

# 汕头市潮南区国有建设用地供后建设监管 工作指引

为加强国有建设用地供后开发利用全程监管，促进各项建设依法依规用地，强化廉洁行政风险防控，不断提高节约集约用地水平，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《建设工程质量管理条例》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《闲置土地处置办法》等有关法律、法规、规章以及相关文件规定，结合本区实际，现就进一步规范潮南区国有建设用地供后监管工作，制定本工作指引。

**第一条** 本指引适用于汕头市潮南区行政区域内取得国有建设用地划拨决定书（以下简称划拨决定书）或签订国有建设用地使用权出让合同（以下简称出让合同）的建设用地。

**第二条** 严格执行“净地”出让制度。非“净地”出让是导致无法按时交地、无法按时收缴土地出让金、土地闲置等一系列问题的重要原因。区自然资源分局要确保拟出让的国有土地未设置除土地所有权以外的其他产权，安置补偿落实到位，没有法律经济纠纷，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水和供电等动工开发

所必需的基本条件，不得“毛地”出让。

**第三条** 国有建设用地宗地的开发建设期限按划拨决定书规定或出让合同约定的开工、竣工期限执行。开工日期以国有建设用地使用权人依法开发建设取得施工许可证之日为准。竣工日期以国有建设用地使用权人完成整宗地开发建设依法取得最后一期规划条件核实合格证明文件之日为准。

**第四条** 开竣工申报制度。国有建设用地使用权人应在项目开工、竣工时向自然资源部门申报具体开工、竣工时间。开工申报应提交建筑工程施工许可证等材料，明确报备具体进场开工日期；竣工申报应提交规划条件核实合格证明文件等材料。

**第五条** 动态巡查制度。开展土地利用动态巡查工作，是落实建设用地供后开发利用全程监管工作的基础，区自然资源分局应与土地所在镇（街道）执法部门建立定期联合巡查机制。

（一）建设项目跟踪。区自然资源分局土地供应部门在土地出让合同签订或划拨决定书下发后，5个工作日内应在监测监管系统中提取《建设项目用地跟踪管理卡》，对已供土地的公开信息、出让价款缴纳、开竣工、定期巡查等情况作详细记录，作为开展土地利用动态巡查工作的基础并将《建设项目用地跟踪管理卡》抄送分局执法部门，作为开展土地利用动态巡查工作的依据；分局执法部门在接到《建设项目用地跟踪管理卡》后会同镇（街

道)执法部门通过动态巡查机按巡查要求通过定位的方式开展现场巡查及录入在线巡查系统。

(二)信息现场公示。区自然资源分局土地供应部门应依据《建设项目用地跟踪管理卡》的相关内容,形成《建设项目用地信息公示牌》内容,提示土地使用权人在项目所在地醒目位置挂牌公示,接受社会监督。公示内容包括建设土地使用权人、建设单位、项目动工开发、竣工时间、土地开发利用标准和监管机构、举报电话等相关信息。

(三)价款缴纳提醒。区自然资源分局土地供应部门对于合同约定的缴款时间前30日尚未缴纳土地出让价款的项目,应根据监测监管系统的预警提醒,向受让人发出《国有建设用地使用权出让价款缴纳通知书》,提示受让人及时缴纳土地出让价款。缴纳土地出让价款后10个工作日内,相关人员应及时将价款支付情况及相关凭证录入监测监管系统。

(四)开竣工预警提醒。对于合同约定或划拨决定书规定的开竣工时间前30日尚未开竣工的项目,区自然资源分局土地供应部门应根据监测监管系统的预警提醒,对土地使用权人发出《开工提醒通知书》、《竣工提醒通知书》并送达土地使用权人,提醒其按期开工或竣工,同时提示其违约风险及违约处理等事宜,同步抄送分局执法部门启动违约责任调查。经调查属政府原因造成的,应在调查报告中明确原因,责任单位、责任人、消除

