

陕西省西咸新区空港新城管理委员会文件

陕空港发〔2023〕16号

陕西省西咸新区空港新城管理委员会 关于印发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）的通知

党委管委会各部门（园办）、直属机构，各服务支撑机构，
各国有企业：

《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）》已经新城2023年第5次党政联席会审议通过，现印发你们，请认真抓好贯彻落实。

陕西省西咸新区空港新城管理委员会

2023年7月25日



（联络人：段博宇

电话：33636195）

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）

第一条 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，结合新城实际情况，制定本细则。

第二条 本细则适用于新城范围内已核发施工许可证的新建、改（扩）建房屋建筑工程。

第三条 分期、分段竣工联合验收由政务服务中心牵头，会同开发建设部、资源规划工作部等部门，依企业申请（见附件1），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。

办理分期、分段竣工联合验收的事项包括：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。

第四条 遵循原则

（一）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。（依据：《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》《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》）

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（见附件2），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。

（二）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。（依据：《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》）

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。

第五条 验收条件

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。

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。

第六条 职责分工

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。

第七条 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材料，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。开发建设部、资源规划工作部分别出具《工程质量监督报告》及建设工程消防验收相关意见文书和《建设工程规划条件核实指导意见》，建设单位凭以上文件，可开展设备安装调试工作。

对实行联合验收的工程建设项目，现场出具竣工联合验收意见书（见附件3）即视为完成竣工验收备案，不动产登

记等相关部门在线获取验收结果，企业无需再单独办理竣工验收备案。（依据：《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》《西咸新区工程建设项目“拿地即开工”“完工即验收”改革实施方案（修改稿）》）竣工联合验收意见书中，各验收部门主要负责人签字并加盖部门公章，最后政务服务中心参照见章盖章，加盖空港新城房屋建筑工程竣工联合验收意见章。

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。

第八条 自印发之日起执行，试用期一年。有效期内上级文件另有新规定的，从其规定。市政基础设施工程分期分段竣工验收参照《关于印发〈西咸新区市政基础设施工程完工移交管理办法〉的通知》及本细则执行。

附件 1:

空港新城房屋建筑工程分期、分段竣工联合验收申请表

申请编号:

建设单位基本情况	建设单位					
	统一社会信用代码					
	项目负责人		身份证号		联系电话	
	经办人		身份证号		联系电话	
建设项目基本情况	项目名称					
	项目地址					
	总建筑面积(m ²)		地上建筑面积(m ²)		地下建筑面积(m ²)	
	规划许可证内容					
申请联合验收类型	分期竣工联合验收 ☐		工程名称		验收事项	
		单位工程				
		子单位工程				
	分段竣工联合验收 ☐	第一段	时间			
			事项			
		第二段	时间			
			事项			

单位 承诺	本工程已具备相关法定竣工条件，申请表及网上填写相关数据真实准确，因不具备法定竣工条件和填写的数据不实和有误引起的后续审批手续和时限等问题，以及造成的法律后果，由我单位承担，因此导致违反相关法律法规，我单位将接受管理部门的处罚或处理。	
项目法人代表（签章）： 年 月 日		项目单位（签章）： 年 月 日

附件 2:

竣工联合验收告知承诺书

(仅限于保交楼住宅达到交付条件项目)

一、申请人

建设单位:

建设项目名称:

统一社会信用代码:

法定代表人:

联系方式:

二、申请人的承诺

申请人现作出如下承诺:

(一) 本申请人对办理事项告知的内容已经知晓和理解, 承诺已经具备或达到被告知的办理事项办理所需的条件、标准和要求。

(二) 底商之外所有住宅已全部完成竣工, 具备交付条件。

(三) 本申请人承诺在_____ (时间) 内完善底商部分相关材料及项目进度, 完成底商验收, 在办理过程中遵守相关的法律、法规及已审批文件的规定, 主动接受有关行政机关和行业主管部门的核查检查和监督管理, 履行上述被告知的义务, 未履行承诺或者与承诺内容不符的, 及时进行相应整改, 并自行承担相应法律责任。

(四) 本申请人对申报资料的真实性负责, 自愿承担虚

报、瞒报、伪造等不正当手段而产生的一切法律责任。

（五）因申请人违反承诺或者作出不实承诺造成的经济损失，由申请人自行承担。

（六）因申请人及相关第三人违反承诺或者作出不实承诺，造成损害后果的，由申请人及相关第三人依法承担对第三方造成损失的赔偿责任及其他相应的法律责任。

（七）本承诺为我单位真实意思，如违反承诺，愿意接受有关政府部门依法处理，包括但不限于撤销行政许可决定、通报公示、记录不良诚信记录等，并愿意承担相应的法律责任。

（八）以上承诺是申请人及相关第三人真实意思的表示。

本告知承诺书一式两份，双方各执一份，经申请单位盖章后正式生效。

申请人（法定代表人）：

（签字盖章）

年 月 日

附件 3:

空港新城房屋建筑工程分期/分段
竣工联合验收意见

20XX 竣联验字 XXXX 号

(建设单位名称):

你单位的(工程名称)经各参验单位验收,验收结果详见下表:

工程建设项目联合验收意见表

建设单位					监理单位				
施工单位					设计单位				
建筑面积 (m2)		工程造价		结构层次		开工日期		竣工日期	
验收内容									
牵头部门	西咸新区政务服务(空港)中心								

涉及部门	开发建设部、资源规划工作部、其他部门
开发建设部验收意见	(主要负责人签字并加盖部门公章)
资源规划工作部验收意见	(主要负责人签字并加盖部门公章)
其他部门验收意见	(主要负责人签字并加盖部门公章)
备注	

该项目（工程名称）于 20XX 年 XX 月 XX 日通过（主管单位），...的联合验收，予以通过。

空港新城房屋建筑工程竣工联合验收意见章

20xx 年 XX 月 XX 日

