深圳市住房和建设局
深圳市规划和自然资源局
深圳市交通运输局文件
深圳市水务局
深圳市人民防空办公室

深建规〔2025〕14号

深圳市住房和建设局 深圳市规划和自然资源局 深圳市交通运输局 深圳市水务局 深圳市人民防空办公室关于印发《深圳市建设工程竣工联合验收管理办法》的通知

各有关单位:

为进一步推进工程建设项目竣工联合验收工作，规范建设

工程竣工联合验收管理，现将《深圳市建设工程竣工联合验收管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

特此通知。

深圳市住房和建设局

深圳市规划和自然资源局

深圳市交通运输局

深圳市水务局

深圳市人民防空办公室

2025年11月20日

深圳市住房和建设局办公室　　2025年11月20日印发

深圳市建设工程竣工联合验收管理办法

第一章 总 则

第一条 为了进一步推进工程建设项目竣工联合验收工作，规范房屋建筑和市政基础设施工程、交通工程、市政类水务工程竣工联合验收管理，根据《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）、《广东省住房和城乡建设厅 广东省自然资源厅 广东省人民防空办公室 广东省档案局关于印发房屋建筑和市政基础设施工程竣工联合验收的管理办法》（粤建规范〔2025〕5号）、《住房城乡建设部关于推进工程建设项目审批标准化规范化便利的通知》（建办〔2023〕48号）等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于在深圳市行政区域内新建、扩建、改建的房屋建筑和市政基础设施工程、交通工程、市政类水务工程的竣工联合验收。

法律、法规、规章以及上位政策对轨道交通工程、水利工程，以及交通、能源等领域需报请省或国家审批的重大工程和油气库、油气长输管线、民爆仓库等重大危险源项目及保密工程另有规定，从其规定。

第三条 本办法所称竣工联合验收，是指房屋建筑和市政基础设施工程、交通工程、市政类水务工程（以下统称建设工程）具备竣工联合验收条件后，建设单位提出申请，牵头单位组织相关主管部门对规划条件核实、消防验收或者备案抽查、城建档案专项验收、结建式人防工程竣工验收备案、竣工验收备案等事项按照“一家牵头，一窗受理，限时办结，集中反馈”的方式，进行竣工联合验收的行为。

第四条 依照事权划分规定，按照以下原则确定竣工联合验收牵头部门：

（一）房屋建筑和市政基础设施工程，由市（区）住房建设主管部门作为牵头部门；

（二）交通工程，由市交通主管部门以及各区住房建设主管部门根据各自职责作为牵头部门；

（三）市政类水务工程及其附属工程，由市（区）水务主管部门作为牵头部门；

（四）其他工程，原则上由负责工程质量安全监督的主管部门作为牵头部门。

第五条 竣工联合验收牵头部门负责制定、更新建设工程竣工联合验收办事指南，并通过省政务服务事项管理系统和市权责清单系统对外发布。市住房建设主管部门做好统筹协调工作。

竣工联合验收牵头部门可以委托本部门下属的建设工程质量安全监督机构组织协调竣工联合验收工作。

第六条 按照以下原则，确定参与竣工联合验收的部门：

（一）规划条件核实，由规划和自然资源部门负责；

（二）消防验收或者备案抽查，由市（区）住房建设主管部门依项目监管权限负责；

（三）城建档案专项验收，由市（区）住房建设主管部门、市（区）水务主管部门、市交通主管部门依项目监管权限负责；

（四）结建式人防工程竣工验收备案，由市国动办（市人防办）和各区住房建设主管部门依事权分工负责；

（五）竣工验收备案，由市（区）住房建设主管部门、市（区）水务主管部门、市交通主管部门依事权分工和监管权限负责；

参与竣工联合验收的部门按照下列规定履行职责：

（一）会同或者配合竣工联合验收牵头部门制定、更新建设工程竣工联合验收办事指南和权责清单；

（二） 加强服务指导。结合自身行政职能，加强服务意识，提前介入指导建设单位做好申请工作，提高竣工联合验收一次性通过率；

（三）加强事中事后监管。依职能加强建设工程的监管。

第七条 竣工联合验收工作，实行网上监督、实时预警、绩效考核。

市政务服务数据主管部门按照集成服务要求，会同市住房建设主管部门完善投资项目在线审批监管平台（以下简称

在线审批平台）竣工联合验收相关功能，统一竣工联合验收案件的申请入口。

第二章 申请程序

第八条 建设工程完工后，建设单位应当按照有关法律、法规、技术规范或者标准以及基本建设程序规定，组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。

