

住宅使用说明书 住宅质量保证书

宿州市房地产管理局 监制

说 明

根据《城市房地产开发经营管理条例》
(1998年国务院令24.8号)第三十一条、《安徽省城市房地产开发经营管理办法》(2000年省人民政府令第129号)第二十七条、《关于规范房地产开发企业开发建设行为的通知》[国家建设部建住房(2002)44号]第十条之规定,房地产开发企业向购买人交付商品房时,应当提供住宅质量保证书和使用说明书,并严格按照住宅质量保证书承诺的内容进行保修。

商品住宅使用说明书

一、住宅情况简介

- 1、房屋座落: _____ 小区 _____ 栋
_____ 单元 _____ 号
- 2、房屋结构: _____
- 3、规划许可证编号: _____
- 4、土地使用证编号: _____
- 5、工程建设许可证编号: _____
- 6、商品房预(销)售许可证编号: _____
- 7、开发建设单位: _____
- 8、设计单位: _____
- 9、施工单位: _____
- 10、监理单位: _____
- 11、物业管理单位: _____

二、使用注意事项

1、电路、电器

室内电表为 _____ 安培，最大负荷不得超过 _____ 千瓦；

室内电线为 _____ 平方米， _____ 芯线，最大负荷不得
超过 _____；电压210V-250V。

用户入户后，不经允许不得擅自改变线路，更换电器设备，不得破坏
过路电路，不得超负荷运转，不得随意拉接电线，如需增加电容量，必
须报请有关部门批准。

商品住宅使用说明书

2、上水、水表

室内水表_____吨；

室内上水总阀_____寸_____阀；

上水管_____寸_____管；

设计水压_____。

用户不得擅自过境主水管和水表前安水管，未经允许不得擅自改动管路。

3、下水、洁具

主下水管：_____CM、材料_____

地漏：_____CM、材料_____

坐(蹲)便器_____型号。

注意：

不得随意改动；不能用重物撞击；便器内严禁倒入杂物和纤维物，以免堵塞。

三、装饰、装修注意事项

1、严禁对承重墙、柱、梁等结构进行改造；

2、未经批准、不得擅自楼层顶面搭建；

3、严禁在装修时做水磨石地坪(底层除外)；

4、住户如需封闭阳台，安装防盗窗和对室内非承重墙体等结构进行改造，必须报请小区物业管理部门批准同意后，方可进行。否则，管理部门有权责令其立即停止并恢复原貌；

5、住户入住后应自觉接受小区物业管理公司的管理，遵守小区《物业管理守则》。

商品住宅质量保证书

一、住宅情况简介

1、房屋座落: _____ 小区 _____ 栋
_____ 单元 _____ 号

2、工程备案日期: _____

3、质量等级: _____

4、综合验收日期: _____

二、在正常使用条件下,房屋建筑工程的最低保修期限为:

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、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;

3、供热与供冷系统,为2个采暖期、供冷期;

4、电器管线、给排水管道、设备安装为2年;

5、装修工程为2年。

其他项目的保修期限由建设单位和施工单位约定。

房屋建筑工程保修期从工程竣工验收合格之日起计算。

三、报修单位及处理时限

(一)住户入户后,如发现上例质量问题,并在保修期内,
可与 _____ 公司联系,
联系电话: _____。

(二)公司在接到住户报修情况后,应在当日派员查看,如属保修范围,保证予以维修,具体时限:

商品住宅质量保证书

- 1、管道、卫生洁具堵塞、五金件损坏，保证3日内予以处理；
- 2、管道、墙面、地面渗漏，保证5日内予以处理；
- 3、屋面及其他质量问题，保证15日内予以处理；
- 4、特殊质量问题的维修时限酌情处理。

四、备注

- 1、凡在保修范围和期限内的部位和部件发生质量问题，经查实，我公司保证及时免费予以维修。
- 2、因用户使用不当造成质量问题，应由用户自己负责，所发生的一切费用，由用户自己承担。
- 3、保修时限，除地基基础和主体结构自工程竣工核验质量等级之日起计算外，其余保修部位和部件的质量保修时限，自用户正式办理入户手续之日起计算。
- 4、《商品住宅质量保证书》和《商品住宅购销合同》具有同等法律效力。

五、承担保修责任单位：

开发公司(签章) 电话：

受托维修单位(签章) 电话：

如发生质量问题，保修单位未按规定及时处理，可向市建设工程质量主管部门投诉和反映。

商品住宅质量保证书

维修记录

维修内容	维修时间	维修人

商品住宅质量保证书

维修记录

维修内容	维修时间	维修人

商品住宅质量保证书

维修记录

用户意见	签字	时间

商品住宅质量保证书

维修记录

用户意见	签字	时间

民用建筑节能性能节能措施

等相关内容

一、围护结构保温（隔热）、遮阳设施

（一）墙体

- 1、保温形式[] [A 外保温] [B 内保温] [C夹芯保温] [D其他]
- 2、保温材料名称[] [A挤塑聚苯乙烯发泡板] [B模塑聚苯乙烯发泡板] [C聚氨酯发泡] [D岩棉] [E玻璃棉毡] [F保温浆料] [G其他]
- 3、保温材料性能：密度[kg/m³]、燃烧性能[h]、导热系数[W/M·K]、保温材料层厚度[mm]
- 4、墙体传热系数[w/m²·k]

