

附件 1

广州市工程建设项目审批制度改革试点工作 领导小组办公室关于房屋建筑工程办理竣工 验收备案相关事宜（2.0 版）的通知

（征求公众意见稿）

各有关单位：

根据《国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见》（国发〔2021〕24号）、《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）、《住房和城乡建设部等15部门关于加强经营性自建房安全管理的通知》（建村〔2023〕18号）等文件精神，为充分发挥广州市作为营商环境创新和工程审批制度改革“双试点”城市先行先试作用，结合住房城乡建设部关于房屋保险试点工作部署，我办对房屋建筑工程竣工验收备案手续进行了优化调整。具体事宜通知如下：

一、常规办理情形

（一）2018年10月15日后竣工的房屋建筑工程，按照房屋建筑工程竣工联合验收规定实施，市、区住房城乡建设主管部门依法出具联合验收意见书，不再单独办理工程竣工验收备案手续。

（二）2000年4月7日至2018年10月15日期间已办理规划许可、施工许可及质量安全监督手续及完工的房屋建筑工程，

建设单位提供建设、规划、消防、人防、档案等验收手续（详见附件1）申请办理工程竣工验收备案，市、区住房城乡建设主管部门依法出具工程竣工验收备案表。

二、其他情形

坚持“尊重历史、实事求是”的原则，对于已取得规划验收（规划条件核实）意见的房屋建筑工程，按照下列要求办理竣工验收备案（或完工）手续：

（一）2000年4月7日至2018年10月15日期间已完工的房屋建筑工程，存在施工许可、人防建设许可、质量安全监督、消防等手续部分缺失，或各方主体、工程资料缺失等情形的，建设单位应对房屋建筑工程开展结构安全性及抗震鉴定、消防安全评估、购买既有建筑保险、办理人防建设许可手续和城市基础设施配套费手续，并凭申请函（详见附件3）、规划验收（规划条件核实）意见、合格的房屋建筑工程结构安全性及抗震鉴定报告，消防安全评估报告、人防工程专项竣工验收备案意见书或防空地下室易地建设意见书、城市基础设施配套费缴费材料、既有建筑保险保单以及城建档案馆接收文件等资料（详见附件2）申请办理工程竣工验收备案手续，住房城乡建设主管部门出具工程竣工验收备案意见函（详见附件4）。

（二）2000年4月7日前完工的房屋建筑工程，建设单位参照上述第（一）点做法和材料清单申请办理工程完工手续，住房城乡建设主管部门出具工程完工意见函（详见附件4）。

三、有关事项

（一）关于房屋建筑工程建设档案归档。存在第二点其他情形的，建设单位在办理竣工验收备案（或完工）手续前，应按工程建设时期实施的归档范围向城建档案管理部门报送一套符合要求的建设工程档案（档案内容详见附件5）。各方主体因时间久远等客观情况无法出具竣工图纸的，建设单位应委托具有与原设计单位相应资质等级或以上的单位出具竣工图纸。

（二）关于购买既有建筑保险。建设单位应购买既有建筑保险，并承诺连续购买期不低于三年，鼓励建设单位长期购买，确保房屋建筑工程安全使用。保险机构在保险期内委托第三方机构定期开展房屋结构、消防风险巡检服务，并对结构安全问题、消防安全事故进行理赔。

（三）关于市、区分工审批原则。在市本级办理施工许可并开展质量安全监督的房屋建筑工程，由市住房和城乡建设局办理。其他情形的项目（含未办理施工许可，或原市住建部门颁发施工许可但由属地区住建部门负责质量安全监督），由属地区住房城乡建设主管部门依照属地监管原则出具竣工验收备案意见函或完工意见函。

（四）关于法律责任。房屋建筑工程若违反相关法律法规，由相应行政机关依法处理。

（五）本通知自2025年 月 日起实施。执行过程中如有疑问，请径向广州市工程建设项目审批制度改革试点工作领导小组

办公室反馈，我办将会同相关部门及时优化完善。

特此通知。

- 附件：1.房屋建筑工程竣工验收备案事项审批材料清单
2.房屋建筑工程竣工验收备案（或完工）意见函申请材料清单
3.申请函（样式）
4.关于XX工程竣工验收备案（或完工）意见的函
5.联合验收实施前的房屋建筑工程档案归档清单

