

北京市房屋建筑和市政基础设施工程 竣工验收管理办法

第一条 为规范本市房屋建筑和市政基础设施工程的竣工验收工作，依据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》（住房和城乡建设部令第2号）、《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》（住房和城乡建设部令第5号）、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》（建质〔2013〕171号）等法律、法规和有关规定，并结合本市实际情况制定本办法。

第二条 本市依法应当办理施工许可证的新建、扩建、改建的各类房屋建筑和市政基础设施工程的竣工验收（以下简称工程竣工验收）及监督管理，应当遵守本办法，轨道交通工程除外。

第三条 市住房和城乡建设委员会负责本市工程竣工验收工作的政策指导和行政监督，市及各区（县）建设工程质量监督机构（以下简称监督机构）按照职责分工负责工程竣工验收的监督管理，对所监督工程的竣工验收实施监督执法工作。

第四条 工程竣工验收前，各有关单位应当完成以下工作：
工程完工后，施工单位应当组织有关人员对工程质量进行自检，确认工程质量符合有关法律、法规、设计文件、技术标准及合同的要求，并提出工程竣工报告。工程竣工报告应当经

项目经理和施工单位有关负责人审核签字，并加盖执业人员印章和单位公章。

对于委托监理的工程，在收到施工单位提交的工程竣工报告后，总监理工程师应当按照规范要求组织工程质量竣工预验收。预验收合格后，总监理工程师应当及时在施工单位提交的工程竣工报告上签署意见，并提出工程质量评估报告。工程质量评估报告应当经总监理工程师和工程监理单位技术负责人审核签字，并加盖执业人员印章和单位公章。

勘察、设计单位应当对勘察、设计文件及施工过程中的设计变更文件进行检查，并提出质量检查报告。质量检查报告应当经勘察、设计项目负责人和勘察、设计单位有关负责人审核签字，并加盖执业人员印章和单位公章。

建设单位在收到勘察、设计、施工、监理单位各自提交的验收合格报告后，应当按照规范要求组织单位工程质量竣工验收，并形成单位工程质量竣工验收记录。

第五条 工程竣工验收应当具备下列条件：

- (一) 完成工程设计和合同约定的各项内容；
- (二) 有完整的技术档案和施工管理资料，其中应包括工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告、工程质量检测和功能性试验报告、采购信息备案资料，并取得城建档案馆预验收文件；
- (三) 单位工程质量竣工验收合格；
- (四) 建设单位已按合同约定支付工程款；
- (五) 有施工单位签署的工程质量保修书；

(六) 取得法律、行政法规规定应当由规划行政部门出具的认可文件或者准许使用文件；

(七) 工程无障碍设施专项验收合格；

(八) 对于住宅工程，建设单位组织施工和监理单位进行的质量分户验收合格；

(九) 对于民用建筑工程，建设单位已组织设计、施工、监理单位对节能工程进行专项验收，并已在市或区县建设主管部门进行民用建筑专项备案；

(十) 对于商品住宅小区和保障性住房工程，建设单位已按分期建设方案要求，组织勘察、设计、施工、监理等有关单位对市政公用基础设施和公共服务设施验收合格；

(十一) 规划许可中注明规划绿地情况的建设工程，建设单位组织设计、施工、监理等有关单位对附属绿化工程是否符合设计方案验收合格；

(十二) 建设单位已按照国家和本市有关规定，在工程明显位置设置了载明工程名称和建设、勘察、设计、施工、监理等单位名称及项目负责人姓名等内容的永久性标识；

(十三) 建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题全部整改完毕；

(十四) 法律、法规规定的其他条件。

第六条 对于符合竣工验收条件的工程，建设单位应当及时组织工程竣工验收。建设单位应当组织勘察、设计、施工、监理等单位组成验收组，制定验收方案，对于重大工程和技术复杂工程，可邀请有关专家参加验收组。

建设、勘察、设计、施工、监理等单位参加验收的人员应当为持有本单位授权委托书的项目负责人或本单位法定代表人。

建设单位应当在工程竣工验收 7 个工作日前将验收的时间、地点、验收组名单及验收方案书面通知负责监督该工程的工程质量监督机构。

第七条 建设单位组织工程竣工验收应当按以下程序进行：

（一）建设、勘察、设计、施工、监理等单位分别汇报工程合同履行情况和工程建设各环节执行法律、法规及工程建设强制性标准的情况；

（二）验收组审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料；

（三）验收组实地查验工程质量；

（四）验收组对工程勘察、设计、施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出全面评价，并达成工程竣工验收是否合格的一致意见。

第八条 工程竣工验收合格后，应当及时形成经验收组人员共同签署意见并加盖各单位公章的工程竣工验收记录，作为工程竣工验收合格的证明文件。工程竣工验收记录中最迟签署意见的日期为工程竣工时间。

第九条 工程竣工验收合格后，建设单位应当及时提出工程竣工验收报告。工程竣工验收报告主要包括工程概况，建设单位执行基本建设程序情况，对工程勘察、设计、施工、监理等方面的评价，工程竣工验收时间、程序、内容和组织形式，

工程竣工验收意见等内容。工程竣工验收报告还应附有下列文件：

- (一) 规划许可文件；
- (二) 施工许可文件；
- (三) 单位工程质量竣工验收记录；
- (四) 工程竣工验收记录；
- (五) 备案机关认为需要提供的其他有关资料。

