



此图仅为方便您了解区域及交通使用，图片仅作参考，具体请以政府最终规划及实际情况为准。

自驾线路
导航“民轩揽翠台”即可



公共站点及线路
光明人民法庭站-B960路、B966路、M387路、M411路
乐府花园站-720路、B966路、M411路
地铁六号线光明大街站(A/D出口)

民轩揽翠台

售房说明书

民轩揽翠台安居型商品房

TEL: 0755-28080080 光明中心区·东周文化公园北

深圳市民轩投资发展有限公司 编制

开发商：深圳市民轩投资发展有限公司。本文件资料仅供参考，所有图则及细节以政府部门最终审批文件及双方签订的买卖合同为准。本图册所有图片均为效果图，文字内容仅供参考，不构成邀约或允诺，开发商有权根据实际情况的变化进行调整或修订，恕不再另行通知，敬请留意最新消息。

二零二一年七月

一单元安居型商品房

二、三单元商品房



◇ 特别提示

本售房说明书作为民轩揽翠台安居型商品房买卖合同的附件，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，并根据深圳市住房保障署确定的可选房源及家庭情况选择住房。房号一经选定确认，不得以任何理由退换。

◇ 目录

| | |
|-----------------------------------|--------|
| 一、 购房须知 | PAGE1 |
| (一) 本安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式 | |
| (二) 安居型商品房产产权限制规定 | |
| (三) 小区配套及权属 | |
| (四) 物业服务 | |
| (五) 其他有关情况说明 | |
| 二、 项目情况说明 | PAGE3 |
| (一) 简介 | |
| (二) 住房交楼标准 | |
| (三) 项目总平面示意图 | |
| (四) 住房户型平面示意图 | |
| 三、 民轩揽翠台安居型商品房购房现状提示 | PAGE19 |
| (一) 项目周边规划提示 | |
| (二) 项目内规划提示 | |
| (三) 项目建筑结构及使用提示 | |
| 四、 各房号特殊说明 | PAGE25 |

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、民轩揽翠台安居型商品房是预售房，预计交付使用时间为 2022 年 10 月前。本项目安居型商品房的配售均价为 21770 元/平方米（按建筑面积计算）。此批住房未做精装修，交付标准以样板房或买卖合同约定为准，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交纳购房款，未在规定时间内付款的，视为自行放弃所认购的住房，其支付的认购定金不予退还。购买本住房可选择的付款方式有以下两种：

(1)一次性付款：买受人应在《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。

(2)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》规定的时间内交清首期款，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》规定的时间内，向出卖人一次性付清全部房款。

(二) 安居型商品房产产权限制规定

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、自买卖合同签订之日起满 10 年的，买受人没有买卖合同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，可按照届时的相关规定向市住房保障部门缴纳土地及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

民轩揽翠台项目设置有社区管理用房、社区服务中心、社区警务室、老年人日间照料中心、文化活动室等配套设施，除物业服务用房产权属该物业管理区域全体业主所有外，其他配套设施的产权属于政府所有。本项目未配建幼儿园和中小学，所在具体学区划分和积分入学政策等相关情况，以教育行政部门当年官方公布的信息为准。

(四) 物业服务

1、本项目依法以招标方式聘请深圳金地荣尚荟服务有限公司对本项目进行前期物业管理服务，前期物业管理服务期限为 2 年，但前期物业服务期限未满、业主大会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

2、物业服务费收取标准为 3.9 元/平方米/月，另外日常收取的专项维修资金需按政府规定的标准交纳。

(五) 其他有关情况说明

1、本说明书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，其他细节以现场实物和公示为准。

2、本说明书所展示住房的具体建筑面积以深圳市地籍测绘大队预售测绘数据为准，最终建筑面积以竣工测绘面积数据为准。

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

二、项目情况说明

(一) 简介

民轩揽翠台项目位于深圳市光明区光明大街以南，东周公园以北，本项目建设用地面积约 6308.92 平方米，总建筑面积约 54071.91 平方米，规定建筑面积 36780 平方米，其中住宅 32280 平方米(含安居型商品房 10330 平方米，物业服务用房 100 平方米)，商业 2000 平方米(含物业服务用房 100 平方米)，公共配套设施 2500 平方米(含社区服务中心 400 平方米、社区管理用房 300 平方米、文化活动室 1000 平方米、社区老年人日间照料中心 750 平方米、社区警务室 50 平方米)；地下公共充电站 700 平方米。项目土地使用年限为 70 年（2019 年 10 月 30 日起至 2089 年 10 月 29 日止）。

本项目属于城市更新项目，共有 1 栋三单元，其中二、三单元为住宅，一单元为安居型商品房，共 140 套，建筑面积分别为约 69 平方米的两房两厅一卫 84 套，建筑面积约 79 平方米的三房两厅一卫 56 套。（具体户型及面积以政府批准文件为准）

(二) 住房交楼标准

| 序号 | 项目名称 | 配置内容 |
|----------|----------|--|
| 户内交付标准 | | |
| 1 | 门 | 防火门 |
| 2 | 外墙窗户 | 铝合金窗 |
| 3 | 开关、插座 | 室内合理配置开关、插座。客厅、卧室、厨房、卫生间设置节能灯泡 |
| 4 | 对讲系统 | 客厅配置可视对讲系统 |
| 5 | 给水 | 厨房、卫生间按设计配置冷、热水管，洗衣机位置配置给水。冷、热水管用水点除洗手间配置一个水龙头外，其余用堵头封 |
| 6 | 排水 | 用水点排水及阳台雨水排水按设计要求配置 |
| 7 | 天然气 | 厨房和热水器按设计位置配置燃气管道和接驳点 |
| 8 | 室内墙面 | 水泥腻子（阳台墙面为外墙涂料） |
| 9 | 室内地面 | 水泥砂浆找平 |
| 10 | 室内顶棚 | 水泥腻子（卫生间为防水涂料，阳台为外墙涂料） |
| 11 | 卫生间、厨房地面 | 防水处理完，水泥砂浆地面 |
| 12 | 卫生间、厨房墙面 | 防水处理（厨房按设计为局部防水） |
| 公共区域交付标准 | | |
| 13 | 首层大堂及电梯厅 | 地面大理石、墙面瓷砖、顶棚乳胶漆 |
| 14 | 标准层走道 | 地面地砖、墙面瓷砖、顶棚乳胶漆 |
| 15 | 地下车库 | 地面地坪漆、墙面乳胶漆、顶棚防水乳胶漆 |
| 16 | 架空层 | 地面花岗石材和瓷砖，墙面外墙涂料、顶棚外墙涂料和吊顶 |
| 17 | 消防楼梯间 | 地面水泥砂浆地面、墙面乳胶漆、顶棚乳胶漆 |
| 18 | 地下室塔楼电梯厅 | 地面石材、墙面瓷砖、顶棚防水乳胶漆 |

