

 安居玥龙苑

售房说明书

安居玥龙苑项目

深圳市龙岗人才安居有限公司

二〇二二年十一月



此图仅方便您了解区域使用。

地址: 深圳市龙岗区宝龙街道南同大道与新能源一路交汇处

本图册资料仅方便您了解项目使用, 可能与实际存在差异, 以最终签订的买卖合同为准。

 安居玥龙苑



效果图与实际交付可能存在部分差异

 安居珑龙苑



效果图与实际交付可能存在部分差异

特别提示：

本售房说明书作为安居玥龙苑项目住房买卖合同签约前的风险提示，认购家庭选房前务必认真阅读，对住房的配售价格、产权限制、小区配套、物业服务、重要提示等情况应全面了解，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。本售房说明书在选房前如有更新，请以更新版为准。

目录

一、购房须知 ----- 01

- (一) 安居玥龙苑项目住房的交付时间、售价、交付标准、付款方式
- (二) 安居玥龙苑项目住房产权限制规定
- (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 ----- 02

- (一) 简介
- (二) 住房交付标准(毛坯交付)
- (三) 项目总平面示意图
- (四) 住房楼层平面示意图

三、安居玥龙苑购房现状提示 ----- 18

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

四、各房号特殊提示 ----- 21

一、购房须知

(一) 安居玥龙苑项目住房的交付时间、售价、交付标准、付款方式

1、本次配售的安居玥龙苑项目住房预计交付时间为2024年11月25日。本项目住房的配售均价为23,100元/m²(按建筑面积计算,为毛坯房价格)。此批住房未做精装修,交付标准以最终买卖合同约定为准,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交纳购房款,未在规定时间内付款的,视为自动放弃所认购的住房,购买本项目住房可选择的付款方式有以下两种:

(1)一次性付款:买受人应在认购协议书规定时间内一次性向出卖人付清全部房款;

(2)按揭付款:买受人应在签订认购协议书后,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)安居玥龙苑项目住房产权限制规定

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,届时可按照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

1、安居玥龙苑项目建设有幼儿园、净菜市场、熟食中心、社区健康服务中心、邮政所、物业服务用房等公共配套设施。其中物业管理用房归全体业主所有,按照物业管理条例有关规定进行管理使用;熟食中心、幼儿园、社区健康服务中心建成后产权归政府,需无偿移交政府;邮政所建成后移交市邮政公司。

2、安居玥龙苑项目规划机动车停车位地上0个,地下786个(其中含充电桩车位261个),非机动车停车位236个,均为地上;本项目地下室由安居玥龙苑项目整体开发、统筹建设,车位共同使用,并共用两个车库出入口(上述车位为本项目住房、物业服务用房、公共配套及商业等共用)。在项目建筑区域内,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,但占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位属于业主共有。在项目建筑区内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需求。无偿移交龙岗区政府的项目住房租户与本次配售的住房业主对物业配套及小区公共停车位具有同等使用权利。

3、安居玥龙苑项目建设的无偿移交龙岗区政府项目住房共316套,位于3栋A单元的02-04层的03、04、05、06、07号房,05-29层的03、04、05、07号房,30层的04号房,3栋B单元的所有号房型,建筑面积18001.25平方米,符合土地使用权出让合同要求。

(四)物业服务

1、深圳市龙岗人才安居有限公司直接委托给其集团公司旗下的安居(深圳)城市运营科技服务有限公司对本项目进行前期物业管理服务,物业管理费收取标准:住宅收取标准为3.5元/平方米/月。前期物业服务合同期限自2024年7月5日起至2026年7月4日止(暂定),在本合同期限内,业主共同决定与其选聘的新物业服务企业签订的物业服务合同生效时,本合同自动终止。另外日常收取的专项维修资金需按政府规定的标准缴纳。

2、安居玥龙苑项目住房均由安居(深圳)城市运营科技服务有限公司实施管理,业主共用配套设施不得通过增设护栏、绿植等方式将管理区域分割。

(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建筑面积由深圳市地籍测绘大队确认的预售测绘数据,最终建筑面积以竣工测绘面积(实测报告)数据为准。

3、本说明书所示布局、道路、景观、配套设施等内容,以政府最终批文为准。

二、项目情况说明

(一) 简介

安居玥龙苑位于深圳市龙岗区宝龙街道南同大道与新能源一路交汇处,项目建设用地面积约12852.83m²,计入容积率的总建筑面积约70690m²。其中住宅建筑面积约65895m²(本次配售的项目住房建筑面积约47895m²,无偿移交龙岗区项目住房建筑面积约18000m²),商业建筑面积约2500m²(其中熟食中心约1000m²,净菜市场约500m²),幼儿园建筑面积约1000m²,邮政所建筑面积约150m²,社区健康服务中心建筑面积约1000m²,物业服务用房建筑面积约145m²。本项目的土地使用年限为70年(2020年11月9日至2090年11月8日止)。

项目包含3栋高层住宅,本次配售的安居玥龙苑项目住房总套数为700套,单套建筑面积约为68m²。

(二) 住房交付标准(毛坯交付)

户内交付标准

序号	项目名称	配置内容
1	入户门	钢质入户门,配智能门锁
2	外墙窗户房	铝合金玻璃门窗
3	室内墙面(厨房、卫生间除外)	混凝土或ALC墙板,局部内保温
4	室内地面(厨房、卫生间除外)	隔音涂料地面
5	室内顶棚(厨房、卫生间除外)	混凝土面顶棚
6	卫生间、厨房地面	混凝土结构面刷防水涂料
7	卫生间、厨房墙面	混凝土或ALC墙板,局部刷防水涂料
8	阳台地面	混凝土结构面刷防水涂料
9	阳台墙面、顶棚	涂料
10	开关、插座	室内配置开关、插座
11	对讲系统	设置可视对讲系统
12	给排水	配置给排水系统,厨房和卫生间配置冷热水管
13	天然气	配置燃气道

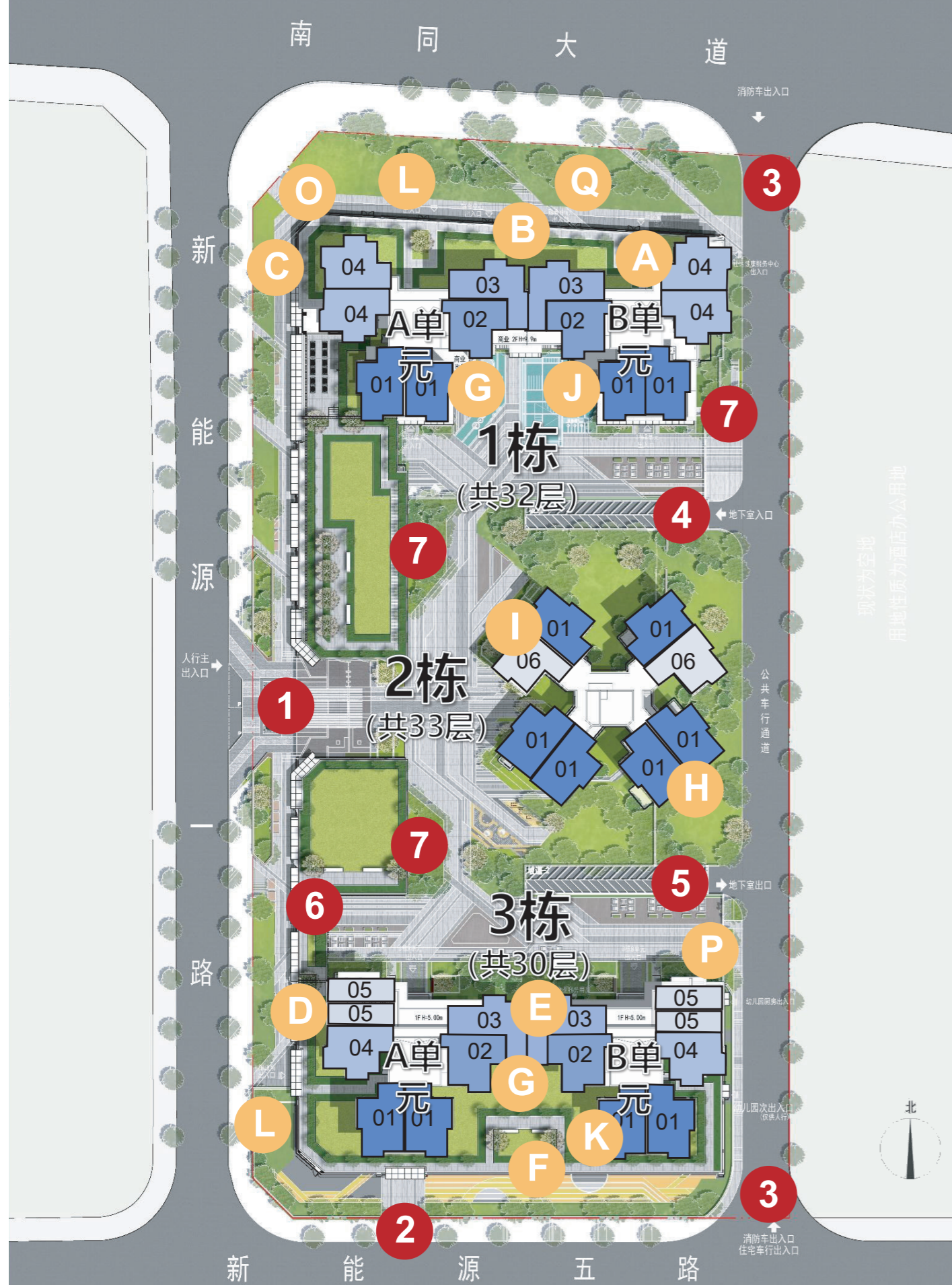
公共区域交付标准

14	首层大堂及电梯厅	墙地面瓷砖,天花吊顶
15	标准层走道	地面瓷砖、墙面瓷砖、顶棚吊顶
16	地下车库	地坪漆地面,墙面和天花为涂料
17	消防楼梯间	水泥砂浆地面、墙面涂料、顶棚涂料

备注:

- 1) 精装范围:住宅的首层大厅及各层电梯厅,不包含户型室内;
- 2) 本交付标准文字说明仅供参考,房屋交付标准以最终买卖合同约定内容为准;
- 3) 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。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,非承重轻质隔墙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。





