

本图意为对项目周边环境交通及其他设施介绍，非详细区域地图，不视为本公司对此做出承诺。



T. 0755. 8880 1666

项目：深圳市光明区6号线科学公园站北侧  
地址：深圳市光明区6号线科学公园站北侧  
免责声明：本广告内容、图片仅用于宣传，不构成任何要约或承诺，一切以政府正式批文为准。

# 售房说明书



THE CENTER  
九越广场



THE CENTER  
九越广场

# 特别提示

本售房说明书作为华侨城九樾广场出售住房买卖合同的附件，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 02

- (一) 本项目住房的交付时间、交付标准、售价及付款方式
- (二) 出售住房产权限制规定
- (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 03-20

- (一) 简介
- (二) 本项目交楼标准
- (三) A区地块总平面图
- (四) 本项目户型平面示意图

### 三、九樾广场红线内外风险提示 21-24

- (一) 项目周边规划提示
- (二) 项目内规划提示
- (三) 建筑与装修
- (四) 特别提示

### 四、各房号特殊说明 25-28

## 一、购房须知

### (一) 本项目住房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

- 1、本项目总套数515套，其中住宅448套，商业67套，项目预计交付使用时间为2023年06月30日前，此批住房的配售均价为30150元/m<sup>2</sup>（按建筑面积计算），本项目住宅带精装交付，具体售价见房源价格表。
- 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：买受人应在住宅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：买受人应在签订住宅认购协议书后，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，并在住宅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，在住宅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) 出售住房产权限制规定

本项目住房的产权管理、购房人权利和义务、住房使用和处分、监督管理和法律责任等内容按照《深圳市保障性住房条例》、《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》及相关规定执行。购房人的不动产权证书登记为安居型商品房。签订买卖合同满10年的，可按照届时安居型商品房取得完全产权的相关政策规定，申请取得住房完全产权。

### (三) 小区配套及权属

本项目设置有停车场、社区管理用房、社区菜市场、文化活动室、物业服务用房、邮政所等配套设施，其中物业服务用房产属该物业管理区域全体业主所有、邮政所建成后由邮政部门回购，产权归邮政部门所有、社区菜市场产权归开发商所有，限整体转让，不得改变使用功能，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华侨城物业（集团）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、本项目物业服务费收取标准为3.6元/平方米/月（按建筑面积计算），另外日常收取的专项维修资金需按政府规定的标准交纳。
- 3、本项目停车位收费标准为人民币250元/月；商业停车位标准为人民币800元/月。

### (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。

## 二、项目情况说明

### (一) 简介

1、本项目案名为《华侨城九樾广场》。地类（用途）为：二类居住用地，商业用地。开发企业以【招拍挂】方式取得，本项目位于光明区新湖街道松乔路南面科学公园大道北侧，本项目地块建设用地面积约9629.34m<sup>2</sup>，总建筑面积约60226m<sup>2</sup>，规划建筑面积约43335m<sup>2</sup>，其中住宅约36435m<sup>2</sup>（含住宅约36315m<sup>2</sup>，物业服务用房约120m<sup>2</sup>），商业约5000m<sup>2</sup>，公共配套设施约1900m<sup>2</sup>（含社区管理用房约300m<sup>2</sup>、文化活动室约1000m<sup>2</sup>、邮政所约100m<sup>2</sup>，社区菜市场约500m<sup>2</sup>）。项目土地使用年限为50年（2020年9月2日起至2070年9月1日止）。

2、本项目共2栋，其中1栋共1个单元，2栋分为2栋A座及2栋B座，共448套，建筑面积分别为约66m<sup>2</sup>的两房一厅一卫128套，建筑面积约88m<sup>2</sup>的三房两厅一卫320套。（具体户型及面积以政府批准文件为准）。

3、本项目入户大堂净高以实际交付为准，入户大堂面积、布局以及装饰效果以实际交付为准。

### (二) 本项目交楼标准

区域	配置项目	配置内容	品牌
入户/餐厅	天花	乳胶漆	美涂士
	地面	瓷砖	诺贝尔
	墙面	乳胶漆	美涂士
	入户门	乙级防火门	广和安
客厅/过道	天花	乳胶漆	美涂士
	地面	瓷砖	诺贝尔
	墙面	乳胶漆	美涂士
卧室	天花	乳胶漆	美涂士
	地面	仿木纹瓷砖	诺贝尔
	墙面	乳胶漆	美涂士
	卧室门	模压门+门套	宏耐
	衣柜	成品定制衣柜	志邦
厨房	天花	铝扣板吊顶	科莱美
	墙面	瓷砖	诺贝尔
	地面	瓷砖	诺贝尔
	门	钛镁合金门	宏耐
	橱柜	地柜、吊柜	志邦
	电器	油烟机	康佳
	电器	燃气灶	康佳
	电器	消毒柜	康佳
卫生间	地面	瓷砖	诺贝尔
	墙面	瓷砖	诺贝尔
	门	钛镁合金门	宏耐
	洁具	花洒、洗脸盆、水龙头、马桶	贝朗
生活阳台	地面	瓷砖	诺贝尔
	小五金	洗衣机水龙头	贝朗

区域	配置项目	配置内容	品牌
其他	客厅空调	分体式空调	康佳
	卧室空调	分体式空调	康佳
	部品	穿衣镜	国产优质
	房屋灯具	装饰吸顶灯、LED嵌入式射灯	佛山照明
	墙面	开关	西蒙
	墙面	插座	西蒙
	可视对讲	可视对讲一体化机	康佳
	紧急报警按钮	紧急报警按钮	西蒙
	插口	弱电插口	西蒙
	插口	有线电视插口	天威视讯
	地漏	嵌装	贝朗