备注：

- (1) 一栋一单元住宅塔楼（安居型商品房）为装配式建筑；
- (2) 前室和楼梯间按国家消防规范在相应位置设置了加压送风口；
- (3) 塔楼楼梯间、前室、走道的部分位置按国家消防规范设置了室内消火栓；
- (4) 本小区 3 层为架空层，所有排水管道均在架空层敷设，如管道后期有堵塞或漏水，由物业派人维修；
- (5) 本交付标准文字说明仅供参考，房屋交付标准以买卖合同约定内容为准；
- (6) 一单元安居型商品房部分墙面采用外墙内保温做法，在室内的部分墙面会局部形成墙面凸起。采用 40mm

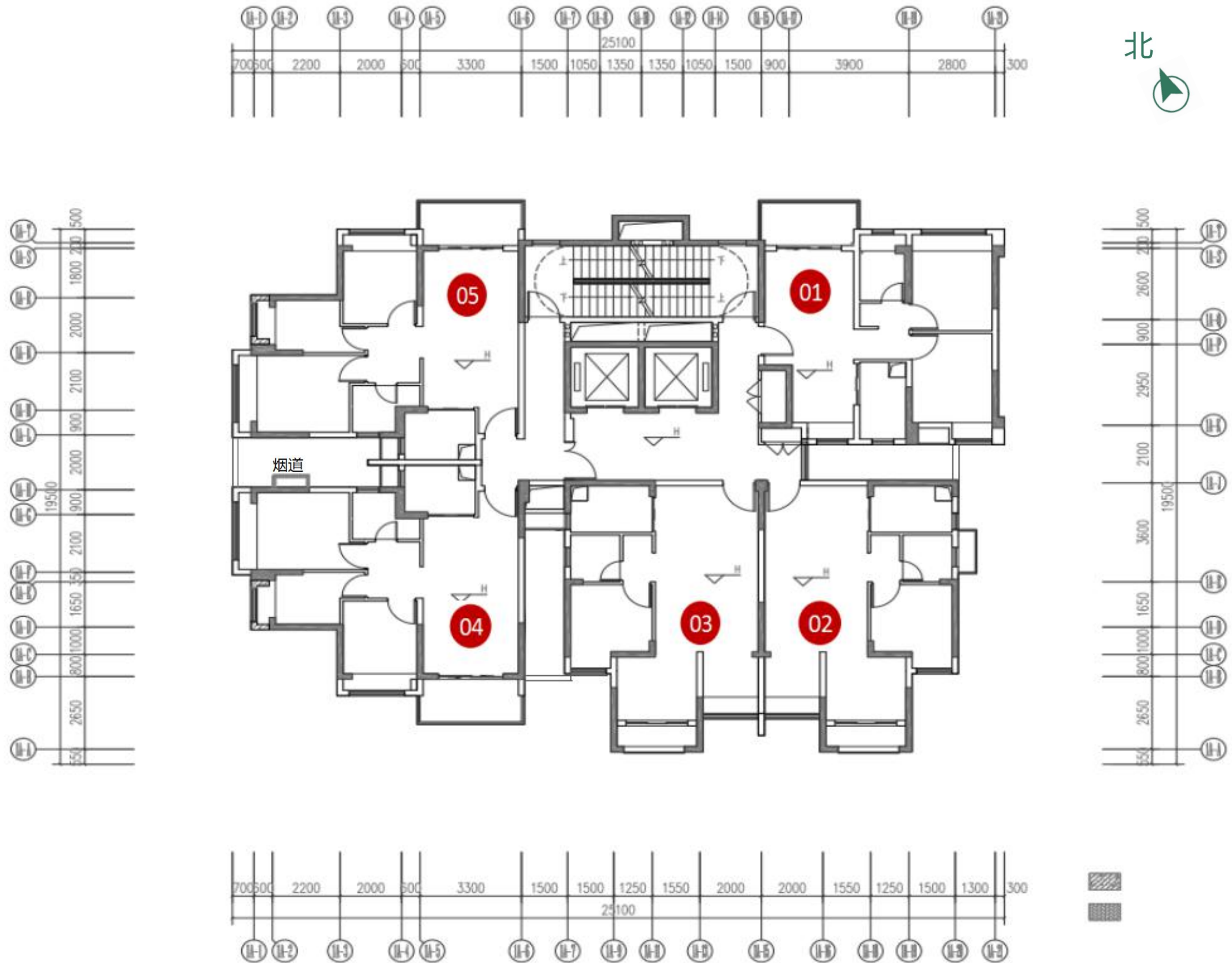
无机保温砂浆做法；

- (7) 户内分隔墙为轻质隔墙；

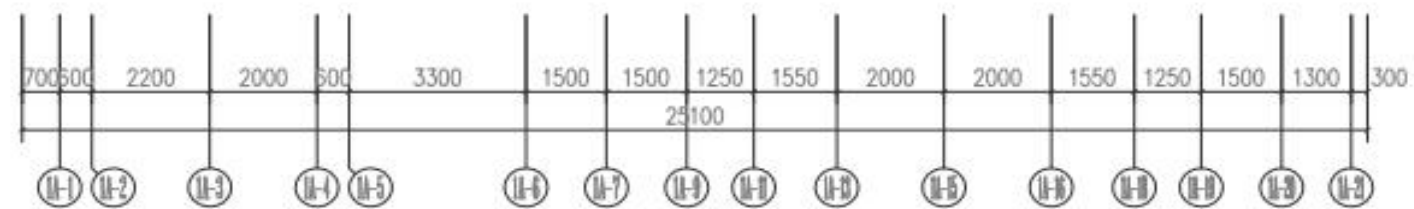
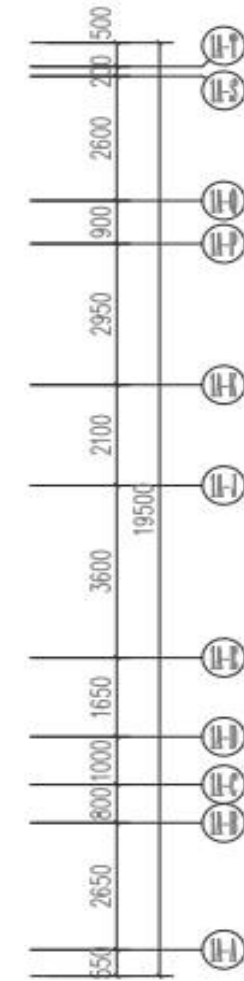
