

蒙房复〔2024〕20号

## 关于县十八届人大三次会议第044号 人大议案（代表建议）的答复

张丽代表：

您在县十八届人大三次会议期间提出的“关于加强前期物业管理承接查验的建议”收悉，经认真研究办理，现答复如下：

随着城市化建设进程的加快，物业服务质量越来越受到社会关注，成为影响人民生活幸福感的重要因素。前期物业承接查验工作，将影响后期项目实施物业管理方面的水平，针对此问题，我们将持续开展前期物业管理承接查验工作，不断提高小区管理社会化、智能化、专业化水平，逐步提高业主满意度。

**一、提前介入，明确主体责任。**一是规划设计作为住宅小区开发建设前期工作的重要环节，对于住宅小区的形成起

着决定性作用。前期物业参与建设工程的设计、施工等活动，为日后的物业管理提供有利的条件。**二是**承接查验的各项资料清单，开发企业与物业服务企业应当履行社会职责，共同做好物业承接查验工作，对开发商所移交的物业一定要把好验收关，避免给后期管理带来风险隐患。严禁建设单位与物业服务企业恶意串通、弄虚作假，对于物业承接查验活动中有侵害业主利益的，双方应当共同承担赔偿责任。**三是对**在前期介入阶段提出的完善项目和整改意见进行复核，对尚未完善的事项，要求开发商提出的补救和解决措施（包括物业用房，专项资金，开办费用，对外承诺的小区配套设施等敏感问题）。**四是**开发商应对小区所有土建工程、装饰工程、市政工程、设备安装工程和绿化工程等主体及配套工程的施工（承包）单位名称、工程项目、工程负责人联系电话、保修期限等内容列出清单交给物业公司。**五是**强化指导。我中心将联合属地社区、街道加强对物业承接查验工作的指导，条件成熟时，聘请第三方专业机构参与承接查验过程。

**二、分类做好物业承接查验。****一是**对于商业小区承接新建物业前，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。切实做好房屋本体、公共设施、供配电系统、电梯、给排水系统、消防系统、安防系统承接查验工作。住房发展中心相关业务部门全程参与承接查验业务指导工作。物业服务企业根据承接查验计划及物业交付方

案合理安排，确保承接查验工作按计划顺利推进。二是做好安置房的前期物业承接查验。安置房交付要符合设计规范、符合国家安全和技术标准，要有房屋验收合格证。物业的承接查验，关乎小区全体业主的利益。县住房发展中心应当联合业主代表及街道参与指导查验，负责过程监管，确保新建安置房质量合格、功能完备、安全可靠，最大限度地减少开发建设遗留问题，为前期物业管理活动创造有利条件，确实从建设源头维护群众的合法权益，建设单位与物业服务企业完成各项查验和资料的交接。

### 三、下一步工作

我们将结合您的建议，围绕加强前期物业管理承接查验方面重点发力，进一步提升物业服务水平。

最后，衷心感谢您们对我县物业管理工作的关心和支持，欢迎今后多提宝贵意见。

蒙城县住房发展中心

2024年6月28日

单位联系电话：0558-7686709

办复类别：B类

抄送：县人大人选工委，县绩效评价中心。