广州市工程建设项目审批制度改革试点
工作领导小组办公室（代章）

2025年 月 日

附件 1 之 1

房屋建筑工程竣工验收备案事项审批材料清单

序号	材料清单	备注
1	房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表	建设单位出具。
2	工程质量保修书	住宅工程还应提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。
3	建筑工程竣工验收报告（含建设工程施工许可证）	
4	广东省建筑施工项目安全生产标准化评定结果告知书	
5	勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件	包含单位（子单位）工程质量验收记录、单位工程施工自评报告、工程质量评估报告、勘察文件质量检查报告、设计文件质量检查报告等。
6	消防验收合格意见书或备案文件	
7	城建档案馆接收文件	
8	人防工程专项竣工验收备案意见书或防空地下室易地建设意见书	
9	规划验收合格文件	
10	工程质量监督报告或工程质量监督情况说明	各级工程质量监督机构出具的工程质量监督情况说明。
11	城市基础设施配套费缴纳凭证	

附件 1 之 2

房屋建筑工程竣工验收备案（或完工）意见函申请材料清单

序号	材料清单	备注
1	房屋建筑工程竣工验收备案申请函	建设单位出具。
2	规划验收（规划条件核实）意见	
3	城市基础设施配套费缴纳凭证	
4	人防工程专项竣工验收备案意见书或防空地下室易地建设意见书	
5	房屋建筑工程结构安全性及抗震鉴定报告	二年内出具的合格报告，详见说明 2。
6	消防安全评估报告	一年内出具的合格报告，详见说明 1。
7	既有建筑保险保单	保险的责任期不低于一年，建设单位承诺连续购买期不低于三年。
8	城建档案馆接收文件	

说明：

1、消防安全评估按建设时相关建筑防火设计标准为依据，相关单位可参考广东省消防救援总队对外公布名单（网址：<http://210.76.75.103:811/WebPage/MoreJGList.aspx>）。消防安全评估报告为一年内出具的合格报告，评估结论为一般及以上，评估报告结论需有“消防安全隐患已全部整改完毕”的结论。

2、广州市已备案的房屋使用安全鉴定单位可在市住建局官网查询（网

址：<https://121.8.227.77:9006/housingCensusReport/Building.jsp>），出具房屋建筑工程结构安全性及抗震鉴定报告的鉴定单位应是已备案的具备主体结构工程现场检测、主体结构及装饰装修专项资质、或建筑工程设计专业资质的房屋使用安全鉴定单位，鉴定活动涉及的检测项目应当按照规定由具备相应资质的建设工程质量检测机构出具检测报告。

房屋建筑工程应按照《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB 55021-2021）、《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）、《工业建筑可靠性鉴定标准》（GB 50144-2019）和《建筑抗震鉴定标准》（GB 50023-2009）开展结构安全性及抗震鉴定，鉴定报告为二年内出具的合格报告，报告安全性鉴定结论为 au 级或 Au 级或 Asu 级（a 级或 A 级或一级）。如安全性鉴定结论为 bu 级或 Bu 级或 Bsu 级（b 级或 B 级或二级）的，鉴定报告结论需有“房屋无需采取加固措施即可安全使用”的结论。同时，抗震鉴定结论为满足抗震能力综合要求。

3、防空地下室易地建设费收费标准按建设单位申请办理易地建设手续时的标准执行。城市基础设施配套费收费标准按照建设时相关标准缴交。

4、既有建筑保险承保单位为工程质量潜在缺陷保险主承保单位，参考《广州市住房和城乡建设局关于公布住宅工程质量潜在缺陷保险主承保单位（第一批）的通知》（网址：http://zfcj.gz.gov.cn/zwgk/xxgkml/bmwj/qtwj/content/post_7214527.html）《广州市住房和城乡建设局关于增补住宅工程质量潜在缺陷保险主承保单位的通知》（网址：http://zfcj.gz.gov.cn/gkmlpt/content/8/8800/post_8800316.html#1090）。

