

建筑工程竣工验收阶段管理问题及整改措施

尤 娟¹ 陈 功²

1.乌鲁木齐市城市交通投资有限责任公司 新疆 乌鲁木齐 830017

2.乌鲁木齐交通旅游投资(集团)有限公司 新疆 乌鲁木齐 830017

【摘 要】：建筑工程竣工验收阶段承担质量确认、资料归集、专项验收衔接和备案移交任务。建设单位若只在完工后集中开会，容易出现责任边界不清、资料与实体脱节、整改复验缺证据等问题。验收管理应前移到预验收、资料核验和专项统筹过程，围绕问题清单、整改派单、复验确认和缺陷跟踪设置闭合链条。建设单位牵头建立责任清单，联动实体抽查和资料复核，可减少反复整改。

【关键词】：建筑工程；竣工验收；建设单位；整改措施；资料核验

DOI:10.12417/2811-0528.26.18.073

引言

竣工验收是建筑工程转入交付使用的管理关口，建设单位承担实体质量确认和规划、消防、人防、节能、档案等专项责任。施工资料、监理评价、设计确认和使用移交要求，都会在验收阶段汇合。若建设单位没有提前设置预验收和复验机制，问题会在验收会议上暴露，资料补签、专项意见滞后和责任争议会影响备案，整改证据是否闭合也会影响交付后的缺陷追溯。

1 建筑工程竣工验收阶段的管理问题

(1) 验收组织责任边界模糊：验收组织责任边界不够清晰时，建设单位虽为竣工验收组织主体，却容易把现场核验、资料补正和整改复查分散交给监理或施工单位处理。竣工验收质量监督需要把实体质量、验收程序和资料闭合同步纳入管理^[1]。部分项目临近交付才确定验收会议时间，设计、勘察、监理、施工和专业分包只能补齐资料，难以及时核对实体问题。建设单位若没有明确预验收主持人、专项联系人和整改复验确认人，设备调试、资料归档和备案补正会反复流转。

(2) 质量资料脱离实体核验：质量资料与实体核验衔接不足，常见于竣工资料已经成册而现场实体仍存在观感缺陷、功能测试缺项或设备调试记录缺页。公共建筑项目验收阶段需要建设单位协调设计、监理、施工和专业分包完成质量确认^[2]。若资料员只按目录收集分部、分项、检验批和试验报告，现场工程师没有同步抽查屋面渗漏、门窗启闭、消防联动、给排水通水和电气绝缘等项目，资料合格并不能证明使用功能达到移交状态。日期倒挂、签章不全、变更未闭合，也会使资料与现场照片无法互证。

(3) 整改复验断点延误备案移交：整改复验和备案移交链条断点较多，会使验收问题从一次性缺陷变成反复拖延事

项。房屋建筑竣工验收问题集中在组织衔接、实体核查和整改复验三个方面^[3]。建设单位在预验收后若只汇总问题清单，没有把问题编号、责任单位、整改期限、复验人员和关闭证据写入同一台账，施工单位完成局部修补后容易遗漏影像资料和复测记录。消防、人防、电梯、节能、档案等专项验收若缺少联动，备案资料会出现等待意见和补件返工。原整改项若没有位置、责任和复验依据，质量追溯会缺少判定基础。

2 建设单位开展竣工验收管理的控制重点

(1) 预验收组织前置到参建方责任确认：建设单位开展竣工验收管理，应把预验收组织前置到正式验收会议之前。工程达到合同约定和设计文件要求后，建设单位可组织监理、施工、设计、勘察和主要专业分包检查楼栋、地下室、屋面、设备机房和室外配套，形成预验收问题清单。清单至少记录问题位置、判定依据、责任单位、整改期限、复验人员和资料附件6项内容。建设单位负责会议组织，监理单位负责质量评价，施工单位负责实体整改，正式验收前逐项核销。

(2) 实体质量核查贯通竣工资料复核：实体质量和竣工资料应同步核查，建设单位不能只依据资料目录判断验收条件。实体侧围绕屋面、外窗、地下室、设备机房和主要使用功能抽查，资料侧对应核对施工记录、试验报告、隐蔽验收、设计变更、材料合格证明和功能测试记录。单位工程质量验收资料一般覆盖分部工程验收、质量控制资料、安全和功能检验资料、观感质量检查等内容，现场核验应能找到同部位依据。资料与实体不一致时，施工单位先核对事实，再补充照片、复测记录或设计确认文件。

(3) 专项验收节点纳入备案移交统筹：专项验收和移交备案节点需要建设单位统一排布。消防验收、规划核实、人防验收、节能验收、电梯监督检验、档案预验收等事项，分别对

应不同主管部门、技术资料和现场条件。建设单位若未在竣工前梳理节点,专项意见容易滞后于单位工程验收。项目管理人员可按照“专项申报条件—现场检查时间—整改反馈—意见取得—备案装订”设置节点表,写清责任人、资料包和完成时间。设备调试、竣工图更新同步推进,避免资料包缺项影响备案。

