



联发·悦尚居安居型商品房

售房说明书

NEW AMOY DECO



T. 0755 83994888 | 深圳·光明·科学公园旁

开发商：深圳联明房地产开发有限公司。预售证号：深房许字（2022）光明010号。本资料文字、数据和图片仅供参考，不作为要约或承诺。相关内容不排除因政府相关规划、规定及出让人分期规划、未能控制等原因而发生变化。买卖双方的权利义务以双方签订的《商品房买卖合同》及其补充协议等书面文件为准；本项目不作学位承诺，有关学区划分、入学政策等教育规划均以当地教育主管部门的公示文件为准。本公司在法律允许的范围内保留对本资料修改的权利。敬请留意最新资料。

特别提示

本售房说明书作为联发·悦尚居项目安居型商品房买卖合同签约前的风险提示，申请家庭选房前务必认真阅读，对住房的销售价格、产权限制、小区配套、物业服务等情况应全面了解，并根据家庭情况及本项目申购通告确定的可选房源选择住房，房号一经选定确认，不得以任何理由调换。

目 录

一、购房须知

（一）本安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式	01
（二）安居型商品房产权限制规定	01
（三）小区配套及权属	01
（四）物业服务	02
（五）其他有关情况说明	02

二、项目情况说明

（一）简介	03
（二）住房交付标准	03
（三）项目总平面示意图	04-09
（四）住房户型平面示意图	10-26

三、联发·悦尚居安居型商品房购房现状提示

（一）项目周边规划提示	27-32
（二）楼体结构及装修提示	32
（三）项目建筑结构现状及使用提示	32-34

四、特殊户型说明	35-36
----------	-------

一、购房须知

（一）本安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

（1）本项目安居型商品房是预售房，预计交付使用的时间为2025年03月31日，以《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》约定为主，本项目安居型商品房配售均价为24050元/m²（按建筑面积计算，含装修），交付标准以买卖合同约定为准，每套住房的具体售价详见房源价格表。

（2）申请家庭在选房后应及时缴纳购房款，未在规定时间内付款的，视为自行放弃所购的住房，其支付的认购金不予退还，购买本住房可选择的付款方式有以下两种。

一次性付款：买受人应在签订《深圳市安居型商品房认购协议书》规定时间内一次性向出卖人付清全部房款；

按揭付款：买受人应在签订《深圳市安居型商品房认购协议书》后，向住房公积金受托银行或出卖人合作按揭贷款银行申请办理按揭贷款手续，并在《深圳市安居型商品房认购协议书》规定时间内交清首期款。无法办理按揭贷款的，买受人应在知道或应当知道不能办理按揭贷款之日起，在《深圳市安居型商品房认购协议书》规定时间内，向出卖人一次性付清全部房款。

（二）安居型商品房产权限制规定

（1）在取得完全产权之前，买受人享有有限产权，期间安居型商品房不得出租、出借、转让、赠予、抵押（认购本住房办理按揭贷款的抵押除外），不得用于经营性用途或改变使用功能；

（2）自《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》签订之日起满10年的，买受人没有《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》约定的及相关政策法规规定的不受理取得住房完全产权申请的情况，并且没有相关政策法规规定的回购情况的，按照届时的政策规定缴纳土地房产增值收益等价款后申请取得全部产权；

（3）有关产权的其他事宜按国家及地方政府相关政策法规执行。

（三）小区配套及权属

联发·悦尚居项目配置有物业服务用房、18班幼儿园、文化活动室、便民服务站、社区警务室、社区老年人日间照料中心、公共服务用房（含IDEA空间）、社区菜市场等配套设施。物业服务用房产权归该物业管理区区域全体业主所有；社区菜市场产权属深圳联明房地产开发有限公司所有；其他配套设施的产权属政府所有；法律另有规定的除外。

二、项目情况说明

(四) 物业服务

本项目由深圳联粤物业服务有限公司进行前期物业管理服务,前期物业服务合同至本房地产所在小区成立业主委员会并签订新的《物业服务合同》载明的物业服务开始之日止。

物业服务收费标准为 4.2 元 /m²/ 月,另外日常收取的专项维修基金需按政府规定的标准缴纳。

(五) 其他相关情况说明

(1) 本说明部分图片为实景合成及产品示意,所有文字图片资料仅供参考,具体细节以《深圳市安居型商品房买卖合同(预售)》约定为准;

(2) 本说明书所展示住房具体建筑面积以深圳市规划和自然资源部门审核通过的预售测绘成果为准。

最终建筑面积以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘成果为准。

本说明书所示布局、道路、景观、配套设施等内容,以政府最终批准之法律文件为准。

(一) 简介

联发·悦尚居项目安居型商品房位于1栋一单元6-31F04、05户型、3栋一单元、3栋二单元,联发·悦尚居项目总建筑面积约142145m²,住宅约79340m²(含安居型商品房约23810m²)、商业约4800m²,本项目土地使用权年限为70年(2021年10月25日至2091年10月24日止),项目地块配置安居型商品房共330套,其中 169m^2 户型277套, 87m^2 户型53套。

(二) 住房交付标准

功能区域	精装修标准		型号	是否配置
玄关	可视对讲机	霍尼韦尔	IS-28007寸可视对讲室内机含智能家居网关	是
	智能门锁	王力	—	是
	入户门	王力	—	是
全屋	开关插座	霍尼韦尔	<small>HOT&J 报警开关、HOT1K/2Y 一位双控开关、HOT1K/1Y 一位单极开关、HOT2K/2Y 二位双控开关、HOT3K/1Y 三位单极开关、HOT3K/2Y 三位双控开关、HOT1023 连体二三极插座、HOT163 16A 16A 三极插座、HOT1023K/Y 零开关连体二三插座、H00TTV/DN 电视、五类电脑插座、HOTDN 一位五类电脑插座、HOTDH 一位电话插座、EJFJHOT-86 防鼠盒盖(86型)</small>	是
	灯具	阳光	LED 吸顶灯、LED 筒灯、LED 平板灯、卫生间灯	是
厨房	地面	新中源	瓷砖	是
	墙面	新中源	瓷片	是
	天花	铝扣板	—	是
	橱柜	欧派	免漆门板、人造石台面	是
	抽油烟机	方太	CXW-258-EH41 吸油烟机	是
	燃气灶	方太	JZY/T-FAG 嵌入式燃气灶	是
	消毒柜	方太	ZTD100J-J35 嵌入式消毒柜	是
	厨盆及龙头	和成	XA0094 厨盆 KF37601-CP 厨盆龙头	是
	厨房门	定制	铝合金门	是
卫生间	地面	新中源	瓷砖	是
	墙面	新中源	瓷片	是
	天花	铝扣板	—	是
	马桶	和成	C0920NTAW+BA9518+FE0005 座厕	是
	洗手盆及龙头	和成	LCN050 台下盆 LF6401-CP+L00101A 面盆龙头	是
	地漏	和成	BA0060 地漏	是
	淋浴龙头、花洒	和成	BF0001R-CP 淋浴组合	是
	浴柜	欧派	免漆门板、人造石台面	是
	镜柜	欧派	铝框附银镜门板	是
	卫生间门	定制	铝合金门	是
照明、换气一体机	阳光	—	是	
客餐厅	墙面	多乐士或立邦涂料	乳胶漆	是
	天花	多乐士或立邦涂料	乳胶漆	是
	地面	新中源	3DMC80906 抛釉砖	是
卧室	墙面	多乐士或立邦涂料	乳胶漆	是
	天花	多乐士或立邦涂料	乳胶漆	是
	地面	新中源	—	是
	卧室门	TATA	免漆木门	是
阳台	地漏、龙头	和成	BA30102-SS+BA39208-2 洗衣机地漏 FB5001 洗衣机龙头	是
	地面	新中源	瓷砖	是
	晾衣杆	定制	不锈钢	是

特别提示:

- 除特别约定的地面、墙面外,仍不排除其他被柜体等物件遮挡部分地面、墙面为水泥砂浆抹面的可能。
- 石材、瓷砖、木制品、木饰面等因成分、密度等原因,可能存在纹理、颜色、质感等差异。
- 如因非出卖人的原因,导致出卖人确实无法采用上述品牌规格型号的材料设备,出卖人可以采用相近档次相近功能的材料设备替代。
- 买卖双方的权利义务以双方等订的《安居型商品房买卖合同》及其补充协议等书面文件为准;本户型图仅作为创意空间展示,相同户型单位因楼栋、楼层、单元等差别,局部结构、面积等可能不同;大图所示装修、家具、电器、空调、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考,本公司在法律允许的范围内保留对本资料修改的权利,敬请留意最新资料。

