

# 星汇海珠湾(C1栋)

使用说明书

质量保证书

附件1

编号: \_\_\_\_\_

# 使用说明书

# 说 明

一、为维护商品房消费者的合法权益，加强商品房售后服务管理，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房时，必须向购买人提供《使用说明书》。

三、《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。《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《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《使用说明书》适用于房地产开发企业出售的商品房，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购买的房屋结构类型、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，请您在使用本房屋及其配套设施之前，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(广州越秀物业发展有限公司越秀星汇湾花园服务中心)，遇到任何困难，请拨打物业24小时服务电话 020-32641181（如有更改，我们将及时告知您）。



### 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	广州东耀房地产开发有限公司	马锐	020-88831188
勘察单位	广州地质勘察基础工程公司	何发光	020-87765490
设计单位	广州城建开发设计院有限公司	迟为民	020-38665088
施工单位	中国建筑第二工程局有限公司	石雨	010-51816629
监理单位	广州越建工程管理有限公司	迟为民	020-85515456
质量保修受理单位	广州越秀物业发展有限公司星汇湾花园服务中心	余安鹏	020-37413583
前期物业服务单位	广州越秀物业发展有限公司	毛良敏	020-85293288

### 二、商品房概况:

项目名称	星汇湾花园				
项目地址	广州市海珠区星曜街				
幢(栋)号	C1	总层数	39	本栋房屋用途	商业办公
层次	12	房号	C1-1212	本套房屋用途	商业办公
房屋建筑面积	91.0626 m <sup>2</sup>	套内建筑面积	64.803 m <sup>2</sup>	分摊共有建筑面积	26.2596 m <sup>2</sup>
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	/		广州市国土资源和规划委员会		终止日期: /
商品房销售方式: <input checked="" type="checkbox"/> 预售(预售许可证) <input type="checkbox"/> 现售(现售备案证)	穗房预(网)字第 20200426号		广州市住房和城乡建设委员会		初次发证日期: 2020/6/11

### 三、商品房工程概况:

### (一) 房屋结构

地基类型		<input type="checkbox"/> 天然地基 <input type="checkbox"/> 桩基础 <input checked="" type="checkbox"/> 筏型基础 <input type="checkbox"/> 箱型基础 <input type="checkbox"/> 条形基础    其他_____	
结构类型		<input type="checkbox"/> 框架结构 <input type="checkbox"/> 框剪结构 <input type="checkbox"/> 砖混结构 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <u>钢筋混凝土结构</u>	
抗震烈度		<u>7</u> 度	耐火等级
设计使用荷载		(1) 客厅: <u>2</u> kN/m <sup>2</sup> ; (2) 卧室: <u>2</u> kN/m <sup>2</sup> ; (3) 卫生间: <u>2.5</u> kN/m <sup>2</sup> ;	
节能措施		屋顶: 采取50型SGK屋面隔热板; 传热系数K: <u>≤0.90</u> W/(m <sup>2</sup> ·K) 外墙: 采取 加气混凝土砌块; 导热系数K: <u>≤1.47</u> W/(m <sup>2</sup> ·K) 外窗传热系数K: <u>3.5、6.5</u> W/(m <sup>2</sup> ·K); 气密性: <u>1~9F: q1≤2.5</u> <u>m<sup>3</sup>/(m·h) 且 q2≤7.5 m<sup>3</sup>/(m<sup>2</sup>·h) 10F及以上: q1≤1.5 m<sup>3</sup>/(m·h) q2</u> <u>≤4.5 m<sup>3</sup>/(m<sup>2</sup>·h); 玻璃遮阳系数SC: ≤0.99; 玻璃可见光透射比</u> <u>≥0.4; 东西向外窗外遮阳技术: low-e中空6mm+9A+6mm low-e单银</u> <u>中空6mm+9A+6mm;</u>	
墙体材料	填充材料	外墙	<input checked="" type="checkbox"/> 蒸压加气混凝土砌块 <input type="checkbox"/> 砼小型空心砌块 <input type="checkbox"/> 灰砂砖 <input checked="" type="checkbox"/> 剪力墙 <input type="checkbox"/> 蒸压粉煤灰砖 <input type="checkbox"/> 烧结保温砖    其他_____
		内墙	<input checked="" type="checkbox"/> 蒸压加气混凝土砌块 <input type="checkbox"/> 砼小型空心砌块 <input type="checkbox"/> 灰砂砖 <input checked="" type="checkbox"/> 剪力墙 <input type="checkbox"/> 蒸压粉煤灰砖 <input type="checkbox"/> 烧结保温砖    其他_____
	保温隔热材料		<input checked="" type="checkbox"/> 玻化微珠保温砂浆 <input type="checkbox"/> 聚苯颗粒保温砂浆 <input type="checkbox"/> 挤塑聚苯板 <input type="checkbox"/> 膨胀聚苯板    其他_____
门窗	玻璃	<input checked="" type="checkbox"/> 普通单层玻璃 <input type="checkbox"/> 普通镀膜玻璃 <input type="checkbox"/> 普通中空玻璃 <input checked="" type="checkbox"/> Low-E中空玻璃    其他 _____	
	型材	<input checked="" type="checkbox"/> 普通铝合金 <input type="checkbox"/> 断热桥铝合金 <input type="checkbox"/> 塑钢    其他_____	
防水材料	墙体	<input type="checkbox"/> 聚合物砂浆 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 <u>防水砂浆</u>	
	屋面	<input checked="" type="checkbox"/> 防水卷材 <input type="checkbox"/> 防水涂料	
	厨房、卫生间、阳台	<input type="checkbox"/> JS II 聚合物水泥防水涂料	
阳台		<input type="checkbox"/> 封闭式 <input type="checkbox"/> 非封闭式	
屋面	屋面类型	<input checked="" type="checkbox"/> 上人屋面 <input type="checkbox"/> 非上人屋面	

