更复函)核发由区分局负责办理的,由区分局负责出具‘土地核验(土地出让金核实)意见表’。

4. 建设工程城建档案验收(城建档案馆)

受理范围:广州市行政区域内各项新建、扩建、续建和重要部位维修的建设工程,不包括临时性建设工程、个

人自建住房工程。

市区分工：广州市城建档案馆负责办理越秀区、荔湾区、白云区、天河区、海珠区、番禺区、增城区的建设工程档案验收。南沙区、从化区、广州开发区、花都城建档案管理部门负责办理辖区内的建设工程档案验收。

5. 房屋建筑内光纤到户通信设施工程竣工验收备案（通信建设管理部门）

受理范围：市、区建设行政主管部门核发施工许可的房屋建筑工程。

市区分工：市本级负责全市范围内房屋建筑工程的光纤通信设施工程的备案。

注：鉴于部分项目进入竣工验收阶段时未准备好光纤到户通信设施相关材料，联合验收试行期内，光纤到户通信设施工程竣工验收备案事项可由建设单位承诺后期另行办理。

6. 园林绿化工程验收（园林部门）

受理范围：项目包含政府投资建设的公园、珠江两岸等公共绿地、市政道路附属绿地和以景观效果为主的河涌附属绿地建设，且办理了工程施工许可手续和质量安全监督登记的。

市区分工：园林绿化专项工程：市财政投资占 50%以上（不含）或跨区实施的园林绿化专项工程，由市行业主管部门或其委托的质量监督机构参与联合验收；区级财政投资占 50%（含）以上的园林绿化专项工程，由区园林绿化管理部门或其委托的质量监督机构参与联合验收。市政基础设施配套绿化工程：按主体工程竣工验收监督事项的市区分工办理。

7. 广州市重点建设项目档案验收（档案局）

受理范围：列入广州市重点建设项目计划中的市级财政投资项目。广州市重点建设项目，即每年经市人大常委会审议通过、由市发展改革行政主管部门印发的市重点建设项目。非市级财政投资的市重点建设项目和非市重点建设项目，均不涉及本项验收。2019 年前开工的属于本受理范围的工程项目，由建设单位组织自检后，实施告知承诺制，市档案局保留抽查权；2019 年 1 月 1 日后新开工的工程项目，纳入联合验收。

市区分工：广州市档案主管部门负责组织项目主管部门为市直单位的市重点建设项目档案的验收，区档案主管部门负责对既属市又属区（项目主管部门含有相应区政府）的市重点建设项目档案的验收。

8. 气象部门防雷装置竣工验收（气象部门）

受理范围：油库、气库、弹药库、化学品仓库、烟花爆竹、石化等易燃易爆建设工程和场所，雷电易发区内的矿区、旅游景点或者投入使用的建（构）筑物、设施等需要单独安装雷电防护装置的场所，以及雷电风险高且没有防雷标准规范、需要进行特殊论证的大型项目。

市区分工：市本级负责建设地点跨区建设的项目，以及没有设立气象主管机构的越秀、荔湾、天河区受理范围内的项目；其余项目由属地负责。

9. 生产建设项目水土保持设施验收报备（水务部门）

受理范围：市、区水行政主管部门已批复水土保持方案的房屋建筑和市政基础设施工程。

本市行政区域内的山区、丘陵区和水土保持规划确定的容易发生水土流失的其他区域共涉及原五区二十四个乡镇。具体范围划定如下：

（一）从化区：全区八个镇街的全部区域；

（二）增城区：原荔城街道（荔湖街、宁西街）、正果镇、派潭镇、朱村街道、小楼镇、增江街道、中新镇等七镇街的全部区域；

（三）白云区：钟落潭镇、太和镇、同和街道、京溪街道等四镇街的全部区域；

（四）花都区：狮岭镇、梯面镇、花东镇、花山镇等四镇街的全部区域；

（五）黄埔区：原九龙镇（龙湖街道、九佛街道、新龙镇）的全部区域

市区分工：市水务局负责办理由市水务局批复水土保持方案的房屋建筑和市政基础设施工程的验收报备；各区（包括开发区、空港委、中新知识城等经批准有权履行审批权限的区域）负责本级批复水土保持方案的房屋建筑和市政基础设施工程的验收报备。

备注：办理对象是指已依法办理水土保持方案审批手续的生产建设项目，办理水土保持方案审批手续的范围按照广州市生产建设项目水土保持方案审批办事指南执行。

其他说明：

1. 根据质量技术监督、卫生部门意见，质量技术监督和卫生计生部门无验收事项，不参与联合验收。
2. 环保设施验收由建设单位自行组织，环保部门不参与联合验收。
3. 建设工程档案验收实施告知承诺制，建设单位申请联合验收时提交《建设工程档案验收报告》和限期报送的承诺。
4. 光纤到户通信设施工程竣工验收备案事项实施告知承诺制，可由建设单位承诺后期另行办理。
5. 分阶段申请办理施工许可证的工程，应在主体工程完工后一并办理竣工联合验收手续。为加快工程建成和投入使用的进程，可允许部分建设体量大、建设周期长的项目按照“功能独立、确保安全”的原则申请组织分期验收。

四、所需材料

申报说明

1. 申请单位在“广州市工程建设项目联合审批平台”（<http://lhsp.gzonline.gov.cn>）进行网上申请，申请材料提交原件彩色扫描文件（PDF 格式）上传至申请系统。
2. 建设单位根据项目实际情况，对在本方案发布前已经验收（备案）通过的事项直接上传结果文书并备注“已验收（或已备案）”；本方案发布后不再单独办理专项验收，对不涉及的事项，选择“不涉及”。系统推送至各专项主管部门进行审核。
3. 建设各方责任主体出具的《竣工验收报告》在现场质量竣工验收监督通过后，请及时在系统中补充上传。

