

# 观禧花园

安居型商品房

# 售房说明书



全景链接地址:[HTTP://ANJU.SZHOME.COM/720/WWW/GXHY\\_4466.HTML](http://ANJU.SZHOME.COM/720/WWW/GXHY_4466.HTML)

TEL:0755 2679 6666

地址:龙华区观澜高尔夫大道与环观南路交汇处东南侧

发展商:乐捷电子产品(深圳)有限公司

乐捷电子产品(深圳)有限公司 编制

二〇一九年三月

# SALES INSTRUCTIONS



## 特别提示

本售房说明书作为观禧花园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,不得以任何理由调换。

## 目录

### 一、购房须知

本次安居型商品房的售价及付款方式	02
安居型商品房产产权限制规定	02
小区配套及权属	02
物业服务	03
其他有关情况说明	03

### 二、项目情况说明

简介	04
住房交楼装修标准	04
总平面示意图	05-06
住房户型示意图	07-16

### 三、观禧花园购房现状提示

项目周边规划提示	17
项目内规划提示	17
项目建筑结构及使用提示	18

### 四、特殊户型说明

### 五、区域图

## (一) 本次安居型商品房的售价及付款方式

1、观禧花园安居型商品房是预售房。预计交付使用时间为 2021 年 2 月 18 日。此批住房的配售均价为 15579 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

观禧花园项目设置有幼儿园、社区健康服务中心、老年人日间照料服务中心、公交首末站、公共厕所、再生资源回收站点、小型垃圾转运站含环卫休息室、社区管理用房、文化活动室、物业服务用房、便民服务站、邮政所、社区警务室等配套设施,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。本项目未配建中小学。

## 二、项目情况说明

### （四）物业服务

观禧花园正在依法以招标方式确认物业服务单位，对本项目进行前期物业管理服务，物业管理服务费收取标准：住宅收取标准 3.0 元 / 平方米 / 月。物业管理公司为佳兆业物业有限公司，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。

### （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。

### （一）简介

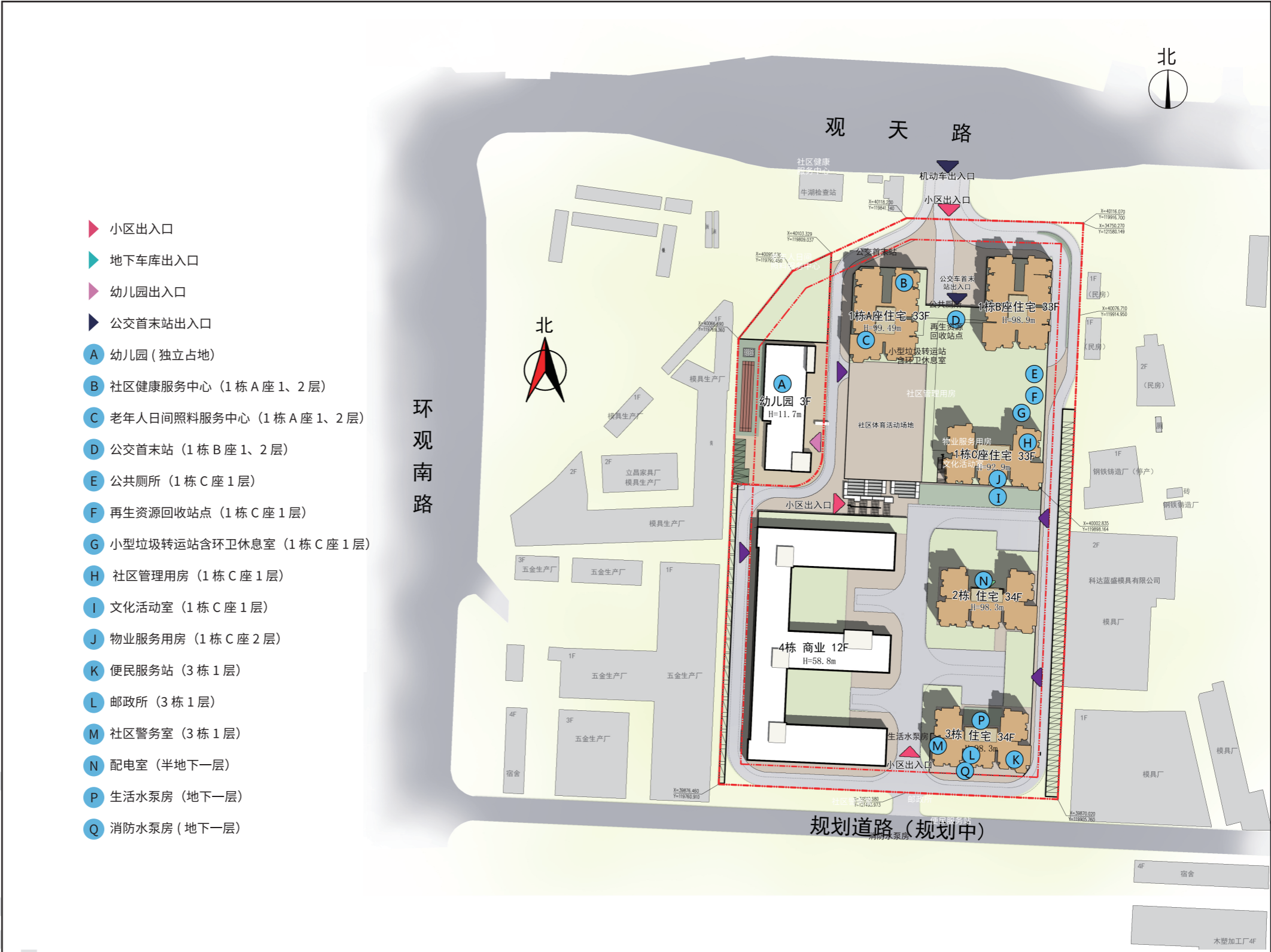
项目位于深圳市龙华区高尔夫大道与环观南路交汇处，东侧为相邻地块，南侧为规划路，西侧为环观南路，北侧为观天路。建设用地面积 34129.3 平方米，总建筑面积 210751.85 平方米，其中商业面积 38372 平方米，住宅 112725 平方米，项目土地使用年限为 70 年(2018 年 9 月 30 日起至 2088 年 9 月 29 日止)。

本项目安居型商品房规划建设有 3 栋 5 座塔楼，分别为 1 栋 A 座、1 栋 B 座、1 栋 C 座、2 栋、3 栋，安居房 1680 套，其中建筑面积约 63.6-67.29 平方米的两房单位 1524 套；建筑面积约 79.81-84.35 平方米的三房单位有 156 套。

