

建设工程竣工验收与消防验收实务

卢家群

云南省玉溪市建设工程质量监督管理站, 云南 玉溪 653100

[摘要]建设工程竣工验收与消防验收对工程的质量安全、使用功能达标有着直接的影响。两者之间既存在着明确的边界分工, 而且又互相关联协同推进。文中对竣工验收及消防验收的核心流程, 操作要点, 进行了系统的梳理, 并对于常见问题提出了针对性的处置措施, 以此确保验收工作高效规范地开展, 从而提高工程的质量, 防范消防安全风险。

[关键词]建设工程; 竣工验收; 消防验收; 验收实务; 操作规范; 消防安全

DOI: 10.33142/ec.v9i6.19850

中图分类号: TU712.5

文献标识码: A

Practice of Completion Acceptance and Fire Protection Acceptance of Construction Projects

LU Jiaqun

Yunnan Yuxi Construction Quality Supervision and Management Station, Yuxi, Yunnan, 653100, China

Abstract: The completion acceptance and fire safety acceptance of construction projects have a direct impact on the quality, safety, and functional compliance of the project. There is a clear boundary division of labor between the two, and they are also interrelated and synergistically promoted. The article systematically summarizes the core processes and operational points of completion acceptance and fire safety acceptance, and proposes targeted measures for common problems to ensure efficient and standardized acceptance work, thereby improving the quality of the project and preventing fire safety risks.

Keywords: construction project; completion acceptance; fire safety inspection; acceptance practice; operating standards; fire safety

引言

随着我国建筑领域的快速发展, 在行业监管中, 工程质量安全与公共消防安全已经成为重点。随着工程规模的日益扩大, 对建设工程竣工验收与消防验收提出了新的要求, 作为工程投入使用前的最后一道安全防线, 建设工程竣工验收与消防验收的规范实施、流程合规、标准落地对建筑使用功能的发挥有着直接的影响, 同时关联着社会公共的安全稳定。当前, 随着建筑工程监管体制的改革, 建设工程竣工验收与消防验收难、整改时间长的现象也有所缓解。然而, 部分工程建设单位存在不合理之处, 如缺乏规范的验收流程、资料管理不完善等。现阶段, 全面梳理建设工程竣工验收与消防验收的内容与问题、加强管理显得尤为迫切。本文聚焦竣工验收与消防验收的核心流程、操作要点、技术标准、资料管理及常见问题处置, 助力规范验收流程、提升验收效率、防范安全风险, 推动建设工程验收工作高质量开展。

1 建设工程竣工验收实务核心流程与操作要点

1.1 验收前期准备工作

验收前期准备是竣工验收顺利开展的基础, 由建设单

位牵头, 施工、设计、监理等单位配合。施工单位完成全部工程内容后自查质量, 合格则编制《工程竣工报告》经审核签字后申请验收, 有未完成项需整改后再申请; 各参与单位按规范整理完善验收资料, 涵盖工程技术、施工管理、质量证明、合规性等多类资料; 施工单位清理现场, 建设单位组织检查确认工程无遗留任务、安全隐患已整改, 具备验收条件。

1.2 自查自评与预验收

施工单位完成自查提交《工程竣工报告》及资料后, 监理单位编制经审核签字的《工程质量评估报告》, 勘察、设计单位编制经审核签字的《质量检查报告》。建设单位初步审核报告及资料无误后组织预验收, 由其牵头, 多单位参与, 分资料审查与现场核查环节。资料审查完整性等, 有问题限期整改, 现场核查质量与功能, 有隐患下达整改通知。预验收合格, 监理出具合格报告, 建设单位组织正式验收, 不合格则督促整改后重新预验收。

1.3 正式竣工验收实施

正式竣工验收是核心环节, 建设单位为组织主体, 组建含多单位相关人员及重大复杂工程可邀专家的验收组,

提前 7 个工作日通知监督机构。验收会议由建设单位主持，各方依次汇报。之后验收组现场核查重点内容、复核预验收整改问题，终审验收资料。接着验收组全面评价形成意见，意见不一致时协商解决，一致后验收合格则签署报告并盖章，不合格则出具整改意见，建设单位组织整改后重新申请验收。

