

广州市团体标准

T/GCIA xx-2025

建筑工程质量、消防、人防等融合监管 规程

Integrated supervision regulations for construction quality, fire
protection, civil air defense, etc

(征求意见稿)

2025 - XX - XX 发布

2025 - XX - XX 实施

广州市建筑业联合会 发布

目 次

前言	II
1 范围	1
2 术语和定义	1
3 基本规定	2
4 融合监管措施	2
附录 A（规范性） 规范用词说明	8
参考文献	9

前 言

为持续完善广州市房屋建筑（含管廊）工程质量、消防、人防等融合统一监督工作，进一步明确监督标准，提升监管效率，解决融合监管工作中流程和标准不协调的问题，保障工程质量和安全，特制定本标准。

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。本文件有关规定与强制性工程建设规范的规定不一致的，以强制性工程建设规范的规定为准。

本文件由广州市住房和城乡建设局提出并归口。

本文件由主编单位负责具体技术内容的解释。执行过程中如有意见和建议，请寄送广州市建筑业联合会、广州市建设工程消防协会。

本文件指导单位：广州市住房和城乡建设局、广州市建设工程质量监督站。

本文件主编单位：广州市建筑业联合会、广州市建设工程消防协会。

本文件参编单位：

本文件主要起草人：

本文件审查人：

本文件为首次发布。

建筑工程质量、消防、人防等融合监管规程

1 范围

本文件规定了广州市房屋建筑（含管廊）工程质量、消防、人防等融合统一监督的术语和定义、基本规定，以及融合监管在建设前期、建设保险、建设规划、工程质量验收、消防、人防、城建档案、防雷及接地装置、无障碍设施、海绵城市、电动车充电设施、园林绿化工程、白蚁防治、既有建筑等方面的管理措施。

本文件适用于本市行政区域内所有新建、扩建、改建的房屋建筑（含管廊）工程，包括但不限于住宅建筑、商业建筑、公共建筑等各类工程项目的设计、审查、施工和验收全过程。

2 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

2.1

融合监管 *integrated supervision*

建设单位在办理施工许可证后，由工程质量监督机构拟定统一的监督工作计划（包括工程质量、消防、人防，以及装配式建筑、海绵城市建设、充电设施、无障碍设施和配套附属及绿化工程等内容），组织开展工程监督抽查、抽检工作，监督指导建设单位开展工程竣工联合验收，实现监督和验收一个部门归口，业务一体化办结。

2.2

承诺制 *commitment system*

参建单位以提交承诺书等方式替代部分申报材料或要求，提前办理或实施工程审批事项。告知承诺制审批可分为容缺型和告知型。容缺型是指参建单位以提交承诺书等方式替代部分申报材料或要求，参建单位需要在监管部门确定的承诺期限内，向监管部门补充提交容缺材料，经监管部门确认后完成承诺事项的闭合。告知型是指参建单位以提交承诺书等方式承诺符合审批条件或履行相应职责，监管部门不设定承诺期限，参建单位也无需补充提交材料，相关部门后续依法开展事中、事后检查。

2.3

限额以下小型工程 *small scale projects below the limit*

工程投资额在100万元以下（含100万元）或者建筑面积在500平方米以下（含500平方米）的房屋建筑和市政基础设施工程。

2.4

无障碍设施 *barrier-free facilities*

保障残疾人、老年人、孕妇、儿童等社会成员通行安全和使用便利，在建设工程中配套建设的服务设施。

2.5

白蚁防治管理 **termite control management**

对新建、改建、扩建、装饰装修等房屋的白蚁预防和对原有房屋的白蚁检查与灭治的管理。

2.6

工程质量潜在缺陷保险 **inherent defects insurance**

在正常使用条件下，由于工程质量潜在缺陷导致被建（构）筑物发生物质损失，保险机构在保险范围和保险期限内，履行赔偿义务的保险。

[来源：DB4401/T 247—2024]

2.7

安全生产责任保险（简称“安责险”） **work safety liability insurance**

保险机构对投保单位发生生产安全事故，造成的人员伤亡和经济损失等予以赔偿，并且为投保单位提供生产安全事故预防服务的保险。

[来源：AQ 9010-2019, 3.2]

2.8

风险管理服务机构 **risk management organization**

根据建设工程的保险合同约定，受保险机构委托，为被保险建设工程提供风险管理技术服务的独立机构。

[来源：DB4401/T 247—2024]

