

龙誉花园安居型商品房 售房说明书

☎8898 9899 项目/深圳·龙华·民塘路与民丰路交汇处
地址 (中国文化名人大营救纪念馆对面)

本售房说明书为保利置业、招商、招商蛇口共同编制,不作为买卖合同附件,买卖合同的控制文件以政府备案文件及买卖合同附件为准。本售房说明书仅供参考,如与实际交付房屋中可能存在差异,最终以政府备案文件、公示、公示、验收等为准。本售房说明书的内容为2023年5月15日的信息,最终以政府备案文件为准。龙誉花园(编案名)项目,深圳招商蛇口房地产开发有限公司,项目地址:深圳龙华民塘路与民丰路交汇处(中国文化和名人大营救纪念馆对面),项目电话:0755-88989899。

深圳保卓房地产开发有限公司 编制

2023年5月

一、购房须知

特别提示

本售房说明书作为龙誉花园《深圳市安居型商品房买卖合同》签约前的特别提示，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.....01

本次安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

安居型商品房产权限制规定

小区配套及权属

物业服务

其他有关情况说明

二、项目情况说明.....18

简介

安居型商品房交付标准

安居型商品房布局平面图

安居型商品房总平面示意图

标准层及非标准层平面示意图

三、龙誉花园红线内外风险提示.....51

项目红线外周边重要提示

项目建设范围内重要提示

楼体结构及装修提示

四、龙誉花园住宅户型差异提示.....56

（一）本次安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

1.龙誉花园安居型商品房是预售房，总套数211套，预计交付使用时间为2025年5月31日前，项目配售均价为35949.72元/m²(按建筑面积算，含装修)。此批住房交付标准以合同约定为准，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，视为自动放弃所认购的住房，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）安居型商品房产权限制规定

1.在取得完全产权之前，买房享有有限产权，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

龙誉花园项目设置有幼儿园、物业服务用房、商业、社区警务室、社区菜市场、文化活动室、社区老年人日间照料中心、邮局。物业服务用房产权归该物业管理区域全体业主所有，社区菜市场产权归甲方，可以整体转让，邮局建成后按照建造成本价卖给深圳市邮政局，具体运营以深圳市邮政局为准。

本项目建筑规划区内，规划用于停放汽车的车位，车库归出卖人所有，并由出卖人依法享有相关权利，在项目建筑规划区内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

（四）物业服务

本项目依法聘请深圳保利佳物业管理有限公司对本项目进行前期物业服务管理，前期物业服务合同期限为2年，前期物业服务合同期满，尚未成立业主大会并选聘新的物业管理服务企业之前，物业服务企业继续按照前期物业服务合同相关约定提供服务。

安居型商品房物业费收取标准6元/平方米/月；商业11.5元/平方米/月，地下停车位250元/个/月，另外日常收取的专项维修资金需按政府规定的标准缴纳。

（五）其他有关情况说明

- 1.本说明书部分图片为示意图，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建筑面积采用相关政府部门审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（预售测绘）》，最终建筑面积以该单位审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。
- 3.本说明书所示布局、道路、景观、配套设施等内容，以政府最后批准的法律文件为准。







总平面图



示意图

安居房布局平面图



- 02安居房户型 (建筑面积69.26-70.47, 两房两厅一卫)
(位于2-50层; 其中16层、34层为避难层; 共47套)
- 04安居房户型 (建筑面积87.94-89.48, 三房两厅一卫)
(位于4-50层; 16层、34层为避难层; 共45套)
- 05安居房户型 (建筑面积88.58, 三房两厅一卫)
(位于36-50层; 16层、34层为避难层; 共15套)
- 15安居房户型 (建筑面积69.61-69.76, 两房两厅一卫)
(位于7-42层; 16层、31层为避难层; 共34套)
- 16安居房户型 (建筑面积89.18-89.55, 三房两厅一卫)
(位于7-42层; 16层、31层为避难层; 共34套)
- 17安居房户型 (建筑面积69.50-70.35, 两房两厅一卫)
(位于5-42层; 16层、31层为避难层; 共36套)

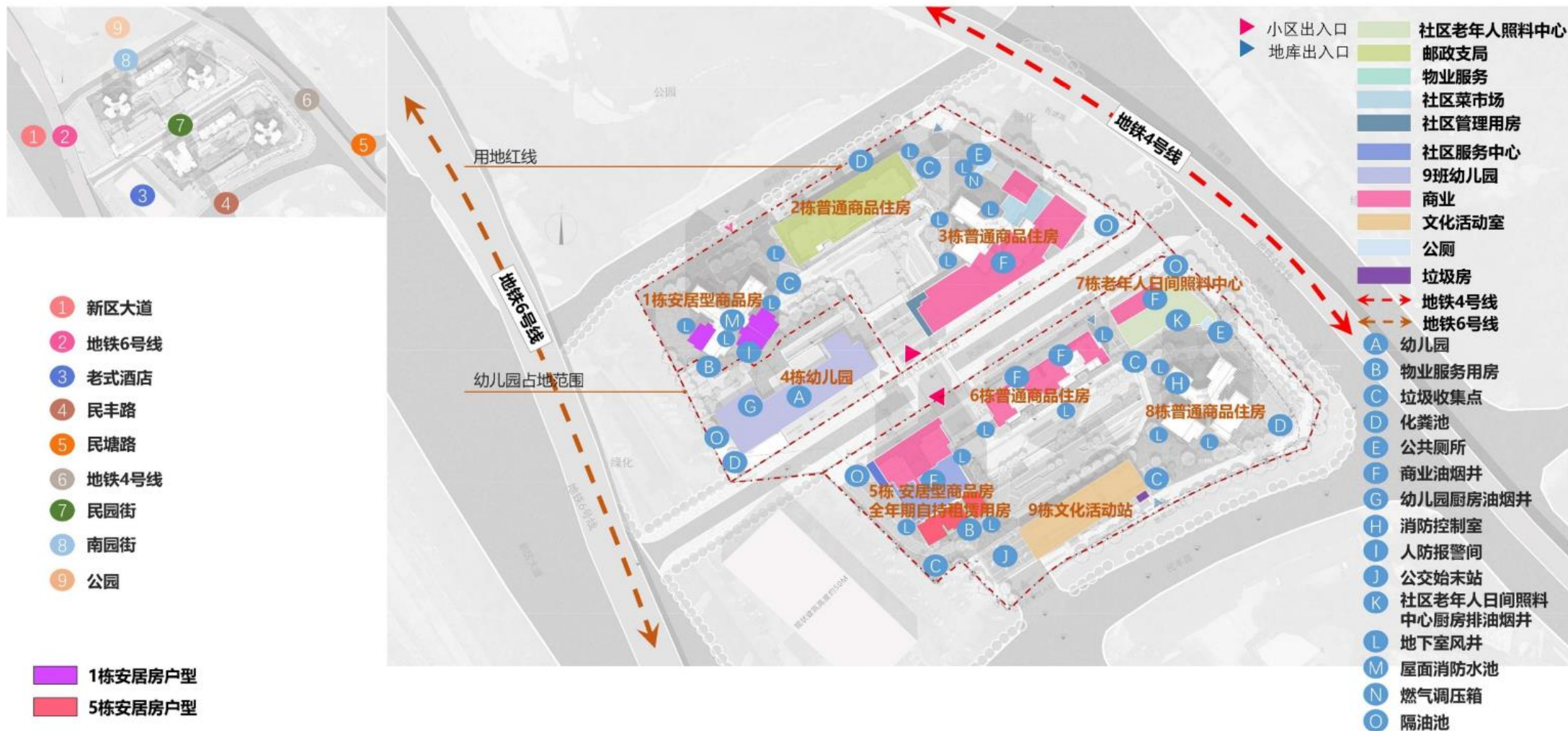
- 社区老年人照料中心
- 邮政支局
- 物业服务
- 社区菜市场
- 社区管理用房
- 社区服务中心
- 9班幼儿园
- 商业
- 文化活动室
- 公厕
- 垃圾房
- 地铁4号线
- 地铁6号线

- R 小区人行出入口
- P 机动车出入口
- G 公交始末站出入口
- F 紧急消防车出入口
- Y 幼儿园出入口
- C 社区菜市场出入口
- J 社区警卫室出入口
- L 老年人日间照料中心出入口
- Z 邮政支局出入口
- W 社区服务中心出入口
- H 文化活动站出入口
- WY 物业服务用房出入口
- X 消防控制室出入口

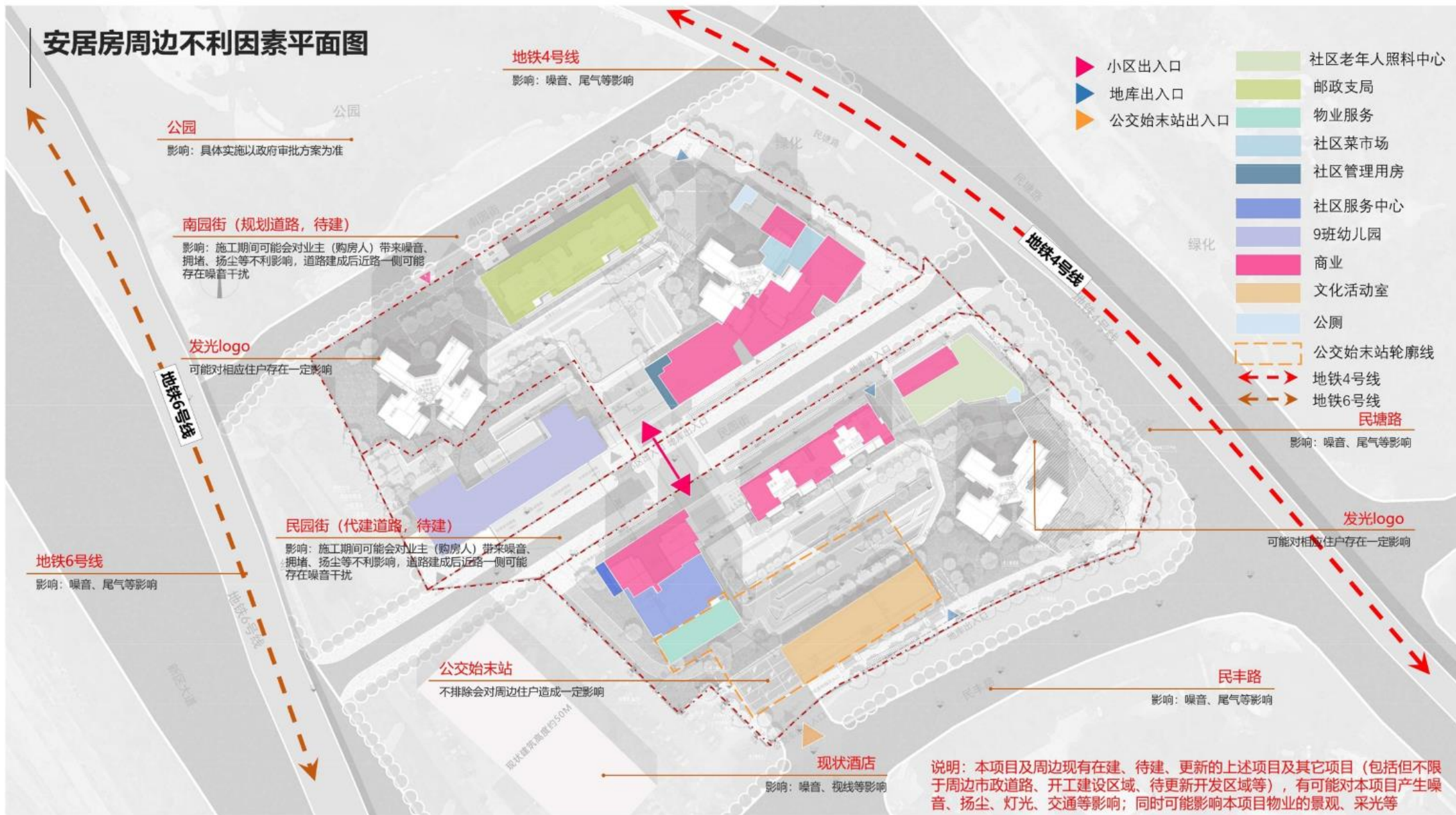
最终建筑面积以相关政府部门审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准

