

杭州市人民政府办公厅文件

杭政办函〔2023〕49号

杭州市人民政府办公厅关于印发 杭州市物业承接查验实施办法的通知

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：

《杭州市物业承接查验实施办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

杭州市人民政府办公厅

2023年6月29日

（此件公开发布）

杭州市物业承接查验实施办法

为规范物业承接查验行为，维护业主、建设单位和物业服务人的合法权益，根据《杭州市物业管理条例》以及住房和城乡建设部、省住房和城乡建设厅关于物业承接查验的有关规定，结合我市实际，制定本办法。

一、适用范围

本办法所称的物业承接查验是指物业服务人依据物业服务合同，在接管物业项目时，与建设单位或业主委员会（物业管理委员会）共同对物业共有部分等进行检查和验收的活动。物业项目包括新建竣工并首次实施物业管理的物业（以下简称新建物业）和非新建的既有物业（以下简称原有物业）。

二、承接查验要求

建设单位或业主委员会（物业管理委员会）与物业服务人签订的前期物业服务合同或物业服务合同，应包含物业承接查验事项。前期物业服务合同或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，建设单位或业主委员会（物业管理委员会）与物业服务人可协议补充。不能达成补充协议的，按照强制性国家标准履行；没有强制性国家标准的，按照推荐性国家标准履行；没有推荐性国家标准的，按照行业标准履行；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。

物业承接查验记录应包括查验时间、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。物业承接查验协议应对物业承接查验的内容、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物业服务合同的补充协议，与物业服务合同具有同等法律效力。物业交接记录应包括移交资料明细、物业共有部分明细、交接时间、交接方式等。

物业承接查验双方可聘请专业机构协助查验，也可委托公证机构对物业承接查验进行公证。

（一）新建物业的承接查验。

1. 实施承接查验的新建物业应具备以下条件：

（1）建设工程竣工验收合格、并经建设主管部门备案；涉及人防工程的，人防工程竣工验收合格、并经人防主管部门备案；

（2）取得《地名核准书》，并且地名标志使用标准名称；

（3）住宅楼幢号、单元号、户室号等门牌编制科学规范、有序可循，门牌标志统一规范安装并通过民政部门验收；

（4）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照规划设计要求建成，供水、供电、供气、供热安装独立计量表具并明确计量表点位、开户名；

（5）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照规划设计要求建成；

（6）道路、绿地和物业服务用房等公共配套设施按照规划设

计要求建成，并符合规划使用功能要求；

(7) 电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统、人防设施等共用设施设备取得合格证书，设置电动自行车集中充电场所；

(8) 物业及配套设施范围内没有违章建筑，临时建（构）筑物、施工机具、建筑渣土等已全部拆除、清理完毕，场地平整，环境整洁；

(9) 建设期间临时设置的架空电缆、电线、地面裸露的管线等已拆除或按规范处理完毕；

(10) 物业使用、维护和管理相关资料完整齐全；

(11) 建设单位依法选聘前期物业服务人，并签订前期物业服务合同；

(12) 建设单位或产权人委托物业服务人实施防空地下室日常维护管理的，已签订使用和维护管理协议；

(13) 法律、法规、规章和文件规定的其他条件。

实行分期开发的新建物业，同期内的共用设施设备已通过竣工验收且能满足物业使用功能的，应分期实施物业承接查验。

2. 建设单位应在物业交付使用 15 日前，与选聘的物业服务人完成承接查验工作。新建物业的承接查验按照以下程序进行：

(1) 建设工程竣工验收备案后，建设单位与物业服务人确定物业承接查验方案，包括查验内容、查验方法和查验人员等内容。

(2) 建设单位在现场查验 20 日前向物业服务人移交有关图

纸资料及电子档案。物业服务人应在7日内审核完毕，符合规定要求的，约定查验时间及有关事项；不符合规定要求的，列出需要补充移交资料的详细清单，由建设单位书面承诺补交的具体时限。

(3) 物业服务人与建设单位在街道办事处（乡镇政府）、社区居民委员会的监督下，依据物业承接查验方案，现场查验物业共有部分，形成物业承接查验记录，并由双方共同签字确认。鼓励业主代表参与现场查验活动。

(4) 承接查验合格的，建设单位和物业服务人签订物业承接查验协议；不合格的，建设单位应在30日内或约定期限内返修，并按照规定重新查验。

(5) 建设单位应在物业承接查验协议签订后10日内办理物业交接手续，向物业服务人移交物业服务用房以及其他物业共有部分，形成交接记录，并由双方共同确认。

3. 新建物业承接查验时，建设单位应移交以下资料：

(1) 物业管理区域确定材料、规划批准资料、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，分幢分层平面图和套型图，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、维护保养和使用培训等技术资料，包括消防设施合格证，电梯安装监督检验报告，机电设备出厂合格证、使用说明书、安装和调试报告、保修卡、维

保合同（保修协议），新建房屋白蚁预防证明书，人防设备合格证明、检测（验）报告等资料；

（3）供水、供电、供气、供热、通信、邮政、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）业主购房合同备案范本、业主清（名）册和物业清单；

