

邯郸市住房保障和房产管理局文件

邯房字〔2021〕31号

邯郸市住房保障和房产管理局 关于加强新建物业管理项目承接查验工作 的通知

各县（市、区）住房和城乡建设（房管）局，冀南新区城乡规划建设局、邯郸经济技术开发区城乡规划和建设管理局：

为规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督，维护业主的合法权益，依据住建部《物业承接查验办法》（建房〔2010〕165号）、《河北省城镇住宅小区物业服务监管办法》有关规定，现就我市进一步加强物业承接查验工作，做好新建物业管理项目承接查验工作有关事项通知如下：

一、充分认识做好物业承接查验工作的重要性

物业管理涉及人民群众切身利益，关乎广大业主的获得感、幸福感、安全感。虽然我市不断规范物业管理行为，物业管理水平逐年提升，但在新建房屋开发项目交付使用前，因少数建设单位与物业服务企业双方未按住建部《物业承接查验办法》履行物业承接查验程序，造成业主入住后产生一些责任界限不清晰问题，建设单位与物业服务企业互相推诿扯皮的现象时有发生。为保证我市物业服务行业的健康发展，保障居民生活正常秩序，进一步做好新建物业管理项目承接查验工作具有十分重要的现实意义，必须认真抓实抓细抓到位。

二、严格落实实施承接查验的条件、范围、主要资料移交等关键环节

实施承接查验的物业项目，严格按照《物业承接查验办法》规定的条件执行，未达到规定条件的，不得办理交接和交付手续；物业服务企业、其他管理人和建设单位按照国家、省有关规定和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；现场查验 20 日前，建设单位应当向物业服务企业移交必需的相关资料。

三、严格落实承接查验的主体责任、监督管理责任和备案手续

1. 建设单位应当按照国家有关规定和商品房买卖合同的约定，向物业服务企业移交权属明确、资料完整、质量合

格、功能完备、配套齐全的物业。

2. 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。物业服务企业擅自承接未经查验或者承接不符合条件的物业,因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的,应当承担相应的赔偿责任。

3. 建设单位、物业服务企业未按本办法履行承接查验义务的,由物业所在地房地产开发主管部门和物业管理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信用档案,并予以通报。

4. 物业服务企业应当自物业交接后 30 日内,向物业所在地的县(市、区)物业管理主管部门提交相关资料办理备案手续。

5. 各县(区)物业管理主管部门要严格履行监管责任,负责本行政区域内物业承接查验活动的具体管理和备案工作。未能按照有关规定履行物业承接查验监督管理职责的,由其所在单位或有关部门依法依规依纪追究责任。

邯郸市住房保障和房产管理局

2021年7月20日



