

草堂校区教职工公寓

使 用 说 明 书

西安建筑科技大学

2019 年 3 月

前 言

尊敬的业主：

欢迎您入住草堂校区教职工公寓住宅小区。

为使您充分了解购买房屋的结构类型，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，充分明确相关权利、责任和义务，确保您的权益。我们特编印此《住宅使用说明书》，请您在开始使用本住宅及其配套设施之前，仔细阅读本书的有关内容，按照有关规定和要求进行装饰、维修和使用，并妥善保存本书。

祝愿您在教职工公寓小区享受美好生活。

目 录

第一部分 房屋参建单位信息.....	1
第二部分 教职工公寓使用说明书	2
一 本教职工公寓各部位基本情况及使用说明.....	2
二 主要设施基本情况及使用须知	4
三 装修须知	11
四 其他注意事项	13

第一部分 房屋参建单位信息

建设单位： 西安建筑科技大学

勘察单位： 机械工业勘察设计研究院有限公司

设计单位： 西安建筑科技大学建筑设计研究院

监理单位： I、III标段中咨工程建设监理公司
II、IV标段西安普迈项目管理有限公司
V、VI标段陕西信远建设项目管理集团有限公司

施工单位：

I 标段陕西建工第二建设集团有限公司（A1～A5）

II 标段陕西建工第八建设集团有限公司（C1～C3、D1～D2）

III 标段陕西建工第三建设集团有限公司（B1～B6）

IV 标段陕西建工第五建设集团有限公司（D3～D7）

V 标段中国新兴建设开发总公司（B7、E1～E5）

VI 标段陕西建工第十建设集团有限公司（F1～F8）

第二部分 教职工公寓使用说明书

一 本教职工公寓各部位基本情况及使用说明

1. 地基基础：本教职工公寓主楼为筏板基础。为保证地基基础安全，基础周边请勿取土挖坑，防止地表水侵蚀后影响地基基础正常使用。

2. 地下室的防水设计等级为二级，其地下室外墙外侧的防水层为聚乙烯丙纶复合防水卷材。

3. 主体结构：本教职工公寓为剪力墙结构，抗震设防烈度为7度，层高为3米，梁、柱、剪力墙、填充墙严禁改拆、开洞，以免破坏结构，影响房屋的抗震性能。

4. 外墙：外墙墙体材料采用部分剪力墙，部分填充墙，外墙保温采用外墙外保温系统，保温层厚度40~75mm（根据各楼体型系数等不同），外墙饰面采用涂料。请勿在外墙面开门、开窗、打孔，勿重物撞击及明火灼烧，以免损坏墙面，引起墙体起鼓、渗漏、降低节能效果或保温层燃烧。任何装饰变动和室外安装，必须经物业服务中心核准后方可进行。

5. 内墙及顶棚：内墙砌体材料采用非承重空心砖，顶棚、剪力墙采用清水混凝土。

6. 门窗：本房屋单元入口门采用铝合金单元门；入户门采用乙级钢制入户防火门，品牌为步阳，主钥匙6把，装修用钥匙2把，锁芯为步阳超级防盗锁芯。收房检查时应仔细检查入户钢制防盗门是否存在磕碰和划痕等观感问题，发现问题应第一时间联系保修，验收合格后，

后期因装修或使用不当产生的观感问题不属于保修范围。户内外门窗除北阳台采用普通铝合金中空玻璃（5Low-e+9A+5）外，其余均采用断桥铝合金中空玻璃（6Low-e+9A+6）门窗。严禁破坏门和窗周围密封胶，以免发生渗漏。门窗在使用时请勿随意拆装，应轻开轻关，以免损坏五金件。护栏为安全保障设施，不得随意拆除，否则责任自负。

7. 屋面：本教职工公寓屋面采用架空板上人屋面，防水等级为Ⅰ级，防水材料采用两道聚乙烯丙纶复合防水卷材，高层教职工公寓屋面作为消防疏散通道，严禁在屋面上堆放杂物；不得剔凿、破坏屋面防水层，以免导致屋面渗漏。未经同意，禁止在屋面上安装除太阳能外的其他设施，否则引起屋面结构破坏和防水层破坏等质量问题及可能带来的隐患、后患由业主承担相应责任。

房屋设置的避雷装置、等电位连接装置，请注意保护，请勿拆卸或切断避雷天线和接地线。

8. 室内楼地面：本教职工公寓楼板采用现浇砼楼板，使用活荷载不得超过设计标准 $200\text{kg} / \text{m}^2$ ，沿楼地面垫层和墙体内敷设的水暖管道，严禁打洞或剔凿，以免造成功能性破坏，带来不必要的损失。除卫生间、厨房、阳台外其他房间未做防水处理，清理教职工公寓楼地面时，不准采用水直接冲洗方式，以免渗漏到楼下。切勿用重物撞击地面。

