

江苏省住房和城乡建设厅

苏建函房管〔2025〕125号

关于印发《江苏省住宅质量保证书（样式）》 《江苏省住宅使用说明书（样式）》的通知

各设区市住房和城乡建设局（委）、南京市住房保障和房产局：

为进一步加强全省商品住宅质量管理，不断提高商品住宅售后服务质量和水平，维护购房人合法权益，根据国家、省有关法律法规，我厅编制了《江苏省住宅质量保证书（样式）》《江苏省住宅使用说明书（样式）》（以下简称：新版“两书”），现印发给你们，并就有关事项通知如下，请一并贯彻执行。

一、各地要认真实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度，督促房地产开发企业在商品住宅交付使用时，必须向购买人提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，对不按规定要求提供的，要依法依规予以查处。

二、新版“两书”自2025年5月1日起执行，在执行过程中有任何问题和建议，请及时反馈我厅。2008版《江苏省住宅质量保证书》《江苏省住宅使用说明书》同时停止使用。

三、新版“两书”可在江苏省住房和城乡建设厅官方网站下载（<https://jsszfhcxjst.jiangsu.gov.cn>）。

附件：1.《江苏省住宅质量保证书（样式）》

2.《江苏省住宅使用说明书（样式）》



（此件公开发布）

江苏省住宅质量保证书

(样 式)

说 明

一、本质量保证书中的保修范围、最低保修期限，依据《城市房地产开发经营管理条例》《建设工程质量管理条例》《城市房屋白蚁防治管理规定》《江苏省绿色建筑发展条例》和《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》等确定。

二、新建住宅交付时，《江苏省住宅质量保证书》和《江苏省住宅使用说明书》一并提供给购房人。

三、正常使用情况下，住宅在保修范围和保修期限内发生质量问题的，由建设单位履行保修义务。《江苏省住宅使用说明书》对住户合理使用住宅有明确提示，因住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，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。

基本信息

项目名称		
房屋坐落	_____市_____县（区）_____路 _____号_____幢/座_____单元_____室	
建筑面积	_____ m²	
交付形式	☐ 毛坯房 ☐ 全装修住宅 ☐ _____	
绿色建筑等级	☐ 基本级 ☐ 一星级 ☐ 二星级 ☐ 三星级	
交付日期	_____年 _____月 _____日	
建设单位 (盖章)	名称	
	联系电话	
	质量保修 受理部门	
	联系电话	

基本信息

勘察单位	名称	
	联系电话	
设计单位	名称	
	联系电话	
施工单位	名称	
	联系电话	
监理单位	名称	
	联系电话	
装饰装修企业	名称	
	联系电话	
物业服务企业	名称	
	联系电话	

质量保修说明

序号	保修范围	最低保修期限	保修责任
1	地基基础和主体结构	设计文件规定的该工程合理使用年限	在正常使用情况下影响使用安全的，由原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，建设单位负责，施工单位实施保修。
2	保温工程	5 年	保修期内正常使用情况下，保温工程出现开裂、脱落等影响使用安全的质量问题，建设单位负责保修。
3	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	5 年	保修期内正常使用情况下，出现渗漏等问题，建设单位负责保修。
4	供热、供冷系统	2 个采暖期、供冷期	保修期内正常使用情况下，供热、供冷系统出现工作不正常等问题，建设单位负责保修。
5	电气管线	2 年	保修期内正常使用情况下，电气系统出现损坏、失灵等问题，建设单位负责保修。
6	给排水管道	2 年	保修期内正常使用情况下，给排水管道出现渗漏、损坏等问题，建设单位负责保修。
7	设备安装	2 年	保修期内正常使用情况下，安装工程出现开裂、漏水，金属件腐蚀等问题，建设单位负责保修。
8	装修工程	2 年	保修期内正常使用情况下，出现下列问题由建设单位负责保修：墙面、顶棚出现空鼓开裂、脱落；地面出现空鼓开裂等；门窗、五金件及玻璃出现翘裂、损伤、松动等；灯具、电器及开关失效等。

9	白蚁防治	15 年	包治期内正常使用情况下，发生白蚁危害，由白蚁防治单位根据其与设计单位的合同约定进行包治。
10	改善型住宅地下工程、屋面工程、外墙等公共部位的防水	10 年	保修期内正常使用情况下，出现渗漏等问题，建设单位负责保修。
双方约定的其他保修事项：			