（6）临时管理规约；

（7）代管的物业管理款项及其他应移交的票据和账册；

（8）物业服务用房相关资料；

（9）房屋销售时公布的物业管理方案与书面承诺、前期物业服务合同；

（10）物业管理区域内根据规划和住宅区配套标准建设的车库（位）相关材料；

（11）消防设施系统的布置、位置相关图纸、清单及使用说明、操作规程；

（12）物业管理所必需的其他资料。

4. 建设单位依法向有关单位移交的供水、供电、供气、通信和有线电视等共用设施设备，不作为物业服务人现场检查和验收内容，应将移交情况书面告知物业服务人。

5. 新建物业承接查验费用由建设单位承担。

（二）原有物业的承接查验。

1. 实施承接查验的原有物业应具备以下条件：

- (1) 房屋产权、物业管理区域周界清晰;
- (2) 物业共用设施设备配套齐全, 运行正常、功能完好;
- (3) 房屋幢、户编号清晰, 并已经民政部门确认;
- (4) 有符合需求的物业服务用房;
- (5) 业主委员会(物业管理委员会)已经依法与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同;
- (6) 原物业服务人已经依法与业主委员会(物业管理委员会)进行交接;
- (7) 法律、法规、规章和文件规定应具备的其他条件。

2. 原有物业的承接查验按照以下程序进行:

(1) 业主大会选聘新的物业服务人的, 业主委员会(物业管理委员会)应在订立物业服务合同后 10 日内, 与新物业服务人确定物业承接查验方案, 包括查验内容、查验方法和查验人员等内容。

(2) 业主委员会(物业管理委员会)在现场查验 20 日前向新物业服务人移交有关图纸资料及电子档案。新物业服务人应在 7 日内审核完毕, 符合规定要求的, 约定查验时间及有关事项; 不符合规定要求的, 列出需要补充移交资料的详细清单, 由业主委员会(物业管理委员会)书面承诺补交的具体时限。

(3) 新物业服务人与业主委员会(物业管理委员会)在街道办事处(乡镇政府)、社区居民委员会的监督下, 依据物业承接查验方案现场查验物业共有部分, 形成物业承接查验记录, 并由双

方共同签字确认。

(4) 承接查验合格的，业主委员会（物业管理委员会）和新物业服务人签订物业承接查验协议；不合格的，业主委员会（物业管理委员会）应在 30 日内或约定期限内返修，并按照规定重新查验。无法返修或返修后重新查验仍不合格的，新物业服务人与业主委员会（物业管理委员会）可签订相关补充协议。

(5) 业主委员会（物业管理委员会）应在物业承接查验协议签订后 10 日内办理物业交接手续，向新物业服务人移交物业服务用房以及其他物业共有部分，形成交接记录，并由双方共同签字确认。

3. 原物业服务人应按照法律法规文件规定依法退出物业管理项目，并配合开展物业承接查验活动。

4. 原有物业承接查验时应移交以下资料：

(1) 本办法规定的新建物业承接查验移交资料除第 6 项、第 9 项以外的全部内容；

(2) 管理规约；

(3) 物业服务项目档案资料，包括反映物业服务项目实际情况的图纸资料和技术档案资料，有关设施设备的使用说明、运行情况记录等技术资料；消防设施年度检测报告和当年度维修保养记录、消防安全检查巡查情况记录等；

(4) 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，原物业服务人利用物业共有部分等所得收益的明细

账目和收支情况；

(5) 由业主交纳、原物业服务人代收的公用水、电费资料；

(6) 物业服务区域内共用设施设备维保协议、防空地下室维护管理档案；

(7) 与物业服务 and 物业经营相关的合同及资料；

(8) 承接物业服务项目时接收的以及管理过程中产生的其他资料；

(9) 物业管理所必需的其他资料。

5. 原有物业承接查验费用，由业主委员会（物业管理委员会）和新物业服务人在物业服务合同中约定或协商解决。

（三）物业服务人应在物业承接查验协议签订之日起 15 日内，持以下资料向物业服务项目所在地的区、县（市）房产主管部门备案，并同步在本市物业管理信息网络系统填报以下信息：

1. 物业承接查验协议；

2. 建设单位或业主委员会（物业管理委员会）移交资料清单；

3. 物业承接查验记录；

4. 物业交接记录；

5. 其他与物业承接查验有关的资料。

物业服务人应按规定在物业承接查验备案后 10 日内将备案资料在物业管理区域主要出入口等显著位置、市物业管理信息网络系统中进行长期公示。建设单位在新建物业交付前，应将备案情况书面告知业主。

物业承接查验的档案资料归物业管理区域内全体业主共同所有。新建物业的承接查验档案资料由物业服务人保管，原有物业的承接查验档案资料由业主委员会（物业管理委员会）或被委托的物业服务人保管。

三、监督管理

未经承接查验或查验不合格的物业服务项目，物业服务人有权拒绝接收。物业服务人在物业承接查验过程中发现与消防、规划等验收资料不相符合或有质量问题的，应向有关行政主管部门报告。有关行政主管部门发现建设单位等存在擅自改变消防、规划等验收结果的违法违规行为，应依据职责分工依法查处。

查验中发现的问题应详细记录，并在物业承接查验协议中以书面形式明确维修责任及解决办法，协商一致后，物业服务人应及时接收物业服务项目。

物业服务人擅自承接未经查验或查验不合格的物业，因共有部分缺陷给他人造成损害的，应承担相应赔偿责任。

对已接受委托并符合移交条件的物业，物业服务人不得无故拒绝接收；借故拖延、拒绝接收的，物业所在地区、县（市）房产主管部门应依据有关规定，督促其及时办理接收手续。

建设单位或业主委员会（物业管理委员会）无正当理由不按规定期限移交材料的，物业所在地区、县（市）房产主管部门、街道办事处（乡镇政府）应依据有关规定，督促其及时移交。

本办法自 2023 年 7 月 30 日起施行，由市住保房管局负责牵头组织实施。

抄送：市委各部门，市纪委，杭州警备区，市各群众团体。
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。
市各民主党派。

杭州市人民政府办公厅

2023年6月29日印发

