

地方标准
《物业承接查验规范》
(征求意见稿)

编制说明

二〇二四年九月



目 录

一、 工作概况	1
(1) 任务来源	1
(2) 目的意义	1
(3) 主导单位介绍	3
(4) 主要工作过程	3
(5) 主要起草人及任务分工	4
二、 标准编制原则和主要内容	5
(1) 编制原则。	5
(2) 标准主要内容。	6
三、 实证研究	8
四、 知识产权说明	9
五、 采标情况	9
六、 重大意见分歧的处理	11
七、 其他应说明的事项	11
八、 参考文献	12

一、工作概况

(1) 任务来源

根据（陕市监函〔2023〕410号）《陕西省市场监督管理局关于下达2023年度陕西省地方标准制修订项目计划的通知》要求，2023年6月9日我公司完成了陕西省地方标准《物业承接查验规范》立项的评审审核工作。

2023年5月10日陕西省市场监管局官网，公布了陕西省2023年度地方标准制修订项目计划。项目编号为SDBXM059-2023（《2023年度陕西省地方标准制修订项目计划汇总表》），标准编制工作正式启动。

(2) 目的意义

a. 物业承接查验是规范前期物业服务合同行为的需要，是履行前期物业服务合同的一个主要内容和关键环节；是合同中对承接查验行为进行规范和监督的重要环节，有利于维护社会公共利益。

b. 物业承接查验是保护业主物权的需要；是促进物业服务行业健康发展的需要。从防止建设单位和物业服务企业利用优势地位侵害业主权利出发，从保护在前期物业管理阶段业主的物权出发，都有必要规范建设单位和物业服务企业的承接查验行为。

c. 督促建设单位或前期物业服务企业及时发现问题解决问题。物业管理企业在承接物业项目时对公用部位、公用设施设备以及档案资料认真清点验收，各方共同确认交接内容和交接结果，有利于明确各方的责任和权利，对于维护业主、建设单位和物业公司三者的正当权

益，避免出现责任纠纷具有重要的作用，有效保障各方权益。

d. 为了分清各方责任，维护各方利益，减少矛盾和纠纷，以利于业主的使用和物业管理的顺利进行。有利于业主真正获得质量稳定的合格产品，充分感受到优质高效的物业功能；

e. 是对物业公共部位、公共设施的配置标准、外观质量和使用功能的再检验。物业承接查验，可以督促建设单位根据规划设计标准和售房约定，提高对物业公共部分、公用设施的建设和完善，对于提高建筑的质量，保障住户的财产和体验以及权益具有重要的意义。

f. 物业承接查验是促进物业服务行业发展的需要。通过强化建设单位在承接查验工作中的义务和责任，通过加强对物业服务企业在承接查验工作中的指导和协助，最大限度地减少开发建设遗留问题，为前期物业管理活动创造有利条件，以促进物业服务行业的健康发展。

g. 规范前期物业承接查验，可以弥补前期物业管理期间业主大会缺位的弊端，强化物业建设与物业管理之间的承接关系，对保障物业管理工作顺利的开展具有极大意义。

h. 规范的承接查验可以进一步提高物业企业承接查验的专业能力，有利于企业完善专业工作，更好的树立在物业管理行业中的品牌形象，同时有利于物业公司未来的管理服务运行，最大程度减少运营成本，减少工作量。

i. 新老物业管理企业在物业更迭交接工作时进行物业承接查验，有利于界定管理责任，最大程度保护新物业的权益。是实质性启动物业管理工作的标志，对转移和区分物业管理责任以及物业项目的更迭

管理过程具有重要意义。

(3) 主导单位介绍

a. 本次标准制修订的主导单位为：诚悦物业服务集团有限公司；参与单位为：西安经发物业股份有限公司、陕西易宣物业管理有限公司。

b. 诚悦物业服务集团有限公司作为主导单位，公司成立于2002年，是中国物业管理协会副会长单位，多次参与了行业编写的标准、制度、规范编写等工作；参与了中物协标准化委员会组织的两项国家标准《物业管理术语》和《物业服务顾客满意度测评》编制；参与了2016年中国物业管理协会组织的《物业管理指南—产业园区》、《产业园区物业风险管控》技术类文件的撰写编制；参与了2014年中国物业管理协会设施设备委员会《绿色建筑运行维护技术规范》的修订；参与了2020年中国物业管理协会组织的《物业承接查验操作指南》修编工作。在行业内积累了丰富的标准、规范、文件制度编制修订工作经验。

