**柳州市房屋建筑工程分段竣工验收**

**实施办法**

**第一条** 为进一步贯彻《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发2023年广西优化营商环境工作要点的通知》（桂政办发〔2023〕42号）《柳州市人民政府办公室关于印发2023年柳州市优化营商环境工作要点的通知》（柳政办〔2023〕53号）相关文件要求，深化“放管服”改革和进一步优化营商环境工作部署，规范我市房屋建筑工程分段竣工验收管理工作，简化审批程序，根据有关法律法规及技术标准要求，结合我市实际，制定本实施办法。

**第二条** 分段竣工验收工程是指同一施工许可证的单位工程,需对已竣工的部分子单位工程进行验收的工程（以下简称验收工程）。

**第三条** 验收工程遵循“功能完整、分割合理”的原则，将工程划分为若干单位（子单位）工程，并确保分段后的单位满足完全独立使用功能，与其他未完成的项目不存在使用和施工安全的影响。

本市行政区域内【含各县区（新区）】进行新建、改建、扩建的房屋建筑工程分段竣工验收及单位（子单位）工程划分适用本办法。

**第四条** 市、县区（新区）住房城乡建设主管部门、自然资源规划部门依据职责负责房屋建筑工程分段验收管理工作。住房城乡建设主管部门可将上述工作委托给建设工程质量监督机构（以下简称质量监督机构）具体实施。

**第五条** 分段竣工验收的划分应遵循以下原则：

（一）能够形成独立、完整的使用功能，并具备以下条件：

1.具备独立功能，如住宅、办公、商业等。

2.有独立分隔的区域、出入通道和完整的设备系统。

3.与非使用区域有完整的符合消防技术标准要求的防火、防烟分隔；投入使用部分的各项消防设施功能完整，能够独立运行，消防系统联动正常；疏散通道、消防车通道能够正常使用；经有资质的消防检测技术服务机构查验合格。

4.项目红线范围内的道路、室外排水设施、地下车库及与使用区域关联的消防共用设施需满足使用条件。

5.验收工程有相应的施工合同（独立的施工合同或在原施工合同基础上签署补充协议，明确分段验收部分的合同约定内容）和有相应的竣工图纸。

6.单体工程的功能必须完整，如有分割变更，须由原工程设计单位出具变更意见，并经原审图机构审查通过。

7.行政审批部门可在原施工许可证上备注验收工程的建筑范围（含栋号、面积）。

8.符合建设工程规划许可内容，且建设工程规划许可的同期配建公共服务设施按照建设时序同步建设完成。

9.工程实体有质量监督机构的全过程监督，且工程技术档案、工程质量控制资料真实、完整、有效。

（二）涉及防空地下室建设的，确保人防区域的完整性与使用功能，人防口部畅通，并满足人防工程竣工验收要求。

（三）供水、电力、燃气等合同约定配套服务设施满足接入条件，并能在投用前接入。

（四）拟投入使用的部分与其他部分之间应设立安全、可靠、美观的临时物理隔离，保证投入使用部分具有安全独立的使用空间。

**第六条** 分段竣工验收的工程符合下列要求方可进行竣工验收：

（一）分段竣工验收的工程符合《广西壮族自治区建设工程质量管理条例》第二十七条要求。

（二）拆分后的单体工程其地基与基础的工程质量检测数量应满足单体工程的检验批数量要求。

（三）建设单位应取得该单位（子单位）工程及配套建设的基础设施、公共服务设施的建设工程规划核实合格手续。

（四）涉及防空地下室建设的，建设单位应按人防工程竣工验收相关要求组织竣工验收并取得该单位（子单位）工程相应的《人防工程竣工验收备案表》。

（五）法律、法规规定的其他要求。

**第七条** 分段竣工验收应按以下流程进行：

（一）需进行分段竣工验收的工程，应在竣工验收和消防验收前，由建设、设计、监理、施工单位按要求进行工程划分和确定，并通过图示方式明确验收范围向质量监督机构报备，施工过程中施工及监理资料、监督档案等应分类单独整理。

（二）建设单位对符合分段竣工验收条件的单位（子单位）工程，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。

（三）质量监督机构对书面申请进行审核，符合要求的，同意建设单位组织有关单位进行分段竣工验收。

（四）建设单位按《关于印发<广西壮族自治区房屋建筑和市政基础设施工程质量安全监督管理规定>的通知》（桂建质〔2014〕3号）文第四十五条之规定组织竣工验收。

（五）质量监督机构应当对分段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。

**第八条** 项目红线范围内道路、室外排水设施、地下车库等配套设施应与验收范围内的工程同步验收。验收不合格的，对应房屋建筑单位（子单位）工程不予验收通过。

**第九条** 所有申请分段验收的工程均按《柳州市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收实施办法（3.0版）》的要求办理竣工联合验收。

**第十条** 经分段验收合格的工程，按正常流程办理竣工验收备案、不动产登记手续。

**第十一条** 本实施办法自2024年4月2日起实施。