

索引号:	11220000013544541J/2022-04645	分类:	房地产市场监管;其他
发文机关:	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期:	2022年10月18日
标题:	关于印发《吉林省物业承接查验管理办法》的通知		
发文字号:	吉建联发〔2022〕47号	发布日期:	2022年10月26日

关于印发《吉林省物业承接查验管理办法》的通知

吉建联发〔2022〕47号

各市（州）住房和城乡建设局、房产局、执法局、市场监督管理局、政数局，长白山管委会住房和城乡建设局、市场监督管理局、政数局，梅河口市住房和城乡建设局、市场监督管理局、政数局，各县（市）住房和城乡建设局、房产局、执法局、市场监督管理局、政数局：

现将《吉林省物业承接查验管理办法》予以印发，请各地各部门加强领导、科学统筹、密切配合，并结合实际，认真贯彻落实。

附件：吉林省物业承接查验管理办法

吉林省住房和城乡建设厅 吉林省市场监督管理厅

吉林省政务服务和数字化建设管理局

2022年10月18日

附件

吉林省物业承接查验管理办法

第一条 为了规范本省物业承接查验活动，维护物业管理相关主体的合法权益，加强对前期物业管理活动的指导和监督，根据《物业管理条例》《吉林省物业管理条例》，结合本省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内，建设单位与物业服务人之间进行物业承接查验的，适用本办法。

第三条 本办法所称物业承接查验是指承接新建物业前，建设单位和物业服务人按照国家和本省有关规定及前期物业服务合同的约定，共同对物业管理区域内的共用部位、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 街道办事处、乡镇人民政府负责指导和监督本行政区域内物业承接查验活动。

第六条 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。

第七条 建设单位与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。

第八条 建设单位应当按照国家及本省有关规定、标准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。

第九条 现场查验 20 日前，建设单位应当向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）共用设施设备清单及其安装、使用和维护、保养等技术资料；

（三）供电、供水、供热、供燃气、通信、有线电视等准许使用文件；

（四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（五）承接查验所必需的其他资料。

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。

第十条 物业服务人应当对建设单位移交的资料进行清点和核查，重点核查共用设施设备出厂、安装、试验和运行的合格证明文件。

第十一条 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、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。

第十二条 建设单位应当委派专业人员参与现场查验，与物业服务人共同确认现场查验的结果，签订物业承接查验协议。

街道办事处、乡镇人民政府应当参加现场查验。

第十三条 建设单位应当在物业交付使用 30 日前，与选聘的物业服务人签订物业承接查验协议。物业承接查验协议应当包括以下内容：物业承接查验基本范围内容、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等。

建设单位应当按照物业承接查验协议的约定对存在问题进行整改。建设单位未按照约定整改的，物业服务人应当及时向街道办事处、乡镇人民政府报告。街道办事处、乡镇人民政府应当责令建设单位在 30 日内予以整改。

物业承接查验协议生效后，当事人一方不履行协议约定的义务，导致前期物业服务合同无法履行的，应当承担违约责任。

第十四条 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，向物业服务人移交物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。

第十五条 物业承接查验费用的承担，由建设单位和物业服务人在前期物业服务合同中约定。

第十六条 物业服务人应当自物业交接后 30 日内，持下列文件向物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府备案：

- （一）前期物业服务合同；
- （二）临时管理规约；
- （三）物业承接查验协议；
- （四）建设单位移交资料清单；
- （五）查验记录；
- （六）交接记录；
- （七）其他与承接查验有关的文件。

第十七条 建设单位和物业服务人应当将物业承接查验备案情况书面告知业主。

第十八条 物业承接查验可以邀请业主代表以及物业所在地县（市、区）人民政府物业行政主管部门参加，可以聘请相关专业机构协助进行，物业承接查验的过程和结果可以公证。

第十九条 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。

第二十条 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，建设单位依法承担赔偿责任。

第二十一条 自物业交接之日起，物业服务人应当全面履行有关法律法规和行业规范规定以及前期物业服务合同约定的维修、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。

第二十二条 物业服务人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人的，原物业服务人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、决定自行管理的业主或者其指定的人移交物业承接查验档案。

第二十三条 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人提供物业共用部位、共用设施设备的保修服务，服务内容和费用由双方约定。

第二十四条 建设单位不得在物业承接查验中免除自身责任，加重物业服务人的责任，损害物业买受人的权益。

第二十五条 建设单位不得要求物业服务人承接不符合交付使用条件或者未经查验的物业。

第二十六条 物业服务人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，物业服务人应当承担相应的赔偿责任。

第二十七条 建设单位与物业服务人恶意串通、弄虚作假，在物业承接查验活动中共同侵害业主利益的，双方应当共同承担赔偿责任。

第二十八条 建设单位要求物业服务人承接未经查验或者不符合交付使用条件的物业，或者物业服务人承接未经查验的物业的，由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，按照《吉林省物业管理条例》第一百一十二条的规定处罚，并记入企业信用档案。

第二十九条 建设单位不移交有关资料的，由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府责令限期改正；逾期不改正的，按照《吉林省物业管理条例》第一百一十二条的规定处罚，并记入企业信用档案。

第三十条 前期物业服务合同终止后，业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人与业主大会选聘的物业服务人之间的承接查验活动，可以参照本办法执行。

第三十一条 本办法自 2022 年 10 月 20 日起实施。