

房屋建筑工程和市政基础设施工程
竣工验收备案管理必读

李忠湧 主编

同济大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理
必读/李忠湧主编. —上海:同济大学出版社, 2002. 2

ISBN 7-5608-2329-7

I. 房… II. 李… III. ① 建筑工程—工程验收—
管理 ② 市政工程—工程验收—管理 IV. ① TU712 ②
TU99

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 077161 号

房屋建筑工程和市政基础设施工程 竣工验收备案管理必读

作者 李忠湧 主编

责任编辑 缪临平 责任校对 徐春莲 装帧设计 陈益平

出版 同济大学出版社
发行

(上海四平路 1239 号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经销 全国各地新华书店

印刷 同济大学印刷厂印刷

开本 787mm×1092mm 1/16

印张 22

字数 563000

版次 2002 年 2 月第 1 版 2002 年 2 月第 1 次印刷

书号 ISBN 7-5608-2329-7/TU·417

定价 30.00 元

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换

《房屋建筑工程和市政基础设施工程
竣工验收备案管理必读》编委会人员名单

主 编 李忠湧

副主编 朱文元 瞿跃方 高茂远 盛唤中 张腊根 徐忠昆

编 委 徐大海 姚建伟 陈 兆 瞿志勇 夏 净 刘 平

陈 伟 季耀涛 晋 钢 陆文娟 姜大敏 范 波

孙 勤 柴连丰 颜佩君 胡雪明 王献云

前 言

《建设工程质量管理条例》(中华人民共和国国务院令第 279 号)与《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》(中华人民共和国建设部令第 78 号)已先后于 2000 年 1 月 30 日及 2000 年 4 月 7 日发布。它将对我国建设工程质量管理和工程质量水平的提高起到重要的作用。

由于《竣工备案》系新生事物,没有任何样本可参考,在实施《备案》过程中,建设工程各质量责任主体包括政府监督机构在具体操作中,均遇到了许多新问题,为使工程建设各质量责任主体掌握有关建筑工程质量管理的法规、法则和规程,熟悉工程竣工验收备案的程序、要求和工程建设各质量责任主体的职责,同时,为政府监督机构探索政府监督管理和监督检查方法、要求,提供思路,我们编写了《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理必读》一书。

本书可作为建设工程质量监督、竣工备案的培训教材,也可供建设单位管理人员、施工单位、监理单位施工技术人员、工程质量检查员、工程质量监督员以及勘察、设计人员参考。

本书在编写过程中,得到了上海市质量监督总站、上海市长宁区、静安区等区、县质量监督站的大力支持,在此一并表示感谢。

由于本书是初步尝试,且编写人员水平有限,不足之处在所难免,我们将在试行实践中予以完善,敬请批评指正。

编 者
2001 年 8 月

目 录

1 竣工验收备案管理	(1)
1.1 建设工程竣工验收备案须知	(1)
1.2 建设工程竣工验收备案流程图	(3)
1.3 建设单位组织竣工验收	(4)
1.4 竣工验收备案应提交的文件及填表说明.....	(23)
2 建设工程质量监督管理	(71)
2.1 建设工程质量监督操作手册.....	(71)
2.2 建设工程质量监督管理程序图.....	(79)
3 建设工程质量监督检查	(80)
3.1 建设工程质量行为监督检查用表.....	(80)
3.2 地基与基础分部和主体结构分部工程质量验收的组织程序及内容	(119)
3.3 建设工程竣工验收的基本程序和内容	(121)
4 市政工程竣工备案及质量监督管理用表	(123)
附录一.....	(161)
质量保证资料汇总表表式.....	(161)
附录二.....	(185)
1. 中华人民共和国建筑法(中华人民共和国主席令第 91 号)	(187)
2. 建设工程质量管理条例(国务院令第 279 号)	(197)
3. 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法(建设部令第 78 号)	(207)
4. 关于实行建设工程竣工验收备案制度的通知[沪建建(2000)第 0870 号].....	(209)
5. 关于印发《上海市建设工程竣工备案实施细则》的通知[沪建建管(2001)第 003 号]	(210)
6. 关于颁发“上海市建设工程竣工备案及质量监督实施意见”(试行)的通知[沪建质 监总(2001)第 008 号].....	(214)
7. 中华人民共和国招标投标法(中华人民共和国主席令第 21 号)	(218)
8. 中华人民共和国合同法(第十六章)(中华人民共和国主席令第 15 号)	(226)
9. 建筑工程施工图设计文件审查暂行办法[建设部建建(2000)41 号]	(228)
10. 关于建设工程质量监督机构深化改革的指导意见[建设部建建(2000)151 号]	(231)
11. 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定[建设部建建(2000)142 号]	(234)

