

JNCR-2021-0150005

济南市住房和城乡建设局  
济南市行政审批服务局  
济南市自然资源和规划局  
济南市城市管理局  
济南市城乡水务局  
济南市教育局  
济南市民政局  
济南市卫生健康委员会  
济南市商务局  
国网山东省电力公司济南供电公司  
国网山东省电力公司莱芜供电公司

文件

济建发〔2021〕21号

## 关于印发《济南市房地产开发项目竣工 综合验收备案实施细则》的通知

各有关部门（单位），各房地产开发企业：

现将《济南市房地产开发项目竣工综合验收备案实施细则》

印发给你们，请认真遵照执行。



济南市住房和城乡建设局



济南市行政审批服务局



济南市自然资源和规划局



济南市城市管理局



济南市城乡水务局



济南市教育局



济南市民政局



济南市卫生健康委员会



济南市商务局



国网山东省电力公司  
济南供电公司



国网山东省电力公司  
莱芜供电公司

2021年5月31日

(此件主动公开)

# 济南市房地产开发项目竣工综合验收 备案实施细则

**第一条** 为规范我市房地产开发经营活动，保障购房群众合法权益，依据《山东省房地产开发项目竣工综合验收备案管理办法》（鲁建房字〔2019〕34号），结合我市实际，制定本实施细则。

**第二条** 在济南市行政区域内国有建设用地上从事房地产开发经营的，均应执行本实施细则。

**第三条** 行政审批服务部门负责房地产开发项目竣工综合验收备案。

住房城乡建设部门负责房地产开发项目竣工综合验收事中事后监管工作。

城市管理部门负责对房地产开发项目竣工综合验收及备案过程中的违法行为实施行政处罚。

**第四条** 房地产开发项目建设单位（以下简称开发企业）对房地产开发项目竣工综合验收负主体责任。

**第五条** 房地产开发项目分期开发的，可以分期办理竣工综合验收备案。

自然资源和规划部门负责开发项目的规划分期管理。土地出让合同约定的移交或代建的公共服务设施，要纳入项目首期

或与项目首期同步建设、同步验收。

## **第六条** 房地产开发项目综合验收主要内容：

（一）自然资源和规划部门负责核实开发项目是否按照经审批的项目规划方案总平面图用地范围、规划条件、规划设计方案、土地出让合同或划拨决定书的要求开发建设。

（二）住房城乡建设部门负责核查开发项目所包含的单体工程是否符合国家规定的工程质量验收标准；首期住宅专项维修资金是否按要求落实或缴纳；工程技术档案和施工管理资料是否完整。