部分	隔热材料	<input checked="" type="checkbox"/> 挤塑聚苯板 <input type="checkbox"/> 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	0.55L/s	DN25~DN80, 水表前 管线为内衬塑钢管	DN25, 水表后管线 为PP-R给水管	供水方式: <input type="checkbox"/> 市政直供 <input checked="" type="checkbox"/> 二次加压
排水	1.5L/s (DN50) ; 4.72L/s (DN75); 13.2L/s (DN100);	DN150、DN100、 DN75 UPVC排水管	DN50、DN75、DN100 UPVC	排水方式: <input type="checkbox"/> 直接排放 <input type="checkbox"/> 二级生化 <input checked="" type="checkbox"/> 化粪池
电气	8kW/10kW	WDZ-BYJ-3*16-CT/ PC32/WDZ-BYJ-5*1 0-CT/2PC32-CC/WC	WDZ-BYJ-3*2.5-P C20、 WDZR-BYJ-3*4-PC 25	供电方式: <input type="checkbox"/> 架空 <input checked="" type="checkbox"/> 地埋电缆
燃气	/	/	/	供气方式: <input type="checkbox"/> 煤气 <input type="checkbox"/> 天然气 <input type="checkbox"/> 管道液化气
厨房	<input type="checkbox"/> 灶台 <input type="checkbox"/> 自来水管 <input type="checkbox"/> 热水管 <input type="checkbox"/> 预留燃气管 <input type="checkbox"/> 预留排烟道 其他:			
卫生间	<input type="checkbox"/> 坐便器 <input type="checkbox"/> 浴缸 <input type="checkbox"/> 洗面盆 <input checked="" type="checkbox"/> 预留排气道 其他:			
通信	连接电话: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否; 光纤到户: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
有线 电视	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无			
对讲 系统	<input type="checkbox"/> 可视 <input type="checkbox"/> 普通			
空调 安装	预留孔: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无; 冷凝集水管: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无; 空调室外机板: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无			

#### **四、使用说明和注意事项：**

1. 用户使用后，不得改变本商品房的使用功能、结构、外形及色调。
2. 商品房内地面、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（若有）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. 每户设独立的电表。用户要做到安全用电，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. 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。
10. 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。
11. 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。



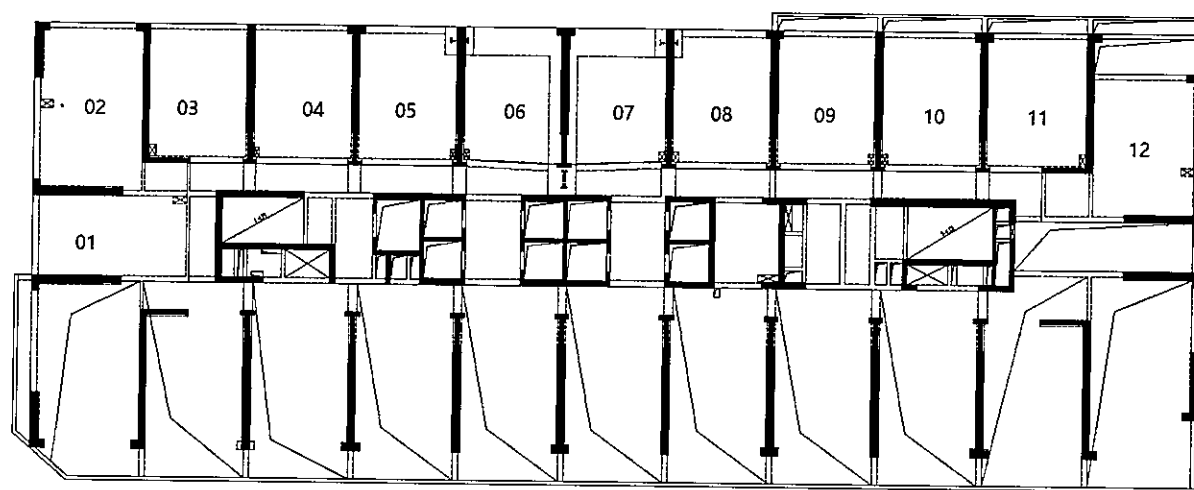
12. 安装防盗网应遵守有关规定，不得凸出外墙安装防盗网和晒衣架等；请勿重物撞击，在上面打洞、乱刻乱画，以免损坏墙面装修。