### （二）住房交楼装修标准

序号	项目名称	配置内容
户内装修标准		
1	入户门	钢质乙级防火门
2	外墙窗户	铝合金门窗：C 栋南侧卧室和客厅采用中空玻璃，其余门窗采用单片透明玻璃 阳台、外廊栏杆：客厅阳台采用夹胶钢化玻璃栏杆，外走廊及生活阳台采用金属栏杆
3	室内墙面	水泥砂浆
4	室内地面	水泥砂浆
5	室内顶棚	混凝土
6	卫生间、厨房地面	聚合物水泥防水涂料，预留装修面层
7	卫生间、厨房墙面	聚合物水泥防水涂料（卫生间防水高度 1.8 米、厨房防水高度 1.2 米），预留装修面层
8	卫生间、厨房顶棚	聚合物水泥防水砂浆防潮层
9	阳台地面	聚合物水泥防水涂料，预留装修面层
10	阳台顶棚	混凝土
11	开关，插座	室内按设计合理配置强电开关，插座。 客厅及各房间均配置电视、电话，网络插座（需业主自行开通）。客厅、卧室，厨房、卫生间设置节能灯
12	对讲系统	客厅配置可视对讲系统
13	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
14	排水	用水点排水及阳台雨水排水按设计要求配置
15	天然气	厨房和热水器按设计位置配置燃气管道和接驳点 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
公共区域装修标准		
16	首层大堂及电梯厅	地面地砖，墙面贴墙砖到装饰顶面，顶棚石膏板吊顶、乳胶漆饰面
17	标准层走道	地面地砖、1.2 米墙砖墙裙、墙面 1.2 米以上乳胶漆。天花铝格栅吊顶
19	地下车库	耐磨混凝土地面、墙面为乳胶漆、顶棚刷白
20	架空层	地面防滑地砖，墙面墙砖或乳胶漆，天花顶棚局部铝通吊顶、乳胶漆
21	消防楼梯间	水泥砂浆地面 + 楼梯踏步地砖防滑条；墙面和顶棚为乳胶漆
22	地下室走道	地面防滑地砖，瓷砖踢脚线，墙面 1.5 米以下乳胶漆、1.5 米以上大白浆，天花大白浆
23	楼梯前室	地面防滑地砖，瓷砖踢脚线，墙面 1.5 米以下乳胶漆、1.5 米以上大白浆，天花大白浆

