

附件 2

# 浙江省商品住宅使用说明书（样式）

浙江省住房和城乡建设厅制

二〇二六年三月

# 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《城市房地产开发经营管理条例》《建设工程质量管理条例》《物业管理条例》《民用建筑节能条例》《浙江省绿色建筑条例》《房屋建筑工程质量保修办法》《城市房屋白蚁防治管理规定》《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》等规定,编制本书。

二、房地产开发企业向购房人交付销售的新建商品住宅时,应当将《商品住宅质量保证书》和《商品住宅使用说明书》一并提供给购房人。

三、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,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。

四、因住户使用不当或擅自改动结构、设备位置 and 不当装修等造成的质量问题,房地产开发企业不承担保修责任,由此造成住宅质量受损或者其他用户损失的,由责任人承担相应责任。

五、本书要求的附图及相关内容填写应清晰、工整,填写内容涂改无效。

## (一) 基本信息

房屋坐落	_____市_____县(区)_____路 _____号_____幢/座_____单元_____室						
建筑面积	_____平方米, 其中套内建筑面积_____平方米						
建筑层高	_____米(如住宅存在多个层高, 请补充_____)						
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	<input type="checkbox"/> 毛坯房 <input type="checkbox"/> 全装修住宅 <input type="checkbox"/> 其他_____						
绿色建筑 设计等级	<input type="checkbox"/> 一星级 <input type="checkbox"/> 二星级 <input type="checkbox"/> 三星级						

## (二) 基本设置

地基与基础	基础类型	<input type="checkbox"/> 桩基础 <input type="checkbox"/> 筏板基础 <input type="checkbox"/> 条形基础 <input type="checkbox"/> 其他_____				
主体结构 与 建筑 装修	主体结构	<input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢、钢筋混凝土结构 <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土结构 <input type="checkbox"/> 砖木结构 <input type="checkbox"/> 混合结构 <input type="checkbox"/> 其他_____				
	允许荷重 (kg/m <sup>2</sup> )	客厅	卧室	厨房	卫生间	阳台
	外墙	墙体类型	<input type="checkbox"/> 砌体墙 <input type="checkbox"/> 现浇钢筋混凝土墙 <input type="checkbox"/> 板材墙 <input type="checkbox"/> 其他_____			
		外饰面类型	<input type="checkbox"/> 贴面类 <input type="checkbox"/> 涂料类 <input type="checkbox"/> 板材类 <input type="checkbox"/> 幕墙 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	内墙	墙体类型	<input type="checkbox"/> 砖砌体墙 <input type="checkbox"/> 砌块砌体墙 <input type="checkbox"/> 轻骨架隔墙 <input type="checkbox"/> 板材隔墙 <input type="checkbox"/> 其他_____			
		饰面类型	<input type="checkbox"/> 贴面类 <input type="checkbox"/> 涂料类 <input type="checkbox"/> 板材类 <input type="checkbox"/> 裱糊类 <input type="checkbox"/> 软包类 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	楼地面	饰面类型	<input type="checkbox"/> 水泥地面 <input type="checkbox"/> 块材地面 <input type="checkbox"/> 木地面 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	天棚	直接式	<input type="checkbox"/> 贴面类 <input type="checkbox"/> 涂料类 <input type="checkbox"/> 裱糊类 <input type="checkbox"/> 其他			
		悬吊式	<input type="checkbox"/> 金属板吊顶 <input type="checkbox"/> 纸面石膏板吊顶 <input type="checkbox"/> 木质胶合板吊顶 <input type="checkbox"/> 纤维类块材饰面板吊顶 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	外窗	窗框材质	<input type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 塑钢 <input type="checkbox"/> 木材 <input type="checkbox"/> 其他_____			
		开启方式	<input type="checkbox"/> 平开窗 <input type="checkbox"/> 上悬窗 <input type="checkbox"/> 中悬窗 <input type="checkbox"/> 下悬窗 <input type="checkbox"/> 其他_____			
进户门	_____ (品牌) _____ (材质类型) <input type="checkbox"/> 单开门 <input type="checkbox"/> 子母门					
户内门	卧室	材质类型	<input type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 塑钢 <input type="checkbox"/> 木材 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	厨房	材质类型	<input type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 塑钢 <input type="checkbox"/> 木材 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	卫生间	材质类型	<input type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 塑钢 <input type="checkbox"/> 木材 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	阳台门	材质类型	<input type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 塑钢 <input type="checkbox"/> 木材 <input type="checkbox"/> 其他_____			
建筑	供	户内管材材质		供水方式	<input type="checkbox"/> 市政直供 <input type="checkbox"/> 二次加压	

