

# 南宁市房屋建筑使用说明书 (示范文本)

**南宁市住房和城乡建设局**

二〇二四年十一月

## 说 明

一、本示范文本根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《商品房销售管理办法》（建设部令第 88 号）（以下简称《办法》）和《南宁市房屋使用安全管理规定》（南宁市人民政府令第 23 号）等有关规定制定。

二、本示范文本所称公共建筑，是指供人们进行各种公共活动的建筑，包含办公建筑（包括写字楼、政府部门办公室等），商业建筑（如商场、金融建筑等），旅游建筑（如旅馆饭店、娱乐场所等），科教文卫建筑（包括文化、教育、科研、医疗、卫生、体育建筑等），通信建筑（如邮电、通讯、广播用房）以及交通运输类建筑（如机场、车站建筑、桥梁等）。

三、示范文本相关条款，供建设单位根据实际情况对内容进行选择、修改、增补或删减。

四、按照国家和本市的有关规定，《房屋建筑使用说明书》由建设单位负责编制。房屋交付使用时，由出卖人向买受人提供；房屋租赁时，作为租赁合同的附件，由出租人向承租人提供。

五、本示范文本条款由南宁市住房和城乡建设局负责解释。

# 南宁市房屋建筑使用说明书

尊敬的\_\_\_\_\_（业主/住户）：

欢迎您入住\_\_\_\_\_（物业名称），祝愿您在这里享受到安全、温馨和美好的居住（办公）生活。

为了使您能充分了解您所居住（办公）物业的结构类型，正确使用各类配套设施，确保建筑结构、设施的使用安全，全面了解装饰、维修的注意事项，维护全体业主的共同利益，特编制本说明书。请您在开始使用本建筑物及其配套设施之前，仔细阅读本说明书的有关章节，并按照有关规定和要求进行装饰、维修和使用。

根据国家和本市的相关规定，因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，我们将在第一时间告知您）。

## 一、房屋建筑基本情况

### 1. 参与建设的主要单位：

建设单位	名 称			
	地 址			
	电 话		邮 编	
勘察单位	名 称			
	资 质			
	地 址			
	电 话		邮 编	
设计单位	名 称			
	资 质			
	地 址			
	电 话		邮 编	
施工单位	名 称			
	资 质			
	地 址			
	电 话		邮 编	
监理单位	名 称			
	资 质			
	地 址			
	电 话		邮 编	
前期物业服务企业	名 称			
	资 质			
	地 址			
	电 话		邮 编	

2. 本小区名称\_\_\_\_\_；该房屋栋号\_\_\_\_\_；房号\_\_\_\_\_；建筑面积\_\_\_\_\_平方米；建筑层高\_\_\_\_\_米；房屋套型\_\_\_\_\_；所在楼层\_\_\_\_\_；注册地址：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

3. 房屋规划设计用途：\_\_\_\_\_（住宅、商业），房屋的规划用途不得随意改变。

4. 基础类型与结构体系：

（1）基础类型：\_\_\_\_\_（桩基础/条型基础/片筏基础/箱型基础）

（2）上部结构：\_\_\_\_\_（砖混结构/框架结构/剪力墙结构/其它）

5. 房屋抗震设防裂度\_\_\_\_\_度。

6. 房屋墙体材料：外墙采用\_\_\_\_\_，内墙采用\_\_\_\_\_。

7. 房屋结构设计工作年限：\_\_\_\_\_年。

8. 房屋共有部分：

建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

建筑区划内的道路、绿地（属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）；建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房；

\_\_\_\_\_（其它共有部分）。

9. 房屋专有部分：\_\_\_\_\_（包括以下几类：一是具有构造上的独立性，能够明确区分；二是具有利用上的独立性，可以排他使用；三是能够登记成为特定业主所有权的客体。规划上专属于特定房屋，且销售时已经根据规划列入该特定房屋买卖合同中的露台等，应当认定为专有部分的组成部分。）

