

广州市房屋建筑工程竣工联合验收 工作方案（5.0版）

为贯彻落实《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）精神，根据《广州市建设国家营商环境创新试点城市实施方案》（穗府〔2022〕1号）相关要求，持续推进工程建设项目审批制度改革，进一步优化我市房屋建筑工程竣工联合验收实施方式，结合相关工作运行情况，制定本工作方案。

一、工作原则

对实行竣工联合验收的工程建设项目，按照一口受理、集成服务的办理流程，相关部门限时开展竣工联合验收，避免建设单位反复与多个政府部门沟通协调。

二、实施范围

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、改建、扩建房屋建筑工程（含综合管廊工程，不包含供电企业投资建设的变电站和电力隧道土建工程），适用本方案。

三、竣工联合验收内容

按工程项目类型，竣工联合验收内容分为三类：

（一）一般工程项目。

包含规划条件核实、消防验收（备案）、人防验收备案、工程

质量竣工验收监督、城建档案验收、通信设施工程竣工验收备案、生产建设项目水土保持设施验收报备、特殊项目雷电防护装置竣工验收、市重点建设项目档案验收等专项验收（备案）。

（二）社会投资简易低风险工程。

包含规划条件核实、消防验收备案、工程质量竣工验收监督等专项验收（备案）。

（三）既有建筑装饰装修工程。

包括建设工程消防验收（备案）、工程质量竣工验收监督等专项验收（备案）。

四、各部门职责分工

（一）牵头部门。

1. 市住房城乡建设局统筹竣工联合验收工作方案，更新办事指南；做好竣工联合验收审批系统（以下简称“系统”）与“广州市工程建设项目联合审批平台”的对接工作。

2. 工程项目竣工联合验收的牵头部门一般由负责工程施工质量安全监管的住房城乡建设主管部门担任，负责牵头组织协调所监管工程的竣工联合验收工作，根据各专项验收（备案）主管部门意见出具竣工联合验收意见书。市（区）住房城乡建设主管部门可将竣工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。

各区可根据本区的实际情况确定竣工联合验收牵头部门。

(二) 各专项验收(备案)主管部门。

1. 各专项验收(备案)主管部门具体负责事项:

住房城乡建设主管部门(结建人防主管部门)负责消防验收(备案)、人防验收备案、工程质量竣工验收监督。

规划和自然资源主管部门负责规划条件核实、城建档案验收。

通信建设管理部门负责通信设施工程竣工验收备案。

水务主管部门负责生产建设项目水土保持设施验收报备。

气象主管部门负责特殊项目雷电防护装置竣工验收。

档案主管部门负责市重点建设项目档案验收。

(竣工联合验收牵头部门、各专项验收(备案)主管部门市区分工及受理范围等见附件。)

2. 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;

有关职权已委托或下放各区实施的,市级主管部门负责协调、督促、指导各区按要求开展相关验收工作。

3. 按照职责分工,同时参与工程的竣工联合验收工作,原则上不单独办理专项验收(备案);对建设单位申报材料进行确认,并按规定时限出具验收(备案)意见。

(三) 政务服务主管部门

按照集成服务要求,统一竣工联合验收案件的申报入口和申报平台,负责案件受理、案件分发、办结出件;做好联审平台与各专

业验收（备案）主管部门业务审批系统的对接，配合各有关部门之间开展电子证照和专项数据共享实施工作，便于各部门对工程项目建设进行事中事后监管。

五、竣工联合验收条件

（一）申报竣工联合验收前应满足以下条件。

1. 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；一个施工许可证涉及多个规划许可证的项目可一并申请办理。

2. 已按设计和合同约定的内容建成，完成安全标准化评定，取得《项目安全生产标准化考评结果告知书》，具备法律法规规定的质量竣工验收条件。

3. 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；验收区域应包含完整的防火分区、安全疏散、消防设施等消防工程。

