



此图仅为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。

兆邦基端慧苑
售房说明书

安居型商品房

自驾路线
导航“兆邦基·端慧苑”即可



公交站点及路线

将石站---E3路 E15路 M193路 M216路 M217路 M218路
M234路 M238路 M256路 M337路 M366路 M410路 M411路 M436路 M495路
M529路 M548路 M549路 B966路 325路 882路

深圳市沧然实业发展有限公司 编制

二零二三年一月

尊享热线 2291 6888 深圳·光明·高级中学旁

开发商:深圳市沧然实业发展有限公司。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,不构成邀约或允诺,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。

光明高级中学

周家大道

松白路

规划路

小学

将石工业区路

第4单元(安居型商品房)

翡翠悦城
(办公楼)

翡翠悦城(公寓)

翡翠悦城(住宅)

翡翠悦城(住宅)

64.43m²
(安居房)

64.43m²
(安居房)

65.76m²
(安居房)

65.25m²
(安居房)

65.67m²
(安居房)

02

03

04

06

07

- 65.25m²
- 64.43m²
- 65.76m²
- 64.43m²
- 65.67m²

一、购房须知

特别提示

本售房说明书作为兆邦基端慧苑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 ----- PAGE02

- (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 ----- PAGE03

- (一) 简介
- (二) 住房交付标准
- (三) 项目总平示意图
- (四) 地块总平示意图
- (五) 楼层平面图

三、兆邦基端慧苑安居型商品房购房现状提示 ----- PAGE16

- (一) 项目周边规划提示
- (二) 项目红线内情况及局部结构说明
- (三) 特别提示

四、各房号特殊情况说明 ----- PAGE18

(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、兆邦基端慧苑安居型商品房是预售房，预计交付使用时间为2023年9月30日。本项目安居型商品房的配售均价为20,818元/平方米（按建筑面积计算）。此批住房未做精装修，交付标准以样板房或买卖合同约定为准，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、自买卖合同签订之日起满10年的，买受人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

兆邦基端慧苑项目设置有社区体育活动场、文化活动室、物业服务用房、小型垃圾转运站、便民服务站等配套设施，除物业服务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政府所有，法律另有规定的除外。

(四) 物业服务

本项目依法以招标方式聘请具有三级资质的深圳市兆邦基物业服务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3.9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。

4、本项目普通商品房预计交付使用时间为2023年12月31日。

二、项目情况说明

(一) 简介

兆邦基端慧苑总占地面积11382.1平方米，容积率≤6.3，总建筑面积71700平方米，包括住宅39200平方米(含保障性住房8380平方米，配建类型为安居型商品房;物业服务用房100平方米)，商务公寓22710平方米(含人才公寓2410平方米、物业服务用房100平方米)，公共配套设施1550平方米(其中，文化活动室1000平方米便民服务站400平方米，小型垃圾转运站150平米)，社区体育活动场地占地570平方米。另，地下公共充电站不小于700平方米(不少于8个快速充电位)。

本项目属于更新项目，共有4座塔楼，其中3座为商品房，1座为公寓，安居型商品房在四单元（含部分商品房），本次销售的安居型商品房总套数为129套，建筑面积均为约65平方米的两房单位（具体户型以及面积以政府批准文件为准）。