政府原因时间等；违约责任经执法部门调查认定、由区自然资源分局提出处置意见并报经区人民政府批准同意延期的，区自然资源分局应及时在监测监管系统中更新信息，并按照新的开、竣工时间进行监测监管同步抄送分局执法部门，以便后续开展动、竣工巡查。

**（五）开竣工申报。**区自然资源分局建设工程规划部门应当在批准土地使用权人《建设工程规划许可证》后，三个工作日抄送分局执法部门、土地供应部门；在项目竣工规划核实意见出具后，三个工作日抄送分局执法部门、土地供应部门。分局执法部门应及时将相关信息在 10 个工作日内上传在线巡查系统。

**（六）现场核查。**区自然资源分局执法部门要在约定开竣工时间、实际开工、竣工验收等时点以及开发建设过程中，定期或不定期对项目建设情况进行现场核查，获取同一角度、不同时期全景照片，并在《建设项目用地跟踪管理卡》上做好记录。核查记录要在获取后 10 个工作日内上传在线巡查系统。

**（七）闲置土地查处。**区自然资源分局执法部门应严格按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）的要求，认真履行各项程序。对涉嫌构成闲置的建设用地及时开展调查和认定，并将有关信息及时录入监测监管系统，同时填报相应的法律文书和案卷表；将确认的闲置土地信息在门户网站和中国土地市场网等媒体向社会公开相关信息，并在 5 个工作日内将确认的闲

置土地信息抄送各相关部门。分局土地供应部门对于确认的闲置土地处置后，必须在 5 日内上报市自然资源局及抄送本辖区各有关部门，各部门在办理该宗地各项业务时应严格按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）有关要求执行。

**第六条** 办理建设用地规划许可证。申请人提申请表、土地批复文件、立项批复文件、身份证明文件等资料向潮南区政务服务中心综合窗口申请核发建设用地规划许可证，由潮南区政务服务中心综合窗口将申办建设用地规划许可证相关资料转交我分局，我分局接到申办建设用地规划许可证相关资料后，对建设用地规划许可批前事项进行公示（公示 10 个自然日），公示期满未收到相关意见或建议，1 个工作日内制证办结发证，移交潮南区政务服务中心综合窗口，申请人向潮南区政务服务中心综合窗口领取《建设用地规划许可证》。

**第七条** 海绵城市建设项目方案设计审查流程和办理建设工程规划许可证。

（一）海绵城市建设项目方案设计审查。建设单位申报海绵城市建设项目方案设计审查应在取得建设用地规划许可证之后，并在取得建设工程规划许可证前完成。所需材料如下：

- 1、海绵城市设计说明书（设计专篇）
- 2、海绵城市设计计算书
- 3、海绵城市建设目标表

- 4、海绵城市专项方案自评表
- 5、下垫面分布图
- 6、汇水分区图
- 7、汇水分区统计表
- 8、竖向及径流路径组织图
- 9、海绵设施布局图
- 10、海绵设施设计图
- 11、雨水排水系统图
- 12、海绵设施详图
- 13、海绵城市估算（概算）

说明：以上所列资料为基本资料清单，建设单位可根据项目情况补充提供相关资料。

（二）办理建设工程规划许可证。土地使用权人申请核发建设工程规划许可证应先取得建设用地规划许可证、土地批复文件、立项批复文件等资料，同时持核发建设工程规划许可证所需的有关资料向潮南区政务服务中心综合窗口提交申办，具体申办材料如下：

- 1、建设工程规划许可证申请表；
- 2、使用土地证明文件资料；属于原有建筑物改建、扩建的，应当同时提供房屋产权证明；

- 3、建设用地规划许可证及其附图、附件；
- 4、投资行政主管部门投资计划批复文件；
- 5、具有相应资质设计单位设计建设工程设计图及总平面图；
- 6、建筑面积表或工程预算书（加盖设计单位公章及建设单位公章）；房地产开发项目应提交具备相应资质测绘单位出具的房地产面积测绘报告；
- 7、具有相应资质测绘单位出具的定线图；
- 8、因项目特殊需提交其他资料。涉及文物保护、教育、环卫、安全等主管部门的，应相应提供相关部门审核意见；
- 9、身份证明文件（自然人申请时提供）、法人单位有效证明文件（法人申请时提供）、法定代表人身份证明文件（法人申请时提供）；代理人身份证明文件和授权委托书（委托他人办理的需提供）。

