

泰州市住房和城乡建设局文件

泰建发〔2022〕131号

泰州市住房和城乡建设局 关于规范全市物业管理项目承接查验及 备案管理工作的通知

各市（区）住房城乡建设局，各开发建设单位、物业服务企业：

为规范物业服务行业市场秩序，加强前期物业管理活动的指导和监督，维护业主合法权益，根据《江苏省物业管理条例》和《物业承接查验办法》等法律法规，结合本市实际，现就规范全市物业管理项目承接查验及备案管理工作有关事项通知如下：

一、物业承接查验的定义、原则和主体责任

（一）定义：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。

（二）原则：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。

（三）主体责任：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；物业服务企业应对开发建设单位移交的资料、物业等进行清点和核查，移交的资料中应包括共用设施设备出厂、安装、试验和运行的合格证明文件等。

二、物业承接查验的范围

开发建设单位与业主签订的商品房买卖合同应明确约定物业共用部位、共用设施设备的配置和建设标准。开发建设单位和物业服务企业签订的前期物业服务合同中应包含以下物业承接查验内容：

（一）共用部位。包括但不限于：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。包括但不限于：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。包括但不限于：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。

三、物业承接查验行为授权方式

开发建设单位在销售物业前，应当制定临时管理规约，并向业主明示和说明。临时管理规约中应明确约定全体业主授权物业服务企业代为承接查验物业共用部位、共用设施设备事项。业主在与开发建设单位签订商品房买卖合同时，应当对遵守临时管理

规约予以书面承诺。临时管理规约及业主书面承诺应作为商品房买卖合同附件。

四、落实物业承接查验关键环节

新建物业项目承接查验工作应按照《物业承接查验办法》的有关规定执行，并做好以下几个关键环节工作：

（一）签订物业承接查验协议

新建物业小区交付使用 15 日前，开发建设单位与物业服务企业应按《物业承接查验办法》规定程序完成承接查验工作，共同确认查验结果并签订《物业承接查验协议》。物业承接查验协议应对承接查验基本情况、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。

（二）落实承接查验备案手续

1、物业服务企业应当自物业承接查验完成之日起 30 日内，持下列材料向物业项目所在地市（区）物业行政主管部门申请办理备案手续：

- （1）承接查验备案表（四份）；
- （2）前期物业服务合同、临时管理规约；
- （3）物业共用部位、共用设施设备承接查验表；
- （4）第三方机构承接查验报告（未委托可不提交）；
- （5）物业承接查验协议；
- （6）物业共用部位、共用设施设备和资料移交表；
- （7）其他承接查验有关的文件。

2.各市（区）物业行政主管部门经审核资料齐全的，应在 5 个工作日内在《物业承接查验备案表》（一式四份）上盖章予以备案。备案部门、物业企业和开发建设单位各留存一份，另一份由市（区）备案部门报送市物业行政主管部门留存。

3.物业服务企业申请办理备案的承接查验资料与物业企业或开发建设单位留存的相关资料内容应完全一致。如不一致，以办理备案时提交的资料为准。

4.开发建设单位与物业服务企业属关联企业的，应共同委托第三方机构参与承接查验并在备案时提交第三方机构出具的承接查验报告；提倡非关联企业双方也委托具有专业能力的第三方机构参与承接查验工作。

（三）加强承接查验档案管理

1.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，业主大会或物业管理委员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，向业主委员会或物业管理委员会移交物业承接查验档案。

2.市（区）物业行政主管部门应按照档案管理相关规定妥善保管物业承接查验备案资料。物业服务企业、业主、业主委员会、物业管理委员会等可依据档案管理相关规定向市（区）物业行政主管部门申请查询、复制备案资料。

五、加强物业承接查验监督管理

1.开发建设单位及物业服务企业应据实完整填写物业项目查验表和移交表，共同保证提交的备案资料内容的完整性、真实性及合法性。市（区）物业行政主管部门在备案审核时一般只作形式要件审查。审核中发现资料存在错漏等问题的，可要求建设单位和物业服务企业补充提交、更正或作出说明。

2.新建商品房经竣工验收备案后，开发建设单位应根据《物业承接查验办法》要求，主动向物业服务企业移交相关资料，完

成物业承接查验及备案工作。承接查验费用（含委托第三方机构查验费用）由建设单位和物业服务企业在承接查验协议中约定，没有约定或者协商不能达成一致意见的，由建设单位承担。未经承接查验备案的物业项目，开发建设单位不得申请退还商品房质量保证金。

3.开发建设单位逾期移交相关资料或以物业交付时间到期为由，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的，由市（区）住建部门责令限期改正；逾期不改正的，予以行政处罚并可扣减企业信用分直至调低信用等级。

4.本通知施行后，物业服务企业擅自承接未经查验的物业以及不按规定办理物业承接查验备案的，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维修、赔偿责任。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，由市（区）住建部门责令限期改正；逾期不改正的，予以行政处罚并可扣减企业信用分直至调低信用等级。

六、其他事项

1.物业承接查验备案资料是厘清建设单位与物业服务企业责任的重要依据，是前期物业服务合同的补充内容并具有同等法律效力。

2.本通知施行前未按规定办理承接查验备案的物业项目，建设单位与物业服务企业应及时共同补办。

3.本通知施行后，对新建尚未交付的物业项目，建设单位应按相关规定及时与物业服务企业共同进行承接查验并办理备案手续，在物业项目未办理承接查验备案前，物业共用部位、共用设施设备的维修、养护、管理义务及毁损或灭失责任由建设单位

承担。

4. 物业项目经承接查验备案并移交后，物业服务企业应全面履行合同约定和法定的维修、养护、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灭失的责任；建设单位仍应当按照国家规定和相关合同约定的保修期限和保修范围，承担建设工程质量和物业共用部门、共用设施设备的保修责任。

5. 物业项目承接查验中发生的争议，可以申请物业所在地物业行政主管部门调解，也可委托行业协会调解。

6. 前期物业服务合同终止后，业主委员会或物业管理委员会与新选聘的物业服务企业之间的承接查验活动，参照本通知及《物业承接查验办法》相关规定执行。

7. 本通知自下发之日起施行。

附件：1. 物业承接查验备案表

2. 物业共用部位、共用设施设备承接查验表

3. 物业承接查验协议（示范文本）

4. 物业共用部位、共用设施设备和资料移交表

泰州市住房和城乡建设局

2022年6月15日

附件 1

物业项目承接查验 备案表

项目名称：_____

开发建设单位：_____（公章）

委托代理人：_____

物业服务企业：_____（公章）

委托代理人：_____

第三方查验机构：_____（公章）

填表日期： 年 月 日

泰州市住房和城乡建设局 制

填表须知

一、申请备案的房地产开发建设单位、物业服务企业、第三方查验机构须按表内所列栏目如实填写。未委托第三方机构进行查验的，相应栏内容可不填。

二、本表请用电脑输入相关内容并 A4 纸打印。

三、本表内的数字、时间、电话号码一律用阿拉伯数字填写。

四、本表中“物业类型”填写为住宅小区、大厦、办公楼、商场、厂房、其他。

五、本表填写一式四份，承接查验备案完成后，开发建设单位、物业服务企业、市（区）物业行政主管部门各留存一份。

六、申请承接查验备案应提交资料

- （1）前期物业服务合同、临时管理规约；
- （2）物业共用部位、共用设施设备承接查验表；
- （3）第三方机构承接查验报告（未委托可不提交）；
- （4）物业承接查验协议；
- （5）物业共用部位、共用设施设备和资料移交表；
- （6）备案需要的其他资料。

