

65

# 郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2011〕137号

签发人：王万鹏

## 郑州市住房保障和房地产管理局关于印发 《郑州市物业承接查验实施细则（试行）》的 通 知

各县（市、区）房管局（中心），各有关单位：

为进一步规范物业承接查验行为，明确建设单位和物业服务企业责任，现将《郑州市物业承接查验实施细则（试行）》印发给你们，请遵照执行。



二〇一一年九月二十七日

## 郑州市物业承接查验实施细则（试行）

**第一条** 为进一步规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督，维护业主的合法权益，明确建设单位和物业服务企业责任，根据住房和城乡建设部《物业承接查验办法》、《郑州市物业管理条例》和《郑州市城市房地产开发经营管理条例》及有关法律、法规规定，结合我市实际，制定本细则。

**第二条** 物业承接查验，是指承接新建物业前，物业服务企业和建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动。

**第三条** 本细则适用于本市行政区域内国有土地上的物业承接查验活动。

**第四条** 市住房保障和房地产管理局负责物业承接查验的指导监督工作。

各县（市、区）房地产管理部门负责本行政区域内物业承接查验的监督管理工作。

**第五条** 建设单位与物业买受人签订的物业买卖合同，应当约定其所交付物业的共用部位、共用设施设备的配置和建设标准。

**第六条** 建设单位制定的临时管理规约，应当对全体业主同意授权物业服务企业代为查验物业共用部位、共用设施设备的事项作出约定。

本细则实施前已出售尚未交付的物业，临时管理规约中未约

定查验事项的，视同同意授权物业服务企业代为查验。

**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的内容。

本细则实施前前期物业服务合同就物业承接查验的内容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协议补充。

不能达成补充协议的，按照国家标准、行业标准履行；没有国家标准、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。

**第八条** 建设单位应当在物业交付使用 15 日前，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。

**第九条** 实施承接查验的物业，应具备以下条件：

（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）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规划设计要求建成，供水、供电、供气、供热已安装独立计量表具；

（三）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已按规划设计要求建成；

（四）道路和绿地等公共配套设施按规划设计要求建成，并满足使用功能要求；

（五）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；

(六) 物业管理用房按照规定标准落实到位，并达到投入使用条件。分期开发建设的项目，物业管理用房规划位置位于后期楼盘的，应先行提供相应标准的房屋，暂时作为物业管理用房使用；

(七) 建设单位已选聘前期物业服务企业，并按照规定办理选聘手续；

(八) 物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全；

(九) 法律、法规规定的其他条件。

**第十条** 物业承接查验，应当依据物业买卖合同、临时管理规约、前期物业服务合同和物业规划设计方案等文件实施。

本细则实施前已签订的物业买卖合同、临时管理规约和前期物业服务合同，未对承接查验事项进行约定的，合同双方或承诺人可以签署补充协议进行约定。

**第十一条** 市物业管理行业协会应当建立承接查验评审专家库。

**第十二条** 具备本细则第九条规定的条件后，建设单位应当在物业交付使用前以书面形式通知物业服务企业进行物业承接查验工作。

物业服务企业接到通知后，应当与建设单位确定物业承接查验方案，方案主要包括承接查验时间、地点和查验内容等。

**第十三条** 建设单位和物业服务企业具备自行组织承接查验

能力的，承接查验前双方应当成立承接查验小组。

建设单位和物业服务企业决定邀请评审专家，协助承接查验的，可以委托行业协会委派或随机抽取不少于3名评审专家。评审专家会同建设单位代表和物业服务企业代表组成承接查验小组。评审专家对交接双方提交的资料是否符合承接查验条件，按照相关规定标准进行确认。

承接查验小组应当邀请物业项目所在地县（市、区）房地产管理部门工作人员参加，见证承接查验活动。

**第十四条** 现场查验20日前，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：

1. 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
2. 共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；
3. 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；
4. 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
5. 承接查验所必需的其他资料。

未能全部移交所列资料的，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。

建设单位向物业服务企业移交资料的有关清单和承诺，双方应当妥善保管，清单和承诺作为划分管理责任的依据。

**第十五条** 物业服务企业应当就下列资料进行重点清点和核

查:

(一) 竣工验收资料, 包括物业管理区域建设工程规划总平面图、竣工总平面图, 单体建筑、结构、设备竣工图, 配套设施、地下管网工程竣工图、竣工验收合格等资料。

(二) 技术资料, 包括供水、供电、供气、供热、通信等的供用合同(使用协议)、消防设施合格证、电梯准用证、电子监控系统合格文件、机电设备出厂合格证和保修卡、保修协议, 设备设施的安 装、使用和维护保养等资料。

(三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件。

(四) 物业管理所必需的其他资料。包括物业的规划、建设、工程验收的各种签证、记录、证明、业主及房屋面积清册、临时管理规约等。

**第十六条** 物业服务企业应当对下列物业共用部位、共用设施设备进行现场检查和验收:

(一) 共用部位: 一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、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) 共用设备: 一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备等;

(三) 共用设施: 一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池

池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等。

**第十七条** 查验小组要按照国家、省市相关标准逐项对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并作好查验记录。

查验记录应当包括查验时间、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，查验记录应当由参加查验的人员签字确认。

**第十八条** 对查验中发现的问题，物业服务企业应当书面通知建设单位，建设单位应当及时解决并组织物业服务企业复验。

**第十九条** 查验小组对查验内容逐项验收后，交接双方应当及时签订物业承接查验协议。物业承接查验协议可参考示范文本。

承接查验协议应当就项目名称、验收的内容、房屋和配套设施设备验收情况及存在问题、解决方法和时限、参加验收的人员和时间、移交的资料明细、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。

**第二十条** 建设单位应当在物业承接查验协议签订后 10 日内办理物业交接手续，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。

**第二十一条** 物业服务企业应当自物业交接后 30 日内，持下列文件向物业所在地的县（市、区）房地产行政主管部门办理备案手续：

1. 前期物业服务合同;
2. 临时管理规约;
3. 物业承接查验协议;
4. 建设单位移交资料清单;
5. 查验和交接记录;
6. 其它承接查验有关的文件。

**第二十二条** 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。交接记录应当由建设单位和物业服务企业共同签章确认。

**第二十三条** 承接查验备案后，交接双方应当在三日内将承接查验备案情况在物业管理区域内公示，同时在郑州市房地产信息网进行公示。

**第二十四条** 物业承接查验费用，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。

**第二十五条** 符合承接查验标准的，物业服务企业应当及时接管；查验不合格的，建设单位负责完善，重新组织查验。

**第二十六条** 建设单位在办理房屋所有权初始登记时，应当提交承接查验确认意见。房屋登记部门依据承接查验确认意见对物业管理区域内物业管理用房等公共设施依法登记。

**第二十七条** 建设单位未能按照物业承接查验协议的约定，



及时解决物业共用部位、共用设施设备存在的问题，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

**第二十八条** 自物业交接之日起，物业服务企业应当全面履行前期物业服务合同约定的、法律法规规定的以及行业规范确定的维修、养护和管理义务，承担因管理服务不当致使物业共用部位、共用设施设备毁损或者灭失的责任。

**第二十九条** 物业服务企业应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。

物业承接查验档案属于全体业主所有。前期物业服务合同终止，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前期物业服务合同终止之日起10日内，向业主委员会移交物业承接查验档案。

**第三十条** 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业共用部位、共用设施设备的保修责任。

建设单位可以委托物业服务企业提供物业共用部位、共用设施设备的保修服务，服务内容和费用由双方约定。

**第三十一条** 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，加重物业服务企业的责任，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不符合交用条件或者未经查验的物业。

**第三十二条** 物业服务企业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，物业服务企业应当承担相应的赔偿责任。

**第三十三条** 前期物业服务合同终止后，业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业之间的承接查验活动，参照本细则执行。

**第三十四条** 分期开发建设的物业项目，可以根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期承接查验。建设单位与物业服务企业应当在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。

**第三十五条** 物业所在地房地产行政主管部门应当及时处理业主对建设单位和物业服务企业承接查验行为的投诉。

物业承接查验中发生的争议，可以申请物业所在地房地产行政主管部门调解，也可以委托有关行业协会调解。

**第三十六条** 本细则自下发之日起施行。