

北京市住房和城乡建设委员会
北京市规划和自然资源委员会
北京市人民防空办公室
北京市市场监督管理局
北京市水务局
北京市档案局
北京市交通委员会
北京市城市管理委员会
北京市通信管理局
北京市政务服务管理局

关于印发《北京市房屋建筑和市政基础设施 工程竣工联合验收管理暂行办法》的通知

京建法〔2020〕10号

各有关单位：

为进一步深化“放管服”改革，持续优化首都营商环境，推进房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收工作改革创新，根据《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发

〔2019〕11号)、《优化营商环境条例》《北京市城乡规划条例》《北京市优化营商环境条例》等要求,市住房城乡建设委等十部门制定了《北京市房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收管理暂行办法》。现印发给你们,请认真遵照执行。

北京市住房和城乡建设委员会
北京市规划和自然资源委员会
北京市人民防空办公室
北京市市场监督管理局
北京市水务局
北京市档案局
北京市交通委员会
北京市城市管理委员会
北京市通信管理局
北京市政务服务管理局

2020年11月18日

北京市房屋建筑和市政基础设施工程 竣工联合验收管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步优化营商环境,深化房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收改革,贯彻落实《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》(国办发〔2019〕11号)、《优化营商环境条例》《北京市城乡规划条例》《北京市优化营商环境条例》,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内新建、改建、扩建房屋建筑工程(含装饰装修工程)和市政基础设施工程(不含轨道交通工程、地下管线工程、电力工程和保密工程)竣工联合验收(以下简称联合验收),适用本办法。

联合验收按照工程项目综合风险等级分类实施。项目综合风险分为低风险、一般风险、较大风险和重大风险四个等级。低风险和一般风险等级的工程项目,原则上应实施联合验收;较大风险等级的工程项目,在项目具备成熟验收条件且风险可控的基础上,鼓励实施联合验收;重大风险等级的工程项目,不建议实施联合验收。工程项目综合风险等级见附件。

第三条 本办法所称的联合验收,是指工程建设单位申请,住

房城乡建设、规划自然资源、人防、市场监管、水务、档案、交通、城市管理、通信等主管部门精简优化并协同推进工程竣工验收相关行政事项,督促协调市政服务企业主动提供供水、排水、供电、燃气、热力、通信等市政公用服务,规范、高效、便捷完成工程验收,推动工程项目及时投入使用的工作模式。

第四条 联合验收遵循“规范、协同、共享、高效、便捷”的工作原则,实现“一表申请、一次告知、一份承诺、多验合一、统一意见、限时办结”工作目标。联合验收不收取费用。

第五条 市(区)住房城乡建设主管部门依据《北京市城乡规划条例》统筹组织本市(区)联合验收工作,使用市(区)建设工程联合验收专用章,汇总相关主管部门意见统一出具联合验收意见。其他验收事项申请纳入联合验收的,应经市政府批准后实施。

第六条 住房城乡建设主管部门负责统筹协调联合验收工作,以及工程竣工验收监督、消防验收、房产测绘成果审核工作。

规划自然资源主管部门负责建设工程项目规划验收、城建档案验收工作。

人防主管部门负责人防工程竣工验收监督工作。

市场监管部门负责建设项目特种设备使用登记工作。

水务主管部门负责督促协调指导供水、排水等市政服务企业提供市政公用服务。

城市管理部门负责督促协调指导燃气、热力、供电等市政服务企业提供市政公用服务。

档案行政管理部门负责监督和指导政府固定资产投资的重大建设项目档案验收工作。

交通主管部门负责配套停车设施验收的指导工作。

通信主管部门负责督促协调指导通信等市政服务企业提供市政公用服务。

市政服务企业负责本企业服务范围内的项目供水、排水、供电、燃气、热力、通信等配套市政公用设施接入、连通和运行服务。

第七条 本市依托北京市投资项目在线审批监管平台(以下简称在线平台)建立统一的北京市建设工程竣工联合验收服务平台(以下简称多验合一平台),加强各主管部门、市政服务企业信息平台相关数据信息共享交换,支撑跨部门业务协同,推动联合验收全流程无缝衔接。

