



☎ 0755 8332 2828

深圳市龙华区民治街道梅龙路西侧(民治中学对面)  
发展商: 深圳市德欣房地产开发有限公司



全景链接地址: <http://anju.szhome.com/720/www/btyy.html>

本图册资料仅供参考, 所有图则及细节以政府部门最终审批及正式法律文件为准。本图册所有图片均为效果示意图, 文字内容仅供参考, 不构成最终邀约, 最终解释权归开发商所有。



# 售房说明书

## 宝泰雅苑安居型商品房

深圳市德欣房地产开发有限公司 编制  
2018年10月

# 一、购房须知

## 特殊提示：

本售房说明书作为宝泰雅苑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。

本安居型商品房由于建筑规划要求，各楼层布局存在差异，2-5层住宅为01-10号房；6-7层住宅为01-11号房，15-16号房；8-10层住宅为01-11号房，14-16号房；11层住宅为01-11号房，13-16号房；12-34层为01-16号房。

## 目录

一、购房须知	
（一）本次安居型品房的售价及付款方式	02
（二）安居型商品房产产权限制规定	02
（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、宝泰雅苑安居型商品房购房现状提示	
（一）项目周边现状提示	03
（二）项目内规划提示	03
（三）项目建筑结构及使用提示	03
三、项目情况说明	
（一）简介	04
（二）住房交楼装修标准	05
（三）住宅户型平面图	06
（四-八）楼层平面图	07-16
（九）总平面示意图	17-18
四、各房号特殊说明	19-26

## （一）本次安居型商品房的售价及付款方式

1、宝泰雅苑安居型商品房是预售房，预计交付使用时间为2020年6月30日，此批住房的配售均价为21587元/m<sup>2</sup>（按建筑面积计算）。本项目未做精装房，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者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》规定的时间内交清首期款。无法办理按揭贷款的，买方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，向卖方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，买方享有有限产权，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）小区配套及属权

宝泰雅苑设置有社区警务室和物业服务用房等配套设施。其中物业服务用房产权归全体业主共有，仅限服务本地块项目，不得改变功能；社区警务室建成后无偿移交给政府相关部门。在项目建筑规划内，规划用于停放汽车的车位、车库归出卖人所有，但占用业主共有的道路或者其他场所用于停放汽车的车位属于业主共有。在项目建筑规划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需求。

## （四）物业服务

宝泰雅苑以招标方式确认三级物业资质的深圳市鼎胜物业管理有限公司作为本项目的物业服务单位，对本项目进行前期物业管理，物业管理服务费收取标准：住宅收取标准不高于3.9元/平方米/月。

## （五）其他有关情况说明

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。

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。

本说明书所示布局、道路、景观、配套设施等内容，以政府最后批准文件为准。

## 二、宝泰雅苑安居型商品房购房现状提示

### （一）项目周边现状提示

1. 本项目备案名为《宝泰雅苑》。本项目土地的使用年限从 2014年6月6日至2084年6月5日止。上述地块的相关规划指标详见相应《深圳市建设用地规划许可证》、《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充合同之一、之二。
2. 本项目位于深圳市龙华区民治街道，东西两侧分别与梅龙路和民顺路相邻，北侧临近现有小区道路，其间来往车辆可能会对相邻房产带来但不限于噪音与污染等影响。
3. 本项目红线外可能出现包括但不限于拆迁、修缮、新建项目等工程建设，可能会对本项目产生噪音、污染、采光等影响。
4. 本项目东侧现有一垃圾中转站，与安居型商品房的垂直距离约为13米，可能会对附近房产带来包括但不限于噪音、污染、异味等影响。南侧现有一栋（两座）高层商业及办公综合大楼，可能会对附近房产带来包括但不限于噪音、污染、油烟、异味、采光等影响。
5. 本项目西侧现有一所中学，可能会对附近房产带来包括但不限于噪音，上下学时段人流通行等影响。
6. 本项目北侧现有一小区，可能会对临近房产带来包括但不限于噪音与污染等影响。