（三）水务部门负责核查开发项目用地红线内排水设施是否按照要求建设并达到使用条件。

（四）行政审批服务部门负责核查开发项目用地红线内环卫设施是否按照要求建设并达到使用条件。

（五）开发企业负责组织设计、施工、监理单位，对开发项目用地红线内道路、绿化、路灯等配套基础设施是否按照要求建设并达到使用条件进行验收。

（六）开发企业负责组织设计、施工、监理单位，对开发项目是否落实建设工程设计方案规划审查意见中关于建筑节能要求进行验收。

（七）开发企业负责组织设计、施工、监理单位，对开发项目是否落实土地出让条件中关于建筑产业化技术要求进行验收。

（八）开发企业负责组织设计、施工、监理单位，对开发项目是否落实工程设计方案中海绵城市建设有关指标进行验收。

（九）开发企业负责组织设计、施工、监理单位，对开发项目通信设施是否按规划设计要求建设进行验收。

（十）相关专营单位或主管部门负责核查开发项目用地红线内供水、供电、供气、供热等配套基础设施是否按照有关要求建设，达到使用条件且已交由专业经营单位负责运营管理。

（十一）各相关主管部门负责确定土地出让合同约定由开发企业代建并移交的公共服务设施、竞建公有房、租赁住房等是否确定接收单位并签定移交协议。

**第七条** 水务部门负责住宅项目红线内供水设施建设、验收、移交、运营维护及非住宅项目供水设施验收等项工作的管理，并确保正式供水与项目建设同步完成。

供电公司负责实施住宅项目红线内供电设施验收、移交、运营维护及非住宅项目供电设施验收工作，并配合供电设施建设单位，确保正式供电与项目建设同步完成。

住房城乡建设部门负责项目红线内供热及供气设施建设、验收、移交、运营维护等项工作的管理，并确保供热及供气设施与项目建设同步完成。

**第八条** 土地出让合同约定由开发企业代建并移交的公共服务设施、竞建公有房、租赁住房等按照以下要求落实：

（一）学校、幼儿园等教育设施由教育部门负责制定代建协议（土地划拨项目）、移交协议并监督落实。

（二）社区综合服务设施用房、养老设施由民政部门负责制定代建协议（土地划拨项目）、移交协议并监督落实。

（三）社区室内副食品市场（菜市场）由商务部门负责制定移交协议并监督落实。

（四）社区卫生服务设施由卫生健康部门负责制定移交协议并监督落实。

（五）竞建公有房、租赁住房，由住房城乡建设部门负责制定移交协议并监督落实。

**第九条** 开发企业可同时申请办理开发项目竣工综合验收备案与工程建设项目联合验收手续。开发企业应在项目竣工综合验收合格后 15 日内，持竣工综合验收报告到行政审批部门办理竣工综合验收备案手续，行政审批服务部门应采取查验资料的方式对开发企业申报材料进行核实，符合条件的，应在 1 个工作日内予以备案；不符合条件的，应一次性将不合格内容书面通知开发企业，待整改合格后重新申报核实。

**第十条** 开发企业申报房地产开发项目竣工综合验收备案，需提交下列材料：

（一）《房地产开发项目竣工综合验收备案申请表》；

（二）《建设工程竣工规划核实合格证》；

（三）项目单体工程竣工验收备案材料；

(四) 项目红线内道路、绿化、路灯等市政基础设施竣工验收合格的材料;

(五) 项目用地红线内环卫设施竣工验收核查合格的材料;

(六) 项目排水设施竣工验收核查合格的材料;

(七) 项目落实建筑节能要求的验收合格的材料;

(八) 项目落实建筑产业化技术要求的验收合格的材料;

(九) 项目落实海绵城市建设要求的验收合格的材料;

(十) 项目通信设施竣工验收合格的材料;

(十一) 项目供电、供水、供气、供热等配套基础设施建设由相关专营单位组织供电、供水、供气、供热等配套设施建设的,可提供建设合同、合同价款结清材料,由开发企业自行组织实施专营设施建设的,提供相关专营单位出具的专营设施验收合格或接收手续材料;

(十二) 开发企业按规划及建设条件,配套的公共服务设施建设完成并移交或签订移交协议的材料;

(十三) 督促协调已预售房屋业主在房屋交付使用前交纳首期住宅专项维修资金的承诺书,已缴纳未售出商品房首期住宅专项维修资金的材料;

(十四) 建设工程档案验收合格材料或移交材料。

行政审批服务部门应当依托工程建设项目审批管理系统实现信息互通共享,不得要求开发企业重复提供以上材料。

**第十一条** 开发企业应当交纳的首期住宅专项维修资金,

可从监管的商品房预售资金中划转。

**第十二条** 开发企业交付商品房时，应当在交房现场醒目位置公示房地产开发项目竣工综合验收备案证明。

主管部门可对房地产开发项目的实际交付条件和公示情况进行抽查。

**第十三条** 房地产开发项目竣工综合验收合格并取得备案手续后，方可申请终止商品房预售资金监管。

**第十四条** 开发企业在延续、核定开发资质等级时，应以房地产开发项目竣工综合验收备案证明作为开发经营业绩的认定依据。

**第十五条** 由相关专营单位组织实施项目红线内供水、供电、供气、供热等专营设施建设的，在开发企业全额支付委托合同价款后，因专营单位未按有关约定履行合同，导致相关专营设施建设滞后，影响开发项目按期交付使用的，相关主管部门、单位应责令其限期整改。

