

金华市物业承接查验协议书

(示范文本 2023)

甲方(建设单位): _____

乙方(物业服务人): _____

为维护业主的合法权益,明确甲乙双方责任,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《金华市物业管理条例》等有关法律法规规章之规定,甲乙双方对_____ (项目名称)的承接查验事宜,达成如下协议:

第一条 物业基本情况

物业项目名称: _____;

物业类型: _____ (住宅、非住宅、综合);

坐落位置: _____县(市、区) _____街道 _____路 _____号;

物业管理区域四至范围(规划平面图):

东至 _____;

南至 _____;

西至 _____;

北至 _____;

占地面积: _____平方米;

总建筑面积: _____平方米;其中住宅 _____平方米,非住宅 _____平方米。

分期建设的项目,具体情况为: _____

_____。

(物业管理区域划分意见书或规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)

第二条 承接查验内容

一、甲方已依法向乙方移交如下基础资料（与交档案馆资料相符）：

1. _____;
2. _____;
3. _____;
4. _____;
5. _____;
6. _____;
7. _____;
8. _____;
9. _____;
10. _____;

甲方尚未向乙方移交的资料：

1. _____;
2. _____;
3. _____;
4. _____;
5. _____;
6. _____;

其中1： _____、 _____、 _____、 _____、 _____
_____于现场查验_____日前向乙方移交；

- 2： _____、 _____、 _____、 _____、 _____、 _____、

_____于物业交付使用后_____日内向乙方移交。

二、现场查验：查验范围为物业共用部位、共用设备设施、物业服务用房、设备设施用房等业主共有财产。

1.共用设备：包括电梯、消防设备、监控设备、水泵、水箱、避雷设施、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。

2.共用设施：包括消防设施、安防监控设施、人防设施、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、雨污水窨井及地下总管、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、垃圾转运设施以及物业服务用房等。

3.共用部位：包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、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。

三、物业共用部位、设施、设备的查验结论：_____，
_____，详见单项验收报告。经乙方查验，甲方确认，上述物业共用部位、设施、设备存在的问题如下：

1. _____;
2. _____;
3. _____;
4. _____;
5. _____;
6. _____;

经甲乙双方协商一致，就存在的问题确定解决方法如下：

1. _____;

2. _____;
3. _____;
4. _____;
5. _____;
6. _____;

第三条 承接查验及交接时间

一、现场查验时间：_____年__月__日至_____年__月__日。

二、物业交接工作：

物业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、物业服务用房、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，由甲乙双方共同签章确认。

甲方将物业服务用房、共用部位、共用设施设备交接给乙方，按方式_____：

- 1.现场查验后即交接给乙方，不合格项目甲方另行整改；
- 2.现场查验合格，双方办理交接手续后交付乙方。

第四条 承接查验标准

承接查验标准：应当符合经规划部门批准的规划设计方案和经设计部门批准的建设图纸资料，及国家强制性法规和规范性文件要求；若不符合的，需经整改；整改完毕后，甲方应重新组织承接查验。

第五条 双方的权利义务

一、甲方的权利义务

1.甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当约定所交付物业的共用部位、共用设施设备的配置和建设标准。

2.甲方制定的临时管理规约，应当对全体业主同意授权乙方代为查验

物业共用部位、共用设施设备的事项作出约定。

3.甲方应当按照国家有关规定和物业买卖合同的约定,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。

4.甲方应当在物业交付使用30日前,与乙方完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。

5.现场查验20日前,甲方应当向乙方移交竣工验收资料、设备清单及技术资料、配套设施准许使用文件、物业质量保修文件和物业使用说明文件等。

6.甲方应当委派专业人员参与现场查验,与乙方共同确认现场查验的结果。对查验不合格项目,甲方应当及时解决并组织乙方复验。

7.甲方应当与乙方约定办理物业交接手续方式,向乙方移交物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。

8.甲方不得以物业交付期限届满为由,要求乙方承接不符合交用条件或者未经查验的物业。

9.甲方承担物业承接查验费用。

二、乙方的权利义务

1.乙方应当对甲方移交的资料进行清点和核查,重点核查共用设施设备出厂、安装、试验和运行的合格证明文件。

2.乙方应当对物业共用部位、共用设施设备进行现场检查和验收。

3.乙方应当综合运用核对、观察、使用、检测和试验等方法现场查验,重点查验物业共用部位、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能。

4.乙方应当将物业共用部位、共用设施设备的数量和质量不符合约定或者规定的情形,书面通知甲方。

5.乙方应当配合甲方及时解决查验不合格项目,并参加复验。

6.乙方应当配合甲方以所约定的方式办理物业交接手续，交接物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。

7.乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案，并妥善保管。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，乙方应当在前期物业服务合同终止之日起10日内，向业主委员会移交物业承接查验档案。

