

常州市住房和城乡建设局关于印发  
《常州市住宅物业承接查验办法》的通知  
(常住建规〔2023〕3号)

各辖（市）区住建局、金坛区城管局、常州经开区建设局，各有关单位：

现将《常州市住宅物业承接查验办法》印发给你们，请认真遵照执行。

常州市住房和城乡建设局

2023年12月28日

常州市住宅物业承接查验办法

第一章 总 则

**第一条** 为规范住宅物业承接查验行为，维护业主、建设单位和物业服务企业的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》

## 常州市行政规范性文件

---

《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《常州市住宅物业管理条例》和住建部《物业承接查验办法》等法律法规和有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内的住宅物业承接查验活动，适用本办法。

本办法所称住宅物业，是指住宅物业、住宅小区内非住宅物业和与住宅楼结构相连的非住宅物业。

本办法所称住宅物业承接查验，包括新建住宅物业的承接查验与物业服务企业更迭时住宅物业的承接查验。

新建住宅物业的承接查验是指承接新建住宅物业前，前期物业服务企业与建设单位按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，共同对住宅物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动。

物业服务企业更迭时的住宅物业承接查验（以下简称既有住宅物业的承接查验）是指在住宅物业服务企业更迭时，发生的住宅物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收的活动。

**第三条** 市物业管理行政主管部门负责指导和监督全市住宅物业承接查验工作，并负责建立住宅物业承接查验专家库。

辖市（区）物业管理行政主管部门和常州经开区建设局（以

## 常州市行政规范性文件

---

下统称物业管理部门)具体负责本区域内住宅物业承接查验工作的指导监督和备案管理。

其他相关行政部门及供水、供气等专业经营单位应当按照各自工作职责,协助做好住宅物业承接查验的衔接工作。

**第四条** 住宅物业承接查验应当本着诚实信用、客观公正、权责分明、依法有序以及保护业主共有财产的原则进行。

**第五条** 鼓励物业服务企业通过参与建设工程的设计、施工、分户验收和竣工验收等活动,向建设单位提供有关物业管理的建议,为实施物业承接查验创造有利条件。

**第六条** 鼓励业主自治组织、建设单位、物业服务企业等聘请第三方机构或从物业承接查验专家库抽取专家,协助进行住宅物业承接查验工作。

第三方机构或物业承接查验专家应当遵循独立、客观、公正的原则,依照法律、法规、相关技术规范和合同约定提供专业服务,出具的报告应当真实、客观、完整,并对出具的报告负责。

### 第二章 新建住宅物业的承接查验

**第七条** 建设单位制定的临时管理规约应当对全体业主同意授权前期物业服务企业代为查验住宅物业共用部位、共用设施设备的事项作出约定。

## 常州市行政规范性文件

---

**第八条** 新建住宅物业承接查验应当具备以下条件：

- （一）住建部《物业承接查验办法》第十一条规定的条件；
- （二）物业共用设施设备、共用部位等运行正常、完好，具备交付使用条件；
- （三）房屋幢、户编号、公共标识等铭牌安装到位，已经有关部门确认；
- （四）其他应当移交的与本项目有关的资料已经准备就绪。

**第九条** 物业服务企业与建设单位应当根据前期物业服务合同及早开展承接查验工作，在物业服务用房核验时一并完成承接查验工作。

分期开发建设的新建住宅物业，可以根据开发进度，对符合交付使用条件的住宅物业进行分期承接查验；当期交付的住宅物业没有物业服务用房的，承接查验工作应当在该期住宅物业交付使用十五日前完成。建设单位与前期物业服务企业应当在承接最后一期物业时，办理项目整体承接查验手续。

前期物业服务企业提前进场时间一般不得少于三十日。住宅物业交付使用十五日前，建设单位与前期物业服务企业应当完成物业共用部位、共用设施设备的查验工作。建设单位不得以物业交付期限届满为由，要求前期物业服务企业承接不符合交付条件

## 常州市行政规范性文件

---

或者未经查验的物业。

物业承接查验费用的承担，由建设单位和物业服务企业在前期物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明确的，由建设单位承担。

**第十条** 新建住宅物业承接查验主要依据下列文件：

- （一）房屋买卖合同；
- （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）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。

建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同，应当包含物业承接查验的内容。前期物业服务合同就物业承接查验的内容没有约定或者约定不明确的，建设单位与物业服务企业可以协议补充。不能达成补充协议的，按照国家标准、行业标准履行；没有国家标准、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。

