

附件 3:

# 汕头市房屋建筑和市政基础设施工程竣工 联合验收办事指南

## 一、办理对象

在汕头市辖内，由市、区（县）和功能区住房城乡建设主管部门办理了施工许可手续的房屋建筑和市政基础设施工程项目的建设单位。

## 二、受理条件

### （一）规划条件核实（含土地查验）

建设工程竣工阶段，建设单位应当对建设工程是否符合下列要求进行查验并经具有测绘资质的单位出具竣工测绘图纸和报告后，申请规划条件核实和土地查验。

1. 符合经批准的城市规划和相关专项规划、规划条件；符合国家相关的法律、法规、规范和技术标准要求；.符合《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》规定的各项要求和规划许可方案，无擅自变更方案设计和配套设施行为；已完成配套工程；用地范围内的临时建筑已拆除；已完成建设工程规划条件核实测量。

2. 土地权属合法；不存在超土地范围建设情况；.符合土地用途；建设用地开竣工按合同约定执行；符合合同约定

的规划条件；涉及违法违规用地行为的，已处置；符合合同规定的其他内容。

## **（二）建设工程消防验收或备案**

建设工程竣工验收合格，且建设单位已组织对建设工程是否符合下列要求进行查验并出具建设工程竣工验收消防查验报告：

1. 完成工程消防设计和合同约定的消防各项内容；
2. 有完整的工程消防技术档案和施工管理资料（含涉及消防的建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告）；
3. 建设单位对工程涉及消防的各分部分项工程验收合格；施工、设计、工程监理、技术服务等单位确认工程消防质量符合有关标准；
4. 消防设施性能、系统功能联调联试等内容检测合格。

特殊建设工程竣工验收后，建设单位应当向消防设计审查验收主管部门申请消防验收，未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用。其他建设工程竣工验收合格之日起五个工作日内，建设单位应当报消防设计审查验收主管部门备案。

## **（三）建设工程档案验收**

建设工程竣工验收合格，建设单位已汇总建设工程参建各方负责的相关档案文件资料，并进行了自查，档案资料应符合以下要求：

1. 工程档案资料收集齐全。
2. 竣工档案资料已进行初步分类整理，组卷基本符合要求。

#### **（四）房屋市政工程竣工验收备案（含结建式人防工程竣工验收备案）**

工程建设项目所有专项验收或者备案都通过，且监督机构已出具《建设工程安全生产标准化评价》和《工程质量监督报告》，并由监督机构上传至审批系统，工程竣工验收备案事项即为通过。

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

### **三、各专项验收受理范围及市区分工**

#### **（一）规划条件核实（含土地查验）受理范围**

各区县、各功能区的规划条件核实（含土地查验）由各区县、各功能区自然资源部门负责。

#### **（二）建设工程消防验收及备案受理范围**

特殊建设工程消防验收受理范围：由汕头市住房和城乡建设局、汕头保税区建设局、汕头高新区规划建设局、汕头华侨试验区规划建设局核发建设工程施工许可证，按规定必须进行消防验收的特殊建设工程项目，由汕头市住房和城乡建设局负责。其他各区县建设局核发建设工程施工许可证，

按规定必须进行消防验收的特殊建设工程项目，由其他各区县建设局负责。

建设工程消防验收备案受理范围：由汕头市住房和城乡建设局核发建设工程施工许可证的按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的其他建设工程，汕头保税区、汕头高新区、汕头华侨试验区行政区域内的按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的其他建设工程，由汕头市住房和城乡建设局负责。其他各区县按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的其他建设工程，由其他各区县建设局负责。