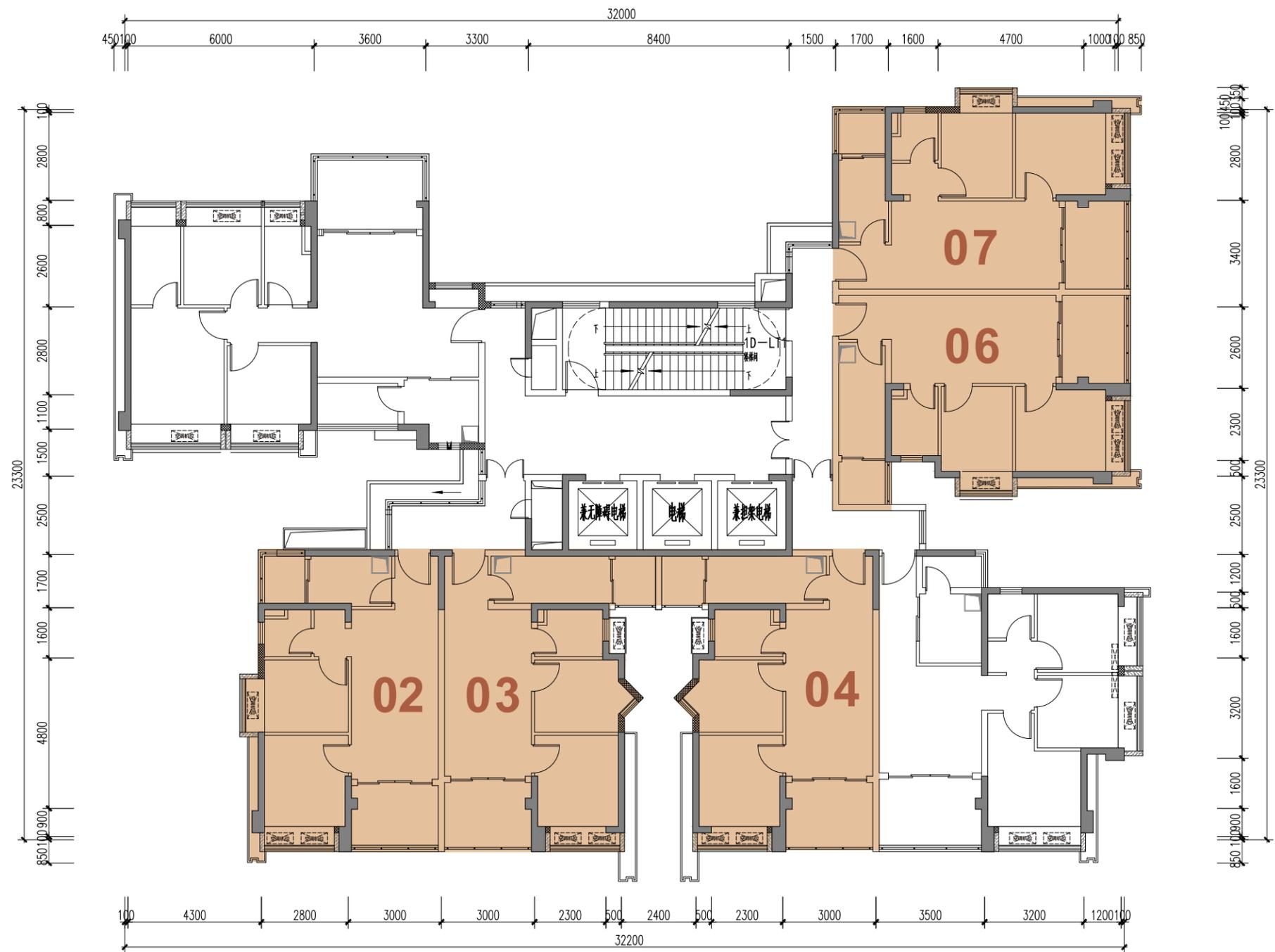
(二) 住房交付标准

序号	项目名称	配置内容
户内交付标准		
1	入户门	防盗门
2	外墙窗户	铝合金窗
3	室内墙面	水泥腻子(阳台墙为外墙涂料)
4	室内地面	水泥砂浆找平
5	室内顶棚	水泥腻子(卫生间为防水涂料，阳台墙为外墙涂料)
6	卫生间、厨房地面	水泥砂浆找平(卫生间防水处理完)
7	卫生间、厨房墙面	防水处理（厨房按设计为局部防水）
8	开关、插座	室内设计合理配置开关、插座。客厅、卧室、厨房、卫生间设置节能灯泡
9	对讲系统	客厅设置对讲系统
10	给水	厨房、卫生间按设计配置冷热水管，洗衣机位置配备给水。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设计要求配备
12	天然气	厨房和热水器按设计位置配置燃气管道和接驳点
公共区域交付标准		
13	首层大堂及电梯厅	地面瓷砖、墙面瓷砖、天花乳胶漆
14	标准层走道	地面瓷砖、墙面瓷砖、天花乳胶漆
15	地下车库	地面地坪漆、墙柱面乳胶漆、天花乳胶漆
16	架空层	地面瓷砖、墙柱面乳胶漆、天花乳胶漆
17	消防楼梯间	地面水泥砂浆地面、墙面乳胶漆、顶棚乳胶漆
18	地下室塔楼电梯厅走道	地面瓷砖、墙面瓷砖、天花乳胶漆