9. 阳台：活荷载为 $250\text{Kg} / \text{m}^2$ ，使用中不得超过此限值。本教职工公寓阳台使用中不得有任何改动（包括拦板、翻檐降低或外伸），应避免铺设花岗岩、大理石等厚重地面材料。护栏为安全保障设施，随意拆除后责任自负。阳台地面设置地漏，装修及使用过程中注意保护，垃圾及时清理，避免地漏被垃圾及杂物堵塞影响正常使用。

10. 空调搁板：空调搁板外侧百叶为装饰造型，未考虑受力和承压作

用，在安装空调室外机时要注意安全，禁止倚靠、拉拽，避免发生意外。

11. 公共走廊、电梯间及楼梯间：

电梯间前室(做法、材质)：墙面白色乳胶漆；楼面地砖；顶棚白色乳胶漆。

楼梯间(做法、材质)：墙面白色乳胶漆；楼梯踏步及休息平台水泥压光；顶棚白色乳胶漆。

不得在公共部位堆放杂物及存放易燃易爆等危险品。公共走廊及楼梯间照明，均采用节能自熄开关控制。

二 主要设施基本情况及使用须知

1. 教职工公寓供水方式1层至4层为市政直供水,5层至11(18)层为二次加压供水。户内供水（含冷热水）采用PERT 聚乙烯管,各分户厨、卫给水管预留接口，小户型在厨房设 1 处总控阀，大户型厨房及卫生间设 2 处总控阀。分户水表安装在水表井内，已由有关单位检验，未经管理单位同意，用户不得进行调换。水管应防止外力打击；便器内不得扔放手纸、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。请您入住后及时检查水表底数及水表铅封是否完好。水嘴宜轻开、轻关。家中长时间无人居住，请关闭供水总阀门。每户厨房、卫生间进水管上的总阀门尽量减少开关次数。

2. 教职工公寓户内排水立管采用静音排水塑料管。各分户厨、卫排水管预留接口。未经相关管理部门同意，切勿擅自改变排水管的走向及使用功能，勿在排水横管上悬挂重物，勿将排污管检查口封死。

3. 7-11 层（楼高 11 层）、12-18 层（楼高 18 层）在卫生间预留有太

太阳能热水器安装用套管。

4. 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。

5. 卫生间、厨房、阳台的地面及管道口等处已用聚乙烯丙纶复合防水卷材做防水处理，在装修及安装卫生洁具时请勿破坏原有防水层和管道周边防水层，以免造成渗漏。

卫生间内设有局部等电位端子箱，进行局部等电位联结，对保证人身安全有重要作用，不得随意改动或破坏，否则责任自负。

6. 雨水管：屋顶雨水通过收水口进入雨水管排出。请注意保护雨水管，请勿借用雨水管排污。

7. 室内强弱电：本教职工公寓户内供电配置详见下表，含照明、卫生间插座、厨房插座、卧室客厅插座、空调插座。线路采用穿管暗设，照明回路导线采用 **BV-3X2.5mm²** 铜芯电线，卫生间插座、厨房插座、卧室客厅插座、空调插座回路导线采用 **BV-3X4mm²** 铜芯电线；进户开关设在户内配电箱，空调插座负荷为 **16A**，普通插座负荷为 **10A**，厨卫插座负荷为 **10A**，您的用电负荷请勿超过允许负荷量，以免造成短路和电器设备损坏，影响您和他人的正常使用。当漏电开关跳闸时，请先检查漏电原因，修复后再闭合开关；插拔插座时，用力要得当，以免损坏插座保护盖；请勿擅自拆装、改动已配置的电缆和户内电气设施，注意安全用电；电表在电梯公共前室。长时间外出应将电源总闸拉下。

教职工公寓户内供电配置统计表

序号	户型	进户线型号	总开关电流值	最大用电负荷 (KW)	总用电回路数(个)
1	90a	BV-3X10	32A/1P	6	10
2	90b	BV-3X10	32A/1P	6	10
3	120a	BV-3X10	40A/1P	8	10
4	120b	BV-3X10	40A/1P	8	10
5	150a	BV-3X10	40A/1P	8	10
6	150b	BV-3X10	40A/1P	8	10
7	180a	BV-3X16	50A/1P	10	10
8	180b	BV-3X16	50A/1P	10	10
9	220a	BV-5X6	25A/3P	13	15
10	260a	BV-5X6	32A/3P	15	15