1.4 竣工验收备案与归档

工程竣工验收合格后，建设单位要及时提出含工程概况等多项内容及附相关文件的竣工验收报告，并在 15 个工作日内向县级以上地方建设主管部门申请备案，提交备案表及资料，审核合格备案，不合格则整改重提。备案完成后，建设单位组织施工、监理单位向使用单位移交实体工程与技术资料，编制清单双方签字，明确保修事宜，完成工程移交。

2 建设工程消防验收实务核心流程与操作要点

2.1 消防验收适用范围与前期准备

依据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》，总建筑面积超过一定标准的体育场馆、民用机场航站楼等众多类型建设工程，以及国家规定的一类高层住宅建筑等特殊工程需申请消防验收。前期准备由建设单位牵头，施工等单位配合，包括施工单位完成消防工程自查并提交《消防工程竣工报告》，建设单位委托机构检测并获取《消防设施检测报告》，整理完善消防设计文件等资料，组织现场检查并整改隐患，确保符合验收条件。

2.2 消防验收资料提交与审核

建设单位向消防设计审查验收主管部门提交消防验收申请，附上消防验收申请表、工程竣工验收报告（含消防工程部分）、消防设计及审查变更文件、消防设施检测

报告等多项资料。主管部门收到申请后重点审核资料的完整性、真实性与合规性，资料合格则安排现场核查，不合格则告知需补充的资料，建设单位完善后重新提交申请。

2.3 消防验收现场核查核心要点

现场核查是消防验收核心环节，由主管部门组织多单位配合，对照消防设计文件和技术标准全面核查工程消防安全情况。重点核查总平面布局与防火间距，如消防车道路设置及通行保障、防火间距合规性、消防车登高操作场地要求；建筑防火分隔，包括防火墙、防火门、防火卷帘的设置与性能及防火分区划分；安全疏散系统，涵盖疏散通道的宽度与畅通、安全出口的数量与状态、疏散距离合规性以及避难层（间）的设置与使用情况。消防设施系统的正常运行是消防安全的重要保障，现场核查包括以下系统，具体如下表 1 所示：

2.4 消防验收综合评定与意见出具

现场核查结束后，核查人员结合资料审核和现场核查情况，对工程消防安全进行综合评定。消防设计符合消防技术标准，消防工程施工质量合格，消防设施运行正常，消防安全隐患全部整改到位，符合消防安全要求。消防设计不符合消防技术标准，且无法整改；消防工程施工质量存在严重隐患，无法保证消防安全；消防设施无法正常运行，且无法整改；存在重大消防安全隐患，未整改到位，存在上列情形之一的，评定为不合格。消防设计审查验收主管部门根据综合评定结果，验收合格的，出具“消防验收合格”意见，工程方可投入使用。验收不合格的，明确整改要求和期限，建设单位组织施工单位限期整改，整改完成后，重新申请消防验收。对于逾期未整改或整改后仍不合格的，责令停止使用，依法追究相关单位和人员的责任。

表 1 消防验收现场核查核心要点

消防设施系统	核查核心内容
火灾自动报警系统	探测器、控制器、手动报警按钮等设备的安装、调试情况，报警功能、联动控制功能是否正常，系统运行是否稳定，报警记录是否完整
自动喷水灭火系统	水泵、管网、喷头等设备的安装情况，管网压力是否符合要求，喷头的型号、规格、安装位置是否正确，系统联动喷水功能是否正常
消火栓系统	消火栓的安装位置、数量、规格是否符合要求，消火栓水压是否达标，水枪、水带是否齐全，消火栓箱标识是否清晰
防排烟系统	排烟风机、正压送风机的安装、运行情况，排烟管道、正压送风管的设置是否规范，排烟口、送风口的位置、数量是否符合要求，系统联动运行功能是否正常
应急照明和疏散指示系统	应急照明的亮度、持续供电时间是否符合要求，疏散指示标志的设置位置、间距、标识是否规范，系统联动启动功能是否正常
建筑灭火器	灭火器的型号、规格、数量、安装位置是否符合要求，灭火器是否在有效期内，压力是否正常

3 竣工验收与消防验收的协同配合及资料管理

3.1 流程协同衔接

两者流程衔接遵循“消防验收前置、竣工验收收尾”原则。施工单位完成全部施工（含消防工程）后先自查并委托检测，合格后建设单位申请消防验收；消防验收合格，建设单位开展竣工验收自查、预验收，将消防验收合格文件作为重要资料；正式竣工验收时验收组核查消防验收情况并重视消防工程质量；竣工验收合格，建设单位办理备案，把消防验收合格文件纳入备案资料并完成工程移交。为直观呈现二者的流程衔接关系，绘制流程衔接如图1。