说明: 黑色层数与标高标注均为配套、商业及裙房层数与标高
红色层数与标高标注均为楼栋整体层数与标高

项目周边、公配及不利因素分布



安居房周边不利因素平面图



二、项目情况说明

(一) 简介

1. 龙誉花园项目位于深圳市龙华区民塘路与民丰路交汇处。

项目建设用地面积约24731.61m²，总建筑面积约177575.11m²，其中配建公共配套面积约12806.04m²、物业服务用房面积约249.38m²、安居型商品房面积约16497.27m²、全年期自持租赁住房面积约20571.21m²、普通商品住房面积约71236.38m²、商业面积约2005.03m²。

2. 本项目建设的安居型商品房，共2栋楼，本次销售的安居型商品房总套数211套，其中建筑面积约69m²的两房单位117套，建筑面积约88m²三房单位94套（具体户型平面及面积以政府批准文件为准）。

(二) 安居型商品房交付标准

序号	位置	配置标准
1	客厅和餐厅	入户门 钢木复合入户门(春天) (含机械锁)
2		墙面 乳胶漆(亚士漆)、瓷砖踢脚线(冠珠)
3		地面 瓷砖(冠珠)
4		天花 乳胶漆(亚士漆)、局部石膏板吊顶
5	灯具 LED普通吸顶灯、壁灯(阳光)	
6	厨房	墙面 瓷砖(冠珠)
7		地面 瓷砖(冠珠)
8		天花 铝扣板
9		橱柜 定制橱柜(金牌)
10		厨具 厨房单盆、水龙头(鹰卫浴)
11		灯具 LED厨卫灯(阳光)
12		厨房门 推拉门(1栋04/05户型)、平开门(1栋02户型; 5栋15/16/17户型)
13	厨电 抽油烟机和燃气灶(方太)	
14	主卧和卧室	墙面 乳胶漆(亚士漆)、瓷砖踢脚线(诺贝尔)
15		地面 瓷砖(诺贝尔)
16		天花 乳胶漆(亚士漆)、局部石膏板吊顶
17		灯具 LED普通吸顶灯(阳光)
18	房门 免漆门(春天)	
19	卫生间	墙面 瓷砖(冠珠)
20		地面 瓷砖(冠珠)
21		天花 局部乳胶漆(亚士漆)/铝扣板
22		洁具及五金 马桶、淋浴龙头及花洒、洗手盆龙头(鹰卫浴)
23		灯具 LED厨卫灯(阳光)
24		排气扇 阳光
25		卫生间门 平开门(1栋02户型; 5栋15/17户型)、推拉门(1栋04/05户型; 5栋16户型)
26	定制柜体 定制浴室柜(含一体盆)(金牌)	
27	阳台	墙面 外墙涂料、瓷砖踢脚线(冠珠)
28		地面 瓷砖(冠珠)
29		天花 乳胶漆(亚士漆)
30		灯具 LED普通吸顶灯(阳光)
31	五金 国产	
32	设备设施	开关插座 良信
34		网络系统 光纤入户
35		有线电视系统 有线电视接口
36		给水系统 接普通水点位
37		排水系统 接普通水点位
38		对讲系统 室内可视对讲(豪佳)
39		燃气系统 管道燃气
40		电器 燃气热水器(万家乐)

备注:

(1) 吊顶覆盖区域吊顶以上部分不排除为原建筑基面的可能(混凝土结构、预制墙板面等)，除特别约定的地面、墙面外，仍不排除其他被柜体等物体遮挡部位地面、墙面为建筑基面的可能(混凝土结构、预制墙板面、水泥抹面等)；

(2) 天然材料(石材、木皮等)因其天然的特性，存在成分、天然纹理、色泽差异；

(3) 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市场价格相近功能的材料设备代替；

(4) 因楼位、楼层不同，相同户型其外立面、户型墙体结构存在局部差异，具体以房屋实际交付为准；

(5) 住宅塔楼各户型套内外墙内保温板厚度约为3CM左右(以实际交付现状为准)；

(6) 在公共区域及户型内部按国家消防标准规范在相应位置配置自动喷淋系统，不允许拆除改动；

(7) 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；

(8) 塔楼楼梯间、前室、走道、入户门的部分位置按国家消防规范设置了室内消火栓、设备管井；

(9) 本项目安居商品房由于节能要求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。其中在需要做保温的室内无水部位采用保温板+石膏板的复合板做法，有水部位(卫生间、厨房等)采用保温板+水泥纤维板的复合板做法；

(10) 户内分隔墙为成品轻质隔墙；

(11) 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)均采用成品轻质隔墙板组合而成。如果住户需对改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)，需事先咨询物业公司意见，取得允许后方可施工。同时，非承重成品轻质隔墙可能在隔音及抗震性等方面欠佳，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。

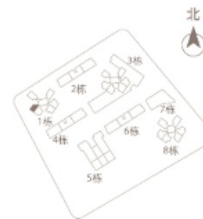
1栋安居型商品房一层平面图



>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，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

>备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、窗外机仅为示意；三层个别户型外围有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

1栋安居型商品房二层平面图



龙誉花园1栋2层面积汇总表

楼栋房号	楼层	建筑面积
02	2层	70.47m 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，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

>备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、窗外机仅为示意；三层个别户型外围有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

1栋安居型商品房三-十五层平面图



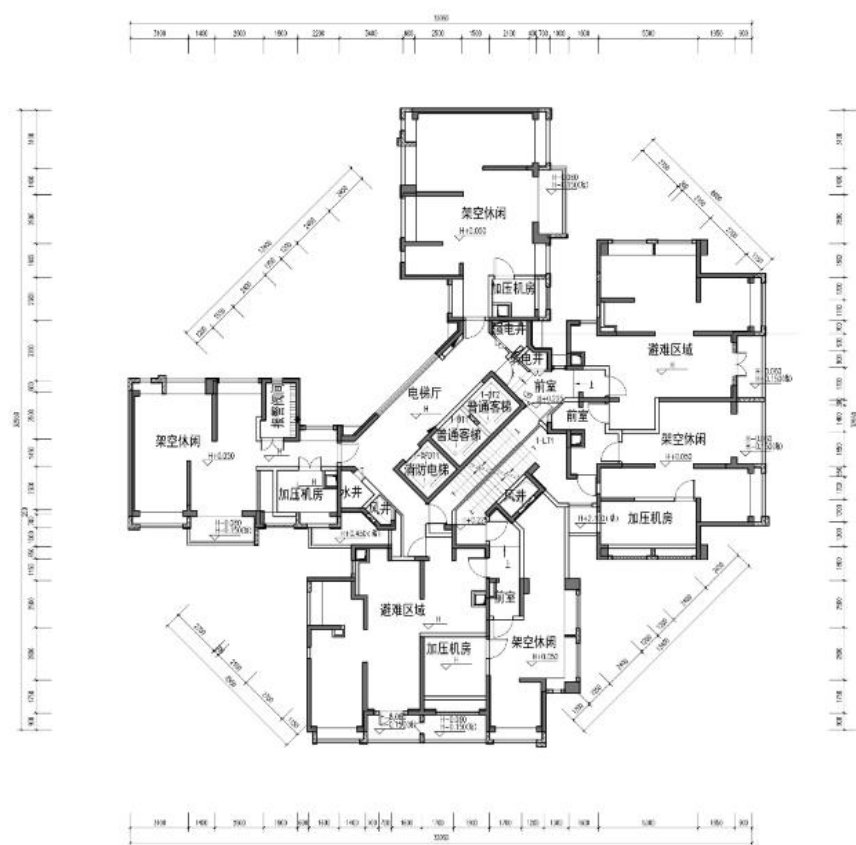
龙誉花园1栋3-15层面积汇总表

楼栋房号	楼层	建筑面积
02	3-15层	69.26m ²
04	4-15层	87.94m 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，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

>备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、窗外机仅为示意，三层个别户型外围有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

1栋安居型商品房十六、三十四层(避难层)平面图



龙誉花园1栋16、34层避难层

>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，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

>备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、窗外机仅为示意，三层个别户型外围有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

1栋安居型商品房 十七-三十三层平面图



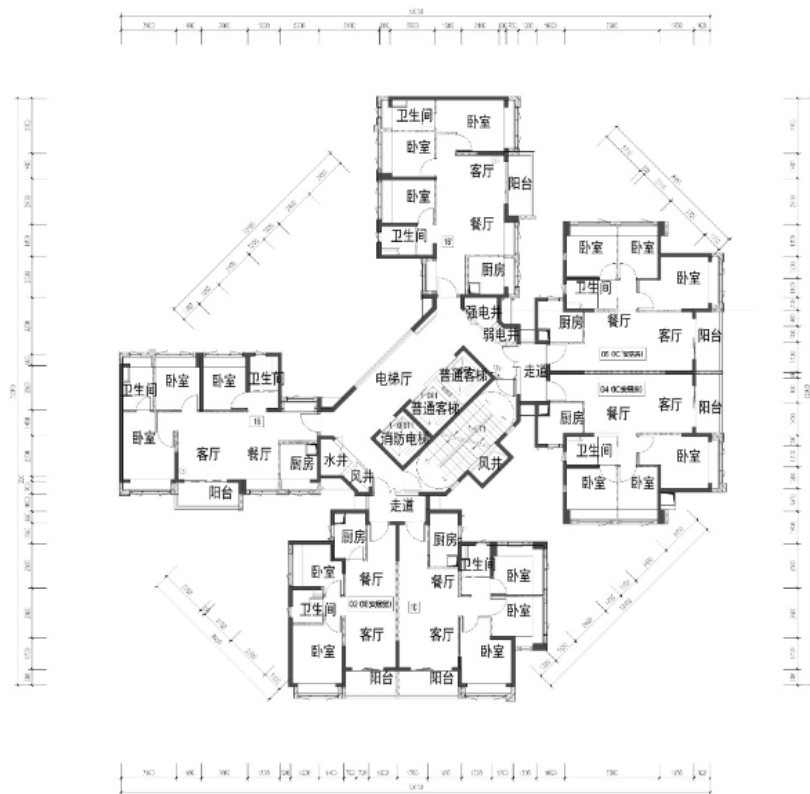
龙誉花园1栋17-33层面积汇总表

楼栋房号	楼层	建筑面积
02	17-33层	69.69m ²
04		88.45m 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，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

>备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、窗外机仅为示意，三层个别户型外圈有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

1栋安居型商品房 三十五-五十层平面图



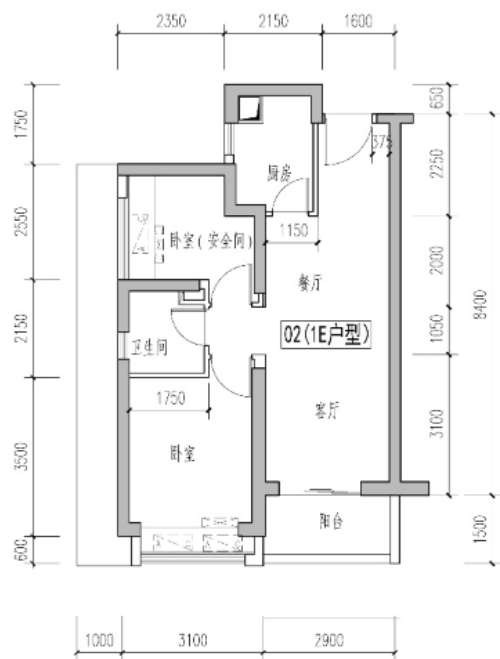
龙誉花园1栋35-50层面积汇总表

楼栋房号	楼层	建筑面积
02	35-50层	69.82m ²
04	35-50层	88.58m ²
05	36-50层	88.58m 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，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