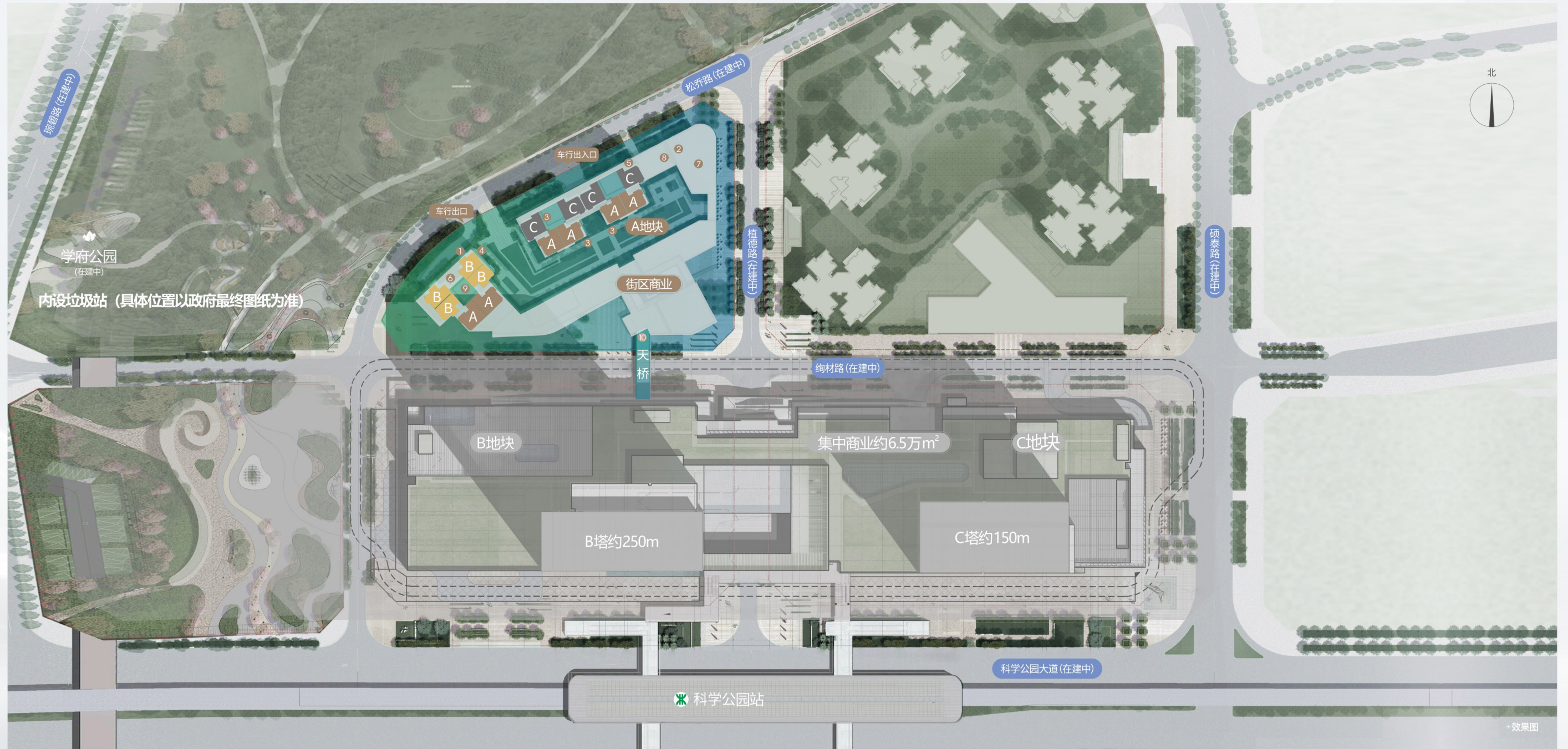
样板房设备一览表

名称	品牌	型号	功率参数	能效
客厅空调	康佳	KFR-35GW/AP1-R	变频冷暖型，制冷功率 (W) 860 (200-1400) 制热功率 (W) 1400 (200-1900)	一级
卧室空调	康佳	KFR-26GW/YV1-1	变频冷暖型，额定制冷功率 (W) 600 额定制热功率 (W) 1150	一级
抽油烟机	康佳	CXW-300-KG08	风量20m <sup>3</sup> /min, 功率308W	一级
燃气灶	康佳	JZT-KD06(2707S)	4.5KW大火力,全铜直火火盖 铝合金保洁炉头, 180度宽频调火	一级
消毒柜	康佳	ZTD110KB01(6701L)	容量110L容量,上层200W,下层400W	/
瓷砖	诺贝尔	VS88877/YG0086/BK601PA	/	/
马桶	贝朗	C21273W-3	/	/

### · 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(混凝土结构面、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件遮挡部位地面、墙面为建筑基面的可能(混凝土结构面、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，出卖人可采用相近市场价相近功能的材料设备替代。
- 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 根据国家及广东省、深圳市相关文件规定，本项目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。
- 6 本项目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。

(三) A 区地块总平面图



A户型：约88m<sup>2</sup>三室两厅一卫

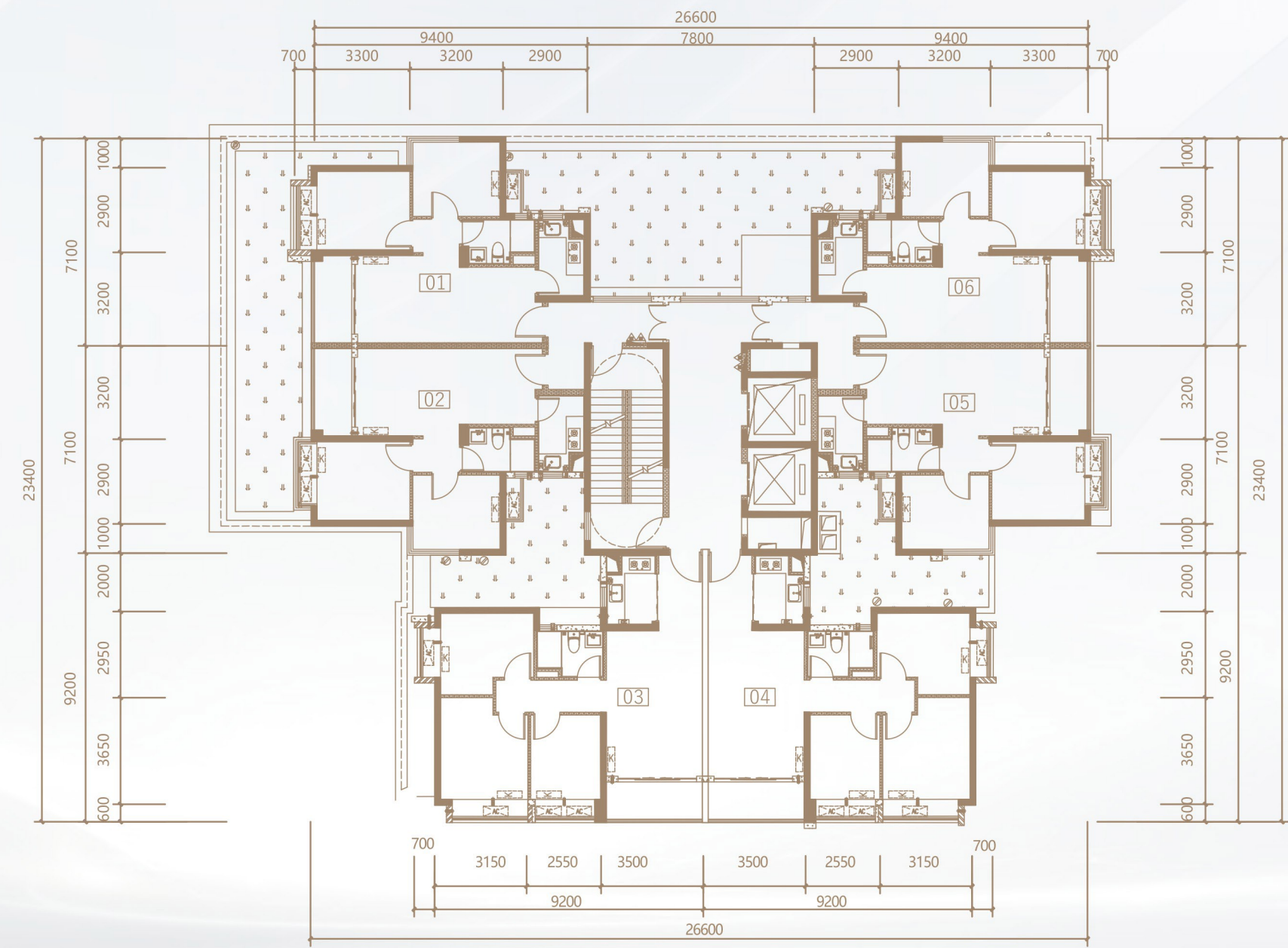
B户型：约66m<sup>2</sup>两室一厅一卫

C户型：约88m<sup>2</sup>三室两厅一卫

- ① 社区管理用房（一层）
- ② 社区菜市场（一层）
- ③ 文化活动室（一层）
- ④ 物业服务用房（一层）
- ⑤ 邮政所（一层）
- ⑥ 社区管理用房（二层）
- ⑦ 社区菜市场（二层）
- ⑧ 文化活动室（二层）
- ⑨ 物业服务用房（二层）
- ⑩ 与BC地块连接天桥位置

