附件1.

唐山市物业承接查验指导意见

第一条 为规范我市物业承接查验活动，维护当事人合法权益，根据《物业管理条例》（2018年3月19日修正版）、《物业承接查验办法》（建房〔2010〕165号）、《唐山市物业管理条例》及我市《关于理顺物业管理体制机制加强新时代城市社区治理的实施方案》（唐办〔2019〕39号）等文件精神，结合我市实际，制订本指导意见。

第二条 本指导意见所称物业承接查验，是指建设单位、业主委员会、物业服务企业以及其他物业承接查验主体对物业共用部位、共用设施设备进行检查验收的活动。

第三条 市住房和城乡建设局负责全市物业承接查验活动的指导和监督工作。

各县（市、区）物业管理行政主管部门负责本行政区域内物业承接查验的指导和监督工作。

街道（乡镇）负责组织辖区内物业承接查验工作。

居（村）民委员会具体负责物业承接查验工作。

第四条 新建住宅小区入住前，由街道（乡镇）组织建设单位开展物业承接查验。

已投入使用、未成立业主大会的物业项目发生物业服务企业更迭时，街道（乡镇）组织物业产权人委托居（村）民委员会开展物业承接查验；已成立业主委员会的，由街道（乡镇）组织业委会开展物业承接查验。

第五条 物业承接查验可以委托物业服务第三方评估机构组织实施。

物业服务第三方评估机构应当依照法律、法规的规定和委托合同的约定提供专业服务，出具的评估报告应当真实、客观、全面。

第六条 新建住宅小区应当在办理入住手续三十日前到项目所在地街道（乡镇）申请办理物业承接查验；已交付入住的住宅小区，应当在原物业服务企业退出物业项目三十日前到项目所在地街道（乡镇）申请办理物业承接查验。

街道（乡镇）组织成立物业承接查验小组，小组成员包括：街道（乡镇）、居（村）民委员会、建设单位、物业服务企业、业主代表、物业管理专家等，小组成员人数为不少于七人的单数。

第七条 物业承接查验完成后十日内，物业承接查验各方应当形成物业承接查验报告，并共同签章确认。

物业承接查验报告应当在物业管理区域公示，公示期不少于七天。

物业项目接管方应当在物业承接查验完成后三十日内到物业项目所在地街道（乡镇）及县（市、区）物业管理行政主管部门办理物业承接查验备案。

第八条 物业承接查验应移交下列资料：

（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）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）物业服务收支情况明细账目；

（五）共用设施设备清单；

（六）业主档案；

（七）公共水、电表度数；

（八）物业管理用房资料及物业管理必需的资料。

第九条 不移交有关资料，移交方未能按照约定及时解决应当承担的物业共用部位、共用设施设备存在问题的，由项目所在地住房和城乡建设部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，按照《物业管理条例》第五十八条规定处理；建设单位不履行保修责任或者不及时处理解决物业质量缺陷、配套设施设备不完善、设施设备技术不达标的，按《唐山市物业管理条例》第七十条规定处理。

第十条 物业承接查验中发生争议的，由属地负责协调解决。

第十一条 本指导意见自2020年10月1日起施行。