检测记录

检测内容	检测结果	备注
隔 声	☐ 合格 ☐ 不合格	
防 水	☐ 合格 ☐ 不合格	

说明：“备注”栏填写检测所依据的标准、规范、规定。

保修记录

保 修 记 录	日期	保修内容	保修单位	保修人员 签字	业主签字
备 注					

江苏省住宅使用说明书

（样式）

说 明

一、本说明书依据《城市房地产开发经营管理条例》《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》等编制。

二、新建住宅交付时，《江苏省住宅使用说明书》和《江苏省住宅质量保证书》一并提供给购房人。

三、房屋使用人应仔细阅读《江苏省住宅使用说明书》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。

基本信息

房屋坐落	_____市_____县(区)_____路 _____号_____幢/座_____单元_____室						
建筑面积	_____ m ²						
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	☐ 毛坯房 ☐ 全装修住宅 ☐ _____						

基本设置

地基与基础	基础类型	☐ 桩基础 ☐ 筏板基础 ☐ 条形基础 ☐ 其他					
主体结构 与建筑装 修	主体结构类型	☐ 混凝土结构 ☐ 砌体结构 ☐ 钢结构 ☐ 木结构 ☐ 其他					
	允许荷重 (KN/m ²)	客厅	卧室	厨房	卫生间	阳台	
	外墙	墙体类型	☐ 砌体墙 ☐ 现浇钢筋混凝土墙 ☐ 板材墙 ☐ 幕墙 ☐ 其他				
		外饰面类型	☐ 贴面类 ☐ 涂料类 ☐ 板材类 ☐ 其他				

主体结构 与建筑装 修	内墙	墙体类型	☐ 砖砌体墙 ☐ 砌块砌体墙 ☐ 轻骨架隔墙 ☐ 板材隔墙 ☐ 其他	
		饰面类型	☐ 贴面类 ☐ 涂料类 ☐ 板材类 ☐ 裱糊类 ☐ 软包类 ☐ 其他	
	楼地面	饰面类型	☐ 水泥地面 ☐ 块材地面 ☐ 木地面 ☐ 其他	
	天棚	直接式	☐ 贴面类 ☐ 涂料类 ☐ 裱糊类 ☐ 其他	
		悬吊式	☐ 金属板吊顶 ☐ 纸面石膏板吊顶 ☐ 木质胶合板吊顶 ☐ 纤维类块材饰面板吊顶 ☐ 其他	
	外窗	窗框材质	☐ 铝合金 ☐ 塑钢 ☐ 木材 ☐ 其他	
		开启方式	☐ 平开窗 ☐ 上悬窗 ☐ 中悬窗 ☐ 下悬窗 ☐ 立转窗 ☐ 推拉窗 ☐ 固定窗 ☐ 百叶窗 ☐ 其他	
	进户门	_____牌_____门		
户内门	卧室	材质类型	☐ 铝合金 ☐ 塑钢 ☐ 木材 ☐ 其他	
	厨房	材质类型	☐ 铝合金 ☐ 塑钢 ☐ 木材 ☐ 其他	
	卫生间	材质类型	☐ 铝合金 ☐ 塑钢 ☐ 木材 ☐ 其他	

基本设置

建筑给排水	供水	户内管材 材质			供水方式	☐ 市政直供 ☐ 二次加压		
		安装配件	品牌（型号）		设置位置			
		水 表						
		总开关						
		水龙头			详见给排水管道示意图			
		排水	户内管材 材 质			户内管材 规 格		
			排水方式	☐ 同层排水 ☐ 隔层排水 ☐ 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								

厨卫器具	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。					
		建筑电气	供电	配电负荷	KW	供电方式	☐ 单相电源 ☐ 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			详见强电线路示意图				