		安装配件	品牌 (型号)	设置位置		
		水 表				
		总开关				
		水龙头		详见给排水管道图		
	排 水	户内管材 材 质		户内管材 规 格		
		卫生间排水	<input type="checkbox"/> 同层排水 <input type="checkbox"/> 隔层排水 <input type="checkbox"/> 其他_____			
		厨房排水	<input type="checkbox"/> 同层排水 <input type="checkbox"/> 隔层排水 <input type="checkbox"/> 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				
	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。						
		配电负荷	KW	供电方式	<input type="checkbox"/> 单相电源 <input type="checkbox"/> 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			详见强电线路图
燃气设施	燃气类型	<input type="checkbox"/> 煤气 <input type="checkbox"/> 天然气 <input type="checkbox"/> 管道液化气 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	室内总开关位置				
采暖系统	室内采暖方式	<input type="checkbox"/> 散热器供暖 <input type="checkbox"/> 地面辐射供暖 <input type="checkbox"/> 空调系统供暖 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	室内总开关位置				
无障碍设施		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无			
适老住宅设施		<input type="checkbox"/> 防滑 <input type="checkbox"/> 助厕 <input type="checkbox"/> 助浴 <input type="checkbox"/> 起居监控 <input type="checkbox"/> 紧急呼叫装置 <input type="checkbox"/> 其他_____			
空调系统	<input type="checkbox"/> 分体空调 <input type="checkbox"/> 户式中央空调	能效等级		能效指标	
		规格型号		固定方法	



	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		

### (三) 绿色建筑技术措施

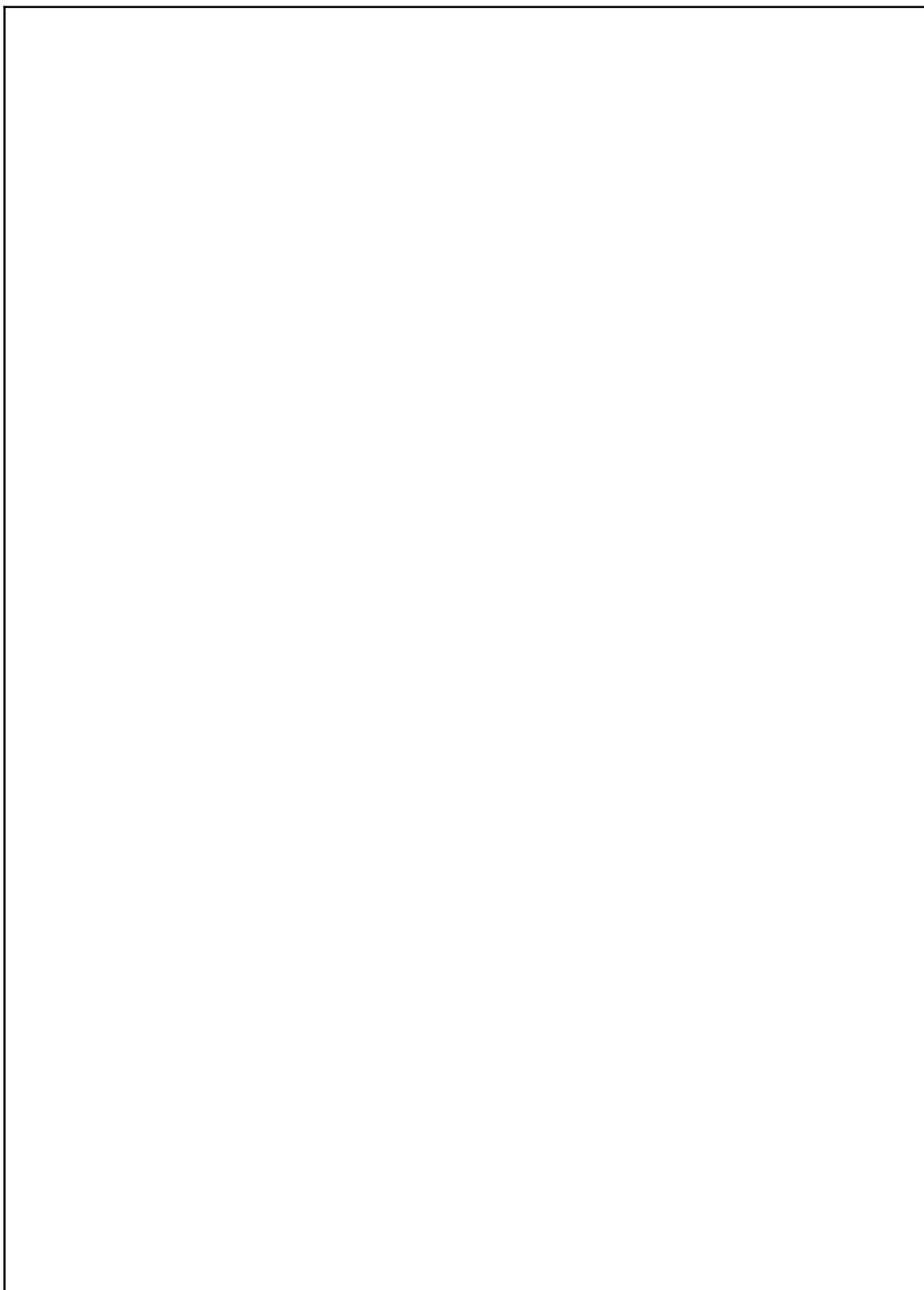
