



# 重庆市永川区住房和城乡建设委员会 关于加强和规范物业承接查验的通知

永住建委〔2021〕187号

各建设开发企业、物业服务企业：

为规范物业承接查验行为，根据住建部《物业承接查验办法》和《重庆市物业管理条例》等相关规定，结合我区实际，现将物业承接查验相关工作通知如下：

## 一、承接查验主体和要求

（一）承接主体和时间。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。

（二）实施备案的时间和部门。物业服务企业应当自新建物业交接之日起30日内，持下列资料向区住房和城乡建设委申请办理备案手续。

- 1.物业服务企业营业执照；
- 2.物业承接查验协议；
- 3.建设单位移交资料清单；
- 4.承接查验记录；



- 5.交接记录；
- 6.物业承接查验方案；
- 7.物业管理用房；
- 8.其他承接查验有关的文件。

（三）承接资料建立、保管和移交。承接查验应当形成书面记录，双方共同确认现场查验结果，签订物业承接查验协议。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，前期物业服务合同终止之日 10 内，向业主委员会移交物业承接查验档案。

## 二、承接查验主要条件和内容

### （一）承接查验应当具备以下条件

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，办理《房屋建筑工程和市政基础设施施工工程竣工验收备案》申请时，应提交前期物业承接查验协议。

2.供水、排水、供电、供气、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、供气等已安装独立的一户一表的计量表具。

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、绿地和物业管理用房等公共配套设施设备按规划设计要求建成，并满足使用功能要求。道路名称标志清楚，楼宇/栋号、户号牌编号准确并经有关部门确认；建筑区域内场地平整，施工现场清理完毕，无建筑垃圾、杂物侵占路面，道路畅通，绿化已完工。

5. 电梯、消防设施取得使用合格证书并能正常运行；二次供水、高压供电、压力容器、电子监控系统等共用设施设备依照法律、法规规定取得合法使用手续并具有出厂合格证书及质量保证书（保修书），可确保正常运行。

6. 物业使用、维护和服务的相关技术资料完整齐全。

7. 法律、法规规定的其他条件。

分期开发建设的物业项目，可分期承接查验。在最后一期物业承接查验时，应办理物业项目整体承接查验交接手续。规划配置的物业管理用房不在本次移交范围的，房地产开发建设单位应先行提供经审核备案且经商品房买卖合同网上备案系统处分权限制的房屋，暂时作为物业管理用房使用。

### （二）承接查验内容

#### 1. 相关资料

（1）竣工验收资料。包括物业管理区域建设工程规划总平面图、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、



## 重庆市永川区住房和城乡建设委员会行政规范性文件

---

地下管网工程竣工图、《房屋建筑工程和市政基础设施施工工程竣工验收备案表》等资料。

(2) 技术资料。包括共用设施设备清单，消防设施合格证，电梯准用证，机电设备出厂合格证和保修卡、保修协议，设备设施的安装、使用和维护保养等资料。

(3) 供水、供电、供气、通信、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) 物业管理所必需的其他资料。如临时管理规约、业主及房屋面积清册、已购房屋业主资料等。

### 2. 共用部位及共用设施设备

(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、发电机、变配电设备、给排水管线及空调设备等。

(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、垃圾收集



转运设施以及物业管理用房等。

(三) 分户查验承诺制。建设单位在房屋交付使用前应组织已购房业主、物业服务企业参加房屋工程质量分户验收，通过组织业主开放日活动，让广大业主知晓。验收过程中发现工程质量问题，建设单位应按验收规范和设计相关要求进行积极主动整改，并将整改结果反馈购房业主和物业服务企业。

### 三、工作要求

1. 各房地产开发单位、物业服务企业要严格按住建部《物业承接查验办法》履行好物业承接查验职责任务，确保物业承接查验规范有序。凡未组织物业项目承接查验的新建小区，房屋不得交付使用。

2. 未实施物业承接查验的新建物业管理区域，物业服务企业擅自承接的，物业服务企业应当承担因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的赔偿责任，并将作为不良信息记入企业信用档案，并予以通报。

3. 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。建设单位和物业服务企业应当在物业交付使用时将物业承接查验协议交付业主，将物业承接查验备案情况书面告知业主。

4. 自本通知下发之日起，新建物业具备《物业承接查验办



## 重庆市永川区住房和城乡建设委员会行政规范性文件

---

法》条件后，建设单位应当在房屋交付前 15 日书面通知物业服务企业进行物业承接查验，查验后双方签订物业承接查验协议。

5. 物业承接查验应当通知业主代表、辖区街道办事处、区住建委等部门参加，对不具备物业承接查验专业技术的，可以聘请第三方专业机构协助进行。

附件 1.重庆市物业承接查验备案申请表

2.物业承接查验记录

3.物业承接查验交接记录

重庆市永川区住房和城乡建设委员会

2021 年 7 月 30 日

附件 1



# 重庆市物业承接查验备案

## 申 请 表

申请单位：\_\_\_\_\_

填报日期：\_\_\_\_\_

重庆市住房和城乡建设委员会印制

**物业承接查验双方基本情况**

---



## 重庆市永川区住房和城乡建设委员会行政规范性文件

建设单位	单位名称 (盖章)		法定代表人		
	办公地点				
	联系人		联系	座机	
电话			手机		
物业服务企业	单位名称 (盖章)		法定代表人		
	办公地点				
	联系人		联系	座机	
电话			手机		
物业服务项目基本情况					
物业 区 域	项目名称				
	坐落地点	市 区 ( 县 ) 道 ( 路、街 ) 号			
	四至范围	东:	南:		
		西:	北:		
物业类型		项目竣工时间			
占地面积 (万平方米)		总建筑面积 (万平方米)			
物业项目计划约 交付时间	年 月 日				
物业承接 查验时间	年 月 日				

注：本页由申请人如实填写，不得涂改。

物业	物业服务企业的营业执照	
承接	物业承接查验协议	





## 重庆市永川区住房和城乡建设委员会行政规范性文件

查验	建设单位移交资料清单	
备案	承接查验记录	
要件	交接记录	
情况	物业承接查验方案	
	物业管理用房	
	其他承接查验有关的文件	
备案意见		
经办人：  年 月 日		
科室负责人：  年 月 日		
单位负责人： （单位盖章）  年 月 日		
物业承接查验备案证明	XX 承查备[ ] 号	
领证日期		领证人签字

### 附件 2

## 物业承接现场查验记录



一、查验时间：\_\_\_\_\_

二、参加人员：\_\_\_\_\_

三、项目名称：\_\_\_\_\_

四、查验范围：\_\_\_\_\_

五、查验方法：\_\_\_\_\_

六、存在的问题：\_\_\_\_\_

七、修复情况：\_\_\_\_\_

八、查验结论：\_\_\_\_\_

开发企业代表（盖章）：\_\_\_\_\_ 物业服务企业代表（盖章）：\_\_\_\_\_

年 月 日

年 月 日

附件 3

## 物业承接查验交接记录



## 重庆市永川区住房和城乡建设委员会行政规范性文件

---

交接时间： \_\_\_\_\_

参加人员： \_\_\_\_\_

资料名称： \_\_\_\_\_

存在的问题： \_\_\_\_\_

甲方代表（盖章）：

年 月 日

乙方代表（盖章）：

年 月 日