13 其它注意事项参照有关规定执行。

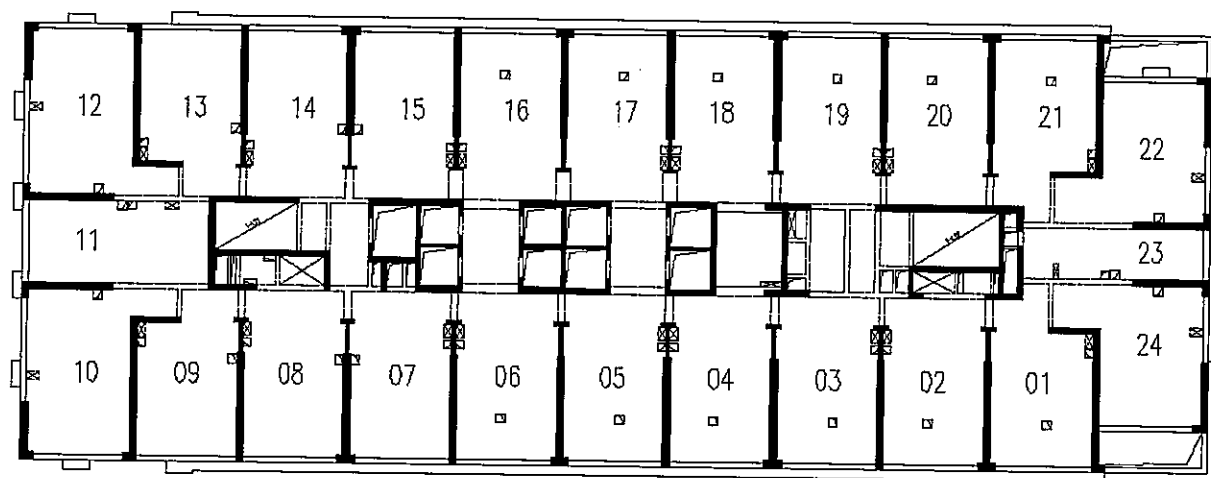
## **五、附图：**

1. 本套商品房建筑主体结构位置平面图
2. 本套商品房给排水布置示意图
3. 本套商品房电气线路布置示意图

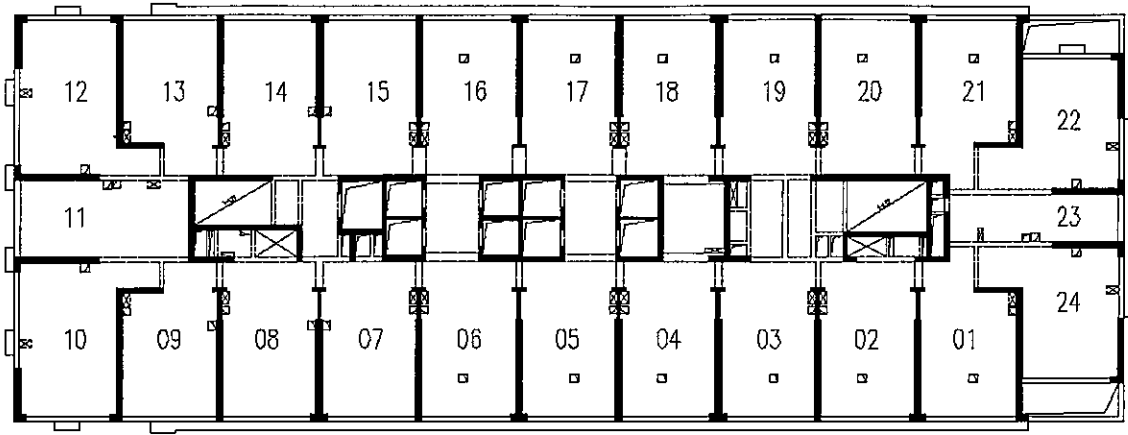
# 1. C1栋商品房建筑主体结构位置平面图



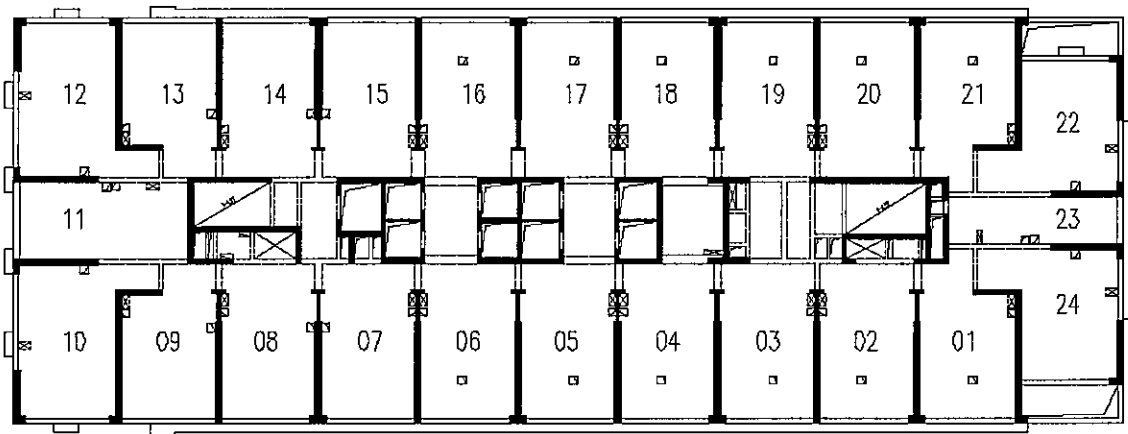
C1楼 三层建筑主体结构布置示意图



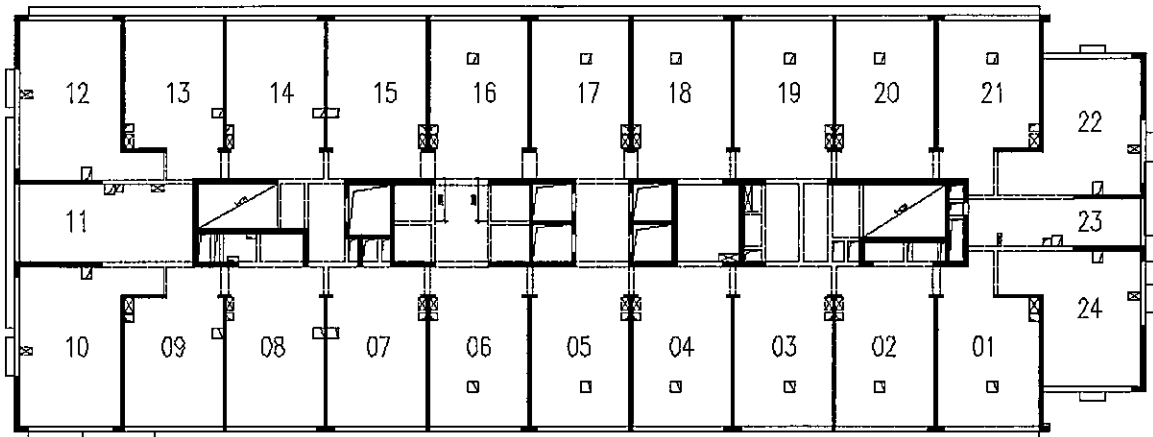
C1楼 四~十、十二~二十层建筑主体结构布置示意图



C1楼二十二层建筑主体结构布置示意图