住房城乡建设主管部门负责多验合一平台的建设、管理和维护。

第八条 联合验收实行综合告知承诺制。住房城乡建设主管部门整合各主管部门需告知和承诺内容,制定综合告知承诺书,一次性告知项目具体建设要求、验收申请材料、验收流程、验收标准等,明确建设单位需承诺的各项内容。

建设单位申请实施联合验收,应以书面(含电子文本)形式承诺已按照要求完成建设任务,且符合综合告知承诺书告知的条件、标准、要求,承担违反承诺的相应责任。综合告知承诺书应经建设单位法定代表人或其授权人签字并加盖建设单位公章。

第九条 各主管部门和市政服务企业应当加强信息共享,及时掌握工程项目建设进度和情况,提前服务、主动服务,切实加强联合验收全过程管理,与相关主管部门共享监管数据。

第二章 强化建设工程质量安全监管

第十条 本市建设工程的质量安全应根据项目综合风险等级实施差别化管理。

工程开工前,建设单位应明确项目综合风险等级,并将项目综合风险等级通过在线平台共享至各主管部门。工程建设过程中,建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位和监理单位应建立健全风险管控体制机制,制定工作制度,明确责任主体,全面系统识别工程建设各阶段、各环节质量安全风险,采取措施有效管控风险,确保建设工程质量安全。

建设单位、施工单位和监理单位应当定期对所承担的工程项目各阶段、各环节质量安全风险进行检查,对风险管控情况进行评价,并将检查和评价结果上报至本市统一建立的风险管控平台。

第十一条 工程建设过程中,住房城乡建设主管部门开展质量安全监督检查,对于低风险项目,取消首次工作交底会,在施工过程中仅开展1次现场监督检查,时间最长不超过1天;对于一般风险项目,监督抽查频次为每3个月不少于1次;对于较大风险、重大风险和风险管控差的项目,视项目进展酌情增加监督抽查频次。

工程各参建单位未按规定实施风险分级管控、发生质量安全事故或存在承诺不兑现等行为的,住房城乡建设主管部门增加随机检查次数,加强事中事后监管。

第十二条 建立联合检查制度。相关主管部门可向住房城乡建设主管部门提出联合检查意向,由住房城乡建设主管部门组织开展联合检查。联合检查结束后,各主管部门应分别形成书面检查记录,将检查结果向社会主动公开。

第三章 联合验收程序

第十三条 建设单位办理规划许可前,多规合一协同平台完成项目策划咨询后,将综合告知承诺书随项目多规合一协同意见一并推送建设单位。建设单位可登录多规合一协同平台或在线平台下载综合告知承诺书格式文本。

第十四条 施工图综合审查通过后,规划自然资源主管部门多审合一平台将施工图数字化文件推送相关主管部门,并通过在线平台同步推送多验合一平台。相关主管部门根据施工图文件,针对本部门相关行政事项提前开展主动服务。

第十五条 建设单位在办理施工许可手续时,可根据项目综合风险等级提出联合验收意向;工程完工后,建设单位可根据项目综合风险等级决定是否实施联合验收。

实施联合验收的项目,建设单位应组织工程竣工验收或自查全部合格后,5个工作日内提交联合验收申请。不实施联合验收

的项目,建设单位按照有关规定组织工程竣工验收,相关主管部门依法独立实施各项验收。

第十六条 建设单位完成建设任务,确认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,组织参建单位完成工程竣工验收或自查后,提出工程竣工验收报告(综合)。工程竣工验收报告(综合)主要包括以下内容(不涉及的验收事项除外):

