

聊城市行政审批服务局
聊城市住房和城乡建设局
聊城市自然资源和规划局
聊城市城市管理局
国家电网聊城供电公司

聊行审字〔2019〕72号

关于印发《聊城市城市规划区房地产开发项目竣工联合验收实施细则（试行）》的通知

各县（市、区），市属开发区行政审批服务局、住房和城乡建设局、自然资源和规划局、城市管理局、国网供电公司；各有关单位：

现将《聊城市城市规划区房地产开发项目竣工联合验收实施细则（试行）》印发给你们，请按照文件要求结合本地实际，认真贯彻落实。



聊城市行政审批服务局



聊城市住房和城乡建设局



聊城市自然资源和规划局



聊城市城市管理局



国网供电公司聊城分公司

2019年12月31日

聊城市城市规划区房地产开发项目竣工联合验收实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实《山东省房地产开发项目竣工综合验收备案管理办法》，整合优化我市城市规划区房地产开发项目竣工验收流程，全面提升验收工作效率，强化验收管理综合协同，切实提高服务水平，实现我市城市规划区房地产开发项目竣工验收阶段的规范化和标准化，结合我市城市规划区房地产开发验收工作实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于聊城市城市规划区国有建设用地上的房地产开发经营项目。房地产开发项目建设单位(以下简称开发企业)对所开发建设的房地产开发项目竣工综合验收负主体责任。

第三条 本细则所称联合验收，是指房地产开发项目完工后，将各部门依法独立实施的专项验收，统一纳入竣工验收阶段并联办理，各专项验收部门并联开展材料审核、现场勘验、统一出具验收意见并同步完成竣工验收备案的工作模式。房地产开发项目分期开发的，可以分期进行竣工综合验收。

第二章 工作机制

第四条 城市规划区房地产开发竣工联合验收实行联席会议制度，由东昌府区人民政府、开发区区管委会、高新区区管委

会、度假区区管委会、市教育和体育局、市民政局、市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市商务投资促进局、市市场监管局、市卫生健康委员会、市行政审批局、市城市管理局及各专营企业参与，协调办理联合验收审批事项并处理相关问题。办公室设在聊城市行政审批服务局，各单位相关业务分管领导为联席会议成员，相关业务科室负责人为联络人。

第五条 联合验收由聊城市行政审批服务局牵头组织，各专项验收部门严格按照要求时限，依照法定职责实施专项验收工作。

房地产开发项目竣工联合验收中各部门职责如下：

（一）市行政审批服务局：负责牵头房地产开发项目联合验收阶段工作，对房地产开发项目进行综合验收备案。组织召开联席会议，解决工作开展过程中的相关问题。

（二）市自然资源和规划局：负责核验是否按照经审批的用地范围、规划条件、规划设计方案、土地出让合同或划拨决定书的要求开发建设；检查验收工程技术档案和施工管理资料是否完整。

（三）市住房和城乡建设局：负责核验是否按照《房地产开发项目建设条件意见书》进行开发建设；验收单体工程是否符合国家规定的工程质量验收标准（含消防、人防）、质量验收备案手续是否完备进行；监督检查首期住宅专项维修资金是否按照要求进行交纳。

(四) 市城市管理局: 负责核验红线内市政基础设施(道路、绿化、路灯、环卫、排水等)是否按照要求建设,并确认其达到使用条件。

(五) 区政府(区管委会)及配建设施使用单位: 负责验收合格后,按土地转让合同中明确的配建设施移交方案完成产权(使用权)移交,分配各使用单位。

(六) 各专营企业: 专营设施由各专营单位建设的,专营单位验收合格后向开发企业出具相关证明材料;由建设单位自行招标建设的,完工后报专业经营单位验收,专业经营单位验收合格后向开发企业出具相关证明材料。

第六条 各专项验收部门承担完善专项验收标准和申报材料清单,及时更新聊城政务服务网专项验收事项各要素等工作。

第七条 市行政审批局负责牵头联合验收,将各主管部门专项验收内容纳入聊城市工程建设项目审批系统(以下简称系统),推进全程网上办理,即网上申请受理、网上资料审核、网上信息流转、网上限时办结。

第三章 联合验收条件

第八条 建设项目满足以下条件可申请进行联合验收。

(一) 建设单位按照规划及建设条件要求建设完成;

(二) 工程建设项目已按施工合同约定完工,并经建设单位组织勘察、设计、施工、监理单位等责任主体单位验收合格;

