

# 住宅使用说明书

(征求意见稿)

海南省住房和城乡建设厅制

2017 版

编号: \_\_\_\_\_

感谢您购买本公司开发的商品房。为使您安全、方便、舒适使用，请认真阅读《住宅使用说明书》说明及全文，并妥善保管。

## 说明

一、本《住宅使用说明书》是根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》第三十一条和建设部《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》及我省商品房住宅使用的实际情况制定。

二、开发企业（出卖人）在向购房人（买受人）交付销售的新建商品住宅时，必须提供《住宅使用说明书》。

三、商品住宅使用注意事项

1、按安全、节能、环保要求，购房人（使用人）不得擅自改变房屋使用性质、结构（包括在墙面掏门、掏窗，在地面凿槽等）、外形及色彩，不得擅自改变、改装、拆除房屋原有附属设施，必要的装饰、改变应经有关管理部门批准同意后方可施工，并确保不影响其它购房人（使用人）的正常生活和使用。

2、商品房交付后，购房人（使用人）擅自改变房屋使用性质、结构、外形、色彩，擅自改变、改装、拆除房屋原有附属设施的，由购房人（使用人）自行承担改变、改装部位的保修、维修责任，对其他购房人（使用人）造成影响和损失的须负责赔偿。

3、商品房交付后，购房人（使用人）自行添置的设施、设备，由购房人（使用人）自行承担保修、维修责任。

4、入户门设有安全锁，使用时应注意轻开轻关，务必防止用力撞击以损坏门锁。门、窗等五金件使用一段时间后应定期(6个月左右)进行维护，添加适量润滑油保养。

5、电气开关每户设分户配电箱，内设总开关及照明开关，使用时先合总开关再合其他开关，如漏电开关落闸时，请检查所使用的家电是否漏电，总开关落闸是说明用电量超负荷或电器电线短路。如需更换请找物业或专业人员施工。家电必须使用3孔带接地保护插头，保护接地可靠的电器。分户电表设在楼总配电箱内，每户一表一开关如果落闸请找物业或专业人员送电及维护。

6、全装修采用的设施、设备由生产厂家提供《使用说明书》，购房人（使用人）使用前请仔细阅读。

四、本《住宅使用说明书》为《商品房买卖合同》的补充约定。

五、为方便购房人保管、查询、使用《住宅使用说明书》及附件，开发企业在提供纸质《住宅使用说明书》的同时提供电子版（扫描件）的《住宅使用说明书》。

六、该说明购房人（授权代理人）已阅读并确认，签名：\_\_\_\_\_

开发单位（盖章）：

年 月 日

### 住宅建设服务单位说明

商品房项目名称				
开发企业	名称			
	地址			
	电话			
设计单位	建筑设计单位名称		室内装修设计单位名称	
	地址		地址	
	电话		电话	
施工单位	建筑施工单位名称		室内装修施工单位名称	
	地址		地址	
	电话		电话	
监理单位	建筑监理单位名称		室内装修监理单位名称	
	地址		地址	
	电话		电话	

物业管理 公司	名称	
	地址	
	电话	

### 住宅基本设置和设计指标说明

基本信息	项目名称				地址			
	房号				建筑面积			
户型	功能	客厅	餐厅	卧室	厨房	卫生间	阳台	露台
	数量							
结构	结构类型							
	允许荷重	客厅	餐厅	卧室	厨房	卫生间	阳台	露台
	(kN/m <sup>2</sup> )							
供水	所用管材							
	供水方式							
	安装配件	水表			总开关		水龙头	
	数量							
排水	所用管材							
	排水方式							
供电	配电负荷							
	供电方式							

	供电安装配件	电表	总开关	开关	插座	灯座	照明
	数量						
	技术参数						
信息配线箱	线路敷设						
	电话插座						
	有线电视						
	网络						
厨房							
卫生间							
门							
窗							

### 住宅节能形式说明

1	外墙保温	型式	外保温 <input type="checkbox"/> 外保温+内保温 <input type="checkbox"/> 自保温 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/>				
		材料种类		选用厚度 (mm)			
		传热系数	W/ (m <sup>2</sup> K)				
2	架空地面	材料种类		选用厚度 (mm)			
		传热系数	W/ (m <sup>2</sup> K)				
3	屋面保温	材料种类		选用厚度 (mm)			