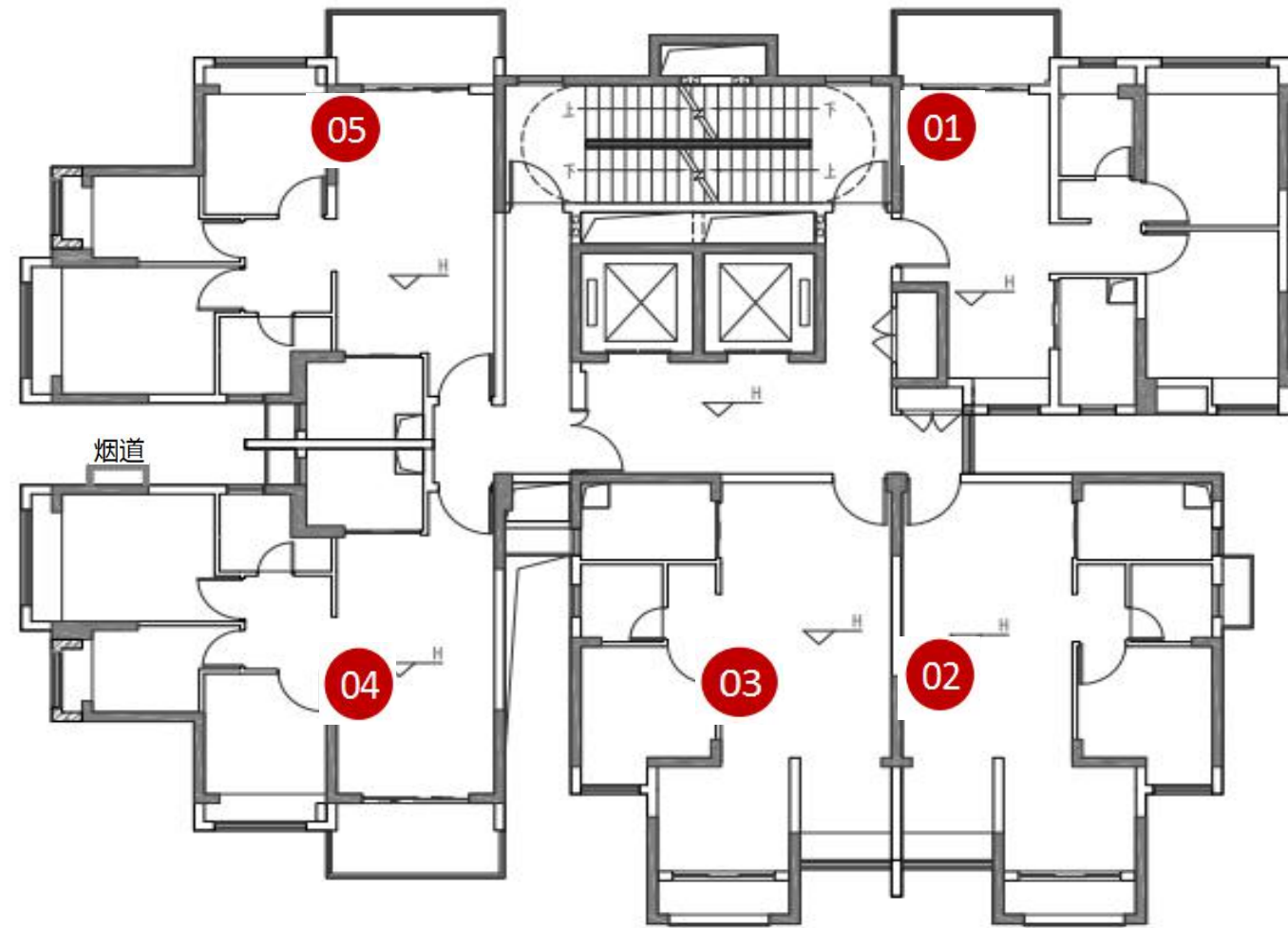
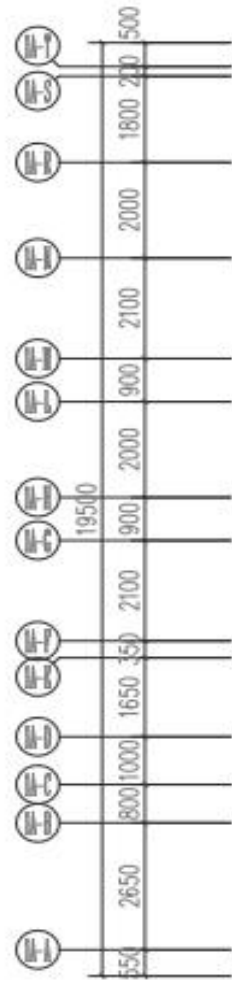
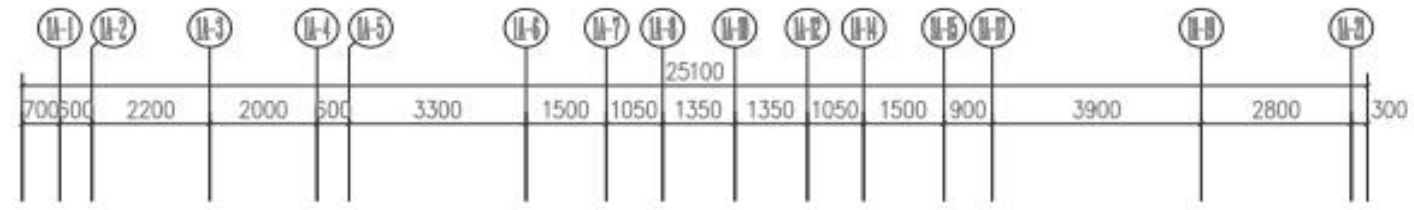
(8) 根据国家及广东省、深圳市相关文件规定，本项目安居型商品房居住楼层采用装配式设计。其中，楼层中的非承重隔墙（含相邻两户之间的分户隔墙，该墙体所在位置和区域见户型图中示意）均采用轻质隔墙板。如果住户需对该墙面结构实施破坏性作业时（包括但不限于打钉、穿孔、埋线等），需要事先咨询物业公司意见，取得允许后方可施工。同时，轻质隔墙板可能在隔音及抗震性能等方面欠佳，由此对相邻住户或公共部位产生影响而造成一切纠纷由该住户自行负责。

非标准层（一单元 4层）

4楼部分户型外围有不可上人露台、结构板等构件、幕墙造型等，可能对住户造成一定影响



标准层 (一单元 5-31层)



