

威海市住房和城乡建设局 关于印发《威海市物业承接查验实施办法》的 通知

威住建通字〔2025〕8号

各区市住建局、国家级开发区建设局：

为规范我市物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督，夯实物业管理服务工作基础，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《承接查验办法》等法律法规和规章的有关规定，我局制定了《威海市物业承接查验实施办法》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

威海市住房和城乡建设局

2025年2月20日

威海市物业承接查验实施办法

第一条 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《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《承接查验办法》等有关法律法规和规章的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 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，物业服务人和建设单位按照国家 and 地方有关规定以及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。

第三条 物业承接查验应遵循诚实守信、客观公正、权责分明以及保护物业买受人（业主）共有财产的原则。建设单位和物业服务人可以按照本办法的规定，委托第三方专业机构（以下简称专业机构）对物业共用部位、共用设施设备进行检查和勘验的活动。

第四条 市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）负责全市物业承接查验活动的指导和监督工作。各区市、国家级开发区房地产行政主管部门按照本办法的规定负责本行政区域内新建物业承接查验活动的指导和监督工作。

第五条 物业承接查验委托第三方专业机构的，实行《威海市物业承接查验报告书》制度，《威海市物业承接查验报告书》由专业机构出具。专业机构开展业务时，应当遵循公平、公正、

诚实信用的原则，依照法律、法规和合同约定提供专业服务，出具的报告应当客观、公正、真实、全面。

第六条 专业机构接受委托从事承接查验活动，应当与委托方签订书面委托合同，约定查验内容及费用。查验费用收取遵循自愿协商、市场调节、委托方与付费方相一致的原则。

第七条 在本市从事物业承接查验的专业机构应当具备下列条件：

（一）具有独立法人资格，掌握物业管理服务行业政策或专业从事物业服务评估业务能力；

（二）有固定的办公场所和开展业务所需设施、设备和办公条件；

（三）具有工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员；

（四）法律、法规规定的其他条件。

符合上述条件的专业机构应当到市住建局备案，市住建局应当定期公布备案机构名单，根据专业机构的从业经历、技术力量、社会信誉和考核结果等情况建立专业机构信用档案。

第八条 市住建局应当组织建立本市物业管理专家库并定期公布专家名单。专业机构从事物业承接查验时应当从专家库中选择专家。

第九条 物业管理专家出具评估意见并对物业服务评估机构负责；评估机构出具评估报告并对委托人负责。

第十条 建设单位与物业买受人签订的物业买卖合同、临时

管理规约，应当载明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，以及业主同意授权物业服务人或专业机构代为查验物业共用部位、共用设施设备的事项。

第十一条 建设单位应当在物业交付使用 15 日前与选聘的物业服务人完成承接查验工作。

第十二条 实施承接查验的物业，应当具备以下条件：

- 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主管部门验收；
- 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、维护和管理相关技术资料完整齐全；

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、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，办理分期交接手续。建设单位与物业服务人应当在承接最后一期物业办理交接手续时，同时办理物业项目整体交接手续。

第十三条 实施物业承接查验，主要依据下列文件：

- （一）物业买卖合同；
- （二）临时管理规约；
- （三）前期物业服务合同；
- （四）物业规划设计方案；
- （五）开发建设单位移交的图纸资料；
- （六）建设工程质量法规、政策、标准和规范。

第十四条 物业承接查验按照下列程序进行：

- （一）签订物业委托承接查验协议；
- （二）确定物业承接查验方案；
- （三）移交有关图纸资料；
- （四）查验共用部位、共用设施设备；

- (五) 解决查验发现的问题;
- (六) 确认现场查验结果;
- (七) 出具承接查验报告书;
- (八) 签订物业承接查验协议;
- (九) 办理物业交接手续。
- (十) 办理物业承接查验备案。

本条(一)(七)款为委托第三方专业机构条款。

第十五条 现场查验 15 日前,开发建设单位应当向物业服务人或专业机构提供下列资料,作为承接查验的基础参照:

(一) 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;

(二) 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),人防设备合格证明、检测(验)报告等资料;

(三) 供水、供电、供气、供热、通信、邮政、有线电视等准许使用文件及移交合同、产权分界点等资料;

(四) 物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(五) 业主购房合同备案范本、业主清(名)册和物业清单及物业测绘报告;

(六) 临时管理规约;

(七) 物业服务用房相关资料;

(八) 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;

(九) 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;

(十) 消防设施系统的布置、位置相关图纸、清单及使用说明、操作办法;

(十一) 物业管理所必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的,开发建设单位应当列出未提供资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

