**关于《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）》的起草说明**

1. 出台背景

竣工验收作为工程建设项目竣工交付前的最后一个环节，涉及的事项多、流程长、内容复杂，特别是对于建设体量大、周期长的项目，传统的项目整体竣工后，再验收投用的模式，已不能适应当前市场需求。特别是近年来，受建筑市场下行影响，重点产业、民生、住宅等项目在交付使用方面面临挑战。为尽早发挥投资效益、保障民生要求，很多项目需分期开发建设，分期交付使用。为解决这一难题，在充分调研的基础上，立足新区实际，起草了《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）》（以下简称“实施方案”），旨在立足企业群众视角，瞄准竣工验收环节的难点堵点解码破题，推行分期、分阶段联合验收，最大限度缩短项目的投用时间。新的验收方式的推行，旨在推动企业进一步转变经营理念，更加科学地安排投资建设布局，以提高企业投资效能，降低投运成本。

1. 起草依据

1、《中华人民共和国行政许可法》（2019年修正）

1. 《中华人民共和国建筑法》（2019年修正）
2. 《国务院办公厅关于复制推广营商环境创新试点改革举措的通知》
3. 《建设工程质量管理条例》
4. 《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》
5. 主要内容

（一）试行分期联合验收

**1.分期联合验收的对象:**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。

**2.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。

**3.分期联合验收条件：**明确建设工程项目分期联合验收应具备的条件。

4.**分期联合验收程序：**申请—受理—出具验收结论。

（二）试行分阶段验收。明确可以分阶段办理竣工验收的两种情形：一是为方便产业类、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。二是对纳入国家保交房、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）分期、分阶段联合验收的工作要求

一是要落实建设单位首要责任。

二是强化建设及验收过程监管。

三是强调部门主动靠前服务指导。

四是强调最终的建设内容、规划指标的复核。