

关于印发《南京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理办法（暂行）》的通知

宁建改字〔2022〕1号

市各相关单位，江北新区、各区工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室：

《南京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理办法（暂行）》已经市政府审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

南京市工程建设项目审批制度改革工作领导小组
2022年9月12日

南京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理办法（暂行）

第一条（指导思想）

为进一步规范我市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收工作，优化营商环境、简化审批程序，根据《国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见》（国发〔2021〕24号）《关于印发2021江苏省深化“放管服”改革优化营商环境工作要点的通知》（苏政办发〔2021〕11号）等文件要求，结合本市实际，制定本办法。

第二条（适用范围）

在南京市行政区域内对新建、改建、扩建的房屋建筑和市政基础设施工程进行竣工联合验收的，应遵守本办法。

第三条（联合验收事项内容）

（一）房屋建筑和市政基础设施工程联合验收事项主要包括：建设工程规划核实、建设工程人防验收备案、建设工程消防验收（备案）、建设工程档案验收。

（二）《建设工程档案预验收意见书》应作为办理竣工联合验收的要件，同时建设单位应按照城建档案管理机构的要求，在工程竣工联合验收后依法办理“建设工程档案接收凭证”。

（三）涉及市政公用服务的排水、燃气、通信等事项应由建设单位在交付使用前完善。

第四条（职责分工）

（一）协同工作机制

由市级建设主管部门监管的工程，市城乡建设委员会为牵头部门，牵头受理联合验收工作并出件，市规划资源局、市人防办等相关部门协办；若协办部门非同级部门时，由市级协办部门转办。

由区级建设主管部门监管的工程，各区（园区）应根据其项目审批职能划分实际，合理确定牵头部门和协办部门，按照本办法要求办理联合验收工作；若协办部门非同级部门时，由区级牵头部门转办。

市级相关行业主管部门负责协调、督促、指导各区（园区）按要求指导该行业开展联合验收工作。

（二）建设主管部门职责分工

1、市城乡建设委员会负责会同市规划资源局、市人防办制定、更新房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收相关办理要求、流程及所需要件。

2、建设主管部门负责综合窗口咨询、初审、受理等工作，负责所正式受理竣工联合验收项目组织协调工作，根据专项验收（备案）意见，出具相应结果文书。

建设主管部门可将竣工联合验收上述工作委托给建设工程质量监督机构具体实施。

3、建设主管部门按照权限分工负责确认消防验收（备案）申请资料，开展消防验收（备案）工作，并按规定时限出具消防验收（备案）意见。

（三）规划资源部门职责分工规划资源部门负责确认规划核实申请资料，开展规划核实工作，并按规定时限出具验收意见。

（四）人防部门职责分工

人防部门负责确认人防工程专项竣工验收备案相关申请资料，开展人防工程专项竣工验收备案工作，并按规定时限出具验收备案意见。

（五）政务服务部门职责分工

市级政务服务部门负责工程建设项目审批管理系统整体开发及日常运维。

若由区级建设主管部门监管的工程，竣工验收备案职能为区级政务服务部门，则其职责分工参照第四条（二）2点。

第五条（申请条件）

（一）施工场地清理完毕，建筑脚手架等施工设施已经拆除，且室外地坪标高符合设计要求，用地红线内应当拆除的原有房屋、施工用房、临时建筑（含临时施工围墙）、违法建筑已全部拆除。

（二）建设工程（含市政管线及附属设施工程）应符合建设工程规划许可内容，且规划条件确定的同步配套基础设施、公共服务设施按照建设时序同步建设完成。

（三）建设工程应完成规划竣工测量、房产测绘（适用于建筑工程）、地籍测绘（适用于涉及用地手续的），取得相关测绘成果报告。

（四）建设工程应取得《建设工程档案预验收意见书》。

（五）含人防工程的建设工程应完成按比例修建的防空地下室面积及区域标注；实行人防工程竣工实测的建设工程应完成实测及易地建设费补缴。

（六）建设工程应满足《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收规定》（建质〔2013〕171号）的竣工验收条件，建设单位应当依法组织工程质量（含人防）竣工验收，质量监督机构依法实施监督，并对房屋建筑工程中红线范围内道路、新建室外排水设施、围墙等附属设施工程验收情况予以核查。工程质量（含人防）竣工验收通过后，建设单位方可申报联合验收。

