南京市建设工程竣工验收消防查验服务监督管理实施细则（暂行）

第一章 总则

第一条 为进一步规范本市建设工程竣工验收消防查验服务活动（以下简称消防查验），依据《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》《江苏省消防条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》等法律法规和《江苏省建设工程消防审验技术服务管理办法》（苏建规字〔2025〕2号）《江苏省建设工程消防审验技术服务从业人员信用管理办法》（苏建规字〔2026〕17号）等有关文件，结合本市实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于南京市行政区域内建设工程消防查验的监督管理。

第三条 本细则所称消防查验包括建设工程整体消防查验和消防设施专项查验。建设单位可以委托建设工程竣工验收消防查验技术服务机构（以下简称消防查验机构）对建设工程开展整体消防查验或者仅针对消防设施开展专项查验。专项查验可以单独开展或者包含在整体消防查验中实施。

第四条 消防查验服务应当遵循独立公正、诚实守信、权责一致的原则，实行责任工程师负责制，消防查验机构对出具的查验意见、报告负责。

委托单位或者人员不得以任何方式干预或者阻挠消防查验机构依法独立实施查验服务活动。

第五条 市城乡建设主管部门负责本市消防查验服务的监督管理工作，组织制定相关管理制度。

南京市建设工程消防审验服务中心协助市城乡建设主管部门指导和监督本市消防查验服务活动。

市、区城乡建设主管部门（以下简称建设主管部门）按照本市建设工程消防设计审查验收分工规则，负责对审批权限内项目的消防查验服务实施监督检查，依法查处违法违规行为。

第六条 建设主管部门依法归集消防查验服务相关的信息，其中涉及通报、约谈、行政处罚等信息应当于5个工作日内上传至南京市建设工程消防审验业务平台（以下简称市平台），鼓励消防查验机构主动归集消防查验服务活动的有关信息。

第二章 从业要求

第七条 消防查验机构应当依法登记，配备与业务相适应的责任工程师、专业技术人员以及仪器查验设备，建立健全服务质量、内部控制、档案存放等管理制度。

第八条 责任工程师应当具备相应专业技术能力和执业经历，鼓励消防查验机构选用符合下列条件之一的责任工程师开展工作：

（一）取得建筑、结构、给排水、暖通、电气、消防等相关专业注册执业资格；

（二）高级以上专业技术职称，且具有3年以上消防查验或消防审验相关工作经历；

（三）参与完成3项以上消防查验技术服务，无不良信用记录。

第九条 委托单位应当与消防查验机构签订书面合同，明确服务范围、内容、时限、质量要求、责任划分、违约责任和解决争议的方法以及责任工程师、项目团队组成与工作职责。

第十条 消防查验机构及其从业人员应当依法依规开展查验技术服务，不得伪造或者出具虚假文件、失实文件，不得与所查验项目的工程设计、施工、工程监理、施工图审查单位和消防设施、材料供应商存在隶属关系。

第十一条 委托单位或者人员有下列行为之一的，消防查验机构有权拒绝并向工程项目对应管辖的建设主管部门报告：

（一）向消防查验机构提供不实资料的；

（二）强令、诱导、暗示消防查验机构出具虚假或失实报告的；

（三）以经济手段等方式威胁或干扰消防查验独立性的。

第十二条 消防查验应当严格按照国家、省、市工程建设消防技术标准及相关规定实施；开展消防设施专项查验的，执行相关专项技术要求。

第十三条 责任工程师及项目团队应当对查验过程作出客观、真实、完整记录，收集、整理查验过程数据、结果数据、工作影

像、问题清单、整改闭环材料等资料，并及时移交消防查验机构归档。

第十四条 消防查验机构应当将消防查验信息及时、准确、完整录入市平台，生成查验记录表。消防查验报告应结论清晰、依据充分并由责任工程师、各专业负责人签署后加盖消防查验机构公章；不符合上述要求的查验报告在本市建设工程消防验收、备案审批工作中不予采信。

