

# 工程竣工验收监督程序

## 一、核查竣工验收条件，提交竣工验收资料，确定竣工验收时间

1、建设单位组织竣工验收前，应对竣工验收条件、初验情况及竣工验收资料(房建工程附件 3、市政工程附件 4)进行核查，核查合格后方可进行组织竣工验收；

2、由建设单位提交竣工验收资料(房建工程附件 3、市政工程附件 4)，送达“竣工验收联系函”(提前 5 个工作日，附件 5)；

3、收文窗口(XXX 工程质量监督检验站 A409 室)核对竣工资料完整性后，确定竣工验收时间，发出“竣工验收联系函复函”(附件 6)。

注：建筑工程进行竣工验收须具备以下条件：

- ①完成工程设计和合同约定的各项内容；
- ②有完整的技术档案和施工管理资料；
- ③有工程使用的主要建材、构配件和设备的进场试验报告；
- ④有勘察、设计、施工、监理等单位签署的质量合格文件；
- ⑤有施工单位签署的工程保修书；
- ⑥有重要分部(子分部)中间验收证书；
- ⑦有结构安全和使用功能的检查和检测报告；
- ⑧初验时建设各方责任主体提出的责令整改内容已全部整改完毕。

## 二、竣工验收监督

质监机构对竣工验收的组织机构、验收程序及验收标准的执行情况及评定结果进行监督；商品住宅工程的竣工验收监督还应执行《商品住宅逐套检验核查程序》(附件 1)。

### (一)验收组织机构检查

1、竣工验收组织机构必须包括下列人员：

①建设单位：项目负责人及相关管理人员；

②监理单位：项目总监及相关专业监理人员；

③设计单位：项目设计负责人及相关专业设计人员；

④施工(含分包)单位：项目经理及相关专业施工技术人员；

⑤其它有关单位(如检测鉴定单位)：项目负责人及相关技术人员。

2、参加竣工验收人员必须具备相应资格并备齐委托手续：

①项目经理及项目总监应与施工许可信息相符；

②设计单位项目技术负责人应与设计文件信息相符(负责人变更时按③项执行)；

③建设单位及其它有关单位法定代表人或主要负责人证明书、法人授权委托书及项目负责人任命书。

## (二)验收程序检查

根据有关规定，工程完工后，首先在施工单位自验合格的基础上，经勘察、设计单位检查符合勘察、设计文件的要求后，再由监理单位组织竣工初验，经初验合格后，最终由建设单位组织施工、设计、监理等单位进行竣工验收。监督检查的内容包括：

1、施工单位提交的《工程竣工验收申请表》(GD3013)或市政工程《竣工报告》(市政施管-4)；

2、勘察单位提交的《勘察文件质量检查报告》(GD3005)；

3、设计单位提交的《设计文件质量检查报告》(GD3006)

4、监理单位提交的《工程质量评估报告》(GD3004 或市政监-26)；

5、竣工验收会议程序。

### (三) 验收标准的执行情况及评定结果监督

#### 1、执行标准:

①竣工验收必须执行《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2001)

及其配套的各专业工程施工质量验收规范、工程建设强制性标准、相关法律(法规、规范性文件)及设计文件相关要求。

②单位(子单位)工程质量验收合格应当符合下列规定:

- a. 单位(子单位)工程所含分部(子分部)工程的质量均应验收合格;
- b. 质量控制资料应完整;
- c. 单位(子单位)工程所含分部工程有关安全和功能的检测资料应完整;
- d. 主要功能项目的抽查结果应符合相关专业质量验收规范的规定;
- e. 观感质量验收应符合要求。

#### 2、工程实体质量监督抽查:

①执行强制性标准检查:

重点核查与安全和使用功能相关强制性条文,如公共和居住建筑的无障碍实施情况、儿童活动场所的栏杆构造、宿舍建筑的楼梯及走道总宽度,上方有阳台的住宅公共出入口防护、住宅窗台防护措施、门窗工程安全玻璃的使用、铝合金窗的限位及防脱落装置等;

②相关法律(法规、规范性文件)及设计文件执行情况检查:

重点抽查与社会投诉热点、安全和使用功能、建筑节能相关法律(法规、规范性文件)及设计文件执行情况检查,如《广东省住宅工程质量通病防治技术措施二十条》、《XX市商品住宅建筑质量逐套检验管理规定》、《XX市建设局关于加强建筑门窗质量管理的通知》、《XX市民用建筑室内环境污染检测暂行规定》、《关于加强无障碍设施建设和管理工作的通知》、《建筑安全玻璃管理规定》等。

### ③主要功能抽查：

重点抽查涉及安全和使用功能项目，如防水工程的淋(蓄)水试验、给水管道的压力试验、建筑电气的漏电测试检测或接地电阻测试、通风空调的漏风量测试或温湿度测试等；(对建筑工程的使用功能进行抽查、试验。例厕所、阳台泼水试验，浴缸、水盘、水池盛水试验，通水、通电试验，排污主管通球试验及绝缘电阻、接地电阻、漏电跳闸测试等。)

### ④观感质量抽查

## 三、竣工验收通过

1、当竣工验收发现问题时，监督机构将责令有关单位进行整改或者重新组织竣工验收。

2、竣工验收中发现的问题经整改合格后，建设单位应当组织施工、设计、监理等单位检查确认，提交《工程竣工验收整改意见处理报告》GD3SZ002(附件11)。

3、符合下列要求时，竣工验收通过：

①竣工验收资料齐全；

②竣工验收组织机构有效；

③竣工验收程序合法；

④执行《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2001)及其配套的各专业工程施工质量验收规范、工程建设强制性标准、相关法律(法规、规范性文件)及设计文件相关要求，符合单位(子单位)工程质量验收合格的规定，工程实体质量经监督抽查合格或发现的问题经整改合格。

4、竣工验收通过时间应当以竣工验收发现的问题整改合格或重新验收符合要求之日为准。

5、建设单位应当在竣工验收通过之日起 1 个工作日内将竣工验收的相关记录及文书等资料提交质监机构备查：

①《工程竣工验收报告》(GD3015、市政备-1)；

②监理单位发出的“整改通知书”；

③经有关各方签章的《工程竣工验收整改意见处理报告》GD3SZ002(附件 11)。

#### **四、竣工验收备案**

1、房屋建筑工程经竣工验收合格，并取得节能、燃气、消防、电梯专项验收合格证明文件或者准许使用文件后，方可投入使用；

2、我站将在竣工验收通过后 3 个工作日内，向建设行政主管部门提交《建设工程质量监督报告》；

3、建设单位应当在竣工验收和节能、燃气、消防、电梯等工程验收合格后 15 日内，到建设行政主管部门办理竣工验收备案手续。

#### **五、竣工验收流程图**

#### **六、注意事项：**

(一)、参加竣工验收组织机构及人员需符合下列规定，否则验收程序无效：

1、根据《建筑工程施工质量验收统一标准》规定：

第 3.0.3.3 参加工程施工质量验收的各方人员应具备规定的资格。

第 6.0.4 建设单位收到工程验收报告后，应由建设单位(项目)负责人组织施工(含分包单位)、设计、监理等单位(项目)负责人进行单位(子单位)工程验收(本条规定单位工程质量验收应由建设单位负责人或项目负责人组织，由于设计、施工、监理单位都是责任主体，因此设计、施工单位负责人或项目负责人及施工单位的技术、质量负责人和监理单位的总监理工程师均应参加验收)。

(二)、建设工程经验收合格的，方可交付使用，否则按以下规定处理：

1、根据《建设工程质量管理条例》规定：

第十六条：建设单位收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。建设工程经验收合格的，方可交付使用。

第五十八条：违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处工程合同价款 2%以上 4%以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任：

