附件1

北京市住房和城乡建设委员会

关于印发《北京市住宅工程质量保证书

示范文本》的通知

（征求意见稿）

各区住房城乡建设委，东城、西城、石景山区住房城市建设委，经济技术开发区开发建设局，各有关单位：

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，维护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《北京市建设工程质量条例》《北京市建筑绿色发展条例》《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）等有关规定，结合实际，市住房城乡建设委修定了《北京市住宅工程质量保证书示范文本（试行）》(京建发〔2020〕252号)（以下简称《质量保证书》），现印发给你们，并就有关事项通知如下：

一、2025年7月1日以后取得《建筑工程施工许可证》的住宅工程，建设单位应当参照本示范文本编制《北京市住宅工程质量保证书》，并在办理交房手续时向买受人提供。

二、该示范文本为《质量保证书》的基本内容和格式，建设单位可结合工程实际情况进行调整完善，但质量保修范围、保修期限及保修要求等不得低于国家和本市有关法律法规的规定。建设单位应当按照《质量保证书》中承诺的质量保修范围、保修期限等，承担保修责任。鼓励建设单位参照现行《住宅工程质量保修规程》（DB11/T641）明确质量保修范围、保修期限及保修要求。

三、建设单位委托物业服务人承担保修责任的，建设单位及物业服务人在办理物业承接查验手续时，应当将《质量保证书》移交给承接项目的物业服务人。

四、各区住房城乡建设主管部门要加强宣传、指导，督促建设单位依照国家和本市房屋建筑质量保证书制度和本示范文本样式，编制《质量保证书》。同时加大对《质量保证书》制度执行情况的监督检查，对未按规定编制并提供《质量保证书》的建设单位，依法依规进行查处。

五、本示范文本适用于住宅工程。其他非住宅房屋建筑工程，可参照执行。

六、本示范文本可在北京市住房和城乡建设委员会网站下载（http://zjw.beijing.gov.cn）。示范文本执行过程中如有问题和建议，请及时向市住房城乡建设委反馈（邮箱：gczlglc@zjw.beijing.gov.cn）。

七、新《质量保证书》将于2025年7月1日起正式实施。《北京市住宅工程质量保证书示范文（试行）》(京建发〔2020〕252号)同时废止。

 北京市住房和城乡建设委员会

 2025年 月 日

北京市住宅工程质量保证书示范文本

北京市住房和城乡建设委员会监制

 2025年 月

**说 明**

一、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《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《北京市建设工程质量条例》《北京市建筑绿色发展条例》《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》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，应向买受人提供《北京市住宅工程质量保证书》。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《质量保证书》），请您仔细阅读。

1. 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《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 |  |  |  |

四、本住宅的主要建筑绿色发展指标如下：

本住宅 （是或否）超低能耗建筑；

本住宅的绿色建筑星级为 （一星级、二星级或三星级）；

本住宅 （是或否）装配式建筑，装配式建筑等级为 （基

本级、A(BJ)级、AA(BJ)级、AAA(BJ)级）；

本住宅可再生能源利用包括 （太阳能光伏、太阳能光热、地源热泵、空气源热泵或其他 ）。

五、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。

 六、注意事项

1.《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《质量保证书》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。

七、其他

1.《质量保证书》自我单位盖章、您签字之日起生效。《质量保证书》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

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 |

（此件公开发布）

北京市住房和城乡建设委员会办公室 2025年 月 日印发