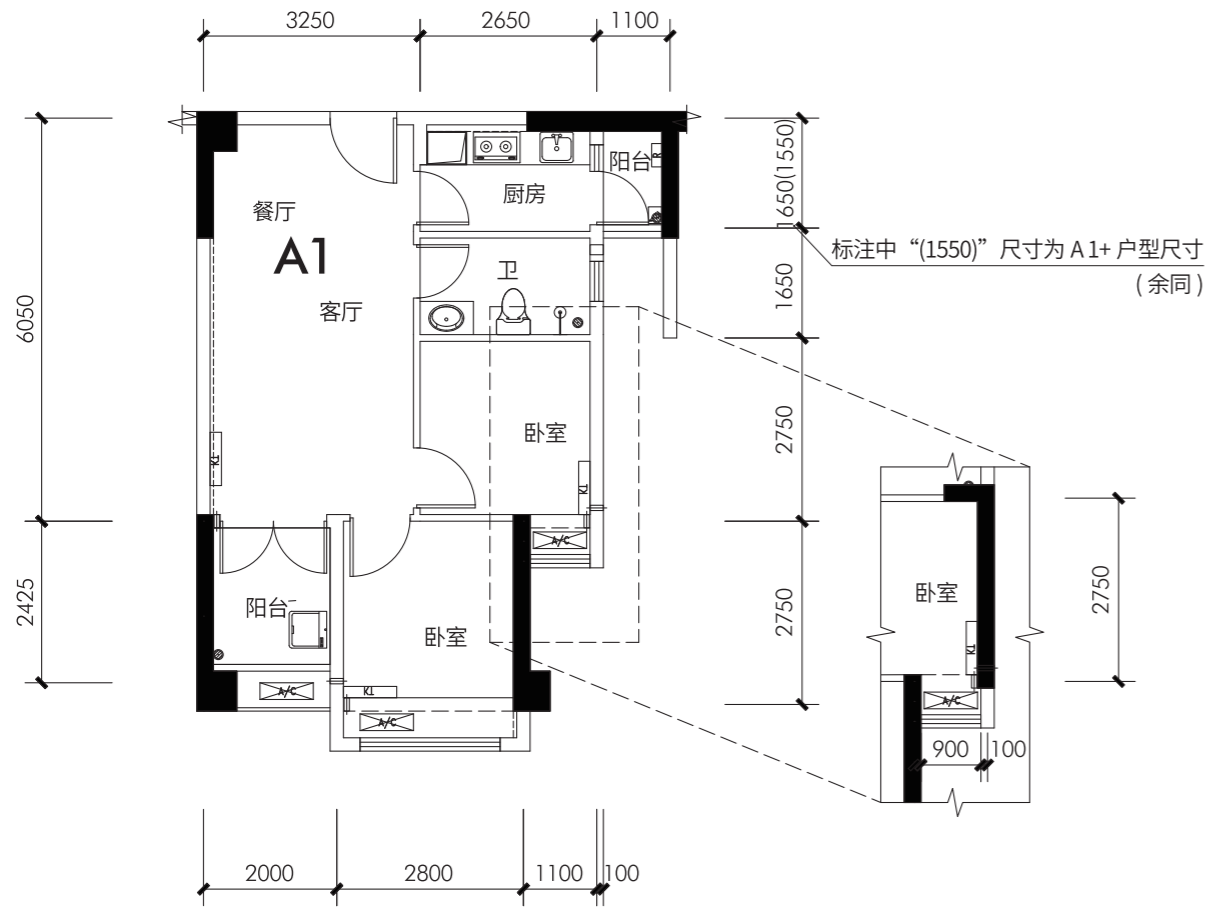
# 项目平面示意图



FREE SPACE

## 住房户型示意图

**A1/A1+** 户型 | 两房两厅一卫  
建筑面积约 63 m<sup>2</sup>



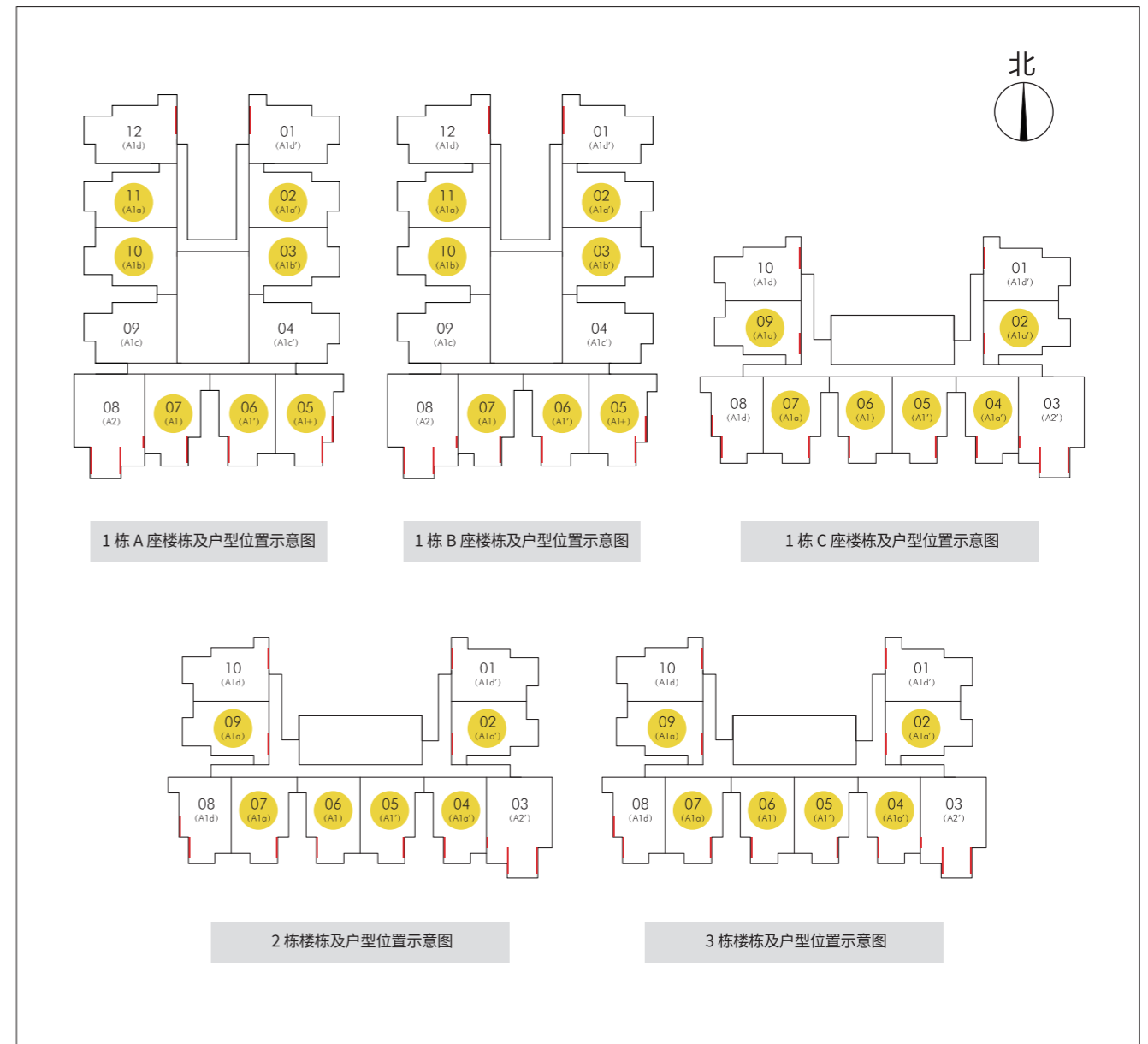
A1户型与A1'户型成对称; A1户型与A1a、A1b户型成旋转关系  
A1户型与A1a、A1b'户型成旋转并对称关系; 其中标注“( )”内的尺寸为A1+户型尺寸

### 温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸
- 户型平面图均不反映朝向
- 户型平面示意图中的房间门及厨卫均为示意图
- 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
- 具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大会的测绘数据为准

楼栋	户型编号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数
1栋 A/B座	02/03/05/06/07/10/11	4-33层	约 48 m <sup>2</sup>	约 63 m <sup>2</sup>	420
1栋 C座	02/04/05/06/07/09	4-33层			180
2栋 /3栋	02/04/05/06/07/09	2-34层			396

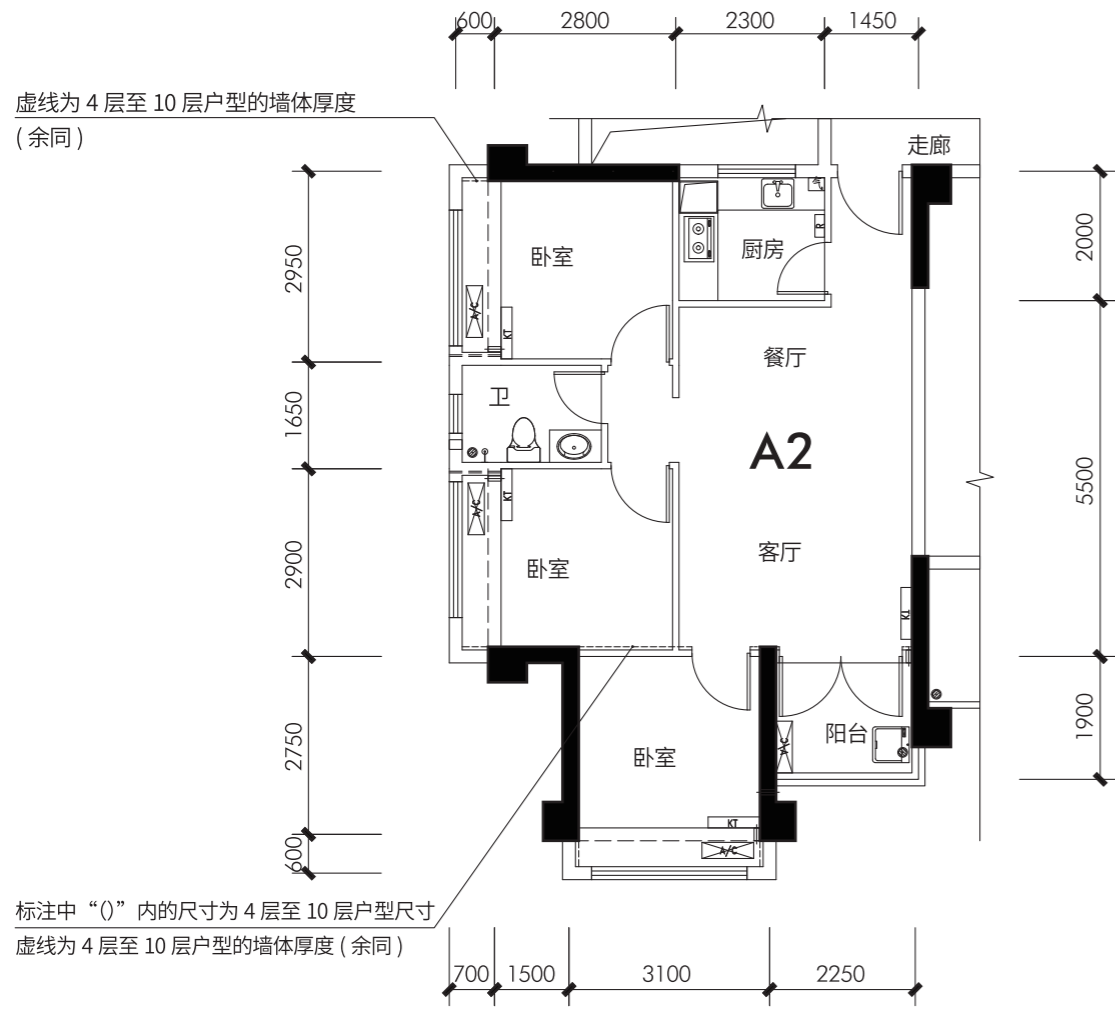
▲注: 1、房源具体建筑面积、套内面积等尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘面积为准;  
2、1栋1-3层及2/3栋1层或为社区商业、入户大堂、其他公共配套设施等。



