

乌海市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室文件



乌工改办发〔2023〕3号

乌海市房屋建筑和城市基础设施工程建设 项目竣工联合验收及验登合一 实施细则（试行）

各区工程建设项目审批制度改革领导小组办公室，市直各相关部门：

为贯彻落实《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）、《住房城乡建设部关于推进工程建设项目审批标准化规范化便利化的通知》（建办〔2023〕48号）文件精神，根据自治区相关要求，持续推进工程建设项目审批制度改革，进一步优化我市房屋建筑工程竣工联合验收实施方式，推行验登合一，结合我市联合验收工作情况，制定本实施细则。

一、工作原则

对实行竣工联合验收的工程建设项目，按照一口受理、集成服务的办理流程，相关部门限时开展竣工联合验收，避免建设单位反复与多个政府部门沟通协调。住建、人防、不动产登记部门同时进行竣工验收备案及不动产首次登记。

二、实施范围

在乌海市行政区域范围内，由住房城乡建设行政主管部门核发施工许可手续的新建、改建、扩建房屋建筑和城市基础设施工程适用本实施细则。

涉密、特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程不适用本实施细则。

三、竣工联合验收内容

按工程项目类型，竣工联合验收内容分为六类：

（一）一般房屋建筑及城市基础设施工程建设项目

包括工程质量竣工验收监督、人防工程质量竣工验收监督、规划条件核实验收、消防验收或备案、城建档案验收、涉及国家安全事项的建设项目竣工验收审查、通信设施（含有线电视）工程验收接入、排水、供水、供电、供气、供热接入。

（二）社会投资简易低风险工程

包括工程质量竣工验收监督、人防工程质量竣工验收监督、规划条件核实验收、消防备案、城建档案验收、通信设施（含有线电视）工程验收接入、排水、供水、供电、供气、

供热接入。

（三）管线市政基础设施工程

包括工程质量竣工验收监督、规划条件核实验收、消防验收或备案、城建档案验收、涉及国家安全事项的建设项目竣工验收审查。

（四）既有房屋装饰装修工程

包括住建工程质量竣工验收监督、消防验收或备案、涉及国家安全事项的建设项目竣工验收审查、通信设施（含有线电视）工程验收接入、排水、供水、供电、供气、供热接入。

（五）老旧小区改造工程

包括住建部门工程质量竣工验收监督、规划条件核实验收、消防验收或备案、城建档案验收、涉及国家安全事项的建设项目竣工验收审查、通信设施（含有线电视）工程验收接入、供电、供气接入。

（六）一般工业项目

包括住建部门工程质量竣工验收监督、规划条件核实验收、消防备案、城建档案验收、通信设施（含有线电视）工程验收接入、供水、供电、供气、供热接入。

四、各部门职责分工

（一）牵头部门

1. 市住房城乡建设局统筹竣工联合验收工作实施细则，更新办事指南；做好竣工联合验收组织协调工作。

2. 工程建设项目竣工联合验收的牵头部门一般由负责工程施工质量安全监管的住房城乡建设主管部门担任，负责牵头组织协调所监管工程的竣工联合验收工作，根据各专项验收（备案）主管部门意见出具竣工联合验收意见书。市（区）住房城乡建设主管部门可将竣工联合验收的组织协调工作委托给市（区）建设工程质量监督机构具体实施。

