

淄博市优化提升工程建设项目审批制度改革领导小组办公室
淄博市自然资源和规划局
淄博市住房和城乡建设局
淄博市行政审批服务局
淄博市国防动员办公室

淄建改办〔2023〕1号

关于印发《关于非住宅项目推行 “分段施工、分期验收”的指导意见》的通知

各区县人民政府，市直有关单位：

为持续提升项目审批服务质效，加速项目开工建设和投产达效，市工改领导小组办公室、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市行政审批服务局和市国防动员办公室联合起草《关于非住宅项目推行“分段施工、分期验收”的指导意见》，现予以印发，请参照执行。

淄博市优化提升工程建设项目
审批制度改革领导小组办公室
(代章)

淄博市自然资源和规划局

淄博市住房和城乡建设局

淄博市行政审批服务局

淄博市国防动员办公室

2023年3月2X日

信息公开属性：此件主动公开

淄博市优化提升工程建设项目审批制度改革领导小组办公室 2023年3月2X日印发

关于非住宅项目推行 “分段施工、分期验收”的指导意见

第一条 为进一步提高企业投资效能，降低投运成本，压缩建设周期，转变经营理念，抢抓市场机遇，针对我市非住宅项目，推行“分段施工、分期验收”模式。现根据有关法律法规及技术标准要求，结合工作实际，制定本指导意见。

第二条 建设单位根据项目需要，分“基坑支护和土方开挖”“地下室”“±0.000 以上”3 个阶段分别申请办理施工许可证；按照“功能完整、分割合理”的原则，可划分为若干子单位工程单独或合并申请“分期验收”。

第三条 建设单位应根据实际需求，在立项阶段，结合项目实际、工期安排等及早谋划，要求设计单位按照规范标准提前做好图纸设计，从设计之初便为后续“分期验收”做好准备，并在工程规划阶段和质量监督手续办理阶段告知自然资源和规划、住房城乡建设、行政审批服务、国防动员等相关部门，相关部门按企业需求提前介入辅导。

第四条 自然资源和规划部门负责对“分期验收”的项目，发放子单位工程的竣工规划核实认可书。

第五条 行政审批服务部门负责分段施工许可证（含质监安监手续）核发工作，即时推送许可信息，建设主管部门及时介入

监管。

第六条 住房城乡建设部门负责牵头“分期验收”阶段的审批管理工作,建设工程质量监督机构负责具体实施,并对“分期验收”项目制定针对性监督计划,持续做好跟踪监督指导。

第七条 “分段施工”划分原则

第一阶段:自然资源和规划部门已出具规划条件,建设单位取得用地手续并承诺建设方案安全可行,可先行办理“基坑支护和土方开挖”阶段的施工许可证并开工。

第二阶段:建设单位取得自然资源和规划部门出具的设计方案审查同意批文后,作为规划手续,可办理“地下室”或“±0.000 以下”阶段的施工许可证并开工。

第三阶段:建设单位取得建设工程规划许可证后,作为正式规划手续,办理“±0.000 以上”阶段或工程整体的施工许可证并开工。

第八条 “分段施工”申请要求

(一) 办理“基坑支护和土方开挖”阶段施工许可应提供以下材料:

- 1.建筑工程施工许可证申请表(质量安全与人防工程监督并联审批);
- 2.建筑工程用地批准手续;
- 3.施工合同,依法必须进行招标的项目,同时提供中标通知书;
- 4.“基坑支护和土方开挖”阶段危险性较大的分部分项工程清

单；

5.勘察、设计单位质量终身责任书，建设、施工、监理单位安全生产及质量终身责任书；

6.设计单位出具的施工图设计文件符合国家规范标准的承诺书。

（二）办理“地下室”阶段施工许可应提供以下材料：

1.建筑工程施工许可证申请表（质量安全、人防工程监督与消防设计审查并联审批）；

2.建设工程设计方案审查意见表；

3.基坑及支护工程验收合格证明；

4.施工图设计文件审查合格意见（可仅提供“地下室”阶段，整体建设工程施工图设计文件审查合格书可容缺）；

5.人防工程施工图设计文件审查合格书（结建人防工程提供）；

6.特殊建设工程消防设计技术审查合格书（依法需要办理建设工程消防设计审查的公共建筑工程提供）；

7.人防建设、施工、设计、监理、审图、防护设备单位质量终身责任书（结建人防工程提供）；

8.“地下室”阶段危险性较大的分部分项工程清单。

（三）办理“±0.000 以上”阶段施工许可应提交以下材料：

1.建筑工程施工许可证申请表（质量安全与消防设计审查并联审批）；

- 2.建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证;
- 3.建设工程施工图设计文件审查合格书;
- 4.“±0.000 以上”阶段危险性较大的分部分项工程清单;
- 5.特殊建设工程消防设计技术审查合格书（依法需要办理建设工程消防设计审查的特殊建设工程提供）。

