

工程建设项目分期验收指导意见

(征求意见稿)

为贯彻落实国家工程建设项目审批制度改革及省委营商环境优化提升部署要求，加快推进工程建设领域增值化改革进程，在前期试点的基础上，制订以下指导意见。

一、适用范围

浙江省行政区域范围内新建、改建、扩建的企业投资工业类建筑工程项目，涉及多个单位工程的，建设单位可以根据实际情况提出分期验收申请。

二、验收条件

项目整体未达到竣工联合验收条件，但项目中包含的单位工程具备分期验收条件(详见附件1)，可以先行申请分期验收，并应当遵守下列要求：

(一)申请先行验收的单位工程应当与施工区域有安全防护硬隔离措施，保证验收通过的单位工程有独立使用空间。

(二)地下室单体和上部建筑单体应当按同一单位工程同步验收，若相邻建筑单体使用同一地下室单体的分割后，能满足消防设计要求和使用功能的，可以分期验收。附属工程应当

整体验收，不得单独验收。工程建设项目分期次数不得超过 3 次。

（三）严禁利用分期验收将项目人为拆分，规避建设工程消防验收（备案）制度，严禁将应当申请消防验收的工程申请消防验收备案。

三、办理流程

（一）意向申报。建设单位根据项目实际需求，原则上应在项目开工前通过浙江省投资项目审批监管在线 3.0 平台（以下简称 3.0 平台），向项目所在地住房和城乡建设行政主管部门或当地政府指定的其他牵头部门（简称牵头部门，下同）提交《工业项目分期验收计划申请表》（附件 2）及实施方案，明确分期建设范围、验收事项、实施流程等内容。

（二）过程指导。牵头部门应当在收到建设单位申请后，会同自然资源和规划、综合行政执法、人防、审批部门、专业管线单位等相关部门通过召开专题会议、意见征求等形式，对申请分期验收事项的可行性、必要性、安全性及分期建设范围、验收事项、实施流程等形成一致意见，对一致同意分期验收的工程建设项目列入分期验收意向库。其中，还未核发施工许可证的项目，可按分期验收计划进行项目设计，或申请分期办理工程规划许可证等方式处理；已核发施工许可证的项目，经相

关部门联合认定分期验收计划及方案可行的，后续建设单位可通过投资 3.0 平台或分期验收专窗提交分期验收申请。

（三）受理申请。建设单位或窗口人员通过投资 3.0 平台“分期验收”模块，按系统提示上传分期验收申请材料。牵头部门协调会商自然资源和规划、综合行政执法、人防等相关专项验收（备案）部门组建联合验收服务团队，对项目是否满足分期验收申请条件进行核查，完成分期验收受理，并出具受理意见。

（四）现场验收。受理申请后，牵头部门应组织协调规划核实、用地复核、消防验收、质量监督等验收部门（机构）会商，联合或分别开展实地勘验核实及现场验收。

（五）部门意见。各专项验收部门完成专项验收后，在 3.0 平台分期验收专项意见单（附件 3）上分别出具规划核实确认意见和验收意见，涉及消防分期验收或备案的，应出具消防验收意见书或消防验收备案抽查结果通知书；对单个事项验收未能通过的，相应部门应当在验收时限内一次性出具整改通知意见并告知建设单位。各相关专项验收意见全部为“通过”的，由牵头部门出具《工业项目分期验收综合意见告知单》（附件 4）后，方可准予项目分期投入使用。在项目整体联合竣工验收通过前不办理竣工验收备案。

（六）验装同步。建设单位可在项目分期验收合格并获取《工业项目分期验收综合意见告知单》后，实施生产设备的安装调试。

（七）安全使用。建设单位在保证安全且做好必要防护的前提下，可以允许单位工程提前投入生产使用。建设工程的保修期，自整体项目的竣工验收合格之日起计算；分期验收先行投入使用的，也可以由建设单位与施工单位约定，自分期验收的单位工程竣工验收合格之日起计算。

（八）整体验收。建设工程整体完成后，建设单位在最后一次分期验收时，应当整理汇总整个项目的验收资料，向相关部门申请项目整体竣工验收。资料不齐全的，不得申报整体竣工验收。整体竣工联合验收合格并完成项目竣工验收备案后，方可办理不动产登记。