		传热系数	W/ (m <sup>2</sup> K)			
4	外窗	窗框型材	塑料 <input type="checkbox"/> 金属材料 <input type="checkbox"/> 断热金属材料 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/>			
		窗玻璃材料	中空 <input type="checkbox"/>	中空空气层 A (mm)	9 <input type="checkbox"/>	12 <input type="checkbox"/>
			单层 <input type="checkbox"/>		15 <input type="checkbox"/>	> 20 <input type="checkbox"/>
		传热系数	W/ (m <sup>2</sup> K)			
		遮阳形式	南 <input type="checkbox"/>	东 <input type="checkbox"/>	西 <input type="checkbox"/>	北 <input type="checkbox"/>
		活动 <input type="checkbox"/>	活动 <input type="checkbox"/>	活动 <input type="checkbox"/>	活动 <input type="checkbox"/>	
		固定 <input type="checkbox"/>	固定 <input type="checkbox"/>	固定 <input type="checkbox"/>	固定 <input type="checkbox"/>	
		其它 <input type="checkbox"/>	其它 <input type="checkbox"/>	其它 <input type="checkbox"/>	其它 <input type="checkbox"/>	
		遮阳系数				

### 住宅性能认定等级说明

住宅性能	认定	1A <input type="checkbox"/>	2A <input type="checkbox"/>	3A <input type="checkbox"/>
	未认定	<input type="checkbox"/>		

### 住宅成套技术应用说明

1	全装修	
2	雨水收集	
3	太阳能	

4		
5		
6		

## 住宅使用说明及注意事项

<b>房 屋 部 位、 部 件</b>	<b>使用说明和注意事项</b>
<b>梁、 柱、 楼 板</b>	<p>1. 梁、柱、楼板是房屋建筑的承重构件，切勿自行在梁、柱、楼板处切割、凿洞或剪断钢筋（丝），切勿大力敲打楼面，以免破坏构件的承载力。</p> <p>2. 地面装饰，应尽量采用轻质材料，以减轻楼板的承重。在日常使用中，应避免在某一局部位置集中放置过于沉重的物品，以免楼板变形或破坏。</p> <p>3. 切勿破坏厨房、卫生间、阳台防水层，以免引起渗漏。</p> <p>4. 梁、柱表面保温砂浆或其他保温层不得破坏，以免出现冷桥效应。</p>
<b>墙 体</b>	<p>1. 严禁改拆、开洞、擅自拆除、移动承重墙，切勿自行拓宽门窗洞口、加设门窗或自行增设砖、石、混凝土墙。切勿在墙体上剔水管槽、线槽，以免破坏结构，影响住房整体稳定和刚度。</p> <p>2. 必要的房屋装饰，不得改变外立面，不得增设外围护墙。</p>

<p><b>门</b></p> <p><b>窗</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 门窗在使用时应注意轻开轻关，避免重力冲击，以免损坏零部件。</li> <li>2. 对窗户玻璃要特别注意检查，防止松动、破碎而坠落伤人。</li> <li>3. 不得用普通玻璃代替中空玻璃等特殊玻璃，窗用密封条因老化失效时，应及时更换。</li> </ol>
<p><b>屋</b></p> <p><b>面</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本商品房采用制作屋面结构层，屋面防水采用 ，为(上人/不上人)屋面。</li> <li>2. 用户不得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。</li> <li>3. 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。</li> </ol>
<p><b>阳</b></p> <p><b>台</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 阳台活荷载为 <math>\text{Kg/m}^2</math>，使用中不得超过此限值，阳台结构形式不得有任何改动(包括栏板降低或外伸)。阳台加设防盗网须经开发单位/物业管理公司同意，并按规定的样式和材料制作，防盗网外挑部位不得集中放置花盆或堆放重物、杂物，勿在阳台上聚集超载人员，勿在阳台上做激烈运动，以免坠落伤人。</li> <li>2. 切勿破坏、拆除已安装的阳台楼板、栏杆、栏板等构件，或大力撞击、挤压阳台玻璃挡板，以保证使用安全。</li> <li>3. 用户使用阳台时要注意安全、整洁、美观。</li> </ol>