①未组织竣工验收，擅自交付使用的；

②验收不合格，擅自交付使用的；

③对不合格的建设工程按照合格工程验收的。

2、根据《XX 市建筑市场主体不良行为记录公示与处理办法(试行)》规定：

第 731 条：将未经竣工验收或竣工验收不合格的工程投入使用的将进行不良行为记录公示与处理，建设单位及企业负责人各扣 5 分。

附件 1 商品住宅逐套检验核查程序

一、确定逐套检验核查时间

1、建设单位应按《XX 市商品住宅建筑质量逐套检验管理规定》(以下简称《规定》)及《XX 市商品住宅建筑质量逐套检验指引》(以下简称《指引》)完成逐套检验程序，填写《检验结果表》和《检验记录表》后方可提请质监机构进行逐套检验核查；

2、逐套检验核查可在竣工验收前进行，也可与竣工验收一起进行；为简化验收手续，正常情况下要求与竣工验收一起进行；

3、建设单位申请逐套检验核查应提前 5 个工作日告知。申请竣工验收前组织逐套检验核查的，应提交竣工验收资料(房建工程附件 3)第 6~8 项和第 16 项

资料;申请与竣工验收同时组织逐套检验核查的, 尚应提交竣工验收其它相关资料;

4、收文窗口核对逐套检验资料完整性后, 确定逐套检验核查时间。

## 二、逐套检验核查

根据《规定》, 工程质量监督机构的核查内容应包括: 逐套检验小组成员是否按规定组成;逐套检验小组成员是否按规定填写逐套检验记录;逐套检验的内容是否存在明显缺漏、是否按规定整改;实物抽查的结果与逐套检验记录是否存在明显差异等。

### 1、逐套检验组织机构检查

逐套检验小组应当由下列人员组成:

- ①建设单位项目负责人
- ②施工单位项目经理
- ③监理单位项目总监及各专业监理工程师
- ④依照合同约定应当参加逐套检验的设计单位和物业管理公司应当委派专业的人士

### 2、逐套检验内容检查

逐套检验项目应包括下列工程:

- ①建筑、结构工程
- ②门窗安装工程
- ③地面、墙面和顶棚面层
- ④防水工程
- ⑤空调、制冷系统安装工程
- ⑥给水、排水系统安装工程

⑦室内电气安装工程

⑧燃气工程

⑨其他可能产生质量缺陷或需要逐套检查的内容

逐套检验具体项目必须符合《指引》的规定及《逐套检验方案》的要求。

### 3、逐套检验方案的检查

逐套检验方案应包括下列内容：确定具体检验项目、检验数量，并制定相应的《检验记录表》；确定实测实量项目的检查部位和数量，并绘制抽查点分布图；安排检查工具；安排逐套检验日程等；

### 4、逐套检验记录检查

逐套检验记录检查应包括以下内容：

①签证的完整性及签证人员资质；

②记录的完整性、真实性及实测数量是否符合要求；

③检验结论的正确性及整改和复查情况。

### 5、逐套检验结果核查

质监机构对逐套检验结果核查的主要采取实物抽查的方式，逐套检验监督实物抽查必须满足下列要求：

①实物抽查的重点应是涉及住宅建筑工程建设强制性条文、常见质量缺陷、安全及使用功能的项目；

②实物抽查套数应不少于竣工总套数的 3%且不少于 5 套，总数少于 5 套的按实际数量检查。

③现场监督抽查位置应包含顶层、标准层、住宅首层及公共部分，抽查部位应包含：1、套内卧室、厅、厨房、卫生间、阳台；2、公共部位的主要入口、走

道、屋面、公共平台、地下室、电气/管道井、设备用房等;具体抽查位置和部位由监督员按相关原则随机抽取。

④实物抽查应按照《逐套检验监督抽检记录表》(一)、(二)、(三)、(四)规定的项目和要求进行检查并如实填写《逐套检验监督抽检记录》。

### 三、逐套检验核查通过

1、质监机构对未经核查或核查结果不符合要求的应当责令建设单位整改;

2、在逐套检验核查发现的问题处理完毕并接到各方责任主体共同确认的整改回复后,竣工验收监督小组应针对发现的问题抽取不少于5套(总数少于5套的按实际数量检查)进行复查,并将整改和复查情况记入《逐套检验质量监督抽检记录》;

3、符合下列要求,逐套检验核查通过

①逐套检验组织机构有效;

