

《空港新城房屋建筑工程分期、分段竣工联合验收实施细则（试行）》解读

《空港新城房屋建筑工程分期、分段竣工联合验收实施细则（试行）》已经 2023 年 6 月 27 日新城 2023 年第 5 次党政联席会审议通过，并于 2023 年 7 月 25 日正式印发。现就《空港新城房屋建筑工程分期、分段竣工联合验收实施细则（试行）》解读如下：

一、背景目的

为深入贯彻落实“放管服”改革和营商环境突破年活动相关要求，落实落细《陕西省人民政府办公厅关于印发复制推广营商环境创新试点改革举措的通知》（陕政办发〔2023〕2 号）和《西咸新区关于推进工程建设项目“极简极速”审批改革的实施方案》（陕西咸党政办字〔2022〕68 号）相关要求，促进空港新城房屋建筑工程分期、分段竣工联合验收的规范有序开展，加快项目投产使用，制定了《空港新城房屋建筑工程分期、分段竣工联合验收实施细则（试行）》。

二、主要内容

（一）验收事项

工程竣工测量、建设工程规划条件核实意见书核发、人防工程竣工验收备案、建筑节能验收备案、绿色建筑中期核查、海绵城市验收备案、建设工程消防验收等专项验收及根据法律法规明确具体规定需要验收的其他行政事项。

（二）遵循原则

1. 分期竣工联合验收

对办理了一张《建设工程规划许可证》但涉及多个单位工程的工程建设项目（包含使用性质为工业厂房和仓库的单体工程），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，且达到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，可提前以单体为单位进行竣工联合验收。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。

结合新城实际情况，为做好保交楼、保民生、保稳定工作，对于带有底商的住宅项目，住宅部分达到交付条件，底商部分未达到交付条件的，可以按照告知承诺制进行分期验收，建设单位凭建设工程规划条件核实指导意见、工程质量监督报告、建设工程消防验收相关意见文书以及告知承诺书，对单体工程住宅部分可先行交付，底商部分在项目最终验收时由相关部门对前期承诺事项进行核验。

2. 分段竣工联合验收

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工作；建设单位报经相关部门同意后，可分两段申请联合验收。第一阶段包含建设工程规划条件核实、工程竣工验收的监督和消防验收事项，验收合格后，即可出具竣工验收合格文件（建设工程规划条件核实指导意见、工程质量监督报告、建设工程消防验收相关意见文书），剩余其

他事项（人防工程竣工验收备案、建筑节能验收备案、绿色建筑中期核查、海绵城市验收备案等）作为第二阶段申请联合验收，全部内容验收合格后方可办理竣工验收备案。第二段和第一段时间间隔不得超过三个月，主管部门应督促建设单位按期完成联合验收。第一阶段验收完成后企业可以开展设备安装与调试工作；第二阶段验收完成后企业方可正式投入使用。

（三）验收前提条件

1. 分期竣工验收条件：1. 单位工程或子单位工程有独立分隔的区域、出入通道和独立的设备系统；2. 与非使用区域有完整的符合消防技术标准要求的防火、防烟分隔；3. 公共消防设施及其他保障安全使用功能的设施设备完成设计内容、实现设计功能；4. 消防车通道能正常使用；5. 项目红线范围内的道路、室外排水设施、地下车库需满足使用条件；6. 涉及防空地下室建设的，划分时应保持人防工程的完整性；7. 后续分期竣工验收工程不得对已验收工程进行改动。

2. 分段竣工验收条件：1. 满足规划、质量、消防验收条件；2. 已按《建设工程规划许可证》及其附图、附件许可的内容建设竣工，外墙脚手架已落架；3. 场地内应拆除的建（构）筑物和临时建筑及设施均按要求拆除，施工场地清理完毕；4. 市政、公共服务等配套设施，已按建设时序同步实施且符合规划审批要求；5. 符合消防技术标准要求的防火、防烟分隔；6. 公共消防设施及其他保障安全使用功能的设施设备完成设计内容、实现设计功能；7. 消防车通道能正常使用；8.

项目红线范围内的道路、室外排水设施、地下车库需满足使用条件。

三、职责分工

政务服务中心牵头，会同开发建设部、资源规划工作部等部门，依企业申请，对符合相关验收条件的项目组织实施分期、分段竣工联合验收。政务服务中心负责分期、分段竣工联合验收项目的统筹协调推进，对确定分期、分段竣工联合验收项目每周跟进项目进度，协调解决存在问题；开发建设部负责人防工程竣工验收、建筑节能验收、绿色建筑中期核查、海绵城市验收、建设工程消防验收、工程竣工验收的监督等专项验收；同时建立待竣工验收项目台账，每月更新；资源规划工作部负责工程竣工测量、建设工程规划验收工作。

四、办理程序

（一）企业咨询

政务服务中心为企业 provide 分期、分段竣工联合验收事项中的一般咨询及申报材料准备等前期辅导服务，涉及专业性较强或较为复杂的技术问题等业务咨询，由行业主管部门提供辅导服务。

（二）企业自主申请

企业通过政务服务中心工建审批专区综合受理窗口提出工程建设项目分期、分段竣工联合验收书面申请。

（三）审核

政务服务中心统筹协调开发建设部、资源规划工作部审核、现场踏勘、评估、审前辅导，对符合条件的，同意企业

申请，明确帮办代办人员协助企业准备申报资料，组织开发建设部、资源规划工作部进行分期、分段竣工联合验收。

（四）一次性告知

开发建设部、资源规划工作部结合项目施工进度，现场踏勘情况，就分期、分段竣工联合验收注意事项、现场整改问题等出具一次性告知书。

（五）现场验收

建设单位依据“一次性告知”完成整改后，申请现场验收，政务服务中心牵头组织。

各参验部门自现场验收之日起5个工作日内，一次性提出验收整改意见提交至政务服务中心汇总，由政务服务中心将整改意见单推送给建设单位。

（六）出具验收结论

各参验部门验收通过后，出具验收结论。政务服务中心统一汇总后通知建设单位领取，也可通知建设单位登录审批系统自行下载打印。

五、为企业带来哪些便利

分期、分段竣工联合验收是以帮助企业早验收、早投产、早收益为导向，最大程度为企业发展减负，满足企业提高产能、早一步抢占市场的需求，为空港新城经济发展添砖加瓦。