节能、 节地、 节水、 节材	外墙保温	形 式	<input type="checkbox"/> 外保温 <input type="checkbox"/> 内保温 <input type="checkbox"/> 外保温+内保温 <input type="checkbox"/> 夹芯保温 <input type="checkbox"/> 自保温 <input type="checkbox"/> 其他			
		材料名称		设计 厚度	mm	
	屋面保温	屋面构造 形式	<input type="checkbox"/> 坡屋顶 <input type="checkbox"/> 平屋顶 <input type="checkbox"/> 平、坡屋顶混合 <input type="checkbox"/> 其他_____			
		材料名称		设计 厚度	mm	
	楼地面	材料名称		设计 厚度	mm	
	外 窗	窗玻璃	<input type="checkbox"/> 中空玻璃 <input type="checkbox"/> Low-E 玻璃 <input type="checkbox"/> 其他_____			
		遮阳	<input type="checkbox"/> 固定式外遮阳 <input type="checkbox"/> 活动式外遮阳 <input type="checkbox"/> 其他_____			
	进户门	材料名称				
	<input type="checkbox"/> 地下停车库 <input type="checkbox"/> 停车楼 <input type="checkbox"/> 其他_____					
	<input type="checkbox"/> 雨水综合利用技术 <input type="checkbox"/> 雨污分流 <input type="checkbox"/> 中水利用 <input type="checkbox"/> 节水器具 <input type="checkbox"/> 其他_____					
<input type="checkbox"/> 全装修住房 <input type="checkbox"/> 工业化建造方式 <input type="checkbox"/> 新型墙体材料 <input type="checkbox"/> 再生建筑材料 <input type="checkbox"/> 其他_____						
可再生 能源 建筑应 用技术	光热技术	<input type="checkbox"/> 分户式户用太阳能 <input type="checkbox"/> 其他_____				
	热 泵 技 术	<input type="checkbox"/> 空气源热泵 <input type="checkbox"/> 地表水源热泵 <input type="checkbox"/> 污水源热泵 <input type="checkbox"/> 土壤源热泵 <input type="checkbox"/> 其他_____				
	光电技术	<input type="checkbox"/> 光伏发电与照明技术 <input type="checkbox"/> 其他_____				
隔声	<input type="checkbox"/> 浮筑楼板隔声系统 <input type="checkbox"/> 隔音复合墙板 <input type="checkbox"/> 其他_____					
相关能源消耗指标： 其他技术措施：						