**第十一条** 新建住宅物业承接查验应当查验共用部位及共用设施设备、相关资料。

## 常州市行政规范性文件

---

（一）共用部位及共用设施设备包括以下内容：

1. 共用部位：一般包括建筑物的外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等；

2. 共用设备：一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备等；

3. 共用设施：一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等。

（二）相关资料包括以下内容：

1. 物业规划批准资料、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、地下管网竣工图等竣工验收资料；

2. 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、电梯准用证、机电设备出厂合格证、设备使用说明书、设备安装、调试报告和设备保修卡、

## 常州市行政规范性文件

---

保修协议等资料；

3. 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；

4. 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

5. 业主购房合同备案范本、业主清册和物业清单；

6. 临时管理规约；

7. 物业服务用房相关资料；

8. 物业销售时公布的物业管理方案与承诺、前期物业服务合同；

9. 物业承接查验所必需的其他资料。

**第十二条** 建设单位应当依法移交有关单位的供水、供电、供气、通信和有线电视等共用设施设备，该部分共用设施设备不作为物业服务企业现场查验的内容，但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企业。

**第十三条** 新建住宅物业承接查验按照下列程序进行：

（一）书面通知物业承接查验。建设单位应当在住宅物业交付使用三十日前以书面形式通知前期物业服务企业进行物业承接查验，同时以书面形式报告物业管理部门和街道办事处（镇人民政府）。

## 常州市行政规范性文件

---

（二）组建物业承接查验小组。由前期物业服务企业和建设单位分别抽调数名工程技术人员（包括土建与安装专业）及管理人员组成物业承接查验小组，建设单位亦可指派工程施工总承包单位、主要设备供货厂家、工程监理单位参加，同时应当邀请物业管理部門、街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会参加。建设单位与物业服务企业可以聘请第三方机构协助开展承接查验工作，也可以申请从住宅物业承接查验专家库中抽取专家协助开展承接查验工作。

（三）确定物业承接查验方案。由物业承接查验小组确定物业承接查验方案，方案内容包括承接物业概况、参加承接查验的相关人员名单、查验内容、查验方法、查验工作流程和各种查验记录表单、检验设备和工具清单、承接查验的日期、进度安排等。

（四）查验有关资料。新建住宅物业现场查验二十日前，建设单位应当向前期物业服务企业移交相关资料。物业承接查验小组依据物业承接查验移交资料清单对建设单位移交的资料进行查验，未能全部移交本办法第十一条第（二）项所列资料的，建设单位应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限，原则上不超过二十日，分期开发建设的项目除外。

（五）现场查验共用部位、共用设施设备。综合运用核对、



## 常州市行政规范性文件

---

观察、使用、检测和试验等方法，逐项对物业共用部位、共用设施设备进行现场查验，重点查验配置标准、外观质量和使用功能。现场查验应当形成书面、影像记录，查验记录应当包括查验项目、查验时间、查验内容、存在问题、查验结论等。物业承接查验小组成员应当共同签字确认。

（六）解决查验发现的问题。现场查验发现物业共用部位、共用设施设备的数量和质量、承接查验资料不符合约定或者规定的，建设单位和前期物业服务企业应当书面记录，并约定解决办法、整改时限、复验时间并记录存档。建设单位应当按照承诺及时解决查验发现的问题。

（七）确认现场查验结果，签订物业承接查验协议。物业承接查验小组确认移交资料和现场查验的结果后，建设单位和前期物业服务企业应当及时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、解决方法和时限、当事人的权利义务和违约责任等事项作出明确约定。物业承接查验协议应当作为前期物业服务合同的附件。对于不能及时解决的遗留问题，由建设单位和前期物业服务企业协商解决方案，并在签订物业承接查验协议中明确约定。建设单位应当在物业承接查验协议签订之日起三十日内或者协议约定期限内妥善解决承接

## 常州市行政规范性文件

---

查验发现的遗留问题。

（八）办理物业交接手续。建设单位应当在物业承接查验协议签订后十日内办理住宅物业交接手续，向前期物业服务企业移交物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。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。参与交接的各方应当在交接记录上共同签章确认。

**第十四条** 前期物业服务企业应当自住宅物业交接后三十日内，持以下文件向物业所在地的物业管理部门办理备案手续：

- （一）物业承接查验备案表；
- （二）前期物业服务合同；
- （三）临时管理规约；
- （四）物业承接查验协议；
- （五）建设单位移交资料清单；
- （六）查验记录；
- （七）交接记录；
- （八）其他与承接查验有关的文件。