基本设置

燃气设施	燃气类型	☐ 煤气 ☐ 天然气 ☐ 管道液化气 ☐ 其他			
	室内总开关位置				
采暖系统	室内采暖方式	☐ 散热器供暖 ☐ 地面辐射供暖 ☐ 空调系统供暖 ☐ 其他			
	室内总开关位置				
无障碍设施		☐ 有 ☐ 无			
适老住宅设施		☐ 防滑 ☐ 助厕 ☐ 助浴 ☐ 起居监控 ☐ 紧急呼叫装置 ☐ 其他			
空调系统	☐ 分体空调 ☐ 户式中央空调	能效等级		能效指标	
		规格型号		固定方法	
通风系统	☐ 自然通风系统 ☐ 机械通风系统 ☐ 自然与机械的联合通风系统 ☐ 热回收式机械通风系统 ☐ 事故通风系统 ☐ 除尘与有害气体净化通风系统 ☐ 其他				

智能化系统	多媒体信息箱	品牌和型号:		
	网络通信	管线品牌和型号:		
	有线电视	管线品牌和型号:		
	安全防范系统	管线品牌和型号:		
	门禁对讲	类型	☐ 可视 ☐ 普通	
品牌和型号				
消 防	消防报警设施			
	消防指示设施			
	灭火设施			
预留设施	空调外机预留位置	数量:	空调预留孔	数量:
	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				

绿色建筑技术措施

节能、节地、节水、节材	外墙保温	形 式	☐ 外 保 温 ☐ 内保温 ☐ 外保温+内保温 ☐ 夹心保温 ☐ 自保温 ☐ 其他		
		材料名称		设计厚度	mm
	屋面保温	屋面构造形式	☐ 坡屋顶 ☐ 平屋顶 ☐ 平、坡屋顶混合 ☐ 其他		
		材料名称		设计厚度	mm
	楼地面保温	材料名称		设计厚度	mm
	外 窗	窗玻璃材料	☐ 中空玻璃 ☐ Low-E 玻璃 ☐ 真空玻璃 ☐ 夹层玻璃 ☐ 其他		
		遮阳设施	☐ 固定式外遮阳 ☐ 活动式外遮阳 ☐ 内置遮阳 ☐ 其他 ☐ 无		
	进户门	材料名称			
	☐ 地下停车库 ☐ 停车楼 ☐ 其他				
	☐ 雨水综合利用技术 ☐ 雨污分流 ☐ 中水利用 ☐ 节水器具 ☐ 其他				
☐ 全装修住房 ☐ 工业化建造方式 ☐ 新型墙体材料 ☐ 再生建筑材料 ☐ 其他					

可再生能源 建筑应用技术	光热技术	☐ 分户式户用太阳能 ☐ 集中集热分户储热太阳能 ☐ 其他
	热 泵 技 术	☐ 空气源热泵 ☐ 地表水源热泵 ☐ 污水源热泵 ☐ 土壤源热泵 ☐ 其他
	光电技术	☐ 光伏发电与照明技术 ☐ 其他
隔声措施	☐ 浮筑楼板隔声系统 ☐ 隔音复合墙板 ☐ 其他	
其他技术措施：		

正常使用注意事项

房屋部位	注 意 事 项
主体结构	不得开凿或拆除主体结构中的柱、梁、板、墙等结构构件（详见承重结构示意图），防止危及住宅的承重、抗风、抗震及抗渗水功能。
墙 体	不得拆除或移动外墙；不得拆除分户墙；改动非承重墙的位置应经有关部门批准；不要在墙体（室内轻质隔墙除外）随意开洞、凿槽（特别是水平开槽）；严禁在室内轻质隔墙上悬挂重物；严禁改变住宅的外立面。
楼地面	楼板上荷载及在其板下装修附加的荷载之和，不得超过设计使用荷载；严禁放水冲洗未做防水层的楼面。
门 窗	适当开窗通风，保持室内空气流通；应轻开轻关门窗，以免损坏零部件；如遇大风或暴雨天气，应关闭所有门窗，防止门窗坠落伤人或渗水造成室内损坏；在正常使用和装修过程中，严禁拆除窗户处的安全栏杆或降低安全栏杆高度。
阳 台	阳台上，请勿堆放超过设计荷载的重物；加设阳台附属设施前，请咨询物业服务单位。
建筑给排水	避免将手纸、塑料袋、杂物及垃圾等易堵物，放入排水管道；经常清除排水口的污物，以免造成堵塞，影响正常使用；若发生下水管道堵塞的情况，请联系物业服务单位，不得用金属物用力撞击管道。
建筑电气	不得超负荷用电；若楼层配电箱内的开关跳闸，严禁未查明原因就强行合闸送电；当公共电路发生故障时，应及时通知有关部门检查维修，不得擅自触及配电设施。
燃 气	为确保使用安全，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；请勿将室内外的明装燃气管道、报警器和计量表遮盖或封闭；在使用燃气热水器时，请注意保持浴室适当通风，以免发生缺氧或有害气体中毒事件。

