



售房说明书

佳兆业云峰汇



此图为了方便您了解区域及交通使用，图片仅作参考，具体请以政府最终规划及实际情况为准

光明社保局/光明油站——720路(单环线)
光明中心站——B949路、B963路、B966路、E39路、M206路、M215路、M218路、M356路、M451路、M525路、M532路、
高快巴士25路、高快巴士33路、虹桥公园假日专线1号、虹桥公园假日专线2号、莞747路



自驾线路
导航“佳兆业云峰汇花园”即可

深圳市保润房地产开发有限公司编制

2021年7月

K A I S A C L O U D

E-MAIL | 28720000 @163.com 深圳·光明中心区·6号线光明大街站

开发商：深圳市保润房地产开发有限公司。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文件及双方签订的买卖合同为准。本图册所有图片均为效果示意图，文字内容仅供参考，不构成要约或允诺，开发商有权根据实际情况的变化进行调整或修订，恕不再另行通知，敬请留意最新信息。

2栋B座安居型商品房

2栋A座安居型商品房



本售房说明书作为佳兆业云峰汇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，并根据深圳市住房保障署确定的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	02
(一)本安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式	
(二)安居型商品房产产权限制规定	
(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
(一)简介	
(二)住房交付标准	
(三)项目地块总平图	
(四)住房户型平面示意图	
三、购房现状提示	19
(一)项目周边提示	
(二)项目内规划提示	
(三)项目建筑结构及使用提示	
(四)特别提示	
四、各房号特殊说明	21

一、购房须知

(一) 本安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

1、本项目安居型商品房是预售房,预计交付使用时间为2024年4月20日,以《深圳市安居型商品房买卖合同》约定为准。本项目安居型商品房的配售均价为22404元/平方米(按建筑面积计算)。此批住房未做精装修,交付标准以《深圳市安居型商品房买卖合同》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《深圳市安居型商品房认购协议书》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《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出卖人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《深圳市安居型商品房认购协议书》规定时间内,向出卖人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,买受人享有有限产权,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《深圳市安居型商品房买卖合同》签订之日起满10年的,买受人没有《深圳市安居型商品房买卖合同》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

本地块设置幼儿园、物业管理用房、社区管理用房、社区菜市场、社区警务室、便民服务站,除物业管理用房产权归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,法律另有规定除外。

本项目建筑区内,规划用于停放汽车的车位、车库由出卖人投资建设,车位、车库面积未计入项目住宅、商业及办公的公摊面积及开发成本中,上述车位、车库将首先满足业主的需要。

(四) 物业服务

本项目依法以招标方式聘请具有一级资质的佳兆业物业管理(深圳)有限公司对本项目进行前期物业管理服务,前期物业服务合同期限为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。物业服务费收费标准为4.3元/平方米/月,另外日常收取的专项维修资金需按政府规定的标准交纳。

(五) 其他有关情况说明

1、本说明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,具体细节以《深圳市安居型商品房买卖合同》约定为准。

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。

二、项目情况说明

(一)简介

佳兆业云峰汇花园安居型商品房位于深圳市光明区光明街道翠湖社区光明大街192号2栋，佳兆业云峰汇花园安居型商品房项目总建筑面积：33742平方米，其中安居型商品房19,190平方米（含物业服务用房100平米），商业330平方米（含物业服务用房100平方米），公共配套设施4,070平方米【含9班幼儿园2,400平方米（占地2,700平方米），社区管理用房250平方米，社区菜市场1,000平方米，社区警务室20平方米，便民服务站400平方米】。本项目的土地使用年限为70年（2020年3月24日至2090年3月23日）。

本项目属于城市更新项目，共有2栋建筑，其中1栋幼儿园，2栋为安居型商品房（2栋A座、2栋B座），本次销售的安居型商品房总共有290套，其中建面约61平方米的两房单位约116套，建面约64平方米的两房单位约58套，建面约65平方米的两房单位约58套，建面约78平方米的三房单位29套，建面约81平方米的三房单位29套（具体户型及面积以政府批准文件为准）。

(二)住房交付标准

序号	项目名称	配置内容
户内交付标准		
1	入户门	防火门
2	外墙窗户	铝合金窗
3	室内墙面	钢筋混凝土墙体（阳台为外墙涂料）
4	室内地面	钢筋砼楼板清理干净+隔音涂料
5	室内顶棚	钢筋砼楼板清理干净（卫生间为防水涂料，阳台为乳胶漆）
6	卫生间、厨房地面	防水处理完
7	卫生间、厨房墙面	防水处理完（厨房防水按设计为局部防水）
8	开关、插座	室内合理配置强电开关、插座。客厅、主卧室配置电视、电话、网络插座，次卧配置电话、网络插座。客厅、卧室、厨房、卫生间设置节能灯
9	对讲系统	客厅配置可视对讲系统
10	给水	厨房、卫生间配置冷热水管，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
11	排水	用水点排水及阳台雨水排水按要求配置
12	天然气	厨房和热水器位置配置燃气管和接驳点
公共区域		
13	首层大堂及电梯厅	地面瓷砖、墙面瓷砖、顶棚乳胶漆
14	标准层走道	地面瓷砖、墙面瓷砖、顶棚乳胶漆
15	地下车库	地面地坪漆、墙面外墙涂料、顶棚外墙涂料
16	架空层	地面地砖、墙面外墙涂料、墙面外墙涂料
17	消防楼梯间	地面水泥砂浆地面、墙面白色腻子、天花白色腻子
18	地下室塔楼电梯厅走道	地面瓷砖、墙面瓷砖、顶棚防水乳胶漆

*备注：

- 1、2栋A座、2栋B座住宅塔楼（安居型商品房）为装配式建筑、住宅塔楼各户型套内外墙内保温板及面板厚度约3公分左右。
- 2、在公共区域按照国家消防规范设置自动喷淋系统。
- 3、前室和楼梯间按照国家消防规范在相应位置设置了加压送风口。
- 4、塔楼楼梯间、前室、走道的部分位置按照国家消防规范设置了室内消防栓。
- 5、本交付标准文字说明仅供参考，房屋交付标准以买卖合同约定的内容为准。
- 6、采用外墙内保温做法，在室内的部分墙面会局部形成墙面凸起。其中，需要做保温的室内无水房间采用保温板+石膏板的复合做法，有水部分（厨房，卫生间）采用保温板+水泥板的复合做法。
- 7、户内分隔墙为轻质隔墙。
- 8、根据国家及广东省、深圳市相关文件规定，本项目安居型商品房居住楼层采用装配式设计，其中，楼层中的非承重墙（含邻户之前的分户隔墙）均采用预制空心隔墙板组合而成，如住户需对改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，取得如许后方可施工。同时，非承重预制空心隔墙可能在隔音及抗震性能方面欠缺，由此对相邻客户或公共部位产生的影响而造成一切后果由住户自行负责。此外，由于节能要求，外墙内侧有保温构造。其中，厨房、卫生间等有水房间为保温板+水泥板的构造做法，其他房间等采用保温板+石膏板的构造做法。

项目总平图



- 幼儿园：层高：15.95米，层数：4层
- 2A：层高：94.65米，层数：31层
- 2B：层高：94.65米，层数：31层
- 3A：层高：113.45米，层数：37层
- 3B：层高：98.45米，层数：32层
- 4A：层高：98.45米，层数：32层
- 4B：层高：95.55米，层数：31层
- 01地块办公：层高：118.3米，层数：26层

地块总平图

北

01户型:约65m² 两房两厅一卫

02户型:约61-79m² 两/三房两厅一卫

03户型:约61m² 两房两厅一卫

05户型:约61-82m² 两/三房两厅一卫

06户型:约64m² 两房两厅一卫

- A** 三个商业物业服务用房总计约100m² (位于2栋A、B座一层)
- B** 便民服务站约400m² (位于2栋B座一、二层)
- C** 社区管理用房约250m² (位于2栋B座一、二层)
- D** 社区警务室约20m² (位于2栋B座一层)
- E** 两个住宅服务用房总计约100m² (位于2栋B座一层)
- F** 幼儿园约2400m²
- G** 社区菜市场约1000m² (位于2栋A座一、二层)



建隆二路 (待建)