项目通信基础设施验收合格后，通信专营单位可使用相关设施进行设备安装运营，开发企业应予以配合，对不配合的开发企业，由住房城乡建设部门责令其限期整改。

**第十六条** 开发企业违反本细则规定，不办理开发项目竣工综合验收备案手续的，由住房城乡建设部门责令限期整改、补办手续。不整改或逾期整改不到位的，由相关部门依法依规进行处置。

**第十七条** 开发项目未经综合验收或者经验收不合格即交付使用的，住房城乡建设部门责令限期整改、补办手续，由城市管理部门依法予以处罚，并记入信用档案。

**第十八条** 本实施细则自 2021 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 6 月 30 日。《关于进一步调整优化房地产开发项目竣工综合验收备案条件的通知》（济建开字〔2018〕6 号）同时废止。

- 附件：1. 房地产开发项目竣工综合验收备案表（示范文本）
2. 房地产开发项目绿化、道路、路灯竣工验收意见表
3. 建筑节能竣工验收意见表
4. 建筑与小区海绵城市建设工作竣工验收意见表
5. 通信基础设施竣工验收意见表
6. 住宅产业化（装配式）竣工验收意见表

附件 1

编号：

房地产开发项目  
**竣工综合验收备案表**  
(示范文本)

项 目 名 称 ： \_\_\_\_\_

建设单位（公章）： \_\_\_\_\_

填 表 人 ： \_\_\_\_\_ 电 话： \_\_\_\_\_

济南市住房和城乡建设局 监制

# 说 明

一、《房地产开发项目竣工综合验收备案申请表》及《房地产开发项目竣工综合验收备案审核意见表》由开发企业负责填写，内容须真实完整，打印并加盖企业公章后，提交行政审批服务部门。

二、开发项目竣工综合验收备案应提交下列材料。一窗受理时已提交的，可通过工程建设项目审批系统获得或通过部门间信息共享获取的有关材料，行政审批服务部门不得要求开发企业提交。需要提交的材料，需验原件，并存复印件 1 份。

- (一)《房地产开发项目竣工综合验收备案申请表》;
- (二)《建设工程竣工规划核实合格证》;
- (三)项目单体工程竣工验收备案材料;
- (四)项目红线内道路、绿化、路灯等市政基础设施竣工验收合格的材料;
- (五)项目用地红线内环卫设施竣工验收核查合格的材料;
- (六)项目排水设施竣工验收核查合格的材料;
- (七)项目落实建筑节能要求的验收合格的材料;
- (八)项目落实建筑产业化技术要求的验收合格的材料;
- (九)项目落实海绵城市建设要求的验收合格的材料;
- (十)项目通信设施竣工验收合格的材料;
- (十一)项目供电、供水、供气、供热等配套基础设施建设

由相关专营单位组织供电、供水、供气、供热等配套基础设施建设的，可提供建设合同、合同价款结清材料，由开发企业自行组织实施专营设施建设的，提供相关专营单位出具的专营设施验收合格或接收手续材料；

（十二）开发企业代建设施建设完成并签定移交协议的材料；

（十三）督促协调已预售房屋业主在房屋交付使用前交纳首期住宅专项维修资金的承诺书，未售出商品房首期住宅专项维修资金的材料；

（十四）建设工程档案验收合格材料或移交材料。

# 房地产开发项目竣工综合验收备案申请表

项目名称	(第 期, 共 期)					
项目位置						
项目概况	建筑面积		m <sup>2</sup>	其中：地上	m <sup>2</sup>	
				地下	m <sup>2</sup>	
	栋数			套数（住宅）		
				其中：竞建公有 房面积	m <sup>2</sup>	
				其中：租赁房 面积	m <sup>2</sup>	
	商业面积		m <sup>2</sup>	社区综合服务 设施用房面积	m <sup>2</sup>	
	物业用房 用房面积		m <sup>2</sup>	教育设施面积 (是否划拨用地)	是	
					否	
	养老设施面积 (是否划拨用地)		m <sup>2</sup>	社区卫生服务 设施面积	是	
					否	
社区室内副食品 市场（菜市场） 面积		m <sup>2</sup>	其它面积	m <sup>2</sup>		
占地面积			容 积 率			
项目性质			绿 化 率			
国有土地 使用权证号						
建设工程 规划许可证号						