4. 已按人防主管部门审批要求完成人防工程建设（或易地建设），符合人防工程设计、施工规范及验收标准。

5. 对应当移交城建档案管理机构工程档案进行收集汇总，按要求整理完毕，并完成自行验收。

6. 通信设施工程按要求完成，并经有计量认证资质的检测机构进行检测，符合国家标准。

7. 已批复水土保持方案的工程，按标准规范完成水土保持设施验收。

8. 由气象部门负责雷电防护装置设计审核和竣工验收许可的工程项目，雷电防护装置按核准的设计要求建成，经有资质的单位检测符合标准规范要求；其他由住房城乡建设部门监管的房屋建筑工程雷电防护装置已按规定通过质量验收。

9. 市本级财政投资的重点建设项目，建设单位对应由本单位长期保存的全过程项目档案收集汇总，按要求完成自检，并向市或区档案局提交《广州市重点建设项目档案自检登记表》。

10. 白蚁预防工程竣工后，已按国家、省、市颁布的白蚁防治工程质量检验评定标准进行验收。

11. 落实海绵城市建设要求，并组织开展海绵城市建设效果评估合格。

（二）可分期办理竣工联合验收的条件。

对办理了一张施工许可证（或一张工程规划许可证）但涉及多个单位工程，在符合项目整体的质量安全要求、达到安全使用条件的前提下，建设单位可按照“功能独立、确保安全”的原则申请组织办理分期竣工联合验收。分期办理竣工联合验收需满足以下条件：

1. 分期验收的范围为单幢或多幢建筑工程，并具备独立出入口；裙楼相连的多幢塔楼申请分期验收时，应将裙楼以及与其相

连的一幢塔楼做为最小单位工程先行验收。

2. 建设工程规划许可的同期配建公共服务设施按照建设时序同步建设完成,具备单位工程规划条件核实条件。

3. 单位工程应满足有完全独立使用功能,相关设施设备经验收能独立使用,建设单位完成建设工程设计和合同约定的各项内容,有关分部分项工程质量验收合格。

4. 单位工程消防设计和合同约定的各项内容已完成,各项消防设施性能和系统功能联调联试等内容检测合格,消防车道能正常使用,防火分区、安全疏散、消防设施等消防工程不完整的非单体工程不能进行分期验收。

5. 道路、供水、电力、燃气、通信等市政公用服务设施满足接入条件,并能在投用前接入。

6. 分期办理验收的单位工程应采用安全、可靠、美观的隔离设施与继续施工的单位工程(或场地)进行完全隔断,且符合消防技术标准要求的防火、防烟分隔,保证投用部分具有安全独立的使用空间。

(三) 可运用承诺制申办的条件。

为提高验收效率,减少企业等待时间,加快项目投产使用,建设单位在申办竣工联合验收时,可选用承诺制办理“城建档案验收”“通信设施工程竣工验收备案”“生产建设项目水土保持设施验收报备”等专项验收(备案)。

采用承诺制申办的建设单位，应无不履行审批承诺的公示信息。若存在立项、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，不得运用承诺制办理竣工联合验收有关事项。

建设单位应在承诺期限内履行相关承诺事项；承诺事项超期未经相关专项验收（备案）部门闭合确认的，系统于超期后第6日将建设单位不履行承诺信息自动推送至“信用广州”公示，并将其列为重点检查对象，依法依规严肃处理。

六、竣工联合验收程序

（一）网上申请。

项目具备竣工联合验收条件的，建设单位在系统提出申请，按办事指南要求在上传所需材料，并选择工程验收所涉及的各项专项验收（备案）的市、区主管部门（见附件）。

建设单位根据项目实际情况，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，建设单位应选择该工程所有阶段的施工许可信息，合并办理竣工联合验收。

（二）综合受理。

市区政务中心自收案之日起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

齐材料审核通过后出具受理通知。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。

受理后推送至各专项主管部门进行审核；受理不通过的，结束该案件并反馈信息至申请人。

（三）专项验收（备案）审核。

1. 现场查验。竣工联合验收受理后，自受理之日起3个工作日内（社会投资简易低风险工程为自受理之日起2个工作日内）完成现场查验。

现场查验前，各专项验收（备案）主管部门在系统登记说明是否需到现场查验（受理后2个工作日未登记说明的，系统默认不参加现场查验）。

各专项验收（备案）主管部门可提前在系统中提出相关问题，反馈给建设单位在现场查验前解决。

牵头部门根据项目实际情况和建设单位意见，协调确定现场查验时间，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。