（二）屋面

- 1、保温（隔热）形式[] [A 坡屋顶] [B 平屋顶] [C坡屋顶、平屋顶混合] [D有架空屋面板] [E保温层与防水层倒置] [F其他]
- 2、保温材料名称[] [A挤塑聚苯乙烯发泡板] [B聚氨酯发泡] [C加气砼砌块] [D憎水珍珠岩] [F其他]
- 3、保温材料性能：密度[kg/m³]、导热系数[W/M·K]、吸水率[%]、保温材料层厚度[mm]
- 4、屋顶传热系数[w/m²·k]

（三）地面（楼面）

- 1、保温形式[] [] [A 采暖区不采暖地下室顶板保温] [B 采暖区过街楼面保温] [C底层地面保温] [D其他]
- 2、保温材料名称[] [A挤塑聚苯乙烯发泡板] [B模箱聚苯乙烯

发泡板] [C聚氨酯发泡] [D其他]

3、保温材料性能：密度[] kg/m³、导热系数[] W/m·K、保温材料层厚度[] mm

4、地面（楼面）传热系数[] W/m²·K。

（四）外门窗（幕墙）

1、门窗类型[] [A断热桥铝合金中空玻璃窗] [B断热桥铝合金 1oe 中空玻璃窗] [C塑钢中空玻璃窗] [D塑钢 1oe 中空玻璃窗] [E塑钢单层玻璃窗] [F其他]

2、外遮阳形式：[] [A水平百叶遮阳] [B水平挡板遮阳] [C垂直百叶遮阳] [D垂直挡板遮阳] [E垂直卷帘遮阳]

3、内遮阳材料[] [A 金属百叶] [B 无纺布] [C 绒布] [D 纱] [E 竹帘] [F 其它]

4、门窗性能：传热系数[] W/m²·K、遮阳系数[] %、可见光透射比[]、气密性能[]

二、供热采暖系统及其节能设施

(1) 供热方式：[] [A 城市热力集中供热] [B 区域锅炉房集中供热] [C 分户独立热源供热] [D 热电厂余热供热]

(2) 室内采暖方式：[] [A 散热器供暖] [B 地面辐射供暖] [C 其他]

(3) 室内采暖系统形式：[A 垂直双管系统] [B 水平双管系统] [C 带跨越管的垂直单管系统] [D 带跨越管的水平单管系统] [E 地面辐射供暖系统] [F 其他系统]

(4) 系统调节装置：[] [A 静态水力平衡阀] [B 自力式流量控制阀] [C 自力式压差控制阀] [D 散热器恒温阀] [E 其他]

(5) 热量分摊（计量）方法：[] [A 户用热计量表法] [B 热分配计法] [C 温度法] [D 楼栋热量表法] [E 其他]

三、空调、通风、照明系统及其节能设施(公共建筑)

- (1) 空调风系统形式: [] [A 定风量全空气系统] [B 变风量全空气系统] [C 风机盘管加新风系统] [D 其他]
- (2) 有无新风热回收装置: [] [A 有] [B 无]
- (3) 空调水系统制式: [] [A 一次泵系统] [B 二次泵系统] [C 一次泵变流量系统] [D 其他]
- (4) 空调冷热源类型及供冷方式: [] [A 压缩式冷水(热泵)机组] [B 吸收式冷水机组] [C 分体式房间空调器] [D 多联机] [E 其他] [F 区域集中供冷] [G 独立冷热源集中供冷]
- (5) 系统调节装置: [] [A 电动两通阀] [B 电动两通调节阀] [C 动态电动两通阀] [D 动态电动两通调节阀] [E 压差控制装置] [F 对开式电动风量调节阀] [G 其他]
- (6) 送、排风系统形式: [] [A 自然通风系统] [B 机械送排风系统] [C 机械排风、自然进风系统] [D 设有排风余热回收装置的机械送排风系统] [E 其他]
- (7) 照明系统性能: 照度值 []、功率密度值 []
- (8) 节能灯具类型: [A 普通荧光灯] [B T8级] [C T5级] [D LED] [E 其他]
- (9) 照明系统有无分组控制方式: [A 有] [B 无]
- (10) 生活热水系统的形式和热源: [A 集中式] [B 分散式] [C 电] [D 蒸汽] [E 燃气] [F 太阳能] [G 其他]

四、可再生能源利用

- (一) 太阳能利用: [] [A 太阳能生活热水供应] [B 太阳能采暖] [C 太阳能空调制冷] [D 太阳能光伏发电] [E 其他]
- (二) 地源热泵: [] [A 土壤源热泵] [B 浅层地下水水源热泵] [C 地表水源热泵] [D 污水水源热泵]

(三) 风能利用: [] [A风能发电] [B其他]

(四) 余热利用: [] [A利用余热制备生活热水采暖] [B利用余热制备采暖热水] [C利用余热制备空调热水] [D利用余热加热(冷却)新风]

五、建筑能耗与能源利用效率

(一) 当地节能建筑单位建筑面积年度能源消耗量指标:

采暖[] w/m²、制冷[] w/m²

(二) 本建筑单位建筑面积年度能源消耗量指标: 采暖[] w/m²、制冷[] w/m²

(三) 本建筑建筑物用能系统效率: 热(冷)源效率[%]、管网输送效率[%]

(四) 本建筑与建筑节能标准比较: [] [A优于标准规定] [B满足标准规定] [C不符合标准规定]

六、绿色建筑标准实施情况

按照[] 星级绿色建筑标准设计建设