直接申请办理工程整体施工许可手续的，按照原施工许可手续办理规定执行。

第九条 “分段施工”过程监管

（一）分阶段办理施工许可手续的项目，审批部门即时将审批结果推送至住房城乡建设、国防动员等主管部门，由住房城乡建设、国防动员等主管部门开展事中事后监督检查，检查中发现项目实际建设情况与承诺内容不符、不履行承诺或违反承诺的，应责令其限期整改，逾期拒不整改或整改后仍不符合条件的，及时下达停工通知书，并将相关情况告知发证部门。

（二）分阶段施工相应内容完工后，如无法及时申请下一阶段的施工许可手续，须停止施工，对未经许可擅自开展下一阶段施工的，监管部门及时下达停工通知书，告知发证部门；涉及处罚的，一并转交执法部门。

（三）对于虚假承诺、违法建设的项目建设单位，发证机关将依法撤销其开工意见书或施工许可证，并将失信行为记录上传至信用中国（山东淄博）平台，2年内不再适用承诺制办理施工许可手续。

第十条 “分期验收”划分原则

(一) 能够形成独立、完整的使用功能，并具备以下条件：

1.有独立分隔的区域、出入通道和独立的设备系统。

2.具有独立的消防功能。与非使用区域有完整的符合消防技术标准要求的防火、防烟分隔；局部投入使用部分的安全出口、疏散楼梯符合消防技术标准要求；消防控制室、消防水泵房、排烟机房等重要的设备用房和消防水源、消防电源已投入使用，且均满足消防技术标准和消防设计文件要求；局部投入使用部分的各项消防设施满足消防设计的功能要求且技术检测合格，并保证其独立运行；消防安全布局合理，消防车道、消防救援场地和消防救援设施能够正常使用。

3.项目红线范围内的道路、室外排水设施、地下车库需满足使用条件。

4.涉及防空地下室建设的，划分时应保持人防工程防护单元完整性。

(二) 按照“功能独立、确保安全”的原则，工业项目可划分为若干子单位工程单独或合并组织竣工验收；其他非住宅项目，原则上建筑面积大于 20000 平方米的，可划分为若干子单位工程进行单独或合并组织竣工验收。

(三) 分主楼和裙楼的单位工程，裙楼建筑面积达 5000 平方米以上，且具备独立、完整使用功能的，主楼和裙楼可分别按子单位工程进行竣工验收；主楼由多栋塔楼组成的，可对单栋塔

楼按子单位工程进行竣工验收，但独栋塔楼不得再进行划分。

（四）改建类项目，在具备独立交通空间和完整使用功能的情况下可按层划分为子单位工程进行“分期验收”。

第十一条 “分期验收”标准要求

（一）建设单位按规划许可文件要求建设完成。

（二）完成建设工程设计和合同约定的各项内容。

（三）施工单位在子单位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、法规和标准规范，符合设计文件及合同要求，并提出工程竣工验收报告。工程竣工验收报告经项目经理和施工单位有关负责人审核签字。

（三）对于委托监理的工程项目，监理单位对工程进行质量评估，具有完整的监理资料，并提出工程质量评估报告。工程质量评估报告经总监理工程师和监理单位有关负责人审核签字。

（四）勘察、设计单位对勘察、设计文件及设计变更文件已进行检查，并提出质量检查报告。质量检查报告应经该项目勘察、设计负责人和勘察、设计单位有关负责人审核签字。

（五）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。

（六）有完整的技术档案和施工管理资料。

（七）有施工单位签署的工程质量保修书。

（八）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。

(九) 有自然资源和规划部门出具的该子单位工程的竣工规划核实认可书。

(十) 涉及防空地下室建设的，有主管部门出具的该子单位工程相应的《人防工程专项竣工验收备案证明》。

(十一) “分期验收”工程，建设单位应制定专项施工方案，将交付区和未交付区分离，未交付区施工不能存在影响交付区安全的隐患。

第十二条 “分期验收”实施程序

(一) 需进行“分期验收”的工程，应在开工前，由建设、设计、监理、施工单位按要求进行工程划分和确定。明确验收范围和未交付区施工安全保障措施，存在较大安全隐患时，需经专家论证。施工过程中的施工及监理等资料应分类单独整理。

(二) 建设单位对符合“分期验收”条件的单位（子单位）工程，在竣工验收7日前，书面通知质量监督机构。

(三) 建设单位组织竣工验收：

1.建设、勘察、设计、施工、监理单位分别汇报工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准的情况；

2.审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料；

3.实地查验工程质量；

4.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，形成经验收组人员签署的工程竣工验收意

见。

竣工验收合格的，各参加单位应共同签署《子单位工程质量竣工验收记录》。

（四）工程质量监督机构应当对“分期验收”的组织形式、验收程序、执行验收标准等情况进行现场监督，发现有违反建设工程质量管理规定行为的，责令改正，并将对工程竣工验收的监督情况作为工程质量监督报告的重要内容。

第十三条 先行完成分期竣工验收的，支持提前投入使用，各验收主管部门加强事中事后监管。