

基于“竣工备案与商业开业”双线并行的验收管理难点及对策研究

孔亮

汉控金城(武汉)置业有限公司 武汉 430091

摘要：在城市商业综合体快速发展的背景下，竣工备案与商业开业往往需同步推进，但现实中常因审批流程滞后、标准不统一、主体责任不清及信息割裂等问题导致项目延期运营。本文聚焦“双线并行”模式下的验收管理难点，分析竣工备案与商业开业协同过程中存在的制度性障碍与执行困境。通过梳理当前验收环节的关键矛盾，提出前置服务优化、联合验收机制建设、主体责任强化及数字化平台支撑等对策，旨在提升审批效率与项目落地速度，为城市建设项目管理提供实践参考。

关键词：竣工备案；商业开业；验收管理

引言

随着城市更新和商业地产开发的提速，商业项目对投入运营的时间敏感度日益提高。为抢占市场先机，建设单位普遍采取“竣工备案与商业开业”双线并行的推进策略。然而，行政验收程序仍多沿用传统时序管理模式，难以适应并行推进的实际需求。竣工备案涉及规划、消防、人防、住建等多个部门，流程复杂且周期较长，极易造成商业开业时间被动推迟。同时，各部门验收标准差异、信息沟通不畅以及建设单位履约不到位等问题进一步加剧了管理难度。因此，亟需系统分析当前双线并行模式下的验收瓶颈，并提出切实可行的优化路径，以实现项目建设与运营启动的高效衔接。

1 相关概念和理论概述

“竣工备案”是指建设工程在完成施工后，由建设单位向主管部门提交相关材料，经审查符合法定条件后予以备案确认的行政行为，是项目合法投入使用的重要前提。而“商业开业”则指商业设施完成装修、招商及运营准备后正式对外营业的行为，具有较强的市场时效性。两者在时间节点上存在交叉甚至重叠，形成“双线并行”的管理特征。该模式要求工程验收与运营筹备同步推进，对政府监管与企业组织能力提出更高要求。其理论基础涵盖项目全生命周期管理理论与行政审批制度改革理念，强调流程整合、权责明晰与服务前置，旨在打破传统“串联式”审批壁垒，推动建设项目从“建成”到“用成”的快速转化。

2 问题分析

2.1 竣工备案流程滞后导致商业开业时间延误的问题

当前竣工备案仍普遍采用“完工—申报—审查—整改—再审—备案”的线性流程，周期通常长达数月。在此期间，即便商业空间已具备开业条件，也因未取

得备案文件而无法合法运营。尤其在大型商业综合体项目中，各专项验收需逐项完成，任一环节卡顿即影响整体进度。加之部分地方政府审批资源有限，审查响应不及时，进一步拉长等待时间。这种流程滞后与商业项目追求“黄金开业期”的现实诉求严重冲突，导致企业承受高昂的空置成本与市场机会损失，制约投资效益实现。

2.2 验收标准不统一引发多部门协调困难的问题

竣工备案涉及自然资源、住建、消防、市场监管等多个职能部门，各部门依据不同法规和技术规范开展验收，标准尺度存在差异。例如，消防部门关注安全疏散通道设置，而规划部门侧重建筑外立面合规性，两者在实际评判中可能出现冲突。建设单位常面临“此通彼否”的尴尬局面，需反复修改调整。此外，缺乏统一牵头机构统筹协调，部门间职责边界模糊，易产生推诿现象。这种标准碎片化与协作低效问题，不仅增加企业应对成本，也削弱了政府治理的整体效能，阻碍双线并行机制的有效运行。

2.3 建设单位主体责任落实不到位的问题

部分建设单位为赶工期，在施工后期仓促组织验收申报，忽视前期合规性自查，导致申报材料不全或现场不符合要求。有的企业将责任过度依赖于代建或总包单位，自身管理缺位，未能有效统筹各参建方配合验收准备工作。更有甚者，在取得预售许可后即转移重心至招商运营，弱化对工程质量与验收节点的把控。此类主体责任虚化现象，直接导致整改频发、复验率高，拖慢整体进度。同时，因缺乏有效的履约评价与追责机制，违规成本较低，难以形成有力约束，进一步助长了侥幸心理。