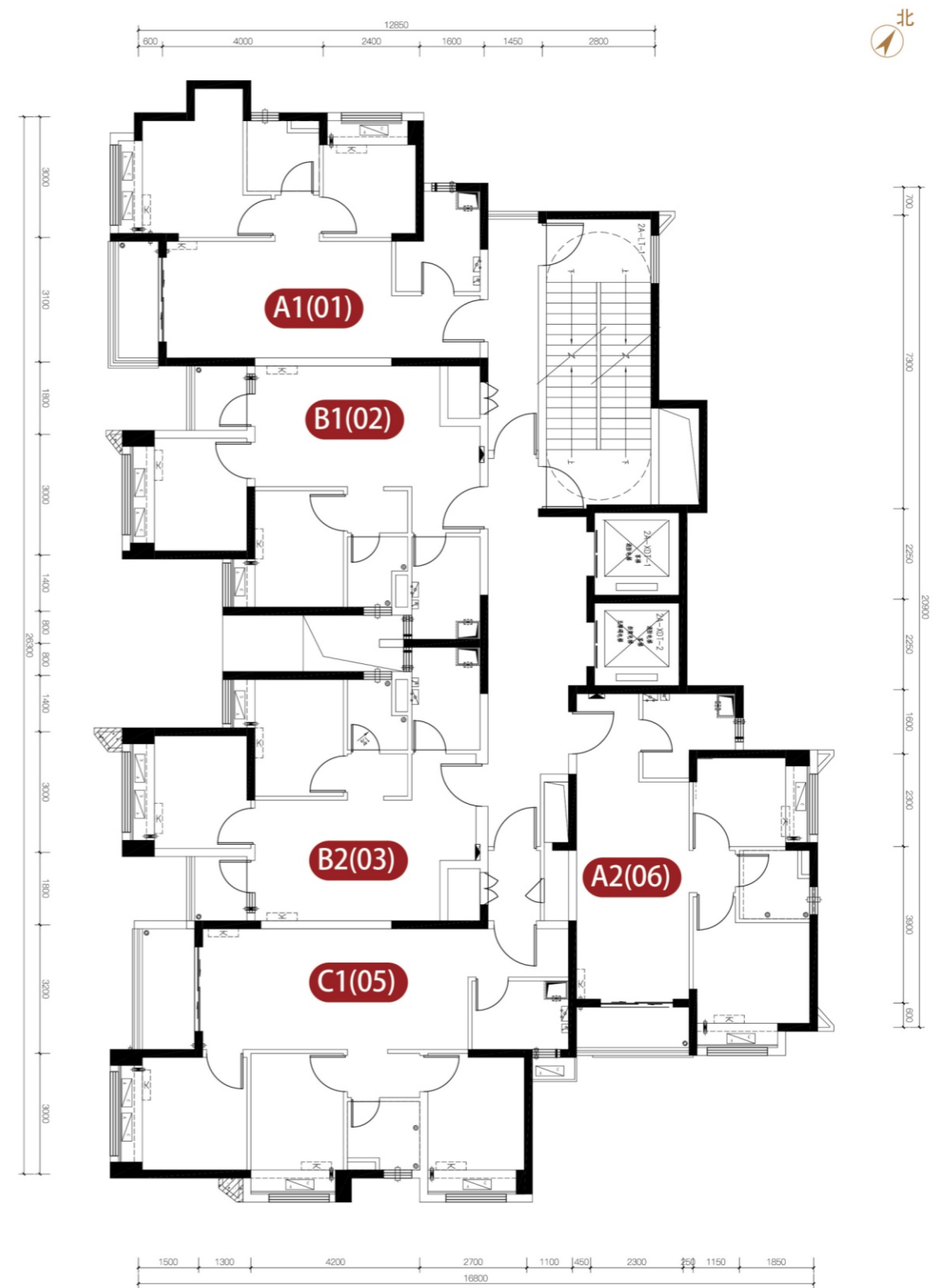
非标准层(2栋A座三层, 三层室外为裙楼屋面)1:50

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
 编号说明: 示例“A1(01)”, 其中A1为户型编号, 01为房屋编号



