

# 莆田市住房和城乡建设局 莆田市自然资源局文件 莆田市行政服务中心管理委员会

莆建综〔2020〕48号

---

## 莆田市住房和城乡建设局 莆田市自然资源局 莆田市行政服务中心管理委员会关于印发 《莆田市社会投资小型低风险工程建设项目 “一站式”综合竣工验收及“验登合一” 实施办法（试行）》的通知

各县（区、管委会）住建局、自然资源局、行政服务中心：

经研究，现将《莆田市社会投资小型低风险工程建设项目

“一站式”综合竣工验收及“验登合一”实施办法（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。



莆田市住房和城乡建设局



莆田市自然资源局



莆田市行政服务中心管理委员会

2020年9月16日

# 莆田市社会投资小型低风险工程建设项目 “一站式”综合竣工验收及“验登合一” 实施办法（试行）

## 第一条 目的依据

为进一步改善和优化营商环境，贯彻落实《莆田市人民政府关于优化营商环境的实施意见》（莆政综〔2020〕32号）和《莆田市住房和城乡建设局关于印发莆田市办理建筑许可营商环境工作优化提升方案（试行）的通知》（莆建综〔2020〕44号）精神，结合本市实际情况，制定本实施办法。

## 第二条 适用范围

本实施办法适用于本市社会投资小型低风险工程建设项目（以下简称“小型低风险项目”）“一站式”综合竣工验收及“验登合一”。

本实施办法所称的小型低风险项目，是指未直接使用各级公共财政投资进行建设，建筑面积不大于5000平方米、高度不超过24米、无地下室的社会投资工业类普通仓库和厂房。具体以小型低风险项目清单（见附件1）为准。

## 第三条 实施内容

整合小型低风险项目建设工程规划条件核实意见书核发、建设工程消防验收、建设工程消防验收备案、建设工程档案专项验收、建设工程竣工验收备案等验收事项为“综合竣工验收”

事项，办理时限共 5 个工作日。对于自持项目实行“验登合一”，即建设单位可在竣工验收阶段同步申请办理不动产首次登记。

#### **第四条 申请条件**

建设单位在建设项目具备所有法定竣工验收条件和除竣工验收备案表外的其他不动产首次登记条件，按照有关规定组织完成自验，取得建设工程“多测合一”测绘成果报告书和房屋土地权籍调查成果等材料。

#### **第五条 办理流程**

##### **1. 线上申请**

建设单位依托莆田市工程建设项目管理系统（以下简称“建管系统”）申请综合竣工验收。其中，属于自持项目的，建设单位可同时申请综合竣工验收和不动产首次登记。如需递交纸质材料的，在莆田市行政服务中心工程投资项目代办窗口（以下简称“代办窗口”）提交。

##### **2. “一站式”受理**

代办窗口应当在 1 个工作日内受理验收申请。对申请材料齐全且符合法定形式的，出具受理承诺单；申请材料不齐全或不符合法定形式的，应一次性出具补正意见，出具补正材料通知书。

##### **3. 确定现场验收时间**

申请受理后，建设单位可以登录建管系统或通过代办窗口预约现场验收时间。现场验收时间可预约的范围为受理后第 5

个工作日内任意工作日（当天不计），从建设单位预约的现场验收时间开始为综合竣工验收办理时限计时。

#### **4. 组织现场综合验收**

市行政服务中心应提前通知相关部门按照预约时间前往指定地点联合现场验收。住建部门负责落实现场参验人员的签到工作，并组织现场验收会议。

各职能部门验收人员按职责分工到场开展各专项验收，包括但不限于查阅相关资料。现场查验完成后，验收人员应现场签字确认。其中，住建部门牵头负责工程质量、消防等验收内容；自然资源部门牵头负责规划验收、不动产登记等验收内容。

#### **5. 出具综合验收意见**

①经各职能部门现场查验，符合竣工验收合格法定条件的，各职能部门应在现场验收之日后 3 个工作日内在建管系统提交验收意见，并将专项验收合格意见和莆田市社会投资小型低风险工程建设项目现场查验单（见附件 2）送达代办窗口统一汇总。

②经各职能部门现场查验，发现存在不符合竣工验收合格法定条件的，各职能部门应在现场验收之日后 3 个工作日内在建管系统一次性提交整改意见及整改通知单（见附件 3）和莆田市社会投资小型低风险工程建设项目现场查验单送达代办窗口统一汇总。代办窗口汇总后 0.5 个工作日内反馈建设单位。

建设单位应根据存在的问题进行专项整改，整改完毕后向



代办窗口提出申请重新验收（整改时间和现场验收不计入综合竣工验收办理时限）。存在问题经整改合格并符合竣工验收合格条件的，相应职能部门在现场验收之日后 1 个工作日将专项验收合格意见送达代办窗口统一汇总。经整改仍无法达到验收条件的，出具整改不合格意见，由代办窗口汇总后 0.5 个工作日内反馈建设单位。

