

北京市地方标准

DB

编 号: DB11/641-2009

备案号: J11329-2009

# 商品住宅工程质量保修规程

Home Protection Specification

2009-05-27 发布

2009-09-01 实施

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市质量技术监督局 联合发布

北京市地方标准

**商品住宅工程质量保修规程**

**Home Protection Specification**

编 号:DB11/641-2009

备案号:J11329-2009

主编部门:北京市房地产科学技术研究所

批准部门:北京市住房和城乡建设委员会

北京市质量技术监督局

施行日期:2009年09月01日

2009 北京

# 关于同意北京市 《商品住宅工程质量保修规程》地方标准备案的函

建标标备便〔2009〕2号

北京市建设委员会：

你单位《关于北京市工程建设地方标准〈商品住宅工程质量保修规程〉申请备案的函》（京建科标备便〔2008〕14号）收悉。经研究，将5.0.1、5.0.2、5.0.3、5.0.4、5.0.5、5.0.6、5.0.7、5.0.8、5.0.9、5.0.10、5.0.11、5.0.12、5.0.13条修改后作为强制性条文。其中，直接引用有关国家标准、行业标准强制性条文的应在前言中注明。同意该项标准作为“中华人民共和国工程建设地方标准”备案，其备案号为J11329—2009。该项标准的备案公告，将刊登在近期出版的《工程建设标准化》刊物上。

附件：北京市地方标准《商品住宅工程质量保修规程》强制性条文

住房和城乡建设部标准定额司  
二〇〇九年元月十二日

# 关于发布北京地方标准 《商品住宅工程质量保修规程》的通知

京建科教〔2009〕462号

各区、县建委，各局、总公司，各有关单位：

根据北京市质量技术监督局《关于印发2008年北京市地方标准制修订项目计划的通知》（京质监标发〔2007〕73号）的要求，由北京市房地产科学技术研究所主编的《商品住宅工程质量保修规程》已经北京市住房和城乡建设委员会和北京市质量技术监督局共同批准为北京市地方标准，编号为DB11/641—2009，住房和城乡建设部备案号为J11329—2009，自2009年9月1日起实施。其中，第5.0.1、5.0.2、5.0.3、5.0.4、5.0.5、5.0.6、5.0.7、5.0.8、5.0.9、5.0.10、5.0.11、5.0.12、5.0.13条为强制性条文，必须严格执行。

本市自2009年9月1日起取得建筑工程施工许可证的商品住宅工程按本规程执行。

该规程由北京市住房和城乡建设委员会和北京市质量技术监督局共同负责管理，由北京市房地产科学技术研究所负责解释工作。

北京市住房和城乡建设委员会  
二〇〇九年六月十六日

## 前 言

本规程为条文强制性标准。其中第 5.0.1、5.0.2、5.0.3、5.0.4、5.0.5、5.0.6、5.0.7、5.0.8、5.0.9、5.0.10、5.0.11、5.0.12、5.0.13 条为强制性条文，必须严格执行。

根据北京市建设委员会〈关于印发《2008 年北京市地方标准制修订项目计划》的通知（京质监标发〔2008〕73 号）〉的要求，北京市房地产科学技术研究所会同有关单位共同编制了本规程。

本规程的主要技术内容是：明确房地产开发企业对商品住宅工程质量的保修责任、保修范围、保修期限及保修要求。

本规程的管理部门和日常管理机构为北京市住房和城乡建设委员会。

本规程的具体解释工作由北京市房地产科学技术研究所负责，各单位和个人在使用本规程时，如有疑问和意见，可函告：北京市房地产科学技术研究所（地址：北京市朝阳区华威北里 18 楼；邮政编码：100021，电话：67795971）。

本规程主编单位：北京市房地产科学技术研究所

本规程参编单位：北京市建筑节能与建筑材料管理办公室

北京市建设工程安全质量监督总站

北京市物业服务指导中心

北京市昌平区建设委员会

中国建筑学会防水专业技术委员会

北京市物业管理协会

北京首都开发控股（集团）有限公司

北京市建筑设计研究院

北京城建集团有限责任公司

北京双圆工程咨询监理有限公司

北京银达物业管理有限责任公司

主要起草人：郑伟革 杨 威 许淑贤 李自强 刘小军

刘大兴 薛 军 潘贤虎 张海明 白健红

赵丰东 杨燕敏 薛福志 程 峰 张岩玉

曹乃明 陈泽泰 林爱华 苏贵峰

主要审查人：杨于北 高小旺 朱尔玉 马铁成 冯 越

牛经涛 高 杰

## 目 次

1	总则 .....	1
2	术语 .....	2
3	基本规定 .....	3
4	质量保修范围 .....	4
5	质量保修期限 .....	5
6	质量保修要求 .....	6
本规程用词说明 .....		9
条文说明 .....		11

