

关于印发《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》的通知

建设部建房（1998）102号

各省、自治区、直辖市建委（建设厅），计划单列市建委，北京市政管委、上海市住宅局，深圳市国土规划局、住宅局：

第一条 为了加强商品住宅质量管理，确保商品住宅售后服务质量和水平，维护商品住宅消费者的合法权益，制定本规定。

第二条 本规定适用于房地产开发企业出售的商品住宅。

第三条 房地产开发企业在向用户交付销售的新建商品住宅时，必须提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。《住宅质量保证书》可以作为商品房购销合同的补充规定。

第四条 《住宅质量保证书》是房地产开发企业对销售的商品住宅承担质量责任的法律文件，房地产开发企业应当按《住宅质量保证书》的约定，承担保修责任。

商品住宅售出后，委托物业管理公司等单位维修的，应在《住宅质量保证书》中明示所委托的单位。

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、顶抹灰层脱落 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 2 个月；供热、供冷系统和设备 1 个采暖期或供次期；卫生洁具 1 年；灯具、电器开关 6 个月；其他部件、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，答复和自理的时限。

第六条 住宅保修期从开发企业竣工验收的住宅交付用户使用之日起计算，保修期限不应低于本规定第五条规定的期限。房地产开发企业可延长保修期。国家对住宅工程质量保修期只有规定的，保修期限按照国家规定执行。

第七条 房地产开发企业向用户交付商品住宅时，应当时交付验收手续、并收用户对住宅设备、设施的正常运行签字认可。用户验收后自行添置、改动的设施、设备，由用户自行承担维修责任。

第八条 《住宅使用说明书》应当对住宅的结构、性能和各部位（部件）的类型、性能、标准等作出说明，并提出使用注意事项，一般应当包含以下内容：

1、开发单位、设计单位、施工单位，委托监理的应注明监理单位；

2、结构类型；

- 3、装修、装饰注意事项；
- 4、上水、下水、电、燃气、热气、通讯、消防等设施配置
的说明；
- 5、有关设备、设施安装预留位置的说明和安装注意事项；
- 6、门、窗类型，使用注意事项；
- 7、配电负荷；
- 8、陌生墙、保温墙、防水层、阳台等部位注意事项的说明；
- 9、其他需说明的问题。

第九条 住宅中配置的设备、设施，生产厂家另有使用说明书的，应附于《住宅使用说明书》中。

第十条 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》应在住宅交付用户的同时提供给用户。

第十一条 《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》以购买者购买的套（幢）发放。每套（幢）住宅均应附有各自的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

第十二条 房地产开发企业在《住宅使用说明书》中对住户合理使用住宅应有提示。因用户使用不当或擅自改动结构、设备位置 and 不当装修等造成的质量问题，开发企业不承担保修责任；因住户使用不当或擅自改结构，造成房屋质量受损或者其他用户损失，由责任人承担应责任。

第十三条 其他住宅和非住宅的商品房，可参照本规定执行。

第十四条 本规定由建设部负责解释。

第十五条 本规定从1998年9月1日起实施。