## **6. 核发证书**

综合竣工验收通过后，由住建部门核发综合竣工验收合格通知书（见附件 4），综合竣工验收合格通知书加盖“综合竣工验收章”。各职能部门验收文件，如：规划条件核实意见书、竣工验收备案表等作为综合验收合格通知书附件一并附后，综合验收合格通知书可作为建设单位办理不动产权证的依据。

若建设单位在竣工验收阶段同步申请不动产首次登记且符合不动产首次登记条件的，综合竣工验收通过后一次性核发综合竣工验收合格通知书和不动产权证书。

电子证照由建设单位在建管系统下载。建设单位确有需要纸质证照的，则可通过 EMS 邮寄给建设单位。

## **第六条 其它**

本实施办法自印发之日起实施。各职能部门要根据建设单位的需求，结合各单位职能，主动做好项目综合竣工验收前的技术指导服务。验收前应进行现场预验收查验，促进竣工验收符合基本条件。各县（区、管委会）住建局、自然资源局、行

政服务中心开展综合竣工验收业务时可参照本实施办法实施。

- 附件：1. 小型低风险项目清单
2. 莆田市社会投资小型低风险工程建设项目现场查验单
  3. 莆田市社会投资小型低风险工程建设项目现场查验整改通知单
  4. 莆田市社会投资小型低风险工程建设项目综合验收合格通知书
  5. 莆田市社会投资小型低风险工程建设项目综合竣工验收申请表
  6. 莆田市社会投资小型低风险工程建设项目综合竣工验收申请材料清单

附件 1

## 小型低风险项目清单

建筑物性质	用途限定条件	位置	建筑面积
仓库	不存放易燃、易爆、有毒、有害物品或危险品	位于城乡规划建设用地内，市政管网配套设施基本健全，管线接入原则上不需要破坏城市主干道或快速路；未位于确定的环境敏感区；且未位于主要单位和名木古树 30 米范围内。	建筑面积不大于 5000 平方米、高度不超过 24 米、无地下室
厂房	不生产易燃、易爆、有毒、有害物品或危险品		



附件 2

# 莆田市社会投资小型低风险工程建设项目

## 现场查验单

文件编号：(20 \_\_) 莆第\_\_号

项目名称：	项目地点：
验收意见：	
验收人员（签字）：	
验收日期：	
签收人员：	签收日期：

附件 3

## 莆田市社会投资小型低风险工程建设项目 现场查验整改通知单

文件编号：(20 \_\_\_\_ ) 莆第 \_\_\_\_ 号

项目名称：	项目地点：
验收整改意见：	
验收人员（签字）： 验收日期：	
签收人员：	签收日期：

附件 4

# 莆田市社会投资小型低风险工程建设项目 综合竣工验收合格通知书（样式）



通知书编号：（20\_\_）莆社小综验第 0001 号

XXXXXX 公司：

你单位在（建设地点）建设的（工程名称）经组织联合验收，于 2020 年 月 日完成（项目涉及  
的各验收事项名称）的综合竣工验收。

特此通知，请凭此通知书办理不动产登记等相关手续。

备注：此通知书含附件。

2020 年 月 日

（综合竣工验收专用章）

## 附件 5

# 莆田市社会投资小型低风险工程建设项目 综合竣工验收申请表

项目单位基本情况			
建设单位名称		统一社会信用代码证号	
法定代表人		身份证件号码	
委托代理人		身份证件号码 (或社会信用代码)	
联系电话		所有制性质	
建设单位地址		邮箱	
建设项目基本情况			
项目名称			
项目代码			
建设地点		建设单位 项目负责人	
合同价格(万元)			
工程类型	房屋建筑类: <input type="checkbox"/> 工业建筑 <input type="checkbox"/> 工业建筑配套工程 <input type="checkbox"/> 其他		
结构类型	<input type="checkbox"/> 框架 <input type="checkbox"/> 剪力墙 <input type="checkbox"/> 框剪 <input type="checkbox"/> 框筒 <input type="checkbox"/> 筒中筒 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 排架 <input type="checkbox"/> 砖混 <input type="checkbox"/> 底框 <input type="checkbox"/> 板柱剪力墙 <input type="checkbox"/> 短肢墙剪力墙 <input type="checkbox"/> 部分框支剪力墙 <input type="checkbox"/> 异型柱框架 <input type="checkbox"/> 复杂高层结构 <input type="checkbox"/> 混合结构		
工程质量安全监督机构			
合同开工日期		合同竣工日期	