(三) 项目总平面示意图

01号房型：约68㎡ 两房两厅一卫

02号房型：约68㎡ 两房两厅一卫

03号房型：约68㎡ 两房两厅一卫

04号房型：约68㎡ 两房两厅一卫

05号房型：约36㎡ 一厅一卫

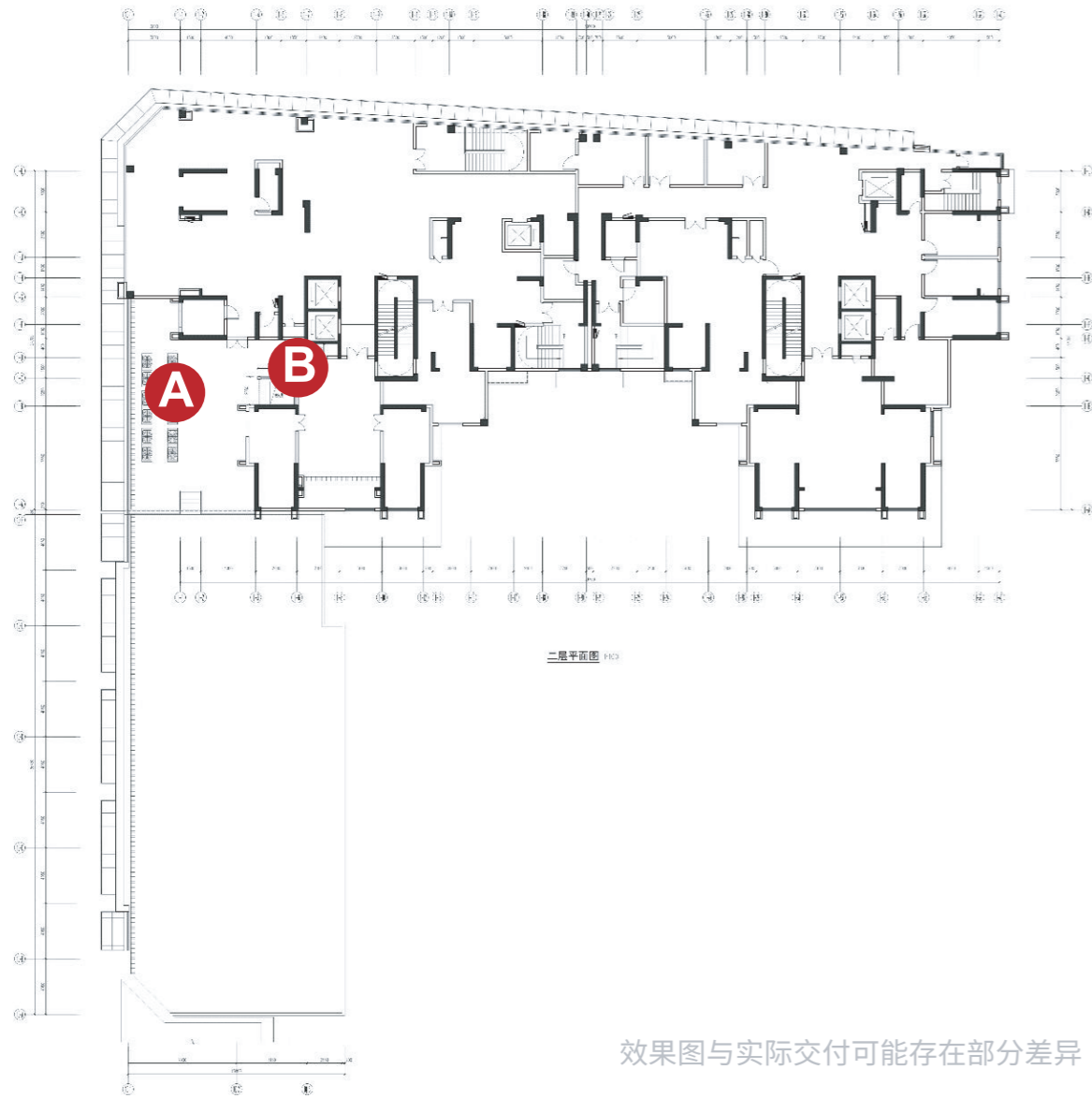
06号房型：约68㎡ 两房两厅一卫

备注：本次仅配售01、02、03、04、06号房型；具体的配售房源详见安居玥龙苑项目房源价格表。

- ① 人行主出入口
- ② 幼儿园主出入口
- ③ 消防车出入口/住宅车行出入口
- ④ 地下室入口
- ⑤ 地下室出口
- ⑥ 消防应急通道
- ⑦ 垃圾收集点
- A 社区健康服务中心 (1-2F)
- B 熟食中心 (1-2F)
- C 净菜市场 (1F)
- D 邮政所 (1F)
- E 物业服务用房 (1F)
- F 幼儿园 (1F)
- G 变配电房 (-1F)
- H 发电机房 (-1F)
- I 垃圾收集站 (-1F)
- J 生活水池水泵房 (-2F)
- K 消防水池水泵房 (-2F)
- L 化粪池 (-1F)
- O 商业隔油池 (-1F)
- P 幼儿园隔油池 (-1F)
- Q 医疗废水处理池 (-1F)

效果图与实际交付可能存在部分差异

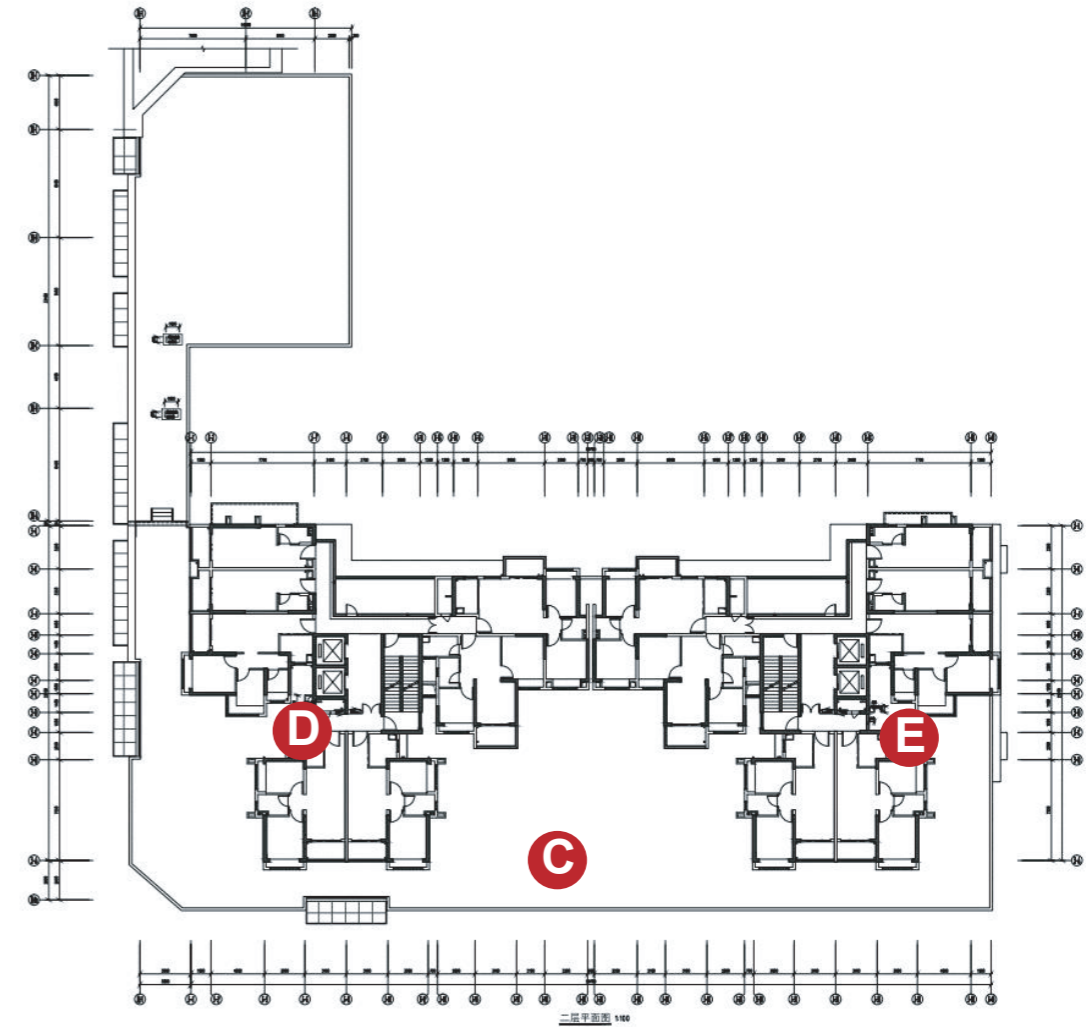
1栋二层平面图



效果图与实际交付可能存在部分差异

- A** 1栋二层，靠西侧A单元设有空调外机设备(约7米X3米X1.8米高)，可能会对临近住房存在噪声污染的因素，购买时请注意；
- B** 1栋商业烟道、通风井可能会对临近住房存在噪音、气味污染的因素，购买时请注意；

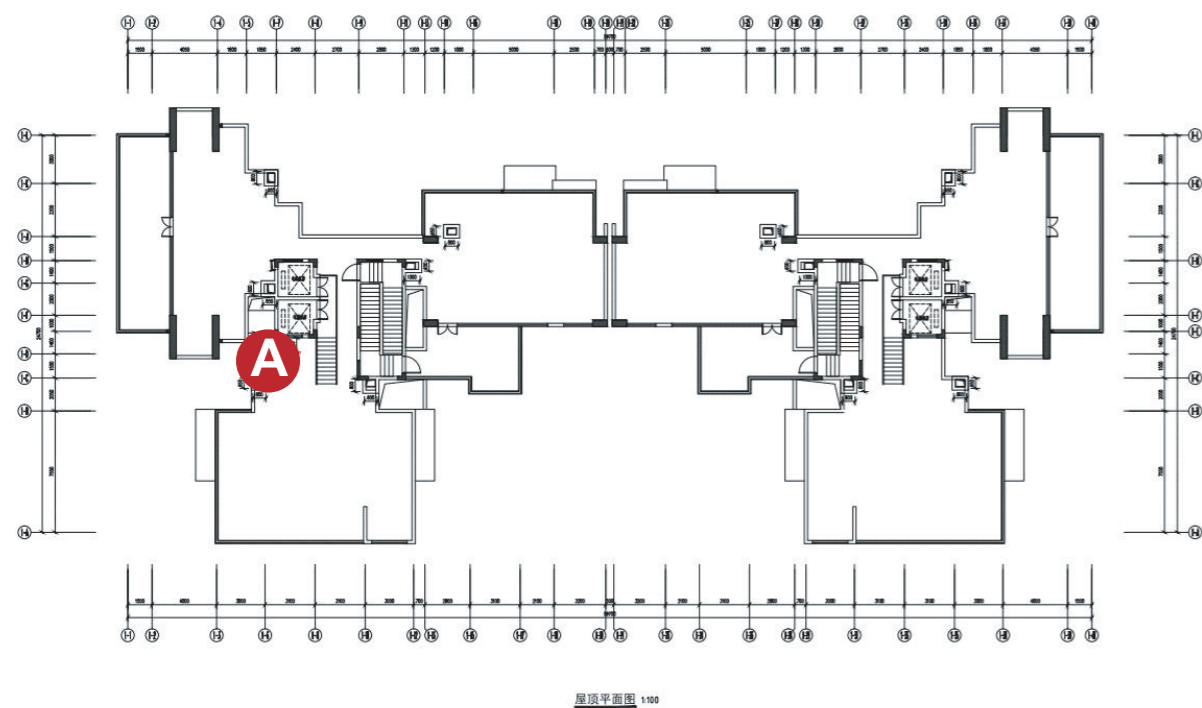
3栋二层平面图



效果图与实际交付可能存在部分差异

- C** 3栋一层规划为建筑面积约1000m²幼儿园，可能会对临近住房存在噪声影响的因素，购买时请注意；
- D** 3栋商业烟道可能会对临近住房存在噪声、气味污染的因素，购买时请注意；
- E** 3栋幼儿园厨房烟道可能会对临近住房存在噪声、气味污染的因素，购买时请注意；