第十六条 现场查验应当综合运用核对、观察、使用、检测和试验等方法,重点对物业共用部位、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能进行现场查验。

(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. 物业共用部位: 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、电动车(电动自行车)充电设施、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和出厂资料、现场观察、使用、检测和试验的方法，查验的主要内容包括：

1. 物业共用设施：包括路灯、污水处理设施、消防设施、避雷设施、安防监控设施、门禁（车、人）设施、停车棚等。

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、充电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备等。

第十七条 建设单位应当依法移交有关专营单位的供水、供电、供气、供热、通信和有线电视等共用设施设备，不作为现场查验的内容。建设单位应当将该部分共用设施设备的移交情况书面告知物业服务人。

第十八条 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，建设单位应当委派专业技术人员协助现场查验，与承担承接查验的专业机构、物业服务人共同确认现场查验的结果。

第十九条 现场查验完成后，物业服务人或接受委托的专业机构应当将物业共用部位、共用设施设备的数量和质量不符合约定或者规定的情形，书面通知建设单位。接受委托的专业机构应当出具承接查验报告书。开发建设单位应当及时解决并组织接受复验。

承接查验过程发现的各项问题可以按照以下方式处理：

(一)对资料查验中发现的资料不全、不真实、不合格等问

题，应当将问题逐项记录在《图纸资料查验清单》，交建设单位确认并确定整改时限；

（二）对物业设施设备承接查验中发现的不合格项，记录在《设施设备查验清单》中，交建设单位确认并确定整改时限；

（三）对物业房屋共用部位承接查验中的不合格项，记录在《共用部位承接查验单》中，交建设单位确认并确定整改时限；

（四）对物业承接查验中的重大缺陷记录在《重大缺陷记录表》中，交建设单位确认并确定整改时限。

第二十条 现场查验完成后，建设单位和物业服务人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。

第二十一条 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。

第二十二条 建设单位应当在物业承接查验协议签订后 5 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、项目资料等。

第二十三条 建设单位与物业服务人办理物业交接工作应当形成书面记录。交接记录应当包括移交资料明细、物业共用部位、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物业服务人共同签章确认。

第二十四条 物业承接查验费用，由建设单位承担。

第二十五条 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区市物业主管部门办理备案手续：

- （一）前期物业服务合同；
- （二）临时管理规约；
- （三）物业承接查验协议和《威海市物业承接查验报告书》；
- （四）建设单位移交资料清单；
- （五）查验记录；
- （六）交接记录；
- （七）其它承接查验有关的文件。

第二十六条 建设单位和物业服务人应当将物业承接查验备案情况在物业管理区域内显著位置公示，事项如下：

- （一）物业共用设施、设备清单；
- （二）承接查验协议；
- （三）共用设施设备权属；
- （四）物业服务用房位置、面积、登记和交接情况；
- （五）承接查验备案证明；
- （六）其他应当公告的事项。

第二十七条 物业承接查验活动，业主享有知情权和监督权。承接查验时，可以邀请业主代表以及物业所在区市物业主管部门、相关镇街代表参加。

第二十八条 建设单位应当按照国家各项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

单位可以书面委托物业服务人企业提供物业共用部位、共用设施设备的保修服务，服务内容由双方约定，费用由开发建设单位负责。

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。

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。

第二十九条 自物业交接之日起，物业服务人应当全面履行前期物业服务合同约定的、法律法规规定的以及行业规范确定的维修、养护和管理义务，并以《物业承接查验协议》为基准，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。

第三十条 物业承接查验档案属于全体业主所有。物业服务人应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立纸质和电子档案并妥善保管。前期物业服务合同终止，业主大会选聘新的物业服务企业的，原物业服务人应当在前期物业服务合同终止之日起30日内，向业主委员会移交物业承接查验档案。

第三十一条 建设单位不得以物业交付期限届满为由，要求物业服务人承接不符合交用条件或者未经查验的物业，对承接查验不符合交用条件或者未经查验的物业，不得交付。

第三十二条 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。

第三十三条 建设单位未按本办法履行承接查验义务的，由物业所在区市、国家级开发区房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不改正的，作为不良经营行为记入企业负面信用档案，并予以公开通报。

第三十四条 建设单位不移交有关承接查验资料的，由物业所在区市、国家级开发区房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交的，对建设单位予以通报，并按照《物业管理条例》第五十八条的规定处罚。

第三十五条 前期物业服务合同终止后，业主委员会及业主大会选聘的物业服务人之间的承接查验活动，参照本办法执行。

第三十六条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第三十七条 物业专家管理办法由市住建局另行制定。

第三十八条 本办法自发布之日起施行。