

# 郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2016〕78号

---

## 关于加强商品住宅质量保证书和 使用说明书管理的通知

各县、市（区）房管局（中心），郑东新区直属分局，各房地产开发企业：

建立住宅质量保证书和住宅使用说明书制度，是保障商品住宅消费者的权益，加强商品住宅售后服务管理的重要措施。根据《河南省城市房地产开发经营管理条例》、《郑州市城市房地产开发经营管理条例》和《河南省建设厅关于加强商品住宅质量保证书和使用说明书管理的通知》（豫建住房〔2008〕20号）等法规文件要求，现就加强我市商品住宅质量保证书和使用说明书管理有关事项通知如下：

一、房地产开发主管部门应加强对房地产开发企业的管理，严格执行商品住宅质量保证书和使用说明书制度，明确商品住宅质量责任，规范企业售后服务，切实维护住宅消费者的合法权益。

二、房地产开发企业在商品住宅交付使用时，必须向商品住宅买受人提供质量保证书和使用说明书。《商品住宅质量保证书和使用说明书》按每套住宅发放，并作为商品住宅买卖合同的补充约定。

三、《商品住宅质量保证书》应当列明保修范围、保修期限、保修责任和保修单位、答复时限、处理时限等内容，其内容标准不得低于国家的有关规定，并应当符合商品房买卖合同的约定。房地产开发企业应当按照质量保证书的规定和商品住宅买卖合同的约定，承担商品住宅保修责任。商品住宅售出后，房地产开发企业委托物业服务公司等单位维修的，应当在《商品住宅质量保证书》中明示所委托的单位，开发企业仍是商品住宅质量第一责任人。

我市商品住宅最低保修项目和保修期限按《河南省建设厅关于加强商品住宅质量保证书和使用说明书管理的通知》标准执行，房地产开发企业也可根据企业和项目情况延长保修期限。

四、《商品住宅使用说明书》应对商品住宅的结构、性能和各部位（部件）的类型、性能、标准以及所售商品住宅的能源消耗指标、节能措施和保护要求等作出说明，并提出使用注意事项。

《商品住宅使用说明书》内容按《河南省建设厅关于加强商品住宅质量保证书和使用说明书管理的通知》标准执行。

五、房地产开发企业向商品住宅买受人提供的《商品住宅质量保证书和使用说明书》使用由省建设厅制定的示范文本。

六、房地产开发主管部门受理开发企业住宅项目交付使用备案申请时，应当查验项目购买人签收过的《商品住宅质量保证书

和使用说明书》。

七、房地产开发企业在商品住宅交付使用时，未按规定向商品住宅买受人提供质量保证书和使用说明书的，由当地房地产开发主管部门依照《河南省城市房地产开发经营管理条例》进行处罚，并作为不良信息记录在企业信用档案。

八、房地产开发主管部门应当将《商品住宅质量保证书和使用说明书》作为企业资质延续、升级的重要审核内容。

九、房地产开发主管部门可以委托房地产行业协会负责《商品住宅质量保证书和使用说明书》的发放工作。

十、其他住宅和非住宅的商品房屋，可参照本通知执行。  
特此通知



---

郑州市住房保障和房地产管理局办公室

2016年6月1日印发

---