

淮安市住宅物业承接查验工作指引

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 【目的】为规范住宅物业承接查验行为，维护业主合法权益，明确建设单位和物业服务企业责任，根据《中华人民共和国民法典》《江苏省物业管理条例》《淮安市住宅物业管理条例》《物业承接查验办法》(建房〔2010〕165号)等规定，结合工作实际，制定本指引。

第二条 【适用范围】本市行政区域内的住宅物业承接查验工作，适用本指引。

本指引所称住宅物业，是指住宅物业、住宅小区内非住宅物业及与住宅楼结构相连的非住宅物业。

本指引所称住宅物业承接查验，包括新建住宅物业的承接查验、物业服务企业更迭时既有住宅物业的承接查验。

第三条 【部门职责】市住房和城乡建设部门负责全市住宅物业承接查验工作的指导和监督。

县区住房和城乡建设部门具体负责本辖区内住宅物业承接查验工作的监督管理和备案。

街道办事处(镇人民政府)负责辖区内住宅物业承接查验工作的指导、协调、推进和监督。

第四条 【工作原则】住宅物业承接查验应当遵循诚实信用、客观公正、权责分明以及保护业主共有财产的原则。

第五条 【工作要求】住宅物业承接查验应当按照国家和地方相关法律法规、行业规范标准等进行查验，查验记录或出具的报告应当真实、客观、全面，过程可追溯。鼓励业主委员会（物业管理委员会）、建设单位、物业服务企业聘请第三方机构协助住宅物业承接查验工作。

第二章 新建住宅物业的承接查验

第六条 【责任主体】建设单位应当在临时管理规约中明确业主同意授权前期物业服务企业代为查验住宅物业共用部位、共用设施设备的事项。

第七条 【承接查验条件】新建住宅物业承接查验应当具备《淮安市住宅物业管理条例》中规定的物业交付使用条件，可以对交付使用的消防、安防、电梯、路灯、共用充电桩、信报箱、快递柜等共用设施设备先行单项承接查验。

第八条 【承接查验依据】新建住宅物业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）不动产权属清单资料；
- （七）建设工程质量法规、政策、标准和规范。

第九条 【承接查验事项】物业服务企业应当对以下物业共用部位、共用设施设备进行现场检查和验收，接受相关资料。

- （一）共用部位：一般包括建筑物的屋面、外墙、地面、门厅、楼梯

间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等；

（二）共用设施设备：一般包括供电、供水、供气、供暖、照明、消防、安防、人防、电梯、给排水管道、公共空调、环卫、健身休闲、无障碍设施、机动车（非机动车）停车和充电设施、门禁、道路、绿化、人造景观、围墙、大门、快递柜、信报箱、宣传栏、排水沟渠池、污水井、化粪池、垃圾转运设施，以及业主共有的养老服务用房、物业服务用房等；

（三）相关资料：1.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，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；2.共用设施设备清单及其安装、使用、维护保养等技术资料，包括消防设施使用合格证、电梯使用登记证书、机电设备（包括充电桩、智能停车系统等）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；3.物业质量保修文件、物业使用说明文件和物业服务区域的消防合法手续文书；4.业主购房合同备案范本、业主名册和房屋勘测成果报告；5.临时管理规约；6.物业服务用房相关资料；7.物业销售时公布的物业管理方案与承诺、前期物业服务合同；8.物业承接查验所必需的其他资料。

由相关专营单位管理的供水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等不纳入承接查验范围。

第十条 【承接查验时间与费用】建设单位应当在物业交付使用十五日内，与选聘的物业服务企业完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。建设单位在物业交付使用六十日内仍未开展承接查验的，物业服务企业可以自行组织物业查验工作，并书面告知属地街道办事处。建设单位不得以物业交付期限届满为由，要求前期物业服务企业承接不符合交付

条件或者未经查验的物业。

新建住宅物业管理区域分期建设的，可以根据建设进度，对符合交付使用条件的住宅物业进行分期承接查验。建设单位与前期物业服务企业应当在交付最后一期物业时，办理住宅物业管理区域整体交接手续。

物业承接查验费用由建设单位承担，但另有约定的除外。

第十一条 【承接查验程序】新建住宅物业承接查验按照下列程序进行：

（一）书面通知物业承接查验。建设单位应当在住宅物业交付使用三十日前以书面形式通知物业服务企业进行物业承接查验，并告知县区物业管理主管部门和街道办事处（镇人民政府）。