本工程弱电系统包括：有线电视、网络宽带、普通访客对讲系统。每户设弱电箱一个，校园网的网线已接到入户弱电箱，且从弱电箱内分到各个房间的校园网网线已经预先完成。住户还可利用空闲的预埋管开通运营商宽带上网。户内未安装面板的接口为预留接口（紧急呼叫、数据/语音），用户装修时可选择使用盲板封堵。

8. 厨房燃气：采用管道天然气，由陕西省城市燃气产业发展有限公司供气。采用预付费燃气表计量，请住户按照与燃气公司签订的《用气协议》相关规定使用，严禁私自改装、移动燃气设备。

9. 供热通风：

（1）室内采用低温地板辐射采暖方式供暖，因楼板结构层上满铺地辐热管道，所以禁止在地板上钻眼打孔。在厨房或卫生间设集分水器，为方便日后的调试运行与维修，在装修时，需要在集分水器周边留出一定的

操作空间。明装部分供暖管路及其设施不得随意拆卸和移动。注：分水器控制房间情况见附页。

(2) 采暖系统采用分户计量，每户热量表设置于每层水暖管道井内。

(3) 交房时,每户将会交付一个采暖远端无线温度感应器，住户可根据自己的需要进行室内温度总体控制。

10. 排（烟）气道：厨房设有排烟道，已安装（防火防烟）止回阀；请勿自行在排气道上开口、改口或撞击，以免造成串烟、串味、堵塞。

11. 消防设施：18 层公寓设防烟楼梯间，11 层公寓为普通楼梯间，底层均设通向室外的安全出口，满足安全疏散要求，按设计要求所有楼梯前室门均为乙级防火门。

楼内公共部位配有消火栓，严禁挪作他用，严禁堵塞消火栓，严禁破坏烟感自动报警器、火灾声光报警器和应急照明装置。

发生火险使用消火栓时，请用钥匙或其他工具先打开消防箱（紧急情况下可直接砸坏玻璃），再按下报警器报警，取出消防水龙带铺开至发生火灾险部位，水龙带一端连接消防管道，另一端连接水枪，逆时针旋转开启消防栓阀，喷枪对准火险部位灭火。也可以先使用消防栓内的灭火器灭火。

不得在公用走廊、电梯口、楼梯等公共部位违法搭建和堆放杂物。室内外严禁存放易燃易爆等危险品。

12.有线电视和网络设施：本工程设有校园网络系统，开通前需要到草堂校区南山书院教学办公楼一层 107 进行登记并开通（咨询电话 029-89025216）。每户预留一个有线电视接口，若用户开通或增容需自行与广电部门办理开户手续。

13. 小区智能化和家居安防系统：小区建设了一套集视频监控、防盗报警、可视门禁对讲、交通管理于一体的智能综合安防系统。视频监控覆盖小区围墙、室外道路和各单元门厅、电梯内；在围墙安装了防攀爬和翻越的红外防盗报警系统；在小区东南出入口、单元门厅、楼顶、地下室出入口安装可视门禁对讲系统，出入上述地方均需要刷智能钥匙或校园一卡通通行，也可通过可视门禁系统呼叫住户授权后通行。除小区各大门外，单元门厅、楼顶、地下室出入口只有持有本单元住户的智能钥匙或者经过授权的校园一卡通才能通行，非本单元住户进入需要通过可视门禁系统呼叫住户授权后方可通行。住户室内分机还可以和物业中心互相呼叫，用户之间也可以通过室内分机互相呼叫。可视门禁对讲系统经住户申请还可以扩展为智能家居系统；小区在东边和南边设置了交通管理系统，凡是在雁塔校区或草堂校区办理了停车证的草堂校区教职工公寓的住户可实现自动通行。外来车辆按照学校规定停放在小区外的其他区域，进入校园的计时收费。

14. 电梯：11 层楼每单元设一台担架客梯(兼做消防电梯)，18 层楼每单元设两台电梯，其中一台为普通客梯，一台担架客梯(兼做消防电梯)，担架客梯配有无障碍操作按钮，各项技术指标均符合规范要求。

（1）使用方法：先按呼梯按钮，上楼按“上行”，下楼按“下行”按钮，先出后进。进入电梯后，请按目的楼层按钮。要电梯门立即关闭请按“关门”按钮。当电梯内指示灯显示目的楼层时，待电梯门完全打开后再离开。

教职工公寓电梯技术指标表					
楼层	名称	额定载重量kg	额定速度 m/s	层/站/门	停层
11 层	担架客梯	1000	1.5	12/12/12	地下 1 层 至顶层
18 层	担架客梯	1000	1.75	19/19/19	地下 1 层 至顶层
18 层	乘客电梯	800	1.75	18/18/18	一层至顶层
备注：担架客梯兼作消防电梯，采用深轿厢可容纳担架的电梯。					

