

成都市物业管理条例(修订草案)

目录

- 第一章 总则
- 第二章 物业服务区域及设施
- 第三章 业主和业主组织
 - 第一节 业主和业主大会
 - 第二节 业主委员会和物业管理委员会
- 第四章 物业服务
 - 第一节 物业服务人选聘
 - 第二节 物业服务人一般规定
 - 第三节 物业承接和退出
 - 第四节 物业服务收费
- 第五章 物业使用和管理维护
 - 第一节 一般规定
 - 第二节 建筑物及其附属设施的维修资金
- 第六章 监督管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附则

第一章 总则

第一条 (目的依据)

为了规范物业管理活动,维护业主、物业服务人、物业服务人等物业管理各方的合法权益,构建共建共治共享的基层社会治理格局,保障物业依法、安全、文明、有序使用,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》等法律法规,结合成都市实际,制定本条例。

第二条 (适用范围)

本条例适用于本市行政区域内的物业管理活动及其监督管理。本条例所称物业管理,是指业主通过选聘物业服务人,由业主和物业服务人按照物业服务合同约定,对物业服务区域内建筑物及其附属设施进行维修、养护、管理,维护物业服务区域环境卫生和相关秩序的活动。物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第三条 (党建引领)

本市物业管理纳入基层社会治理体系,建立党建引领下的居(村)民委员会、业主委员会、物业服务人等共同参与的协同运行机制。

第四条 (发展导向)

推动物业服务与社区生活服务相融合,实现创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展,提升物业管理水平,营造全龄友好、幸福和谐的物业管理环境。

鼓励相关部门、居(村)民委员会等通过购买服务方式委托符合条件的物业服务人承担社区治理、公共事务和居(村)民服务等事项。

第五条 (遵循规则)

物业管理各方应当遵循公开公平、诚实信用、权责对等、质价相符的物业服务市场规则。

第六条 (政府职责)

市和区(市)县人民政府应当加强对物业管理活动及其监督管理工作的领导,将物业服务纳入现代服务业发展规划,建立物业管理联席会议制度,统筹研究解决物业管理重大问题。区(市)县人民政府应当建立保障机制,为镇人民政府、街道办事处配备物业管理的专职工作人员,落实工作经费。

第七条 (部门职责)

有关行政主管部门应当按照各自职责分工,在物业服务区域履行下列职责:

- (一)住建主管部门负责制定物业管理相关政策、规范并组织实施,对物业管理活动实施指导和监督;
- (二)社区发展治理部门负责建立健全公开透明、开放参与、信用为本的物业管理协调联动机制,并对社区社会组织参与物业管理的行为实施指导和监督;
- (三)发展改革主管部门负责制定和调整涉及实行政府指导价的物业服务收费标准;
- (四)经信部门负责督促指导供电、供气等专业经营单位做好供电、供气等设施的移交和维护管理;
- (五)公安机关负责对治安、养犬、车辆通行、噪声污染等行为实施指导和监督;
- (六)民政部门负责指导未选举产生业主委员会或者未组建物业管理委员会的物业服务区域居民自治组织的建设;
- (七)规划和自然资源主管部门负责对建筑的规划设计以及调整变更等行为实施指导和监督;
- (八)城市管理部门负责对垃圾投放倾倒以及生活垃圾分类实施指导和监督,依法查处违法建设等行为;
- (九)水务部门负责督促指导供水、排水专业经营单位做好供水、排水等设施运行维护管理;
- (十)公园城市部门负责了对树木砍伐、移植、占用以及损坏公共绿地等行为实施指导和监督;
- (十一)卫生健康部门负责对传染病防治和环境卫生等工作实施指导和监督;
- (十二)市场监督管理部门负责对电梯等特种设备、收费行为、广告行为以及其他市场行为实施指导和监督;
- (十三)消防救援机构负责对消防安全实施指导和监督。

第八条 (镇街职责)

镇人民政府、街道办事处履行以下职责:

- (一)组织、指导、协调本辖区内业主大会的设立和业主委员会选举、换届;
- (二)指导、督促业主大会、业主委员会、物业服务人依法履行职责;
- (三)调解处理物业管理纠纷,协调社区建设与物业管理的关系;
- (四)按照本条例规定的情形组织成立物业管理委员会,指导、监督物业管理委员会依法履行职责;
- (五)法律、法规规定的与物业管理活动相关的其他职责。