▲注: 图中红色线条标注处为保温层设置范围, 具体设置厚度以节能计算为准。

## 住房户型示意图

**A2** 户型 | 三房两厅一卫  
建筑面积约 80 m<sup>2</sup>

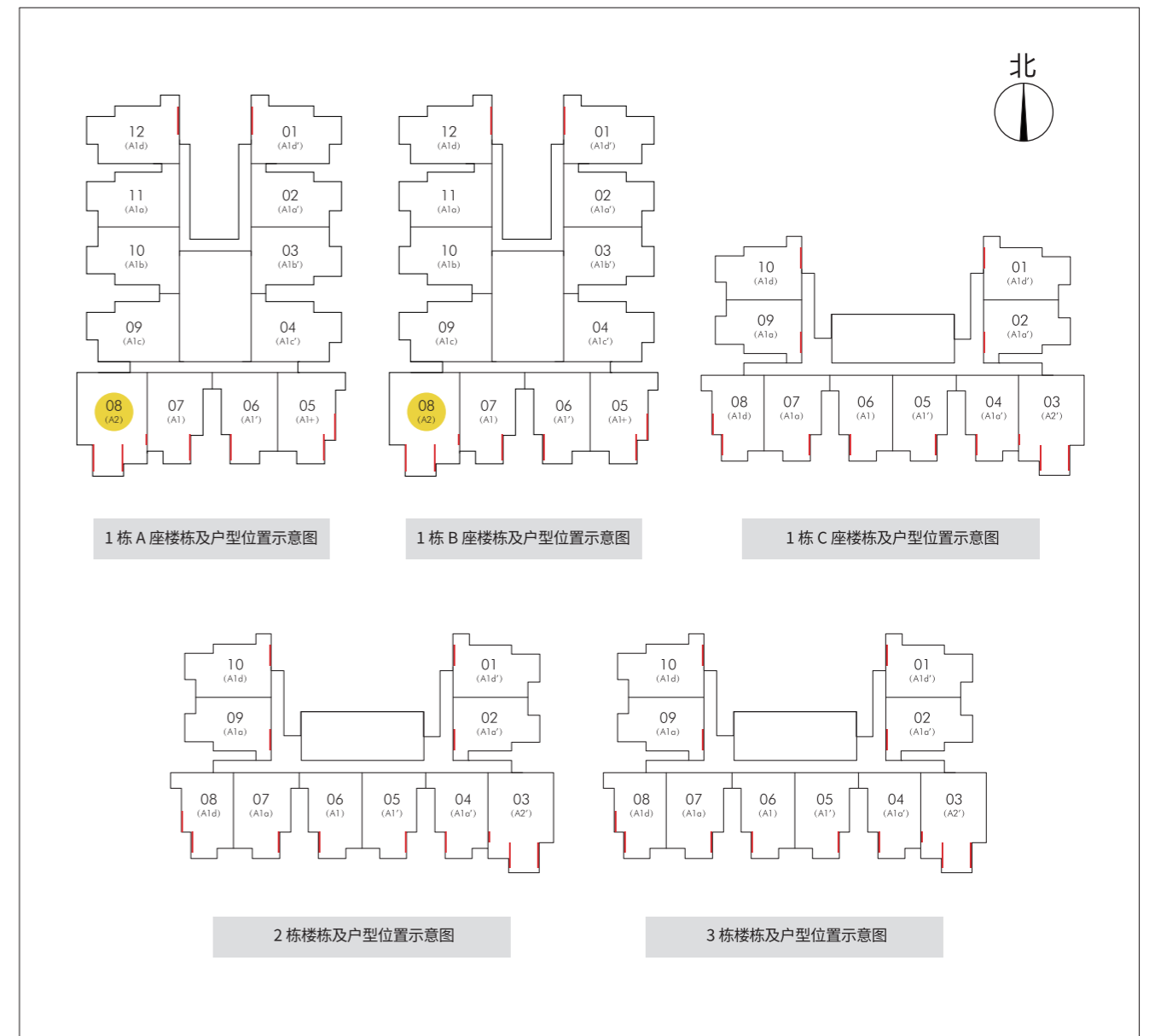


### 温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸
- 户型平面图均不反映朝向
- 户型平面示意图中的房间门及厨卫均为示意图
- 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
- 具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准

楼栋	户型编号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数
1栋A座	08	4-33层	约61 m <sup>2</sup>	约80 m <sup>2</sup>	60
1栋B座					

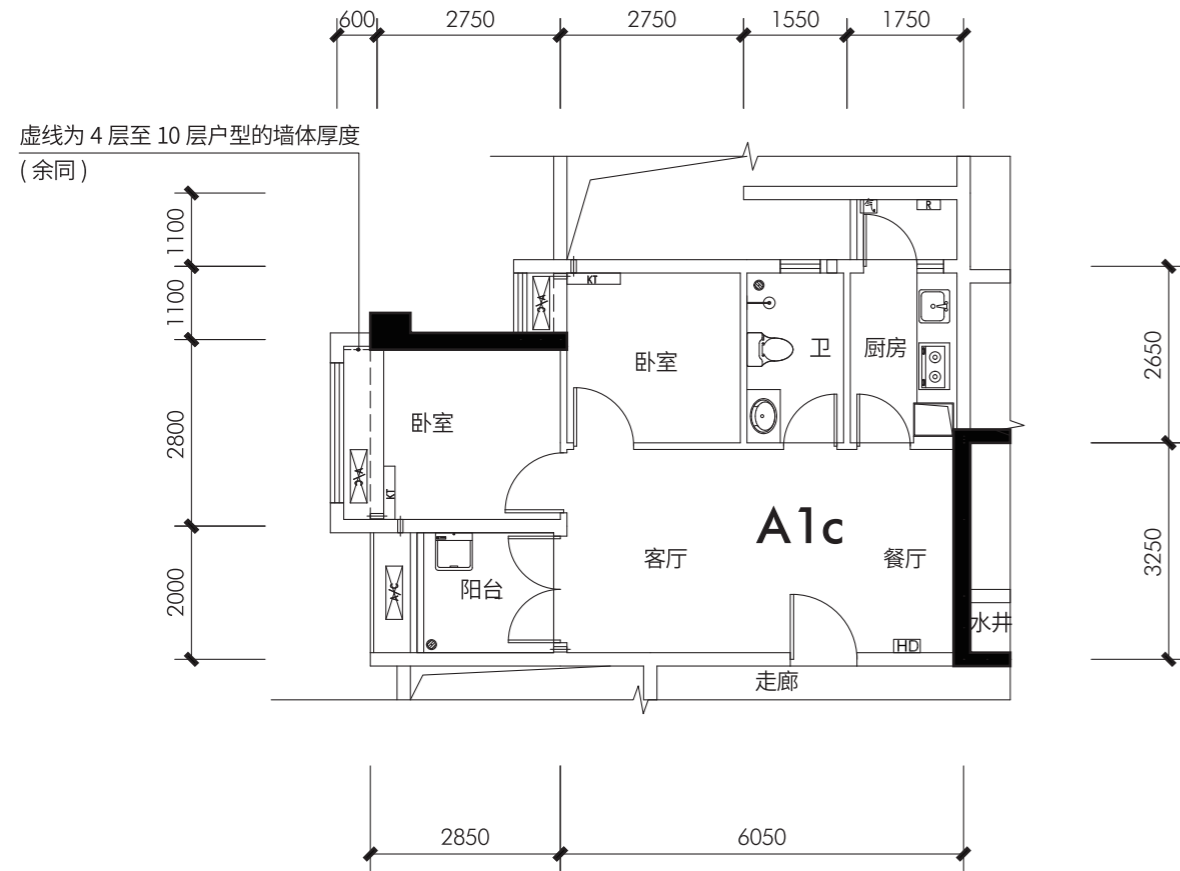
▲注:1.房源具体建筑面积、套内面积等尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘面积为准;  
2.1栋1-3层及2/3栋1层或为社区商业、入户大堂、其他公共配套设施等。



