**关于印发《关于进一步明确房屋建筑工程分段竣工验收的指导意见》的通知**

沈工改办〔2022〕13号

各乡镇（街道）人民政府（办事处），县政府各部门：

为深化工程建设项目审批制度改革，进一步提升竣工验收阶段企业感受度，根据《河南省人民政府关于印发河南省优化营商环境创新示范实施方案的通知》（豫政〔2022〕2022号）工作要求，拟定《关于进一步明确房屋建筑工程分段竣工验收的指导意见》。现印发给你们，请依照文件落实工作。

沈丘县工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室

2022年8月24日

**关于进一步明确房屋建筑工程分段竣工验收的指导意见**

第一条  为进一步贯彻《河南省人民政府关于印发河南省优化营商环境创新示范实施方案的通知》相关要求，规范我县房屋建筑工程分段竣工验收管理工作，优化营商环境、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，制定本指导意见。

第二条  需分段竣工验收的房屋建筑工程应按照“功能完整、分割合理”的原则，划分为若干单位（子单位）工程单独或合并组织竣工验收。

本市行政区域内进行新建、改建、扩建的房屋建筑工程分段竣工验收及单位（子单位）工程划分适用本指导意见。

第三条  建设主管部门负责各自所监管的房屋建筑工程分段竣工验收管理工作。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。

第四条  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、出入通道和独立的设备系统；

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；消防车通道能够正常使用；

4．项目红线范围内的道路、室外排水设施、地下车库需满足使用条件。

（二）建筑面积大于20000平方米的单位工程可再划分为子单位工程进行单独竣工验收，但原则上一个单位工程不应划分超过两个子单位工程。

（三）分主楼和裙楼的单位工程，裙楼建筑面积达5000平方米以上，且具备独立、完整使用功能的，主楼和裙楼可分别按子单位工程进行竣工验收；主楼由多栋塔楼组成的，可对单栋塔楼按子单位工程进行竣工验收，但单栋塔楼不得再进行划分。

（四）涉及防空地下室建设的，划分时应保持人防工程完整性。

（五）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。

第五条  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。

（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《规划核实合格书》。

（十二）涉及防空地下室建设的，建设单位应取得该单位（子单位）工程相应的《人防工程专项竣工验收备案证明》。

第六条  分段竣工验收应按以下程序进行：

（一）需进行分段竣工验收的工程，应在竣工验收前，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。

竣工验收合格的，各参加单位应共同签署《单位（子单位）工程质量竣工验收记录》。

（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。

第七条  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。

第八条  房屋建筑工程未进行竣工验收或竣工验收不合格的，不得交付使用。擅自交付使用的，将依法处罚。

第九条  房屋建筑工程应在竣工验收备案前取得《建设工程消防验收备案凭证》《特殊建设工程消防验收意见书》《建设工程消防验收备案抽查（复查）结果通知书》中任一文件。若因消防整改原因未能在竣工验收合格之日起15日内完成竣工验收备案，但在取得消防相应验收（备案）凭证后15日内完成竣工验收备案的，可免于“未按期备案”行政处罚。

第十条  本指导意见自2022年9月1日起施行。