



方远·天合府

住宅质量保证书

住宅使用说明书

方远房地产集团有限公司



住宅质量保证书

尊敬的住户：

感谢您选购了我公司开发建设的商品住宅，为了保护您的合法权益，促进我公司不断提高开发质量，做好商品住宅售后服务；同时也为了指导您更好地使用我公司开发建设的商品住宅。我们根据国务院《城市房地产开发经营管理条例》，实行商品住宅质量保证书和使用说明书制度，请您密切配合，并欢迎您对我们的工作提出意见和建议。

开发公司地址：浙江台州市府大道 298 号

物业公司地址：方远·天合府物业办公室

销售部联系人：王黎闻 联系电话：（0576）88816966

物业公司联系人： 联系电话：

本着对住户负责、对社会负责的原则，本公司对您购买的方远·天合府第幢单元室，建筑面积为平方米的住宅作出如下质量保证和承诺：

一、符合国家和省住宅建筑设计标准和规范。

二、____年__月__日，通过建设工程竣工验收合格，并经椒江区住房和城乡建设局登记备案，有房屋建筑工程竣工验收备案表，可以交付使用。详见房屋建筑工程竣工验收备案表。

三、本住宅自竣工验收交付用户使用之日起，在正常使用情况下，在以下期限以内出现下述质量问题的，由本公司免费承担保修责任：

- 1、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，8 年；
- 2、电气管线、给排水管道、设备安装，2 年；
- 3、墙面、顶棚抹灰层脱落，1 年；
- 4、地面空鼓开裂、大面积起砂，1 年；
- 5、门窗翘裂，五金件损坏，1 年；

6、灯具、电器开关，6个月；

7、管道堵塞，2个月。

以上保修内容中的第1~7项等七项，本公司已委托方远建设集团股份有限公司负责维修。

地基基础和主体结构在合理使用寿命年限内承担保修。

因住户未按本公司《住宅使用说明书》要求正确使用，擅自改动结构、设备、管线走向或装修不当所造成的质量问题由住户自行承担维修责任。

四、住户入住后，有关住宅质量的投诉，本公司将及时给予实地察看、书面答复和妥善处理。

五、住户与开发企业因房屋主体结构质量问题发生争执，经省、市、县（市、区）工程质量监督部门鉴定，属主体结构不合格的房屋将予以退还或调换。

六、如对本公司的答复或处理有争议，凡有关住宅工程质量的，可根据《浙江省建筑业管理条例》，向所在地建设工程质量主管部门书面反映；凡有关住宅配套质量的，向住宅所在地建设主管部门书面反映，也可直接向人民法院提起诉讼。

七、本质量保证书作为商品住宅销售合同的附件，是本公司承担商品住宅质量责任的法律文件，与销售合同具有同等法律效力，请用户妥善保存，不得伪造、涂改。

保证单位： (盖章)

法人代表： (盖章)

年 月 日

住宅使用说明书

欢迎入住由我公司开发建设的住宅，祝愿您全家安居乐业、生活幸福。为使您居住的小区拥有安全、舒适的居住环境，请您迁入新居之前阅读本说明书。

一、天合府 1-6 号楼采用框架-剪力墙（砖混、框架、框架剪力墙、剪力墙）结构住宅；请您切勿随意在墙、梁、柱、板等承重结构及屋面上开洞，更不能擅自拆除，以免影响结构安全。

二、本小区住宅的楼面设计活荷载为 2.0 KN/m²，露台设计活荷载为 2.0KN/m²，卫生间设计活荷载为 2.5KN/m²，厨房、餐厅设计活荷载为 2.0KN/m²，阳台设计活荷载为 2.5 KN/m²，请您在家具布置或堆载时注意不要超过此限。