第六条（办理程序）

（一）竣工联合验收实行“一窗受理”，牵头部门应当在综合窗口统一受理建设单位的申请。

（二）竣工联合验收自项目正式受理之日起，总时限不超过10个工作日。即自正式受理之日起，各参与部门应于4个工作日内开展现场踏勘，于8个工作日内通过工程建设项目审批管理系统将验收（备案）结论推送至牵头部门，牵头部门于10个工作日内完成意见汇总、结果文书出具等工作。（建设单位申请流程及各参与部门具体工作要求见附件1《南京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收办理流程说明》）

（三）竣工联合验收实行“一票否决制”，各专项验收（备案）有不通过的，该项目本次竣工联合验收不予通过。

（四）建设单位自工程质量（含人防）竣工验收合格之日起15日内申请竣工联合验收并已正式受理的，若未通过竣工联合验收，可免于“建设工程未按期备案”“人防工程未按期备案”行政处罚。

第七条（用章说明）

工程竣工联合验收通过的，由建设主管部门出具《南京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书》（见附件2），市级建设主管部门牵头办理的，盖“南京市建设工程竣工联合验收业务专用章”，各区（园区）牵头部门牵头办理的盖“南京市××区建设工程竣工联合验收业务专用章”。

第八条 （分段验收）

对同一建设地块但涉及多个单位工程的建设项目，符合项目质量安全要求，满足完整使用功能，能单独投入使用的，可申请分段竣工联合验收，具体要求应该符合《关于进一步明确房屋建筑工程分段竣工验收的指导意见》等规定。

第九条 （提前服务）

（一）有意向开展竣工联合验收的建设工程在施工场地清理完毕，取得规划竣工测量、房产测绘（适用于建筑工程）、地籍测绘（适用于涉及用地手续的）成果报告后，建设单位可于工程建设项目审批管理系统内申请提前开展规划核实业务指导服务。

（二）有意向开展竣工联合验收的特殊建设工程在满足以下条件后，建设单位可于工程建设项目审批管理系统内申请提前开展消防验收业务指导服务：

- 1、完成工程消防设计和合同约定的消防各项内容；
- 2、有完整的工程消防技术档案和施工管理资料（含涉及消防的建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告）；
- 3、建设单位对工程涉及消防的各分部分项工程验收合格；施工、设计、工程监理、技术服务等单位确认工程消防质量符合有关标准；
- 4、消防设施性能、系统功能联调联试等内容检测合格。

第十条 （其他）

（一）对建设单位在立项用地、工程规划、施工许可等阶段办理相关审批手续时做出的承诺未完成的，不予受理竣工联合验收申请。

（二）联合验收中，发现实行告知承诺制的事项未按规定完成的，依法依规严肃处理，并列入不诚信信息，一年内该单位的所有建设项目不再适用告知承诺。

（三）《竣工联合验收意见书》作为竣工验收备案凭证，《工程竣工验收备案表》不再单独核发。

（四）《竣工联合验收意见书》作为规划核实、人防验收备案、消防验收（备案）凭证，《建设工程规划核实合格书》《人防工程专项竣工验收备案证明》《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》均不再单独核发，建设单位可通过扫描二维码自行获取。

（五）《竣工联合验收意见书》作为申请相关不动产登记时，建设工程符合规划和房屋已经竣工的材料。

（六）《竣工联合验收意见书》通过工程建设项目审批管理系统自动推送至市电子证照库，不动产登记机构、城建档案管理机构可自行调取以作后续不动产登记、城建档案归档使用。

（七）建设单位可通过工程建设项目审批管理系统自行下载打印《竣工联合验收意见书》。

第十一条 （实施日期）

本管理办法自 2022 年 10 月 15 日起施行，原《南京市工程建设项目联合验收与备案办理规则（试行）》作废。

各区（园区）根据实际情况，明确分工，按照本办法开展竣工联合验收工作。

附件：1、南京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收办理流程说明（略）

2、南京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收意见书样表（略）