### （三）建设工程档案验收

建设地址位于金平区、龙湖区、濠江区的工程由市城市建设档案馆负责，其他各区县项目由各区县城市建设档案部门负责。

### （四）房屋市政工程竣工验收备案（含结建式人防工程竣工验收备案）

按施工许可分级管理。市发证的工程由市住房和城乡建设局负责，其他项目由发证区县（含功能区）住建部门负责。

## 四、申报资料

申报单位在工程建设项目审批管理系统上进行网上申请，申请材料提交原件彩色扫描文件（pdf格式，分辨率不低于 300dpi）上传至申请系统。相关文件原件按基础性资料

和各专项资料分卷整理，送至统一窗口。

(一) 基础性资料

序号	材料名称	要求
1	竣工联合验收申请表	纸质原件 4 份，按申报事项分册编录；电子版为原件彩色扫描件，采用PDF格式。
2	申请单位证照	纸质复印件 4 份，按申报事项分册编录；电子版为原件彩色扫描件，采用PDF格式。
3	建设用地规划许可证、审批表、用地红线图	纸质复印件 3 份，按申报事项分册编录；电子版为原件彩色扫描件，采用PDF格式。
4	建设工程规划许可证、审批表、规划总平面图	纸质复印件 4 份，按申报事项分册编录；电子版为原件彩色扫描件，采用PDF格式。
5	建设工程施工许可证	纸质复印件 3 份，按申报事项分册编录；电子版为原件彩色扫描件，采用PDF格式。
6	单位工程竣工验收报告	纸质复印件 3 份，按申报事项分册编录；电子版为原件彩色扫描件，采用PDF格式。
7	①建筑竣工图	(1)纸质竣工图应采用通过施工图设计审查、消防设计审查的设计图纸作为竣工图纸。由原公安消防部门消防设计审查通过的工程应采用有审图章、设计单位出图章的设计图纸作为竣工图纸；或当采用有审图号、设计单位出图章的设计图纸作为竣工图纸，应一并提交有审图章的设计图纸供审查核对，手续办妥后，审图章的图纸归还。  (2)电子竣工图纸应采用PDF格式。竣工图纸应是在施工图设计审查、消防设计审查通过的电子版图纸上进行竣工图电子签章后加盖建设单位公章确认，有重大设计变更需重新绘制竣
	②结构竣工图	
	③给排水(含消防喷淋)竣工图	
	④电气(含消防自动报警)竣工图	
	④通风与空调竣工图	
	⑤钢结构竣工图	

	⑥幕墙竣工图	工图的，还要设计单位签章确认，电子签章应符合《中华人民共和国电子签名法》要求。图纸无电子签章应上传盖章版纸质图纸彩色扫描件，扫描件分辨率不低于 300dpi。
--	--------	---

## (二) 规划条件核实 (含土地查验) 材料

序号	材料名称	要求
1	城市建(构)筑物工程竣工测绘图纸和报告	纸质版: 原件 2 份; 电子版: DWG格式图纸, 图纸和报告原件彩色扫描件, 采用PDF格式。
2	《城市建(构)筑物工程项目验线意见》	纸质版: 复印件 1 份; 电子版: 原件彩色扫描件, 采用PDF格式。
3	建设项目总平面图	纸质版: 复印件 1 份; 电子版: 原件彩色扫描件, 采用PDF格式。
4	出让(划拨)合同(或用地批文, 含土地移交书及用地红线图)	纸质版: 复印件 1 份; 电子版: 原件彩色扫描件, 采用PDF格式。
5	国有土地使用权证(未取得土地使用权证的需提供缴交地价及契税凭证)	纸质版: 复印件 1 份; 电子版: 原件彩色扫描件, 采用PDF格式。
6	建设用地批准书(或非农用地许可证)	纸质版: 复印件 1 份; 电子版: 原件彩色扫描件, 采用PDF格式; 该项视情况提供, 根据粤自然资函〔2019〕1997号要求, 建设用地批准书已与建设用地规划许可证合并办理。
7	房地产测量成果报告书(属房地产开发的一并提供项目测绘面积汇总表)	纸质版: 原件 1 份;