3 建筑工程竣工验收阶段的整改措施

(1) 验收责任:压实建设单位牵头职责,细化参建方履约边界:验收责任清单应由建设单位牵头编制,并在预验收启动前发给各参建方。清单可按组织责任、实体质量核验、资料归档、专项验收、整改复验、备案移交6类设置,每类明确牵头人、配合单位、成果文件和关闭条件。建设单位不替代施工单位整改,也不替代监理单位确认质量结论,而是控制责任传递和节点闭合。涉及设计变更、材料替换、设备调试的问题,清单要写清设计确认、监理复核、施工整改、建设单位销项4个动作顺序。预验收会议后只更新未关闭事项,责任单位、完成时间、复验人员和资料附件同步留痕,避免整改事项被口头转交。

(2) 质量核查:贯通资料复核实体抽查,严控使用功能偏差:资料复核和实体抽查贯通后,建设单位可减少“资料合格、现场未清”的验收偏差。总包提交竣工资料前先完成自查,监理单位按单位工程质量验收资料目录复核,建设单位工程师按楼栋、专业和使用功能抽查现场。抽查对象不宜停留在观感,应选取屋面、外窗、厨卫间、地下室、设备间、公共走道6类部位,逐项核对施工记录、试验报告、隐蔽资料、功能测试记录和整改照片。竣工验收档案管理直接影响备案移交和缺陷责任追踪^[4]。资料缺项、签章不全、日期倒挂、照片位置不一致等事项进入整改台账,复验时按“实体修复、资料补正、影像留存、监理确认”4项证据关闭。

(3) 整改闭合:细化派单复验留痕,锁定备案移交证据:问题派单、复验确认和缺陷跟踪要形成可追溯记录。建设单位在预验收和正式验收中发现的问题,应按楼栋、楼层、专业和部位编号,派给施工单位或专业分包,并抄送监理单位复核。表1把常见整改对象转成抽查点位、资料件数、复验次数、关

闭时限和证据件数,便于建设单位判断哪些事项可以进入备案资料包。复验时不能只看施工单位回复,应核对实体修复、测试结果、影像附件和资料补正;例如屋面渗漏按6处点位复查,外窗启闭按12樘抽查,地下室渗水保留2次复验记录。图1把预验收组织、资料核查、专项验收衔接、问题清单、整改派单、复验确认、备案移交和缺陷跟踪放在建设单位统筹线下运行。复验后仍有问题的事项回到整改派单,已关闭事项进入备案资料包。

表1 竣工验收整改闭合数据表

整改对象	抽查点位	资料件数	复验次数	关闭时限	证据件数	备案状态
屋面渗漏	6处	4件	2次	72h	5件	已入包
外窗启闭	12樘	3件	1次	48h	4件	已入包
地下室渗水	8处	5件	2次	96h	6件	复核中
消防联动	4组	6件	2次	120h	7件	待意见
电梯节能	10项	6件	1次	72h	6件	已入包
竣工图纸	10张	4件	1次	48h	4件	已入包

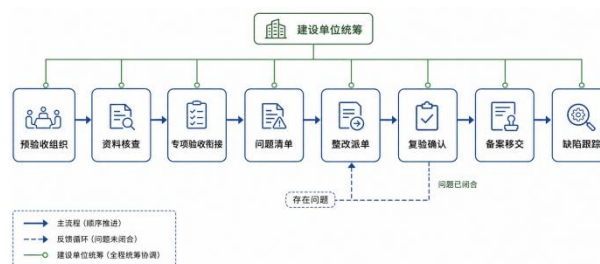


图1 建设单位牵头的竣工验收整改闭合流程

4 结语

建筑工程竣工验收阶段管理问题的整改,应围绕建设单位组织责任、实体质量确认、资料核验、专项验收衔接和备案移交展开。预验收责任清单能够提前锁定参建方任务,资料核验与实体抽查联动能够减少补签和返工,问题派单、复验确认和缺陷跟踪能够让整改结果留有证据。建设单位把验收管理前移到收尾阶段,备案、交付和追溯才能保留依据。

参考文献:

- [1] 倪国冬.建筑工程竣工验收阶段质量监督规范化管理研究[J].江西建材,2025,(9):331-333.
- [2] 陈华开.公共建筑项目竣工验收阶段的工程质量管理研究[J].现代工程科技,2024,3(17):125-128.
- [3] 陈文刚.浅析房屋建筑工程竣工验收问题及管理策略[J].房地产世界,2022,(23):119-121.
- [4] 王桂燕.关于建筑工程竣工验收中常见的档案管理问题及应对措施[J].中华建设,2022,(11):36-38.