## 二、各项目及部位的使用说明和注意事项

### （一）建筑、结构安全

1.房屋所有权人是房屋使用安全的第一责任人。房屋使用过程中，不得擅自从事下列行为：

- (1) 拆除或者部分拆除具有承重作用的房屋基础、墙体、柱、梁、楼板等构件；
- (2) 在承重墙上增设门窗或者扩大承重墙原有的门窗洞口尺寸；
- (3) 在悬挑阳台挑梁部位的墙体或者悬挑楼梯的承重墙上开凿洞口；
- (4) 在非承重外墙上增设门窗；
- (5) 改变房屋规划设计用途；
- (6) 装修或使用期间楼面、屋面、阳台、露台等处堆放及增加的荷载不得超过房屋原设计标准；
- (7) 将没有防水功能的房间或者阳台改为卫生间、厨房；
- (8) 挖掘房屋地下基础，建设地下设施或者降低房屋室内地坪标高；
- (9) 拆改房屋共用部位；
- (10) 安装影响房屋结构安全的设施和设备；
- (11) 拆改学校、幼儿园、医院、体育场馆、文化娱乐场所、车站、商场、宾馆、饭店等公共场所用房中具有房屋抗震、防火整体功能的非承重结构；
- (12) 法律、法规、规章规定的其他危及房屋使用安全的行为。

2. 本项目各建筑主体结构（包括框架梁、柱、楼板及承重墙体等）的任何损伤都可能引起严重的结构安全问题（建筑主体结构位置见附图1）。

3. 所有改变原有建筑设施的项目（包括拆除或改变隔墙及分户墙，在墙体、梁、柱及楼板上开凿孔洞，改变进户门及影响外墙立面的门、窗，顶层及屋顶平台装修等）都可能危及您自身及他人利益或安全。

4. 屋内的墙面、天棚抹灰层和地面找平层如果用锤子敲打或用冲击钻钻孔，会引起这些部位及附近区域的抹灰层及表面装饰层出现空鼓脱落问题。

5. 为避免楼板荷载超过设计规定，您在装修时如采用面砖或石材的地面做法（包括面砖与砂浆基层）总厚度不得超过\_\_\_\_\_毫米。

因为装修可能危及您和他人的利益或安全，您将对因此产生的后果负责。装修前必须事先向物业服务企业报批后，方可施工。

6. 您在装修与居住使用过程中，应避免在各个房间集中堆放超过设计荷载的重物。（卧室、卫生间、厨房的设计荷载分别为\_\_、\_\_、\_\_kg/m<sup>2</sup>）

7. 您在装修过程中，应当确认上下水、供配电、通讯等各类预埋管线的准确位置，以免损伤管线，影响您及其他业主的正常使用。我们已将各类管线布置图附后，您如仍不清楚，可向物业服务企业咨询。

8. 您在使用过程中，不得违规存放易燃易爆危险品，以免危及您个人及公共安全。

9. 您在进行地面保洁时，没有防水功能的房间，不得用水冲洗。如用水冲洗造成下层住户顶板渗水，应当承担相关责任。

## （二）防水工程

卫生间地面与墙面，穿过楼板的下水管洞周边，以及屋面和外墙面等部位，均采取了防水措施。您在装修时如对以上部位有改动，

应采取保护措施，不应随意打凿开孔，以免破坏防水系统导致渗漏水情况发生，对自身和他人造成损失。如确有需要，应事前经过物业服务企业同意后方可施工，并请专业防水技术人员补做防水处理，同时自行对处理的部位承担保修责任。

### （三）门、窗和外墙预留洞

1. 请您勿改变进户门及外墙窗户设计风格、式样和开启方向（涉及安全疏散及防烟排烟），如需安装防护设施或防盗门，应采用物业服务企业确定的统一式样和材料，且安装时保证建筑外观不受破坏。