2.4 信息共享机制缺失造成审批效率低下的问题

目前多数地区尚未建立统一的建设项目验收信息平台，各部门审批数据分散存储于独立系统中，信息无法实时互通。建设单位需重复提交相同材料，面对多头报送压力。监管部门之间也难以掌握项目整体进展，无法及时发现潜在风险。例如，消防验收发现问题后，住建部门若不能即时获取，可能导致后续备案审查误判。此外，企业无法在线跟踪审批状态，只能被动等待通知，缺乏透明度与可预期性。这种信息孤岛现象严重影响跨部门协同效率，成为制约双线并行推进的技术性瓶颈。

3 对策建议

3.1 推行竣工备案前置服务以缩短审批周期的对策

建议各地主管部门转变管理思维，由“事后审查”向“事中指导、事前服务”转型。可在项目设计阶段即介入，提供合规性预审咨询；在施工中期组织“模拟验收”，提前发现并纠正问题。推行“容缺受理+承诺制”机制，对非核心要件允许先行受理，限期补正，避免因细小瑕疵延误整体进程。同时，优化内部审批流转机制，实行限时办结与超时默认制度，倒逼提升服务效率。通过将服务关口前移，帮助建设单位尽早达标，显著压缩竣工备案实际耗时，为商业开业争取宝贵窗口期。

3.2 建立跨部门联合验收标准与协同工作机制的对策

应由地方政府牵头，整合住建、自然资源、消防、人防等部门力量，制定统一的联合验收技术导则和操作规程，明确共性标准与分工界面。推行“一口受理、联合踏勘、并联审批”模式，由一个窗口统一接收申请，组织多部门集中现场查验，各自出具意见后汇总反馈。设立联合验收协调办公室，负责日常调度与争议裁决，避免推诿扯皮。对于重大商业项目，可实行“一项目一方案”定制化服务，量身制定验收计划与节点安排，增强政策适配性，真正实现多线协同、高效联动。

3.3 强化建设单位全过程履约监管与责任追溯机制的对策

应健全建设单位信用管理体系，将其在验收阶段的表现纳入建筑市场信用评价范畴，与资质管理、招投标资格挂钩。推行项目负责人终身责任制，明确其在竣工验收中的组织与保障职责。建立“红黄牌”预警机制，对屡次整改不合格或隐瞒质量问题的单位进行公示惩戒。同时，鼓励第三方专业机构参与过程评估，提升验收准备质量。通过构建“守信激励、失信惩戒”的闭环机制，倒逼建设单位主动履责，从源头减少验收障碍，保障双线并行顺利实施。

3.4 构建数字化验收管理平台实现信息互通的对策

加快打造集申报、受理、审查、反馈、归档于一体的数字化验收管理平台，打通各部门业务系统数据接口，实现项目信息一次录入、多方共享、全程留痕。平台应支持电子证照调用、在线踏勘预约、进度实时查询等功能，提升透明度与便捷性。引入BIM模型辅助审查，实现图纸与现场比对可视化，提高判断准确性。同时，开放企业端口，便于建设单位上传资料、接收通知、回应意见，形成政企互动闭环。通过数字赋能，打破信息壁垒，全面提升验收管理的智能化、协同化水平。

结论

“竣工备案与商业开业”双线并行是提升城市商业项目运营效率的必然趋势，但当前仍面临流程滞后、标准不一、责任虚化与信息割裂等多重挑战。破解这些难题，需从服务模式、体制机制、责任体系与技术手段四方面协同发力。通过推行前置服务、建立联合验收机制、强化主体责任与构建数字平台，可有效缩短审批周期、提升协同效率、保障工程合规性。未来应持续推进工程建设项目审批制度改革，推动管理制度与市场需求深度融合，助力城市建设高质量发展。

参考文献

[1] 赵继. 建设单位如何做好项目竣工结算工作浅析[J]. 中国机关后勤, 2024(10): 78-79.