(一) 房屋建筑工程办理竣工联合验收

1. 通用申请材料

序号	材料名称	要求
1	竣工联合验收申请表	由申请单位网上填写相关资料后，在系统上打印生成，加盖建设单位公章和法定代表人签字后扫描上传。
2	工程竣工图	1.上传 PDF 格式的工程竣工电子图纸一套（涉及消防、人防等专项验收，一并提供对应的专项验收图，其中人防专项验收图纸要求 Autodesk DXF 格式 2000 版本）。2.同时提交建设单位对图纸的告知承诺（承诺上传的竣工图纸与各专项验收的图纸相一致，与提交联合测绘并经确认的图纸相一致）。
3	用地批准手续	属于政府投资类涉及新增用地的建设项目需提交此项，用地批准手续可为国有建设用地划拨决定书、2020 年 1 月 31 日前核发的建设用地批准书、2020 年 2 月 1 日后核发的建设用地规划许可证、国有建设用地使用权出让合同或国有土地使用证等用地批准手续。

注：工程竣工图上传要求：1、符合《房屋建筑制图统一标准》GB/T50001-2017；2、所有图纸和计算书，必须以 PDF 格式报送。3、图纸必须按图纸目录上传，一张图纸生成一个 PDF 文件。4、要求上传正式图纸，图纸上不能有“审图专用，不可用于施工”之类的标志。5、宽幅的横式图纸，不能改为纵向输出。6、文件命名建议采用：序号_图号_名称.pdf 或序号_图号_名称.dxf，序号图号和名称之间用_(下划线)来分隔。

2. 工程质量竣工验收监督所需材料

序号	材料名称	要求
1	设计、勘察、监理单位出具的工程质量检查、评估报告	
2	建设单位已按合同约定支付工程款的证明文件	
3	分部（子分部）工程质量验收记录、住宅工程质量分户验收汇总表	住宅工程需提交《住宅工程质量分户验收汇总表》。
4	单位（子单位）工程预验收质量问题整改报告核查表	
5	建设单位组织制定的竣工验收方案	
6	广东省建筑施工项目安全生产标准化评定结果告知书	由建设工程安全监督机构出具。对于申请分期联合验收的工程，可提供建设工程安全监督机构出具的中止监督告知书。
7	白蚁预防合同和广州市房屋白蚁防治工程质量验收报告	房屋白蚁防治工程的质量验收报告应盖白蚁防治单位、项目建设单位和工程监理单位三方公章。
8	住宅工程的《住宅质量保修书》	
9	《质量风险最终检查报告》	《广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理暂行办法》中明确需投保的住宅工程质量潜在缺陷保险的住宅工程需提交。

现场验收时需准备材料

序号	材料名称	要求
1	施工单位签署的工程质量保修书	

2	住宅工程的分户验收资料	
3	完整的技术档案和施工管理资料	
4	工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告，以及工程质量检测和功能性试验资料	
5	单位（子单位）工程预验收质量问题整改记录	
6	建设主管部门及工程质量监督机构责令整改文书及整改记录	

注：通过现场验收后，请及时在申请系统中补充上传由建设各方盖章出具的《工程竣工验收报告》。

3 规划条件核实所需材料

序号	材料名称	要求
1	具有相应资质的技术审查机构出具的广州市建设工程规划条件核实测量成果	含显示拍照时间的现场照片（包括建筑物四周的道路、绿化等环境照片、四向立面照片、建筑物天面照片及裙楼上部四周情况照片，照片应排版后彩色打印在 A4 纸上，下附有文字说明）。
2	历史规划批复文件中要求在规划条件核实时提交的材料	历史规划批复文件有要求的，须提交。
3	违法建设行政处罚决定及行政处罚执结材料	属于已经违法建设处理的，须提交。
4	批前公示情况说明	说明公示主要情况，属于依法需要批前公示的，应当提供本项资料。
5	规划条件核实阶段告知承诺	涉及规划条件核实告知承诺清单的，须提交。

注：第 2-5 项材料，根据项目实际情况，按需提交。

4 土地核验（土地出让金核实）所需材料

序号	材料名称	要求
1	广东省非税收入（电子）票据	涉及土地出让金计的，用地单位缴齐土地出让金后，应将票据原件扫描上传，并确保扫描件清晰可见。

5 消防验收（备案）所需材料

5.1 特殊建设工程消防验收所需材料

序号	材料名称	要求
1	消防验收申请表	
2	工程竣工验收报告	

备注：住房和城乡建设部令第 51 号第十四条规定的特殊建设工程需完成消防验收，具有下列情形之一的建设工程是特殊建设工程：

- (1) 总建筑面积大于二万平方米的体育场馆、会堂，公共展览馆、博物馆的展示厅；
- (2) 总建筑面积大于一万五千平方米的民用机场航站楼、客运车站候车室、客运码头候船厅；
- (3) 总建筑面积大于一万平方米的宾馆、饭店、商场、市场；
- (4) 总建筑面积大于二千五百平方米的影剧院，公共图书馆的阅览室，营业性室内健身、休闲场馆，医院的门

诊楼，大学的教学楼、图书馆、食堂，劳动密集型企业的生产加工车间，寺庙、教堂；

(5) 总建筑面积大于一千平方米的托儿所、幼儿园的儿童用房，儿童游乐厅等室内儿童活动场所，养老院、福利院，医院、疗养院的病房楼，中小学校的教学楼、图书馆、食堂，学校的集体宿舍，劳动密集型企业的员工集体宿舍；

(6) 总建筑面积大于五百平方米的歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉OK厅、夜总会、游艺厅、桑拿浴室、网吧、酒吧，具有娱乐功能的餐馆、茶馆、咖啡厅；