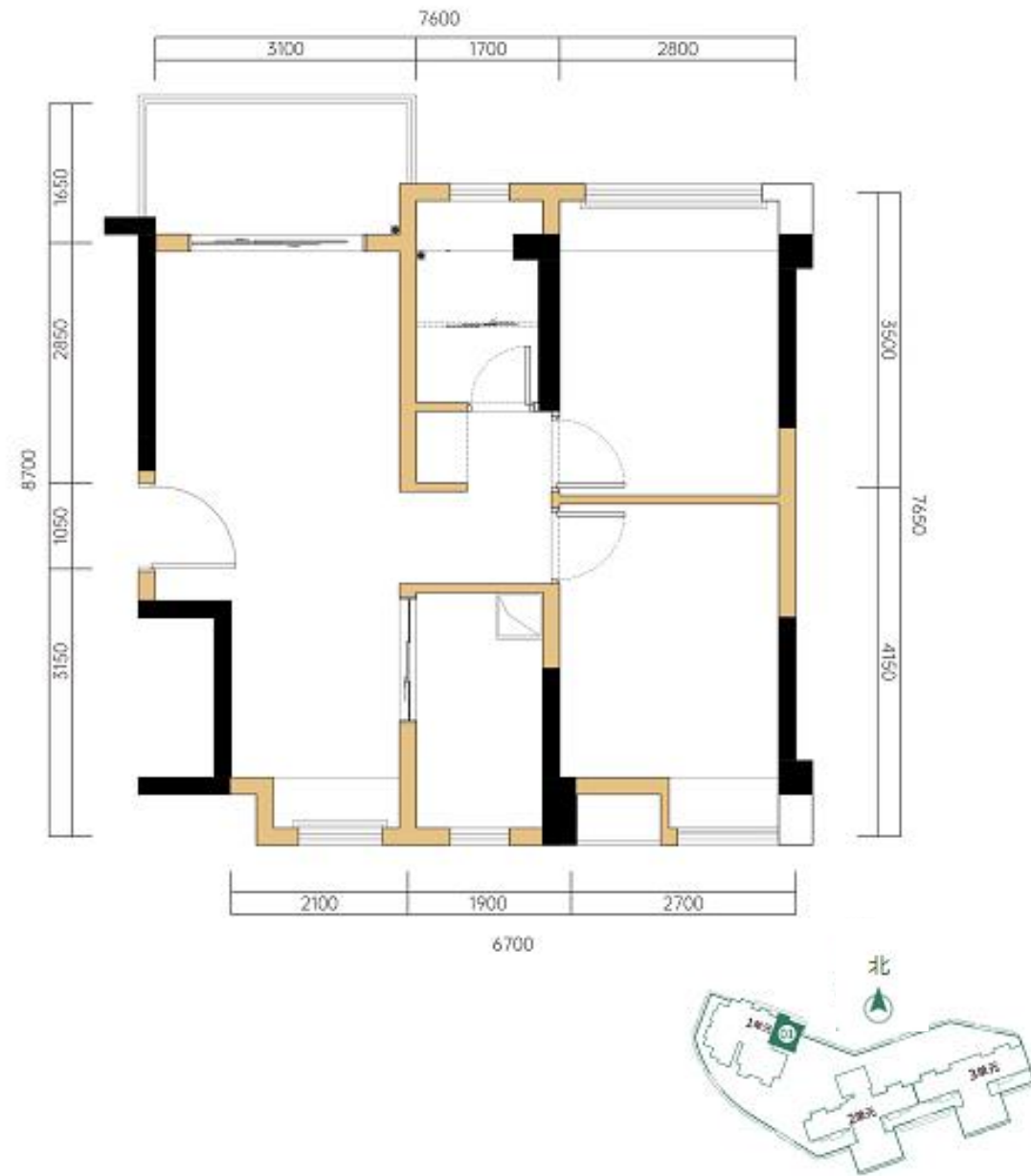
◆01 户型

建面约

69m² 两房两厅一卫

户型分布：一单元，4--31层

建面约 69m²



| 楼栋 | 房号 | 分布楼层 | 套内面积 | 建筑面积 | 套数 |
|-----|----|-------|---------------------|---------------------|----|
| 一单元 | 01 | 4-31层 | 50.88m ² | 69.56m ² | 28 |

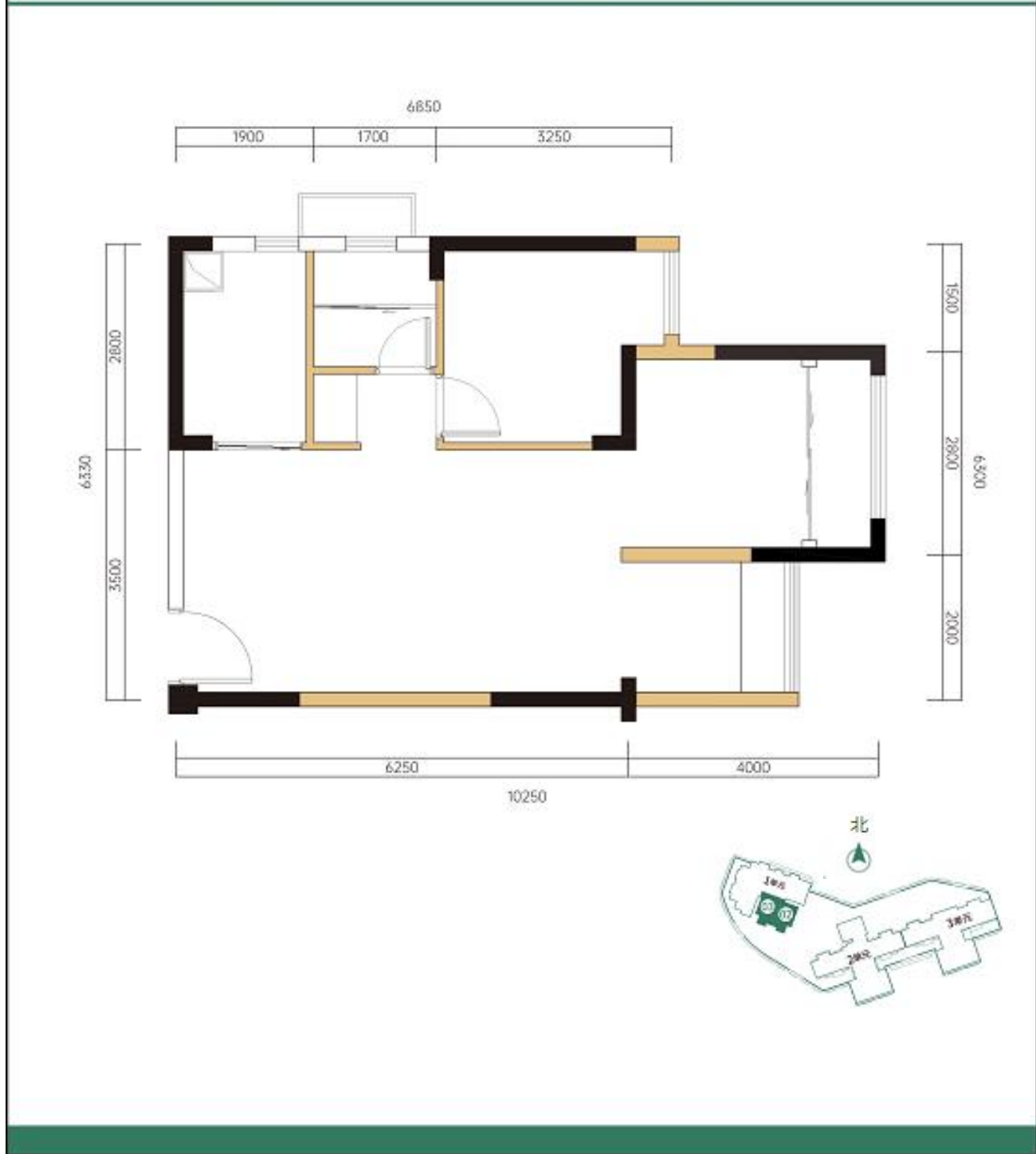
注：具体建筑面积、户型尺寸均以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准；

