



深化改革 过程再造 | 简述上海市建筑工程竣工验收改革

作者：董施文 | 王春子 | 张涵

竣工验收的重要性不言而喻。对地产开发商而言，竣工验收是房地产开发的重要组成部分，是进行不动产初始登记前需要完成的重要环节。对地产投资基金而言，存量不动产物业的改建或者装修涉及的竣工验收则更是投资人关注的合规重点。

2018年12月，上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市规划和自然资源局等10个部门联合印发了《上海市建筑工程综合竣工验收管理办法》（沪住建规范联[2018]10号）（以下简称“《管理办法》”），针对上海市行政区域内新建、改建、扩建的各类房屋建筑工程和市政基础设施非交通工程（以下简称“**建筑工程**”）的竣工验收环节进行了全面改革提升，受益面从原来仅涵盖社会投资项目扩大到所有投资属性项目，实现“一表申请、一口受理、综合验收、限时办结”。

根据《管理办法》规定，对于上海建筑工程的综合竣工验收管理，自2018年12月1日起，建设单位可通过上海市工程建设项目审批管理系统（以下简称“**建设工程联审共享平台**”）统一申请综合验收。除小型建筑工程项目外，由建设、水务、绿化市容管理部门统一受理并牵头组织规划和资源、消防、城建档案等必验部门实施综合竣工验收，同时根据项目实际情况，增加卫生、交警、民防、绿化市容、交通、气象等选验部门，一并实施综合竣工验收。综合竣工验收时限缩短为15个工作日，由建设主管部门统一核发综合竣工验收合格通知书。

2019年4月，上海市进一步出台了《关于进一步简化本市小型建筑工程竣工验收的通知》（沪建建管联[2019]118号），取消消防部门对小型建筑工程的消防和备案，将交警、交通、绿化市容等专业管理部门的验收方式调整为事后监管。整合建设单位组织的四方验收，实施建设、施工、设计、监理、规划、自然资源部门一次性六部门验收，并规定在5个工作日内完成，由建设主管部门统一核发综合竣工验收合格通知书。

一、传统验收 v.s. 综合验收

《管理办法》出台前，上海建筑工程验收实行的是传统验收。建设单位组织工程参建单位、设计院、监理、质监站一起验收，并出具工程竣工验收报告，各方签字。竣工验收合格后由建设单位组织当地建管处、规划、消防、气象等主管部门的竣工验收。纵观《管理办法》，突破了原来建筑工程项目传统竣工验收为综合竣工验收，使得竣工验收流程更加便捷。传统验收与综合验收的简要比较如下所示：

	传统验收	综合验收
验收流程	建设单位组织工程参建单位、设计院、监理、质监站一起验收(以下简称“四方验收”)，并出具工程竣工验收报告，各方签字。竣工验收合格后由建设单位负责向有关政府行政主管部门或授权检测机构申请各项专业、系统验收，包括：消防、土规、环保、防雷、电梯、智能建筑、建设工程竣工档案、建筑工程室内环境检测等	明确了建设单位组织的“四方验收”通过后，再通过建设工程联审共享平台申请综合验收。 整个验收过程中企业仅需对接一家政府部门，政府部门间的协调沟通在后台完成，大幅简化了企业的对接协调及配合工作。
验收内容	工程质量验收、规划国土验收、消防验收、交警验收、卫生验收、绿化市容验收、民防验收、防雷验收(其中，建设、民防等部门质量监督机构出具监督报告；气象部门仅对特定建设项目防雷装置出具验收意见)	<ul style="list-style-type: none"> • 必验内容 规划、土地、消防、城建档案 • 选验内容 在设计方案阶段经过专业验收部门审核的项目，相应事项均列入选验范围。卫生、出入口、民防、绿化环卫、停车位、防雷
验收部门	卫生、交警、民防、绿化市容、交通、气象	建设、水务、绿化市容和民防管理部门为综合验收管理部门； 规划土地、消防、城建档案为必验部门； 卫生计生、交警、民防、绿化市容、交通、气象为选验部门
容缺办理	无	对于不涉及公共安全、公共利益的验收内容，在企业自愿承诺的基础上，允许以附条件通过的方式先行发证，使企业可尽早开始运营
验收时限	56 个工作日，但往往可能需要半年时间	15 个工作日，其中市政管线项目缩减为 10 个工作日
验收证明	《建筑工程竣工验收备案证》	《建筑工程综合竣工验收合格通知书》(含《建筑工程综合竣工验收工程明细表》) ¹