（二）组建物业承接查验小组。由建设单位和物业服务企业安排专业技术人员共同组成物业承接查验小组，可以邀请县区物业管理主管部门、街道办事处（镇人民政府）和消防、电梯、监控管理部门等参加。建设单位可以指派工程施工总承包单位、设计单位、主要设备供应商、监理单位参加。建设单位与物业服务企业可以共同委托第三方机构开展物业承接查验工作。

（三）制定物业承接查验方案。由物业承接查验小组制定物业承接查验方案，方案内容包括承接物业概况、参加承接查验的相关人员名单、查验内容、查验方法、查验工作流程和各种查验记录表单、检验设备和工具清单、承接查验的日期、进度安排等。

（四）移交物业有关资料。新建住宅物业现场查验二十日前，建设单位应当向物业服务企业移交相关资料。物业承接查验小组依据本指引第九条第三款对建设单位移交的资料进行查验，建立移交资料清单。

（五）开展现场查验。综合运用核对、观察、使用、检测和试验等方法，依据物业规划设计方案或竣工总平面图对物业共用部位、共用设施进行查验，重点查验配置标准、外观质量和使用功能，应当图实一致。现场查验记录包括查验项目、查验时间、查验内容、存在问题、查验结论等。物业承接查验小组成员应当共同签字确认。承接查验后，物业服务企业应当对业主报修的房屋渗漏、管道破损、设施设备损坏等问题及时登记，协调建设单位进行维修。

（六）解决查验问题。现场查验发现物业共用部位、共用设施设备的数量和质量、承接查验资料不符合约定或者规定的，建设单位和物业服务企业应当书面记录，并约定解决办法、整改时限、复验时间并记录存档。建设单位应当按照承诺及时解决查验发现的问题。

（七）签定物业承接查验协议。建设单位和物业服务企业应当确认现场查验结果，签定物业承接查验协议，协议内容包括物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法和时限、各方权利义务和违约责任等。建设单位应当在协议签订之日起三十日内或者协议约定期限内妥善解决查验发现的遗留问题。物业承接查验协议作为前期物业服务合同补充协议，与前期物业服务合同具有同等法律效力。

（八）办理物业交接手续。建设单位应当在物业承接查验协议签订后十日内办理住宅物业交接手续，向物业服务企业移交物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。交接工作应当形成书面记录，交接记录应当包括移交资料明细、物业共用部位、共用设施设备明细、交接时间、交接方式等内容。

第十二条 【承接查验备案】物业服务企业应当自住宅物业交接后三

十日内,通过淮安市物业管理公共服务平台或持以下书面资料向县区物业管理主管部门办理备案手续:

- (一) 物业承接查验备案表;
- (二) 前期物业服务合同;
- (三) 临时管理规约;
- (四) 物业承接查验协议;
- (五) 建设单位移交资料清单;
- (六) 查验记录;
- (七) 交接记录;
- (八) 其他与承接查验有关的文件。

物业服务企业应当在承接查验备案后三十日内,将物业承接查验结果以及物业承接查验协议、移交资料清单、存在问题等,在物业管理区域显著位置公告,公告时间不少于三个月。

县区物业管理主管部门应当将物业承接查验备案情况书面告知物业所在地的街道办事处(镇人民政府)。

第十三条 【承接查验档案管理】物业服务企业应当将新建住宅物业承接查验有关的文件、资料和记录建立档案,并妥善保管。

新建住宅物业承接查验档案属于全体业主所有,业主有权免费查询。物业服务企业应当在前期物业服务合同终止之日起十日内,在街道办事处(镇人民政府)、业主委员会(物业管理委员会)监督下,向新选聘的物业服务企业移交新建住宅物业承接查验档案,或者向业主委员会(物业管理委员会)移交。

第三章 既有住宅物业的承接查验

第十四条 【承接查验条件】既有住宅物业承接查验应当具备下列条件之一：

（一）业主委员会（物业管理委员会）已经依法与新选聘的物业服务企业（含应急物业服务单位）签订物业服务合同，并且合同已经生效。

（二）原物业服务合同已经解除。

（三）法律、法规、规章、文件规定的其他条件。

第十五条 【承接查验时间】前期物业服务合同期满前三个月内，对重新选聘物业服务企业的，应当在街道办事处（镇人民政府）、业主委员会（物业管理委员会）监督下，新选聘的物业服务企业与原物业服务企业完成既有住宅物业承接查验工作，查验程序参照新建住宅物业承接查验，承接查验的内容包括前期物业服务企业管理期间共用设施设备的维护、保养技术档案资料，及新增、改建的共用设施设备。鼓励业主代表参与既有住宅物业承接查验工作。

既有住宅物业承接查验费用，应当在新的物业服务合同中约定，可以使用公共收益。没有约定或者约定不明确的，由新物业服务企业承担。

第十六条 【承接查验依据】既有住宅物业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）新建住宅物业承接查验备案资料；