备注：

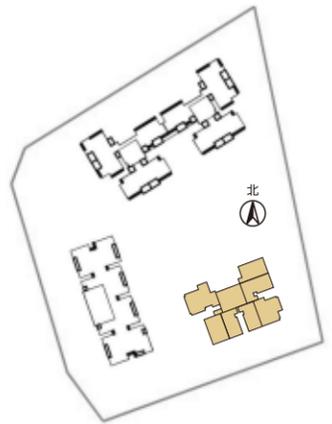
- 1)1栋4单元住宅塔楼（含安居型商品房和普通商品房）为装配式建筑，住宅塔楼各户型套内外墙内保温板及其面板厚度约为4公分左右；
- 2)在公共区域按国家消防规范在相应位置配置消防灭火系统；
- 3)前室和楼梯间按国家消防规范在相应位置设置了加压送风口；
- 4)塔楼楼梯间、前室、走道的部分位置按国家消防规范设置了室内消防栓；
- 5)因2层与3层交界处结构转换，3层存在共用排水管从套内地面垫层内通过的情况，如管道后期有堵塞或漏水，可能存在业主需要配合相关人员进屋维修的情况；
- 6)本交付标准文字说明仅供参考，房屋交付标准以买卖合同约定内容为准；
- 7)4单元安居型商品房采用外墙内保温做法，在室内的部分墙面会局部形成墙面凸起。其中，在需要做保温的室内无水部位采用保温板+石膏板的复合板做法，有水部位（厨房、卫生间等）采用保温板+面砖饰面做法（面砖饰面做法由购房者验收后二次装修施工）；
- 8)户内分隔墙为轻质隔墙；
- 9)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，楼层中的非承重隔墙（含相邻两户之间的分户隔墙）均采用预制空心隔墙板组合而成。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，非承重预制空心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。此外，由于节能要求，外墙内侧有保温构造，东西向玻璃门窗有遮阳构造。

楼层平面图 02、03、04、06号:3层-29层 07号:3层-23层



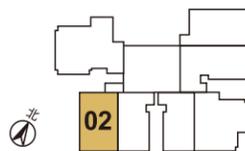
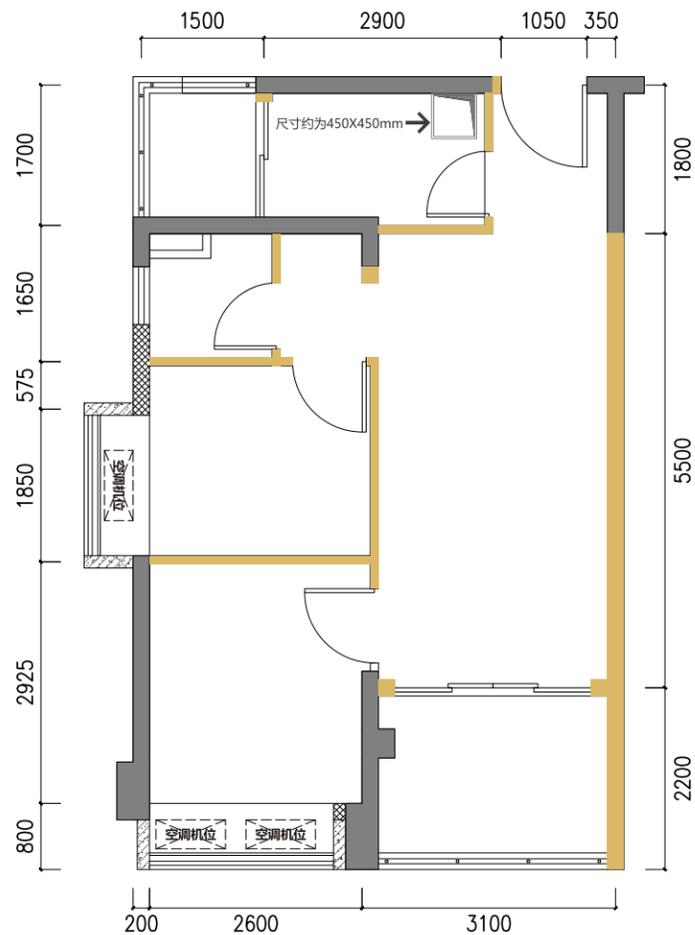
温馨提示:

- 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, 03、04户型考虑对视影响, 卧室设计为异形凸窗;
- 3.户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意;
- 4.图中“□”排烟井, 尺寸约为450X450mm
- 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、门窗等可能存在少量差异;
- 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。



02 户型

建面约 64.43m²
两房两厅一卫
户型分布:1栋4单元 3~29层



户型位置	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	套数
1栋4单元	3-29	02	约64.43	约48.27	27

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

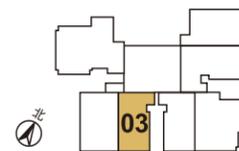
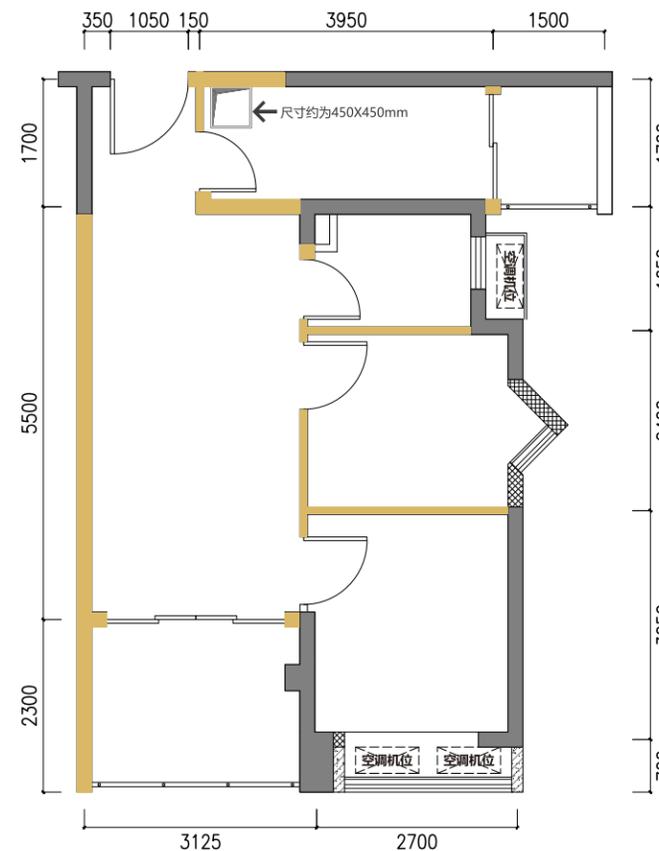
温馨提示:

- 1、圈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、1层为架空层、入户大堂、绿化空间、商业和公共配套;
- 6、3层部分户型外围有露台、结构板、雨篷等构件及外立面造型等,可能对住户造成一定影响;
- 7、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;
- 8、图中“黄色墙体”为非承重预制空心隔墙,该墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明,详见本售房说明书中P3页“项目情况说明”第二项的“备注”第九条;
- 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。
- 10、图中“□”“排烟井”,尺寸约为450X450mm