(四) 本项目户型平面示意图

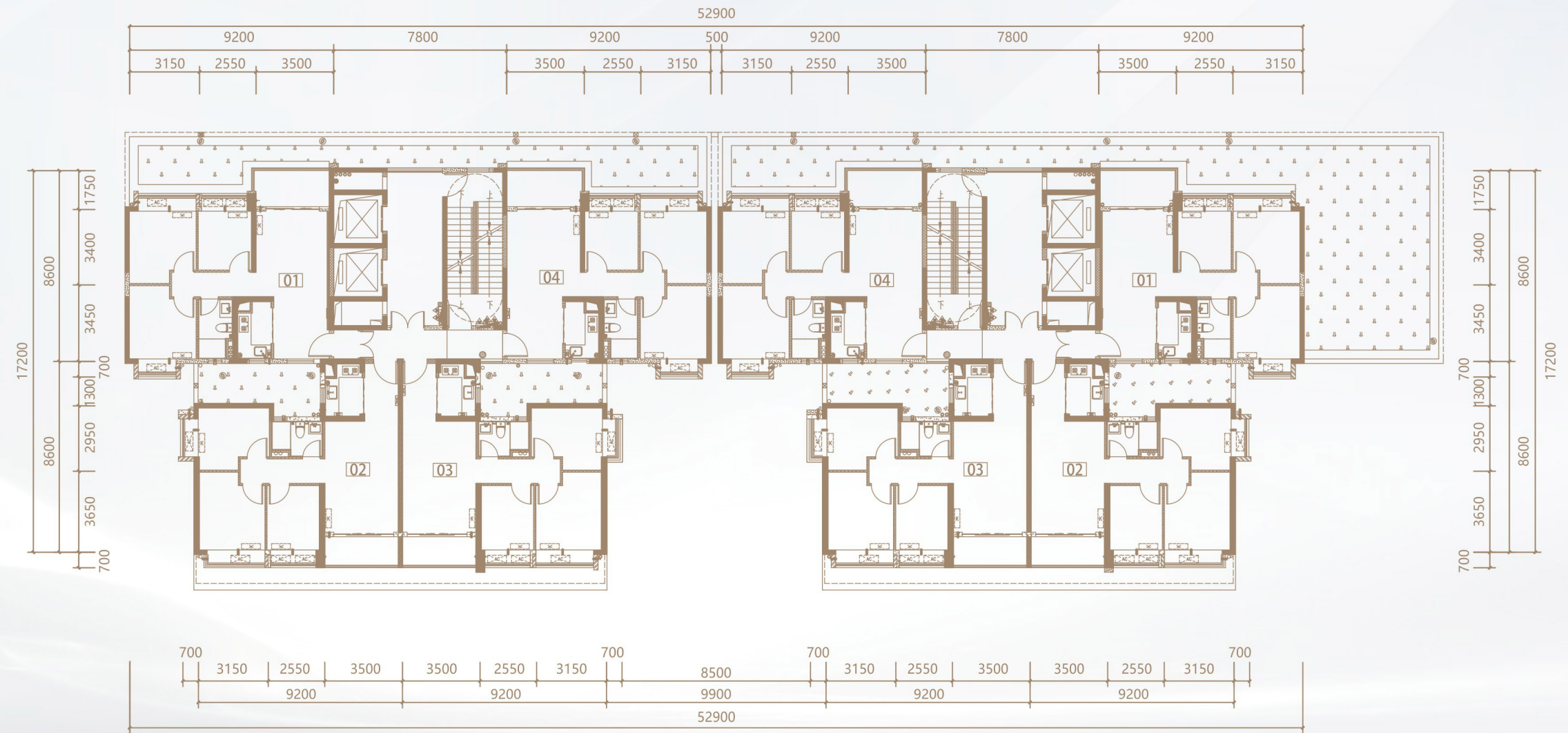
1栋三层平面图



非标准层 (1栋三层、2栋A座三层、2栋B座三层、三层室外为裙楼屋面)

三层各户型外围有不可上人露台等结构，露台为种植屋面，可能对住户造成一定影响

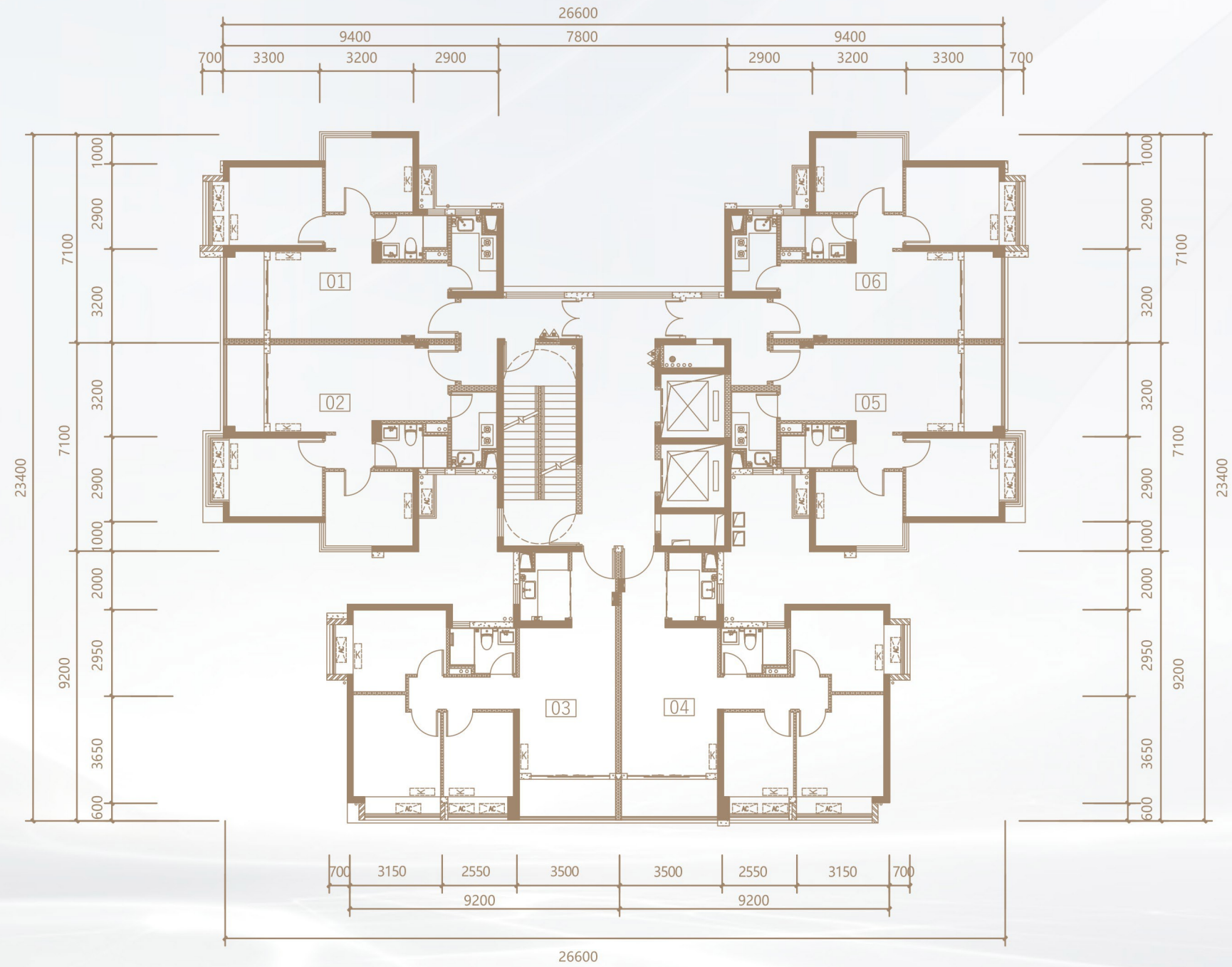
## 2栋三层平面图



非标准层 (1栋三层、2栋A座三层、2栋B座三层、三层室外为裙楼屋面)

