

北京市地方标准 **DB**

编 号：DB11/T 641-2018

备案号：J11329-2019

住宅工程质量保修规程
Residential building construction quality
guarantee specification

2018-12-17 发布

2019-04-01 实施

北京市住房和城乡建设委员会
北京市市场监督管理局 联合发布

北京市地方标准

住宅工程质量保修规程
**Residential building construction quality
guarantee specification**

编 号：DB11/T 641-2018

备案号：J11329-2019

主编单位：北京市住房和城乡建设科学技术研究所
（北京市房屋安全鉴定总站）

北京市建筑节能与环境工程协会

批准部门：北京市市场监督管理局

实施日期：2019年4月1日

2019 北 京

北京市住房和城乡建设委员会 关于发布《绿色施工管理规程》等8项工程 建设地方标准的通知

京建发〔2019〕19号

各区住房城乡建设委，东城、西城区住房城市建设委，各集团总公司，各有关单位：

由我委组织中国建筑一局（集团）有限公司主编的《绿色施工管理规程》、中建城市建设发展有限公司主编的《建筑工程组合铝合金模板施工技术规范》、中建三局集团有限公司主编的《民用建筑信息模型深化设计建模细度标准》、北京市住房和城乡建设科学技术研究所主编的《住宅工程质量保修规程》、北京市混凝土协会主编的《预拌混凝土绿色生产管理规程》、北京建筑材料检验研究院有限公司主编的《节水器具应用技术标准》、北京市轨道交通建设管理有限公司主编的《预拌喷射混凝土应用技术规程》和《预拌盾构注浆料应用技术规程》等8项北京市地方标准已经北京市市场监督管理局和北京市住房和城乡建设委员会共同批准发布。

以上标准由北京市住房和城乡建设委员会、北京市市场监督管理局共同负责管理，由标准主编单位负责具体技术内容的解释。

以上标准文本可登陆北京市市场监督管理局网站（scjgj.beijing.gov.cn）、北京市住房和城乡建设委员会网站（zjw.beijing.gov.cn）或首都标准网（www.capital-std.com）查阅。

特此通知。

附件：批准发布的工程建设地方标准目录

北京市住房和城乡建设委员会

2019年1月7日

附件

批准发布的工程建设地方标准目录

序号	标准号	标准名称	被修订标准号	批准日期	实施日期
1	DB11/T 343-2018	节水器具应用技术标准	DB11/T 343-2006	2018-12-17	2019-4-1
2	DB11/T 513-2018	绿色施工管理规程	DB11/ 513-2015	2018-12-17	2019-4-1
3	DB11/T 641-2018	住宅工程质量保修规程	DB11/ 641-2009	2018-12-17	2019-4-1
4	DB11/T 642-2018	预拌混凝土绿色生产管理规程	DB11/ 642-2014	2018-12-17	2019-4-1
5	DB11/T 1608-2018	预拌盾构注浆料应用技术规程		2018-12-17	2019-4-1
6	DB11/T 1609-2018	预拌喷射混凝土应用技术规程		2018-12-17	2019-4-1
7	DB11/T 1610-2018	民用建筑信息模型深化设计建模细度标准		2018-12-17	2019-4-1
8	DB11/T 1611-2018	建筑工程组合铝合金模板施工技术规范		2018-12-17	2019-4-1

注：以上地方标准文本可登录北京市市场监督管理局网站（scjgj.beijing.gov.cn）中原北京市质量技术监督局网站（zjj.beijing.gov.cn）或首都标准网（www.capital-std.com）查阅。

住房和城乡建设部标准定额司关于同意 钢丝网片组合保温板应用技术规程等 50 项推荐性工程建设地方标准备案的函

建标实函〔2019〕79 号

河北、辽宁、吉林、山东、河南、湖北、海南、四川、陕西、甘肃、青海、宁夏省（自治区）住房和城乡建设厅，北京、天津、重庆市住建委：

河北等省（区、市）《关于申请〈钢丝网片组合保温板应用技术规程〉备案的函》（冀建标函〔2019〕10 号）等函收悉。经研究，同意以下 50 项推荐性地方标准作为“中华人民共和国工程建设地方标准”备案（见附件）。

其中：北京市地方标准《建筑工程组合铝合金模板施工技术规范》J14588-2019、《节水器具应用技术标准》J14587-2019、《绿色施工管理规程》J12875-2019、《民用建筑信息模型深化设计建模细度标准》J14589-2019、《预拌盾构注浆料应用技术规程》J14591-2019、《预拌混凝土绿色生产管理规程》J12712-2019、《预拌喷射混凝土应用技术规程》J14590-2019、《住宅工程质量保修规程》J11329-2019。

