

新城东方丽园安居型商品房 售房说明书

新城东方丽园

地址：深圳市坪山区汤坑社区碧沙北路10号

深圳市坪山区住房和建设局

广东省水电集团有限公司

编制

2017年12月

■ 特别提示

本售房说明书作为新城东方丽园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、装修标准、产权限制、小区配套、物业服务等情况应全面了解，并根据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

(一)本次安居型商品房的售价及付款方式	01
(二)安居型商品房产权限制规定	01
(三)小区配套及权属	02
(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	02
(二)住房交楼装修标准	03
(三)总平面示意图	04-05
(四)住房户型平面图	06-09

三、新城东方丽园北区安居型商品房购房现状提示

(一)项目周边规划提示	10
(二)项目内规划提示	10-11
(三)项目建筑结构及使用提示	11

四、特殊户型说明

	12-15
--	-------

■ 一、购房须知

(一) 本次安居型商品房的售价及付款方式

1、新城东方丽园建设单位为广东省水电集团，坪山区政府已收购全部安居房房源并作为出卖方，预计交付使用时间为2018年12月30日前。此批住房的配售均价为7156元/平方米（按建筑面积计算），本项目未做精装修，每套住房的具体售价详见《房源价格表》。

2、申请家庭在选房后按规定交纳购房款，未在规定时间内付款，视为自行放弃所认购的住房。购买本住房可选择的付款方式有以下两种：

(1) 一次性付款：

买方应在《深圳市安居型商品房认购协议书》规定时间内一次性向卖方付清全部房款。

(2) 按揭付款：

买方应在《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卖方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。无法办理贷款的，买方应在知道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》规定时间内一次性向卖方付清全部房款。

(二) 安居型商品房产权限制规定

1、在取得完全产权之前，买方享有有限产权，期间安居型商品房不得出租、出借、转让、赠与、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，买方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，申请取得完全产权。如买受人在取得本套安居型商品房完全产权前，另行购买其他住房的，出卖人可依法收回本套安居型商品房。

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

新城东方丽园设置有幼儿园、物业管理用房、消防控制室等配套设施，除物业管理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政府所有。

（四）物业服务

依法以招标的方式确定由深圳市安和园物业管理有限公司提供前期物业管理服务，物业管理服务费收取标准：住宅收取标准为：2.69元/平方米/月。前期物业服务合同期限以招标确定的期限开始，且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》之日止。

（五）其他有关情况说明

- 1、本说明图片部分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竣工测绘数据为准。
- 3、本说明所示布局、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、项目基本情况

（一）简介

新城东方丽园位于深圳市坪山区汤坑社区碧沙北路10号，北面为碧沙东路，西面为碧沙北路，南面为科环路，东面为汤沙路，都属于市政规划道路。其中碧沙东路、汤沙路及科环路，目前尚未建成。项目规划总占地面积54629.43平方米，总建筑面积254955.82平方米，其中安居型商品房117873.67平方米，物业管理用房435.73平方米，9班制幼儿园3002.84平方米。

本项目规划建设有4栋6座32-33层安居型商品房，分别为1栋、7栋、9栋01单元、9栋02单元、10栋01单元、10栋02单元。本次销售的安居型商品房总套数为1550套，其中建筑面积约65~75平方米的两房住宅1028套，建筑面积约85平方米的三房住宅522套。

