

关于物业承接查验



一、 物业承接查验概述

● 1.1 物业承接查验概念（P1）

物业承接查验制度是《物业管理条例》（以下简称《条例》）确定的七大基本制度之一，

《条例》第二十八条规定：“物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。” 2010年住房和城乡建设部印发的

《物业承接查验办法》（以下简称《办法》）第二条规定：“本办法所称物业承接查验，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。”



1.2 物业承接查验的意义

- 现阶段，我国实行物业承接查验制度具有以下现实意义：
- 1. 物业服务企业在承接物业项目时对共用部位、共用设施设备以及档案资料认真清点验收，各方共同确认交接内容和结果，有利于明确各方的责、权、利，对维护建设单位、业主和物业服务企业的正当权益，避免矛盾纠纷，都具有重要的保障作用。



- 2. 实现物业承接查验制度，可以督促建设单位根据规划设计标准和售房约定，重视物业共用部位、共用设施设备的建设，对提高建设质量，保障业主财权利益具有重要意义。
- 3. 实行物业承接查验制度，可以弥补前期物业管理期间业主大会缺位的弊端，加强物业建设与物业管理的衔接，保障开展物业管理的必要条件。而在新老物业服务企业交接时进行承接查验，有利于界定物业共用部位、共用设施设备的管理责任。



1.3 物业承接查验的性质与竣工验收的区别

- 物业承接查验是物业服务企业在承接物业时对物业共用部位、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能的再检验，而非物业共用部位、共用设施设备的内在质量和安全性能的确认。

因此物业承接查验和工程竣工验收有以下三个不同。

- 一是目的不同。

工程竣工验收的目的是确认物业项目工程质量是否合格，能否交付使用，取得进入物业产品市场的资格；而物业承接查验的目的主要在于分清各方责任，维护各方利益，减少矛盾和纠纷，以利于业主使用和物业管理顺利进行。



- 二是参与的主体不同。

工程竣工验收是物业的建设单位将开发建设的物业项目工程交由政府主管部门或行业管理单位进行质量验收。而物业承接查验是前期物业服务合同双方当事人在利益第三人业主参与并接受房地产行政主管部门监督下进行的。

- 三是对象不同。

物业承接查验是对物业共用部位、共用设施设备的接管查验。工程竣工验收是对项目是否符合规划设计要求以及建筑施工和设备安装质量进行全面检验。



1.4 物业承接查验的依据和原则（CP2）

● 1、物业承接查验的依据

物业承接查验的依据分为法律依据和合同依据。

其中法律、法规依据主要是《物权法》、《合同法》、《物业管理条例》和《物业承接查验办法》等。

合同依据主要是《房屋买卖合同》、《前期物业服务合同》和《物业服务合同》等。



2、物业承接查验的原则

- 《办法》第三条“物业承接查验应当遵循诚实信用、客观公正、权责分明以及保护业主共有财产的原则。”
- (1) 坚持诚实信用原则。即：加强对建设单位的规范和约束，以督促建设单位在物业承接查验中切实做到“诚实信用”。具体要求是：
 - 1) 要求建设单位应当按照国家有关规定和物业买卖合同的约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能齐备、配套齐全的物业，确保满足物业的使用功能。
 - 2) 《办法》规定建设单位应当在现场查验20日前，向物业服务企业移交承接查验必需的资料。未能全部移交的，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。



- 3) 要求建设单位应当及时解决现场查验中发现的物业共用部位、共用设施设备的数量和质量不符合约定或者规定的问题，并组织物业服务企业复验；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。
- 4) 《办法》规定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；不得以物业交付期满为由，要求物业服务企业承接不符合交用条件或未经查验的物业。



- (2) 坚持“客观公正”原则。即：物业服务企业在物业承接查验中切实做到“客观公正”。因此物业服务企业应当做到：
 - 1) 对于建设单位移交的资料，《办法》提示物业服务企业重点检查共用部位、共用设施设备出厂、安装、试验和运行的合格证明文件。以确保正确使用、维护、管理好共用设施设备。
 - 2) 对于现场查验的方法，《办法》指导物业服务企业综合运用核对、观察、使用、检测和试验等方法，重点检查共用部位、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能。



- 3) 对现场查验和交接工作, 《办法》要求物业服务企业形成书面记录, 并详细列明查验记录和交接记录应当包括的具体内容。
- 4) 对于现场查验发现的问题, 《办法》指导物业服务企业将物业共用部位、共用设施设备的数量和质量不符合合同约定和规定的情形, 书面通知建设单位, 以促使尽快解决完善。



- (3) 坚持做到“权责分明”的原则。即“加强对物业承接查验中的违约行为的监督，以保证前期物业服务合同双方在物业承接查验中切实做到“权责分明”。
- 1) 为督促建设单位履行物业承接查验义务，《办法》明确规定了建设单位的三项法律责任：
 - A、物业交接后，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；
 - B、物业交接后，发现隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和正常使用的，建设单位应当负责修复；给业主造成经济损失的，建设单位应当承担赔偿责任；
 - C、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。