>备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、窗外机仅为示意，三层个别户型外圈有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

1栋安居型商品房02户型



楼栋及户型位置示意图

02户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
1栋	2层	约50.81m ²	约70.47m ²	1	约72%



免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及的户型仅供参考，其装修、家具、家电设置等非交付标准，不属于交付范围，不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/厨开形态位置均有所不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，局部结构、面积等存在细微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准，本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示：

- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为mm）
- 户型平面图中均不反映朝向；
- 户型平面图中虚线中的虚线门以及虚线门、空调室内机、室外机仅为示意；
- 同一户型平面图中基本一致，因建筑落地立窗效果等原因相同户型结构、门窗等可能存在差异；
- 具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

1栋安居型商品房02户型



楼栋及户型位置示意图

02户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
1栋	3-15层	约50.81m ²	约69.26m ²	13	约73%



免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及的户型仅供参考，其装修、家具、家电设置等非交付标准，不属于交付范围，不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/厨开形态位置均有所不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，局部结构、面积等存在细微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准，本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示：

- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为mm）
- 户型平面图中均不反映朝向；
- 户型平面图中虚线中的虚线门以及虚线门、空调室内机、室外机仅为示意；
- 同一户型平面图中基本一致，因建筑落地立窗效果等原因相同户型结构、门窗等可能存在差异；
- 具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

1栋安居型商品房02户型



楼栋及户型位置示意图

02户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
1栋	17-33层	约51.16m ²	约69.69m ²	17	约73%



免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及的户型仅供参考，精装修、家具、家电陈设等非交付标准，不属于交付范围，不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位

置均有不同，相同户型因楼栋、单位、楼层等差别，局部结构、面积等存在细微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准，本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示

图中标注尺寸为参考尺寸（单位为mm）

户型平面图中均不反映朝向

户型平面示意图中的房间门以及卫生间、空调室内机、室外机仅为示意；

同一户型平面结构基本一致，因建筑场地立面效果等原因相同户型结构、门窗等可能存在差异；

具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

1栋安居型商品房02户型



楼栋及户型位置示意图

02户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
1栋	35-50层	约51.26m ²	约69.82m ²	16	约73%



免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及的户型仅供参考，精装修、家具、家电陈设等非交付标准，不属于交付范围，不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位

置均有不同，相同户型因楼栋、单位、楼层等差别，局部结构、面积等存在细微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准，本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示

图中标注尺寸为参考尺寸（单位为mm）

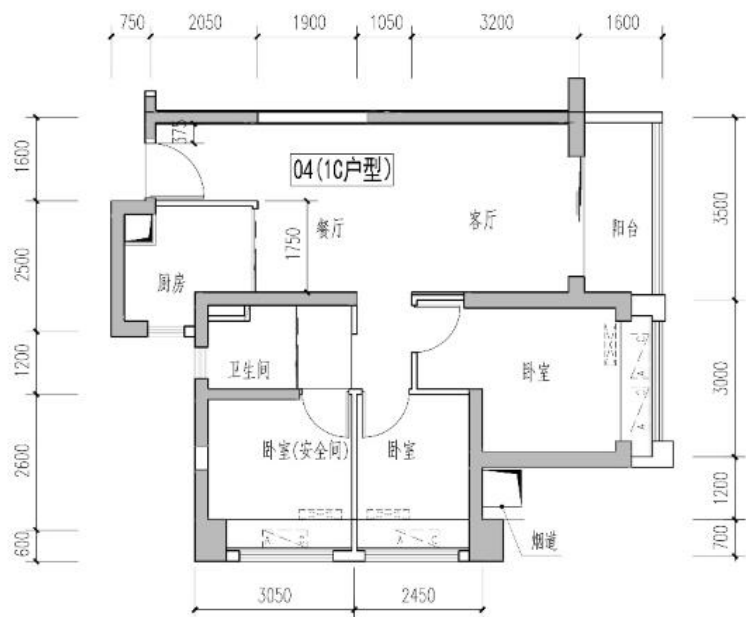
户型平面图中均不反映朝向；

户型平面示意图中的房间门以及卫生间、空调室内机、室外机仅为示意；

同一户型平面结构基本一致，因建筑场地立面效果等原因相同户型结构、门窗等可能存在差异；

具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

1栋安居型商品房04户型



楼栋及户型位置示意图

04户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
1栋	4-15层	约64.51m ²	约87.94m ²	12	约73%

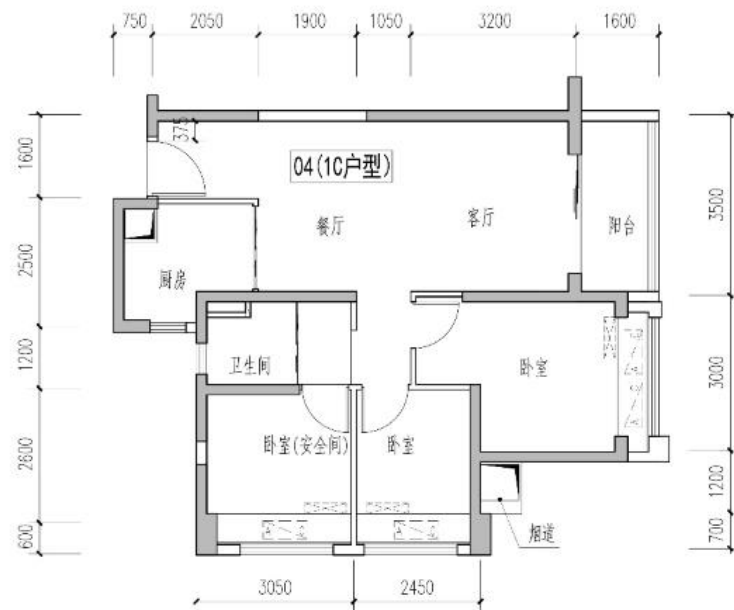


免责声明： 本资料仅为要约邀请，资料所涉及的户型仅供参考，其装修、家具、家电陈设等非交付标准，不属于交付范围，不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/窗井形态位置均有所不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，局部结构、面积等存在细微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示：

- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为mm）
- 户型平面图中均不反映侧向；
- 户型平面图中未标注的房门门以及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意；
- 同一户型平面结构基本一致，因建筑场地立面效果等原因相同户型结构、门窗等可能存在差异；
- 具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

1栋安居型商品房04户型



楼栋及户型位置示意图

04户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
1栋	17-33层	约64.93m ²	约88.45m ²	17	约73%

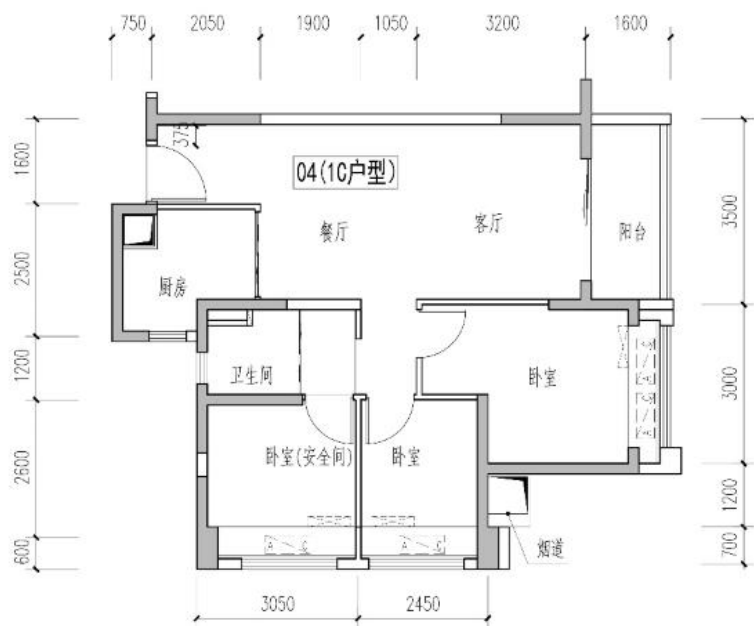


免责声明： 本资料仅为要约邀请，资料所涉及的户型仅供参考，其装修、家具、家电陈设等非交付标准，不属于交付范围，不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/窗井形态位置均有所不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，局部结构、面积等存在细微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示：

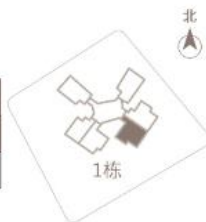
- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为mm）
- 户型平面图中均不反映侧向；
- 户型平面图中未标注的房门门以及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意；
- 同一户型平面结构基本一致，因建筑场地立面效果等原因相同户型结构、门窗等可能存在差异；
- 具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

1栋安居型商品房04户型



楼栋及户型位置示意图

04户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
1栋	35-50层	约65.03m ²	约88.58m ²	16	约73%

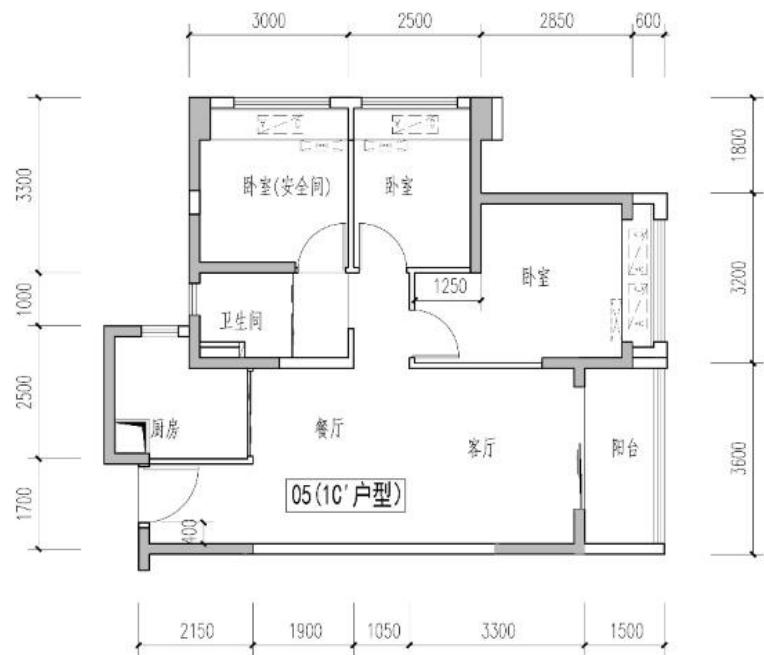


免责声明: 本资料仅为要约邀请, 资料所涉及的户型仅供参考, 精装修、家具、家电设备等非交付标准, 不属于交付范围, 不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置均有所不同; 相同户型因楼栋、单位、楼层等差异, 局部结构、面积等存在细微差别, 具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准, 本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示:

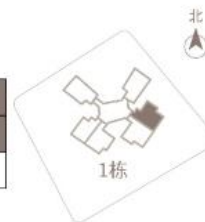
- 图中标注尺寸为参考尺寸(单位为mm)
- 户型平面图中均不反映朝向;
- 户型平面示意图中的房门门以及卫生间、空调室内机、室外机仅为示意;
- 同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立面效果等原因相同户型结构、门窗等可能存在差异;
- 具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准。

1栋安居型商品房05户型



楼栋及户型位置示意图

05户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
1栋	36-50层	约65.04m ²	约88.58m ²	15	约73%