2. 所有门、窗和未使用的空调、热水器等外墙预留洞在遇暴雨时应关严或严密封堵，以防大风吹坏门窗扇坠落伤人，或渗水对室内造成损坏。

3. 请勿随意剔凿外墙门窗洞口周边，以免出现渗漏情况。

4. 铝合金天窗、凸窗与外墙交接处采取了防水措施，业主在装修和使用时请勿破坏，以防渗漏。（本条在符合工程实际时选用）

5. 为了您的健康，请适当开窗通风。

6. 您所在层数较高，在擦拭门窗时请小心站位，以免坠楼导致伤亡。（本条在符合工程实际时选用）

7. 您因特殊情况打不开户门锁具时，请拨打 110 询问指定开锁公司为您提供开锁服务，或与物业服务企业联系，切勿试图攀窗或攀越阳台由相邻单元进入。

### （四）阳台

1. 在任何情况下，您均不应破坏、拆除已安装的阳台栏杆、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。



2. 您在装修与居住使用过程中，应避免在阳台集中堆放超过设计荷载（\_\_\_\_\_kg/m<sup>2</sup>）的重物，并不应在阳台外端堆置过高或易被大风刮走的物件，以免坠物伤人。

3. 您不应在阳台安装如铝合金窗等各类形式的封闭构件，或在屋面、露台搭建有顶盖的雨棚、花架等构筑物，以免影响建筑外观整体效果并触犯有关违章搭建的政府条例。（本条在符合工程实际时选用）

#### （五）上下水和其它生活用水

1. 为保证您和他人房屋上下水正常使用功能，在装修与居住使用过程中，请勿擅自拆除、改变或破坏已安装、埋设的上下水管道及其坡度与走向（上下水布置见附图2）；如确有需要，业主对上下水管道发生任何改动前，请事先征得物业服务企业同意。

2. 您应根据上下水管道的安装或预留现状选购卫生洁具，请特别注意座厕下水口离墙的间距以免无法对准楼板预留口。

3. 请您注意避免水泥、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。

4. 卫生间设有中水，管道上设有\_\_\_\_\_（标记），专供抽水马桶用。（本条在符合工程实际时选用）

5. \_\_\_\_\_（房间）设有热水，管道上设有\_\_\_\_\_（标记），热水不可饮用。（本条在符合工程实际时选用）

6. \_\_\_\_\_（房间）设有直饮水，管道上设有\_\_\_\_\_（标记）。  
（本条在符合工程实际时选用）

#### （六）供配电和防雷

1. 房屋每户设配电箱，设计用电负荷\_\_\_\_\_千瓦，分回路供电，各回路具体供电部位详见配电箱内标识（电气线路布置见附图3）。

2. 您如需改变原埋设的电线管走向，请敷设符合国家标准PVC电线管，且保证电线接口绝缘良好。

3. 您应根据各开关、插座的设计容量选用与之匹配的用电设备，以确保使用安全。\_\_\_\_\_（房间）插座的设计负荷为：\_\_\_\_\_。（包含所有房间）

4. 配电箱内漏电开关跳开后，请首先检查是否有不安全用电隐患，确认无误后，再合开关。

5. 国家工程建设标准强制性条文规定：业主在装修时应从户表以后设立临时施工用电系统，临时施工供电开关箱中应装设漏电保护器（漏电开关动作电流不大于30mA，动作时间小于0.1秒），进入开关箱的电源线不得用插销连接；安装、维修或拆除临时施工用电系统，应由持证电工完成（请事先向物业服务企业申报）。

6. 雷雨天请勿上天台，以防发生意外。

#### （七）通讯

对每套房屋建设单位均已提供了电话、网络、有线电视和保安对讲系统，分别为：

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。

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。

3. 电视：\_\_\_\_\_（房间）设有有线电视插座接口。

4. 保安对讲及安防系统：室内已安装有保安对讲，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。（本条在符合工程实际时选用）