（三）消防、人防等设施按设计要求完工，消防设施经有资质的单位检测，符合国家或地方规定标准；

（四）给水、电力、燃气、热力、通信等市政公用服务设施按设计要求完工并达到接入标准；

（五）排水、道路、绿化、路灯等市政基础设施按设计要求完成；

（六）首期住宅专项维修资金已按要求准备的；

（七）建设工程档案已按照要求进行准备的。

不完全满足以上联合验收条件的，也可通过系统申报单项验收。

第四章 联合验收程序

第九条 联合验收实行“一次提交、全程网办”模式，按下列程序进行：

（一）联合验收申报

联合验收工作依自愿原则进行。建设项目完工并具备联合验收条件的，申请单位至聊城市政务服务中心综合受理窗口提交相关材料（提报的材料需验原件，并存复印件1份），同时在山东省政务服务网（聊城站点）通过工程建设项目审批系统进行电子材料录入（验收项目在前期已提交过的，无需重复提交）。

（二）联合验收材料审核及现场勘验

各专项验收单位对材料进行审查。自材料收案之日起3个工作日内作出材料是否合格的决定：资料齐全，符合申请要求的，

通过系统向行政审批局出具材料审核意见通知书（附件2）；对资料不全或不符合要求的由相关单位通过系统将材料审核意见通知书（附件2）发送至申请企业，一次性告知申请企业整改内容，申请人补齐补正后再次进行审查。对有现场查验要求的，申报材料经审核合格后，各专项验收部门在3个工作日内完成现场勘验。

（三）出具验收结论意见

各专项验收部门现场勘验后，应于3个工作日内通过系统出具相应许可证或验收合格证明。联合验收申请前已完成部分专项验收的建设项目，专项验收部门对应上传验收结论。专项验收未通过的，专项验收部门应在3个工作日内将结果通知书（附件3）发送至申请企业。

建设单位应根据专项验收部门的整改意见在5个工作日内进行整改，专项验收部门应对整改情况进行监督指导。待整改结束后，由建设单位向专项验收部门提出复验申请，专项验收部门应在收到复验申请后2个工作日内组织复验。复验仍不合格的，需重新申请。建设单位可申请由行政审批局组织召开专题协调会，商定整改方案，推进验收工作完成。

相关验收合格后，由行政审批局向东昌府区政府、市属开发区管委会推送信息，建设单位及时向东昌府区政府、市属开发区管委会进行配建设施的移交。

所有材料齐全后，行政审批局在1个工作日内出具《房地产

开发项目竣工综合验收备案表》。

（四）验收档案管理

联合验收通过后，“聊城市工程建设项目审批管理系统”自动生成申报项目联合验收电子档案，各专项验收部门可在系统进行查阅，实现信息共享。各专项验收部门可视情况进行纸质文件档案的收集和存档备案。

第五章 监督管理机制

第十条 项目建设单位应对所提供资料的真实性负责，如擅自伪造或存在与实际不符的情况，验收结果无效，情节严重的按相关法律、法规追究责任。

第十一条 参加联合验收的各专项验收部门应认真负责，加强政策引导和主动服务，指导建设单位做好专项验收各项工作。

第十二条 市行政审批局负责对验收工作全程督查督办，定期通报各单位参加联合验收的情况。对于在验收过程中出现效率低下、未能在规定时限内完成验收工作、造成损失和不良影响的，按规定报送纪检监察部门进行问责。

任何部门和单位不得随意增加前置条件、变更审批流程。因国家政策法规调整和工作需要，确需增加前置条件或变更审批流程的，由各专项验收部门按规定程序公布，并会同市行政审批局对相关流程在系统中作出相应调整。