2.9

装修交付 **decoration delivery**

建筑物在完成基本的主体结构和必要的机电设施的基础上，采用装饰装修材料、机电设备等对建筑物内表面及空间进行处理、完善、美化，交付后能够直接使用的一种状态。

2.10

毛坯交付 **semifinished materials delivery**

仅完成户内主体结构、防水工程、外围围护结构和必要的功能性设施安装（如基础水电管线预埋），除公共区以外的部位未进行任何表面装饰的一种状态。

3 基本规定

3.1 本文件中所提及的管理措施和方法是否符合现行规范要求，由相关责任主体判定。其中，创新性的管理措施和方法应进行论证实施。

3.2 融合监管过程中，因引用规范不一致或各主管部门规定不一致导致争议的情况，建设单位可组织专家论证，并应提前告知工程质量监督机构。专家组成员应涵盖涉及争议问题相关的各个专业，人数为奇数且不少于3人。专家论证会应形成论证报告，由专家签字确认，并对报告结论负责。

4 融合监管措施

4.1 建设前期

4.1.1 采用承诺施工图审查合格书限期补齐方式办理施工许可的工程，建设单位应于工程施工前，将设计单位出具并加盖出图专用章和负责人注册章的施工图(蓝图)报送工程质量监督机构。

4.1.2 限额以下小型工程如因建设、施工单位发生变化等原因需要注销施工许可证后重新申领的，建设单位在重新申请时应关联使用原工程名称、工程编码与监督编号。

4.1.3 设计单位在设计、图纸审查和图纸会审阶段应加强消防、人防工程等专业工程与建筑结构之间的相互协调融合。

4.2 建设保险

4.2.1 新建住宅工程、新建保障性住房和安置房项目应当投保潜在缺陷保险。限额以下小型工程宜投保工程质量安全保险。

4.2.2 工程质量潜在缺陷保险承保人应及时委托风险管理服务机构实施风险管理；风险管理服务机构不得与该工程项目的参建单位存在关联关系，不得直接或间接参与该工程的勘察、设计、监理、施工、材料供应等。

4.2.3 风险管理服务机构必须按照合同要求对建设工程勘察、设计文件进行审查并出具初步风险评估报告；在现场施工阶段需提供每月不少于两次的过程查勘，并提供相应的过程查勘报告；项目地基基础、主体工程、机电工程、防水工程、装饰装修等分部工程完成后需提供阶段性评估报告。项目竣工验收前风险管理机构需进行竣工查勘并出具竣工评估报告。

4.2.4 广州市行政区域范围内房屋建筑（含管廊）工程应投保安责险。未投保安责险，但已投保与安全生产相关的其他险种的项目，应增加或将其调整为安责险，以增强事故预防功能。

4.2.5 施工单位应在办理施工许可证前按规定投保安责险。安责险承保人应及时委托符合资质要求的风险管理服务机构为项目提供生产安全事故预防服务。

4.2.6 对于安全生产责任保险，风险管理服务应包括但不限于以下内容：a) 安全生产宣传和教育培训；b) 安全风险辨识、评估和安全评价；c) 生产安全事故隐患排查；d) 其他相关事故预防工作；并出具相应的报告。

4.2.7 既有建筑宜长期投保工程质量安全保险，由风险管理服务机构提供建筑全生命周期质量安全管理服务，确保既有建筑安全使用。

4.2.8 对限额以下小型工程，风险管理服务机构应提供建设过程质量安全风险管理服务。

4.3 建设规划

4.3.1 住建部门牵头进行联合验收时，规划验收部门宜共同参加现场查验，确认项目与前期规划查验符合情况。

4.3.2 设计单位在满足现有设计规范对车位尺寸大小要求的基础上，宜适当加大车位尺寸，以满足加长车辆的停放。

4.3.3 对不改变建筑面积、总高度、层数、外立面，不影响建筑安全且不办理变更登记的装饰装修、维修整治工程和老旧小区改造更新工程，无需办理规划手续，但在办理施工许可证时，建设单位宜提供规划部门确认函。

4.4 工程质量

4.4.1 建设单位应在装修施工前完成装饰装修施工图审查手续，并提交工程质量监督机构。

4.4.2 工程项目中需要进行的第三方检测的项目及内容，应依据相关标准规范、建设行政主管部门有关规定、设计要求、合同约定、以及由建设各方责任主体单位共同确认的检测方案确定。

4.4.3 整体工程项目需要进行分期（分段、分区、分批）验收时，应采取有效技术保障措施确保验收范围内的工程质量安全和使用功能，包括但不限于消防、人防等工程满足规范和设计要求。

4.4.4 地下室防水工程施工期间，应保持地下水位稳定在工程底部最低高程 500mm 以下，必要时应采取降水措施。采用明挖施工的基坑工程，应保持基坑干燥，混凝土工程不得泡水施工。

4.4.5 当工程设计变更时，建筑工程不得降低绿色建筑性能，且不应低于国家、广东省和广州市现行有关绿色建筑设计标准的规定。

4.4.6 涉及超低能耗建筑、近零能耗建筑或零能耗建筑项目，技术内容实施范围、面积变更或性能改变的，建设单位应当向建设行政主管部门提出变更申请。经重新认定通过后，施工单位方可组织实施。