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：

1. 有关电话事宜：\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_；
2. 有关网络事宜：\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_；
3. 有关电视事宜：\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_；
4. 有关保安对讲及安防事宜：\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_。（本条在符合工程实际时选用）

#### （八）燃气

1. 您在装修与使用过程中，请勿将室内外明装燃气管道、报警器和计量表遮盖或封闭。

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：95007 。

3. 为确保燃气热水器使用安全，请您购买符合国家标准并经相关质检部门认可的热水器，并由专业人员安装就位。平时使用时，请注意保持通风，以免发生缺氧或有害气体中毒事件。。

#### （九）消防

1. 各单元门厅、楼道内安装有消防管道、设施，在任何情况下，您均不应损坏或自行改动，按消防规定，门厅、楼道等疏散通道内严禁堆放杂物。

2. 您在装修过程中，应当注意防火，室内必须配备灭火器，并确保其有效。当灭火器失效时，应当立即中止装修。

3. 您不应损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材。

4. 公共区域所设的防火门用于分隔不同防火区域、保护疏散通道和疏散楼梯，某区域发生火警时，防火门可保护相邻区域免受火灾蔓延并保证作为逃生通道的疏散楼梯和疏散通道的使用安全。因此，对于常闭防火门必须保持常闭状态，并保证启闭自如，切勿用外力强行保持常开状态；而对于常开防火门必须保持火灾联动关闭有效，切勿用外力强行关闭。

5. 建筑物装修现场严禁焚烧杂物。

#### （十）空调使用和安装

##### 1. 使用

请安全使用空调，避免多个电器共用一个插座，防止因过载引发火灾等安全事故。

每套房屋均已安装空调，您在装修与居住使用过程中，请勿擅自拆除、改变或破坏已安装；如确有需要，可请专业技术人员施工，同时对施工的部位承担保修责任。（本条在符合工程实际时选用）

##### 2. 安装

外墙、内墙墙体砌块材料为加气混凝土砌块，请勿擅自安装空调室外机和室内机，应根据房屋建筑使用说明书要求安装至指定位置。（本条在符合工程实际时选用）

外墙有保温层，不能悬挂重物，因此请您将空调室外机安装在预留位置。

#### （十一）电梯使用说明

1. 电梯的使用方法：先按呼梯按钮，上楼按“上行”按钮，下楼按“下行”按钮，先出后进。进入轿厢后，请按目的楼层按钮。

要轿门立即关闭请按“关门”按钮。当轿厢内指示灯显示目的楼层时，待轿厢门完全打开后离开。

## 2. 乘电梯注意事项：

（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。

（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。

（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：

- ①额定运行速度显著变化时；
- ②厅、轿门完全关闭前，电梯仍能行驶时；
- ③运行时，内选、平层、快速、召唤器指层信号失灵；
- ④发觉有异常噪音或较大振动和冲击时。

（4）当发生火灾或地震时，乘客立即离开并禁止使用电梯。

（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。

## （十二）建筑节能与可再生能源利用

- 1. 屋顶采用保温隔热节能措施为\_\_\_\_\_。
- 2. 外墙采用保温隔热节能措施为\_\_\_\_\_。

3. 外门窗采用保温隔热节能措施为\_\_\_\_\_。
4. 外遮阳措施为\_\_\_\_\_。
5. 可再生能源利用采用\_\_\_\_\_。
6. 可再生能源利用设施的保护要求为\_\_\_\_\_, 保修期为\_\_\_\_\_年。
7. 本项目为绿色建筑\_\_\_\_\_级。

(十三) 小区配套

1. 建筑区划内道路: 主干道路幅\_\_\_\_\_米, 支路路幅\_\_\_\_\_米
2. 绿地: \_\_\_\_\_平方米
3. 照明:

照明路灯\_\_\_\_\_草坪路灯\_\_\_\_\_

楼道灯\_\_\_\_\_景观照明\_\_\_\_\_

4. 机动车及非机动车停车注意事项:

(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。

如您需\_\_\_\_\_ (购买/承租) 车位, 请于物业服务企业联系。

(2) 本小区居民自用充电桩报装请您按小区停车管理相关规定申报, 物业服务企业同意后方可通过南方电网 APP 申请报装业务办理, 办理业务过程中有疑问可致电 95598 供电服务热线咨询。。

(3) 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。非机动车停车位充电设施由物业服务企业 (建设单位) 安装并管理, 电动自行车充电时请将电动自行车按照小区管理相关规定停放在指定充电位置。

(4) 严禁携带电动自行车及其电池进出电梯, 严禁携带电动自行车电池入户充电。

5. 垃圾收集方式：\_\_\_\_\_（集中收集/垃圾箱（房）分类收集）

6. 污水处理方式：\_\_\_\_\_（化粪池/市政管网/污水处理站）

7. 门卫室：\_\_\_\_\_座

8. 安全系统：

（1）本小区每个单元门均设有门禁系统，每户发放\_\_\_\_\_门禁卡，如丢失或需增门禁卡，请与物业服务企业联系。（本条在符合工程实际时选用）

（2）本小区设有楼宇对讲系统，如遇有问题，请与物业服务企业联系。（本条在符合工程实际时选用）

（3）本小区设有机械停车位车辆管理系统，请按使用说明使用。遇有问题，请与车辆管理人员联系。（本条在符合工程实际时选用）

其他：\_\_\_\_\_

安全系统及设施设备的使用，请仔细阅读使用说明书。

9. 消防系统：小区设有消防栓（     ）只。

10. 围墙：\_\_\_\_\_

11. 其它设施：

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

12. 注意事项

（1）业主、使用人不得在道路、绿地、门厅、走廊通道等共有部分违法搭建及堆放杂物。

（2）室内外严禁存放易燃易爆等危险品，以免造成危害。

（3）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。

（4）请爱护室外共有绿地及花木，遵守电梯使用有关管理规定。

（5）请遵守南宁市环境、绿化、消防等有关法规、规章、制度。

（6）不得从窗户向外抛洒杂物或液体。

（7）按照南宁市的相关规定，室内公共部位严禁吸烟。

（8）如需张贴寻人、寻物启事，请贴在指定告示栏，严禁随处张贴。



### 三、附件

1. 本套房屋建筑平面示意图（含主体结构示意图，由建设单位绘制）
2. 本套房屋上下水布置示意图（由建设单位绘制）
3. 本套房屋电气线路布置示意图（由建设单位绘制）
4. 空调位置安装示意图（含平面和立面位置，由建设单位绘制）
5. 生产厂家对房屋建筑中配置的电梯、电线、水表、门、窗、洁具等其他设备、设施有关说明书等资料\_\_\_份。
6. 室内环境检测报告（如果为精装修建议由建设单位提供）
7. 建筑物隔声情况和声环境情况
8. 逃生通道图（由建设单位绘制）
9. 绿地示意图
10. 共用部位、共用设施设备修缮、改造说明（适用于二手房买卖，由物业服务企业编制）
11. 本套专有部位、专用设施设备修缮、改造说明（适用室内装饰装修，由建设单位编制）
12. 室内装饰装修情况的说明（适用于二手房买卖，由出卖人编制）

## 四、服务指南

1. 建筑区划周边交通状况：

\_\_\_\_\_

2. 社区服务设施：\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_  
公用事业费交款处\_\_\_\_\_ 医疗保健\_\_\_\_\_ 集贸市场\_\_\_\_\_

3. 教育设施名称：本社区配套的中学、小学、幼儿园有\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_

4. 物业服务企业、街道办事处、社区居民委员会、派出所地址  
及电话：

物业服务企业：\_\_\_\_\_

街道办事处：\_\_\_\_\_

社区居民委员会：\_\_\_\_\_

派出所：\_\_\_\_\_