附件1

**商品住宅质量保证书**

**示范文本（试行）**

目 录

一、基本信息…………………………………………………………1

二、质量保证…………………………………………………………1

三、保修须知…………………………………………………………2

四、保修范围及保修期限……………………………………………3

五、公共部位的保修…………………………………………………3

六、保修程序…………………………………………………………4

七、保修责任认定……………………………………………………4

八、保修责任免除……………………………………………………5

九、争议解决…………………………………………………………5

十、其他内容…………………………………………………………5

十一、附件……………………………………………………………5

尊敬的业主：

欢迎您入住 小区，为确保商品住宅售后服务质量，维护您的合法权益，保证您的生活质量，根据国家和湖北省有关规定，特向您提供《商品住宅质量保证书》,请您仔细阅读。

一、基本信息

1.您的住宅为 市 区 路 号 小区 幢 室，建筑面积为 平方米。

2.本项目开工日期为 年 月 日，住宅分户验收日期为 年 月 日，竣工验收日期为 年 月

日，竣工备案日期为 年 月 日，交付业主使用日期为 年 月 日（即保修期起始日期）。

3.本工程参建各方责任主体及项目负责人：

建设单位： 项目负责人：

勘察单位： 项目负责人：

设计单位： 项目负责人：

监理单位： 项目负责人：

施工单位： 项目负责人：

二、质量保证

1.本工程按照国家和地方相关标准规范进行勘察、设计和施工，经本公司组织勘察、设计、监理、施工等单位共同进行竣工验收，并按套组织了工程质量分户验收，符合施工图设计文件和国家及地方相关标准规范，质量合格，现予交付。

2.本公司作为工程质量第一责任人，依据法律法规、商品房买卖合同和《商品住宅质量保证书》约定，承担工程质量保证责任，按照国家建筑工程保修规定，在保修范围和保修期内承担保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

3.本公司提供以下重要验收记录影印件（见附件1），作为本工程质量合格之保证。

（1）地基与基础分部工程质量验收记录

（2）主体结构分部工程质量验收记录

（3）住宅工程质量分户验收表

（4）单位工程质量竣工验收记录

（5）建设工程消防验收意见书或备案凭证、备案抽查通知书

4.住宅交付后，因业主或用户擅自改动结构或改变设备管线、装修及使用不当造成质量隐患或质量事故的，由责任人承担相应法律责任。本公司不承担相应改动部位的质量保证责任。

三、保修须知

1.入住时，业主应对房屋建筑及设备设施的状况进行详细检查，并核验住宅工程质量分户验收记录，办理交接手续。交接后出现的室内物品缺失不属于保修范围。

2.装修前和入住后，业主应合理使用住宅。有关质量保修等事宜，本公司将直接或委托选聘的前期物业管理公司 受理，及时给予答复，并在合理期限内妥善处理。

办公地点： 联系电话：

3.因房屋质量问题造成的故障、安全隐患或影响正常使用时，业主应及时申报维修。如因业主自身申报延误而造成其他损失的，本公司不负责赔偿。

4.业主应配合、协助维修工作，维修工作完成后，业主有配合验收的义务，并在《保修记录表》（见附件2）上签署业主意见。如因业主不配合而造成维修工作无法进行或损失扩大的，责任由业主承担。

5.因房屋维修需毗邻业主配合的，本公司或物业管理公司将出面协调，如因毗邻业主拒绝维修人员进场致使无法及时修复的，所产生的危害结果及责任按相关法律法规执行。

6.保修期满后本公司不再承担保修责任。

四、保修范围及保修期限（根据工程实际情况确定）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **保修范围** | **保修期限** |
| 1 | 地基基础及主体结构 | 年（设计使用年限） |
| 2 | 屋面防水 | 年 |
| 3 | 有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏 | 年 |
| 4 | 管道渗漏 | 年 |
| 5 | 管道堵塞 | 月 |
| 6 | 保温工程 | 年 |
| 7 | 装修工程 | 年 |
| 8 | 电气管线、给排水管道、设备安装工程 | 年 |
| 9 | 供热、供冷系统 | 个采暖期、供冷期 |
| 10 | 墙面、顶棚抹灰层脱落 | 年 |
| 11 | 地面空鼓开裂、大面积起砂 | 年 |
| 12 | 门窗翘裂、五金件损坏 | 年 |
| 13 | 卫生洁具（结合工程实际提供） | 年 |
| 14 | 灯具、电器开关（结合工程实际提供） | 月 |
| 15 | 其他（双方约定或结合工程实际提供） | 年（或月) |