(三) 项目总平面示意图

1. 安居型商品房布局平面图



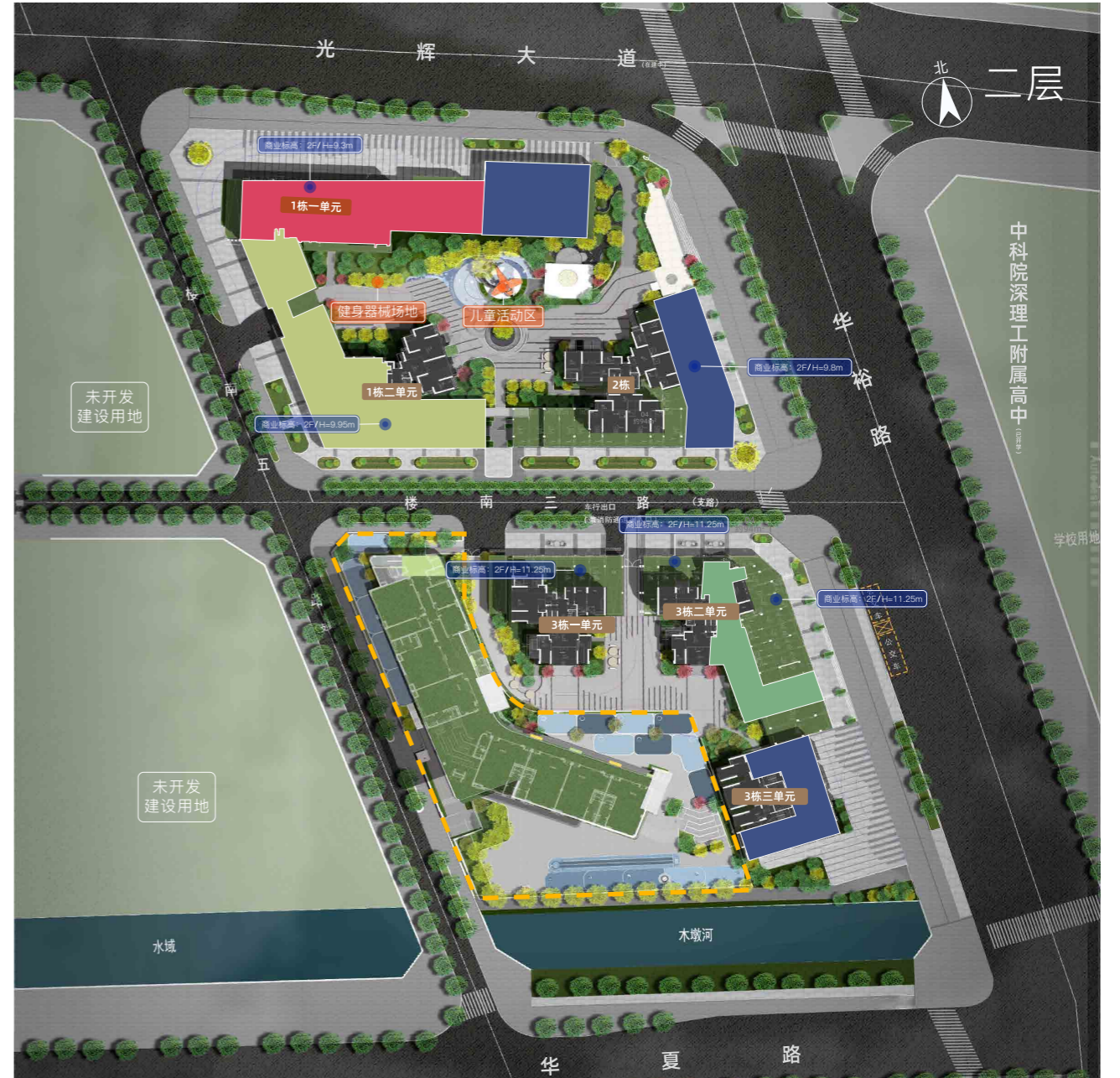
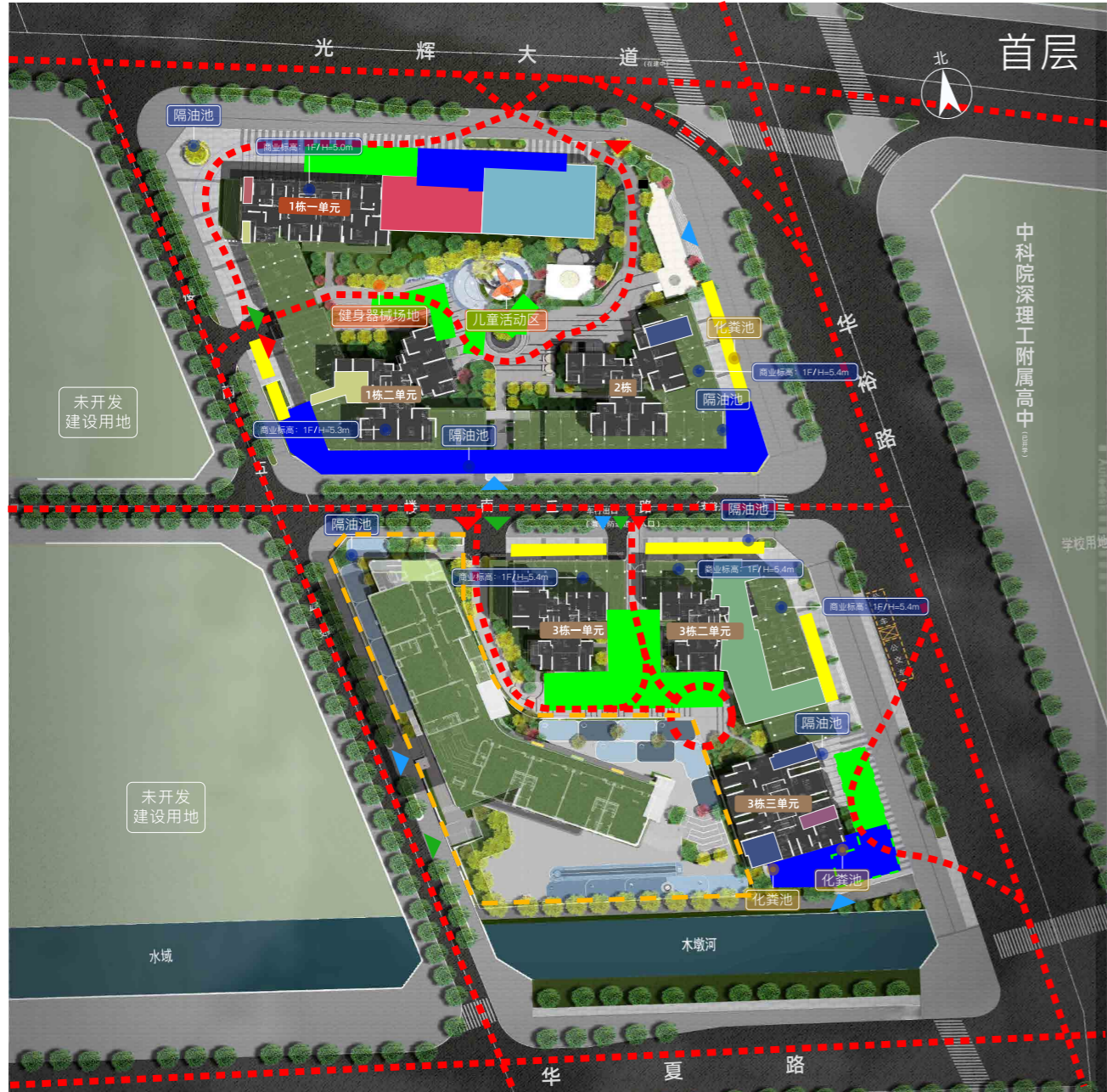
- T6A: 169m²·52户 | 两房·两厅·一卫
- A: 169m²·225户 | 两房·两厅·一卫
- B: 187m²·53户 | 三房·两厅·一卫
- 黄色虚线范围为幼儿园 (占地约5400m²)

2. 安居型商品房商业布局平面图



- 商业布局

3. 公共配套分布示意图



- | | | |
|--|----------------------------|------------------------------|
| 约 1500m ² 文化活动室 | 约 50m ² 社区警务室 | 约 5400m ² 18 班幼儿园 |
| 约 1200m ² 老年日间照料中心 | 约 1000m ² 社区菜市场 | 约 500m ² 便民服务站 |
| 约 2000m ² 公共服务用房
<small>(含>350m²IDEA 空间用房)</small> | 公共开放空间 | 垃圾临时转运点 |
| 非机动车位 | 消防扑救场地 | 消防车道 |
| 消防车出入口 | 人行出入口 | 车行出入口 |

- | | | |
|-------------------------------|--|------------------------------|
| 约 1500m ² 文化活动室 | 约 1000m ² 社区菜市场 | 约 5400m ² 18 班幼儿园 |
| 约 1200m ² 老年日间照料中心 | 约 2000m ² 公共服务用房
<small>注：局部三层为公共服务用房 (含>350m²IDEA 空间用房)</small> | |



4. 设备设施分布示意图

- Aa: 风机房 (位于 A 区半地下一层)
- Ab: 风机房 (位于 A 区地下一层)
- Ac: 风机房 (位于 A 区地下二层)
- Ad: 电房 (位于 A 区地下一层)
- Ae: 发电机房 (位于 A 区地下一层)
- Af: 泵房 (位于 A 区地下一层)
- Ag: 屋顶消防水箱
- Ah: 化粪池 (埋于首层室外)
- Ai: 泵房 (位于 A 区半地下一层)
- Aj: 排风井
- : 商业油烟管道

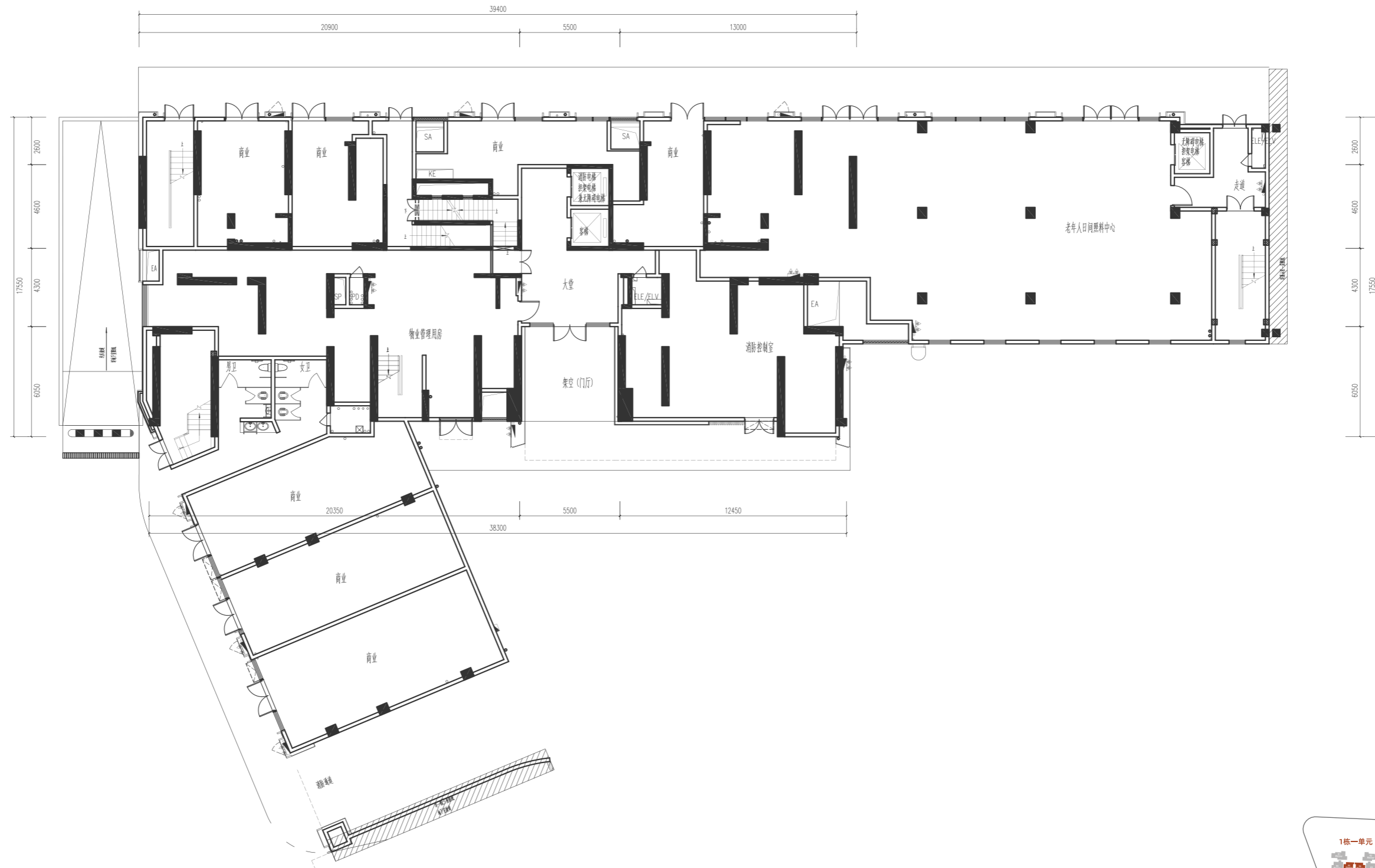
- Ca: 风机房 (位于 C 区地下一层)
- Cb: 风机房 (位于 C 区地下二层)
- Cc: 电房、发电机房 (位于 C 区地下一层)
- Cd: 电房 (位于 C 区地下二层)
- Ce: 泵房 (位于 C 区地下二层)
- Cf: 屋顶人房报警间
- Cg: 化粪池 (埋于首层室外)
- Ch: 排风井

