

附件

关于开展房屋建筑工程分段竣工验收的 实施办法（试行）（征求意见稿）

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）建设主管主部门、自然资源规划部门负责各自所监管的房屋建筑工程分段验收管理工作。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；满足消防验收要求。
4. 项目设计和红线范围内的道路、室外给排水设施、地下车库、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,经原审图机构审查通过后,按程序报规划、住建部门审查(备案)。

7.市行政审批局在原施工许可证上明确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。项目须经规划部门出具变更认可文件和准许使用的文件。

9.工程实体有工程质量安全监督机构的全过程监督、工程竣工手续、工程竣工和消防验收证明。

(二)涉及防空地下室建设的,每个防护单元的完整性与使用功能,并满足人防工程竣工验收要求。

(三)改建类项目,在具备独立交通空间和完整使用功能的情况下可按层划分为子单位工程进行分段竣工验收。

(四)道路、供水、电力、燃气等市政公用服务设施满足接入条件,并能在投用前接入。

(五)拟投用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)完成建设工程设计和合同约定的各项内容。

(二) 施工单位在单位(子单位)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,并提出工程竣工验收报告。工程竣工验收报告经项目经理和施工单位有关负责人审核签字。

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

(四) 勘察、设计单位对勘察、设计文件及设计变更通知书已进行检查,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。

(五) 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。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。

(六) 有完整的技术档案和施工管理资料。

(七) 有施工单位签署的工程质量保修书。

(八) 建设单位已按合同约定支付工程款。

(九) 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》。

(十) 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。

(十一) 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《建设工程规划核实意见表》。

(十二) 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》。

(十三) 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,在竣工验收7日前,向质量监督机构提出书面申请。

(三) 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) 建设单位组织竣工验收:

1. 建设、勘察、设计、施工、监理单位分别汇报工程合同履行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。

（五）工程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 项目设计和红线范围内道路、室外给排水设施、地下车库、消防共用设施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 月 日起实施。试行 2 年。