(4) 主要工作过程

a. 2023年4月24日陕西省市场监督管理局委托陕西省物业服务标准化技术委员会召开了 2023年省级地方标准立项评审会，诚悦物业服务集团有限公司作为主导单位，进行了本标准的立项评审汇报工作。

b. 2023年5月10日陕西省市场监督管理局官网，公布了陕西省2023年度地方标准制修订项目计划。本标准最终通过了立项列入到2023年陕西省地方标准项目计划中，项目编号为：SDBXM059-2023。

c. 2023年6月9日陕西省物业服务标准化技术委员会召开了通过立项的14家（省住建厅下属标准项目）标准主导单位参加的2023年陕西省地方标准制定工作启动会，对各单位就标准编制具体计划进行了部署和安排。

d. 2023年11月3日召开了编制小组的首次会议，主导单位根据陕西省地方标准 DB61/T1214-2020《地方标准制定规范》要求，拟定了《物业承接查验规范》大纲。根据大纲结构，对编制小组成员进行了分工，确定了不同章节、内容编制分项细项以及附件内容的编制工作，于2023年12月14日完成了《物业承接查验规范》工作组讨论稿，并提交至陕西省物业服务标准化技术委员会统一汇总提交审核。

e. 2024年1月15日，工作组组织邀请部分企业共同对文件进行了二次讨论意见征询和修订。

f. 2024年1月29日完成了《物业承接查验规范》征求意见稿（报审稿）及相关报审资料。

（5）主要起草人及任务分工

a. 主导单位 诚悦物业服务集团有限公司，组织成立了标准起草工作小组，人员组成及分工如下：

序号	姓名	单位	职务	职称	任务分工
1	夏小军	诚悦物业服务集团有限公司	总裁	中级	项目总负责及指导
2	夏明	诚悦物业服务集团有限公司	副总裁	中级	技术指导
3	刘炳东	诚悦物业服务集团有限公司	总监	中级	项目具体负责人
4	芦毅	诚悦物业服务集团有限公司	工程部经理	中级	标准起草
5	耿何翔	西安经发物业股份有限公司	副总经理	中级	技术指导
6	曹孟琦	西安经发物业股份有限公司	企管部副经理	中级	标准起草
7	张立	陕西易宣物业管理有限公司	副总经理	中级	技术指导
8	刘迎坤	陕西易宣物业管理有限公司	物管部副经理	中级	标准起草

b. 本次编制工作任务及立项工作确认后，主导单位立即成立了标准起草工作组，工作组根据各位成员的业务特长及职能，制定了详细的小组工作计划及工作分工。

二、标准编制原则和主要内容

(1) 编制原则。

本文件遵循并按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定进行编制起草。同时根据 陕西省地方标准 DB61/T1214-2020《地方标准制定规范》的编制要求，确定了标准的结构、要素、技术要求以及关键指标和主要内容。

a. 标准的结构。

按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的相关规定，确定了：按照 层次、要素以及附录、图和表的位置以及排列顺序 的结构要求进行编制、起草。

b. 标准的要素。

按照 GB/T 1.1—2020 规定，从规范性要素和必备要素的要求，在要素内容中确定了：封面、目次、前言、范围、规范性引用文件、术语和定义、核心技术要素、附录、参考文献等必备要素及可选要素 构成了标准的要素内容。

c. 技术要求。

按照 GB/T 1.1—2020 规定，对于“核心技术要素”这一必备要素的要求，结合物业行业特点以及本地区对物业承接查验规范的相关

要求和需要，确定了：基本要求、承接查验的条件、承接查验的程序、查验内容与要求、交接内容与要求等相关技术要求的内容。特别是承接查验的程序及查验内容，作为本标准的核心技术要求内容，给与了明确。

d. 关键指标。

按照 GB/T 1.1—2020 规定，在核心技术要素的章节中确定的承接查验的条件、程序等内容的基础上，对于承接查验规范过程中关键指标在“附录”部分给出了具体指标标准，为承接查验的规范过程创造了判断依据和标准。