居(村)民委员会应当依照法律法规规定,协助镇人民政府、街道办事处和相关部门做好辖区内物业管理相关工作。业主大会、业主委员会、物业管理委员会和物业服务人应当支持、配合居(村)民委员会依法履行职责,接受居(村)民委员会的指导和监督。

第九条 (行业自律)

鼓励物业服务人以及从业人员加入物业管理行业协会,物业管理行业协会应当依法加强行业自律和行业服务,建立物业管理行业监测、披露机制,开展物业服务质量评价,促进行业诚信建设、标准建设、人才建设和技术创新,推动物业管理行业高质量发展。

第二章 物业服务区域及设施

第十条 (确认原则)

物业服务区域根据建筑区划予以确认。一个建筑区划一般确定为一个物业服务区域,但在明确附属设施设备管理、维护责任的情形下业主共同决定分割或者合并物业服务区域的除外。

建筑区划的划分,应当以建设用地规划许可证确定的红线范围为基础。

新建物业,包括分期建设或者由二个以上单位共同开发建设的新建物业,其设置的附属设施设备是共用的,应当划分为一个建筑区划。

第十一条 (建筑区划划分流程)

建设单位在取得建设工程施工许可证后,应当持项目建设工程规划方案,向区(市)县住建主管部门提出建筑区划划分申请。

区(市)县住建主管部门应当自受理之日起十个工作日内,在征求镇人民政府、街道办事处和居(村)民委员会的意见后进行划分,向建设单位出具建筑区划划分意见书。

建设单位应当将建筑区划划分意见书在销售场所的显著位置予以公示,并作为商品房买卖合同附件。

建筑区划划分和物业服务区域确认、调整的具体办法,由住建主管部门制定。

第十二条 (服务用房)

新建物业应当按照规定标准配置业主委员会用房和物业服务用房。物业服务用房应当具有独立的办公、接待以及值守功能。业主委员会用房可以用作本物业服务区域党群活动用房。

业主委员会用房和物业服务用房配置不符合法律法规规定的,规划和自然资源主管部门不予核发建设工程规划许可证。

第十三条 (交付备案)

新建物业交付使用前,建设单位应当向区(市)县住建主管部门办理新建物业附属设施设备交付使用备案,并提交下列资料:

- (一)建设工程并联竣工验收通知书;
- (二)竣工总平面图,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;
- (三)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;
- (四)物业服务用房配置以及使用条件资料;
- (五)物业管理质量保修文件和物业使用说明文件;
- (六)建筑物及其附属设施的维修资金全额缴存证明;
- (七)物业管理所必需的其他资料。

新建物业附属设施设备交付使用备案管理的具体办法,由住建主管部门制定。

第十四条 (设施配置)

新建住宅建筑区划内的水、电、气等计量装置,应当按照专有部分一户门号一贸易结算表,共有部分独立计量表配置;通讯通信、安全防范、消防、环卫、邮政(快递)等附属设施设备的配置,应当符合相关技术标准和规范。

建筑区划内的市政配套设施和场地,由有关部门负责管理维护并设置明显标识,任何单位和个人不得变更、占用、损毁市政配套设施和场地,不得妨碍市政配套设施的维护管理。

第三章 业主和业主组织

第一节 业主和业主大会

第十五条 (权利义务)

业主在物业管理活动中根据法律法规规定,管理规约和物业服务合同约定,享有业主权利,承担业主义务。

物业服务人根据法律、法规、管理规约,业主大会依法作出的决定,以及其与业主的约定,享有相应权利,承担相应义务。

第十六条 (业主大会)

一个物业服务区域设立一个业主大会。业主总人数在一百人以内且经全体业主一致同意不设立业主大会的,由业主共同履行业主大会、业主委员会职责。

业主大会成立、运行和选举业主委员会的具体办法,由住建主管部门制定。

第十七条 (筹备流程)

符合召开首次业主大会会议情形的,建设单位或者符合规定的业主应当依法向镇人民政府、街道办事处提出设立业主大会的书面报告或者申请。

镇人民政府、街道办事处应当在收到成立业主大会的书面报告或者申请后十日内进行核实。符合召开首次业主大会会议情形的,镇人民政府、街道办事处应当依照法律法规规定指导成立筹备组并开展筹备工作。

第十八条 (筹备周期)

筹备组自公告成立之日起六个月内组织召开设立业主大会会议并选举产生业主委员会。

第十九条 (大会成立)