（二）住宅交楼装修标准

序号	项目名称	配置内容
户内装修标准		
1	入户门	钢质入户门
2	入户花园墙面及天棚	外墙涂料
3	入户花园地面	水泥砂浆
4	外墙窗户	铝合金窗，7#、9#、10#楼沿市政路外窗为6+12A+6中空玻璃，其他部位外窗为单层玻璃
5	室内墙面	水泥混合砂浆
6	卫生间、厨房墙面	水泥砂浆墙面
7	卫生间地面	单组分聚氨酯防水涂料
8	厨房地面	聚合物水泥防水涂膜
9	室内地面	结构混凝土板
10	室内顶棚	结构混凝土板
11	阳台	水泥砂浆地面，墙面和顶棚为外墙涂料
12	开关、插座	室内按设计合理配置强电开关、插座、白炽灯、弱电箱。客厅及主次卧均配置电话、网络插座（需业主自主开通）；客厅及主卧配有有线电视接口
13	对讲系统	客厅配置可视对讲系统
14	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、热水管用水点除厨房配置一个水龙头外，其余用堵头封堵
15	排水	用水点排水及阳台雨水按设计要求配置
16	燃气	厨房和卫生间按设计位置配置燃气管道和接驳点
公共区域装修标准		
17	首层大堂及电梯厅	石膏板天花刮白腻子涂料，墙面和地面为瓷砖
18	标准层电梯厅	白色硅钙板吊顶，墙面乳胶漆，地面为瓷砖
19	走廊	白色硅钙板吊顶，墙面乳胶漆，地面为瓷砖
20	地下室电梯厅	石膏板天花刮白腻子涂料，地面、墙面为瓷砖
21	消防楼梯间	顶棚乳胶漆，墙面乳胶漆，地面水泥砂浆抹面

备注：本交付标准文字说明仅供参考，房屋交付标准以样板房或买卖合同约定内容为准。

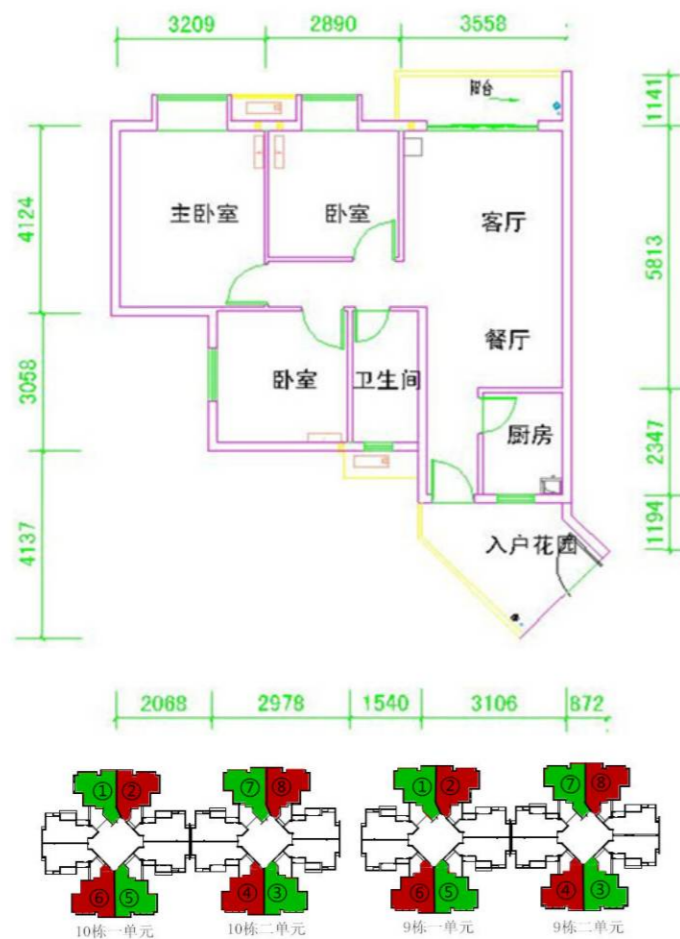
总平面示意图



图例

- ① 垃圾收集站 (项目北侧、2栋西北侧、9栋西南侧)
- ② 社区健康中心 (2栋首层)
- ③ 物业管理用房 (2栋首层、10栋1单元首层)
- ④ 社区服务站 (10栋1单元首层)
- ⑤ 警务室 (10栋1单元首层)
- ⑥ 居委会 (10栋1单元首层)
- ⑦ 社区文化室 (5栋首层、二层)
- ⑧ 消防控制室 (5栋首层北侧)
- ⑨ 发电机房 (4栋地下一层)
- ⑩ 配电房 (4栋地下一层、9栋地下一层)
- ⑪ 消防水泵房 (2栋地下一层)
- ⑫ 生活水泵房 (4栋地下一层)
- ⑬ 风口、排风口
- ⑭ 地下车库出入口
- ➔ 小区车辆主入口
- ➔ 小区行人次入口