备注:本项目安居型商品房选房前,如有更新,请以最新版为准。

03 户型

建面约 65.76m²
两房两厅一卫
户型分布:1栋4单元 3~29层



户型位置	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	套数
1栋4单元	3-29	03	约65.76	约49.27	27

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

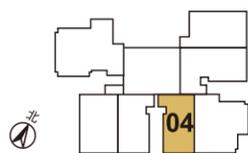
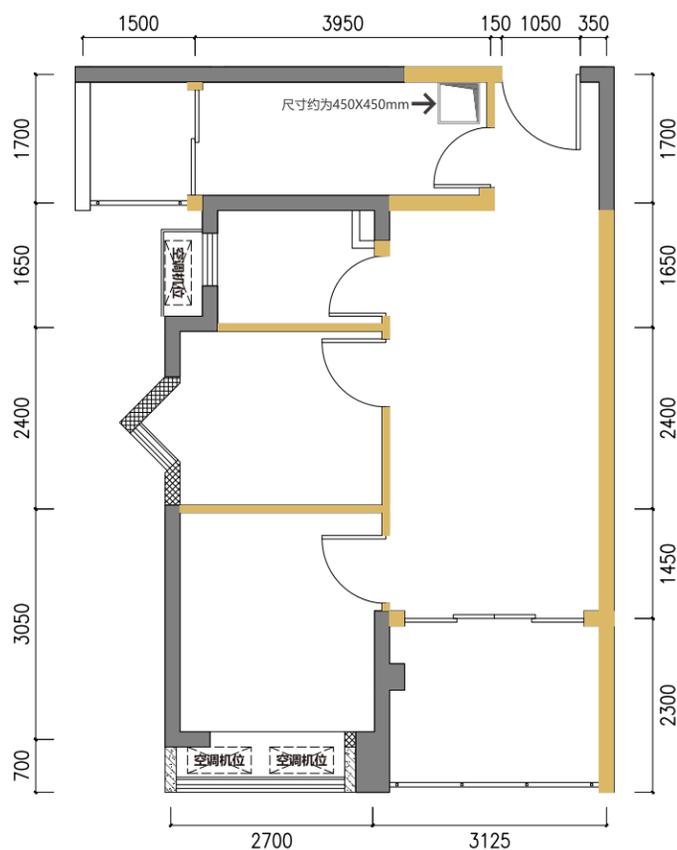
温馨提示:

- 1、圈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、1层为架空层、入户大堂、绿化空间、商业和公共配套;
- 6、3层部分户型外围有露台、结构板、雨篷等构件及外立面造型等,可能对住户造成一定影响;
- 7、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;
- 8、图中“黄色墙体”为非承重预制空心隔墙,该墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明,详见本售房说明书中P3页“项目情况说明”第二项的“备注”第九条;
- 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。
- 10、图中“□”“排烟井”,尺寸约为450X450mm

备注:本项目安居型商品房选房前,如有更新,请以最新版为准。

04 户型

建面约 65.67m²
两房两厅一卫
户型分布: 1栋4单元 3~29层



户型位置	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	套数
1栋4单元	3-29	04	约64.43	约48.27	27