# 房地产开发项目竣工综合验收备案 审核意见表

项目名称		(第 期, 共 期)		
项目位置				
验收材料		证号或编号	核实部门或单位	批准日期
建设工程竣工规划 核实合格证				
房屋单体工程 建设工程竣工验收 备案单				
		(可附页)		
市政基础 设施验收 合格材料	道路、 绿化、路灯			
	环卫			
	排水			
	海绵城市			
专营设施 验收材料	供水			
	供电			
	供气			
	供热			
	通信			

代建公共服务设施移交协议	社区综合服务设施用房			
	教育设施			
	养老设施			
	室内副食品市场（菜市场）			
	社区卫生服务设施			
	竞建公有房			
	租赁住房			
建筑节能验收合格材料				
建筑产业化技术要求验收合格材料				
首期住宅专项维修资金交纳资料或相关材料				
建设工程档案验收合格材料或移交材料				
综合验收备案资料审核意见		（备案部门公章） 年 月 日		

附件 2

## 房地产开发项目绿化、道路、路灯 竣工验收意见表

项目名称				开工时间			
开发企业				竣工时间			
竣工验收组织	验收组 职务	签名	工作单位	单位职务	专业	技术职称	
	组长						
	成员						
	验收内容	项目绿化工程建设 是否符合设计要求	绿化面积	m <sup>2</sup>	竣工验收意见		
			绿化率	%			
项目红线内道路 建设是否符合设计 要求		道路施工面积	m <sup>2</sup>	竣工验收意见			
	项目红线内路灯设 施是否竣工	竣工验收意见					
验收结论	该项目绿化、道路、路灯设施符合设计及施工要求，竣工验收合格。						
参加验收单位	建设单位	设计单位	监理单位	施工单位			
	(单位公章)	(单位公章)	(单位公章)	(单位公章)			
	法人代表:	法人代表:	法人代表:	法人代表:			
	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日			

## 附件 3

## 建筑节能竣工验收意见表

项目名称				项目地址				
建筑面积 (m <sup>2</sup> )				项目联系人				
建设单位				施工单位				
监理单位				设计单位				
施工许可号				规划许可号				
竣 工 验 收 组 织	验收组 职务	签名	工作单位	单位职务	专业	技术职称		
	组长							
	成员							
	验收 意见	围护结构节能工程专项核查意见						
		太阳能热水系统 (含替代产品) 专项核查意见						
		公共建筑节能监测系统专项核查意见						
		绿色建筑专项核查意见						
验收 结论	该项目资料齐全,符合建筑节能相关法律法规要求,通过验收。							
参 加 验 收 单 位	建设单位	设计单位	监理单位	施工单位				
	(单位公章)	(单位公章)	(单位公章)	(单位公章)				
	法人代表:	法人代表:	法人代表:	法人代表:				
	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日				

附件 4

## 建筑与小区海绵城市建设工作竣工验收意见表

项目名称				项目地址				
规划用地面积 (m <sup>2</sup> )				项目联系人				
建设单位				施工单位				
监理单位				设计单位				
施工许可号				规划许可号				
竣 工 验 收 组 织	验收组 职务	签名	工作单位	单位职务	专业	技术职称		
	组长							
	成员							
	验收意见	工程技术档案和施工管理资料 核查意见						
		海绵城市控制指标达标情况 专项核查意见						
海绵设施专项核查意见								
验收 结论	该项目资料齐全，海绵设施符合现行规范及标准要求，项目达到海绵城市控制指标要求，通过验收。							
参 加 验 收 单 位	建设单位	设计单位	监理单位	施工单位				
	(单位公章)  法人代表:  年 月 日	(单位公章)  法人代表:  年 月 日	(单位公章)  法人代表:  年 月 日	(单位公章)  法人代表:  年 月 日				