	<p>4. 应及时清理阳台排水口，有防水隔热层的阳台表面应防止破坏，以防产生裂缝。</p>
电 梯	<p>1. 严禁超载运行。当电梯超载时，蜂鸣器会发出鸣叫，请立即调整载重量，以免发生危险。轿厢内禁止吸烟。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。轿厢内请勿蹦跳，此举可能使轿厢安全装置产生误动作而停止运行，发生关人事件。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。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 当电梯发生如下故障时，请立即停止使用并通知维修人员：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 额定运行速度显著变化时；</li><li>(2) 厅、轿门完全关闭前，电梯仍能运行时；</li><li>(3) 运行时，内选、平层、快速、召唤器指层信号失灵；</li><li>(4) 发觉有异常噪音或较大振动和冲击时。</li></ul> <p>4. 当发生火灾或地震时，乘客立即离开并禁止使用电梯。</p> <p>5. 电梯发生故障而关人时，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。</p>

<p>上 水、 下 水</p>	<p>1. 本商品房供水方式 层至 层为直供水， 层至 层为二次供水，用户水表已经有关单位检验，未经 单位同意，用户不得调换。</p> <p>2. 本商品房排水方式为 。未经相关管理部门同意，切勿擅自改变排水管的走向及使用功能，勿在排水横管上悬挂重物，勿将排污管检查口封死。</p> <p>3. 应注意避免水泥、砂石、碎砖、木块、纸张、生活与装修垃圾、不易分解之硬物以及其他大块物体等进入下水管道，以免阻塞而造成排水不畅。</p> <p>4. 更换卫生洁具必须是用水量不大于原装洁具的节水洁具，并应及时维修跑、冒、滴、漏。</p> <p>5. 卫生洁具为陶瓷产品。使用时请注意不要碰破，不要往便池内扔卫生纸及乱倒杂物，以免阻塞管道。</p>
<p>燃 气</p>	<p>1. 本商品房的燃气供应为管道/瓶装供气。用户在使用管理前，应了解燃气设备的使用功能，防患于未然。发生燃气泄漏时，应注意任何可能引起火花的</p>

	<p>活动，如金属物碰撞，开启电气设备等。用户管理燃气设施设备发生故障，应告知           通知燃气公司派专人检查维修，用户切勿随便移动、更换燃气管道和有关设施，以免发生危险和影响整个系统的使用性能。</p> <p>2. 为确保使用安全，您切勿自行拆卸、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，联系电话：</p>
用 电	<p>1. 本商品房户额总容量           kw，插座≤           kw；照明与插座线路分开/不分开敷设；插座线受/不受漏电保护器控制；插座线为单相三线/二线制，电线截面：插座线           mm<sup>2</sup>，照明线           mm<sup>2</sup>，线色区分：相线           色，零线           色。</p> <p>2. 户内电表已经供电部门检验。未经           单位同意，用户不得随意调换。移动或增加户内线路时，必须符合安全用电要求并请专业技术人员施工，改动后的线路图必须报物业管理公司存档。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 如需要换空调设备，应选用节能型设备，改变空调室外机的位置应报物业管理公司同意。</p>
消 防 设	<p>1. 本栋大楼消防设施专物专用，任何人不得擅自遮掩、开启或随意玩弄，以免造成消防设施的损坏。</p> <p>2. 公共区域所设的防火门用于分隔不同防火区域，某区域发生火警时，防火</p>