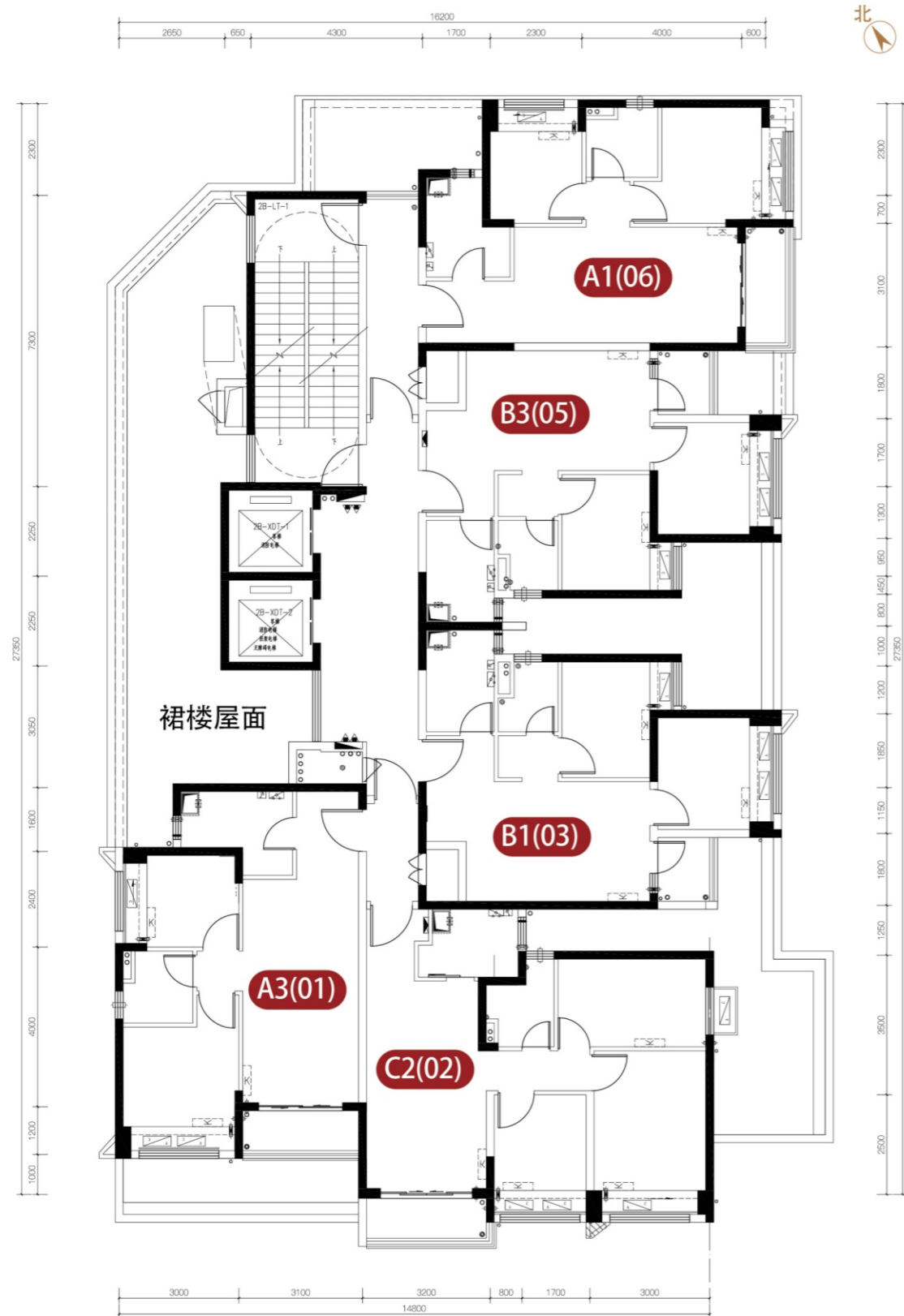
标准层(2栋A座四~三十一层) 1:50

编号说明: 示例“A1(01)”, 其中A1为户型编号, 01为房屋编号



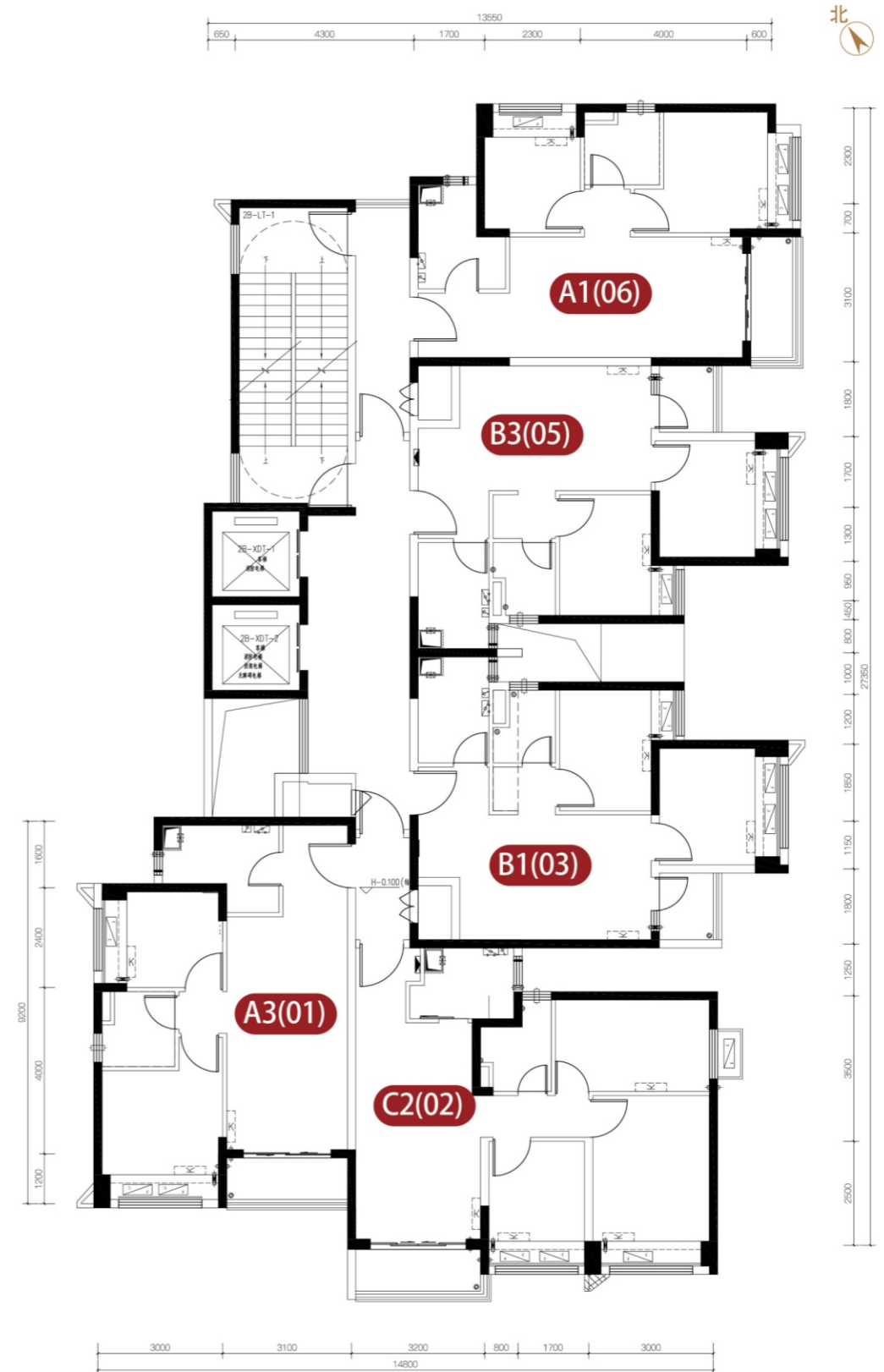
非标准层(2栋B座三层, 三层室外为裙楼屋面) 1:50

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
 编号说明: 示例“A1(06)”, 其中A1为户型编号, 06为房屋编号



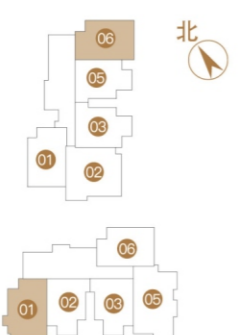
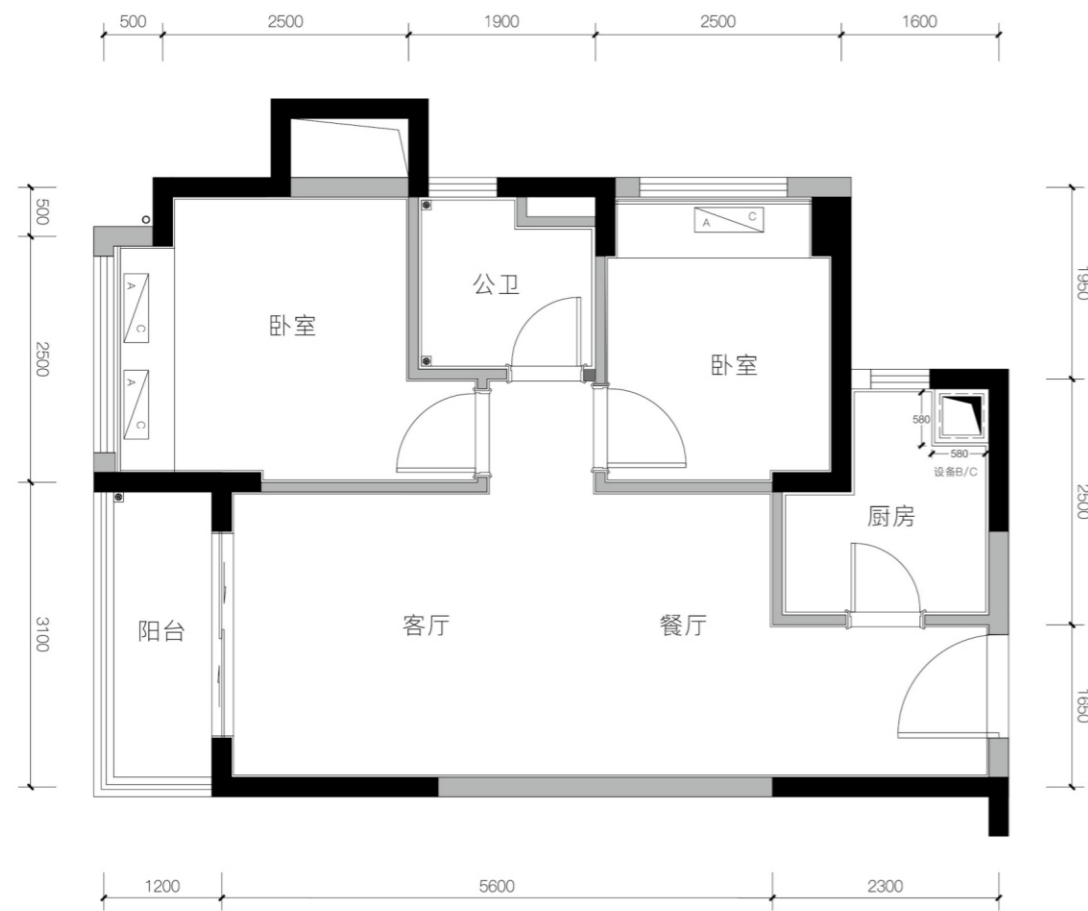
标准层(2栋B座四~三十一层) 1:50

编号说明: 示例“A1(06)”, 其中A1为户型编号, 06为房屋编号



A1 户型

建面约 65.06m² 两房两厅一卫
户型位置:2栋A座、2栋B座



户型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数
2栋A座	3~31层	01	约65.06	约47.32	29
2栋B座	3~31层	06	约64.45	约47.32	29

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

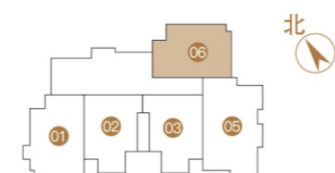
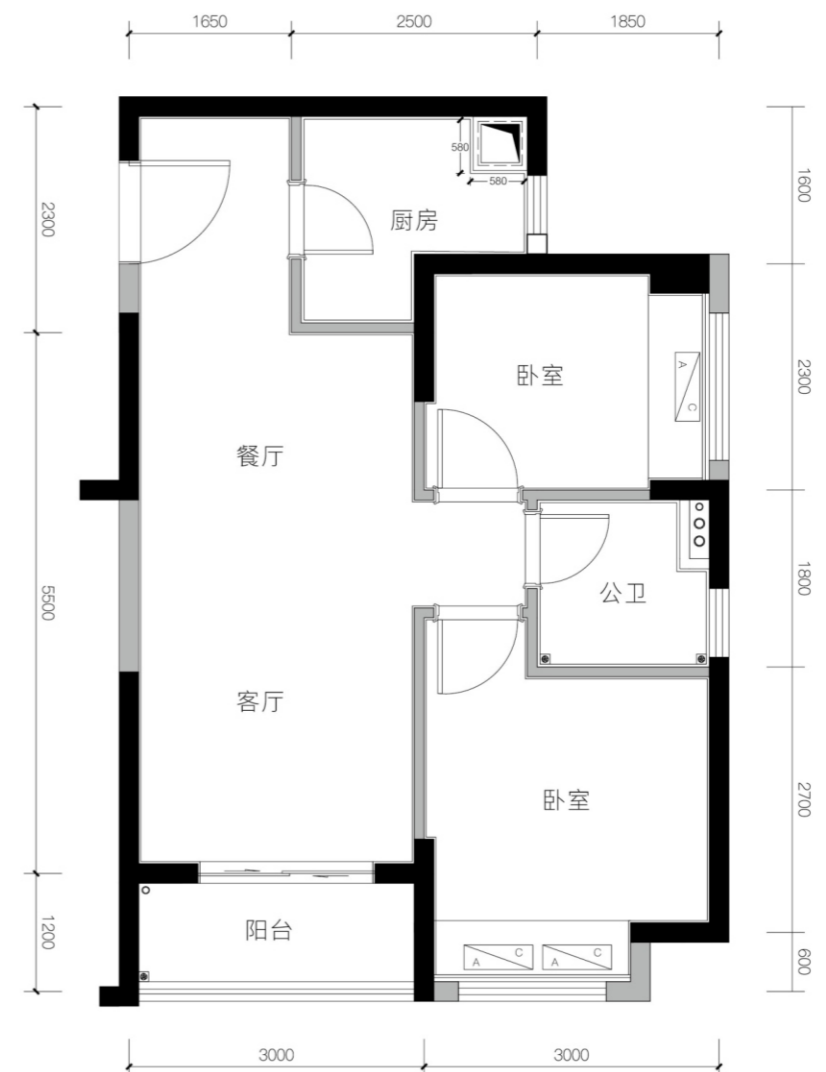
温馨提示