(四) 住房户型平面示意图

标准层平面图及户型分布图

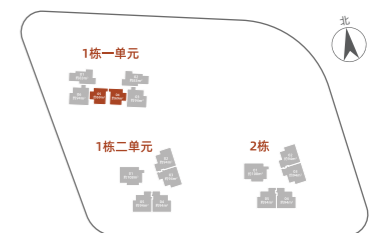
1栋一单元 首层平面图

户型	户型描述	户数/层	户型套数	总计套数
69㎡户型	两房两厅一卫	04、05号房 (6-31层为安居房)	52套安居房	52



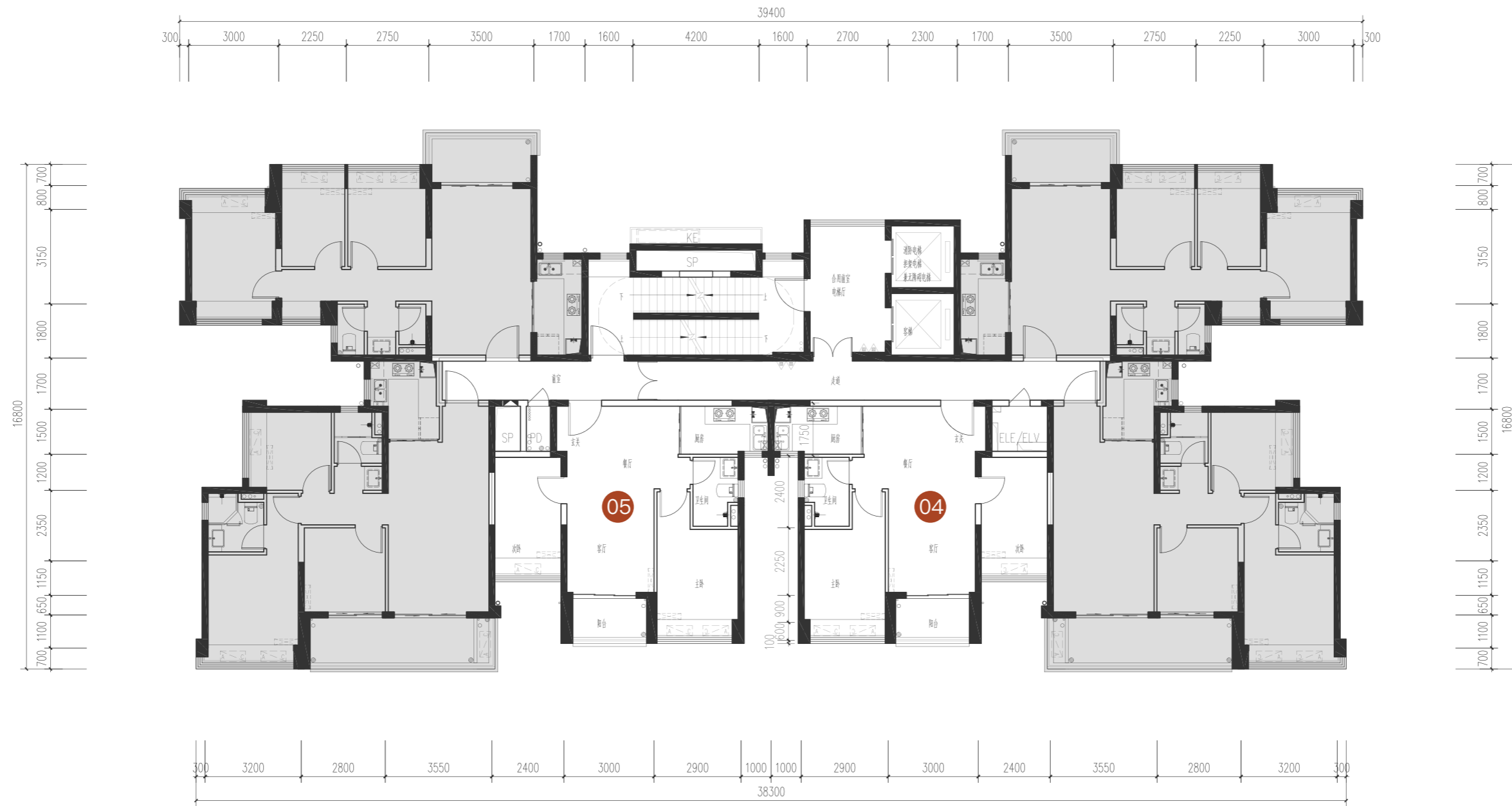
特别提示：

由于结构计算需要,同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况,如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考,具体以实际交付为准。



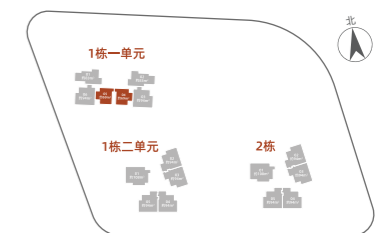
1栋一单元 6~31层平面图

户型	户型描述	户数/层	户型套数	总计套数
69㎡户型	两房两厅一卫	04、05号房 (6-31层为安居房)	52套安居房	52



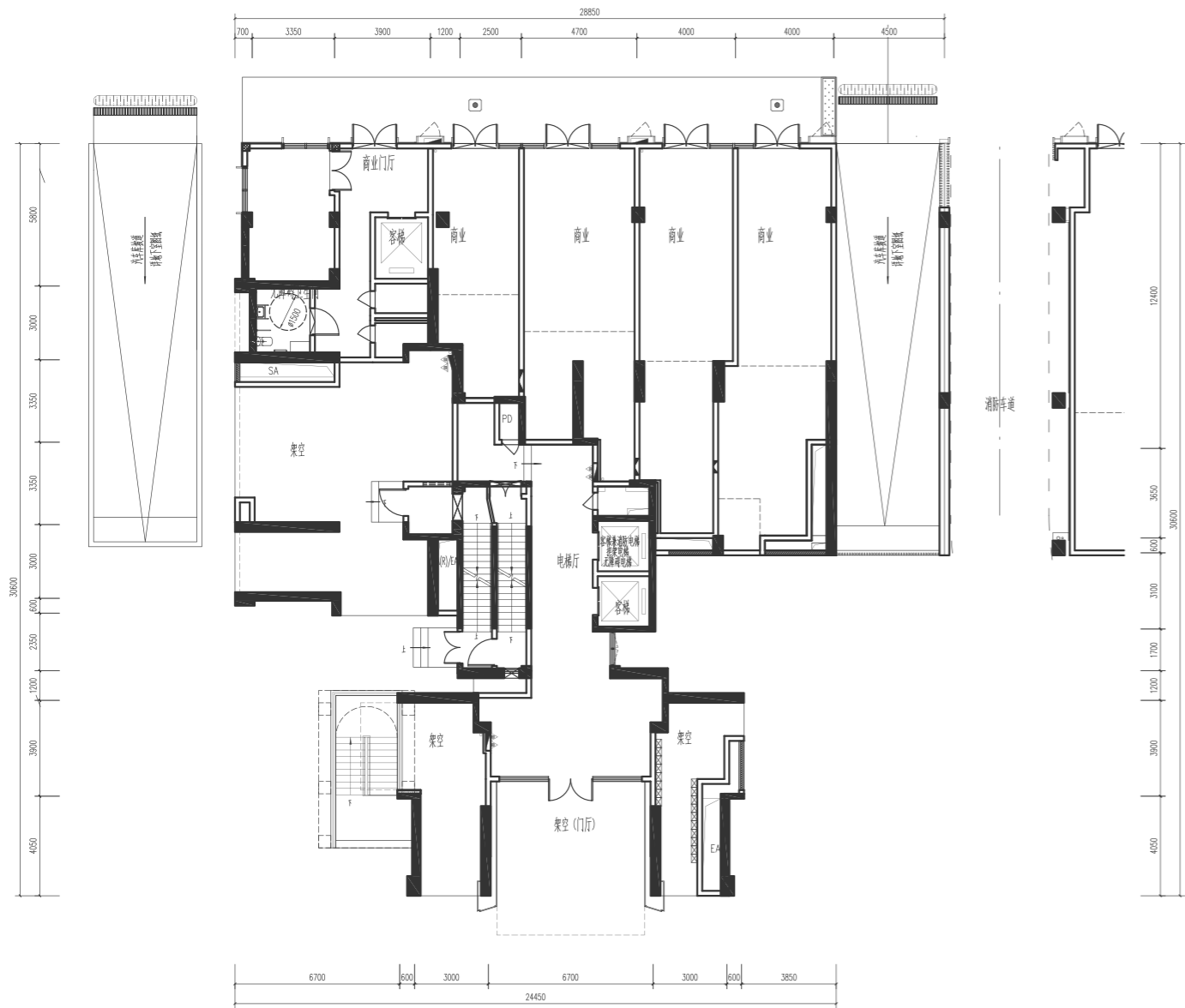
特别提示：

由于结构计算需要,同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况,如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考,具体以实际交付为准。



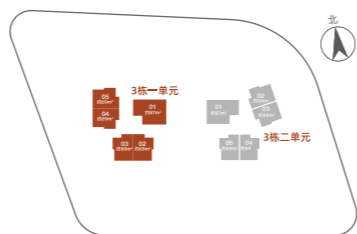
3栋一单元 首层平面图

户型	户型描述	户数/层	户型套数	总计套数
87㎡户型	三房两厅一卫	01号房 (5-30层)	26	138
69㎡户型	两房两厅一卫	02、03号房 (2-30层) 04、05号房 (4-30层)	112	



温馨提示：

由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考，具体以实际交付为准。



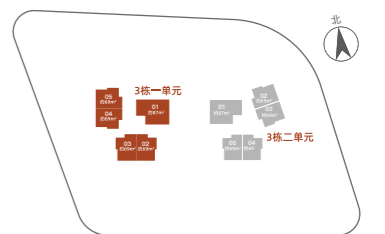
3栋一单元 二层平面图

户型	户型描述	户数/层	户型套数	总计套数
87㎡户型	三房两厅一卫	01号房 (5-30层)	26	138
69㎡户型	两房两厅一卫	02、03号房 (2-30层) 04、05号房 (4-30层)	112	



