**上饶市住房和城乡建设局**

**上饶市自然资源局文件** **上饶市人民防空办公室**

饶建联发〔2022〕11号



**市住房和城乡建设局、市自然资源局、市人民**

**防空办公室关于印发《上饶市建设工程联合**

**验收实施细则》的通知**

各县(市、区),上饶经济技术开发区、三清山风景名胜区、上 饶高铁经济试验区住房和城乡建设、自然资源、政务服务、人防

主管部门：

根据省住建厅、省自然资源厅、省人防办《江西省建设工程 联合验收管理办法(试行)》(赣建字〔2019〕3号)和市政府 办《上饶市全面开展工程建设项目审批制度改革实施方案》(饶

府办字〔2019〕45号)、 《关于印发<上饶市进一步深化工程建



市人民防空办公室

设项目审批制度改革一件事集成办专项行动方案>的通知》(饶工 改办〔2022〕1号)、 《江西省实施<中华人民共和国人民防空 法>办法》、 《江西省人民防空工程管理办法》和《江西省结合 民用建筑修建防空地下室审批实施细则(试行)》(赣人防发 〔2021〕15号)文件精神，市住房和城乡建设局、市自然资源 局、市人防办联合了制定《上饶市建设工程联合验收实施细则(试

行)》,现印发给你们，请认真贯彻执行。

市住房和城乡建设局

(此件主动公开)



市自然资源局

2022年10月21 日

**上饶市建设工程联合验收实施细则**

为进一步深化“放管服”改革，创优营商环境，推进工程建 设项目审批提速增效，促进工程建设项目及时投入使用并发挥效 益，根据省住建厅、省自然资源厅、省人防办《江西省建设 工程联合验收管理办法(试行)》(赣建字〔2019〕3号)和 市政府办《上饶市全面开展工程建设项目审批制度改革实施 方案》 (饶府办字〔2019〕45号)、 《江西省实施<中华人民 共和国人民防空法>办法》、 《江西省人民防空工程管理办法》 和《江西省结合民用建筑修建防空地下室审批实施细则(试行)》 (赣人防发〔2021〕15号)文件精神，制定《上饶市建设工程

联合验收实施细则》。

**第一条联合验收定义和适用范围**

本实施细则所称联合验收，是指建设工程竣工后，将各 行政主管部门分别依法单独实施各类专项验收的模式，转变

为“一窗受理、联合验收、限时办结、统一 出件”的验收模式。

本实施细则适用于我市新建、改建、扩建的房屋建筑和

市政基础设施工程联合验收工作。

**第二条联合验收职责分工**

各级住建和城乡建设部门牵头负责建设工程联合验收协 调工作。各级住房城乡建设、自然资源、行政审批、人防等

主管部门按照职责分工，共同做好联合验收工作。供水、供

电、燃气、通信、广电等市政公用基础设施报装提前到开工 前办理，在工程施工阶段同步完成相关设施建设，竣工验收

后直接办理完成接入工作。

**第三条联合验收事项**

(一)建设工程竣工规划条件核实(含建设用地复核验

收 ) ;

(二)消防竣工验收或备案抽查；

(三)人民防空工程、兼顾人民防空需要的地下工程竣

工验收备案(联合验收、统一备案);

(四)建设工程城建档案验收；

(五)房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案。

**第四条申请联合验收的建设工程应同时具备以下条件**：

**(** **一)建设工程规划条件核实(含建设用地复核验收)**

**申报联合验收应具备的条件**

1.建设用地范围内的各项建设项目(含建筑工程、园林绿 化、道路桥梁、管线等市政工程)已按批准的规划全部竣工， 按施工图和审批条件施工完毕，市政基础设施已按规划接入 城市系统。按"多测合一 "相关文件规定已完成测量并取得相 关测绘报告，符合《城市测量规范》要求，项目地下管线须

