

枣庄市城镇老旧小区改造工程验收实施办法 (试行)

为规范我市城镇老旧小区改造工程验收行为，完善工程建设基本程序，提高城镇老旧小区（以下简称“老旧小区”）改造质量，切实将惠民利民工程做细做实，让群众满意，让百姓放心，特制定本办法。

一、验收范围

列入市年度改造计划的老旧小区改造项目，包括各区（市）自行确定实施的改造项目。

二、验收项目及方法

（一）隐蔽和分项工程验收

由监理工程师组织，施工单位和建设单位相关技术人员参加。隐蔽工程、分项工程施工完毕，经施工企业自检合格后，监理工程师及时组织建设单位、施工企业相关技术人员进行验收。主要验收隐蔽和分项工程施工是否符合设计要求、是否按规范施工、工程质量是否符合要求。

（二）单项工程验收

由监理单位项目总监组织，施工、设计和建设单位技术负责人参加。停车位、道路、消防设施等单项工程施工完毕，经施工企业自检合格后，向项目监理部提交验收申请，项目总监组织建设单位、设计单位、施工企业项目技术负责人进行验收。

主要验收单项工程施工是否符合设计要求、是否完成设计工程量、工程质量是否符合要求，建成后的单项工程是否符合使用要求。

涉及水、电、气、暖、通讯等专营设施的，专营设施接收单位应参与验收。

（三）改造工程竣工预验收

由监理单位项目总监组织，建设单位、施工企业参加。建设单位应邀请改造小区所属镇街（社区）、小区业主代表、物业公司相关人员参与预验收。

工程竣工后，项目总监按照施工企业自检验收合格后提交的《单位工程竣工预验收申请表》（一个小区视为一个单位工程），审查资料并进行现场检查。项目监理部、参与验收的代表就存在的问题提出书面整改意见，并签发监理通知书，要求施工企业限期整改。整改完毕后，按有关文件要求，编制竣工报告交监理工程师检查，由项目总监签署意见后，提交建设单位。

（四）改造工程竣工验收

建设单位根据《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》（建质[2013]171号）、《山东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（鲁建房字[2020]18号）及相关法律法规的要求，制定竣工验收方案并组织竣工验收。同时向本辖区质量监管部门提请竣工验收监督。

1、申请工程竣工验收应当具备下以下条件：

- (1) 完成设计文件和合同约定的各项内容;
- (2) 有完整的技术档案和施工管理资料;
- (3) 有设计、施工、监理等单位签署的质量合格文件.

2、项目竣工验收应当提供下列资料:

- (1) 老旧小区调查基础表;
- (2) 老旧小区改造诊断评估结果;
- (3) 老旧小区改造居民意愿调查表;
- (4) 老旧小区改造方案;
- (5) 老旧小区改造施工设计图纸及设计工程量清单;
- (6) 老旧小区改造相关工程建设手续;
- (7) 主要建筑材料、设备的质量证明文件、性能检测报告、进场验收记录及复检报告等;
- (8) 项目技术经济分析(包括投资结算书及造价分析);
- (9) 老旧小区改造前后照片、改造过程照片及相关视频资料.

3、竣工验收程序

(1) 建设单位组织由建设单位项目负责人任组长的竣工验收组,成员包括设计、监理、施工等单位项目负责人及相关技术人员。

(2) 竣工验收组组长召集成员召开验收会议,并主持验收会议。同时邀请区(市)质量监管部门同步进行竣工验收监督。

A、建设单位作工程竣工验收程序介绍及工程概况介绍。

B、建设、施工、监理、设计单位分别书面汇报工程项目建

设质量状况、合同履行及执行国家法律、法规和工程建设强制性标准情况。

C、验收组人员实地查验。重点查验改造内容与群众诉求、施工设计响应情况，工程质量控制情况、改造效果等。

D、验收组发表意见，对工程设计、施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出全面评价。

F、验收组各参与单位分别提出工程竣工验收意见，形成最终结论，并签字盖章。

验收组综合各参与单位验收意见，对整个工程作出合格、基本合格、不合格结论。

参与工程竣工验收的各方不能形成一致意见时，应当协商提出解决的方法。

（五）竣工验收认定及报备

各区（市）质量监管部门对竣工验收进行全程监督，重点监督竣工验收组组成人员资格是否符合要求、验收程序是否合法、验收结果是否符合实际情况等。根据实际情况对项目予以竣工验收通过或不通过认定。

老旧小区改造牵头部门对验收合格项目进行汇总，向市住房和城乡建设局报备，接受市住房和城乡建设局组织的专家抽查。

三、验收资料归档

工程竣工验收合格后，建设单位以项目为单位，对老旧小区改造项目相关资料进行收集归档，并移交城建档案管理部门。

归档材料包括但不限于以下内容：

- （一）项目改造计划；
- （二）改造项目居民意见征求材料；
- （三）项目改造方案或可行性研究报告；
- （四）项目立项手续；
- （五）项目施工设计资料；
- （六）项目招标手续（包括招标文件、公示公告、中标通知书等）；
- （七）项目施工许可手续；
- （八）项目实施过程资料（包括改造前、改造中、改造后相关照片、影视资料等）；
- （九）项目竣工验收相关资料；
- （十）群众满意度调查表；
- （十一）项目决算文件（包括项目融资方案明细、资金管理、中央及省市补助资金拨付及使用情况说明）。