(7) 国家工程建设消防技术标准规定的一类高层住宅建筑；

(8) 城市轨道交通、隧道工程，大型发电、变配电工程；

(9) 生产、储存、装卸易燃易爆危险物品的工厂、仓库和专用车站、码头，易燃易爆气体和液体的充装站、供应站、调压站；

(10) 国家机关办公楼、电力调度楼、电信楼、邮政楼、防灾指挥调度楼、广播电视楼、档案楼；

(11) 设有本条第一项至第六项所列情形的建设工程；

(12) 本条第十项、第十一项规定以外的单体建筑面积大于四万平方米或者建筑高度超过五十米的公共建筑。

5.2 消防备案所需材料

序号	材料名称	要求
1	消防验收备案表	
2	工程竣工验收报告	

备注：住房和城乡建设部令第51号第二条规定的其他建设工程需完成消防备案，其他建设工程，是指住房和城乡建设部令第51号第十四条规定的特殊建设工程以外的其他按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程。

6 人防工程验收备案所需材料

序号	材料名称	要求
1	《人防工程建设意见书》	
2	人民防空工程设计文件的专项审查意见	
3	人民防空工程质量控制资料核查记录	1. 须由建设单位委托具有专业资质的第三方检测机构出具检测报告，报告中必须含有人防工程的顶板、侧墙、底板、门框墙厚度及钢筋分布等指标； 2. 由具有资质的测绘单位出具的人防工程面积测量报告。
4	人民防空工程设计质量检查报告	
5	人民防空工程验收记录	
6	平战转换预案	
7	人防工程质量监督报告	
8	人防通信警报工作间移交承诺书	

注：1. 为保证战备资料的可靠性，以上资料需留存纸质档案（含人防专项验收图纸）。

2. 人防工程建设意见书中列明的项目，涉及多个施工许可证的，须同时填报相关施工许可证号。

7 建设工程城建档案验收所需材料

序号	材料名称	要求
1	《建设工程城建档案验收报告》	
2	关于限期报送建设工程城建档案的	

	承诺	
--	----	--

8. 房屋建筑内光纤到户通信设施工程竣工验收备案所需材料

序号	材料名称	要求
1	审图机构出具的关于光纤到户通信设施工程施工图的审核意见	
2	竣工资料	详见模板
3	具有相关资质的专业检测机构出具的《光纤到户通信设施工程检测报告》	由施工单位委托具有相关资质的专业检测机构出具。

注：鉴于部分项目进入竣工验收阶段时未准备好光纤到户通信设施相关材料，联合验收试行期内，光纤到户通信设施工程竣工验收备案事项可由建设单位承诺后期另行办理（有模板）。

9. 广州市重点建设项目档案验收所需材料（档案局）

序号	材料名称	要求
1	项目档案工作报告	
2	项目档案质量审核情况报告	
3	广东省重大建设项目档案验收评分表（含自评情况）	

现场验收时需准备材料

序号	材料名称	要求
1	项目档案编制说明及案卷目录	
2	档案库房及全部项目档案（含基建、设备、财务、声像、电子等类别）	

注：建设单位在提交联合验收申请前，必须已组织各参建单位对照《广东省重大建设项目档案验收评分》，对建设单位开展的档案工作和由建设单位保存的一整套档案完成自检，并已向本事项验收组织单位（市档案局或区档案局）提交一式两份《广州市重点建设项目档案工作自检登记表》。

10. 气象部门防雷装置竣工验收

序号	材料名称	要求
1	《防雷装置设计核准意见书》	
2	防雷产品出厂合格证复印件和安装记录表	在“防雷装置设计核准”审批流程所提供的材料中含 SPD 设计的需提交。

注：房建和市政工程防雷装置已按子分部工程纳入整体工程的建筑电气分部，无需单独申请。本专项验收的范围只针对油库、气库、弹药库、化学品仓库、烟花爆竹、石化等易燃易爆建设工程和场所，雷电易发区内的矿区、旅游景点或者投入使用的建（构）筑物、设施等需要单独安装雷电防护装置的场所，以及雷电风险高且没有防雷标准规范、需要进行特殊论证的大型项目。受理后，须由审批部门委托具有专业资质的第三方防雷检测机构出具防雷装置检测报告。

11 生产建设项目水土保持设施验收报备所需材料

序号	材料名称	要求
1	已向社会公开的证明材料	通过官网或其他便于公众知悉的方式向社会公开水土保持设施验收鉴定书、水土保持设施验收报告和水土保持监测总结报告。
2	水土保持设施验收鉴定书	生产建设单位为主体，组织水土保持设施验收工作，形成验收鉴定书，明确水土保持设施验收合格的结论。（式样见附件）
3	水土保持设施验收报告	组织第三方机构编制，第三方机构是指具有独立承担民事责任能力且具有相应水土保持技术条件的企业法人、事业单位法人或其他组织。（范本见附件）
4	依法应开展水土保持监测项目的监测总结报告	根据《广东省水土保持条例》第三十一条，挖填土石方总量五十万立方米以上或征占地面积五十公顷以上的项目应对水土流失进行监测。

注：本市行政区域内的山区、丘陵区和水土保持规划确定的容易发生水土流失的其他区域共涉及原五区二十四个乡镇街。具体范围划定如下：

（一）从化区：全区八个镇街的全部区域；

（二）增城区：原荔城街道（荔湖街、宁西街）、正果镇、派潭镇、朱村街道、小楼镇、增江街道、中新镇等七镇街的全部区域；

（三）白云区：钟落潭镇、太和镇、同和街道、京溪街道等四镇街的全部区域；

（四）花都区：狮岭镇、梯面镇、花东镇、花山镇等四镇街的全部区域；

（五）黄埔区：原九龙镇（龙湖街道、九佛街道、新龙镇）的全部区域

其他说明：

1. 根据质量技术监督、卫生部门意见，质量技术监督和卫生计生部门无验收事项，不参与联合验收。
2. 环保设施验收由建设单位自行组织，环保部门不参与联合验收。
3. 建设工程档案验收实施告知承诺制，建设单位申请联合验收时提交《建设工程档案验收报告》和限期报送的承诺。
4. 光纤到户通信设施工程竣工验收备案事项实施告知承诺制，可由建设单位承诺后期另行办理。