各专项验收（备案）主管部门按职责分工在现场开展查验工作。对发现的存在问题可快速整改完毕的，应指导建设单位于现场验收后2个工作日内完成并确认。

2. 上传现场查验提出要求的材料。建设单位按各专项验收（备案）主管部门现场查验提出的要求，自受理之日起5个工作日内在

系统补充相关资料，建设各方责任主体出具的《工程竣工验收报告》在工程质量竣工验收监督通过后也在此阶段上传。

3. 专项审核。各专项验收（备案）主管部门自受理之日起6个工作日内（社会投资简易低风险工程为自受理之日起4个工作日内）在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. 牵头部门自受理之日起7个工作日内出具办理结果（社会投资简易低风险工程为自受理之日起5个工作日内出具办理结果）。

对所有专项验收（备案）都通过的项目，牵头部门出具《竣工联合验收意见书》。意见书中注明：“根据《建设工程质量管理条例》，予以工程竣工联合验收备案”（不再单独核发《竣工验收备案表》）。建设单位凭《竣工联合验收意见书》可办理不动产首次登记手续（既有建筑装饰装修工程除外）。

如专项验收（备案）未全部通过的，实行“一票否决”方式，牵头部门出具《办理结果通知书》，一次性告知存在问题。

结果文书盖竣工联合验收业务专用章，建设单位可在系统直接下载打印。

2. 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竣工联合验收申请。

如在整改过程中未对已审查通过的验收（备案）专项进行改变的，建设单位再次申请竣工联合验收时对情况进行说明，可调用上次上传的验收材料（不需重复上传新的材料）；如对已审查通过的验收（备案）专项进行改变的，可对上次上传的验收材料进行补充或修改，说明改变原由。专项验收（备案）部门核实确认后按审核时限出具专项意见，牵头部门按审核时限出具办理结果。

七、其他说明

（一）竣工联合验收可实现全网办，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。

（二）单独办理施工许可的装饰装修工程竣工联合验收。

单独办理施工许可的装饰装修工程，若不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数、不涉及修改外立面、建筑结构和变更使用性质的，按照“既有工程装饰装修”类型申请办理竣工联合验收；若相应情况有调整的，按照“一般工程项目”类型申请办理竣工联合验收。

（三）竣工联合验收的面积。

通过竣工联合验收项目的验收面积以规划条件核实意见为准。

（四）已纳入本方案的工程，原则上不单独办理专项验收，以下为特殊情况处理：

1. 为确保居住区配套公共服务设施的落实，对于居住用地内

独立设置的垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、老年人福利院、幼儿园、小学等配套公共服务设施项目，可先行向规划和自然资源部门申请办理建设工程规划条件核实专项后再行申请办理竣工联合验收手续。

2. 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，建设单位可将已通过专项验收（备案）的结果文书在系统中上传，相应的专项验收（备案）部门核实确认。

3. 对于2020年8月15日前已开工，工程质量监督机构未实施融合监管的项目，可通过消防服务平台单独办理消防验收（备案）。

（五）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、无障碍设施、配套附属及绿化工程等，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。

（六）开展融合监管，强化主动服务意识。

1. 工程质量监督机构按照工程质量安全风险分级管控要求，融合开展消防、人防专业监督检查，会同白蚁防治监管部门联合开展白蚁防治检查。项目完工后，工程质量监督机构按规定编制《工程质量监督意见》中应包含消防、人防等监督意见，并在竣工联合验收受理后2个工作日内上传至系统。工程质量监督机构对建设单位组织的现场验收进行监督后，在专项意见中应反馈现场