关键指标的标准及数据是根据并参考相关行业规范及验收标准技术指标编写列入之中。

(2) 标准主要内容。

a. 标准名称：确定本文件中英文名称。

本文件确立了物业承接查验工作的规范要求，故命名为“物业承接查验规范”。

英文名称：Property acceptance inspection specification

b. 前言：明确标准的提出、归口单位及起草单位和主要起草人等。

c. 范围：明确本文件规定的具体内容条款及其适用范围等。

d. 规范性引用文件：明确本规范引用的相关标准及文件。

e. 术语和定义：对本文件涉及承接查验的关键术语进行解释。

f. 基本要求：承接查验的基本要求（包括 物业承接查验应遵循的原则；由建设单位与前期物业服务人共同参与现场查验；按国家和地方

相关标准运用核对、观察、使用、检测和试验等方法；重点查验共有部分、共用设施设备的配置、外观质量和使用功能；现场查验形成书面记录签字确认；对承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管等内容）。

g. 承接查验条件：明确。

h. 承接查验程序：明确的方法与要求。

i. 查验内容与要求：主要描述本文件涉及指标测定方法与依据。

j. 交接内容与要求：

附录A：资料查验的内容

附录B：共用设施查验的内容及要求

附录C：共用设备查验的内容及要求

附录D：共有部位查验的内容及要求

k. 本文件按照 GB/T 1.1—2020 规定，作为文件的核心内容技术要求：承接查验的基本要求、以及承接查验的条件、程序的确定之后，确定了“查验内容与要求、交接内容与要求”，为具体操作过程明确了具体步骤及内容。

1. 本文件作为指导性规范标准，工作组对照住房和城乡建设部《物业承接查验办法》（建房[2010]165号）、以及陕西省住建厅关于建筑项目承接查验的相关制度，进行了分析、对比和整理，排除了部分差异性矛盾因素和内容，确保文件中相关内容的统一性和一致性。

三、实证研究

(1) 《物业承接查验规范》工作组在文件标准的编制过程中，通过结合与10多个相关物业企业单位的物业项目在承接查验管理过程中对于服务规范的需求，以及承接查验过程中存在的问题，通过物业各部门（特别是在物业交付承接查验过程中物业的工程部、客服部、秩序部发现的问题）积累总结出的数据、报告以及工作总结经验，对一致性的规范流程内容进行了充分的验证和评价。

特别是工程竣工资料图纸的规范交接要求方面，给物业项目这些年来在后期维修过程中造成了较大的困难和不便等因素。

《物业承接查验规范》工作组通过与有业务往来的开发建设单位、施工单位，就承接查验过程中依照政府相关文件规范和制度，就承接查验的交接查验文件资料、现场查验、交接工作等内容进行了充分论证和讨论。

(2) 《物业承接查验规范》工作组在本次文件编制过程中，分别通过与多个业主委员会、物管会、街道办、居委会各方进行了沟通和讨论。各方对于承接查验过程中存在的问题进行了梳理汇总，通过分析其中存在的问题，明确了各方应尽的职责和工作任务，交接界面等。

(3) 根据《陕西省物业服务管理条例》中承接查验工作的相关行政业务部门职责分工以及监督管理、备案工作分别进行了收集、整理、评价、论证。

四、知识产权说明

本标准所有技术内容为项目组整理收集、总结分析、调研等获得，不涉及知识产权纠纷；本标准与现行法律、法规和强制性标准没有冲突。

五、采标情况

(1) 目前本标准无对应的国际标准或国外先进标准。本标准制订过程无采标情况。

(2) 本文件在编制过程中充分对国内外先进标准以及国内同类标准进行了比较，充分对行业相关标准进行了分析，采纳接受了相关内容的先进内容，同时根据本地区具体情况和相关政策等因素，为本标准文件的编制提供的宝贵的参考依据。具体见下表。

标准号	标准名称	标准类别	省市区	发布单位	状态	批准日期	实施日期	备案号	备案日期
DB34/T3797-2021	《物业交收规范》	地方标准	安徽省	安徽省市场监督管理局	现行	2021-01-25	2021-02-25	80343-2021	2021-01-25
DB4403/T 188-2021	新建物业项目承接查验规范	地方标准	深圳市	深圳市市场监督管理局	现行	2021-09-22	2021-10-01	84135-2021	2021-09-22
DB3305/T180-2020	《社会组织承接政府购买服务项目实施规范》	地方标准	湖州市	湖州市市场监督管理局	现行	2020-12-04	2020-12-04	77751-2021	2020-12-04