甲户型 | 三房两厅一卫



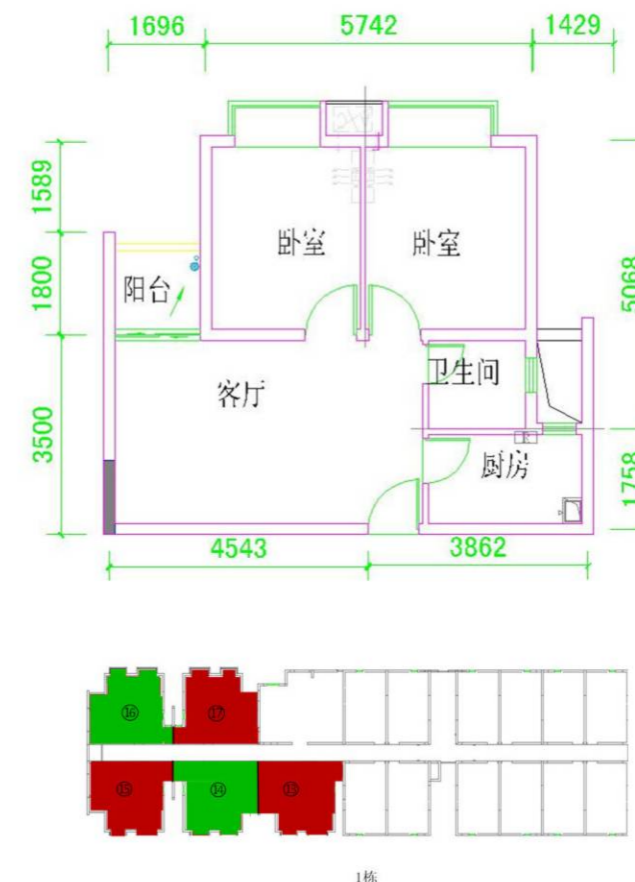
温馨提示:

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸;
- 2、户型平面图均不反映户型朝向;
- 3、户型平面图中的房间及厨卫门均为示意;
- 4、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少量差异;
- 5、一层因有入户大堂、公共配套用房, 住宅户数及编号不同于标准层, 以现场实物为准;
- 6、相同户型单位因楼栋、楼层、单元不同, 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;
- 7、涂绿色的户型跟户型平面图一致, 涂红色的户型跟户型平面图近似于镜像关系。

楼栋	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	数量(套)	备注
9栋1单元	2-33	01、02、05、06	约84.69-86.32	约63	522	9栋1单元1层01、02、05; 9栋2单元1层03、06、07; 10栋1单元层01、02; 10栋2单元1层01、02号房为甲户型
9栋2单元		03、04、07、08				
10栋1单元		01、02、05、06				
10栋2单元		03、04、07、08				

具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队竣工测绘数据为准

乙(一)户型 | 两房一厅一卫



温馨提示:

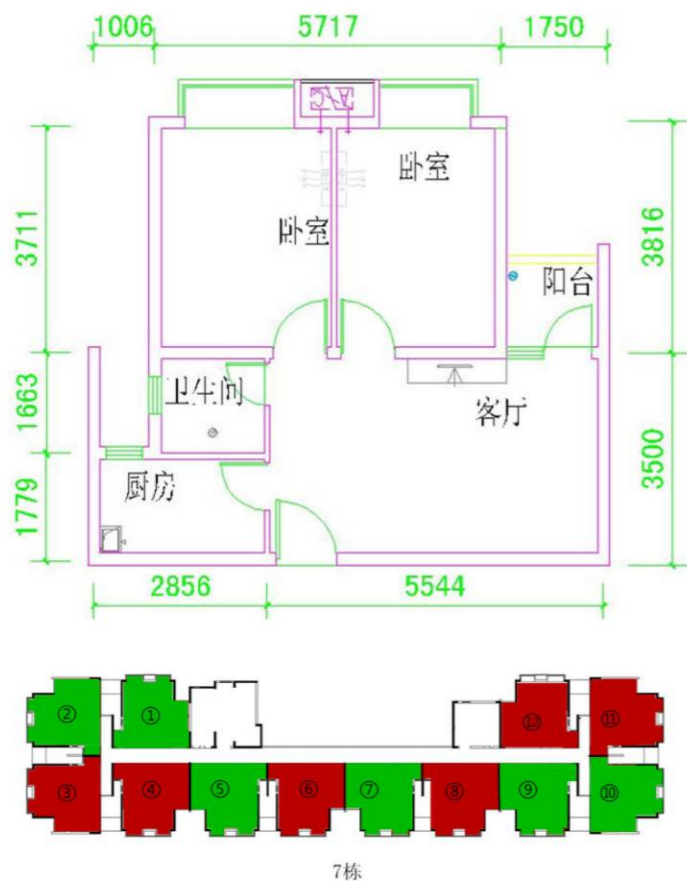
- 1、图中标注尺寸为参考尺寸;
- 2、户型平面图均不反映户型朝向;
- 3、户型平面图中的房间及厨卫门均为示意;
- 4、同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立面效果等原因相同户型结构门窗等可能存在少量差异;
- 5、一至三层为商铺、入户大堂;
- 6、相同户型单位因楼栋、楼层、单元不同, 局部结构、剪力墙厚度、面积等可能有所不同, 最终交付标准以政府最后批准及双方签订的合同为准;
- 7、涂绿色的户型跟户型平面图一致, 涂红色的户型跟户型平面图是镜像关系。

楼栋	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	数量(套)
1栋	4-30	13、14、15、16、17	约64.44	约47.49	135

备注:房号为楼层+户型对应编号, 如1203房即12层03号房

具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队竣工测绘数据为准

乙(二)户型 | 两房一厅一卫



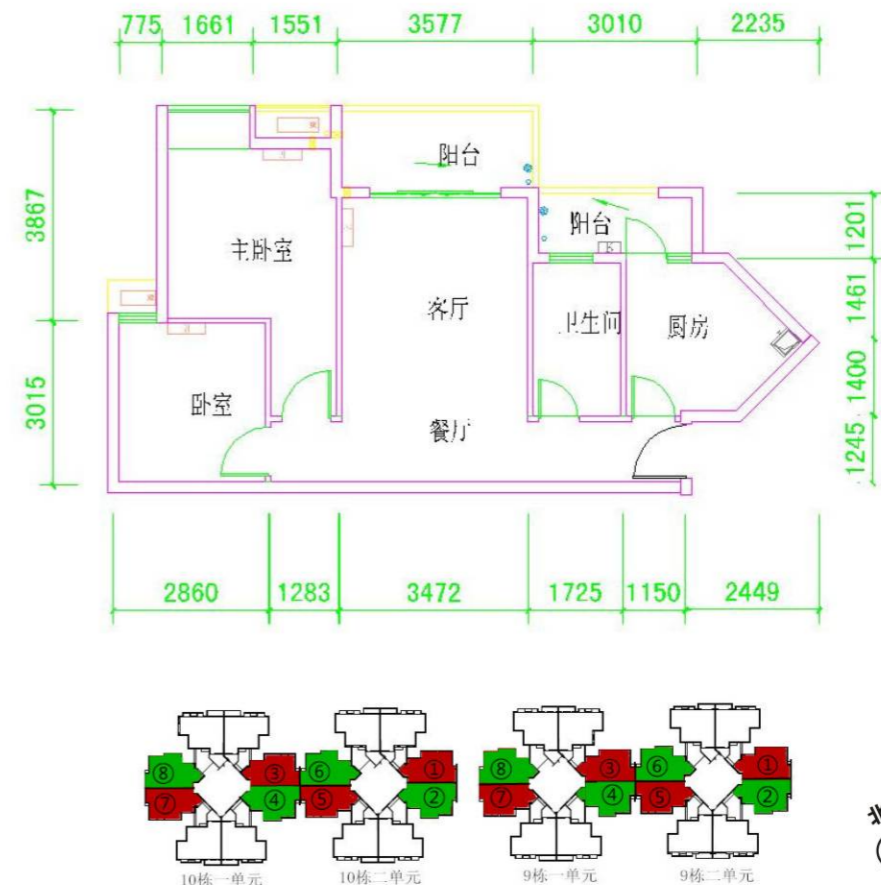
温馨提示:

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸;
- 2、户型平面图均不反映户型朝向;
- 3、户型平面图中的房间及厨卫门均为示意;
- 4、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少量差异;
- 5、一至二层为商铺、入户大堂;
- 6、相同户型单位因楼栋、楼层、单元不同,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;
- 7、涂绿色的户型跟户型平面图一致,涂红色的户型跟户型平面图是镜像关系。

楼栋	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	数量(套)
7栋	3-33	01、02、03、04、	约67.15-67.36	约49.77	372
		05、06、07、08、			
		09、10、11、12			
备注:房号为楼层+户型对应编号,如1203房即12层03号房					

具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队竣工测绘数据为准

乙(三)户型 | 两房一厅一卫



温馨提示:

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸;
- 2、户型平面图均不反映户型朝向;
- 3、户型平面图中的房间及厨卫门均为示意;
- 4、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少量差异;
- 5、一层因有入户大堂、公共配套用房,住宅户数及编号不同于标准层,以现场实物为准;
- 6、相同户型单位因楼栋、楼层、单元不同,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;
- 7、涂绿色的户型跟户型平面图一致,涂红色的户型跟户型平面图是镜像关系。

楼栋	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	数量(套)	备注
9栋1单元	2-33	03、04、07、08	约75.67-75.92	约63.02-63.23	521	9栋1单元1层03、04、06、07; 9栋2单元1层01、02、04、05; 10栋2单元1层03号房为乙(三)户型
9栋2单元		01、02、05、06				
10栋1单元		03、04、07、08				
10栋2单元		01、02、05、06				

具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队竣工测绘数据为准

■ 三、新城东方丽园购房现状提示

（一）项目周边规划提示

1、本项目备案名《新城东方丽园》，使用年限从2013年8月15日至2083年8月14日止，相关规划指标详见相应《深圳市土地使用权出让合同》及《深圳市建设用地规划许可证》。

2、本项目西面靠近碧沙北路，其来往车辆可能会对临近房产带来包括但不限于噪音、视觉、烟尘、震动及尾气污染影响。

3、本项目北面为碧沙东路，属于市政规划路，目前尚未建成，其建设过程及未来建成后往来车辆可能会对临近房产带来包括但不限于噪音、视觉、烟尘、震动及尾气污染影响。

4、本项目南面为科环路，属于市政规划路，目前尚未建成，其建设过程及未来建成后往来车辆可能会对临近房产带来包括但不限于噪音、视觉、烟尘、震动及尾气污染影响。

5、本项目东面为汤沙路，属于市政规划路，目前尚未建成，其建设过程及未来建成后往来车辆可能会对临近房产带来包括但不限于噪音、视觉、烟尘、震动及尾气污染影响。

6、6、本项目北面为汤坑小学及垃圾收集站(直线距离约100米)，其经营活动可能对临近房产带来包括但不限于噪音、气味环境污染及人流影响。

7、本项目红线外可能会出现但不限于拆迁、修缮、新建项目等工程规划及施工，会对本项目产生一定的影响。

（二）项目内规划提示

1、按照政府规划要求，本项目设置有幼儿园、物业管理用房、消防控制室等，上述设施由卖方负责建设。

2、本项目在1栋地下一层设有配电房、发电机房、风机房和水泵房，以上涉及设备运行时及风井、地下车库排风送风运行时产生的噪音、热风、微震等可能会对周边环境及邻近房产带来影响。

