

团体标准《物业承接查验规范》 编制说明

标准编制小组

2024年07月

团体标准《物业承接查验规范》编制说明

一、标准制定的必要性

为规范和明确物业承接查验过程中开发商、物业管理公司、业主等各方的责任与权益。避免在物业管理过程中因责任不清而引发的纠纷，保障各方的合法权益。可以确保物业的质量符合规划设计标准和售房约定，从而提高建设质量，保障业主的财产权益；制定物业承接查验规范标准具有十分重要的意义：一是有助于加强物业建设与物业管理企业的衔接，确保物业管理的顺利开展。特别是在新老物业管理公司交接时，通过承接查验，可以明确管理责任，保障新物业的权益；二是有助于规范物业管理市场的秩序，避免不正当竞争和恶性竞争，推动行业的健康发展；同时可以推动我市物业管理行业向更加标准化、规范化、专业化的方向发展。提高物业管理公司的服务质量和水平，提升整个行业的形象。结合本市实际情况，制定本团体标准显得尤为重要。

本规范的制定和发布，是物业承接查验标准化发展的必然趋势，是提高物业承接查验社会化管理的重视程序，是推行物业承接查验管理专业化的需求和标准，从而奠定物业管理服务的基础工作。

二、项目背景及工作情况

（一）任务来源

为规范和指导广州市物业管理行业协会会员单位中物业服务企业的物业承接查验管理水平，统一物业承接查验工作标准，广州市物业管理行业协会提出制定该项团体标准。

（二）标准起草单位

本标准的主要起草单位为广州市物业管理行业协会。

（三）标准研制过程及相关工作计划

团体标准《物业承接查验规范》在2024年3月前完成了项目可行性分析，标准的研制工作于2024年4月正式启动，选择、确定技术水平高、责任心强的专业技术人员，组建了标准编制小组。

2024年5月标准编制小组提出了标准框架，并根据标准的框架结构进行资料收集，编写了标准草案，向广州市物业管理行业协会标准化专家委员会（以下简称标委会）递交资料提出立项申请并通过。

2024年6月，完成标准草案的完善并小范围内部征求意见，根据反馈。

意见进一步修改完善后形成《物业承接查验规范（征求意见稿）》，全面公开征求意见。

2024年7月，编制小组计划根据《征求意见稿》的反馈意见，对意见进行处理并进一步完善标准，形成标准送审稿。

计划2024年8月提交标委会技术审查和报批。

计划2024年9月在全国团体标准信息平台公示及发布。

三、标准制定的基本原则

依据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》的相关要求确定了标准适用性、科学性、合法性和前瞻性原则。标准充分考虑广州物业承接查验的特点与现状，结合工作实践和相关管理要求加以规范提升。

四、标准主要内容

本标准按照GB/T 1.1—2020的规定进行编写，相关内容经过了验证，具有较强的可操作性和科学性。根据调研情况，意见收集

情况分析，确定标准的主要内容包括物业承接查验的范围、术语和定义、对象及基本要求、作业流程、准备、实施、接管移交，共8个板块内容。

1、范围

本文件规定了承接查验物业的类型及基本要求、查验准备、查验实施、接管移交的要求和承接查验风险防控。

本文件适用于广州市物业行业协会服务企业会员单位对新建物业的承接查验和物业管理服务机构更迭的承接查验工作。

2、规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

3、术语和定义

该部分对本标准中涉及到的有关术语进行了定义。

4、承接查验的对象及基本要求

该部分按物业管理状态给出了2类物业承接查验对象和物业承接查验的5个基本要求等内容。

5、承接查验作业流程

该部分用流程图的方式对承接查验作业流程进行了规范，简洁明了的方式说明物业承接查验流程的各个步骤及时限要求。

6、查验准备

该部分明确了物业承接查验现场查验规则制定、查验资料准备要求、查验范围、移交资料核查等标准。

7、查验实施

该部分明确了物业承接查验信息沟通、查验条件、查验复函、查验小组成立、查验过程、查验记录、查验问题的登记确认、查验问题的跟踪等环节的标准。

8、接管移交

该部分明确了物业承接查验报告、物业承接查验协议、办理物业交接手续、服务企业备案的具体要求。

五、与有关法律法规和强制性标准的关系

遵守和符合相关法律法规和强制性标准要求。

六、相关国内标准情况简要说明

文件制定过程参考引用了以下文件：

[1]GB/T10060—2023 电梯安装验收规范

[2]GB/T32581—2016 入侵和紧急报警系技术要求

[3]GB50016—2014 建筑设计防火规范

[4]GB50096—2011 住宅设计规范

[5]GB50141—2008 给水排水构筑物工程施工及验收规范

[6]GB50166—2019 火灾自动报警系统施工及验收标准

[7]GB50170—2018 电气装置安装工程旋转电机施工及验收规范

[8]GB50207—2012 屋面工程质量验收规范

[9]GB50209—2016 建筑地面工程施工质量验收规范

[10]GB50210—2018 建筑装饰装修工程质量验收标准

[11]GB50242—2002 建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范

[12]GB50243—2016 通风与空调工程施工质量验收规范

[13]GB50261—2017 自动喷水灭火系统施工及验收规范

- [14]GB50263—2007 气体灭火系统施工及验收规范
- [15]GB50268—2008 给水排水管道工程施工及验收规范
- [16]GB50300—2013 建筑工程施工质量验收统一标准
- [17]GB50303—2015 建筑电气工程施工质量验收规范
- [18]GB50310—2016 电梯工程施工质量验收规范
- [19]GB50336—2018 建筑中水设计规范
- [20]GB50339—2013 智能建筑工程质量验收规范
- [21]GB50352—2019 民用建筑设计统一标准
- [22]GB50444—2008 建筑灭火器配置验收及检查规范
- [23]GB50617—2010 建筑电气照明装置施工与验收规范
- [24]GB51251—2017 建筑防排烟系统技术标准
- [25]GB51348—2019 民用建筑电气设计标准
- [26]JGJ/T150—2018 擦窗机安装工程质量验收标准
- [27]JGJ/T326—2014 机械式停车库工程技术规范
- [28]SZDB/Z29—2015 充电站及充电桩设计规范
- [29]住房和城乡建设部. 关于印发《物业承接查验办法》的通知：
建房[2010]165号. 2010年
- [30]广州市物业管理条例（2021年）
- [31]中国物业管理协会设施设备技术委员会《物业承接查验指南》

七、征求意见情况及重大意见分歧的处理

本标准在标准编制、标准研讨以及征求意见过程中没有涉及重大分歧意见。

八、后续贯彻措施

该标准发布后广州市物业管理行业协会将会联系相关技术机构，组织相关单位和企业开展对标准的学习，做好宣贯培训工作，促进标准应用；将在广州市住房和城乡建设局的指导下，依据标准要求，规范本协会会员单位的物业承接查验各项工作，提升广州物业承接查验标准化、规范化、专业化水平。利用协会自身在物业管理服务方面的丰富实践经验，为该项标准的后续贯彻提供足够的技术力量和实施能力。

标准编制小组

2024年7月22日