

《新建物业项目交接查验规范》编制说明

一、任务来源

由深圳市市场监督管理局发布 2019 年第一批深圳市地方标准编制计划,《新建物业项目交接查验规范》作为新制定项目包含其中。

本标准由深圳市住房和建设局提出并归口。

二、编制背景

根据 2019 年 9 月 3 日最新修订通过的《深圳经济特区物业管理条例》，结合深圳市新建物业项目交接查验行业现状、发展需求，特制订《新建物业项目交接查验规范》。

（一）行业现状

缺少一套统一、完整且行之有效的项目交接查验规范标准。

（二）发展需求

1、为了明确物业项目产权所有人及开发建设单位、物业服务企业各自的责任，维护产权所有人的合法权益，特制订《新建物业项目交接查验规范》，避免物业服务中因物业质量责任不清而导致的纠纷。

2、为了在正式接管物业项目之前由业主大会与建设单位、物业服务企业共同对即将交付使用物业的图纸资料、建造质量、建筑使用功能等进行的综合性接管验收，对项目缺陷处理做出指导，促使产权所有人及开发建设单位、物业服务企业能够对接管工程质量的优劣有清楚的认识和界定。

三、主要工作过程

制定《新建物业项目交接查验规范》经历了以下阶段：

（一）任务启动阶段

2015 年 6 月下旬，深圳市住房和建设局正式启动课题，组成编制组，制定《新建物业项目交接查验规范》标准编制计划。

（二）初稿阶段

2016年12月，收集相关法律法规、国内外标准、技术标准及企业提供的相关技术资料等，通过企业提供技术资料和《物业承接查验办法》、《北京市新建物业项目承接查验技术标准》等大量国家标准进行比对参考，进行综合分析，形成标准初稿。

（三）草案阶段

2016年12月至2018年6月，通过深圳标准院与相关企业及相关职能部门座谈，充分听取各方建议，在初稿的基础上结合具体功能需求和当前技术条件，对多项内容进行二稿、三稿、四稿等修改后形成标准草案。

（四）征求意见阶段

2018年6月至2019年6月，由深圳市万科物业服务有限公司组织，通过发函方式，向深圳市物业服务公司、专业技术机构广泛征求意见，反馈意见均以电子邮件方式反馈回标准编制小组，本次发出意见征询函12份，收到复函10份。共收到75条意见，采纳68条，部分采纳1条，不采纳6条。

（五）修改完善阶段

2019年6月至2019年9月，标准编制小组对反馈回来的意见进行汇总、分析，并根据反馈意见对标准文本进行完善修改。

2020年4月28日，深圳市住建局召开交接查验标准意见征询座谈会，邀请了物业同行、专业技术机构参会，由深圳市万科物业汇报阶段性成果。会上标准编制小组在收集整理了相关部门和专家意见后，对标准各条款进行斟酌、讨论和修改。

2020年7月8日，深圳市万科物业邀请深圳标准院来公司指导编制工作，听取了深圳标准院文本框架按总分结构编制的意见，进行新一轮调整、修改。

2021年2月5日，深圳市万科物业、深圳标准院受深圳市住建局邀请，召开汇报答疑会，对标准文本进行局部调整，最终形成标准送审稿。

（六）项目评审与报批阶段

2021年3月，计划召开专家评审会，根据评审会专家意见对标准进行修改，形成标准报批稿，报送标准发布主管部门。

四、编制原则

为保证编制标准的科学、规范、先进和适用，使《新建物业项目交接查验规范》标准具有较高的质量，我们坚持按照以下原则指导本标准的编制工作。

（一）科学性原则

标准的编制应以标准化理论为指导，编制组通过广泛地收集最新物业科研资料、了解相关最新的评判方法，以此作为标准编制的基础和依据，运用科学的方法建立标准。

（二）适用性原则

本标准的编制是为了解决实际问题而来的，因此在编制的过程中始终立足实用原则，而且新旧物业交接查验具有地方特殊性，因此在编制的过程中充分考虑适用原则，符合深圳市的实际情况，从实际出发，编制标准。

（三）协调性原则

新建物业项目交接查验规范目前没有专门的国家、行业标准，但有相关标准、法律法规，需要认真研究、协调好本标准与相关标准、法律法规的关系，保证与相关的标准协调一致。对于已有相关标准的技术内容，可采用直接引用的方式纳入标准内容；为方便标准的使用，对于引用标准内容篇幅较小的，可以使用摘抄的形式纳入标准。

五、标准构成及主要技术指标依据

《新建物业项目交接查验规范》的实施，旨在规范物业服务企业对新建物业项目交接查验的标准，借助物业服务企业熟悉掌握住户需求变化和物业使用管理的专业优势，在新建物业项目交接查验阶段，保证物业建设质量良好，使新建住宅物业能够贴近住户需求，成为市场上受消费者欢迎的物业，方便后期物业服务工作的开展。标准结构包括九个章节，以下对文件中的主要条款进行简要说明。

（一）范围

本文件规定了新建物业项目交接查验的基本要求、工作流程、前期准备阶段、启动阶段、查验阶段以及移交阶段的内容。

本文件适用于2020年3月1日《深圳经济特区物业管理条例》实施后，深圳市范围内新建物业项目承接查验工作的开展，其他业态项目可参照执行。

（二）规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

（三）术语和定义

SZDB/Z 287-2018 界定的术语和定义适用于本文件。

新建物业 New property：

物业已交付使用但尚未成立业主委员会的住宅物业。

（四）基本要求

本章节包括物业交接查验原则及基本要求。

物业交接查验原则：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。

物业交接查验基本要求：物业交接查验应由业主大会与建设单位、物业服务企业共同进行，若查验工作中有一方代表缺席，则应暂停当天验收工作。筹备组应当对交接查验过程进行指导和协调。查验工作中查验人员应如实记录现场查验情况，如查验工作中存在异议时，应遵循先记录后解决的原则，保证整体查验计划的实施；为保证查验工作的公平性、真实性和严肃性，查验工作的记录内容应当当天记录，当天签字确认。

