

京建发〔2021〕360号

各区住房城乡建设委(房管局), 东城、西城、石景山区住房城乡建设委, 经济技术开发区开发建设局、各有关单位:

为进一步强化住宅工程屋面、地下室、外墙面、室内有防水要求的房间部位等渗漏问题的质量保修维修工作, 切实维护广大业主的合法权益, 结合本市实际, 现将有关要求通知如下:

一、房地产开发企业作为住宅工程质量保修的第一责任人, 应当根据国家及北京市现行有关法律法规、标准的规定、本市《住宅工程质量保修规程》《北京市住宅工程质量保证书》规定, 以及合同约定在工程质量保修范围和保修期限内对所有权人履行质量保修义务。

住宅工程的建设单位投保工程质量潜在缺陷保险的, 按照《北京市住宅工程质量潜在缺陷保险暂行管理办法》规定, 由保险公司根据保险条款约定, 对在保险范围和保险期限内出现的由于工程质量潜在缺陷所导致的投保建筑物损坏履行赔偿义务。

二、工程质量保修期限内, 拟注销开发资质的企业向注册区的住房城乡建设委或经济技术开发区行政审批局提出书面申请的, 应明确后续质量保修责任的承担主体。书面申请应明确注销资质

的理由，并承诺无在建、在售和遗留的房地产开发项目等内容。对企业存在房地产在建、在售或其他历史遗留项目，注销资质有可能引发社会矛盾的，可暂不列入当期房地产开发企业注销名单中。

三、房地产开发企业或其委托的物业服务企业应主动宣传有关工程质量保修相关政策和规定，明示业主质量问题报修电话，并确保报修电话 24 小时畅通，及时接受业主投诉或者反映的渗漏等质量问题。

四、房地产开发企业或其委托的物业服务企业受理业主报修时，应建立问题台账，与业主签署制式的报修记录和维修记录，建立问题销号制度，确保渗漏问题一次性修复到位，并留取维修过程的影像资料，修复完成验收时应当绘制维修部位示意图，由业主和相关单位共同签认。

五、房地产开发企业或其委托的物业服务企业应按照住宅交付所有权人的日期计算防水工程等的工程质量保修期限，在保修期将满前通过电话、上门等方式通知业主并做好相关记录留存；应与业主共同对相关工程质量进行实地查验，对是否存在保修期内未维修的问题进行确认，并形成确认备忘录。

六、房地产开发企业或其委托的物业服务企业应当在每年 5 月前开展屋面及外墙等可能渗漏部位的全面检查，对于需要维修的应在 5 月底前完成维修；应当加强雨中屋面、外墙及外窗等部位渗漏问题的排查和维修处理的组织、协调和落实工作，并采取措施有效减少渗漏损失；每次雨后应主动排查渗漏情况并及时维修，暂时不具备维修条件的应采取措施减少渗漏；每年汛期过后发现的渗漏问题必须在当年 10 月底前完成维修工作。

七、对于 2016 年 1 月 1 日以后仍处于保修期限内的和 2016 年 1 月 1 日以后交付的住宅工程，在建设工程保修期限内，经维修的部位保修期限自业主和相关单位验收合格之日起重新计算，经维修部位应通过维修过程留取并经过业主确认的影像资料及维修部位示意图予以确认。

八、质量保修期满后业主自有部位的渗漏问题，业主可以委托物业服务企业进行维修，维修费用由业主承担，物业服务企业

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/reportId=11\\_4196](https://www.yunbaogao.cn/report/index/reportId=11_4196)