勘察、设计、施工和监理单位应当履行施工过程质量控制职责，按照规定参加竣工验收，并对所提交资料的真实性、完整性及合法性负责。质量安全监督机构依法实施监督。各参建单位项目负责人按规定参加验收工作，并依法对工程质量承担终身责任。

在竣工验收前，建设单位应当根据相关法律、法规和规章要求完成绿色建筑、海绵化设施等需要与建设项目同步验收、同步交付使用的相关配套设施验收事项。

竣工验收报告应当载明各验收事项验收结论及是否按规定备案的情况。

第九条 建设单位申请竣工联合验收的，应当具备以下条件:

（一）已组织勘察、设计、施工、监理等单位开展工程竣工验收，出具竣工验收报告，具备竣工验收备案条件;

（二）已依法依规取得土地权属文件；已由具有测绘资质的第三方完成建设工程竣工测绘，且测绘报告经测绘成果

审核机构审核通过；用地范围内的临时设施已按规定拆除；具备建设工程规划验收条件；

（三）特殊建设工程已按经消防设计审查合格的图纸施工，并具备消防验收条件；其他建设工程具备消防备案抽查条件；

（四）已组织勘察、设计、施工、监理及有关参建单位人员进行建设工程档案验收，具备专项验收条件；

（五）已组织勘察、设计、施工、监理等单位进行结建式人防工程竣工验收，出具结建式人防工程竣工验收报告。

第十条 建设单位可以根据实际情况向竣工联合验收部门申请预验收服务。竣工联合验收部门可以自行开展预验收服务。

验收需要进行测量的，遵循“一次委托、统一测绘、电子成果共享”的工作原则，测量数据应当纳入在线审批平台，并将电子成果共享至相关部门

第十一条 鼓励建设工程档案通过动态上传方式逐步提交。建设单位在建设工程申领施工许可证或者完成开工备案手续后，即可在“城建档案服务平台”逐步上传工程档案。

建设单位申请竣工联合验收前，应当将已形成的建设工程档案（含竣工图）上传至“城建档案服务平台”。

“城建档案服务平台”与在线审批平台实行数据共享。

对竣工联合验收前尚无法完成整理的建设工程档案，可以实行容缺受理，具体细则由城建档案主管部门另行制定。

第十二条 建设项目具备竣工联合验收条件的，建设单位应当通过在线审批平台“竣工联合验收”事项提出申请，并根据办事指南上传资料。

第十三条 建设单位根据工程实际情况，按照规定在在线审批平台上选择需要竣工联合验收的事项以及参与竣工联合验收的部门。对不涉及本部门验收事项的工程，各部门在“资料审查”环节给予“不涉及”意见。

第十四条 建设单位上传资料后，参与竣工联合验收的部门应当在三个工作日内进行形式审查。

经审查，申报资料不齐全或者不符合法定形式的，参与竣工联合验收的部门应当通过在线审批平台一次性告知其在五个工作日内补齐补正。未在规定的时间内补齐补正的，视为“未申请”工程。

参与竣工联合验收的部门可以结合验收实际，对一般性材料采用容缺机制，给予“同意受理”意见后，系统自动保留上传资料以及审核结果。建设单位应当在现场验收的时候补齐所缺材料。

第十五条 经审查，参与竣工联合验收的部门都给予“同意受理”意见后，视为资料审查通过，正式受理竣工联合验收申请。其中一个部门“不同意受理”的，视为竣工联合验收“不同意受理”。

第三章 联合验收

第十六条 建设单位应当通过在线审批平台提前七个工作日预约现场验收时间并在申报时填写预约时间。参与竣工联合验收的部门应在受理意见中明确计划现场验收时间，最终由牵头部门商各竣工联合验收的部门和建设单位确定。

第十七条 预约现场验收时间成功后，平台自动短信通知建设单位及参验人员，参与竣工联合验收的部门因故无法参加现场验收的，应当根据时限规定与建设单位协商调整时间自行前往。

第十八条 各参与竣工联合验收的部门（含自行前往验收的部门）应当自现场验收之日起五个工作日内，通过在线审批平台填写验收意见:

（一）现场验收未发现不合格的，验收意见为“合格”；

（二）现场验收发现不合格的，通过在线审批平台一次性告知建设单位。建设单位应当根据整改意见和相关规定及时整改;