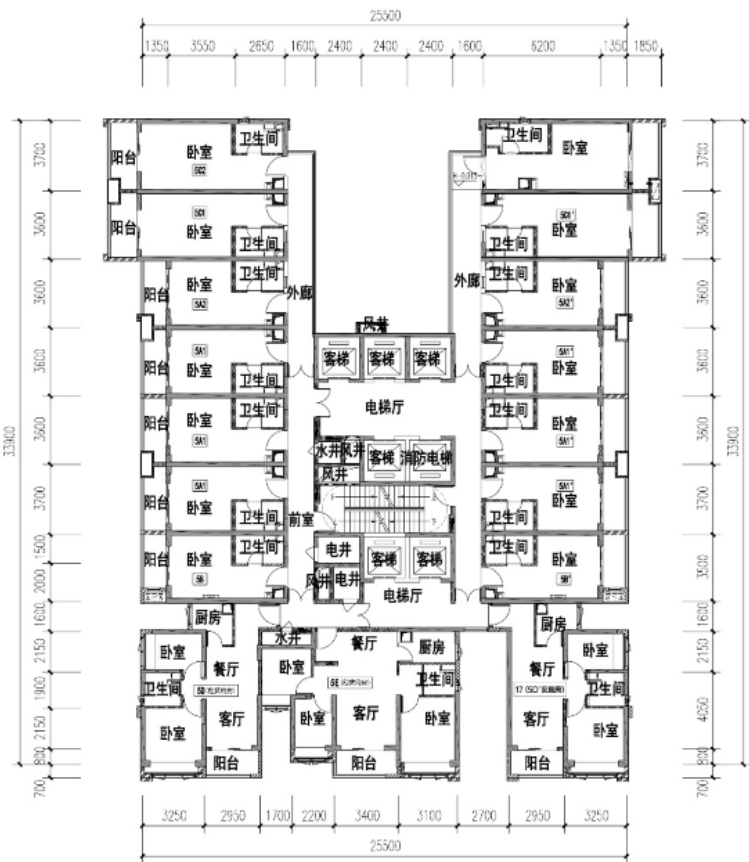


免责声明: 本资料仅为要约邀请, 资料所涉及的户型仅供参考, 精装修、家具、家电设备等非交付标准, 不属于交付范围, 不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置均有所不同; 相同户型因楼栋、单位、楼层等差异, 局部结构、面积等存在细微差别, 具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准, 本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示:

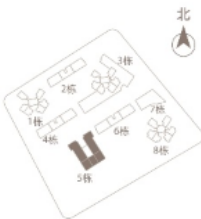
- 图中标注尺寸为参考尺寸(单位为mm)
- 户型平面图中均不反映朝向;
- 户型平面示意图中的房门门以及卫生间、空调室内机、室外机仅为示意;
- 同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立面效果等原因相同户型结构、门窗等可能存在差异;
- 具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准。

5栋安居型商品房五-六层平面图



龙誉花园5栋5-6层面积汇总表

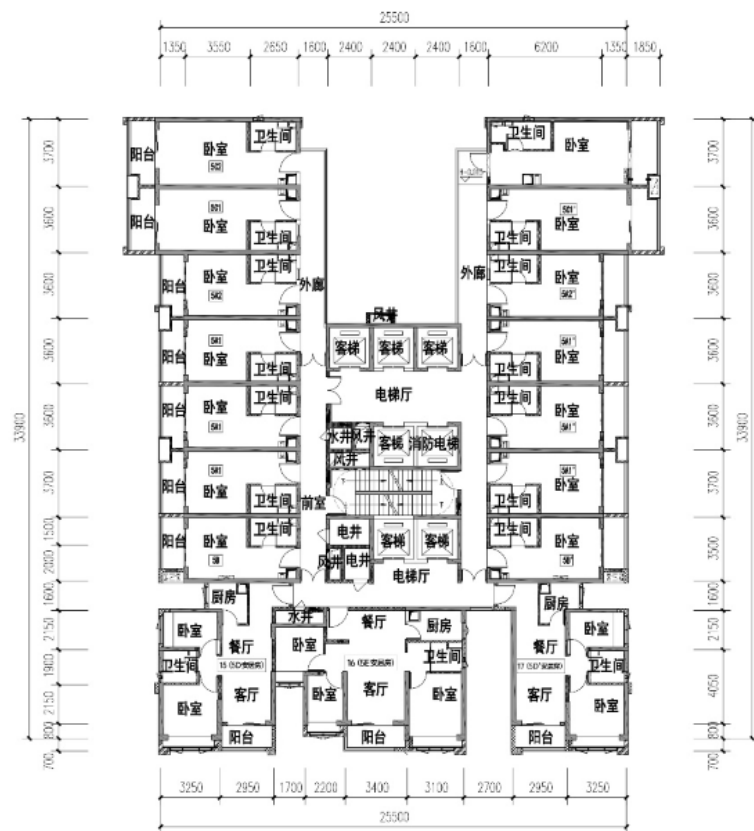
楼栋房号	楼层	建筑面积
17	5-6层	70.35m ²



>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，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

>备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、窗外机仅为示意；三层个别户型外圈有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

5栋安居型商品房七-十五层平面图



龙誉花园5栋7-15层面积汇总表

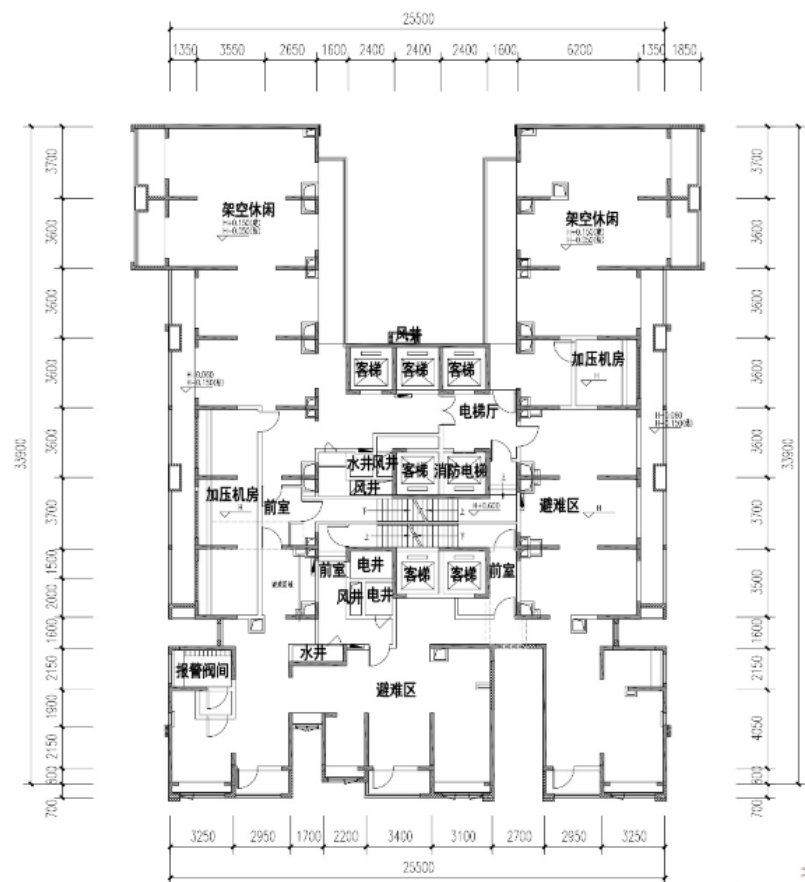
楼栋房号	楼层	建筑面积
15	7-15层	69.61m ²
16	7-15层	89.18m ²
17	7-15层	69.5m ²



>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，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

>备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、窗外机仅为示意；三层个别户型外圈有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

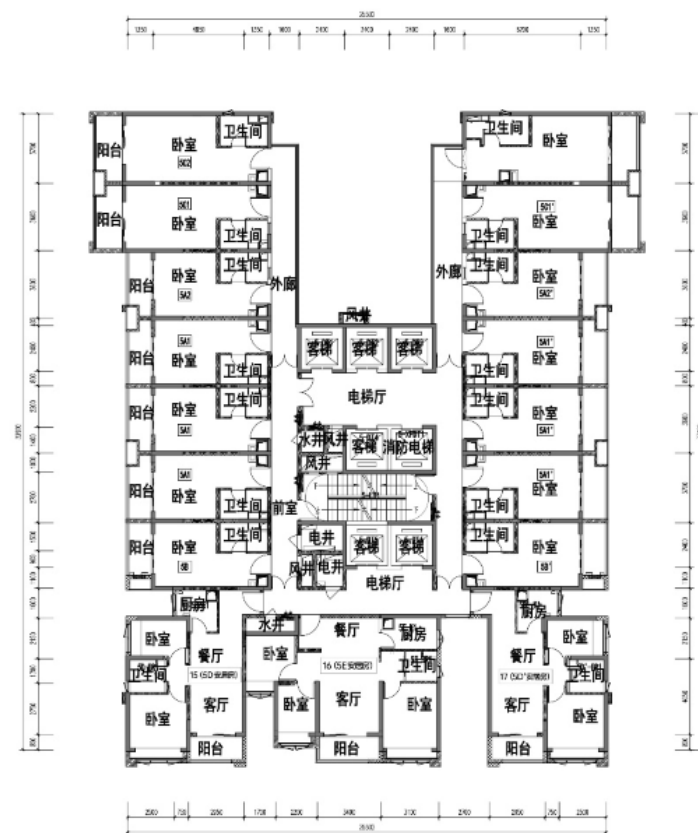
5栋安居型商品房 十六、三十一层(避难层)平面图



>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，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

>备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、窗外机仅为示意；三层个别户型外围有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

5栋安居型商品房 十七-三十层/三十二-四十一层平面图



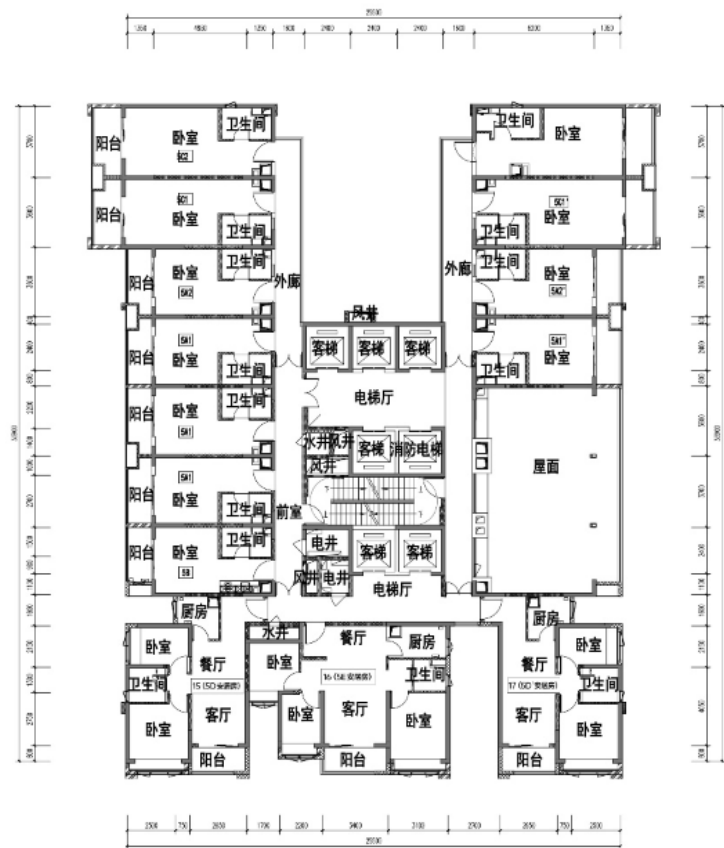
龙誉花园5栋17-30层面积汇总表

楼栋房号	楼层	建筑面积
15	17-30层; 32-41层	69.73m ²
16		89.51m ²
17		69.73m 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，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

