

深圳市规划和自然资源局
深圳市住房和建设局
深圳市交通运输局
深圳市水务局

文件

深建规〔2020〕12号

深圳市规划和自然资源局 深圳市住房和建设局
深圳市交通运输局 深圳市水务局关于印发《深圳市建设工程竣工联合（现场）验收管理办法》的通知

各有关单位：

为进一步优化营商环境，优化我市建设项目验收流程，提升建筑许可审批效率，推进我市工程建设领域审批制度改革，市住房和建设局会同相关部门制定了《深圳市建设工程竣工联合（现场）验收管理办法》。现印发实施，请认真遵照执行。

特此通知。

(此页无正文)



2020年8月11日

深圳市建设工程竣工联合（现场）验收管理办法

第一章 总 则

第一条 为了优化建设工程项目验收流程，全面提升验收工作效率，根据《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）和《深圳市进一步深化工程建设项目审批制度改革工作实施方案》（深府办函〔2019〕234号）等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在深圳市行政区域内开展的房屋建筑、市政基础设施（含水务、交通）等建设工程项目的竣工联合（现场）验收。

前款所称工程建设项目不包括交通、水利、能源等领域需报请省或国家审批的重大工程和油气库、油气长输管线、民爆仓库等重大危险源项目及保密工程。

第三条 本办法所称竣工联合（现场）验收，是指房屋建筑、市政基础设施（含水务、交通）等工程建设项目具备竣工验收条件后，建设单位提出申请，牵头单位组织相关主管部门对建设项目的规划、消防、民用建筑节能等按照“一家牵头，一窗受理，限时办结，集中反馈”的方式进行联合（现场）验收的行为。

第四条 建设工程竣工联合（现场）验收按照以下原则确定牵头单位：

（一）水务工程及其附属工程由市（区）水务主管部门作为牵头单位；

（二）新建、扩建、改建道路工程以及道路大中修工程（除高速公路外）由市交通主管部门以及各区建设主管部门根据各自职责作为牵头单位；

（三）电力工程由市电力企业作为牵头单位；

（四）社会投资房屋建筑和市政基础设施工程以及由企业代建的政府投资房屋建筑和市政基础工程由市（区）建设主管部门作为牵头单位；

（五）政府投资项目集中管理机构组织建设的工程，由该机构作为牵头单位。

（六）其他工程原则上由负责工程质量安全监督的主管部门作为牵头单位。

市、区按事权划分负责对应工作。市级行业主管部门负责指导区级行业主管部门做好相关工作。

第五条 市住房和城乡建设部门负责协调各联合（现场）验收牵头单位制定、更新建设工程竣工联合（现场）验收办事指南，并通过省政务服务事项管理系统和市权责清单系统对外发布。

各联合（现场）验收牵头单位可以委托本单位下属的建设工程质量安全监督机构组织协调联合（现场）验收工作。

第六条 建设工程竣工联合（现场）验收按照以下原则确定参与联合（现场）验收的部门：

（一）城市更新类项目、棚户区改造项目规划验收由各区（新区）城市更新部门负责，其他建设工程规划验收由市（区）规划和自然资源部门负责；

（二）建设工程消防验收或备案抽查，以及民用建筑节能专项验收，由市（区）住房和建设部门负责

参与联合（现场）验收的部门按照下列规定履行职责：

（一）会同或者配合市住房和建设部门制定、更新建设工程竣工联合（现场）验收办事指南和权责清单。

（二）精简本部门验收事项的申报材料。梳理出不适合电子化的资料（如施工中的过程表单、记录文件、产品合格证等），在办事指南中明确现场查验后需收取的纸质材料及份数，并对外公示。