温馨提示

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸，具体建筑面积、户型尺寸均以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准；
- 2、户型平面图均不反映户型朝向；
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意；
- 4、同一户型平面结构基本一致，因建筑立面效果等原因，相同户型结构、门窗等可能存在少量差异；
- 5、相同户型单位因楼层、位置不同，局部结构、剪力墙厚度、面积等可能有所不同，最终交付标准以政府最后批准及双方签订的合同为准；
- 6、部分户型承重墙位置及结构与该户型平面图存在差异；
- 7、部分户型为镜像户型，面积有微小差异；
- 8、图中“”白色内隔墙体为轻质隔墙，该墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明，详见本售房说明书中第2页第二章“项目情况说明”第二项的“备注”第六条；
- 9、图中“”黑色墙体为楼体的剪力墙，该墙体均为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响楼体结构安全的施工作业；如需在剪力墙表面进行装修作业，需获得物业管理公司允许。

备注：本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以更新版为准。

◆ 02/03 户型 | 建面约 69m² 两房两厅一卫
 户型分布：一单元，4--31层



| 楼栋 | 房号 | 分布楼层 | 套内面积 | 建筑面积 | 套数 |
|-----|-------|-------|---------------------|---------------------|----|
| 一单元 | 02/03 | 4-31层 | 51.10m ² | 69.86m ² | 56 |

注：具体建筑面积、户型尺寸均以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准；

温馨提示

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸，具体建筑面积、户型尺寸均以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准；
- 2、户型平面图均不反映户型朝向；
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意；
- 4、同一户型平面结构基本一致，因建筑立面效果等原因，相同户型结构、门窗等可能存在少量差异；
- 5、相同户型单位因楼层、位置不同，局部结构、剪力墙厚度、面积等可能有所不同，最终交付标准以政府最后批准及双方签订的合同为准；
- 6、部分户型承重墙位置及结构与该户型平面图存在差异；
- 7、部分户型为镜像户型，面积有微小差异；
- 8、图中“”白色内隔墙体为轻质隔墙，该墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明，详见本售房说明书中第2页第二章“项目情况说明”第二项的“备注”第六条；
- 9、图中“”黑色墙体为楼体的剪力墙，该墙体均为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响楼体结构安全的施工作业；如需在剪力墙表面进行装修作业，需获得物业管理公司允许。

备注：本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以更新版为准。

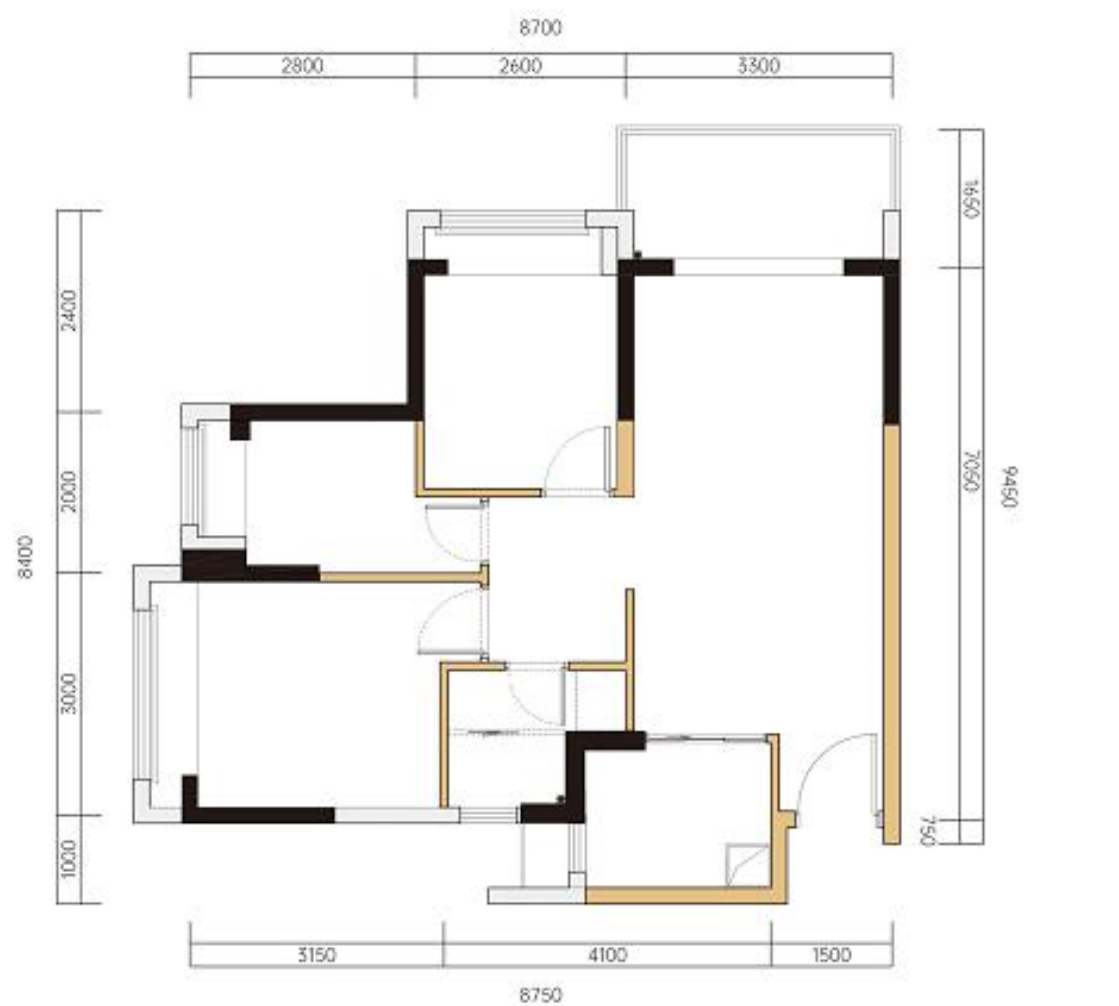
◆ 04/05 户型

建面约

79m² 三房两厅一卫

户型分布：一单元，4--31层

建面约 79m²



*平面示意图为05户型, 镜像户型04卧室外墙外局部为防排烟井



| 楼栋 | 房号 | 分布楼层 | 套内面积 | 建筑面积 | 套数 |
|-----|-------|-------|---------------------------|---------------------------|----|
| 一单元 | 04/05 | 4-31层 | 58.39-58.41m ² | 79.83-79.85m ² | 56 |