▲注:图中红色线条标注处为保温层设置范围,具体设置厚度以节能计算为准。

## 住房户型示意图

**A1c** 户型 | 两房两厅一卫  
建筑面积约 63 m<sup>2</sup>



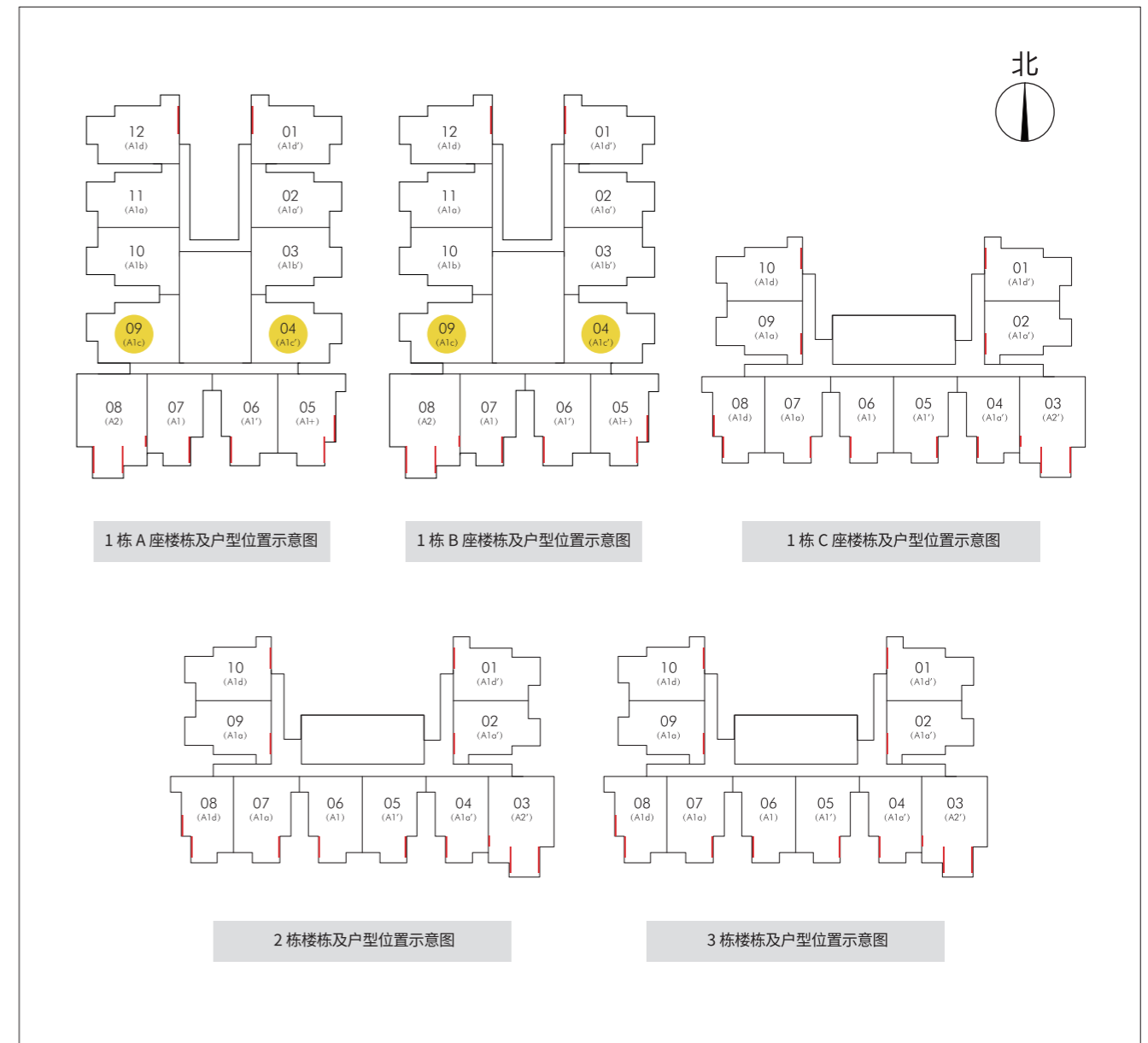
A1c户型与A1c'户型为Y轴对称关系

### 温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸
- 户型平面图均不反映朝向
- 户型平面示意图中的房间门及厨卫均为示意图
- 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
- 具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准

楼栋	户型编号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数
1栋A座	04/09	4-33层	约48 m <sup>2</sup>	约63 m <sup>2</sup>	120
1栋B座					

- ▲注:1.房源具体建筑面积、套内面积等尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘面积为准;  
2.1栋1-3层及2/3栋1层或为社区商业、入户大堂、其他公共配套设施等。