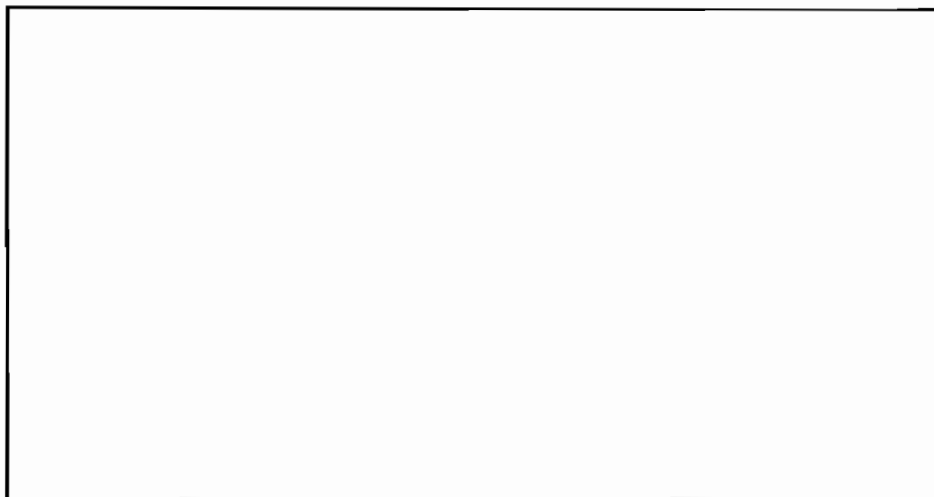
采 暖	按产品说明书，正确使用热水设施设备；不得随意拆卸或安装供暖管路及其设施。
空 调	安装空调，不得破坏建筑外立面和影响他人正常生活；空调外机的安装位置，请提前咨询物业服务单位；请勿擅自拆除、改变或破坏已安装空调，如确有需要，请联系专业技术人员施工。
智能建筑	切勿自行拆除、变更或破坏智能化系统的布线与设施，如确有需要变更，请提前与相关单位联系。
消防设施	不得遮掩或毁坏消防设施，不得阻碍消防通道，非消防用途不得动用消防水源。
预留设施	设有烟道的，不得封堵或拆除烟道，抽油烟机管应接入烟道内；在遇暴雨时，应严密封堵外墙预留洞。
电 梯	严禁超载运行；不允许装运易燃、易爆、易腐蚀的危险品，更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；不得在轿厢内蹦跳；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；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；电梯发生故障时，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；当发生火灾或地震时，乘客立即离开并禁止使用电梯。
节 能	禁止损坏原有节能设施，降低节能效果；不得铲除或削弱包括饰面层、加强层、保温层在内的各类保温系统；饰面层改造前，请咨询物业服务单位，避免影响系统安全与功能；应尽量使用环保节能材料和技术措施。
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。
注：因使用不当、擅自改动结构、设备，造成的住宅质量受损或其他用户损失，由责任人承担相应责任，建设单位不承担保修责任。	