（二）市政基础设施工程办理竣工联合验收

1 通用申请材料

序号	材料名称	要求
1	竣工联合验收申请表	由申请单位网上填写相关资料后，在系统上打印生成，加盖建设单位公章和法定代表人签字后扫描上传。
2	工程竣工图	1. 上传 PDF 格式的工程竣工电子图纸一套（涉及消防、人防等专项验收，一并提供对应的专项验收图，其中人防专项验收图纸要求 Autodesk DXF 格式 2000 版本）。2. 同时提交建设单位对图纸的告知承诺（承诺上传的竣工图纸与各专项验收的图纸相一致，与提交联合测绘并经确认的图纸相一致）。
3	用地批准手续	属于政府投资类涉及新增用地的建设项目需提交此项，用地批准手续可为国有建设用地划拨决定书、2020 年 1 月 31 日前核发的建设用地批准书、2020 年 2 月 1 日后核发的建设用地规划许可证、国有建设用地使用权出让合同或国有土地使用证等用地批准手续。

注：工程竣工图上传要求：1、符合《房屋建筑制图统一标准》GB/T50001-2017；2、所有图纸和计算书，必须以 PDF 格式报送。3、图纸必须按图纸目录上传，一张图纸生成一个 PDF 文件。4、要求上传正式图纸，图纸上不能有“审图专用，不可用于施工”之类的标志。5、宽幅的横式图纸，不能改为纵向输出。6、文件命名建议采用：序号_图号_名称.pdf 或 序号_图号_名称.dxf，序号图号和名称之间用_(下划线)来分隔。

2. 工程质量竣工验收监督所需材料

序号	材料名称	要求
1	勘察、设计、监理单位出具的工程质量检查、评估报告	
2	分部（子分部）工程质量验收记录	
3	单位（子单位）工程预验收质量问题整改报告核查表	
4	建设单位组织制定的竣工验收方案	
5	广东省建筑施工项目安全生产标准化评定结果告知书	由建设工程安全监督机构出具。对于申请分期联合验收的工程，可提供建设工程安全监督机构出具的中止监督告知书。

现场验收时需准备材料

序号	材料名称	要求
1	施工单位签署的工程质量保修书	
2	完整的技术档案和施工管理资料	
3	工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告，以及工程质量检测和功能性试验资料	
4	单位（子单位）工程预验收质量问题整改记录	
5	建设主管部门及工程质量监督机构责令整改文书及整改记录	

注：通过现场验收后，请及时在申请系统中补充上传由建设各方盖章出具的《工程竣工验收报告》。

3. 规划条件核实所需材料

序号	材料名称	要求
1	具有相应资质的技术审查机构出具的广州市建设工程规划条件核实测量成果	符合《广州市城乡规划程序规定》要求。
2	管线工程规划条件核实测量电子报批文件	提供符合地下管线信息入库标准的规划条件核实测量数据，通过入库标准审核的短信通知申请办理规划条件核实业务。
3	历史规划批复文件中要求在规划条件核实时提交的材料	历史规划批复文件有要求的，须提交。
4	违法建设行政处罚决定及行政处罚执结材料	属于已经违法建设处理的，须提交。
5	规划条件核实阶段告知承诺	涉及规划条件核实告知承诺清单的，须提交。

注：第 2-5 项材料，根据项目实际情况，按需提交。

4 土地核验（土地出让金核实）所需材料

序号	材料名称	要求
1	广东省非税收入（电子）票据	涉及土地出让金计的，用地单位缴齐土地出让金后，应将票据原件扫描上传，并确保扫描件清晰可见。

5 消防验收（备案）所需材料

5.1 特殊建设工程消防验收所需材料

序号	材料名称	要求
1	消防验收申请表	
2	工程竣工验收报告	

备注：住房和城乡建设部令第 51 号第十四条规定的特殊建设工程需完成消防验收，具有下列情形之一的建设工程是特殊建设工程：

- (1) 总建筑面积大于二万平方米的体育场馆、会堂，公共展览馆、博物馆的展示厅；
- (2) 总建筑面积大于一万五千平方米的民用机场航站楼、客运车站候车室、客运码头候船厅；
- (3) 总建筑面积大于一万平方米的宾馆、饭店、商场、市场；
- (4) 总建筑面积大于二千五百平方米的影剧院，公共图书馆的阅览室，营业性室内健身、休闲场馆，医院的门诊楼，大学的教学楼、图书馆、食堂，劳动密集型企业的生产加工车间，寺庙、教堂；
- (5) 总建筑面积大于一千平方米的托儿所、幼儿园的儿童用房，儿童游乐厅等室内儿童活动场所，养老院、福利院，医院、疗养院的病房楼，中小学校的教学楼、图书馆、食堂，学校的集体宿舍，劳动密集型企业的员工集体宿舍；
- (6) 总建筑面积大于五百平方米的歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉 O K 厅、夜总会、游艺厅、桑拿浴室、网吧、酒吧，具有娱乐功能的餐馆、茶馆、咖啡厅；
- (7) 国家工程建设消防技术标准规定的一类高层住宅建筑；
- (8) 城市轨道交通、隧道工程，大型发电、变配电工程；
- (9) 生产、储存、装卸易燃易爆危险物品的工厂、仓库和专用车站、码头，易燃易爆气体和液体的充装站、供应站、调压站；
- (10) 国家机关办公楼、电力调度楼、电信楼、邮政楼、防灾指挥调度楼、广播电视楼、档案楼；
- (11) 设有本条第一项至第六项所列情形的建设工程；
- (12) 本条第十项、第十一项规定以外的单体建筑面积大于四万平方米或者建筑高度超过五十米的公共建筑。

5.2 消防备案所需材料

序号	材料名称	要求
1	消防验收备案表	
2	工程竣工验收报告	

备注：住房和城乡建设部令第 51 号第二条规定的其他建设工程需完成消防备案，其他建设工程，是指住房和城乡建设部令第 51 号第十四条规定的特殊建设工程以外的其他按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程。