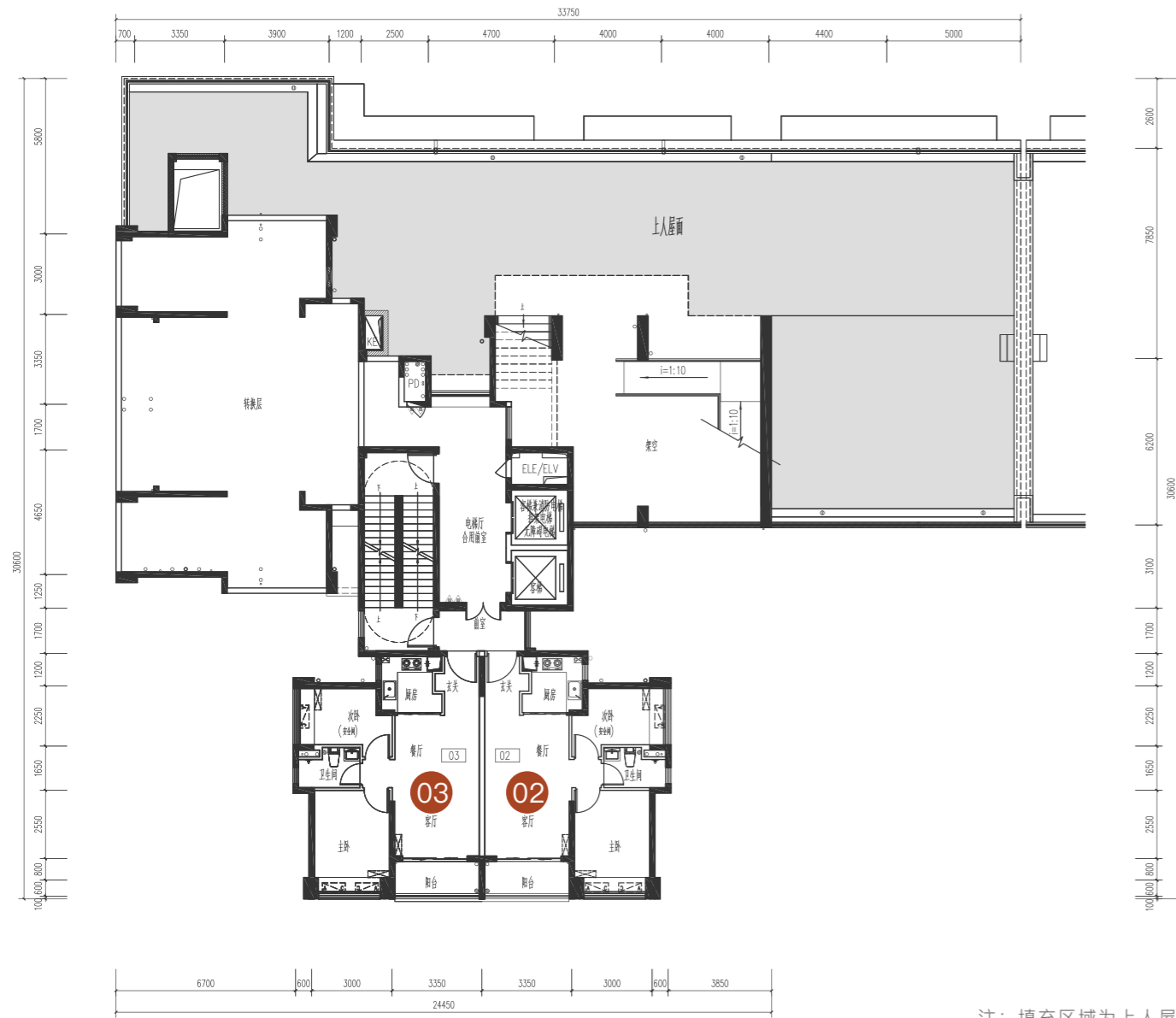
温馨提示：

由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考，具体以实际交付为准。

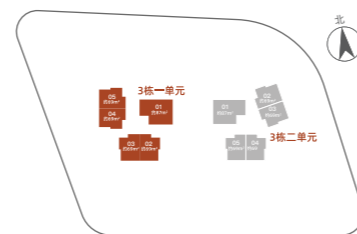


3栋一单元 三层平面图

户型	户型描述	户数/层	户型套数	总计套数
87m ² 户型	三房两厅一卫	01号房 (5-30层)	26	138
69m ² 户型	两房两厅一卫	02、03号房 (2-30层) 04、05号房 (4-30层)	112	



注：填充区域为上人屋面



温馨提示：

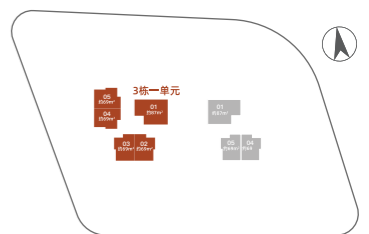
由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考，具体以实际交付为准。

3栋一单元 四层平面图

户型	户型描述	户数/层	户型套数	总计套数
87m ² 户型	三房两厅一卫	01号房 (5-30层)	26	138
69m ² 户型	两房两厅一卫	02、03号房 (2-30层) 04、05号房 (4-30层)	112	



注：填充区域为上人屋面



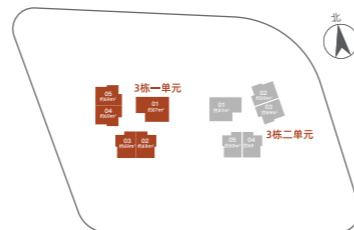
温馨提示：

由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考，具体以实际交付为准。

3栋一单元

5~30层平面图

户型	户型描述	户数/层	户型套数	总计套数
87㎡户型	三房两厅一卫	01号房 (5~30层)	26	138
69㎡户型	两房两厅一卫	02、03号房 (2~30层) 04、05号房 (4~30层)	112	



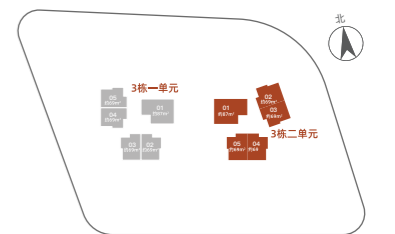
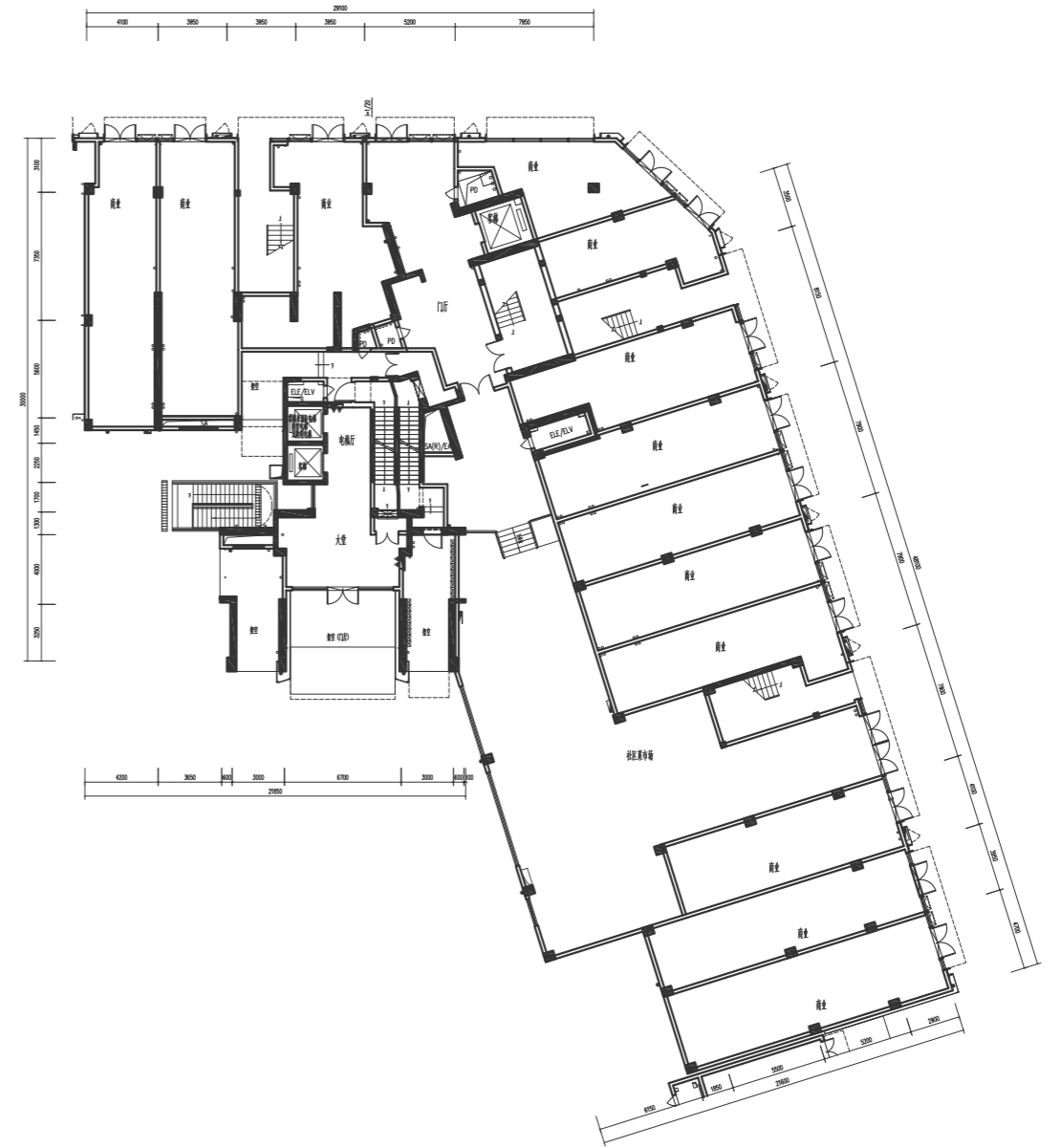
温馨提示：

由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考，具体以实际交付为准。

3栋二单元

首层平面图

户型	户型描述	户数/层	户型套数	总计套数
87㎡户型	三房两厅一卫	01号房 (5~31层)	27	140
69㎡户型	两房两厅一卫	02、03号房 (5~31层) 04号房 (3~31层) 05号房 (2~31层)	113	



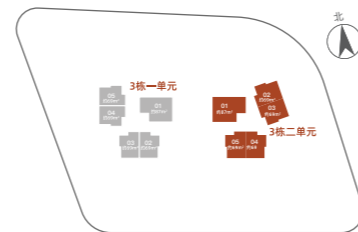
温馨提示：

由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考，具体以实际交付为准。

3栋二单元

二层平面图

户型	户型描述	户数/层	户型套数	总计套数
87㎡户型	三房两厅一卫	01号房 (5-31层)	27	140
69㎡户型	两房两厅一卫	02、03号房 (5-31层) 04号房 (3-31层) 05号房 (2-31层)	113	