（五）工作流程

物业交接查验工作流程：分为前期准备阶段、启动阶段、查验阶段、移交阶段共四个阶段，可参照《深圳经济特区物业管理条例》、《物业承接查验办法》中相关规定执行。

（六）前期准备阶段

物业交接查验前期准备阶段：确定交接查验参与单位及签订三方协议，参照《深圳经济特区物业管理条例》中相关规定执行。

（七）启动阶段

物业交接查验启动阶段：共同成立交接查验小组，组织人员现场踏勘，确定查验方案。参照《物业承接查验办法》中相关规定执行，结合深圳市新建物业项目交接查验实践经验。

（八）查验阶段

本章包括资料、共有设备、共有设施、共有部位的查验。

资料查验包括规划资料、产权资料、竣工验收资料、技术资料、合同、合同约定的其他资料等查验。

规划资料中项目规划报建图、建筑红线图、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、用水、用电指标批文、建筑物命名、更名审批资料、规划图纸等参照《物业承接查验办法》里面移交有关图纸、资料相关规定编制。

产权资料参照《物业承接查验办法》中产权资料相关内容。

竣工验收资料参照《北京市新建物业项目承接查验技术标准》相关内容。

技术资料参照《物业承接查验办法》中工程技术资料相关内容。

共有设备查验包括变配电系统、给排水系统、电梯系统、消防系统、空调系统、智能化系统与通信系统、合同约定的其他共有设备的查验。

变配电系统查验参照GB 50303-2015《建筑电气工程施工质量验收规范》及GB 50170-2018《电气装置安装工程旋转电机施工及验收规范》GB 50617-2010《建筑电气照明装置施工与验收规范》相关规范执行。

给排水系统查验参照GB 50242-2002《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》、GB 50141-2008《给水排水构筑物工程施工及验收规范》GB 50336-2002《建筑中水设计规范》及GB 50268-2008《给水排水管道工程施工及验收规范》相关规范执行。

电梯系统查验参照GB 50310-2002《电梯工程施工质量验收规范》相关规范执行。

消防系统查验参照GB 50261-2017《自动喷水灭火系统施工及验收规范》、GB 50166-2007《火灾自动报警系统施工及验收规范》、GB 50444-2008《建筑灭火器配置验收及检查规范》、GB 51251-2017《建筑防排烟系统技术标准》及GB 50370-2005《气体灭火系统施工及验收规范》相关规范执行。

空调系统查验参照GB 50243-2016《通风与空调工程施工质量验收规范》相关规范执行。

智能化系统与通信网络系统查验参照GB 50339-2013《智能建筑工程质量验收规范》相关规范执行。

共有设施查验包括园林景观设施、给排水设施、电气设施、消防/安防/人防设施、合同约定的其它共有设施的查验。

园林景观设施参照GB 50300-2013《建筑工程施工质量验收统一标准》、GB 50209-2010《建筑地面工程施工质量验收规范》相关规范执行。

给排水设施参照GB 50242-2002《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》、GB 50141-2008《给水排水构筑物工程施工及验收规范》及GB 50268-2008《给水排水管道工程施工及验收规范》相关规范执行。

电气设施参照GB 50370-2005《气体灭火系统施工及验收规范》、GB 50617-2010《建筑电气照明装置施工与验收规范》、GB 50170-2018《电气装置安装工程旋转电机施工及验收规范》、GB 50303-2015《建筑电气工程施工质量验收规范》相关规范执行。

消防/安防/人防设施参照GB 50261-2017《自动喷水灭火系统施工及验收规范》、GB 50166-2007《火灾自动报警系统施工及验收规范》、GB 50444-2008《建筑灭火器配置验收及检查规范》、GB 51251-2017《建筑防排烟系统技术标准》及GB 50370-2005《气体灭火系统施工及验收规范》相关规范执行。

其它公共设施参照GB 50201-2018《建筑装饰装修工程质量验收规范》相关规范执行。

共有部位查验包括屋面、房屋结构、墙面、外立面、架空层/避难层、大堂、电梯厅、楼梯间、扶手/栏杆、公共阳台/露台、走廊、设备间、烟道、门窗、合同约定的其他共有部位的查验。

屋面、房屋结构、墙面、外立面、架空层/避难层参照GB 50207-2012《屋面工程质量验收规范》相关规范执行。

大堂、电梯厅、楼梯间、扶手/栏杆、公共阳台/露台、走廊、设备间、门窗参照GB 50201-2018《建筑装饰装修工程质量验收规范》及GB 50352-2019《民用建筑设计统一标准》相关规范执行。

烟道参照GB 51251-2017《建筑防排烟系统技术标准》相关规范执行。

（九）移交阶段

物业交接查验移交阶段：三方签字确认，资料存档。参照《物业承接查验办法》中相关规定执行，结合深圳市新建物业项目交接查验实践经验。

六、主要分歧条款的处理和依据

经征求主管部门、社会公众意见，暂无分歧条款，具体意见详见《征求意见汇总表》。

七、与现行相关法律、法规、规章及相关标准的协调性

本标准与现行相关法律、法规、规章不相冲突，与相应现行国家或行业标准相协调。