- 2) 同样，为督促物业服务企业履行物业承接查验的义务，《办法》也明确规定了物业服务企业的三项法律责任：
- A、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、养护和管理的义务，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；
- B、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；
- C、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。



- **（4）始终坚持“保护业主物权”原则，最大限度的保护业主的共有物权利益。**

这就要求物业的建设单位和物业服务企业在物业的承接查验中严格做到：

- **1）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活动，向建设单位提供有关物业管理的建议，为实施物业管理创造有利条件。**
- **2）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。**



- 3) 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。
- 4) 建设单位应当按照国家有关规定和物业买卖合同的约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能齐备、配套齐全的物业。
- 5) 建设单位和物业服务企业应当将物业承接查验备案情况书面告知业主。
- 6) 物业承接查验可以邀请业主代表以及物业所在地房地产行政主管部门参加，可以聘请相关专业机构协助进行，物业承接查验过程和结果可以公证。



1.5 物业承接查验的法律主体（CP2）

- 1. 新建物业共用部位、共用设施设备承接查验的法律主体：
 - 交验方：物业的建设单位
 - 接管方：物业服务企业
- 2. 物业管理机构更迭时物业共用部位、共用设施设备承接查验的法律主体：
 - 业主大会与新选聘的物业服务企业之间进行的物业承接查验的法律主体：
 - 交验方：业主或业主委员会
 - 接管方：新选聘的物业服务企业



1.6 物业承接查验的范围（CP2）

- 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：
- 1、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；



- **2、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；
- **3、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、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。



1.7 物业承接查验的条件（CP3）

- 实施承接查验的物业，应当具备以下条件：
- 1、**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**；
- 2、**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；



- 3、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**；
- 4、道路、绿地和物业服务用房等**公共配套设施按规划设计要求建成，并满足使用功能要求**；
- 5、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**；
- 6、物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全；
- 7、法律、法规规定的其他条件



1.8 物业承接查验的程序（CP3）

- 物业承接查验按照下列程序进行：
- 1. 确定物业承接查验方案；
- 2. 移交有关图纸资料；
- 3. 查验物业共用部位、共用设施设备；
- 4. 解决查验发现的问题；
- 5. 确认现场查验结果，签订物业承接查验协议；
- 6. 办理物业交接手续。



● 现场查验的方法。

现场查验应当综合运用**核对、观察、使用、检测和试验**等方法，重点查验**物业共用部位、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能**。现场查验应当形成记录，查验记录包括：**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**建设单位和物业服务企业参加查验的人员**在现场**签字确认**。



物业承接查验记录归档保存

- 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。



1.9 物业承接查验的责任（CP4）

- 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。
- 物业交接后，发现隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和正常使用的，建设单位应当负责修复；给业主造成经济损失的，建设单位应当依法承担赔偿责任。



- 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。
- 物业交接后，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。



- 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。
- 物业服务企业未按《办法》履行承接查验义务的，由物业所在地房地产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。



1.10 物业承接查验争议的解决（CP4）

- 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。物业承接查验相关法律主体在承接查验中发生的争议也可以通过仲裁或者诉讼等其他方法解决。



二、 物业承接查验与移交（CP5）

- 2.1 物业承接查验应具备的条件
- 实行承接查验的新建物业，应当具备以下条件：
- 1. 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；
- 2. 供水、排水、供电、供气、供热、电信、有线电视、公共照明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；



- 3. 教育、邮政、医疗卫生、文化体育、环卫、社区服务等**公共服务设施按规划设计要求建成**；
- 4. 道路、绿地和物业服务用房等**公共配套设施按规划设计建成，并满足使用功能要求**；
- 5. 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**；
- 6. 物业使用、维护和管理的相关技术资料**完整齐全**；
- 7. 法律、法规规定和合同约定的其他条件。



2.2 物业承接查验的依据（CP5）

- 实施物业承接查验，主要依据下列文件：
- 1. 《物业管理条例》；
- 2. 《物业承接查验办法》；
- 3. 物业买卖合同；
- 4. 临时管理规约；
- 5. 前期物业服务合同；
- 6. 物业规划设计方案；
- 7. 建设单位移交的图纸资料；
- 8. 建设工程质量法规、政策、标准和规范。



2.3 物业承接查验的程序（CP5）

- 物业承接查验应按照下列程序进行：

确定物业承接查验方案——移交有关
图纸资料——查验物业共用部位、共用设
施设备——解决查验发现的问题——确认
现场查验结果——签订物业承接查验协议
——办理物业交接手续。