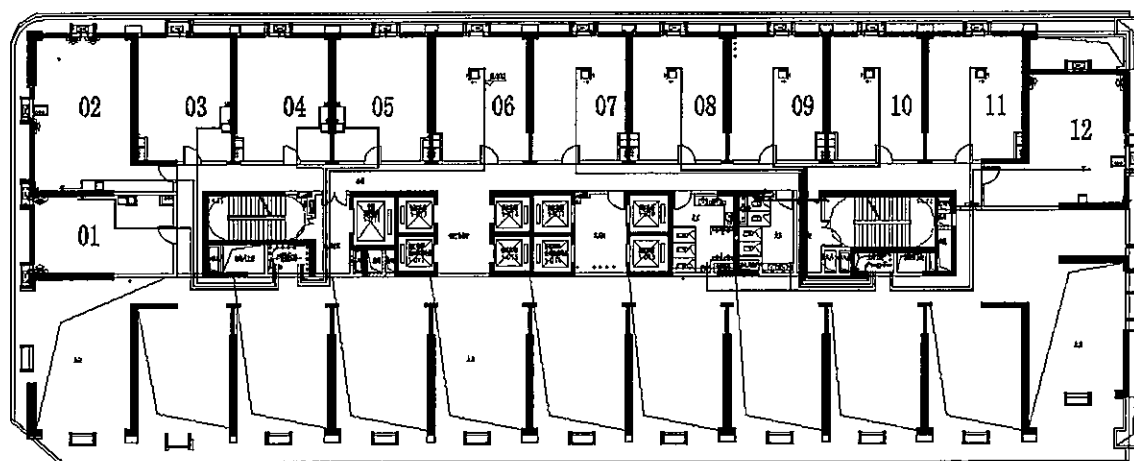


C1楼二十三~三十层建筑主体结构布置示意图

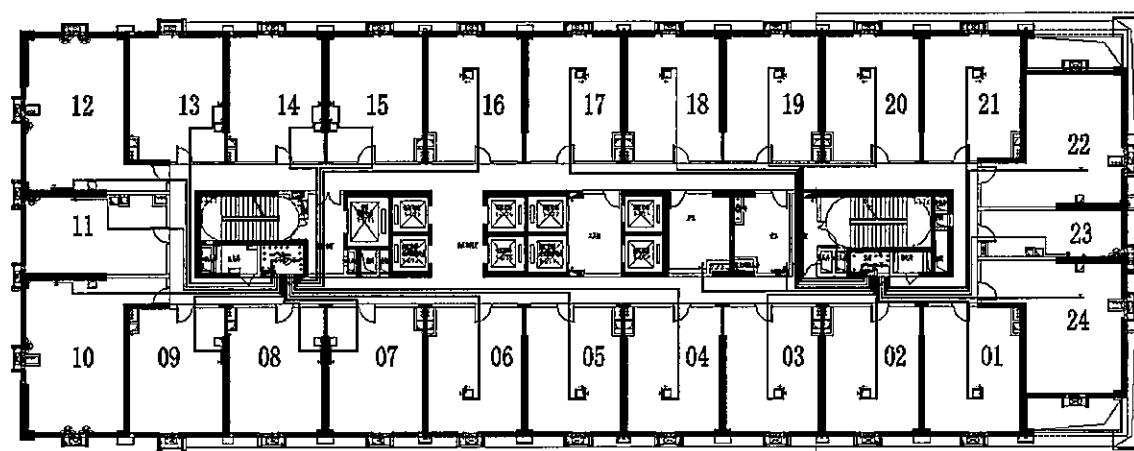


C1楼 三十二~三十九建筑主体结构布置示意图

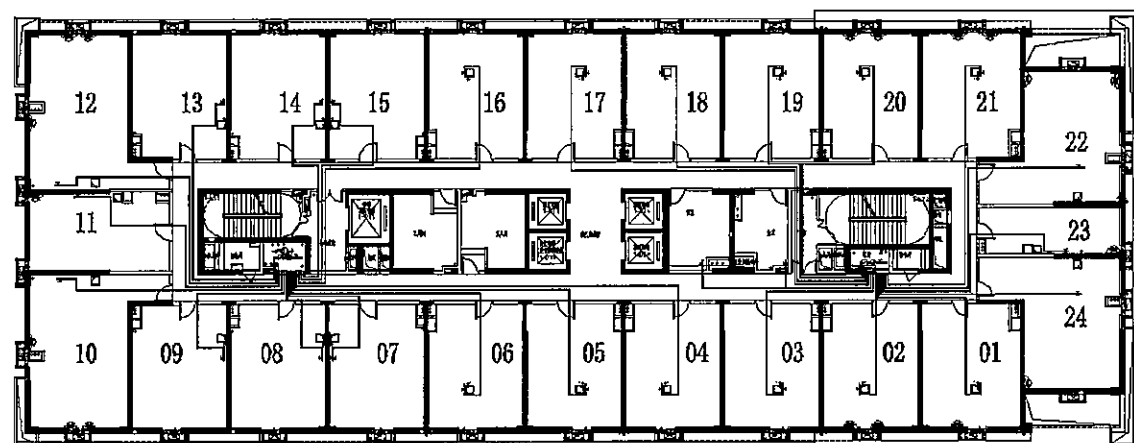
## 2. C1栋商品房给排水布置示意图



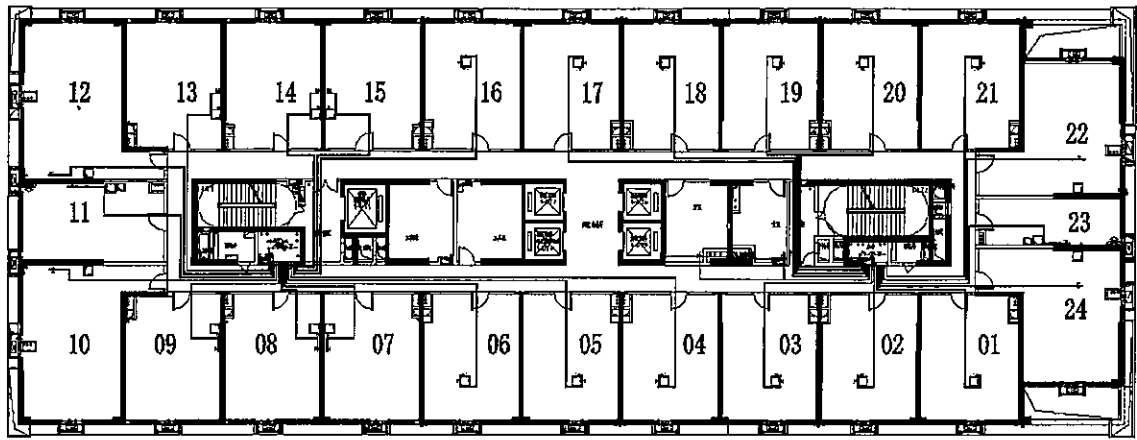
C1楼 三层给排水布置示意图



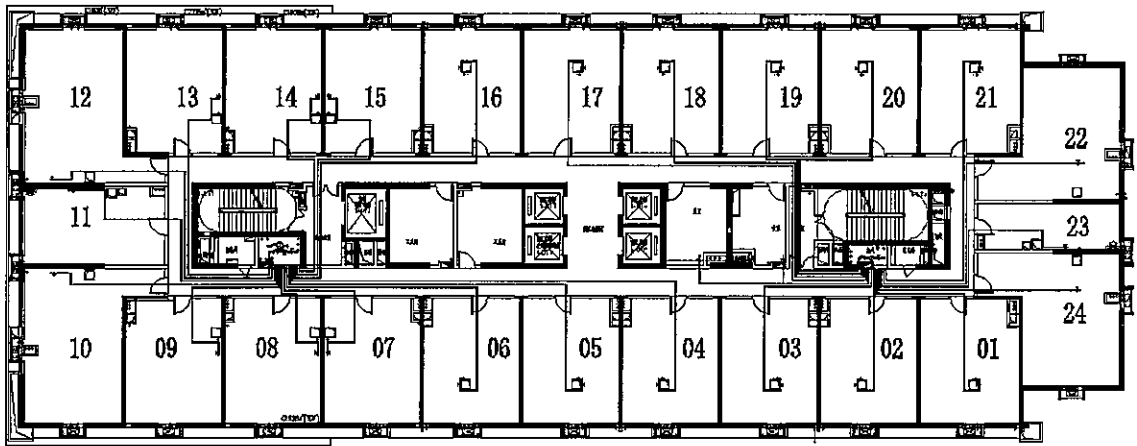
C1楼 四~十、十二~二十层给排水布置示意图



C1楼 二十二层给排水布置示意图