第十五条 消防查验档案保管期限为10年。档案内容应当包括：

（一）消防查验报告（含单独出具的消防设施专项查验报告）；

（二）查验方案；

（三）现场影像资料；

（四）查验问题清单及整改情况表；

（五）服务合同、人员信息、档案保存期限及其他相关材料。

第三章 监督管理

第十六条 建设主管部门对消防查验机构实行分类分级监管，对合法从业的消防查验机构采取激励措施，对违法违规从业的消防查验机构加大监管力度。根据情节严重程度，将违法违规的消防查验机构分为一般关注、重点关注、严格监管三类监管对象。本分类分级管理为本市消防查验领域差异化监管措

施，不替代依法应当实施的行政处罚、失信名单认定，不限制建设单位依法自主选择服务机构。

第十七条 监管对象的认定应当以生效执法文书、核查笔录、事故调查报告、检查记录等客观证据作为依据。一般关注对象由建设主管部门按照本市建设工程消防设计审查验收分工规则分别予以认定，重点关注和严格监管对象由市城乡建设主管部门统一认定。区城乡建设主管部门发现消防查验机构涉嫌符合重点关注、严格监管对象情形的，应当按照证据标准完成调查取证后，移交市城乡建设主管部门开展认定、告知工作，调查材料同步归集至市平台。

第十八条 建设主管部门应当事前告知消防查验机构拟作出的认定行为的主要内容、理由、依据以及陈述和申辩的权利，并通过市平台出具事前告知书、监管告知书；如对本认定不服，可以自收到文书之日起60日内申请行政复议，或者6个月内提起行政诉讼。监管期限自监管告知书送达之日起计算。监管期限届满，机构未发生新的符合纳入情形的，自动解除监管。监管期限内机构发生新的符合纳入情形的，监管期限重新起算。

