

上海市住房和城乡建设管理委员会

上海市房屋管理局

本公司对所销售的___路___弄___号___室，建筑面积为_____平方米的住宅，作出以下的质量保证和保修承诺：

一、符合国家和上海市有关住宅设计标准、施工质量验收规范，经分户验收合格。

二、已按国家规定通过竣工验收，并取得本市建设主管部门核发的《建设工程竣工验收备案证书》。

三、所属的楼栋已取得《上海市新建住宅交付使用许可证》。

四、在正常使用条件下，质量保修期限为：

1、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、围护结构的保温工程，为5年；

3、外窗与分户门，为5年；五金等配件，为2年；

4、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；

5、电气管线、给排水管道、设备安装，为2年；

6、装修工程（包含全装修和非全装修，墙面、顶棚抹灰工程等其他分项工程），为2年；

7、供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；

8、小区内道路等共用设施，为2年。

五、按有关规定，已投保工程质量潜在缺陷保险的商品住宅、保障性住宅工程，住宅所有权人可按照保险承保范围、期限（保险公司出具的《住宅工程质量潜在缺陷保险告知书》，向保险公司或者保险公司委托的物业服务企业等专业服务机构提出理赔、维修申请。

六、质量保修期限起始日：

1、本套住宅质量保修期以签订房屋交接书之日起计算；

2、本套住宅所属楼栋的共用部位质量保修期，自本幢楼栋首套住宅签订房屋交接书之日起计

算；

3、小区内共用部位质量保修期，自该区域内首套住宅签订房屋交接书之日起计算。

七、住宅质量保修受理部门接到住户的保修申请（书面或电话）后，3日内应予以答复，10日内应进行维修。给排水设备出现管道爆裂漏水等情况时，应立即采取有效的抢修措施。

八、经符合资质条件的检测机构鉴定，属主体结构质量安全不合格的，本公司允许住户退还或调换住宅，并承担有关的鉴定费用。

九、若住宅所有权人在保修期内对房屋质量问题，凡涉及住宅工程质量的，可根据《上海市建设工程质量和安全管理条例》等，向该住宅所在地区的建设工程质量主管部门申请协调；凡涉及住宅配套设施的，可根据《上海市新建住宅交付使用许可规定》，向颁发该住宅《新建住宅交付使用许可证》的房屋管理部门申请协调。住宅所有权人也可选择提起诉讼或者申请仲裁。

十、本质量保证书作为该住宅销售合同的附件，与合同具有同等法律效力；该住宅转让时，本质量保证书应当随住宅一并转让至受让住户，受让住户依法享有与原住户同等权利，承担同等义务。

十一、本公司在质量保修期限内，对出现的质量问题，负责无偿修复。但因住宅所有权人使用不当，或擅自对房屋结构、门窗、电气、给排水、有防水要求的部位等拆改产生的质量问题，不属于质量保修范围。

十二、本公司的主要负责人依法对本住宅工程质量全面负责，按照合同约定督促工程参与单位负责人和项目负责人落实质量责任终身制。