3、本项目在5栋首层设置消防控制室。

4、本项目设有小区地下停车场和地上停车场，其出入口车行会对临近房产带来包括但不限于噪音、震动、灯光、尾气以及人流的影响。

5、本项目红线内设有幼儿园，位于地块北面，根据规划要求属于独立占地，其经营活动可能对临近房产带来包括但不限于噪音、气味环境污染及人流影响。

6、本项目设有底层商业，其经营活动可能对临近房产带来包括但不限于噪音、环境污染及人流影响。

7、本项目各栋塔楼设有强弱电井、风井、消火栓，楼梯内有生活给水立管、消防给水立管等，可能对临近房产带来包括但不限于噪音、震动等影响。

8、本项目安居型商品房电梯均能抵达负一层。

9、本项目所有户型空调均按挂式空调设计，卧室空调室外机设有空调板，客厅空调室外机支架由买方自理。

10、本项目所有户型卫生间均按沉箱式卫生间设计，回填由买方自理。

11、本项目所有户型洗衣机均设计在生活阳台。

12、本项目用地由宗地号G11320-0106、G11320-0107组成，物业管理用房须供G11320-0106、G11320-0107两宗地全体业主共同使用，其权属该物业管理区域全体业主所有，任何单位和个人不得改变物业服务用房的用途。

（三）项目建筑结构及使用提示

1、本项目各栋楼外立面形式变化较多，各户型外立面可能因位置不同存在差异。

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结构存在一定差异，其面积、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。

四、特殊户型说明

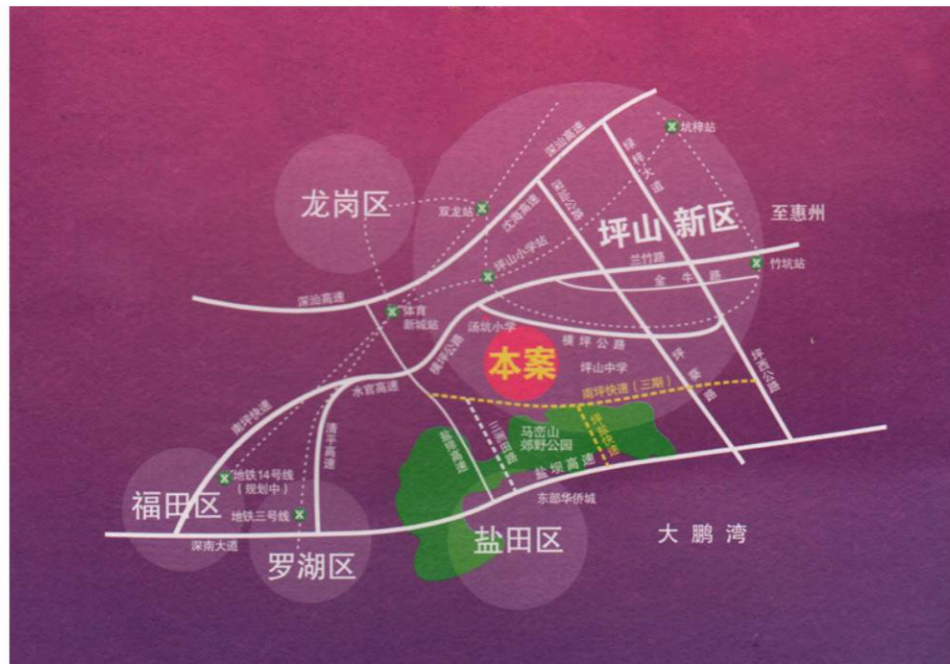
1栋									
楼层	房号	客厅	餐厅	卧室1	卧室2	厨房	卫生间	阳台	其他
3-33层	13	入户门斜对电梯厅防火门	墙面有配电箱、弱电箱	4层商铺裙房屋顶女儿墙对卧室窗台视线有影响, 卧室门对正入户门, 有空调飘板	4层商铺裙房屋顶女儿墙对卧室窗台视线有影响, 有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡
	14	4层客厅外阳台商铺房屋顶女儿墙对视线有影响, 入户门对正17房的入户门	墙面有配电箱、弱电箱	4层商铺裙房屋顶女儿墙对卧室窗台视线有影响, 卧室门对正入户门, 有空调飘板	4层商铺裙房屋顶女儿墙对卧室窗台视线有影响, 有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡, 入户门外走廊有消防栓
	15	4层客厅外阳台商铺房屋顶女儿墙对视线有影响, 入户门对正16房的入户门	墙面有配电箱、弱电箱	4层商铺裙房屋顶女儿墙对卧室窗台视线有影响, 卧室门对正入户门, 有空调飘板	4层商铺裙房屋顶女儿墙对卧室窗台视线有影响, 有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡, 入户门外走廊有消防栓
	16	入户门对正15房的入户门	墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对正入户门, 有空调飘板	有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡
	17	入户门对正14房的入户门	墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对正入户门, 有空调飘板	有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡

7栋									
楼层	房号	客厅	餐厅	卧室1	卧室2	厨房	卫生间	阳台	其他
3-33层	01	入户门对正04房的入户门	墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对正入户门, 有空调飘板	有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡
	02		墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对正入户门, 有空调飘板	有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡
	03		墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对正入户门, 有空调飘板	有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡
	04	入户门对正04房的入户门	墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对正入户门, 有空调飘板	有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡, 入户门外走廊有消防栓
	05	入户门斜对电梯厅防火门	墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对正入户门, 有空调飘板	有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡, 入户门外走廊有消防栓
	06		墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对正入户门, 有空调飘板	有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡

7栋									
楼层	房号	客厅	餐厅	卧室1	卧室2	厨房	卫生间	阳台	其他
3-33层	07		墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对正入户门, 有空调飘板	有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡
	08	入户门斜对消防楼梯防火门	墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对正入户门, 有空调飘板	有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡, 入户门外走廊有消防栓
	09	入户门对正12房的入户门	墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对正入户门, 有空调飘板	有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡, 入户门外走廊有消防栓
	10		墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对正入户门, 有空调飘板	有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡
	11		墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对正入户门, 有空调飘板	有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡
12	入户门对正09房的入户门	墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对正入户门, 有空调飘板	有空调飘板	窗户有排气窗	有排水管	客厅阳台有排水管	入户门开启对厨房有部分遮挡	

9栋1单元									
楼层	房号	客厅	餐厅	卧室1	卧室2/卧室3	厨房	卫生间	阳台/入户花园	其他
1-33层	01	客厅看到工业厂房	墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对卫生间门, 有空调飘板	有空调飘板		有排水管	客厅阳台有排水管; 入户花园有燃气管道明装	入户门外走廊有消防栓, 防火门、电井, 风井、消防楼梯间
	02	入户门正对消防栓, 客厅看到工业厂房	墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对卫生间门, 有空调飘板	有空调飘板		有排水管	客厅阳台有排水管; 入户花园有燃气管道明装	入户门外走廊有消防栓, 防火门、电井, 风井、消防楼梯间
	03		墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对入户门, 有空调飘板	有空调飘板	厨房有棱角, 不方正	有排水管	生活阳台有排水管, 客厅阳台有排水管, 阳台视线有遮挡	
	04		墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对入户门, 有空调飘板	有空调飘板	厨房有棱角, 不方正	有排水管	生活阳台有排水管, 客厅阳台有排水管, 阳台视线有遮挡	
	05	入户门正对防火门, 看见小区垃圾站	墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对卫生间门, 有空调飘板	有空调飘板		有排水管	客厅阳台有排水管; 入户花园有燃气管道明装	入户门外走廊有消防栓、水井
	06	入户门正对防火门, 看见小区垃圾站	墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对卫生间门, 有空调飘板	有空调飘板		有排水管	客厅阳台有排水管; 入户花园有燃气管道明装	
	07		墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对入户门, 有空调飘板	有空调飘板		有排水管	生活阳台有排水管, 客厅阳台有排水管, 阳台视线有遮挡	
	08		墙面有配电箱、弱电箱	卧室门对入户门, 有空调飘板	有空调飘板	厨房有棱角, 不方正	有排水管	生活阳台有排水管, 客厅阳台有排水管, 阳台视线有遮挡	

新城东方丽园



交通站点及公交线路：

汤亭花园：

M322、M277、B886、M439、M458；

汤坑小学：

M368、M277、B764；