第十九条 消防查验机构有下列情形之一的，建设主管部门应当将其纳入一般关注对象：

（一）所服务项目被出具建设工程消防验收、备案抽查、备案复查不合格意见书，经建设主管部门核查确认消防查验机

构存在履职失责情形的；

（二）未规范开展消防查验技术服务活动，被建设主管部门经核查确认存在履职失责问题，发函提醒、约谈或通报的；

（三）所服务项目被群访群诉或媒体曝光引起较大不良影响，经调查核实消防查验机构存在履职失责负有责任的；

（四）在市级安全生产等专项检查中被发现消防查验技术服务活动存在履职失责情形的。

第二十条 消防查验机构有下列情形之一的，建设主管部门应当将其纳入重点关注对象：

（一）在一般关注期内，再次发生第十九条所列之一情形的；

（二）在涉企检查过程中，拒不配合建设主管部门检查或检查发现问题未按期改正的；

（三）出具虚假文件或不按照国家工程建设消防技术标准开展消防查验服务活动，被建设主管部门行政处罚且生效的；

（四）在省级安全生产等专项检查中被发现消防查验技术服务活动存在履职失责情形的。

第二十一条 消防查验机构有下列情形之一的，建设主管部门应当将其纳入严格监管对象：

（一）在重点关注期内，发生第二十条（二）、（三）、（四）所列情形的；

（二）发生造成人员死亡或重大社会影响的火灾事故，经人民政府批复的火灾事故调查报告认定为出具虚假、失实消防查验

报告，且对事故发生负有责任的；

（三）在国家级安全生产等专项检查中被发现消防查验技术服务活动存在履职失责情形的。

第二十二条 对纳入一般关注对象的消防查验机构，监管期限3个月，建设主管部门应当采取下列措施：

（一）对其提供查验服务的建设工程，限制提供消防审验相关配套性政策优惠措施；

（二）对其提供查验服务的建设工程，在消防验收现场评定、消防验收备案现场检查时提高抽样比例或抽查数量。

第二十三条 对纳入重点关注对象的消防查验机构，监管期限3个月，建设主管部门除应采取第二十二条所列措施以外，还应当采取下列措施：

（一）提醒建设单位审慎选择（仅作风险提示，不得强制、变相强制建设单位不得委托该机构开展服务）；

（二）对其监管期内出具查验报告的建设工程，提高备案抽查比例；

（三）提高“双随机、一公开”抽查比例、增加机构现场核查频次。

第二十四条 对纳入严格监管对象的消防查验机构，监管期限6个月，建设主管部门采取第二十二条和第二十三条的所列措施。

第二十五条 对合法从业的消防查验机构，建设主管部门可

以采取下列激励措施：

（一）提供消防审验相关配套性政策优惠措施；

（二）降低消防验收备案抽查比例；

（三）优先推荐观摩示范项目、评优评先；

（四）鼓励相关单位优先委托建设工程消防审验技术服务。

第二十六条 被纳入“消防安全领域黑名单”以及有《江苏省消防条例》第七十一条所列行为的消防查验机构，由建设主管部门遵循“谁处罚、谁列入”的原则将其列入严重失信主体名单，相关认定、信息归集、惩戒实施、异议处理、信用修复等事项按照《江苏省社会信用条例》执行；对消防查验机构从业人员的信用管理，按照《江苏省建设工程消防审验技术服务从业人员信用管理办法》相关规定执行。

第二十七条 建设主管部门可以采取日常检查、专项检查、个案检查等行政检查方式对消防查验服务活动实施监督管理，可以对查验结果、过程资料、档案留存等进行抽查复核，行政检查行为应当遵守《南京市规范涉企行政检查办法》的有关规定。市城乡建设主管部门对不特定消防查验机构实施日常检查，原则上应当通过“双随机、一公开”抽查的方式进行。

建设主管部门应当对消防查验机构及从业人员的违法违规行为依法予以查处。

第二十八条 行业组织应当加强行业自律管理，引导消防查验机构规范经营、公平竞争，维护全市消防查验市场秩序。

第二十九条 建设主管部门及其工作人员应当依法履职，对在消防查验服务管理工作中存在违法违规情形，造成不良社会影响的，依法追究相关单位和责任人责任；对在履行职责过程中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等行为的，应当移送有关部门处理。

第四章 附则

第三十条 本细则自2027年1月1日起施行，有效期至2028年12月31日。《南京市建设工程竣工验收消防查验技术服务机构管理办法》（宁建规字〔2023〕4号）同时废止。暂行期间，国家、省、市另有规定的，从其规定。本文件所引用的相关政策文件、技术审查标准等有更新的，以更新以后的文件为准。

附件 1

事前告知书

[文号]

消防查验机构名称：_____

依据《南京市建设工程竣工验收消防查验服务监督管理实施细则（暂行）》相关规定，经核查，你单位在消防查验技术服务活动中存在违法违规情形，拟将你单位纳入____对象。现将事实理由、主要内容及法定依据事先告知如下：

一、事实理由

经核查，你单位在消防查验技术服务活动中存在以下情形，符合□一般关注对象□重点关注对象□严格监管对象的纳入标准：

_____。

二、主要内容

依据上述事实理由及拟认定的监管级别，拟自监管告知文书出具之日起____个月内，对你单位采取以下监管措施：

1._____；

2._____。

三、法定依据

1.《南京市建设工程竣工验收消防查验服务监督管理实施细则（暂行）》（〔〕____号）第____条：_____。

四、陈述和申辩

你单位对上述拟认定的监管级别、事实理由及监管措施，有

权进行陈述和申辩。你单位应当自收到本告知书之日起五个工作日内向本机关提出，逾期未提出的，视为放弃陈述、申辩权利。

联系人：

联系电话：

本机关地址：

城乡建设主管部门名称（公章）

_____年_____月_____日

附件 2

监管告知书

[文号]

消防查验机构名称：_____

统一社会信用代码：_____法定代表人：_____

依据《南京市建设工程竣工验收消防查验服务监督管理实施细则（暂行）》相关规定，你单位被纳入___对象。现将事实理由、主要内容及法定依据告知如下：

一、事实理由

经核查确认，你单位在消防查验技术服务活动中存在以下情形，符合□一般关注对象□重点关注对象□严格监管对象的纳入标准：

_____。

二、主要内容

依据上述事实理由及认定的监管级别，对你单位采取以下监管措施：

1._____；

2._____。

三、法定依据

1.《南京市建设工程竣工验收消防查验服务监督管理实施细则（暂行）》（〔〕____号）第____条：_____。

城乡建设主管部门名称（公章）

____年____月____日

南京市城乡建设委员会办公室　　2026年11月16日印发