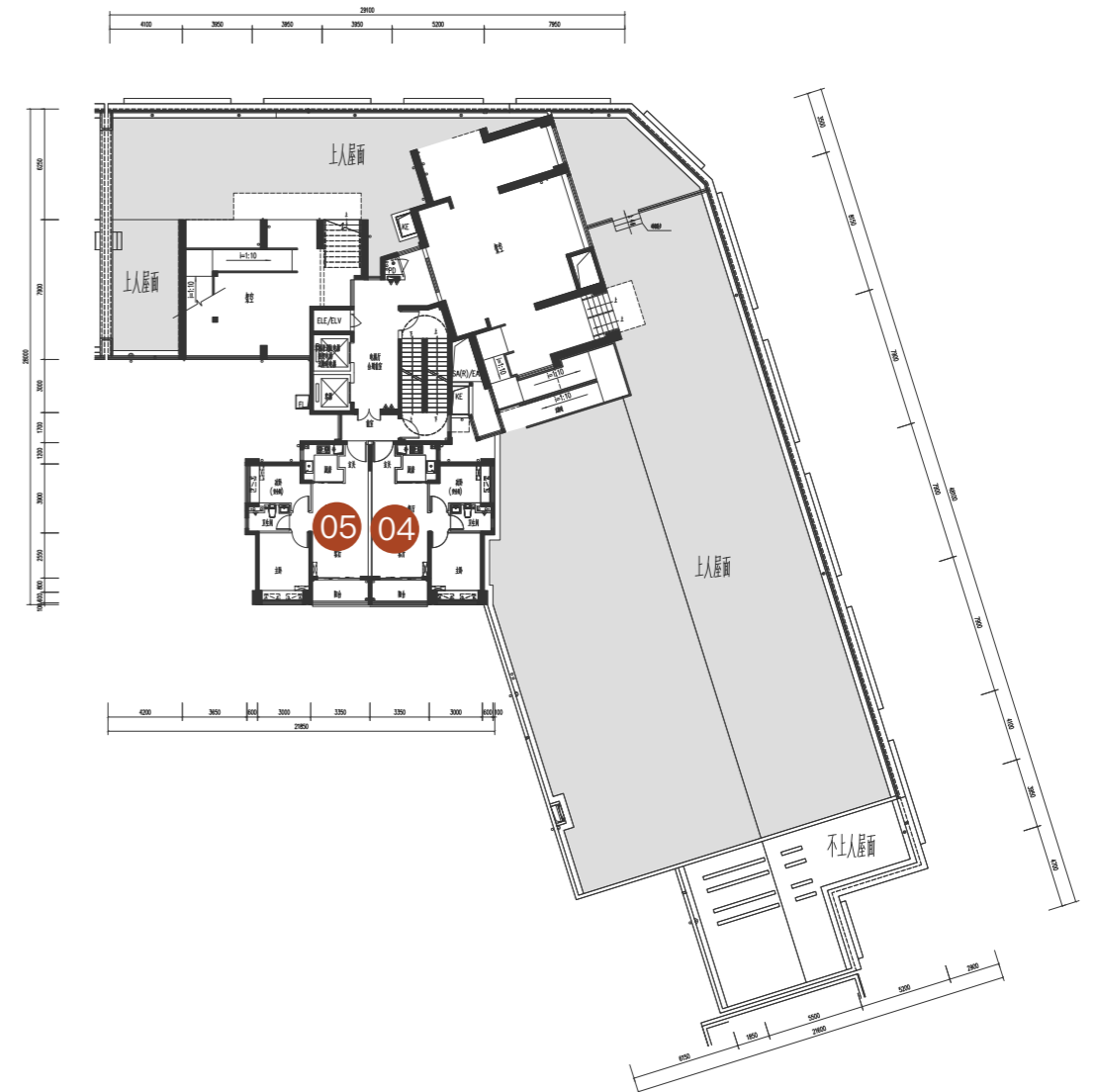
温馨提示：

由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考，具体以实际交付为准。

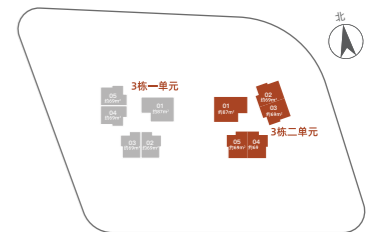
3栋二单元

三层平面图

户型	户型描述	户数/层	户型套数	总计套数
87㎡户型	三房两厅一卫	01号房 (5-31层)	27	140
69㎡户型	两房两厅一卫	02、03号房 (5-31层) 04号房 (3-31层) 05号房 (2-31层)	113	



注：填充区域为上人屋面



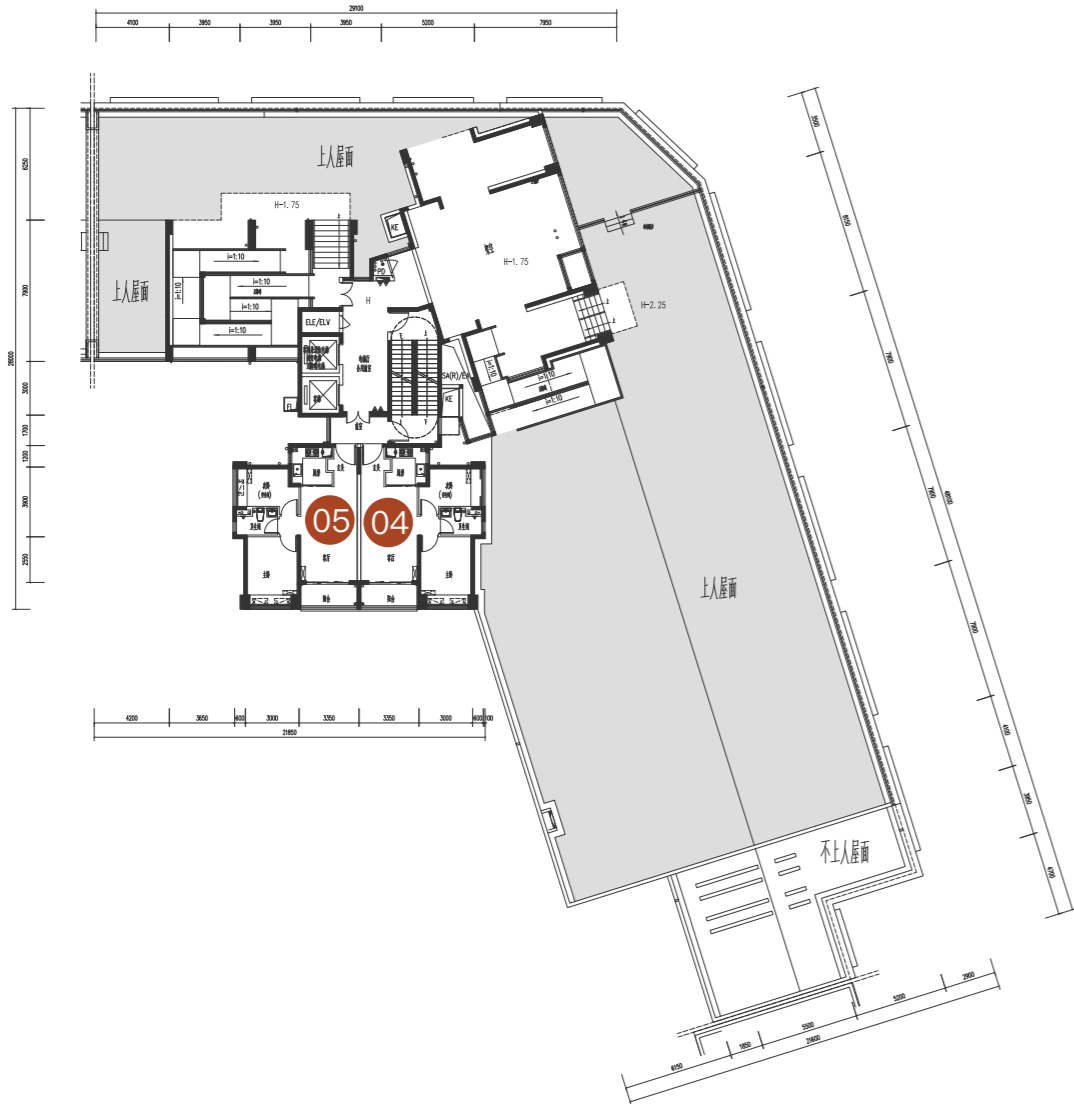
温馨提示：

由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考，具体以实际交付为准。

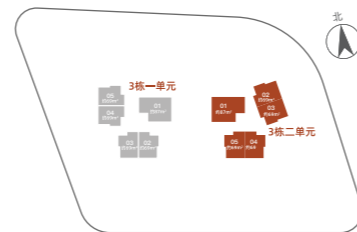
3栋二单元

四层平面图

户型	户型描述	户数/层	户型套数	总计套数
87m ² 户型	三房两厅一卫	01号房 (5~31层)	27	140
69m ² 户型	两房两厅一卫	02、03号房 (5~31层) 04号房 (3~31层) 05号房 (2~31层)	113	



注：填充区域为上人屋面；
本图上人屋面与三层为同一上人屋面



温馨提示：

由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考，具体以实际交付为准。

3栋二单元

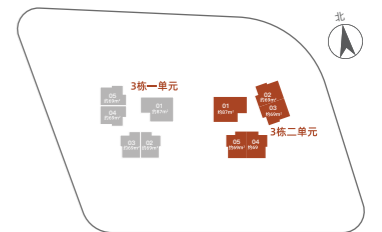
5~31层平面图

户型	户型描述	户数/层	户型套数	总计套数
87m ² 户型	三房两厅一卫	01号房 (5~31层)	27	140
69m ² 户型	两房两厅一卫	02、03号房 (5~31层) 04号房 (3~31层) 05号房 (2~31层)	113	



