

湖南临港开发投资集团有限公司文件

港投发〔2020〕54号

关于印发《湖南临港开发投资集团有限公司 工程竣工验收管理办法》的通知

各相关单位，各部（室）、各子公司：

为加强建设工程竣工验收管理，规范竣工验收流程，经集团2020年第2次党委会议审议通过，现将《湖南临港开发投资集团有限公司工程竣工验收管理办法》予以印发，请认真组织学习并严格遵照执行。

特此通知。

湖南临港开发投资集团有限公司

2020年11月27日



湖南临港开发投资集团有限公司

工程竣工验收管理办法

第一条 本办法适用公司作为业主的工程建设项目。

第二条 工程竣工验收条件

(一) 完成了设计和合同约定的各项内容;

(二) 施工单位在工程完工后对工程质量进行了检查, 确认工程质量符合有关法律、法规相关标准, 符合设计文件及合同要求, 并提供验收申请报告。申请报告应经项目经理和施工单位负责人审核签字盖章;

(三) 监理单位应对工程进行了质量评估, 具有完整的监理资料, 并提供工程质量评估报告。工程质量评估报告应经总监理工程师和监理单位负责人审核签字盖章;

(四) 委托全过程咨询单位的工程项目, 全过程咨询单位对工程进行了质量评估, 具有完整的全过程咨询资料, 并提供工程质量评估报告。工程质量评估报告应经主要有关负责人审核签字盖章;

(五) 勘察、设计单位对勘察、设计文件(包括施工过程中的补充变动部分)进行了检查, 并提供质量检查报告。质量检查报告应经该项目勘察、设计负责人和勘察、设计单位负责人审核签字盖章。

(六) 有完整的技术档案和施工管理资料;

(七)有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告,以及工程质量检测和功能性试验资料;

(八)有施工单位签署的工程质量保修书;

(九)对于住宅工程,进行分户验收并验收合格,业主单位按户出具《住宅工程质量分户验收表》;

(十)建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题全部整改完毕;

(十一)法律、法规规定的其他条件。

第三条 工程竣工验收程序

工程竣工验收主要分为预验收、专项验收、正式验收。专项验收主要分为(包括但不限于):电梯、消防、节能、防雷、人防、幕墙、环保、规划、国土资源等。

工程竣工验收程序的原则是先预验收,后正式验收,专项验收可根据工程项目性质及需要在预验收和正式验收两个阶段分项进行。

第四条 预验收

(一)当工程完工达到工程竣工验收条件,施工单位在自检验收合格后,方可向监理单位申请预验收;

(二)由监理单位组织(业主单位、城建档案馆、施工单位等其他相关机构或部门参与)进行预验收,对竣工资料及现场进行全面检查,对检查存在的问题提出书面意见,同时监理单位应督促施工单位及时整改;

(三)施工单位整改完毕后,编制《工程竣工验收报告》

并提交监理单位。经监理单位检查合格和总监理工程师签署意见后，方可提交业主单位；

(四)技术档案和施工管理资料必须经建设行政主管部门核查合格后，施工单位方可提交《工程竣工验收报告》；

(五)如未委托监理的工程项目，由施工单位组织预验收并对验收结论负责。

第五条 正式验收

(一)业主收到施工单位提交的《工程竣工验收报告》后，对符合竣工验收条件的工程，组织勘察、设计、施工、监理、工程质量监督站、城建档案馆、接管单位等单位组成验收小组并制定竣工验收方案。对于重大工程和技术复杂工程，根据需要可邀请有关专家参加验收小组；

(二)验收过程中必须严格按照竣工验收方案、招投标文件、合同文件、设计文件、《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)、《建设工程监理规范》(GB50319-2013)、《建设工程文件归档规范》(GB50328-2014)(2019年版)、湘建〔2020〕97号等其他相关规范、规定、条例的要求进行验收。对确需降低标准进行验收的项目，须经业主审批；

(三)对工程勘察、设计、施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出全面评价，形成经验收小组人员签署的工程竣工验收意见。如果参与验收的各方不能形成一致意见时，须做好协调沟通工作，与相关方协商提出解决的方法，待意见一致后，继续进行验收，同时应控制竣工验收时间；

(四)工程竣工验收过程中发现的问题,按照问题的难易及规模确定整改期限并提出书面意见,由业主单位和监理单位监督执行;

(五)验收合格后,业主单位以红头文件形式出具竣工验收报告。竣工验收报告主要包括工程概况,工程实施情况评价,工程竣工验收时间、程序、内容和组织形成,工程竣工验收意见等内容;