- 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.裙房3层是种植屋面,覆土厚度等因素可能对3层住户造成一定影响。
- 6.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。
- 7.图中“”灰色墙体为非承重预制空心隔墙,改墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明,详见本说明“项目情况说明”第二项的“备注”第8条。
- 8.图中“”黑色墙体为楼体剪力墙,改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。

*备注:本项目安居型商品房选房前,如有更新,请以最新版本为准。

A2 户型

建面约 63.20m² 两房两厅一卫
户型位置:2栋A座



户型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数
2栋A座	3~31层	06	约63.20	约45.97	29

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

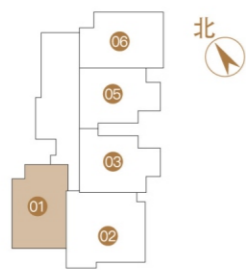
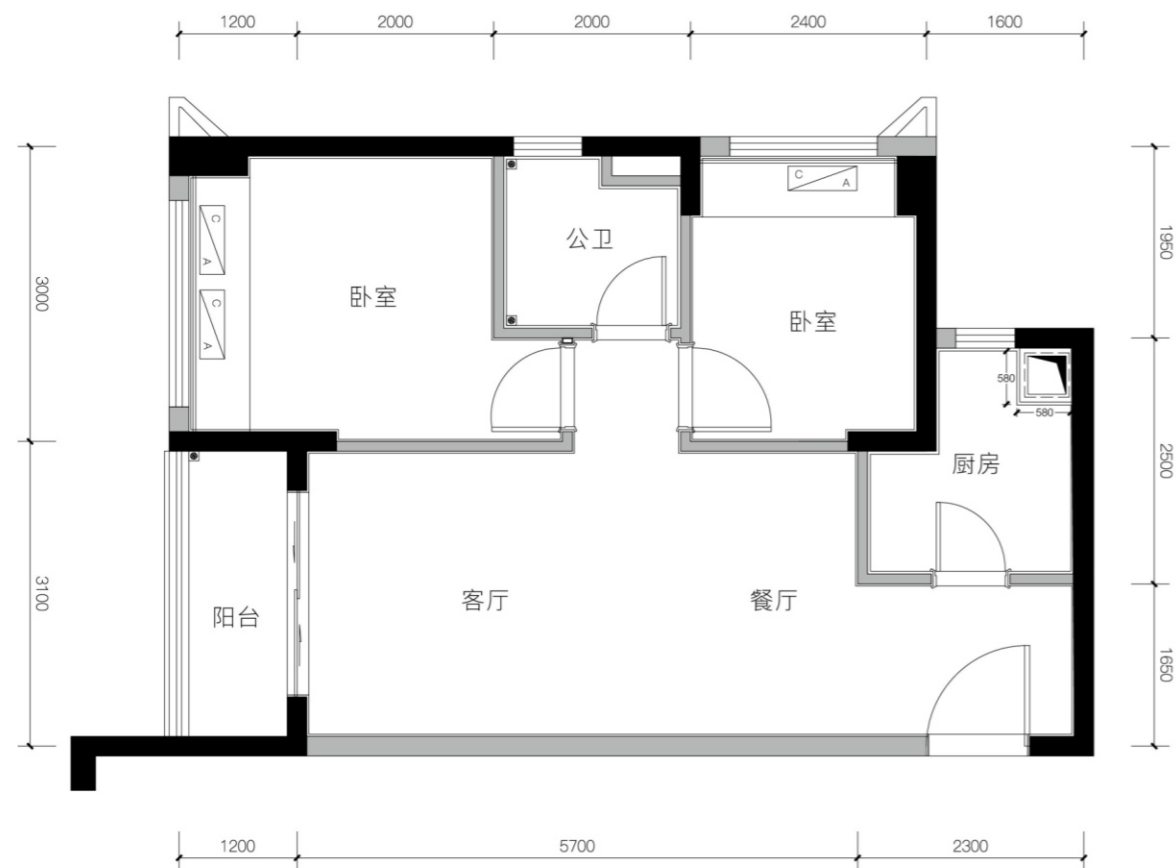
温馨提示

- 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.裙房3层是种植屋面,覆土厚度等因素可能对3层住户造成一定影响。
- 6.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。
- 7.图中“”灰色墙体为非承重预制空心隔墙,改墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明,详见本说明“项目情况说明”第二项的“备注”第8条。
- 8.图中“”黑色墙体为楼体剪力墙,改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。

*备注:本项目安居型商品房选房前,如有更新,请以最新版本为准。

A3 户型

建面约 65.12m² 两房两厅一卫
户型位置:2栋B座



户型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数
2栋B座	3~31层	01	约65.12	约47.81	29

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

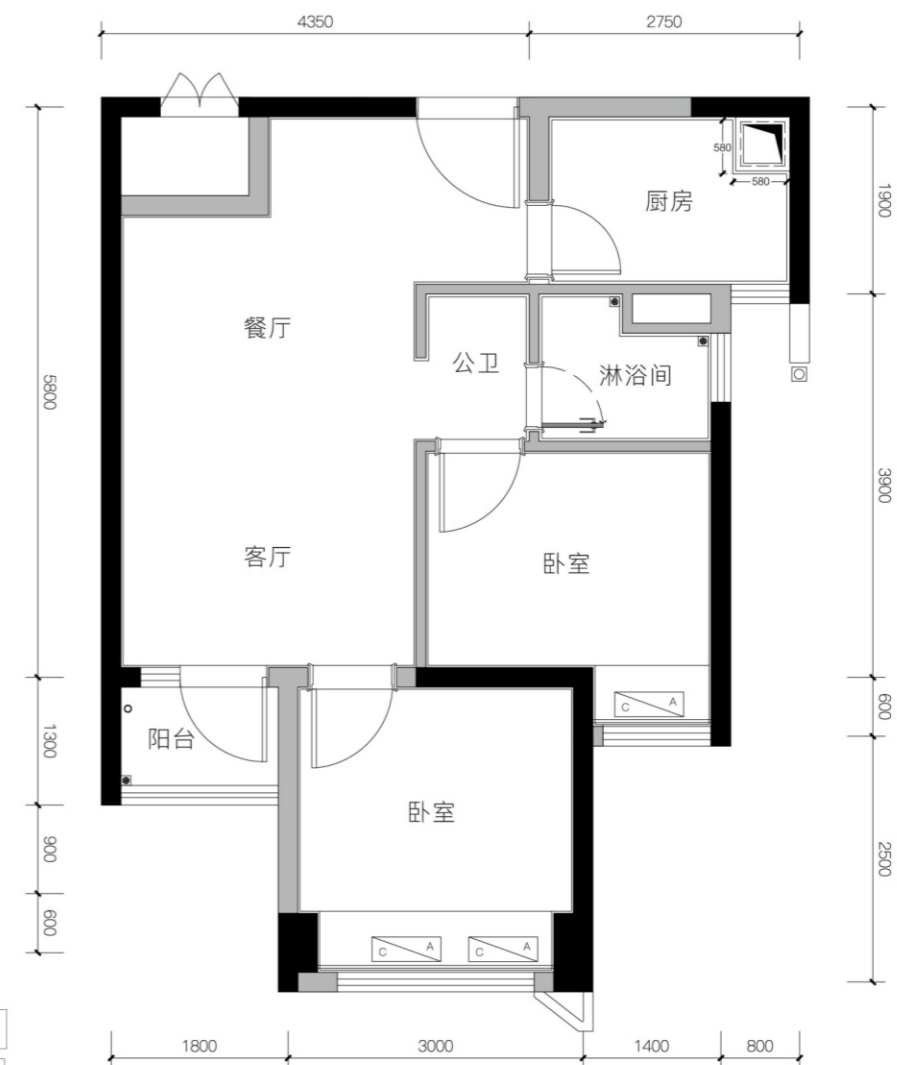
温馨提示

- 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.裙房3层是种植屋面,覆土厚度等因素可能对3层住户造成一定影响。
- 6.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。
- 7.图中“”灰色墙体为非承重预制空心隔墙,改墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明,详见本说明“项目情况说明”第二项的“备注”第8条。
- 8.图中“”黑色墙体为楼体剪力墙,改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。