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

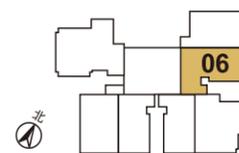
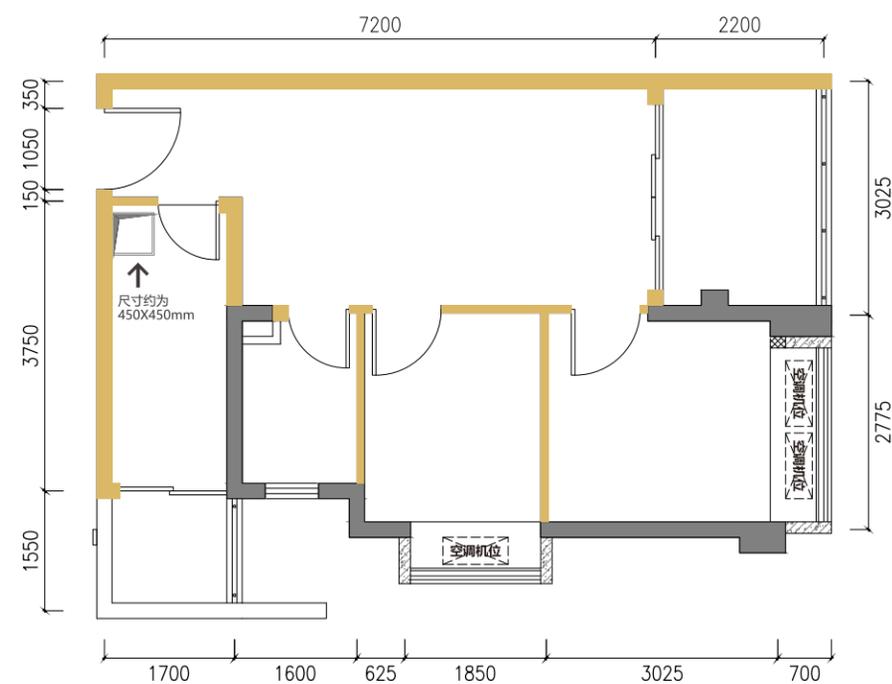
温馨提示:

- 1、圈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、1层为架空层、入户大堂、绿化空间、商业和公共配套;
- 6、3层部分户型外围有露台、结构板、雨篷等构件及外立面造型等,可能对住户造成一定影响;
- 7、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;
- 8、图中“黄色墙体”为非承重预制空心隔墙,该墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明,详见本售房说明书中P3页“项目情况说明”第二项的“备注”第九条;
- 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。
- 10、图中“□”“排烟井”,尺寸约为450X450mm

备注:本项目安居型商品房选房前,如有更新,请以最新版为准。

06 户型

建面约 65.25m²
两房两厅一卫
户型分布: 1栋4单元 3~29层



户型位置	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	套数
1栋4单元	3-29	06	约65.25	约48.89	27

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:

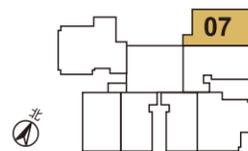
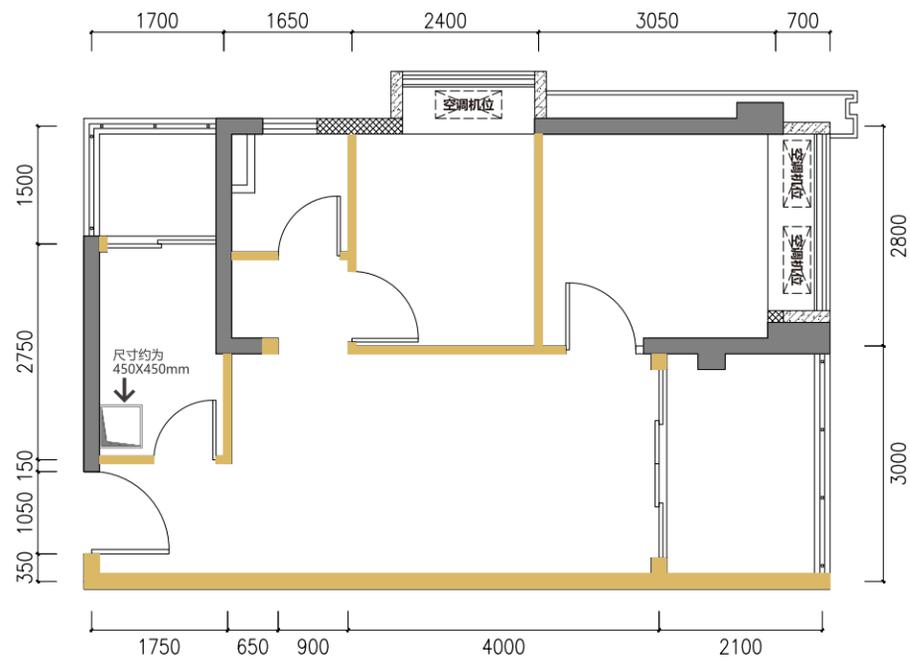
- 1、圈中标注尺寸为参考尺寸;
- 2、户型平面图均不反映户型朝向;
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意;
- 4、同一户型平面结构基本一致,因建筑场地立面效果等原因相同户型结构、门窗等可能存在少量差异;
- 5、1层为架空层、入户大堂、绿化空间、商业和公共配套;
- 6、3层部分户型外围有露台、结构板、雨篷等构件及外立面造型等,可能对住户造成一定影响;
- 7、相同户型单位因楼层不同,局部结构、剪力墙厚度、面积等可能有所不同,最终交付标准以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准;
- 8、图中“黄色墙体”为非承重预制空心隔墙,该墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明,详见本售房说明书中P3页“项目情况说明”第二项的“备注”第九条;
- 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。
- 10、图中“□”“排烟井”,尺寸约为450X450mm