四、监督管理

（一）落实建设单位工程质量安全首要责任。建设单位应当建立分期验收项目责任制，对分期验收项目承担全面责任。建设单位应当按照各参建单位共同制定并经论证分析可行的分期验收方案开展工作，科学分工、严密组织，严格落实分期验收方案各项保障措施，始终保持生产生活、施工隔离防护到位；重点确保验收部分竣工图稳定且与实际符合，消防设备设

施功能齐全、性能稳定、系统有效运行。分期验收合格后，建设单位应当及时向消防救援机构报告，主动接受日常监督。

（二）落实设计施工单位等各方主体责任。建设单位应当组织设计单位对设计变更是否依法、是否需要重新图审进行自查，如依法需要重新图审的应当报原审查机构审查。

（三）落实部门审批监管责任。各相关部门应加强对分期验收项目的审核，严格准入条件。牵头部门应组织发改、自然资源、生态环境等部门对分期验收的必要性、可行性、安全性联合开展审查，稳妥确定实施项目。应加强事中事后监管，各监管职能部门应当规范各方责任主体质量安全行为，压实各方主体责任，尤其在未整体验收前，生产经营主管部门应当加强对先验部分（使用区域）的监管，建设审批主管部门应当加强对在建部分（施工区域）的监管；消防抽查比例按照《浙江省建设工程消防设计审查验收实施细则》要求执行。对擅自改变使用功能和原图审合格结果未报批的，或验收前发现不良质量安全行为的，在整改完成之前不得受理下期项目分期验收。

（四）强化建设单位诚信管理机制。单位工程分期验收时承诺容缺资料未补齐的，或发现已验收部分涉及施工图设计变更未依法审查备案的，不得申报整体竣工联合验收。建设单位未在承诺时限内办理正式整体验收或整体验收不通过的，或逾

期未履行其他承诺事项的，牵头部门应当告知建设单位整改，整改期间不予受理相关验收；情节严重的，牵头部门应当撤销准予分期验收综合意见告知单。

（五）加强部门指导服务。牵头部门组织协调各相关行政主管部门加强分期验收政策宣传，落实咨询服务，开展指导工作。各地要在土地出让阶段做好分期验收政策宣传，在项目立项阶段对有意向申请分期验收的项目开展提前介入指导，并纳入分期验收意向项目库管理，安排专人主动对接，精准掌握项目进展。在规划、设计阶段协助建设单位及早谋划，指导设计单位做好市政、消防、环保等配套设施设计，为后续分期验收、提前投产创造条件。

五、其他要求

（一）各地可结合本指导意见，制定本地区分期验收的实施细则，按照“自主申请、确有必要”的原则，推进分期验收在企业投资工业项目中应用。

（二）各地可根据实际在市政基础设施、公共建筑项目（非住宅项目）探索实施分期验收改革。

（三）建立负面警示分级管理清单，对于易燃易爆危险品、危险化学品的生产和储存类产业项目，以及关系国家安全和生态安全的项目，严禁纳入分期验收改革试点范围。

(四) 本指导意见自发布之日起实施。

附件： 1.工程建设项目分期验收申请条件
2.工程建设项目分期验收申请表
3.工程建设项目分期验收专项意见单
4.工程建设项目分期验收综合意见告知单

附件 1:

工程建设项目分期验收申请条件

一、基本条件

申请本期分期验收的单位工程（简称先验部分，下同）已经按照工程合同和设计图纸要求完成分期竣工联合验收单位工程的建设。先验部分有完整的技术档案和施工管理资料；建设单位已组织勘察、设计、施工、监理等单位进行工程竣工验收且验收合格，形成经五方责任主体单位及项目负责人签章的工程竣工验收记录；工程质量符合有关法律法规、工程建设强制性标准、设计文件及合同要求，满足安全独立使用功能。

二、安全防护条件

先验部分（使用区域）与在建部分（施工区域）确保界面清晰，之间做好安全防护封闭措施，防护标准符合施工现场围挡设置要求；使用区域出入口设置应与在建区域保持隔离封闭，确保验收通过的单位工程具有安全独立的使用空间。

