北京市住宅工程质量保证书示范文本

（试行）

北京市住房和城乡建设委员会监制

2020年9月

说 明

1. 为进一步规范住宅工程交付和质量保修管理工作，提

高住宅工程售后维修质量和管理水平，维护买受人的合法权益，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国合同法》《建设工程质量管理条例》《北京市建设工程质量条例》《房屋建筑工程质量保修办法》（建设部令第80号）《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》（建房〔1998〕102号）《住宅工程质量保修规程》（DB11/T641-2018）等规定，编制本示范文本。

二、本示范文本所称住宅工程，是指供家庭居住使用的建筑，包括商品住房和政策性住房等。

三、《北京市住宅工程质量保证书》由建设单位编制，建设单位在向买受人交付销售的住宅时，应将《北京市住宅工程质量保证书》向买受人提供。买受人取得房屋所有权登记后转让该房屋的，应当将《北京市住宅工程质量保证书》一并移交给受让人。

四、如法律法规调整，本示范文本有关内容进行相应调整。

北京市住宅工程质量保证书

尊敬的（买受人/住户）：

为确保住宅售后服务质量，维护您的合法权益，特向您提供《北京市住宅工程质量保证书》（以下简称《保证书》），请您仔细阅读。

一、基本概况

（一）住宅基本情况

房屋买受人姓名： 证件号：

房屋坐落及门牌号： 号楼 单元层号

交房日期 ：年月日

（二）本住宅符合国家和本市有关法律法规、标准规范及施

工图设计文件等的要求。

 （三）本住宅已经分户验收合格，《住宅工程质量分户验收表》已公示于交付房屋内。

 （四）本住宅已由我单位于年月日组织勘察、设计、施工、监理等单位进行了工程竣工验收，验收结论为合格。

二、质量保修责任的承担

 我单位作为该住宅质量保修第一责任人，按照《北京市住宅工程质量保证书》和《房屋买卖合同》的约定，自本住宅交付之日起，在正常使用和维护的情况下,对下表所列部位或部件在保修范围和保修期限内出现的质量缺陷承担保修责任。

 我单位□自行/□委托 受理本住宅的保修事宜。 办公地点： 联系电话：

三、质量保修范围、保修期限

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 保修项目 | 本单位承诺保修期 | 保修范围 | 答复和处理的时限 | 备注 |
| 地基与基础工程 | 设计使用年限 |  |  | （含人防工程） |
| 建筑主体工程 | 设计使 用年限 |  |  |  |
| 建筑装饰装修工程 | 年 |  |  |  |
| 保温工程 | 年 |  |  |  |
| 防水工程 | 年 |  |  |  |
| 建筑给排水工程 | 年 |  |  |  |
| 供暖工程 | 个完整采暖季 |  |  |  |
| 通风与空调工程 | 个完整采暖供冷季 |  |  |  |
| 电气工程 | 年 |  |  |  |
| 智能建筑工程 | 年 |  |  |  |
| 消防工程 | 年 |  |  |  |
| 电梯工程 | 年 |  |  |  |
| 室外工程 | 年 |  |  |  |

注：1.建设单位可结合工程实际情况进行调整补充完善，但保修范围及保修期限等不得低于法律法规、规范标准及本示范文本的规定。

2.涉及表内未列出的其他部位、部件的保修期限，可由房屋买卖合同双方进行约定。

3.如未对部分工程、部位、部件约定保修范围、保修期限进行约定的以法律法规、规范标准及本示范文本的规定为准，约定标准低于法律法规、规范标准及本示范文本规定的部分无效。

四、报修及处理

 1.在保修期内，当正常使用本住宅发现存在上述质量问题时，可向我单位或委托单位进行报修。

 2.在接到报修后，我单位或委托单位将及时到现场核查情况，并对经核实存在的质量问题实施保修工作或给予答复、提出维修方案（情况复杂需要大修时双方可以书面形式进行约定）。未按规定时限进行答复、提出维修方案或逾期未实施维修工作的,我单位将承担相应责任；在履行保修责任过程中您应配合维修工作，维修工作完成后，您有配合验收的责任，并在《保修记录表》上签署您的意见。需要您配合、协助的，若因您不配合、不协助而导致我单位或委托单位无法履行保修责任的，相关后果由您自行承担。

 3.保修期内，因对您的房屋维修导致其他用户受到影响的，我单位或委托单位将予以协调；因我单位或委托单位对房屋进行维修，致使其原使用功能受到影响，给您造成损失的，我单位将依照法律法规规定和双方约定承担赔偿责任。

 五、注意事项

1.《北京市住宅工程质量保证书》是我单位承担住宅质量保修责任的合同文件，与《房屋买卖合同》具有同等法律效力，请您妥善保存。如《保证书》与《房屋买卖合同》或其他文件约定不一致的，以我单位承担住宅质量责任更严格的条款为准。

2.根据国家和本市相关规定，因使用不当、超出设计标准的自然灾害、不当装修或第三方造成的房屋损坏，不属于质量保修范围；买受人使用不当、买受人或使用人自行对房屋或设备进行拆改的，拆改及受其影响的部分不属于质量保修范围。

 3.有关房屋质量的来信、来访、投诉，我单位或受委托单位将及时妥善处理，如您对处理有争议的，可通过调解、仲裁、诉讼等法律途径解决。

4.保修期满后我单位不再承担免费保修责任，但可在力所能及的条件下进行维修，并收取相应费用。

六、其他

1.《保证书》自我单位盖章、您签字之日起生效。《保证书》一式二份，您和我单位各持一份。

2.您的房屋的工程质量保修期限自房屋交付您之日起计算，共用部位的质量保修期限自交付首套住宅之日起计算。在建设工程保修期限内，经维修的部位保修期限自所有权人和相关单位验收合格之日起重新计算。

附件：维修记录表

建设单位:（盖章） 买 受 人:（签字）

联 系 人:（签字） 联系电话:

联系电话:

 年月日 年月日

附件

维 修 记 录 表

项目名称：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 买受人 |  | 联系电话 |  | 房号 |  |
| 报修时间 | 年 月 日 |
| 报修问题及核实情况 | 买 受 人 签 字： 年 月 日 入户维修人员签字： 年 月 日 |
| 维修方式或维修方案（如有必要） | 买 受 人 签 字： 年 月 日 |
| 维修情况及验收记录 | 维修时间：维修内容：买 受 人 签 字： 年 月 日 入户维修人员签字： 年 月 日 |