¹ 根据《上海市住房和城乡建设管理委员会关于在本市启用〈建筑工程综合竣工验收合格通知书〉的通知》(沪建建管[2019]222号)，上海市新建、改建和扩建的建筑工程综合竣工验收中使用《建筑工程综合竣工验收合格通知书》，取消《建设工程竣工验收备案证书》办理，其中，房屋建筑工程于 2019 年 4 月 1 日起启用《建筑工程综合竣工验收合格通知书》，市政基础设施非交通类工程于 2019 年 10 月 1 日起启用《建筑工程综合竣工验收合格通知书》。

建筑工程综合竣工验收合格通知书样式

综合竣工验收编号：

项目编号：

通知书编号：

经组织相关部门审核，你单位申请的_____项目已通过综合竣工验收。

验收范围详见《建筑工程综合竣工验收工程明细表》。

特此通知。

附件：《建筑工程综合竣工验收工程明细表》



可通过微信服务号“上海建筑业”扫描二维码查询

*****建设管理委员会

年 月 日

— 4 —

(建筑工程综合竣工验收合格通知书样张)

二、小型建筑工程的竣工验收

小型建筑工程是指总建筑面积不大于1万平方米、建筑高度不大于24米、功能单一、技术要求简单的房屋建筑工程和市政基础设施非交通类工程。虽然有前述规定，但凡涉及住宅项目、室内儿童活动场所、老年人照料设施、配建公交基础设施、特种工程以及生产和储存易燃易爆危险物品的厂房、仓库等项目，不适用小型建筑工程验收标准。小型建筑工程在竣工验收阶段实行“一表申请、一口受理、简易验收、限时办结”，5个工作日内由建管、规划和建设、施工、设计、监理等六方一次性完成验收。

具体而言，本次小型建筑工程竣工验收的改革体现在以下方面：

1. 10,000平方米以下的社会投资小型项目无需办理立项备案手续；
2. 环境影响小，风险可控的标准厂房、普通仓库等项目免于环境影响评价，无需办理环评备案手续；
3. 转变交警、交通、绿化市容等专业管理部门对小型建筑工程的验收方式，调整为事后监管，不再设置现场提前查看服务，不再实施专业验收和出具专业验收意见；
4. **除人员密集场所外，取消消防部门对小型建筑工程的消防验收和备案；**
5. 整合建设单位组织的四方验收，建设管理部门的四方验收现场监督以及规划自然资源部门的规土验收，实施一次性六方验收；
6. 竣工验收通过后，审批管理系统当即出具由建设管理部门统一核发的综合竣工验收合格通知书，取消建设管理部门的竣工验收备案；
7. 建设单位可凭综合竣工验收合格通知书等材料办理不动产登记。竣工验收信息同步发送交警、交通、绿化市容部门等专业管理部门，由专业管理部门开展事后监管。

建设单位通过建设工程联审共享平台办理小型项目竣工验收的网上操作流程简要演示²如下：

1. 企业使用法人一证通登录建设工程联审共享平台

(<http://gcls.sh.gov.cn/user/login/#/ui/user/login>)

