附件1

编号：

**鄂尔多斯市商品住宅**

**质量保证书**

**说 明**

一、为维护住房消费者的合法权益，加强商品住宅售后服务管理，根据《城市房地产开发经营管理条例》、《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》和原建设部《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，编制本说明。

 二、房地产开发企业在向购买人交付销售的新建商品住宅时，必须向购买人提供《商品住宅质量保证书》。

三、《商品住宅质量保证书》按套发放，一式二份，购买人、房地产开发企业或其委托的物业服务企业等保修单位各持一份。《商品住宅质量保证书》应当作为商品房买卖合同的补充约定。

四、本商品住宅质量保修期自开发建设单位将竣工验收合格的住宅交付用户使用之日起计算，保修期不应低于国家规定的期限。

五、因用户使用不当、擅自改动结构、设备位置和不当装修等造成的损坏和质量问题，不属于保修范围。

六、因国家法律、法规、政策的调整，本《商品住宅质量保证书》有关内容与之不符的，从其规定。

七、本《商品住宅质量保证书》适用于房地产开发企业出售的商品住宅，其他住宅和非住宅的商品房屋，可参照执行。

尊敬的业主：

为确保商品住宅售后服务质量，维护您的合法权益，根据有关规定，特向您提供《商品住宅质量保证书》,《商品住宅质量保证书》应当作为商品房买卖合同的补充约定。请您仔细阅读。

 建设单位（盖章）：

**一、建设单位及主要责任主体：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 参加单位 | 单位名称 | 法定代表人 | 联系电话 |
| 建设单位 |  |  |  |
| 勘察单位 |  |  |  |
| 设计单位 |  |  |  |
| 施工单位 |  |  |  |
| 监理单位 |  |  |  |
| 质量保修受理单位 |  |  |  |
| 前期物业服务单位 |  |  |  |

**二、商品住宅概况**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 房屋坐落 |  |
| 房 号 |  | 房屋买受人 |  |
| 房屋结构 |  | 建筑面积 | m2 |
| 质量等级 |  |
| 交付日期 |  年 月 日 | 保修起始日 |  年 月 日  |
| 保修单位 | 名称 |  |
| 电话 |  |
| 地址 |  |
|  |  |
|  |  |

**三、工程竣工验收及竣工验收备案情况：**

竣工验收内容：

竣工验收日期：

竣工验收备案（备案部门及时间）：

 **四、保修范围与保修期限：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 保修项目 | 最低保修期 | 公司承诺保修期 | 保修责任 | 维修处理时限 |
| 地基基础和主体结构工程 | 合理使用寿命年限内 |  | 保修期内如因设计或施工的原因，造成建筑物的地基基础下陷、开裂、倾斜、房心回填土下沉及主体结构构件开裂、变形、破损、超出国家设计规范的规定值时，本公司将无偿修复并满足有关规范及标准。 | 7日内答复 |
| 屋面防水 | 5年 |  | 保修期如因防水材料、设计或施工质量而导致天面渗水、滴漏，本公司将无偿维修并满足有关规范及标准。 | 3日内答复 |
| 墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道渗漏 | 5年 |  | 保修期内如因施工质量或所用材料的质量问题而出现的墙面、厨房和卫生间地面漏水。地下室渗漏及管道开裂、渗漏，本公司将无偿维修或更换并满足有关规范及标准。 | 3日内答复 |
| 供热与供冷系统 | 2个采暖或供冷期 |  | 保修期内因施工原因或质量问题出现的采暖或供冷系统及设备运行的质量问题，本公司将无偿维修或更换。 | 24小时内答复 |
| 电气系统、给排水管道、设备安装 | 2年 |  | 保修期内因施工或所用材料质量问题,造成电气系统、给排水管道、燃气管道和燃气设施等工程问题,本公司将无偿维修或更换并满足有关规范及标准。 | 24小时内答复 |
| 卫生洁具 | 1年 |  | 保修期内因产品或施工质量问题出现的卫生洁具开裂，漏水问题，本公司将无偿维修或更换。（保修期不得低于产品本身质量保修的存续期） | 24小时内答复 |
| 灯具、电器开关 | 6个月 |  | 保修期内因产品或施工质量出现的问题、随楼附送的灯具（不含光源）、电器及开关失灵问题，本公司将无偿维修或更换，但业主自行改动后不属保修范围。 | 24小时内答复 |
| 装饰装修工程（墙面、顶棚抹灰层脱落；地面空鼓开裂、大面积起砂；门窗翘裂、五金件损坏等） | 2年 |  | 保修期内因施工或所用材料质量问题，造成装修工程问题，本公司将无偿维修并满足有关规范及标准。（幕墙工程等遵循国家相关技术规范，建设单位应明示买受人） | 3日内答复 |
| 室内智能建筑系统运行 | 2年 |  | 保修期内因产品本身或施工原因出现的影响室内智能系统及设备运行的问题，本公司将无偿维修。 | 24小时内答复 |

注：1.商品住宅保修期自房地产开发企业将竣工验收合格的住宅交付商品房买受人之日起计算，公用部位保修期自项目竣工验收合格之日起计算。法律、法规、规章、地方相关规定对住宅工程质量保修期另有规定的，保修期限从其规定。

 2.涉及表内未列出的其他部位、部件的保修期限，可由房地产开发企业与商品房买受人自行约定。

**五、保修委托单位**

本房地产开发企业作为商品房质量第一责任人，按照商品住宅质量保证书和商品房买卖合同的约定，承担商品房保修责任。为方便业主保修，本房地产开发企业委托 公司等单位对该商品住宅进行保修。

 **六、报修及处理**

 1.在保修期内，房屋使用人在正常使用本商品住宅发现房屋出现质量缺陷时，应及时向本公司报修，本公司免费承担保修责任。

 2.在接到用户报修后，本公司将及时到现场核查情况，并在维修处理时限内答复修复时间。除经鉴定需要较长时间外，本公司将于7天内完成修复，并经业主或鉴定机构签署验收合格书；未按规定时限进行维修或逾期未完成维修工作的,业主可自行委托进行质量鉴定和质量维修,鉴定费、维修费用由本公司承担；在履行保修责任过程中需要业主配合、协助的，若业主不配合、协助而导致本公司无法履行保修、修补责任的，相关后果由业主承担。

3.保修期内，因房屋维修导致其他用户受到影响的，本公司将出面协调；因本公司对商品房进行维修，致使房屋原使用功能受到影响，给购买人造成损失的，本公司依法承担赔偿责任。

**七、用户注意事项：**

1.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而造成质量问题，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。

2.因不可抗力造成的质量缺陷，不属于房地产开发企业的保修范畴。

3.用户使用后，有关商品房质量的来信来访、投诉，本公司将直接或委托物业管理公司及时给予书面答复和在合理期限内妥善处理。

4.本公司愿承诺的其它内容（见附页）。

**商品住宅建设单位 商品住宅购买人**

（盖章）: （签字）:

 年 月 日 年 月 日