2.4 确定物业承接查验方案（CP6）

- **2.4.1 确定物业承接查验方案的程序**
- 《办法》规定新建物业的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。而在现场查验**20**日前，建设单位应当向物业服务企业移交规定的物业资料。
- 因此，建设单位就应在物业交付使用前至少**50**日根据国家有关规定完成物业的竣工验收，取得质量合格证书，并完成备案，完全达到物业交付使用的条件后，书面通知物业服务企业进行物业承接查验，并约定时间召开物业承接查验协调会议。



- 物业服务企业接到建设单位的书面通知后，应主动与建设单位连系，并查看物业承接查验应具备的条件的相关文件，即：
- 1. 关于工程质量合格证和规划、消防、环保认可及准许使用文件的备案文件；
- 2. 供水、供电、供气、供热等专业公司的供用合同与计量表具的相关文件；
- 3. 教育、卫生等公共配套设施的竣工验收文件；



- 4. 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；
- 5. 物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全；
- 6. 物业买卖合同、临时管理规约等法规规定的物业管理必须的文件；
- 7. 物业竣工图纸及竣工资料。
- 双方根据以上条件，约定物业承接查验的时间，共同制定物业承接查验方案。



● 2.4.2 物业承接查验方案的内容

- 以上条件具备后，物业服务企业应及时作出书面回复，并约定双方召开物业承接查验首次协调会。双方根据有关规定和物业承接查验依据文件的约定，就物业共用部位、共用设施设备的承接查验进行协商，形成物业承接查验方案。其内容包括：



- 1. 组建物业承接查验小组
- 由物业服务企业和建设单位各抽调数名工程技术人员（包括土建与安装专业）及管理人员组成物业承接查验小组，建设单位亦可指派工程施工总承包单位、主要设备供货厂家、工程监理单位参加，同时可以邀请业主代表和房地产行政主管部门参加。由建设单位和物业服务企业双方共同推选物业承接查验组长、副组长，制定各岗位职责与分工，规范物业承接查验工作。物业承接查验小组及职责见表2-1。



序号	职务	岗位职责
1	组长	负责本物业项目承接查验的领导、管理、协调及问题的处理等全部事务
2	副组长	负责各专业设施设备现场查验的领导、管理和技术指导，以及问题的解决与协调；并全面掌握各专业设施设备的有效操作、维修保养的技术要求和操作规程
3	副组长	负责本项目物业承接查验的配合、问题的解决及协调，安排对物业技术人员进行设施设备使用的专业培训，代表建设单位对本项目物业查验中存在问题的解决全面负责
4	物业管理的建筑、安装工程师	负责本专业设施设备现场查验的领导与管理，协调解决查验中的问题，全面掌握本专业设施设备的运行、维护、管理的专业要求，并能带领技术工人正确的使用、维护和管理物业共用设施设备
5	物业管理的水、电技术个人	在专业工程师的领导下，进行各专业物业设施设备的现场查验，了解、熟悉设施设备，学习掌握设施设备的使用、维护方法，能熟练的正确操作各种设备
6	记录员、数人	负责填写各项现场查验记录。并保存完好，以便收集归档

- **2. 列出各专业工程实施查验的技术依据，主要包括：（CP7）**
- （1）物业项目设计文件引用的建筑与安装施工工程的国家、行业和地方标准与规范；
- （2）建设单位提交的物业与物业竣工图纸资料清单；
- （3）设施设备供货厂家安装、调试、维修及使用说明书；
- （4）物业买卖合同约定的物业共用部位、共用设施设备的配置标准；
- （5）建筑、安装工程施工与质量验收系列丛书（实用手册）。



● 3. 确定物业现场查验的内容（CP7）

● （1）物业资料的查验与移交

现场查验20日前，建设单位应当向物业服务企业移交规定的物业资料。主要包括：

- 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、通讯、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) 承接查验所必须的其他资料。



● (2) 物业共用部位、共用设施设备的现场查验

新建物业的现场查验时，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：

- 1) 共用部位：一般包括建筑物的基础、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；



- **2) 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、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；
- **3) 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。



● (3) 物业管理中的有关合同、共用设备的专用工具和机配件等

建设单位应当依法移交有关单位的供水、供电、供气、供热、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查验和验收的内容，但其能源供用合同应进行查验和移交。

物业服务企业进行现场物业承接查验的重点是查验物业共用部位、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能，而对物业共用部位、共用设施设备的内在质量和安全性能是在查阅确认文件的基础上进行再检验。

因此，物业承接查验小组就应该根据《办法》的规定与合同约定、以及物业设计文件及清单列出现场查验的项目和内容。



- 4. 拟定物业共用部位、共用设施设备现场查验方案，主要包括：查验项目、内容、标准、方法、时间与进度、问题的收集与处理、工具与器材、参加人员、记录人、负责人等。
- 编制物业设施设备现场查验计划与进度。参见表2-2。



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/425140201223012010>