

福建省新建商品住宅质量保证书

福建省建设厅监制/2005年4月1日起施行

本着对住户负责、对社会负责的原则，根据有关法律法规规定，本公司对提供销售的_____市（县）_____区（镇）_____路（街）_____号_____小区_____幢_____室住宅，在其结构、部件、设施、维修方面作出下列质量保证和承诺：

一、本住宅建筑面积为_____平方米，其中共有建筑面积分摊平方米。

二、本住宅系委托具有相应资质单位设计，并经政府有关部门批准。本住宅设计文件规定的合理使用年限为_____年。

三、本住宅于_____年_____月_____日经竣工验收核验，质量等级为_____。

四、根据国家有关规定，在正常使用情况下，本住宅各部位、部件保修内容与保修期：

1、地基基础和主体结构，为自竣工验收合格之日起设计文件规定的合理使用年限；

2、房屋基础、结构主体和设备的白蚁预防包治，为本住宅工程自竣工验收合格交付使用之日起15年；

3、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为_____年；

4、室内地面空鼓开裂或大面积起砂、墙面和顶棚抹灰脱落，为_____年；

5、电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为_____年；

6、门窗翘裂、五金件损坏_____年；

7、卫生洁具_____年；

8、灯具、电器开关_____月。

上述第3-8项保修期限按本保证书第五条国家有关规定确定，自本住宅交付住户使用之日起计算。

本公司可以延长国家规定的保修期限。

五、国家有关建设工程和商品住宅质量保修期限的规定条款：

(一)《建设工程质量管理条例》第四十条 在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：

1、基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

2、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年；

3、供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；

4、电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年。

其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。

(二)《商品房销售管理办法》第三十三条

商品住宅的保修期限不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保修期的存续期；存续期少于《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》中确定的最低保修期限的，保修期不得低于《规定》中确定的最低保修期限。

在保修期内发生的属于保修范围的质量问题，房地产开发企业应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。因不可抗力或者使用不当造成的损坏，房地产开发企业不承担责任。

(三)《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》第五条

《住宅质量保证书》应当包括以下内容：

1、工程质量监督部门核验的质量等级；

2、地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内承担保修；

3、正常使用情况下各部位、部件保修内容与保修期：

屋面防水3年；

墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道渗漏1年；

墙面、顶棚抹灰脱落1年；

地面空鼓开裂、大面积起砂1年；

门窗翘裂、五金件损坏 1 年；
管道堵塞二个月；
供热、供冷系统和设备 1 个采暖期或供冷期；
卫生洁具 1 年；
灯具、电器开关 6 个月；
其他部位、部件的保修期限，由房地产开发企业与用户自行约定。

4、用户报修的单位，答复和处理的时限。

六、本公司向住户交付本住宅时，已办理交房验收手续，并由住户对住宅设备、设施的正常运行签字认可。住户验收后自行添置、改动的设施、设备，由住户自行承担维修责任。

七、因住户使用不当或擅自改动结构、设备管线位置和不当地装修而造成的质量问题，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。

八、住户入住后，有关住宅质量的来信来访、投诉，本公司将直接或委托选聘的前期物业管理公司承诺在三十日内给予答复和妥善处理。对住宅质量仍有争议的，可向本住宅所在地设区市建设工程质量协会申请鉴定或者向人民法院提起民事诉讼。

九、本公司愿承诺的其他内容（见附件）。

十、本保证书在住宅交付用户使用提供，并作为商品房买卖合同附件，与合同具有同等法律效力。

保证单位（公章）： 法人代表： 公司地址： 邮政编码： 联系人：
联系电话： 日期：

前期物业管理公司： 地址： 联系人：
联系电话：

附件 2