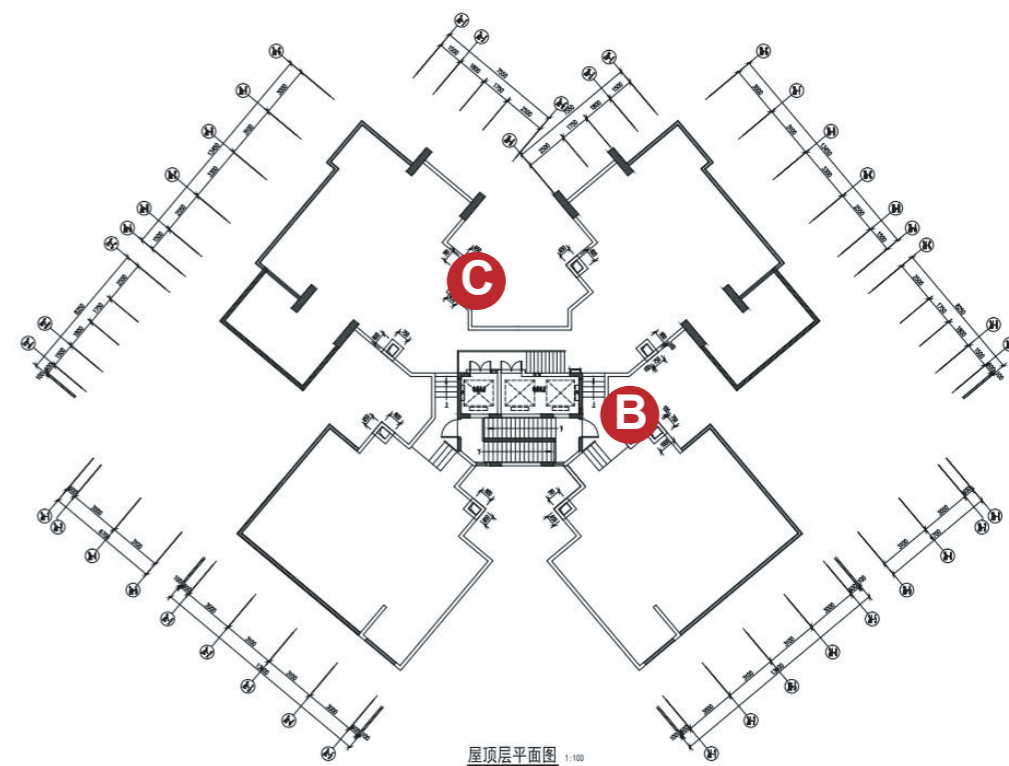
1栋屋顶平面图



效果图与实际交付可能存在部分差异

A 1栋商业烟道、通风井可能会对临近住房存在噪声、气味污染影响的因素，购买时请注意；

2栋屋顶平面图

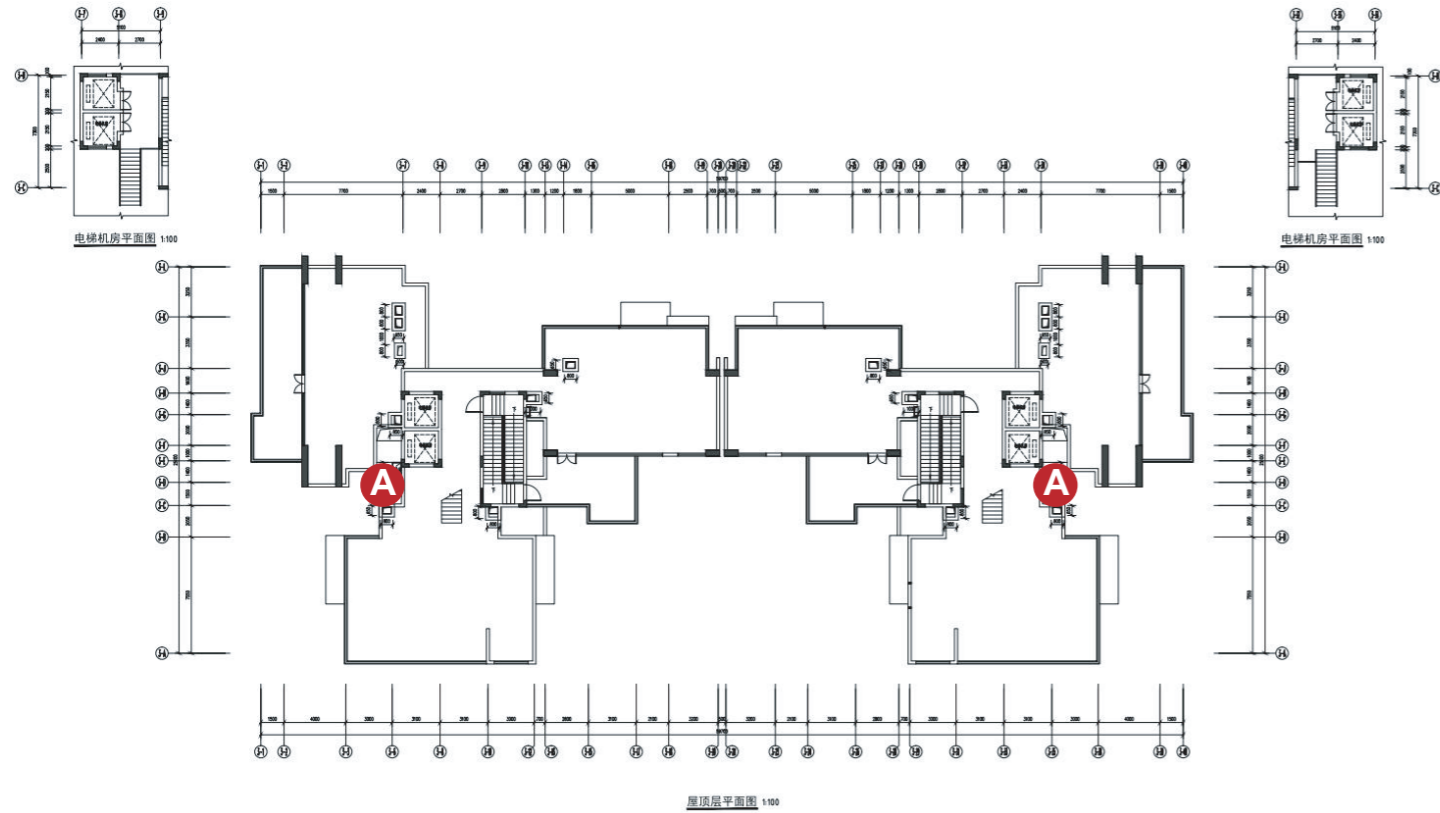


效果图与实际交付可能存在部分差异

B 2栋烟井，可能会对临近住房存在噪声、气味污染影响的因素，购买时请注意；

C 2栋排风井，可能会对临近住房存在噪声污染影响的因素，购买时请注意；

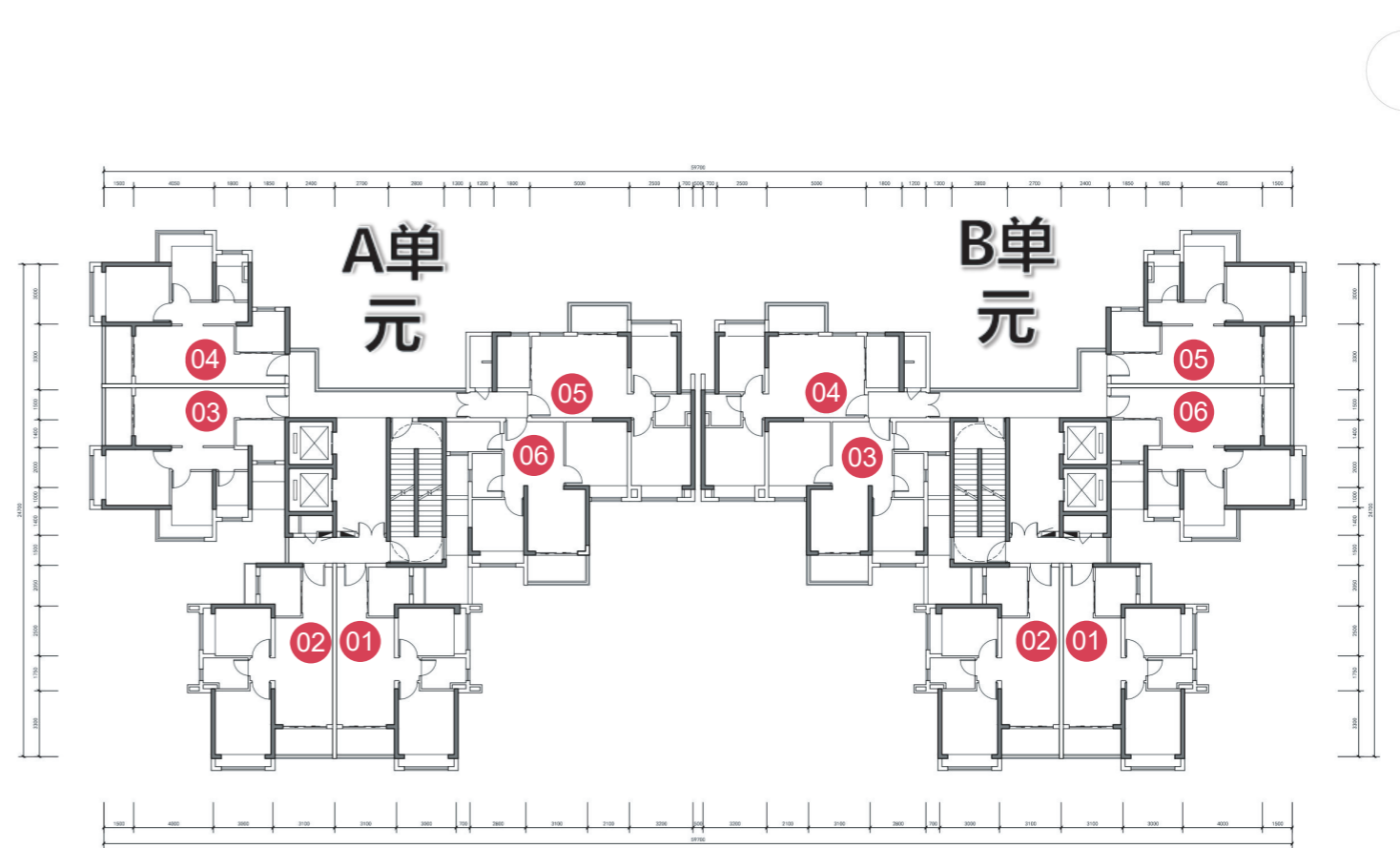
3栋屋顶平面图



效果图与实际交付可能存在部分差异

(四) 住房楼层平面示意图

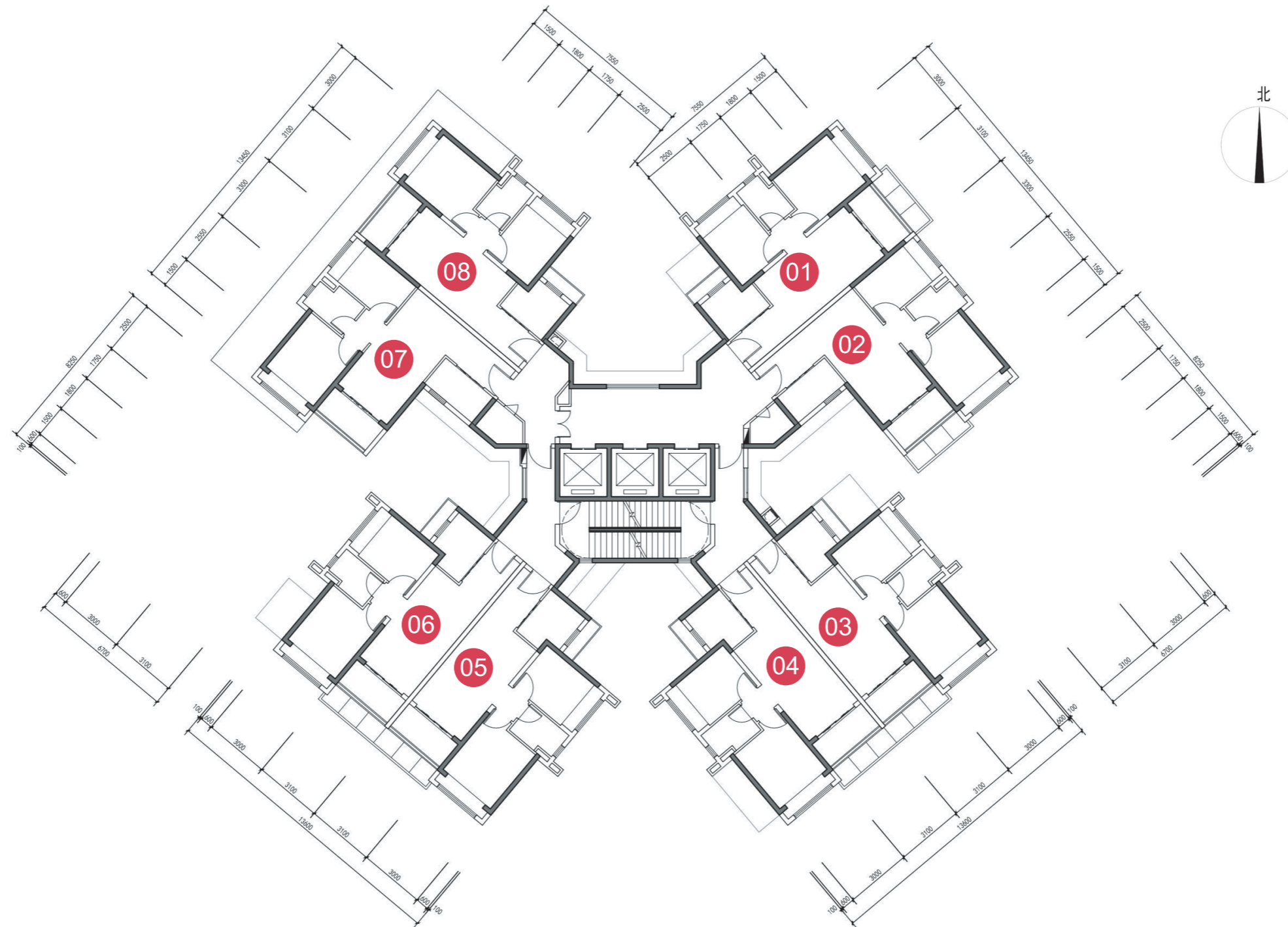
标准层 (1栋3-32层) 以下示意图标注的数字为房号



效果图与实际交付可能存在部分差异

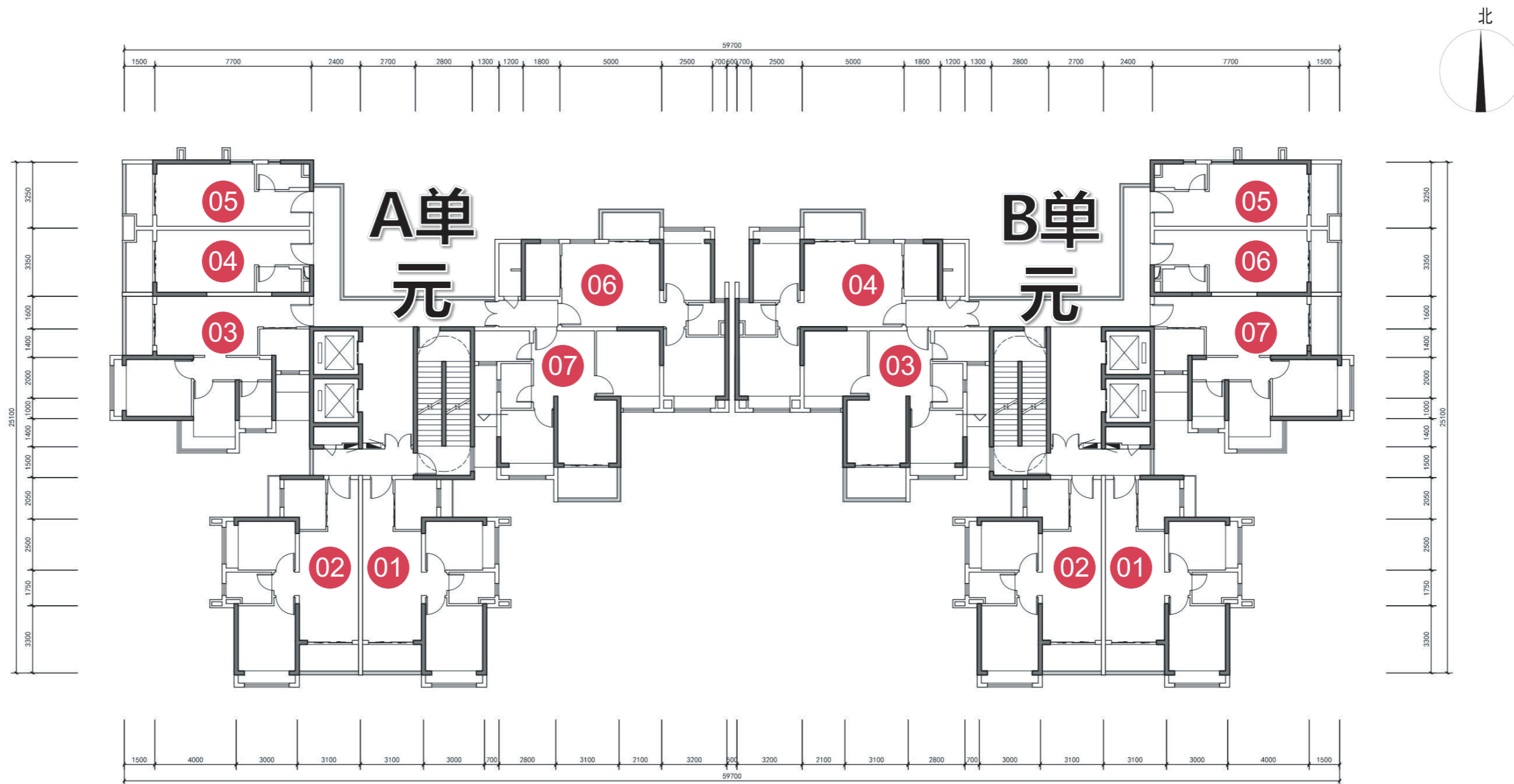
A 3栋烟道，可能会对临近住房存在噪声、气味污染的因素，购买时请注意；

标准层 (2栋2-33层) 以下示意图标注的数字为房号



效果图与实际交付可能存在部分差异

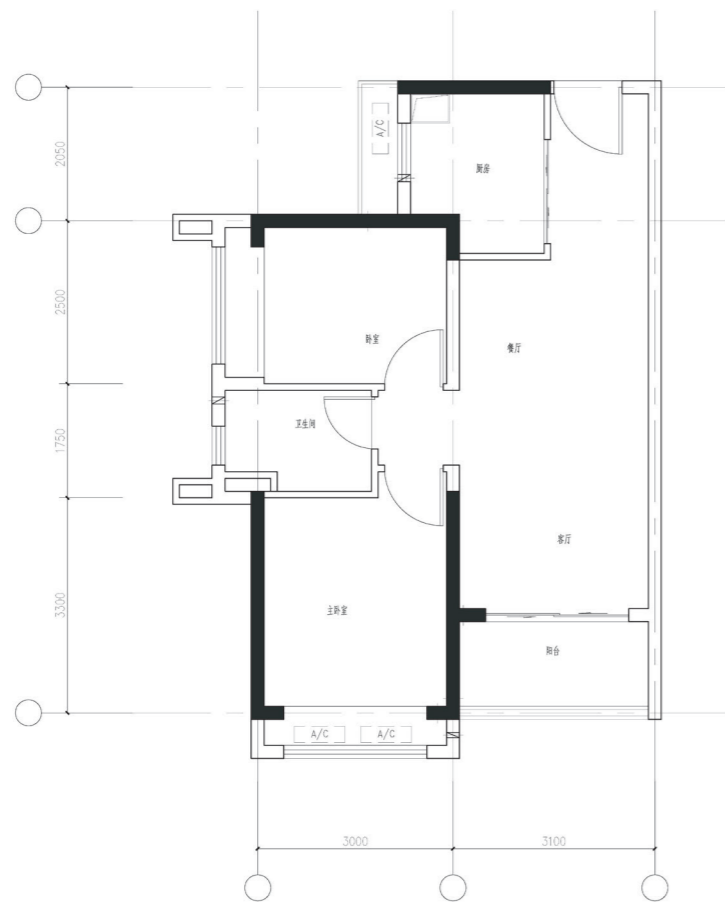
标准层 (3栋2-29层) 以下示意图标注的数字为房号



效果图与实际交付可能存在部分差异

01号房型

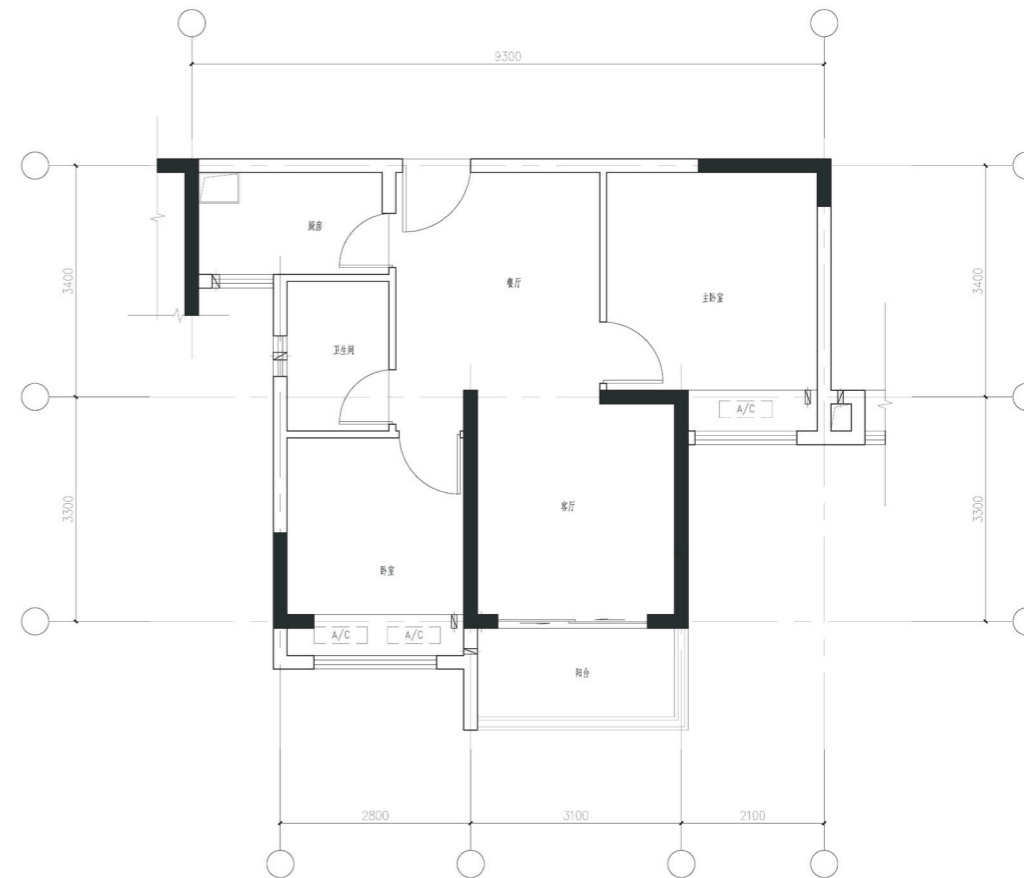
建面约 68m² 两房两厅一卫
 房型分布: 1栋3-32层、2栋2-33层、3栋A单元2-30层