## 附件 5

## 通信基础设施竣工验收意见表

项目名称				项目编号				
项目单位				项目地址				
联系人				联系方式				
建设类型				建筑面积				
受理时间				竣工时间				
竣工验收组织	验收组 职务	签名	工作单位	单位职务	专业	技术职称		
	组长							
	验收组 成员							
	验收 意见	屋面基站通信设施安装位置						
		通信基站机房						
		网络机房						
		通信管线						
已按告知意见书预留通信设施								
验收 结论	经审查,本项目的通信驻地基础设施建设符合《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程施工及验收规范》和《山东省建筑物移动通信基础设施建设规范》标准,基本达到通信行业使用标准,准予验收。							
参加 验收 单位	建设单位	设计单位	监理单位	施工单位				
	(单位公章)	(单位公章)	(单位公章)	(单位公章)				
	法人代表:	法人代表:	法人代表:	法人代表:				
	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日				

## 附件 6

## 住宅产业化（装配式）竣工验收意见表

工程名称		项目地址					
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		联系人/电话					
建设单位		施工单位					
监理单位		设计单位					
图审机构		规划许可证号					
地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )		施工许可证号					
<b>*项目装配式建筑情况说明</b>							
该项目规划总建筑面积为 m <sup>2</sup> ，共 个单位工程，分别为 号楼 ( m <sup>2</sup> )，其中采用装配式的单位工程为 号楼，装配式总建筑面积为 m <sup>2</sup> ，装配式应用比例为 %，符合政策要求。砼预制总量为 m <sup>3</sup> 。							
装配式建筑评价项		实际应用数量	设计比例	竣工比例	设计分值	竣工分值	备注
1	主体竖向构件采用 (按实际填写)	V <sub>1a</sub> = M <sup>3</sup> V= M <sup>3</sup>	%	%			
2	主体水平构件采用 (按实际填写)	A <sub>1b</sub> = M <sup>2</sup> A= M <sup>2</sup>	%	%			
3	非承重围护墙非砌筑采用 (按实际填写)	A <sub>2a</sub> = M <sup>2</sup> A <sub>w1</sub> = M <sup>2</sup>	%	%			
4	围护墙一体化采用 (按实际填写)	A <sub>2b</sub> = M <sup>2</sup> A <sub>w2</sub> = M <sup>2</sup>	%	%			
5	内隔墙非砌筑采用 (按实际填写)	A <sub>2c</sub> = M <sup>2</sup> A <sub>w3</sub> = M <sup>2</sup>	%	%			
6	内隔墙一体化采用 (按实际填写)	A <sub>2d</sub> = M <sup>2</sup> A <sub>w4</sub> = M <sup>2</sup>	%	%			
7	全装修	-	-	-			
8	干法楼(地)面采用 (按实际填写)	A <sub>3a</sub> = M <sup>2</sup> A <sub>a</sub> = M <sup>2</sup>	%	%			
9	集成厨房采用 (按实际填写)	A <sub>3b</sub> = M <sup>2</sup> A <sub>k</sub> = M <sup>2</sup>	%	%			

10	集成卫生间 (按实际填写)	$A_{3c} = M^2$ $A_b = M^2$	%	%			
11	管线分离 (按实际填写)	$L_{3d} = M$ $L = M$	%	%			
12	标准化设计采用 (按实际填写)						
13	信息化技术 (BIM)						
14	评价分值合计						
设计评价装配率 ( $\geq 50\%$ )		%		竣工评价装配率 ( $\geq 50\%$ )		%	
验收 结论	根据《装配式建筑评价标准》(国标或省标或产业化意见)、设计图纸、竣工验收资料、相关文件以及实际完成情况进行项目评价, 该单位工程符合装配式建筑相关政策、标准要求, 通过验收。						
参加 验收 单位	建设单位	设计单位	监理单位		施工单位		
	(单位公章)  法人代表:  项目负责人:  年 月 日	(单位公章)  法人代表:  项目负责人:  年 月 日	(单位公章)  法人代表:  总监理工程师:  年 月 日		(单位公章)  法人代表:  项目经理:  年 月 日		