**第八条** 规划核实。建设工程竣工并经具有相应测绘资质的单位出具竣工测绘图纸和报告后，土地使用权人同时持申办规划核实所需的有关资料向潮南区政务服务中心综合窗口提交申办，具体申办材料如下：

- （一）申请表；
- （二）建设工程规划许可证及其附图、附件；
- （三）具有相应测绘资质的单位出具竣工测绘图纸和报告

后；

（四）身份证明文件（自然人申请时提供）、法人单位有效证明文件（法人申请时提供）、法定代表人身份证明文件（法人申请时提供）；代理人身份证明文件和授权委托书（委托他人办理的需提供）。

**第九条** 办理建筑工程施工许可（含质量、安全监督手续）和特殊建设工程消防设计审查。建设单位可根据需要选择一次性申报施工许可证或分阶段申报施工许可证。具体办理流程如下：

（一）网上提交。申请人按照《建筑工程施工许可（含质量、安全监督手续）和特殊建设工程消防设计审查联合办理办事指南》要求，备齐申请材料，登录广东省工程建设项目“一网通办”主题集成服务系统，（网址“[https://gcjs.gdzwfw.gov.cn/ywtb\\_gcjs/#/index](https://gcjs.gdzwfw.gov.cn/ywtb_gcjs/#/index)”），选择项目所在地住建部门负责的建筑工程施工许可证核发（含质量、安全监督手续）、特殊工程消防设计审查事项，根据网页提示填写“一张表单”，上传申请材料，点击提交，完成网上申办。

（二）合并申报。申请人网上申报成功后打印“一张表单”，按办事指南申报材料的要求，携带纸质材料到项目所在地政务服务大厅综合窗口进行递件，申请人可以根据项目实际情况，提前与住建部门进行工作对接。

(三)一窗受理。窗口收齐纸质材料后，出具合并收件回执。需建设单位补正材料的，由审批部门在工建系统发起补正，一次性告知需要补正的全部内容和补正期限，并告知窗口，由窗口转告申请人，补正时间不计入办理时限。

(四)同步审核。综合窗口将项目(含网上、现场申请纸质材料)转送本级住建部门，住建部门在收到项目材料后1个工作日内完成事项审批，并制作电子证照。

(五)办事结果。由建设单位在“汕头市工程建设项目审批管理系统网上办事大厅”自行下载建筑工程施工许可证和特殊消防设计审查意见书(属特殊消防工程的)电子证照。

#### **第十条 申报施工许可所需材料。**

##### **(一) 一次性申报施工许可证**

1、已盖齐印鉴的《建筑工程施工许可申请表》(质量安全监督并联审批)原件一式一份，《建筑工程施工许可申请承诺书》原件一式一份，从“汕头市工程建设项目审批管理系统网上办事大厅”打印“一张表单”一式一份。

2、该建筑工程用地批准手续〔对已完成项目建设，重新进行改建、扩建、拆除重建的(包括二次装饰装修工程)可只提供产权证明文件〕。

3、《建设工程规划许可证》及其审批表、建筑规划红线图、

总平面图（对不涉及建筑物的外立面、使用功能、公共权益变化等的二次装饰装修工程，如不需办理规划许可手续，建设单位需出具书面说明）。

4、《建设工程质量安全监督申报登记表》原件一式六份、《特殊建设工程消防设计审查申请表》（属特殊消防工程的提交）原件一式一份。

5、发改部门的项目计划立项批准文件或备案文件，工程招标核准函；勘察、设计、施工、监理中标通知书复印件。

6、《施工合同》原件一式一份。

7、建设、勘察、设计、施工、监理五方责任主体签署《法定代表人授权书》原件一式二份、《工程质量终身责任承诺书》原件一式一份。

8、建筑工程勘察成果报告审查合格书，建设工程施工图设计文件审查合格书和消防设计审查合格书（由住房和城乡建设主管部门委托第三方机构出具）；（由综合窗口人员在申办页面从审图系统调取数字化施工图设计文件（含消防设计文件）和审查合格书（含消防设计审查合格书），不再要求建设单位提交纸质备案材料）。