## (四) 住宅日常使用及装修注意事项

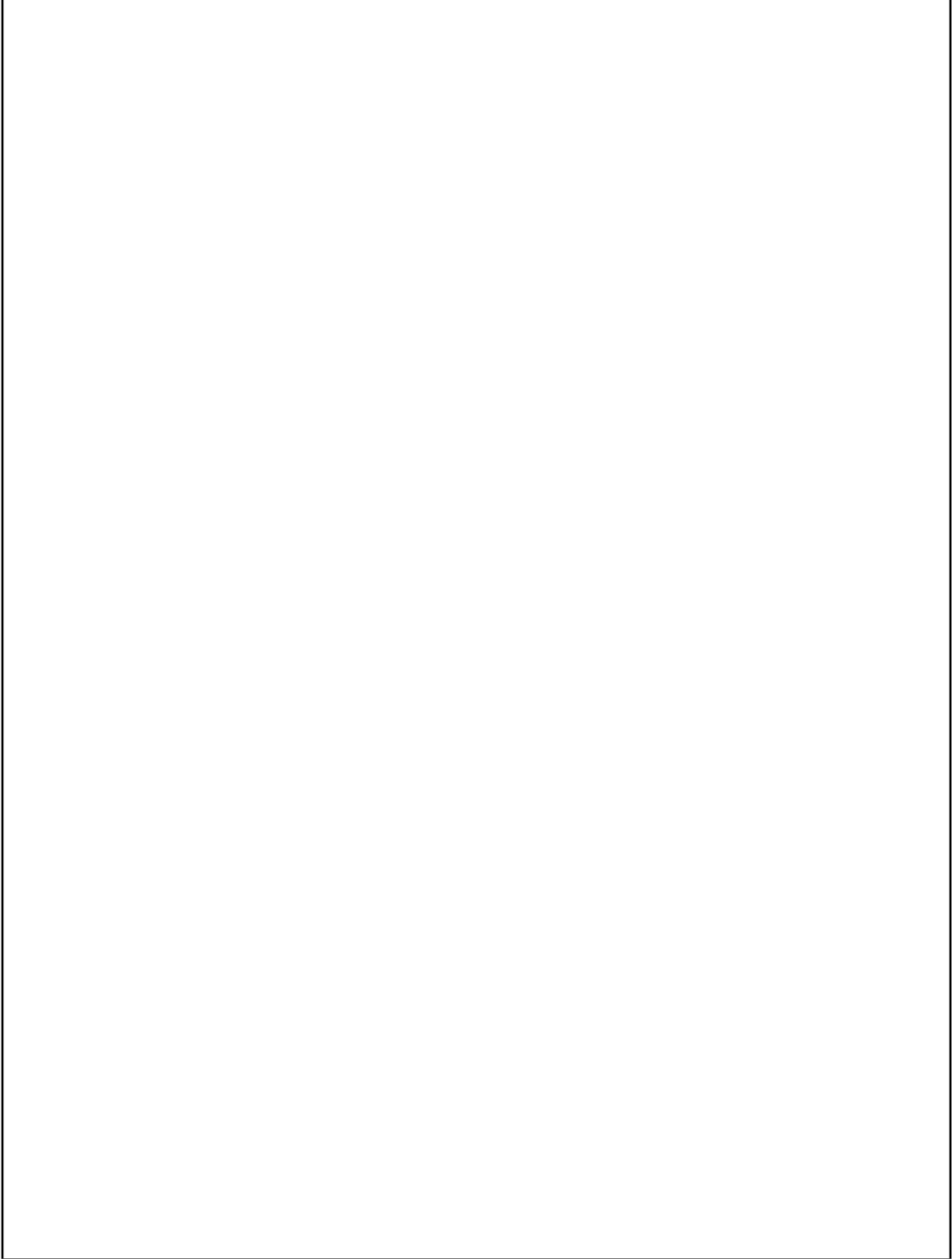
房屋部位	注 意 事 项
房屋整体	按照房屋设计用途或者有关部门依法批准改变的用途合理使用房屋；按照规定要求对房屋进行安全检查和修缮、维护，及时排除安全隐患和对危险房屋采取维修加固、拆除等解危措施。
建筑主体或承重结构	住宅房屋装修不得拆除、变动房屋基础、梁、柱、楼板、承重墙、外墙等建筑主体或者承重结构，不得超过原设计标准增加房屋使用荷载。未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，禁止变动建筑主体和承重结构。 房屋明显倾斜、变形，或者房屋基础、梁、柱、楼板、承重墙、外墙等建筑主体或者承重结构发生明显结构裂缝、变形、腐蚀的，应当自发现之日起五日内委托房屋安全鉴定。
建筑幕墙	加强对建筑幕墙的安全检查和维修、养护，发现建筑幕墙存在破损、脱落等安全隐患的，应当采取相应防护措施。按照设计文件或者房屋使用说明书载明的检测时限进行幕墙安全性检测。
墙 体	住宅室内装饰装修活动，禁止扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体。 装修人从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗。
楼 面	住宅室内装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，应当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。
燃 气	装修人从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得拆改燃气管道和设施。
采 暖	装修人从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得拆改供暖管道和设施。

卫生间、 厨房间	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。
节 能	住宅室内装饰装修活动，禁止损坏房屋原有节能设施，降低节能效果。
公共空间	装修人和装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动，不得侵占公共空间，不得损害公共部位和设施。
白蚁防治	已超过白蚁防治包治期限的房屋发生蚁害的，房屋所有人、使用人或者房屋管理单位应当委托白蚁防治单位进行灭治。房屋所有人、使用人以及房屋管理单位应当配合白蚁防治单位进行白蚁的检查和灭治工作。
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。