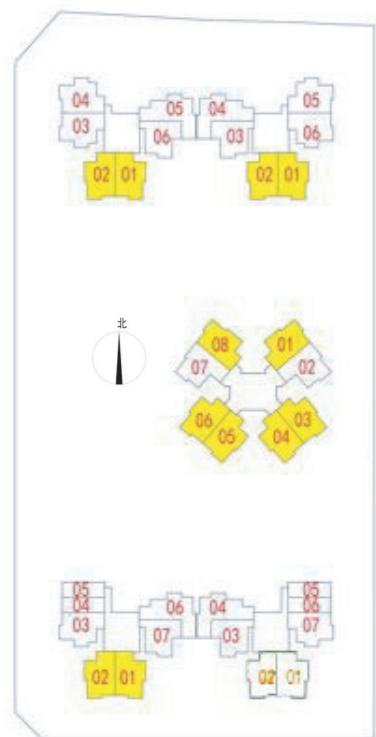
效果图与实际交付可能存在部分差异

02号房型

建面约 68m² 两房两厅一卫
 房型分布: 1栋3-32层



效果图与实际交付可能存在部分差异

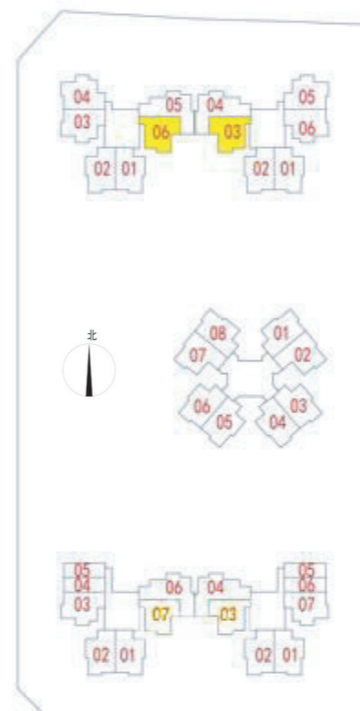


户房型	户房型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数(套)
01	1栋	3-32	AB单元01、02	约68	约52	120
	2栋	2-33	01、03、04、05、06、08	约68	约52	192
	3栋	2-30	A单元01、02	约68	约52	58

注: 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

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸;
 - 户房型平面图均不反映户型朝向;
 - 户房型平面图中的房间门及厨卫门均为示意;
 - 同一户房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;
 - 1层为架空层、入户大堂和公共配套;
 - 各户型因公摊面积与外墙范围不同, 建筑面积与标准层相同投影位置的户型有一定差异;
 - 相同户型住房因楼层不同, 局部结构(含剪力墙、框架梁等)、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。
 - 图中“□”白色墙体为非承重隔墙。