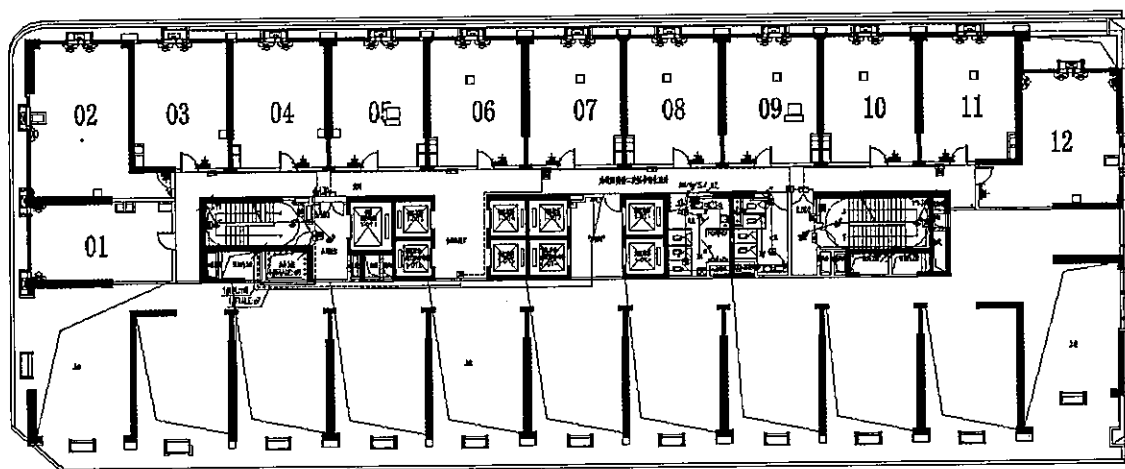


C1楼 二十三~三十层给排水布置示意图

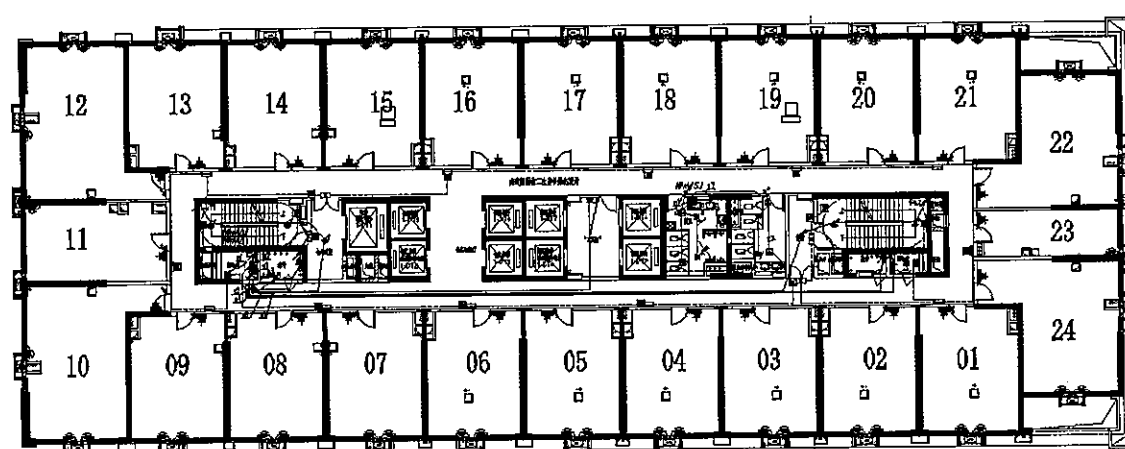


C1楼 三十二~三十九层给排水布置示意图

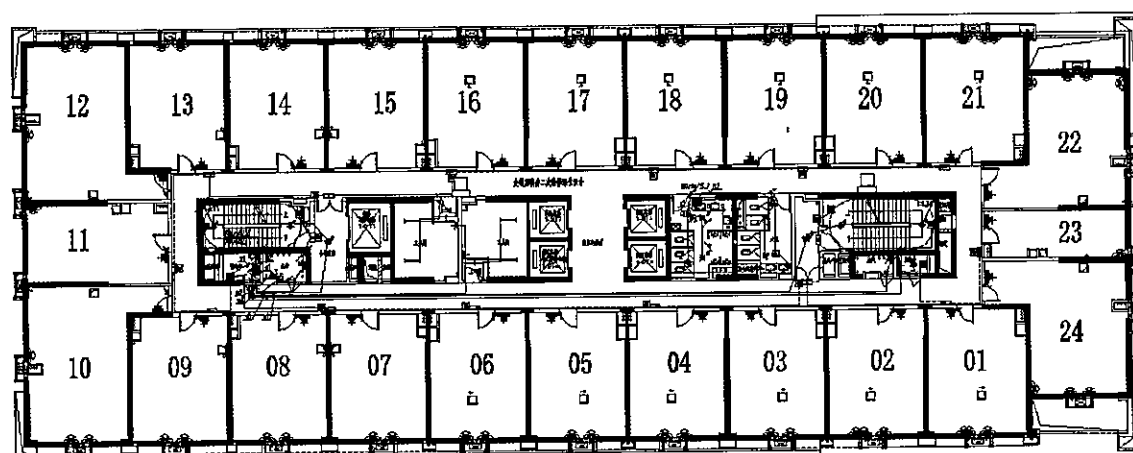
### 3. 1. C1栋商品房电气线路布置示意图（插座）



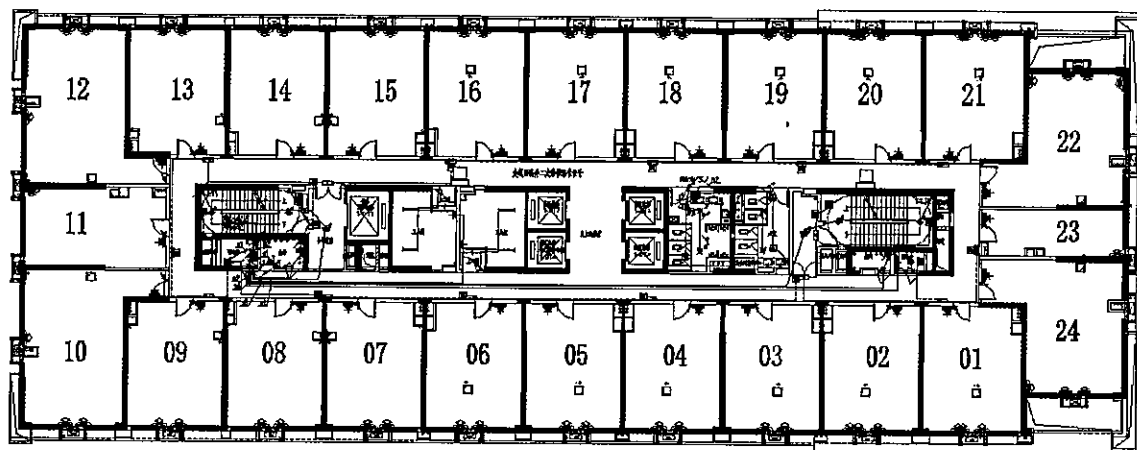
C1楼 三层插座平面布置示意图



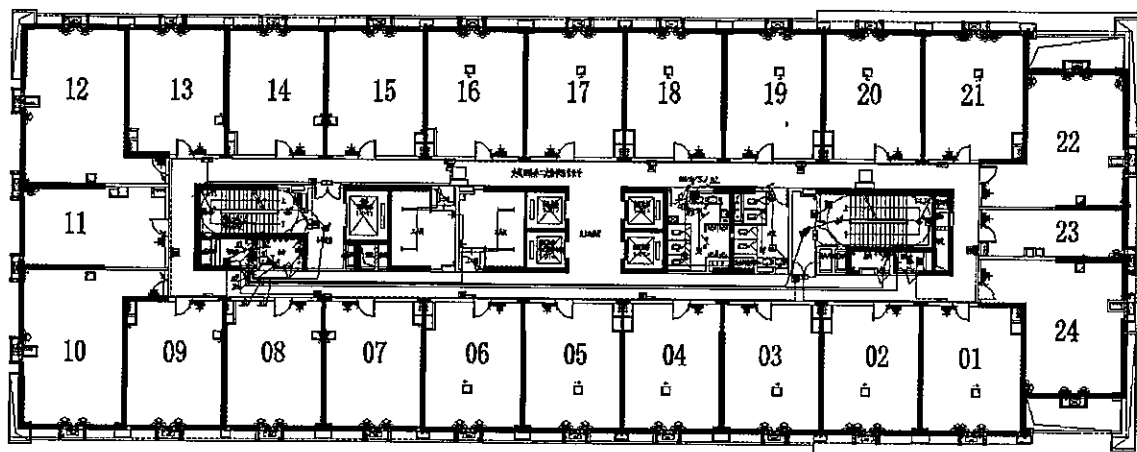
C1楼 四~十、十二~二十层插座平面布置示意图



C1楼 二十二层插座平面布置示意图