12. 关于印发《建设工程质量监督机构监督工作指南》的通知[建建质(2000)38号]	(237)
13. 房屋建筑工程质量保修办法(中华人民共和国建设部令第80号)	(259)
14. 实施工程建设强制性标准监督规定(建设部令第81号)	(261)
15. 《实施工程建设强制性标准监督规定》条文释义	(264)
16. 建设工程勘察设计管理条例[国务院第31次常务会议通知]	(282)
17. 关于加强勘察设计质量工作的通知[建设部建建(1999)176号]	(287)
18. 建设工程监理范围和规模标准规定(中华人民共和国建设部令第86号)	(290)
19. 关于认真贯彻国务院第279号令和建设部第78号令切实加强工程档案管理工作 的通知[建办(2001)103号]	(292)
20. 建设工程监理规范(GB50319—2000)	(293)
21. 建筑业企业资质管理规定(中华人民共和国建设部令第87号)	(332)
22. 关于印发《建筑业企业资质等级标准》的通知	(338)
23. 施工总承包企业资质等级标准	(339)
参考文献	(344)

1 竣工验收备案管理

1.1 建设工程竣工验收备案须知

1.1.1 备案依据

- (1) 建设工程质量管理条例(国务院令第 279 号);
- (2) 房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法(建设部令第 78 号);
- (3) 关于印发《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定》的通知(建设部建建[2000]142 号)。

1.1.2 适用范围

在本行政区域范围内新建、扩建、改建的土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程实行竣工验收备案制度。

1.1.3 备案单位

由本行政区域的建设行政主管部门委托的竣工备案部门。

1.1.4 备案顺序

(1) 建设工程满足竣工验收条件后,建设单位应在工程竣工验收 7 个工作日前向建设工程监督站(以下简称监督站)申领《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》和《建设工程竣工验收报告》,并同时 will 竣工验收时间、地点及验收组名单书面通知监督站。

(2) 监督站审查该工程竣工验收 10 项条件和资料是否符合要求,符合要求的发给建设单位《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》和《建设工程竣工验收报告》。

(3) 建设单位组织竣工验收,监督站对竣工验收实施监督。

(4) 工程竣工验收合格后,建设单位应及时提出工程竣工验收报告。

(5) 建设单位应当自竣工验收合格之日起 15 个工作日内,依照《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》的规定,向竣工备案部门备案。