## 附图 1：建筑平面图



## 附图 2：承重结构图

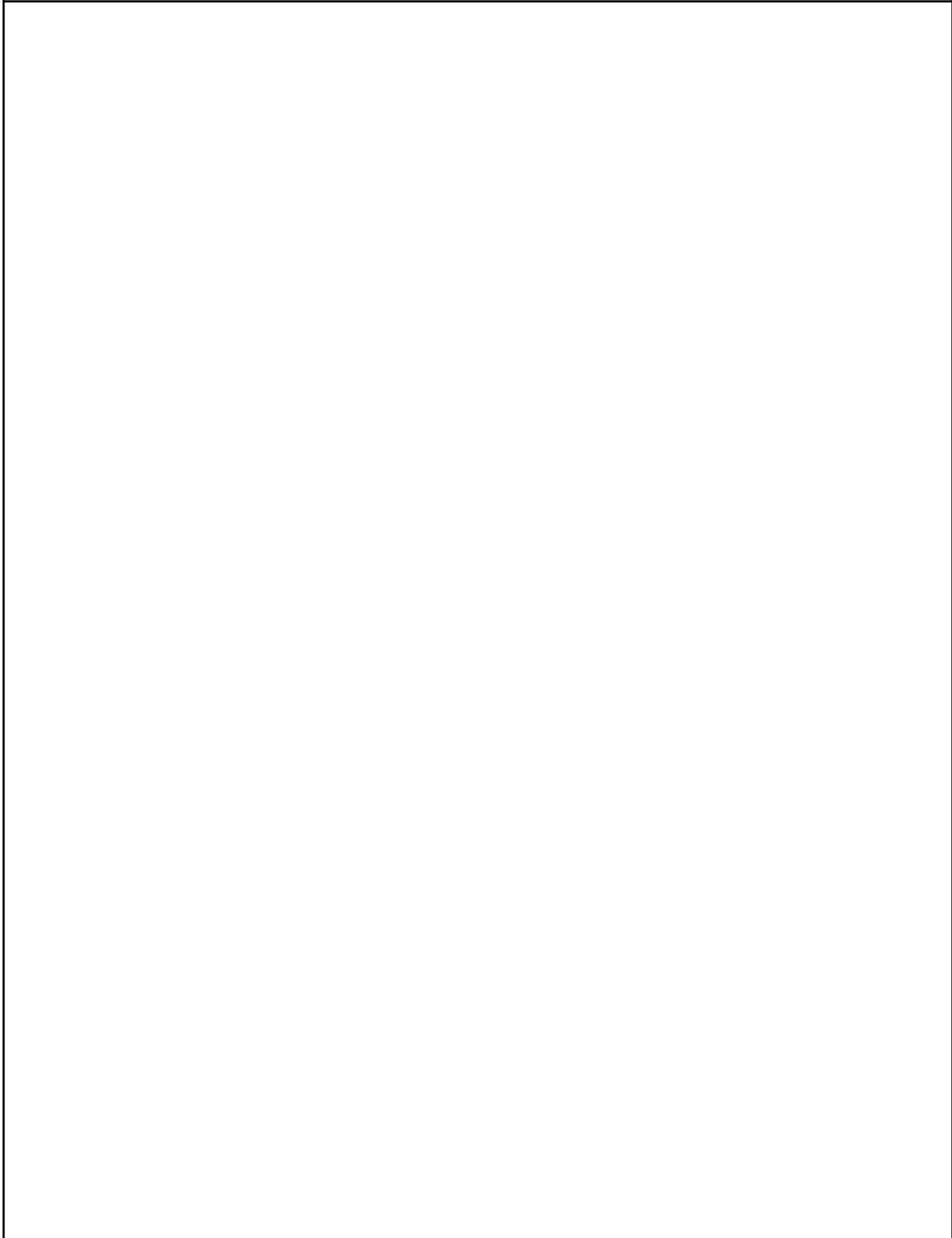


### 附图 3：强电线路图