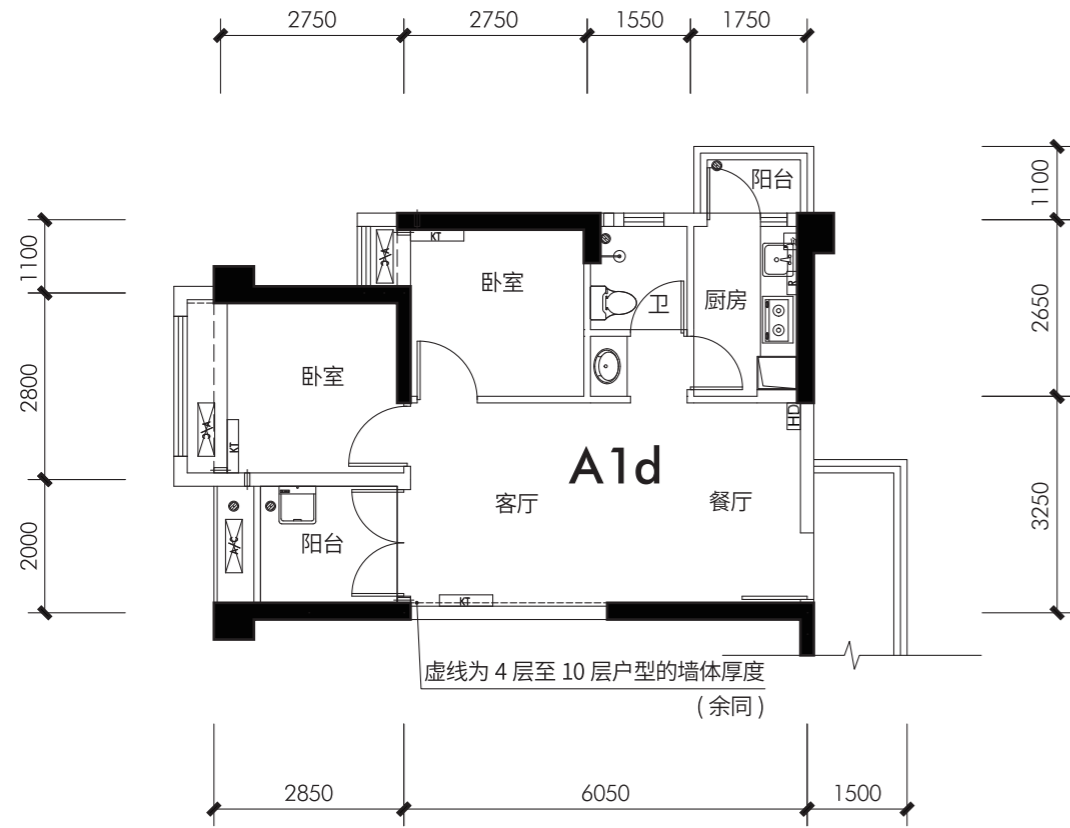
▲注:图中红色线条标注处为保温层设置范围,具体设置厚度以节能计算为准。



## 住房户型示意图

# A1d/A1d' 户型

两房两厅一卫  
建筑面积约 66 m<sup>2</sup>



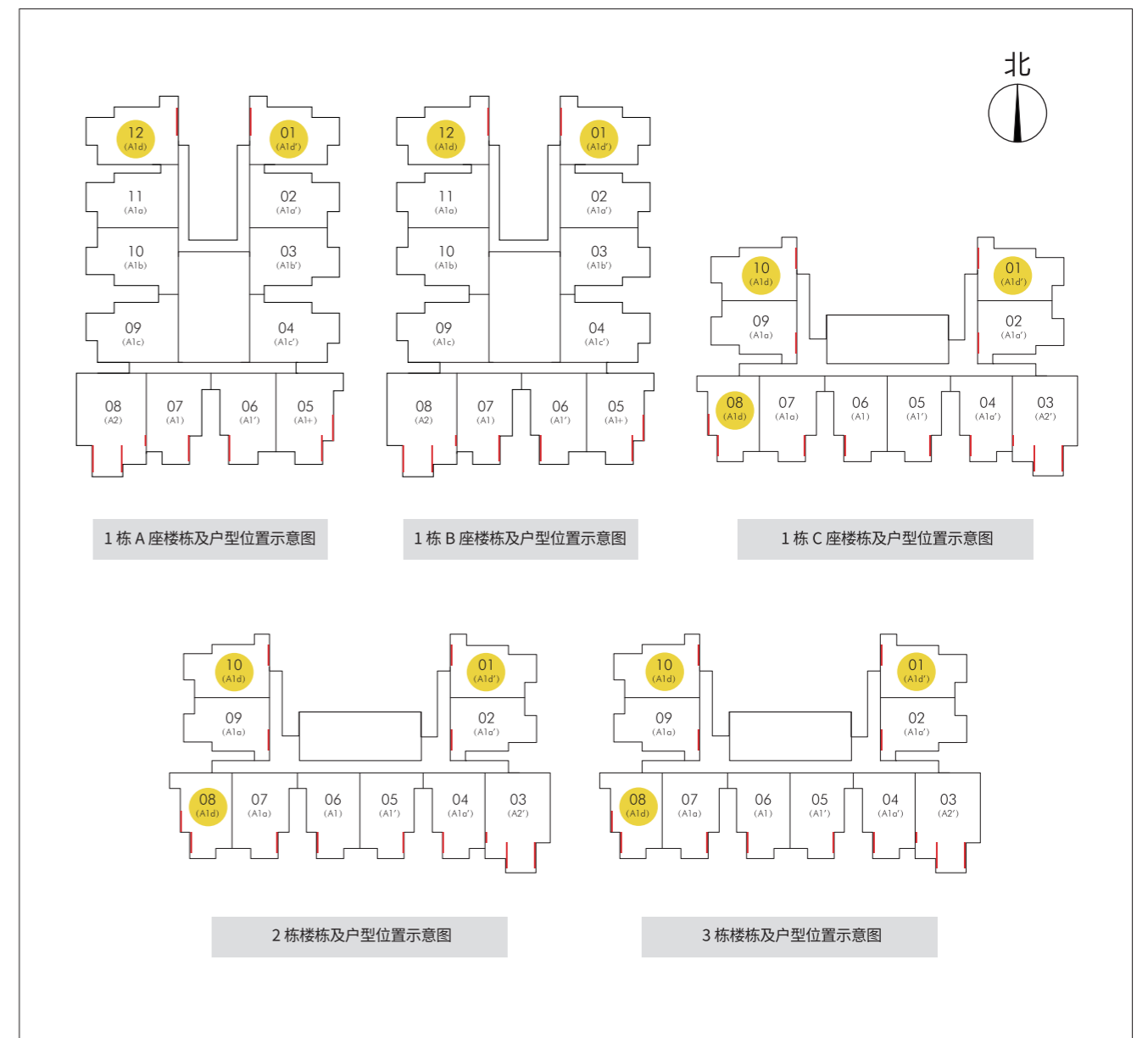
A1d户型与A1d'户型成对称关系

### 温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸
- 户型平面图均不反映朝向
- 户型平面示意图中的房间门及厨卫均为示意图
- 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
- 具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大会的测绘数据为准

楼栋	户型编号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数
1栋 A/B座	01/12	4-33层	约 48 m <sup>2</sup>	约 66 m <sup>2</sup>	120
1栋 C座	01/08/10	4-33层			90
2栋 /3栋	01/08/10	2-34层			198