业主大会自首次业主大会会议表决通过管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则并选举产生业主委员会之日起成立。

筹备组应当在业主委员会选举产生之日起十日内将筹备相关资料和剩余筹备经费向业主委员会进行移交,移交完成后筹备组自行解散。

第二十条 (成立后告知)

业主大会成立后三十日内,业主委员会应当将下列事项告知建设单位、物业服务人:

- (一)管理规约;
- (二)业主大会议事规则;
- (三)业主委员会工作规则;
- (四)业主大会、业主委员会的其他决定。

第二十一条 (筹备经费)

建设单位负责首次设立业主大会的筹备经费,依法按时按标准交存至镇人民政府、街道办事处专账管理。筹备经费根据建筑区划的规模按每户50元标准确定;建筑区划总户数在1000户以下的,一般不高于5万元;建筑区划总户数在1000户以上的,一般不高于10万元。

业主大会筹备经费的筹集、使用和管理的具体办法,由市发展改革委主管部门会同市住建主管部门制定。

第二十二条 (大会召开)

业主大会会议分为定期会议和临时会议。召开业主大会会议应当符合法律、法规规定,任何单位和个人不得违规召开业主大会会议。

业主委员会未依法、依约履行召开业主大会会议职责的,镇人民政府、街道办事处应当责令其限期召开;逾期不召开的,由镇人民政府、街道办事处组织召开。

按照《四川省物业管理条例》第十九条规定依

法应当由业主共同决定的事项不得以任何形式授权业主委员会决定。

第二十三条 (会议指导)

业主大会会议的召开应当接受镇人民政府、街道办事处指导。业主委员会应当在召开业主大会会议公告前十五日内将会议方案、议程、议事内容或者拟表决事项等书面报告镇人民政府、街道办事处,并听取意见和建议。业主大会会议由业主委员会书面记录,相关资料应当存档保存。业主大会会议未能作出决议的,或者业主就会议议题内容等存在重大意见分歧的,业主委员会应当向镇人民政府、街道办事处报告。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的,物业所在地的区(市)县住建主管部门或者镇人民政府、街道办事处应当责令限期改正或者撤销其决定,并通告全体业主。

第二十四条 (表决形式)

业主大会会议可以采用集体讨论、书面征求意见或者电子投票的形式。业主参与表决可以自行投票,也可以委托他人投票。被委托人应当依法按照受托事项、时间、权限,代表业主行使权利。

现场计票、统票、监票应当邀请镇人民政府、街道办事处代表、居(村)民委员会代表和业主代表参加。

电子投票表决应当使用统一的电子投票表决系统。业主大会会议表决结果应当在物业服务区域显著位置向全体业主公示,公示时间不少于三十日。业主表决和查询议事表决信息的,应当主动提供业主身份证明。

业主电子投票表决的具体办法,由住建主管部门制定。

第二十五条 (示范文本)

管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则不得与法律、法规相抵触,其示范文本由住建主管部门拟订。

管理规约、业主大会议事规则、业主委员会工作规则草案与示范文本不一致的,应当在提交表决前作出书面说明并在物业服务区域的显著位置进行公示,公示期不得少于七日。

第二十六条 (审计制度)

管理规约约定或者业主大会决定聘请专业机构对业主共有部分的经营与收益情况,建筑物及其附属设施的维修资金的使用情况等进行审计的,业主委员会、物业服务人应当配合。审计结果应当向全体业主公示,公示期不得少于七日。

鼓励建立业主委员会主任任期和离任审计制度。

第二节 业主委员会和物业管理委员会

第二十七条 (委员会组成)

业主委员会是业主大会的执行机构,由业主大会会议选举产生,向业主大会负责并报告工作,受业主、业主大会监督,按照依法通过的业主委员会工作规则开展工作。

业主委员会由全体委员组成,人数、任期等应当符合法律法规规定,每名委员具有同等表决权;业主委员会委员以及候补委员的条件、人数、选举方式、任期等具体事项由业主大会议事规则规定。

业主委员会委员及其候选人应当遵守法律法规和管理规约,模范履行行业义务并主动接受住建主管部门、镇人民政府、街道办事处培训。培训情况应当及时向业主公开。

鼓励党代表、人大代表、政协委员参选业主委员会委员。

第二十八条 (委员和候补委员)