物业项目情况	项目名称		物业类型	
	详细地址	区（县） 路 号		
	行政区划	乡镇（街道） 社区（居委会）		
	四至	东： 西：	南： 北：	
	建设用地 规划许可证		建设工程 规划许可证	
	建设工程 施工许可证		项目竣工 时间	
	占地面积	m ²	总建筑面积	m ²
房地产开发单位情况	企业名称			
	办公地址			
	资质等级		资质证号	
	法定代表人		联系电话	
	质量保修 联系人		联系电话	
物业服务企业情况	企业名称			
	办公地址			
	法定代表人		联系电话	
	物业项目经理		联系电话	
前期物业服务 合同期限	年 月 日至 年 月 日	物业服务项目 交接日期	年 月 日	

物业承接查验备案要件情况	前期物业服务合同		
	临时管理规约		
	物业承接查验协议		
	物业和设施设备承接查验表		
	物业和设施设备移交资料表		
	第三方机构查验报告		
	其他承接查验有关文件		
本期交付物业情况	本期交付楼栋号		
	多层	栋 户, 计 m ²	合计 栋 户, 计 m ²
	高层	栋 户, 计 m ²	
	别墅	栋 户, 计 m ²	
	其他	栋 户, 计 m ²	
	商业	栋 户 (个), 计 m ²	
	车库 (位)	地上 个、地下 个, 共 个 m ²	

物业承接查验小组成员	类别	姓名	单位、职务（职称）	联系电话	
	房地产开发建设 单位				
	物业服务企业				
	物业承接 查验专家 （含第三 方查验机 构专家）				

附件 2

物业项目承接查验 共用部位、共用设施设备 查验表

项目名称：_____

开发建设单位：_____（公章）

移交代表（签名）：_____

物业服务企业：_____（公章）

接收代表（签名）：_____

第三方查验机构：_____（公章）

查验日期： 年 月 日至 月 日

目 录

1. 共用部位承接查验表 (表 1)
2. 共用设施承接查验表 (表 2)
3. 配电系统承接查验表 (表 3)
4. 电梯承接查验表 (表 4)
5. 给、排水系统承接查验表 (表 5)
6. 空调设施设备承接查验表 (表 6)
7. 消防系统承接查验表 (表 7)
8. 智能化中控系统设备承接查验表 (表 8)
9. 周边防越报警、电子巡更系统承接查验表 ... (表 9)
10. 可视楼宇对讲和停车管理系统承接查验表 ... (表 10)
11. 设施设备机房承接查验表 (表 11)

物业承接查验表

共用部位承接查验表（表1）

项目名称：_____ 房地产开发建设单位：_____ 物业服务企业：_____ 第三方查验机构：_____

序号	查验项目	查验内容与标准	查验存在问题	整改复验情况及时间
1	工程标牌	1.工程标牌应镶刻在建筑的显著部位； 2.工程标牌采用石材、不锈钢或黄铜等耐久性材料制作； 3.尺寸（750-900）×（500-600）mm，字体应采用黑体、宋体、楷体或隶体。 4.内容为：工程名称、开竣工日期、建设、勘察、设计、监理、施工等单位全称。		
2	建筑地面	1.地面平整； 2.无裂痕、脱皮、麻面和起砂。		
3	外墙面	1.外墙无渗水； 2.表面清洁，无裂痕； 3.干挂墙面安装牢固，干挂锚固件做防锈防腐处理。 4.玻璃幕墙安装牢固、密实、平整，无缺损、无破裂现象。		
4	内墙面	1.抹灰面平整，面层涂料均匀，无漏刷； 2.面层无脱落，无裂缝，无污渍； 3.块料面层黏贴牢固，无缺棱掉角； 4.面层无裂纹、损伤，色泽一致。		

5	天台	1.天沟、落水口畅通完好； 2.隔热层、防水层完好。		
6	楼梯、扶手	1.钢木楼梯安装牢固； 2.油漆完好，色泽均匀，表面平滑； 3.混凝土楼梯无裂痕，无表皮剥落。		
7	屋面	1.排水畅通、无积水、不渗漏； 2.檐沟、落水管安装牢固，无垃圾杂物。		
8	饰面砖	1.表面平整，无空鼓、裂缝、起泡和缺角； 2.对缝平直，表面干净，无脱落现象。		
9	台阶、踏步	1.砌筑平实； 2.牢固，无裂痕。		
房地产开发建设单位（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		物业服务企业（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		第三方承接查验机构（盖章）： 查验专家（签字）： 年 月 日

备注：在承接查验时，将存在问题如实填写在相应空格栏内，待问题整改完成后，再由接管物业服务企业进行复验，并将复验结果填写在整改复验栏内；如在查验中未发现问题，在查验问题栏内写“未发现问题”字样；如表中所列查验内容在本项目未设置，在所涉项目相应空格栏内注明“未设置”字样；未完工事项在相应空格栏内注明“未完工”字样。如没有委托第三方机构进行查验，相应栏可不填、不盖章。

共用设施承接查验表（表2）

项目名称：_____ 房地产开发建设单位：_____ 物业服务企业：_____ 第三方查验机构：_____

序号	查验项目	查验内容与标准	查验存在问题	整改复验情况及时间
1	绿化	1.花卉、草坪无杂草、无枯黄枝叶，不缺株少苗，无死株； 2.绿地整洁，表面平整； 3.绿化水管布局合理，水龙头最大间距不得超过30m，阀门开关灵活，安装固定。		
2	路灯、装饰灯	1.安装牢靠，完好无损，工作正常； 2.灯柱安装牢靠，油漆完好； 3.路灯、草坪灯、装饰灯、节日灯等每一类灯要有独立地控制开关（线路）。		
3	道路	1.路面平整，无起砂、断裂； 2.路牙石砌整齐，灰缝饱满，无缺角损伤； 3.块料面层拼砌整齐，平整牢固，无明显裂痕、缺棱掉角； 4.交通标识线、路牌清楚完好。		
4	停车场	1.地面平整； 2.照明充足，布局合理，车位线、车辆行驶方向线等标识清楚； 3.安全设施良好（包括摄像头、反光镜等），排水设施良好。		

5	自行车、 摩托车棚	1.安装牢靠； 2.照明充足，布局合理，标识清楚； 3.安全防护和排水设施良好； 4.有独立计费充电装置。		
6	明沟、暗沟	1.排水通畅，不积水，无断裂； 2.沟盖板安装牢固、平稳。		
7	沙井、检查 井、化粪池	1.排水通畅； 2.池壁无裂痕，池内无杂物； 3.排水管口径和走水坡度符合规划设计要求。		
8	护坡、 挡土墙	1.泄水通畅； 2.砌筑牢固。		
9	水池、水箱	1.卫生清洁，无渗漏； 2.有水位标识装置。		
10	标识牌、 警示牌	1.设置规范、安装牢固，安全； 2.外观统一美观、平整光洁。		

11	环卫设施	1. 配置可回收、不可回收垃圾桶（箱）； 2. 按规定设置垃圾回收中转站（房）。		
12	信报箱	1. 安装牢固，完好无损； 2. 标识清楚，表面平整光洁； 3. 数量与小区总户数、单元户数相符。		
13	楼宇栋号牌、 单元牌、户号 门牌	1. 设置规范、统一； 2. 安装牢固； 3. 标识清楚。		
14	避雷设施	1. 安装正确； 2. 焊接规范、接地牢固。		
房地产开发建设单位（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		物业服务企业（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		第三方承接查验机构（盖章）： 查验专家（签字）： 年 月 日

备注：在承接查验时，将存在问题如实填写在相应空格栏内，待问题整改完成后，再由接管物业服务企业进行复验，并将复验结果填写在整改复验栏内；如在查验中未发现问题，在查验问题栏内写“未发现问题”字样；如表中所列查验内容在本项目未设置，在所涉项目相应空格栏内注明“未设置”字样；未完工事项在相应空格栏内注明“未完工”字样。如没有委托第三方机构进行查验，相应栏可不填、不盖章。