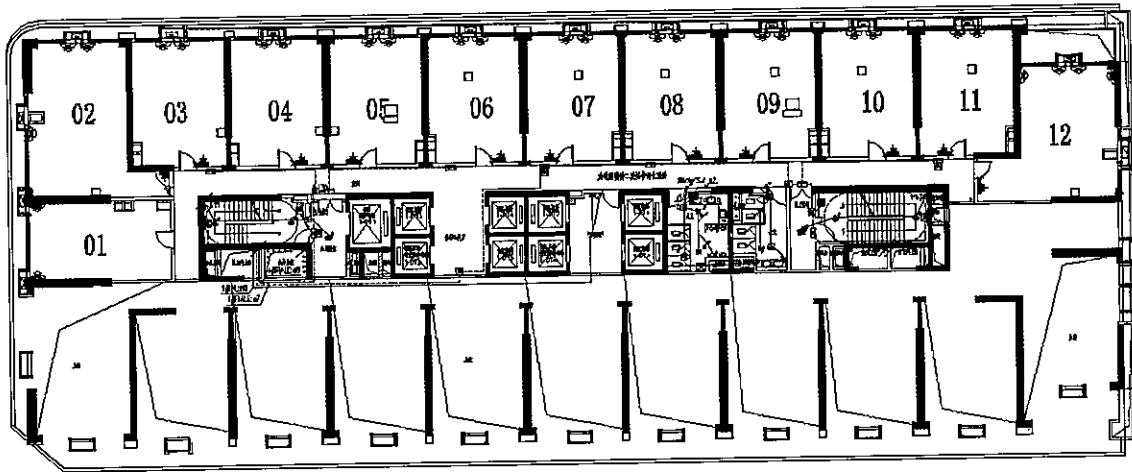


C1楼 二十三~三十层插座平面布置示意图

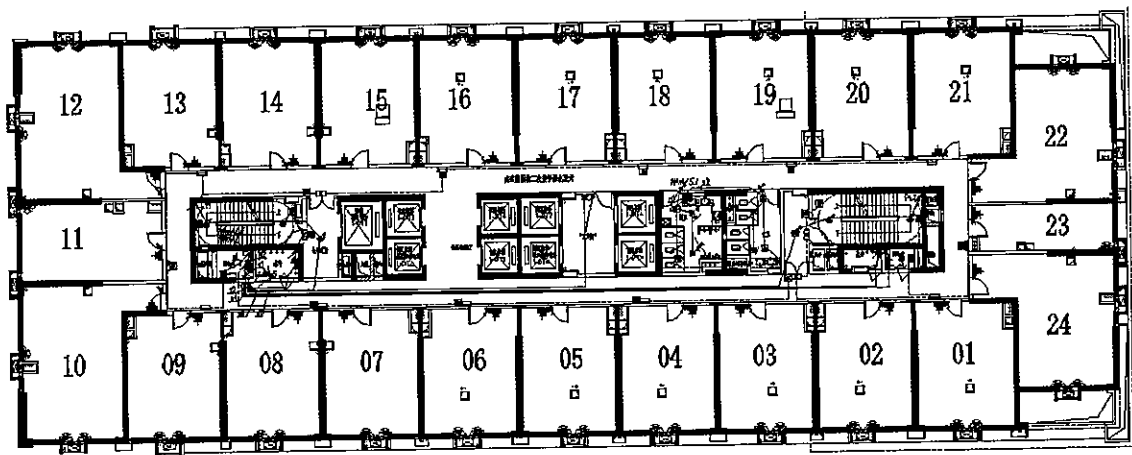


C1楼 三十二~三十九层插座平面布置示意图

### 3. 2. C1栋商品房电气线路布置示意图（照明）

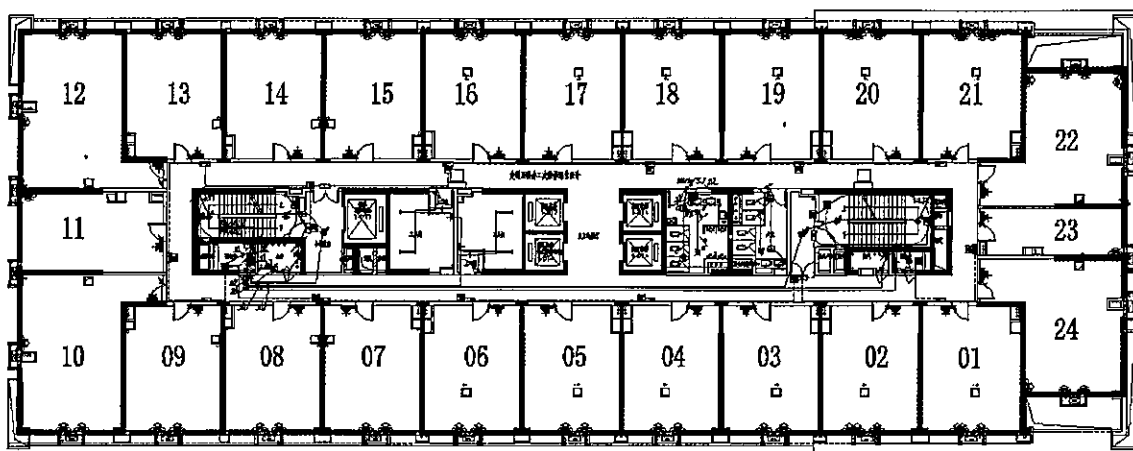


C1楼 三层照明平面布置示意图

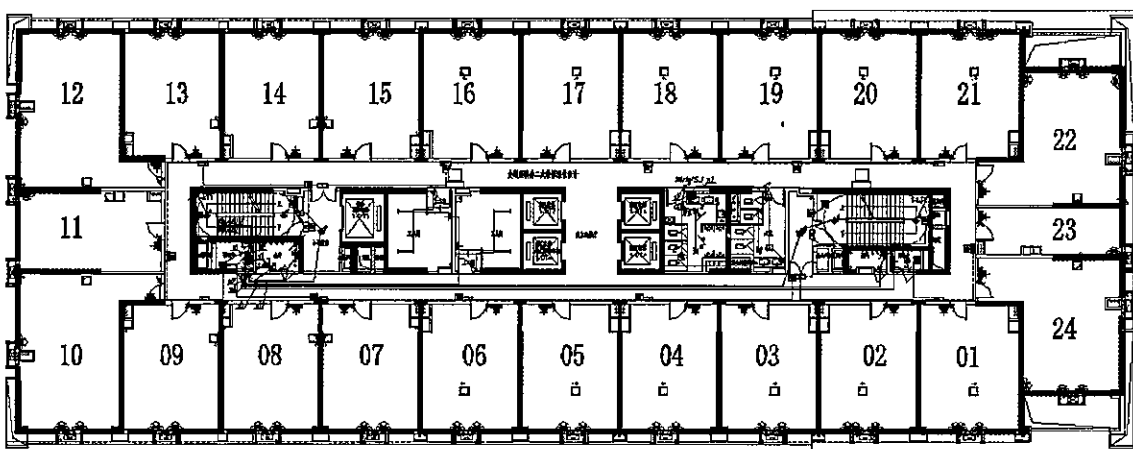


C1楼 四~十、十二~二十层照明平面布置示意图

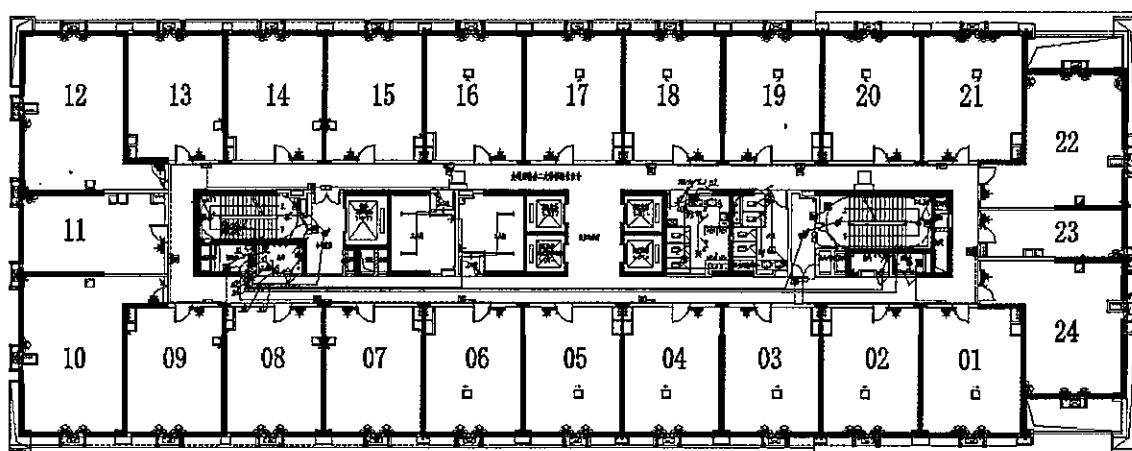




C1楼 二十二层照明平面布置示意图



C1楼 二十三~三十层照明平面布置示意图



C1楼 三十二~三十九层照明平面布置示意图

# 质量保证书

# 说 明

一、 为维护商品房消费者的合法权益，加强商品房屋售后服务管理，根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》《建设工程质量管理条例》《房屋建筑工程质量保修办法》《城市房屋白蚁防治管理规定》《广东省商品房预售管理条例》和原建设部《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》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房屋时，必须向购买人提供《质量保证书》。