>备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、窗外机仅为示意；三层个别户型外围有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

5栋安居型商品房 四十二层平面图



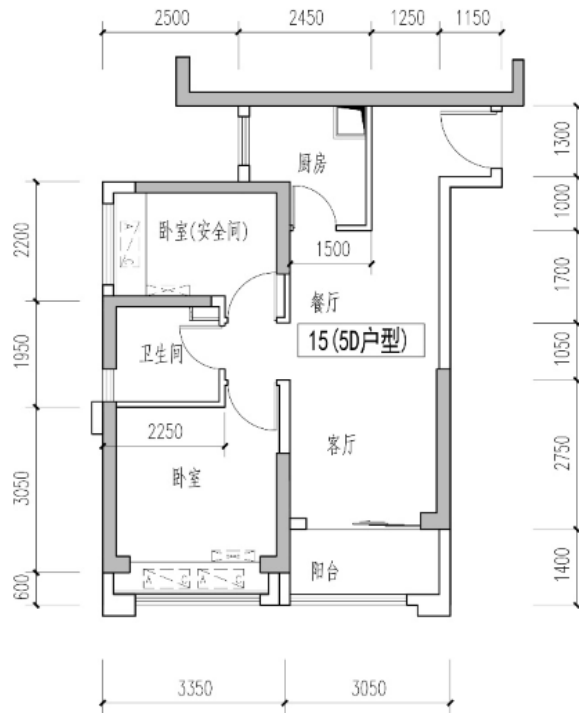
龙誉花园5栋42层面积汇总表

楼栋房号	楼层	建筑面积
15	42层	69.79m ²
16		89.55m ²
17		69.76m 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，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

>备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、窗外机仅为示意；三层个别户型外圈有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

5栋安居型商品房 15户型平面图



楼栋及户型位置示意图

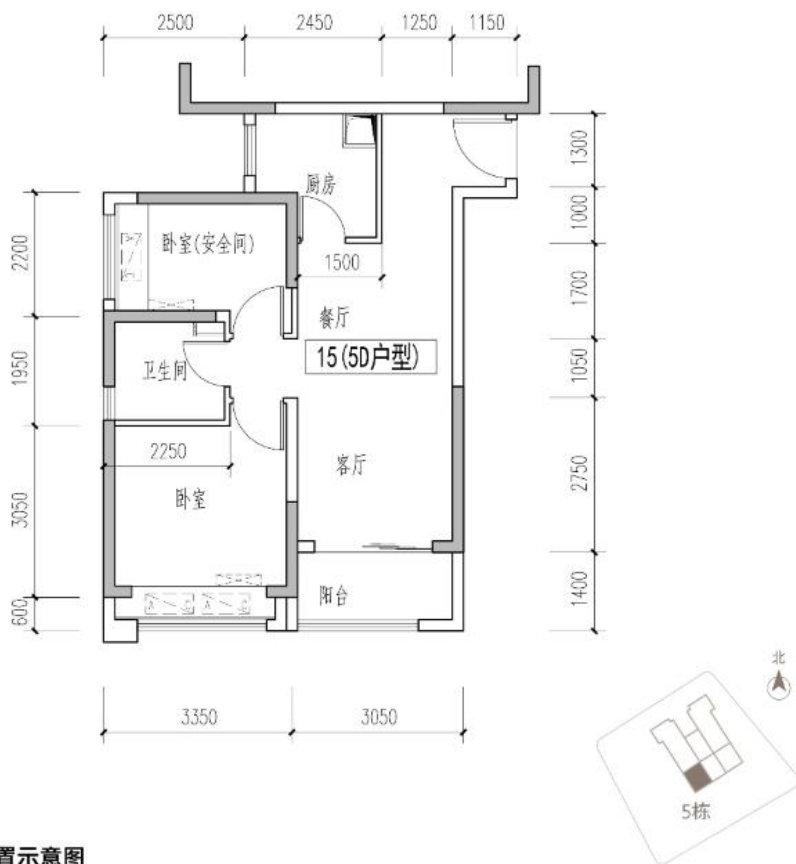
15户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
5栋	7-15层	约49.13m ²	约69.61m ²	9	约71%

免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及之户型仅供参考，其装修、家具、家电陈设等非交付标准，不属于交付范围，不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/栏杆形态位图均有所不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，局部结构、面积等存在细微差别；具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为mm）
- 户型平面图中均不包括飘窗；
- 户型平面图中未标注的房门门以及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意；
- 同一户型平面图中基本一致，因现场地立面效果等原因同户型结构、门窗等可能存在差异；
- 具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

5栋安居型商品房 15户型平面图



楼栋及户型位置示意图

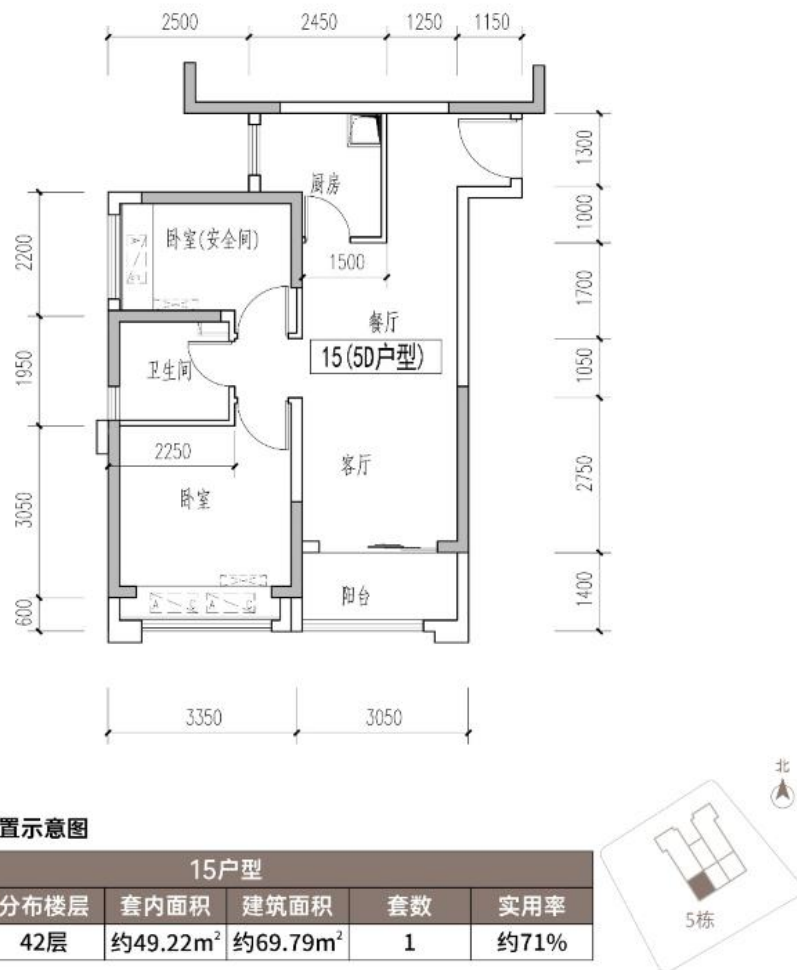
15户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
5栋	17-30层/32-41层	约49.22m ²	约69.73m ²	24	约71%

免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及之户型仅供参考，其装修、家具、家电设施等非交付标准，不属于交付范围。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置均有所不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，平面结构、面积等存在细微差别，最终以《深圳市房屋建筑测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为mm）
- 户型平面图均不反映朝向
- 户型平面图示意图中的房门门以及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意
- 同一户型平面图结构基本一致，因建筑场地立位效果等等原因相同户型结构、门窗等可能存在差异
- 具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑测绘报告（竣工测绘）》为准。

5栋安居型商品房 15户型平面图



楼栋及户型位置示意图

15户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
5栋	42层	约49.22m ²	约69.79m ²	1	约71%

免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及之户型仅供参考，其装修、家具、家电设施等非交付标准，不属于交付范围。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置均有所不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，平面结构、面积等存在细微差别，最终以《深圳市房屋建筑测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为mm）
- 户型平面图均不反映朝向
- 户型平面图示意图中的房门门以及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意
- 同一户型平面图结构基本一致，因建筑场地立位效果等等原因相同户型结构、门窗等可能存在差异
- 具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑测绘报告（竣工测绘）》为准。

5栋安居型商品房 16户型平面图



楼栋及户型位置示意图

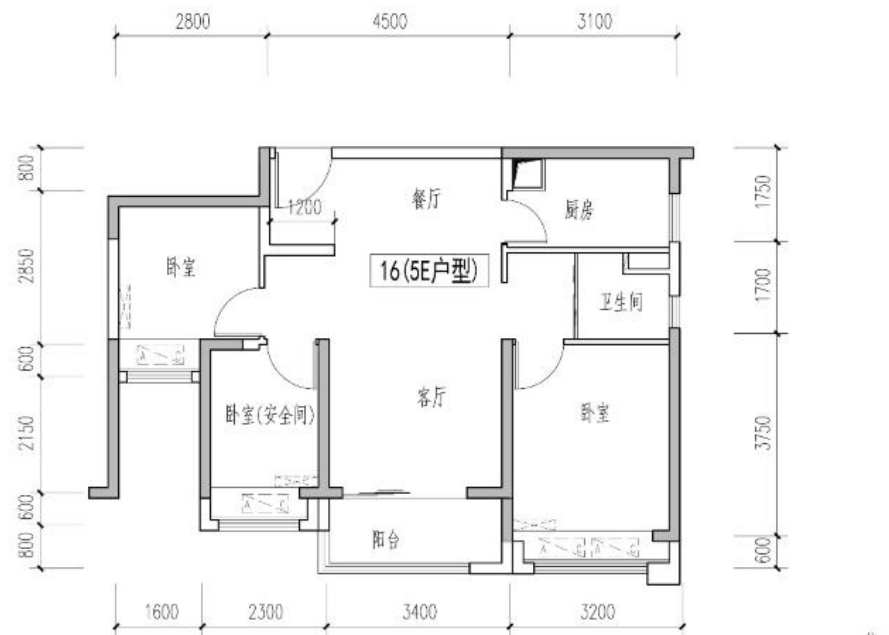
16户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
5栋	7-15层	约62.94m ²	约89.18m ²	9	约71%

免责声明: 本资料仅为要约邀请, 资料所涉及的户型仅供参考, 其装修、家具、家电等设施非交付标准, 不属于交付范围, 不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/栏杆形态等均有不同, 相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别, 户型结构、面积等存在细微差别, 最终以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准, 本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸(单位为mm)
- 户型平面朝向不代表朝向
- 户型平面示意图中的房门门以及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意
- 同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立剖面等因素原因相同户型结构、门窗等可能存在差异
- 具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准。

5栋安居型商品房 16户型平面图



楼栋及户型位置示意图

16户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
5栋	17-30层/32-41层	约63.19m ²	约89.51m ²	24	约71%

免责声明: 本资料仅为要约邀请, 资料所涉及的户型仅供参考, 其装修、家具、家电等设施非交付标准, 不属于交付范围, 不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/栏杆形态等均有不同, 相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别, 户型结构、面积等存在细微差别, 最终以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准, 本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸(单位为mm)
- 户型平面朝向不代表朝向
- 户型平面示意图中的房门门以及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意
- 同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立剖面等因素原因相同户型结构、门窗等可能存在差异
- 具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准。