		电子版：原件彩色扫描件，采用PDF格式。
8	属超约定建设期限开竣工的需提供处置资料	纸质版：原件 1 份； 电子版：原件彩色扫描件，采用PDF格式。

### (三) 建设工程消防验收及备案材料

序号	材料名称	要求
1	特殊建设工程消防验收申请表 /建设工程消防验收备案表	纸质原件 1 份；电子版为原件彩色扫描件，采用PDF格式。
2	单位工程竣工验收报告	纸质原件 1 份；电子版为原件彩色扫描件，采用PDF格式。
3	建设工程竣工验收消防查验报告	纸质原件 1 份；电子版为原件彩色扫描件，采用PDF格式。
4	涉及消防的建设工程竣工图纸（包括与建筑防火和消防设施相关的竣工图纸）	(1)纸质竣工图应采用通过消防设计审查的设计图纸作为竣工图纸。由原公安消防部门消防设计审查通过的工程应采用有审图章、设计单位出图章的设计图纸作为竣工图纸；或当采用有审图号、设计单位出图章的设计图纸作为竣工图纸，应一并提交有审图章的设计图纸供审查核对，手续办妥后，审图章的图纸归还。  (2)电子竣工图纸应采用PDF格式。竣工图纸应是在消防设计审查通过的电子版图纸上进行竣工图电子签章后加盖建设单位公章确认，有重大设计变更需重新绘制竣工图的，还要设计单位签章确认，电子签章应符合《中华人民共和国电子签名法》要求。图纸无电子签章应上传盖章版纸质图纸彩色扫描件，扫描件分辨率不低于

		300dpi。
--	--	---------

#### (四) 建设工程档案验收材料

序号	材料名称	要求
一	工程准备阶段文件	原件，内容真实、准确，字迹清楚，图样清晰，签字签章手续完备
(一)	立项文件	
1	工程建设立项审批、核准或备案文件	
(二)	建设用地文件	
* 1	选址意见书及用地蓝线图	
2	建设用地批准书（视具体情况提供）	
3	土地使用权出让合同书（或划拨合同书）	
4	土地使用权移交书	
5	转让、改变用途、增加容积率、延迟土地使用年限的相关批准文件	
6	建设用地规划许可证、审批表、用地红线图	
(三)	“三旧”改造及拆迁文件（非“三旧”改造项目无需提交）	
1	“三旧”改造方案及批准文件	
2	“三旧”改造合建协议	
(四)	规划审批文件	
1	建设工程规划许可证、审批表、规划红线图（含变更）	
2	规划审批图（视工程规划许可审批情况提供）	
3	总平面规划审批意见及附图	

4	规划验线意见（濠江区无）
5	定线图
(五)	消防、环保等专项审查意见
1	特殊建设工程消防设计审查意见书
2	环境影响报告书（报告表）或环境影响登记表
* 3	超限高层建筑工程抗震设防专项审查意见书
(六)	招投标及合同文件
1	勘察、设计、施工（含各施工专业、劳务分包）、监理合同
* 2	勘察、设计、施工、监理资质证书（无需原件，复印件盖章）
3	勘察、设计、施工、监理中标通知书
(七)	勘察、设计文件
1	地质勘察报告
2	勘察成果报告审查合格书
3	施工图设计文件审查合格书
(八)	施工报建文件
1	施工许可证及申请表（含变更）
2	质量、安全监督注册表
(九)	其他文件
1	地名管理机构命名文件
2	建筑物门牌申报表
二	<b>竣工验收文件</b>
1	单位工程（子单位）质量竣工验收记录

2	结建式人防工程竣工验收记录
3	单位（子单位）工程质量控制资料核查记录
4	单位（子单位）/市政工程安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录
5	单位（子单位）/市政工程观感质量检查记录
6	市政工程实体质量检查记录
7	勘察文件质量检查报告
8	设计文件质量检查报告
9	单位工程质量评估报告
10	单位工程（子单位）竣工验收报告
11	工程竣工验收会议纪要及签到
12	住宅工程质量分户验收汇总表
13	商品住宅《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》
14	工程质量保修书
15	建设单位已按合同约定支付工程款的证明文件
16	安全生产标准化评定结果告知书
17	竣工规划测绘报告
18	防雷装置检测报告
19	环境监测报告
* 20	竣工照片
* 21	规划条件核实证明书（于联合验收通过后打印归档）
* 22	消防竣工验收或备案意见（于验收通过后打印归档）