 - 图中“■”灰色墙体为楼体的剪力墙, 该墙体均为结构承重墙, 禁止进行破坏性或影响楼体结构安全的施工作业; 如需在剪力墙表面进行装修作业, 需获得物业管理公司允许。
- 备注: 本次配售的安居玥龙苑项目住房选房前, 本售房说明书如有更新, 请以最新版为准。



户房型	户房型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数(套)
02	1栋	3-32	A单元06、B单元03	约68	约52	60

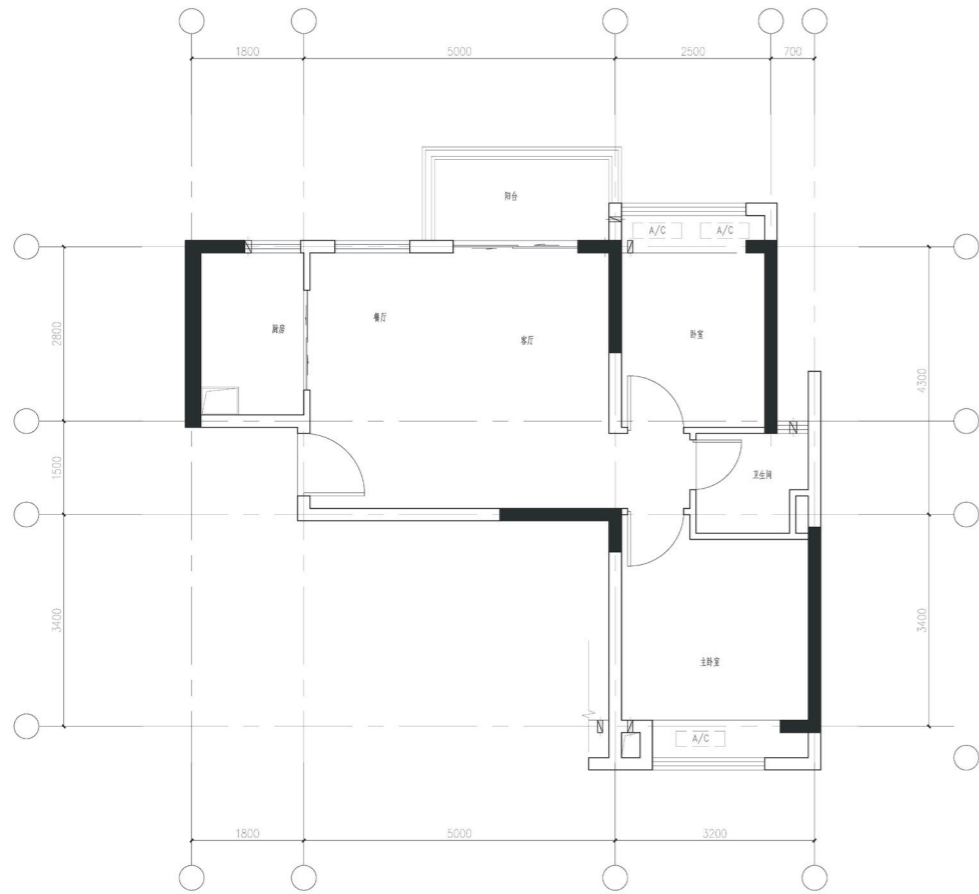
注: 具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸;
 - 户房型平面图均不反映户型朝向;
 - 户房型平面图中的房间门及厨卫门均为示意;
 - 同一户房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;
 - 1层为架空层、入户大堂和公共配套;
 - 各户型因公摊面积与外墙范围不同, 建筑面积与标准层相同投影位置的户型有一定差异;
 - 相同户型住房因楼层不同, 局部结构(含剪力墙、框架梁等)、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。
 - 图中“□”白色墙体为非承重隔墙。
 - 图中“■”灰色墙体为楼体的剪力墙, 该墙体均为结构承重墙, 禁止进行破坏性或影响楼体结构安全的施工作业; 如需在剪力墙表面进行装修作业, 需获得物业管理公司允许。
- 备注: 本次配售的安居玥龙苑项目住房选房前, 本售房说明书如有更新, 请以最新版为准。