5栋安居型商品房 16户型平面图



楼栋及户型位置示意图

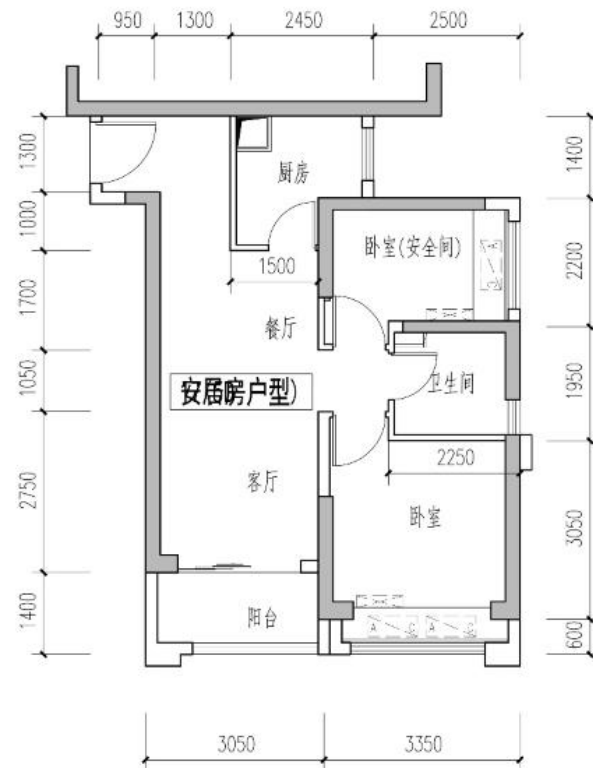
16户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
5栋	42层	约63.19m ²	约89.55m ²	1	约71%

免责声明: 本资料仅为要约邀请, 资料所涉及的户型仅供参考, 精装修、家具、家电设施等非交付标准, 不属于交付范围, 不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/窗井形态位置均有所不同; 相同户型因楼栋、单元、楼层等等差别, 局部结构、面积等存在细微差别, 具体以《深圳市房屋建筑测绘报告(竣工测绘)》为准, 本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸(单位为mm)
- 户型平面图均不反映朝向;
- 户型平面图示意图中的房门门以及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意;
- 同一户型平面图结构基本一致, 因建筑场地立位效果等原因相邻户型结构、门窗等可能存在差异;
- 具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑测绘报告(竣工测绘)》为准。

5栋安居型商品房 17户型平面图



楼栋及户型位置示意图

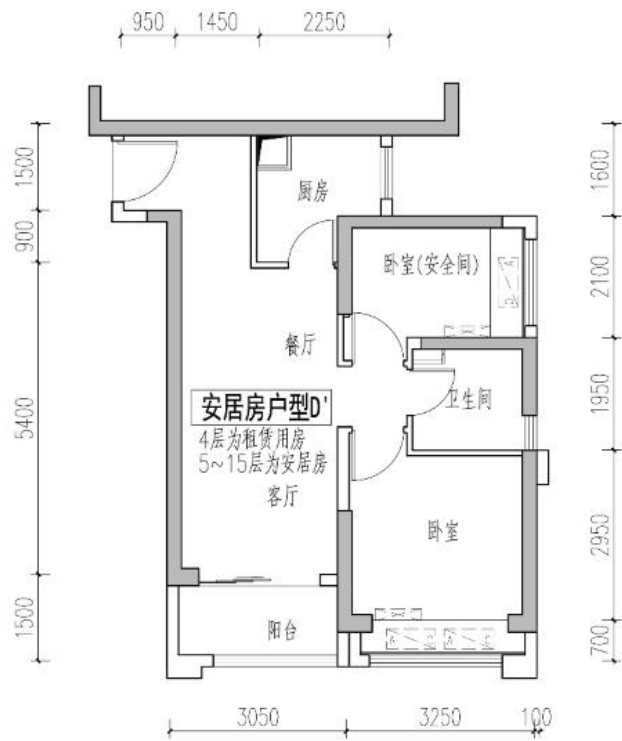
17户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
5栋	5-6层	约49.05m ²	约70.35m ²	2	约70%

免责声明: 本资料仅为要约邀请, 资料所涉及的户型仅供参考, 精装修、家具、家电设施等非交付标准, 不属于交付范围, 不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/窗井形态位置均有所不同; 相同户型因楼栋、单元、楼层等等差别, 局部结构、面积等存在细微差别, 具体以《深圳市房屋建筑测绘报告(竣工测绘)》为准, 本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸(单位为mm)
- 户型平面图均不反映朝向;
- 户型平面图示意图中的房门门以及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意;
- 同一户型平面图结构基本一致, 因建筑场地立位效果等原因相邻户型结构、门窗等可能存在差异;
- 具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑测绘报告(竣工测绘)》为准。

5栋安居型商品房 17户型平面图



楼栋及户型位置示意图

17户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
5栋	7-15层	约49.05m ²	约69.5m ²	9	约71%

免责声明: 本资料仅为要约邀请, 资料所涉及的户型仅供参考, 其装修、家具、家电设施等非交付标准, 不作为交付范围, 不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/厨井形态位置均有所不同; 相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别, 规划结构、面积等存在细微差别, 最终以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准, 本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示

图中标注尺寸为参考尺寸(单位为mm)

·户型平面图中均不反映精度;

·户型平面示意图中的房门门以及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意;

·同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立面效果等原因相似户型结构、门窗等可能存在差异;

·具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准。

5栋安居型商品房 17户型平面图



楼栋及户型位置示意图

17户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
5栋	17-30层/32-41层	约49.22m ²	约69.73m ²	24	约71%

免责声明: 本资料仅为要约邀请, 资料所涉及的户型仅供参考, 其装修、家具、家电设施等非交付标准, 不作为交付范围, 不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/厨井形态位置均有所不同; 相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别, 规划结构、面积等存在细微差别, 最终以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准, 本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示

图中标注尺寸为参考尺寸(单位为mm)

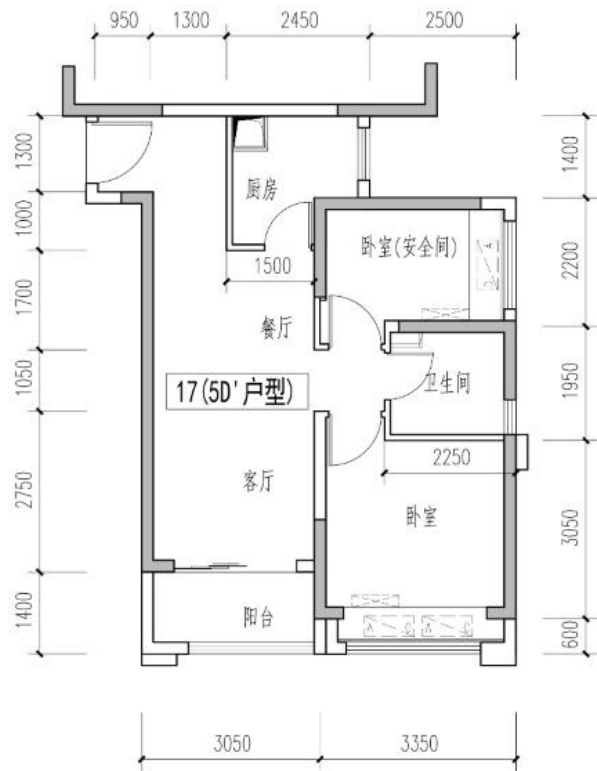
·户型平面图中均不反映精度;

·户型平面示意图中的房门门以及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意;

·同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立面效果等原因相似户型结构、门窗等可能存在差异;

·具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准。

5栋安居型商品房 17户型平面图



楼栋及户型位置示意图

17户型					
楼栋号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
5栋	42层	约49.22m ²	约69.76m ²	1	约71%



免责声明: 本资料仅为要约邀请, 资料所涉及的户型仅供参考, 其装修、家具、家电设施等非交付标准, 不属于交付范围, 不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/壁井形态位置均有不同; 相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别, 房屋结构、面积等存在细微差别, 具体以《深圳市房屋建筑工程竣工验收报告(竣工测绘)》为准, 本资料制作时间为2022年10月。

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸(单位为mm)
- 户型平面图中均不反映朝向;
- 户型图所示示意图中的房门门以及卫生间、设备室内机、室外机仅作参考;
- 同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地位置效果等原因向户型结构、门窗等可能存在差异;
- 具体建筑面积、尺寸以《深圳市房屋建筑工程竣工验收报告(竣工测绘)》为准。

三、龙誉花园红线内外风险提示

本着诚信销售原则, 为尊重及保障购房人的知情权, 我司已要求全体销售人员客观、真实、准确的介绍项目情况。为进一步强化诚信销售原则, 有效避免口头传递造成信息不完全或偏差, 我司对龙誉花园项目(以下简称“本项目”)的购买风险特作如下提示, 请购房人在认购前仔细阅读。

如购房人在阅读如下提示内容后与我司签署相关商品房买卖合同(包括认购书、《深圳市房地产买卖合同(预售)》等)的, 则视为购房人对于本风险提示已明确知悉并完全接受。

如对龙誉花园项目有任何问题或对本提示有任何不明的, 敬请及时提出, 我们将即时做出清晰答复。

我司的所有承诺均以买卖双方最终签订的书面买卖合同为准, 请仔细了解并谨慎选购。

一、项目情况

1. 本项目开发商为深圳市保卓房地产开发有限公司。购房人成功认购本项目后, 所缴定金、房款、税费(如有)等皆由深圳市保卓房地产开发有限公司收取, 房地产买卖合同及相关法律文件均与深圳市保卓房地产开发有限公司签订; 购房人应将定金、房款、税费(如有)支付至以开发商名义设立的银行账户, 不得将款项支付给开发商的任何员工、销售代理机构或其他第三方, 否则, 因此产生的责任、损失均由购房人自行承担。

2. 本项目注册名: 龙誉花园; 推广名: 保利招商龙誉花园。

本次推出: 住宅、商业; 本宗土地用途为二类居住用地+城市道路用地, 土地使用年期为70年, 自2021年10月28日起至2091年10月27日止。

3. 本项目分南北两个地块, 南北地块同时建设、同时交付。

北地块包括: 1栋住宅和安居型商品房混合塔楼、2栋住宅、3栋住宅(含商业)、以及项目所有公配: 1栋物业服务用房、2栋邮政支局、3栋社区菜市场及社区警务室和社区管理用房、4栋幼儿园、5栋社区服务中心和物业管理用房、7栋老年人日间照料中心、9栋文化活动室、北地块地下室、南地块半地下室公交首末站。

南地块包括: 5栋安居型商品房、全年期租赁住房混合(含商业)和物业服务用房、6栋住宅(含商业)、7栋商业、8栋住宅、南区地下室(除公交首末站外)。

本项目宗地号为A806-0394, 北地块为2层地下室, 南地块为3层地下室(包含一层半地下室)。

4. 本项目物业服务公司为深圳保利佳物业管理有限公司, 本项目的物业管理费收费标准由业主(购房人)根据所购物业的建筑面积按月缴纳, 住宅和安居用房为: 6元/m²/月(包含基础服务3.9元/m²/月, 增值服务2.1元/m²/月); 商业为: 11.5元/m²/月; 日常收取的专项维修资金由业主(购房人)按政府规定的标准交纳, 交纳标准按照市政府的相关规定执行, 目前交费标准为: 0.25元/m²/月。

5. 由于受本项目规划布局与深圳日照、风向的影响, 各个单位景观、视野、通风与采光可能因位置不同而有所差异。

6. 本项目内规划有幼儿园、邮政支局、文化活动室、社区菜市场、社区管理用房、社区警务室、社区服务中心、老年人日间照料中心、公交首末站、公共开放空间, 其经营或运作对相邻单位可能存在一定影响。