第十条 负责监督该工程的工程质量监督机构应当对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督，发现有违反建设工程质量管理规定行为的，应当责令改正，并将对工程竣工验收的监督情况作为工程质量监督报告的重要内容。

监督机构应当在工程竣工之日起 5 日内，向备案机关提交工程质量监督报告。

第十一条 本办法涉及的工程质量竣工预验收、工程质量竣工验收可以单位工程为最小验收单位。

第十二条 工程竣工验收合格，且消防、人民防空、环境卫生设施、防雷装置等应当按照规定验收合格后，建设工程方可交付使用。

通信工程、有线广播电视传输覆盖网、环境保护设施、特种设备等交付使用前应当按照规定验收。

第十三条 建设单位应当自工程竣工验收合格之日起15日内，按照有关规定向建设主管部门备案。北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表样式见附件。

第十四条 对于商品住宅小区和保障性住房工程，工程交付使用前，建设单位和前期物业管理单位应当按照《新建物业项目交接查验标准》（DB11/T774）进行项目交接查验，并办理交接手续；交接查验不能达成一致意见的，可以聘请第三方物业服务评估监理机构出具确认意见。

建设单位和前期物业管理单位未按照《新建物业项目交接查验标准》（DB11/T774）进行项目交接查验或者未办理交接手续就交付使用的，由市（区）建设主管部门和房屋行政管理部门分别予以责令改正并进行记分处理。

第十五条 本通知自2015年4月1日起施行，本通知施行之日尚未组织竣工验收的建设工程，适用本办法。

附件：1.工程竣工验收记录（样本）

2.北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表（样本）

附件 1：工程竣工验收记录

工程名称			
施工许可文件号		工程竣工日期	
建设规模		合同价格	(万元)
验收组成员	姓名	单 位	
		建设单位	
		勘察单位	
		设计单位	
		施工单位	
		监理单位	
		专家	
工程竣工验收内容	序号	验收项目	
	1	是否已完成工程设计和合同约定的各项内容	
	2	是否有完整的技术档案和施工管理资料；是否有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告、工程质量检测和功能性试验报告资料；是否已取得城建档案馆预验收文件	
	3	工程所含单位工程质量竣工验收是否合格	
	4	建设单位是否已按合同约定支付了工程款	
	5	施工单位是否已经签署工程质量保修书	
	6	是否有规划行政部门出具的认可文件或者准许使用文件	
	7	无障碍设施是否已验收合格	
	8	对于住宅工程，质量分户验收是否已合格	
	9	对于民用建筑工程，建设单位是否已组织设计、施工、监理单位对节能工程进行了专项验收	
	10	商品住宅小区和保障性住房工程，建设单位是否已按分期建设方案要求，组织勘察、设计、施工、监理等有关单位对市政公用基础设施和公共服务设施进行了验收	
	11	规划许可中注明规划绿地情况的建设工程，对附属绿化工程的验收是否合格	
	12	是否已在工程明显位置设置了永久性标牌	
	13	建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否已全部整改完毕	
14	法律、法规规定的其他验收条件完成情况		
验收情况			

附件 2 :

编号:

北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案表

工程名称:

建设单位:

北京市住房和城乡建设委员会制

工程竣工验收意见		
验收单位	建设单位	签字 (公章) 年 月 日
	勘察单位	签字 (公章) 年 月 日
	设计单位	签字 (公章) 年 月 日
	施工单位	签字 (公章) 年 月 日
	监理单位	签字 (公章) 年 月 日
	专家签字	年 月 日

工程名称			
建设地址			
建设规模		合同价格	万元
规划许可证编号		施工许可文件编号	
开工时间		工程竣工日期	
单位名称		项目负责人	
建设单位:			
勘察单位:			
设计单位:			
施工单位:			
监理单位:			
工程质量监督机构:			
<p>本工程已按规定进行了竣工验收，并且验收合格。依据《建设工程质量管理条例》第四十九条及有关规定，所需文件已齐备，现报送备案。</p> <p style="text-align: right;">建设单位（公章）</p>			
法定代表人（签字）		报送时间	

工程 竣工 验收 备案 文件 目录	<ol style="list-style-type: none"> 1. 工程竣工验收备案表一式两份； 2. 工程竣工验收报告； 3. 法律、行政法规规定应当由规划部门出具的认可文件或者准许使用文件； 4. 法律规定应当由公安消防部门出具的对大型的人员密集场所和其他特殊建设工程验收合格的证明文件； 5. 施工单位签署的工程质量保修书； 6. 住宅工程提交《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》； 7. 法规、规章规定必须提供的其他文件：建设工程档案预验收意见书； 8. 法人委托书
<p style="text-align: center;">该工程的竣工验收备案文件于 年 月 日收讫。</p> <p style="text-align: center;">备案部门</p> <p>备注：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、工程参建各方必须依照法律、法规、规章的有关规定承担各自质量责任，严格履行保修义务。 2、供水、供电、供热、供气、绿化、邮电、通讯、安防、卫生防疫等未尽事宜，由建设单位联系相关部门妥善解决。 3、人民防空、环境卫生设施、防雷装置、通信、有线广播电视传输覆盖网、环境保护设施、特种设备等工程竣工验收及备案，由建设单位按照有关规定联系相关部门办理。 	