附件1

新疆维吾尔自治区

住宅质量保证书示范文本（试行）

目 录

一、住宅工程质量合格承诺…………………………………………1

二、质量保证…………………………………………………………2

三、保修须知…………………………………………………………3

四、保修范围及保修期限……………………………………………4

五、公共部位的保修…………………………………………………4

六、保修程序…………………………………………………………4

七、保修责任认定……………………………………………………5

八、保修责任免除……………………………………………………5

九、争议解决…………………………………………………………6

十、其他内容…………………………………………………………6

十一、附件……………………………………………………………6

 业主：

欢迎您入住 小区，为确保住宅售后服务质量，维护您的合法权益，保证您的生活质量，根据国家和新疆维吾尔自治区有关规定，特向您提供《住宅质量保证书》,请您仔细阅读。

1. 住宅工程质量合格承诺

1.工程名称：

2.住房房号： 幢 单元 室。

3.分户验收合格日期： 年 月 日。

4.竣工验收合格日期： 年 月 日。

5.参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：

施工单位： 项目负责人：

监理单位： 项目负责人：

本套住宅经分户验收和竣工验收合格，准予交付使用。

 年 月 日

（建设单位公章及法人章）

二、质量保证

1.本工程按照国家和自治区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自治区相关标准规范，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》（《配售型保障性住房买卖合同文本》《配租型保障性住房代建合同》）等相关条款和《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.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。

4.本工程主要使用材料：

钢筋的型号及生产厂家 、混凝土的强度标号及生产厂家 、围护结构（门、窗）的生产厂家及产品质量合格证明材料 、所使用电缆、管材（阀门、分水器等）型号生产厂家

需要说明的其他使用材料及其质量情况说明 。

（相关证明材料可作为附件附后）。

5.其他内容。其中建筑节能的相关保证应符合国家法律法规标准规范等有关要求。

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服务公司 受理，及时给予答复，并在合理期限内妥善处理。建设单位办公地点： 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。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，本公司或物业服务公司将出面协调，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服务公司负责。保修期满后的维修按《新疆维吾尔自治区物业管理条例》规定，属于物业管理费中开支的项目由物业服务公司负责，不属于物业管理费中开支的项目由业主所缴纳的住宅专项维修资金承担。

六、保修程序

本公司设立或委托物业服务公司设立保修中心，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》（《配售型保障性住房买卖合同文本》《配租型保障性住房代建合同》）等法律文本和有关法律法规、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》（《配售型保障性住房买卖合同文本》《配租型保障性住房代建合同》）等合同文本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》（《配售型保障性住房买卖合同文本》、《配租型保障性住房代建合同》）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。

1.保修责任的承接人。如建设单位即将发生注销等情形，存在不能及时履行保修维修的，还应明确保修责任的承接人。

2.保修期的起算时间。交付业主的住宅质量保修期自交付之日起计算。公共部位的质量保修期限自本楼栋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业主和相关单位共同验收合格之日起重新计算。

十一、附件。住宅质量合格记录影印件及其他附件。

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