注：具体建筑面积、户型尺寸均以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准；

温馨提示

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸，具体建筑面积、户型尺寸均以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准；
- 2、户型平面图均不反映户型朝向；
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意；
- 4、同一户型平面结构基本一致，因建筑立面效果等原因，相同户型结构、门窗等可能存在少量差异；
- 5、相同户型单位因楼层、位置不同，局部结构、剪力墙厚度、面积等可能有所不同，最终交付标准以政府最后批准及双方签订的合同为准；
- 6、部分户型承重墙位置及结构与该户型平面图存在差异；
- 7、部分户型为镜像户型，面积有微小差异；
- 8、图中“”白色内隔墙体为轻质隔墙，该墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明，详见本售房说明书中第2页第二章“项目情况说明”第二项的“备注”第六条；
- 9、图中“”黑色墙体为楼体的剪力墙，该墙体均为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响楼体结构安全的施工作业；如需在剪力墙表面进行装修作业，需获得物业管理公司允许。

备注：本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以更新版为准。

三、民轩揽翠台安居型商品房购房现状提示

(一) 项目周边规划提示

1、本项目备案名为《民轩揽翠台》。地类(用途)为:二类居住用地,建设用地使用权期限:自2019年10月30日起至2089年10月29日止。开发企业以【出让】方式取得,本项目安居型商品房坐落于A513-0135地块。该地块国有土地使用权证号为:深地合字(2019)M006号,土地使用权面积为:6308.92m²,安居型商品房配建面积为:10330m²。建设用地规划许可证号:深规划资源许MG-2019-0003;上述地块相关规划指标详见相应《深圳市土地使用权出让合同书》及《深圳市建设用地规划许可证》;

2、本项目地块西南侧的甘怡路,北侧的建章路,东侧的甘霖路均为规划道路,临近道路部分单位可能产生噪音影响,请买方关注政府公布的环境监测和预报数据;

3、本项目北面、南面有少量民房存在,可能对项目的视野造成影响;项目场地北侧设置有停车场主出入口、三单元东侧设置有停车场出口,临近单位可能会有噪音影响,请买方知悉;

4、建筑物航空限高要求:限高100米,一单元现建筑层数为地上31层地下3层;

5、本项目东侧和南侧靠近规划建设中的小学及中学各一个,可能会对部分楼栋产生一定的影响;

6、本项目红线外东侧和南侧靠近的一个建设中学及一个小学学校均由政府部门规划建设,具体建设及投入使用的时间以政府公示为准;

7、本项目位于东周社区,2021年小学学区属于深圳实验光明学校、华南师范大学光明星河小学、光明小学、东周小学、光明区凤凰学校招生范围,初中学区属于深圳实验光明学校、光明高级中学、光明中学、光明区华夏中学、光明区凤凰学校招生范围。未来可能存在学位缺口风险,且2021年以后所属学区范围以光明区教育局当年公告为准。

8、本项目红线外北侧靠近圣亚达工业园,西北侧现状为正在建设中的金茂项目,部分户型可能会受到工厂及建筑工地生产噪音、粉尘等影响;

9、同时不排除以上项目周边未来由政府主导相关修建道路、房屋旧改拆除重建(最终以政府规划为准)等工程建设所带来的出行不便、噪音影响、视线遮挡。

(二) 项目内规划提示

(1) 本项目(A513-0135地块)可能产生噪声污染的因素:

1、人行出入口:本项目按照政府相关政策要求为无围墙开放式小区;

2、机动车出入口:位于建章路及甘怡路;目前场地北侧设置有停车场主出入口、三单元东侧设置有停车场出口,临近单元可能会有噪音影响;

3、消防车道:临近一单元和二单元均设有消防车道和消防扑救面;

4、自行车库:首层地面设有自行车停靠点;

5、空调安装:项目外立面空调外机位不排除需要进行高空作业安装的可能,顶层住户的空调室外机位于屋面固定的开敞区域;

6、电梯机房:塔楼屋面以上设置有电梯机房;电梯品牌KONE、型号:KONE MINISpace、一二三单元电梯含专用单冷1P空调;

7、水泵房及水泵设备:二单元屋顶设置有消防稳压设备及消防水箱、二单元地下室负一层设置有消防水泵房;

8、商业烟道:本地块裙房商业预留厨房排烟设施,并通过排油烟立管直通屋面进行高空排放;油烟立管末端设置有油烟净化设备,但可能会对附近产生噪音或者气味影响;

9、机械车位:地下室负一层局部设有机械车位;

10、公共充电站:地下室负一层设有公共充电站700平方米,可能存在有一定的影响;

(2) 本项目可能产生视觉影响的因素:

1、外立面灯光:本项目裙房外立面设有广告位、灯箱、射灯等照明设施,对邻近住户可能产生一定影响;目前未装,后期以政府部门规划为准;

2、裙房屋面:本项目裙房屋面设置有加压送风机、排风风机、风井等,对邻近住户可能产生一定影响;本项目可能产生异味的因素:

3、化粪池:地块西侧角与东侧角各设置有一个化粪池,裙楼包含商业物业,住宅与商业部分的化粪池共用,后期可能存在化粪池堵塞,产生异物、异味影响;

4、分栋垃圾分类收集点:位于首层和裙房屋面,可能会对临近住户产生气味影响;

5、公共配套设施设置有室内卫生间(或预留条件),并通过裙房屋面或背立面设置卫生间排风设施;

6、其他:地下室排风井道有部分设于裙房背面或塔楼架空层内,可能对邻近住户产生一定影响;

(3) 本项目可能影响环境秩序的因素:

1、室外商业:首层和二层局部设有沿街商铺,可能对邻近住户产生一定影响;

2、社区警务室、社区老年人日间照料中心、社区服务中心、文化活动室、社区管理用房:位于首层及二层和三层局部,可能对临近住户产生噪音影响;

- 3、物业管理用房：首层设有物业管理用房；
- 4、消防控制室：二单元地下室负一层设置有消防控制室；
- 5、项目二、三单元地下室负二层设置有消防报警阀间；
- 6、本项目红线外有政府部门规划建设的小学（公立性质，按 36 个班的标准规划建设）及建设阶段中的小学，具体开学时间、招生办法等以光明区政府或光明区教育局等政府部门通告为准；
- 7、由于本项目小区未配建幼儿园，项目适龄儿童需根据积分申请社区范围内其他幼儿园，社区范围内其他幼儿园具体划分和入学政策等相关情况，以辖区教育行政部门相关公告为准。
- 8、按照政府规划要求，本项目裙房设置有物业服务用房、社区警务室，社区服务中心、老年人日间照料中心、社区管理用房、文化活动室等，可能对部分单位产生噪音等不利影响，请客户知悉，谨慎选择；
- 9、本项目部分住房（03 和 04 户型）临近排油烟井和风井，可能带来一定的噪音及振动影响，请知悉；
- 10、本项目裙房设有商铺，未来商铺经营对低楼层住宅可能存在不利影响，请买方知悉；

