

索引号:	11220000013544541J/2022-04646	分类:	政策解读;其他
发文机关:	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期:	2022年10月18日
标题:	《吉林省物业承接查验管理办法》政策解读		
发文字号:		发布日期:	2022年10月26日

## 《吉林省物业承接查验管理办法》政策解读

2022年10月18日,吉林省住房和城乡建设厅正式印发了《吉林省物业承接查验管理办法》(吉建联发〔2022〕47号),按照相关要求,作以下政策解读:

### 一、制定背景

《吉林省物业管理条例》于2021年8月1日起施行,规定建设单位应当在新建物业交付使用前与选聘的物业服务人完成物业承接查验工作,但承接查验内容、协议签订、责任承担等都需要进一步细化。为健全物业管理法规政策体系,规范我省物业承接查验活动,维护物业管理相关主体的合法权益,依据《物业管理条例》《吉林省物业管理条例》,结合我省实际,制定本办法。

### 二、制定过程

省住房城乡建设厅于2022年3月份开始起草《吉林省物业承接查验管理办法(征求意见稿)》;2022年8月3日起先后向省直相关部门、各市(州)、梅河口市、长白山管委会、部分街道和社会公众征求意见;2022年8月23日,召开专家论证会并组织风险评估,经专家组讨论,认为《吉林省物业承接查验管理办法》内容可行,依据充分,程序合法,风险可控,一致同意并提交会议讨论;2022年9月13日,通过厅合法性审查;2022年9月16日,召开厅长办公会,讨论并通过《吉林省物业承接查验管理办法》;2022年10月18日,正式印发《吉林省物业承接查验管理办法》。

### 三、主要内容

《吉林省物业承接查验管理办法》共31条,主要规范建设单位与物业服务人之间进行物业承接查验的行为。主要内容:一是承接查验内容。现场查验20日前,建设单位应当向物业服务人移交建筑工程、配套设施竣工验收资料,供电、供水、供热、供燃气、通信、有线电视等准许使用文件,物业质量保修文件和物业使用说明文件资料。物业服务人应现场对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收。二是协议签订。建设单位应当在物业交付使用30日前,与选聘的物业服务人签订物业承接查验协议,协议内容包括物业承接查验范围内容、存在问题的解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等。建设单位应

当按照物业承接查验协议的约定对存在问题进行整改，在物业承接查验协议签订后 10 日内办理物业交接手续，向物业服务人移交物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。三是责任承担。物业交接后，建设单位未能按照物业承接查验协议的约定，及时解决存在的问题，导致业主人身、财产受到损害的，建设单位承担相应法律责任；物业服务人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，物业服务人承担相应责任。