### （二）项目内规划提示

1. 按照政府规划要求，宝泰雅苑设置社区警务室和物业服务用房，可能会对临近房产带来但不限于噪音与污染等影响。
2. 本项目车行出入口，可能会对临近房产带来包括但不限于噪音、污染及人流通行等影响。
3. 本项目设有底层商业及社区配套，其经营活动可能会对临近房产带来包括但不限于噪音、污染等影响。
4. 本项目发电机房位于地下室，其运行时可能会对相邻楼层带来烟尘，噪音及微震等影响。
5. 本项目配电房风井及地下室车库排风口运行时可能对周边环境及住宅带来噪音及热风等影响。
6. 本项目消防泵房、生活泵房运行时可能会对周边环境及相邻房产带来噪音及热风等影响。
7. 本项目停车位约 503 个,(地上约 55 个,地下约 448 个)。
8. 本项目园林景观因地势原因可能会带来观景视野不佳的差异。
9. 本项目总平面图以规划部门批准的总体规划为依据，仅作为规划效果展示，与实景存在一定差异。购房者最终应以正式文字资料为准。
10. 本项目所有户型卫生间沉箱回填由买方自理。
11. 本项目 2 层部分户型外面为裙楼屋面，可能会对买方生活带来遮挡视野、扒盗、窥视等影响。
12. 本项目在所有公共走道及合用前室顶棚设置有明敷的电线保护管。
13. 本项目塔楼设有强弱电井、风井，电梯厅内有消防栓，楼梯内有生活给水立管、消防给水立管、消防栓，可能会对临近房产带来包括但不限于噪音、震动等影响。

### （三）项目建筑结构及使用提示

1. 本项目的户型外立面可能会因位置不同而存有差异。
2. 本项目户内门洞预留尺寸非市场规格，厨房无地漏，电气线路配置符合设计要求，并非适合市场各式电器，装修或使用时应注意。
3. 本项目户型图并不能体现所有户型局部的细微变化，部分户型结构最终以《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》为准。
4. 本项目总平面示意图以规划部门批准的总平面图为依据绘制，仅作为本房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。
5. 本项目临时接待中心、样板间、看房通道和临时卫生间(包括但不限于绿化、道路)等区域在宝泰雅苑项目B座首层及03层。

## 三、项目情况说明

### （一）简介

宝泰雅苑位于深圳市龙华区民治梅龙路西侧。项目总用地面积为8003.02m<sup>2</sup>，计入容积率的总建筑面积约47985.71m<sup>2</sup>。其中安居型商品房约 33500m<sup>2</sup>，普通商品住宅约 12355.71m<sup>2</sup>，商业约 2000m<sup>2</sup>，物业管理用房约 100m<sup>2</sup>（有50m<sup>2</sup>服务于安居型商品房），社区警务室约30m<sup>2</sup>；核增建筑面积约1598.66m<sup>2</sup>，其中架空停车约 431.32m<sup>2</sup>，架空绿化约 869.16m<sup>2</sup>，架空休闲约 298.18m<sup>2</sup>。不计入容积率的建筑面积约 17096.19m<sup>2</sup>，面积包括：共用地下停车库约16577.95m<sup>2</sup>，公共设备用房约518.24m<sup>2</sup>。