<p><b>施</b></p>	<p>门可保护相邻区域免受火灾；因此，按规定须常闭的防火门，请勿置于敞开状态，只需保证启闭自如即可。</p> <p>3. 商品房室内、外严禁存放易燃易爆等危险品，禁止焚烧。</p> <p>4. 不得阻碍消防管道，非消防用途不得动用消防水源。发生火灾时切勿惊慌，应立即拨通火警 119，并及时关闭电、气源开关，尽力采取扑救措施或迅速离开住所。</p>
<p><b>通 讯 线 路</b></p>	<p>1. 对每套房屋建设单位均已提供了电话、网络、有线电视和安防对讲系统，分别为：</p> <p>(1) 电话：每户预留对电话线（可申请个号码），（房间）均设有电话插座接口。</p> <p>(2) （房间）设置有网络插座，上网方式为 ，用户可根据需要自行向有关部门申请。</p> <p>(3) 电视：（房间）设有有线电视插座接口。</p> <p>(4) 楼宇对讲及安防系统：室内已安装有楼宇对讲，均与物业服务企业控制中心连通，必要时您可直接呼叫中心求助。<b>（本条在符合工程实际时选用）</b></p> <p>2. 业主切勿自行拆除、变更、增加或破坏上述布线与设施，如确有变更或增加配置需要，请提前与以下相关单位联系：</p> <p>(1) 有关电话事宜联系电话： _____；</p> <p>(2) 有关网络事宜联系电话： _____；</p> <p>(3) 有关电视事宜联系电话： _____；</p> <p>(4) 有关楼宇对讲及安防事宜联系电话： _____。<b>（本条在符合</b></p>

	工程实际时选用)
有 关 设 备、 施 安 装 预 留 位 置 的 说 明 和 安 装 注 意	<p>1. 空调外机预留位置: <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>无</p> <p>空调穿墙预留孔: <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>无</p> <p>冷凝集水管: <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>无</p> <p>注: 请根据空调外机预留位置选择尺寸合适的空调机。</p> <p>2. (脱排) 排烟道预留: _____ 规格</p> <p>3. 排气孔预留: _____ 规格</p>

项	
停车场	<p>1. 本小区设有（地面/地下/机械升降）车位，请您按小区停车管理相关规定停车。</p> <p>2. 本小区设有非机动车停车位，请将非机动车停放在指定位置。</p> <p>3. 本小区门卫室：     座，分别位于：</p>
垃圾收集和污水处理方式	<p>1. 垃圾收集方式：（集中收集/垃圾箱（房）分类收集）</p> <p>2. 污水处理方式：（化洪池/二级生化/直接排放）</p>
其他	<p>1. 自觉遵守《业主公约》；</p> <p>2. 注意邻里和睦，相互谦让；</p> <p>3. 爱护小区公共绿地及花木，保持优美环境；</p> <p>4. 不得在道路、绿地、门厅、走廊、通道等公共部位违法搭建及堆放杂物。</p> <p>5. 不得从窗户向外抛洒杂物或液体；</p>

	6. 如需张贴寻人、寻物启事，请贴在指定告示栏，严禁随处张贴。
--	---------------------------------

### 住宅装修材料、设施、设备说明

位置	项目	品牌	型号/规格	说明
起居室 (客厅)	入户门			应具备防盗、防火、隔音功能
	入户门锁			带机械锁或指纹(密码)锁
	地面			
	墙面			
	顶面			
	照明灯具			
	强弱电箱			
	窗			
	窗帘盒			
	窗帘杆			
	开关			
	插座			
	电视接口			
	电话接口			
	网络接口			
	门*			
	感应夜灯*			
	门厅柜*			
	空调机*			
	纱窗*			
餐 厅	地面			
	墙面			
	顶面			
	照明灯具			
	窗			
	窗帘盒			
	窗帘杆			
	开关			
	插座			
	门*			

	纱窗*			
主卧室	地面			
	墙面			
	顶面			
	照明灯具			
	门			宜向内开启
	门五金			
	窗			
	窗帘盒			
	窗帘杆			
	插座			
	电视接口			
	电话接口			
	网络接口			
	双控开关*			
	感应夜灯*			
	纱窗*			
	空调机*			
	衣柜*			
次卧室	墙面			
	顶面			
	照明灯具			
	门			宜向内开启
	门五金			
	窗			
	窗帘盒			
	窗帘杆			
	插座			
	电视接口			
	电话接口			
	网络接口			
	双控开关*			
	感应夜灯*			
	纱窗*			
	空调机*			
	衣柜*			
	主卫生间	地面		
墙面				注意有防水、防潮层

