

绵阳市住房和城乡建设委员会

绵阳市住房和城乡建设委员会 关于公开征求《绵阳市物业承接查验办法(征求意见稿)》意见的通知

根据《绵阳市物业管理条例》精神，结合我市物业管理需要，市住建委在广泛调研的基础上研究起草了《绵阳市物业承接查验办法(征求意见稿)》。为提高行政规范性文件制定的透明度，落实行政规范性文件制定过程中公开和民主参与的要求，现就《绵阳市物业承接查验办法(征求意见稿)》面向社会公开征求意见，欢迎社会各界人士积极参与研究，提出意见和建议。

征求意见截止日期为 2019 年 12 月 15 日。

意见反馈方式：

联系地址：绵阳市云泉南街 2 号园艺集中办公区 6 号楼，市住建委物业管理科；

电子邮箱：1072203266@qq.com；

联系电话：0816-2227532。

附件：绵阳市物业承接查验办法(征求意见稿)

绵阳市住房和城乡建设委员会
2019年12月2日



信息公开选项：主动公开

绵阳市物业承接查验办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为规范物业承接查验行为，维护业主、建设单位和物业服务企业的合法权益，根据《物业管理条例》、《绵阳市物业管理条例》、《物业承接查验办法》、《四川省物业承接查验办法》等相关法律、法规和规章的规定，结合绵阳市实际，制定本办法。

第二条 本承接查验办法所称物业管理承接查验(以下统称承接查验)，是指物业服务企业承接物业时，对物业管理建筑区域内物业共用部位、共用设施设备、物业管理基础资料、园林绿化工程、物业产权资料、物业管理用房和其他公共配套设施设备等进行的承接查验，以保证物业管理服务正常实施和物业共用部位、共用设施设备正常使用为目的的检查查验。

物业管理承接查验分为新建物业的承接查验和非新建物业的承接查验。

新建物业的承接查验是指建设单位将物业服务项目移交前期物业服务企业之前，前期物业服务企业代表全体业主与建设单位之间对物业的共有部分、共用设施设备进行检查和验收。

非新建物业的承接查验是指新聘物业服务企业进入物业管

理区域之前，与业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构之间对物业的共有部分、共用设施设备进行的检查和验收。

第三条 物业承接查验应当遵循诚实信用、客观公正、权责分明依法有序以及保护业主共有财产的原则。

第四条 鼓励物业服务企业通过参与建设工程的设计、施工、分户验收和竣工验收等活动，向建设单位提供有关物业管理的建议，为实施物业承接查验创造有利条件。

第五条 市人民政府住房城乡建设行政主管部门负责指导和监督全市物业承接查验工作。

县（市、区）人民政府住房城乡建设行政主管部门负责本辖区内物业承接查验备案等监管工作。

第六条 新建物业的建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同，应当约定所要交付的物业共有部分、共用设施设备的配置和建设标准。

建设单位应当按照法律、法规、规章和规范性文件相关规定以及房屋买卖合同约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。

第七条 建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同，应当包含物业承接查验事项。前期物业服务合同就物业承接查验标准进行约定；没有约定或者约定不明确的，建设单位与物业服务企业可以补充约定；不能达成补充协议的，按照国家、行业标准履行；没有国家、行业标准的，按照通常标准或

者符合合同目的的特定标准执行。

第八条 物业承接查验主要以核对的方法进行，除现场查验、设备调试外，还可以采用观感查验、使用查验、检测查验和试验查验等方法进行。

物业承接查验工作应当首先对物业产权资料、工程竣工资料、规划设计资料、设施设备资料等进行移交查验，为物业服务项目的现场查验奠定基础。

物业承接查验双方可以聘请专业机构协助查验，并有权委托公证机构对物业承接查验的过程和结果进行公证。

第九条 现场查验应当形成包括查验时间、项目名称、查验范围、查验方法、存在问题、修复情况以及查验结论等内容的物业承接查验记录，由物业承接查验人员共同签字确认。

第十条 物业服务项目的交接工作应当形成包括移交资料明细、物业共有部分、共用设施设备明细、交接时间等内容的物业服务项目交接记录，由物业承接查验人员共同签字确认。

第十一条 建设单位应当依法移交有关单位的供水、供电、供气、通信和有线电视等共用设施设备，不作为物业服务企业现场检查和验收的内容，但建设单位应当将该部分共用设施设备的移交情况书面告知物业服务企业。

第十二条 承接查验过程发现的各项问题可以按照以下方式处理；

（一）对资料查验中发现的资料不全，不真实、不合格等

问题，承接查验小组应当将问题逐项记录在《图纸资料移交清单》，交建设单位确认并确定整改时限；

（二）对物业设施设备承接查验中发现的不合格项，记录在《设施设备移交清单》中，交建设单位确认并确定整改时限；

（三）对物业房屋共用共有部位承接查验中的不合格项，记录在《共用共有部位承接查验单》中，交建设单位确认并确定整改时限；

（四）对物业承接查验中的重大缺陷记录在《重大缺陷记录表中》交建设单位确认并确定整改时限。

第十三条 物业承接查验双方应当签订物业承接查验协议。

物业承接查验协议应当对物业承接查验的内容、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。

物业承接查验协议作为物业服务合同的补充协议，与物业服务合同具有同等法律效力。

第十四条 物业承接查验的档案资料归物业管理区域内全体业主共同所有。

新建物业的承接查验档案资料由物业服务企业管理，非新建物业的承接查验档案资料由业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构保管，或者由被委托的物业服务企业保管。

