

江苏省住宅使用说明书

(样式)

说 明

一、本说明书依据《城市房地产开发经营管理条例》《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》等编制。

二、新建住宅交付时，《江苏省住宅使用说明书》和《江苏省住宅质量保证书》一并提供给购房人。

三、房屋使用人应仔细阅读《江苏省住宅使用说明书》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，保障建筑结构使用安全和设施设备的使用功能，维护全体业主的共同利益。

基本信息

房屋坐落	_____市_____县(区)_____路 _____号_____幢/座_____单元_____室						
建筑面积	_____ m ²						
房间设置	功能	客厅	卧室	厨房	卫生间	阳台	其他
	数量						
交付形式	☐ 毛坯房 ☐ 全装修住宅 ☐ _____						

基本设置

地基与基础	基础类型	☐ 桩基础 ☐ 筏板基础 ☐ 条形基础 ☐ 其他					
主体结构 与建筑装 修	主体结构类型	☐ 混凝土结构 ☐ 砌体结构 ☐ 钢结构 ☐ 木结构 ☐ 其他					
	允许荷重 (KN/m ²)	客厅	卧室	厨房	卫生间	阳台	
	外墙	墙体类型	☐ 砌体墙 ☐ 现浇钢筋混凝土墙 ☐ 板材墙 ☐ 幕墙 ☐ 其他				
		外饰面类型	☐ 贴面类 ☐ 涂料类 ☐ 板材类 ☐ 其他				

主体结构 与建筑装 修	内墙	墙体类型	☐ 砖砌体墙 ☐ 砌块砌体墙 ☐ 轻骨架隔墙 ☐ 板材隔墙 ☐ 其他	
		饰面类型	☐ 贴面类 ☐ 涂料类 ☐ 板材类 ☐ 裱糊类 ☐ 软包类 ☐ 其他	
	楼地面	饰面类型	☐ 水泥地面 ☐ 块材地面 ☐ 木地面 ☐ 其他	
	天棚	直接式	☐ 贴面类 ☐ 涂料类 ☐ 裱糊类 ☐ 其他	
		悬吊式	☐ 金属板吊顶 ☐ 纸面石膏板吊顶 ☐ 木质胶合板吊顶 ☐ 纤维类块材饰面板吊顶 ☐ 其他	
	外窗	窗框材质	☐ 铝合金 ☐ 塑钢 ☐ 木材 ☐ 其他	
		开启方式	☐ 平开窗 ☐ 上悬窗 ☐ 中悬窗 ☐ 下悬窗 ☐ 立转窗 ☐ 推拉窗 ☐ 固定窗 ☐ 百叶窗 ☐ 其他	
	进户门	_____牌_____门		
户内门	卧室	材质类型	☐ 铝合金 ☐ 塑钢 ☐ 木材 ☐ 其他	
	厨房	材质类型	☐ 铝合金 ☐ 塑钢 ☐ 木材 ☐ 其他	
	卫生间	材质类型	☐ 铝合金 ☐ 塑钢 ☐ 木材 ☐ 其他	

基本设置

建筑给排水	供水	户内管材 材质		供水方式	☐ 市政直供 ☐ 二次加压		
		安装配件	品牌（型号）	设置位置			
		水 表					
		总开关					
		水龙头		详见给排水管道示意图			
		排水	户内管材 材 质		户内管材 规 格		
			排水方式	☐ 同层排水 ☐ 隔层排水 ☐ 其他			
	厨卫器具	厨房	项 目	材质	规格	品牌	型号
			橱 柜				
洗涤盆							
水龙头							
灶 具							
抽油烟机							
消毒 碗柜							

厨卫器具	卫生间	洗面盆					
		水龙头					
		便 器					
		淋 浴 龙 头					
		淋浴房					
		浴 缸					
		整体厨房和整体卫生间详见其产品说明书。					
		建筑电气	供电	配电负荷	KW	供电方式	☐ 单相电源 ☐ 三相电源
	安装配件			品牌	型号	数量	
	电 表						
	户内配电箱						
	保护开关						
	照明开关						
	插 座						
照明灯具							
电 线			详见强电线路示意图				