5、以上名单数据仅供参考，具体以相关行业市场要求为准。

6、广州市房屋建筑工程竣工验收备案（一般工程、既有建筑）办事指南网址：

<https://www.gdzwfw.gov.cn/portal/v3/guide/11440100007482612P344201400500001>。

附件 1 之 3

×××单位关于办理×××项目竣工验收备案（或完工）意见的申请函（样式）

××住房和城乡建设局：

经我单位核实，因×××等原因，现申请×××项目办理竣工验收备案（或完工）手续，相关情况如下：

一、基本情况

×××项目，位于广州市.....，经××年××月××日×××规划局验收，出具了×××（证号：），验收范围为：建筑面积×××平方米、层数（地上××层，地下××层）、使用性质等。

二、建设及验收情况

（一）项目建设情况，规划验收及单位相关手续、质量监督情况等。

（二）城市基础设施配套费情况。我单位于××年××月××日已缴纳城市基础设施配套费×××元，详见《××××缴费凭证》。

（三）人防工程验收情况。××年××月××日出具了《××××人防验收意见书》（编号：.....）。

（四）房屋结构安全性及抗震鉴定情况。我单位已在市住建局官网的“广州市已备案房屋使用安全鉴定单位基本情

况”选取××公司开展房屋结构安全性及抗震鉴定，××年××月××日出具了合格的《××××报告》（编号：××××），报告为两年内有效并已上传房屋安全监管平台，报告结论为“.....，抗震鉴定结论为满足抗震能力综合要求”。本单位已经按照房屋鉴定报告中的处理建议完成整改加固，房屋无需采取加固措施即可安全使用，后续会加强房屋安全管理。

（五）消防安全评估情况。我单位已在广东省消防救援总队的“广东社会消防技术服务信息平台”选取.....公司开展消防安全评估，××年××月××日出具了合格的《××××报告》（编号：××××），报告为一年内有效并已上传系统，消防安全评估报告结论为“.....，消防安全隐患已全部整改完毕”。

（六）既有建筑保险情况。本项目已向。。。购买既有建筑保险（编号：。。。。，有效期一年，从。。年。月。日起生效），我单位承诺既有建筑保险连续购买期不低于三年。

（七）城建档案馆接收情况。本项目已向广州市城市建设档案馆提交《××××申请》并移交建设工程档案。。年。月。日办结《××××接收证明》（编号：××××）。

本单位承诺在本次申请所提交材料的全部数据、内容是真实的。此次申请提供的材料如有虚假，本人愿意承担全部法律责任，本单位及本人愿意接受建设行政主管部门及其他

部门依据有关法律法规给予的处罚。

专此函达。

- 附件：1. 规划验收（规划条件核实）意见
2. 城市基础设施配套费缴纳凭证
3. 人防工程专项竣工验收备案意见书或防空地下室易地建设意见书
4. 结构安全性及抗震鉴定报告
5. 消防设施检测报告、消防安全评估报告
6. 既有建筑保险保单
7. 城建档案馆接收文件

法定代表人（签名）：

XXXX 单位（公章）

××年××月××日

（联系人：×××，联系电话：××××）

附件 1 之 5

联合验收实施前的房屋建筑工程档案归档清单

序号	材料内容	备注
1	规划许可文件	
2	规划验收（规划条件核实）意见	
3	合格的房屋建筑工程结构安全性及抗震鉴定报告	
4	消防安全评估报告	
5	人防工程专项竣工验收备案意见书或防空地下室易地建设意见书	
6	违法建筑工程行政处罚相关文件	
7	一套完整的建筑专业竣工图纸	因时间久远等客观情况无法出具竣工图纸的，建设单位应委托具有与原设计单位相应资质等级或以上的单位出具竣工图纸。
8	工程建设时期实施的工程档案归档范围所要求的其他资料	如材料已遗失，按要求出具本表“序号 9”文件。
9	关于其他资料（对应工程建设时期实施的工程档案归档范围）缺失的情况说明	