

附件 2

文件修改前后对比表

序号	修改前	修改后
1	<p>为持续优化我市营商环境，提升房屋建筑工程办理竣工验收备案手续便利度，解决我市既有房屋建筑工程因未办理竣工验收备案而无法不动产确权的问题，参照《优化营商环境条例》《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）以及广州市《关于支持改革创新宽容失误的意见》等相关法律法规，广州作为住房和城乡建设部房屋保险制度试点城市，结合工作实际，先行先试，进一步优化明确既有房屋建筑工程办理竣工验收备案方式。具体事宜通知如下：</p>	<p>修改文件表述：</p> <p>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，结合住房和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：</p>

2	<p>一、联合验收制度实施后的房屋建筑工程</p> <p>依据《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33号）《广州市优化营商环境条例》《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(试行)》以及相关法律法规办理要求，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，不再单独办理竣工验收备案手续。</p> <p>二、联合验收制度实施前的房屋建筑工程</p> <p>依据《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），对于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，按照“尊重历史、实事求是”的原则，分类别办理：</p> <p>（一）对于已办理规划许可、施工许可及质量安全监督手续的工程，建设单位可按照优化后的办事指南要求提供建设、规划、消防、人防、档案等验收手续（详见附件1）申请办理竣工验收备案，市、区住房城乡建设主管部门依法出具竣工备案意见。</p>	<p>将第一点和第二点的第（一）点合并修改为常规办理情形：</p> <p>一、常规办理情形</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>
---	---	---

3	<p>二、联合验收制度实施前的房屋建筑工程</p> <p>依据《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),对于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,按照“尊重历史、实事求是”的原则,分类别办理:</p> <p>(二)对于存在以下情形之一的:</p> <p>1、未办理规划许可证、施工许可、人防建设许可、质量安全监督手续,且已投入使用并经城市管理综合执法机关或属地街道进行违法建设处理后同意现状保留的既有建筑;</p> <p>2、规划许可证、施工许可、人防建设许可、质量安全监督等手续部分缺失的既有建筑;</p> <p>3、规划许可证、施工许可、人防建设许可、质量安全监督等手续齐全,但因各方主体或资料缺失的既有建筑。</p> <p>处理方式统一为:建设单位应对既有建筑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、补办人防建设许可手续和城市基础设施配套费手续,并凭规划验收(规划条件核实)意见、合格的既有建筑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)申请办理竣工验收备案,市、区住房城乡建设主管部门依分工出具竣工验收备案意见函(模板见附件3)。</p>	<p>将第二点的第(二)点分类别办理合并修改为第二点其他情形的第(一)点:</p> <p>二、其他情形</p> <p>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:</p> <p>(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)。</p>
---	--	--

4	<p>三、竣工验收备案制度实施前的房屋建筑工程</p> <p>2000年4月7日前竣工的房屋建筑工程，因竣工验收资料不齐全的，建设单位应对既有建筑开展结构安全性及抗震鉴定，做好消防安全评估工作，无需办理工程竣工验收备案手续。建设单位凭合格的既有建筑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材料向市、区住房城乡建设主管部门申请办理建设工程竣工(或完工)手续(模板见附件4)。建设单位可凭建设工程竣工(或完工)手续函件作为工程竣工材料办理后续相关手续。</p>	<p>将第三点2000年4月7日前完工的房屋建筑工程修改为第二点其他情形的第(二)点：</p> <p>二、其他情形</p> <p>(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)。</p>
5	<p>四、其他</p> <p>(一)关于既有建筑建设档案归档。针对第二点第(二)项、第三点情形的，建设单位在办理竣工验收备案或建设工程竣工(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。档案内容包括但不限于：合格的既有建筑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、一套完整的建筑、结构、给排水、电气、消防、智能、通风与空调、电梯等专业竣工图，城建档案馆出具城建档案馆接收文件。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。</p>	<p>将第四点“其他”修改为“有关事项”，及第(一)点建设档案归档内容优化，修改为第三点的第(一)点：</p> <p>三、有关事项</p> <p>(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。</p>

6	<p>附件2《房屋建筑工程竣工验收备案意见函的申请材料清单》</p> <p>的备注：</p> <p>5、关于市、区分工原则。已办理施工许可的项目，按照“谁发证，谁监管”的原则办理；未办理施工许可的项目，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竣工（或完工）意见函。</p>	<p>将附件2备注的第5点关于市、区分工审批原则，修改调整为第三点的第（三）点：</p> <p>三、有关事项</p> <p>（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。</p>
7		<p>增加第三点的第（四）点：</p> <p>三、有关事项</p> <p>（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。</p>
8	<p>四、其他</p> <p>（三）本通知自2024年3月15日起实施，试行期暂定一年。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，我办将根据试行情况，会同各相关部门及时优化完善，切实提升办事企业获得感。</p>	<p>将第四点第（三）点删除“试行期暂定一年”表述，修改为第三点有关事项的第（五）点内容，文件题目改为2.0版：</p> <p>三、有关事项</p> <p>（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。</p>

9	<p>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意见函的申请材料清单 3. 关于 XX 工程竣工验收备案意见的函 4. 关于 XX 工程竣工（或完工）意见的函 5. 承诺函（样式）</p>	<p>1、将原附件 3、4 合并为附件 4《关于 XX 工程竣工验收备案（或完工）意见的函》。 2、增加附件 3《申请函（样式）》附件，将原附件 5《承诺函（样式）》内容并入《申请函（样式）》。</p> <p>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</p>
10	<p>附件 1《房屋建筑工程竣工验收备案事项审批材料清单》</p>	<p>将附件 1《房屋建筑工程竣工验收备案事项审批材料清单》删除调整前材料清单，保留合并调整后的材料清单，删除备注内容。</p>
11	<p>附件 2《房屋建筑工程竣工验收备案意见函的申请材料清单》</p>	<p>将附件 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》进行调整，删除优化情况一栏。</p>
12	<p>备注： 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）。</p>	<p>将附件 2 中的“备注”改为“说明”，第 1 点增加消防安全评估报告结论的内容： 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：</p>

		<p>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。</p>
13	<p>备注： 2、广州市已备案的房屋使用安全鉴定机构由市建设科技中心（房屋安全鉴定中心）对外公布（网址：https://121.8.227.77:9006/housingCensusReport/Building.jsp），出具既有建筑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地基基础、主体结构工程质量检测资质的房屋使用安全鉴定单位。</p>	<p>调整附件2说明第2点关于安全鉴定的内容： 说明： 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。</p>

14	<p>备注： 3、人防易地建设费、城市基础设施配套费收费标准按照建设时相关标准缴交。</p>	<p>将附件 2 说明的第 3 点修改为： 说明： 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。</p>
15	<p>附件 2 备注</p>	<p>增加附件 2 说明的第 6 点办事指南网址： 说明： 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。</p>
16	<p>正文附件</p>	<p>增加附件 5《联合验收实施前的房屋建筑工程档案归档清单》。</p>