三层各户型外围有不可上人露台等结构，露台为种植屋面，可能对住户造成一定影响

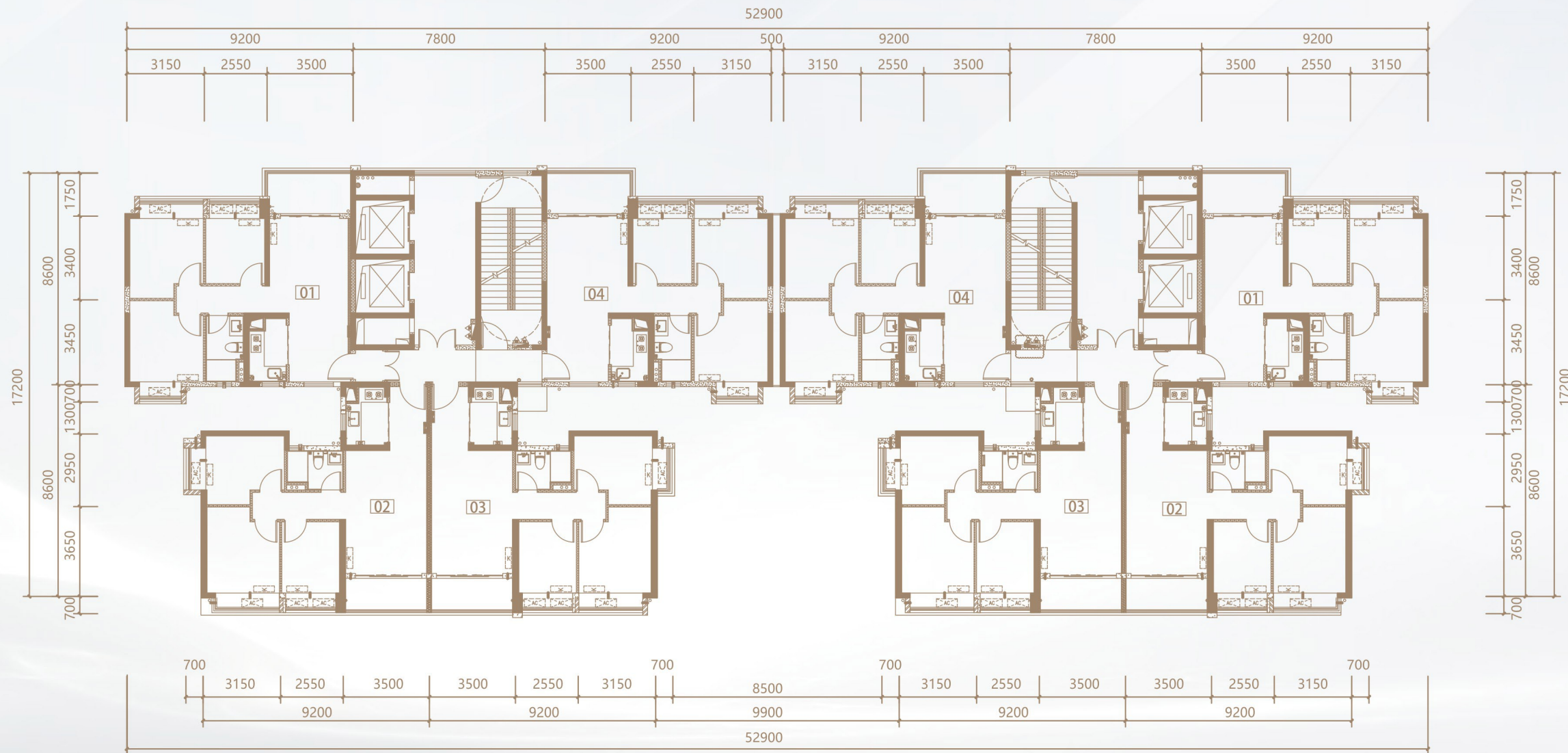
# 1栋四层平面图



标准层 (1栋、2栋A座、2栋B座四~三十四层)



# 2栋四层平面图



标准层 (1栋、2栋A座、2栋B座四~三十四层)

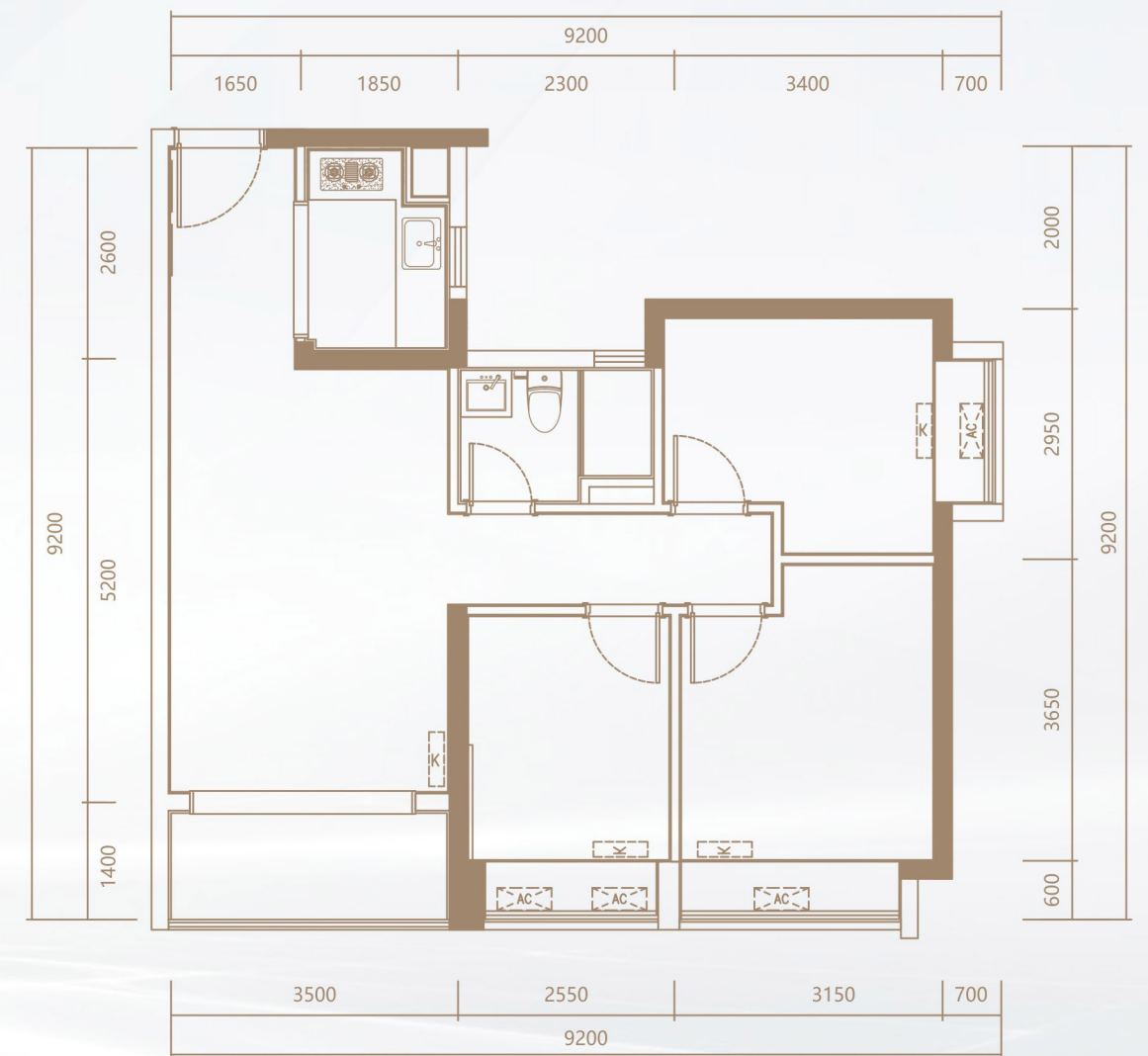
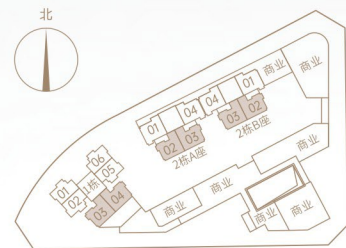
# A 户型

建筑面积约 **88m<sup>2</sup>** 三室两厅一卫

户型位置	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	套数
1栋	3-34	03、04	约86.96-87.13	约65.79-65.92	64
2栋A座 2栋B座	3-34	02、03	约86.96-87.33	约65.79-65.92	128

## 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 相同户型单位因楼层不同，局部结构，剪力墙厚度，面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。
- 6 图中 ■ 金色墙体为楼体剪力墙，该墙体均为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。




免责声明：本图户型仅为户型示意，建筑空间格局及功能创意展示，仅供购房参考，不代表在售楼的全部类似户型，不属于交付内容和交付标准。相同户型因楼栋、楼层、单元、外立面差异、消防规范要求等影响，局部结构、面积、管线布置、门窗开合等可能有所不同，家具电器摆放仅为户型图艺术展示效果，非交付标准承诺或使用功能承诺，相关具体细节应以实际交付为准。户型中所表示的建筑面积为设计数据，以上尺寸含剪力墙及飘窗尺寸，标示尺寸(如有)仅供参考。具体的面积、尺寸等以政府最后批准之法律文件及双方签订的买卖合同(含相关文件附件)约定为准。本公司保留对户型图进行修改的权利，敬请留意最新资料。本项目推广名为：九胤广场，政府备案核准名为：华侨城九胤广场，本资料制作时间为2022年11月。