6 人防工程验收备案所需材料

序号	材料名称	要求
1	《人防工程建设意见书》	
2	人民防空工程设计文件的专项审查意见	
3	人民防空工程质量控制资料核查记录	1. 须由建设单位委托具有专业资质的第三方检测机构出具检测报告, 报告中必须含有人防工程的顶板、侧墙、底板、门框墙厚度及钢筋分布等指标; 2. 由具有资质的测绘单位出具的人防工程面积测量报告。
4	人民防空工程设计质量检查报告	
5	人民防空工程验收记录	
6	平战转换预案	
7	人防工程质量监督报告	
8	人防通信警报工作间移交承诺书	

注：1. 为保证战备资料的可靠性，以上资料需留存纸质档案。

2. 人防工程建设意见书中列明的项目，涉及多个施工许可证的，须同时填报相关施工许可证号。

7. 建设工程城建档案验收所需材料

序号	材料名称	要求
1	《建设工程城建档案验收报告》	
2	关于限期报送建设工程城建档案的承诺	

8. 广州市重点建设项目档案验收所需材料（档案局）

序号	材料名称	要求
1	项目档案工作报告	
2	项目档案质量审核情况报告	
3	广东省重大建设项目档案验收评分表	

现场验收时需准备材料

序号	材料名称	要求
1	项目档案编制说明及案卷目录	
2	档案库房及全部项目档案(含基建、设备、财务、声像、电子等类别)	

注：建设单位在提交联合验收申请前，必须已组织各参建单位对照《广东省重大建设项目档案验收评分》，对建设单位开展的档案工作和由建设单位保存的一整套档案完成自检，并已向本事项验收组织单位（市档案局或区档案局）提交一式两份《广州市重点建设项目档案工作自检登记表》。

9. 园林绿化工程验收所需材料

序号	材料名称	要求
1	园林绿化工程竣工质量验收报告	园林绿化专项工程需提交
2	园林绿化单位（子单位）工程质量	

预验收记录表

注：园林绿化专项工程需提交园林绿化工程竣工质量验收报告，已包含在施工总承包里的绿化工程不需提供该项材料，纳入整体工程质量竣工验收之中。

10 生产建设项目水土保持设施验收报备所需材料

序号	材料名称	要求
1	已向社会公开的证明材料	通过官网或其他便于公众知悉的方式向社会公开水土保持设施验收鉴定书、水土保持设施验收报告和水土保持监测总结报告。
2	水土保持设施验收鉴定书	生产建设单位为主体，组织水土保持设施验收工作，形成验收鉴定书，明确水土保持设施验收合格的结论。（式样见附件）
3	水土保持设施验收报告	组织第三方机构编制，第三方机构是指具有独立承担民事责任能力且具有相应水土保持技术条件的企业法人、事业单位法人或其他组织。（范本见附件）
4	依法应开展水土保持监测项目的监测总结报告	根据《广东省水土保持条例》第三十一条，挖填土石方总量五十万立方米以上或征占地面积五十公顷以上的项目应对水土流失进行监测。

注：本市行政区域内的山区、丘陵区和水土保持规划确定的容易发生水土流失的其他区域共涉及原五区二十四个乡镇。具体范围划定如下：

(一)从化区:全区八个镇街的全部区域;

(二)增城区:原荔城街道(荔湖街、宁西街)、正果镇、派潭镇、朱村街道、小楼镇、增江街道、中新镇等七镇街的全部区域;

(三)白云区:钟落潭镇、太和镇、同和街道、京溪街道等四镇街的全部区域;

(四)花都区:狮岭镇、梯面镇、花东镇、花山镇等四镇街的全部区域;

(五)黄埔区:原九龙镇(龙湖街道、九佛街道、新龙镇)的全部区域

其他说明：

1. 根据质量技术监督、卫生部门意见，质量技术监督和卫生计生部门无验收事项，不参与联合验收。
2. 环保设施验收由建设单位自行组织，环保部门不参与联合验收。
3. 建设工程档案验收实施告知承诺制，建设单位申请联合验收时提交《建设工程档案验收报告》和限期报送的承诺。

(三)社会投资简易低风险工程办理竣工联合验收

1 通用申请材料

序号	材料名称	要求
1	竣工联合验收申请表	由申请单位网上填写相关资料后，在系统上打印生成，加盖建设单位公章和法定代表人签字后扫描上传。
2	工程竣工图	1.上传 PDF 格式的工程竣工电子图纸一套（涉及消防、人防等专项验收，一并提供对应的专项验收图）。2.同时提交建设单位对图纸的告知承诺（承诺上传的竣工图纸与各专项验收的图纸相一致，与提交联合测绘并经确认的图纸相一致）。

注：工程竣工图上传要求：1、符合《房屋建筑制图统一标准》GB/T50001-2017；2、所有图纸和计算书，必须以 PDF 格式报送。3、图纸必须按图纸目录上传，一张图纸生成一个 PDF 文件。4、要求上传正式图纸，图纸上不能有“审图专用，不可用于施工”之类的标志。5、宽幅的横式图纸，不能改为纵向输出。6、文件命名建议采用：序号_图号

名称.pdf，序号图号和名称之间用(下划线)来分隔。

2. 工程质量竣工验收监督所需材料

序号	材料名称	要求
1	设计、勘察、监理单位出具的工程质量检查、评估报告	
2	建设单位已按合同约定支付工程款的证明文件	
3	分部(子分部)工程质量验收记录、住宅工程质量分户验收汇总表	住宅工程需提交《住宅工程质量分户验收汇总表》。
4	单位(子单位)工程预验收质量问题整改报告核查表	
5	建设单位组织制定的竣工验收方案	
6	广东省建筑施工项目安全生产标准化评定结果告知书	由建设工程安全监督机构出具。对于申请分期联合验收的工程，可提供建设工程安全监督机构出具的中止监督告知书。