（三）加强服务指导。结合自身行政职能和技术职责，主动做好项目建设实施过程中指导及竣工验收前检查检测，提高联合（现场）验收一次性通过率。

（四）加强事中事后监管。制定本部门对工程项目违法违规建设的监管处罚措施，依法将复验不合格项目的各方主体信用信息纳入建筑市场主体信用管理系统；

（五）成立验收工作组。确定本部门验收工作负责人及工作人员，明确各自职责，并将工作组名单汇总给牵头单位。按时参加联合（现场）验收，并按规定时限出具验收（备案）意见。

第七条 工程建设项目联合（现场）验收工作实行网上监督、实时预警、绩效考核。市政务服务数据主管部门按照集成服务要求，会同市建设主管部门完善投资项目在线审批监管平台（以下简称在线审批平台）联合（现场）验收相关功能，统一联合（现场）验收案件的申报入口。各部门的业务系统与在线审批平台双向实时数据交换，相关资料以及工作信息实时流转至在线审批平台。

第二章 申请程序

第八条 建设工程在申请竣工联合（现场）验收前，建设单位应当按照有关法律法规、技术规范或标准及基本建设程序规定组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收（含水务工程合同完工验收，下同）。

设计单位、勘察单位、施工单位和监理单位应当履行施工过程质量控制职责，按照规定参加竣工验收，并对所提交的资料的真实性、完整性及合法性负责。质量安全监督机构依法实施监督。

由建设单位组织的竣工验收包含人防、水保、环评、档案、防雷、节水、排水、海绵城市、通信及其他需要与建设项目同时交付使用的相关配套设施等验收事项。竣工验收报告应当载明各验收事项合格或备案与否的结论。

第九条 建设单位、设计单位、勘察单位、施工单位和监理单位等项目负责人应当按照规定参加验收工作，并对工程质量承担终身责任。

第十条 工程建设项目完工后，申请竣工联合（现场）验收的，应当具备以下条件：

（一）已由具有测绘资质的第三方完成建设工程竣工测绘，且测绘报告经测绘成果审核机构审核通过；用地范围内的临时设施已拆除；按照规定配套公共设施应当移交政府的，已完成移交协议的签订；按照规定配建的保障性住房、创新型产业用房等政策性用房和公共设施应当移交政府的，已完成移交协议的签订，且具备建设工程规划验收条件。

（二）已按照建设单位告知承诺的施工图纸消防设计要求建成，并具备原建设工程消防验收或备案抽查条件。

（三）已完成工程设计和合同约定的各项内容，并按照已审核批准或者建设单位告知承诺的各专项施工图纸设计要求施工完成。

（四）已按照有关规定完成工程档案整理，并由建设单位组织施工、勘察、设计、监理及有关参建单位人员对建设工程档案完成验收。

（五）电梯等特种设备安装工程已按照规定完成施工，经特种设备安全监管部门检验合格，并出具特种设备安装监督检验报告。

（六）人防、水保、环评、档案、防雷、节水、排水、海绵城市、通信等专项验收或备案以及其他法律法规要求完成的事项已完成。

（七）根据工程分类，其他应当满足条件详见办事指南情形分类。

第十一条 具备联合（现场）验收条件的，经牵头部门同意，建设单位组织的竣工验收可以与竣工联合（现场）验收同时进行。

建设单位组织的竣工验收与联合（现场）验收同时进行的，联合（现场）验收实行容缺受理，但建设单位应当在现场验收后五个工作日内将竣工验收报告补齐。

第十二条 建设单位可以根据实际情况向各联合（现场）验收部门申请预验收服务。各联合（现场）验收部门可以自行开展预验收服务。

验收需要进行测量的，遵循“一次委托、统一测绘、成果共享”的工作原则，验收测量数据应当纳入在线审批平台。

第十三条 建设项目具备竣工联合（现场）验收条件的，建设单位应当通过在线审批平台“竣工联合（现场）验收事项”提出申请，并上传一套竣工图纸以及相应资料。

政府投资项目中具备独立功能且完工的单位工程，根据民生、公共服务等实际情况需要提前投入使用的，建设单位可以依法先行组织提前投入使用验收。项目符合竣工联合（现场）验收条件后，建设单位应当及时提起竣工联合（现场）验收申请。