*备注:本项目安居型商品房选房前,如有更新,请以最新版本为准。

B1 户型

建面约 61.10m² 两房两厅一卫
户型位置:2栋A座、2栋B座



户型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数
2栋A座	3~31层	02	约61.10	约44.44	29
2栋B座	3~31层	03	约60.69	约44.56	29

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

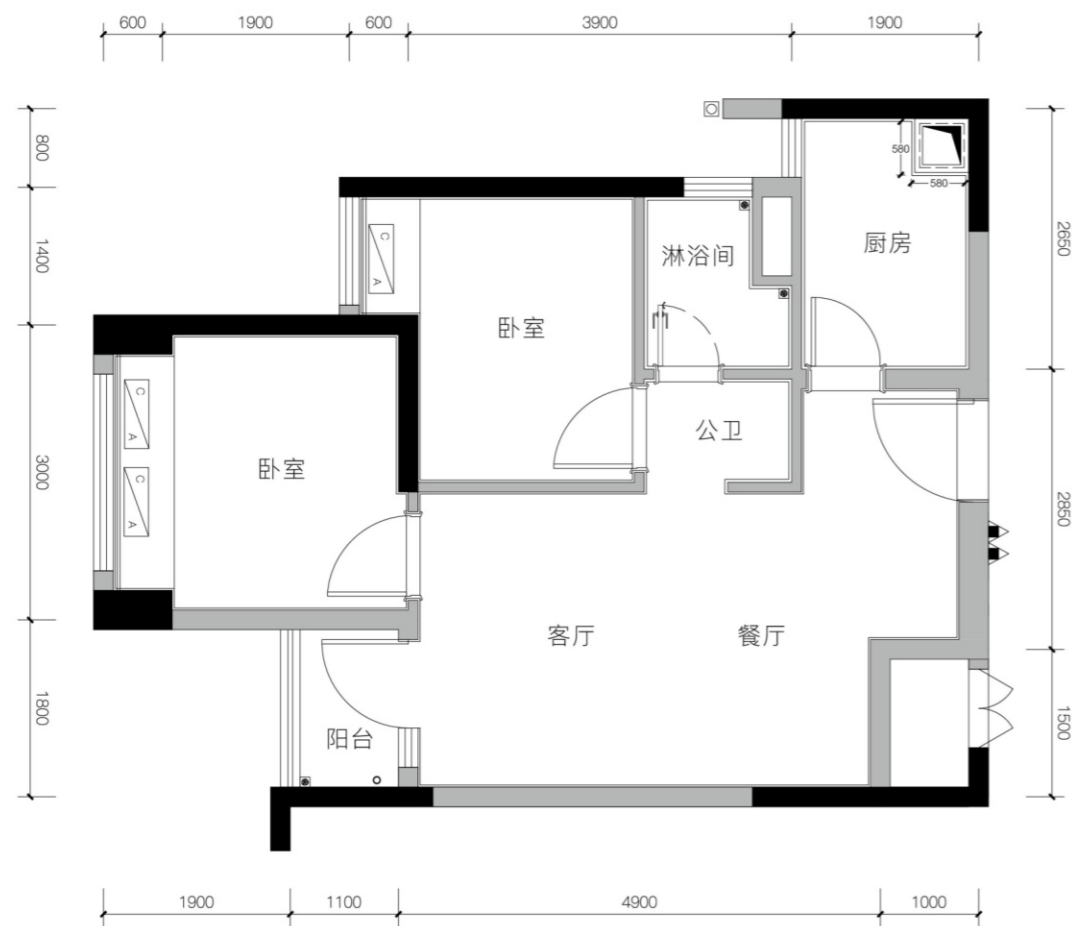
温馨提示

- 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.裙房3层是种植屋面,覆土厚度等因素可能对3层住户造成一定影响。
- 6.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。
- 7.图中“”灰色墙体为非承重预制空心隔墙,改墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明,详见本说明“项目情况说明”第二项的“备注”第8条。
- 8.图中“”黑色墙体为楼体剪力墙,改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。

*备注:本项目安居型商品房选房前,如有更新,请以最新版本为准。

B2 | 60.90m² 两房两厅一卫

户型位置:2栋A座



户型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数
2栋A座	3~31层	03	约60.90	约44.3	29

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

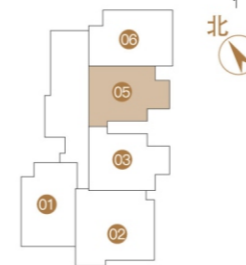
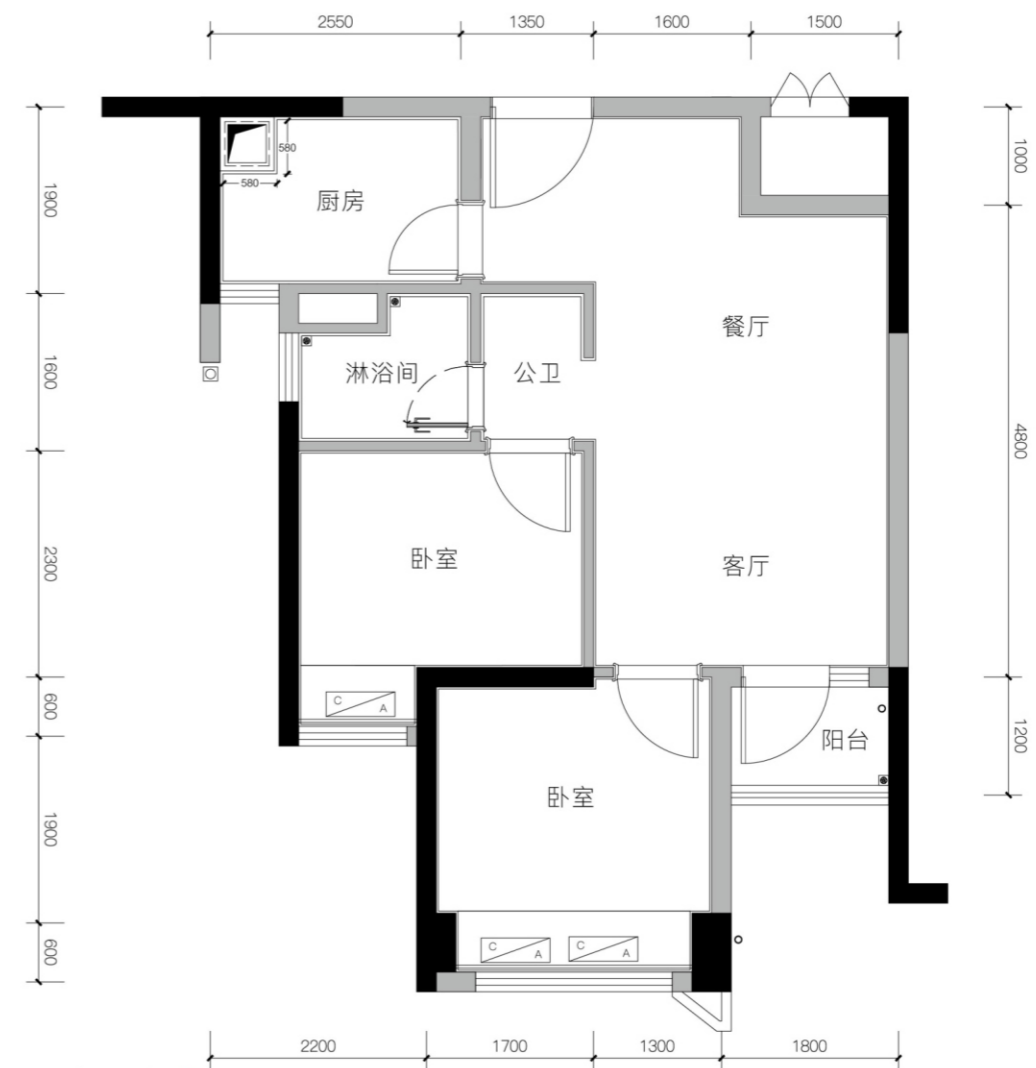
温馨提示

- 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.裙房3层是种植屋面,覆土厚度等因素可能对3层住户造成一定影响。
- 6.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。
- 7.图中“”灰色墙体为非承重预制空心隔墙,改墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明,详见本说明“项目情况说明”第二项的“备注”第8条。
- 8.图中“”黑色墙体为楼体剪力墙,改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。

*备注:本项目安居型商品房选房前,如有更新,请以最新版本为准。

B3 | 60.53m² 两房两厅一卫

户型位置:2栋B座



户型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数
2栋B座	3~31层	05	约60.53	约44.44	29