在管线覆土前完成测量并取得验收批复；

2.项目内配套设施(含公共服务用房)按规划要求实施到

位。项目分期进行验收的，相关配套用房影响分期验收独立

使用功能的应在第一阶段进行验收；

3.施工场地已清理干净，建设用地(含代征地范围内)的 临时施工用房、临时建筑、临时围墙和其它按规划要求应拆

除的建(构)筑物已拆除完毕；

4.实际用地范围、用地面积、土地用途等符合建设用地批

准文件要求；

5.土地使用合同约定的条款履行到位。

(二)建设工程消防验收(备案) **申报联合验收应具备**

**的条件**

建设工程已按审查合格后的消防设计文件和国家工程建 设消防技术标准要求建成，具备消防验收条件。按照省住建 厅《关于开展房屋建筑和市政基础设施工程消防设计审查验

收工作的实施意见(试行)》具体有：

1.完成工程设计和合同约定的各项内容，室外消防车道已

完成，永久性电源和水源已开通；

2.住宅小区或组团公共建筑中单体建筑验收时，消防控制

室、消防水泵房等公共消防设施已施工完毕；

3.施工单位在工程完工后对消防工程质量进行了检查，确 认工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，符 合设计文件和合同要求，消防设施各个系统经建设单位验收 全部合格，并提供消防工程竣工报告，工程竣工报告应经项

目经理和施工单位技术负责人审核签字；

4.对于委托监理的工程项目，监理单位对消防工程进行了 质量评估，并提供消防工程质量监理评估报告。消防工程质 量监理评估报告应经总监理工程师和监理单位技术负责人审

核签字；

5.设计单位对施工单位是否按审查合格的设计文件施工 进行检查，并提出消防设计质量检查报告。消防设计质量检 查报告应经项目设计负责人和设计单位技术负责人审核签

字；

6.消防设施各个系统检查检测合格证明文件；

7.有完整的消防工程技术档案盒施工管理资料，以及完整

的消防工程竣工图纸；

8.消防设施已经通过调试运转正常，已由具备相应资质的

检测单位进行了消防设施检测。

(三)人民防空工程、兼顾人民防空需要的地下工程竣 工验收备案(联合验收、统 一 备案) **申报联合验收应具备的**

**条件**

1.人防工程设备运转正常、主体质量合格，达到人防建设 标准要求，并有具备相应资质的人防检测单位出具的质量检

测合格证明文件；

2.有建设单位出具的人防工程防护功能平战转换实施预

案；

3.人防工程标识标牌已设置到位，建设单位与工程所在地

人防主管部门签订《人防工程维护管理责任书》并填写《人

防工程维护管理手册》;

4.属于易地建设的工程项目或配建防空地下室建筑面积

不足部分已足额缴纳防空地下室易地建设费。

**(四)建设工程城建档案验收申报联合验收应具备的条**

件

1.建设单位已经收集汇总建设工程准备阶段文件、监理文 件、施工文件和竣工图，并组织各方工程建设责任主体完成了工

程竣工验收工作，且验收合格；

2.声像档案、电子档案符合有关技术规范；纸质档案按有关

规范整理立卷。

3.工程竣工验收报告。竣工验收报告应当包括工程报建日 期，施工许可证号，施工图设计文件审查意见，勘察、设计、施 工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的 竣工验收原始文件，市政基础设施的有关质量检测和功能性试验

资料以及备案机关认为需要提供的有关资料；

4.施工单位签署的工程质量保修书；商品住宅还应当提交

《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

**(五)建设项目竣工验收备案申报联合验收应具备的条**

件

工程竣工验收备案表。

**第五条验收申请**

建设工程具备联合验收条件后，建设单位按照施工许可管理 权限，向本地区工程建设项目联合验收综合服务窗口(以下简称

“综合服务窗口”)提出联合验收申请。

建设单位应将有关申请材料(附件)一次性提交到上饶市 工程建设项目联合审批平台(以下简称联合审批平台),并 到综合服务窗口提交《上饶市工程建设项目联合验收申请表》及

相关原件。

市本级联合验收在市政务服务大厅设置工程建设项目联 合验收综合服务窗口。由市住建局牵头统一 受理，组织统一 验收、限时办结。各验收部门应配合牵头单位，参与联合验收 工作，指定专门机构和人员负责本部门验收事项的具体工作，在 规定时限内参与工程竣工验收监督工作，及时提出验收意见，按 规定出具验收报告或监督报告，并对本部门验收结论负责；在项

目审批系统未完全实现对接前，暂时以纸质材料执行。

**第六条资料核验**

“综合服务窗口”收到建设单位提交的申报材料后，当日内将 申报材料分转到各参验部门，各参验部门应在2个工作日内完成 资料审查工作并向“综合服务窗口”反馈审查意见，逾期未反馈则 视为无意见。“综合服务窗口”在收齐审查意见后于当日内将受理