配电系统承接查验表（表3）

项目名称：_____ 房地产开发建设单位：_____ 物业服务企业：_____ 第三方查验机构：_____

主要项目	查验项目	查验内容与标准	查验存在问题	整改复验情况及时间
照明系统	照明配电箱	1.安装牢固完好； 2.用电编号清晰正确； 3.绝缘电阻及灯具性能完好，接地可靠。		
	灯具	1.安装、施工合理、固定牢靠； 2.有防松、防震措施。		
	开关、插座	1.安装牢固； 2.外观美观，功能良好。		
	配管线工程	1.各种支撑固定牢靠； 2.导线连接和绝缘电阻良好，非带电金属部分接地可靠。		
低压电器	电器安装及性能	1.外观完好，绝缘器件无裂纹，连接线排列整齐、美观； 2.电器安装牢固；接零、接地可靠，活动部件动作灵活、可靠、联锁传动装置动作正确，标志齐全完好、字迹清晰。		
	电器通电后性能	1.操作时动作灵活、可靠； 2.电磁器件无异常响声； 3.触头压力及接触良好。		
备用电源	二次回路供电	是否设置二次回路供电。		
	备用发电机组	1.发电机组启动、运行、排烟正常； 2.停电时自动、手支切换灵敏、快速。		

高压 电 器	真空断路器	<ol style="list-style-type: none"> 1.固定牢靠，外表清洁完整； 2.电气连接可靠且接触良好； 3.真空断路器与其操动机构的联动应正常，无卡阻； 4.分、合闸指示正确； 5.辅助开关动作应准确可靠，接点无电弧烧损； 6.绝缘部分、瓷件完整无损； 油漆完整； 7.相色标志正确，接地良好。 		
	断路器操作机构	<ol style="list-style-type: none"> 1.操作机构固定牢固，外表清洁完整； 2.电气连接可靠且接触良好； 3.液压系统应无渗油，油位正常； 4.空气系统应无漏气； 5.安全阀、减压阀等应动作可靠； 6.压力表指示正常； 7.操动机构与断路器的联动应正常，无卡阻现象； 8.分、合闸指示正确； 9.压力开关、辅助开关动作应准确可靠，接点无电弧烧损； 10.操作机构箱的密封垫完整，电缆管口、洞口予封闭； 11.油漆应完整，接地良好。 		
	开关及 高压熔断器	<ol style="list-style-type: none"> 1.操动机构、传动装置、辅助开关及闭锁装置安装牢固，动作灵活可靠； 2.位置指示正确，无渗漏； 触头应接触紧密良好； 3.油漆完整、色相标志正确，接地良好。 		

高压 电 器	避雷器	<ol style="list-style-type: none"> 1.避雷器外部完整无缺损，封口处密封良好，避雷器应安装牢固； 2.避雷器接紧绝缘子紧固可靠，受力均匀； 3.放电计数器密封良好，绝缘垫及接地良好、牢靠； 油漆完整，相色正确。		
	电容器	<ol style="list-style-type: none"> 1.电容器组的布置和接线正确，电容组的保护回路完整； 2.外壳应无凹凸或渗油现象； 3.引出端子连接牢固，垫圈、螺母齐全；放电回路完整且操作灵活； 4.电容器外壳及构架的接地可靠； 5.油漆完整。 		
	变压器	<ol style="list-style-type: none"> 1.油漆完整； 2.相色标志正确； 3.变压器冷却装置及附件无缺陷，不渗油； 4.接地引下线及其与主接地网接地可靠。 		
	母线装置	<ol style="list-style-type: none"> 1.所有螺柱、垫圈、闭口销、弹簧垫圈、锁紧螺母等齐全、可靠； 2.母线配制及安装架设连接正确，螺柱紧固，接触可靠； 3.瓷件完整、清洁； 4.铁件和瓷件胶合处均完整无损，冲油套管无渗油，油位正常； 5.油漆完整、相色正确，接地良好。 		

高压 电 器	电缆电线	1.排列整齐，无机械损伤； 2.标志牌装设齐全； 3.电缆沟内无杂物，盖板齐全。		
	盘柜及 二次回路接线	1.盘柜的固定及接地可靠、盘柜漆层完好、 清洁整齐； 2.盘、柜内所装电器元件齐全完好，安装位 置正确，固定牢固； 3.所有二次回路接线应准确，连接可靠，标 志齐全清晰； 4.手车或抽屉式开关柜开关灵活，机械闭锁 可靠，照明装置齐全。		
房地产开发建设单位（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		物业服务企业（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		第三方承接查验机构（盖章）： 查验专家（签字）： 年 月 日

备注：1.移交供电部门管理的不用填写此表所列项目，但应在相应栏目内注明“已移交供电部门管理”。

2.在承接查验时，将存在问题如实填写在相应空格栏内，待问题整改完成后，再由接管物业服务企业进行复验，并将复验结果填写在整改复验栏内；如在查验中未发现问题，在查验问题栏内写“未发现问题”字样；如表中所列查验内容在本项目未设置，在所涉项目相应空格栏内注明“未设置”字样；未完工事项在相应空格栏内注明“未完工”字样。如没有委托第三方机构进行查验，相应栏可不填、不盖章。

电梯承接查验表（表 4）

项目名称：_____ 房地产开发建设单位：_____ 物业服务企业：_____ 第三方查验机构：_____

序号	查验项目	查验内容与标准	查验存在问题	整改复验情况及时间
1	基本要求	1.电梯电源单独铺设专用； 2.开闸扳手放置合理，标有标志； 3.控制柜的柜体、锁、器件完好，无伤痕； 4.盘车配备工具齐全，控制柜清洁及导线联接正常有序； 5.制动器、限速器、电动机运行正常； 机房内对讲机可正常通话。		
2	配电柜	1.安装布局合理； 2.设备固定牢固； 3.线路布设合理。		
3	机械选层器	1.安装位置合理、牢固，便于维修检查， 2.触头动作和接触可靠。		
4	井道和桥顶传感器	1.安装紧固、垂直、平整； 2.偏差不大于 1mm，支架螺栓固定，不得焊接； 3.井道清洁，无杂物； 4.安全回路及轿顶各开关工作正常； 5.各线、缆、管、槽、箱的接线正常。		
5	曳引机	1.运行平稳，无异常噪声； 2.曳引机润滑油在标定位置； 3.曳引绳磨损和绳头正常； 4.电梯升降标志和轿厢所在楼层的位置标志； 5.制动器手动开闸扳手栓在指定墙面位置。		

6	轿厢要求	<ol style="list-style-type: none"> 1.厅门、轿厢门地坎清洁，轿厢内无划痕或明显伤痕； 2.对讲机能与中控室（保安室）直接通话，照明、风机、应急灯完好正常； 3.轿厢在运行时无机械碰撞和振动声； 4.操纵按钮动作灵活，对讲信号清晰，超载信号准确、可靠； 5.运行时无异常声响、气味，速度和方向有无异常； 6.单层精确度不大于 15mm； 7.有电梯检验合格证。 		
7	轿门要求	<ol style="list-style-type: none"> 1.开门、关门灵活，平稳，可靠，无撞击声； 2.安全触板，光眼工作正常。 		
8	层门要求	<ol style="list-style-type: none"> 1.层门手动开锁装置灵活可靠； 2.层门自动关闭装置工作可靠； 3.层门开启、关闭过程平稳； 4.层门锁动作灵活，接触可靠； 5.关门时无撞击声。 		
9	底坑要求	<ol style="list-style-type: none"> 1.底坑清洁，无积水； 2.设有集水井、安装自动潜水泵装置； 3.各种开关、缓冲器工作可靠； 4.补偿链悬挂正常。 		
10	运行功能	<ol style="list-style-type: none"> 1.电梯持续运行 30min 无故障； 2.指令、召唤、选层定向、程序运转、启动运行、截车减速、平层等装置功能正确可靠； 3.声光信号显示清晰正确。 		