各区可根据本区的实际情况确定竣工联合验收牵头部门。

（二）各专项验收（备案）主管部门

1. 各专项验收（备案）主管部门具体负责事项：

住房城乡建设主管部门：负责消防验收或备案、城建档案验收、工程质量竣工验收监督、按照各部门意见出具竣工联合验收意见书。

人防主管部门：负责人防工程质量竣工验收监督，出具人防工程竣工验收备案。

自然资源主管部门：负责规划条件核实。

国家安全部门：负责重点区域内涉及国家安全事项的建设项目竣工验收审查。

城管执法部门：负责通知项目所在区域供水、燃气、热力企业查看是否满足接入条件，完成水、气、热工程接入。

通信建设管理部门：负责通信设施工程竣工验收接入。

广播电视管理部门：负责有线电视接入工作。

供电部门：负责供电工程竣工验收接入。

2. 明确各专项验收（备案）市区统一的受理条件、申请

材料、法律法规依据等；

有关职权已委托或下放各区实施的，市级主管部门负责协调、督促、指导各区按要求开展相关验收工作。

3. 按照职责分工，同时参与工程的竣工联合验收工作，原则上不单独办理专项验收（备案）；对建设单位申报材料进行确认，并按规定时限出具验收（备案）意见。

（三）不动产登记部门

明确不动产首次登记的受理条件、申请材料、法律法规依据等；按照工程审批系统推送的《竣工联合验收意见书》办理不动产首次登记。

（四）政务服务主管部门

按照集成服务要求，统一竣工联合验收办件的申报入口和申报平台，负责办件受理、分发、办结出件；做好工程审批平台与各专业验收（备案）主管部门业务审批系统和不动产登记系统的对接，配合各有关部门之间开展电子证照和专项数据共享实施工作，便于各部门对工程项目建设进行事中事后监管。

五、竣工联合验收条件

（一）申报竣工联合验收前应满足以下条件。

1. 建设工程已按设计施工图纸和合同约定的内容建成，完成安全标准化（质安监）评定，具备法律法规规定的竣工验收条件。

2. 已按人防主管部门审批要求完成人防工程建设（或缴

纳易地建设费），符合人防工程设计、施工规范及验收标准。

3. 消防用电、用水满足消防规范标准要求；已按要求完成消防设计和合同约定的消防专业各项内容；有完整的工程消防技术档案和施工管理资料；消防设施性能、系统功能联调联试等内容检测合格；验收区域应包含完整的防火分区、安全疏散、消防设施等消防工程。

4. 已按《中华人民共和国城乡规划法》《内蒙古自治区城乡规划条例》及相关规划要求，具备建设工程规划条件核实条件；一个施工许可证涉及多个工程规划许可证的项目或一个工程规划许可证涉及多个施工许可证的项目可一并申请办理。

5. 对应当移交城建档案管理机构工程档案进行收集汇总，按要求整理完毕，并完成自行验收。

6. 雷电防护装置检测合格。

7. 通信设施（包括有线电视）工程按要求完成，并经有计量认证资质的检测机构进行检测，符合国家标准，满足接入条件。

8. 道路、供水、排水、电力、燃气、热力等满足接入条件。

9. 建设工程规划许可的同期配建公共服务设施（包括养老设施、无障碍设施、充电桩）按照建设时序同步建设完成。

10. 达到海绵城市建设管控的指标要求和海绵城市设施的建设标准。

（二）可分期办理竣工联合验收的条件。

对办理了一张施工许可证或一张工程规划许可证，但涉及多个单位工程，在符合项目整体的质量安全要求、达到安全使用条件的前提下，建设单位可按照“功能独立、确保安全”的原则，申请分期办理竣工联合验收。分期办理竣工联合验收需满足以下条件：

1. 分期验收的范围为单幢或多幢建筑工程，并具备独立出入口；裙楼相连的多幢塔楼申请分期验收时，应将裙楼以及与其相连的一幢塔楼作为最小单位工程先行验收。

2. 建设工程规划许可的同期配建公共服务设施（包括养老设施、无障碍设施、充电桩）按照建设时序同步建设完成，具备单位工程规划条件核实条件。

3. 单位工程应满足有完全独立使用功能，相关设施设备经验收能独立使用，建设单位完成建设工程设计和合同约定的各项内容，有关分部分项工程质量验收合格。

4. 单位工程消防用电、用水满足消防规范要求；消防设计和合同约定的各项内容已完成，各项消防设施性能和系统功能联调联试等内容检测合格，消防车道能正常使用，防火分区、安全疏散、消防设施等消防工程不完整的非单体工程不能进行分期验收。