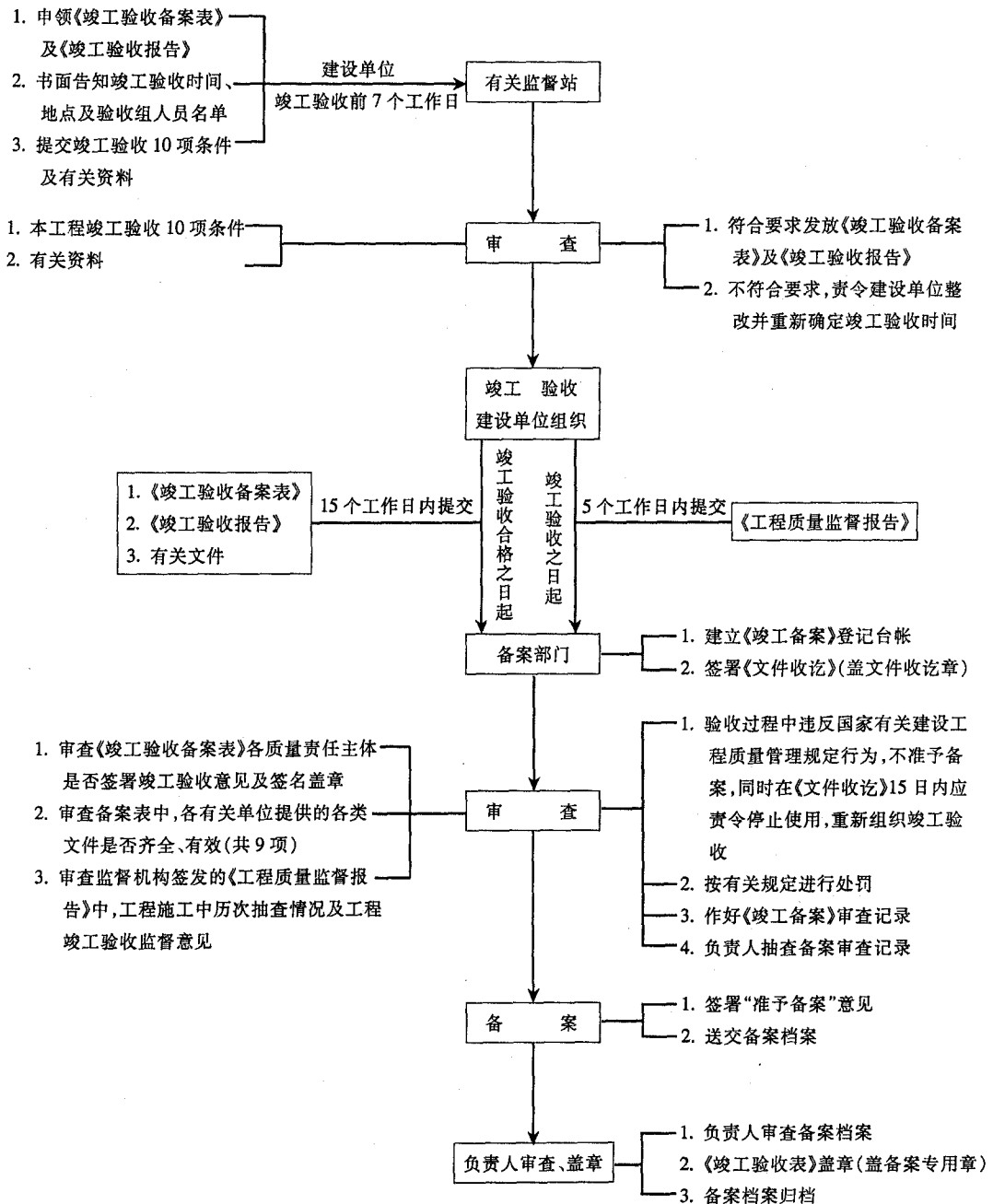
(6) 建设单位办理工程竣工验收备案应提交下列文件:

1) 工程竣工验收备案表 工程竣工验收备案表一式两份,一份由建设单位保存,一份留备案机关存档。

2) 工程竣工验收报告 工程竣工验收报告主要包括工程概况、报建日期、建设单位执行基本建设程序情况、对工程勘察、设计、施工、监理等方面的评价。工程竣工验收时间、程序、内容和组织形式,验收小组人员签署的工程竣工验收意见等内容。