11	钥匙要求	1.机房门、控制柜门、厅门基层锁梯、轿内操纵箱、厅门手动开门钥匙齐全完好。		
12	五方通话	1.具备五方通话功能，通话清晰、无干扰、无杂音； 2.紧急求救报警装置与监控中心和值班室联动。		
房地产开发建设单位（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		物业服务企业（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		第三方承接查验机构（盖章）： 查验专家（签字）： 年 月 日

备注：在承接查验时，将存在问题如实填写在相应空格栏内，待问题整改完成后，再由接管物业服务企业进行复验，并将复验结果填写在整改复验栏内；如在查验中未发现问题，在查验问题栏内写“未发现问题”字样；如表中所列查验内容在本项目未设置，在所涉项目相应空格栏内注明“未设置”字样；未完工事项在相应空格栏内注明“未完工”字样。如没有委托第三方机构进行查验，相应栏可不填、不盖章。

给、排水系统承接查验表（表5）

项目名称：_____ 房地产开发建设单位：_____ 物业服务企业：_____ 第三方查验机构：_____

序号	查验项目	查验内容与标准	查验存在问题	整改复验情况及时间
1	水箱管道	1.水箱、水池内外清洁完好，无渗漏； 2.溢水管道通畅，箱底排污功能良好； 3.控制阀、浮球阀手动、自动启闭灵活可靠； 4.各水位控制器、信号传感器、程序控制器运行正常； 5.管道中所有减压阀门、压力表、过滤器、旁通阀等附件齐全有效； 6.各管道设备设施无锈蚀，无渗漏； 7.压力表读数准确。		
2	生活用水 加压泵	1.各水泵运行平稳，无振动，无异常声响； 2.机械轴封无漏水，盘根轴封滴水不成线； 3.避震接头、压力表、止回阀等齐全有效，无泄漏； 4.阀门启闭灵活； 5.电气控制箱各器件齐全，标识清晰、准确，控制运行功能正常可靠，电机接地可靠。		
3	给排水管道	1.管口接头整洁、牢固、密封性好，无渗漏； 2.固定和活动支架、吊架、管托等支承件安装位置正确牢固； 3.各阀门、水表进出口方向位置正确，连接牢固、紧密； 4.伸顶通气管管径不得小于立管管径，伸出屋顶高度适宜。		

4	排水系统	1.各排水管道通畅，无渗漏、堵塞； 2.明沟排水畅通，无积水； 3.各检查口标记清楚，操作方便； 4.各排水横管坡度规范，排水畅通，无倒返水现象； 5.各化粪池、污（雨）水井、集水井建筑规范，盖板牢固； 6.各排水泵运行与控制正常。		
5	楼层设备	1.盥洗室各冷、热水龙头齐全有效，无渗漏； 2.坐便器水位箱各零件齐全，能自动控制水位，无渗漏； 3.小便池冲洗阀完好，可调，出水正常，无渗漏； 4.各地漏安装平稳，下水畅通，地面无积水。		
房地产开发建设单位（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		物业服务企业（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		第三方承接查验机构（盖章）： 查验专家（签字）： 年 月 日

备注：1.移交供水部门管理的不用填写此表所列项目，但应在相应栏目内注明“已移交供水部门管理”。

2.在承接查验时，将存在问题如实填写在相应空格栏内，待问题整改完成后，再由接管物业服务企业进行复验，并将复验结果填写在整改复验栏内；如在查验中未发现问题，在查验问题栏内写“未发现问题”字样；如表中所列查验内容在本项目未设置，在所涉项目相应空格栏内注明“未设置”字样；未完工事项在相应空格栏内注明“未完工”字样。如没有委托第三方机构进行查验，相应栏可不填、不盖章。

空调设施设备承接查验表（表6）

项目名称：_____ 房地产开发建设单位：_____ 物业服务企业：_____ 第三方查验机构：_____

序号	查验项目	查验内容与标准	查验存在问题	整改复验情况及时间
1	空调设施设备总则	1.空调设备型号、数量和移交清单相符； 2.工作性能达到设计指标； 3.配置齐全，标识清楚； 4.机房通风、采光、降温良好； 5.设备表面油漆完好，无损伤； 6.各检修口等设施符合规定。		
2	空调主机	1.温度控制正确； 2.运转平稳，无冲击、碰撞声； 3.油位正常，无漏油； 4.管路清洁，保温良好，无渗漏； 5.电气控制部分可靠，程序正常； 6.各标识准确清晰。		
3	水泵	1.水泵运行平稳，无振动，无渗漏； 2.电机接地可靠； 3.电气控制箱标识准确清晰； 4.控制功能正常。		

4	管道	<ol style="list-style-type: none"> 1.管道设施无锈蚀、渗漏，保温设施完好； 2.管道上阀门、避震接头、压力表、上回阀齐全有效无泄漏； 3.阀门闭合灵活，压力、温度表显示正确； 二管制切换阀门灵活，无渗漏。 		
5	变风量机组	<ol style="list-style-type: none"> 1.风机运行平稳，无振动； 2.电机接地可靠； 3.风管道安装密封，管路畅通； 4.风盘管运行正常，无异常声响； 5.盘管滤网完好； 6.冷水盘给水排水通畅，保温良好； 7.电气控制标识正确清晰，控制正确有效，接地保护良好。 		
6	冷却塔	<ol style="list-style-type: none"> 1.补水阀、喷嘴工作正常； 2.风机运行平稳，无异常声响； 3.电机绝缘电阻和接地良好； 4.水管无锈蚀，散热片无积尘； 5.阀门开闭灵活，无漏水。 		

7	补水系统	1. 补水系统无泄漏； 2. 自动放气阀齐全、有效； 3. 膨胀水箱水位控制可靠，支架无锈蚀，安装牢固。		
8	热水锅炉	1. 雾化器、燃烧器、点火器工作正常，燃烧充分； 2. 风机、供油泵运行正常，无异常声响； 3. 各管路保温设施完好，管道通畅，阀门开闭灵活，油过滤器等管道附件无滴水、漏油现象； 4. 安全阀门运作达标； 5. 电气控制柜各元件完好，标识清晰，控制性能可靠； 6. 电机绝缘电阻和接地良好。		
房地产开发建设单位（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		物业服务企业（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日	第三方承接查验机构（盖章）： 查验专家（签字）： 年 月 日	

备注：在承接查验时，将存在问题如实填写在相应空格栏内，待问题整改完成后，再由接管物业服务企业进行复验，并将复验结果填写在整改复验栏内；如在查验中未发现问题，在查验问题栏内写“未发现问题”字样；如表中所列查验内容在本项目未设置，在所涉项目相应空格栏内注明“未设置”字样；未完工事项在相应空格栏内注明“未完工”字样。如没有委托第三方机构进行查验，相应栏可不填、不盖章。

消防系统承接查验表（表 7）

项目名称：_____ 房地产开发建设单位：_____ 物业服务企业：_____ 第三方查验机构：_____

名称	查验项目	查验内容与标准	查验存在问题	整改复验情况及时间
水源 电源	水箱管道	1.水池水量充足，无渗漏； 2.溢水管道通畅，排污功能良好； 3.控制阀、浮球阀手动、自动启闭灵活可靠； 4.各水位控制器、信号传感器、程序控制器、低压报警器运行正常； 5.管道中所有减压阀门、压力表、过滤器、旁通阀等附件齐全有效； 6.各管道设备设施无锈蚀，无渗漏； 7.压力表读数准确，系统最不利点水压不小于0.05mpa。		
	消防加压泵	1. 各水泵运行平稳，无振动，无异常声响； 2.机械轴封无漏水，盘根轴封滴水不成线； 3.避震接头、压力表、止回阀等齐全有效，无泄漏； 4.阀门启闭灵活； 5.电气控制箱各器件齐全，标识清晰、准确，控制运行功能正常可靠，电机接地可靠； 6.高压消防给水系统，每台消防泵应有独立的吸水管，从消防水池（或市政管网）直接取水，保证供应火场用水。 7.当泵轴标高低于水源水位时，水泵吸水管上应设阀门，以便检修。 8.有备用电源。		