- (一)工程竣工验收情况(包括工程消防查验情况);
- (二)人防工程竣工验收情况(包括防空地下室易地建设费缴纳情况);
- (三)规划许可事项落实情况;
- (四)项目供水、排水、供电、燃气、热力、通信工程(以下简称小市政工程)竣工验收情况;
- (五)停车设施竣工验收情况;
- (六)工程档案收集、整理、组卷自查情况。

第十七条 建设单位可通过在线平台填写联合验收申请表,选择项目涉及的验收事项,上传综合告知承诺书、工程竣工验收报告(综合)、竣工图纸等材料,提交联合验收申请,也可持相关材料至市、区政务服务中心进行现场申请。

第十八条 建设单位通过在线平台提交联合验收申请后,在线平台受理联合验收申请,并将项目涉及的申请信息和申报材料实时传输至多验合一平台。

第十九条 自联合验收申请受理之日起 15 日内,住房城乡建设主管部门应组织相关主管部门完成现场验收并出具验收意见。现场验收的具体时间由住房城乡建设主管部门与建设单位协商确定后,通过多验合一平台反馈参加现场验收的主管部门。

现场验收时,低风险项目应于 1 日内完成;一般风险项目应于 3 日内完成;较大风险和重大风险项目应于 7 日内完成。

第二十条 验收意见全部为“通过”的,联合验收即为通过,多验合一平台生成联合验收意见通知书,建设单位可通过在线平台自行下载打印。任意一项验收意见为“不通过”的,联合验收为不通过,多验合一平台生成联合验收不通过意见通知书,市(区)住房城乡建设主管部门采取直接送达方式反馈建设单位。

市(区)住房城乡建设主管部门在联合验收意见通知书加盖市(区)建设工程联合验收专用章,作为联合验收通过的统一确认文件。本市推行联合验收电子印章,电子印章与实物专用章具有同等法律效力,加盖电子印章的联合验收意见通知书合法有效。

第二十一条 联合验收不通过的项目,相关主管部门应对发现的违法违规行为责令改正,并一次性告知建设单位需整改事项。建设单位在 7 日内能够完成整改的,可在整改后申请现场复查。经现场复查后,仍不符合要求的,建设单位应当重新组织工程竣工相关验收,并重新申请联合验收或独立实施各项验收。整改和复查时间不计入 15 日期限。

第二十二条 实施联合验收的项目,联合验收通过后方可交

付使用。联合验收意见通知书替代工程竣工验收备案表,联合验收通过后即视为完成工程竣工验收备案。

施工单位对建设单位的工程质量保修期限,自建设单位组织工程竣工相关验收合格之日起计算。建设单位对所有权人的工程质量保修期限,自交付之日起计算。

第四章 联合验收主要内容

第二十三条 住房城乡建设、人防主管部门依职责分别对工程竣工验收情况(包括工程消防查验情况)、人防工程竣工验收情况一并实施现场验收,包括对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收标准是否符合有关规定进行监督,对工程竣工验收备案材料进行抽查,对特殊建设工程进行消防验收或其他建设工程消防验收备案依规抽查,分别形成工程(人防工程)质量监督报告、消防验收或备案抽查记录。

第二十四条 规划自然资源主管部门确定参加现场验收的,应对规划许可事项落实情况、工程竣工档案自查情况进行抽查;不参加现场验收的,应在规定时限内出具规划验收意见和档案验收意见。

第二十五条 检测机构完成特种设备安装监督检验后,将特种设备基本信息、检验相关信息推送至市场监督管理部门。特种设备使用单位办理特种设备使用登记时不再填写特种设备基本情况、检验情况等信息。

特种设备使用登记完成后,市场监督管理部门确定参加现场验收的,对特种设备数量、铭牌等与特种设备使用登记表是否一致进行核验;不参加现场验收的,应在规定时限内出具特种设备验收意见。

