

进一步深化本市社会投资项目竣工验收改革 实施办法

第一条（目的和依据）

为进一步改善和优化本市营商环境，加快转变政府职能，确保社会投资建设工程安全质量，为建设工程竣工验收提供高效优质服务，结合本市实际，制定本实施办法。

第二条（适用范围）

全市新建、改建、扩建的社会投资项目（包括房屋建筑工程和市政基础设施非交通类工程）的竣工验收及备案适用本实施办法。

政府投资项目和国有企业事业单位使用自有资金且国有资产投资者实际拥有控制权的项目按照现行法定程序办理。

第三条（改革目标）

全市社会投资项目办理竣工验收及备案实行“一口申请、一网办理、分类审批、提前服务、限时办结、统一发证”。全市社会投资项目按照“小型项目”（指总建筑面积不大于 5000 平方米、建筑高度不大于 24 米、功能单一、技术要求简单的建设项目）、“其他社会投资项目”划分为两类，政府办理竣工验收及备案时间自统一申请受理之日起原则上分别不超过 10 个、15 个工作日。

第四条（改革方式）

建设单位在建设工程项目具备所有法定竣工验收条件后，

应依照国家法律法规规定组织竣工验收。为了提高效率、改善服务，建设单位应当在组织竣工验收后，统一申请涉及工程质量、规划国土、消防、交警、卫生、绿化市容、民防、防雷及其他特定领域的验收及备案，各行政管理部门应当提供并联验收服务。

第五条（职责分工）

市住房和城乡建设管理委员会是本市社会投资项目竣工验收并联服务的监督管理部门。上海市建设工程安全质量监督总站受市住房和城乡建设管理委员会委托，具体负责本市社会投资项目竣工验收并联服务管理工作。上海市城乡建设和管理委员会行政服务中心受市住房和城乡建设管理委员会委托，具体负责本市社会投资项目竣工验收备案管理工作。

各区建设管理部门及特定地区管委会，依据法规、规章规定的权限，负责本辖区内的社会投资项目竣工验收并联服务管理工作。

市、区规划国土资源、卫生计生、民防、环保、交警、消防、绿化市容、气象等部门以及所授权的特定地区管委会（以下简称“各验收管理部门”），根据职责分工做好各专项竣工验收管理和服务工作。

第六条（现场查看服务）

针对建设规模较大、技术难度复杂或者存在其他建设单位对是否符合全部验收标准无法把握的社会投资项目，建设单位可以根据项目实际情况，在具备一项或者部分专业竣工验收条

件后，向相关验收管理部门申请现场查看。相关行政管理部门应当限时提供现场查看服务。符合专项验收要求的，出具“通过”的查看意见，作为后续验收事项的参考和依据；不符合专项验收要求的，出具“未通过”的查看意见，明确提出整改要求。在具备所有法定竣工验收条件后，建设单位再统一申请全部竣工验收事宜，完成前期现场查看且通过的，相关验收管理部门原则上不再进行现场验收，直接出具验收通过意见。

第七条（验收标准）

各验收管理部门应当严格按照法律法规、工程建设强制性标准的规定以及建设单位提交的竣工图纸进行验收（包括现场查看）。

建设单位应当组织设计单位和施工单位按照国家有关规定编制工程竣工图，工程竣工图应当与经审查合格的施工图设计文件相一致，施工过程中认可的设计变更部分除外。

第八条（验收意见）

现场验收后，各验收管理部门应当出具“通过”、“附条件通过”或“未通过”的验收意见。

除涉及重大规划调整、重大消防安全、质量安全等公共安全、公共利益事项外，各验收管理部门可以出具附条件通过的验收意见，由建设单位承诺在一定期限内完成整改。

各验收管理部门应当制定涉及重大规划调整、重大消防安全、质量安全等公共安全、公共利益事项的负面清单，细化“附条件通过”的有关标准，形成配套办理规则。

经验收未通过的，需要整改复验的，验收管理部门应当提出书面整改意见，并将需要整改的事项一次性告知建设单位。复验时应当核查工程整改是否到位，不得再提出新的整改要求。验收整改事项涉及两个以上验收管理部门的，建设单位可以申请联合复验。必要时，也可申请由建设管理部门组织联合会审。

第九条（规划综合验收）

规划土地管理部门应当简化规划综合验收程序，在项目符合规划验收、土地核验、档案验收的要求后，出具“附条件通过”的规划验收意见。附条件为建设单位在竣工验收备案前应当完成并提交消防、绿化市容、交警、卫生等部门专项验收意见。

第十条（限时办理）

各验收管理部门应当在规定的时限内办结相关事项，对于“小型项目”和“其他社会投资项目”，分别在8个、12个工作日内完成各自专业现场竣工验收（包括现场查看）并出具书面意见。

对于现场查看或现场验收未通过的，需要复验的项目，各验收管理部门应当进一步缩短验收办理时间，整改时间不计入办理时限，复验时间计入办理时限。

逾期未办结验收事项的，视为同意通过专项验收，不能以任何理由拒绝签署验收意见或另行组织单独验收。

第十一条（验收备案）

调整归并民防、绿化等验收管理部门单独设置的专项竣工验收备案程序（单独修建的民防工程、公共绿地建设工程除外），由建设管理部门在收讫各验收管理部门出具的通过的验收意见（其中，建设、民防等部门质量监督机构出具监督报告；气象部门仅对特定建设项目防雷装置出具验收意见）后，3个工作日内（小型项目2个工作日）出具竣工验收备案证书。

第十二条（联审平台）

市住房和城乡建设管理委员会牵头各验收管理部门，在“上海市建设工程并联审批共享平台”中建立并联竣工验收及备案系统。建设单位可以通过联审平台办理竣工验收手续，尽快实现申请、受理、反馈、发证等全流程采用网上无纸化办理。

第十三条（加强事中事后监管）

以承诺事项为重点，建立完善记录、抽查和惩戒的事中事后监管制度。进一步落实建设、勘察、设计、施工、监理单位的五方主体责任，经发现存在未按图施工、承诺不兑现或其他弄虚作假等行为并查实的，记入企业和个人诚信档案，采取整改、撤销许可或禁止选择承诺附条件通过等惩戒；情节严重的，列入严重失信企业名单，加大违规和失信成本。

第十四条（实施日期）

本实施办法自2018年3月20日起在全市施行。