物业服务合同终止，业主大会选聘新的物业服务企业的，原物业服务企业应当在物业服务合同终止十五日前，向业主委

员会或者代行业主委员会职责的其他机构移交物业承接查验档案资料；新选聘的物业服务企业应当向业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构办理物业承接查验档案资料的领用手续。

第二章 新建物业的承接查验

第十五条 新建物业的承接查验应当具备以下条件：

（一）建设工程竣工验收合格，取得规划、消防、环保等主管部门出具的认可或者准许使用文件，并经建设行政主管部门备案；

（二）道路名称标志清楚，楼宇/栋号、户号牌编号准确并经公安部门确认；

（三）供水、排水、供电、供气、供热、通信、公共照明、有线电视等市政公用设施设备按照规划设计要求建成，供水、供电、供气、供热安装独立计量表具；

（四）教育、邮政、医疗卫生、文化体育、环卫、社区服务等公共服务设施按照规划设计要求建成；

（五）道路、绿地和物业服务用房等公共配套设施按照规划设计要求建成，并符合规划使用功能要求；

（六）电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统等共用设施设备取得使用合格证书；

（七）物业服务用房按照规定标准落实到位，并达到投入使用条件。

(八)实行分期开发的物业项目,同期内的公共设施设备及配套用房通过竣工验收后,可以分期实施物业承接查验;

(九)物业使用、维护和管理相关技术资料完整齐全;

(十)建设单位依法选聘前期物业服务企业,并签订前期物业服务合同;

(十一)开展新建物业承接查验的其他条件。

第十六条 建设单位应当在物业交付使用十五日前,与受聘物业服务企业完成新建物业的承接查验工作。

第十七条 新建物业的承接查验主要依据下列文件:

(一)房屋买卖合同;

(二)临时管理规约;

(三)前期物业服务合同;

(四)物业规划设计方案;

(五)建设单位移交的图纸资料;

(六)建设工程及相关配套设施、设备质量法规、政策、标准和规范。

第十八条 建设单位应当在现场查验十五日前,移交下列资料:

(一)物业规划批准资料、竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,分幢分层平面图和套型图,物业管理区域内道路、景观、绿化、水系、地下停车库、配套设施、地下管网竣工图等竣工验收资料;

(二) 共用设施设备清单及其安装、使用、维护保养和使用培训等技术资料,包括消防设施合格证、电梯准用证、机电设备出厂合格证、设备使用说明书、设备安装、调试报告和设备保修卡、保修协议等资料;

(三) 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件;

(四) 物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(五) 业主购房合同备案范本、业主清册和物业清单;

(六) 临时管理规约;

(七) 物业服务用房相关资料;

(八) 房屋销售时公布的物业管理方案与承诺、前期物业服务合同;

(九) 物业承接查验所必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的,建设单位应当列出未移交资料的详细清单,并书面承诺补交的具体时限。

第十九条 新建物业的承接查验按照下列程序进行:

(一) 在物业竣工验收合格、交付使用三十日前,建设单位应当书面通知物业服务企业开展物业承接查验;

(二) 物业服务企业与建设单位相关人员成立物业承接查验小组,制定物业承接查验方案;

(三) 建设单位向物业服务企业移交有关图纸资料及电子档案;

（四）物业承接查验小组依据物业承接查验方案查验物业共有部分、共用设施设备，并记录查验结果；

（五）物业服务企业将查验结果书面通知建设单位，建设单位解决物业承接查验中发现的问题或者出具书面承诺确定解决问题的时间；

（六）确认查验结果；

（七）签订物业承接查验协议；

（八）办理物业服务项目交接手续；

（九）办理物业承接查验备案。

第二十条 前期物业服务企业应当自物业承接查验完成之日起三十日内，持下列资料向县（市、区）人民政府住房城乡建设行政主管部门备案：

（一）临时管理规约；

（二）物业承接查验协议；

（三）建设单位移交资料清单；

（四）查验、交接记录；

（五）其他有关承接查验资料。

物业服务企业应当在完成物业承接查验备案之日起五日内，将备案情况书面告知物业服务项目所在地的镇人民政府或者街道办事处，同时在物业管理区域显著位置公示物业承接查验情况。

第二十一条 物业承接查验费用的承担方式，由建设单位和

物业服务企业在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明确的，由建设单位承担。

第二十二条 新建物业自移交之日起，物业服务企业应当全面履行前期物业服务合同约定、法律法规规定以及行业规范确定的维修、养护和管理义务，承担因服务不当致使物业共有部分、共用设施设备毁损或者灭失的责任。