- 3) 施工许可证。
 - 4) 施工图设计文件审查意见。
 - 5) 施工单位提交的工程质量竣工报告;勘察、设计单位提供的工程质量核查报告;监理单位提供的工程质量评估报告。
 - 6) 施工单位签署的工程质量保修书。
 - 7) 规划行政主管部门认可文件。
 - 8) 公安消防、环保等主管部门认可文件。
 - 9) 建设工程使用功能试验资料。
 - 10) 商品住宅还应有建设单位签署的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。
 - 11) 法律、法规、规章、规定必须提交的其他文件。
- (7) 备案部门收到建设单位报送的竣工验收备案文件后,验证文件齐全,在工程竣工验收备案表上签署文件收讫。
- (8) 违反竣工验收备案制度的下列行为,按《建设工程质量管理条例》和《房屋建设工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》实施处罚:
- 1) 备案部门发现建设单位在竣工验收过程中有违反国家有关建设工程质量管理规定行为的,应当在收讫竣工验收备案文件 15 个工作日内,通知停止使用,重新组织竣工验收。建设单位在重新组织竣工验收前,继续擅自使用的。
 - 2) 建设单位在工程竣工验收合格之日起 15 个工作日内未办理工程竣工验收备案的。
 - 3) 建设单位违反国家法律、法规、规章、规定,采用虚假证明文件办理工程竣工验收备案的。

1.2 建设工程竣工验收备案流程图



1.3 建设单位组织竣工验收

1.3.1 建设单位组织竣工验收 10 项条件及填表说明

(1) 完成工程设计文件的全部内容和合同约定的各项内容,工程质量达到了竣工标准。

(2) 施工单位在工程完工后,应对工程质量进行全面检查,确认工程质量符合法律、法规和工程建设强制性标准规定,符合设计文件及合同要求,并向建设单位提交《施工单位工程质量竣工报告》(合格证明书),其填写要求见表 1-1 所示。

(3) 勘察、设计单位对勘察、设计文件及实施过程中由设计单位参加签署的更改原设计的资料进行了检查,确认勘察、设计符合国家规范、标准要求,施工单位的工程量达到设计要求,并向建设单位提交《勘察单位工程质量检查报告》(合格证明书)和《设计单位工程质量检查报告》(合格证明书),其填写要求见表 1-2~表 1-3 所示。

(4) 对于委托监理的工程项目,监理单位在施工单位自评合格,勘察、设计单位认可的基础上,对竣工工程质量进行了检查并核定合格质量等级,并向建设单位提交《监理单位工程质量评估报告》(合格证明书),其填写要求见表 1-4 所示。

(5) 有完整的技术档案和施工管理资料。

全面落实建设部建办[2001]103 号文《关于认真贯彻国务院第 279 号令和建设部第 78 号令切实加强工程档案管理工作的通知》中第四、五条的规定,现摘要如下:

四、建设单位在组织工程竣工验收前,应提请城建档案管理部门对工程档案进行预验收,验收的主要内容包括:

1. 工程档案是否齐全、系统、完整;
2. 工程档案是否整理立卷,立卷是否符合《城市建设档案案卷质量规定》(建办[1995]697 号);
3. 工程档案的内容是否真实、准确地反映工程建设活动和工程实际状况;
4. 工程档案签章手续是否完备,竣工图编制是否符合要求。

验收合格后,由城建档案管理部门出具工程档案认可文件。

五、建设单位组织工程竣工验收,应当具备工程档案认可文件。建设行政主管部门在办理竣工验收备案时,应当查验工程档案认可文件。

建设项目(工程)竣工档案预验收合格证填写要求见表 1-5 所示。

(6) 建设单位已按合同约定支付工程款,有工程款支付证明。

《工程款支付证明》填写要求见表 1-6 所示。


(7) 施工单位签署了工程质量保修书,《工程质量保修书》填写要求见表 1-7 所示。

(8) 规划行政主管部门应对工程是否符合规划设计要求进行检查,并出具认可文件。《规划行政主管部门准许使用文件》见表 1-8 所示。

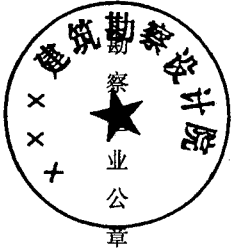
(9) 要有公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件,《公安消防主管部门准许使用文件》见表 1-9 所示;《环保主管部门准许使用文件》见表 1-10 所示。