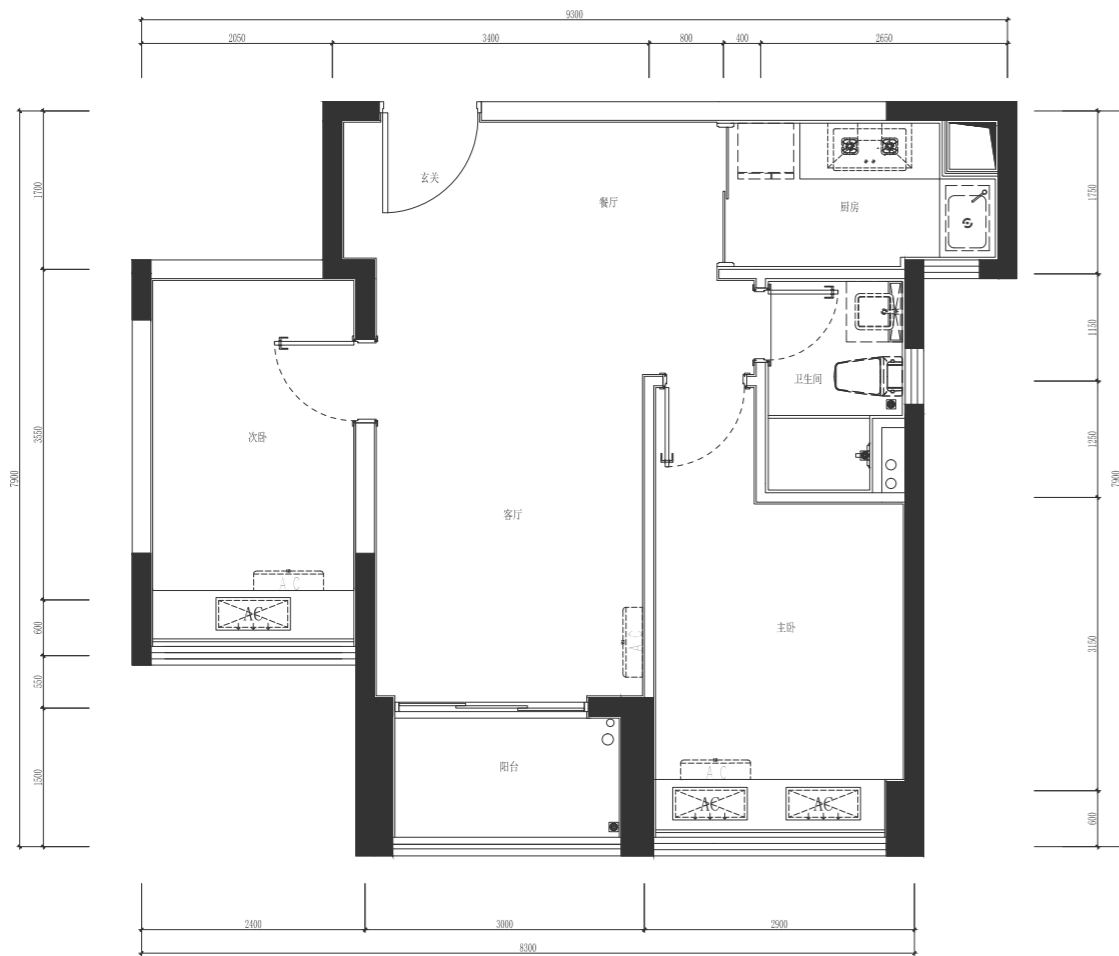
温馨提示：

由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考，具体以实际交付为准。



各户型平面图

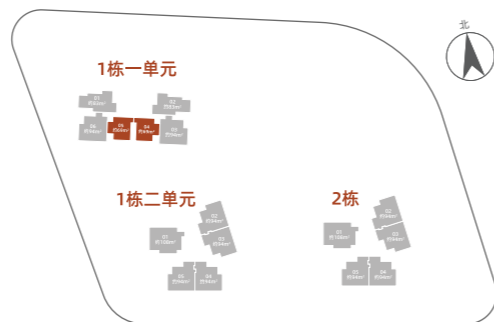
建筑 面积 69m² 1 栋一单元 04、05 户型 两房·两厅·一卫



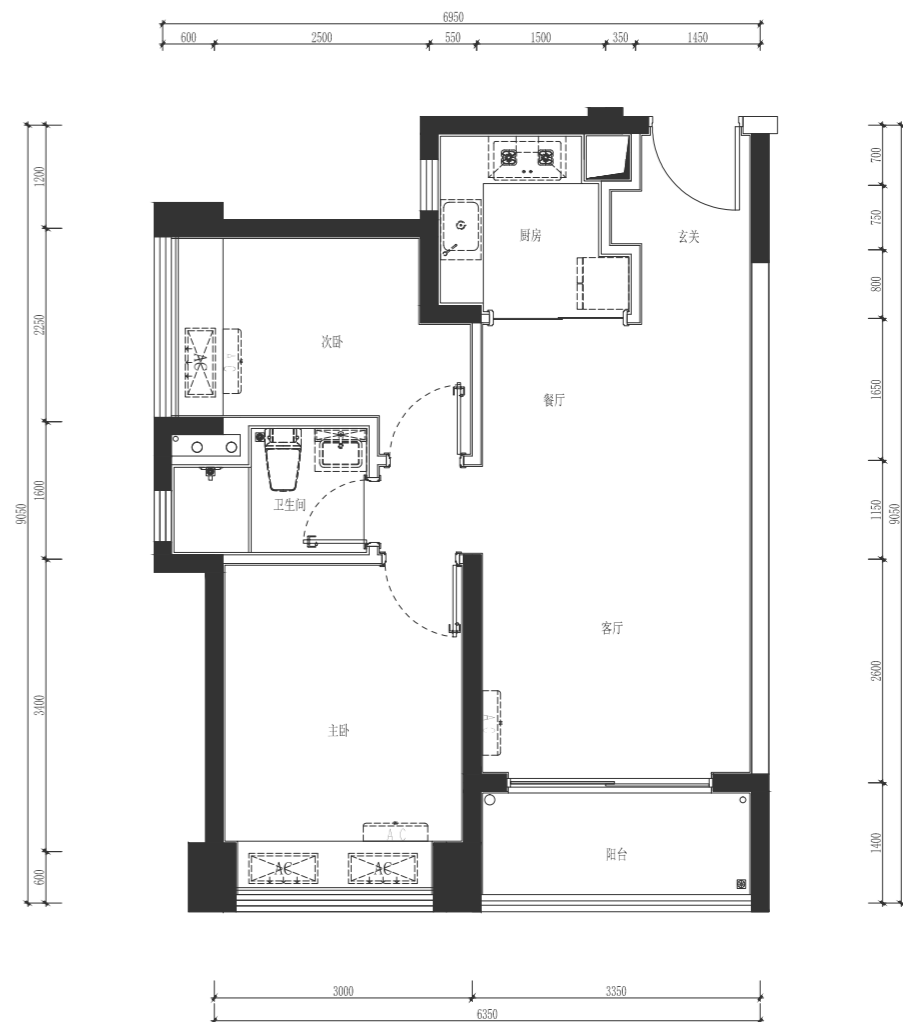
户型	楼栋号	户数	面积(m ²)
04、05户型	1栋一单元	52 (此数量含错层户型)	69m ²

温馨提示：

由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考，具体以实际交付为准。



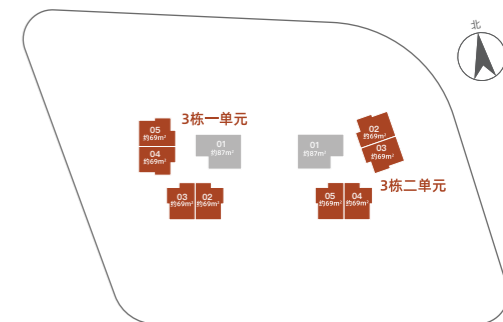
建筑 面积 69m² 3 栋一单元、3 栋二单元 02、03、04、05 户型 两房·两厅·一卫



户型	楼栋号	户数	面积(m ²)
02、03 04、05户型	3栋一单元	112 (此数量含错层户型)	69m ²
	3栋二单元	113 (此数量含错层户型)	

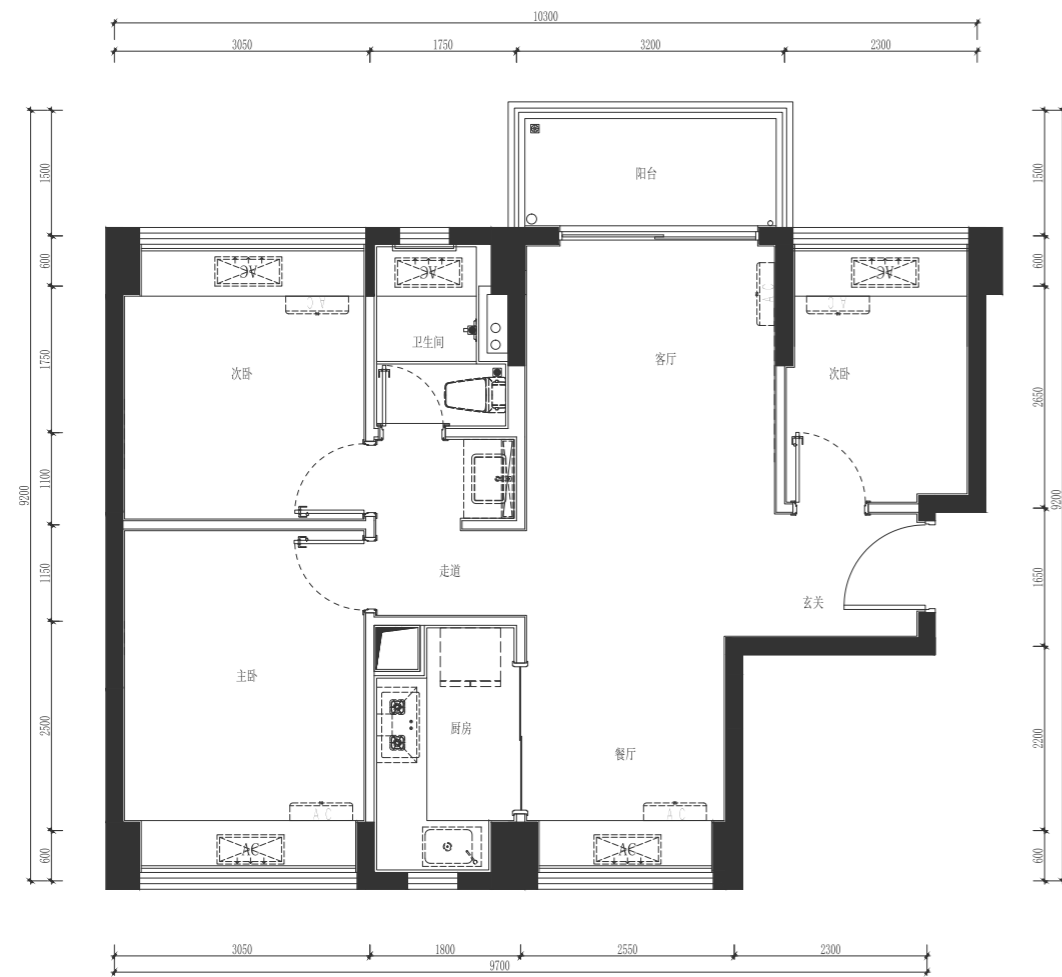
温馨提示：

由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考，具体以实际交付为准。

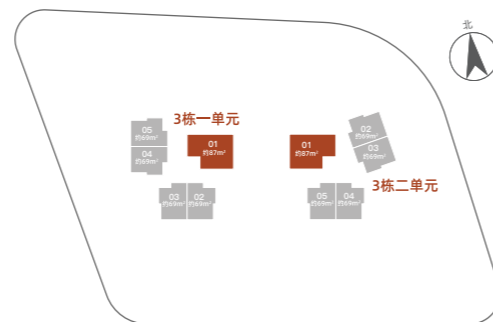


三、联发·悦尚居安居型商品房购房现状提示

建筑
面积 **87m²** 3 栋一单元
3 栋二单元 01 户型
三房·两厅·一卫



户型	楼栋号	户数	面积(m ²)
01 户型	3 栋一单元	26 (此数量含特殊户型)	87m ²
	3 栋二单元	27 (此数量含特殊户型)	



温馨提示：
由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，如图所示装修、家具、电器、空调、水管、孔洞、陈设及装饰性外墙细节等仅供参考，具体以实际交付为准。

(一) 项目周边规划提示

出卖人就本房地产项目下列现状向买受人做如下告知：

本小区红线外的规划提示：

- (1) 用地东侧紧邻中科院深圳理工大学附属实验高中，项目北侧及西侧规划有九年一贯制学校，可能涉及施工噪音、施工粉尘、人流等影响。
- (2) 用地北侧为次干道光辉大道尚未完全通车，用地东侧为次干道华裕路，以后建设及使用可能有噪音和扬尘影响。
- (3) 用地南侧为主干道华夏路和木墩河，可能有噪音、扬尘及蚊虫、气味等影响。
- (4) 用地西侧为待建市政道路及未开发用地，以后建设及使用，可能有噪音扬尘及交付时间不确定影响。
- (5) 用地西北侧方向现状为工业园，可能有噪音和气味等影响。
- (6) 住宅区 A 区与 C 区间有市政路穿过，出行通达、社区配套共享等可能存在一定影响。
- (7) 项目位于轨道交通深广中轴城际线，深莞增城际线的规划控制区（位于 C 区幼儿园北侧，约 2259.49m²）、预警区内，可能涉及噪音、震动等影响。

以上规划提示的具体分布位置详见附图一标注：

附图一

深莞增城际规划控制区范围



本公司在制定销售价格时,已充分考虑了以上因素对房屋可能造成的不利影响。

以上信息由本公司根据项目周边状况、政府规划文件等收集而来,仅对现状进行描述,未必包含该区域所有信息。项目周边可能因城市发展,建设等各种原因发生变化,非本公司所能控制,因此本公司列出以上信息不意味着本公司对此作出了任何承诺或保证。上述信息发生变化时,本公司不再另行通知或告示。

因受条件限制和不同主体之间的认知差异,本公司未能对所有规划提示逐一提示,敬请您在选择购买房屋前,亲临现场,对周边环境仔细考察后再做购买决策。

本小区红线内的规划提示:

地面部分:

(1) 幼儿园位于 C 区西南侧,开学后园内广播、人员活动等可能对邻近的住户有噪音影响。

(2) A 区机动车出入口分别位于 1 栋一单元、1 栋二单元西侧,C 区机动车出入口位于 C 区用地北侧,日常车辆进出库时有一定干扰。

(3) 公共开放空间共 2000 平米,位于 1 栋一单元北侧,1 栋二单元、2 栋南侧以及 3 栋三单元东南侧,人员活动时可能对邻近的住户有噪音影响。

(4) 老年人日间照料中心位于 1 栋一单元裙房,文化活动室位于 1 栋二单元裙房,公共服务用房(含 IDEA 空间)便民服务站位于 1 栋一单元裙房、2 栋、3 栋三单元裙房。

(5) 文化活动室、老年人日间照料中心设有公共卫生间,可能对邻近的住户有异味、噪声影响。

(6) 社区菜市场位于 3 栋二单元裙房,可能对邻近的住户有噪音及异味影响。

(7) 菜市场空调外机设于 3 栋二单元裙房屋面,设备运转时可能对邻近的住户有噪音、气流等影响。

(8) 小区围墙外沿街设置有非机动车停车位,可能对用户及人行流线有一定影响。

(9) 由于场地条件限制,A 区南侧人行出入口、东北侧人行出入口、幼儿园出入口等存在较大高差需通过台阶进出,可能影响部分行人的通达便利;地面无障碍进出 A 区中心花园需绕行至西北角消防通道门。