五、公共部位的保修

保修期内的维修由本公司或物业管理公司负责。保修期满后的维修按《湖北省物业服务和管理条例》规定，属于物业管理费中开支的项目由物业管理公司负责，不属于物业管理费中开支的项目由业主所缴纳的公共维修基金承担。

六、保修程序

本公司设立或委托物业管理公司设立保修中心，房屋因质量问题而产生安全隐患并影响正常使用时，业主应及时报修（可通过电话或微信等方式报修），经保修人员上门核查情况，属于保修范围并在保修期限内，将安排相关单位及时进行维修。

七、保修责任认定

1.根据商品房买卖合同和有关法律法规、标准规范规定，本公司对由下列原因引起的质量问题承担保修责任：

（1）由于设计原因不符合标准规范或相关规定引起的质量安全隐患并影响业主的正常使用；

（2）由于施工原因不符合标准规范或相关规定引起的质量安全隐患并影响业主的正常使用；

（3）其他与业主约定的本公司质量责任。

2.当业主对质量问题责任认定有异议时，可以与本公司商定委托工程质量鉴定机构进行鉴定。经鉴定确属工程质量问题的，本公司承担鉴定费用，并负责保修（超出保修期限的除外）；不属于质量问题的，鉴定费用由业主承担。

3.当业主认为主体结构质量不合格时，可以与本公司商定委托工程质量鉴定机构进行鉴定。经鉴定确属主体结构质量不合格的，本公司承担鉴定费用，并履行维修加固义务，业主有权退房；给业主造成损失的，本公司依法承担相应赔偿责任。经鉴定主体结构质量合格的，鉴定费用由业主承担。

八、保修责任免除

根据商品房买卖合同和有关法律法规规定，下列情况不属于本公司的保修范围：

1.超出商品房买卖合同约定交付标准以外的部品部件；

2.用户自行添置、改动的设施、设备，由用户自行承担维修责任；

3.因用户使用不当或擅自改动结构、设备管线位置和不当装修等造成的损坏和质量问题，本公司不承担保修责任；造成房屋质量受损或其他用户损失的，由责任人承担相应责任；

4.因第三方原因造成的质量缺陷；

5.因不可抗力造成的质量缺陷；

6.材料、设备正常损耗、磨损的；

7.超出保修范围和保修期限的；

8.其他不属于保修责任范围的情况。

九、争议解决。在保修范围及保修期限内，如对本公司的质量保证履约不满意，或对住宅质量处理仍有异议，可通过调解、仲裁、诉讼等途径解决。

十、其他内容。本公司承诺的其他内容（如有，另附件）。

十一、附件

1.重要验收记录影印件

2.保修记录表

建设单位（公章）：

法人代表：

公司地址：

邮政编码：

联 系 人：

联系电话：

日 期： 年 月 日

附件1.重要验收记录影印件（样式供参考）

地基与基础 分部工程质量验收记录

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位（子单位）工程名称 | |  | | | 子分部工程数量 | | |  | | 分项工程  数量 | |  |
| 施工单位 | |  | | | 项目负责人 | | |  | | 技术（质量）负责人 | |  |
| 分包单位 | |  | | | 分包单位  负责人 | | |  | | 分包内容 | |  |
| 序号 | 子分部工程名称 | | | 分项工程名称 | | 检验批  数量 | | | 施工单位  检查结果 | | | 监理（建设）单位验收结论 |
| 1 |  | | |  | |  | | |  | | |  |
| 2 |  | | |  | |  | | |  | | |  |
| 3 |  | | |  | |  | | |  | | |  |
| 4 |  | | |  | |  | | |  | | |  |
| 5 |  | | |  | |  | | |  | | |  |
| 质量控制资料 | | | | | | | | |  | | |  |
| 安全和功能检验结果 | | | | | | | | |  | | |  |
| 观感质量检验结果 | | | | | | | | |  | | |  |
| **综合验收**  **结论** | |  | | | | | | | | | | |
| 施工单位  项目负责人：  年 月 日 | | | 勘察单位  项目负责人：  年 月 日 | | | | 设计单位  项目负责人：  年 月 日 | | | | 监理（建设）单位  总监理工程师：  （建设单位项目负责人）  年 月 日 | |