(10) 建设行政主管部门及其委托的建设工程质量监督机构等有关部门要求整改的质量问题全部整改完毕。见表 1-11 所示。

施工单位工程质量竣工报告(合格证明书) 表 1-1

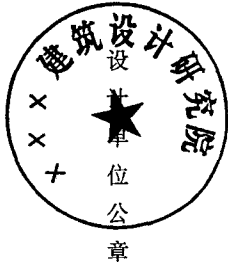
单位工程名称			
建筑面积		结构类型、层数	
施工单位名称			
施工单位地址			
施工单位邮编		联系电话	
<p>质量验收意见</p> <p>填写要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 施工单位质量责任行为履行情况(如是否依法承揽工程、分包工程签订书面合同、资质相符；是否建立工程质量保证体系，是否建立各级质量责任制及质量控制程序)； 2. 本工程是否已按要求完成工程设计和合同约定的各项内容； 3. 在施工过程中，执行强制性标准和强制性条文的情况； 4. 施工过程中对监理和监督机构提出的要求整改的质量问题是否已闭合； 5. 工程完工后，企业自查，是否确认工程达到竣工标准，工程质量达到合格质量等级，满足结构安全和使用功能要求； 6. 工程质量保证资料包括检测报告的功能试验资料基本齐全且已按要求装订成册； 7. 建筑物沉降观察成果和倾斜率情况； 8. 其他需说明的情况。 			
项目经理：×××		×年×月×日	
企业质量负责人：×××		×年×月×日	
(质量科长)			
企业技术负责人：×××		×年×月×日	
(总工程师)			
企业法人代表：×××		×年×月×日	

勘察单位工程质量检查报告(合格证明书) 表 1-2

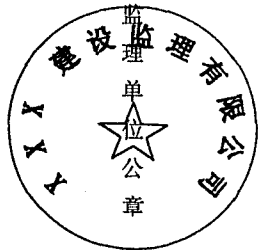
单位工程名称			
勘察单位名称			
勘察单位地址			
勘察单位邮编		联系电话	
<p>质量验收意见</p> <p>填写要求：.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本工程依法进行勘察工作及执行有关主管部门批文的情况； 2. 本工程是否按强制性标准和强制性条文进行勘察工作； 3. 本工程提供的工程勘察成果是否符合合同要求,且真实、准确； 4. 勘察单位是否按建设部建建(1999)176号《通知》要求,参加工程地基基础检验,是否参加与地基有关的工程质量事故调查,并配合设计单位提供技术处理方案； 5. 本工程地基验槽情况是否与本工程地质勘察报告书内容相符； 6. 其他需说明的情况。 			
项目负责人:×××			×年×月×日
企业技术负责人:×××			×年×月×日
企业法人代表:×××			×年×月×日
			

设计单位工程质量检查报告(合格证明书)

表 1-3

单位工程名称			
设计单位名称			
设计单位地址			
设计单位邮编		联系电话	
设计合理使用年限			
设计允许最终沉降量			
<p>质量验收意见</p> <p>填写要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本工程依法进行设计、执行有关部门的批文及根据勘察成果文件进行设计的情况； 2. 本工程是否按强制性标准和强制性条文进行工程设计； 3. 在施工过程中，设计单位签发的设计文件(包括设计变更通知单和技术核定单等)是否符合国家规范、强制性标准要求，实物质量与设计文件是否相符； 4. 施工过程中，是否发现结构性的质量缺陷，(如沉降超标、倾斜、裂缝等)并提出设计处理方案，施工单位是否按设计处理方案处理； 5. 本工程是否已完成工程设计文件要求的各项内容； 6. 其他需说明的情况。 			
项目负责人：×××			×年×月×日
注册建筑师：×××			×年×月×日
注册结构师：×××			×年×月×日
单位法人代表：×××			×年×月×日
			