(10) 小区内部设置有儿童活动区及部分健身器械场地,人员活动时可能对邻近的住户可能产生噪音影响。

(11) 地上一处垃圾临时转运点位于 A 区东北角消防出入口附近;垃圾收集点有三处,分别布置在 1 栋一单元的西侧、1 栋一单元和 1 栋二单元之间出入口附近以及 3 栋一单元西侧,对临近住户略有影响。

(12) 化粪池位于 2 栋东南侧及 3 栋三单元东南侧,各栋附近均设有隔油池,清理维护时可能对相邻近的住户产生异味影响。

(13) 每栋住宅阳台有排水管或空调冷媒管;空调外机安装或更换摆放须由物业统一规划安排,剪力墙、梁、柱不得后期开孔改造,住宅首层设有架空绿化休闲、公共活动空间,对低层住户有所干扰;首层架空层有地下室进、排风井口,在设备运转时可能有噪声等影响。

(14) 项目 1 栋一单元有普通商品房及安居型商品房两种房屋类型。

(15) 住宅的燃气设备及管线均为明装,卫生间、阳台存在结构降板,对下层装修完成后净高略有影响,对视觉美观性存在影响。

(16) 异地样板房与实际交付可能存在楼层位置、采光、视野等差异,工艺做法、装修材料与实际交付基本一致。

(17) 项目 3 栋一单元、3 栋二单元三层为架空层及部分可上人屋面,对临近楼层可能存在人流、噪音等影响(可上人屋面已在 P16、20-21 做标注说明)。

(18) 每座每层均设置公共水表间、公共配电间、电梯等,可能对临近单位有噪音等影响。

(19) 部分住宅屋面上可能设置有风机、排油烟机、油烟净化器、油烟管道、成品风帽、电梯机房、燃气管线等设备或设备管井等,临近单位可能会受到油烟、视线、噪音等影响,购买时请注意;部分商业裙房屋面上可能设置有风机、空调外机、燃气管线等设备或设备管井等,临近单位可能会受到视线、噪音等影响,购买时请注意。(3 栋一单元、3 栋二单元裙房的上人屋面不设任何设备)。

(20) 电梯前室及公共楼梯间设置有消火栓及消防立管、加压送风口、管道等,临近单位可能会受到噪音等影响。

(21) 因城市、小区建设及物业管理等涉及公共利益之需要,而必须在商铺所在周围的地面、地下及地上埋(架)设电力、电讯、给排水管线、燃气管及配电箱、窨井(盖)及其它有关装置时,买方应予同意和理解,并在今后维护修理时予以配合。

(22) 沿街商铺范围内或附近区域可能有因规划建设要求兴建的公共建(构)筑物(包括但不限于楼梯间、消防控制室、社区用房、菜市场等)或安装的公用设施设备(包括但不限于门前、门边有排水管、化粪池

池、排污管及绿化、燃气管线、配套休憩设施等)。

(23)部分商铺可做餐饮经营,设置有餐饮排油烟道。商业具体经营事宜由所有人或经营者确定,邻近单位可能会受到噪音、广告灯箱、空调主机排放的热气、油烟、气味等影响,同时低楼层住户可能会受到视线、通风、噪声等影响。

(24)具备餐饮条件的商铺,如需申请燃气接入,需自行向当地燃气公司申请,额外的费用当地燃气公司确定,由业主承担。

(25)商铺内可能会设置喷淋系统、消防报警装置、烟感、广播、排水管、给水管,预留排烟排风孔洞及强弱电箱等,可能占用商铺内使用面积,购买时请注意。上述商铺设施设备(如有)不能随意整改破坏。

以上规划提示的具体分布位置详见附图二标注:



地下部分:

(26)1栋一单元住宅:半地下室一层有配电房、风机房、强电间、弱电间、电视网络通信设备间等设备用房;地下一层有风机房、水泵房、电信间、强电间、弱电间等设备用房;地下二层有风机房、强电间、弱电间等设备用房。

(27)1栋一单元住宅:半地下室一层有配电房、风机房、强电间、弱电间、电视网络通信设备间等设备用房;地下一层有风机房、水泵房、电信间、强电间、弱电间等设备用房;地下二层有风机房、强电间、弱电间等设备用房。

(28)1栋二单元住宅:半地下室一层有强电间、弱电间、消防水池、水泵房、风机房等设备用房;地下一层有电信间、消防水池、水泵房、风机房、强电间、弱电间等设备用房;地下二层有风机房、强电间、弱电间等设备用房。

(29)2栋住宅:半地下室一层有配电房、风机房等设备用房;地下一层有发电机房、电信间、风机房等设备用房;地下二层有风机房等设备用房。

(30)3栋一单元住宅:地下一层有电信间、风机房、配电房、发电机房、幼儿园配电房、风机房、强电间、弱电间等设备用房;地下二层有风机房、人防用房等设备用房。

(31)3栋二单元住宅:地下一层有发电机房、配电房、风机房、电信间、电视网络通信设备间、强电间、弱电间等设备用房;地下二层有风机房、人防用房等设备用房。

(32)3栋三单元住宅:地下一层有风机房等设备用房;地下二层有风机房、人防区域电站、人防用房、水泵房等设备用房。

(33)地下室设备机房送排风井通至地面时,使用过程中可能对临近的住宅有气味、粉尘、噪音等影响。

(34)部分靠结构柱、消防栓、灭火器、防火卷帘门两侧、人防区防护门的车位,应注意车门开启影响及停车时擦碰风险;靠近地下室单元人行出入口、设备房出入口的车位,车辆停放时可能存在被误碰、刮擦的风险。

(35)地下二层集中设置的机械车位、充电桩车位、车道尽端的车位需谨慎评估停车难度及碰撞风险。部分车位地面设有集水坑或水沟,可能有噪声、水汽、蚊虫等影响;集水井设备维修时有需配合移车的影响。

本公司在制定销售价格时,已充分考虑了以上因素对房屋可能造成的不利影响。以上规划提示,在履行了必要的法定程序后,可能发生调整,出卖人不承担违约责任,但合同另有约定的除外。以上信息,基于政府批准的规划及设计方案,本项目红线外非出卖人规划开发范围,因此,因各种原因引起的调整、变化和影响均与出卖人无关,如有变化,本公司不再另行通知或告示。由于条件所限,出卖人不能对所有

规划提示逐条列举,买受人在选购房屋前需仔细比较并慎重决策后签署本合同及其补充约定。

本项目红线内规划提示来源于经政府批准的规划及设计方案,红线外规划提示信息来源于目前环境现状或相关政府规划,不排除本项目红线外周边环境和政府规划存在被调整的可能性,请买受人在购买前仔细考察项目外周边环境和阅读楼盘相关公示文件(包括但不限于楼盘风险告知书、重要事项告知书、宣传资料、户型图纸、买卖合同等)。由于受条件限制,出卖人难以穷举本项目红线内外的所有状况,请买受人认真、理性、细心比较,慎重决定购买,对购买行为自行负责。

(二)楼体结构及装修提示

(1)总平面图、在营销中心及销售资料公布的总平图为规划方案,该方案和经济技术指标仅供参考。项目总平面图以规划部门批准的总体规划为依据绘制,仅作为本项目规划效果示意,与实景之间存在一定差异,具体内容以政府部门最终审批通过的规划为准。在履行法律程序后,该规划可能发生局部调整。

(2)地下车位、因地下管线和结构较为复杂,销售示意图不能反映的结构柱、柱帽、消防栓、落水管、集水井、排水槽、风管、局部下层构件等对机动车位使用不便等因素,本公司未能对所有车位相关规划提示逐一提示,请您谅解。

(3)建筑主体、因建筑结构不同,小区内每个单元的入户大堂、电梯厅及架空层可能存在面积、布局和装修效果差别,公共区域以交付时的现状为准。

(4)户型、出卖人展示的示范单位(户型样板间),模型及宣传资料等仅供参考,不作为具体承诺。本项目部分户型因外立面及设计风格不同,相同户型局部会有细节差异。

(5)景观、配套设施:出卖人展示的景观、铺装、建(构)筑物、配套设施、休憩、健身游乐设施等,沙盘模型及宣传资料等仅供参考,可能与实景存在一定差异或调整,具体内容以政府部门最终审批通过方案为准。

(三)项目建筑结构现状及使用提示

(1)本项目外立面形式变化较多,各户型因不同位置、外立面不同而存在差异;

(2)本项目户型图并不能体现所有户型局部细微变化,部分户型结构及门窗构造存在一定差异,其具体面积、尺寸、形状、通风、采光、环境条件可能会因位置不同而有所差异,所购买户型结构最终以《深圳市安居型商品房买卖合同》为准;

(3)本项目总平面效果图以规划部门批准的总平面图为依据绘制,仅作为本房地产项目规划效果示意,与实景存在一定差异,具体内容以政府规划部门批准的规划方案为准;

(4)本项目临时接待中心、样板房、看楼路线(包括但不限于绿化、道路、公共通道、公共楼梯)等区域进行了相应调整,在本项目销售完毕后将按规划要求恢复;

(5)本项目首层、二层、半地下一层有部分配套用房,裙房立面造型构件可能对二层、低层住户造成一定影响;

(6)本项目部分裙房屋面及塔楼屋面按种植屋面设计,可能对附近户型造成一定影响;

(7)本项目为满足节能设计规范要求,本项目外墙设置有内保温、外遮阳等节能措施,可能会对住户带来包括但不限于视野、采光、净空、材料等影响;

(8)本项目采用PC构件技术,所有PC预制构件(图中标示)基于安全考虑,不允许大规模打砸开凿,如涉及分户墙或公共墙改造需先取得物业管理公司允许(预制构件范围参考下图);