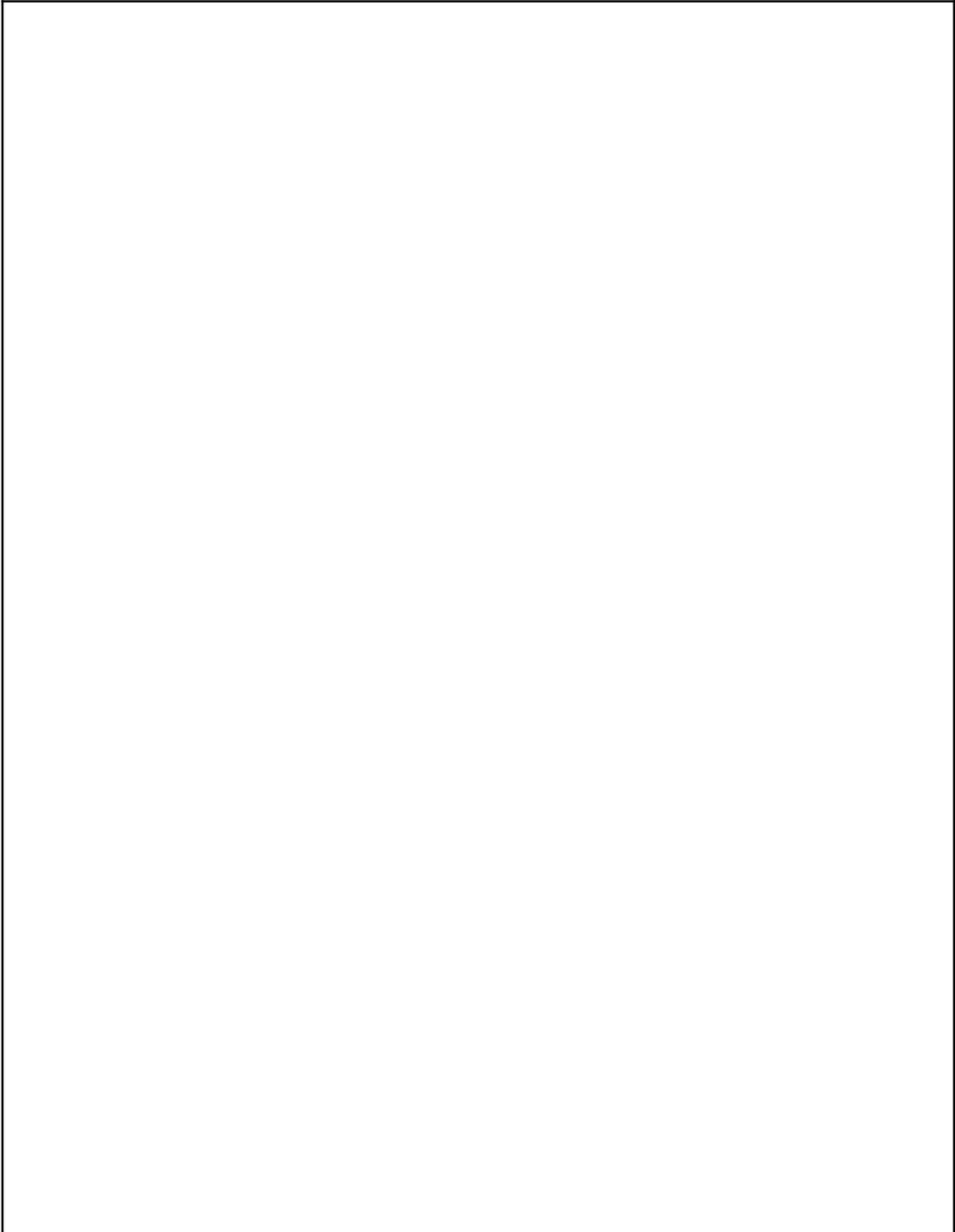
注：请注明电表、户内配电箱、开关、电源插座和照明灯具位置。

## 附图 4：弱电线路图

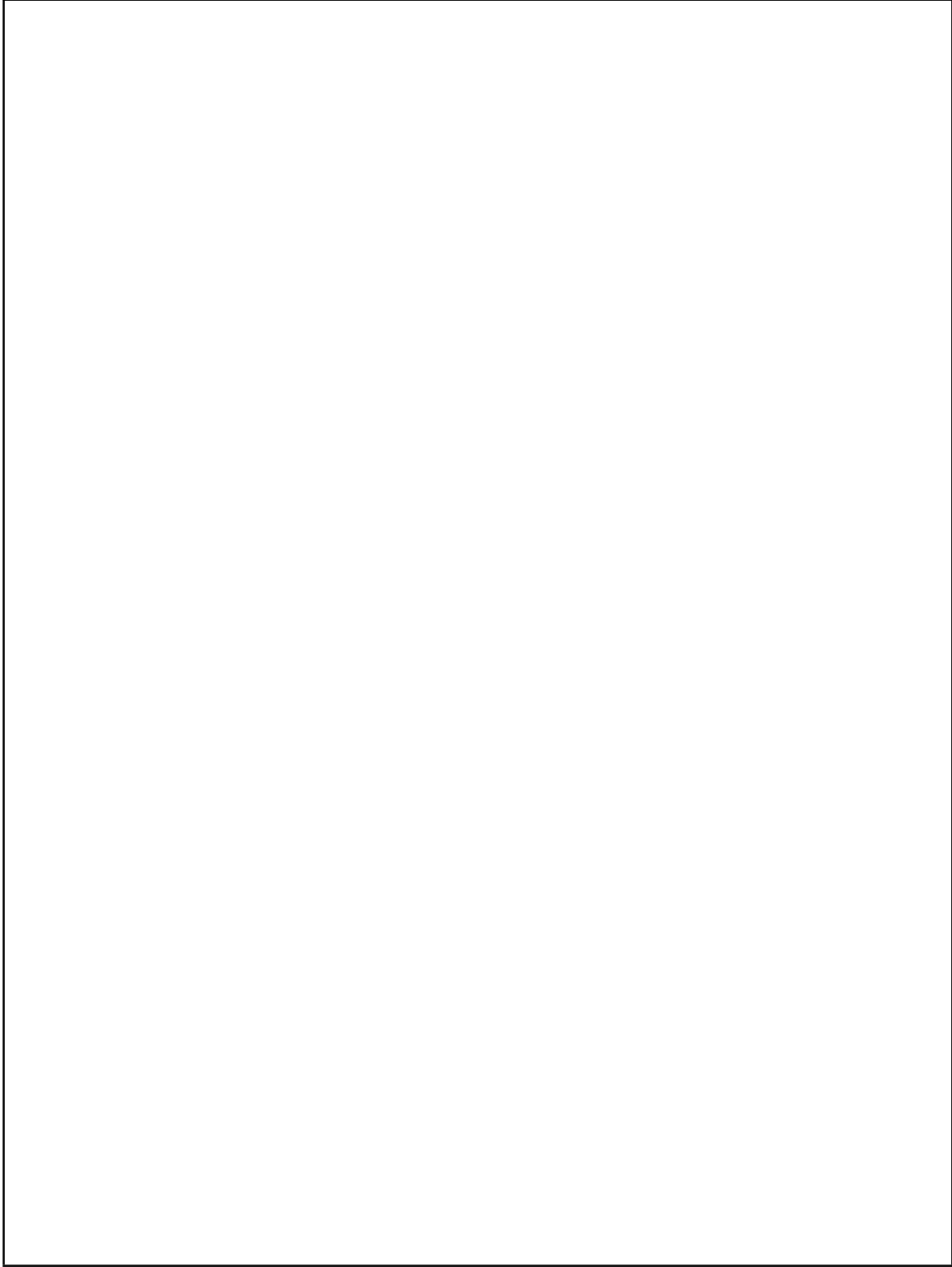