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

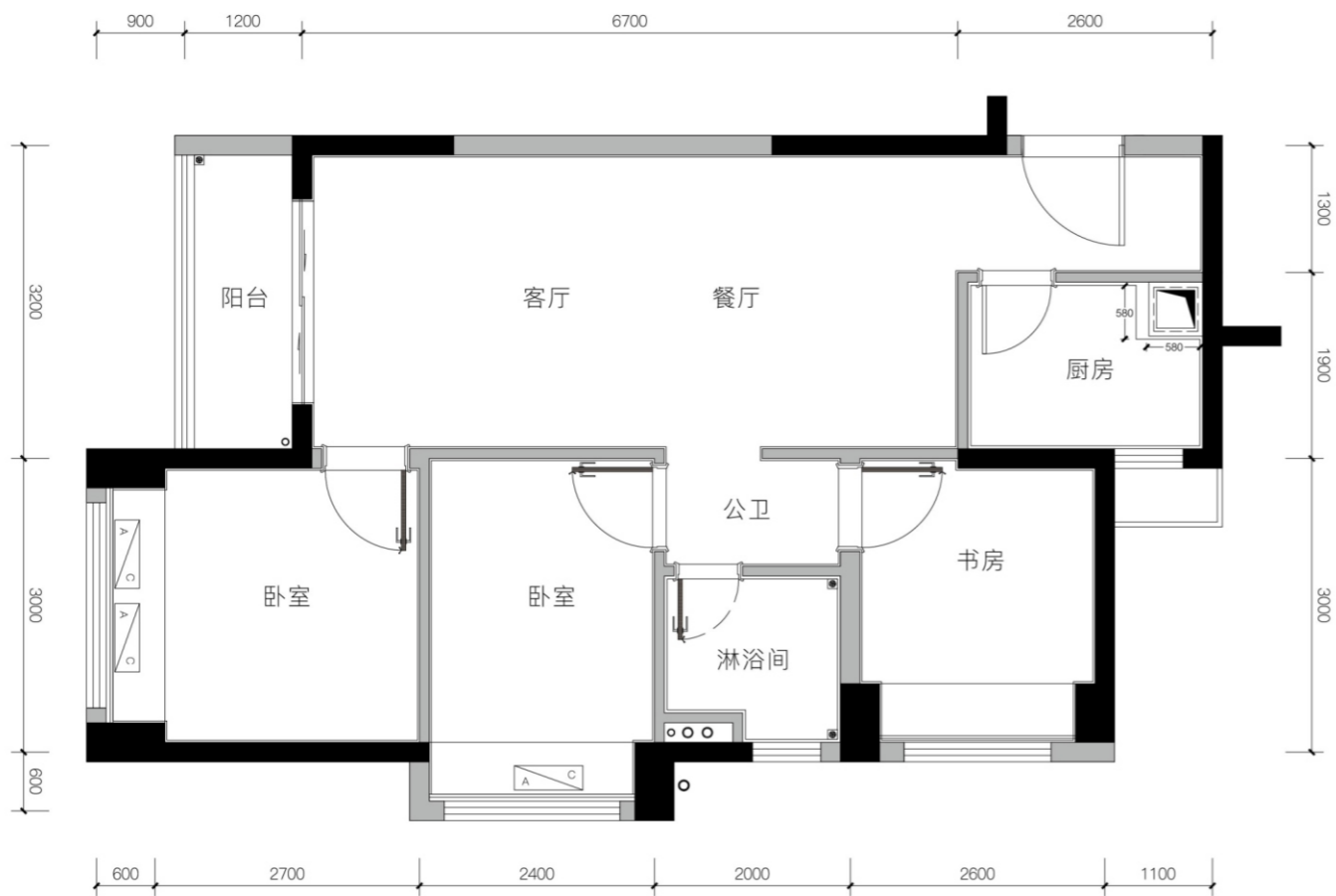
温馨提示

- 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.裙房3层是种植屋面,覆土厚度等因素可能对3层住户造成一定影响。
- 6.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。
- 7.图中“”灰色墙体为非承重预制空心隔墙,改墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明,详见本说明“项目情况说明”第二项的“备注”第8条。
- 8.图中“”黑色墙体为楼体剪力墙,改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。

*备注:本项目安居型商品房选房前,如有更新,请以最新版本为准。

C1 户型

建面约 81.50m² 三房两厅一卫
户型位置:2栋A座



户型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数
2栋A座	3~31层	05	约81.50	约59.28	29

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

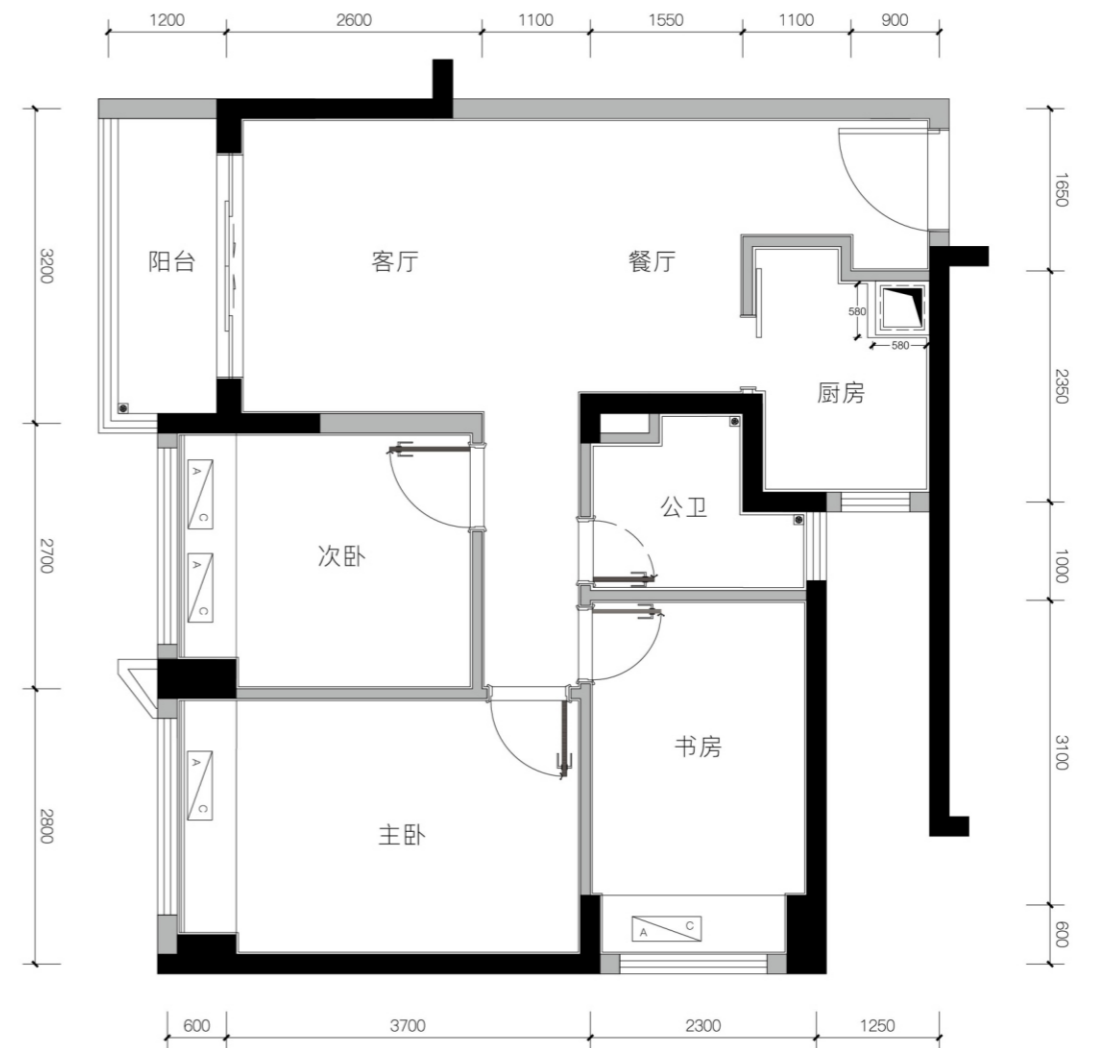
温馨提示

- 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.裙房3层是种植屋面,覆土厚度等因素可能对3层住户造成一定影响。
- 6.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。
- 7.图中“”灰色墙体为非承重预制空心隔墙,改墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明,详见本说明“项目情况说明”第二项的“备注”第8条。
- 8.图中“”黑色墙体为楼体剪力墙,改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。

*备注:本项目安居型商品房选房前,如有更新,请以最新版本为准。

C2 户型

建面约 78.66m² 三房两厅一卫
户型位置:2栋B座



户型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数
2栋B座	3~31层	02	约78.66	约57.75	29