9、经施工企业主要技术负责人签字并盖企业公章确认的施工场地具备施工条件的意见书（原件）。

**10、**建设资金已经落实承诺书（原件）。

**11、**单位工程施工组织设计方案（含质量和安全管理制度、管理架构、技术措施）及危险性较大分部分项工程清单。

**12、**施工单位安全、文明施工管理机构。

属特殊消防工程的需提交以下消防设计审查相关资料：

**13、**消防设计文件。

**14、**特殊消防设计文件，以及两个以上有关的应用实例、产品说明等资料，涉及采用国际标准或者境外工程建设消防技术标准的，还应当提供相应的中文文本。

**15、**第三方机构出具的消防审查意见告知书。

**16、**对原消防设计的修改情况对比表或说明（申报改建工程（含室内装修、用途变更）的需提供）。

**17、**所在建设工程（场所）的消防设计审查（备案）、验收（备案）结果文书（申报改建工程（含室内装修、用途变更）的需提供，如原建筑物确无手续且于1998年9月1日前投入使用的，应该提供房产证及产权单位证明）。

**18、**建设单位工商营业执照等合法身份证明文件（含法人身份证）、授权委托书、居民身份证（受委托人）。

（二）分阶段办理房屋建筑工程施工许可证（工程质量安全监督手续合并办理）

——“基坑支护和土方开挖”阶段的施工许可证

1、已盖齐印鉴的《建筑工程施工许可申请表》（质量安全监督并联审批）原件一式一份，《建筑工程施工许可申请承诺书》原件一式一份，从“汕头市工程建设项目审批管理系统网上办事大厅”打印“一张表单”一式一份。

2、该建筑工程用地批准手续（使用土地通知书、划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、建设用地批准书、不动产权证、建设用地规划许可证、政府投资项目的用地权属清晰无争议说明等）。

3、自然资源部门出具的规划条件批文。

4、《建设工程质量安全监督申报登记表》原件一式六份。

5、施工总承包单位的中标通知书、《施工合同》。

6、“基坑支护和土方开挖”阶段施工图设计文件技术审查合格意见。

7、建设、勘察、设计、施工、监理五方责任主体签署《法定代表人授权书》原件一式二份；《工程质量终身责任承诺书》原件一式一份。

8、建设资金和场地已落实说明（原件）。

9、危险性较大的分项工程清单及施工单位安全、文明施工管理机构。

——“地下室”阶段的施工许可证

1、已盖齐印鉴的《建筑工程施工许可申请表》（质量安全监督并联审批）原件一式一份，《建筑工程施工许可申请承诺书》原件一式一份，从“汕头市工程建设项目审批管理系统网上办事大厅”打印“一张表单”一式一份。

2、该建筑工程用地批准手续（使用土地通知书、划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、建设用地批准书、不动产权证、建设用地规划许可证、政府投资项目的用地权属清晰无争议说明等）。

3、建设单位、设计单位出具的《关于施工图设计方案稳定的承诺说明》。

4、“地下室”阶段施工图设计文件技术审查合格意见。

5、《建设工程质量安全监督申报登记表》原件一式六份。

6、施工总承包单位的中标通知书、《施工合同》。

7、建设、勘察、设计、施工、监理五方责任主体签署《法定代表人授权书》原件一式二份；《工程质量终身责任承诺书》原件一式一份。

8、建设资金和场地已落实说明（原件）。

9、危险性较大的分项工程清单及施工单位安全、文明施工管理机构。

——“±0.000 以下”阶段的施工许可证

1、已盖齐印鉴的《建筑工程施工许可申请表》（质量安全监督并联审批）原件一式一份，《建筑工程施工许可申请承诺书》原件一式一份，从“汕头市工程建设项目审批管理系统网上办事大厅”打印“一张表单”一式一份。