②逐套检验的内容符合要求;

③逐套检验记录完整、有效;

④逐套检验与实物抽查情况相符。

4、逐套检验通过时间应当以发现的问题处理完毕并经复查合格之日为准。

### 附件3 竣工验收资料清单(房建工程)

#### 一、基础材料

1、竣工验收联系函

2、竣工验收联系函复函

3、XX市建设工程竣工档案预验收意见书(大工业区项目可不提交)

4、竣工项目审查表(深建安2003[63]号附件7)

5、竣工验收机构成员名单及竣工验收方案

- 6、商品住宅逐套检验机构成员名单及逐套检验方案(本清单说明④)
- 7、《商品住宅建筑质量逐套检验监督申请表》((本清单说明④附件 9)
- 8、《住宅建筑常见质量通病检查报告》((本清单说明④附件 10)
- 9、施工许可证(复印件)

## 二、竣工验收资料

- 10、XXX 建设工程节能专项验收意见书
- 11、单位(子单位)工程竣工验收记录(GD3014)
- 12、单位(子单位)工程质量控制资料核查记录(GD3001)
- 13、单位(子单位)工程安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录(GD3002)
- 14、单位(子单位)工程观感质量检查记录(GD3003)
- 15、分部(子分部)工程验收记录(GD20552SZ)(本清单说明②)
- 16、《XX 市商品住宅建筑质量逐套检验记录表》和《XX 市商品住宅建筑质量逐套检验结果表》(本清单说明④)□
- 17、主要安全和功能检查记录及检测报告(本清单说明⑤)
- 18、勘察、设计、施工、监理等单位签署的质量合格文件(《工程质量评估报告》GD3004、《勘察文件质量检查报告》GD3005、《设计文件质量检查报告》GD3006、《工程竣工验收申请表》GD3013)(注:竣工验收现场提交原件);
- 19、有施工单位签署的工程保修书(GD3010)(竣工验收合格后提交)。

说明:

①、请有关单位按上述顺序整理报送资料原件备查,1-9 项除注明外应提交原件存档,10-15 项还应提交复印件存档;

②、分部(子分部)工程验收记录应含所有分部工程及重要子分部如地基处理、网架、钢结构、幕墙、防水等;

③、需要在竣工验收现场和竣工验收合格后提交的资料,请有关单位做好准备;

④、6~8项、16项资料为商品住宅逐套检验核查应提交的备查原件资料;

⑤、17项主要指强制性标准、相关法律(法规和规范性文件)及设计文件要求的除基础、主体以外涉及安全和功能检查记录及检测报告,如装饰工程的室内环境检测、建筑外窗物理性能检测、铝合金建筑型材质量检测、外墙饰面砖粘结强度检测、节能/保温测试等;幕墙工程的建筑幕墙物理性能检测、硅酮结构密封胶相容性和剥离粘结性试验、后置埋件拉拔试验报告等;防水工程的防水涂料/卷材检测、淋/蓄水试验等;建筑电气安装工程的电气开关和导线检测报告、绝缘电阻测试记录、接地电阻测试记录/报告、大型灯具牢固性试验记录、漏电保护器模拟漏电测试记录、建筑物照明通电试运行记录,电气设备交接试验记录(GB50150-2006)等;给排水工程的给排水管材/管件检测报告、水质报告(生活给水系统)、管道/设备的压力试验记录、生活给水系统的清洗、消毒记录;通风与空调工程的通风与空调系统调试记录、防排烟系统联合试运行记录、风量和温度测试记录、洁净室洁净度测试记录等;智能建筑工程的系统电源及接地检测报告、系统试运行记录、系统检测调试记录、智能建筑强制性措施条文检测记录等;由符合资质的检测单位出具检测报告应提交复印件供监督存档;

⑥、智能建筑工程单独验收时 12-15项应改为下列资料:智能建筑系统工程质量控制资料核查记录、智能建筑系统工程安全和功能检验资料核查及主要功能抽查记录、智能建筑系统工程观感检查验收记录、智能建筑分项(子系统)工程质量验收记录、智能建筑系统工程验收相关项目结论表。