住房和城乡建设部标准定额司
2019 年 4 月 15 日

前 言

本规程为推荐性标准。

本规程根据原北京市质量技术监督局《关于印发 2015 年北京市地方标准制修订项目计划的通知》（京质监发〔2015〕22 号）文件，由北京市住房和城乡建设科学技术研究所（北京市房屋安全鉴定总站）会同有关单位修订。

本规程共分 6 章，主要内容有：总则、术语、基本规定、质量保修范围、质量保修期限、质量保修要求。

本规程修订的主要内容是：

1. 规程名称“商品住宅工程质量保修规程”修改为“住宅工程质量保修规程”。
2. 删除了涉及权利和义务部分的条款；
3. 修改了地基与基础工程、建筑主体工程、建筑装饰装修工程等的质量保修范围；
4. 调整了保温工程、防水工程、给排水工程、智能建筑工程、室外工程的保修期限，增加了消防工程的保修期限；
5. 修改了保温工程、装饰装修工程等的质量保修要求；
6. 删除了第六章大部分条款维修响应时间的要求。
7. 增加了保修工程的质量验收要求。

本规程由北京市住房和城乡建设委员会和北京市市场监督管理局共同负责管理，由北京市住房和城乡建设委员会归口并负责组织实施，北京市住房和城乡建设科学技术研究所（北京市房屋安全鉴定总站）负责具体内容的解释，各单位和个人在使用本规程时，如有疑问和意见，可函告：北京市住房和城乡建设科学技术研究所（北京市房屋安全鉴定总站）（地址：北京市通州区达济街 9 号院 3 号楼；

邮政编码：100021)。

本规程主编单位：北京市住房和城乡建设科学技术研究所
(北京市房屋安全鉴定总站)

北京市建筑节能与环境工程协会

本规程参编单位：北京市建筑设计研究院有限公司

北京东方雨虹防水技术股份有限公司

北京振利节能环保科技股份有限公司

中建一局集团第五建筑有限公司

北京物业管理行业协会

广州迪森家居环境技术有限公司

北京九阳实业有限公司

北京市住房和城乡建设科技促进中心

北京市金龙腾装饰股份有限公司

主要起草人：王满生 赵晓敏 潘 籛 胡亮霞 林爱华
冷 涛 韩培亮 惠擎宇 黄振利 刘嘉茵
陈敏敏 李树利 郑 宁 李 珂 张 浩
谢宝英

主要审查人：王庆生 杨永起 李本强 刘月莉 韩继云
杨思忠 王力红

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	6
6 质量保修要求	8
本标准用词说明	10
引用标准名录	11
条文说明	13

Contents

1	General Principles	1
2	Technical Terms	2
3	Basic Regulations	3
4	Warranty Exclusions	4
5	The Warranty Period	6
6	Requesting Warranty Service	8
	Explanation of Wording in This Standard	10
	List of Quoted Standards	11
	Explanation of Provisions	13

1 总 则

1.0.1 为了加强北京市住宅项目质量保修管理，维护住宅所有权人与建设单位的合法权益，明确住宅工程质量保修范围、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依法建设的住宅项目。

1.0.3 北京市住宅项目工程质量保修管理除执行本规程外，尚应符合国家及北京市现行有关法律法规、标准的规定。

2 术 语

2.0.1 住宅 residential building

供家庭居住使用的建筑（含与其他功能空间处于同一建筑中的住宅部分）。

2.0.2 质量缺陷 quality defects

住宅的实体性能、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。

3 基本规定

- 3.0.1** 当住宅在保修期内出现质量问题时，应对其及时进行维修。对住宅进行维修时，不应导致原住宅使用功能受到影响或发生改变，或给住宅所有权人造成损失。
- 3.0.2** 因使用不当、超出设计标准的自然灾害或第三方造成的住宅损坏，住宅拆改及受其影响的部分不属于质量保修范围。
- 3.0.3** 对住宅的质量保修问题产生争议时，可委托有相应资质的机构进行鉴定。
- 3.0.4** 保修工程的质量验收应满足相关国家标准和北京市地方标准《房屋建筑修缮工程定案和施工质量验收规程》DB11/509。