5. 雷电防护装置检测合格。

6. 道路、供水、排水、电力、燃气、热力、通信设施（包括有线电视）等市政公用服务设施满足接入条件，并能在投

用前接入。

7. 分期办理验收的单位工程应采用安全、可靠、美观的隔离设施与继续施工的单位工程（或场地）进行完全隔断，且符合消防技术标准要求的防火、防烟分隔，保证投用部分具有安全独立的使用空间。

（三）可运用承诺制申办的条件。

为提高验收效率，减少企业等待时间，加快项目投产使用，建设单位在申办竣工联合验收时，可选用承诺制办理“城建档案验收”“通信设施（包括有线电视）工程竣工验收接入”等专项验收。

采用承诺制申办的建设单位，应无不履行审批承诺的公示信息。若存在立项用地、工程规划、施工许可等阶段办理相关审批手续时的承诺事项未完成的，不得运用承诺制办理竣工联合验收有关事项。

建设单位应在承诺期限内履行相关承诺事项；相关专项验收（备案）部门应在承诺期满后3天内对建设单位承诺完成情况进行确认并将结果上传工程审批系统。承诺事项超期未通过相关专项验收（备案）部门闭合确认的，系统于超期后第7日将建设单位履约践诺情况推送至“信用乌海”公示，并将其列为重点检查对象，对建设单位其他在建工程增加监督检查频次和深度，一年内不再允许建设单位应用承诺制办理其他在建工程竣工联合验收。

六、竣工联合验收及不动产登记程序

（一）网上申请

项目具备竣工联合验收条件的，建设单位通过乌海市政务服务网提出申请，按办事指南要求上传所需材料，并选择工程验收所涉及的各项验收（备案）的市、区主管部门。

按照分阶段办理施工许可证的工程，建设单位应选择该工程所有阶段的施工许可信息，合并办理竣工联合验收。

（二）综合受理

市区工程建设项目审批综合窗口自收件之日起2个工作日内作出是否受理的决定：资料齐全，符合申请要求的，出具受理通知；对资料不全或不符合要求的，一次性告知，并要求申请人于3个工作日内补齐，补齐材料审核通过后出具受理通知。申请人逾期未补齐材料或材料审核仍不通过的，作出不予受理决定。

（三）专项验收（备案）审核（12个工作日）

1. 材料审核（2个工作日）

受理后由工程审批系统推送至各专项验收部门进行审核并开始审批计时。专项验收部门在2个工作日内反馈材料审核意见，审核通过的，进入现场查验环节；审核不通过的，由系统汇总审核意见以短信的形式反馈申请人，并结束该办件。

2. 现场查验（3个工作日）

自材料审核通过后3个工作日内完成现场查验。

现场查验前，各专项验收（备案）主管部门在系统登记

是否需到现场查验（受理后1个工作日未登记说明的，系统默认不参加现场查验）。

各专项验收（备案）主管部门可提前在系统中提出相关问题，反馈给建设单位在现场查验前解决。

牵头部门根据项目实际情况和建设单位意见，协调确定现场查验时间，通知建设单位组织勘察、设计、施工、监理等参建单位做好现场验收准备。各专项验收（备案）主管部门按职责分工在现场开展查验工作。

3. 上传现场查验提出要求的材料（6个工作日）

对发现存在的问题可快速整改完毕的，各专项验收（备案）主管部门应指导建设单位于现场验收后6个工作日内完成并确认。建设单位按各专项验收（备案）主管部门现场查验提出的要求，自现场查验之日起6个工作日内在系统补充相关资料。建设各方责任主体出具的《工程竣工验收报告》（含《消防查验报告》），也在此阶段上传。

4. 出具专项审核意见（1个工作日）

各专项验收（备案）主管部门自上一环节结束后1个工作日内出具各专项验收（备案）意见。验收（备案）通过的，在系统内填写通过意见，验收（备案）不通过的，填写不通过的理由、法定依据及整改意见。上级主管部门要求必须出具制式验收意见的，各专项验收（备案）部门上传验收结果。