验收是否符合相关要求。

2. 相关职能部门应强化主动服务意识，优化验收流程，对企业在项目建设过程中遇到的技术问题积极进行指导，对验收时发现的问题及时督促建设单位整改。

（七）关于历史项目有关事项。

1. 对于我市竣工联合验收制度实施以前（2018年10月15日前）已完工的工程，若相关资料齐全，建设单位可自行选择竣工联合验收或竣工验收备案。

2. 关于部分由原市住建部门颁发施工许可证，由属地区住建部门负责质量安全监督的历史工程项目，其竣工联合验收或竣工验收备案工作由属地区住建部门牵头负责。

（八）保密工程按照保密制度管理要求，参照本方案进行线下办理竣工联合验收。

（九）由住房城乡建设部门颁发施工许可，由广州电力工程质监站监督的供电企业投资建设变电站和电力隧道的土建工程，竣工验收由广州供电局监督开展。

（十）本方案自2022年12月15日起实施，相关的办事指南将同步修订发布；《广州市房屋建筑工程竣工联合验收工作方案（4.0版）》以及依据该方案制定的其它文件同时废止。竣工联合验收程序中申报受理环节在各部门系统完成调整前，继续沿用原模式。

附件：竣工联合验收市区相关部门受理范围及分工

附件

竣工联合验收市区相关部门受理范围及分工

一、竣工联合验收牵头部门、消防验收（备案）、人防验收备案、工程质量竣工验收监督（住房城乡建设部门）

受理范围：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、改建、扩建房屋建筑工程（含综合管廊工程）。

市区分工：1. 实施融合监管的项目：由负责工程质量、安全、消防、人防的监督管理工作住房城乡建设部门作为竣工联合验收牵头部门，并负责工程质量竣工验收监督、消防验收（备案）相关专项工作；结建人防工程验收备案，按结建人防工程行政审批的市区分工执行。各级住房城乡建设部门可将相关具体技术性事务性工作，委托同级工程质量安全监督站承担。

南沙区社会(企业)投资类工程竣工联合验收牵头部门、人防验收备案专项由南沙区行政审批局负责，工程质量竣工验收监督、消防验收（备案）相关专项由南沙区住房城乡建设部门负责。

2. 历史项目：（1）部分由原市住建部门颁发施工许可证，由属地区住建部门负责质量安全监督的历史工程项目，竣工联合验收牵头部门由负责监督的同级住房城乡建设部门负责。

（2）消防专项已通过原公安消防部门验收（备案）的，建设

单位上传有关文书后，由牵头部门同级负责消防专项验收（备案）的部门在系统核实；人防专项已通过原人防部门验收备案的，建设单位上传有关文书后，由人防验收备案同级的结建人防主管部门在系统核实。

二、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。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：市规划和自然资源部门负责跨区建设工程的规划条件核实，区规划和自然资源部门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，广州空港经济区管委会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。

三、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：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、黄埔区、花都区城建档案管理部门负责办理辖区内的建设工程档案验收。

注：本专项验收可实行承诺制办理。

四、通信设施工程竣工验收备案（通信建设管理部门）

受理范围：需要接入公用电信网的新建住宅、住宅建筑、商住楼、商业楼、工矿企业宿舍、公寓、办公楼、工业园区（含工厂）、学校和医院等市、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通信设施工程的备案。

注：本专项验收备案可实行承诺制办理。

五、生产建设项目水土保持设施验收报备（水务部门）

受理范围：对2019年1月1日起新开工，市、区水务部门已批复水土保持方案的房屋建筑工程，涉及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（荔城街道、荔湖街道）、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、原太和镇（龙归街道、大源街道、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:市水务部门负责办理市本级批复水土保持方案项目的验收报备;各区水务部门(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项目的验收报备。

六、市重点建设项目档案验收(档案主管部门)

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(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)。

市区分工:市档案局负责项目主管部门为市直单位的项目验收,区档案局负责项目主管部门包含区政府的项目验收。

注:1.属于受理范围的项目,2019年前开工的,由建设单位组织自检后,实施告知承诺制,档案主管部门保留抽查权;2019年1月1日后新开工的,纳入竣工联合验收。2.广州市重点建设项目是指每年经市人大常委会会议审议通过、由市发展改革委印发的市重点建设项目。

七、特殊项目雷电防护装置竣工验收(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：市气象部门负责建设地点跨区建设的项目，以及越秀、天河区范围内的项目；其余项目由属地区气象部门负责。