7. 本项目内规划有安居型商品房、自持租赁住房、公共配套设施, 其经营或运作对相邻单位可能存在一定影响。

8. 本项目配建的全年期自持租赁住房(产权归开发商所有, 由开发商负责运营和管理)承租人、安居型商品房(产权归开发商所有, 由开发商负责销售, 保障署监管流程)业主及其他商品房(包含普通商品房和商业商品房, 产权归开发商所有, 由开发商进行销售)业主享有同等的物业使用权利(即享受共同的配套设施、公共绿化、公共空间、停车位和同等的物业服务)并承担同等义务。

9. 本项目架空绿化休闲用于公共休闲等用途, 不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

10. 由于本项目户型较多, 销售现场展示的户型图并不能精确表现所有户型的局部细微变化, 户型的结构、平面布局和面积以买卖双方最终签订的买卖合同及实际交付为准。

11.同一种户型的不同单位的阳台、门窗、通道、剪力墙的厚度/尺寸/位置等可能不同，每一单位的精确面积、尺寸、形状、平面布局、通风、采光、环境条件等可能会因位置不同而有所差异。同一户型的外立面装饰线条、室外公共空间可能会因所在楼栋位置不同而有所差异，以买卖双方最终签订的买卖合同及实际交付为准。

12.不同户型的外立面及阳台涂料颜色及质感根据设计分色有所差异，分为米白色涂料和深灰色涂料、浅灰色涂料、木色涂料，以买卖双方最终签订的买卖合同及实际交付为准。

13.相同户型因建筑立面、楼栋、单元、楼层、管道线路设置等差异，局部结构、梁柱尺寸、朝向、净高、面积、视线等可能有所不同。

14.各楼住宅单元及公共楼道区域设有消防栓、烟雾感应器等消防设备，不得以任何方式破坏、封闭、遮挡、拆除此类设备。

15.因结构设计需要，部分楼层结构截面及尺寸、排气道截面及尺寸略有不同，以买卖双方最终签订的买卖合同及实际交付为准。

16.燃气、网络等设施经验收合格，即达到交付条件，如因政府政策、市政配套不完善或其他不可抗力因素造成无法开通或使用，不属于出卖方责任，不影响房屋交付条件的具备。

17.销售现场展示全部安居型商品房户型，室内空间布置按样板间设置，同户型不同楼栋、楼层或方位，其内部结构、平面布局、房间内部功能模块及面积等以买卖双方最终签订的买卖合同及实际交付为准。

18.单元间分割墙及户内设有承重墙、梁、柱、楼板，装修时禁止拆改或破坏。

19.给排水管道未经物业管理公司书面同意不得更改。

20.本项目效果图以规划部门批准的总平面图为依据绘制，与本项目模型及多媒体仅作为本房地产项目规划效果示意，与实景可能存在一定差异，具体内容以项目建成后政府规划部门的验收、买卖双方最终签订的买卖合同及实际交付为准。

21.销售期间临时展示中心规划为菜市场，为可售型物业；销售期间园林仅为临时展示，后续会进行拆改，并非最终交付标准，以实际交付为准。

22.本项目部分景观、地面小品及构筑物等可能与设计方案和沙盘展示内容存在差异，最终以实际交付为准。

23.本项目所选用的室内石材在实际使用时，可能会与现场展示空间样品有色泽及纹理的差异，最终以实际交付为准。本项目所使用木饰面，实际使用时可能会与现场展示空间样品有颜色深浅和纹理的差异，最终以实际交付为准。

24.本项目户内部分位置有内保温层，墙体完成面厚度会有所差异，最终以实际交付为准。

25.因宗地平面限制及户型布置等因素，房屋采光、通风、阳台、日照等要素各有不同，房屋销售价格已综合考虑以上因素的影响；同时，对以上提及以及其它未提及对未来使用可能存在的不利、有利影响因素，我司在定价过程中已作酌情考量并在价格中予以部分体现，请购房人在购买前仔细对比后谨慎选择。

26.对以上提及以及其它未提及对未来使用可能存在的不利、有利影响因素，我司在定价过程中已作酌情考量并在价格中予以部分体现。

27.售楼处展示的外立面效果图、模型及多媒体为本项目规划展示模型，仅供参考。模型所展示周边环境及相关配套仅为示意，后期可能发生规划变更（或其他变更），不排除与实际建筑形态存在差异，上述模型因制作比例、工艺误差和材料所限，与实际情况可能存在一定差异，最终以政府最后批文及买卖双方签订的法律文件及实际交付为准。

28.购房人确认，开发商与购房人的权利义务及责任均以买卖合同的约定为准，开发商通过微信公众号、报刊杂志、电视、广播、户外路牌、楼书、海报、宣传品、手机短信及网络等媒体或其他方式发布的本项目的广告、宣传资料，或楼盘模型、售楼书或其他文字载体中的所有图片、资料数据、说明等，凡未列入买卖合同之中的，对开发商没有约束力，购房人不得援引其中任何内容或信息以解释任何事项，或据以提出任何主张或要求。购房人确认，开发商雇佣或委托的任何人员（包括但不限于销售人员、代办人员）所出具或签署的与本合同有关的任何文件，均应在开发商予以书面授权或确认的情况下方对开发商具有约束力。双方在交易过程中口头表达的意向和介绍信息，与买卖合同不一致的或超出买卖合同约定的，不构成合同内容。购房人确认，对于买卖合同的订立以及对于本房地产交易条件有重大影响的因素，购房人已充分知悉。

二、本项目建设不利因素提示

本项目建筑方案于2022年3月取得深圳市建设工程规划许可证，项目不利因素的信息主要依据目前环境现状及相关已批规划，对于本项目周边因各种原因引起的调整、变化和影响均与我司无关，如有变化，届时我司将不再另行通知，以最终政府批准的规划及设计方案为准。

1.本项目地块建设红线范围外可能对业主（购房人）生活产生的不利影响：

- 1)本项目位于民塘路西侧，民丰路北侧，新区大道东侧。可能有噪音、尾气等影响。
- 2)本项目西侧有地铁6号线轻轨高架，东侧有4号线轻轨高架。可能有噪音、尾气等影响。
- 3)本项目位于深圳北站东南侧，高铁线路位于新区大道西侧，可能有噪音、尾气等影响。
- 4)本项目半地下室层设置有公交首末站，不排除会对周边住户造成一定影响。
- 5)本项目西南侧有现状酒店建筑。可能有噪音、视线等影响。
- 6)紧邻项目地块北侧南园街为市政规划道路，地块中间民园街为代建道路，未来实际路面标高、道路两侧景观方案等以政府部门最终批复为准。上述道路由政府主导规划建设中，道路施工时间及开发周期、建成时间等以政府发布通知为准，施工期间可能会对业主（购房人）带来噪音、拥堵、扬尘等不利影响，道路建成后近路一侧可能存在噪音干扰。
- 7)项目东侧西侧有规划绿地，北侧为南园公园，具体实施以政府审批方案为准。
- 8)本项目周边的市政交通道路、交通站点，项目北侧有排水明渠，存在后期政府规划调整的可能性，有噪音、车流、人流、粉尘等影响，我司对此不做承诺。
- 9)本项目及周边现有在建、待建、更新的上述项目及其它项目（包括但不限于周边市政道路、开工建设区域、待更新开发区域等），有可能对本项目产生噪音、扬尘、灯光、交通等影响；同时可能影响本项目物业的景观、采光等。

购房人已充分了解因项目内部及周边的道路、配套设施及规划情况，所购物业可能受到周边各种因素的影响。购房人对以上内容已经完全知悉并认可。本项目房屋销售价格已充分考虑了各种因素对于每套物业造成的不同程度影响，请购房人在购买前仔细对比后谨慎选择。

2.本项目地块建设红线范围内可能对业主（购房人）生活产生的不利影响：

- 1)本项目内含约1237m²公共开放空间，根据深圳市建筑工程规划许可证LA-2022-0016号、LA-2022-0015号的规定/要求，以上场地须保证24小时免费向所有市民开放。请购房人在购买前知悉并谨慎选择。其中公共开放空间位于南地块小区8栋首层东侧，公共开放空间不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。
- 2)本项目1栋、3栋、8栋住宅楼栋底层部分设置为架空层，每栋单元入口处均设置有雨棚，1栋、3栋、5栋、6栋、8栋架空层可能设置有地下室的送排风风口，可能对低层住户单位产生影响。
- 3)本项目3栋住宅裙房、6栋住宅裙房、5栋住宅裙房以及7栋裙房均规划有餐饮商业，可能会对部分临近低层住户产生影响。3栋住宅裙房东北侧、7栋裙房东南侧均规划有商业配建公共卫生间，可能会对部分临近低层住户产生影响。
- 4)所有塔楼的花园入口及地下室大堂因在总图位置、朝向、跟裙房交接布置及地下室大堂设备房因素等的不同，结合景观的布置，每栋塔楼入口会有不同，由此带来的每栋楼入口形象、大堂面积有所不同，请买受人谨慎对比选择。

5)本项目2栋、3栋、6栋住宅设有裙房，低楼层房源受裙房屋顶造型等影响，部分视野可能存在部分遮挡，但是不影响房屋的正常使用，请买受人谨慎对比选择。

6)本项目1栋、3栋为超高层住宅，室内需设置消防喷淋和烟感，但不影响房屋的正常使用，请买受人谨慎对比选择。

7)本项目所有楼栋的屋面层、立面及裙房部分商业设置了泛光照明灯具，开启时可能对部分顶层和低层用户存在一定影响；本项目在1栋北立面山墙（39F-屋面层）、8栋北立面山墙（22F-屋面层）设置项目名称的发光logo字体，发光面均避开住户视线，无视线遮挡；8栋北立面的发光字有可能对3栋北面22层以上的住户有少许光污染。

8)本项目为满足节能要求东西向窗户需设置遮阳，可能对室内采光及室外观感存在一定影响，但不影响正常使用，请买受人谨慎对比选择。

9)本项目1栋有107户安居型商品房，面积共计约8578m²；5栋有104户安居型商品房，面积共计约7920m²（最终以竣工测绘及政府相关文件为准）。

10)本项目南地块5栋有共539户全年自持租赁用房，面积约20571.21m²。

11)本项目安居型商品房、全年自持租赁用房的业主与商品房业主共同享受所在地块内公共区域装修、小区花园、停车位等公共配套资源，安居型商品房、全年自持租赁用房的业主与其他商品房住宅业主享有同等的物业使用权利。

12)本项目规划停车位情况如下：地块内机动车停车位约1307个（含2个地面校车位），机动车类型有普通车位，无障碍车位，充电桩车位及微型车位等，非机动车停车位约495个，最终以实际建设为准。

13)本项目南地块南侧地库出入口西侧设置有垃圾房，各栋单元入口均设有垃圾收集点，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响，请买受人谨慎对比选择。

14)本项目北地块变配电房位于1栋地下一层、2栋地下一层、3栋地下一层；南地块变配电房位于5栋半地下一层、8栋半地下一层，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

15)本项目消防控制室位于8栋一层，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

16)公共配套：幼儿园位于4栋一层至三层、邮政支局位于6栋一层至二层、文化活动室位于9栋一层至三层、社区菜市场位于3栋一层至二层、社区管理用房位于3栋一层至二层，社区警务室位于3栋一层，社区服务中心位于5栋一层至二层，老年人日间照料中心位于7栋一层至二层，公交首末站位于南地块半地下一层，后期运营不排除会对周边住户造成一定的环境及居住影响。

17)发电机房：本项目发电机房在北地块1栋地下一层，且出地面位置设置有发电机房风井。发电机排烟道到屋顶排放，不排除会对周边住户造成一定的噪音及废气影响。

18)幼儿园：位于北地块4栋，1栋南侧、北地块大门西侧。后期运营不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

19)邮政支局：位于北地块2栋裙房1-2层。后期运营不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

20)文化活动室：位于南地块9栋，南地块地库出入口西侧。后期运营不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