Contents

**1 General Provisions ..... 1**

**2 Terms ..... 2**

**3 General requirement ..... 3**

**4 Warranty Exclusions ..... 4**

**5 The Warranty Period ..... 5**

**6 Requesting Warranty Service ..... 6**

**Explanation of Wording in this standard ..... 9**

**Clause Explanation ..... 11**



# 1 总 则

**1.0.1** 为了加强商品住宅工程质量保修管理，维护商品住宅所有权人与房地产开发企业的合法权益，明确商品住宅工程质量保修责任、保修范围、保修期限和保修要求，制定本规程。

**1.0.2** 本规程适用于北京市商品住宅的工程质量保修。

**1.0.3** 本规程是北京市商品住宅工程质量保修专项标准，商品住宅质量保修除执行本规程外，尚应符合国家及北京市现行有关标准、规程的规定。

## 2 术 语

### 2.0.1 商品住宅 home

由房地产开发企业建设并销售，由商品住宅所有权人通过合法交易方式购买的住宅。

### 2.0.2 房地产开发企业 the builder

具有开发商品房资质的企业，即建设工程项目的投资主体或投资者，也是建设项目管理的主体。

### 2.0.3 商品住宅所有权人 the homeowner

商品住宅所有权人系独占性地支配其所有商品住宅合法权利的人。

### 2.0.4 质量缺陷 quality defect

商品住宅工程的实体性能、使用功能和室内环境等不符合相应标准或合同约定的要求。

### 2.0.5 质量保修 the limited warranty

商品住宅工程在交付使用后，在保修期限内出现的质量缺陷，由房地产开发企业负责无偿修复。

### 2.0.6 质量保修范围 warranty exclusions

商品住宅工程在交付使用后，在质量保修期限内，由房地产开发企业无偿为商品住宅所有权人修复质量缺陷的项目。

### 2.0.7 质量保修期限 the warranty period

商品住宅工程交付使用后，由房地产开发企业无偿为商品住宅所有权人修复质量缺陷的起止时间。

### 2.0.8 质量保修责任 insurer's responsibility

房地产开发企业因其销售的商品住宅在法律规定或合同约定的期限内，出现的质量缺陷，所应承担的保修或赔偿的责任。

### 3 基本规定

**3.0.1** 房地产开发企业应对所售商品住宅承担质量保修责任，买卖双方应在商品住宅买卖合同中，对工程质量保修范围、保修期限和保修责任等内容进行约定，约定内容必须符合国家有关法律、法规的规定。

**3.0.2** 当商品住宅所有权发生变更时，房地产开发企业仍应按原买卖合同中约定的质量保修范围、保修期限和保修责任对住宅的工程质量进行保修。

**3.0.3** 已投保建设工程质量保险的商品住宅，房地产开发企业在保险合同中约定的质量保修范围、保修期限、保修责任符合本规程的规定时，由承担保险的机构实施保修。

**3.0.4** 在保修期限内，房地产开发企业应指定相应机构和人员具体履行质量保修责任，并将联系方式告知住宅所有权人；若有变更，应及时公告。

**3.0.5** 当房地产开发企业不能履行质量保修责任时，应委托相关单位履行质量保修责任并签订委托协议，受托单位的资质应满足保修服务要求。

**3.0.6** 在保修期限内，房地产开发企业因对商品住宅进行维修，致使房屋原使用功能受到影响，给住宅所有权人造成损失的，房地产开发企业应当依照相关法律和双方约定承担赔偿责任。

**3.0.7** 住宅所有权人使用不当、第三方或超出设计标准的自然灾害造成的房屋损坏，不属于质量保修范围；住宅所有权人或使用人自行对房屋结构、门窗、电气、设备、管线系统、有防水要求的部位等进行拆改的，拆改部分不属于质量保修范围。