建设工程规划许可证号				
施工许可证号				
建筑面积(m <sup>2</sup> )			±0.000 以上 层数	
参建各方责任主体	单位名称	法定代表人	项目负责人	项目负责人联系电话
工程总承包单位				
PPP/代建单位				
施工总包单位				
勘察单位				
设计单位				
消防技术服务机构				
<b>规划条件核实部分</b>				
	规划审批情况		竣工工程情况	
建设占地面积(m <sup>2</sup> )				
建筑层数(层)				
建筑面积(m <sup>2</sup> )				
容积率(%)				
建筑密度(%)				
绿地率(%)				
1	平面布局与规划许可内容是否相符。		□是 □否	

2		建筑立面（含色彩）与批准的建筑设计方案图是否相符。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3		用地红线范围内违章建筑及临时设施(含围墙、广告牌、工棚等)是否拆除到位	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4	配套设施	机动车位____个、非机动车停车位____个，室外停车泊位比例____%，与规划许可是否相符。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		公厕____座、垃圾收集点____座，与规划许可是否相符。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		变配电设所____座。与规划许可是否相符。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5	道路工程	出入口是否满足承接道路的交通组织要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		道路红线位置、横断面、中线坐标、标高是否满足要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
6	雨、污水工程	污水接出管：接入点的位置及管底高程与规划许可是否相符。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		雨水接出管：接入点的位置及管底调程与规划许可是否相符。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		管线位置、管径、标高、检查井与规划许可是否相符。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
7	景观照明工程	道路照明是否满足要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
		建筑夜景是否满足要求。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<b>消防验收专项部分</b>			
<p>已经我单位组织了消防工程竣工验收并验收合格，现申请消防（验收<input type="checkbox"/> 备案<input type="checkbox"/>）。</p> <p style="text-align: right;">项目负责人（签名）：</p> <p style="text-align: right;">年    月    日</p>			



### 城建档案专项部分

本工程竣工档案整理完毕，案卷共\_\_\_\_卷，光盘\_\_\_\_张，其他\_\_\_\_，附工程档案案卷目录\_\_\_\_页。

### 竣工验收备案部分

序号	要件	要件情况		
1	工程竣工验收报告。竣工验收报告应当包括工程报建日期，施工许可证号，施工图设计文件审查意见，勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件，市政基础设施工程的有关质量检测 and 功能性试验资料。	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 容缺
2	规划部门认可文件或准许使用文件	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 容缺
3	法律规定应当由公安消防部门出具的对大型的人员密集场所和其他特殊建设工程验收合格的证明文件(仅限大型的人员密集场所和其他特殊建设工程)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 容缺
4	人防主管部门认可文件	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 容缺
5	施工单位签署的工程质量保修书	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 容缺

我单位承诺：

本工程已具备相关法定竣工条件，申请表及网上填写相关数据真实、准确；因不具备法定竣工条件或填写的数据不实和有误引起的后续审批手续和时限等问题，以及造成的法律后果，由我单位承担因此导致违反相关法律法规，我单位将接受管理部门的处罚或处理。

建设单位（公章）：

法定代表人：

经办人：

日期：

## 附件 6

# 莆田市社会投资小型低风险工程建设项目综合 竣工验收申请材料清单

### 一、竣工竣工验收申报材料

- (一) 综合竣工验收申请表, 原件 1 份;
- (二) “多测合一” 测绘成果报告书, 含建设工程竣工规划条件测量成果报告书、不动产测绘成果报告书, 原件 1 份;
- (三) 消防工程各分部(分项)工程检测检查合格证明文件等, 原件 1 份;
- (四) 消防工程竣工报告、消防工程监理评估报告、消防工程设计质量检查报告、消防工程竣工验收意见书, 原件各 1 份
- (五) 建筑总平面、建筑平面、消防设施系统图等工程竣工电子图纸, 原件 1 份;
- (六) 档案密级说明, 原件 1 份;
- (七) 移交书、移交目录, 原件各 2 份;
- (八) 纸质档案(已整理装订)、电子档案(若为涉密档案, 无需提交该材料)、声像档案(若为涉密档案, 无需提交该材料), 原件 1 份
- (九) 建设工程规划许可证明文件, 原件 1 份
- (十) 工程竣工验收报告; 竣工验收报告应当包括工程报建日期, 施工许可证号, 施工图设计文件审查意见, 勘察、设计、

施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件，原件 1 份；

（十一）施工单位签署的工程质量保修书，原件 1 份；

（十二）授权委托书，原件 1 份。

## 二、不动产首次登记申报材料

1. 不动产登记申请表；原件 1 份

2. 申请人身份证明材料，原件 1 份

3. 出让土地提交国有建设用地使用权出让合同及交地确认书，原件 1 份；

4. 莆田市社会投资小型低风险工程建设项目综合竣工验收合格通知书（含附件），原件 1 份；

5. 权籍调查成果，原件 1 份；

6. 土地出让金缴纳凭证，原件 1 份；

7. 涉税凭证，原件 1 份。