21)社区菜市场：位于北地块3栋裙房1-2层。后期运营不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

22)社区管理用房：位于北地块3栋裙房1-2层西侧，北地块大门东侧。后期运营不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

23)社区警务室：位于北地块3栋裙房1层。后期运营不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

24)社区服务中心：位于南地块5栋1-2层。后期运营不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

25)社区老年人日间照料中心：位于南地块7栋，8栋北侧。后期运营不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

26)公交首末站：位于南地块半地下一层西侧。后期运营不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

27)物业服务用房：北地块物业服务用房位于1栋首层西南侧，南地块物业服务用房位于5栋首层南侧，后期运营不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

28)车库出入口：本项目北地块车库出入口位于2栋东侧、3栋东北侧；以及3栋裙房西侧；南地块车库出入口位于6栋东侧与7栋之间；以及地块南侧。不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

29)本项目消防高位水池（箱）位于1栋屋顶，消防水池（箱）及主泵房位于5栋地下一层，水泵开启时可能会有低频振动，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。人防报警间：本项目人防报警间位于1栋屋顶，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

30)本项目北地块生活水泵房位于1栋地下二层，南地块生活水泵房位于8栋半地下一层，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

31)本项目化粪池共5座。北地块3座化粪池，其中一座16立方位于4栋幼儿园西侧，另2座120立方位于2栋邮政支局北侧；南地块2座100立方，位于8栋东南角。室外隔油池4座，其中北地块2座，一座位于3栋东侧，另一座位于4栋幼儿园西侧；南地块2座，一座位于5栋西侧，一座位于7栋东侧。不排除会对周边住户造成一定的异味及环境影响。

32)本项目北地块1栋东北侧与2栋西侧之间有消防车出入口和人行出入口，2栋东侧与3栋北侧有消防车出入口；南地块5栋西侧有消防车出入口，6栋东侧与7栋之间有消防车出入口；8栋西南侧有人行出入口。不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

33)部分同户型住宅电气、给排水点位有所不同，最终以实际交付为准。

34)本项目各层有多个地下室进、排风井和风机，有人防出入口，不排除对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

35)本项目3栋核心筒东侧有商业烟道到塔楼屋顶排放，5栋核心筒北侧有商业烟道到塔楼屋顶排放，6栋北侧楼梯间边上有商业烟道到塔楼屋顶排放，7栋商业油烟管道与老年人日间照料中心厨房烟道到屋顶排放。屋面的烟道以及卫生间通气管、绿化浇灌水口等屋顶设备，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

36)本项目北地块1栋16层、34层为避难层；南地块5栋16层、31层为避难层。设备运行时不排除对上下层住户造成一定的噪音及环境影响。

37)各栋裙房商业屋面均为不上人种植屋面，公共配套中的幼儿园屋面及老年人日间照料中心屋面为不上人种植屋面，其他为不上人种植屋面，不排除对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

38)各栋裙房及部分塔楼有种植屋面，不排除对周边住户造成一定的异味、蚊虫及环境影响；裙房屋面及塔楼屋面有商铺卫生间及厨房排水管的通气管，消防环管，不排除对周边住户造成一定的异味、视线及环境影响。

39)本项目1栋、5栋塔楼屋面有消防加压风机，消防时运行及检修时，会有振动及噪音不排除对周边住户造成一定环境影响。

40)本项目1栋1/2层、5栋2层为排水转换层，不排除对楼上住户存在一定影响。

41)本项目5栋包含安居型商品房与自持租赁住房，通过首层入户大堂和电梯分开进行管理，其中疏散楼梯和消防电梯共同使用，同层走廊通过管理与自持租赁住房分开使用。因为不同的楼栋平面功能布局不同，故存在入户方式、面积、装修不一致的情况。根据相关政策规定，您所购买的产品不得擅自更改原规划用途，不得擅自进行加建、改建（包括但不限于搭设板、封闭阳台、破坏主体结构、占有公共区域等）。

42)本项目1栋包含普通商品房和安居型商品房，所有公区空间与普通商品房共同使用。因为不同的楼栋平面功能布局不同，故存在入户方式、面积、装修不一致的情况。根据相关政策规定，您所购买的产品不得擅自更改原规划用途，不得擅自进行加建、改建（包括但不限于搭设板、封闭阳台、破坏主体结构、占有公共区域等）。

43)1栋02户型低楼层与高楼层入户门处的配电箱位置存在差异，玄关柜设置有区别，后期精装，上下楼层不得随意更改，以免破坏结构墙体、预埋管线等原有建筑设施。

龙誉花园1栋住宅户型差异提示

楼层	户型	客厅、餐厅	主卧	卧室二
2-3层	02	1.入户门正对楼梯间前室疏散门; 2.户内强弱电箱位于玄关处; 3.客厅餐厅100mm内墙一侧有梁突出墙面; 4.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台; 5.客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; 6.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 7.客厅与卫生间设置一段过渡空间,但无法完全避开视线; 8.厨房窗设置于凹槽内,与邻近住户有对视情况; 9.入户配电箱位置及玄关柜与邻楼层存在差异	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面; 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方; 3.主卧门处有结构梁外露; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.凸窗处有0.2m墙块凸出墙面; 6.局部墙与结构墙厚度不同,会突出线条; 7.凸窗梁宽与墙厚不同,会有线角外露。	
	04	1.入户门正对楼梯间前室疏散门; 2.户内强弱电箱位于玄关处; 3.客厅餐厅100mm内墙一侧有梁突出墙面; 4.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台; 5.客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; 6.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 7.客厅与卫生间设置一段过渡空间,但无法完全避开视线; 8.厨房窗设置于凹槽内,与邻近住户有对视情况; 9.入户配电箱位置及玄关柜、低楼层存在差异	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面; 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方; 3.主卧门处有结构梁外露; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.凸窗处有0.2m墙块凸出墙面; 6.局部墙与结构墙厚度不同,会突出线条; 7.凸窗梁宽与墙厚不同,会有线角外露。	
4-35层(不含避难层)	02	1.入户门正对楼梯间前室疏散门; 2.户内强弱电箱位于玄关处; 3.客厅餐厅100mm内墙一侧有梁突出墙面; 4.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台; 5.客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; 6.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 7.客厅与卫生间设置一段过渡空间,但无法完全避开视线; 8.厨房窗设置于凹槽内,与邻近住户有对视情况; 9.入户配电箱位置及玄关柜、低楼层存在差异	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面; 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方; 3.主卧门处有结构梁外露; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.凸窗处有0.2m墙块凸出墙面; 6.局部墙与结构墙厚度不同,会突出线条; 7.凸窗梁宽与墙厚不同,会有线角外露。	
	04	1.入户门正对楼梯间前室疏散门; 2.户内强弱电箱位于玄关处; 3.客厅餐厅100mm内墙一侧有梁突出墙面; 4.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台; 5.客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; 6.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 7.客厅与卫生间设置一段过渡空间,但无法完全避开视线; 8.厨房窗设置于凹槽内,与邻近住户有对视情况;	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面; 2.空调外机位于凸窗上面; 3.窗外有遮阳板; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.凸窗处有0.2m墙块凸出墙面; 6.卧室外窗与邻近住户较近,可能有视线干扰; 7.卧室门正对洗手盆,出入会有影响	
56-50层	04	1.入户门正对楼梯间前室疏散门; 2.户内强弱电箱位于玄关处; 3.客厅餐厅100mm内墙一侧有梁突出墙面; 4.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台; 5.客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; 6.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 7.厨房窗设置于凹槽内,与邻近住户有对视情况;	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面; 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方; 3.主卧门处有结构梁外露; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.凸窗处有0.2m墙块凸出墙面; 6.局部墙与结构墙厚度不同,会突出线条; 7.凸窗梁宽与墙厚不同,会有线角外露。	
	05	1.入户门正对楼梯间前室疏散门; 2.户内强弱电箱位于玄关处; 3.客厅餐厅100mm内墙一侧有梁突出墙面; 4.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台; 5.客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; 6.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 7.厨房窗设置于凹槽内,与邻近住户有对视情况;	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面; 2.空调外机位于凸窗上面; 3.窗外有遮阳板; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.局部墙与结构墙厚度不同,会突出线条; 6.卧室外窗与邻近住户较近,可能有视线干扰; 7.卧室门正对洗手盆,出入会有影响	

龙誉花园5栋住宅户型差异提示

楼层	户型	客厅、餐厅	主卧	卧室一	卧室二
5-6层	17	1.入户门正对电梯厅及设备井; 2.户内强弱电箱位于玄关处; 3.客厅餐厅100mm内墙一侧有梁突出墙面;入口有梁外露; 4.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台; 5.客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; 6.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 7.客厅与卫生间设置一段过渡空间,但无法完全避开视线; 8.厨房窗设置于凹槽内;	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面; 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方; 3.主卧门处有结构梁外露; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.凸窗处有0.2m墙块凸出墙面; 6.局部墙与结构墙厚度不同,会突出线条; 7.凸窗梁宽与墙厚不同,会有线角外露。	1.卧室有结构梁及外露; 2.空调外机位于凸窗上面; 3.窗外有遮阳板; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.局部墙与结构墙厚度不同,会突出线条;	
	15	1.入户门正对电梯厅及设备井; 2.户内强弱电箱位于玄关处; 3.客厅餐厅100mm内墙一侧有梁突出墙面;入口有梁外露; 4.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台; 5.客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; 6.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 7.客厅与卫生间设置一段过渡空间,但无法完全避开视线; 8.厨房窗设置于凹槽内;	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面; 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方; 3.主卧门处有结构梁外露; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.凸窗处有0.2m墙块凸出墙面; 6.局部墙与结构墙厚度不同,会突出线条; 7.凸窗梁宽与墙厚不同,会有线角外露。	1.卧室有结构梁及外露; 2.空调外机位于凸窗上面; 3.窗外有遮阳板; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.局部墙与结构墙厚度不同,会突出线条;	
7-42层(不含避难层)	17	1.入户门正对电梯厅及设备井; 2.户内强弱电箱位于玄关处; 3.客厅餐厅100mm内墙一侧有梁突出墙面;入口有梁外露; 4.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台; 5.客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; 6.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 7.客厅与卫生间设置一段过渡空间,但无法完全避开视线; 8.厨房窗设置于凹槽内;	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面; 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方; 3.主卧门处有结构梁外露; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.凸窗处有0.2m墙块凸出墙面; 6.局部墙与结构墙厚度不同,会突出线条; 7.凸窗梁宽与墙厚不同,会有线角外露。	1.卧室有结构梁及外露; 2.空调外机位于凸窗上面; 3.窗外有遮阳板; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.局部墙与结构墙厚度不同,会突出线条;	
	16	1.入户门正对楼梯间前室疏散门; 2.户内强弱电箱位于玄关处; 3.客厅餐厅100mm内墙一侧有梁突出墙面;入口有梁外露; 4.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台; 5.客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; 6.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 7.厨房窗设置于凹槽内;	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面; 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方; 3.主卧100厚度墙体有结构梁外露; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.凸窗处有0.2m墙块凸出墙面; 6.局部墙与结构墙厚度不同,会突出线条; 7.凸窗梁宽与墙厚不同,会有线角外露; 8.卧室门正对洗手盆,出入会有影响	1.卧室有结构梁及外露; 2.空调外机位于凸窗上面; 3.窗外有遮阳板; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.局部墙与结构墙厚度不同,会突出线条; 6.卧室外窗与邻近住户较近,可能有视线影响;	1.卧室有结构梁及外露; 2.空调外机位于凸窗上面; 3.卧室100厚度墙体有结构梁外露; 4.外墙需做保温,局部墙体有保温材料凸出; 5.局部墙与结构墙厚度不同,会突出线条; 6.卧室外窗位于凹槽内;