现场验收时需准备材料

序号	材料名称	要求
1	施工单位签署的工程质量保修书	
2	完整的技术档案和施工管理资料	
3	工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告，以及工程质量检测和功能性试验资料	
4	单位(子单位)工程预验收质量问题整改记录	
5	建设主管部门及工程质量监督机构责令整改文书及整改记录	

注：通过现场验收后，请及时在申请系统中补充上传由建设五方盖章出具的《工程竣工验收报告》。

3. 规划条件核实所需材料

序号	材料名称	要求
1	历史规划批复文件中要求在规划条件核实时提交的材料	历史规划批复文件有要求的，须提交。
2	违法建设行政处罚决定及行政处罚执结材料	属于已经违法建设处理的，须提交。
3	批前公示情况说明	说明公示主要情况，属于依法需要批前公示的，应当提供本项资料。
4	规划条件核实阶段告知承诺	涉及规划条件核实告知承诺清单的，须提交。

注：第1-4项材料，根据项目实际情况，按需提交。

4. 土地核验(土地出让金核实)所需材料

序号	材料名称	要求
1	广东省非税收入(电子)票据	涉及土地出让金计的，用地单位缴齐土地出让金后，应将票据原件扫描上传，并确保扫描件清晰可见。

5.建设工程消防备案所需材料

序号	材料名称	要求
1	建设工程消防验收备案申报表(含申报材料真实性承诺书、建设单位出具的工程情况说明)	
2	建设、施工、监理、检测单位的合法身份和资质等级文件	
3	消防设施检测合格文件及具有防火性能要求的建筑构件、材料、消防产品的质量证明文件汇总表	具有防火性能要求的建筑构件、材料的质量证明文件留存现场备查，无需上传；消防设施检测合格文件应为一年内出具的报告。
4	消防设计文件（包括消防设计审查意见、消防设计说明文件）	◆如涉及建筑使用功能、防火分区、安全疏散、消防设施设置等重大设计变更，均须提供经图审机构审核合格的变更图纸。
5	工程竣工验收报告（消防）及系统调试报告	

