《诸暨市住宅物业项目承接查验实施细则

（试行）》起草说明

一、起草背景

根据《物业管理条例》《物业承接查验办法》及《浙江省物业管理条例》等上位法规定，物业承接查验是明确建设单位、物业服务人及业主权责的关键环节。近年来，住建部及省住建厅多次强调需通过地方细则细化承接查验标准，强化全链条责任落实。目前我市物业承接查验领域存在责任边界模糊、配套设施不完善、矛盾纠纷难化解等问题，需进一步明确物业承接查验程序及移交资料，通过制度规范减少权责争议，保障业主权益。前期由市建设局结合我市实际情况，起草了《诸暨市住宅物业项目承接查验实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》。

二、主要内容

《实施细则》共二十五条内容。

1.明确了相关职能部门在物业承接查验方面的工作职责。主要内容为：市物业管理行政主管部门负责辖区内住宅物业项目承接查验工作的指导、监督和管理。各镇乡（街道）指导和监督业主大会和物业服务企业共同做好物业共用部位、共用设施设备的承接查验、确认现场查验结果等。其他相关行政职能部门及供水、供电、供气等专业经营单位应当按照各自工作职责，协助做好住宅物业项目承接查验的衔接工作。诸暨市城乡和建设局负责建立的诸暨市物业管理专家库，为住宅物业承接查验提供技术指导服务，同时组织业务培训工作。

2.明确了住宅物业项目承接查验应当本着诚实信用、客观公正、严谨规范、专业细致、权责分明、依法有序以及保护业主共有财产的原则进行。

3.明确了承接查验产生的费用如何承担以及资料管理和移交工作。

4.明确了新建物业和原有物业承接查验时应具备的条件以及程序。

5.明确了新建物业和原有物业承接查验时，应当移交的资料。

6.明确了新建住宅物业承接查验应当查验的共用部位及共用设施设备的范围。

7.明确了物业服务企业在物业交接完成后，向所在地镇乡（街道）、物业管理主管部门办理备案手续时应当提供的文件。