注：请注明多媒体信息箱、网路通信、有线电视线路。

## 附图 5：给排水管道图

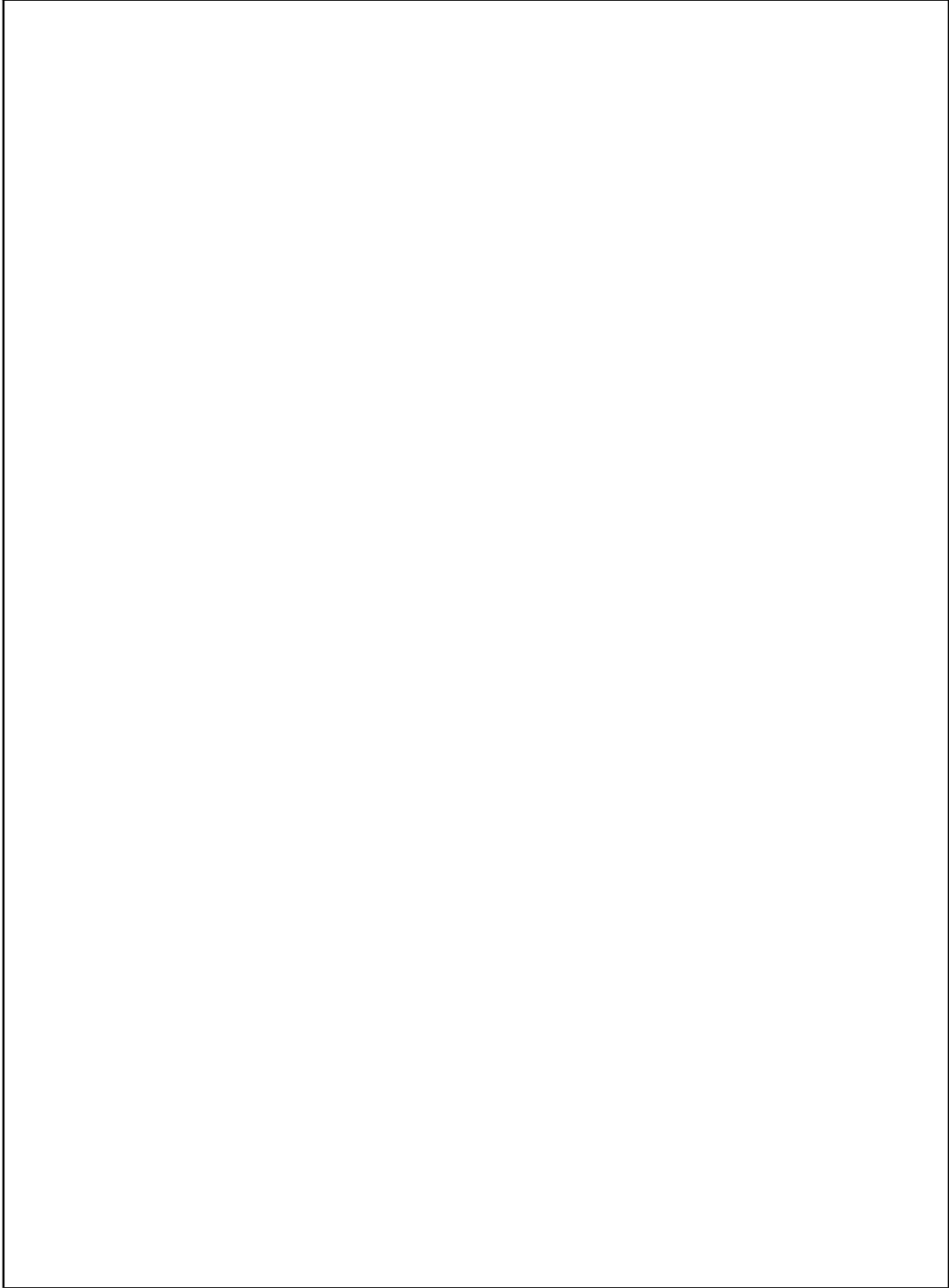


## 附图 6：燃气点位及管道布置图