三、市政服务设施和生态环保条件

单位工程的供电、供水、排水、通信等管线设施已与城市公共管网连接；单位工程受电设备不与验收范围外的受电设备

存在电气连接；电梯等特种设备具备使用条件；完成涉及基本使用功能的公共部位、设施的建设；相应的工业污水预处理设施已完成并通过生态部门验收。

四、规划验收条件

一个建设工程规划许可证内，在最后一个单位工程验收时，应完成规划许可全部要求；涉及为施工申请的临时建筑工程，已完成拆除；涉及代征用地的，同步完成移交。

五、消防验收或备案条件

单体工程具备竣工验收条件，总平面布局和平面布置、消防车道、消防车登高扑救面、防火防烟分区和建筑构造、安全疏散、消防水源、消防供电和消防设施等应符合有关设计文件及国家工程建设消防技术标准的要求；单体工程具有相对独立的疏散设施，且与其他区域之间设有完整的防火、防烟分隔措施；单体工程的各项消防设施检测合格，并保证其独立运行，其他区域的施工等不影响单体工程各类消防设施的正常运行。

六、人防专项验收条件

先验部分垂直投影范围内的人防工程应为一个或多个完整的、自成体系的防护单元，其所含出入口、竖井、采光窗井、防爆波电缆井等设施需要同步施工完成；先验部分所含人防工程已完成设计及合同约定内容，具备平时规划用途和战时功

能。

七、图审及档案验收条件

项目应实施单体赋码落图并全过程线上图审，保持设计施工方案稳定，如有变更应在现场施工前，设计单位上传补充设计变更内容，非免图审项目涉及《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（住建部令第13号）第十一条规定内容的施工图变更应当重新取得图审合格意见。

申请分期验收时先验部分单位工程和辅助设施已按照设计建成安装，能满足生产或使用的需要；先验部分电子竣工图编制已完成，电子归档系统已完成单位工程建设全过程文件材料的收集、整理与归档工作；先验部分竣工验收相关评价以及检测工作已完成，已形成单位工程竣工测绘报告，单位工程技术资料整理符合工程档案验收要求。

八、配套停车、充电桩验收条件

项目设计方案应当明确各单位工程配套停车设施、充电桩分布及数量。先验部分范围内的配套停车设施、充电桩与单位工程同步设计、同步施工、同时验收、同时交付使用。建设单位承诺项目总体配套停车设施应当符合有关规定标准以及规划指标。

附件 2:

工程建设项目分期验收申请表

申请编号:

联审编号:

分期验收编号:

工程(项目) 名称				投资项目 统一代码		
分期计划	年 月: 第 期, 共 个单体 年 月: 第 期, 共 个单体 年 月: 第 期, 共 个单体			本期范围	含 个单位工程 (地下室) 涉及单体名称 (赋码):	
整体规模 建筑面积	m ²	申 验 规 模 建筑面积	m ²	工程地址		
申报联合 验收项目 选中“□”打 √	☐ 单位工程竣验规划许可符合性审查 ☐ 单位工程质量竣工验收 ☐ 其他建设工程消防验收备案 (单位工程) ☐ 特殊建设工程消防验收 (单位工程) ☐ 单位工程人防质量竣工验收 ☐ 单位工程防雷装置竣工验收 ☐ 单位工程档案验收 ☐ 其他					
规划许可 证编号			施工许可证编号			
单位类别	单位名称	资质等级	法定代表人	项目负责人	联系电话	
建设单位						
设计单位						
勘察单位						
施工单位						
监理单位						
施工图审查机构						

[illegible]

附件 3:

工程建设项目分期验收专项意见单

项目名称		项目代码	
建设单位		联系人及电话	
勘察单位		联系人及电话	
设计单位		联系人及电话	
施工单位		联系人及电话	
监理单位		联系人及电话	
本期验收 开工日期		本期验收竣工 日期	
本期验收 范围及规模	需列出涉及单体名称（赋码）		
本期验收 情况描述			
本期验收 验收意见			
分期竣工 验收部门 （签章）		签发人 及电话	

附件 4:

工程建设项目分期验收综合意见告知单

项目名称		项目代码	
分期验收单体 范围			
回复意见	是否同意该项目分期验收、投入试运行。 1. ☐ 同意 2. ☐ 不同意 3. ☐ 其他情况 备注：本复函仅用于投入使用或申请装饰装修许可，不作为不动产登记的相关依据，在项目整体联合验收通过前暂不办理竣工验收备案，待项目整体联合验收通过后再行办理竣工验收备案手续。 牵头部门（盖章）： 日期：		
	联系人：	联系方式：	