（四）物业规划设计方案；

（五）原物业服务企业依法应当移交的图纸资料；

（六）建设工程质量法规、政策、标准和规范。

第十七条 【承接查验备案与信息公开】新选聘的物业服务企业应当自住宅物业交接后三十日内，向县区物业管理主管部门办理备案手续，参照新建住宅物业承接查验提供备案资料。备案后五日内，物业服务企业将物业承接查验结果以及既有住宅物业承接查验协议、移交资料清单、存在问题等在物业管理区域显著位置公告，公告时间不少于三个月。

第十八条 【其他移交】既有住宅物业承接查验时，应当移交以下资料和物资：

（一）物业服务收费、停车费等资料，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用部位、共用设施设备所得收益的明细账目和收支情况；

（二）由业主交纳、原物业服务企业代收的电梯运行维护费、公用水电费资料；

（三）物业服务区域内共用设施设备维保协议；

（四）与第三方签定的尚在服务期限的合同及资料；

（五）由建设单位提供开办费购置的开办物资，如电脑、办公桌椅、空调、档案柜等；

（六）其他资料。

第十九条 【其他移交监督】原物业服务企业应当在街道办事处（镇人民政府）、业主委员会（物业管理委员会）见证下，将预收的物业费、停车费、水电费等相关费用结余部分转交给新选聘的物业服务企业，或业主委员会（物业管理委员会）及街道社区。

第二十条 【承接查验档案管理】新选聘的物业服务企业应当将既有住宅物业承接查验有关的文件、资料和记录建立档案，并妥善保管。既有

住宅物业的承接查验档案属于全体业主所有。

第四章 相关责任

第二十一条 【承接查验主体责任】新建住宅物业交接后，建设单位未能按照物业承接查验协议的约定妥善解决承接查验发现的问题，造成业主损失的，应当承担相应的赔偿责任。隐蔽工程质量问题影响房屋结构安全和正常使用的，建设单位应当负责修复。物业共用部位、共用设施设备在质保期内损坏的，建设单位应当履行维修责任，并且依法依规顺延质保期责任。

新建住宅物业交付使用后，对物业服务企业自行组织查验发现的问题，经属地街道办事处或住建部门备案的，建设单位应当履行维修责任，造成业主损失的，应当承担相应的赔偿责任。物业服务企业发现图实不一致的问题，应向县区资规部门书面报告；房屋建筑工程、市政工程、消防工程、园林绿化问题，应向县区住建部门书面报告；电梯问题，应向县区市场监督管理部门书面报告；智能监控问题，应向县区公安机关书面报告；违章搭建问题，应向县区城管部门书面报告；其他问题，应向县区相关部门书面报告。

前期物业服务期间，物业服务企业未尽合理审慎查验义务，擅自承接未经查验的物业，因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，物业服务企业应当依法承担相应的赔偿责任。物业服务企业承接物业后，未签定物业承接查验协议的或对消防、电梯等共用设施设备未承接查验的，且超过质保期的，由物业服务企业履行使用人职责，承担维修维保责任。

既有住宅物业消防、电梯等共用设施设备维修、更新和改造，并取得验收合格证后，物业服务企业应当聘请具有资质或资格的专业维保单位，

按照相关规范标准定期开展设施设备维护保养,并安排技术人员在维保记录上共同签字。消防、电梯等设施设备再次使用维修资金时,应当提供维保合同和维保记录;对于不能提供上述资料的,由物业服务企业承担消防、电梯维修、改造费用。

第二十二条 【承接查验救助】原物业服务企业因管理不当等原因造成新建住宅物业承接查验收资料遗失的,应给出弥补措施或协商赔偿。超过质保期后损坏的共用部位、共用设施设备,应当在既有住宅物业承接查验协议中明确维修责任,协议未约定的由新选聘的物业服务企业承担,但查验问题未解决前造成业主财产损失的,由前期物业服务企业承担。对于时间已超质保期,但有充分证据证明属于质保期内质量问题的,由建设单位负责解决或赔偿。

第二十三条 【承接查验责任处罚】建设单位、物业服务企业、第三方机构在住宅物业承接查验时,未按规定移交有关资料、恶意串通、弄虚作假侵害业主利益的,县区物业管理主管部门应当责令限期改正;逾期不改正的,应当依法依规进行处罚。

第二十四条 【承接查验管理部门罚则】住建部门和有关单位工作人员以及受委托从事住宅物业承接查验的人员违反本指引规定,滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二十五条 本指引自发布之日起施行。