8.乙方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，乙方应当承担相应的赔偿责任。

9.承接查验合格物业交接后30日内，乙方应向当地住房和城乡建设部门等报送符合验收要求的相关材料，办理备案手续。

10.乙方应当将物业承接查验备案情况在物业区域内显著位置或信息化平台公示。

第六条 违约责任

一、物业承接查验协议生效后，任何一方不履行协议约定的交接义务，导致前期物业服务合同无法履行的，应当承担违约责任。

二、物业交接后，甲方未能及时解决物业共用部位、共用设施设备存在的问题，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

三、物业交接后，发现隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和正常使用的，甲方应当负责修复；给业主造成经济损失的，甲方应当依法承担赔偿责任。

四、自物业交接之日起，乙方应当全面履行前期物业服务合同约定的、法律法规规定的以及行业规范确定的维修、养护和管理义务，承担因管理服务不当致使物业共用部位、共用设施设备毁损或者灭失的责任。

第七条 保修条款

一、甲方应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业共用部位、共用设施设备的保修责任。

二、甲方委托乙方提供物业共用部位、共用设施设备的保修服务，服务内容和费用由双方另行约定。

第八条 争议解决方式

本协议执行中如发生争议，则双方协商解决；如协商不成，任何一方可以申请当地住房和城乡建设部门调解，也可按照法律规定向人民法院提起诉讼。

第九条 其他事项

一、本协议作为前期物业服务合同的补充协议，与前期物业服务合同具有同等法律效力。

二、本协议甲乙双方盖章后生效。

三、本协议一式三份，甲乙双方各执一份，报当地住房和城乡建设部门备案一份。

附件：一、物业交接记录表

二、物业查验记录表

三、物业资料移交清单表

四、房屋共用配套用房验收移交表

五、物业共用设备（单项）验收移交表

六、设备单项查验报告

七、房屋共用部位查验表

八、物业共用设施移交查验表

甲方（建设单位）：

乙方（物业服务人）：

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：

授权代表：

年 月 日

年 月 日

附件一

物业交接记录表

查验项目	_____小区
基础资料	竣工验收合格报告_____份_____页
	规划详图_____份 竣工总平面图_____份
	土建、水、电器、节能、分户验收资料一本
	单体建筑、结构、水电的竣工图各_____份（本）
	附属配套设施、地下管网工程竣工图等资料各_____份（本）
	供水协议书_____份_____页
	供电协议书_____份_____页
供气协议书_____份_____页	
共用部位	建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、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
共用设施设备	小区道路_____米，地下停车场_____个，公共路灯_____座、小区雨污水地下总管_____米，雨污窨井_____个，化粪池_____个、垃圾桶_____个。消防栓_____个、消防水池_____个、消防电气控制设备_____套、水泵_____个、生活水箱水池_____个、高低压配电室_____间、配电箱_____个、发电机组_____套、公共区域配电箱_____个、入侵报警系统_____套、出入口控制系统_____套、摄像头_____个、监控显示器_____个、电梯设备_____台。
其他	
交接方式	现场交接办理交接手续

移交单位：

接收单位：

经办人：

经办人：

交接日期： 年 月 日

交接日期： 年 月 日

附件二

物业查验记录表

查验项目	_____小区
查验时间	_____年 _____月 _____日至 _____年 _____月 _____日
查验范围	有关图纸、基础和承接查验资料；共用部位、共用设施设备
查验方法	有关图纸、基础和承接查验资料移交； 核对、观察、使用、检测和试验共用部位、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能。
现场查验情况	<p>查验资料：小区规划详图、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资料；消防验收意见书；供水、供电、供气等协议书；物业服务企业与开发建设单位关于工程质量保证金使用和管理的合同约定齐全。</p> <p>共用设施设备：房屋本体、公共设施完好； 公共配套设备设施（包括强电系统、安全防范系统、消防系统、楼宇自控系统、综合布线系统、给排水系统）完好，运行正常； 各户钥匙的完好，可正常使用。</p>
修复情况	
查验结论	
查验小组人员	建设单位查验人员： 物业服务人查验人员：
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; padding: 10px;"> <div style="text-align: center;"> 建设单位（盖章） _____ 年 _____月 _____日 </div> <div style="text-align: center;"> 物业服务人（盖章） _____ 年 _____月 _____日 </div> </div>	

附件三

物业资料移交清单表

物业名称					
建设单位		设计单位		占地面积	m ²
施工单位		监理单位		建筑面积	m ²
移交内容	房屋产权清册	份 张	供水、供电、供气、通讯、 有线网络等合同		份
	配套设施/场地/房屋 产权清册	份 张	住宅质量保证书和住宅使用 说明书		份
	设备清册	份 张	土地使用权出让证明		份
	移交业主房屋钥匙	把/户	土地使用权证		份
	移交配套用房钥匙	套	建设用地规划许可证		份
	规划总平面图	张	建设工程规划许可证		份
	竣工总平面图	套 张	建筑物命名、更名审批资料		份
	绿化及建筑小品竣工 图	套 张	施工许可证		份
	室外地下管网竣工图	套 张	工程竣工验收备案证明		份
	单体建筑竣工图	套 张	工程规划验收合格证明		份
	单体结构竣工图	套 张	消防验收合格证明		份
	单体给排水竣工图	套 张	环保达标验收合格证明		份
	单体电气竣工图	套 张	电梯（扶梯）合格证明和准 用文件		份
	道路、停车场竣工图	套 张	售楼资料及规划要点		份
	设备订货合同、合格 证、使用说明书、检验 报告、随机配用工具清 单	套	所有设施设备安装、测试、 验收记录。		套
查验说明：查验人（共同签字）：					
移交意见：			接收意见：		
移交人：		建设单位盖章：		接收人：	
		年 月 日		物业服务人盖章：	
				年 月 日	

