

武房规〔2022〕4号

市房管局关于做好新建物业小区承接查验有关工作的通知

各区房管部门，市物业指导中心，市物业协会，各房地产开发企业、各物业服务企业：

为规范新建物业小区承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《湖北省物业服务和管理条例》《武汉市物业管理条例》和《物业承接查验办法》（建房〔2010〕165号）等规定，现就做好新建物业小区承接查验工作有关事项通知如下：

一、物业承接查验范围

本通知所称物业承接查验，是指承接新建物业小区前，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。

实施承接查验的物业小区，应当满足《物业承接查验办法》第十一条规定的条件。

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。包括但不限于：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。包括但不限于：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。包括但不限于：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。

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。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。

物业承接查验费用的承担，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。

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，可以参照本通知执行。

二、物业承接查验行为授权方式

建设单位与业主在签订商品房买卖合同时，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。建设单位在销售物业前，应当制定临时管理规约，临时管理规约中应明确约定全体业主授权物业服务企业代为承接查验物业共用部位、共用设施设备的事项，临时管理规约应作为商品房买卖合同附件。

三、落实物业承接查验关键环节

新建物业小区承接查验工作应按照《物业承接查验办法》规定的程序和前期物业服务合同约定的内容执行。

新建物业小区交付使用 15 日前应完成承接查验工作。同一物业管理区域内，分期开发建设的物业小区，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，办理物业小区整体交接手续。

物业承接查验应当做好以下几个关键环节工作：

（一）移交有关图纸资料

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. 竣工验收报告，竣工总平面图，单体建筑、结构、配套设施设备、园林绿化、地下管网竣工图等资料；

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，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；

3. 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件（协议）；

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，包括有关房屋及附属设施产权权属的资料，业主及房屋面积清册等。

（二）查验物业共用部位及设施设备

物业服务企业应当综合运用核对、观察、使用、测试等方法，重点查验物业共用部位、共用设施设备的设计配置标准与现场是否相符、外观质量、使用功能等，形成查验记录，并由建设单位和物业服务企业参加查验人员签字确认。

物业承接查验可以邀请业主代表以及物业小区所在地区房管部门、街道办事处参加，鼓励聘请相关行业专家、专业机构协助进行查验。

建设单位已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检查 and 查验的内容。

（三）签订物业承接查验协议

现场查验完成后，建设单位和物业服务企业应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基本情况、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前期物业服务合同的补充协议，与前期物业服务合同具有同等法律效力。

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，导致前期物业服务合同无法履行的，应当承担违约责任。

（四）落实承接查验备案手续

物业服务企业应当自物业承接查验完成之日起 30 日内，持下列材料向物业小区所在地区房管部门办理备案手续：

1. 武汉市物业承接查验备案申请表（含承诺书）；
2. 物业承接查验协议；
3. 建设单位移交资料清单；
4. 查验记录；
5. 交接记录；
6. 法律、法规和规章规定的其他材料。

（五）加强承接查验档案管理

物业承接查验档案属于全体业主所有，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。区房管部门应按照《武汉市住房保障和房屋管理档案分类方案、归档范围和保管期限表》的相关要求，将物业承接查验备案资料立卷归档。

四、加强物业承接查验监督管理

市物业指导中心要指导各区房管部门建立承接查验预警机制，从新建物业小区前期物业服务合同备案时间节点

起，定期跟踪小区建设进度，在小区竣工交付时间节点前，分阶段向物业服务企业、区房管部门提示预警承接查验信息，必要时可现场指导督促承接查验工作。

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，损害业主的权益。

建设单位、物业服务企业未依法履行承接查验义务的，由区房管部门责令限期改正；逾期不改正的，依照《武汉市物业管理条例》相关规定进行处罚，同时，按照《武汉市房地产开发企业信用监管办法》《武汉市物业服务企业和项目经理信用信息管理办法》有关规定进行信用信息记分。

五、其他要求

（一）明确工作职责

市房管部门负责全市物业承接查验活动的制度建设和指导监督。市物业指导中心负责全市物业承接查验活动的检查、督导。区房管部门负责辖区内物业承接查验活动的业务指导、事项备案、投诉处理等日常工作。市物业协会负责建立全市物业承接查验专家库，提供技术指导，组织业务培训。街道办事处负责调解承接查验过程中的物业管理矛盾纠纷。

（二）强化纠纷调解

市物业协会应协助调解物业承接查验争议矛盾纠纷，设立物业承接查验争议处理调解委员会，并将调解委员会成员、调解工作制度、调解程序和流程，向社会公示。争议双方也可以向各区物业管理纠纷人民调解委员会申请调解，调

解委员会也可以主动介入调解。

（三）完善技术标准

市物业协会应修订完善《武汉市物业小区承接查验技术导则（试行）》，为建设单位、物业服务企业开展物业承接查验工作提供技术支持。

本通知自 2022 年 8 月 1 日起施行，有效期五年。

市住房保障和房屋管理局

2022 年 6 月 20 日