前期物业服务企业应当在完成物业承接查验备案之日起五日内，将备案情况书面告知物业所在地的街道办事处（镇人民政府

## 常州市行政规范性文件

---

府)，并将物业承接查验结果以及物业承接查验协议、物业承接查验移交资料清单、查验记录、交接记录，在物业管理区域内主出入口等显著位置公告，公告时间不少于三个月。同时，将物业承接查验公告资料上传至市物业管理公共服务平台（阳光物业平台）。

**第十五条** 前期物业服务企业应当将新建住宅物业承接查验有关的文件、资料和记录建立档案，并妥善保管。

新建住宅物业承接查验档案属于全体业主所有。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，原物业服务企业应当在前期物业服务合同终止之日起十日内，在街道办事处（镇人民政府）、业主委员会（物业管理委员会）或代行其职责的其他机构的监督确认下，向新选聘的物业服务企业移交新建住宅物业承接查验档案，或者向业主委员会（物业管理委员会）或代行其职责的其他机构移交。未选聘物业服务企业的，由业主委员会（物业管理委员会）或代行其职责的其他机构保管新建住宅物业承接查验档案。

前期物业服务合同终止，业主委员会（物业管理委员会）尚未成立的，由街道办事处（镇人民政府）保管新建住宅物业承接查验档案。

### 第三章 既有住宅物业的承接查验

**第十六条** 既有住宅物业承接查验应当具备以下条件：

（一）业主委员会（物业管理委员会）或者代行业主委员会职责的其他机构已经依法与新选聘的物业服务企业签订物业服务合同，并且合同已经生效；

（二）原物业服务合同已经解除；

（三）法律、法规、规章规定的其他条件。

**第十七条** 既有住宅物业承接查验应在物业服务合同生效后十五日内，由业主委员会（物业管理委员会）或者代行业主委员会职责的其他机构会同新选聘的物业服务企业，与原物业服务企业完成承接查验工作。

既有住宅物业承接查验费用的承担，由业主委员会（物业管理委员会）或者代行业主委员会职责的其他机构和新选聘的物业服务企业在物业服务合同中约定。没有约定或者约定不明确的，由新选聘的物业服务企业承担。

**第十八条** 既有住宅物业承接查验主要依据下列文件：

（一）物业服务合同；

（二）管理规约；

（三）拟移交物业服务项目的规划设计方案；

## 常州市行政规范性文件

---

(四) 原物业服务企业依法应当移交的图纸资料;

(五) 建设工程质量法规、政策、标准和规范。

**第十九条** 既有住宅物业承接查验按照下列程序进行:

(一) 业主委员会(物业管理委员会)或代行其职责的其他机构与新选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效后三日内,业主委员会(物业管理委员会)或代行其职责的其他机构应当书面通知新选聘的物业服务企业,由新选聘的物业服务企业对拟承接的物业项目进行综合性的物业承接查验,以确认物业管理区域内共有部位、共有设施设备的现有状态。原物业服务企业应当在物业服务合同生效后五日内提供有关资料。

(二) 新选聘的物业服务企业与业主委员会(物业管理委员会)或代行其职责的其他机构、业主代表等相关人员成立物业承接查验小组,并邀请物业所在地街道办事处(镇人民政府)、社区居(村)民委员会参加。由物业承接查验小组确定物业承接查验方案。业主委员会(物业管理委员会)或新选聘的物业服务企业(含应急物业服务企业)可以聘请第三方机构开展承接查验工作,也可以申请从物业承接查验专家库中抽取专家协助开展物业承接查验工作。

(三) 物业承接查验小组对原物业服务企业提供的资料在五

## 常州市行政规范性文件

---

日内审核完毕。原物业服务企业未能全部移交相关资料的，应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限，原则上不超过二十日。由于原物业服务企业管理不当等原因造成资料遗失的，应给出弥补措施或协商赔偿，物业承接查验小组成员共同签字确认。

（四）物业承接查验小组对物业的共用部位、共用设施设备等进行现场查验。

（五）物业承接查验小组对查验中发现的问题，应详细记录，并界定责任，明确问题解决的时限。对处于质保期内的物业质量问题，由建设单位负责解决；对原物业服务企业管理不当等原因造成的问题，由原物业服务企业负责解决。查验记录由物业承接查验小组成员共同签字确认。

（六）原物业服务企业、业主委员会（物业管理委员会）或代行其职责的其他机构、新选聘的物业服务企业应当签订物业承接查验协议。如承接的物业项目部分还在质保期内，建设单位也应共同签订物业承接查验协议，明确具体的保修项目、负责保修的单位及联系方式、保修方面遗留问题的处理情况，并在必要时提供原施工或采购合同中关于保修的相关条款文本。