第六章 附 则

第十三条 本实施细则未涉及的内容，按照国家、省和市现行有关规定执行。已涉及的内容，国家、省、市有新规定的，从其规定。

第十四条 各县（市、区）房地产开发项目竣工联合验收工作参照本实施细则执行。

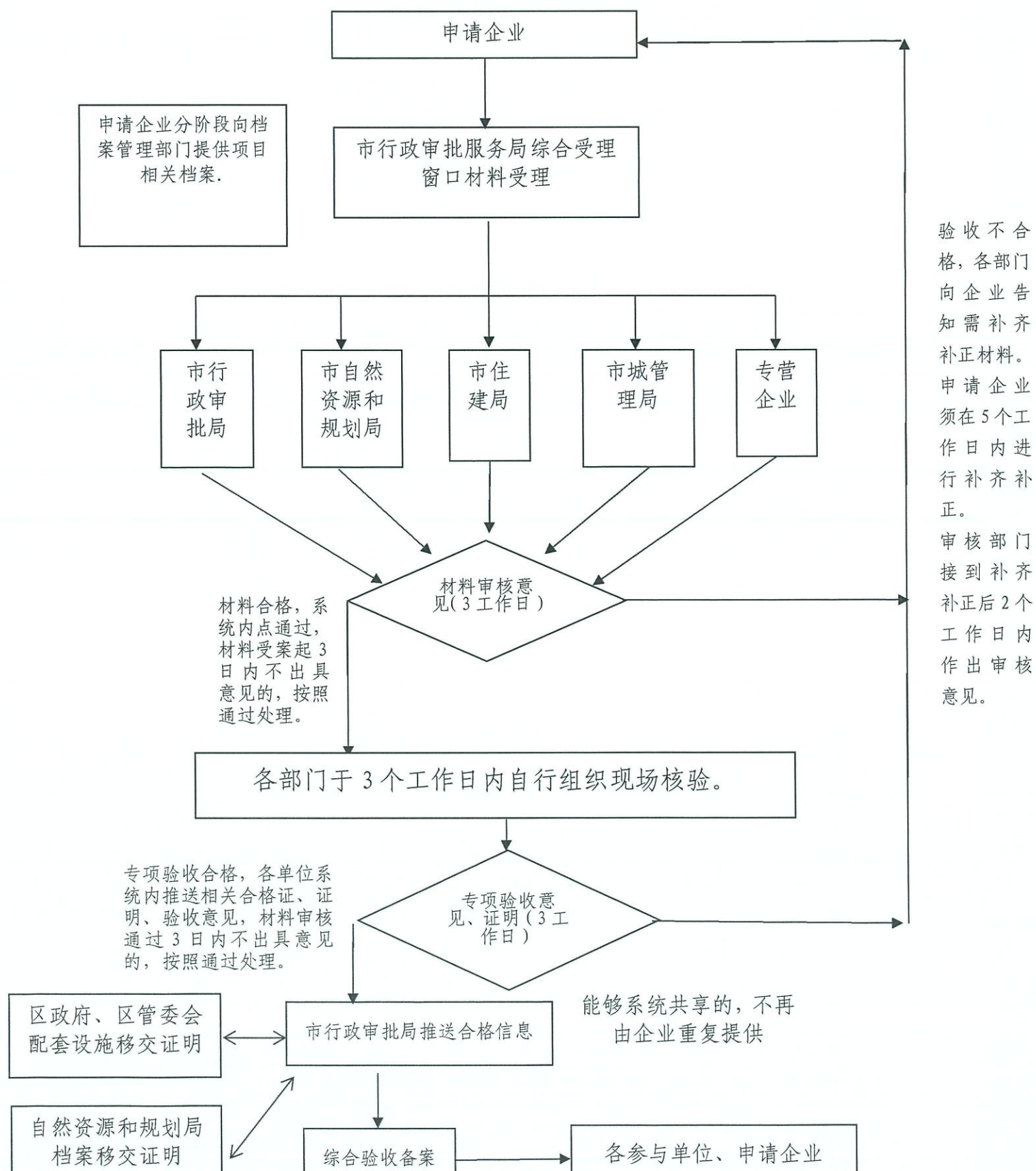
第十五条 本细则由聊城市行政审批服务局负责解释。

第十六条 本细则自发布之日起施行。

附件：

1. 聊城市城市规划区房地产开发项目竣工联合验收流程图
2. 聊城市城市规划区房地产开发项目竣工综合验收备案表
3. 聊城市城市规划区房地产开发项目竣工综合验收材料审核
意见通知书
4. 聊城市城市规划区房地产开发项目竣工综合验收结果通知
书
5. 聊城市城市规划区房地产开发项目竣工综合验收配建、档案
移交证明

附件 1: 聊城市城市规划区房地产开发项目竣工联合验收流程图



附件 2

编号:

聊城市城市规划区房地产开发项目 竣工联合验收备案表

项目名称:

建设单位(公章):

填表人:

山东省住房和城乡建设厅监制

说 明

一、开发项目竣工综合验收备案表分为 2 部分,其中《房地产开发项目竣工综合验收备案申请表》由建设单位负责填写,内容须真实完整,此表应打印并加盖开发企业公章后提交主管部门;

《房地产开发项目竣工综合验收备案审查意见表》由备案办理主管部门填写。

二、开发项目竣工综合验收备案应提交下列证明材料。一窗受理时已提交的,可通过工程建设项目审批系统获得或通过部门间信息共享获取的有关证明材料,主管部门不得要求开发企业提交。需要提交的材料,需验原件,并存复印件 1 份。