**3.0.8** 房地产开发企业和住宅所有权人对房屋的质量保修问题产生争议时，可委托有相应资质的检测机构进行鉴定。

## 4 质量保修范围

**4.0.1** 地基与基础工程。

**4.0.2** 主体结构工程，包括承重墙、梁、板和柱等。

**4.0.3** 保温工程，包括屋面、墙体和不采暖楼梯间等。

**4.0.4** 防水工程，包括建筑屋面、有防水要求的房间、地下室和外墙面等。

**4.0.5** 装饰装修工程，包括地面、抹灰、门窗、吊顶、轻质隔墙、饰面板（砖）等室内装修工程和室外装修工程。

**4.0.6** 建筑给水及排水工程，包括输水设备及附属设备、管道设施、给排水器具及卫生器具等。

**4.0.7** 采暖及制冷工程，包括采暖及制冷设备及相关配套设备、管道设施、末端散热设施等。

**4.0.8** 电气工程，包括电线、电缆敷设，插座、开关，防雷和接地等。

**4.0.9** 智能建筑工程，包含通讯系统、安全防范系统、火灾报警及消防联动系统等。其中通讯系统包括有线电视线路、卫星天线、电话线路、宽带线路、对讲、远程抄送等，安全防范系统包括监控、红外线报警、门禁设备及末端设施等，火灾报警及消防联动系统包括火灾报警、广播、联动、防排烟、卷帘门、消火栓、水喷淋、喷雾、燃气报警设备及配套设施、末端设施等。

**4.0.10** 通风与空调工程，包括风机安装、风管安装、风管的绝热和防腐等。

**4.0.11** 电梯工程，包括电梯主机、导轨、门系统、轿厢、安全部件等。

**4.0.12** 室外工程，包括道路及交通设施、散水、管井等。

## 5 质量保修期限

5.0.1 地基与基础工程质量保修期限应为设计文件确定的建筑设计使用年限。

5.0.2 主体结构工程质量保修期限应为设计文件确定的建筑设计使用年限。

5.0.3 保温工程质量保修期限不得低于 5 年。

5.0.4 防水工程质量保修期限不得低于 5 年。

5.0.5 装饰装修工程中，除有专门规定质量保修期限的分项工程应遵从其规定外，室内装修工程质量保修期限不得低于 2 年；室外涂料装修质量保修期限不得低于 2 年；室外其他材料装修质量保修期限不得低于 5 年；除五金件质量保修期限不得低于 2 年外，外窗与入户门质量保修期限不得低于 5 年。

5.0.6 除采取隐蔽方式安装的给排水管道和共用部位的给排水管道质量保修期限不得低于 10 年外，建筑给水及排水工程质量保修期限不得低于 2 年；若管线设置在主体结构内，其质量保修期限应与主体结构设计使用年限相同。

5.0.7 除采取隐蔽方式安装的管线质量保修期限不得低于 10 年外，采暖及制冷系统质量保修期限不得低于 2 年；若管线设置在主体结构内，其质量保修期限应与主体结构设计使用年限相同。

5.0.8 除线缆质量保修期限不得低于 5 年外，电气工程质量保修期限不得低于 2 年。

5.0.9 智能建筑工程质量保修期限不得低于 2 年。

5.0.10 通风与空调工程质量保修期限不得低于 2 年。

5.0.11 电梯工程质量保修期限不得低于 3 年。

5.0.12 室外工程质量保修期限不得低于 2 年。

5.0.13 商品住宅的质量保修期限应自房地产开发企业首次交付住宅买受人之日起计算。共用部位的质量保修期限应自交付首套住宅之日起计算。

## 6 质量保修要求

### 6.0.1 住宅保修责任人按以下程序履行保修义务：

1 住宅保修责任人接到质量报修申请（书面或电话）后，应在规定时间内派保修人员到达现场了解情况，如出现的问题确属保修范围，应按照本章所列条款要求安排质量保修。

2 保修工作应按照国家 and 北京市相应规范、标准的要求实施。共用部位的质量保修工作完成后由房地产开发企业、保修实施单位和物业公司（已成立业主委员会的，业委会也应参加）共同验收并签字确认；非共用部位的质量保修工作完成后由房地产开发企业、保修实施单位和住宅所有权人共同验收并签字确认。