（2）乘电梯注意事项：

①请勿超载运行。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。电梯内请勿吸烟。严禁装运易燃、易爆、易腐蚀的危险品。严禁利用开启电梯门或电梯顶安全窗来运载超长物件。请勿将乘客电梯作为载货电梯使用。请勿强行打开电梯门。请勿在电梯内蹦跳，以免导致电梯安全装置产生误动作而停止运行，发生关人事故。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乘坐电梯时请勿将身体倚靠在电梯门上。请勿因个人原因将电梯长时间停留在某一楼层，影响其他乘客搭乘。

③当电梯发生故障时，请立即停止使用并通知维修人员：

④当发生火灾或地震时，应沿踢脚线上方疏散标志方向穿过防火门进入防烟楼梯间撤离，请勿使用电梯。

⑤电梯发生故障而关人时，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，切勿强行撬门逃生。

三 装修须知

1. 请选择有资质的装饰公司装修。

2. 所选用的管件等应与原设计匹配。

3. 住户装修时须做好所有给排水管口的保护，避免水泥砂浆及砖石，灰砂等装修杂物进入或阻塞给排水管道。装修时不得任意拆除已安装的给、排水管道，不得随意修改管道走向及坡向。所有预留上下水接口均严密封堵，避免砸、碰；装修前应检查上水水压及下水是否通畅。并注意以下事项：

（1）所有给排水主立管不能移动。

（2）住户应注意及时清理厨房、卫生间、阳台地漏，避免排水不畅和堵塞下水口。

（3）入住后应及时检查水表底数及水表铅封是否完好。

（4）排污时应注意清除水中杂物，以免造成堵塞。

（5）有地漏的房间应保证地面坡向地漏，地漏应有水封以防止异味。

4. 一层室外不可随意挖掘施工，以免损坏地下暗埋管线，影响使用。

5. 消防设施专物专用，任何人不得擅自遮掩、开启或随意拆卸，以免造成消防设施的损坏。

6. 公共区域所设的防火门用于分隔不同防火区域，某区域发生火警时，防火门可保护相邻区域免受火灾；因此，按规定须常闭的防火门，请勿置于敞开状态，只需保证启闭自如即可。

7. 室内外严禁存放易燃易爆等危险品。

8. 不得阻碍消防管道，非消防用途不得动用消防水源。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。

9. 装修时严禁在地面上钻眼、钉钉子，以防破坏暗埋的地暖水管。顶棚装修钻孔时，应防止打透楼板。

10. 不得变动建筑主体和承重结构；不得将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房；不得损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；不得改变外立面。

11. 卫生间铺贴地砖或安装施工时，严禁破坏防水层；因装修造成防水层破坏的，不在保修范围。如防水层被破坏，请重新做防水，并做蓄水试验；卫生间装修时，室内垃圾应及时清理，并应采取防止堵塞地漏措施；建议在正式铺贴地砖或墙砖之前，进行蓄水试验，以免造成不必要的麻烦。为防止卫生间水外流，卫生间与客厅地面预留高差为 **20mm**，装修时，保留高差不得小于 **10mm**，同时建议采取过门石倒角等措施，减小高低差对行走的影响。地面装修时面层铺贴需注意找坡方向，避免使用过程中地面积水。

12. 空调预留洞已留设好，暂不安装空调时，做好标记，封闭严密，以防渗水。楼面请勿过多地堆放物料。

13. **120A、150A、180A** 三种户型，入户门内所见沟槽是为用户布设客厅空调管道而预留的沟槽，紧靠沟槽隆起部位下埋设有热力管道，装修时均应注意保护。

四 其他注意事项

- ★ 严禁从楼上抛物；
- ★ 擦洗窗玻璃或安装空调时，务必做好安全防护措施；
- ★ 南阳台翻沿因造型需要，使用 EPS 保温板，无承重能力，所以外窗台不得放置花盆或其他物品。切忌在安装空调时进行踩踏；

特别提示：

儿童活泼好动，家长务必悉心看管，并注意以下事项：

- ★ 在容易发生坠落的地方不要放置能被幼儿用以攀爬的物品；
- ★ 不得攀爬阳台栏杆；
- ★ 不得高空抛物；
- ★ 不得登上窗台和上人屋面女儿墙顶；
- ★ 不得触碰地暖分水器金属部分；
- ★ 不得触碰室内电源插座；
- ★ 不得在电梯机房层逗留玩耍；

业主应妥善保存本使用说明书。

西安建筑科技大学

2019 年 3 月