

威海市住房和城乡建设局
关于印发《关于全面调整新建住宅工程质量保
修期的实施意见》的通知

各区市住建局，国家级开发区建设局，综合保税区建设局，南海新区建设局，各有关单位：

现将《关于全面调整新建住宅工程质量保修期的实施意见》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

威海市住房和城乡建设局

2022年10月21日

关于全面调整新建住宅工程质量保修期的 实施意见

按照市委市政府《威海市精致城市建设规划纲要》和《山东省住房和城乡建设厅关于调整新建住宅工程质量保修期的指导意见》有关要求，突出我市精致城市建设内涵，牢牢站稳全省高质量发展第一方阵，现就全面调整新建住宅工程质量保修期工作提出如下实施意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，紧紧锚定省第十二次党代会“走在前、开新局”战略指引和市第十六次党代会工作部署，以增进民生福祉、提升住宅品质作为出发点和落脚点，以全面延长保修期为工作主线，充分发挥威海精致城市建设内涵，在全省调整新建住宅工程质量保修期的基础上持续创新突破，增加适用范围、延长保修期限，坚定争当强省建设排头兵的决心和信心，扎扎实实为群众办实事、解难题，让“精致城市·幸福威海”建设成色更足，不断增强广大群众的获得感、幸福感、安全感。

二、总体要求

自发文之日起，威海市行政区域内新取得国有土地使用权的商品住宅和城镇保障性安居工程适用本意见。已取得国有土地使用权尚未竣工的，鼓励建设单位参照本意见组织实施。

三、调整内容及保修责任

（一）调整内容

按照《山东省住建厅关于调整新建住宅工程质量保修期的指导意见》要求，在正常使用条件下，新建住宅工程以下部位质量保修最低期限作如下调整：

1. 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，调整为 10 年；

2. 供热与供冷系统，调整为 5 个采暖期、供冷期；

3. 电气管线、给排水管道、设备安装，隐蔽部分调整为 10 年，非隐蔽部分调整为 5 年。

突出民生导向、问题导向，紧紧围绕人民群众“急难愁盼”问题，立足实际，对以下部位质量保修最低期限新增以下要求：

1. 地下室外墙回填土、室外入口台阶、无障碍通道和散水质量保修期限不得低于 5 年；

2. 室外抹灰脱落质量保修期限不得低于 10 年；

3. 室内墙面、顶棚抹灰脱落质量保修期限不得低于 10 年。

用户自行添置、改动的设施、设备，由用户自行承担维修责任。

（二）保修责任

1. 房地产开发企业。按照《商品房销售管理办法》和《山东省商品房销售条例》规定，房地产开发企业对购房人承担商品房质量保修责任，在保修期限内发生的属于保修范围的质量问题，履行保修义务并对造成的损失承担赔偿责任。商品房质量保修期限的起始日期自交付之日起计算。

2. 施工单位。按照《建设工程质量管理条例》规定，施工单

位对房地产开发企业承担建设工程质量保修责任，在保修范围和保修期限内发生质量问题的，履行保修义务并对造成的损失承担赔偿责任。建设工程质量保修期限的起始日期自工程竣工验收合格之日起计算。

房地产开发企业应将质量保修期限、保修范围、保修责任在施工招标（发包）文件中明示，在《建设工程施工合同》中作出约定，并在《新建商品房买卖合同》和《商品住宅质量保证书》中载明。

四、重点任务

（一）坚持精致设计，全面提升住宅设计水平

贯彻落实“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，组织编制推广符合延长保修期需求的设计指南，全面提升住宅工程品质。住宅设计应从满足国家规范强制性标准、确保公共安全的基本质量要求，上升到坚持以人为本、营造宜人的居住环境、增强人民居住幸福感的高质量要求。

（二）坚持责任导向，全面完善工程质量保障体系

严格落实参建各方主体责任，强化建设单位首要责任，突出房地产开发企业是延长住宅工程质量保修期第一责任人，要充分发挥主导作用，从源头上落实延长保修期责任，科学合理确定工程建设工期和造价。勘察单位加强工程勘察现场和室内试验质量控制，确保勘察成果真实准确。设计单位要严格执行规范标准和延长保修期相关设计指南，强化设计文件技术交底和现场服务。施工单位要严格按图施工，编制专项施工方案，推进工程质量管

理标准化。监理单位要充分发挥过程控制作用，编制有针对性的监理细则。施工图审查、质量检测等单位要依法履行相应的质量责任，客观公正，严格把关。

（三）坚持高标准建设，全面推进工程质量管理标准化

强化标准引领，突出质量行为标准化和实体质量管控标准化。全面实施样板引路制度，深入治理工程质量常见问题。加快推进BIM技术应用，促进各专业一体化协同、技术集成化。大力推广建筑业工程质量新技术应用，以技术创新为核心推动力。严格落实分户验收制度，隐蔽部位及关键环节留存全过程影像资料，创新落实“先验房后收房”制度，确保住宅工程的质量和使用功能。

（四）坚持绿色低碳发展，全面推广绿色节能建筑

以发展装配式建筑为核心，在全市新建住宅项目全面推行成熟装配式部件。不断推进建造方式创新，通过标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修，促进建筑产业转型升级。大力推广绿色建筑技术产品和节能技术，从根本上提高住宅工程整体建设水平。

（五）坚持精心服务，全面提升红色物业服务水平

坚持“党建引领、融合共治、行业共塑、精致共建、美好共享”的红色物业发展模式，通过上下协调、齐抓共管的责任体系，加强物业服务企业与房地产开发企业和业主密切联系。建立房屋质量、合理使用知识宣传和服务投诉快速处理机制，及时发现维修房屋存在的质量安全隐患，为延长住宅工程质量保修期提供有力保障，通过不断提升专业化服务水平，继续擦亮“红色物业”

品牌。

五、保障措施

(一) 加强组织领导。成立市住建局主要领导挂帅的工作专班，推动工作落实。各区市建设主管部门要高度重视，坚持问题导向，深刻领会延长住宅工程质量保修期的重大意义，将全面延长住宅工程质量保修期纳入重要议事日程，完善组织机构，配备专职人员，保障工作经费，充分履职尽责。

(二) 规范房地产条件意见书和质量保证金管理。要将新调整的新建住宅工程质量保修期要求纳入《威海市房地产开发项目建设条件意见书》。保证金总预留比例不高于工程价款结算总额的3%，最长不超过2年。已经缴纳履约保证金或采用工程质量保证担保、工程质量保险等其他方式的，不再预留质量保证金。

(三) 健全激励保障机制。鼓励房地产开发单位结合群众期盼和市场需求，约定更长的商品住宅质量保修期限。对高于本意见规定保修期限的，在评先评优活动中，同等条件下优先推荐。鼓励房地产开发（建设）单位引入工程质量潜在缺陷保险，通过市场机制分担风险，拓宽质量保修渠道，进一步提升住宅品质信誉和市场竞争能力。

(四) 加强宣传引导。充分利用新闻报道、现场观摩、专题座谈等形式，推介做法、交流经验、共享成果，快速提升延长住宅工程质量保修期的社会认知度，营造为民办实事的浓厚氛围，真正把好事办实，把实事办好。

(五) 加强监管，注重实效。各区市建设主管部门应指导督

促各参建主体将质量保修期限要求落实到项目策划、设计选型、施工验收中。在施工图审查、工程质量监督、竣工验收备案等重点环节监管中,加强对落实本指导意见的过程指导、跟踪检查、监督落实。

本指导意见自 2022 年 10 月 21 日起施行,有效期至 2027 年 8 月 31 日。