基本设置

燃气设施	燃气类型	☐ 煤气 ☐ 天然气 ☐ 管道液化气 ☐ 其他			
	室内总开关位置				
采暖系统	室内采暖方式	☐ 散热器供暖 ☐ 地面辐射供暖 ☐ 空调系统供暖 ☐ 其他			
	室内总开关位置				
无障碍设施		☐ 有 ☐ 无			
适老住宅设施		☐ 防滑 ☐ 助厕 ☐ 助浴 ☐ 起居监控 ☐ 紧急呼叫装置 ☐ 其他			
空调系统	☐ 分体空调 ☐ 户式中央空调	能效等级		能效指标	
		规格型号		固定方法	
通风系统	☐ 自然通风系统 ☐ 机械通风系统 ☐ 自然与机械的联合通风系统 ☐ 热回收式机械通风系统 ☐ 事故通风系统 ☐ 除尘与有害气体净化通风系统 ☐ 其他				

智能化系统	多媒体信息箱	品牌和型号:		
	网络通信	管线品牌和型号:		
	有线电视	管线品牌和型号:		
	安全防范系统	管线品牌和型号:		
	门禁对讲	类型	☐ 可视 ☐ 普通	
品牌和型号				
消 防	消防报警设施			
	消防指示设施			
	灭火设施			
预留设施	空调外机预留位置	数量:	空调 预留孔	数量:
	油烟机排烟道预留	数量:	规格:	
	排气孔预留	数量:	规格:	
电 梯	本单元个数: _____ 个 品牌: _____ 梯速: _____ m/s 载重: _____ kg 轿厢尺寸: _____ (m) × _____ (m)			
其 他				

绿色建筑技术措施

节能、节地、节水、节材	外墙保温	形 式	☐ 外 保 温 ☐ 内保温 ☐ 外保温+内保温 ☐ 夹心保温 ☐ 自保温 ☐ 其他			
		材料名称		设计厚度	mm	
	屋面保温	屋面构造形式	☐ 坡屋顶 ☐ 平屋顶 ☐ 平、坡屋顶混合 ☐ 其他			
		材料名称		设计厚度	mm	
	楼地面保温	材料名称		设计厚度	mm	
	外 窗	窗玻璃材料	☐ 中空玻璃 ☐ Low-E 玻璃 ☐ 真空玻璃 ☐ 夹层玻璃 ☐ 其他			
		遮阳设施	☐ 固定式外遮阳 ☐ 活动式外遮阳 ☐ 内置遮阳 ☐ 其他 ☐ 无			
	进户门	材料名称				
	☐ 地下停车库 ☐ 停车楼 ☐ 其他					
	☐ 雨水综合利用技术 ☐ 雨污分流 ☐ 中水利用 ☐ 节水器具 ☐ 其他					
☐ 全装修住房 ☐ 工业化建造方式 ☐ 新型墙体材料 ☐ 再生建筑材料 ☐ 其他						

可再生能源 建筑应用技术	光热技术	☐ 分户式户用太阳能 ☐ 集中集热分户储热太阳能 ☐ 其他
	热 泵 技 术	☐ 空气源热泵 ☐ 地表水源热泵 ☐ 污水源热泵 ☐ 土壤源热泵 ☐ 其他
	光电技术	☐ 光伏发电与照明技术 ☐ 其他
隔声措施	☐ 浮筑楼板隔声系统 ☐ 隔音复合墙板 ☐ 其他	
其他技术措施：		

正常使用注意事项

房屋部位	注 意 事 项
主体结构	不得开凿或拆除主体结构中的柱、梁、板、墙等结构构件（详见承重结构示意图），防止危及住宅的承重、抗风、抗震及抗渗水功能。
墙 体	不得拆除或移动外墙；不得拆除分户墙；改动非承重墙的位置应经有关部门批准；不要在墙体（室内轻质隔墙除外）随意开洞、凿槽（特别是水平开槽）；严禁在室内轻质隔墙上悬挂重物；严禁改变住宅的外立面。
楼地面	楼板上荷载及在其板下装修附加的荷载之和，不得超过设计使用荷载；严禁放水冲洗未做防水层的楼面。
门 窗	适当开窗通风，保持室内空气流通；应轻开轻关门窗，以免损坏零部件；如遇大风或暴雨天气，应关闭所有门窗，防止门窗坠落伤人或渗水造成室内损坏；在正常使用和装修过程中，严禁拆除窗户处的安全栏杆或降低安全栏杆高度。
阳 台	阳台上，请勿堆放超过设计荷载的重物；加设阳台附属设施前，请咨询物业服务单位。
建筑给排水	避免将手纸、塑料袋、杂物及垃圾等易堵物，放入排水管道；经常清除排水口的污物，以免造成堵塞，影响正常使用；若发生下水管道堵塞的情况，请联系物业服务单位，不得用金属物用力撞击管道。
建筑电气	不得超负荷用电；若楼层配电箱内的开关跳闸，严禁未查明原因就强行合闸送电；当公共电路发生故障时，应及时通知有关部门检查维修，不得擅自触及配电设施。
燃 气	为确保使用安全，切勿自行拆卸、变动燃气管道及附件，如确有需要，请提前向燃气公司申请，并由燃气公司负责施工；请勿将室内外的明装燃气管道、报警器和计量表遮盖或封闭；在使用燃气热水器时，请注意保持浴室适当通风，以免发生缺氧或有害气体中毒事件。