第三章 非新建物业的承接查验

第二十三条 非新建物业的承接查验应当具备下列条件：

（一）业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构已经依法与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（二）原物业服务企业已经依法退出物业管理区域；

（三）原物业服务企业已经依法与业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构进行交接；

（四）法律、法规、规章和规范性文件规定的应当具备的其他条件。

第二十四条 新建物业应在物业服务合同生效前十五日内，由业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构会同业主大会新聘的物业服务企业，与原物业服务企业完成承接查验工作。

第二十五条 非新建物业的承接查验主要依据下列文件：

（一）物业服务合同；

（二）管理规约；

（三）拟移交物业服务项目的规划设计方案；

(四) 原物业服务企业依法应当移交的图纸资料。

第二十六条 非新建物业承接查验时应当移交下列资料:

(一) 结合实际情况参照本办法第 18 条内容进行移交;

(二) 管理规约;

(三) 物业服务项目档案资料, 包括反映物业服务项目实际情况的图纸资料和技术档案资料, 有关设施设备的使用说明、运行情况记录等技术资料;

(四) 物业服务收费、停车费收费台账等资料, 公共能耗分摊办法及收支情况资料, 原物业服务企业利用物业共有部分、共用设施、共用设备等所得收益的明细账目和收支情况;

(五) 由业主交纳、原物业服务企业代收的公用水、电费台账资料;

(六) 物业服务区域内共用设施设备维保协议;

(七) 与物业服务和物业经营相关的合同及资料;

(八) 承接物业服务项目时接收的以及管理过程中产生的其他资料;

(九) 其他资料。

第二十七条 非新建物业的承接查验按照下列程序进行:

(一) 业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构应当书面通知新聘物业服务企业开展物业承接查验;

(二) 新聘物业服务企业与业主委员会、代行业主委员会职责的其他机构、业主代表等相关人员成立物业承接查验小组,

制定物业承接查验方案；

（三）业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构向新聘物业服务企业移交有关图纸资料及电子档案；

（四）物业承接查验小组依据物业承接查验方案查验共有部分、共用设施设备；

（五）物业承接查验中发现的问题，应当详细记录。物业承接查验记录应当包括查验项目名称、查验时间、查验内容、查验结论、存在问题等，并由查验人签字，双方企业和业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构盖章，并以书面形式明确有关问题的解决办法、时限等，存在争议的应当在物业承接查验记录中载明。交接双方应当对物业管理区域内消防、电梯等共用设施设备的使用维护现状给予确认；

（六）物业承接查验小组应当将查验结果在物业管理区域显著位置进行公示，公示时间不得少于七日；

（七）业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构与新聘物业服务企业签订物业承接查验承接查验备案。

第二十八条 物业服务企业应当自物业承接查验完成之日起三十日内，持下列资料向县（市、区）人民政府住房城乡建设行政主管部门备案：

（一）管理规约；

（二）物业承接查验协议；

（三）物业单位移交资料清单；

(四) 查验、交接记录;

(五) 其他有关承接查验资料。

物业服务企业应当在完成物业承接查验备案之日起五日内,将备案情况书面告知物业服务项目所在地的镇人民政府或者街道办事处,同时在物业管理区域显著位置公示物业承接查验情况。

第四章 法律责任

第二十九条 物业承接查验中出现纠纷,可以由双方协商解决,双方不能协商一致的,可以通过诉讼解决。

物业承接查验协议生效后,当事人一方不履行协议约定的交接义务,依法按照协议约定承担违约责任。

第三十条 建设单位不得凭借关联关系滥用股东权利,在物业承接查验中免除自身责任,增加物业服务企业责任,损害物业买受人的权益。

建设单位不得以物业交付期限届满为由,要求物业服务企业承接未经查验或者查验不合格的物业服务项目。

第三十一条 未经查验或查验不合格的物业服务项目,物业服务企业有权拒绝接收。

物业服务企业擅自承接未经查验或者查验不合格的物业服务项目,并因此给业主造成损害的,应当承担相应的赔偿责任。

第三十二条 建设单位、业主委员会或者代行业主委员会职责的其他机构与物业服务企业恶意串通、弄虚作假,在物业承

接查验活动中共同侵害业主利益的，物业承接查验的双方应当共同承担赔偿责任。

第三十三条 建设单位、物业服务企业未按本办法履行承接查验义务的，由物业所在地住房城乡建设行政主管部门责令限期改正；逾期仍不改正的，作为不良经营行为记入企业信用档案，并予以通报。

第三十四条 建设单位违反本办法规定，未在规定时间内完成现场查验并签订物业承接查验协议的，由市、县（市、区）人民政府住房城乡建设行政主管部门根据《绵阳市物业管理条例》第六十四条第二款的规定予以处罚。。

第三十五条 物业服务企业违反本办法规定未在规定时间内完成现场查验并签订物业承接查验协议的，由市、县（市、区）人民政府住房城乡建设行政主管部门根据《绵阳市物业管理条例》第六十五条第二款的规定予以处罚。

第五章 附则

第三十六条 本办法自【】年【】月【】日起施行。