消 防 栓 系 统	接合器	1.消防结合器齐全、有效、无泄漏； 2.安全阀、防水阀无锈； 3.阀门启闭灵活。		
	控制柜	1.柜体清洁； 2.标识齐全清晰； 3.控制运行可靠，性能完好（主、备泵切换、运行、反馈等功能）。		
	消防泵	1.电机接地； 2.保护装置安全可靠； 3.运行平稳，无振动、漏水现象； 4.有常开、常闭吊牌；		
	消防栓管网	1.进出水管网畅通； 2.各阀门启闭自如； 3.安装牢固，无滴漏现象； 4.末端试水装置、压力表等设施完好； 5.出水管颜色区分、水流方向有箭头表示。		
	室内消防栓	1.各消防箱油漆、玻璃、标志完好； 2.箱内设备齐全完好； 3.消防栓口无锈蚀、滴漏； 4.阀门启闭良好。		
	室外消防栓	1.配置齐全； 2.油漆标识完整； 3.阀门开启灵活。		

喷淋 灭火 系统	喷洒头	<ol style="list-style-type: none"> 1.各喷洒头规格、型号、性能参数与竣工资料相符； 2.无渗漏、锈蚀； 3.安装牢固。 		
	控制柜	<ol style="list-style-type: none"> 1.柜体清洁； 2.标识齐全清晰； 3.控制运行可靠； 4.性能完好（主、备泵切换、运行、反馈等功能）。 		
	水泵	<ol style="list-style-type: none"> 1.各种电机接地可靠； 2.运行平稳，无振动、漏水现象。 		
	管网	<ol style="list-style-type: none"> 1.各管道附件安全有效； 2.各阀门开闭灵活，无锈蚀，无渗漏； 3.管道内水压恒定，参数正确。 		
	水流报警装置	<ol style="list-style-type: none"> 1.各报警阀、报警铃、进出口压力表、压力开关、信号阀功能完好； 2.无渗水，动作灵敏可靠。 		

防烟排烟系统	防烟、排烟阀	<ol style="list-style-type: none"> 1.各阀门自动，手动开闭灵活有效； 2.机械开启、关闭手柄复位灵活； 3.阀片到位，电磁阀吸合动作正常。 		
	控制柜	<ol style="list-style-type: none"> 1.柜体清洁； 2.标识齐全清晰； 3.控制运行可靠，性能完好。 		
	送、排风机	<ol style="list-style-type: none"> 1.各风口完好，无堵塞； 2.各风机运行平稳，接地可靠。 		
安全疏散系统	疏散指示	<ol style="list-style-type: none"> 1.各应急导向指示灯安装可靠，工作正常； 2.指示标志准确无误。 		
	事故照明	<ol style="list-style-type: none"> 1.备用电源完好，切换迅速有效； 2.事故照明工作正常，亮度、时间充足。 		
	防火门	<ol style="list-style-type: none"> 1.各防火门、防火卷帘安装牢固； 2.手动、自动开闭灵活，性能完好。 		

火灾报警系统	探测器	1.各烟、温、火焰探头完好； 2.感应功能可靠正确。			
	手动按钮	1.各手报按钮安装可靠； 2.标识清晰； 3.动作可靠正确。			
	警铃警笛装置	1.安装牢固； 2.动作可靠、声响正常； 3.闪光器频率、亮度符合需求。			
	集中报警器	1.柜体清洁、标识齐全清晰； 2.按钮、开关、标识信号工作正常； 3.各消防及气体灭火系统启动与报警联动正常可靠； 5.显示器完好，记录、提示、打印正确。			
	区域报警器	1.设备安装牢固； 2.显示屏清晰完好、报警功能正确可靠。			
	应急广播 (背景音乐)	1.扬声器工作正常； 2.广播声响效果良好、对讲通话语言清晰。			
房地产开发建设单位（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		物业服务企业（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		第三方承接查验机构（盖章）： 查验专家（签字）： 年 月 日	

备注：在承接查验时，将存在问题如实填写在相应空格栏内，待问题整改完成后，再由接管物业服务企业进行复验，并将复验结果填写在整改复验栏内；如在查验中未发现问题，在查验问题栏内写“未发现问题”字样；如表中所列查验内容在本项目未设置，在所涉项目相应空格栏内注明“未设置”字样；未完工事项在相应空格栏内注明“未完工”字样。如没有委托第三方机构进行查验，相应栏可不填、不盖章。

智能化中控系统设备承接查验表（表 8）

项目名称：_____ 房地产开发建设单位：_____ 物业服务企业：_____ 第三方查验机构：_____

序号	查验项目	查验内容与标准	查验存在问题	整改复验情况及时间
1	系统设备要求	1. 中控系统所有配套设施外观均要求清洁、完整、无破损和明显伤痕； 2. 所有接插件均要求牢固、无松脱现象； 3. 动合成动断触头动作灵活、无锈蚀、损坏； 4. 电子设备信号、逻辑、功率、屏蔽、保护及防雷等接地均正确可靠； 5. 机房全部采用防静电架空地板安装牢固，接地、防雷、消防功能、门窗、防风雨设施良好； 6. 布线整齐，线槽、线管横平竖直，导线端头线号清晰。		
2	UPS 电源	1. UPS 电源功率满足中控室所有设备功率； 2. 安装位置避光，通风良好，运行正常，无过热现象；各子系统设备配备相应 UPS 电源。		
3	服务器与工作站	1. 运行正常，无死机，无过热； 2. 安装使用应用软件和系统软件必须是正版，并移交所安装软件的磁盘、序列号、注册号，并保证该软件能够实现实时升级； 3. 软硬件经过一定时间的试运行（不少于 90 天）。		
4	监视器	1. 安装牢固； 2. 画面清晰、稳定，切换正常，抗干扰能力强； 3. 调节旋转灵活、可靠； 4. 防护罩效果正常。		
5	摄像机	1. 安装牢固，无摆动； 2. 视频信号清晰、完整； 3. 图像调节灵活、可靠； 4. 夜视功能符合合同要求。		

6	安防系统	1.功能报警灵敏、响应特性正常； 3.发送信号完整、无误； 4.软硬件控制系统可靠，提供所安装软件的序列号、注册号； 5.网络传输可靠，有联动功能； 6.监控范围正常，设备接入率和完好率正常； 7.矩阵主机切换控制、编程、巡检、记录等功能运行正常； 8.数字视频不死机，显示速度、存储速度、检索、回放等功能运行正常； 9.图像记录保存时间符合要求（不少于30天）。		
7	报警系统	报警线路畅通，工作正常，声音清晰，无干扰。		
8	电子显示屏	显示清楚，电脑控制运行正常。		
房地产开发建设单位（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		物业服务企业（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		第三方承接查验机构（盖章）： 查验专家（签字）： 年 月 日

备注：在承接查验时，将存在问题如实填写在相应空格栏内，待问题整改完成后，再由接管物业服务企业进行复验，并将复验结果填写在整改复验栏内；如在查验中未发现问题，在查验问题栏内写“未发现问题”字样；如表中所列查验内容在本项目未设置，在所涉项目相应空格栏内注明“未设置”字样；未完工事项在相应空格栏内注明“未完工”字样。如没有委托第三方机构进行查验，相应栏可不填、不盖章。