主体结构 分部工程质量验收记录

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 单位（子单位）工程名称 | |  | | | 子分部工程数量 | | |  | | 分项工程  数量 | |  |
| 施工单位 | |  | | | 项目负责人 | | |  | | 技术（质量）负责人 | |  |
| 分包单位 | |  | | | 分包单位  负责人 | | |  | | 分包内容 | |  |
| 序号 | 子分部工程名称 | | | 分项工程名称 | | 检验批  数量 | | | 施工单位  检查结果 | | | 监理（建设）单位验收结论 |
| 1 |  | | |  | |  | | |  | | |  |
| 2 |  | | |  | |  | | |  | | |  |
| 3 |  | | |  | |  | | |  | | |  |
| 4 |  | | |  | |  | | |  | | |  |
| 5 |  | | |  | |  | | |  | | |  |
| 质量控制资料 | | | | | | | | |  | | |  |
| 安全和功能检验结果 | | | | | | | | |  | | |  |
| 观感质量检验结果 | | | | | | | | |  | | |  |
| **综合验收**  **结论** | |  | | | | | | | | | | |
| 施工单位  项目负责人：  年 月 日 | | | 勘察单位  项目负责人：  年 月 日 | | | | 设计单位  项目负责人：  年 月 日 | | | | 监理（建设）单位  总监理工程师：  （建设单位项目负责人）  年 月 日 | |

住宅工程质量分户验收表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工程名称 | |  | | | 房（户）号 |  | |
| 建设单位 | |  | | | 验收日期 |  | |
| 施工单位 | |  | | | 监理单位 |  | |
| 序号 | 验收项目 | 主 要 验 收 内 容 | | | 验 收 记 录 | | |
| 1 | 楼地面、  墙面和顶棚 | 地面裂缝、空鼓、材料环保性能，墙面和顶棚爆灰、空鼓、裂缝，装饰图案、缝格、色泽、表面洁净 | | |  | | |
| 2 | 门 窗 | 窗台高度、渗水、门窗启闭、玻璃安装 | | |  | | |
| 3 | 栏 杆 | 栏杆高度、间距、安装牢固、防攀爬措施 | | |  | | |
| 4 | 防水工程 | 屋面渗水、厨卫间渗水、阳台地面渗水、外墙渗水 | | |  | | |
| 5 | 室内主要  空间尺寸 | 开间净尺寸、室内净高 | | |  | | |
| 6 | 给排水工程 | 管道渗水、管道坡向、安装固定、地漏水封、给水口位置 | | |  | | |
| 7 | 电气工程 | 接地、相位、控制箱配置，开关、插座位置 | | |  | | |
| 8 | 建筑节能 | 保温层厚度、固定措施 | | |  | | |
| 9 | 其 它 | 烟道、通风道、邮政信报箱等 | | |  | | |
| **分户验收结论** | |  | | | | | |
| 建设单位 | | | 施工单位 | 监理单位 | | | 物业或其他单位 |
| 项目负责人：  验收人员：    年  月   日 | | | 项目经理：  验收人员：    年  月   日 | 总监理工程师：  验收人员：    年  月   日 | | | 项目负责人：  验收人员：    年  月   日 |