6.0.2 当地基基础出现的不均匀沉降，或建筑主体结构出现的变形或开裂可能涉及安全性时，应及时查明原因并维修；如达到危险状态时，应立即采取抢险、抢修措施。

### 6.0.3 建筑保温工程出现以下现象时应进行质量保修：

1 建筑保温不良引起外墙内表面出现潮湿、结露、结霜或霉变；

2 建筑保温层出现破损或脱落。

6.0.4 屋面出现渗漏或积水现象时，保修责任人应于当日采取有效的临时抢修措施；待具备维修条件时再进行屋面防水工程质量保修。

6.0.5 住宅室内墙、顶、地面等部位出现以下现象时，保修责任人应及时安排质量保修：

1 室内地面、顶面或墙面出现渗漏、积水；

2 外墙出现雨水渗漏引起外墙内表面浸湿。

6.0.6 外装修出现以下现象时，应在 10 日内开始进行质量保修：

1 饰面砖出现裂缝、脱落或空鼓率超过国家相应标准、规范

的规定值；

2 涂饰出现开裂、掉粉、起砂、空鼓，剥离、石灰爆裂、脱皮、锈渍、起皮等现象。

**6.0.7** 内墙面抹灰、饰面砖出现裂缝、脱落、空鼓等现象时，应在 7 日内开始进行质量保修。

**6.0.8** 地面出现以下情况时，应在 7 日内开始进行质量保修：

1 水泥地面出现裂纹、脱皮、麻面、起砂及空鼓面积超过 20% 等现象；

2 地面砖在正常使用中出现脱落或开裂等现象；

3 木、竹地板在正常使用中出现起拱、翘曲等现象。

**6.0.9** 门、窗及五金件出现以下情况时，应在 7 日内开始进行质量保修：

1 门、窗出现雨水渗漏、密封条脱槽、破损等现象；

2 门、窗出现开关不灵活、关闭不严密、倒翘等现象；

3 门、窗及五金件出现影响正常使用功能的其他情况。

**6.0.10** 入户门出现影响安全使用的情况时，应在 24 小时内开始进行质量保修。

**6.0.11** 给排水设备或设施出现爆管漏水等现象时，应立即采取有效措施，并在 3 日内开始进行保修；给排水器具及卫生器具出现影响正常使用功能的情况时，应在 24 小时内开始进行质量保修。

**6.0.12** 采暖及制冷系统、电气系统等出现影响正常使用功能的情况时，应在 24 小时内开始进行质量保修。

**6.0.13** 消防设施出现使用功能障碍或消防供水压力不足时，应立即进行质量保修。

**6.0.14** 电梯出现开关门失灵、运行不平稳、异常声响等现象时，应在 24 小时内进行质量保修；遇紧急情况时，应立即采取安全防范措施。

**6.0.15** 住宅小区内的道路出现严重开裂、隆起、沉陷等现象时，应立即采取避险措施，并在 3 日内开始进行抢修。

**6.0.16** 住宅小区内其它配套的市政基础设施出现影响正常使用功能的情况时，应在 3 日内开始进行质量保修。

**6.0.17** 住宅质量保修范围内其他项目的质量保修要求可参照有关规定或上述条款执行。



## 本规程用词说明

1 执行本规范条文时，要求严格程度的用词，说明如下，以便执行中区别对待。

(1) 表示很严格，非这样用不可的用词：

正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”。

(2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”。

(3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：

正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”。

表示允许有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 条文中必须按指定的标准、规范或其它有关规定执行时，其写法为“应该……执行”或“应符合……要求”。