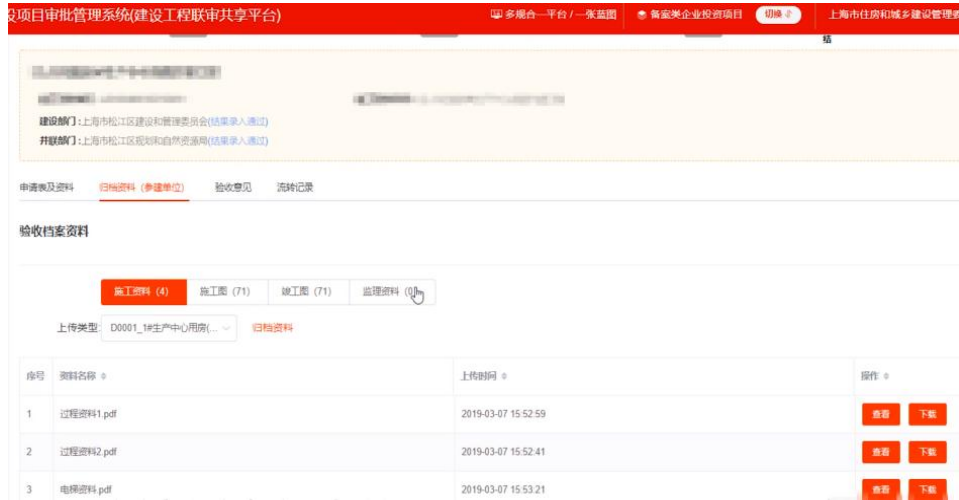


2. 新增竣工验收项目后，选择小型项目，在线填写申请并提交

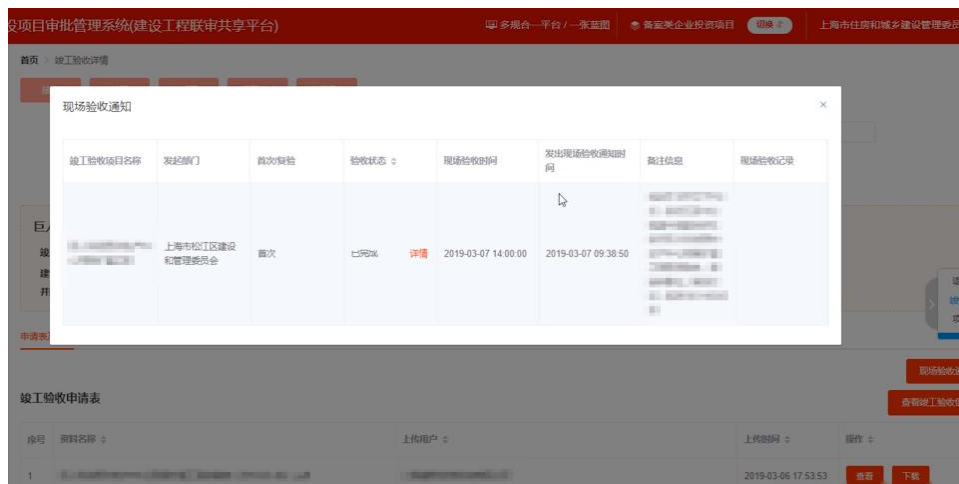
The image displays a web form for project completion acceptance. The form is titled '项目信息' (Project Information) and contains several input fields and checkboxes. Key fields include: '项目名称' (Project Name) set to '新建厂房、扩建工程'; '竣工验收名称' (Acceptance Name) set to '新建厂房、扩建工程'; '建设地点所在区' (District) set to '奉贤'; '建设地点所在街道' (Street) set to '奉浦街道'; '总投资' (Total Investment) set to '800' 万元; '项目分类' (Project Category) set to '工业厂房'; '是否为分期验收' (Whether staged acceptance) with '否' (No) selected; and '是否为小型项目' (Whether small project) with '是' (Yes) selected. There are also radio buttons for '全部事项纳入综合竣工验收' (All items included in comprehensive acceptance) and '部分事项已通过验收提前查看' (Some items have been accepted in advance). A red box highlights the '是否为小型项目' section. At the bottom right, there is a detailed definition of a 'small project' (小型项目) in Chinese.