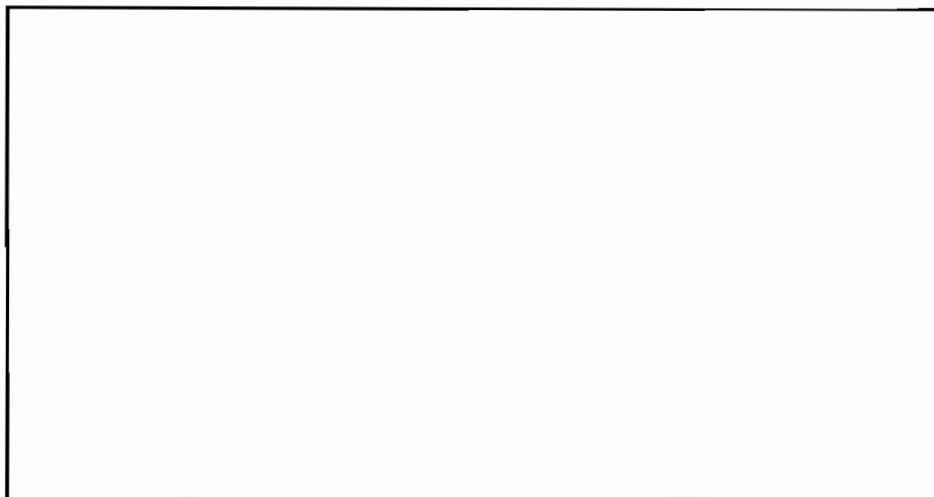
采 暖	按产品说明书，正确使用热水设施设备；不得随意拆卸或安装供暖管路及其设施。
空 调	安装空调，不得破坏建筑外立面和影响他人正常生活；空调外机的安装位置，请提前咨询物业服务单位；请勿擅自拆除、改变或破坏已安装空调，如确有需要，请联系专业技术人员施工。
智能建筑	切勿自行拆除、变更或破坏智能化系统的布线与设施，如确有需要变更，请提前与相关单位联系。
消防设施	不得遮掩或毁坏消防设施，不得阻碍消防通道，非消防用途不得动用消防水源。
预留设施	设有烟道的，不得封堵或拆除烟道，抽油烟机管应接入烟道内；在遇暴雨时，应严密封堵外墙预留洞。
电 梯	严禁超载运行；不允许装运易燃、易爆、易腐蚀的危险品，更不允许利用开启电梯门或轿顶安全窗来运载超长物件；不要将乘客电梯作为载货电梯使用；严禁强行打开电梯厅门；不得在轿厢内蹦跳；请勿乱按无关按钮或长时间按住按钮不放，勿用硬物敲打按钮，以免发生故障；儿童搭乘电梯，应当有大人陪同，以免发生意外；乘梯时身体严禁依靠在轿厢门上；勿因个人情况将电梯长时间停留在某一楼层，影响其他乘客搭乘；电梯发生故障时，请不要慌张，请通过梯内报警按钮或对讲装置不断与外界联系，以便尽早得到救援，切勿自行扒开厅、轿门作勉强逃生；当发生火灾或地震时，乘客立即离开并禁止使用电梯。
节 能	禁止损坏原有节能设施，降低节能效果；不得铲除或削弱包括饰面层、加强层、保温层在内的各类保温系统；饰面层改造前，请咨询物业服务单位，避免影响系统安全与功能；应尽量使用环保节能材料和技术措施。
其 他	住宅中配置的设备、设施，生产厂家另有使用说明书的，详见其使用说明书。
注：因使用不当、擅自改动结构、设备，造成的住宅质量受损或其他用户损失，由责任人承担相应责任，建设单位不承担保修责任。	