备注：消防备案采用抽查制度，对抽查抽中的建设项目，转为验收程序办理。

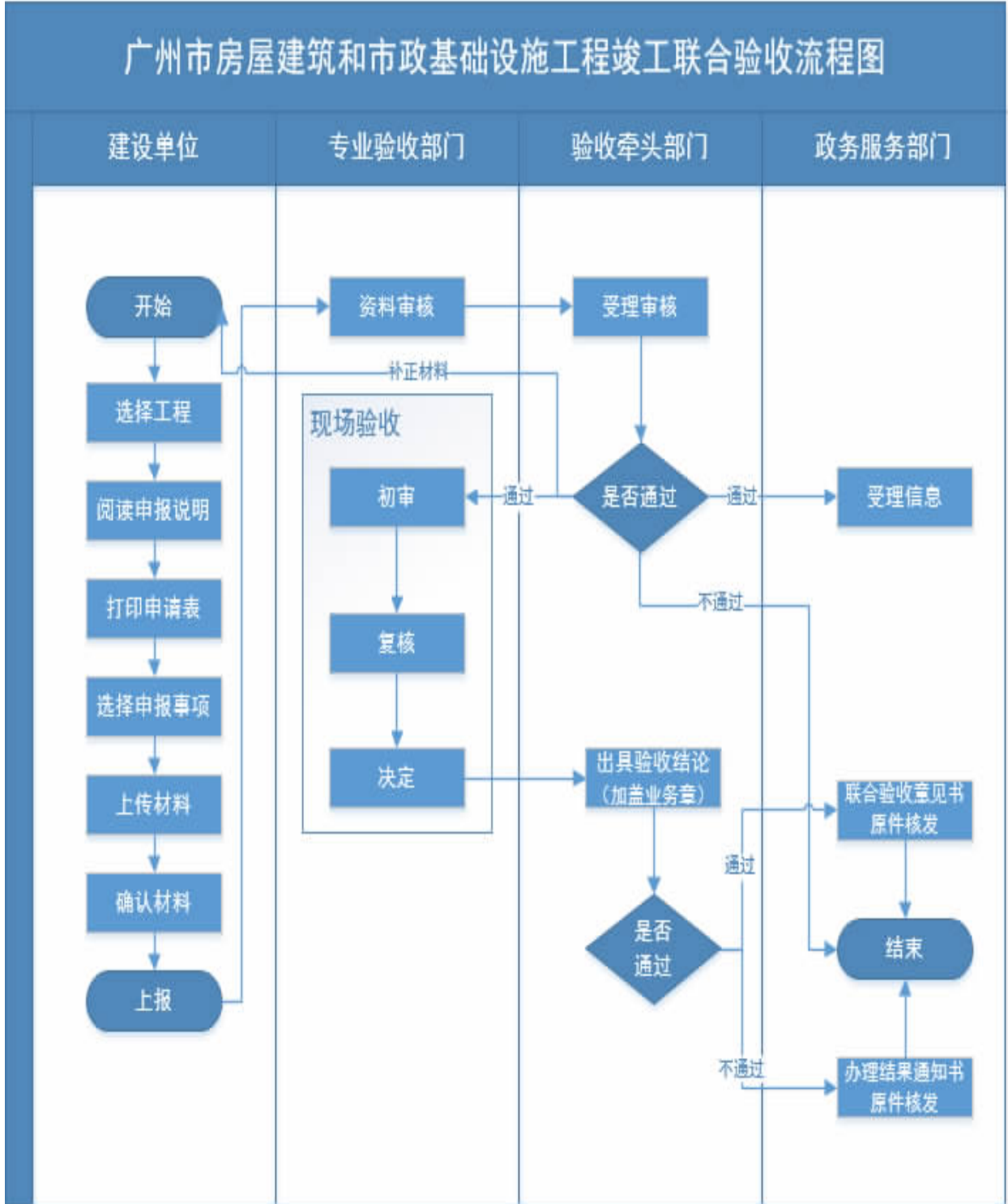
五、办事流程

联合验收工作实行全程网上办理模式，全部办理流程通过系统流转完成，无需现场递交资料。

1.网上申请：建设单位登录“广州市工程建设项目联合审批平台”（<http://lhsp.gzonline.gov.cn>），进行网上申报，并上传申请材料。

2.资料审核：资料审查通过后，系统发送受理通知（如资料审查不通过，系统发送补正通知）。

3. 开展验收：各部门集中赴现场开展验收工作。4. 出具结果：全部专项验收通过后，系统发放《房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》；有部分专项验收不通过的，出具办理结果通知，申请单位将存在问题完善后，再次进行申请（只申请未通过的专项验收），全部通过后发放《房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见



见书》。

六、办理时限

7 个工作日（社会投资简易低风险工程为 5 个工作日）

七、办事部门及咨询电话

联合验收采用全网络申请办理模式，无需到窗口办理。统一咨询电话：020-12345。

1. 建设行政主管部门

市住房和城乡建设局 83630400、83630174，白云区住房和城乡建设局 020-36500195、86212546，从化区住房和城乡建设局 020-87931333，花都区住房和城乡建设局 020-36897081，荔湾区住房和城乡建设局 020-81572911、81561896，越秀区建设和水务局 020-37668900、37668868，番禺区住房和城乡建设局 020-84899778、34817810，天河区住房建设和园林局 020-85538367、85536908，海珠区住房和建设水务局 020-89885689、89885682，增城区住房和城乡建设局 020-82752811、82759155、32821156，南沙开发区建设和交通局，020-39910644、[REDACTED]，广州开发区建设局（广州市黄埔区住房和城乡建设局），020-82118330、32020239。空港经济区国土规划和建设局 020-83271317。

2. 规划条件核实部门

市国土资源和规划委员会 广州市珠江新城华利路 61 号广州市政务服务中心 5 楼 38920506
越秀区国土资源和规划局 越秀区东风中路 448 号成悦大厦越秀区政务服务中心 3 楼 83606121
荔湾区国土资源和规划局 荔湾区逢源路 128 号荔湾区政务服务中心 4 楼 29 号窗口 81006325
海珠区国土资源和规划局 海珠区石榴岗路 480 号海珠区政务服务中心 5 楼 04 号窗 66662362
天河区国土资源和规划局 天河区软件路 13 号天河区政务服务中心五楼 527-529 窗口 37690395
白云区国土资源和规划局 白云区机场路 561 号白云区政务服务中心 2 楼 203 窗口 86055610
番禺区国土资源和规划局 番禺区市桥清河东路 319 号行政办公中心西副楼 2 楼 209 84690912 84690913
花都区国土资源和规划局 广州市花都区百合路 36 号花都区政务服务中心 5-8 号窗 37736816
黄埔区国土资源和规划局 黄埔区香雪三路 3 号广州开发区政务服务中心 3 楼 B 区 6 号窗口 82111600
南沙区国土资源和规划局 南沙区黄阁镇凤凰大道 1 号政务服务中心（E 区）3 楼综合窗 39053262
从化区国土资源和规划局 从化区街口镇河滨北路 128 号从化区政务服务中心 87956501
国土资源和规划局 增城区荔城街光明西路 108 号 1 楼 82628531
市空港委 广州花都区空港大道 9 号空港跨境电子商务试验园 A4 栋二层 36067509

3. 建设工程消防验收及备案部门

市业务窗口：12345，萝岗业务窗口：83112274，海珠业务窗口：66662352，越秀业务窗口：83606146，天河业务窗口：87502758，白云业务窗口：86055528，荔湾业务窗口：81006335，番禺业务窗口：84690907，南沙业务窗口：39914019，黄埔业务窗口：83112274，花都业务窗口：86972263，从化业务窗口：87956100，增城业务窗口：82628100。

4. 人防工程验收备案部门

广州市民防办 窗口 38920613 办公 38920666，越秀区民防办 窗口 83606130 办公 87301189，海珠区民防办 窗口 66662371 办公 84391606，荔湾区民防办 窗口 81833307 办公 81584776，天河区民防办 窗口 32651566 办公 32651599，白云区民防办 窗口 86055097 办公 36500373，黄埔区民防办 窗口、办公 82378593，花都区人防办窗口、办公 36897091，番禺区人防办 窗口 84690910 办公 84816282，南沙区人防办 窗口 39914086 办公 39910647，从化区人防办 窗口 87956188 办公 87906962，增城区人防办 窗口 82629277 办公 82755095，空港委国规建局 窗口 36067509 办公 36066864，开发区审批局 窗口 82113381 办公 82118251，南沙区审批局 窗口 39914086 办公 39053917。

5. 建设工程城建档案验收部门

广州市城市建设档案馆，咨询电话：83333461；从化区城建档案馆，咨询电话：87955292；南沙区国家档案馆，咨询电话：84985703；广州开发区城建档案馆，咨询电话：82111148；花都区规划编研中心城建档案部，咨询电话：37736881

6. 广州市重点建设项目档案验收部门

广州市档案局, 咨询电话: 83550375; 越秀区档案局, 咨询电话: 83268192; 荔湾区档案局, 咨询电话: 81599619; 海珠区档案局, 咨询电话: 89201896; 白云区档案局, 咨询电话: 86580393; 天河区档案局, 咨询电话: 38623621; 黄埔区档案局, 咨询电话: 82118079; 番禺区档案局, 咨询电话: 84631521; 花都区档案局, 咨询电话: 36899106; 南沙区档案局, 咨询电话: 84985703; 增城区档案局, 咨询电话: 82622012; 从化区档案局, 咨询电话: 87922510。