第十四条 建设单位根据工程实际情况，按照规定在在线审批平台上选择需要联合（现场）验收的事项以及参与联合验收的部门。对不涉及本部门验收事项的项目，各部门在“资料审查”环节给予“不涉及”意见。

第十五条 建设单位上传竣工图纸以及相应资料后，参与联合（现场）验收的部门应当在三个工作日内进行形式审查。

经审查，申报资料不齐全或不符法定形式的，参与联合（现场）验收的部门应当通过在线审批平台一次性告知其在五

个工作日内补齐补正。未在规定的时间内补齐补正的，视为“不同意受理”项目。

参与联合（现场）验收的部门可以结合验收实际，对一般性材料采用容缺机制，给予“合格”意见后，系统自动保留上传资料及审核结果。建设单位应当在现场验收的时候补齐所缺材料。

第十六条 经审查，各参与联合（现场）验收的部门都给予“同意受理”意见后，视为资料审查通过，正式受理竣工联合（现场）验收申请。其中一个部门“不同意受理”的，视为联合（现场）验收“不同意受理”。

第三章 联合（现场）验收

第十七条 建设单位应当通过在线审批平台提前七日预约现场验收时间。因建设单位原因取消预约的，原则上两周内不得再预约。

竣工联合（现场）验收牵头单位根据建设单位的预约，结合实际确定现场验收时间。预约成功后，在线审批平台自动推送信息给各参与联合（现场）验收的部门。

第十八条 在现场验收前一个工作日，各参与联合（现场）验收的部门应当通过在线审批平台确定参验人员，并将人员名

单以及联系电话反馈牵头单位。同时，平台自动短信提醒参验人员验收时间、地点等安排信息。

确定现场验收时间后，参与联合（现场）验收的部门因故无法参加现场验收的，应当根据时限规定与建设单位协商调整时间自行前往。

第十九条 由建设单位组织各参建单位进行的工程竣工验收报告，应当在现场验收后五个工作日内上传至在线审批平台。

各参与联合（现场）验收的部门（含自行前往验收的部门）在收到竣工验收报告后五个工作日内，通过在线审批平台填写验收意见：

（一）现场验收未发现不合格的，验收意见为“合格”。

（二）现场验收发现不合格的，通过在线审批平台一次性告知建设单位。建设单位应当根据整改意见和相关规定及时整改。

整改完成后，建设单位应当组织勘察、设计、施工、监理等单位组成验收组进行自验，形成自验报告。自验合格后，应当通过在线审批平台上传自验报告，提出复验申请。复验材料同步推送各参与联合（现场）验收的部门。已在平台上确认“验收合格”的部门，如果能够确认工程整改后不影响初次验收结论的，可以不参加复验；需要复验的部门在三至八个工作日内自行前往现场复验。

经复验未发现不合格的，验收意见为“合格”；

（三）经复验发现仍不合格的，验收意见为“不合格”，并详细列明不合格的具体问题。

（四）逾期未提交复验申请的项目，在线审批平台自动填写验收意见为“不合格”。

（五）逾期未填写复验验收意见的，在线审批平台自动填写验收意见为“合格”。

第二十条 各参与联合（现场）验收的部门意见齐全后，在线审批平台即时自动生成联合（现场）验收意见书：

（一）各参与联合（现场）验收的部门无“不合格”意见的，结论为“验收通过”。

（二）各参与联合（现场）验收的部门有“不合格”意见的，结论为“验收不通过”，并详细列明不合格的具体问题。

建设单位牵头整改完成后，需重新提出联合（现场）验收申请。原已审查通过的材料不再重复提交，各参与联合（现场）验收的部门可以根据项目实际，自行决定职责范围内原已验收合格的专项验收结果是否继续有效。

