

建筑工程质量保修和使用维护说明书

工程名称：新都学府建设项目

施工单位：青岛土木建工集团有限公司

使用单位：青岛经济技术开发区长江房地产开发有限公司

工程在保修期内如发生施工质量问题，本单位按照《建设工程质量管理条例》、（住房城乡建设部关于印发《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定》的通知）有关规定负责保修、维护。

一、保修范围：

- 1、屋面漏雨：
- 2、烟道、排气孔道、风道不通：
- 3、室内地面空鼓、干裂、起砂、面砖松动、有防水要求的地面漏水：
- 4、内外墙及顶棚抹灰、面砖、墙纸、油漆等饰品脱落，墙面浆活起硷脱皮：
- 5、门窗开关不灵或缝隙超过规范规定：
- 6、厕所、厨房、盥洗地面泛水倒坡积水：
- 7、外墙板漏水、阳台积水：
- 8、水池、有防水要求的地下室漏水：
- 9、室内上下水系统管道漏水、漏气、电器、电线漏电、照明灯具坠落：
- 10、室外上下水管道漏水、堵塞、小区道路沉陷：
- 11、钢筋、钢筋混凝土、砖石砌体结构及其它承重结构变形、裂缝超过国家规范和设计要求：

二、保修期限：

- 1、民用与公共建筑、主体结构按设计文件规定的合理使用年限，屋面工程为五年：
- 2、建筑物的照明电气、上下水管线安装工程为两年：
- 3、建筑物的供热、供冷系统为两个采暖、供冷期：
- 4、工业建筑的设备、电气、仪表、工艺管线和有特殊要求的工程，其保修内容和期限，由使用单位和施工单位在合同中规定。

三、使用维护说明：

- 1、结构工程：①工程（楼面荷载 2.0KN/m^2 ，卫生间 2.5KN/m^2 ，上人屋面 2.0KN/m^2 ，非上人屋面 0.5KN/m^2 ）。②未经设计核算和履行相关手续，请勿拆除或增设柱、梁、板、斜撑构件等结构构件。③未

经设计核算和履行相关手续，请勿减少或增加柱、梁、板、斜撑构件等结构构件的截面尺寸。④未经设计核算和履行相关手续，请勿截断或削弱钢筋混凝土结构构件中的钢筋。⑤未经设计核算和获得批准，悬挑的空调板、开敞阳台等请勿擅自改造，并严格控制荷载。

2、装饰工程：①请勿破坏屋面、露台和有防水要求房间等部位的防水做法。②上人屋面、消防连廊、楼梯、窗等防护栏杆（含栏板），请勿随意改造、拆除或大力撞击、挤压。请勿破坏采光井、雨篷等部位的玻璃，且不得随意上人或增加荷载。③请勿随意挪动和增加填充墙，否则会改变设计工况。④请勿随意拆除或改动墙体和楼板隔音作法，否则影响隔音效果。⑤请勿暴力拆除非承重隔墙，掉落的砌块可能引起楼板震动，造成下层顶棚或梁侧装饰层空鼓、开裂的问题。⑥建筑外窗请勿随意改造，否则影响保温性能和建筑外观。⑦请勿破坏外墙保温，否则影响保温性能和造成渗漏隐患。⑧非上人屋面非专业人员请勿进入。请勿改变上人屋面用途或增设荷载。

3、给排水工程：①未经批准，请勿擅自拆除、改变或破坏已安装、埋设的给排水管道及其坡度与走向。②请勿把水泥、砂石、碎砖、木块、废纸、生活与装修垃圾等不易分解之物以及其他大块物体等放入排水管道中，否则会堵塞管道造成排水不畅。③阳台雨水管、污水管业主不可私自改动，请勿将雨水、污水管道混接，不可出现雨污同流情况。④地漏请经常泼水，以免水封干涸造成返味；请不要将超过40°的热水排入排水管道中。

4、电气工程：①房屋每户设有配电箱，设计已核算用电负荷并分回路配荷，箱内已分回路标识。请根据各开关、插座的设计容量选用与之匹配的用电设备，用电负荷切勿超过最大允许负荷量，以免导致断路跳闸以及损坏用电设备。②未经批准，请勿私自更改、增加原设计电气回路；配电箱内漏电开关跳开后，请首先检查是否有安全隐患，确认无误后，再合开关。

特此说明。

施工单位地址：

建设（监理）单位地址：

开发区长江中路 208 号

开发区长江中路 208 号 202 室

电话：13864837121

电话：15166612168

联系人姓名：李勇

联系人姓名：林佳

（公章）

（公章）

2024 年 4 月 28 日