* 23	房屋市政工程（含结建式人防工程）竣工验收备案意见（于验收通过后打印归档）
三	<b>竣工图</b>
1	全套竣工图详细目录
* 2	建筑竣工图
* 3	结构竣工图
* 4	给排水(含消防喷淋)竣工图
* 5	电气（含消防自动报警）竣工图
* 6	通风与空调竣工图
* 7	钢结构竣工图
* 8	幕墙竣工图
* 四	<b>施工文件</b> （详细目录见《汕头市建设工程档案编制指导手册》，下载网址 <a href="http://member.stjs.org.cn/zwx/csdag/index.asp">http://member.stjs.org.cn/zwx/csdag/index.asp</a> ）
* 五	<b>监理文件</b> （详细目录见《汕头市建设工程档案编制指导手册》，下载网址 <a href="http://member.stjs.org.cn/zwx/csdag/index.asp">http://member.stjs.org.cn/zwx/csdag/index.asp</a> ）

说明： 1、以上归档文件除特别注明外，均要求原件（网上审批无纸质原件者提交电子扫描件）；

2、所有资料应于验收后及时进行组卷整理，并最终形成一套完整、符合要求的竣工档案，全套档案的整理、归档、移交工作应于联合验收后3个月内全部完成。

## 五、办事流程

联合验收工作实行线上线下融合办理模式，流程如下：

（一）递交申请：建设单位登陆工程建设项目审批管理系统进行网上申报，上传申请材料，并到统一窗口递交纸质材料。

（二）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）。

（三）现场核验：各专项验收主管部门前往现场核验，并出具验收意见。

消防验收主管部门对特殊建设工程进行现场评定，对备案的其他建设工程进行抽查，按比例抽取备案项目现场检查对象，公众聚集场所的建设工程的抽查比例为 80%，人员密集场所和设有人员密集场所的建设工程抽查比例为 50%，其他建设工程的抽查比例为 10%，是否列为抽查对象由审批系统按抽查比例随机确定。

（四）出具结果：各专项验收通过后，系统生成《汕头市房屋市政工程竣工联合验收表》，加盖各专项验收主管部门电子印章，系统可同步生成各专项验收单项结果文书，与《汕头市房屋市政工程竣工联合验收表》具有同等法律效力。联合验收实行“一票否决”制，各专项验收或备案中有部分专项不通过的，通过工程建设项目审批管理系统汇总存在的问题形成工程竣工联合验收意见，一次性告知建设单位，并确定哪些专项需重新提出联合验收申请。建设单位在

规定期限内完成整改后重新提出联合验收申请，原已审查通过并且未在整改后发生修改或者变更的材料不需要重复提交。已验收或者备案通过的各专项验收主管部门如果能够确认工程整改后不影响首次验收或者备案结论的，可以不参加复验；需要参加复验的各专项验收主管部门，参照首次验收方式前往现场复验出具验收意见。

## **六、办理事项**

工程竣工联合验收最长时限9个工作日，其中规划条件核实（含土地查验）事项为7个工作日，特殊建设工程消防验收事项时限6个工作日，建设工程消防验收备案事项为5个工作日，建设工程档案验收事项为9个工作日。

工程建设项目所有专项验收或者备案都通过，且竣工验收资料齐全的工程，工程竣工验收备案事项即为通过出具房屋市政工程竣工验收备案结果文书。

## **七、业务咨询电话**

综合窗口收件业务：88489862；规划条件核实（含土地查验）业务：88489608；建设工程消防验收或备案业务：88572050；建设工程档案验收业务：88572073；房屋市政工程竣工验收备案（含结建式人防工程竣工验收备案）业务：88572050。

## **八、业务流程图（见下页）**