装修改造注意事项

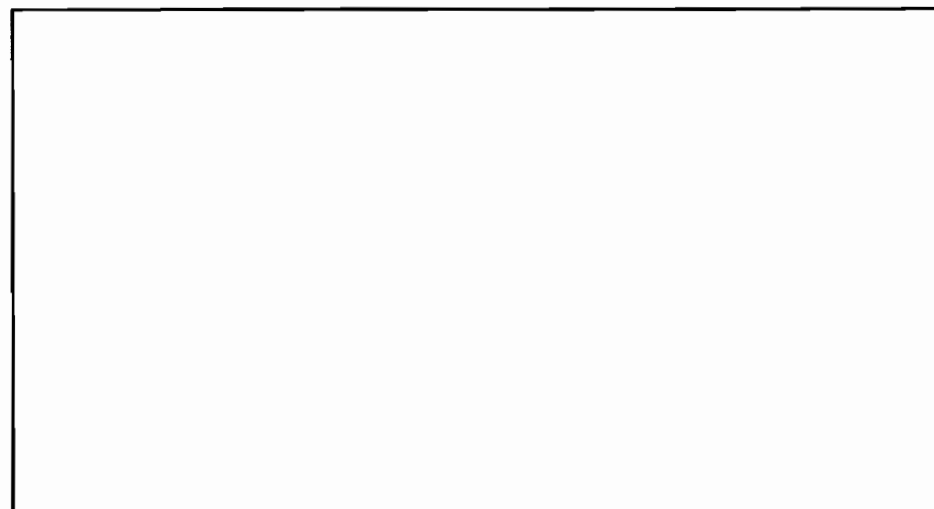
房屋部位	注 意 事 项
装修行为	装修人在装修工程开工前，应当向物业服务单位或者房屋管理机构申报登记，非业主的住宅使用人对住宅进行室内装修前，应取得业主的书面同意；装修时，应当严格遵守规定的装修施工时间，降低施工噪音，减少环境污染；注意装修垃圾的摆放安全、火源的安全，禁止高空抛物。
主体结构	未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，禁止变动建筑主体和承重结构（详见承重结构示意图）；不能开凿或拆除，主体结构中的柱、梁、板、墙等结构构件，防止危及住宅的承重、抗风、抗震及抗渗水能力。
墙 体	禁止扩大承重墙上原有的门窗尺寸；禁止拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；不得拆除或移动外墙；不得拆除分户墙，改动非承重墙的位置应经有关部门批准；不要在墙体（室内轻质隔墙除外）随意开洞、凿槽（特别是水平开槽）；严禁改变住宅的外立面。
楼地面	装修时，应采用轻质材料；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；楼地面装修严禁使用现制水磨石；铺设地板或吊顶时注意楼板的厚度和管线布置位置，以免凿穿楼板和破坏管线。
防水层	禁止将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间或厨房间；装修时，不得破坏厨房、卫生间或阳台的防水层；确需改动卫生间、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。
门 窗	更改或加设门窗，不得影响外墙立面和公共部分的风格；请勿随意剔凿外墙门窗洞口周边，以免出现渗漏情况。
阳 台	阳台上，请勿堆放超过设计荷载的重物；加设阳台附属设施前，请咨询物业服务单位。

建筑给排水	装修过程中，请勿擅自拆除、改变或破坏已安装、埋设的上下水管道（详见给排水管道示意图）。
建筑电气	装修时，应注意临时用电安全，临时施工供电开关箱中应装设漏电保护器，不得超负荷用电；不得改动公共部位供配电设施；对原设计安装的电路和配电设施不得擅自拆改，要维护供电设施的完整性、可靠性，保证安全用电；装修时若需更换插座，应注意卫生间、厨房采用防水防溅型插座。
燃气设施	请勿将室内外明装燃气管道、报警器和计量表遮盖或封闭；为确保使用安全，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。
采 暖	在装修时，避免对楼地板内埋设的供暖管道造成损坏，以免发生漏水。
空 调	安装空调，不得破坏建筑外立面和影响他人正常生活，空调外机的安装位置，请提前咨询物业服务单位；请勿擅自拆除、改变或破坏已安装空调，如确有需要，请联系专业技术人员施工。
智能建筑	切勿自行拆除、变更或破坏智能化系统的布线与设施，如确有需要变更，请提前与相关单位联系。
消防设施	装修过程中，应满足室内装修防火的需求；根据不同耐火等级的建筑、不同使用部位选择相应燃烧性能等级的装修材料，不用或少用易燃、可燃材料；不得遮掩或毁坏消防设施，不得阻碍消防通道，非消防用途不得动用消防水源。
预留设施	设有烟道的，不得封堵或拆除烟道，抽油烟机管应接入烟道内；在遇暴雨时，应严密封堵外墙预留洞。
节 能	在装修过程中，禁止损坏原有节能设施，降低节能效果；不得铲除或削弱包括饰面层、加强层、保温层在内的各类保温系统；饰面层改造前，请咨询物业服务单位，避免影响系统安全与功能；应尽量使用环保节能材料和技术措施。

