**贵安新区房屋建筑和市政基础设施工程分期、分阶段联合验收实施方案（试行）**

**(征求意见稿）**

为深入推进优化营商环境、工程建设项目审批制度改革等工作，做好营商环境创新试点改革举措在新区的复制推广，推动新区房屋建筑和市政基础设施工程项目早日落地，结合新区实际，制定本实施方案。

1. 试行分期联合验收

（一）分期联合验收对象

分期联合验收实施对象为取得了一个建筑工程施工许可证且由多个独立的、完整的使用功能的单位（子单位）工程组成的房屋建筑和市政基础设施工程项目。

（二）分期联合验收定义

分期联合验收是指建设单位根据项目具体进展情况和实际需要，在符合项目整体质量安全要求、达到安全使用条件的前提下、设备设施完工已验收合格、满足规划、质量、消防、人防验收条件、与其他未竣工验收单体工程有安全物理防护隔离、保证验收通过的单体工程有独立使用空间等前提条件下，依法向各专业验收主管部门申请对已经完成工程建设的某个（或几个）单位（子单位）工程进行联合验收（竣工验收监督、消防验收或备案、规划验收、城市海绵专项验收、人防验收（备案）、档案验收、竣工验收备案等）。单位工程验收合格后，可分期出具竣工验收备案证明，单独投入使用。

（三）分期联合验收条件

建设工程项目分期联合验收应具备以下条件：

1. 单位（子单位）工程有独立分隔的区域、出入通道和独立的设备系统，拟验收区域与未竣工区域之间应设立安全可靠的临时物理隔离，保证拟验收部分具有安全独立的使用空间；
2. 建设单位在对其他未完工程的完成时限、建设资金保障、逾期或违反许可应承担的责任等内容做出书面承诺，且对未完成配套采取相应解决方案或征得行业主管部门同意；
3. 申请分期验收的单位（子单位）工程符合《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》第五条规定要求。
4. 申请分期验收的单位（子单位）工程的相关规划指标已进行细化，可分期进行指标核实。
5. 申请分期验收区域与非申请区域有完整的符合消防技术标准要求的防火、防烟分隔；消防车道、消防车登高操作场地、高位消防水箱、消防水池、消防水泵房、消防控制室、室外消火栓系统、变配电房等重要的公共消防设施及其他保障安全使用功能的设施设备完成设计内容、实现设计功能的，且分期验收单位（子单位）工程具备局部消防验收（备案）条件。
6. 分期验收的单位（子单位）工程档案资料独立分类成册，符合工程档案资料验收要求；
7. 分期验收范围涉及防空地下室建设的，原则以完整的人防工程防护单元为最小验收范围，该范围内人防工程功能形成并有符合要求的人防工程防护设备竣工报告、防护设备安装综合检测报告、监理单位工程质量评估报告等资料。若分期验收范围不能形成完整的人防防护单元，则该区域人防工程纳入后续验收范围进行联合验收。
8. 分期验收范围内的道路、供排水、电力、燃气、通信等市政公用服务设施已按设计图纸和相关规范要求接入且满足正常使用条件；
9. 工业项目生产服务性用房不得单独在第一批次申请分期验收。

（四）分期联合验收程序

1.申请。建设单位通过贵安新区工程建设项目审批管理系统申请建设工程分期竣工联合验收，上传贵安新区分期联合验收申请表及相关资料。建设单位申请分期联合验收前，应组织六方责任主体制定分期验收方案，明确单位工程验收的范围、拟验收部分和在建部分的安全防范保障措施、验收时间等内容，并将有关资料随同申请表一起上传。

2.受理。建设单位提交分期竣工联合验收申请后，新区城建局对申请材料进行核实，符合分期竣工联合验收申请条件，按照《贵安新区建设工程项目竣工联合验收实施方案（试行）》有关规定执行开展验收工作；不符合申请条件的，书面回复并说明理由。

3.验收及结论。受理建设单位申请后，新区城建局质量安全科牵头组织协调涉及的各验收部门开展现场验收，各验收部门依职责开展专项验收。各专项验收部门完成验收后，及时出具验收结论。各专项验收结论全部为“通过”的，单位工程竣工联合验收通过，质量安全科汇总各专项验收意见，在1个工作日内向建设单位出具联合验收意见，并上传至“工改系统”，包含工程质量、规划、人防、消防、海绵城市建设等验收意见。专项验收未全部通过事项，依据联合验收推行“一票否决”方式，质量安全科应及时收集整理整改问题清单，在1个工作日内出具办理结果通知书，对存在问题一次性告知。

1. 试行分段竣工联合验收

（一）为方便产业类、教育类和医疗类等重大、重点项目提前开展设备安装或装饰装修工作，建设单位报经相关行业主管部门同意后，可分两段申请联合验收。第一阶段包含建设工程规划条件核实、工程竣工验收的监督事项，验收合格后，即可出具竣工验收合格文件（建设工程规划条件核实指导意见、工程质量监督报告），剩余其他事项（人防工程竣工验收及备案、海绵城市验收和消防验收（备案）、竣工验收备案等）作为第二阶段申请联合验收，全部内容验收合格后方可办理竣工验收备案。第二段和第一段时间间隔原则不得超过六个月，主管部门应督促建设单位按期完成联合验收。第一阶段验收完成后企业可以开展设备安装与调试工作；第二阶段验收完成后企业方可正式投入使用。

（二）为贯彻落实党中央国务院关于保交楼、保民生、保稳定决策部署，切实维护群众合法权益，对纳入国家保交房、保交楼项目清单的房屋，在地上住宅部分已按设计图纸施工完毕、确保上部住宅可正常投入使用和安全的前提下，可分栋、分阶段办理上部住宅部分的规划核实、竣工验收、消防验收（备案）和竣工验收备案。

（三）分阶段验收程序参照分期联合验收程序执行。

1. 分期、分阶段联合验收工作要求

（一）落实建设单位首要责任。建设单位作为分期、分阶段联合验收项目的首要责任单位，应根据项目进度及需要，严格按照工程建设相关标准规范组织设计、施工及监理单位等对建筑工程项目进行合理划分，向各有关专业验收部门申请分期、分阶段验收。建设单位在分期、分阶段联合验收后对项目履行日常质量安全管理职责，严格落实各项质量安全措施，确保项目质量安全。

（二）强化建设及验收过程监管。各相关专业验收部门应严格按照相关法律法规及标准规范，加强对建筑工程项目建设及验收过程中的监管，发现项目参建主体存在违法违规行为的，依法严肃处理。

（三）主动靠前服务指导。各专业验收主管部门要增强服务意识，主动服务、靠前指导，及时发现问题，指导建设单位迅速落实整改，要推动验收工作标准化、规范化，进一步规范全流程在线审批管理。

（四）实行分期、分阶段联合验收的工程项目，最后一期验收完成后，新区城建局需复核计入容积率的建筑面积及兼容比例、建筑密度、绿地率等规划指标和公建配套是否与规划许可内容相符。

四、其他

本方案自印发之日起试行2年。