整改完成后，建设单位应当组织勘察、设计、施工、监理等单位组成验收组进行自验，形成自验报告。自验合格后，应当通过在线审批平台上传自验报告，提交现场验收部门审核。已在在线审批平台上确认“验收合格”的部门，经核实认为工程整改后不影响初次验收结论的，可以不参加复验;需要复验的部门在三个工作日内自行前往现场复验。

经复验未发现不合格的，验收意见为“合格”；

（三）经复验发现仍不合格的，验收意见为“不合格”，并详细列明不合格的具体问题；

（四）建设单位逾期未提交复验申请的，在线审批平台自动填写验收意见为“不合格”；

（五）需要复验的部门逾期未填写复验验收意见的，在线审批平台自动填写验收意见为“合格”。

第十九条 参与竣工联合验收的部门意见齐全后，在线审批平台即时自动生成联合验收意见书：

（一）参与竣工联合验收的部门无“不合格”意见的，结论为“验收通过”；

（二）参与竣工联合验收的部门有“不合格”意见的，结论为“验收不通过”，并详细列明不合格的具体问题。

对于竣工联合验收不通过的工程，建设单位牵头整改完成后，需重新提出竣工联合验收申请。原已审查通过的材料不再重复提交，参与竣工联合验收的部门可以根据项目实际，自行决定职责范围内原已验收合格的验收结果是否继续有效。

竣工联合验收意见书中应当列明所涉及的各验收事项及通过情况，并加盖各部门电子印章。

第二十条 结论为“验收通过”的竣工联合验收意见书即为联合验收合格的统一确认文件，并共享至各相关部门，建设单位凭联合验收意见书办理物业专项维修资金（首期）缴交、首次不动产登记。

第二十一条 竣工联合验收办理时限为十个工作日，自受理之日起计算，至在线审批平台出具联合验收意见书结束。

需要整改的，整改期限最长为十五个工作日，竣工联合验收部门复验期限最长为三个工作日。

整改和复验期限，不计入竣工联合验收事项办理时限内。

第二十二条 竣工联合验收合格后，在线审批平台自动生成竣工联合验收电子档案，电子文件归档标准按照有关规定执行。各行政主管部门按照规定进行纸质文件档案的收集和存档。

通过竣工联合验收通过的建设工程相关基本信息，通过在线审批平台推送至各行政主管部门保存和管理，并向水电气等公共服务单位开放查询和使用权限，实现信息共享。

第二十三条 竣工联合验收涉及的信访投诉、行政复议以及行政诉讼等，按照职责分工由相应的行政主管部门负责处理。

第二十四条 竣工联合验收部门组织竣工联合验收所需经费列入部门预算，由财政予以保障。建设单位组织竣工验收所需经费，从项目建设管理费中列支。

第四章　附 则

第二十五条 市住房建设、交通、水务等建设工程竣工联合验收牵头部门可以结合本行业实际情况，制定竣工联合验收工作指引或实施细则。

第二十六条 本办法自 2025 年 12 月 15 日实施，有效期五年。

附件：深圳市建设工程竣工联合验收意见书（模板）

深圳市建设工程竣工联合验收意见书（模板）

XXXX（单位名称）：

XXXXXXX 工程已由你单位组织竣工验收，并申请竣工联合验收（国家编码：XXXX，工程地址：xxxxx）。

各参验部门验收意见如下：

深圳市规划和自然资源局 XX 管理局组织的建设工程规划条件核实，核实通过/不予通过；

深圳市（XX 区）住房和建设局组织的特殊建设工程消防验收，验收合格/不合格；

深圳市（xx 区）住房和建设局对该建设工程依法进行消防验收备案抽查，该工程未列为抽查对象/该项目列为抽查对象，抽查结果为合格/不合格；

深圳市（XX 区）住房和建设局/深圳市交通运输局/深圳市水务局组织的城建档案专项验收，验收合格/不合格；

（XX 区）住房和建设局对结建式人防工程竣工验收备案，予以/不予备案；

深圳市（XX 区）住房和建设局/深圳市交通运输局/深圳市水务局对竣工验收，予以/不予备案。

依据《深圳市建设工程竣工联合验收管理办法》，综合评定 XXXXXX 工程的竣工联合验收结论为：验收通过/不通过。

参验单位联合（盖章）

202X 年 XX 月 XX 日

备注：

1、竣工联合验收前未移交建设工程档案的项目，建设单位应于验收后 3 个月内完成移交。如未按期移交，建设行政主管部门将依法予以查处。

2、参验部门验收意见书/备案回执等文件详见附件，请建设单位遵照执行。