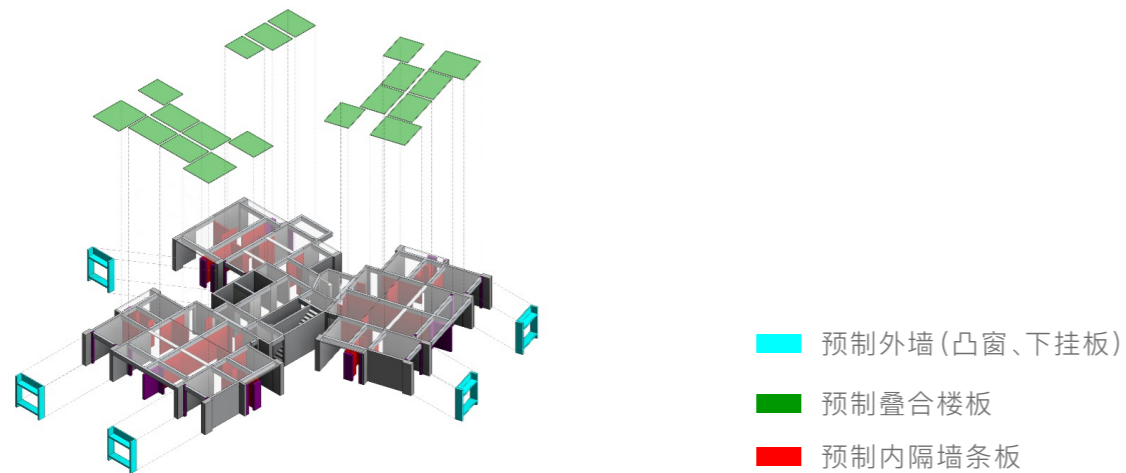
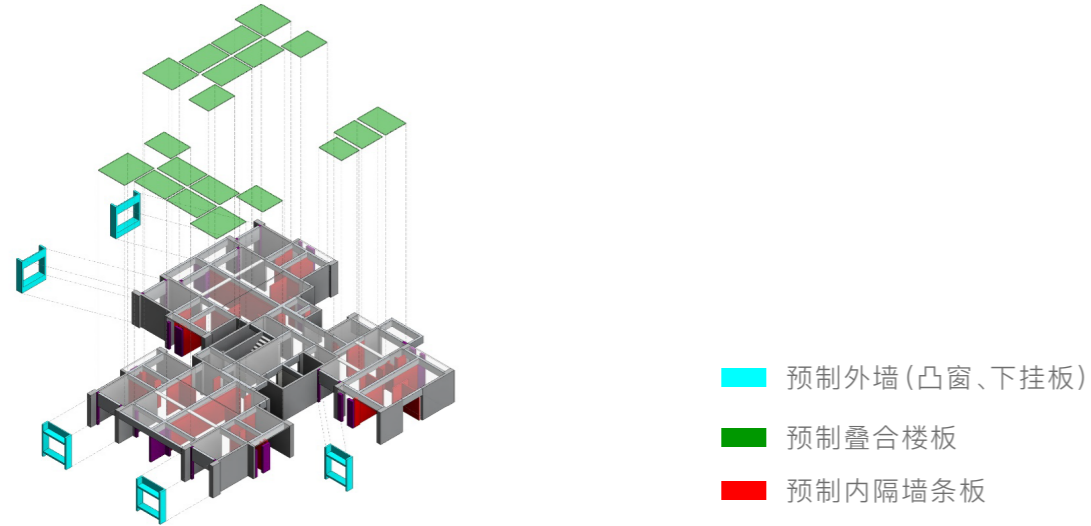
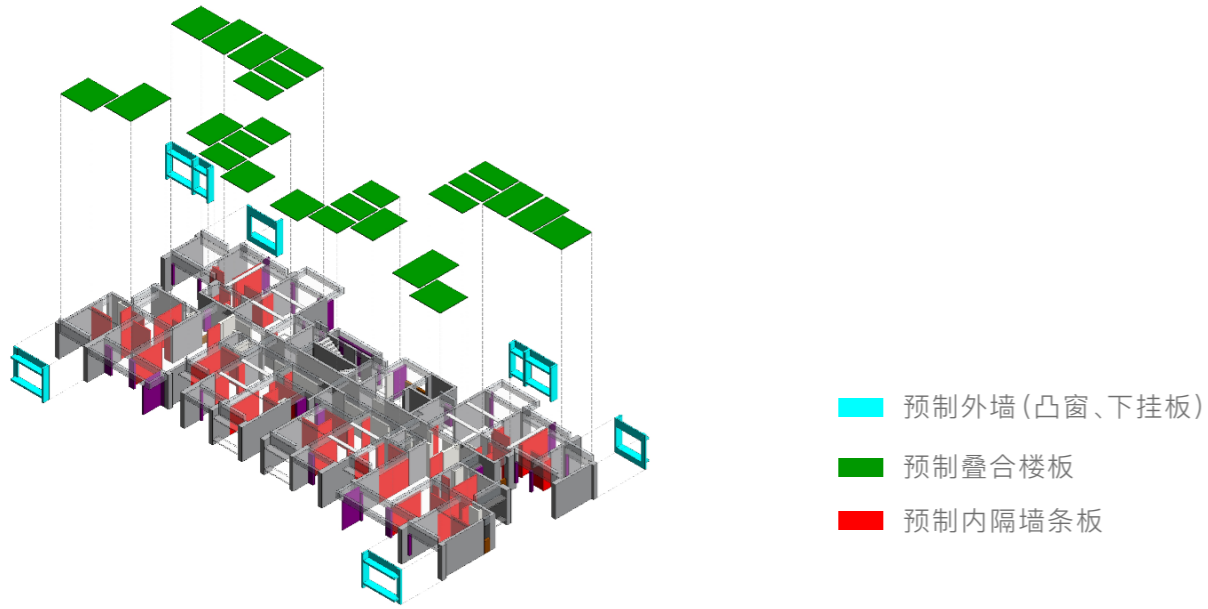
(9)本项目室内的客餐厅地面设置隔音材料(隔音涂料或隔音砂浆);如采用隔音砂浆,其强度低于普通砂浆;

(10)本项目部分外墙外侧设有内保温,保温材料可能为保温砂浆、保温腻子等(以实际节能设计为准),保温材料可能微略影响室内净空;

(11)本项目室内其中一卧室因消防规范要求设置为安全间;

(12)本项目安居型商品房采用异层排水,交付时卫生间无沉箱。

四、特殊户型说明



1 栋一单元								
楼层	房号	客、餐厅	主卧	卧室(1)	阳台	厨房	卫生间	其他
六层~三十一层	04	1、入户门内开;需穿过公共走廊抵达电梯厅; 2、强弱电箱位于玄关;	1、空调外机设于飘窗板上; 2、外墙内侧有保温材料;	1、空调外机设于飘窗板上; 2、外墙内侧有保温材料厚度; 3、隔墙贴邻公共前室风井及水管井; 4、卧室门对卫生间门;	1、阳台预留门垛长度较短; 2、有排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露; 3、阳台为三轨推拉门;	1、燃气表、燃气管道等外露; 2、外窗户朝向天井,可看见水管、燃气管等管道;	1、卫生间外窗采用磨砂玻璃,与相邻05户型正对;	
	05	1、入户门内开;需穿过公共前室、走廊抵达电梯厅; 2、强弱电箱位于玄关;	1、空调外机设于飘窗板上; 2、外墙内侧有保温材料;	1、空调外机设于飘窗板上; 2、外墙内侧有保温材料厚度; 3、隔墙贴邻公共前室风井及水管井; 4、卧室门对卫生间门;	1、阳台预留门垛长度较短; 2、有排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露; 3、阳台为三轨推拉门;	1、燃气表、燃气管道等外露; 2、厨房外窗户朝向天井,可看见水管、燃气管等管道;	1、卫生间外窗采用磨砂玻璃,与相邻04户型正对;	

3栋一单元									
楼层	房号	客、餐厅	主卧	卧室(1)	卧室(2)	阳台	厨房	卫生间	其他
二层~三十层	01	1、入户门内开；入户门与04户型相对；2、餐厅贴临电梯井及配电井；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；3、卧室门正对入户门；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；3、四层卧室窗外为裙房上人屋面；4、该卧室为安全间；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；3、该卧室为安全间	1、阳台预留门垛长度较短；2、有排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露；3、五层阳台外两侧有下层的雨棚；	1、燃气表、燃气管道等外露；2、窗外可看见水管、燃气管等管道；	1、卫生间采用磨砂玻璃；	1、二、三、四层无该户型；
	02	1、强弱电箱位于玄关，位置与镜像户型不同；2、入户门内开；需穿过前室抵达电梯厅；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；3、该卧室为安全间；	无	1、阳台预留门垛长度较短；2、有排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露；3、二层阳台外有单元入口雨篷；	1、燃气表、燃气管道等外露；2、窗外可看见水管、燃气管等管道；	1、卫生间采用磨砂玻璃；2、淋浴间天花板有梁经过；	1、二、三、四层无该户型；
	03	1、强弱电箱位于玄关，位置与镜像户型不同；2、入户门内开；需穿过前室抵达电梯厅；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；3、该卧室为安全间；	无	1、阳台预留门垛长度较短；2、有排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露；3、二层阳台外有单元入口雨篷；	1、燃气表、燃气管道等外露；2、窗外可看见水管、燃气管等管道；	1、卫生间采用磨砂玻璃；2、淋浴间天花板有梁经过；	1、二、三、四层无该户型；
	04	1、入户门内开；强弱电箱位于玄关，位置与镜像户型不同；2、入户门内开；入户门与01户型相对；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；3、该卧室为安全间；	无	1、阳台预留门垛长度较短；2、有排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露；	1、燃气表、燃气管道等外露；2、厨房外窗开向天井有一定采光影响，可看见水管、燃气管等管道；	1、卫生间采用磨砂玻璃；2、淋浴间天花板有梁经过；	1、二、三层无该户型；
	05	1、强弱电箱位于玄关，位置与镜像户型不同；2、入户门内开；入户门与水管井相对；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；3、四层主卧隔墙外侧有商业出风井；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；	无	1、阳台预留门垛长度较短；2、有排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露；	1、燃气表、燃气管道等外露；2、窗外可看见水管、燃气管等管道；3、厨房外侧靠近成品烟道；	1、卫生间采用磨砂玻璃；2、淋浴间天花板有梁经过；	1、二、三层无该户型；

3栋二单元									
楼层	房号	客、餐厅	主卧	卧室(1)	卧室(2)	阳台	厨房	卫生间	其他
二层~三十一层	01	1、入户门内开；入户门与04户型相对；2、餐厅贴临电梯井及配电井；3、餐厅窗外可见烟道有一定视线影响；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；3、卧室门正对入户门；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；3、四层卧室窗外为裙房上人屋面；4、该卧室为安全间；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；3、该卧室为安全间；	1、阳台预留门垛长度较短；2、有排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露；3、五层阳台外两侧有下层的雨篷；	1、燃气表、燃气管道等外露；2、窗外可看见水管、燃气管等管道；	1、卫生间采用磨砂玻璃；	1、二、三、四层无该户型；
	02	1、强弱电箱位于玄关，位置与镜像户型不同；2、入户门内开；入户门与水管井相对；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；	无	1、阳台预留门垛长度较短；2、有排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露；	1、燃气表、燃气管道等外露；2、窗外可看见水管、燃气管等管道；3、厨房外侧贴成品烟道；	1、卫生间采用磨砂玻璃；2、淋浴间天花板有梁经过；	1、二、三、四层无该户型；
	03	1、入户门内开；强弱电箱位于玄关，位置与镜像户型不同；2、入户门内开；入户门与01户型相对；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；3、该卧室为安全间；4、窗外可看见下层雨篷；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；3、该卧室为安全间；	1、窗外可看见下层雨篷及风井盖；	1、阳台预留门垛长度较短；2、有排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露；	1、燃气表、燃气管道等外露；2、厨房外窗开向天井有一定采光影响，可看见水管、燃气管等管道；	1、卫生间采用磨砂玻璃；2、淋浴间天花板有梁经过；	1、二、三、四层无该户型；
	04	1、强弱电箱位于玄关，位置与镜像户型不同；2、入户门内开；需穿过前室抵达电梯厅；	2、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；3、该卧室为安全间；4、窗外为上层屋面；	无	1、阳台预留门垛长度较短；2、有排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露；3、二层阳台外有单元入口雨篷；	1、燃气表、燃气管道等外露；2、窗外可看见水管、燃气管等管道；	1、卫生间采用磨砂玻璃；2、淋浴间天花板有梁经过；3、窗外为上层屋面；	1、二层无该户型；2、该户型屋顶有人防报警间；
	05	1、强弱电箱位于玄关，位置与镜像户型不同；2、入户门内开；需穿过前室抵达电梯厅；3、二层该户型客餐厅与菜市场隔墙贴临；	2、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；	1、空调外机设于飘窗板上；2、墙体有保温材料厚度；3、该卧室为安全间；	无	1、阳台预留门垛长度较短；2、有排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露；3、二层阳台外有单元入口雨篷；	1、燃气表、燃气管道等外露；2、窗外可看见水管、燃气管等管道；	1、卫生间采用磨砂玻璃；2、淋浴间天花板有梁经过；	1、二层无该户型；

联发集团 | 华南区域

联发 | 悦尚居

联发·悦尚居安居型商品房

售房说明书

NEW AMOY DECO