4.5 消防

4.5.1 建设工程消防质量验收，应按照现行广东省标准 DBJ/T 15-248 进行检查验收。

4.5.2 住宅三合一前室加压送风系统，应按照 GB 51251-2017 中 3.3.10 规定的要求设置；住宅三合一前室不宜设置可开启外窗，如设置可开启外窗，应采取有效措施，确保外窗能满足火灾情况下自动关闭的要求。

4.5.3 消防救援登高面可采用植草砖，但应满足消防车登高操作场地承载力的相关要求。

4.5.4 既有建筑改造消防管理按照《广州市既有建筑改造利用消防设计审查验收管理办法》执行。涉及部分消防设施更换改造的项目，无需对整体消防系统进行验收，可仅对所改造区域范围内的消防设施进行验收。

4.5.5 涉及消防的建筑材料、建筑构配件和设备应按照 DBJ/T 15-248-2022 附录表 A.0.1 规定的种类和检验项目进行送检，送至具备相应资质的第三方检测机构进行见证取样检验。对于标准规范没有规定，但设计文件有要求或对质量有异议的其他涉及消防的建筑材料、建筑构配件和设备，宜进行见证取样检验。

4.5.6 建设工程毛坯竣工验收，其中消防验收必须达到一次消防验收要求。

4.5.7 配电房的门按照广州市住房和城乡建设局、广东电网有限责任公司广州供电局联合印发的《广州市配电房门配置建议》的通知（穗建消防[2024]377号）执行；可同时设置不锈钢百叶门、窗（带防火阀）及满足国家规范要求的常开式防火门，其中防火阀和防火门需满足火灾情况下自动关闭的要求。

4.5.8 采用自然排烟方式的建筑，在设计、施工图审查阶段均应按建筑外窗实际开启角度，按照 GB51251-2017 中 4.3.5 规定来计算、复核自然排烟窗（口）开启的有效面积。

4.5.9 防火隔墙的施工工艺和材料标准要求：构成隔墙的所有构件及隔墙系统的整体耐火极限要满足相应耐火极限标准，需结合工程实际，对有争议的隔墙构件及隔墙系统需进行检测。检验报告应是整体隔墙系统的检验报告。采用喷淋冷却保护方式的防火玻璃隔墙，设计需考虑避免采用中间分隔横框。

4.5.10 关于消防质量验收误差允许标准，应按 DBJ/T 15-248-2022 中 3.4.9 规定执行。

4.5.11 风管目前没有复验要求，应进行资料核查和现场检查。

4.5.12 对于周边连接规划道路的建设项目，建设单位应保证至少有一条与市政道路连通的道路；对于规划道路尚未建设，项目不能与市政道路连接的特殊情况，建设单位应协调有关单位采取有效措施，确保消防车辆能够顺利进入并开展消防救援。

4.6 人防

4.6.1 建筑工程施工质量、消防、人防验收应划分为单位工程、分部工程、分项工程和检验批，建筑工程的分部工程、分项工程划分宜符合 GB 55032-2022 附录 A 的规定。

4.6.2 建设工程质量检测单位在编制工程检测方案时，应融合人防和质量检测要求，结构实体检测内容应包含人防地下室。

4.6.3 人防战时出入口不应设置在消防登高操作场地范围内。既有建筑工程战时出入口设置在消防登高操作场地时，施工单位应采用必要技术措施，确保同时满足消防救援和人防出入口通行功能。

4.7 城建档案

4.7.1 建设单位在完成建设工程项目竣工验收后，应在六个月内向城建档案管理机构报送一套符合规定的电子档案，纸质档案应同步按照报送内容移交城建档案管理机构。

4.7.2 对于加盖电子签章、具备法律效力、符合归档要求的建设工程电子文件，可不报送相应纸质档案（竣工图除外），其要求应符合现行 T/CECS 1386 等相关标准的规定。

4.8 防雷及接地装置

4.8.1 新建、改建、扩建的房屋建筑工程，在防雷及接地装置施工各阶段及分项工程验收前，应按要求进行检测。

4.8.2 房屋建筑工程防雷及接地装置检测的对象包括：接地装置、引下线、等电位连接环（均压环）、接闪器、建筑物天面及外侧金属部位、电涌保护器等。

4.8.3 防雷及接地装置检测单位应接受气象管理机构的监督管理。

4.9 无障碍设施

4.9.1 房屋建筑配套道路与市政道路应进行有效衔接，无障碍设施应沿行人通行路径布置。

4.9.2 下列新建、改建和扩建的工程建设项目在组织竣工验收时，建设单位应当邀请残疾人联合会参加，听取残疾人代表的试用意见：

- a) 机场、火车站、汽车客运站、地铁站、客运码头等公共交通枢纽场所；
- b) 城市的主要道路及其附属的人行道、人行天桥、人行地下通道等设施；
- c) 医院、体育场馆、图书馆、博物馆、影剧院等机构或者场所；
- d) 国家机关、事业单位对外窗口服务场所；
- e) 旅游景点、公园、公共厕所等公共场所。