周边防越报警、电子巡更系统承接查验表（表9）

项目名称：_____ 房地产开发建设单位：_____ 物业服务企业：_____ 第三方查验机构：_____

名称	查验项目	查验内容与标准	查验存在问题	整改复验情况及时间
周 边 报 警 系 统	探测器	1.灵敏度符合设计规范要求； 2.无盲区，或在规定范围内； 3.防动物功能运行正常； 4.防拆报警功能运行正常； 5.信号线开路、短路报警功能运行正常； 6.电源线背剪报警功能运行正常。		
	报警系统	1.设备安装结构牢固，无遮挡物； 2.设备接入率和完好率达标； 3.警戒周界合理，全天候有效； 4.报警信号灵敏、完整、标准无误； 5.软硬件控制系统可靠，提供所安装软件的序列号、注册号； 6.关系报警正常； 7.后备电源自动切换正常； 8.报警信号联网，系统联动功能正常； 9.报警数据存储数据正常。		

巡 更 管 理 系 统	巡更设备功能	1.巡更终端运行正常； 2.读卡器运行正常； 3.现场设备接入率、完好率达到标准； 4.巡更点地址钮设置、安装合理。		
	管理系统功能	1.编程、修改、撤防、布防等运行正常； 2.系统运行状态稳定； 3.信息传输正常、稳定； 4.故障报警及准确性达标； 5.对巡更员的记录正常。		
	联网管理系统	1.电子地图显示正常； 2.报警信号指示正常。		
房地产开发建设单位（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		物业服务企业（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		第三方承接查验机构（盖章）： 查验专家（签字）： 年 月 日

备注：在承接查验时，将存在问题如实填写在相应空格栏内，待问题整改完成后，再由接管物业服务企业进行复验，并将复验结果填写在整改复验栏内；如在查验中未发现问题，在查验问题栏内写“未发现问题”字样；如表中所列查验内容在本项目未设置，在所涉项目相应空格栏内注明“未设置”字样；未完工事项在相应空格栏内注明“未完工”字样。如没有委托第三方机构进行查验，相应栏可不填、不盖章。

可视楼宇对讲和停车管理系统承接查验表（表 10）

项目名称：_____ 房地产开发建设单位：_____ 物业服务企业：_____ 第三方查验机构：_____

项目	查验项目	查验内容与标准	查验存在问题	整改复验情况及时间
可视楼宇对讲系统	通话系统	1.管理中心具备双向通话、并具远程开门功能； 2.室内机门铃及双方通话清晰； 3.通话保密性合格； 4.呼叫系统正常； 5.管理中心与门口机、室内机呼叫与通话正常，信号清晰稳定。		
	可视系统	1.图像清晰； 2.夜视图像清晰； 3.对门口机图像可监视。		
	门锁系统	1.开锁功能正常； 2.密码开锁功能正常； 3.紧急情况时电控锁功能正常。		
	电源	1.电源运行稳定； 2.备用电源工作达到 8 小时以上； 3.定时关机功能正常。		

停车场管理系统	车辆探测器	1.出入车辆灵敏度达到要求； 2.抗干扰能力达到要求。			
	自动栅栏	1.升降运行正常； 2.防砸车功能运行有效。			
	读发卡器	1.读卡、发卡器吞、吐卡功能正常； 2.读卡器无效卡识别正常； 3.非接触卡读卡距离和灵敏度达标； 4.发卡器有入场日期和时间记录。			
	管理中心	1.收费、计费、显示、统计运行正常； 2.信息存储记录和数据记录正常； 3.可与监控站通信，信号稳定； 4.防折返功能有效； 5.空车位显示正常； 6.满位显示正常； 7.有图像功能的系统，图像调用清晰度达到要求，调用图像功能正常。			
房地产开发建设单位（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		物业服务企业（签章）： 查验人（签字）： 年 月 日		第三方承接查验机构（盖章）： 查验专家（签字）： 年 月 日	

备注：在承接查验时，将存在问题如实填写在相应空格栏内，待问题整改完成后，再由接管物业服务企业进行复验，并将复验结果填写在整改复验栏内；如在查验中未发现问题，在查验问题栏内写“未发现问题”字样；如表中所列查验内容在本项目未设置，在所涉项目相应空格栏内注明“未设置”字样；未完工事项在相应空格栏内注明“未完工”字样。如没有委托第三方机构进行查验，相应栏可不填、不盖章。

设施设备机房承接查验表（表 11）

项目名称：_____ 房地产开发建设单位：_____ 物业服务企业：_____ 第三方查验机构：_____

查验项目	查验内容与标准	查验存在问题	整改复验情况及时间
水泵房、中央空调机房、泳池机房	<p>1.地面铺地砖，地脚线铺瓷砖。墙面、天花扇灰刷乳胶漆，机房地面、墙表面光洁平整、明亮；</p> <p>2.机房配置机房牌、警示牌、系统运行指示牌、消防器材、温度计、工具箱、记录箱、防潮灯、应急灯、抽风机、防鼠板（窗户和排气口需配置防鼠铁丝网）；</p> <p>3.冷却水泵、冷冻水泵、循环水泵、主机、生活水泵、消防栓泵、喷淋泵等泵基座的四周砌筑一条 10 厘米宽，5 厘米深的水沟与集水井相通，排污水管直接接至排水沟或集水井，集水井安装自动潜水泵；</p> <p>4.配电柜、生活水泵、消防栓泵、喷淋泵标有明显规范的设备名称和设备编号；各种阀门有明显标示、名称、功用（或控制范围）的标识；消防管路的阀门挂有明显规范的“常开”和“常闭”挂牌；</p> <p>5.生活水泵、生活水管和泳池机房水管道刷绿色油漆并用白色箭头标明水流流动方向；消防泵、消防管道和设施刷红色油漆并用白色箭头标明水流流动方向（高区喷淋管明管要注明“高喷”二字+流向箭头，低区喷淋管要注明“低喷”二字+流向箭头；高区消防栓管明管注明“高消”二字+流向箭头，低区消防栓管明管注明“低消”二字+流向箭头）；有完好的隔音和降温设施；闸阀开关按使用状态悬挂清晰醒目的“常开”或“常闭”警示牌；</p> <p>6.各机房安装独立计量电表、水表；</p> <p>7.机房设备分布图、操作流程、应急预案、管理制度规范齐全，并用 A2 镜框裱装上墙公示。</p>		

<p>高低压配电房</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.配电房地面做防潮、防尘、防静电地坪漆处理，墙面、天花扇灰刷乳胶漆，机房地面、墙表面光洁平整、明亮； 2.机房配置高低压配电房门牌、供配电系统图示牌、警示牌、消防器材、温度计、工具箱、记录箱、防潮灯、应急灯、抽风机、防鼠板（窗户和排气口需配置防鼠铁丝网）； 3.配电柜前地面及其操作通道铺设 1 米宽度绝缘橡胶地垫（高压配电房铺高压绝缘垫）并用黄色油漆在绝缘胶垫的外侧地面标示安全线，其他地面刷绿色地坪漆；接地线需用黄绿相间的油漆明显标示； 4.变压器室有完好的通风降温设施和隔热隔音设施；通风、采光良好； 5.高压配电房配置高压操作杆、高压验电器、高压胶鞋、高压手套、高压接地线（或接地刀）高压开关检修车，每个高压断路器有明显标示牌标明控制范围；低压配电房每个低压断路器有明显标示牌标明控制范围； 6.各机房内应悬挂设备控制原理图、接线图、操作流程、应急预案、管理制度，并用 A2 镜框裱装墙上公示。 		
<p>发电机房</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.机房地面铺地砖，有完好的隔音设施。 2.机房墙面、天花扇灰刷乳胶漆，机房地面、墙表面光洁平整、明亮； 3.机房配置发电机房牌、供配电系统图示牌、警示牌、温度计、工具箱、记录箱、防潮灯、应急灯、抽风机、防鼠板和防鼠设施（窗户和排气口需配置防鼠铁丝网）。有排烟雾化装置和气体自动灭火设施； 4.安装有独立的计量电表，水箱排水口接管到发电机房外； 5.储油灌和油管用红色油漆油刷均匀，油罐液位计有清晰的液位刻度，在储油灌最底部安装排油污阀，排污阀离地面不低于 30 厘米高度； 6.机房内应悬挂设备控制原理图、接线图、操作流程、应急预案、管理制度，并用 A2 镜框裱装墙上公示。 		