平面示意图

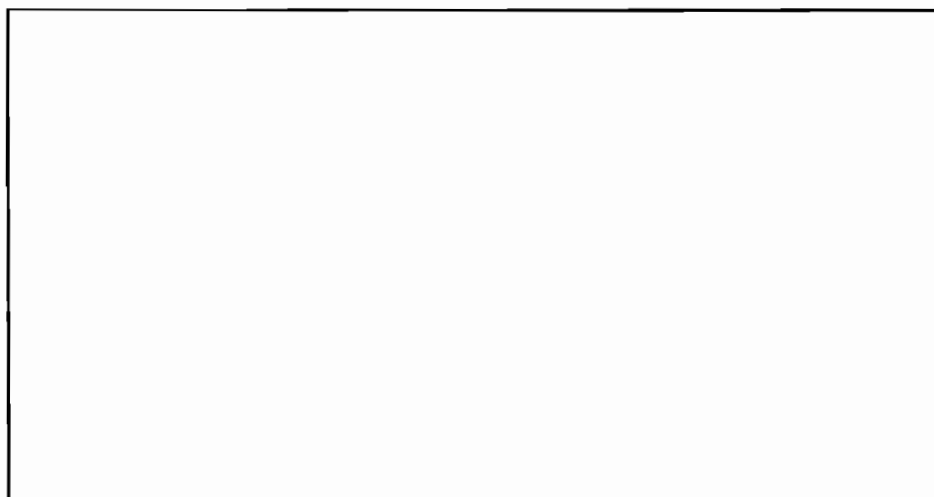


强电线路示意图

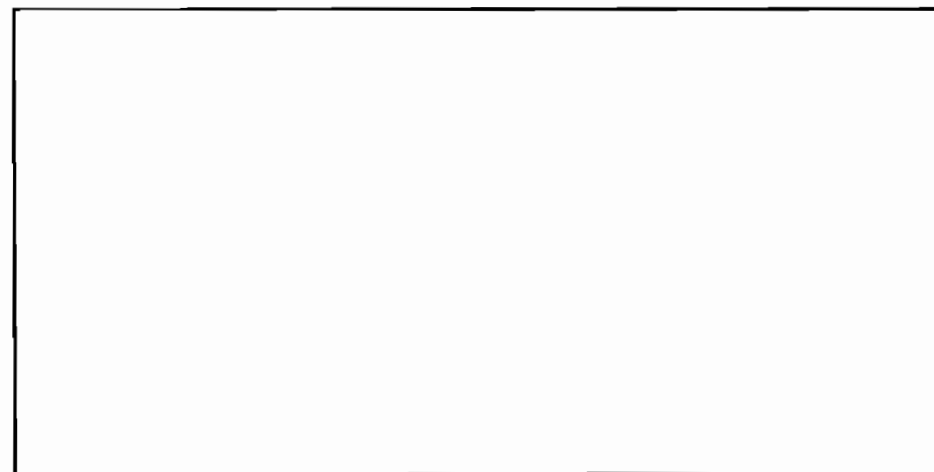


注：请注明电表、户内配电箱、开关、电源插座和照明灯具位置。

承重结构示意图

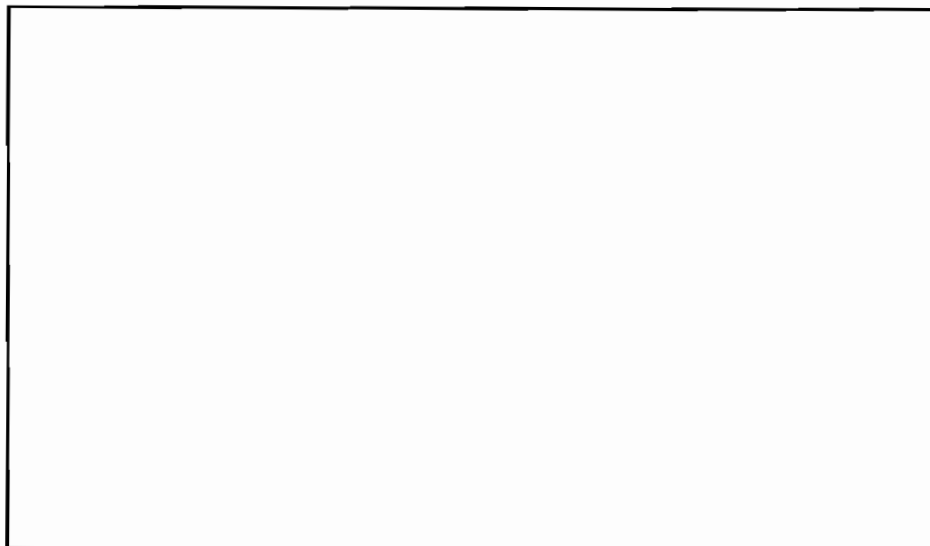