（七）办理物业交接手续。

## 常州市行政规范性文件

---

**第二十条** 新选聘的物业服务企业应当自住宅物业交接后三十日内，持以下文件向物业所在地的物业管理部门办理备案手续：

- （一）物业承接查验备案表；
- （二）物业服务合同；
- （三）管理规约；
- （四）物业承接查验协议；
- （五）物业承接查验移交资料清单；
- （六）查验记录；
- （七）交接记录；
- （八）其他与承接查验有关的文件。

新选聘的物业服务企业应当在完成物业承接查验备案之日起五日内，将备案情况书面告知物业所在地的街道办事处（镇人民政府），并将物业承接查验结果以及物业承接查验协议、物业承接查验移交资料清单、查验和交接记录，在物业管理区域内主出入口等显著位置公告，公告时间不少于三个月；同时将物业承接查验公告资料上传至市物业管理公共服务平台（市阳光物业平台）。

**第二十一条** 既有住宅物业承接查验时应当移交下列资料：

## 常州市行政规范性文件

---

（一）根据实际情况，参照本办法第十一条第（二）项第1目至第5目、第7目、第9目的资料；

（二）管理规约；

（三）物业服务项目档案资料，包括反映物业实际情况的图纸资料和技术档案资料，有关设施设备的使用说明、运行情况记录等技术资料；

（四）物业服务收费、停车费等资料，公共能耗分摊办法及收支情况资料，原物业服务企业利用物业共用部位、共用设施设备所得收益的明细账目和收支情况；

（五）由业主交纳、原物业服务企业代收的电梯运行维护费、公用水电费资料；

（六）物业服务区域内共用设施设备维保协议；

（七）与物业服务和物业经营相关的合同及资料；

（八）承接物业服务项目时接收的资料以及管理过程中产生的资料；

（九）其他资料。

**第二十二条** 原物业服务企业应当在业主委员会（物业管理委员会）或代行其职责的其他机构的见证下，将预收的物业费、停车费、水电费等相关费用结余部分转交给新选聘的物业服务企



业。

**第二十三条** 由建设单位提供开办费购买的开办物资归全体业主所有，由物业服务企业使用和管理。原物业服务企业退出物业管理区域时，应当依据与建设单位确认的开办物资清单，将开办物资移交给业主委员会（物业管理委员会）或代行其职责的其他机构，也可经业主委员会（物业管理委员会）或代行其职责的其他机构同意直接移交给新选聘的物业服务企业，并办理相应移交手续。

**第二十四条** 新选聘的物业服务企业应当将既有住宅物业承接查验有关的文件、资料和记录建立档案，并妥善保管。既有住宅物业的承接查验档案属于全体业主所有。

### 第四章 法律责任

**第二十五条** 前期物业服务企业未尽合理审慎查验义务，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，物业服务企业应当依法承担相应的赔偿责任。

新建物业交接后，建设单位未能按照物业承接查验协议的约定妥善解决承接查验发现的问题，造成业主损失的，应当依法承担相应的赔偿责任。

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

## 常州市行政规范性文件

---

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。

**第二十六条** 物业服务企业未将新建住宅物业承接查验结果在物业管理区域内显著位置公告的，由物业所在地物业管理部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上十万元以下罚款。

建设单位不移交新建物业承接查验资料的，由物业所在地物业管理部门限期改正；逾期仍不移交的，对建设单位予以通报，处一万元以上十万元以下的罚款。

建设单位与物业服务企业恶意串通、弄虚作假，在物业承接查验活动中共同侵害业主利益的，责任方应当共同承担赔偿责任。

**第二十七条** 第三方机构在新建住宅物业承接查验中出具有虚假记载、误导性陈述、重大遗漏的报告，由物业所在地物业管理部门责令限期改正，没收违法所得，处三万元以上五万元以下的罚款；造成当事人损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十八条** 物业管理部门和有关单位工作人员以及受委托从事公务的人员违反本办法规定，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 常州市行政规范性文件

---

**第二十九条** 本办法规定的行政处罚，按照相对集中行政处罚权的规定应当由相关执法主体实施的，依照其规定执行。

### 第五章 附 则

**第三十条** 其他管理人接受委托，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务的，适用本办法有关物业服务企业的规定。

**第三十一条** 物业管理部门可结合当地实际，制定具体实施细则。

**第三十二条** 本办法自 2024 年 3 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 2 月 28 日。