单位工程质量竣工验收记录

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工程名称 | |  | | | 结构类型 | |  | | 层数/  建筑面积 |  |
| 施工单位 | |  | | | 技术负责人 | |  | | 开工日期 |  |
| 项目负责人 | |  | | | 项目技术  负责人 | |  | | 完工日期 |  |
| 序号 | 项 目 | | | 验收记录 | | | | | 验收结论 | |
| 1 | 分部工程验收 | | | 共 分部，经查符合设计及标准规定 分部 | | | | |  | |
| 2 | 质量控制资料核查 | | | 共 项，经核查符合规定 项 | | | | |  | |
| 3 | 安全和使用功能  核查及抽查结果 | | | 共核查 项，符合规定 项  共抽查 项，符合规定 项  经返工处理符合规定 项 | | | | |  | |
| 4 | 观感质量验收 | | | 共抽查 项，达到“好”和“一般”的 项，经返修处理符合要求的  项 | | | | |  | |
| 综合验收结论 | | | |  | | | | | | |
| 参加验收单位 | 建设单位 | | 监理单位 | | | 施工单位 | | 设计单位 | | 勘察单位 |
| （公章）  项目负责人：  年 月 日 | | （公章）  总监理工程师：  年 月 日 | | | （公章）  项目负责人：  年 月 日 | | （公章）  项目负责人：  年 月 日 | | （公章）  项目负责人：  年 月 日 |

特殊建设工程消防验收意见书

（文号）

：

根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》等有关规定，你单位于 年 月 日申请建设工程（地址： ；建筑面积： ；建筑高度： ；建筑层数： ；使用性质： )消防验收（特殊建设工程消防验收申请受理凭证文号： ）。按照国家工程建设消防技术标准和建设工程消防验收有关规定，根据申请材料及建设工程现场评定情况，结论如下：

□合格。

□不合格。

主要存在以下问题：……

如不服本决定，可以在收到本意见书之日起 日内依法向

申请行政复议，或者 日内依法向

人民法院提起行政诉讼。

（印章）

年 月 日

建设单位签收： 年 月 日

建设工程消防验收备案/不予备案凭证

（文号）

：

根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》等有关规定，你单位于 年 月 日申请建设工程（地址： ；建筑面积： ；建筑高度： ；建筑层数： ；使用性质： )消防验收备案，备案申请表编号为 ，提交的下列备案材料：

□1.消防验收备案表；

□2.工程竣工验收报告；

□3.涉及消防的建设工程竣工图纸。

□备案材料齐全，准予备案。

□该工程未被确定为检查对象。

□该工程被确定为检查对象，我单位将在十五个工作日内进行检查，请做好准备。

□存在以下情形，不予备案：□1.依法不应办理消防验收备案；□2.提交的上列第 项材料不符合相关要求；□3.申请材料不齐全，需要补正上列第 项材料。

（印章）

年 月 日

建设单位签收： 年 月 日

建设工程消防验收备案抽查/复查结果通知书

（文号）

：

根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》等有关规定，你单位申请消防验收备案的

建设工程（地址： ；建筑面积： ；建筑高度： ；建筑层数： ；使用性质： ；备案申请表编号： ；备案凭证文号： ）被确定为检查对象。经检查：

□该工程符合建设工程消防验收有关规定。

□该工程不符合建设工程消防验收有关规定。

主要存在以下问题：……

你单位应立即停止使用，并对上述问题组织整改。整改完成后，应申请复查，复查合格后方可使用。

(印章）

年 月 日

建设单位签收： 年 月 日

附件2.

保修记录表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 业主姓名 |  | 联系电话 |  | 房屋位置 |  |
| 报修时间：  年 月 日 | 维修内容 |  | | | |
| 维修单位 |  | | | |
| 维修记录 | 维修人员（签字）： 年 月 日 | | | |
| 业主验收意见 | 业主（签字）： 年 月 日 | | | |
| 报修时间：  年 月 日 | 维修内容 |  | | | |
| 维修单位 |  | | | |
| 维修记录 | 维修人员（签字）： 年 月 日 | | | |
| 业主验收意见 | 业主（签字）： 年 月 日 | | | |

保修记录表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 业主姓名 |  | 联系电话 |  | 房屋位置 |  |
| 报修时间：  年 月 日 | 维修内容 |  | | | |
| 维修单位 |  | | | |
| 维修记录 | 维修人员（签字）： 年 月 日 | | | |
| 业主验收意见 | 业主（签字）： 年 月 日 | | | |
| 报修时间：  年 月 日 | 维修内容 |  | | | |
| 维修单位 |  | | | |
| 维修记录 | 维修人员（签字）： 年 月 日 | | | |
| 业主验收意见 | 业主（签字）： 年 月 日 | | | |

注：保修记录可通过附表追加。