- (一) 房地产开发项目竣工综合验收备案申请表;
- (二) 《建设工程竣工规划验收合格证》;
- (三) 《建设工程竣工验收备案证》;
- (四) 开发项目供水管网工程竣工验收合格证明;
- (五) 开发项目排水管网工程竣工验收证明;
- (六) 开发项目供电设施、管网工程竣工验收合格证明;
- (七) 供热、燃气管网工程竣工验收合格证明;
- (八) 通信基础设施竣工验收合格证明;
- (九) 按规划及建设条件,配套的社区党群服务和政务管理、物业服务、农贸市场、教育、养老、卫生等公共服务设施建设完成并移交的证明材料;
- (十) 道路、绿化、路灯工程竣工验收合格证明;
- (十一) 建设工程档案验收合格证明或移交证明;

(十二) 落实《建设条件意见书》中关于建筑(住宅)产业化技术要求的证明材料;

(十三) 由辖区住建部门出具的住宅专项维修资金的证明材料;

(十四) 企业承诺书(对提交资料的真实性进行承诺);

(十五) 其他按《房地产开发项目建设条件意见书》要求完成建设或移交的证明材料。

本表一式三份,验收备案管理机构、建设单位、物业企业各执一份

房地产开发项目竣工综合验收备案申请表

项目名称	(第 期, 共 期)				
项目位置					
项目概况	建筑面积		m ²	其中: 地上	m ²
				地下	m ²
	栋			套数	
	其中	住宅面积	m ²	其中: 保障性住房面积	m ²
				其中: 安置房面积	m ²
		商业面积	m ²	党群政务管理用房面积	m ²
		物业配套用房面积	m ²	教育配套面积	m ²
		养老面积	m ²	卫生配套面积	m ²
		其他面积	m ²		
占地面积			容积率		
项目性质			绿化率		

国有土地 使用权证号			
房地产开发 经营权证号			
建设工程规划 许可证号			
建筑工程施工 许可证号			
商品房预售 (现售)许可 证(备案)号			
开发企业名称			
法定代表人		资质等级	
勘察单位		设计单位	
施工单位		监理单位	
开工日期		竣工日期	
项目主要负责人意见	签字: _____ 年 月 日		
开发企业意见	盖章 _____ 年 月 日		

房地产开发项目竣工综合验收备案 审核意见表

项目名称		(第 期, 共 期)		
项目位置				
验收材料		证号或编号	证明(核实) 部门或单位	批准日期
建设工程竣工规划 核实合格证				
房屋单体工程 建设工程竣工验收 备案表				
市政基础 设施验收 合格证明 材料	道路			
	绿化			
	路灯			
	排水			
专营设施 验收证明 材料	供水			
	供电			
	供气			

专营设施 验收证明 材料	供热			
	通信			
公共服务 设施移交 材料或 移交协议	党群服务 政务管理			
	生活配套			
	物业服务			
	教育配套			
	养老配套			
	卫生配套			
建筑节能及落实建筑 产业化技术要求的 证明材料				
首期住宅专项维修 资金交纳资料或证明				
建设工程档案验收 合格证明或移交证明				
综合验收备案资料 审查意见		签字: 年 月 日		
综合验收备案资料 审查意见		签字: 年 月 日		

附件 3

聊城市房地产开发项目联合验收
材料审核意见通知书

编号：

(建设单位名称):

项目 名称	
专项验 收事项	
材料审 核意见	材料合格； 材料存在以下问题： 1. 2. 3.....

(公章)

20 × × 年 × × 月 × × 日

附件 4

聊城市房地产开发项目联合验收 结果意见通知书

编号:

(建设单位名称):

贵单位的 (工程名称) 经组织联合验收, 于 20××年××月××日 通过-----部门 (专项验收事项) 的验收
\\-----部门 (专项验收事项) 未通过。贵单位应按各专项验收部门出具的整改意见书要求, 在规定的整改时限内完成整改, 并及时通过工程建设审批系统向专项验收部门申请复验。

特此通知。

附件: 各专项验收部门整改意见书

(公章)

20××年××月××日

附件 5

聊城市房地产开发项目联合验收 配建、档案移交证明

编号：

聊城市行政审批服务局：

（建设单位）的（工程名称）经过组织联合验收，于 20
× × 年 × × 月 × × 日已将（配建名称、材料名称）移交我处。
特此证明。

（公章）

20 × × 年 × × 月 × × 日

抄送：各县(市、区)人民政府，市属开发区管委会

聊城市行政审批服务局

2019 年 12 月 31 日印发