弱电线路示意图

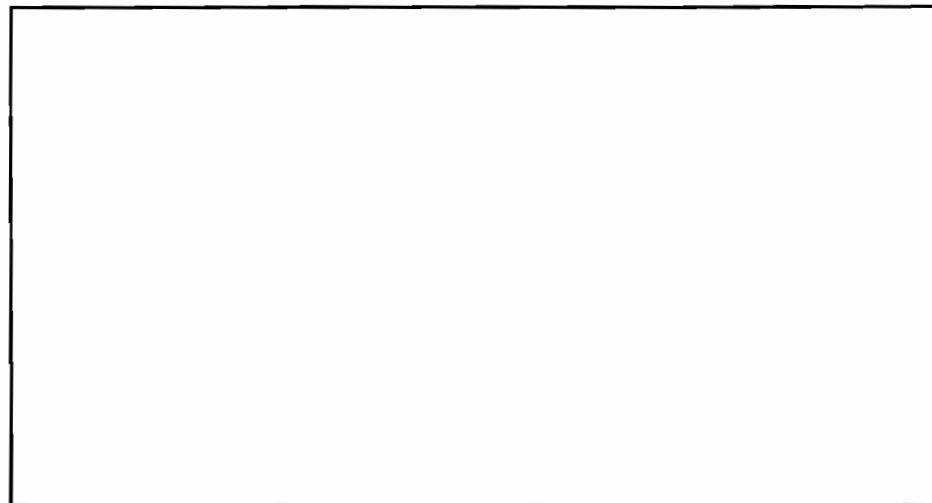


注：请注明多媒体信息箱、网路通信、有线电视线路。

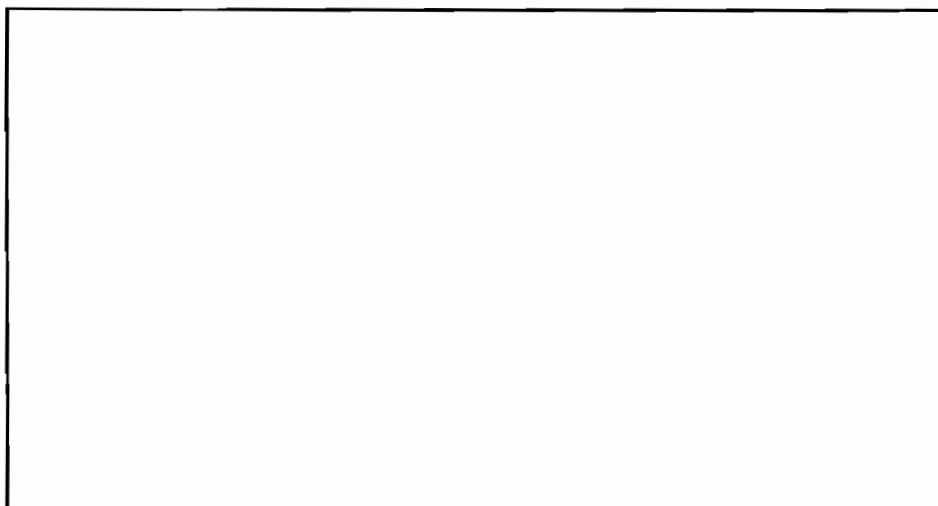
给排水管道示意图



消防设施和逃生路线示意图



燃气点位及管道布置示意图



注：请注明室内燃气总开关位置。