03号房型

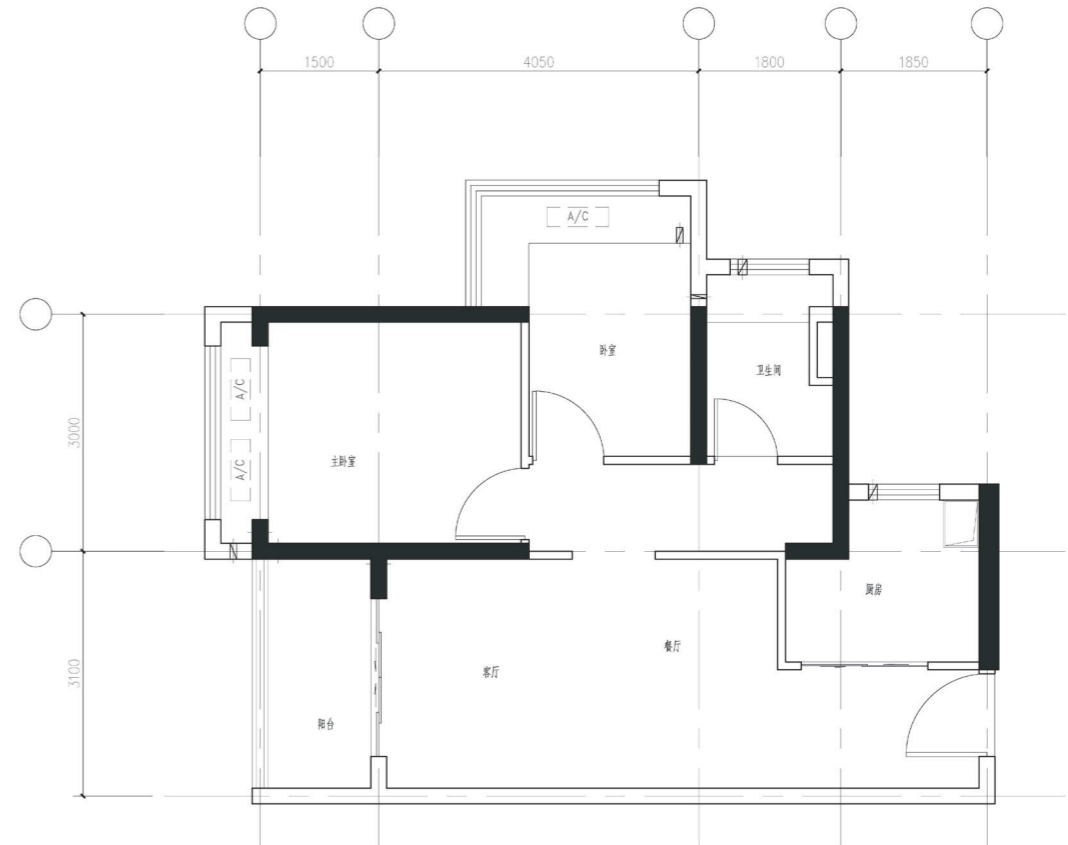
建面约 68m² 两房两厅一卫
 房型分布: 1栋3-32层、3栋A单元5-30层



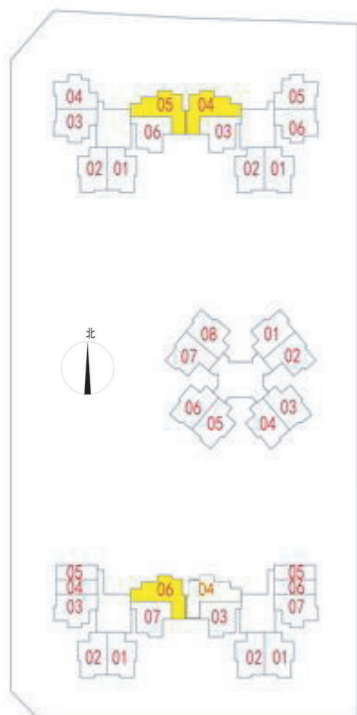
效果图与实际交付可能存在部分差异

04号房型

建面约 68m² 两房两厅一卫
 房型分布: 1栋3-32层



效果图与实际交付可能存在部分差异

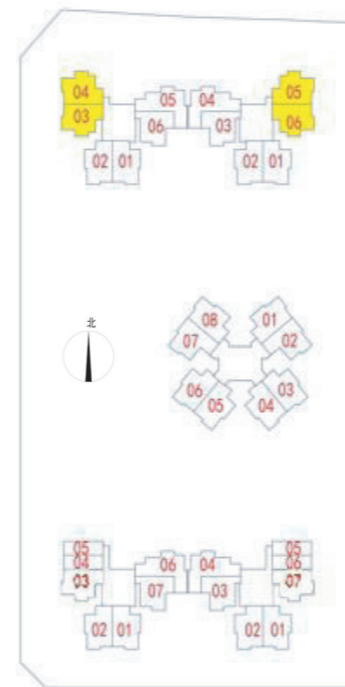


户房型	户房型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数(套)
03	1栋	3-32	A单元05、B单元04	约68	约52	60
		5-29	A单元06	约68	约52	25
	3栋	30	A单元03	约68	约52	1

注: 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

温馨提示

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸;
 - 2、户房型平面图均不反映户型朝向;
 - 3、户房型平面图中的房间门及厨卫门均为示意;
 - 4、同一户房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、1层为架空层、入户大堂和公共配套;
 - 6、各户型因公摊面积与外墙范围不同, 建筑面积与标准层相同投影位置的户型有一定差异;
 - 7、相同户型住房因楼层不同, 局部结构(含剪力墙、框架梁等)、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。
 - 8、图中“□”白色墙体为非承重隔墙。
 - 9、图中“■”灰色墙体为楼体的剪力墙, 该墙体均为结构承重墙, 禁止进行破坏性或影响楼体结构安全的施工作业; 如需在剪力墙表面进行装修作业, 需获得物业管理公司允许。
- 备注: 本次配售的安居玥龙苑项目住房选房前, 本售房说明书如有更新, 请以最新版为准。



户房型	户房型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数(套)
04	1栋	3-32	A单元03、04 B单元05、06	约68	约52	120

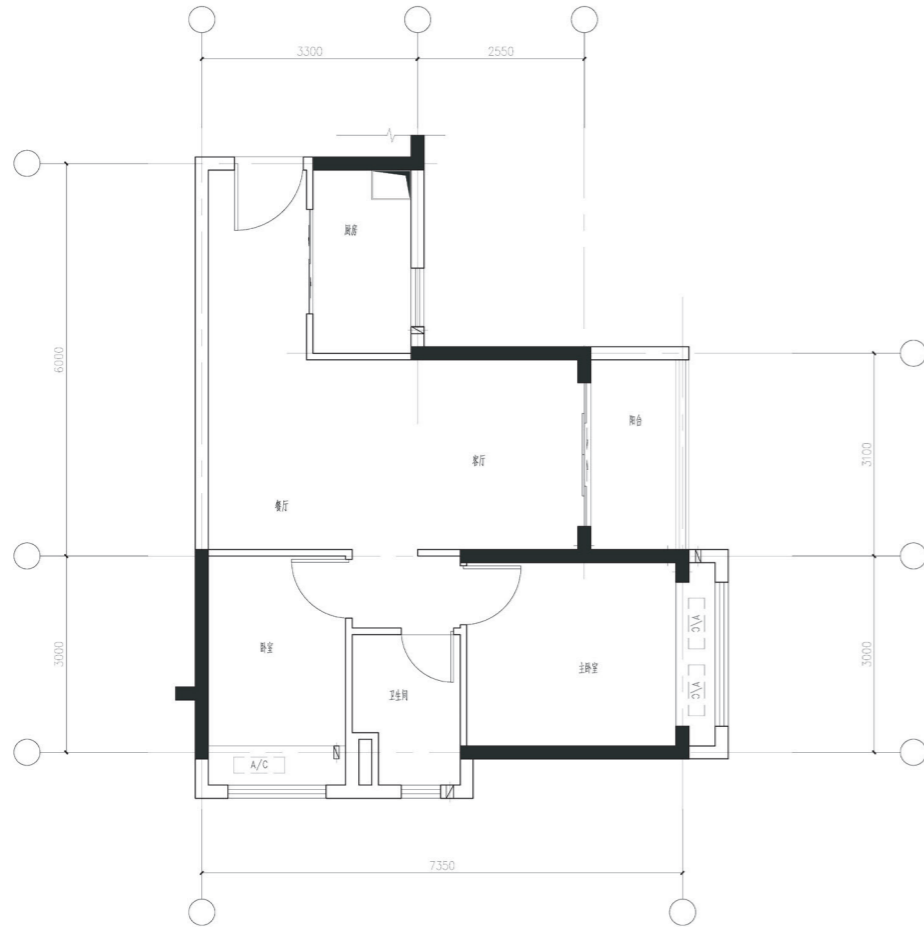
注: 具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准