业主大会会议可以同时选举产生业主委员会候补委员,在业主委员会成员出缺时,由候补委员依次递补,候补委员人数不得超过委员人数的百分之五十。业主委员会候补委员可以列席业主委员会会议,但不具有表决权。业主委员会委员候补办法由业主大会决定或者在业主大会议事规则中规定。

业主委员会委员和候补委员名单应当长期在业主委员会用房的显著位置公告,并根据业主委员会成员变化情况及时更新。

第二十九条 (委员会职责)

除按照《物业管理条例》《四川省物业管理条例》规定外,业主委员会应当履行下列职责:

- (一)执行业主依法作出的共同决定;
- (二)督促业主、物业服务人遵守管理规约、履行物业服务合同;
- (三)配合政府以及有关部门依法实施的应急处置措施和其他管理措施;
- (四)拟定涉及业主共同事项的管理制度并提请业主共同决定;
- (五)拟定业主大会网络议事守则,引导业主遵守国家网络安全有关规定。

第三十条 (委员会会议)

业主委员会应当按照业主委员会工作规则召开会议,并于会议召开前三日,将会议讨论事项报物业所在地的镇人民政府、街道办事处。业主委员会的决定应当按照法律法规规定进行公示,同时抄告镇人民政府、街道办事处。

第三十一条 (资格终止)

除按照《四川省物业管理条例》规定外,业主委员会委员及其候补委员在物业服务信息管理的评价中,分值不达标的,终止其资格。
第三十二条 (委员会经费)

业主委员会工作经费的筹集方式、开支范围、标准等由业主大会决定。业主委员会应当按照规定定期公示业主大会和业主委员会工作经费的收支情况。

第三十三条 (换届移交)

业主委员会任期届满前,应当依据《四川省物业管理条例》召开业主大会会议,选举产生新一届业主委员会。

业主委员会任期届满之日起十日内,应当按照法律法规规定将档案资料、印章、资金等移交新一届业主委员会,腾退业主委员会用房。新一届业主委员会未产生的,移交镇人民政府、街道办事处指定的单位保管。移交清单应当保存至下一次换届选举完成。

第三十四条 (组建情形)

有下列情形之一的,物业所在地的镇人民政府、街道办事处应当依法及时组建物业管理委员会:

- (一)新建物业服务区域自首套房交付之日起三个月内或者交付房屋套数达到总套数百分之五十以上的;
- (二)既有物业服务区域符合设立业主大会情

形但是尚未成立业主大会的;

(三)业主委员会任期届满仍未能选举产生新一届业主委员会的;

(四)业主委员会因缺额、被罢免等原因在任期内终止需要重新选举的。

镇人民政府、街道办事处应当为物业管理委员会开展工作提供必要的经费保障。物业管理委员会有权使用业主委员会用房。

物业管理委员会组建、运行的具体办法,由成都市人民政府制定。

第三十五条 (管委会职责)

物业管理委员会应当依法履行下列职责:

(一)符合第三十四条第一款(一)项情形,组织业主监督前期物业服务合同的履行和监督临时管理规约的执行,调解物业管理纠纷等;

(二)符合第三十四条第一款(二)项情形,组织成立业主大会;

(三)符合第三十四条第一款(三)项、(四)项情形的,组织召开业主大会会议,选举新一届业主委员会,并在选举期间,临时代为履行业主委员会的职责;

(四)未成立业主大会或者未能选举产生业主委员会的,临时代为履行业主委员会的职责。

物业管理委员会应当依法履行职责,接受住建主管部门、镇人民政府、街道办事处培训、指导和监督,其作出的决定违反法律、法规的,物业所在地的区(市)县住建主管部门或者镇人民政府、街道办事处应当责令限期改正或者依法撤销,并通告全体业主。

第三十六条 (组成人员)

物业管理委员会一般由镇人民政府、街道办事处、居(村)民委员会、公安派出所、建设单位指派代表和业主代表组成,成员人数应当为七人以上十一人以下的单数,业主代表的人数不得少于总人数的二分之一,主任由镇人民政府、街道办事处指派的代表担任;已经成立业主大会或者建设单位注销的,建设主任不再指派人选参加。

主任代表人应当符合法律法规规定的参选业主委员会成员的条件,由镇人民政府、街道办事处通过听取业主意见,召开座谈会,在自愿参加的业主中推荐产生。物业管理委员会成立前,镇人民政府、街道办事处应当在物业服务区域显著位置以书面形式和互联网方式公示拟成立的物业管理委员会组成人员名单,公示时间不得少于七日;业主有异议的,可以书面向镇人民政府、街道办事处提出。