2、该建筑工程用地批准手续（使用土地通知书、划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、建设用地批准书、不动产权证、建设用地规划许可证、政府投资项目的用地权属清晰无争议说明等）。

3、建设单位、设计单位出具的《关于施工图设计方案稳定的承诺说明》。

4、“±0.000 以下”阶段施工图设计文件技术审查合格意见。

5、《建设工程质量安全监督申报登记表》原件一式六份。

6、施工总承包单位的中标通知书、《施工合同》。

7、建设、勘察、设计、施工、监理五方责任主体签署《法定代表人授权书》原件一式二份；《工程质量终身责任承诺书》原件一式一份。

8、建设资金和场地已落实说明（原件）。

9、危险性较大的分项工程清单及施工单位安全、文明施工管理机构。

## ——“±0.000 以上”阶段的施工许可证

1、已盖齐印鉴的《建筑工程施工许可申请表》（质量安全监督并联审批）原件一式一份，《建筑工程施工许可申请承诺书》原件一式一份，从“汕头市工程建设项目审批管理系统网上办事大厅”打印“一张表单”一式一份。

2、该建筑工程用地批准手续（使用土地通知书、划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、建设用地批准书、不动产权证、建设用地规划许可证、政府投资项目的用地权属清晰无争议说明等）。

3、自然资源部门出具的建设工程规划许可证及附件。

4、建筑工程施工图设计文件审查合格书和建筑工程勘察成果报告审查合格书（由综合窗口人员在申办页面从审图系统调取数字化施工图和审查合格书，不再要求建设单位提交纸质备案材料）。

5、《建设工程质量安全监督申报登记表》原件一式六份。

6、施工总承包单位的中标通知书、《施工合同》。

7、建设、勘察、设计、施工、监理五方责任主体签署《法定代表人授权书》原件一式二份；《工程质量终身责任承诺书》原件一式一份。

8、建设资金和场地已落实说明（原件）。

9、危险性较大的分项工程清单及施工单位安全、文明施工管理机构。

项目属特殊消防工程的，申报“±0.000以上”阶段的施工许可证时按第“一”项同步提交消防设计审查有关资料。

#### 第十一条 竣工验收。

(一) 工程竣工验收由建设单位负责组织实施。

(二) 工程符合下列要求方可进行竣工验收：

1、完成工程设计和合同约定的各项内容。

2、施工单位在工程完工后对工程质量进行了检查，确认工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，符合设计文件及合同要求，并提出工程竣工报告。工程竣工报告应经项目经理和施工单位有关负责人审核签字。

3、对于委托监理的工程项目，监理单位对工程进行了质量评估，具有完整的监理资料，并提出工程质量评估报告。工程质量评估报告应经总监理工程师和监理单位有关负责人审核签字。

4、勘察、设计单位对勘察、设计文件及施工过程中由设计单位签署的设计变更通知书进行了检查，并提出质量检查报告。质量检查报告应经该项目勘察、设计负责人和勘察、设计单位有关负责人审核签字。

5、有完整的技术档案和施工管理资料。

6、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。

7、建设单位已按合同约定支付工程款。

8、有施工单位签署的工程质量保修书。

9、对于住宅工程，进行分户验收并验收合格，建设单位按户出具《住宅工程质量分户验收表》。

10、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。

11、法律、法规规定的其他条件。

（三）工程竣工验收应当按以下程序进行：

1、工程完工后，施工单位向建设单位提交工程竣工报告，申请工程竣工验收。实行监理的工程，工程竣工报告须经总监理工程师签署意见。

2、建设单位收到工程竣工报告后，对符合竣工验收要求的工程，组织勘察、设计、施工、监理等单位组成验收组，制定验收方案。对于重大工程和技术复杂工程，根据需要可邀请有关专家参加验收组。