装修改造注意事项

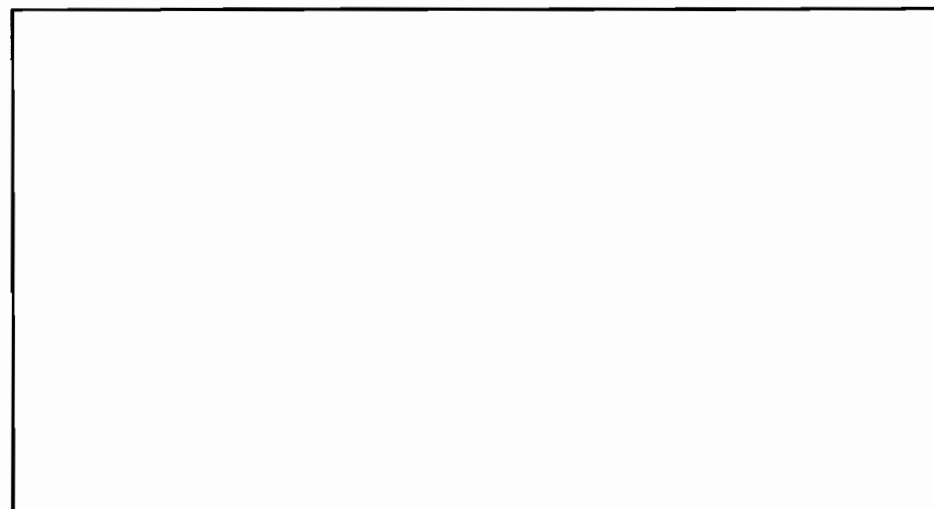
房屋部位	注 意 事 项
装修行为	装修人在装修工程开工前，应当向物业服务单位或者房屋管理机构申报登记，非业主的住宅使用人对住宅进行室内装修前，应取得业主的书面同意；装修时，应当严格遵守规定的装修施工时间，降低施工噪音，减少环境污染；注意装修垃圾的摆放安全、火源的安全，禁止高空抛物。
主体结构	未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，禁止变动建筑主体和承重结构（详见承重结构示意图）；不能开凿或拆除，主体结构中的柱、梁、板、墙等结构构件，防止危及住宅的承重、抗风、抗震及抗渗水能力。
墙 体	禁止扩大承重墙上原有的门窗尺寸；禁止拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；不得拆除或移动外墙；不得拆除分户墙，改动非承重墙的位置应经有关部门批准；不要在墙体（室内轻质隔墙除外）随意开洞、凿槽（特别是水平开槽）；严禁改变住宅的外立面。
楼地面	装修时，应采用轻质材料；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；楼地面装修严禁使用现制水磨石；铺设地板或吊顶时注意楼板的厚度和管线布置位置，以免凿穿楼板和破坏管线。
防水层	禁止将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间或厨房间；装修时，不得破坏厨房、卫生间或阳台的防水层；确需改动卫生间、厨房间防水层的，应当按照防水标准制订施工方案，并做闭水试验。
门 窗	更改或加设门窗，不得影响外墙立面和公共部分的风格；请勿随意剔凿外墙门窗洞口周边，以免出现渗漏情况。
阳 台	阳台上，请勿堆放超过设计荷载的重物；加设阳台附属设施前，请咨询物业服务单位。

建筑给排水	装修过程中，请勿擅自拆除、改变或破坏已安装、埋设的上下水管道（详见给排水管道示意图）。
建筑电气	装修时，应注意临时用电安全，临时施工供电开关箱中应装设漏电保护器，不得超负荷用电；不得改动公共部位供配电设施；对原设计安装的电路和配电设施不得擅自拆改，要维护供电设施的完整性、可靠性，保证安全用电；装修时若需更换插座，应注意卫生间、厨房采用防水防溅型插座。
燃气设施	请勿将室内外明装燃气管道、报警器和计量表遮盖或封闭；为确保使用安全，切勿自行拆卸、变动燃气管道及附件，如确有需要，请提前向燃气公司申请，并由燃气公司负责施工。
采 暖	在装修时，避免对楼地板内埋设的供暖管道造成损坏，以免发生漏水。
空 调	安装空调，不得破坏建筑外立面和影响他人正常生活，空调外机的安装位置，请提前咨询物业服务单位；请勿擅自拆除、改变或破坏已安装空调，如确有需要，请联系专业技术人员施工。
智能建筑	切勿自行拆除、变更或破坏智能化系统的布线与设施，如确有需要变更，请提前与相关单位联系。
消防设施	装修过程中，应满足室内装修防火的需求；根据不同耐火等级的建筑、不同使用部位选择相应燃烧性能等级的装修材料，不用或少用易燃、可燃材料；不得遮掩或毁坏消防设施，不得阻碍消防通道，非消防用途不得动用消防水源。
预留设施	设有烟道的，不得封堵或拆除烟道，抽油烟机管应接入烟道内；在遇暴雨时，应严密封堵外墙预留洞。
节 能	在装修过程中，禁止损坏原有节能设施，降低节能效果；不得铲除或削弱包括饰面层、加强层、保温层在内的各类保温系统；饰面层改造前，请咨询物业服务单位，避免影响系统安全与功能；应尽量使用环保节能材料和技术措施。