本项目 B 座为安居型商品房,为 34 层。

本项目安居型商品房共 491 套，为两房户型，户型建筑面积约66.92-72.74m<sup>2</sup>。

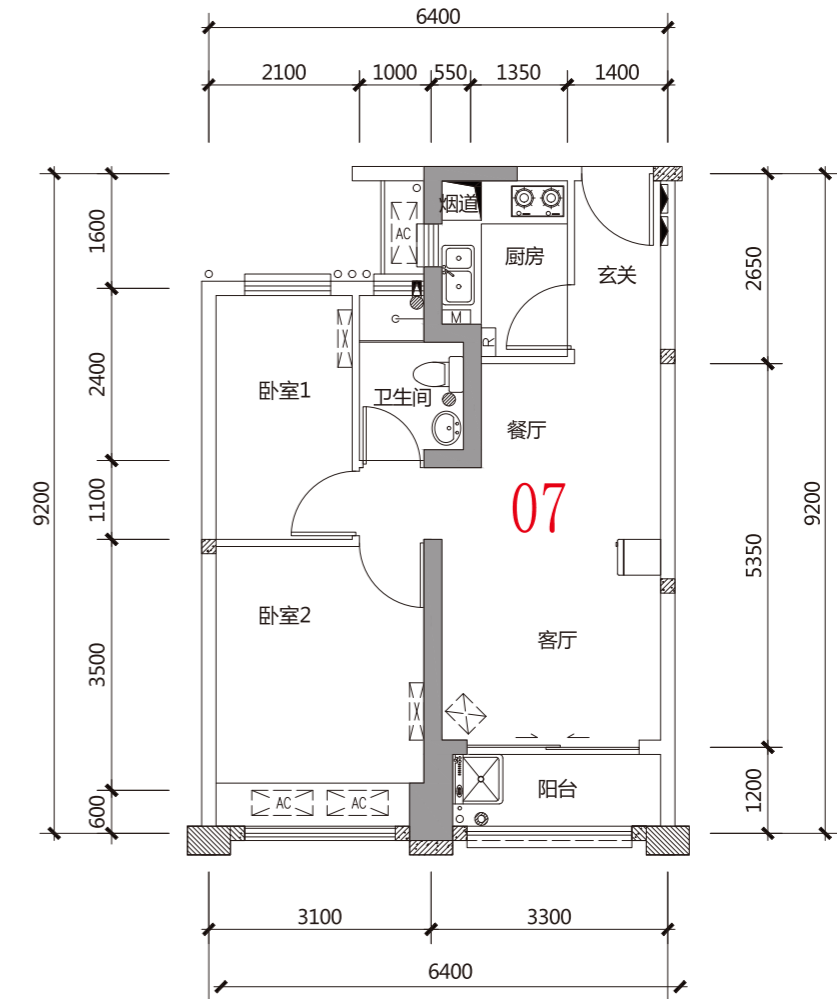
## (二) 住房交楼装修标准

序号	项目名称	配置内容
<b>户内装修标准</b>		
1	入户门	防火门
2	外墙窗户	铝合金窗
3	室内墙面	水泥砂浆
4	室内地面	混凝土板面或砂浆地面
5	室内顶棚	混凝土板面或水泥腻子
6	阳台	以现场核验的标准为准
7	开关、插座	室内按设计合理配置强电开关、插座，客厅及主卧配置电视、电话、网络插座（需业主自主开通），客厅、主次卧室、厨房、卫生间设置节能灯。
8	对讲系统	客厅配置可视对讲系统
9	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，其余用堵头封堵。
10	排水	用水点排水及阳台雨水按设计要求配置
11	天然气	厨房和热水器按设计位置配置燃气管道和接驳点
<b>公共区域装修标准</b>		
12	大堂及电梯厅	天花为乳胶漆，地面为大理石，墙面为瓷砖
13	走廊	天花为乳胶漆，墙面为涂料，地面为瓷砖
14	地下室	天花和墙面为涂漆，地面为细石混凝土
15	消防楼梯	天花和墙面为涂漆，地面为水泥砂浆找平
16	架空层	天花为乳胶漆，墙面为涂料，地面为瓷砖

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及买卖合同约定内容为准。

## (三) 住宅户型平面图

2房2厅1卫 建筑面积约67.25-72.74



### 温馨提示：

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸；
- 2、户型平面图均不反应户型朝向；
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意；
- 4、户型平面图中的07表示房号，如在3层则该房号为307；
- 5、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、空调位等可能存在少量差异；
- 6、相同户型单位因楼层、朝向不同，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、上图展示的户型平面图与后面各楼层平面图中涂淡绿色的户型一致，与淡粉色的户型则呈近似镜像关系。

房型位置	楼层	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内面积(m <sup>2</sup> )	套数
宝泰雅苑B座	12-34	01-16	约66.92-72.74m <sup>2</sup>	约49.61-49.96m <sup>2</sup>	491
	02-05	01-10			
	06-07	01-11、15、16			
	08-10	01-11、14-16			
	11	01-11、13-16			

注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队预售测绘数据为准。

(四) 2-5层平面图



(五) 6-7层平面图



(六) 8-10层平面图







(八) 12-34层平面图











