|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **《건물 인수 검사방법》 인쇄 발부에**  **대한 통지**  建房[2010]165호  각 성, 자치구 주택성향건설청, 직할시 방산토지국(건설위원회), 신강생산건설병단 건설국:  건물 인수 검사행위를 규율하고 전기(前期) 건물관리 활동에 대한 지도와 감독을 강화하여 건물소유자의 합법적 권익을 보장하기 위하여, 《중화인민공화국 물권법》과 《중화인민공화국 계약법》, 《건물 관리조례》 등 법률, 법규 규정에 의거하여 당 부는 《건물 인수 검사방법》을 제정하여 발부하므로 이에 따라 집행하기 바란다. 집행중의 문제는 지체 없이 당 부 부동산시장 감독관리사에 통보하기 바란다.  주택성향건설부  2010년 10월 14일  **건물 인수 검사방법**  **제1조** 건물 인수 검사행위를 규율하고 전기 건물관리 활동에 대한 지도와 감독을 강화하여 건물소유자의 합법적 권익을 보장하기 위하여, 중화인민공화국 물권법》과 《중화인민공화국 계약법》, 《건물 관리조례》 등 법률, 법규 규정에 의거 이 방법을 제정한다.  **제2조** 이 방법이 지칭하는 건물 인수검사라 함은 신축 건물을 인수하기 전에 건물서비스기업과 건설단위가 국가의 관련 규정과 전기 건물서비스계약의 약정에 따라 공동으로 건물의 공공부위, 공공시설과 설비에 대하여 검사와 검수를 실시하는 활동을 가리킨다.  **제3조** 건물 인수검사는 신의성실, 객관공정, 권리와 직책을 다하고 건물소유자의 공유재산을 보호하는 것을 원칙으로 한다.  **제4조** 건물서비스기업이 건설공사의 설계, 시공, 가구별 검수 및 준공검수 등 활동에 참여하고 건설단위에 건물관리 관련 건의서를 제기하여 건물 인수검사에 유리한 조건을 마련하는 것을 권장한다.  **제5조** 국무원 주택성향건설 주무부서는 전국의 건물 인수검사 활동에 대한 지도와 감독 업무를 관장한다.  현급 이상 지방 인민정부 부동산 행정주무부서는 본 행정구역내의 건물 인수검사 활동에 대한 지도와 감독 업무를 책임지고 처리한다.  **제6조** 건설단위는 건물 매수인과 체결하는 건물 매매계약에 그가 이관하는 건물의 공용부위, 공공시설과 설비의 장착과 건설표준을 명기해야 한다.  **제7조** 건설단위가 제정하는 임시 관리규약은 건물소유자 전원이 건물서비스기업에 건물의 공용부위, 공공시설과 설비 검사를 의뢰하는 데 동의하는 지를 약정해야 한다.  **제8조** 건설단위와 건물서비스기업이 체결한 전기 건물서비스계약에는 건물 인수검사 관련 내용이 포함되어야 한다.  전기 건물서비스계약에 건물 인수검사 내용을 약정하지 않았거나 약정이 불명확한 경우 건설단위와 건물서비스기업은 보충 합의서를 체결할 수 있다.  보충 합의를 달성하지 못하는 경우에는 국가표준, 업계표준에 따라 이행하며, 국가표준, 업계표준이 없는 경우에는 통상적인 표준이나 계약의 목적에 부합되는 특정 표준에 따라 이행한다.  **제9조** 건설단위는 국가 관련 규정과 건물 매매계약의 약정에 따라 소유권 귀속이 명확하고 자료가 완비하고 품질이 합격되고 공능이 완비하고 부대시설이 구전한 건물을 이관해야 한다.  **제10조** 건설단위는 건물을 이관 사용하는 15일 전에 선임된 건물서비스기업과 건물의 공용부위, 공용시설과 설비에 대한 인수 검사업무를 완료해야 한다.  **제11조** 인수검사를 실시하는 건물은 아래의 요건을 구비해야 한다.  (1) 건설공사 준공검수에 합격되고 규획, 소방, 환경보호 등 주무부서가 제시한 인가 또는 사용허가 문건을 취득함과 아울러 건설행정주무부서에 등록해야 한다.  (2) 급수, 배수, 급전, 가스와 열 공급, 통신, 공공조명, 유선텔레비전 등 시정 공용시설과 설비는 규획의 설계요구에 따라 건설이 완료되어야 하며, 급수, 급전, 가스와 열 공급은 단독 계량미터가 설치되어야 한다.  (3) 교육, 우체, 의료위생보건, 문화체육, 환경보호, 사회구역서비스 등 공공서비스 시설은 이미 규획의 설계요구에 따라 건설이 완료되어야 한다.  (4) 도로, 녹지 및 건물 서비스용 건물 등 공공 부대시설이 규획의 설계 요구에 따라 건설이 완료됨과 아울러 사용공능 요구를 충족시켜야 한다.  (5) 엘리베이터, 2차 급수, 고압급전, 소방시설, 압력용기, 전자모니터링시스템 등 공용시설과 설비가 사용 합격증서를 취득해야 한다.  (6) 건물의 사용, 유지보수 및 관리 관련 기술서류가 완비하고 완정해야 한다.  (7) 법률, 법규가 규정한 기타 요건.  **제12조** 건물 인수검사는 주로 아래의 문건에 의거한다.  (1) 건물 매매계약  (2) 임시 관리규약  (3) 전기 건물서비스계약  (4) 건물 규획설계 방안  (5) 건설단위가 인계한 도면자료  (6) 건설공사 품질 법규, 정책, 표준 및 규범.  **제13조** 건물 인수검사는 아래의 절차에 따라 진행한다.  (1) 건물 인수 검사방안을 확정  (2) 관련 도면자료를 인수인계  (3) 공용부위, 공용시설과 설비를 검사  (4) 검사 중에 발견한 문제를 해결  (5) 현장 검사결과를 확인  (6) 건물 인수 검사협의서 체결  (7) 건물 인수인계 수속 처리.  **제14조** 건설단위는 현장 검사를 실시하는 20일 전에 건물서비스기업에 아래의 자료를 이관해야 한다.  (1) 준공 총평면도, 단일 건축물, 구조, 설비 준공도, 부대시설, 지하 파이프망 공사 준공도 등 준공 검수자료  (2) 공용시설과 설비리스트 및 설치, 사용 및 유지보수 등의 기술자료  (3) 급수, 급전, 가스 및 열 공급, 통신, 유선텔레비전 등 사용 허가문건  (4) 건물 품질보장 및 유지보수 문건과 건물 사용설명 문건  (5) 인수검사에 필요한 기타 자료.  전 항에 열거한 자료를 전부 이관하지 못한 경우 건설단위는 미이관 자료의 상세한 리스트를 작성하고 보완 이관하는 구체적인 시간을 약속해야 한다.  **제15조** 건물서비스기업은 건설단위가 이관한 자료를 점검, 심사해야 하며, 공용시설과 설비의 출고, 설치, 시험 및 운행 합격증명 문건을 중점적으로 심사해야 한다.  **제16조** 건물서비스기업은 아래의 건물 공용부위, 공용시설과 설비에 대해 현장검사와 검수를 실시해야 한다.  (1) 공용부위. 일반적으로 건축물의 기초, 하중벽체, 기둥, 들보, 마루판, 옥상 및 외벽, 홀, 계단 공간, 회랑, 복도, 손잡이, 난간, 엘리베이터 수갱도, 빈 공간 및 설비 칸 등이 포함  (2) 공용설비. 일반적으로 엘리베이터, 펌프, 물탱크, 피뢰장치, 소방시설, 복도조명, 텔레비전 안테나, 발전기, 변전설비, 급수파이프, 전선, 난방 및 에어컨 설비 등이 포함  (3) 공용시설. 일반적으로 도로, 녹지, 인조경관, 담, 정문, 게시판, 가로등, 배수구, 도랑, 못, 오수 구덩이, 정화조, 쓰레기용기, 오수처리시설, 기동차(비기동차) 주차시설, 휴게오락시설, 소방시설, 안전방호 감시장치, 인공 방호시설, 쓰레기 환적시설 및 건물 서비스용 건물 등이 포함.  **제17조** 건설단위가 법에 따라 유관단위에 이관하는 급수, 급전, 가스와 열 공급, 통신, 유선텔레비전 등 공용시설과 설비는 건물서비스기업의 현장검사와 검수 내용으로 하지 아니한다.  **제18조** 현장검사는 심사대조, 관찰, 사용, 검측 및 시험 등 방법을 종합적으로 운용하여 건물의 공용부위, 공용시설과 설비 장착표준, 외관 품질과 사용공능을 중점적으로 검사해야 한다.  **제19조** 현장검사는 서면기록을 형성해야 한다. 검사기록에는 검사일시, 프로젝트명칭, 검사범위, 검사방법, 존재하는 문제, 복구상황 및 검사결론 등 내용이 포함되어야 하며, 아울러 건설단위와 건물서비스기업의 검사 참가인원의 확인 서명을 받아야 한다.  **제20조** 현장 검사 중에서 건물서비스기업이 건물의 공용부위, 공용시설과 설비 수량 및 품질이 약정이나 규정에 부합되지 아니한 상황을 발견한 후에는 서면으로 건설단위에 통지해야 하며, 건설단위는 지체 없이 해결함과 아울러 건물서비스기업을 조직하여 재검사를 실시해야 한다.  **제21조** 건설단위는 전문인원을 파견하여 현장검사에 참여하게 해야 하며, 건물서비스기업과 공동으로 현장검사 결과를 확인하고 건물 인수검사합의서를 체결해야 한다.  **제22조** 건물 인수검사합의서는 건물 인수검사 기본상황, 존재하는 문제, 해결방법 및 기한, 쌍방의 권리와 의무, 위약책임 등 사항을 명확히 약정해야 한다.  **제23조** 건물 인수검사합의서는 전기 건물서비스계약의 보충합의서로서 전기 건물서비스계약과 동등한 법적 효력을 가진다.  **제24조** 건설단위는 건물 인수검사합의서를 체결한 후 10일 이내에 건물 인수인계 수속을 처리하고 건물서비스기업에 서비스용 건물과 기타 건물 공용부위, 공공시설과 설비를 이관해야 한다.  **제25조** 건물 인수검사합의서가 효력을 발생한 후 일방 당사자가 합의서에서 약정한 인수인계 의무를 이행하지 않아 전기 건물서비스계약을 이행할 수 없게 된 경우에는 그에 따른 위약책임을 부담해야 한다.  **제26조** 인수인계 작업은 서면기록을 형성해야 한다. 인수인계 기록에는 이관자료의 명세, 건물의 공공부위, 공공시설과 설비 명세, 인수인계 일시, 인수인계 방식 등 내용이 포함되어야 한다. 인수인계 기록은 건설단위와 건물서비스기업이 공동으로 서명하거나 날인하여 확인해야 한다.  **제27조** 단계별 개발하는 건물프로젝트는 개발진도에 따라 사용교부 조건에 부합되는 건물을 인수 검사할 수 있다. 건설단위와 건물서비스기업은 마지막 1기의 건물을 이관할 때 건물프로젝트의 전반 인수인계 수속을 밟아야 한다.  **제28조** 건물 인수검사 비용의 부담은 건설단위와 건물서비스기업이 전기 건물서비스계약에서 약정한다. 약정하지 않았거나 약정이 불명확한 경우에는 건설단위가 부담한다.  **제29조** 건물서비스기업은 건물을 인계한 후 30일 이내에 아래의 서류를 지참하고 건물 소재지의 구, 현(시) 부동산 행정주무부서에 가서 등록수속을 필해야 한다.  (1) 전기 건물서비스계약  (2) 임시 관리규약  (3) 건물 인수검사합의서  (4) 건설단위가 이관한 자료리스트  (5) 검사기록  (6) 인수인계 기록  (7) 기타 인수검사 관련 문건.  **제30조** 건설단위와 건물서비스기업은 서면으로 건물소유자에게 건물 인수검사 등록상황을 고지해야 한다.  **제31조** 건물 인수검사는 건물소유자 대표와 건물 소재지의 부동산 행정주무부서를 요청하여 참가하게 할 수 있으며, 또한 관련 전문기구에 협조를 요청할 수 있다. 건물 인수검사 과정과 결과는 공증을 할 수 있다.  **제32조** 건물을 인수인계 후 건설단위가 건물 인수검사합의서의 약정에 따라 건물의 공용부위, 공용시설과 설비 문제를 지체 없이 해결하지 않아 건물소유자의 건강, 재산 안전에 피해를 준 경우에는 법에 따라 상응하는 법적 책임을 부담해야 한다.  **제33조** 건물을 인수인계 후 은폐공사의 품질문제를 발견하여 건물구조의 안전과 정상적인 사용에 영향을 미치는 경우 건설단위는 마땅히 복구를 해야 하며, 건물소유자에게 경제적 손실을 빚어낸 경우 건설단위는 법에 따라 배상책임을 져야 한다.  **제34조** 건물을 인수인계한 날로부터 건물서비스기업은 전기 건물서비스계약에서 약정한, 법률과 법규 규정 및 업계규범이 확정한 유지보수, 관리의무를 전면적으로 수행하고 부당 관리서비스로 인해 초래된 건물 공용부위, 공용시설과 설비의 훼손이나 소멸에 대하여 책임을 져야 한다.  **제35조** 건물서비스기업은 인수검사 관련문건, 자료 및 기록을 보존서류로 작성하여 적절하게 보관해야 한다.  건물 인수검사 보존서류는 건물소유자 전원의 소유로 된다. 전기 건물서비스계약이 종료되어 건물소유자대회에서 다른 건물서비스기업을 선임한 경우 원 건물서비스기업은 전기 건물서비스계약이 종료되는 날로부터 10일 이내에 건물소유자위원회에 건물 인수검사 보존서류를 이관해야 한다.  **제36조** 건설단위는 국가가 규정한 유지보수 기한과 범위에 따라 건물의 공용부위, 공용시설과 설비에 대한 유지보수 책임을 진다.  건설단위는 건물서비스기업에 건물의 공용부위, 공용시설과 설비의 유지보수를 의뢰할 수 있으며, 서비스내용과 비용은 쌍방이 약정한다.  **제37조** 건설단위는 관련관계를 이용하여 주주권리를 남용하여 건물 인수검사에서 자신의 책임을 면제하고 건물서비스기업의 책임을 가중하며 건물 매수인의 권익에 피해를 주어서는 아니된다.  **제38조** 건설단위는 건물 이관기한이 만기된 것을 이유로 건물서비스기업에 이관조건에 부합되지 않거나 검사를 실시하지 아니한 건물을 인수하도록 강요해서는 아니된다.  **제39조** 건물서비스기업이 제멋대로 검사를 실시하지 아니한 건물을 인수하여 건물의 공용부위, 공용시설과 설비의 하자로 인해 건물소유자에게 손해를 가져다 준 경우 건물서비스기업은 상응하는 배상책임을 부담해야 한다.  **제40조** 건설단위와 건물서비스기업이 악의적으로 결탁하거나 허위를 날조하여 건물 인수검사 활동에서 건물소유자의 이익을 침해한 경우 쌍방은 공동으로 배상책임을 부담해야 한다.  **제41조** 건물 인수검사 활동에서 건물소유자는 관련정보를 알 권리와 감독권을 향유한다. 건물 소재지 부동산 행정주무부서는 건설단위와 건물서비스기업의 인수 검사행위에 대한 신고를 지체 없이 처리해야 한다.  **제42조** 건설단위, 건물서비스기업이 이 방법에 따라 인수검사 의무를 수행하지 아니한 경우 건물 소재지 부동산 행정주무부서는 기한부 시정하도록 명령하며, 기한이 지나도 시정하지 아니한 경우에는 불량경영행위로 간주하여 기업 신용서류에 기재하고 동시에 이를 통보한다.  **제43조** 건설단위가 인수검사 관련 자료를 이관하지 아니할 경우 건물 소재지 부동산 행정주무부서는 기한부 시정하도록 명령하며, 기한이 지나도 여전히 이관하지 아니한 경우에는 건설단위를 통보 비평하며, 아울러 《건물 관리조례》 제59조의 규정에 따라 처벌한다.  **제44조** 건물 인수검사 중에서 분쟁이 발생한 경우에는 건물 소재지 부동산 행정주무부서에 조정을 신청하거나 또는 유관 업계협회에 조정을 의뢰할 수 있다.  **제45조** 전기 건물서비스계약이 종료된 후 건물소유자위원회와 건물소유자대회에서 선임한 건물서비스기업 지간의 인수 검사활동은 이 방법을 참조 집행할 수 있다.  **제46조** 성, 자치구, 직할시 인민정부 주택성향건설주무부서는 이 방법에 근거하여 실시세칙을 제정할 수 있다.  **제47조** 이 방법은 국무원 주택성향건설 주무부서가 책임지고 해석한다.  **제48조** 이 방법은 2011년 1월 1일부터 시행한다. |  | **关于印发《物业承接查验办法》的通知**  建房[2010]165号  各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市房地局（建委），新疆生产建设兵团建设局：  为了规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》和《物业管理条例》等法律法规的规定，我部制定了《物业承接查验办法》，现印发给你们，请贯彻执行。执行中的情况，请及时告知我部房地产市场监管司。  住房和城乡建设部  二〇一〇年十月十四日  **物业承接查验办法**  **第一条**　为了规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》和《物业管理条例》等法律法规的规定，制定本办法。  **第二条**　本办法所称物业承接查验，是指承接新建物业前，物业服务企业和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**　物业承接查验应当遵循诚实信用、客观公正、权责分明以及保护业主共有财产的原则。  **第四条**　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。  **第五条**　国务院住房和城乡建设主管部门负责全国物业承接查验活动的指  导和监督工作。  县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业承接查验活动的指导和监督工作。  **第六条**　建设单位与物业买受人签订的物业买卖合同，应当约定其所交付物业的共用部位、共用设施设备的配置和建设标准。  **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物业服务企业代为查验物业共用部位、共用设施设备的事项作出约定。  **第八条**　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。  **第九条**　建设单位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。  **第十条**　建设单位应当在物业交付使用15日前，与选聘的物业服务企业完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。  **第十一条**　实施承接查验的物业，应当具备以下条件：  （一）建设工程竣工验收合格，取得规划、消防、环保等主管部门出具的认可或者准许使用文件，并经建设行政主管部门备案；  （二）供水、排水、供电、供气、供热、通信、公共照明、有线电视等市政公用设施设备按规划设计要求建成，供水、供电、供气、供热已安装独立计量表具；  （三）教育、邮政、医疗卫生、文化体育、环卫、社区服务等公共服务设施已按规划设计要求建成；  （四）道路、绿地和物业服务用房等公共配套设施按规划设计要求建成，并满足使用功能要求；  （五）电梯、二次供水、高压供电、消防设施、压力容器、电子监控系统等共用设施设备取得使用合格证书；  （六）物业使用、维护和管理的相关技术资料完整齐全；  （七）法律、法规规定的其他条件。  **第十二条**　实施物业承接查验，主要依据下列文件：  （一）物业买卖合同；  （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。  **第十三条**　物业承接查验按照下列程序进行：  （一）确定物业承接查验方案；  （二）移交有关图纸资料；  （三）查验共用部位、共用设施设备；  （四）解决查验发现的问题；  （五）确认现场查验结果；  （六）签订物业承接查验协议；  （七）办理物业交接手续。  **第十四条**　现场查验20日前，建设单位应当向物业服务企业移交下列资料：  （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）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；  （四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；  （五）承接查验所必需的其他资料。  未能全部移交前款所列资料的，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。  **第十五条**　物业服务企业应当对建设单位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。  **第十六条**　物业服务企业应当对下列物业共用部位、共用设施设备进行现场检查和验收：  （一）共用部位：一般包括建筑物的基础、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；  （二）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；  （三）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。  **第十七条**　建设单位应当依法移交有关单位的供水、供电、供气、供热、通信和有线电视等共用设施设备，不作为物业服务企业现场检查和验收的内容。  **第十八条**　现场查验应当综合运用核对、观察、使用、检测和试验等方法，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。  **第十九条**　现场查验应当形成书面记录。查验记录应当包括查验时间、项目名称、查验范围、查验方法、存在问题、修复情况以及查验结论等内容，查验记录应当由建设单位和物业服务企业参加查验的人员签字确认。  **第二十条**　现场查验中，物业服务企业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，书面通知建设单位，建设单位应当及时解决并组织物业服务企业复验。  **第二十一条**　建设单位应当委派专业人员参与现场查验，与物业服务企业共同确认现场查验的结果，签订物业承接查验协议。  **第二十二条**　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、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。  **第二十三条**　物业承接查验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。  **第二十四条**　建设单位应当在物业承接查验协议签订后10日内办理物业交接手续，向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。  **第二十五条**　物业承接查验协议生效后，当事人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。  **第二十六条**　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。交接记录应当由建设单位和物业服务企业共同签章确认。  **第二十七条**　分期开发建设的物业项目，可以根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期承接查验。建设单位与物业服务企业应当在承接最后一期物业时，办理物业项目整体交接手续。  **第二十八条**　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。  **第二十九条**　物业服务企业应当自物业交接后30日内，持下列文件向物业所在地的区、县（市）房地产行政主管部门办理备案手续：  （一）前期物业服务合同；  （二）临时管理规约；  （三）物业承接查验协议；  （四）建设单位移交资料清单；  （五）查验记录；  （六）交接记录；  （七）其它承接查验有关的文件。  **第三十条**　建设单位和物业服务企业应当将物业承接查验备案情况书面告知业主。  **第三十一条**　物业承接查验可以邀请业主代表以及物业所在地房地产行政主管部门参加，可以聘请相关专业机构协助进行，物业承接查验的过程和结果可以公证。  **第三十二条**　物业交接后，建设单位未能按照物业承接查验协议的约定，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。  **第三十三条**　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，建设单位应当负责修复；给业主造成经济损失的，建设单位应当依法承担赔偿责任。  **第三十四条**　自物业交接之日起，物业服务企业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。  **第三十五条**　物业服务企业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，原物业服务企业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。  **第三十六条**　建设单位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。  建设单位可以委托物业服务企业提供物业共用部位、共用设施设备的保修服务，服务内容和费用由双方约定。  **第三十七条**　建设单位不得凭借关联关系滥用股东权利，在物业承接查验中免除自身责任，加重物业服务企业的责任，损害物业买受人的权益。  **第三十八条**　建设单位不得以物业交付期限届满为由，要求物业服务企业承接不符合交用条件或者未经查验的物业。  **第三十九条**　物业服务企业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，物业服务企业应当承担相应的赔偿责任。  **第四十条**　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，双方应当共同承担赔偿责任。  **第四十一条**　物业承接查验活动，业主享有知情权和监督权。物业所在地房地产行政主管部门应当及时处理业主对建设单位和物业服务企业承接查验行为的投诉。  **第四十二条**　建设单位、物业服务企业未按本办法履行承接查验义务的，由物业所在地房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不改正的，作为不良经营行为记入企业信用档案，并予以通报。  **第四十三条**　建设单位不移交有关承接查验资料的，由物业所在地房地产行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交的，对建设单位予以通报，并按照《物业管理条例》第五十九条的规定处罚。  **第四十四条**　物业承接查验中发生的争议，可以申请物业所在地房地产行政主管部门调解，也可以委托有关行业协会调解。  **第四十五条**　前期物业服务合同终止后，业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业之间的承接查验活动，可以参照执行本办法。  **第四十六条**　省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门可以依据本办法，制定实施细则。  **第四十七条**　本办法由国务院住房和城乡建设主管部门负责解释。  **第四十八条**　本办法自2011年1月1日起施行。 |