三、本小区住宅达到国家规定的 50%（50%，65%等）节能标准。1-6 号楼高层住宅采用外墙外保温（外墙内保温、外墙外保温、外墙墙体自保温）施工，冷热桥部位采用 15 厚无机轻集料保温砂浆 II 型外保温。高层外墙主要保温材料采用华能中天、大城正丰、廊坊福洛斯（厂家暂定）生产的岩棉板建筑节能保温材料，该材料导热系数为 0.040W/(M·K)。屋顶采用挤塑聚苯板建筑节能保温材料。门窗采用隔热金属型材多腔密封窗框，6(low-e)+12A+6 全超白钢化中空玻璃。住宅装修前，请您仔细翻阅附图，装修时切勿损坏保温层。

四、本小区 1-6 号楼住宅所选用的空气能热水器为广东美的暖通设备有限公司生产，其维护工作由台州市椒江复兴科技有限公司负责，使用前请您仔细阅读使用说明书。

五、本小区属方远·天合府物业管理区域。房屋装修时请事先告知本小区物业服务企业，并办理相关手续，同时须遵守《小区管理规约》等有关约定。

六、厨房、卫生间是住宅重要的功能性部位，请勿随意改变使用功能和管道，以免对楼下、楼上住房和整个系统造成不利影响。

七、为了安全用电，请注意正确使用接地保护装置，室内装修确需改动原有线路时，务必请有资格的电工操作。

八、本小区管道燃气由台州中燃爱思开城市燃气发展有限公司负责安装施工和维修保养，业主在使用管道燃气前，请仔细阅读该公司提供的《用户须知》。

九、本小区自来水由台州水司清泉市政工程有限公司负责安装施工和维修保养。

十、本小区高层（1#、2#、3#、4#、5#、6#楼）电梯选用广东菱电电梯有限公司生产的 NexWay-S 型号电梯，在电梯质保期内由广东菱电电梯有限公司维修保养，业主在使用时，须在小区物业服务企业的指导下按核定的荷载使用，不得过载使用电梯。

十一、请遵守物业管理和《小区管理规约》等有关规定，倾倒垃圾，安装空调、晒衣架，封闭阳台，增设保安窗、门，安装太阳能等涉及公共行为事项前，敬请服从小区物业管理的规定，并到小区物业服务企业申请备案。

十二、请积极参加小区业主大会，配合业主委员会的工作，关心居委会和业主委员会的活动。

十三、本住宅实行质量保修服务，您可按《住宅质量保证书》指明的内容，获得保修服务。

十四、本公司以服务业主为经营宗旨，竭诚为广大业主建设质量可靠、方便舒适、环境优美的新居，欢迎您多提宝贵意见。

十五、其它需要说明的事项:

(一) 本小区住宅的外围护为单元式玻璃板块门窗，因此不能外挂空调室外机；

(二) 卫生间装修后每平方荷载不得超过 2.5 KN/m²，请业主在装修时注意不要破坏原防水层；

(三) 本小区住宅安装的电梯、空气能热水器等产品的质量、维修、赔偿等产品质量及保修责任均由该产品的生产厂家或经销商负责，其产品质保与保修期限以具体产品的质保规定为准。