北京市地方标准

商品住宅工程质量保修规程  
Home Protection Specification

DB11/T641—2009

条文说明

2009 北 京



## 目 次

1	总则	15
2	术语	16
3	基本规定	17
5	质量保修期限	18
6	质量保修要求	19



# 1 总 则

**1.0.1** 本规程主要规范房地产开发企业与商品住宅所有权人之间的住宅质量保修关系，从而达到减少质量投诉和质量纠纷，促进社会和谐，保护消费者权益的目的。

**1.0.2** 本规程适用于商品住宅，包括两限房和经济适用房。

## 2 术 语

**2.0.3** 商品住宅所有权人在法律规定的范围内可以对其所拥有的房屋进行占有、使用、收益和处分，并受法律保护。他具备房屋的使用权、所有权，但不具备土地的所有权。他可以是自然人、法人和其他组织。

**2.0.4** 质量缺陷包含由于设计、施工、建筑材料等原因造成的住宅质量问题。



### 3 基本规定

**3.0.1** 规定了房地产开发企业是商品住宅质量保修的责任人，明确了买卖双方约定的质量保修事项的内容和依据。

**3.0.2** 规定了商品住宅再行销售后并不能改变房地产开发企业的质量保修责任。商品住宅所有权人发生变更包括：房屋再出售、赠与、继承、转让等。

**3.0.3** 规定了商品住宅质量保险单位和房地产开发企业对住宅质量保修的责任关系。保险合同约定的保险内容符合本规程规定的部分，质量保险单位可以代房地产开发企业履行质量保修责任，当发生分歧时，质量保修的第一责任人仍然是房地产开发企业。

**3.0.4** 规定了房地产开发企业为实现质量保修责任的管理要求，并保持报修渠道的畅通。电梯的保修工作必须由依照国务院《特种设备安全监察条例》（中华人民共和国国务院令 第 373 号）取得许可的安装、改造、维修单位或者电梯制造单位进行。

**3.0.5** 受托单位应具有开发、施工或物业管理等相应资质，有履行质量保修责任的能力。

**3.0.6** 规定了房地产开发企业履行质量保修责任时给住宅所有权人造成损害的赔偿责任。

**3.0.7** 规定了质量保修免责的三大类情况，即商品住宅所有权人使用不当、第三方或超出设计标准的自然灾害。第三方是指除了所有权人和房地产开发企业的其他主体。自然灾害指地震、泥石流、滑坡、洪水、雷击等人类难以抗拒的自然力破坏。

## 5 质量保修期限

**5.0.1~5.0.2** 地基基础和建筑主体结构的质量是商品住宅安全的前提，故将建筑物设计使用年限作为其质量保修期限。

**5.0.3~5.0.10、5.0.12** 依据具体保修项目对应的合理使用年限以及《房屋建筑工程质量保修办法》规定的最低质量保修年限，根据北京市的实际情况制定该部分分项工程的质量保修期限。

**5.0.11** 依据中华人民共和国建设部、中华人民共和国国家经济贸易委员会、国家技术监督局联合发布的《关于加强电梯管理的暂行规定》（建计〔1994〕667号），电梯质量的保修期，从验收合格之日起保修一年，但不超过交货后18个月。

**5.0.13** 规定了商品住宅质量保修期限的计算时间点。为了使商品住宅所有权人的住宅质量保修权利能够得到充分保障，不因房地产开发企业的销售等原因而受到影响，本条规定以首次交付住宅之日起为质量保修的开始时间，共用部位以其所属范围内的第一套住宅交付之日为起算时间点。

## 6 质量保修要求

**6.0.1** 本条款规定了住宅质量保修责任人履行质量保修责任的程序，明确了质量保修完成后的共同验收单位，有利于减少由此引起的分歧和纠纷。

**6.0.2** 本条款中“查明原因”，可由房地产开发企业或施工单位的专业人员实施，也可委托有检测鉴定资质的机构对房屋现状进行检测鉴定。根据危险程度，如需加固，由原设计单位或有资质的其他设计单位出具加固方案，再由有加固资质的施工单位负责施工；如情况紧急，应立即采取紧急维修措施。

**6.0.4** 规定采取临时措施是考虑到当时可能不具备维修条件。有效的临时抢修措施包括疏通堵塞的雨水管道和天沟、排除积水、覆盖屋面防雨布以及转移人员和财产等。

**6.0.6~6.0.9** 规定“在10日内”或“在7日内”开始进行保修，是预留了施工准备的时间；没有规定完成的具体时间是考虑到质量缺陷大小不一，损害程度不同，所需维修时间也不同。

**6.0.8** 粗装修的地面基层麻面属于正常施工要求，不在质量保修范围内；因空鼓造成的地砖脱落和因混凝土楼面板开裂引起的地砖开裂都属于质量保修范围；板材本身质量或铺装施工质量存在问题引起的起拱也属于质量保修范围。木地板包括实木地板、实木复合地板、中密度（强化）复合地板。

**6.0.10** 入户门质量问题要“当日进行保修”是考虑到保护住户财产的安全。

**6.0.11** 规定“立即采取有效措施”，是考虑到节水和防止污水泛滥，同时还包括保证居民生活必须条件的临时措施。

**6.0.12** 采暖及制冷系统、电气系统出现问题对住户的正常生活影响极大，因此规定应在24小时内开始进行质量保修。

**6.0.13** 消防设施出现故障将给整个消防服务区内的住户人身和

财产造成威胁，风险很大，应立即进行保修。

**6.0.14** 电梯出现问题时，不仅给住户带来不便，还可能引发人身安全事故，因此规定应在 24 小时内进行保修。

**6.0.15** 规定“立即采取避险措施”是考虑到严重开裂、隆起、沉陷可能造成人身伤害和交通事故。

**6.0.16** 小区内其它配套的市政基础设施出现影响正常使用功能的情况时，会影响多个住户的正常生活，应及时修复，考虑到材料购置和设备调用等制约因素，这里规定在 3 日内开始进行质量保修。

**6.0.17** 本章给出了涉及住户生活的重要质量保修项目的质量保修要求，未给出明确保修要求的质量保修项目可参照有关规定或本章上述条款执行。也可以在取得保修当事各方一致同意的前提下，自行约定。