（四）出具联合验收意见书（2个工作日）

1. 牵头部门自各专项验收（备案）主管部门全部出具审

核意见后2个工作日内出具办理结果。

对所有专项验收（备案）都通过的项目，牵头部门出具《竣工联合验收意见书》。意见书中注明：“根据《建设工程质量管理条例》，予以工程竣工联合验收备案”（不再单独核发《竣工验收备案表》）。《竣工联合验收意见书》可办理不动产首次登记手续。

如专项验收（备案）未全部通过的，实行“一票否决”，牵头部门出具《办理结果通知书》，一次性告知存在问题。

结果文书盖竣工联合验收业务专用章，建设单位可通过乌海市政务服务网直接下载打印。

2. 各专项主管部门应对建设单位的验收整改工作进行监督指导。建设单位整改完成后需重新提出竣工联合验收申请。

如在整改过程中对已审查通过的验收（备案）专项未进行改变的，建设单位再次申请竣工联合验收时对情况进行说明，可调用上次上传的验收材料（不需重复上传新的材料）；如对已审查通过的专项验收（备案）进行改变的，可对上次上传的验收材料进行补充或修改，说明改变缘由。专项验收（备案）部门核实确认后按审核时限出具专项意见，牵头部门按审核时限出具办理结果。

（五）不动产首次登记（1个工作日）

不动产登记部门可参与联合验收现场查验，并在收到工程审批系统推送的《竣工联合验收意见书》1个工作日内办理不动产首次登记手续。

七、其他说明

(一) 竣工联合验收全程网办，全程无需提交纸质资料。

上位法有规定必须提交纸质资料的，由建设单位在办理建设工程城建档案验收时一并提交。除此之外，其他各专项验收（备案）申请材料均线上提交电子版。重点建设项目档案验收与城建档案验收项目重合时，由城建档案馆负责验收。

(二) 单独办理施工许可的装饰装修工程竣工联合验收。

单独办理施工许可的装饰装修工程，若不涉及修改外立面、建筑结构和变更使用性质的，按照“既有房屋装饰装修工程”类型申请办理竣工联合验收；若相应情况有调整的，按照“一般房屋建筑及城市基础设施工程建设项目”类型申请办理竣工联合验收。

(三) 竣工联合验收的面积。

通过竣工联合验收项目的验收面积以规划条件核实意见为准。

(四) 竣工联合验收用时。

此实施细则审批用时适用于一般房屋建筑及城市基础设施工程建设项目，其他项目类型以工改办流程图用时做相应调整。

(五) 已纳入本实施细则的工程，原则上不单独办理专项验收，以下为特殊情况处理：

为确保居住区配套公共服务设施的落实，对于居住用地内独立设置的垃圾站、公共厕所、社区卫生服务中心、消防站、日间照料中心、幼儿园、小学等配套公共服务设施项目，可先行向自然资源部门申请规划条件核实专项验收后再申请办理竣工联合验收手续。

（六）关于其他配套建设。

如工程项目设计方案的建设范围涉及海绵城市、养老设施、充电设施、无障碍设施、配套附属及绿化工程等，建设单位按设计要求将其作为专项内容，纳入整体工程项目的验收范围内。

（七）开展融合监管，强化主动服务意识。

1. 工程质量监督机构按照工程质量安全风险分级管控要求，融合开展消防、人防、规划核实、通信专业监督检查。

2. 相关职能部门应强化主动服务意识，优化验收流程，对企业在项目建设过程中遇到的技术问题积极进行指导，对验收时发现的问题及时督促建设单位整改。

（八）关于历史项目有关事项。

1. 对于本实施细则实施前已完成部门专项验收（备案）的工程，若相关资料齐全，建设单位可自行选择竣工联合验收或竣工验收备案。

2. 关于部分由原市住建部门颁发施工许可证，由属地区住建部门负责质量安全监督的历史工程项目，其竣工联合验收或竣工验收备案工作由属地区住建部门牵头负责。

（九）保密工程。

按照保密制度管理要求，保密工程参照本实施细则线下办理竣工联合验收。

（十）其他。

本实施细则自2023年12月1日起实施。《乌海市工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室关于修订房屋建筑和市政工程竣工联合验收及备案的通知》（乌工改办发〔2022〕6号）同时废止。竣工联合验收程序中申报受理环节在各部门系统完成调整前，继续沿用原模式。