电梯机房	1.机房地面刷绿色地坪漆，墙面、天花扇灰刷乳胶漆；机房地面、墙表面光洁平整、明亮； 2.配置电梯机房牌、警示牌、消防器材、温度计、工具箱、记录箱、防潮灯、应急灯、抽风机、防鼠板和防鼠设施（窗户和排气口需配置防鼠铁丝网）； 3.机房有完好的通风降温设施； 4.电梯轿厢井底设有集水井，安装自动潜水泵装置； 5.安装有独立的计量电表； 6.机房内应悬挂设备控制原理图、操作流程、应急预案、安全管理制度，并用 A2 镜框裱装墙上公示。		
消防控制室、监控中心	1.机房地面铺地砖，墙面、天花扇灰刷乳胶漆；机房地面、墙表面光洁平整、明亮； 2.配置消防控制室和监控中心门牌、警示牌、消防器材、温度计、记录箱、应急灯、抽风机、防鼠板和防鼠设施（窗户和排气口需配置防鼠铁丝网）； 3.配电柜、消防控制柜、视频控制柜标有明显规范的设备名称和设备编号。 4.室内要有良好的采光、通风、降温设施或安装空调； 5.安装有独立的用电计量电表； 6.机房内应悬挂设备控制原理图、操作流程、应急预案、管理制度，并用 A2 镜框裱装墙上公示。		
房地产开发建设单位（签章）： 查验人（签字）： <p style="text-align: right;">年 月 日</p>	物业服务企业（签章）： 查验人（签字）： <p style="text-align: right;">年 月 日</p>	第三方承接查验机构（盖章）： 查验专家（签字）： <p style="text-align: right;">年 月 日</p>	

备注：在承接查验时，将存在问题如实填写在相应空格栏内，待问题整改完成后，再由接管物业服务企业进行复验，并将复验结果填写在整改复验栏内；如在查验中未发现问题，在查验问题栏内写“未发现问题”字样；如表中所列查验内容在本项目未设置，在所涉项目相应空格栏内注明“未设置”字样；未完工事项在相应空格栏内注明“未完工”字样。如没有委托第三方机构进行查验，相应栏可不填、不盖章。

附件 3

物业承接查验协议

(示范文本)

甲方(建设单位): _____
法定代表人: _____ 联系电话: _____
地址: _____
委托代理人: _____ 联系电话: _____
乙方(物业服务企业): _____
法定代表人: _____ 联系电话: _____
地址: _____
委托代理人: _____ 联系电话: _____

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》《物业承接查验办法》和《江苏省物业管理条例》等法律法规的规定,在自愿、平等、协商一致的基础上,甲方聘用乙方为_____物业项目提供物业服务,双方就该项目承接查验事宜签订本协议。

第一条 物业基本情况

物业类型: _____
座落位置: _____
管理界限:
东 至: _____;

南 至：_____；

西 至：_____；

北 至：_____。

总建筑面积_____平方米，占地面积_____平方米。

物业交付时间：_____年_____月_____日前。

第二条 甲乙双方根据商定的承接查验方案，确认此前资料移交及现场查验工作基本情况如下：

1、甲乙双方各委派人员进行资料移交及现场查验工作：

甲方委派人员为：

(1) 甲方负责人及联络人：_____ 职务：_____

(2) 其他人员及职务分别为：_____

乙方委派人员为：

(1) 乙方负责人及联络人：_____ 职务：_____

(2) 其他人员及职务分别为：_____

2、甲乙双方经协商，共同委托_____（第三方机构）参与查验工作。委托费用为_____元，由_____方支付，支付方式及时间为：_____。具体委托事项如下：_____。

3、双方委派人员及_____（第三方机构）于_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，共同对本物业项目部分（分期项目填写）先期进行了资料移交及现场查验工作。对已移交资料填写了移交表，对查验结果填写了《物业共用部

位、共用设施设备查验表》，双方委派（或委托第三方机构）参与资料移交及查验的人员签字确认，并加盖了公章。

第三条 甲乙双方确认自本协议签订之日，甲方尚未按规定移交给乙方的物业项目资料有以下几项：

- 1、_____；
- 2、_____；
- 3、_____；
- 4、_____。

上述资料尚未移交原因为：_____。

甲方承诺于____年____月____日前将上述资料移交给乙方。

第四条 甲乙双方确认自本协议签订之日，双方在查验过程中发现项目存在的问题有以下几项：

- 1、_____；
- 2、_____；
- 3、_____；
- 4、_____。

甲方承诺查验中存在的上述问题由甲方解决，具体解决方案及时间如下：

- 1、_____；
- 2、_____；
- 3、_____；
- 4、_____。

甲方承诺于____年____月____日前完成上述问题的整改或维修，并于____年____月____日前通知乙方（或第三方机构）共

同进行复验，直至完全合格。

第五条 甲方的权利义务

1、甲方应当按照国家有关规定及物业买卖合同、前期物业服务合同等的约定，积极向乙方移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。

2、在双方进行现场查验 20 日前，甲方应当向乙方移交下列资料：

（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、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，甲方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。

3、甲方应于本协议签订后 10 日内与乙方办理物业项目交接手续并作好记录，按查验表内容向乙方移交经双方查验的物业管理用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。

4、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。

5、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。

6、甲方不得滥用权利，在物业承接查验中免除自身责任，

加重乙方的责任，损害物业买受人的权益。

7、法律、法规规定的其他权利和义务。

第六条 乙方的权利与义务

1、乙方应当按要求配合甲方完成项目资料移交及现场查验工作。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。对甲方移交的资料不完整的，通知甲方在约定时间内移交。

2、乙方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、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、变配电设备、给排水管线等；

（三）共用设施：一般包括道路、绿地、人造景观、围墙、宣传栏、路灯、排水沟、污水井、化粪池、垃圾容器、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。

3、乙方（或受托第三方机构）在现场查验过程中发现物业共用部位、设施设备在数量、质量等方面不符合约定或者规定情形的，应与甲方书面确认或书面通知甲方要求及时进行整改和维修。在接到甲方完成整改书面通知后，应积极配合甲方完成复验工作。

4、乙方应妥善保管物业项目承接查验档案，及时更新、补

充物业共用部位、共用设施设备相关维修、养护记录。

5、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。

6、乙方应于物业交接后 30 日内，持相关移交、查验资料向物业所在地物业行政主管部门申请办理备案手续。

7、法律、法规规定的其他权利和义务。

第七条 甲方应当依法移交给有关单位的供水、供电、通信和有线电视等共用设施设备，不作为乙方现场检查和验收的内容。

第八条 物业项目属于分期开发的，甲乙双方可协商根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期进行查验及移交工作，但共用配套设施设备必须满足物业使用功能的需求；在承接最后一期物业时办理物业项目的整体交接手续。

第九条 甲乙双方（或受托第三方机构）在现场查验时应综合运用核对、观察、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。

第十条 对于甲乙双方（或受托第三方机构）在承接查验中发现并确认的问题，甲方应在承诺时间内或在 30 个工作日内完成整改或维修，不得借故推诿拖延。整改完成后应及时书面通知乙方（或第三方机构）共同进行复验。无法在 30 个工作日内完成整改的，双方应另行签订补充协议。

第十一条 违约责任

1、物业交接后，甲方未能按照本协议第三条、第四条约定的要求和时间完成相关工作的，应承担违约责任，赔偿因此给乙方造成的损失。因此导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