4 质量保修范围

4.0.1 住宅的实体性能、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时，均应属于质量保修范围。

4.0.2 地基与基础工程质量保修内容应包括建筑物地基、基础、肥槽回填土、房心回填土等。

4.0.3 建筑主体工程质量保修内容应包括梁、板、柱、承重墙、外围护墙、分户墙、非承重墙、楼梯、结构性幕墙等。

4.0.4 建筑装饰装修工程质量保修内容应包括（原始装修）建筑地面、抹灰、门窗、吊顶、轻质隔墙、装饰性幕墙、饰面板、饰面砖、涂饰、裱糊与软包、栏杆、扶手等。

4.0.5 保温工程质量保修内容应包括屋顶、外墙、架空或外挑楼板、不供暖地下室顶板、分隔供暖与非供暖空间隔墙等部位的保温工程。

4.0.6 防水工程质量保修内容应包括建筑屋面、地下室、外墙面、住宅室内有防水要求的房间等。

4.0.7 建筑给排水工程质量保修内容应包括给排水系统、中水系统、热水系统及消防给水系统的输水设备及附属设施、管道设施及配件。

4.0.8 供暖工程质量保修内容应包括室内热水热源、室内电采暖管线、供暖设备及相关配套设备、管道设施、末端散热设施等。

4.0.9 通风与空调工程质量保修内容应包括送排风及防排烟系统的风机、风管、风口及阀部件及其绝热防腐做法等，空调系统的冷源及配套设备、管道设施及其绝热、阀门部件、末端空调设备等。

4.0.10 电气工程质量保修内容应包括电线、电缆敷设、配电箱、插座、开关、灯具、防雷和接地等设施。

4.0.11 智能建筑工程质量保修内容应包含通信系统（通讯、网络、有线电视）、安全防范系统、建筑设备监控系统、智能家居及智能控制系统等。

4.0.12 消防工程质量保修内容应包括火灾自动报警及联动控制系

统、消防应急广播系统、应急照明系统。

4.0.13 电梯工程包含产品和安装两部分，产品包含电梯驱动主机、悬挂装置、电气控制系统、导轨、门系统、轿厢、安全部件。

4.0.14 室外工程质量保修内容应包括车棚、围墙、大门、垃圾收集站、建筑小品、亭台、连廊、入口台阶、无障碍通道、散水、管井、道路及交通设施等。

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，其中回填土质量保修期限为 10 年。

5.0.2 建筑主体工程中，梁、板、柱、承重墙、外围护墙、分户墙、楼梯、结构性幕墙的质量保修期限应为设计文件确定的设计使用年限，非承重墙的质量保修期限为 10 年。

5.0.3 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 5 年；室外装修工程质量保修期限不得低于 5 年；外窗与入户门质量保修期限不得低于 5 年；护栏和扶手的质量保修期限不得低于 5 年。装饰性幕墙的质量保修期限不得低于 10 年。

5.0.4 外保温工程、架空或外挑楼板的保温工程质量保修期限不得低于 10 年；夹心保温工程的保修期限应同于建筑主体工程质量保修期限；内保温工程、不供暖地下室顶板保温、分隔供暖与非供暖空间隔墙的保温工程质量保修期限不得低于 15 年；屋顶保温质量保修期限不得低于 5 年。

5.0.5 防水工程质量保修期限不得低于 10 年。

5.0.6 建筑给排水工程质量保修期限不得低于 5 年，其中采取隐蔽方式安装和共用部位的给排水、中水、热水管道质量保修期限不得低于 10 年，且管道设置在建筑主体内时，其质量保修期限应与建筑设计使用年限相同；消防工程管道及水泵保修年限不得低于 10 年。

5.0.7 供暖工程质量保修期限不得低于 2 个完整采暖季，其中采取隐蔽方式安装的管线质量保修期限不得低于 10 年，且管线设置在建筑主体内时，其质量保修期限应与建筑设计使用年限相同。

5.0.8 通风与空调工程质量保修期限不得低于 2 个完整采暖供冷季，其中采取隐蔽方式安装的管线质量保修期限不得低于 10 年，且管线设置在建筑主体内时，其质量保修期限应与建筑设计使用年限相同。