决定书、 一次性补正告知单或不予受理告知书反馈给建设单位。

**第七条告知承诺**

消防备案项目的抽检纳入事后监管范畴，受理后采取告知承

诺制，住建部门确认备案材料齐全且符合法定程序，告知建设单 位将有被抽检的可能，建设单位依法作出承诺，直接出具备案凭

证。

**第八条现场验收。**

“综合服务窗口”受理决定后，原则上应安排各参验部门在2 个工作日内集中到达项目现场验收，并通知建设单位负责组织勘

察、设计、施工、监理等参建单位做好现场验收准备工作。

**第九条验收反馈**

现场联合验收结束后，各参验部门应在2个工作日内提出验 收监督意见并向“综合服务窗口”反馈，验收意见分为合格和整改

两种。

1.验收合格的，各验收部门确认“合格”并依法出具验收结论 文件或备案凭证(加盖验收部门印章)推送至“综合服务窗口”, “综合服务窗口”汇总所有参验单位合格意见后当日出具联合验

收意见书，作为联合验收合格的统一确认文件，反馈给建设单位。

各验收部门出具的验收结论中的建设内容应包含所有申请 内容并明确本验收事项是否通过验收，不得出具结论模糊、难以

判断是否验收合格的意见。

2.部分验收事项需进行整改的，相关验收部门应一次性提出 验收整改意见、提交至“综合服务窗口”生成联合验收整改意见汇 总表并附各验收部门出具的整改意见(加盖验收部门印章),同

步送达建设(代建)单位和牵头部门。

现场联合验收结束后2个工作日内未在窗口提交验收整改 意见的，视同无整改要求，2个工作日后仅允许进行事项的办结

操作。

建设单位应在20日内完成整改并通过窗口提出复验申请，

复验申请材料同步推送至各验收部门。已在窗口确认“验收合格” 的部门，如果能够确认工程整改后不影响初次验收的结论，可不 参加复验；需参加复验的验收部门在2个工作日内自行前往现场

复验。

3.复验结束后，复验意见分为"合格"和“不合格”两种。

复验合格的，按上述验收合格的程序办理。

复验不合格或建设单位在规定的整改期限内未提出复验申 请的，验收部门确认“不合格”,复验不合格事项的验收部门出具 验收不合格文书(加盖验收部门印章),该事项办结。下一次项

目具备验收条件后，建设单位需重新申请联合验收。

**第十条验收备案。** 联合验收合格的工程，住房和城乡建设

主管部门直接办理竣工验收备案手续。

**第十一条** 联合验收自受理建设单位申请之日起必须在7个

工作日内完成(不含建设单位补正和整改时间)。

**第十二条** “综合服务窗口”可根据实际情况邀请民政、教 育、水利、国安、园林、卫生健康等部门一并参加联合验收，有

关意见纳入联合验收意见书进行统一反馈。

**第十三条分阶段验收**

为促进建设项目及时投入使用并发挥效益，对规模较大的工 程，在具备以下条件后可申请分阶段验收： 一是分阶段验收部分 应具备独立使用功能；二是分阶段验收部分的建设内容未超出该 部分的规划许可指标；三是消防、人防、给排水、供电等功能到 位；四是室外工程具有独立施工条件并完成设计文件内容；五是

具有独立而完整的工程档案资料。具体应满足以下要求：

1.自然资源部门确认分阶段验收部分满足规划核实有关规

定，出具同意分阶段验收的意见；

2.项目分期建设分阶段验收的部分，建设单位提供与先期分阶 段验收部分应建防空地下室易地建设费等额的银行履约保函，并作

出书面承诺。人防部门出具同意分阶段部分竣工验收的意见；

3.住建部门确认分阶段验收部分具有完整的消防功能，满足 消防验收或备案抽查的有关规定；确认分阶段验收部分已完成设 计文件内容，具有独立而完整的工程档案资料；出具同意分阶段

验收的意见。

**第十四条** 建设单位应按照国家有关法律法规、技术规范和 专业标准组织工程项目建设，对违法违规的建设工程项目，不纳 入联合验收范围。对应验收，而未申请验收的工程项目按相应法 律法规进行处罚。各验收部门应建立与联合验收相适应的工作机

制，加大监督检查力度，严肃查处违法违规行为。

**第十五条** 市住建局会同市政务服务管理局协调、跟踪建设

项目的联合验收工作，定期通报各地各单位联合验收有关情况，

及时协调联合验收工作存在的问题；市政务服务管理局会同市效 能督查部门制定督查考评办法，定期对联合验收工作落实情况进 行检查，对未按照相关规定和要求履职、完成工作任务的进行通