2、 物业交接后，发现隐蔽工程存在质量问题，影响房屋结构安全或正常使用的，甲方应当负责在30个工作日内进行整改或修复；无法在30个工作日内完成整改的，双方另行签订补充协议。因此给业主造成经济损失的，甲方应当依法承担赔偿责任。

3、甲方或乙方未按本协议约定及相关规定履行承接查验义务的，另一方可上报物业所在地住建部门责令限期改正；逾期仍不改正的，分别作为不良行为记入各类企业信用档案，并予以通报。

第十二条 其他约定事项

1、本协议是双方签订的前期物业服务合同的补充协议，甲乙双方签字确认的承接查验备案资料是本协议的附件，与前期物业服务合同具有同等法律效力。

2、双方签字确认的物业承接查验档案属于物业项目全体业主所有。

3、本协议生效后，当事人一方不履行或不完全履行本协议约定的承接查验义务，导致前期物业服务合同无法履行的，应当承担违约责任。

4、双方在物业承接查验中产生的争议，应向物业所在地物业行政主管部门报告并申请调解，主管部门可委托相关行业协

会、专家共同进行调解。双方在本协议履行过程中产生的争议，协商或调解不成的，由泰州仲裁委员会裁决。

5、本协议自双方盖章之日起生效。本协议一式叁份，甲乙双方各执一份，报项目所在地物业行政主管部门备案一份，具同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

签约人：

签约人：

年 月 日

年 月 日

附件 4

物业项目承接查验 共用部位、共用设施设备和资料 移交表

项目名称： _____

开发建设单位： _____（公章）

移交代表（签名）： _____

物业服务企业： _____（公章）

接收代表（签名）： _____

第三方查验机构： _____（公章）

移交日期： 年 月 日至 月 日

目 录

1. 物业资料移交汇总表
2. 共用设施移交汇总表
3. 共用设备移交汇总表
4. 物业管理用房及钥匙移交汇总表
5. 其他相关资料移交汇总表
6. 未移交资料汇总表
7. 未移交资料汇总表
8. 未移交共用设施汇总表
9. 未移交共用设备汇总表
10. 未移交物业管理用房汇总表

(十) 物业资料移交汇总表

物业承接查验移交资料目录			
序号	名 称	数量	备注
一	项目建设资料		
1	房地产开发企业证照		
2	房地产开发项目批准文件		
3	建设用地规划许可证		
4	建设工程施工许可证		
5	建设工程规划许可证		
6	规划总平面图、建筑红线图		
7	建筑设计防火审核意见书（消防审核意见书）		
8	各分项工程设计方案		
9	建设工程竣工验收备案表		
10	消防工程验收合格证（审核意见书）		
11	供电合同、燃气验收合格证		
12	同意供电、供水、供气协议书（通知）		
13	申请门牌审批表		
14	白蚁防治合同书		
15	《房屋质量保证书》、《房屋使用说明书》		
16	《建筑工程质量保修协议书》以及保险责任单位通联		
17	公共设施、设备清单		
18	有线电视许可证（合同）、光纤、电话、网络验收合格证（合同）		
19	其他相关资料		
二	物业产权资料		

1	房屋所有权证、土地使用权证		
2	业主资料（业主姓名、产权、房号、建筑面积、联系方式、户型图等）		
3	房屋设备及其固定附着物清册		
4	拆迁安置资料		
5	其他相关资料		
三	建筑工程技术资料		
1	地质勘察报告		
2	工程招、投、定标书		
3	工程施工合同及开、竣工报告		
4	施工图（总平、结构、建筑、给排水、电气、燃气、通讯、消防、防雷、强弱电、智能化系统及设备安装等）		
5	图纸会审记录		
6	工程设计变更通知（包括质量事故处理记录）		
7	隐蔽工程验收签证		
8	沉降观察记录		
9	竣工验收移交使用证明书		
10	主要建筑材料质量保证书（钢材、水泥等）		
11	新材料、构配件的鉴定合格证书		
12	砂浆、混凝土试块试压报告		
13	竣工图（建筑、结构、给排水、电、气、通讯、防雷、消防、强弱电、智能化系统、设备安装、总坪道路、雨污排放等附属工程及隐蔽管线等）		
14	其他项目竣工图（绿化、景观、二次装修等）		
15	水电、空调、卫生洁具、电梯等设备检验合格证书		
16	供水试压报告		
17	机电设备订购合同、单台设备的说明书、试验记录及系统调试记录		

18	弱电、安防、智能化系统集成及布线图		
19	停车场设施系统图		
20	设备试压、试运行合格报告		
21	防雷电阻接地实测记录、引下线焊接记录		
四	设备资料——供电系统		
1	供电系统设备购买、安装合同及维保合同		
2	供电系统设备制造、安装单位、维护单位资料		
3	供电系统设备产权所有者及用户的名称和地址		
4	高低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备参数（型号、数量、重量、额定电压、电流、频率等）		
5	高低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备随机资料（安装使用说明书、技术图纸、机房布置图、产品合格证、安装配件清单等）		
6	高低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备主要配件资料（生产单位、技术参数、说明书、产品合格证等）		
7	高低压配电柜、变压器、直流控制屏等设备试运行检验记录、运行许可证		
8	配电箱、电缆、插接母线、电表等资料（生产单位、技术参数、说明书、检测报告、产品合格证、强检资料等）		
9	灯具等末端用电器具资料（生产单位、技术参数、说明书、产品合格证等）		
10	配套装置、仪表、电度表资料（检验记录、测试报告、原始数据记录、强检资料等）		
11	绝缘电阻测试、试验记录、试运转记录		
12	发电机随机相关技术资料		
五	设备资料——给排水系统		
1	给排水系统设备购买、安装合同及维保合同		
2	给排水系统设备制造、安装单位、维护单位资料		
3	给排水系统设备产权所有者名称和地址		
4	水泵等配套设备参数（型号、额定功率、扬程、编号等）		

5	设备随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、机房布置图、产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等）		
6	设备运行检验记录、管道水压及闭水试验记录、给水管道的冲洗及消毒记录		
7	主要材料和制品的合格证或试验记录		
8	配套装置、仪表、水表资料（检验记录、测试报告、原始数据记录、强检资料等）		
9	水、暖、卫生器具检验合格证书；		
10	其他相关资料		
六	设备资料——消防系统		
1	消防设备购买、安装合同及维保合同		
2	消防设备制造、安装单位、维护单位资料		
3	消防设备产权所有者及用户的名称和地址		
4	应急（消防）广播、消防栓等设备参数		
5	随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、机房布置图、产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等）		
6	设备、仪表调试运行检验记录、管道冲洗、水压及闭水试验检验记录		
7	消防系统主要材料和制品的合格证或试验记录		
8	消防验收合格证书		
9	其他相关资料		
七	设备资料——弱电系统		
1	弱电系统设备购买、安装合同及维保合同		
2	弱电系统设备制造、安装单位、维护单位资料		
3	弱电系统设备参数（系统、型号、规格、数量）		
4	弱电系统随机资料（安装使用说明书、维护保养手册、产品合格证、随机配件清单、主要配件资料等）		
5	弱电系统设备调试运行检验记录、安装检验合格证书、智能化等设备国家许可使用证明		
6	设备试压、试运行合格报告		

7	防雷电阻接地实测记录、引下线焊接记录		
8	其他相关资料		
八	设备资料——电梯系统		
1	电梯产品合格证		
2	电梯使用说明书		
3	电梯订做、施工、安装合同		
4	电梯实验报告		
5	井道主要部件安装图		
6	开箱清单		
7	井道布置图		
8	质检部门核发的《特种设备注册登记证明》		
9	有效期内的《电梯维保合同》		
10	有效期内的《年检合格证》和《限速器校验合格证明》。		

(此页无正文)