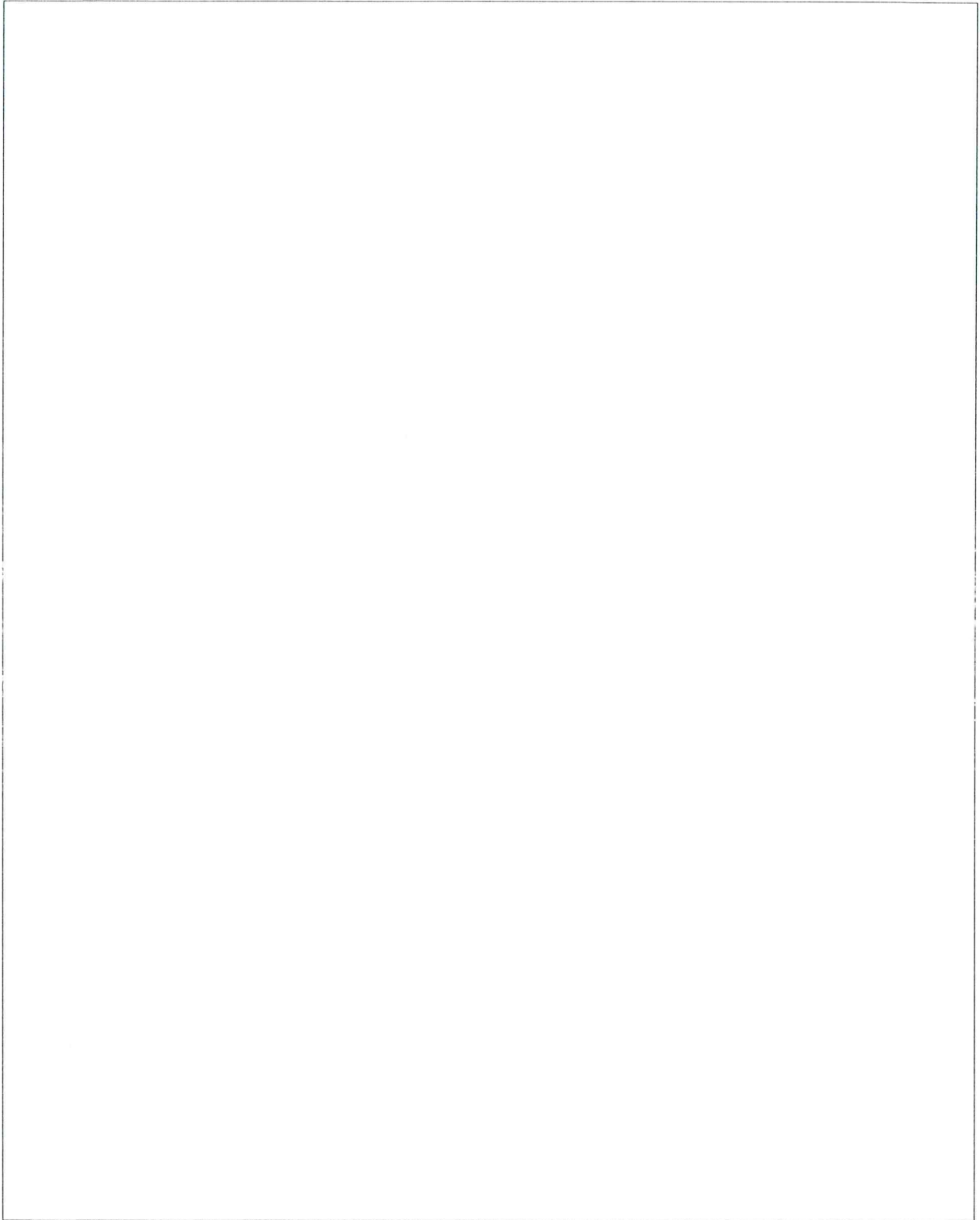
十六、业主在装修时，切勿擅自拆改房屋承重结构或随意改变房屋使用功能，确须拆改房屋承重结构或改变房屋使用功能的，须征得相邻关系人的书面同意意见和取得原房屋设计单位的联系单，经房屋管理部门批准后，方可实施，否则造成的后果均由业主负责。

附件 1:房屋平面图（含外墙保温位置示意图，保温位置用粗线表示）。

附件 2:房屋电位图。

项目名称	方远·天合府			
发 商	名称	方远房地产集团有限公司		
	地址	浙江台州市府大道 298 号 25F		
	法人代表	潘普斌		
	联系人	王黎闻	联系电话	0576-88816966
土建施工单位	方远建设集团股份有限公司			
电梯安装单位	溧阳市华菱电梯工程有限公司	联系电话	18851200136	
自来水施工单位	台州水司清泉市政工程有限公司	联系电话	0576-88228976	
燃气施工单位	台州中燃爱思开城市燃气发展公司	联系电话	0576-88813133	
设计单位	浙江省城乡规划设计研究院			
监理单位	台州市建设咨询有限公司			
质监单位	台州市椒江区建筑和公用工程质量安全事务中心			
竣工日期	详见房屋建筑工程竣工验收备案表			

房屋平面图（含外墙保温位置示意图）



房屋电位图