监理单位工程质量检查报告(合格证明书) 表 1-4

单位工程名称			
监理单位名称			
监理单位地址			
监理单位邮编		联系电话	
<p>质量验收意见</p> <p>填写要求：</p> <p>1. 监理单位的质量责任行为的履行情况：如是否依法承揽工程，签订书面合同资质相符，是否建立以总监为中心的现场质量保证体系，是否制定专业人员岗位责任制，是否对隐蔽工程、分项、分部工程或工序及时进行验收签证；</p> <p>2. 监理单位执行工程监理规范的情况；</p> <p>3. 在施工过程中，执行国家有关法律、法规、强制性标准、强制性条文和设计文件，承包合同的情况；如是否严格执行工程报验制度，建筑材料进场检验制，见证取样制，等等；</p> <p>4. 施工过程中签发的“监理工程师通知单”、“监理工程师通知回复单”以及监督机构签发的“质量问题整改通知单”监督施工单位是否按要求、按时限落实整改，并组织复查、消号；</p> <p>5. 对工程质量等级核定情况；</p> <p>6. 对工程遗留质量缺陷的处理意见；</p> <p>7. 执行旁站、巡视、平行检验监理形式的情况；</p> <p>8. 其他需要说明的情况。</p>			
总监理工程师：×××			×年×月×日
企业技术负责人：×××			×年×月×日
企业法人代表：×××			×年×月×日
			

上海市××区建设项目 (工程)竣工档案

预验收合格证

说明:

一、本证由发证机关依法制定,是××区区域内建设项目(工程)竣工档案预验收合格证临时性凭证。

二、本证与《上海市建设项目(工程)档案验收合格证》作为办理《建设工程竣工规划验收合格证明》的依据。

三、在取得本证后,应及时将竣工档案报送××区城建档案信息管理中心,换取《上海市建设项目(工程)档案验收合格证》方可办理《上海市房地产权证》。

四、未经发证机关许可,本证的各项内容不得随意变更。

(上海市××区建设项目(工程)竣工档案预验收合格证见表 1-5 所示)

上海市××区建设项目(工程) 竣工档案预验收合格证



沪×城建预(2001)068号表 1-5

建设单位	×××房地产开发有限公司		
项目名称	××公寓 9 号楼		
项目地点	××区××路 1150 弄		
建筑面积	15150m ²	占地面积	5300m ²
总投资	4555 万元	建设工程规划许可证	××规建(99)302 号
开工日期	1999. 12. 28	竣工日期	2001. 3. 31
设计单位	××××设计事务所		
施工单位	××市建筑总公司		
监理单位	××××监理有限公司		

预验收人员意见	该项目竣工材料基本规范,竣工阶段需及时完善。同意预验收。 签名:××× 2001年5月30日
科室领导意见	同意 签名:××× 2001年5月30日
中心领导意见	同意业务指导科意见 签名:××× 2001年5月30日 <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div>
备注	原件单位保存半年 2001年6月10日

工程款支付证明

表 1-6

单位工程名称	××公寓9号楼
建设单位名称	×××房地产开发有限公司
施工单位名称	××市建筑总公司
第三方证明单位名称	中国建设银行××支行
工程承包合同总造价	××万元
增加工作量造价	××万元
已支付工程款	××万元
按合同约定应支付工程款	××万元
剩余未支付工程款	××万元
剩余工程款支付时间及方式	余款按合同约定支付
<p>建设单位意见：</p> <p style="text-align: center;">已按合同约定支付工程款余款按合同约定支付。</p> <p style="text-align: right;">法人代表<u>×××</u> ×年×月×日</p> <div style="text-align: right;">  <p>公章</p> </div>	
<p>施工单位意见：</p> <p style="text-align: center;">同意</p> <p style="text-align: right;">法人代表<u>×××</u> ×年×月×日</p> <div style="text-align: right;">  <p>公章</p> </div>	
<p>第三方证明单位意见：</p> <p style="text-align: center;">情况属实</p> <p style="text-align: right;">法人代表<u>×××</u> ×年×月×日</p> <div style="text-align: right;">  <p>公章</p> </div>	