5.0.9 电气工程中除线缆质量保修期限不得低于 5 年外，其余电气工程保修期限不得低于 2 年。

5.0.10 智能建筑工程质量保修期限不得低于 5 年。

5.0.11 消防工程的火灾自动报警及联动控制系统、消防应急广播系统、应急照明系统保修年限不得低于 5 年。

5.0.12 电梯工程质量保修期限不得低于 3 年。

5.0.13 室外工程质量保修期限不得低于 5 年，其中入口台阶、无障碍通道和散水质量保修期限不得低于 10 年。

5.0.14 质量保修期限应自建设单位首次交付之日起计算。其共用部位的质量保修期限应自本单位工程交付首套住宅之日起计算。在建设工程保修期限内，经维修的部位保修期限自所有权人和相关单位验收合格之日起重新计算。

6 质量保修要求

6.0.1 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；当处于危险状态时，应立即采取措施。

6.0.2 外装修出现以下现象时，应进行质量保修：

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。

6.0.3 内墙面抹灰、饰面砖出现裂缝、脱落、空鼓等现象时，应进行质量保修。

6.0.4 住宅的内部吊顶出现下垂、面板脱落、表面裂损状况时，应质量保修。

6.0.5 地面出现以下情况时，应进行质量保修：

1 水泥地面出现裂纹、脱皮、麻面、起砂及空鼓等现象；

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。

6.0.6 门、窗及五金件出现以下情况时，应进行质量保修：

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。

6.0.7 入户门出现影响安全使用的情况时，应进行质量保修。

6.0.8 出现以下现象时应对建筑保温工程进行质量保修：

1 因建筑外保温工程质量缺陷引起的以下问题：外墙内表面出现潮湿、结露、结霜或霉变；保温层出现破损或脱落；抹面层空鼓、开裂、渗漏；保温层外粘贴的饰面层脱落。

2 因建筑内保温工程质量缺陷引起的以下问题：外墙内表面出

现潮湿、渗水、结露、结霜或霉变；保温层出现破损或脱落；抹面层空鼓、开裂，出现保温板缝痕迹。

3 屋顶、架空或外挑楼板、不供暖地下室顶板、分隔供暖与非供暖空间隔墙保温层损坏或脱落。

6.0.9 屋面出现渗漏或积水现象时，应采取有效的临时抢修措施；具备施工维修条件时应进行屋面防水工程质量保修。

6.0.10 室内地面、顶面或墙面等部位出现以下现象时，应进行质量保修：

- 1** 室内地面、顶面或墙面出现渗漏、积水、霉变；
- 2** 外墙出现雨水渗漏引起外墙内表面浸湿。

6.0.11 地下室底板、侧墙及顶板等出现渗漏、积水现象时，应进行质量保修。

6.0.12 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，并进行质量保修；

6.0.13 消防给水及防排烟系统出现管道设施及阀门风口损坏、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 供暖、通风与空调、电气、智能建筑系统等出现影响正常使用功能的情况时，应进行质量保修。

6.0.15 电梯出现运行不平稳，异常声响时，应进行质量保修；

6.0.16 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，并进行抢修。

6.0.17 住宅小区内其它配套的建筑小品、散水等基础设施和市政设施出现影响正常使用功能的情况时，应进行质量保修。

6.0.18 住宅质量保修范围内其他项目的保修应在其出现质量问题时进行。

本规程用词说明

1 执行本规程条文时，根据要求严格程度不同的用词说明如下，以便在执行中区别对待：

1) 表示很严格，非这样做不可的：

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：

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，在条件许可时应首先这样做的：

正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”。

4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2 标准中指定按其他标准、规范的规定执行时，写法为“应按……执行”或“应符合……的规定（要求）”。

引用标准名录

- 1 《房屋建筑修缮工程定案和施工质量验收规程》 DB11/509

北京市地方标准

住宅工程质量保修规程

**Residential building construction quality
guarantee specification**

DB11/T 641—2018

条文说明

2019 北京

目 录

1	总则	17
2	术语	18
3	基本规定	19
4	质量保修范围	20
5	质量保修期限	22
6	质量保修要求	25

1 总 则

1.0.1 本规程主要规范建设单位与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。

2 术 语

2.0.2 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

3.0.2 规定了质量保修免责的三大类情况，即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建设单位的其他主体。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。

3.0.4 住宅维修施工的质量检验与验收的合格要求、质量验收程序和组织应执行现行的国家标准和北京市地方标准《房屋建筑修缮工程定案和施工质量验收规程》DB11/509 的规定。住宅维修施工质量验收的质量合格标准应符合上述标准中的各章分项工程和检验批的规定及有关专业施工质量验收规范的规定。

4 质量保修范围

4.0.4 建筑装饰装修工程的范围是根据《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013的规定确定的。均包含室内和室外装饰装修工程。对精装交房时户内的橱柜、吊柜等包含在本保修范围内。