²上海市住建委官网：<http://zjw.sh.gov.cn/zjw/wkt/20190506/65123.html>，2019年7月3日访问。

3. 验收部门在收到申请提示后，登录建设工程联审共享平台审核相关竣工资料和图纸



4. 建设管理部门组织规划资源部门和建设单位等进行现场六方验收



5. 验收通过后，建设管理部门在线出具综合竣工验收合格通知书，企业可自行打印



三、改建/装修项目的竣工验收

存量房地产项目的改造更新或升级转型，可分为房地产改建项目及房地产装修项目。实践当中，房地产项目的装修/大修，主要是针对不涉及房屋建筑面积、房屋用途和主体结构调整和改变等的改造升级，在存量房地产项目改造中占据绝大多数比例。房地产改建项目应按照房地产项目改建先后申请项目立项(企业投资项目备案)、建设工程规划调整(申请办理建设工程规划设计要求通知单、建设工程设计方案批复、新《建设工程规划许可证》)及建筑工程施工许可/备案(申请办理建设工程报建表、新《建筑工程施工许可证》)。而房地产装修项目应根据相关规定分别办理施工图设计文件审查、施工许可证核发以及竣工验收备案。

虽然目前上海市中心各区都在大力鼓励旧建筑物的改造、城市更新及建筑物的再利用，以顺应新时期商办物业功能的再定位，但无论装修/改建项目是否涉及项目规划调整，项目竣工后，均应按照具体要求进行竣工验收、消防验收等程序。房地产改建项目之验收可参照前述综合竣工验收的操作流程办理相应的竣工验收手续。

就房地产装修项目之验收而言，2018年11月，上海出台了《上海市建筑装饰装修工程审批制度改革试点实施细则》(沪建审改[2018]3号)(以下简称“《**装修工程实施细则**》”)，建筑装饰装修工程竣工验收实行差别化管理、进行分类审批。建筑装饰装修工程又可分为一般类建筑装饰装修工程(以下简称“**一般类装修工程**”)和特殊类建筑装饰装修工程(以下简称“**特殊类装修工程**”)两类。特殊类装修工程是指包含建筑结构(但不涉及主体承重结构)变动、使用功能调整、防火设施变动等可能影响公民生命财产安全和公共利益的各种处理活动。一般类装修工程，是指除特殊类建筑装饰装修工程范围之外的普通建筑装饰装修工程。

虽然根据《装修工程实施细则》的规定，无论是一般类还是特殊类装修工程进入竣工验收阶段时，建设单位均应在线提交竣工验收阶段的申请，由建设管理部门将信息同步发送消防、房管等专业验收部门进行竣工验收。但根据我们在上海市长宁区、徐汇区、奉贤区及金山区等区县的经验，由于建设工程联审共享平台上未载入关于装修工程的模块，因此，在该等平台尚未建设完善前，建设单位仍需遵循传统验收的操作流程办理建筑装饰装修工程的竣工验收备案。一般操作实践中，建设单位需首先取得消防主管部门出具的消防审核意见及安质监站等部门出具的竣工验收报告后，再前往相应的建设行政管理部门线下办理或通过上海“一网通办统一受理平台”申请办理竣工验收备案手续。

四、结语

我们注意到，随着建设工程联审共享平台的全面启用，此次建设工程改革将具有突破性的重要意义。

《世界银行 2018 年营商环境报告》曾指出，上海施工许可全过程审批涉及 23 个环节，存在“部门多、环节多、要求多、时间长”等问题，而翻开《世界银行 2019 年营商环境报告》，上海在办理施工许可证这一指标中快速上升 51 位，这一转变只用了一年。陆续出台的建设工程改革政策体现了上海为提高服务水平而作出的卓越努力，为培育创新和私营企业的发展提供了更好的营商环境。

特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤法律评述》的目的仅为帮助客户及时了解中国或其他相关司法管辖区法律及实务的最新动态和发展，仅供参考，不应被视为任何意义上的法律意见或法律依据。

如您对本期《汉坤法律评述》内容有任何问题或建议，请与汉坤律师事务所以下人员联系。

董施文

电话： +86-21-6080 0202

Email: shiwen.dong@hankunlaw.com