编号：

**广东省商品住宅**

**使用说明书**

**广东省住房和城乡建设厅监制**

**说 明**

一、为维护住房消费者的合法权益，加强商品住宅售后服务管理，根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》、原建设部《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》和《广东省商品房预售管理条例》等规定，编制本说明书。

二、房地产开发企业在向购买人交付销售的新建商品住宅时，必须向购买人提供《商品住宅使用说明书》。

三、《商品住宅使用说明书》按套发放，一式二份，购买人、房地产开发企业或其委托的物业服务企业等保修单位各持一份。《商品住宅使用说明书》应当作为商品房买卖合同的补充约定。

四、商品房购买人或房屋使用人应仔细阅读《商品住宅使用说明书》中的内容，并按有关规定和要求进行装饰、维修，正确使用各类设施、设备，确保建筑结构、设施的使用安全，维护全体业主的共同利益。

五、商品房购买人或房屋使用人自行添置或擅自改变、移动、改装、损毁房屋结构、设施等，造成房屋质量受损，给其他购买人造成损失的，应当依法承担赔偿责任，房地产开发企业不承担相应的保修责任。

六、本书要求的附图及相关内容应清晰、工整，填写内容涂改无效。

七、本《商品住宅使用说明书》适用于房地产开发企业出售的商品住宅，其他住宅和非住宅的商品房屋，可参照执行。

尊敬的业主：

感谢您惠购本商品房！为使您能充分了解您所居住的住宅结构类型、性能，正确使用各类配套设施，确保建筑结构、设施的使用安全，全面了解装修、装饰、维修等注意事项，维护全体业主的共同利益，请您在使用本住宅及其配套设施之前，仔细阅读本说明书的有关内容，按照有关规定和要求进行装饰、装修、维修和使用，并妥善保存本说明书。

根据国家和本省的相关规定，因用户使用不当或擅自改动结构、设备位置和不当装修等造成的质量问题，建设单位不承担保修责任；因用户使用不当或擅自改动结构，造成房屋质量受损或其他用户损失，由责任人承担相应责任。

为您提供物业服务的是（ 公司），遇到任何困难，请拨打物业24小时服务电话 （如有更改，我们将及时告知您）。

建设单位（盖章）:

年 月 日

**一、建设单位及主要责任主体：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 参加单位 | 单位名称 | 法定代表人 | 联系电话 |
| 建设单位 |  |  |  |
| 勘察单位 |  |  |  |
| 设计单位 |  |  |  |
| 施工单位 |  |  |  |
| 监理单位 |  |  |  |
| 质量保修受理单位 |  |  |  |
| 前期物业服务单位 |  |  |  |
|  |  |  |  |

**二、商品住宅概况：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | | | | | | | |
| 项目地址 |  | | | | | | | |
| 幢(栋)号 |  | | 总层数 |  | | 本栋房屋  用途 | |  |
| 层次 |  | | 房号 |  | | 本套房屋  用途 | |  |
| 房屋建筑  面积 | ㎡ | | 套内建筑  面积 | ㎡ | | 分摊共有  建筑面积 | | ㎡ |
| 证件名称 | | 证号 | | | 发证（备案）部门 | | 日期 | |
| 国有土地使用权证  或不动产权证 | |  | | |  | | 终止  日期： | |
| 商品房销售方式：  □预售（预售许可证）  □现售（现售备案证） | |  | | |  | | 初次  发证  日期： | |

**三、商品住宅工程概况：**

**（一）房屋结构**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地基类型 | | | | □天然地基 □桩基础 □筏型基础 □箱型基础  □条形基础 其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| 结构类型 | | | | □框架结构 □框剪结构 □砖混结构 其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| 抗震烈度 | | | | 度 | 耐火等级 | 级 |
| 设计使用荷载  及楼板厚度 | | | | 1. 客 厅： kN/㎡，楼板设计厚度 毫米   楼板隔声措施： ；楼板撞击声隔声量： 分贝   1. 卧 室： kN/㎡，楼板设计厚度 毫米   楼板隔声措施： ；楼板撞击声隔声量： 分贝   1. 厨 房： kN/㎡，楼板设计厚度 毫米 2. 卫生间： kN/㎡，楼板设计厚度 毫米 3. 阳 台： kN/㎡，楼板设计厚度 毫米 | | |
| 节能措施 | | | | 屋顶：采取 ；传热系数K： W/(㎡·K)  外墙：采取 ；传热系数K： W/(㎡·K)  外窗传热系数K： W/(㎡·K)；气密性： m³/(m·h)且  m³/(㎡·h)；玻璃遮阳系数SC： ；玻璃可见光透射  比 ；东西向外窗外遮阳技术： ；可开启面积占  房间地面面积比例： | | |
| 墙体材料 | 填充材料 | | 外墙 | □蒸压加气混凝土砌块 □砼小型空心砌块 □灰砂砖  □剪力墙 □蒸压粉煤灰砖 □烧结保温砖 其他\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| 内墙 | □蒸压加气混凝土砌块 □砼小型空心砌块 □灰砂砖  □剪力墙 □蒸压粉煤灰砖 □烧结保温砖 其他\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| 保温隔热材料 | | | □玻化微珠保温砂浆 □聚苯颗粒保温砂浆 □挤塑聚苯板  □膨胀聚苯板 其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| 门窗 | | 玻璃 | | □普通单层玻璃 □普通镀膜玻璃 □普通中空玻璃  □Low-E中空玻璃 其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| 型材 | | □普通铝合金 □断热桥铝合金 □塑钢 其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| 防水材料 | 墙体 | | | □聚合物砂浆 其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |
| 屋面 | | | □防水卷材 □防水涂料 | | |
| 厨房、卫生间、阳台 | | |  | | |
| 阳台 | | | | □封闭式 □非封闭式 | | |
| 屋面部分 | 屋面类型 | | | □上人屋面 □非上人屋面 | | |
| 隔热材料 | | | □挤塑聚苯板 □绿化种植 其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |

**（二）房屋设施**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 容量  （负荷） | 用户外（管）线径及材质 | 用户内（管）线径及材质 | 备注 |
| 给水 |  |  |  | 供水方式：  □市政直供 □二次加压 |
| 排水 |  |  |  | 排水方式：  □直接排放 □二级生化  □化粪池 |
| 电气 |  |  |  | 供电方式：  □架空 □地埋电缆 |
| 燃气 |  |  |  | 供气方式：  □煤气 □天然气  □管道液化气 |
| 厨房 | □灶台 □自来水管 □热水管 □燃气管 □预留排烟道  其他： | | | |
| 卫生间 | □坐便器 □浴缸 □洗面盆 □预留排气道  其他： | | | |
| 通信 | 连接电话：□是 □否；光纤入户：□是 □否 | | | |
| 有线  电视 | □有 □无 | | | |
| 对讲  系统 | □可视 □普通 | | | |
| 空调  安装 | 预留孔：□有 □无；冷凝集水管：□有 □无；  空调室外机板：□有 □无 | | | |

**四、使用说明和注意事项：**

1.用户使用后，不得随意改变本商品住宅的使用功能、结构、外形及色调。

2.商品住宅室内地面、承重墙面、顶棚可进行表面装修，但室内地面、承重墙面不得凿除原砼保护面层；严禁在承重墙及公共分隔墙上做嵌入式装修；严禁凿洞或拆除连接阳台的墙体、扩大原有门窗或另开门窗。

3.楼面荷载及在其上装修的天花板荷载之和不得超过设计使用荷载。

4.严禁拆除或损坏房屋的柱、梁、板、承重墙、保温隔热材料、上下水管、煤气道、管道井、房屋防水隔热层等，进户门和外窗位置不得随意改动。

5.阳台不得随意封闭，不得集中或超负荷堆放物品。

6.禁止在不上人屋面安装任何设施；在上人屋面安装太阳能或其它设施时，严禁破坏屋面结构和防水层。严禁在屋面上堆放物品，以免破坏屋面防水层或影响屋面排水及造成屋面超载。注意保护落水管并经常清理屋面漏水斗，以免造成堵塞。

7.排水管应防止外力打击；便器内及地漏口不得扔放手纸、卫生巾、塑料袋、杂物及垃圾等易堵物，排水口的污物应经常清除，以免造成堵塞，影响您及他人的正常使用。

8.每户单独设电表一只。住户要做到安全用电，不得超过线路及户表的最大允许负荷量。不乱动电表及室内线路，以免造成线路和电器设备的损坏，影响安全及正常使用。

9.使用燃气时请详细阅读相关使用说明书和有关使用规定。燃气管道不得私自改装移位；计量表、阀门不得拆卸、乱动，以免漏气，影响您及家人的安全。

10.室外配有消防管道及消防栓，电梯间配有紧急按钮，平时严禁乱动，遇有紧急情况，方可启动。

11.不得在公用走廊等公共部位违法搭建及堆放杂物。室内外严禁存放易燃易爆等危险品。

12.空调安装位置应统一，使用空调不得破坏建筑外立面和影响他人正常生活。

13.安装防盗网应遵守有关规定，不得凸出外墙安装防盗网和晒衣架等；请勿重物撞击，在上面打洞、乱刻乱画，以免损坏墙面装修。

14.其它注意事项参照有关规定执行。

**五、附图：**

1.本套商品住宅建筑主体结构位置平面图

2.本套商品住宅给排水布置示意图

3.本套商品住宅电气线路布置示意图

4.本套商品住宅管道燃气线路布置示意图

**1.本套商品住宅建筑主体结构位置平面图**

|  |
| --- |
| （粘贴处） （骑缝章加盖处） |

**2.本套商品住宅给排水布置示意图**

|  |
| --- |
| （粘贴处） （骑缝章加盖处） |

**3.本套商品住宅电气线路布置示意图**

|  |
| --- |
| （粘贴处） （骑缝章加盖处） |

**4.本套商品住宅管道燃气线路布置示意图**

|  |
| --- |
| （粘贴处） （骑缝章加盖处） |