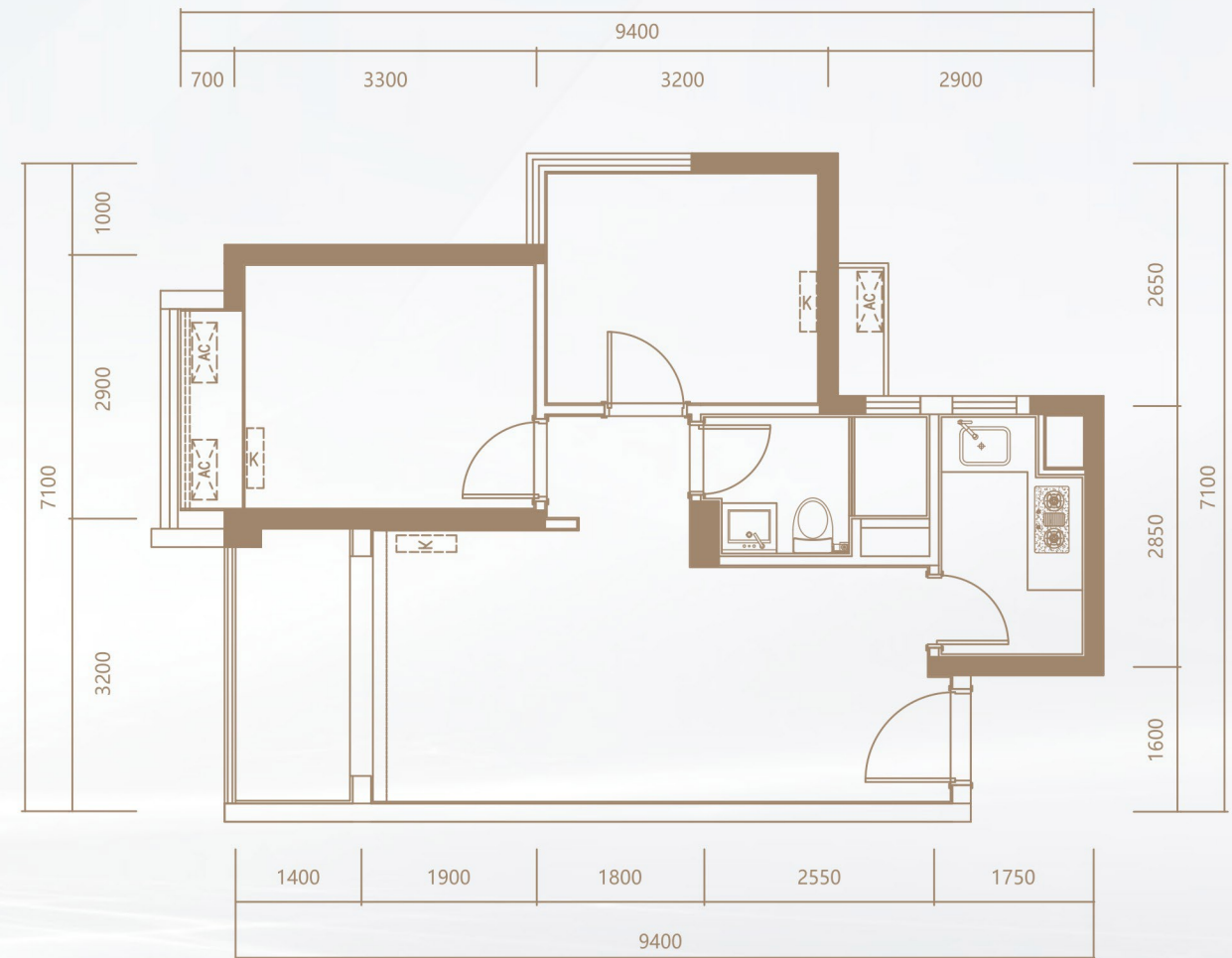
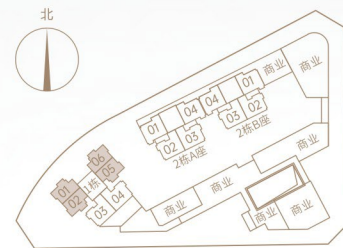
# B 户型

建筑  
面积 约 **66m<sup>2</sup>** 两室一厅一卫

户型位置	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	套数
1栋	3-34	01、02、05、06	约65.99	约51.08	128

## 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 相同户型单位因楼层不同，局部结构，剪力墙厚度，面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。
- 6 图中  金色墙体为楼体剪力墙，该墙体均为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。



免责声明：本图户型仅为户型示意，建筑空间格局及功能创意展示，仅供购房参考，不代表在售楼的全部类似户型，不属于交付内容和交付标准。相同户型因楼栋、楼层、单元、外立面差异、消防规范要求等影响，局部结构、面积、管线布置、门户开合等可能有所不同，家具电器摆放仅为户型图艺术展示效果，非交付标准承诺或使用功能承诺，相关具体细节应以实际交付为准。户型中所表示的建筑面积为设计数据，以上尺寸含剪力墙及飘窗尺寸，标示尺寸(如有)仅供参考。具体的面积、尺寸等以政府最后批准之法律文件及双方签订的买卖合同(含相关文件附件)约定为准。本公司保留对户型图进行修改的权利，敬请留意最新资料。本项目推广名为：九胤广场，政府备案核准名为：华侨城九胤广场，本资料制作时间为2022年11月。

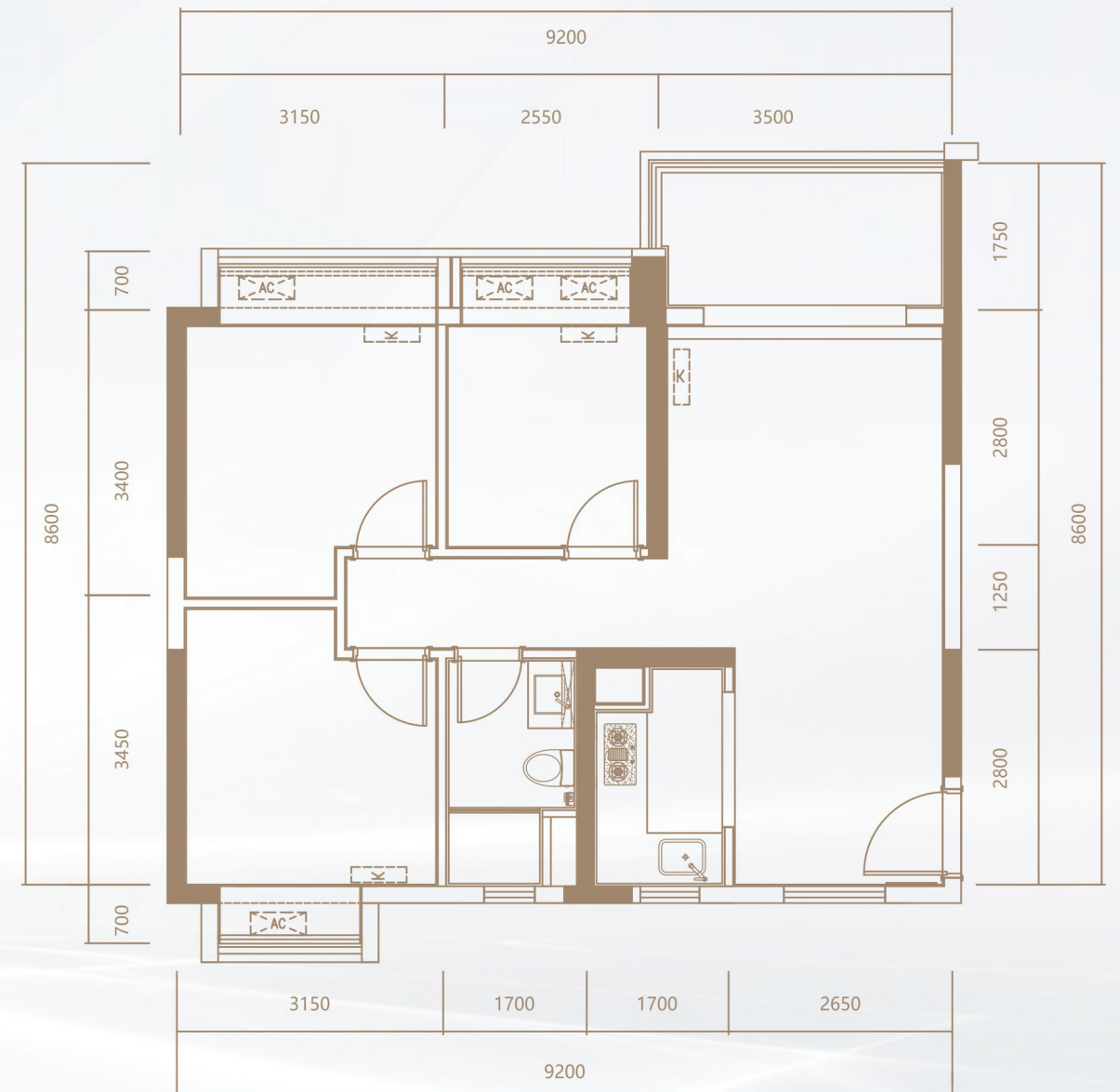
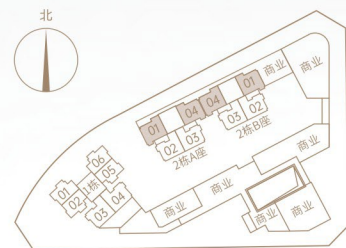
# C 户型