4.0.5 保温工程的范围是根据北京市地方标准《居住建筑节能设计标准》DB11/891-2012的规定确定的。

4.0.7 随着近年来的住宅市场的发展，住宅室内给排水系统不仅指生活给排水系统，还应包括直饮水系统和消防给水系统；根据北京市节水政策的要求，很多住宅小区设置了建筑中水系统，因此应将此系统纳入保修范围。室内热水系统也包括太阳能热水系统，室内热水系统的热源包括住宅交房时由建设方安装的燃气热水器、电热水器、太阳能集热系统（含集热板、循环泵、贮水罐等设施）及小区集中锅炉系统；对精装交房的户内的卫生器具、厨卫给排水器具等包含在本保修范围内。

4.0.8 室内供暖系统的热源包括住宅交房时由建设方安装的燃气壁挂炉、电采暖设施（如分体空调、电暖器、加热电缆辐射供暖系统等）及小区集中锅炉系统。

4.0.9 目前北京市的许多住宅由建设方设置了分户式集中空调系统或小区集中空调系统及通风系统，相关的系统设备及管道应纳入保修范围。

4.0.10 本条中的灯具指公共区域的灯具及精装交房时户内的灯具，在毛坯交房时一般仅预留灯头或采用普通灯具，住户有更换的可能，所以这部分灯具不包含在质量保修范围内。

4.0.11 智能建筑工程的通信系统包含通讯线路、宽带线路、有线电视线路、卫星天线设施等，安全防范系统包括视频监控、入侵报警、对讲及门禁、紧急求助报警系统等，建筑设备监控系统包含供配电、公共照明、电梯、风机、水泵监控及能源管理系统等。

4.0.13 电梯工程中的安全部件主要是指限速器、安全钳、缓冲器。限速器，是电梯安全保护系统中的安全控制部件之一。当电梯在运行中无论何种原因使轿厢发生超速，甚至发生坠落的危险，而所有其他安全保护装置不起作用的情况下，则限速器和安全钳发生联动动作，使电梯轿厢停住。安全钳是在限速器的操纵下，当电梯速度超过电梯限速器设定的限制速度，或在悬挂绳发生断裂和松弛的情况下，将轿厢紧急制停并夹持在导轨上的一种安全装置。缓冲器是电梯安全系统的最后一个环节，在电梯出现故障或事故冲顶、蹲底时，吸收和消耗电梯的冲击能量，从而缓解电梯或电梯里的人免受直接的撞击。

4.0.14 分类部分依据《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013 中表 C.0.1 室外工程划分表。

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 按照国务院的《建设工程质量管理条例》第四十条规定：在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：装修工程，为 2 年。建设部（2000）80 号令《房屋建筑工程质量保修办法》规定的最低保修期限中第七条规定：在正常使用条件下，房屋建筑工程的最低保修期限为：装修工程为 2 年。其他项目的保修期由建设单位和施工单位约定。在实际工程实施中，装饰装修工程均按照 2 年的保修期限实施的。本次修订按照北京市颁布的相关管理办法和制度的要求进行，2010 年我市发布《关于印发〈北京市公共租赁住房建设技术导则（试行）〉的通知》，要求公共租赁住房室内装修保修期原则上不少于 5 年；2017 年我办出台的《关于印发〈北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）〉的通知》，要求“共有产权住房实施全装修成品交房，依合同约定自交房之日起五年内不得对内部装饰装修进行拆除”，出台此项政策的初衷是为了减少短时间内的装修次数，减少拆改，减少资源浪费和环境污染。考虑到政策的延续性，建议修改为室内装修工程保修期限不得低于 5 年，全装修交房的橱柜、卫浴等保修期不得低于 5 年且不应低于其产品保修年限。考虑北京市的建筑施工水平及居民对住宅品质需求的提高，室外装饰装修工程的保修期限增加为 5 年。对于防火窗与单元门质量保修期限也不得低于 5 年。

5.0.4 《外墙外保温工程技术规程》JGJ 144 中明确规定外保温工程的使用年限不应少于 25 年，结合现有的建筑材料和施工工艺的提高，外保温工程的最低质量保修年限也相应提高为不低于 10 年；架空或外挑楼板与外保温工程接近，因此也规定其质量保修年限为 10 年；内保温工程、不供暖地下室顶板保温、分隔供暖与非供暖空间隔墙