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.裙房3层是种植屋面,覆土厚度等因素可能对3层住户造成一定影响。
- 6.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。
- 7.图中“”灰色墙体为非承重预制空心隔墙,改墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明,详见本说明“项目情况说明”第二项的“备注”第8条。
- 8.图中“”黑色墙体为楼体剪力墙,改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。

*备注:本项目安居型商品房选房前,如有更新,请以最新版本为准。

三、购房现状提示

（一）项目周边提示

1、本项目备案名为《光明云峰汇花园》，地类（用途）为：二类居住用地，建设用地使用期限：自2020年3月24日起至2090年3月23日止。

开发企业以【出让】方式取得，本项目安居型商品房坐落于A520-0179。该地块国有土地使用权证号为：深地合字（2020）M003号，土地使用权面积为：5833.58㎡，建设用地规划许可证号：MG-2019-0010；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》，《深圳市建设用地规划许可证》。

2、本项目东侧临近村民房，西侧为佳兆业光明云峰汇花园04地块项目，南侧为佳兆业云峰汇大厦，北侧目前为村民房及柑山工业区，最终的项目周边状况及后期改造建设均以政府部门公布的相关文件为准。

3、本项目北侧为农民房及柑山工业区，不排除对住户有一定噪音、粉尘等影响，购买时请注意。

4、本项目北侧的翠辉路、东侧的建隆二路、南侧的光明北街、西侧的规划一路均为规划道路，不排除对住户有一定噪音、粉尘等影响，购买时请注意。

5、本地块西侧有公交首末站，不排除对入伙后A、B座部分单位有噪音及尾气的影响，购买时请注意。

6、本项目周边均有政府规划市政路，具体通车时间以政府建设为准，不排除入伙后对小区交通有一定的影响，购买时请注意。

7、本项目红线外可能出现但不包括但不限于拆迁、修缮、新建项目等工程建设，可能对本项目产生一定的影响，购买时请注意。

8、本项目位于翠湖社区，2021年在学区范围内的小学有光明小学、东周小学、华南师范大学光明星河小学、光明区凤凰学校、中山大学深圳附属学校；初中有光明区高级中学、深圳实验光明学校、光明区凤凰学校、光明中学、光明区华夏中学、中山大学深圳附属学校。2021年以后该项目所属学区范围以光明区教育局当年官方公告为准，购买时请注意。

（二）项目内规划提示

本项目可能产生噪声污染源的因素：

1、人行出入口：项目西南侧设置人行出入口，购买时请注意。

2、机动车出入口：本项目车库出入口设置在2栋B座西南角，在A、B座之间设置了消防车出入口；购买时请注意。

3、消防车道：本项目消防车道绕2栋裙房西侧、在2栋A、B座中间设置消防车入口；购买时请注意。

4、空调安装：空调室外机不排除需要高空作业的可能，购买时请注意。

5、电梯机房：塔楼屋顶设有电梯机房，购买时请注意。

6、商业烟道：2栋A座三层至三十一层01号主卧室外墙设有排烟井，购买时请注意。

7、排烟口：本项目2栋A座三层01号房主卧室外墙有地下室排风井，购买时请注意。

8、2栋A座南侧一二层规划有社区菜市场及一层裙楼商业，不排除存在气味、噪音、人流拥挤等影响，购买时请注意。

9、项目内规划配建一所9班幼儿园，邻近2栋B座，且幼儿园出入口位于2栋B座东北侧，不排除存在噪音、人流拥挤等影响，购买时请注意。

本项目可能产生视觉影响的因素：

10、外立面灯光：本项目裙房外立面设有广告位、灯箱、射灯等照明设施，对临近住户可能产生有一定影响，购买时请注意。

11、裙房屋顶：本项目2栋A座三层裙房屋顶住宅外墙1米范围内设置了0.5米高的种植土，外墙1米范围以外设置了1.5米高的种植土不排除会影响2栋A座三层的01、02、03、05号房住户的视线，购买时请注意。

12、2栋A座A1（01）、B1（02）、B2（03）、C1（05）户型距离01地块写字楼较近，不排除涉及玻璃幕墙光反射污染，购买时请注意。

本项目可能产生异味的因素：

13、化粪池：本项目2栋B座西北侧设置化粪池，购买时请注意。

14、本项目2栋A座屋顶有油烟管道，不排除入伙后对2栋A、B座部分单位有一定的环境影响，购买时请注意。

本项目可能影响环境秩序的因素：

15、本项目四个地块在二层通过架空连廊连通，本地块业主可以通过架空连廊到达其他地块并共享其他地块的公共设施，同时其他地块的业主可以通过连廊到达本地块并共享本地块的公共设施，购买时请注意。

16、本项目2栋A座首层、二层设置便民服务站、社区管理用房，首层社区警务室、物业管理用房，不排除对A座的住户有干扰，购买时请注意。

17、2栋A、B座之间有幼儿园大巴出入口及校车车行线路，不排除存在噪音、交通拥堵等影响，购买时请注意。

其他影响因素：

18、本项目红线内社区幼儿园属于公建配套（公立性质，按9个班的标准设置），产权属于政府所有，其实际运营以政府规定为准，购买时请注意。

19、2栋B座三层裙房屋顶设置0.5米高的种植土，不排除会对2栋B座三层的01、02、03、05、06户型的使用有一定的影响，购买时请注意。

20、2栋A座、B座屋顶设置了1.5米高的种植土，不排除会对三十一层的住房使用造成一定影响，购买时请注意。

21、2栋A座02号房与强电井相邻，03号房与弱电井相对邻，2栋B座03号房与强电井相邻，05号房与弱电井相对邻，购买时请注意。

22、2栋A座05号房入户位置有弱电井、水井，购买时请注意。

23、2栋B座02号房入户位置有强电井，06号房入户位置有弱电井，购买时请注意。

24、2栋B座03号房入户门对面有水井门，购买时请注意。

25、2栋A座03号房入户门旁边设置有消防箱，购买时请注意。

26、本项目地下室与旁边01、04地块地下室通过小连通口连通，地下室直接相互连通，购买时候请注意。

27、2栋A座B1（02）、B2（03）户型及2栋B座B1（03）、B3（05）户型卫生间窗户距离较近，购买时请注意。

28、2栋B座B3（05）户型阳台受A1（06）影响，采光较差，购买时请注意。

29、2栋A座和B座3~31层01、06号房（A1户型）套内面积一样，但建筑面积存在差异，购买时请注意。

30、全项目规划内机动车停车位（地上/地下）共计1418个。项目内商业239户，办公437户，住宅为988户（其中商品房698户，安居型商品房290户），商品房住宅、安居型商品房住宅、办公及商业共享全部停车位，购买时请注意。

（三）项目建筑结构及使用提示

1、本项目安居型商品房的标准层高为2.9m，购买时请注意。

2、本项目各楼栋外立面形式变化比较多，各户型外立面可能因为位置不同而存有差异。

3、各楼栋公共楼道区域设有消防栓、烟雾感应器等消防设备，不得以任何方式破坏、封闭、遮挡、拆除此类设备，购买时请注意。

4、给排水管道、消防立管等其他公共设施未经消防部门、管理处允许不得私自更改；所有公共平台、设备平台都不允许以任何形式私自封闭及改建；入住后所有装修或者对房屋结构由物业管理处审批后才能进行。如已通过管理处审批，装修时因改建、扩建而改变原有功能格局的，如：增加洗手间、水龙头等须自行补做防水，并做闭水试验，购买时请注意。

5、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有一定的差别，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差异，所购买户型结构以最终《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。

6、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。

7、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。

8、因节能需要，本项目部分外墙在室内侧设有保温板（xps复合保温板），保温板厚度会占用房间使用面积，设有保温板的墙面不宜吊挂重物，在重力撞击下易破损，购买时请注意。

（四）特别提示

1、如您是通过贷款购房，请在签署认购协议书时，对自己在银行等方面的个人信用做出承诺，个人征信良好可办理银行按揭贷款购房，如因个人征信问题被银行拒绝办理贷款，则您须承诺一次性全款按照合同约定期限交纳购房合同约定的款项；否则，您愿意按合同约定承担违约责任及赔偿开发商的损失。

2、因建筑场地、立面效果，同一单位在不同的位置，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。本项目所有销售信息以政府最终批准之法律文件及双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》为准。

3、在本项目销售资料中展示的总平面图、沙盘模型等，仅作为本项目规划效果示意，与实际状况可能存在差异，仅供参考，具体内容以政府规划部门最终审批的图纸为准。

4、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，买卖双方权利义务以买卖合同约定为准。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，最终以开发商入伙交付为准。

5、本项目单套单位细节以政府批准之法律文件及双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》为准，本项目为毛坯交付。

6、本项目在销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、物业专项维修基金、办理不动产权证与入伙等相关的其他费用。公示价格与买卖合同约定价格不同的，以买卖合同约定价格为准。