建筑面积约 **88m<sup>2</sup>** 三室两厅一卫

户型位置	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	套数
2栋A座 2栋B座	3-34	01、04	约87.27	约66.02	128

## 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 相同户型单位因楼层不同，局部结构，剪力墙厚度，面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。
- 6 图中  金色墙体为楼体剪力墙，该墙体均为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。



免责声明：本户型图仅为户型示意，建筑空间格局及功能创意展示，仅供购房参考，不代表在售楼的全部类似户型，不属于交付内容和交付标准。相同户型因楼栋、楼层、单元、外立面差异、消防规范要求等影响，局部结构、面积、管线布置、门窗开合等可能有所不同，家具电器摆放仅为户型图艺术展示效果，非交付标准承诺或使用功能承诺，相关具体细节应以实际交付为准。户型中所表示的建筑面积为设计数据，以上尺寸含剪力墙及飘窗尺寸，标示尺寸(如有)仅供参考。具体的面积、尺寸等以政府最后批准之法律文件及双方签订的买卖合同(含相关文件附件)约定为准。本公司保留对户型图进行修改的权利，敬请留意最新资料。本项目推广名为：九胤广场，政府备案核准名为：华侨城九胤广场，本资料制作时间为2022年11月。

### 三、九樾广场红线内外风险提示

(所有距离数据均来自于百度地图直线距离测距)

#### (一) 项目周边规划提示

- 1 本项目目前所在区域主要通过公常路、硕泰路等城市主、次干道与外围交通相接；可能会对小区业主造成噪音、粉尘等影响。
- 2 本项目周边规划拟建道路：松乔路、植德路、绚材路、硕泰路、科学大道。本项目A区北侧及西北侧为松桥路（在建），南侧为绚材路（在建），其中绚材路临近幼儿园，道路通车后，可能会对小区业主造成一定的噪音、粉尘及堵车等影响。
- 3 本项目南侧市政主干道有地面地铁线路及地铁站，可能对附近的物业使用人产生一定影响。
- 4 本项目距离地铁6号线科学公园站B出口直线距离约200m；距离高铁光明城站直线距离约5.4公里。项目C地块规划有公交首末站。可能会对本项目带来包括但不限于噪音、汽车尾气、粉尘及交通通行等影响。
- 5 本项目北侧为学府公园（松乔路北侧），与本项目西北侧的松乔路存在约2.5m~8.5m的高差，该工程为市政工程，护坡工程后期以市政实际施工为准。
- 6 本项目西北侧为楼村学府公园，目前正在建设中，可能会对本项目带来包括但不限于施工噪音、粉尘等影响，建成开园后可能涉及人流、噪音等影响。具体开园时间以政府批复相关文件为准。
- 7 本项目周边涉及多个施工工地、施工道路以及南侧BC地块施工，可能存在施工噪声、汽车尾气、粉尘等，对物业使用人产生一定影响。BC地块及其他项目建成后，会对本项目有一定视线遮挡。项目一公里内分布多个工业园区，如世峰科技园、百佳顺科技大厦、宝辉工业园、中泰工业园、大昌科技园、广隆科技园、星光工业园等，楼村新村距离本项目约793m，后续可能存在噪音、废气、粉尘和异味影响。
- 8 本项目周边市政道路在建设中，项目所用的市政水、电、燃气等市政基础设施接入时间可能受影响，可能对本项目临近房产带来包括但不限于噪音、振动、气味、粉尘等影响。最终建成进度、日期、规模及方位以最终政府规划为准。
- 9 本项目南侧临近市政主干道——科学公园大道，目前工程尚未建设完成，可能会对本项目带来包括但不限于噪音、粉尘及交通通行等影响。具体道路开通时间以政府部门公布信息为准。
- 10 本项目西北侧松乔路由开发商代建，入伙时可完成建设，往来车辆可能对本项目临近房产带来包括但不限于噪音、振动、气味、粉尘等影响，具体开通时间以政府批复相关文件为准。
- 11 本项目周边存在公园、公共场馆，目前仍在规划设计及建设中，未来施工过程中及其往来车辆可能对本项目临近房产带来包括但不限于噪音、振动、气味、粉尘等影响，实施后公园及公共场馆可能与目前现状不一致，具体建设内容以政府最终批复为准。
- 12 本项目南侧在建项目为超高层建筑，1栋距离BC地块商业约30m，邻近户型均可看到商业屋顶设备，此屋顶设备面积约2800m<sup>2</sup>，有空调、冷却塔、排油烟等设备，建成后其商业行为、活动可能会对本项目临近房屋造成包括但不限于噪声、气味、粉尘等影响。
- 13 本项目南侧在建超高层建筑分为BC地块，B地块约250m高，主要有办公、商业、酒店，C地块约150m高，主要有商业、办公，建成后可能会对本项目临近房屋产生包括但不限于视线、采光、泛光工程造成的玻璃反射等影响。
- 14 本项目周边市政配套及规划方案最终建成进度、日期、规模及方位以最终政府规划为准。
- 15 本项目红线外可能出现（包括但不限于）拆迁、市政工程建设、新项目建设等变化，该变化可能会对本项目产生包括但不限于噪音、污染、交通等影响。
- 16 本项目包括但不限于上述外围信息及本项目所属区域规划均应以政府部门公布信息为准。

#### (二) 项目内规划提示

本项目可能产生噪音污染的影响因素：

- 1 本项目1栋、2栋的入户大堂均需经过小区入户大门，位于小区内部。
- 2 本项目1栋楼北侧设置车辆出口、2栋楼北侧设置车辆出入口，车行通道与人行通道存在线路交叉，可能对来往车辆及行人存在一定交通安全的风险。
- 3 本项目1栋、2栋地下一层、地下二层设有设备房等，不排除可能对该部位临近低层客户（首层为商业、架空，会有缓冲作用）造成一定的振动、噪音影响。
- 4 本项目商业裙房地下一层：设备房；地下二层：设备房；首层到二层（局部三层）设计有商铺、机房、社区管理用房、商业卫生间、餐饮等。2栋塔楼屋顶设有人防报警间。
- 5 本项目非机动车车位位于地面首层，2栋楼宇下方，地面未设计机动车车位亦无充电桩车位；机动车充电桩位于负一层，充电桩数量约108个。
- 6 本项目东侧、北侧预留有消防应急出入口，平时封闭。
- 7 本项目一层南侧有约529m<sup>2</sup>，24小时无条件提供公众使用的公共空间。
- 8 本项目裙房二层商业与其南侧综合体二层有连廊连通，目前尚未施工，待与综合体整体施工，可能会对附近的物业使用人产生一定影响。
- 9 1栋、2栋塔楼屋面设置有通风管、排水管、雨水管、消防水管、给水管、燃气管等管道及消火栓、阀门、控制箱、电线管、泛光灯具、防雷接闪带、电梯机房空调机，2栋屋顶还设置有消防水箱，可能会存在噪音、异味等影响。