(三) 项目建筑结构及使用提示

- 1、本项目安居型商品房的标准层高为 2.9 米；
- 2、本项目各单元外立面形式变化比较多，各户型外立面可能因为位置不同而存有差异；
- 3、根据国家及广东省、深圳市相关文件规定，本项目安居型商品房居住楼层采用装配式设计。其中，楼层中的非承重隔墙（含相邻两户之间的分户隔墙，该墙体所在位置和区域见户型图中示意）均采用轻质隔墙板。如果住户需对该墙面结构实施破坏性作业时（包括但不限于打钉、穿孔、埋线等），需要事先咨询物业公司意见，取得允许后方可施工。同时，轻质隔墙板可能在隔音及抗震性能等方面欠佳，由此对相邻住户或公共部位产生影响而造成一切纠纷由该住户自行负责；
- 4、本项目安居型商品房和可售型商品房公区设计大面均以瓷砖和涂料为主，由于平面尺寸和结构布置导致局部设计存在差异；
- 5、一单元厨、卫墙面防水采用 1.2mm 厚聚合物水泥防水涂料，装修时建议不要采用粘贴面砖，可采用干挂面砖并对干挂块材龙骨固定节点进行防水密封。
- 6、相邻单位分隔墙内设有梁柱，户型图纸中黑色标示的部分为承重墙，装修时禁止更改或破坏；
- 7、给排水管道未经物业管理处书面同意不得更改；
- 8、空调室外机应安装于专门设计的建筑物外立面的空调机位，除此之外的建筑物外立面的其他地方（31 层业主的空调室外机设置在屋顶的相关区域），不得悬挂空调室外机或增设其它构件；
- 9、本项目所安装的的门品牌与可售型商品房一致，门锁为机械锁；

- 10、本项目批准预售的备案价格是毛坯价格，出卖人按毛坯进行销售；
- 11、本项目所有公共空间，包括架空层、电梯厅、楼梯间、管井、烟道等均严格按照测绘原则分摊；
- 12、本项目因属于预售房产项目，目前销售物料上展示的户型面积均不作为交楼标准，所有产品户型面积均以最终竣工验收并经政府审批的查丈报告为准；
- 13、本项目规划内机动车停车位（地上/地下）共计 395 个，非机动车停车位（地上）共计 125 个。项目建筑区划内商铺户数为 39 户，住宅户数为 390 户（其中商品房 250 户，安居型商品房 140 户），商品房住宅、安居型商品房住宅和商铺共享全部停车位；
- 14、本项目物业管理用房服务本小区全体业主，不得改变功能；项目展示中心为临时展示空间，交楼后为公共配套；本物业交付后及商业运营时的停车场使用，以相应的停车场经营管理单位制定的规则为准；
- 15、本项目户型图并不能体现所有户型局部的细微变化，部分户型结构及门窗结构存在一定差别，其具体面积、尺寸、形状、通风、采光、环境条件等可能会因位置和楼层不同而有所差异，所购买户型结构以最终《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》及相关法律文件为准；
- 16、本项目规划已取得政府批复，以相关公示文件为准。出卖方保留对项目总体规划的调整权利，后续可能根据规划实际需要对项目总体规划进行调整，届时将公示相关批复文件，以最终批复的文件、双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》及相关法律文件为准；
- 17、本项目在展示中心及销售资料中公布的总平面图为规划方案，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的最终批准为依据，仅作为本项目规划效果示意，与实景之间可能存在一定差异，最终以政府规划部门审批的规划方案为准，在履行法律规定程序后，该规划可能发生局部调整；
- 18、关于本项目的模型、户型图、效果图、文字宣传、多媒体等宣传资料及现场展示物品等所有口头、书面或任何其他方式明示的内容、标准等不构成出卖方的要约，不作为认购书及本补充协议或者买卖合同的组成部分，相关数据、资料、图片等内容以买卖双方书面确认为准；
- 19、本项目展示中心、样板房、看楼路线（包括但不限于绿化、道路）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；
- 20、本项目的销售价格、销售时间、销售地点、销售方式、购房规则及流程由出卖人根据相关要求制定，请留意最新动态；
- 21、出卖方工作人员会向买方介绍项目信息，由于口头传递信息的不确定性，最终以本出卖方提供的正式文字资料为准，买卖双方的权利义务以买卖双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》及相关法律文件为准；

22、买方不得以本项目自身及周边的公共设施和建筑物现状影响个人生活及通风、采光、景观等为由，在购房后又向出卖人主张相关权利；

23、本项目在销售现场公示价格不包括房屋交付使用后其他单位收取的任何费用，如有线电视开户费、市内电话开户费、宽频网络开户费、燃气开户费、物业服务费、物业专项维修基金、办理不动产权证与入伙等相关的其他费用。公示价格与买卖合同约定价格不同的，以买卖合同约定价格为准；

24、因受国家以及地方政府的房地产政策影响，购买安居型商品房可能具有一定的风险，请买方务必于正式认购本项目安居型商品房之前对此类信息作谨慎了解，出卖方不承担买方因相关房地产政策变化而引起的任何风险；

25、本项目将会在售价上充分考虑以上各项可能对居住造成的不利因素；以上红线内因素基于经政府批准的规划及设计方案，因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准；由于受条件所限，卖方无法列明所有红线内外的不利因素，请买方在选购前仔细比较并慎重决定；

26、出卖人在销售过程中只对本项目自身信息进行介绍（以书面信息为准），所有涉及双方权利义务及认定标准的，均以最终签署的买卖合同、补充协议等法律文件为准，本项目红线外区域规划以政府部门公布信息为准；

27、买方确认：双方在签订认购书前，出卖方已向买方详细介绍了本房地产的位置、朝向、通风、采光、间隔以及相关设施设备分布等情况和交易条件，买方亦已亲自勘查本房地产所在位置以及周边区域、道路、交通、绿化、配套设施的相关情况和不利因素，买方已明确知悉、理解、认可、接受前述事项的全部内容且无任何异议；

28、买方确认：买方在签订认购书前，买方已经向政府相关部门、金融机构充分了解国家和深圳相关的购房限制性规定（限购、限贷、限外等），买方确认并承诺买方具备履行本补充协议所相应的购房资格和贷款资格，买方亦承诺向卖方提交的全部资料均真实有效；如因买方违反上述承诺导致认购、买卖合同无法继续履行的，一切法律责任概由买方承担，买方应赔偿卖方由此遭受的所有损失，且买方已付定金卖方有权不予返还；

29、买方确认：买方签订认购书前，出卖方已向买方明示双方将签订的《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》及附件（以下统称“买卖合同”）文本和法律法规规定的出卖方应出示的与交易物业有关的其他文件、证书、相关收费项目和收费标准及提示，包括：所有买卖合同及附件、购房指引、按揭须知（按揭贷款文件及应提交的资料）、临时业主公约（暂定名称，最终以出卖人确定的文件名称为准）、前期物业管理服务合同、土地使用权出让合同书及其补充协议或《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规