7、因受国家以及地方政府的房地产政策影响，购买安居型商品房可能具有一定的风险，请买方务必于正式认购本项目安居型商品房之前对此类信息作谨慎了解，出卖方不承担买方因相关房地产政策变化而引起的任何风险。

8、本项目小区配建一所9班制幼儿园（公立性质），约定于2023年10月31日前移交于政府主管部门，具体投入使用时间以辖区教育行政部门相关公告为准，社区范围内其他幼儿园具体划分和入学政策等相关情况，以辖区教育行政部门相关公告为准。参照《托儿所、幼儿园建筑设计规范》，托儿所、幼儿园的服务半径宜为500m范围，本项目在500m范围内未存在其他社区公立幼儿园。

9、本项目将会在售价上充分考虑以上各项可能对每套房屋及居住造成的不利因素和不同程度影响；以上红线内因素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；由于受条件所限，卖方无法列明所有红线内外的不利因素，请买方在选购前仔细比较并慎重决定。

10、出卖人在销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。

11、双方在签订认购书前，出卖方已向买方详细介绍了本房地产的位置、朝向、通风、采光、间隔以及相关设施设备分布等情况和交易条件，买方亦已亲自勘查本房地产所在位置以及周边区域、道路、交通、绿化、配套设施的相关情况和不利因素，买方已明确知悉、理解、认可、接受前述事项的全部内容且无任何异议。

12、关于合同取得的提示：在您签订《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》及银行按揭贷款合同后，开发商和银行需要对您的合同向政府相关部门办理备案及抵押登记手续，需要时间较长，您不能立刻取得合同原件或复印件，请您充分预估备案及抵押登记时间。

13、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，开发商难以穷举本项目红线内外的所有状况，请买方了解清楚后再行购买。

14、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，开发商保留对本《售房说明书》修改的权利，买卖双方权利义务以最终买卖合同约定为准，敬请知晓。

四、各房号特殊说明

- 1: A座02和03户型、B座03和05户型紧邻电井。
- 2: A座01户型卧室紧邻排烟烟井。
- 3: 所有户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。

A1(01) 户型								
楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	卧室二	阳台一	厨房	卫生间	备注
2栋A座	3层	玄关一侧为剪力墙约200mm，墙后为电井，客厅阳台门墙垛均为剪力墙，阳台栏杆外处为种植屋面	两侧均有剪力墙厚度约200，以及一侧设有排烟井和排风井，户内设置飘窗，飘窗外侧为种植屋面，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，飘窗外侧为种植屋面，并预留空调排水孔	阳台内角设置废水立管，并设置有地漏	厨房内L型墙角为剪力墙体约200厚	内角设置立管井道，外侧设置了排风井，开窗光线会受影响	玄关处分户墙紧邻本层电井，卧室一旁设有排烟井
	4~31层	玄关一侧为剪力墙约200mm，墙后为电井，客厅阳台门墙垛均为剪力墙	两侧均有剪力墙厚度约200，以及一侧设有排烟井，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔			内角设置立管井道	

B1(02) 户型								
楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	书房	阳台一	厨房	卫生间	备注
2栋A座	3层	餐厅与玄关一侧为电井墙体，阳台开设面为内凹面，阳台栏杆外处为种植屋面	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，飘窗外侧为种植屋面，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，飘窗两端均为剪力墙体，并预留空调排水孔	阳台内角设置废水立管和冷凝水管，并设置有地漏	厨房开窗为立面凹处，会有光线影响	内角设置立管井道，窗户开启与相邻户型部分视线相对	户门紧邻电梯厅，人员进出会有一些的噪音影响
	4~31层	餐厅与玄关一侧为电井墙体，阳台开设面为内凹面	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔				

B2(03) 户型								
楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	书房	阳台一	厨房	卫生间	备注
2栋A座	3层	餐厅与玄关一侧为电井墙体，阳台开设面为内凹面，阳台栏杆外处为种植屋面	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，飘窗外侧为种植屋面，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，飘窗两端均为剪力墙体，并预留空调排水孔	阳台内角设置废水立管和冷凝水管，并设置有地漏	厨房开窗为立面凹处，会有光线影响	内角设置立管井道，窗户开启与相邻户型部分视线相对	户门紧邻电梯厅，人员进出会有一些的噪音影响
	4~31层	餐厅与玄关一侧为电井墙体，阳台开设面为内凹面	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔				

C1(05) 户型									
楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	卧室二	书房	阳台一	厨房	卫生间	备注
2栋A座	3层	玄关一侧为剪力墙约200mm，墙后分别为电井和水井，客厅阳台门墙垛均为剪力墙，阳台栏杆外处为种植屋面	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，飘窗外侧为种植屋面，并预留空调排水孔	户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	阳台内角设置废水立管和冷凝水管，并设置有地漏	厨房两侧有剪力墙约200厚，开窗位置处设置空调室外机板	内角设置立管井道	玄关处分户墙紧邻本层电井
	4~31层	玄关一侧为剪力墙约200mm，墙后分别为电井和水井，客厅阳台门墙垛均为剪力墙	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔				

A2(06) 户型								
楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	卧室二	阳台一	厨房	卫生间	备注
2栋A座	3层	餐厅一侧为剪力墙约200，墙后分别为风井和水井，客厅阳台门墙垛均为剪力墙，阳台栏杆外处为种植屋面	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	阳台内角设置废水立管，并设置有地漏	厨房两侧有剪力墙约200厚	内角设置立管井道	厨房和玄关一侧紧邻电梯井道
	4~31层	餐厅一侧为剪力墙约200，墙后分别为风井和水井，客厅阳台门墙垛均为剪力墙	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔				

A3(01) 户型								
楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	卧室二	阳台一	厨房	卫生间	备注
2栋B座	3层	玄关一侧为剪力墙约200，墙后为水井，客厅阳台门墙垛均为剪力墙，阳台栏杆外处为种植屋面	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	阳台内角设置废水立管，并设置有地漏	厨房内L型墙角为剪力墙体约200厚	内角设置立管井道	与02户型共用走道通往电梯厅
	4~31层	玄关一侧为剪力墙约200，墙后为水井，客厅阳台门墙垛均为剪力墙	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔				

C2(02) 户型									
楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	卧室二	书房	阳台一	厨房	卫生间	备注
2栋B座	3层	客厅两侧均有剪力墙约200厚，客厅阳台门墙垛均为剪力墙	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	阳台内角设置废水立管，并设置有地漏，阳台栏杆外处为种植屋面	厨房开窗为立面凹处，会有光线影响，厨房一侧为剪力墙约200，墙后为电井	内角设置立管井道，开窗为立面凹处，会有光线影响	与01户型共用走道通往电梯厅
	4~31层	客厅两侧均有剪力墙约200厚，客厅阳台门墙垛均为剪力墙	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔				

B1(03) 户型								
楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	书房	阳台一	厨房	卫生间	备注
2栋B座	3层	餐厅与玄关一侧为电井墙体，阳台开设面为内凹面，阳台栏杆外处为种植屋面	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，飘窗外侧为种植屋面，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，飘窗两端均为剪力墙体，并预留空调排水孔	阳台内角设置废水立管和冷凝水管，并设置有地漏	厨房开窗为立面凹处，会有光线影响	内角设置立管井道，窗户开启与相邻户型部分视线相对	户门紧邻电梯厅，人员进出会有一些的噪音影响
	4~31层	餐厅与玄关一侧为电井墙体，阳台开设面为内凹面	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔				

B3(05) 户型								
楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	书房	阳台一	厨房	卫生间	备注
2栋B座	3层	餐厅与玄关一侧为电井墙体，阳台开设面为内凹面，阳台栏杆外处为种植屋面	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，飘窗外侧为种植屋面，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，飘窗两端均为剪力墙体，并预留空调排水孔	阳台内角设置废水立管和冷凝水管，并设置有地漏	厨房开窗为立面凹处，会有光线影响	内角设置立管井道，窗户开启与相邻户型部分视线相对	户门紧邻电梯厅，人员进出会有一些的噪音影响
	4~31层	餐厅与玄关一侧为电井墙体，阳台开设面为内凹面	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔				

A1(06) 户型								
楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	卧室	阳台一	厨房	卫生间	备注
2栋B座	3层	餐厅与玄关一侧为剪力墙约200，墙后为电井，阳台门墙垛均为剪力墙	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	阳台内角设置废水立管和冷凝水管，并设置有地漏	厨房两侧有剪力墙约200厚	内角设置立管井道	玄关处分户墙紧邻本层电井
	4~31层	餐厅与玄关一侧为剪力墙约200，墙后为电井，阳台门墙垛均为剪力墙	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔	两侧均有剪力墙厚度约200，户内设置飘窗，并预留空调排水孔				

备注：如买方自愿选择购买上述住房，即表明买方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本公司提出任何赔偿或补偿要求。