本项目可能产生其他影响因素：

- 1 架空层、地下室所有不计容面积均属于开发商所有，购买时请知悉。
- 2 本项目A区外立面造型，存在攀爬翻越风险，购买时请知悉。
- 3 本项目小区内的垃圾收集点、化粪池、设备房等均按规划图纸施工。建成后可能存在对附近的物业使用人产生包括但不限于气味、噪音、粉尘等影响。
- 4 本项目1栋楼宇西南角规划有隔油池、化粪池，南侧局部规划有隔油池，地下一层规划有垃圾房，属于正常的公共配套设施，商业及住宅共用一个化粪池，可能存在化粪池堵塞及异味等对附近的物业使用人产生一定影响。购买时请知悉。
- 5 本项目属于楼村社区，项目未配建幼儿园，在五公里范围内的幼儿园有光明区新湖杰仁幼儿园（私立）、光明区新湖新星幼儿园（私立），项目适龄儿童幼儿园入学条件以政府最终批复为准。购买时请知悉。
- 6 本项目阳台不可改变用途，商业屋顶绿化、消防门与入户门之间的空间不可私自占用，且商业屋顶为不上人屋顶。购房者不得擅自更改原规则用途，不得改变房屋用途，不得擅自进行加、改建（包括但不限于搭砵板，搭建玻璃房、封闭阳台等）。商业顶楼屋面放置了商业烟管、空调设备、餐饮排油烟等基础设备（管道规格约800mm×500mm、1000mm×800mm不等），可能对周边有观感、噪音、气味、粉尘等影响。
- 7 本项目1栋楼、2栋楼地下一层设有垃圾收集点，可能对附近的物业使用人产生包括但不限于气味、污染等影响。购买时请知悉。
- 8 本项目车库出入口对其周边住户可能因住户与车库出入口的距离关系而产生不同程度的影响。购买时请知悉。
- 9 本项目共448户，商铺67户，机动车位共358个，设计车位尺寸约为2400x5300mm，住宅与商业共用机动车位，未分别进行独立设置，存在车位不足和车位共享的情况，ABC三个地块属于同一个物业管理区域统一管理，负二层与BC地块预留接口。

- 10 本项目住宅核心筒内电梯均可到达负一负二层，裙房商业货梯可到达负一负二层；小区内裙房观光商业电梯、菜市场电梯、社区用房电梯、文化活动室电梯仅可达地面，请购买人知悉。
- 11 本项目住宅各户厨房内统一设置排油烟管道至塔楼屋面，地下室发电机房排烟井、垃圾房排风机沿1栋核心筒楼梯间东侧外墙敷设成品外挂风道至塔楼屋顶，成品外挂风道共两条，每条尺寸为500mmx500mm，可能对周边住户存在噪音、异味等影响。
- 12 本项目1栋一、二层有社区管理用房及物业管理用房，2栋一、二层有社区菜市场、文化活动室及邮政所，可能存在人流、噪音、异味等影响。购买时请知悉。
- 13 本项目连接B地块的天桥位于A地块1栋商业二层，桥底净高不低于5.0m，预留接口，后期可能会对附近物业使用造成影响。购买时请知悉。
- 14 本次销售项目小区内未配建游泳池。购买时请知悉。
- 15 本次销售项目小区内未配建健身器材等设备设施。购买时请知悉。
- 16 项目无机械停车位，请购买者知悉。
- 17 本项目负二层的A121、A122、A115、A68（测绘名称）四个车位因人防门窗影响，存在无法正常使用的可能，请购买人知悉。
- 18 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，请买方购买前仔细考察项目周边环境并阅读楼盘相关公示文件（包括但不限于楼盘重要事项告知书、不利因素提示、宣传资料、户型图纸、买卖合同等）。由于受条件限制，出卖人难以穷举本项目红线内外的所有不利因素，请买方认真、理性、细心比较，慎重决定购买，对购买行为自行负责。

### （三）建筑与装修

- 1 本项目由1栋、2栋A座、2栋B座，共2栋楼3个单元及裙房等建筑组成。1栋、2栋A座、2栋B座4~34层均为标准层。
- 2 本项目塔楼前室和楼梯间按国家消防规范设置自然排烟。
- 3 本项目首层为少量架空空间及商业，排水管道分别在少量架空空间和商业敷设出户，如管道后期有堵塞或漏水，由物业派人维修。
- 4 本项目部分外墙采用内保温做法，在室内部分墙面，会局部形成墙面凸起。
- 5 本项目住宅无太阳能热水系统，购买时请知悉。
- 6 本项目1栋、2栋飘窗栏杆、阳台栏杆为铝合金栏杆，购买时请知悉。
- 7 本项目1栋、2栋因结构安全要求，相同编号的户型局部墙体材料存在一定差异，购买时请知悉。
- 8 本项目1栋、2栋各户型房间客厅空调位须穿其中一卧室到达室外空调机位集中设置，可能存在一定的观感影响，购买时请知悉。
- 9 本项目1栋、2栋各户型房间阳台因落水管布置，不排除对阳台天棚和洗衣机位造成一定影响，购买时请知悉。
- 10 本项目1栋、2栋入户大堂因消防规范要求需要设置消防栓箱，不排除对入户观感造成一定影响，购买时请知悉。
- 11 本项目1栋、2栋因建筑立面造型、入口雨棚、裙房商业等因素导致三层和顶层的局部阳台、空调室外机连接的外部构件存在差异。购买时请知悉。
- 12 本项目1栋、2栋各飘窗应结构要求，做法存在差异，购买时请知悉。
- 13 本项目属于精装修交付，不同施工工段因不同施工班组会有一定的施工工艺差异，购买时请知悉。
- 14 本项目的高压开关房设置以政府最终批复为准。购买时请知悉。

- 15 本项目1栋入户大堂层高约5.4m，2栋入户大堂层高约4.6m；1栋、2栋入户大堂宽度约4.5m~6.1m，电梯厅宽度约2.44m；标准层层高约2.85m，走道、电梯厅净高约2.3~2.45m，走道宽约1.2~1.26m，电梯厅宽度约2.44m。以上为设计图纸数据，可能存在少量误差，请购买人知悉。
- 16 本项目塔楼外立面材料为：涂料。
- 17 本项目首层入户大堂：吊顶材料为石膏板吊顶+无机防火涂料；地面、墙面材料为瓷砖；大堂入户门为玻璃门；A区电梯：品牌为蒂森克虏伯，住宅电梯型号为TE-GL。
- 18 入户大堂及公共走道为自然通风，未设置空调。
- 19 本项目户内分隔墙为轻质隔墙。
- 20 本项目交付标准的样板间中，主卧的其中一墙面与其余墙面颜色不一致，购买时请知悉。
- 21 本项目交付标准的样板间阳台展示的晾衣杆与阳台上下水管道间距小于10cm，阳台水龙头水管突出墙面，购买时请知悉。
- 22 本项目客厅的空调下方空间高度小于两米，已于样板间展示，购买时请知悉。
- 23 本项目卫生间门为玻璃门，已于样板间展示，购买时请知悉。
- 24 本项目主卧中的衣柜尺寸，与次卧中的衣柜尺寸位置大小不一致，已于样板间展示，购买时请知悉。
- 25 本项目A户型、C户型厨房门为推拉门，B户型为平开门，请购买人知悉。
- 26 因建筑场地等原因同一户型在不同位置，局部细节有所不同。本项目户型图中所示仅作为参考，非交楼标准，销售图纸、模型中所有信息均以政府最后批准之法律文件及双方签订的买卖合同为准。
- 27 本项目售楼展示模型（包括但不限于建筑、周边环境、绿化等）因制作工艺、操作误差所限，与实际建筑形态可能存在差异，买卖双方权利义务以签署的买卖合同为准。