第二十六条 市(区)交通主管部门(停车管理部门)参加现场验收的,应对停车设施建设单位验收情况进行抽查;不参加现场验收的,应在规定时限内出具停车设施验收意见。

第二十七条 水务主管部门取消配套节水设施竣工验收现场验收,建设项目配套节水设施竣工验收实行告知承诺制。

第二十八条 优化房产测绘成果审核范围。竣工验收涉及的综合测绘工作,可由建设单位自行选择一家符合要求的测绘单位或联合体承担。需要同步办理房产测绘成果审核的工程项目,提交审核的房产测绘成果应作为相关验收事项的基础数据内容,住房城乡建设主管部门不再审核相关验收事项涉及的许可内容或技术性指标。

第二十九条 整合重大建设项目的档案验收和城建档案验收事项。对于联合验收涉及政府固定资产投资的重大建设项目,由规划自然资源主管部门通知档案行政管理部门一并实施档案验收,由规划自然资源主管部门明确档案验收意见。

第三十条 工程建设过程中需要按照技术标准、规范,通过检验、检测、测绘等方式对有关技术指标进行核准的,主要包括规划核测、消防设施检测、特种设备监督检验等,建设单位应当按照规

定及时委托具有相应资质的机构完成技术核准工作。

第五章 市政公用服务

第三十一条 建设单位申请规划许可时,可在规划许可申请表中一并填报市政接入服务需求。市政服务企业提前开展主动服务,提供实施方案咨询、设计图纸咨询、现场踏勘等服务事项。

第三十二条 建设单位取得规划许可证后,市政服务企业根据同步推送的市政接入服务需求,主动提供市政接入服务,指导协助建设单位完成小市政工程施工和验收工作,确保符合市政接入连通条件。

第三十三条 建设单位完成项目小市政工程建设后,市政服务企业应于建设单位组织工程竣工验收或自查前,完成供水、排水、供电等配套市政公用设施接入连通;在工程竣工相关验收合格后15个工作日内,使燃气、热力、通信等配套市政公用设施具备连通条件。

第三十四条 工程项目通过联合验收后,市政服务企业应当及时提供运行服务。对于住宅工程项目,市政服务企业应及时向用户提供供水、排水、供电、燃气、热力、通信服务,确保用户正常使用。

第六章 强化联合验收事中事后监管

第三十五条 各主管部门应按照各自职责,加大对联合验收

工作的监管力度,对于参建单位及相关人员违反现行法律法规、标准规范等违法违规行为,依法予以查处。

第三十六条 各主管部门应加强信用监管,对建设单位承诺事项进行抽查,发现建设单位存在未兑现承诺事项等失信行为的,责令建设单位限期整改,对其在建及新建工程项目增加检查比例和频次;情节严重的,在资格资质、招标投标、金融信贷等方面实施联合失信惩戒。

第三十七条 本市采取政府购买服务方式,委托第三方机构定期对联合验收工作开展情况和用户满意度进行评价。

第三十八条 本市建立联合验收工作考核机制,考核结果纳入全市绩效考核范围。

第三十九条 推动联合验收信息公开,工程项目联合验收通过后,住房城乡建设主管部门应当主动公开项目联合验收意见。工程项目交付使用前,建设单位应当主动公开项目联合验收相关信息,接受社会监督。

第四十条 建设单位依法对建设工程质量负责。相关主管部门对各自验收意见承担相应的法律责任。公民、法人或者其他组织认为具体验收意见侵犯其合法权益的,可向出具具体验收意见部门的上一级主管部门或本级人民政府申请行政复议,对行政复议决定不服的,可以向人民法院提起诉讼;也可以直接向人民法院提起诉讼。

第七章 附则

第四十一条 各主管部门可以依据本办法制定有关实施办法或者实施细则。

第四十二条 本办法自 2020 年 12 月 30 日起施行,《北京市社会投资建设项目联合验收暂行办法》(京建发〔2018〕118 号)、《北京市建设工程竣工联合验收实施细则(试行)》(京建发〔2018〕481 号)同时废止。

附件:工程项目综合风险分级表(略)

(注:附件请登录市住房城乡建设委网站查询)