7. 气象部门防雷装置竣工验收部门

广州市气象局(含越秀、荔湾、天河), 咨询电话: 020-38920933; 海珠区气象局, 咨询电话: 020-66662357; 白云区气象局, 咨询电话: 020-86055097; 黄埔区气象局, 咨询电话: 020-82112518; 花都区气象局, 咨询电话: 020-36888326; 番禺区气象局, 咨询电话: 020-84643002; 南沙区气象局, 咨询电话: 020-39914080; 从化区气象局, 咨询电话: 020-87956188; 增城区气象局, 咨询电话: 020-82628197。

8. 房屋建筑内光纤到户通信设施工程竣工验收备案部门

广州市通信建设管理办公室, 咨询电话: 83705028;

9. 园林绿化工程验收部门

广州市林业和园林局, 咨询电话: 83818735; 越秀区住房和城乡建设局, 咨询电话: 37668912; 荔湾区住房和城乡建设局, 咨询电话: 81562088; 天河区农业和园林局, 咨询电话: 38622279; 海珠区住建水务局, 咨询电话: 89885687; 番禺区域管局, 咨询电话: 84690932; 白云区域管局, 咨询电话: 36681855; 黄埔区住建局, 咨询电话: 81222172; 花都区城管局, 咨询电话: 36829789; 南沙区农林局, 咨询电话: 84987045; 增城区林业和园林局, 咨询电话: 82752124; 从化区林业和园林局, 咨询电话: 87957922。

10. 生产建设项目水土保持设施验收报备部门

广州市水务局 88521293; 广州市水土保持监测站 86676631; 空港委 36066884; 越秀区建设和水务局 37668893; 海珠区水务局 31956864; 荔湾区农业农村和水务局 81499627; 天河区水务局 38667054; 白云区水务局 36514404; 黄埔区水务局 82111799; 花都区水务局 36810469; 番禺区水务局 34818317; 南沙区水务局 84985425(财政投资类); 南沙区审批局 39050993(社会投资类); 从化区水务局 87923992; 增城区 82612123

八、办理依据

1. 《中华人民共和国消防法》
2. 《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》(国办发〔2019〕11号)
3. 《广州市人民政府关于印发广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知》(穗府〔2018〕12号)
4. 《广州市进一步深化工程建设项目审批制度改革实施方案》(穗府函〔2019〕194号)
5. 《建设工程质量管理条例》(中华人民共和国国务院令第279号)
6. 《住房和城乡建设部关于修改部分部门规章的决定》(中华人民共和国住房和城乡建设部令第47号)
7. 住房和城乡建设部关于印发《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》的通知(建质〔2013〕171号)
8. 住房和城乡建设部关于修改《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》的决定》(中华人民共和国住房和城乡建设部令2009年第2号)
9. 《中华人民共和国城乡规划法》(2015年修正)第四十五条
10. 《广东省城乡规划条例》(省人大公告第90号)第四十六条 3. 《广州市城乡规划条例》(市人大公告第56号)第三十八条
11. 《广州市城乡规划程序规定》(广州市人民政府令第59号)第四十九条
12. 《广州市地下空间开发利用管理办法》(广州市人民政府令第61号)第十一条
13. 《中华人民共和国消防法》
14. 《建设工程消防监督管理规定》(公安部令第119号)

15. 《中华人民共和国人民防空法》
16. 《城市建设档案管理规定》（建设部令第90号）
17. 《广东省档案条例》
18. 《城市房屋白蚁防治管理规定》（建设部第130号令）
19. 《广州市房屋安全管理规定》（广州市人民政府令第164号）
20. 住房和城乡建设部、工业和信息化部《关于贯彻落实光纤到户国家到户国家标准的通知》（建标〔2013〕36号）
21. 《防雷装置设计审核和竣工验收规定》（中国气象局第21号令）
22. 《重大建设项目档案验收办法》（国家档案局 国家发展和改革委员会档发〔2006〕2号）
23. 《水利部关于加强事中事后监管规范生产建设项目水土保持设施自主验收的通知》（水保〔2017〕365号）
24. 《广州市人民政府关于印发广州市城乡建设档案管理办法的通知》（穗府规〔2018〕11号）
25. 《中华人民共和国水土保持法》
26. 《广东省水土保持条例》
27. 《关于加强事中事后监管规范生产建设项目水土保持设施自主验收的通知》（水保〔2017〕365号）
28. 广州市住房和城乡建设局等四部门《关于印发〈广州市住宅工程质量潜在缺陷保险管理暂行办法〉的通知》穗建质〔2020〕203号

九、应发给的结果文件

1. 对所有专项验收（备案）都通过的项目，系统出具《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》。建设单位可在申请系统中自行下载打印。
2. 如存在由部分专项验收（备案）不通过的，系统出具办理结果通知，对存在问题一次性告知。建设单位整改完成后重新提出联合验收申请，原已审查通过的材料不再重复提交（已合格的专项验收（备案）结果继续保留有效）验收（备案）全部通过后，发放《广州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》。

附件 2

广州市房屋建筑和市政基础设施工程 竣工联合验收意见书

穗联验（X）字〔202X〕00X 号

广州市 XXXX 有限公司：

XXXXXXXX 工程项目（施工许可证编号：XXXX）经你单位组织了竣工验收，并于 202X 年 XX 月 XX 日通过了 XX 区住房和建设局的质量竣工验收监督、XXX 规划和自然资源局的规划条件核实、XXX 住房和城乡建设局的建设工程消防验收及备案、XX 区住房和建设局的人防工程验收备案、XXXXXXXX 的联合验收。

根据《建设工程质量管理条例》，予以备案。

附件：1. 建设工程消防验收（备案）意见

2. 建设工程人防专项竣工验收备案意见

（竣工联合验收专用章）

202X 年 XX 月 XX 日

【备注】专项结果文书编号：穗 X（2021）X 号、穗 X（2021）X 号

公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设局办公室

2020年12月31日印发