平面示意图

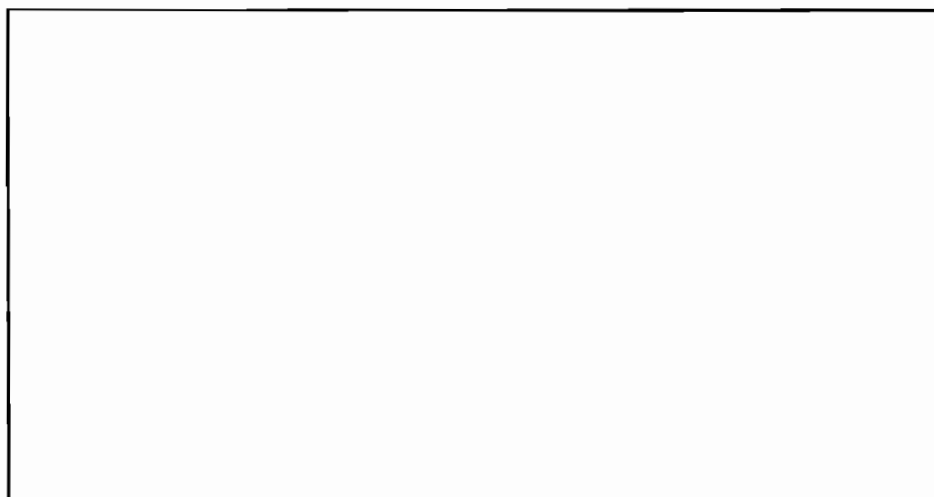


强电线路示意图

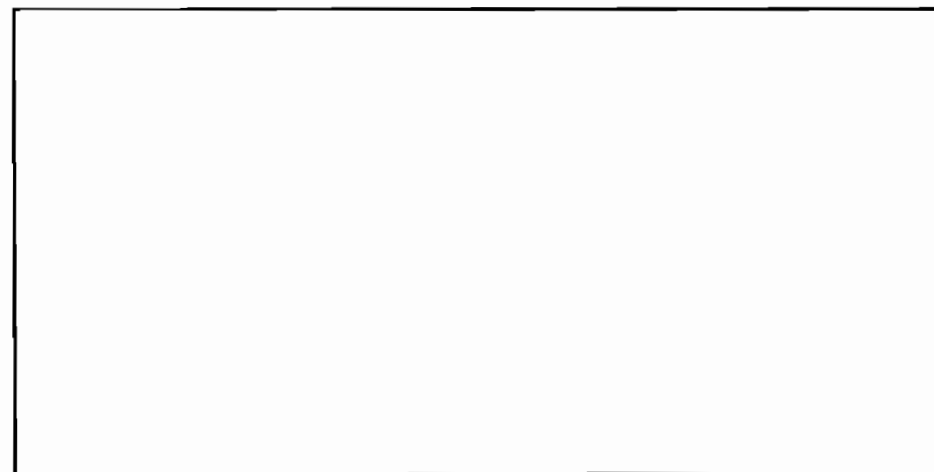


注：请注明电表、户内配电箱、开关、电源插座和照明灯具位置。

承重结构示意图

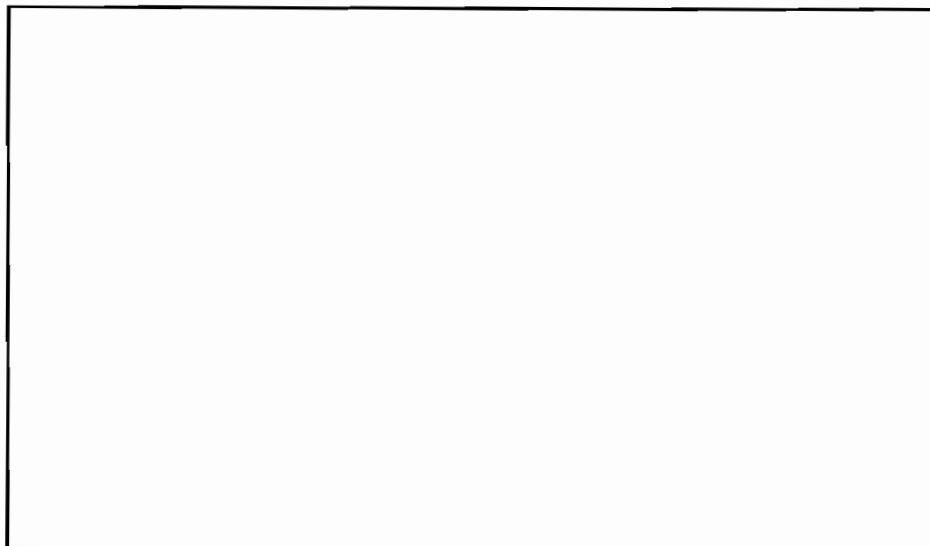