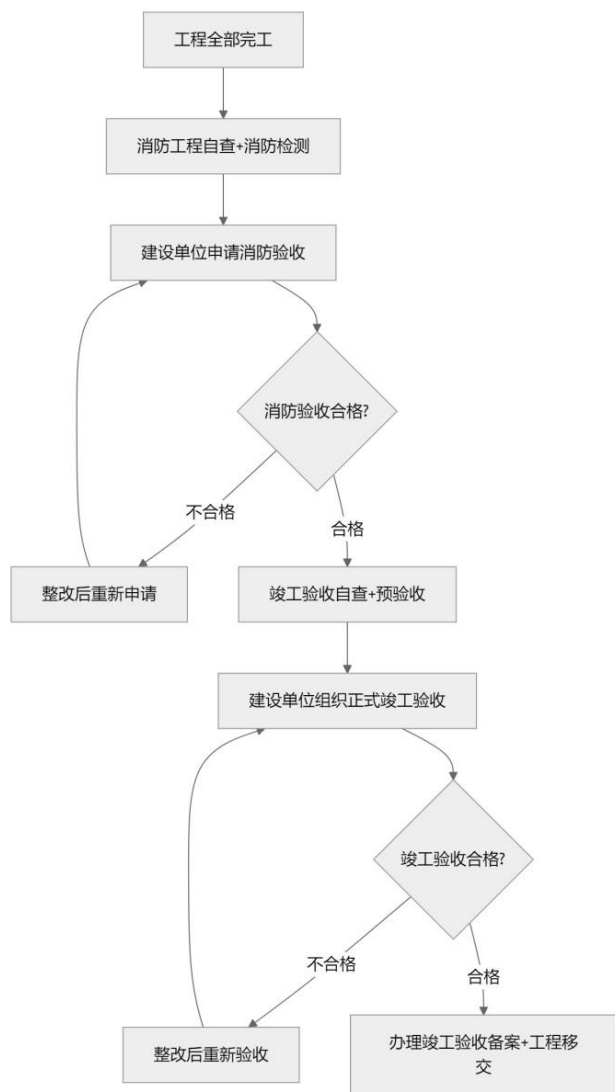


图1 竣工验收与消防验收的流程衔接关系

3.2 资料协同管理与责任主体协同分工

竣工验收与消防验收资料有交叉重叠，需协同管理保完整一致。建设单位牵头统一整理归档两类资料，明确分类编号；消防设计等资料共享共用，避免重复编制；预验

收和消防验收资料审核时同步核查交叉资料的真实性与规范性；验收合格后，将两类资料按规范整理成册存入工程档案，方便后期查阅维护。在竣工验收与消防验收中，建设、施工、设计、监理等单位及消防技术服务机构需明确分工、协同配合。建设单位牵头组织协调、提交申请、整理资料并督促整改；施工单位确保施工质量，完成自查、提交报告资料并整改隐患、配合核查；设计单位审核消防设计文件、确认施工合规、提交报告并解答设计问题；监理单位监督工程及消防施工质量、提交评估报告、配合验收并核查整改；消防技术服务机构负责检测消防设施、出具报告并配合核查、提供技术支持。

4 验收实务中常见问题及处置措施

竣工消防及协同验收，作为工程建设项目的收尾阶段，直接关联着工程的质量以及建筑的安全使用。但在具体的实践过程中，这几个关键环节的验收均存在一些不足之处，为了确保验收合格，需要采取针对性的处置措施。在竣工验收环节中常出现检测报告无效、验收资料缺失等不完善的情况，均会对后续验收工作的正常开展造成严重的影响。因此，建筑单位需要严格督促相关单位及时将资料补充完善，并委托有资质的机构重新进行检测，以此确保各项资料完善规范。在竣工验收环节发现的工程质量隐患，如主体结构质量不达标、装修工程存在质量问题等，均对建筑的安全性及实用性造成严重的影响。因此，施工单位需要根据具体情况制定针对性且详细的整改方案，并对整改的责任人与整改期限进行明确。与此同时，监理单位要全程监督整个整改过程，在整改完成之后需要进行严格的复核，以确保质量满足标准要求。