建设单位应当提前 5 个工作日告知残疾人联合会，由其安排残疾人代表参加试用。

4.10 海绵城市

4.10.1 渗透设施应在设计时合理选用材料，道路登高面等位置宜选用透水水泥混凝土、透水沥青混凝土等整体性较好的地面铺装材料。园林绿化铺装时，宜采用透水路面砖、嵌草砖等作为透水面层材料。

4.10.2 建设项目完工后，建设单位可自行开展建设工程海绵城市建设效果评估或者组织第三方机构开展评估。

4.10.3 海绵城市建设效果评估报告应注明评估结论性意见，对是否满足规划条件载明的海绵城市建设要求及广州市、区海绵城市规划中年径流总量控制率等指标有明确结论，满足所有约束性指标要求即视作评估通过。

4.10.4 工程建设项目在通过验收后，如出现对项目下垫层进行改造增大其径流系数、海绵设施可能失去功能性等情形时，建设单位或物业单位应进行整改并重新进行海绵城市建设效果评估。

4.11 电动车充电设施

4.11.1 建设工程配套电动车充电设施或者预留安装条件，应纳入整体工程验收范畴。同步建设充电设施的，应当具备充电功能；预留安装条件的，应当满足停车位直接装表接电需要。

4.11.2 施工单位应按照经审查合格的施工图纸进行电动车充电设施施工。建设过程中充电设施由预留安装调整为同步建设时，建设单位应按程序进行施工图变更审查并报消防设计审查，未经图纸审查和消防设计审查不得施工。

4.12 园林绿化工程

4.12.1 居住区建设工程绿化用地的面积和位置应当与建设工程设计方案总平面图一致。

4.12.2 建设工程配套绿化工程应当与主体工程同时建设，同时交付使用。

4.12.3 建设工程配套绿化工程应当纳入建设工程竣工验收范围，建设单位应当将验收结果载于建设工程竣工验收报告。

4.13 白蚁防治

4.13.1 白蚁防治单位应接受房地产行政主管部门监督管理，根据建设项目具体情况制订施工方案，按照经监理单位批准的施工方案组织实施，未经批准不得擅自更改。

4.13.2 白蚁防治保质期限不应低于10年。

4.13.3 白蚁预防工程竣工后，由白蚁防治单位、项目建设单位和工程监理单位依照国家、省、市颁布的白蚁防治检验评定标准进行验收。

4.13.4 项目竣工联合验收时，建设单位应提交《白蚁防治验收报告》，报告应加盖白蚁防治单位、项目建设单位和工程监理单位三方公章。

4.14 既有建筑验收备案

4.14.1 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。

4.14.2 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，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、档案等验收手续申请办理竣工验收备案。

4.14.3 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，存在下列情形之一的：

- a) 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；
- b) 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；
- c) 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。

针对以上情况处理方式统一为：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受文件等资料申请办理竣工验收备案。

4.14.4 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。

4.15 其他

4.15.1 建设单位应完成无障碍设施、海绵城市、充电设施、附属绿化、光纤入户、燃气管道等配套设施的设计说明及图纸等相关资料，并上传联合验收系统。

附 录 A
(规范性)
标准用词说明

A. 1. 1 为便于在执行本标准条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

表示很严格，非这样做不可的：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；

表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

参考文献

- [1] 中华人民共和国建筑法
 - [2] 中华人民共和国消防法
 - [3] 中华人民共和国人民防空法
 - [4] 建设工程质量管理条例
 - [5] 住建部令第51号, 第58号修正 建设工程消防设计审查验收管理暂行规定
 - [6] GB 55032-2022 建筑与市政工程施工质量控制通用规范
 - [7] GB 55036-2022 消防设施通用规范
 - [8] GB 55037-2022 建筑防火通用规范
 - [9] GB 50016-2014 (2018年版) 建筑设计防火规范
 - [10] GB 51251-2017 建筑防排烟系统技术标准
 - [11] DBJ/T 15-248-2022 建筑工程消防施工质量验收规范
 - [12] T/CECS 1386-2023 建设工程档案在线接收标准
 - [13] 广州市无障碍环境建设管理规定 广州市人民政府令第172号
 - [14] 广州市房屋建筑(含管廊)工程质量、消防、人防等融合监管工作指引(2.0版)
 - [15] 广州市既有建筑改造利用消防设计审查验收管理办法
 - [16] 穗建消防【2024】377号 《广州市配电房门配置建议》的通知
-