3、建设单位应当在工程竣工验收7个工作日前将验收的时间、地点及验收组名单书面通知负责监督该工程的工程质量监督机构。

4、建设单位组织工程竣工验收。

(1) 建设、勘察、设计、施工、监理单位分别汇报工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准的情况；

(2) 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料；

(3) 实地查验工程质量；

(4) 对工程勘察、设计、施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出全面评价，形成经验收组人员签署的工程竣工验收意见。

参与工程竣工验收的建设、勘察、设计、施工、监理等各方不能形成一致意见时，应当协商提出解决的方法，待意见一致后，重新组织工程竣工验收。

(四) 工程竣工验收合格后，建设单位应当及时提出工程竣工验收报告。工程竣工验收报告主要包括工程概况，建设单位执行基本建设程序情况，对工程勘察、设计、施工、监理等方面的评价，工程竣工验收时间、程序、内容和组织形式，工程竣工验收意见等内容。

工程竣工验收报告还应附有下列文件：

- 1、施工许可证。
- 2、施工图设计文件审查意见。

3、本指引第二项（工程符合下列要求方可进行竣工验收）中（二）、（三）、（四）、（八）项规定的文件。

4、验收组人员签署的工程竣工验收意见。

5、法规、规章规定的其他有关文件。

（五）负责监督该工程的工程质量监督机构应当对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督，发现有违反建设工程质量管理规定行为的，责令改正，并将对工程竣工验收的监督情况作为工程质量监督报告的重要内容。

**第十二条** 建设工程竣工验收合格后，建设单位即可申请规划条件核实、建设工程消防验收（或备案）、建设工程档案验收、房屋市政工程竣工验收备案进行竣工联合验收。工程竣工联合验收申请受理后，各专项验收主管部门按职责分工开展现场核验。

（一）竣工联合验收基础性资料：竣工联合验收申请表，申请单位证照，建设用地规划许可证、审批表、用地红线图，建设工程规划许可证、审批表、规划总平面图，建设工程施工许可证，单位工程竣工验收报告，工程竣工图（包括建筑竣工图、结构竣工图、给排水（含消防喷淋）竣工图电气（含消防自动报警）竣工图、通风与空调竣工图、钢结构竣工图、幕墙竣工图。材料清单应与工建系统保持一致。

（二）规划条件核实

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。

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。

所需材料：城市建（构）筑物工程竣工测绘图纸和报告。

### （三）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，建设单位应当向潮南区住房和城乡建设局申请消防验收，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，建设单位应当报潮南区住房和城乡建设局备案。

所需材料：特殊建设工程消防验收申请表/建设工程消防验收备案表、单位工程竣工验收报告、建设工程竣工验收消防查验报告、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）

#### （四）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：

——工程档案资料收集齐全。

——竣工档案资料已进行初步分类整理，组卷基本符合要求。

所需材料：

——工程准备阶段文件

立项文件：工程建设立项审批、核准或备案文件

——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

——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

5、定线图

——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

——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

——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

——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

——其他文件

1、地名管理机构命名文件

2、建筑物门牌申报表

——竣工验收文件

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）

——竣工图

- 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

——施工文件（详细目录见《汕头市建设工程档案编制指导手册》[， 下载网址 http://member.stjs.org.cn/zwx/csdag/index.asp](http://member.stjs.org.cn/zwx/csdag/index.asp)）

**五. 监理文件**（详细目录见《汕头市建设工程档案编制指导手册》[， 下载网址 http://member.stjs.org.cn/zwx/csdag/index.asp](http://member.stjs.org.cn/zwx/csdag/index.asp)）

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）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。

**（六）**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。

**（七）**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。

**第十三条** 本指引自印发之日起实施，有效期至 2027 年 11 月 28 日止；实施过程与上级相关规定不一致的，以上级规定为准。