附件四

房屋共用配套用房验收移交表

项目名称			面积	m ²		
竣工日期	年 月 日		接管验收日期	年 月 日		
建设单位:	设计单位:		施工单位:			
开工时间:	年 月 日		保修期:			
完工时间:	年 月 日		年 月 日至 年 月 日			
验收类别	验收内容					
	单体建筑竣工图	套	张	附属资料	份	
	单体结构竣工图	套	张	份		
	给排水竣工图	套	张	份		
	电气竣工图	套	张	份		
配套资料						
项目环境	顶棚		屋面			
	墙壁		门窗			
	地面		给水			
	照明		排水			
	符合要求“√” 缺陷“×” 无此项“--” 增加项补填					
初验：存在问题			复查、验收结论（整改情况）：			
查验人（共同签字）： 年 月 日			查验人（共同签字）： 年 月 日			
验收人 签字栏	设计单位：		施工单位：		监理单位：	
	建设单位：		接收单位：			
	移交人： 年 月 日		接收人： 年 月 日			

附件五

物业共用设备（单项）验收移交表

设备名称：	规格型号：		安装位置：			
	生产商：		出厂时间：			
竣工验收日期	年 月 日	接管验收日期	年 月 日			
建设单位：		设计单位：	施工单位：			
开工时间：	完工时间：		保修期： 年 月 日至 年 月 日			
验收类别	验收内容					
配套资料	订货合同	份	检验报告	份		
	合格证	份	验收记录	份		
	使用说明书	份	准用文件	份		
	设备安装测试记录	份	随机配备工具清单	份		
	电气设备线路图	份	管理制度及应急方案	份		
设备房环境/设备外观	顶棚		通风		地下管沟	
	墙壁		噪声		防护措施	
	地面		减震		配用工具	
	照明		应急照明			
	门窗		消防设施			
	符合要求“√” 缺陷“×” 无此项“--” 增加项补填					
试运行情况	现场实测技术性能及数据：					
初验：存在问题 查验人（共同签字）： 年 月 日			复查、验收结论（整改情况）： 查验人（共同签字）： 年 月 日			

附件六

_____设备单项查验报告

经三方按_____设备合同清单验收，设备型号、关键部件、数量与实际安装相符合。经几个月调试运行_____已正常，但是_____尚需整改。于_____日内整改完毕。

甲方（物业服务人）盖章：

乙方（建设单位）盖章：

负责人：

工程部经办人：

丙方（施工企业）盖章：

负责人：

查验日期____年____月____日

附件：一、设备清单

二、设备技术资料（出厂安装：试验资料和运行的合格证明文件）

三、整改情况

四、操作养护培训记录

五、设备保修协议

附件七

房屋共用部位查验表

项目名称		面积	m ²
竣工日期	年 月 日	接管验收日期	年 月 日
建设单位:	设计单位:		施工单位:
开工时间:	年 月 日	保修期:	
查验项目	查验情况		
	查验方法	存在问题	查验结论
1. 基础			
2. 承重墙体			
3. 柱、梁			
4. 楼板、屋顶			
5. 外墙			
6. 门厅			
7. 楼梯间			
8. 走廊、楼道			
9. 扶手、护栏			
10. 电梯井道			
12. 架空层			
13. 给排水管			
14. 共用照明			见查验报告
15. 管道井道			见查验报告
查验人（共同签字）:			
建设单位:		接收单位:	

附件八

物业共用设施移交查验表

项目名称					
	查验移交情况				
	查验项目	基本情况	查验方法	存在问题	查验结论
物 业 共 用 设 施	1. 道路				见查验报告
	2. 绿地				见查验报告
	3. 人造景观				见查验报告
	4. 围墙				见查验报告
	5. 大门				
	6. 信报箱				
	7. 宣传栏				
	8. 路灯				见查验报告
	9. 排水管道				见查验报告
	10. 化粪池				见查验报告
	11. 停车位(库)				见查验报告
	12. 消防设施				见查验报告
	13. 安防监控				见查验报告
	14. 健身设施、				见查验报告
	15. 单元总门				见查验报告
	16. 垃圾桶箱				
	17. 防雷设施				见查验报告
查验人（共同签字）：					
建设单位：			接收单位：		