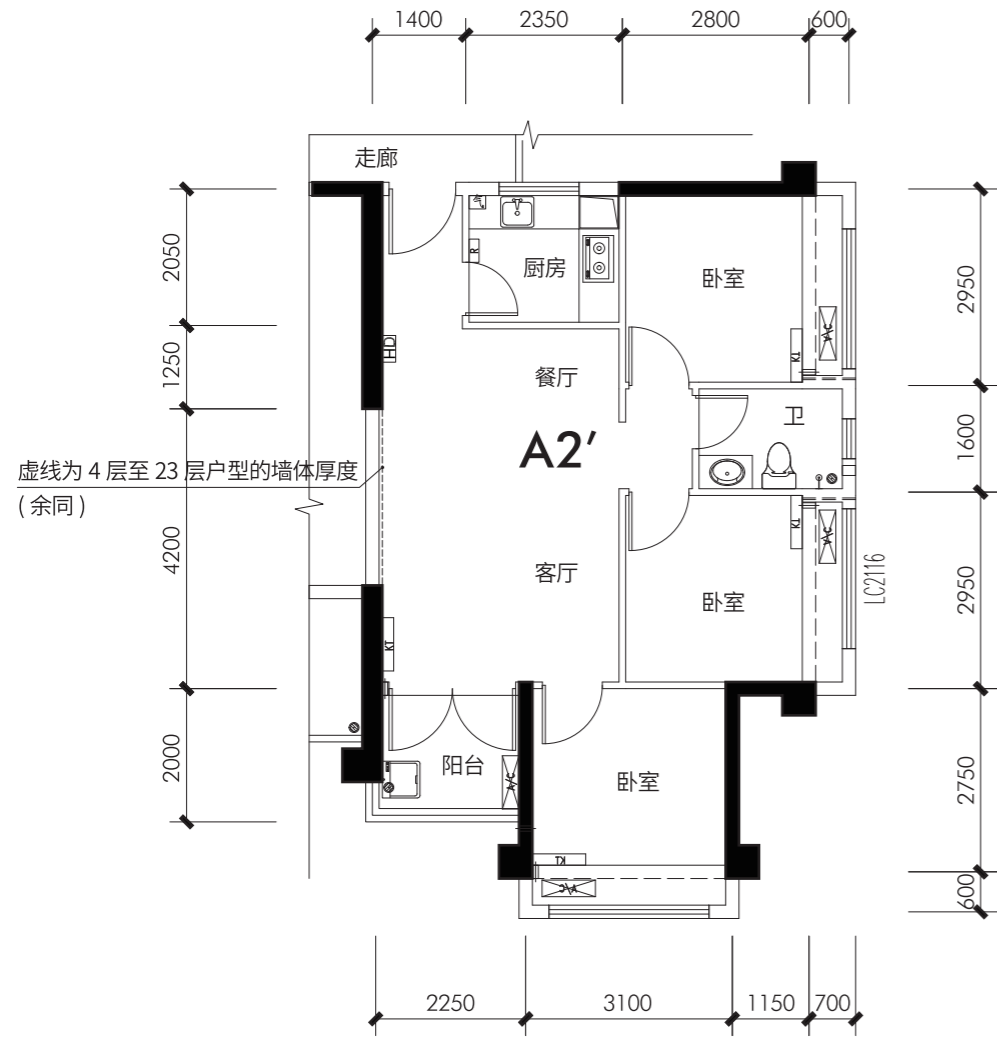
▲注:1、房源具体建筑面积、套内面积等尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘面积为准;  
2、1栋1-3层及2/3栋1层或为社区商业、入户大堂、其他公共配套设施等。



▲注:图中红色线条标注处为保温层设置范围,具体设置厚度以节能计算为准。

## 住房户型示意图

**A2'** 户型 | 三房两厅一卫  
建筑面积约 84 m<sup>2</sup>



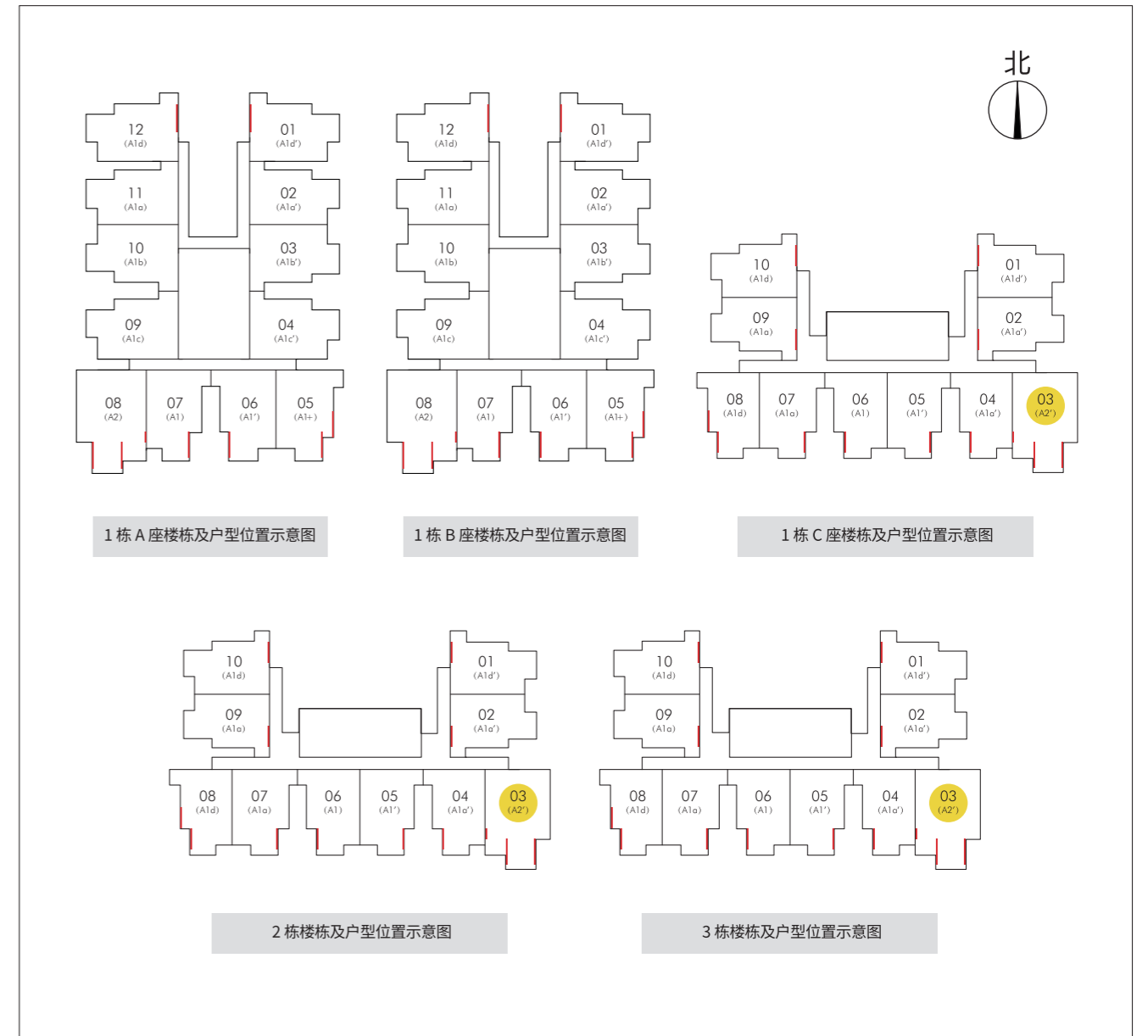
A1d户型与A1d'户型成对称关系

### 温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸
- 户型平面图均不反映朝向
- 户型平面示意图中的房间门及厨卫均为示意图
- 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
- 具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准

楼栋	户型编号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数
1 栋 C 座	03	4-33 层	约 60 m <sup>2</sup>	约 84 m <sup>2</sup>	30
2 栋 / 3 栋		2-34 层			66

▲注:1、房源具体建筑面积、套内面积等尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘面积为准;  
2、1栋1-3层及2/3栋1层或为社区商业、入户大堂、其他公共配套设施等。