温馨提示

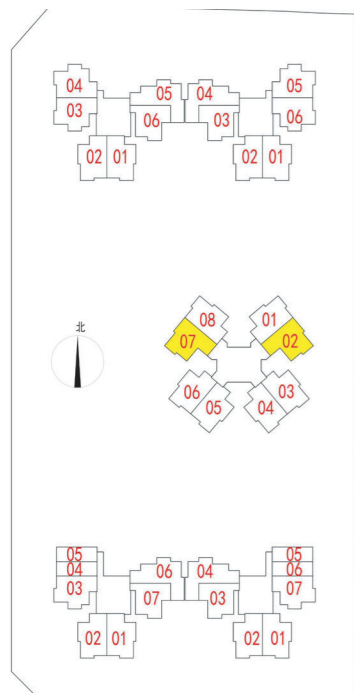
- 1、图中标注尺寸为参考尺寸;
 - 2、户房型平面图均不反映户型朝向;
 - 3、户房型平面图中的房间门及厨卫门均为示意;
 - 4、同一户房型平面结构基本一致, 因建筑场地立面效果等原因相同户型结构、门窗等可能存在少量差异;
 - 5、1层为架空层、入户大堂和公共配套;
 - 6、各户型因公摊面积与外墙范围不同, 建筑面积与标准层相同投影位置的户型有一定差异;
 - 7、相同户型住房因楼层不同, 局部结构(含剪力墙、框架梁等)、面积等可能有所不同, 最终交付标准以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。
 - 8、图中“□”白色墙体为非承重隔墙。
 - 9、图中“■”灰色墙体为楼体的剪力墙, 该墙体均为结构承重墙, 禁止进行破坏性或影响楼体结构安全的施工作业; 如需在剪力墙表面进行装修作业, 需获得物业管理公司允许。
- 备注: 本次配售的安居玥龙苑项目住房选房前, 本售房说明书如有更新, 请以最新版为准。

06号房型 | 建面约68m² 两房两厅一卫

房型分布：2栋2-33层



效果图与实际交付可能存在部分差异



户型	户型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数 (套)
06	2栋	2-33	02、07	约68	约52	64

注：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

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸；
- 户型平面图均不反映户型朝向；
- 户型平面图中的房间门及卫生间均为示意；
- 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、门窗等可能存在少量差异；
- 1层为架空层、入户大堂和公共配套；
- 各户型因公摊面积与外墙范围不同，建筑面积与标准层相同投影位置的户型有一定差异；
- 相同户型住房因楼层不同，局部结构（含剪力墙、框架梁等）、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。
- 图中“□”白色墙体为非承重隔墙。
- 图中“■”灰色墙体为楼体的剪力墙，该墙体均为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响楼体结构安全的施工作业；如需在剪力墙表面进行装修作业，需获得物业管理公司允许。

备注：本次配售的安居玥龙苑项目住房选房前，本售房说明书如有更新，请以最新版为准。

三、安居玥龙苑购房现状提示

本项目备案名为《安居玥龙苑》，土地用途为二类居住用地，本宗地土地使用权期限：2020年11月9日至2090年11月8日止。

出卖人以【出让】方式取得，本项目宗地号为G02302-0022，土地使用权出让合同书号为：深地合字（2020）2040号，土地使用权面积为12852.83m²；建设用地规划许可证号为：地字第440307202000043号，深圳市建设工程规划许可证号为：深规划资源建许字LG-2021-0095号。上述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》《深圳市建设用地规划许可证》及《深圳市建设工程规划许可证》。

（一）项目周边规划提示

1. 项目红线外周边1公里范围内：宝捷讯工业园、同乐科技园、以及存在政府路段施工厂房等包括但不限于拆迁、修缮、新建项目等工程建设；以上规划可能产生包括但不限于噪音、粉尘、尾气、交通秩序等影响，购买时请注意；

2. 本项目北侧（尤其是项目1栋北侧）临南同大道，南同大道为宝龙街道主干道，车流量较大，可能产生包括但不限于噪音、粉尘、尾气、交通秩序等影响；

3. 项目东侧为本项目车辆主要出入口，红线内规划建设公共车行通道，与其东侧商服规划用地共用；项目西侧为本项目人行主要出入口及商业配套，其西侧为正常开工的工业厂房，可能产生包括但不限于噪音、粉尘、尾气、交通秩序等影响，购买时请注意。

4. 本项目学位情况说明：安居玥龙苑位于宝龙街道宝龙社区，由深圳市龙岗人才安居有限公司开发。周边有龙高集团宝龙外国语学校，近年来学区积分逐年上升，学位紧张，购房家庭按龙岗区义务教育积分入学办法申请学位，该校无法保证所有购房家庭适龄儿童的入学或转学需求。根据深圳市有关规定，商业用地、工业用地、仓储用地、商务公寓等不提供学位。该项目有配建幼儿园，因学位配建不足，无法保证所有购房家庭适龄幼童入读。具体以龙岗区教育局当年公布的《龙岗区义务教育阶段学位申请指南》为准。本说明中涉及的学位事项由龙岗区教育局负责解释。龙岗区教育局招生咨询电话:0755-89551962

（二）项目内规划提示

本项目可能产生噪声污染的因素：

- 人行出入口：本项目靠近新能源一路设置有小区人行出入口，购买时请注意；
- 机动车出入口：第2栋南北两侧设置有地下车库出入口，购买时请注意；
- 消防车通道：本项目绕第2栋设有消防车道，项目东西侧设有消防车通道出入口，购买时请注意；

4. 机动车停车场：本项目有三层地下车库，共786个停车位。（其中含充电桩车位261个，无障碍车位15个）。部分地下车位紧邻地下室入户大堂出入口及电梯厅通道旁，对出行有很大影响；部分车位靠近车行通道和拐角处，存在擦碰的可能，部分车位旁有承重墙、承重柱、防火卷帘门、消火栓、配电箱、设备房门、人防门、排水沟、部分车位内含有水沟、集水坑等，部分车位为微型车位，可能对使用存在一定影响；部分车位配置充电桩或预留充电桩条件，具体以现场实际交付为准，可能存在噪音、震动、辐射等影响；其中架空车库临近楼宇及房源，可能会存在私密性及噪音影响，购买时请注意；

5. 非机动车停车：地上一层部分架空层设有非机动车停车位，临近楼宇及房源，可能会存在私密性及噪音影响，购买时请注意；

6. 空调外机、风井等设备：本项目第1栋1F及2F、第3栋1F为公共配套及商业用房，顶部可能安装空调外机、风井等设备，临近楼宇及房源可能会存在噪音影响，1栋、2栋、3栋架空层设有风井，购买时请注意；

7. 空调安装：本项目未安装空调，空调室外机位置已预留，注意凸窗下方的空调室外机尺寸建议不大于848mmx596mmx320mm(长x高x深)，否则室外机可能无法安装到预留位置，另外不排除需要进行高空作业安装的可能，购买时请注意；

8、共享空间：2栋部分架空层及东侧场地设置有共享空间，将向住户提供公共活动空间和休闲运动设施，可能会产生一定的噪音和气味影响，购买时请注意。

9、排烟井：本项目第1栋1F及2F、第3栋1F为公共配套及商业用房，未来可能经营餐饮，在主楼核心筒内设置烟囱至屋顶，局部烟井道临近房屋，购买时请注意；

10、配电房及配电设备：本项目的变配电房位于第1栋及第3栋地下室一层，发电机房位于第2栋地下室一层，购买时请注意；

11、水泵房及水泵设备：消防水泵房位于第3栋地下室二层，生活水泵房位于第1栋地下室二层，购买时请注意；

12、电梯机房：屋面设置了电梯机房，存在一定噪音及视觉影响，购买时请注意；

13、项目配套幼儿园附设在第3栋首层，存在一定噪音影响，购买时请注意；

14、室外商业：本项目第1栋A单元部分首层及二层设置了熟食中心，第1栋B单元部分首层及二层设置了社区健康服务中心，1栋AB单元部分首层设置了商业商铺，第3栋首层设置有商业商铺、邮政所、幼儿园、物业管理用房，商业或公配屋面可能存在空调外机、新风外机、空调冷媒管井、桥架、燃气管、商业餐饮烟道等设施，距离住宅较近，可能存在噪音、震动、发热、气味等影响；商业裙楼屋面或公配屋面为上人的公共区域，不可私自占用，不可搭建构筑物，且商业裙楼或公配屋面与上层住宅相连，室内外高差较小，买受人需自行做好安全和防盗设施；

本项目可能产生异味影响的因素：

15、垃圾收集点：垃圾收集站位于第2栋地下室一层；本项目第1~3栋首层均设置了垃圾收集点，分别位于第1栋首层东侧、第2栋首层北侧、第3栋首层北侧，购买时请注意；

16、化粪池：本项目共设置两座化粪池，位于第1栋北侧及第3栋西侧；设置一座医疗废水处理池，位于第1栋北侧，购买时请注意；

17、商业烟道：本项目第1栋1F及2F、第3栋1F为公共配套及商业用房，未来可能经营餐饮，在主楼核心筒内设置烟囱至屋顶，局部烟井道临近房源，可能存在异味影响；

18、隔油池：本项目共设置两座隔油池，位于第1栋西北侧及第3栋北侧，购买时请注意；

19、净菜市场、熟食中心可能存在异味影响；

本项目可能产生视觉影响的因素：

20、本项目建筑外立面设置有泛光照明装置，购买时请注意；

21、本项目1栋A单元03号房南侧视野会被同楼栋02号房部分遮挡，1栋B单元06号房南侧视野会被同楼栋01号房部分遮挡；2栋04号房与05号房卧室视野互有部分遮挡；购买时请注意；

22、本项目入户门正对电梯厅、防火门、消防栓、设备管理井等，可能对住户产生包括但不限于出入便利性、视线等影响，购买时请注意；

23、本项目楼栋与楼栋之间、户与户之间存在窗户对视等情况，可能对业主、住户隐私造成影响，购买时请注意；

24、车库排风口：本项目在地面上、架空有多处地下车库排风口，临近楼宇及房源，可能会受视线遮挡及异味影响；

25、本项目商业或公配屋面存在空调外机、新风外机、空调冷媒管井、燃气管道（部分位于住宅阳台下方）、商业餐饮烟道等设备，距离住宅较近可能存在视线遮挡、震动等影响；

26、本项目西北侧有龙山永久墓园，西北侧朝向户型视野内可能产生一定影响。

27、本项目3栋二层幼儿园屋顶平台，有燃气管道经过，购买时请注意。

本项目可能影响环境秩序的因素：

28、本项目第1栋1F及2F设有社区健康服务中心、熟食中心、净菜市场，购买时请注意；

29、本项目第1栋部分首层及二层部分屋面、第2栋首层、第3栋部分首层及二层部分屋面设置有共享空间，将向住户提供公共活动空间和休闲运动设施，购买时请注意；

30、本项目第3栋首层设置邮政所、物业服务用房、幼儿园，购买时请注意；

31、本项目裙楼、塔楼、小区庭院绿化可能存在蚊虫影响，购买时请注意；

本项目其他可能影响因素：

32、本项目红线内幼儿园属于公建配套（按3个班的标准建设），具体办学性质、开学时间、招生办法以龙岗区教育局通告为准，购买时请注意；

33、本项目目前销售物料上展示的户型面积均不作为交楼标准，所有住房户型面积均以最终竣工验收并经政府审批的查丈报告为准，购买时请注意；

34、本项目为高层建筑，装配式建筑，购买时请注意；

35、因项目设计需要及施工误差，个别户型的楼板、外墙等结构尺寸存在与标准层存在差异；

36、本项目规划机动车停车位地上0个，地下786个（其中含充电桩车位261个，无障碍车位15个），购买时请注意；

37、本项目第2栋02号房旁边有水井；第1栋A单元05号房、第1栋B单元04号房、第2栋07号房、第3栋A单元05号房、第3栋B单元04号房旁边有强弱电井，购买时请注意；