镇人民政府、街道办事处应当自物业管理委员会成立之日起三十日内,在物业服务区域显著位置以书面形式和互联网方式向全体业主公布其成员名单。成员名单公示以及异议核实结束后,镇人民政府、街道办事处作出成立物业管理委员会的决定。

第三十七条 (任期规定)

物业管理委员会作为临时机构,任期一般不超过二年。物业服务区域选举产生业主委员会的,物业管理委员会自行解散。期满仍然未能选举产生业主委员会的,由镇人民政府、街道办事处重新组建物业管理委员会。

物业管理委员会应当于选举产生业主委员会或者产生继任的物业管理委员会十五日内,办理移交档案资料、印章、资金等手续,腾退业主委员会用房。

第三十八条 (印章和账户)

物业管理委员会代业主委员会履行职责时,持镇人民政府、街道办事处作出的成立决定,按照相关规定刻制物业管理委员会专用印章和开设基本存款账户。

第四章 物业服务

第一节 物业服务人选聘

第三十九条 (前期物业服务)

新建物业在办理商品房预售许可或者现房销售备案之前,建设单位应当采用招标投标方式选聘前期物业服务人,并签订前期物业服务合同。新建物业整体出售给一个买受人的,由建设单位与买受人协商确定物业服务事项。

含有住宅的物业总建筑面积五万平方米以上的,应当采用公开招标投标方式选聘前期物业服务人。

含有住宅的物业总建筑面积三万平方米以上,不满五万平方米的,可以采用邀请招标投标方式选聘前期物业服务人。投标人少于三个或者含有住宅的物业总建筑面积不满三万平方米的,经所在地的区(市)县住建主管部门同意,可以采用协议方式选聘物业服务人。

物业服务招标投标的具体办法,由住建主管部门制定。

第四十条 (选聘方式)

鼓励业主通过公开招投标方式选聘物业服务人。

住建主管部门应当建立全市统一的物业招标投标监管服务平台,为建设单位或者业主选聘物业服务人提供服务和指导。

第四十一条 (备案规定)

建设单位在办理商品房销售手续时,应当向区(市)县住建主管部门提交包含下列主要内容的前期物业管理方案:

- (一)临时管理规约;
- (二)前期物业服务合同;
- (三)物业服务区域共有部分权属清册;
- (四)房屋使用说明书;
- (五)物业服务区域划分意见书;
- (六)物业服务人基本信息信息。

前款第一、(二)项内容参照住建主管部门制定的示范文本拟订。前款内容应当在物业销售时公示,并作为房屋买卖合同附件提供给买受人,同时予以说明。

买受人在与建设单位签订房屋买卖合同时,应当对遵守临时管理规约和履行前期物业服务合同约定超出临时管理规约、前期物业服务合同的物业服务承诺。

第四十二条 (合同签订)

建设单位依法与物业服务人签订的前期物业服务合同,业主委员会或者物业管理委员会与业主共同依法选聘的物业服务人签订的物业服务合同对全体业主具有法律约束力。

物业服务人可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目,服务报酬由双方协商确定。

第四十三条 (合同备案)

物业服务人应当自物业服务合同签订之日起三

十日内,持物业服务合同、营业执照、拟派驻物业项目负责人以及主要管理人员名册向区(市)县住建主管部门备案,备案信息抄送镇人民政府、街道办事处。

物业服务合同、营业执照、派驻物业项目负责人以及主要管理人员发生变更的,物业服务人应当在变更之日起三十日内报送备案。

第四十四条 (续聘和选聘)

物业服务期限届满前六个月内,业主委员会或者物业管理委员会应当组织业主共同决定续聘或者选聘新物业服务人,并将决定书面告知原物业服务人。

业主共同决定续聘且原物业服务人接受续聘的,双方应当在物业服务合同期限届满前重新签订物业服务合同。物业服务人不同意续聘的,应当在物业服务合同期限届满前九十日书面告知业主委员会或者物业管理委员会。

经业主共同决定选聘新物业服务人的,业主委员会应当制定选聘方案并组织业主进行表决。选聘方案应当包含选聘方式、具体实施者、物业服务合同的主要内容、竞聘物业服务人的信用信息等级等内容。

第四十五条 (应急服务)