	吊顶			
	门			
	门五金			
	窗			
	窗帘盒			
	窗帘杆			
	洗脸盆			
	洗脸盆台面			
	洗脸盆龙头			
	座便器（蹲便器）			
	浴缸（或淋浴房、淋浴区）			
	淋浴龙头			
	地漏			干湿分区的卫生间，干区地漏应采用密闭地漏或防干涸地漏
	毛巾杆（环）			
	化妆镜			
	厕纸架			
	顶灯			应配防水灯具
	开关插座			
	纱窗*			
	排气扇*			有外窗的卫生间宜设排气扇，无外窗的卫生间应设排气扇
	电热水器*			应配防漏电装置
	电话*			
	镜前灯*			
	镜柜*			
	浴巾架*			
	洁身器*			
次卫生间	地面			注意有防水层、向地漏找坡
	墙面			注意有防水、防潮层
	吊顶			
	门			
	门五金			
	窗			
	窗帘盒			
	窗帘杆			

	洗脸盆			
	洗脸盆台面			
	洗脸盆龙头			
	座便器（蹲便器）			
	浴缸（或淋浴房、淋浴区）			
	淋浴龙头			
	地漏			干湿分区的卫生间，干区地漏应采用密闭地漏或防干涸地漏
	毛巾杆（环）			
	化妆镜			
	厕纸架			
	顶灯			应配防水灯具
	开关插座			
	纱窗*			
	排气扇*			有外窗的卫生间宜设排气扇，无外窗的卫生间应设排气扇
	电热水器*			应配防漏电装置
	电话*			
	镜前灯*			
	镜柜*			
	浴巾架*			
	洁身器*			
厨房	地面			注意有防水层
	墙面			注意有防水、防潮层
	顶面			
	门			
	窗			
	照明灯具			
	开关			
	插座			
	橱柜			
	操作台			应有防滴水、挡水设计
	洗涤池			应有防溢水功能
	洗涤池龙头			
	燃气表			
	燃气管线			

	燃气接口			
	灶具			
	排油烟机			
	热水器			燃气热水器可设置在厨房、阳台，非燃气热水器在使用安全的前提下也可设置在卫生间
	纱窗*			
	电饭煲*			
	消毒柜*			
	微波炉*			
	洗碗机*			
	烤箱*			
	电冰箱*			
	净水器*			
	厨余垃圾处理器*			
	其他			
阳台	地面			注意有防水层
	墙面			注意有防水层
	顶面			
	阳台护栏			
	给、排水管线			
	专用地漏			
	开关			
	插座			洗衣机、分体式空调、电热水器及厨房台面上使用的小家电电源插座应选用带开关控制的电源插座。厨房、卫生间、未封闭阳台及洗衣机应选用防护等级为 IP54 型电源插座。
	晾衣杆			
	泄水口*			
	洗衣机*			应有防雨设施及专用排水管线
贮藏室*	地面			
	墙面			
	顶面			
	门			
	储物柜			
套内楼梯	踏步			
	栏杆			

主辅料	电线			
	冷水管			
	热水管			
其他				

注：

- 1、根据《海南省全装修住宅室内装修设计标准》，带\*为开发企业选配的项目（设备、设施）。
- 2、关于住宅装修材料、设施、设备使用说明请仔细阅读生产厂家提供的说明收详见附件六。
- 3、如该类材料或设备在本项目未实施的，请填写“无”或用“/”表示。
- 4、墙面采用乳胶漆或墙纸的应明确材料和品牌；采用木饰面、软包等请注明。
- 5、采用企业自行开发生产的专用产品时，应在相应备注中注明“企业自制”。
- 6、地面、墙面采用石材的应注明石材类型，质量标准不低于样板房标准。
- 7、“其他”是指开发企业在该项目中使用的其他主要设备设施。
- 8、设备设施的使用说明书（手册）、保修卡由建设单位提供。

附件一、住宅建筑主体结构示意图

附件二、住宅上下水布置示意图

附件三、住宅电气线路布置示意图

附件四、住宅逃生通道示意图

附件五、小区道路、停车场、绿地、门岗等公共设施示意图

附件六、住宅装修采用的设施、设备由生产厂家提供使用说明书（手册）

附件七、室内空气检测报告

附件八、环境影响评价报告

附件九、交通影响评价报告

附件十、建筑物隔声情况和声环境情况