附件：竣工联合验收及验登合一市区相关部门受理范围及分工

乌海市工程建设项目审批制度改革
工作领导小组办公室（代章）

2023年10月20日

附件

竣工联合验收及验登合一市区相关部门 受理范围及分工

一、竣工联合验收牵头部门、工程质量竣工验收监督、消防验收或备案、城建档案验收（住房城乡建设部门）

受理范围：乌海市行政区域范围内，由住房城乡建设行政主管部门核发施工许可手续的新建、改建、扩建房屋建筑和市政基础设施工程。如存在违法建设，违法建设已经过处理并按处理决定执行完毕。

市区分工：

1. 市住房城乡建设部门作为竣工联合验收牵头部门，负责工程质量竣工验收监督、消防验收或备案、城建档案验收、出具竣工联合验收意见书相关工作。各级住房城乡建设部门可将相关具体技术性事务性工作，委托同级工程质量安全监督站承担。

2. 历史项目：（1）部分由原市住建部门颁发施工许可证，由属地区住建部门负责质量安全监督的历史工程项目，竣工联合验收牵头部门由负责监督的同级住房城乡建设部门负责。

（2）消防专项已通过原公安消防部门验收（备案）的，建设单位上传有关文书后，由牵头部门同级负责消防专项验收（备案）的消防救援部门在系统内核实。

二、规划条件核实（自然资源部门）

受理范围：乌海市行政区域内，已申领《建设工程规划许可证》并按要求完成建设的建设工程。如存在违法建设，违法建设已经过处理并按处理决定执行完毕。

市区分工：自然资源部门建设工程的规划条件核实，由市、区自然资源部门按照各自管辖范围负责建设工程规划条件核实。

三、人防工程质量竣工验收监督，人防工程竣工验收备案（人防主管部门）

受理范围：乌海市行政区域范围内，已办理人防工程质量监督手续并按要求完成建设的建设工程。如存在违法建设，违法建设已经过处理并按处理决定执行完毕。

市区分工：结建人防工程质量竣工验收监督、人防工程竣工验收备案，按结建人防工程行政审批的市区分工执行。

四、通信设施工程竣工验收接入（通信建设管理部门）

受理范围：需要接入公用电信网的新建、扩建、改建房屋建筑工程。

市区分工：市本级负责全市范围内房屋建筑工程的通信设施工程验收接入。

五、有线电视接入（广播电视管理部门）

受理范围：需要接入有线电视的新建、扩建、改建房屋建筑工程。

市区分工：市本级负责海勃湾区范围内，乌达区、海南区

负责项目所属辖区内有线电视接入。

六、涉及国家安全事项的建设项目竣工验收(国安部门)

受理范围: 乌海市重点区域范围内,已办理涉及国家安全事项的建设项目审批的房屋建筑和市政基础设施工程。

市区分工: 国家安全部门负责重点区域内涉及国家安全事项的建设项目竣工验收审查。

七、供水、燃气、热力接入(城市管理部门,水气热企业)

受理范围: 需要接入水、气、热的新建、扩建、改建房屋建筑和市政基础设施工程。

市区分工: 市、区城市管理部门负责通知辖区内工程建设项目对应的供水、燃气、热力企业完成接入。

八、供电接入(供电公司)

受理范围: 需要接入电力的新建、扩建、改建房屋建筑和道路工程。

市区分工: 乌海供电公司负责全市范围内房屋建筑和市政基础设施工程的供电接入。