弱电线路示意图

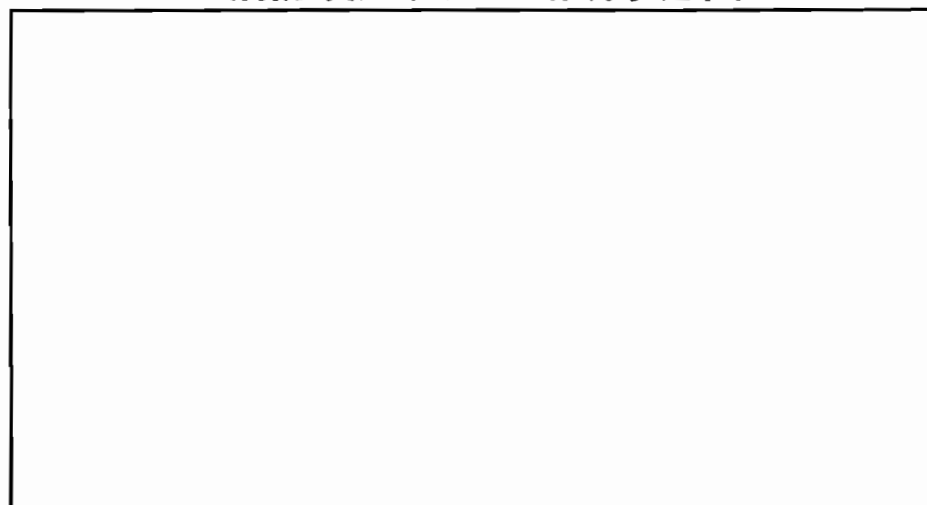


注：请注明多媒体信息箱、网路通信、有线电视线路。

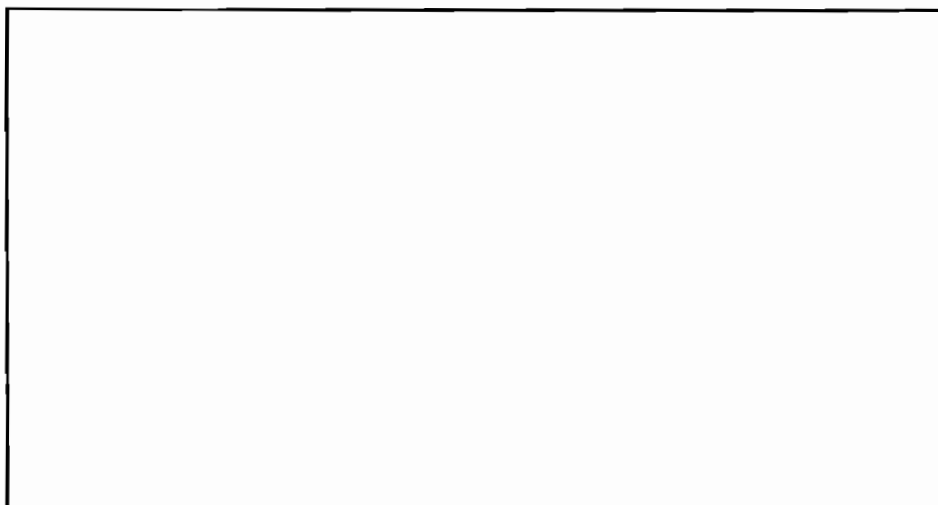
给排水管道示意图



消防设施和逃生路线示意图



燃气点位及管道布置示意图



注：请注明室内燃气总开关位置。