

上海市松江区建设和管理委员会 文件

上海市松江区规划和自然资源局

沪松建管〔2022〕96号

松江区工程建设项目 分期竣工验收实施方案（试行）

为进一步优化营商环境，推动建设项目早落地、早见效，促进经济社会稳定发展，根据《关于进一步深化行政审批制度改革加快推进重大项目建设的若干措施》（沪府规〔2020〕16号）、《关于深入开展营商环境创新试点持续推进工程建设项目审批制度改革的实施方案》（沪建审改〔2022〕1号）、《关于印发〈上海市工程建设项目竣工规划资源验收管理规定〉》的通知（沪规划资源规〔2022〕6号）《关于加快本市建筑业恢复重振的实施意见》（沪建建管〔2022〕315号）等文件精神，特制定本实施方案。

一、总体要求

结合我区实际情况，进一步优化建设项目竣工验收流程，通过告知承诺方式，在符合规划资源、工程质量（含消防）验收要求后，先行完成主体工程或单体建筑的竣工验收，支持提前投入使用。其他专业验收部门加强事中事后监管，在项目全部建成并实施综合竣

工验收时一并予以整体核验。

二、适用范围

本方案的适用范围主要包括以下情形：

1、列入市、区政府公布的重大建设项目清单内的项目。

2、列入市住建委、市经信委公布的年度确保开工、竣工的产业类项目清单且总投资额为1亿元以上的重点产业类项目（参照年度公布的“两个一批”清单）。

3、在重大建设项目、重点产业类项目推行分期竣工验收的基础上，办理范围进一步扩大至工业、研发、公共服务设施等项目。

三、分期验收情形

包括三种情形：**一是**先行完成主体工程或单体建筑的竣工验收，支持提前投入使用的；**二是**先行完成主体工程或单体建筑的竣工验收，支持提前装修，装修工程参照《上海市建筑装饰装修工程管理实施办法》（沪住建规范〔2020〕3号）文件执行的；**三是**先行完成主体工程或单体建筑的竣工验收，支持设备提前进场。

四、管理职责

区工程建设项目审批审查中心（以下简称“区审批审查中心”）负责对拟开展分期竣工验收项目的综合协调推进。

区建管委负责对拟开展分期竣工验收项目提前实施消防验收和质量验收，并出具相关意见。

区规划资源局负责对拟开展分期竣工验收项目提前实施规划资源验收，并出具相关意见。

各街镇（经开区）负责督促帮助企业及时完成质量、消防和规划资源验收，并做好相关服务工作。

五、实施流程

1、**自主申请。**由各街镇（经开区）向区建管委提出项目分期验收申请（样张见附件1）。

2、**书面征询。**区建管委收到申请后2个工作日内内部流转（样张见附件2）。

3、**现场验收。**具备验收条件的项目，各专业验收部门各自组织开展现场验收。

4、**各方意见。**验收通过（包括附条件通过）的项目，各专业验收部门出具分期竣工验收合格情况说明（或附工程建设项目竣工规划资源验收合格证）；验收未通过的项目，各专业验收部门出具分期竣工验收不合格情况说明。

5、**出具结论。**各方验收均通过的项目，区建管委出具同意提前投入使用（提前装修、设备提前进场）的函，并抄送相关街镇（经开区）、各专业验收部门（样张见附件4）。

六、限期办理正式竣工验收

建设单位应在承诺时限内及时办理正式综合竣工验收手续。待项目满足申请正式验收条件后，应按照《上海市建筑工程综合竣工验收管理办法》，在上海市建设工程项目审批管理系统正式申请“一站式”综合竣工验收。

七、责任主体

建设单位作为分期验收项目的主要负责单位，应建立分期验收项目责任制，应依法对分期验收项目承担全面责任。

建设单位应严格落实项目法人责任制，在分期验收后对项目履行日常安全质量管理职责，严格落实相关措施，确保项目安全。

建设单位应对分期验收中的承诺内容负责，如承诺不兑现，将依法追究其法律责任。

八、其他

本方案中由区建管委出具的同意函只针对项目的主体或单体工程提前投入使用（提前装修、设备提前进场），不具备其他效用。如区政府专题会议另有明确，从其会议纪要。

本方案自发布之日起实施，有效期一年。市相关部门对分期竣工验收另有规定，从其规定。

- 附件：1. 关于 xx 项目申请分期竣工验收、提前投用（提前装修、设备提前进场）的函
2. 分期竣工验收流转单
3. 分期竣工验收材料清单（供企业参考）
4. 关于同意 xx 项目提前投用（或提前装修、设备提前进场）的函

上海市松江区建设和管理委员会



上海市松江区规划和自然资源局



2022年9月26日

附件 1

关于 xx 项目申请分期竣工验收、提前投用 (提前装修、设备提前进场)的函

松江区建设和管理委员会:

开头项目情况简述(包括名称、地址、参建各方、面积、总投资、单体等)、申请分期竣工验收的情形(情形参照文件提到的三种类型)

- 一、予以支持分期竣工验收的原因及依据
- 二、目前项目完成情况(单体数量及完成工作量)
- 三、相关承诺 (1、承诺全部工程完成时间及竣工验收时间;
2、承诺整改期不得擅自投用,并承担一切后果)

附:上海市建筑工程分期竣工验收申请表(企业填写)

街镇(经开区)落款(盖章)

x年x月x日

上海市建筑工程分期验收申请表

(企业)

联审编号：

建设单位						
统一社会信用 / 组织机构代 码						
项目负责人		身份证 号码		手机号码		
经办人		手机号码		电子邮箱		
项目名称						
现项目名称						
建设地址				所在区		
分 期 验 收 计 划	第一次	时间节点				
		范围				
	第二次	时间节点				
		范围				
	综合竣 工验收	时间节点				
		范围				
规划许可证						
<p>我单位承诺：</p> <p>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或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。</p> <p style="text-align: right;">建设单位（公章）：</p> <p style="text-align: right;">法定代表人：</p> <p style="text-align: right;">经办人： 日期：</p>						

备注：最后一次验收为综合竣工验收

附件 2

松江区分期竣工验收流转单

(区审批审查中心)

区规划资源局 (规划验收) 区建管委 (质量验收) 区建管委 (消防验收)

(对应部门打√)

报建编号		项目名称	
建设单位		经办人及电话	
详细建设地址			
建筑面积 (m ²)		总投资 (万元)	
项目情况简述			
申请分期验收情形	<input type="checkbox"/> 单体建筑未完成综合验收提前投入使用 <input type="checkbox"/> 单体建筑未完成综合验收需提前办理装修手续 <input type="checkbox"/> 未完成综合验收, 提前进场安装设备		
区审批审查中心初步意见	<p>经核实, 该项目属于分期竣工验收申请范围, 现根据 xx 申请, 特向贵单位征询 xxxx 项目 xxx 单体分期竣工验收意见, 请完成单体工程竣工验收后, 将书面意见附后一并回复。</p> <p style="text-align: right;">松江区工程建设项目审批审查中心 (盖章)</p> <p>经办人: _____ 电话: _____</p>		
以上内容由区审批审查中心负责填写			
各验收部门意见	<p>各验收部门填写意见并盖章; 规划验收如直接提供验收合格证, 则本栏无需填写。</p> <p>联系人: _____ 电话: _____ 验收部门盖章 (页面不够, 请附页)</p>		

附件 3

分期竣工验收材料清单

专业部门	材料名称（必要）		说明	联系人及方式
建管委	质量验收清单	1、勘察、设计、监理、施工单位合格证明书； 2、施工技术资料(ABCD四册)；3、甩项工程设计变更单；4、竣工验收方案及竣工验收单；5、单位工程质量验收记录；6、参建方工程自验会议纪要。	ABCD 四册 查验后归还	许玮文 13801919611
	消防验收清单	1、建设工程竣工验收报告（消防）；2 钢结构建设工程竣工验收报告（消防）（如有）； 3、消防产品清单和有防火性能要求的建筑构件、建筑材料、装修材料、保温材料清单； 4、消防设施检测合格证明文件；5、竣工图；6、通正式水电	消防评估报告（非必要，视项目具体情况）	诸磊翔 13701823725
规划资源局	规划验收清单	《上海市建设工程“多测合一”成果报告书》		李向军 13003227238

附件 4

关于同意 xx 项目提前投用 (或提前装修、设备提前进场)的函

xx 街镇（经开区）：

根据贵部门分期竣工验收、提前投用（或提前装修、设备提前进场）申请，xx 项目符合条件，现函告如下：

根据《关于深入开展营商环境创新试点持续推进工程建设项目审批制度改革实施方案》（沪建审改〔2022〕1号）、《松江区工程建设项目分期竣工验收实施方案》（xx 文号）等相关文件精神，通过告知承诺方式，在符合规划资源和工程质量（含消防）验收要求后，先行完成主体工程或单体建筑的竣工验收，支持提前投入使用。

经征询，区规划资源局、区建管委专业验收部门已完成 xx 项目 xx 单体先行验收并出具意见。xx 项目可凭函提前投用（或提前装修、设备提前进场）。其他专业验收部门加强事中事后监管，在项目全部建成并实施综合竣工验收时一并予以整体核验。

（对于分期验收后申请装饰装修项目相关建设程序及监管要求等按照本市装饰装修有关规定执行）

本函只针对范围内项目的主体工程或单体建筑提前投入使用（提前装修、设备提前进场），不具备其他效用。

特此函达

附件：各专业部门验收意见（或合格证）

松江区建设和管理委员会

x年x月x日

抄送：各专业验收部门