消防验收过程中需要重点关注建筑的消防安全性能，常见的问题主要涵盖消防设施、安全疏散、防火分隔等。电气路线不符合标准要求，消防设施安装不规范，均会影响建筑在火灾发生时的消防救援。基于此，施工单位应该严格遵循消防规范以及设计的要求，要严格按照建筑防火设计各类规范进行设计，确保防火设计符合国家标准，并落实在施工过程中重新安装于调试消防设施，重视疏散通道的设计和功能要求，并做好维保工作。委托消防技术服务机构检测消防产品。针对防火卷帘、防火墙等设施安装不规范的问题，施工单位需要加强整改防火分隔设施，合理规划防火的分区，规范安装防火门、防火墙等防火分隔设施，对防火隔墙、防火门窗、防火卷帘等的工艺质量把关到位。与此同时，严格规范设计疏散通道的位置、宽度、标识，要保证安全疏散通道畅通无阻，并规范设置清晰明确的警示标志。规范设置消防车道和救援场地，加强

消防车道和救援场地的标准化建设,针对消防车道、消防车登高操作场地设置不符合要求的问题,拆除消防车道和登高场地的障碍物,对消防车道的转弯半径、宽度以及坡度进行合理调整,总平面布局符合消防规范要求,保障后期救援工作能有效开展。协同验收强调竣工验收与消防验收之间的衔接,常见问题主要包括流程衔接脱节、消防验收资料与竣工验收资料不一致,责任分工不明确等。基于此,严格遵循流程衔接要求,消防验收合格后才能继续开展竣工验收及备案工作。建设单位应该积极组织相关单位对消防验收资料以及竣工验收资料进行仔细核查,确保验收结果的准确性以及消防验收资料与竣工验收资料一致,以便能够为验收工作提供更加准确真实的意见。与此同时,对参与单位的职责进行明确划分,在验收过程中,若发现问题应具体落实到整改的责任人与责任单位,由监理单位跟踪监督,确保问题及时整改。

5 结语

建设工程竣工验收与消防验收是工程建设质量安全和公共安全的重要保障,二者既相互独立又紧密关联。竣工验收侧重工程整体质量和使用功能的综合性检验,消防验收侧重工程消防安全的专项强制性验收,只有严格遵循现行法律法规和行业标准,规范验收流程,强化操作要点,做好协同配合,完善资料管理,及时处置验收中的常见问题,才能确保验收工作合规、高效完成,推动工程合法、安全投入使用。工程建设相关单位应提高责任意识,严格履行验收职责,将质量安全和消防安全贯穿工程建设全流

程,从施工环节把控质量,从验收环节守住底线,切实防范工程质量与消防安全风险,保障人民群众生命财产安全,推动建设工程行业高质量发展。

[参考文献]

- [1]李秉楠.建设工程消防验收工作相关问题探讨与对策建议[J].城市建设理论研究(电子版),2024(11):60-62.
- [2]舒慧娟.建筑消防工程验收的难点与改进对策探析[J].全面腐蚀控制,2025,39(6):234-236.
- [3]张婷婷,吴斌斌,李跃浩,等.建设工程消防验收工作相关问题探讨与对策建议[J].广东土木与建筑,2023,30(10):73-75.
- [4]夏飞飞.建筑工程消防验收中存在的问题及解决措施[J].新材料 新装饰,2022,4(11):154-156.
- [5]王洋.建设工程消防验收现状及优化措施[J].今日消防,2023,8(7):136-138.
- [6]于晓明.建筑施工图消防设计及竣工验收存在的问题及对策研究[J].消防界(电子版),2023,9(24):123-125.
- [7]卢文彪.建设工程消防验收常见问题解析[J].今日消防,2020,5(5):98-99.
- [8]杜国盛.建设工程消防验收改进方法探讨[J].中国设备工程,2022(6):171-172.
- [9]贾文花.建筑施工图消防设计及竣工验收问题[J].门窗,2023(9):124-126.

作者简介:卢家群(1970—),男,云南玉溪人,现就职于云南省玉溪市建设工程质量监督管理站,担任站长,从事房屋市政工程质量安全监督管理工作。