a. 安徽省市场监督管理局2021年颁布了地方标准《物业交收规范》，(DB34/T3797-2021)，标准中重点规定了新建住宅物业的交收工作，重点强调的内容是物业承接查验过程中的“交”与“收”的过程，涉及的承接查验具体操作内容和具体技术要求相对较少。

b. 深圳市市场监督管理局2021年颁布了《新建物业项目承接查验

规范》（DB4403/T188-2021）。重点是根据2020年《深圳经济特区物业管理条例》实施后对于新建物业项目，由业主大会与建设单位、物业服务企业三方进行承接查验活动工作规范，其标准重点在交接过程的公用设施设备、共用部位的查验的具体内容和要求，内容偏重于技术资料交接及验收等方面内容。

c. 浙江省湖州市市场监督管理局2020年颁布了《社会组织承接政府购买服务项目实施规范》（DB3305/T180-2020），该标准重点是针对于承接政府项目时进行承接查验的相关标准，偏重于政府办公类物业的承接查验工作规范，内容相对住宅项目较为简单，适用范围有较高的局限性、适用范围较窄。

d. 中华人民共和国住房和城乡建设部在2010年颁布了《物业承接查验办法》【房建2010第165号】，为承接查验的工作在承接查验中应遵循的原则、承接查验的内容、交付验收应具备的条件、查验过程依据的文件、查验程序、移交资料、清点核查的重点、现场查验等方面提供了指导性的应遵循的要点内容，其对承接查验是指承接新建物业项目前进行检查和验收的活动，文件2010年颁布2011年实施至今时间13年，期间随着民法典的颁布等一系列法规的出台相关政策法规也有一定的变化。

（3）除以上规范标准制度以外，国内对于物业承接查验无其他相关标准。随着房地产市场的变化以及新建楼盘的急剧萎缩，整个存量市场的物业项目在后期物业的更迭过程当中，承接查验工作显得尤为关键和重要。因此，国内还没有对于物业的更迭阶段承接查验工作

规范标准有明确的规范内容。

本次立项申请的《物业承接查验规范》适用于新建物业项目和老旧项目物业更迭过程的承接查验活动，适用性更强；其次，本标准在起草过程中根据并结合了《陕西省物业服务管理条例》中对于承接查验活动相关内容要求，更能够适用于陕西省内物业管理服务规范的管理工作在实践活动中予以应用。

六、重大意见分歧的处理

本文件编制过程，未出现重大意见和分歧。

七、其他应说明的事项。

无

八、参考文献。

参 考 文 献

- [1] GB/T 10060—2023 电梯安装验收规范
- [2] GB 50016—2014 建筑设计防火规范
- [3] GB 50041 锅炉房设计规范
- [4] GB 50045 高层民用建筑设计防火规范
- [5] GB 50053 20kV及以下变电所设计规范
- [6] GB 50084 自动喷水灭火系统设计规范
- [7] GB 50116 火灾自动报警系统设计规范
- [8] GB 50140 建筑灭火器配置设计规范
- [9] GB 50141—2008 给水排水构筑物工程施工及验收规范
- [10] GB 50210—2018 建筑装饰装修工程质量验收标准
- [11] GB 50242—2002 建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范
- [12] GB 50243 通风与空调工程施工质量验收规范
- [13] GB 50261 自动喷水灭火系统施工及验收规范
- [14] GB 50268—2008 给水排水管道工程施工及验收规范
- [15] GB 50300—2013 建筑工程施工质量验收统一标准
- [16] GB 50303 建筑电气工程施工质量验收规范
- [17] GB 50310—2002 电梯工程施工质量验收规范
- [18] GB/T 50314 智能建筑设计标准
- [19] GB 50336—2018 建筑中水设计规范
- [20] GB 50339—2013 智能建筑工程质量验收规范
- [21] GB 50348 安全防范工程技术标准
- [22] GB 50411 建筑节能工程施工质量验收标准
- [23] GB 50444—2008 建筑灭火器配置验收及检查规范
- [24] GB 51251—2017 建筑防排烟系统技术标准
- [25] GB 51348—2019 民用建筑电气设计标准
- [26] GB 13495.1 消防安全标志 第1部分：标志
- [27] GB 55031-2022 民用建筑通用规范
- [28] CJ/T 206 城市供水水质标准
- [29] 建房[2010]165 号 《物业承接查验办法》（住房城乡建设部）

《物业承接查验规范》标准起草组

主导单位：诚悦物业服务集团有限公司

2024年9月3日