划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《房地产预售许可证》、主管部门批准的总平面图、立面图、剖面图、楼层平面图、分户平面图、红线内外不利因素、风险提示及各种购房声明文件等，出卖方已在销售现场公示并作出解答，买方已认真查阅并理解、知悉及认可上述文件内容。出卖方已采取合理方式提醒买方注意免除出卖方责任或限制买方权利的合同条款，并按照买方的要求对该类条款予以说明。买方已明确知悉、理解并同意上述提示、文本、须知和协议等并充分考虑了卖方的提示，无异议，并已充分了解所有本房地产的状况、交易条件，同意认购书及本补充协议约定签订或确认上述文本，且确认在签订认购书后不以修改、删减前述已同意之文本或增补文本中未显示条款或其他法律文件为由而拒绝签订买卖合同及其相关文件；

30、买方需通过银行转账、POS机刷卡等方式向出卖方缴纳房款，并及时取得加盖出卖方财务专用章的收款收据，以确保买方的权益。如买方将房款或相关的购房款用以现金或转账方式给除出卖方以外的任何个人（包含但不限于卖方任何人员及销售代表公司人员），该行为对出卖方不发生法律效力，出卖方对此不承担任何责任，买方的付款义务不做任何减、免，仍应按照买卖双方的约定继续向出卖方支付购房款。

备注：本项目红线内不利因素来源于经政府批准的规划及设计方案，红线外不利因素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。由于受条件限制，我司难以穷举本项目红线内外的所有状况，请买方在购买前仔细比较，慎重决定。以上提示均基于现状，由于设计、施工、技术以及政府政策、规划审批调整的需要，我司保留对本《售房说明书》修改的权利，买卖双方权利义务以最终买卖合同约定为准，敬请知晓。

四、各房号特殊说明

- 1、01 房餐厅分户墙紧邻本层电井和水井。
- 2、03 和 04 房外墙个别位置紧邻排烟井道或排油烟井道。
- 3、仅 4 层有的不上人屋面不属于临近相关户型。
- 4、所有房型均存在个别位置的结构梁凸出墙面的情况，为防止影响整栋楼结构安全业主后续装修不可

破坏或砸改。

| 01 户型 | | | | | | | | |
|-------|--------|---|---|---|----------------------|--------------------|------------|---------------------|
| 楼栋 | 楼层 | 客厅及餐厅 | 卧室一 | 卧室二 | 阳台一 | 厨房 | 卫生间 | 备注 |
| 一单元 | 4-31 层 | 餐厅一侧有剪力墙 200MM，墙后为配 电井，生活阳台位置 为阴角，会有光线影 响 | 卧室一、二为对称户型， 左右两侧各有 250MM 与 200MM 剪力墙，并 由 200MM 隔墙分隔； 每户设置飘窗，并预留 空调排水孔 | 卧室一、二为对称户 型，左右两侧各有 250MM 与 200MM 剪力墙，并由 200MM 隔墙分隔；每户设置飘 窗，并预留空调排水孔 | 阳台内角设置 有废水立管，并 设置有地漏 | 厨房开窗为楼 房阴角，会有光 线影响 | 飘窗内角有排 水立管 | 01 房餐厅分户墙紧邻本层 电井和水井 |

| 02 户型 | | | | | | | |
|-------|--------|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------|-------------------|--------------------------------|
| 楼栋 | 楼层 | 客厅及餐厅 | 卧室一 | 书房 | 卫生间 | 厨房 | 备注 |
| 一单元 | 4-31 层 | 餐厅与客厅一侧剪 力墙厚度约 200mm，设置有飘 窗，并预留空调排水 孔 | 剪力墙厚度约 200mm。户内设置飘 窗，并预留空调排水孔 | 书房设置有阳台，阳台 设置有排水立管，会有 部分遮挡 | 卫生间设置有飘窗 | 生活阳台位置为阴角， 会有光线影响 | 02 户型大门正对水管井， 物业维护期间会有一些 的噪音影响 |

| 03 户型 | | | | | | | | |
|-------|--------|----------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|-----------|--------------------|--|
| 楼栋 | 楼层 | 客厅及餐厅 | 卧室一 | 书房 | 功能房 | 卫生间 | 厨房 | 备注 |
| 一单元 | 4-31 层 | 餐厅与客厅一侧 剪力墙厚度约 200mm | 剪力墙厚度约 200mm。户内设置飘 窗，并预留空调排水孔 | 书房设置有阳台，阳台 设置有排水立管，会有 部分遮挡 | 设置有飘窗，并 预留空调排水 孔 | 卫生间设置有 飘窗 | 厨房开窗为楼 房阴角，会有光 线影响 | 03 户型开门正对电梯厅， 人员进出会有一些的噪音 影响； 03 房外墙个别位置紧邻排 烟井道或排油烟井道 |

| 04 户型 | | | | | | | | | |
|-------|--------|---------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------|------------------------|--------------------|---|
| 楼栋 | 楼层 | 客厅及餐厅 | 卧室一 | 卧室二 | 书房 | 阳台一 | 卫生间 | 厨房 | 备注 |
| 一单 元 | 4-31 层 | 剪力墙厚度 约 200mm | 剪力墙厚度约 200mm，设置 有飘窗并预留 空调排水孔 | 剪力墙厚度约 200mm，设置 有飘窗并预留 空调排水孔 | 剪力墙厚 度约 200mm， 设置有飘 窗并预留 空调排水 孔 | 有阳台 排水管 局部遮 挡； | 洗手台盆 设置在开 门后，有 一定对视 影响 | 厨房开窗为楼 房阴角，会有 光线影响 | 卧室外墙设置有成品 烟道，内衬金属烟管， 可能有一定影响； 04 房外墙个别位置紧 邻排烟井道或排油烟 井道； 与 05 户型为对开门， 进出会有噪音影响 |

| 05 户型 | | | | | | | | | |
|-------|--------|---------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------|------------------------|--------------------|-----------------------|
| 楼栋 | 楼层 | 客厅及餐厅 | 卧室一 | 卧室二 | 书房 | 阳台一 | 卫生间 | 厨房 | 备注 |
| 一单 元 | 4-31 层 | 剪力墙厚度 约 200mm | 剪力墙厚度约 200mm，设置 有飘窗并预留 空调排水孔 | 剪力墙厚度约 200mm，设置 有飘窗并预留 空调排水孔 | 剪力墙厚 度约 200mm， 设置有飘 窗并预留 空调排水 孔 | 有阳台 排水管 局部遮 挡； | 洗手台盆 设置在开 门后，有 一定对视 影响 | 厨房开窗为楼 房阴角，会有 光线影响 | 与 04 户型为对开门， 进出会有噪音影响 |

备注:如买方自愿选择购买上述住房，即表明买方已清楚知悉并认可上述户型的特殊性，日后不得以此为理由

退房或调房，也不得以此为由要求调整房价款或其他任何费用或向本公司提出任何赔偿或补偿要求。