联合（现场）验收意见书中应当列明所涉及的各项验收事项及通过情况，并加盖各部门电子印章。

第二十一条 结论为“验收通过”的联合（现场）验收意见书即为联合（现场）验收合格的统一确认文件，不再办理工程竣工验收备案。

联合（现场）验收意见书应共享至各部门，建设单位凭“联合（现场）验收意见书”办理不动产登记、房屋销售等后续手续，原则上竣工联合（现场）验收之外，各部门不再进行核验。

第二十二条 竣工联合（现场）验收办理时限为十个工作日，自现场验收之日起计算，至在线审批平台填写意见结束。

如有整改，项目责任主体整改闭合工作期限最长为十五个工作日，各验收部门复查工作期限最长为三个工作日。

整改闭合工作和复查工作不计入竣工联合（现场）验收事项办理时限内。

第二十三条 联合（现场）验收合格后，在线审批平台自动生成竣工联合（现场）验收电子档案，电子文件归档标准按照有关规定执行。各行政主管部门按照规定进行纸质文件档案的收集和存档。

在线审批平台自动生成的竣工联合（现场）验收电子档案应当推送至各行政主管部门保存和管理，并向水电气等公共服务单位开放查询和使用权限，实现信息共享。

第二十四条 人防工程竣工验收实行告知性备案，由市人民防空办公室、区住房和城乡建设局（人防办）对联合（现场）验收结果进行备案。

第二十五条 道路工程建设单位原则上要在联合竣工验收或交工验收前至少九十日向所在辖区实物接管单位书面发函通报拟移交工程概况。行政主管部门针对拟接管道路设施情况建立台账，实现道路设施从建设移交到管理养护环节的无缝对接。

建设单位应当按照规定办理移交手续，竣工联合（现场）验收或交工验收前应当具有工程质量保修书和接（管）养意见书。竣工联合（现场）验收或交工验收（需先行交付使用的）合格之日起，即正式接（管）养之日，视为实物移交。项目接（管）养单位应及时完善移交手续，并安排日常养护企业开展道路设施养护工作。

第二十六条 竣工联合（现场）验收涉及的信访投诉、行政复议及行政诉讼等，按照职责分工由相应的行政主管部门负责处理。

第二十七条 验收部门组织竣工联合（现场）验收所需经费列入部门预算，由财政予以保障。建设单位组织联合（现场）验收（含竣工或者完工验收以及其他专项验收）所需经费列入项目总概算，从建设管理费或者工程建设其他费用中列支。

验收部门、建设单位可以根据验收工作实际需要，委托独立第三方社会中介机构协助开展验收工作或者提供咨询服务。

第四章 附 则

第二十八条 市建设、交通、水务行政主管部门等联合（现场）验收牵头部门可以结合本行业实际情况，制定验收工作指引或实施细则。

第二十九条 本办法自 2020 年 9 月 1 日实施，有效期五年。

附件：深圳市建设工程竣工联合（现场）验收意见书（模板）

深圳市建设工程竣工验收意见书 (模板)

深联验(X)〔2020〕00X号

深圳市XXXX有限公司:

XXXXXXXX工程项目(施工许可证编号:XXXX)经你单位组织了竣工验收,并于202X年XX月XX日经过了XX区住房和建设局的质量竣工验收监督、XX区国土资源和规划局的规划条件核实、深圳市住房和建设局的建设工程消防验收及备案、XXXXXX的联合验收。

参验单位联合(盖章)

202X年XX月XX日

项目名称					
项目地点					
土地合同 (用地批 复)编号	《建设用地 规划许可证》 编号	《建设工程 规划许可证》 编号			
二、项目情况摘要					
1、建筑工程					
子项名称	建筑物功能	栋数	层数	建筑面积(平 方米)	结构类型
2、市政工程					
项目名称	工程规模	起点坐标	终点坐标	工程概算	
备注填写栏:					

深圳市住房和建设局办公室

2020年8月11日印发