报批评，情节严重的依照相关规定予以行政问责。

**第十六条** 本办法自2022年11月1日起施行。

**附** **件**

**上饶市建设工程联合验收申报提交材料**

**一、应为建设工程竣工规划条件核实(含建设用地复核**

**验收)**

1、《上饶市建设项目竣工规划核实申请书》两份；

2、 建设工程项目竣工用地复核验收单；

3、 建设项目选址意见书及附图、规划设计条件、建设用地 规划许可证(副本或正本)及附图、全部的建设工程规划许可证 复印件，已办的建设工程竣工规划核实合格意见单(加盖建设单

位公章)。

4、 规划竣工测量报告(加盖建设单位公章),需注明容积 率、绿地率、建筑密度、围墙的坐标位置和高度及退用地红线距 离、机动车地上和地下停车位数，非机动车停车数、商业比例，

物业用房、社区用房、养老等用房规划核实情况汇总表。

5、 需要竣工图章、设计院出图章、测绘所或规划设计院图 纸审核章、开发企业公章的建设工程竣工图总平面图(要求与施 工总平面图一致) 、建筑单体竣工图(平、立、剖面图)及光

盘各一份；

6、开工验线合格通知单和±0复验合格通知单复印件(加盖

建设单位公章);

7、 交通主管部门出具的交评验收或核实意见；

8、全部的市政公用设施配套费发票复印件或抄告单。

9、需有经规划主管部门审定的规划方案文本和建施工图(加

盖规划图纸审核用章),建筑面积核算报告；

10、经规划主管部门盖章的《建筑外立面装修材料确认表》、

《围墙建设报验确认表》;

11、需有申请日期水印、楼栋号的建筑外立面、飘窗、设备 平台、架空层、屋顶等重点部位彩色现场图片(每栋不少于3张， 加盖建设单位公章);需有申请日期水印城市重要道路沿街、沿 江等建成实景效果图片(不少于3张，加盖建设单位公章),需 有申请日期水印配建的园林绿化、地面和地下机动车停车位、非 机动车停车位、道路、广场和公共绿地、围墙等重点节点彩色现

场图片(不少于3张，加盖建设单位公章);

12、 需有申请日期水印的批后公示牌照片。

**二、** **消防验收(备案)**

(一)、消防验收

1、 消防验收申报表

2、消防工程竣工报告(含竣工验收消防查验报告)

3、 涉及消防建设工程竣工图纸

(二)、消防验收备案

1、 消防验收备案申报表

2、消防工程竣工报告(含竣工验收消防查验报告)

3、涉及消防建设工程竣工图纸

**三、** **人民防空工程竣工验收备案**

1.人防工程竣工验收备案表

2.人防工程质量监督书

3.人防工程质量监督报告

4.人防工程平战转换实施方案

5.人防工程竣工图

6.人防工程维护管理责任书

7.人防工程维护管理手册

8.施工单位签署的工程质量保修书

9.地面民用建筑及人防工程面积测量报告

10.防护设备购销合同申请人自备

11.过滤吸收器合格证

**四、** **建设工程城建档案验收**

依据住房和城乡建设部发布的《建设工程文件归档规范》

(GB/T50328-2014) 的要求提交以下几方面工程档案文件：

1.工程准备阶段文件：主要有立项、用地规划、勘察、设

计、招投标文件等。

2.监理文件：主要有监理规划、细则、工作总结、质量事

故报告及处理资料等。

3.施工文件：主要有施工管理、技术、进度造价、施工物

质出厂质量证明及进场检测、施工记录、施工质量验收文件



等。

4.竣工图：主要有建筑、结构、给排水、通风空调、室外

工程竣工图等。

5、 工程竣工文件：主要有五方责任主体验收报告等。

**五、** **建设项目竣工验收备案**

1.工程竣工验收备案表和工程竣工验收报告记录表；

2.施工许可证；

3.建设单位工程竣工验收报告；

4.施工单位工程竣工报告；

5.监理单位工程质量评估报告；

6.勘察质量检查报告；

7.设计质量检查报告；

8.单位工程质量验收文件(交接验收单)(市政项目提供);

9.施工单位出具的质量保修书，住宅工程还应提供《住宅

质量保证书》和《住宅使用说明书》;

10.工程质量监督报告；

11.建筑节能工程专项验收评审表；

12.防雷检测报告。

注：所有复印件必须加盖城建档案馆的等同原件章及骑

缝章，提供原件存放证明。



上饶市住房和城乡建设局办公室 2022年10月21日印发