38、本项目1栋A单元4楼01-06号房、2栋16楼02号房为销售样板房，购买时请注意

39、本项目每套户型内都有一个避难间，该房间的门为乙级防火门；第1栋A单元05、06号房、B单元03、04号房和第3栋A单元06、07号房、B单元03、04号房的避难间为卧室，其余户型避难间均为卫生间，购买时请注意；

40、本项目建设的无偿移交龙岗区项目住房共316套，位于3栋A单元的02-04层的03、04、05、06、07号房，05-29层的03、04、05、07号房，30层的04号房，3栋B单元的所有户型，购买时请注意；

41、本项目的公共空间分摊面积按照测绘原则分摊，测绘以具体面积以政府最后批准之报建图纸、法律文件及双方签订的最终买卖合同为准，购买时请注意；

42、本项目楼顶平台区域根据设计要求，不得利用平台晾晒，购买时请注意；

43、本项目尚未竣工，目前销售物料上展示的户型面积均不作为交楼标准，所有产品户型面积均以最终竣工测绘报告为准，购买时请注意；

44、本项目地下二层1栋A单元设置有报警阀间等设备用房，购买时请注意；

45、本项目商业屋面、公配屋面、架空层有覆土和种植绿化，公配用房因规范、消防等要求，须面向项目内设置疏散门及窗户、疏散台阶等，此类疏散通道通往项目内部，项目内设有多个配电柜，可能存在一定视线、噪音等影响，购买时请注意；

46、本项目楼栋标准层按照消防相关要求，电梯厅到入户门之间存在防火门，墙面设有消火栓。楼栋内电梯厅以及防火门后到部分户型入户门之间存在一定的采光影响，部分配有灯具照明，购买时请注意；

47、本项目住宅、商铺交付后，由于业主的装修时间、期限并不统一，因装修产生的噪音、震动、电梯使用等可能对已入住业主产生影响，购买时请注意；

48、本项目阳台雨水、排水管道明设，可能影响阳台使用空间及观感，购买时请注意；

49、项目交付后会根据物业管理需要在人行出入口及车行出入口处增加门卫岗亭，具体位置及尺寸以实际为准，购买时请注意；

因个人对不利因素观感不同，未能一一全部列举，仅供您购房参考。以上信息，基于经政府批准的规划及设计方案，因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准。

(三) 项目建筑结构及使用提示

- 1、本项目的标准层层高约2.9米，购买时请注意；
- 2、本项目户型图并不能体现所有户型局部的细微变化，部分户型结构及门窗结构存在一定差别，其具体面积、尺寸、形状、通风、采光、环境条件可能会因位置和楼层不同而有所差异，所购买户型结构以最终买卖合同为准，购买时请注意；
- 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，购买时请注意；
- 4、本项目场地内设置有地下室3层，地下室为停车库及设备用房，购买时请注意。

(四) 重要提示

- 1、因建筑场地、立面效果，同一户型在不同的位置，局部细节会有所不同，本项目户型图中所示图文信息仅供参考，并非交楼标准。本项目所有配售信息以政府批文及双方签订的最终买卖合同为准。
- 2、本项目在临时接待中心及配售资料中公布的总平面图为规划方案，该方案和经济技术指标仅供参考，项目总平面图以规划部门的最终批准为依据；沙盘模型仅作为本项目规划效果示意，与实景之间可能存在一定差异，最终以政府规划部门审批的规划方案为准；在履行法律规定程序后，该规划可能发生局部调整。
- 3、本项目沙盘模型所展示的周边环境仅为示意，不排除与实际状况有差异。本模型因制作比例和材料所限，与实际状况可能存在差异；模型栏杆、围墙等部件仅供参考，最终以出卖人入伙交付为准，买卖双方权利义务以最终买卖合同约定为准。
- 4、关于本项目的模型、效果图、文字宣传、多媒体等宣传资料及现场展示物品等所有口头、书面或任何其他方式明示的内容、标准等不构成出卖人的要约，不作为认购协议书及本说明书或者买卖合同的组成部分，买卖双方的权利义务以买卖双方签订的最终买卖合同及相关法律文件为准；
- 5、本项目的配售价格、配售时间、配售地点、配售方式、购房规则及流程由出卖人根据相关要求制定，请留意最新动态；
- 6、本项目单套住房细节以政府最终批文及双方签订的最终买卖合同为准，本项目为毛坯交付。
- 7、本项目在配售现场公示价格不包括房屋交付使用后其他单位收取的任何费用，如有有线电视开户费、市内电话开户费、宽频网络开户费、燃气开户费、物业服务费、物业专项维修资金、办理不动产权证与入伙等相关的其他费用。公示价格与最终买卖合同约定价格不同的，以最终买卖合同约定价格为准。
- 8、因受国家以及地方政府的房地产政策影响，购买可能具有一定的风险，请买受人务必于正式认购本项目之前 对此类信息作谨慎了解，出卖人不承担买受人因相关房地产政策变化而引起的任何风险。
- 9、出卖人在配售过程中只对本项目自身信息进行介绍（以书面信息为准），所有涉及双方权利义务及认定标准的，均以最终签署的买卖合同、补充协议等法律文件为准，本项目红线外区域规划以政府部门公布信息为准。
- 10、如买受人将房款或相关的购房款用以现金或转账方式给除出卖人以外的任何个人（包括但不限于出卖人任何人员及配售代表公司人员），该行为对出卖人不发生法律效力，出卖人对此不承担任何责任，买受人的付款义务不做任何减免，仍应按照买卖双方的约定继续向出卖人支付购房款。
- 11、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。由于受条件限制，出卖人难以穷举本项目红线内外的所有状况，请买受人在购买前仔细比较，慎重决定。
- 12、以上提示均基于现状。由于设计、施工、技术以及政府政策、规划审批调整的需要，出卖人对本售房说明书保留修改和最终解释的权利，买卖双方权利义务以最终买卖合同约定为准，敬请知晓。

四、各房号特殊提示

01户型 (1、3栋AB单元01、02号房；2栋01、03、04、05、06、08号房)

楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	卧室二	阳台	厨房	卫生间
1栋	3-32	1.因消防要求，入户门均为防火门 2.楼面设置有隔音涂料 3.空调室外机位详见户型图	1.楼面设置有隔音涂料 2.空调室外机位详见户型图	1.有阳台排水和冷凝水管局部遮挡 2.未设置有空调位	1.厨房内有预留热水器的条件 2.厨房不考虑地漏排水	1.因消防要求，卫生间的门均为防火门 2.卫生间预留排气扇安装条件 3.坐便需要按照降板条件安装	
2栋	2-33						
3栋	2-30						

02户型 (1栋A单元06号房；1栋B单元03号房；3栋A单元07号房；3栋B单元03号房)

楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	卧室二	阳台	厨房	卫生间
1栋	3-32	1.因消防要求，入户门均为防火门 2.楼面设置有隔音涂料 3.空调室外机位详见户型图 4.入户房门外走廊可能存在飘雨（入户房门与走廊之间有走道过渡，不存在飘雨可能。另外，1栋A单元01、02、03、04号房，B单元01、02、05、06号房；2栋03、04、05、06号房；3栋B单元01、02、05、06、07号房门外走廊可能存在飘雨。）	1.楼面设置有隔音涂料 2.空调室外机位详见户型图 3.因消防要求，其中一个卧室门为防火门	1.有阳台排水和冷凝水管局部遮挡 2.未设置有空调位	1.厨房内有预留热水器的条件 2.厨房不考虑地漏排水	1.卫生间预留排气扇安装条件 2.坐便需要按照降板条件安装	
3栋	2-30						

03户型(1栋A单元05号房; 1栋B单元04号房; 3栋A单元06号房; 3栋B单元04号房)

楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	卧室二	阳台	厨房	卫生间
1栋	3-32	1.因消防要求,入户门均为防火门 2.楼面设置有隔音涂料 3.空调室外机位详见户型图	1.楼面隔音涂料 2.空调室外机位详见户型图 3.因消防要求,其中一个卧室门为防火门		1.有阳台排水和冷凝水管局部遮挡 2.未设置有空调位	1. 厨房内有预留热水器的条件 2. 厨房不考虑地漏排水	1. 卫生间预留排气扇安装条件 2. 坐便需要按照降板条件安装
3栋	2-30						

04户型(1栋A单元03、04号房; 1栋B单元05、06号房; 3栋A单元03号房; 3栋B单元07号房)

楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	卧室二	阳台	厨房	卫生间
1栋	3-32	1.因消防要求,入户门均为防火门 2.楼面设置有隔声减震砂浆 3.空调室外机位详见户型图 4.入号门外走廊可能存在飘雨	1.楼面设置有隔声涂料 2.空调室外机位详见户型图		1.有阳台排水和冷凝水管局部遮挡 2.设置有空调位	1. 厨房内有预留热水器的条件 2. 厨房不考虑地漏排水	1. 因消防要求,卫生间的门均为防火门 2. 卫生间预留排气扇安装条件 3. 坐便需要按照降板条件安装
3栋	2-29						

06户型(2栋02、07号房)

楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	卧室二	阳台	厨房	卫生间
2栋	2-33	1.因消防要求,入户门均为防火门 2.楼面设置有隔声减震砂浆 3.空调室外机位详见户型图	1.楼面设置有隔声涂料 2.空调室外机位详见户型图		1.有阳台排水和冷凝水管局部遮挡 2.设置有空调位	1. 厨房内有预留热水器的条件 2. 厨房不考虑地漏排水	1. 因消防要求,卫生间的门均为防火门 2. 卫生间预留排气扇安装条件 3. 坐便需要按照降板条件安装

备注:

因项目设计需要及施工误差,个别户型的楼板、外墙等结构尺寸存在与标准层存在差异;

如买受人自愿选择购买上述住房,即表明买受人已清楚知悉并认可上述户型的特殊性,日后不得以此为由退房或调房,也不得以此为由要求调整房价款或其他任何费用或向出卖人提出任何赔偿或补偿要求。