### （四）特别提示

- 1 本资料所展示内容源于截止制作之日本项目A区红线内的状况、政府公示文件、新闻媒体的公开报道或红线内开发报建资料，展示内容最终以政府批准文件及住房认购协议书约定为准，开发商不对展示内容做承诺或担保。
- 2 因受条件所限和不同主体之间的认知差异，开发商未必对所有不利因素——提示，请您仔细考虑后再做购买决策。
- 3 若本资料所展示内容发生变化，开发商不再另行通知。
- 4 本项目A区备有完整的预售查文、测绘报告，供阁下详细了解细节，购买前敬请查阅。
- 5 按规定应由阁下承担的税费，如遇税率或费率调整的，阁下应当按新的税率或费率补足相应的税费。
- 6 商品房买卖行为作为一种市场行为，其不可避免会因市场波动或政策变动而产生市场风险。交易双方作为依法享有完全民事权利能力和民事行为能力的市场主体，在签署商品房买卖合同之前，交易双方应当全面考虑商品房买卖可能产生的市场风险，商品房买卖合同签署之后由此产生的市场风险应由交易双方各自承担。本项目购买风险包括但不限于上述已列明部分，请阁下了解清楚后再行购买。出卖人保留对住宅认购协议书的最终解释权。

## 四、各房号特殊说明

- ① 03、04户门紧邻电梯厅。
- ② 04户型厨房紧邻本层电井。
- ③ 东侧02、05户型厨房凹槽处临近商业成品烟道。
- ④ 仅3层有不上人种植屋面。
- ⑤ 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。

A户型										
楼栋	楼层	房号	客厅及餐厅	主卧室	次卧室1	次卧室2	阳台1	厨房	卫生间	备注
1栋	3层	03、04	餐厅一侧为剪力墙，厚约200mm；玄关一侧为轻质墙体，局部现浇混凝土墙上设强弱电箱；阳台开设面为内凹面，阳台栏杆外为不上人种植屋面	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；室内飘窗两端均为预制凸窗板；飘窗外侧为不上人种植屋面	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；室内飘窗一端为剪力墙、一端为混凝土凸窗板；飘窗外侧为不上人种植屋面	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；室内飘窗两端均为预制凸窗板；仅03户型飘窗外侧为立面线条	阳台内角设置废水立管和冷凝水管，并设置有地漏	厨房烟道一侧为剪力墙，仅04户型剪力墙后为电井；开窗为立面凹处，会有光线影响；窗外侧为不上人种植屋面	内角设置立管井道，窗开启与相邻户型部分视线相对；窗外侧为不上人种植屋面	户门紧邻电梯厅，人员进出会有一些的噪音影响；04户型厨房剪力墙后为电井
1栋	4~34层	03、04	餐厅一侧为剪力墙，厚约200mm；玄关一侧为轻质墙体，局部现浇混凝土墙上设强弱电箱；阳台开设面为内凹面	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；室内飘窗两端均为预制凸窗板	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；室内飘窗一端为剪力墙、一端为混凝土凸窗板	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；室内飘窗两端均为预制凸窗板		厨房烟道一侧为剪力墙，仅04户型剪力墙后为电井；开窗为立面凹处，会有光线影响	内角设置立管井道，窗开启与相邻户型部分视线相对	

B户型										
楼栋	楼层	房号	客厅及餐厅	主卧室	次卧室	阳台1	厨房	卫生间	备注	
1栋	3层	02、05 01、06	玄关一侧为轻质墙体，局部现浇混凝土墙上设强弱电箱；阳台开设面为内凹面，左侧户型阳台外侧为不上人种植屋面，右侧户型阳台外侧为立面线条	两侧均有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；仅01、06户型室内飘窗两端为预制凸窗板；飘窗外侧为不上人种植屋面	两侧外墙为剪力墙，厚度约200mm，并预留空调排水孔；室内设置转角窗，左侧户型转角窗外侧为不上人种植屋面，右侧户型转角窗外侧为立面线条	阳台内角设置废水立管和冷凝水管，并设置有地漏	仅02、05户型厨房开窗为立面凹处，会有光线影响；窗外侧为不上人种植屋面	内角设置立管井道，仅02、05户型窗开启与相邻户型部分视线相对；窗外侧为不上人种植屋面	右侧02、05户型厨房凹槽处临近商业成品烟道	
1栋	4~34层	02、05 01、06	玄关一侧为轻质墙体，局部现浇混凝土墙上设强弱电箱；阳台开设面为内凹面	两侧均有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；仅01、06户型室内飘窗两端为预制凸窗板	两侧外墙为剪力墙，厚度约200mm，并预留空调排水孔；室内设置转角窗		仅02、05户型厨房开窗为立面凹处，会有光线影响	内角设置立管井道，仅02、05户型窗开启与相邻户型部分视线相对		

## 四、各房号特殊说明

- ① 02、03、04户门紧邻前室走廊。
- ② 01户型客厅餐厅一侧紧邻电梯井道。
- ③ 01户型厨房紧邻本层电井。
- ④ 仅3层有不上人种植屋面。
- ⑤ 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。

A户型										
楼栋	楼层	房号	客厅及餐厅	主卧室	次卧室1	次卧室2	阳台1	厨房	卫生间	备注
2栋	3层	02、03	餐厅一侧为剪力墙，厚约200mm；玄关一侧为轻质墙体，局部现浇混凝土墙上设强弱电箱；阳台开设面为内凹面，阳台栏杆外为不上人种植屋面	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；室内飘窗一端为混凝土凸窗板；飘窗外侧为立面线条	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；室内飘窗一端为剪力墙、一端为混凝土凸窗板；飘窗外侧为立面线条	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；02户型室内飘窗两端均为预制凸窗板，03户型室内飘窗一端为混凝土凸窗板	阳台内角设置废水立管和冷凝水管，并设置有地漏	厨房烟道一侧为剪力墙，开窗为立面凹处，会有光线影响；窗外侧为不上人种植屋面	内角设置立管井道，窗开启与相邻户型部分视线相对；窗外侧为不上人种植屋面	户门紧邻前室走廊，人员进出会有一些的噪音影响
2栋	4~34层	02、03	餐厅一侧为剪力墙，厚约200mm；玄关一侧为轻质墙体，局部现浇混凝土墙上设强弱电箱；阳台开设面为内凹面	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔，室内飘窗一端为混凝土凸窗板	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔，室内飘窗一端为剪力墙、一端为混凝土凸窗板			厨房烟道一侧为剪力墙，开窗为立面凹处，会有光线影响	内角设置立管井道，窗开启与相邻户型部分视线相对	

C户型										
楼栋	楼层	房号	客厅及餐厅	主卧室	次卧室1	次卧室2	阳台1	厨房	卫生间	备注
2栋	3层	01、04	01户型客厅餐厅一侧紧邻电梯井道，有隔声构造做法；餐厅一侧为剪力墙上设强弱电箱，01户型餐厅剪力墙后为电井；餐厅窗外为不上人种植屋面；阳台开设面为内凹面，阳台栏杆外为不上人种植屋面	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；室内飘窗两端均为预制凸窗板；飘窗外侧为不上人种植屋面	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；室内飘窗两端均为预制凸窗板；仅A座01户型飘窗外侧为立面线条	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；室内飘窗一端为剪力墙、一端为混凝土凸窗板；飘窗外侧为不上人种植屋面	阳台内角设置废水立管和冷凝水管，并设置有地漏	厨房烟道两侧为剪力墙，开窗为立面凹处，会有光线影响；窗外侧为不上人种植屋面	内角设置立管井道；窗外侧为不上人种植屋面	01户型客厅餐厅一侧紧邻电梯井道，有隔声构造做法；01户型餐厅剪力墙后为电井；04户门紧邻开敞前室走廊，有部分飘雨的可能及人员进出会有一些的噪音影响
2栋	4~34层	01、04	01户型客厅餐厅一侧紧邻电梯井道，有隔声构造做法；餐厅一侧为剪力墙上设强弱电箱，01户型餐厅剪力墙后为电井；阳台开设面为内凹面	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；室内飘窗两端均为预制凸窗板	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；室内飘窗两端均为预制凸窗板	一侧有剪力墙，厚度约200mm，室内设置飘窗，并预留空调排水孔；室内飘窗一端为剪力墙、一端为混凝土凸窗板		厨房烟道一侧为剪力墙，开窗为立面凹处，会有光线影响	内角设置立管井道	