(六)建设项目经工程验收(含工程竣工验收和专项验收,下同)合格后,方可交付使用。

第六条 专项验收

(一)正式验收之前,根据工程项目性质及需要,施工单位应组织进行电梯、消防、节能、防雷、人防、幕墙等专项验收,并经验收合格后,方可提交《工程竣工验收报告》;

(二)竣工验收过程中,根据工程项目性质及需要,业主单位应及时向环保、规划、国土资源等政府部门提出验收申请,并做好专项验收的准备、协调、配合工作;

(三)专项验收申请须经业主批准后方可向相关政府部门提交;

(四)对电梯、消防、节能、防雷、人防、幕墙、环保、规划、国土资源等政府部门提出的问题及意见,必须在规定的时间内完成整改,尽早通过专项验收。

第七条 工程竣工验收资料

(一)工程竣工资料须按《建设工程质量管理条例》(国

务院令第 279 号)、《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》(住房和城乡建设部令第 2 号)、《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)、《建设工程文件归档规范》(GB50328-2014)(2019 年版)、湘建〔2020〕97 号、市城建档案馆及其他相关规范、规定、条例的要求进行编制;

(二)工程验收合格后,施工单位至少编制三套齐全、完整、准确的竣工资料原件并经监理单位、业主单位审签后,一套报送业主归档,一套报送市城建档案馆备案,一套施工单位留存。重要或重点工程须编制四套及以上的竣工资料原件;

(三)工程验收合格后,施工、监理单位必须在 30 天内完成竣工资料报送及备案。施工单位在完成竣工资料报送及备案后,方可按程序办理工程竣工结算。

第八条 工程质量保修和缺陷责任期

(一)工程质量保修书应当明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任;建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的,施工单位应当履行保修义务,并对造成的损失承担赔偿责任;

(二) 工程质量保修期

1、基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程,为设计文件规定的该工程的合理使用年限;

2、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为五年;

3、供热与供冷系统为两个采暖期、供冷期;

- 4、电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程为两年;
- 5、合同有约定的按合同约定期限为准。

第九条 处罚条例

(一)预验收检查时发现的问题,未整改到位而监理单位、全过程咨询单位批准了施工单位提交的《工程竣工验收报告》,对监理单位、全过程咨询单位和施工单位按业主项目管理制度相关文件处罚到位;

(二)在验收全过程中,如发现施工单位存在篡改原始资料、冒名签字(盖章)、拒不进行整改等行为,将对施工单位处以5000元/次的罚款,并视情节恶劣程度将其不良行为上报建设行政主管部门;

(三)在验收过程中,如存在因工程质量问题影响其正常使用功能的或降低验收标准的,相关责任单位必须承担全部的经济损失,并处以五万元以上(不设上限)的罚款,同时视情节恶劣程度将其不良行为上报建设行政主管部门;

(四)在验收过程中,如无正当理由而存在限期整改不到位、在规定时间内竣工资料未移交或移交不合格、不积极配合各项验收工作等行为,造成的一切经济损失由相关责任单位承担并处以通报批评、警告、黄牌警告直至公司业务禁入的处罚;

(五)在工程质量保修期内,如出现重大工程质量事故且修复费用超过施工单位质保金金额时,在业主要求施工单位进行修复而拒不履行保修义务的情形下,将对施工单位提出工程

索赔、起诉直至列入黑名单（五年内禁止在公司承揽任何工程业务）；

（六）在验收过程中，业主内部员工若存在弄虚作假、暗箱操作的行为，一经发现，处于当事人 500-5000 元/次的罚款，并计入绩效考核扣分。必要时将移送纪检监察部门。

第十条 其他

（一）道路工程竣工文件中的《给排水分部工程施工文件》、《绿化分部工程施工文件》、《路灯分部工程施工文件》、《附属分部工程施工文件》暂参照岳阳市城市建设档案管的要求执行；

（二）在项目建设过程这，相关表格的要求原则上按《湖南省住房和城乡建设厅关于明确建设工程城建档案验收相关事项的通知》（湘建〔2020〕97号文件）的要求执行。如遇确需进行调整或补充的，必须征得工程质量监督站、市城建档案馆、业主单位同意后方可执行。

第十一条 集团公司所属全资或控股子公司参照本办法执行。

第十二条 本制度从发布之日起执行，原湖南城陵矶临港新区开发投资有限公司相关制度自动失效。