《宿州市新建住宅小区物业承接查验实施细则》起草说明

一、起草的背景和依据

（一）起草背景

2017年，宿州市物业管理具体工作移交给埇桥区进行属地管理，由埇桥区负责前期物业管理和物业服务企业的日常监管。政策体系方面，宿州市一直未出台物业承接查验相关文件，对前期物业的管理仅仅落实在物业招投标的监管方面，我市住宅物业小区交接未落实物业承接查验工作。2021年，市人民政府办公室出台《关于进一步加强宿州市物业管理服务工作的意见》，对加强前期物业管理提出要求，要创新物业承接查验，推行街道（乡镇）、社区（村）、物业服务企业、业主、开发建设单位共同参与物业设施设备移交，坚决杜绝缺项和“带病”交付。

（二）主要依据

1.建设部《物业承接查验办法》

2.《安徽省物业管理条例》

3.《关于进一步加强宿州市物业管理服务工作的意见》

二、主要内容

《宿州市新建住宅小区物业承接查验实施细则》重点明确了建设单位和物业服务企业责任，明确承接查验时限、实施承接查验条件、承接查验内容、承接查验程序、承接查验监督管理、承接查验协议审核等内容。

（一）承接查验时限。明确在物业交付使用前15日前，完成承接查验。

（二）承接查验具备条件。主要内容包括完成竣工验收；市政公共设施设备按规划设计要求建成；公共服务设施按规划设计要求建成；公共配套设施设备按规划设计要求建成；共用设施设备取得合法使用手续证明并正常运行等。

（三）承接查验依据。主要包括物业买卖合同，临时管理规约，前期物业服务合同，物业规划设计方案，建设单位移交的图纸资料，建设工程质量法规、政策、标准和规范。

（四）承接查验内容。主要包括移交资料和共用部位、共用设施设备现场查验。

（五）承接查验流程。主要包括书面通知承接查验，确定物业承接查验方案，查验有关图纸资料，查验共用部位、共用设施设备，解决查验发现的问题，确认现场查验结果，签订物业承接查验协议，办理物业交接手续，备案。

（六）承接查验监督管理。主要包括各方主体职责和交接双方的法律责任。

（七）物业服务机构更迭时的物业承接查验，参照执行本实施细则的相关规定，落实各方主体的法律责任。