**陕西省物业承接查验办法**

1. 为规范物业服务管理承接查验活动，维护物业服务管理当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《陕西省物业服务管理条例》《物业承接查验办法》等有关规定，结合本省实际，制定本办法。
2. 本办法适用于本省行政区域内的新建物业服务管理承接查验活动。
3. 本办法所称物业承接查验（以下统称承接查验），是指承接新建物业前，前期物业服务人和建设单位按照国家和地方有关规定以及前期物业服务合同的约定，共同对物业服务区域内的共有部分、共用设施设备进行检查和验收的活动。

第四条 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。

第五条 县（市、区）住房和城乡建设主管部门负责指导监督前期物业服务人和建设单位对物业服务区域内的共有部分、共用设施设备进行现场查验；负责对前期物业服务人承接查验资料进行备案工作。

街道办事处、乡（镇）人民政府负责具体监督前期物业服务人和建设单位对物业服务区域内的共有部分、共用设施设备进行现场查验。

第六条 建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同，应当约定其所交付物业的共有部分、共用设施设备的配置和建设标准。

第七条 建设单位制定的临时管理规约，应当对全体业主同意授权前期物业服务人代为查验物业共有部分、共用设施设备的事项作出约定。

第八条 建设单位与前期物业服务人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，建设单位与前期物业服务人可以协议补充。

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。

第九条 建设单位应当按照有关规定和房屋买卖合同的约定，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。

第十条 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，并经住房和城乡建设主管部门备案；

（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、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；

（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）物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全；

（七）法律、法规规定的其他条件。

第十一条 物业承接查验按照下列程序进行：

（一）确定物业承接查验方案；

（二）移交有关图纸资料；

（三）查验共有部分、共用设施设备；

（四）解决查验发现的问题；

（五）确认现场查验结果；

（六）办理物业交接手续。

第十二条 建设单位应当在物业交付使用十五日前，与选聘的前期物业服务人完成物业共有部分、共用设施设备的承接查验工作。

建设单位应当与前期物业服务人共同确定物业承接查验方案,方案主要包括承接查验内容、查验方法和查验人员组成等。

第十三条 现场查验二十日前，建设单位应当向前期物业服务人移交下列资料：

（一）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；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）建筑物及其附属设施质量保修文件和使用说明文件；

（四）物业服务区域划分的相关文件；

（五）物业服务所必需的其他资料。

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。

建筑物及其附属设施已投入使用，上述资料未移交的，应当及时移交；资料不全的，应当补齐。

第十四条 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，不作为前期物业服务人现场检查和验收的内容。

第十五条 现场承接查验应当按国家和地方相关建筑设计规范、工程质量标准、承接查验指导标准以及设施设备标准，综合运用核对、观察、使用、检测和试验等方法，重点查验物业共有部分、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能。根据不同的查验内容,可以采取不同的查验方法:

（一）采用核对竣工验收资料和图纸、现场观察的方法,查验的主要内容包括:

1、物业共有部分：包括建筑的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等。

2、物业共用设施：包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、机动车(非机动车)停车设施、休闲娱乐设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等。

（二）采用核对竣工验收资料、出厂资料、现场观察、使用、检测和试验的方法,查验的主要内容包括:

1、物业共有部分：包括路灯、污水处理设施、消防设施、避雷设施、安防监控设施、可再生能源系统等。

2、物业共用设备：包括电梯、水泵、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。

第十六条 建设单位和前期物业服务人应当共同对物业服务区域的共有部分、共用设施设备进行承接查验。

现场查验时，建设单位应当召集施工、监理等单位参加，与前期物业服务人共同确认现场查验的结果。

现场查验应当形成书面记录,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，查验记录应当由建设单位、前期物业服务人和参加查验的勘察、设计和街道办事处、乡（镇）人民政府现场监督人员签字确认。

建设单位和前期物业服务人应当于承接查验完毕后三日内在物业服务显著区域公示承接查验结果。

第十七条 建设单位应当自查验合格后十日内与前期物业服务人办理物业交接手续，交接时应当形成书面记录。交接记录应当包括移交资料明细、物业共有部分、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前期物业服务人共同签章确认。

第十八条 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。建设单位与前期物业服务人应当在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。

第十九条 物业承接查验费用的承担，由建设单位和前期物业服务人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。

第二十条 前期物业服务人应当自双方办理承接查验手续后三十日内，持建设单位移交的相关资料向物业所在地的县（市、区）住房和城乡建设主管部门办理备案手续。

县（市、区）住房和城乡建设主管部门应当将上述资料存入项目档案，在备案申请后五个工作日内，对符合备案要求的出具物业承接查验备案证明。

第二十一条 承接查验时如存在共有部分、共用设施设备的数量以及质量不符合约定或者规定的情形，前期物业服务人应当书面通知建设单位，建设单位应当及时处理并组织前期物业服务人复验。复验仍与竣工验收资料不符的，前期物业服务人不得承接。

第二十二条 物业承接查验后，在国家规定的保修期限和保修范围内，由建设单位承担物业共有部分、共用设施设备的保修责任，建设单位可以委托前期物业服务人提供物业共有部分、共用设施设备的保修服务，服务内容和费用由双方约定。委托服务的合同协议应当在物业管理区域内公示。

第二十三条 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。

第二十四条 建设单位和前期物业服务人未按本办法规定办理承接查验的，由县级以上住房和城乡建设主管部门按照《陕西省物业服务管理条例》相关规定处理。

第二十五条 物业承接查验中产生的纠纷，交接双方可以协商解决，协商不成可以申请物业所在地住房和城乡建设主管部门调解，住房和城乡建设主管部门应当及时予以处理。也可以委托有关行业协会调解。

第二十六条 本办法由陕西省住房和城乡建设厅负责解释。

第二十七条 本办法自2023年 月 日起施行。