三、 《质量保证书》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。《质量保证书》应当作为商品房买卖合同的补充约定。

四、 本商品房屋质量保修期自开发建设单位将竣工验收合格的房屋交付用户使用之日起计算，保修期不应低于国家规定的期限。

五、 因用户使用不当、擅自改动结构、设备位置和不当装修等造成的损坏和质量问题，不属于保修范围。

六、 因国家政策法规的调整，本《质量保证书》有关内容从其规定。

七、 本《质量保证书》适用于房地产开发企业出售的商品房屋，其他住宅和非住宅的商品房屋，可参照执行。

尊敬的业主：

为确保商品房屋售后服务质量，维护您的合法权益，根据有关规定，特向您提供《质量保证书》，请您仔细阅读。

建设单位（盖章）



一、商品房屋概况

项目名称	星汇湾花园		
房屋坐落	广州市海珠区星曜街		
房 号	C1-1212	房屋买受人	吴颖晖
房屋结构	钢筋混凝土结构	建筑面积	91.0626 m <sup>2</sup>
交付日期	/ 年 / 月 / 日	保修起始日	年 月 日
报修单位	名称	广州越秀物业发展有限公司	
	电话	020-32641181	
	地址	广州市海珠区星曜街77号物业服务中心	

二、工程竣工验收情况

验收内容	验收部门	验收结论	验收日期	备注
规划	广州市规划和自然资源局	通过	2022年6月23日	
建筑	广州市海珠区住房和城乡建设局	通过	2022年6月23日	
消防	广州市海珠区住房和城乡建设局	通过	2022年6月23日	

### 三、保修范围与保修期限

保修项目	公司承诺 保修期	保修责任	维修处理 时限
地基和主体结构	设计文件规定的正常合理使用寿命	保修期内如因设计或施工的原因,造成建筑物的地基下陷、开裂、倾斜及主体结构构件开裂、变形、破损、超出国家设计规范的规定值时,本公司将无偿修复并满足有关规范及标准。	根据鉴定结果,实施加固维修
屋面防水	3年	保修期如因防水材料、设计或施工质量而导致天面渗水、滴漏,本公司将无偿维修并满足有关规范及标准。	3日内答复
墙面、卫生间地面	1年	保修期内如因施工质量而出现的墙面、卫生间地面渗漏,本公司将无偿维修并满足有关规范及标准。	3日内答复
墙面、顶棚抹灰层脱落	1年	保修期内因施工质量问题出现的墙、顶棚抹灰层脱落,本公司将无偿修复。	3日内答复
地面空鼓开裂、大面积起砂	1年	保修期内因施工质量问题出现的地面饰面空鼓、开裂、大面积起砂,本公司将无偿修复。	3日内答复
门窗翘裂、玻璃五金件损坏	1年	保修期内因产品或施工质量问题出现的门窗翘裂、五金件损坏,本公司将无偿维修或更换。	24小时内答复
管道堵塞	2个月	保修期内因施工质量问题出现的管道堵塞问题,本公司将无偿疏通。	24小时内答复
电气系统、给排水管道、设备安装	2年	保修期内因施工原因,造成电气系统、给排水管道等工程问题,本公司将无偿维修并满足有关规范及标准。	24小时内答复
卫生洁具	1年	保修期内因产品或施工质量问题出现的卫生洁具开裂,漏水问题,本公司将无偿维修或更换。	24小时内答复
灯具、电器开关	6个月	保修期内因产品或施工质量出现的问题、随楼附送的灯具(不含光源)、电器及开关失灵问题,本公司将无偿维修或更换,但业主自行改动后不属保修范围。	24小时内答复
装修工程	2年	保修期内因施工质量问题,造成装修工程问题,本公司将无偿维修并满足有关规范及标准。	3日内答复
电器	\	以厂家提供的质量保修书为准	\
白蚁	10年	在白蚁防治的保治期限内,发生蚁害,白蚁防治单位将无偿进行灭治。	

注: 1.商品房屋保修期自房地产开发企业将竣工验收合格的房屋交付商品房买受人之日起计算,公用部位保修期自项目竣工验收合格之日起计算。国家对房屋工程质量保修期另有规定的,保修期限按照国家规定执行。

2.涉及表内未列出的其他部位、部件的保修期限,可由房地产开发企业与商品房买受人自行约定。

3.若上述保修期届满时,建设工程承包单位向建设单位约定的质量保修书约定的保修期尚未届满的,则本保证书的保修期自动延展至建设工程承包单位向建设单位承诺的保修期届满的截止日。

4.以上保修项目若人为损坏的不在保修范围。

#### 四、保修委托单位

本房地产开发企业作为商品房质量第一责任人，按照《质量保证书》和商品房买卖合同的约定，承担商品房保修责任。为方便业主保修，本房地产开发企业委托 中国建筑第二工程局有限公司 等单位对该商品房屋进行保修。

#### 五、报修及处理：

1. 在保修期内，房屋使用人在正常使用本商品房发现房屋出现质量缺陷时，应及时向本公司报修，本公司免费承担保修责任。

2. 在接到用户报修后，本公司将及时到现场核查情况，并在维修处理时限内答复修复时间。在履行保修责任过程中需要业主配合、协助的，若业主不配合、协助而导致本公司无法履行保修、修补责任的，相关后果由业主承担。

3. 保修期内，因房屋维修需物业相邻的其他用户配合，本公司将出面协调，若因其他用户拒绝维修人员进场，由此而无法及时修复及产生的所有装修危害结果，将由其他用户承担。

#### 六、用户注意事项：

1. 因用户使用不当或擅自改动结构、设备管线位置和不当装修而造成质量问题，本公司不承担保修责任；造成房屋质量受损或其他用户损失的，由责任人承担相应责任。因不可抗力造成的质量缺陷，不属于房地产开发企业的保修范畴。

2. 用户使用后，有关商品房质量的来信来访、投诉，本公司将直接或委托物业管理公司及时给予书面答复和在合理期限内妥善处理。

建设单位

(盖章)：



购买人

(签字)：

2023年6月29日