▲注:图中红色线条标注处为保温层设置范围,具体设置厚度以节能计算为准。

### 三、观禧花园购房现状提示

#### (一) 周边规划提示

- 1、本项目备案名为《观禧花园》。本项目土地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、本项目西临环观南路、清平高速外延段（待建，最终以政府规划为准）及红木加工企业，不排除对本项目沿路单位造成一定噪音影响；
- 3、南侧为龙兴小区、外部垃圾中转站，不排除对本项目临近单位造成一定环境、噪音影响；
- 4、北侧为牛湖检查站、凤观路，不排除对本项目造成一定环境、噪音影响；
- 5、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）所带来的出行不便、噪音影响、视线遮挡；
- 6、本项目设有两个与市政道路相连的出入口，一个位于 4 栋与 3 栋之间与规划道路相连接（最终以政府规划为准），另一个位于 1 栋 A 座和 1 栋 B 座间与凤观路相连接，不排除会对低层单位造成一定的噪音影响；
- 7、本项目各楼栋西侧、北侧单元临近环观南路与凤观路，不排除会有一定的噪音影响，1 栋 B 座、1 栋 C 座、2 栋、3 栋西侧有高压线走廊，对居住有一定影响。

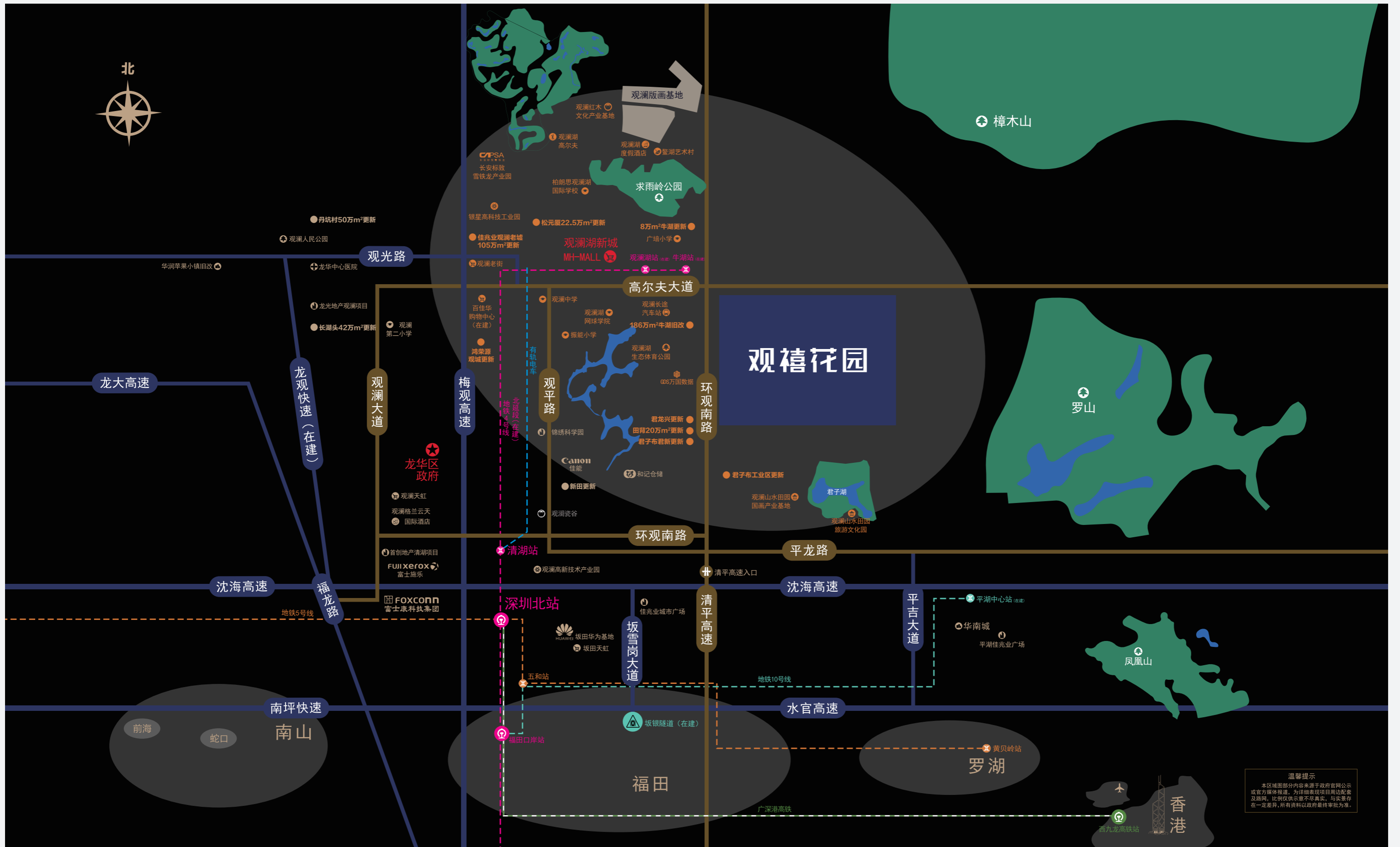
#### (二) 项目内规划提示

- 1、按照政府规划要求，本项目设置有幼儿园、社康服务中心、社区警务室、再生资源回收站、垃圾收集站、小区文化室、物业管理用房、公共厕所等，上述设施由卖方负责建设；
- 2、本项目分别设有发电机房（2 栋半地下一层，03 号房底下）、住宅生活水泵房（1 栋 B 座地下一层，01、02、03 号房底下）、商业生活水泵房（3 栋地下一层，10 号房底下），消防水泵房（3 栋地下一层，6 号房底下），住宅配电房（2 栋半地下一层，01、02、09、10 号房底下），商业配电房（3 栋半地下一层，10 号房底下）项目配电房风井及地下车库排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 4 栋一层设置消防控制室；
- 4、本项目车行入口可能会对临近房产带来噪音污染及人流通行等影响；
- 5、本项目销售接待处、参观通道等设置均为临时设置，销售结束后按规划设计要求进行调整恢复；
- 6、本项目红线内设有幼儿园，位于地块西面，根据规划要求属于独立占地，其经营活动可能对邻近房产带来包括但不限于噪音等环境污染及人流影响；
- 7、本项目设有底层商业，其经营活动可能对邻近房产带来包括但不限于噪音、环境污染以及人流影响；
- 8、本项目每套住宅至少有一间居室满窗日照满足冬至日不少于 1 小时的要求，且每套住宅至少有一个居住空间能够获得冬季日照，敬请知晓；
- 9、本项目在规划建设有小区地下停车场出入口车行出入会对周邻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；
- 10、本项目 1 栋 C 座首层有公共厕所，可能会对周邻房产带来包括但不限于异味、人行噪音等影响；
- 11、本项目 1 栋 C 座首层有垃圾收集站，可能会对周邻房产带来包括但不限于异味、垃圾车尾气、噪音等影响；
- 12、本项目 1 栋 C 座首层设置再生资源回收站，可能会对周邻房产带来包括但不限于异味、噪音等影响。

#### (三) 项目建筑结构及使用提示

- 1、本项目各楼栋外立面形式变化较多，各户型外立面可能因位置不同而存在差异；
- 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结构存在一定差异，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）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。





附近公交站台: 铭可达物流园站、牛湖检查站、牛湖收费站、万国数据站  
 途经公交: 312路、m258路、m288路、m289路、m338路、m339路、b602路、321路、312路、m289路等