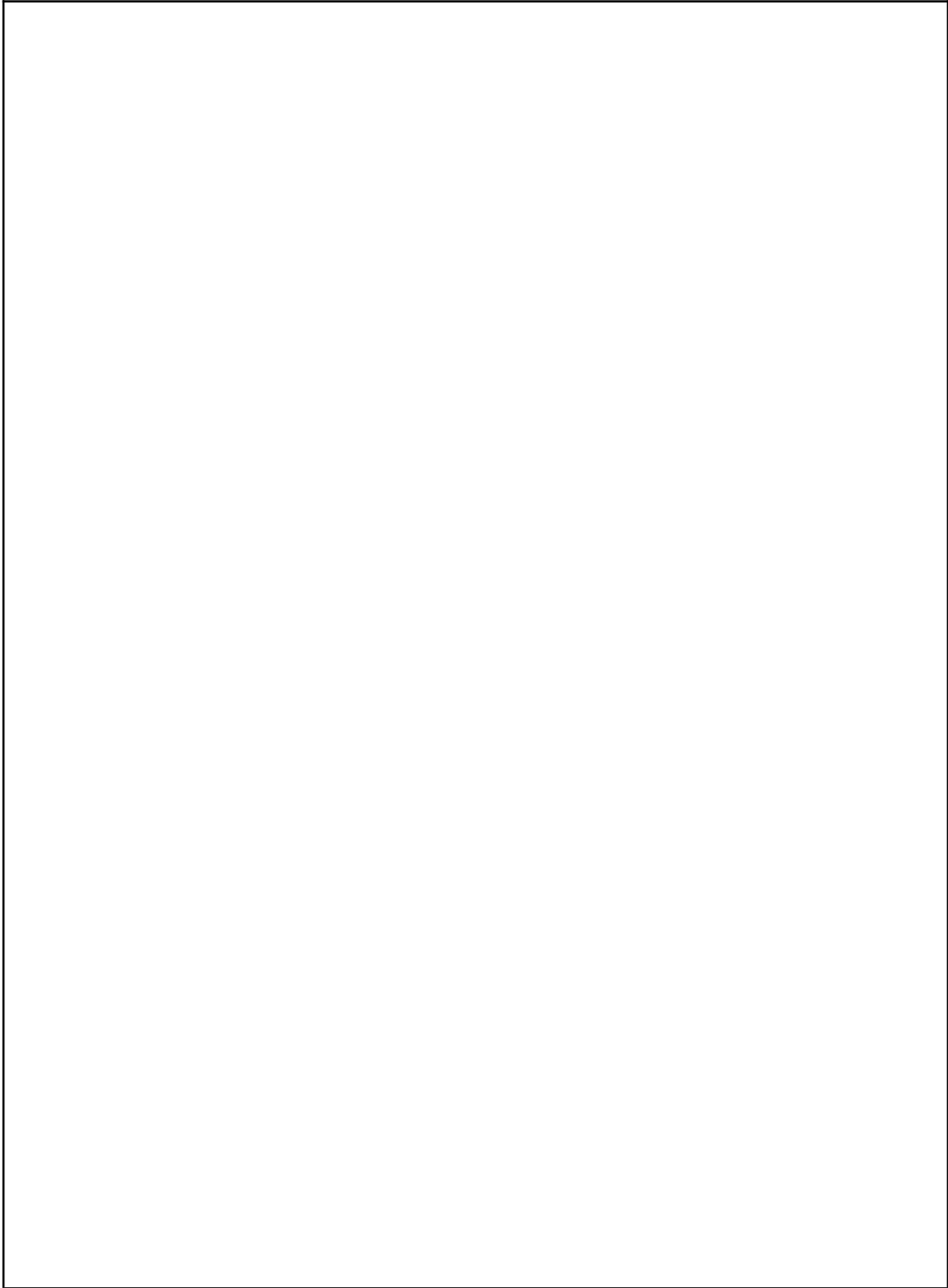


注：请注明室内燃气总开关位置。

## 附图 7：消防设施和逃生路线图



## 附图 8：停车位平面图



## 附图 9：其他