的保温工程由于受到外界环境的影响较小，质量保修年限提高到 15 年；夹心保温工程由于保温层是被内叶墙和外叶墙夹在中间保护起来的，因此其保温层基本不会被破坏，而夹心保温工程最容易被破坏的是起结构作用的内叶墙和外叶墙，因此夹心保温工程的使用年限是与主体结构设计使用年限相同的，其质量保修期限也应与主体结构设计使用年限相同；屋面保温工程由于受到外界影响因素比较多，特别是上人屋面的保温工程影响会比较大，这次修订仍然保持原规程中的 5 年。

针对上述墙体保温保修内容及保修年限的修订，编制组于 2016 年 5 月 6 日专门召开了外墙保温工程研讨会，9 家北京地区从事外墙保温工程研究和施工的有代表性企业参会，并进行了保温工程的保修范围、保修年限和保修起止日期展开了激烈地讨论，与会企业代表形成以下共识：保温工程的保修范围包含外墙保温和屋面保温，外墙保温又包含外墙外保温、外墙内保温和夹心保温。保修年限应分别作出规定，其中外墙外保温的保修年限建议适当延长，编制组建议延长 5 年；夹心保温的保修年限与结构同寿命；外墙内保温的保修年限也可适当延长，编制组建议延长 10 年；屋顶保温不改变仍然为 5 年。

5.0.5 《北京市建设工程质量条例》（2016 版）第六十二条：本市推行建设工程质量保险制度。从事住宅工程房地产开发的建设单位在工程开工前，按照本市有关规定投保建设工程质量潜在缺陷责任保险，保险费用计入建设费用。保险范围包括地基基础、主体结构以及防水工程，地基基础和主体结构的保险期间至少为 10 年，防水工程的保险期间至少为 5 年。地下室防水工程也无法拆除重做，维修性质和地基基础及主体结构一致，因此建议地下室防水工程保修期为 10 年。

考虑防水材料质量、北京市的建筑施工水平、居民对住宅品质需求的提高，建筑屋面的防水保修年限延长至 10 年，住宅室内有防

DB11/T 641-2018

水要求的房间防水保修年限延长至 10 年。

5.0.6 热水系统中太阳能工程最后辅助加热部分整机安装设备其保修期限按照产品保修期限的要求规定。在本规程中的隐蔽工程安装的管道一般指不外露的管道，特别指精装修交房的住宅，管道一般都在装修层内。对于设置在主体工程中的管道也属于隐蔽工程，但它的保修期限应与主体工程的保修期限一致。小区内主体建筑外的以隐蔽性方式安装的给排水管道保修期亦为 10 年。

5.0.7 小区内主体建筑外的以隐蔽性方式安装的供暖管道保修期亦为 10 年。

5.0.14 规定了住宅质量保修期限的计算时间点。为了使住宅所有权人的住宅质量保修权利能够得到充分保障，不因建设单位的销售等原因而受到影响，本条规定以首次交付之日起为质量保修的开始时间，共用部位以其单位工程交付首套住宅之日为起算时间点。根据《北京市建设工程质量条例》（2016 年版）第 54 条的规定，建设单位对所有权人的工程质量保修期限自交付之日起计算。在建设工程保修期限内，经维修的部位保修期限自所有权人和相关单位验收合格之日起重新计算。

6 质量保修条件

6.0.1 本条款中“查明原因”，可由建设单位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住宅现状进行检测鉴定。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。

6.0.5 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水管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。

6.0.9 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。

6.0.12 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。

中水、游泳池及生活热水系统的设备、器具或设施包括在给排水设备、器具或设施中。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。

对精装交房的户内的卫生器具、厨卫给排水器具等出现影响正常使用功能的情况时，应进行质量保修。

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。消防系统事关安全，如出现影响使用的问题应立即进行保修。

6.0.14 供暖、通风、空调制冷系统及电气系统出现问题对住户的正常生活影响极大，应及时进行质量保修。

6.0.16 规定“立即采取避险措施”是考虑到严重开裂、隆起、沉陷

DB11/T 641-2018

可能造成人身伤害和交通事故。

6.0.17 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。

6.0.18 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。

北京市地方标准
《住宅工程质量保修规程》
(DB11/T 641-2018)
(2019年4月第1版)

* * * * *

北京城建科技促进会

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题，可寄我会退换

地 址：北京市西城区广莲路1号建工大厦A座9层910-1室

邮 编：100055

电 话：63989081 转 801，63964562

网 址：www.cjjch.net

微信公众号：BJCJJKJCH

北京城建科技促进会