区(市)县人民政府应当建立应急物业服务保障机制。需提供应急物业服务保障的,由镇人民政府、街道办事处根据应急物业服务保障机制确定应急物业服务人,并在相应物业服务区域公示。应急物业服务期间物业服务人提供保洁、安保、垃圾清运等维持物业服务区域正常运转的基本服务并收取相应物业费。

应急物业服务的具体办法,由市住建主管部门制定。

第二节 物业服务人一般规定

第四十六条 (物业服务人)

一个物业服务区域应当由一个物业服务人提供物业服务,但是业主自行管理或者将专有部分委托给其他物业服务人的除外。

第四十七条 (人员配备)

物业服务人应当按照物业服务合同约定配备服务力量,向物业服务区域派驻物业服务项目负责人和必需的人员。物业服务项目负责人应当由职业经理人担任。

市住建主管部门应当加强物业服务职业队伍建设,指导物业管理协会开展职业经理人职业评价,记录从业人员在本市的执业情况。

第四十八条 (信息公开)

建立物业服务人服务信息定期公开机制。物业服务人可以采用线上线下多种方式对物业服务内容、服务质量、建筑物及其附属设施的维修资金使用情况,业主共有部分的经营收支情况等信息进行公示。下列事项物业服务人应当在物业服务区域显著位置公示并按照规定及时更新:

- (一)物业服务人和物业服务项目负责人的信用信息;
- (二)物业服务区域内重大事项、重大投诉处理情况;
- (三)电梯、消防、给排水、安全等重要设施设备的维护管理情况;
- (四)物业服务事项、管理人员、质量要求、收费项目、收费标准、合同履行情况等服务信息;
- (五)建筑物及其附属设施的维修资金使用情况;
- (六)业主共有部分的经营与收益情况等收支信息;
- (七)法律、法规规定和物业服务合同约定其他应当公示的信息。

业主有权查阅上述公示内容有关的凭证、记录等资料,物业服务人应当予以配合。物业服务信息公开的具体办法,由住建主管部门制定。

第四十九条 (信息报送)

物业服务人应当按照有关规定向市或者区(市)县住建主管部门定期报送和更新真实、完整、准确的信用信息、统计报表、物业项目负责人以及主要管理人员名册等相关信息。
第五十条 (报告制度)

建立物业服务区域突发应急事件报告制度。物业服务区域内发生下列情况之一的,物业服务人应当采取应急措施,并按照有关规定立即向相关行政主管部门、镇人民政府、街道办事处和专业经营单位报告,协助做好处置工作:

- (一)发生火灾、水患、爆炸、自然灾害等危及人身、建筑物安全或者造成人员伤亡的;
- (二)建筑物及其附属设施设备发生安全隐患,且在8小时内难以排除,严重危及业主、物业服务人以及建筑物安全;
- (三)物业服务人员擅自集体撤离物业服务区域,造成物业服务中断,严重影响业主和物业服务人正常生活;
- (四)发生突发公共卫生事件、群体性事件或者业主、物业服务人重大伤亡事件;
- (五)发现违规拆除房屋承重结构等严重危及房屋使用安全的行为;
- (六)其他严重影响业主、物业服务人正常生活和危及业主、物业服务人人身安全的事件。

第三节 物业承接和退出

第五十一条 (承接查验)

新建物业实行物业交付承接查验制度,建设单位、物业服务人应当依法进行承接查验,并公示承接查验结果。未完成查验的,物业服务人不得承接。

既有物业的承接查验参照本条例执行。

第五十二条 (资料预交)

建设单位应当在物业承接查验前二十日内向前期物业服务人移交下列资料:

- (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,绿化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、使用和维护保养等技术资料;
- (三)供电、供水、供气、通信、有线电视等准许使用文件或者专业经营单位管理的证明文件;
- (四)物业质量保修文件和物业使用说明文件;
- (五)业主委员会用房、物业服务用房清单;
- (六)按照国家有关规定承接查验所必需的其他资料。

建设单位未在前款规定的期限内全部移交资料的,应当列出未移交资料的详细清单,并书面承诺补交的具体期限。

物业承接查验资料属于业主共有,物业服务人应当妥善保管,业主有权查询。

第五十三条 (查验备案)

前期物业服务人应当自物业承接查验完成后三十日内,按规定持下列资料,向区(市)县住建主管部门办理物业承接查验备案:

- (一)竣工总平面图,单体建筑、结构