各区（市）在执行过程中发现的问题及建议，及时与市住房和城乡建设事业发展中心联系，由城市更新科负责解释和吸纳，为《枣庄市城镇老旧小区改造工程验收实施办法》的正式出台提供实践依据。

- 附件：1、老旧小区改造工程竣工验收记录表
2、老旧小区改造工程量统计表

附件

老旧小区改造工程竣工验收记录表

建设单位:

工程名称:

竣工验收时间:

老旧小区改造工程竣工验收通知书

_____:

我单位建设的_____改造工程已达到竣工验收标准，具备竣工验收条件，满足住房和城乡建设部关于房屋修缮和市政基础设施施工等方面规范、标准的要求。现拟定于_____年_____月_____日组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收，请你单位派人对验收工作进行监督。

附：竣工验收人员组成名单及竣工验收方案。

建设单位(公章):

年 月 日

老旧小区改造工程竣工验收人员组成名单

	姓名	单位	资格级别 (或职称)	专业	职务	备注
组长						
副组长						
成员						
建设单位（公章）：						

注：工程竣工验收由建设单位组织，组长应由建设单位项目负责人担任，副组长由各参验方代表担任。各责任主体（项目）负责人必须参加竣工验收，否则，竣工验收日期顺延。

工程竣工验收方案

工程名称			
工程地址		建设性质	
开工日期		竣工日期	
工程竣工报告报审情况		监理评估报告报审情况	
<p>一、验收时间： 年 月 日</p> <p>二、验收地点：</p> <p>三、验收人员组成： 见上表。</p> <p>四、验收内容及及执行验收规范： 按现行国家验收规范和设计要求验收。</p> <p>五、验收程序：</p> <p>（一）建设、设计、施工、监理等单位分别汇报工程合同履行情况和工程建设各环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。各单位对汇报内容提出意见。</p> <p>（二）建设、设计、施工、监理等单位确认工程档案资料完备情况。</p> <p>（三）实地查验工程实体质量。根据现行国家工程验收标准对土建、安装及装修工程质量进行观感检查。</p> <p>（四）建设、设计、施工、监理等单位根据现行国家工程验收标准，综合本工程施工过程中地基、基础、主体等工程质量情况对工程施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出总体评价，讨论本工程是否达到工程质量合格标准，能否交付使用。</p> <p>（五）形成工程验收意见，验收组人员签字认可。</p> <p>（六）质量监管部门人员对工程竣工验收的组织形式、验收程序、执行验收规范等情况进行监督，对符合要求者予以认可，发现有违反建设工程质量管理规定行为的，责令改正。</p> <p>（七）建设单位总结发言。</p> <p>（八）其他。（可加附页）</p>			

工程竣工验收结论表

工程名称			
工程地址		小区建筑 面积	
施工单位 名称		资质等级	
设计单位 名称		资质等级	
监理单位 名称		资质等级	
工程开工 时间	年 月 日	工程竣工 时间	年 月 日
施工许可			
工程造价			
工程概况：			

竣工验收程序：

建设单位收到施工单位提交的工程竣工验收申请报告后，于 年 月 日组织设计、施工、监理等单位及有关人员组成验收小组，制定了验收方案，对工程进行了竣工验收，_____建设工程质量监管部门对工程竣工验收实施了监督。

竣工验收内容：

验收人员听取和审阅了建设、设计、施工、监理单位的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及工程档案资料，对工程质量进行实地检查。

竣工验收组织：

建设单位组织设计、施工、监理等单位人员及有关人员成立了验收组。
_____任组长，_____任副组长，_____为
验收组成员，制定了验收方案，对工程进行验收。

竣工验收标准：

现行国家有关工程建设的法律、法规、规范、标准及有关规定。

结构安全及使用功能检查情况：

工程档案资料检查情况：

改造工程外观检查情况：

建设单位对工程内容和质量的评价：

单位（项目）负责人签字：

（公章）

年 月 日

设计单位对工程内容的评价：

单位（项目）负责人签字：

（公章）

年 月 日

施工单位对工程内容和质量的评价：

单位（项目）负责人签字：

（公章）

年 月 日

监理单位对工程内容和质量的评价：

单位（项目）负责人签字：

（公章）

年 月 日

工程竣工验收的意见：

质量等级：

工程竣工验收结论：

附件 2

小区改造工程量统计表

改造内容		设计	施工	备注
一： 基础类改造内容	1. 建筑物修缮			
	2. 供水			
	3. 供电			
	4. 管线规整及光纤入户			
	5. 燃气			
	6. 供热			
	7. 排水管网			
	8. 道路更新			
	9. 绿化			
	10. 公共照明			
	11. 环卫设施			
	12. 消防设施			
	13. 安防设施			
	14. 拆违拆临			
二： 完善类改造内容	15. 社区党群服务中心（站）			
	16. 社区服务用房			
	17. 物业管理与服务用房			
	18. 室外健身设施及公共活动场地			
	19. 无障碍及适老化改造			
	20. 非机动车停车棚及充电设施			
	21. 机动车停车位（场、库）			
	22. 建筑节能改造			
	23. 加装电梯			
	24. 智能信包箱、快递柜			
	25. 文化休闲设施			
三： 提升类改造内容	27. 养老服务设施			
	28. 托育设施			
	29. 医疗卫生设施			
	30. 便民市场、便利店			
	31. 家政服务网点			
	32. 社区食堂			
	33. 信息发布设施			

信息公开属性：主动公开

枣庄市住房和城乡建设局办公室

2020年8月28日印发