备注:本项目安居型商品房选房前,如有更新,请以最新版为准。

三、购房现状提示

07 户型

建面约 64.43m²
两房两厅一卫
户型分布: 1栋4单元 3~23层



户型位置	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	套数
1栋4单元	3-23	07	约64.43	约48.27	21

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、圈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卫生间门均为示意;
- 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、1层为架空层、入户大堂、绿化空间、商业和公共配套;
- 6、3层部分户型外围有露台、结构板、雨篷等构件及外立面造型等,可能对住户造成一定影响;
- 7、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;
- 8、图中“黄色墙体”为非承重预制空心隔墙,该墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明,详见本售房说明书中P3页“项目情况说明”第二项的“备注”第九条;
- 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。
- 10、图中“□”“排烟井”,尺寸约为450X450mm

备注:本项目安居型商品房选房前,如有更新,请以更新版为准。

(一) 项目周边规划提示

① 本项目案名为《兆邦基端慧苑》。地类(用途)为:二类居住用地,商业用地。本块土地使用年期为70年,从2018年12月28日至2088年12月27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宗地号为A619-0462的地块,该地块深圳市土地使用权出让合同书的编号为:深地合字(2018)M007号,土地面积约为11382.1m²,建设用地规划许可证号:深规土许MG-2018-0007号,深圳市建设工程规划许可证:深规土建许字MG-2019-0006(改1)号,配建了安居型商品房8380m²;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》、《深圳市建设工程规划许可证》;

② 项目到项目红线外的建筑物距离仅供参考;本项目红线外非出卖人开发范围,因各种原因引起的调整、变化和影响,具体以政府相关部门公布的信息为准,出卖人不承担相关责任,如有变化,届时出卖人将不再另行通知;

③ 本项目位于新庄社区,小学学区范围为深圳市教育科学研究院实验小学(光明)、深圳市教育科学研究院实验学校(光明)、光明区秋硕小学、光明区实验学校;初中学区范围为光明区实验学校、光明区第二中学、深圳实验光明学校、光明高级中学、深圳市教育科学研究院实验学校(光明)(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);本项目所在具体学区划分和积分入学政策等相关情况,可查询:光明区政府在线(<http://www.szgm.gov.cn/>)-政务服务-重点服务-学位申请;

④ 周边有大同富工业区、塘尾工业区,东坑工业园、长丰工业区、及利豪澳达科技园、金谷动务科技园,主要涉及噪音、粉尘、气味等影响;

⑤ 项目西侧为城市主干道松白路的辅路,对邻近物业使用人主要涉及噪音干扰;

⑥ 项目北侧有加油站和加气站,有关部门均审批通过。北侧为规划市政道路(现状为新围路),南侧为将富路,东侧为小学用地,主要涉及邻近物业使用人有一定影响;

⑦ 项目西北侧约300米有中国科学院大学深圳医院西院区;

⑧ 项目西南侧约90米设有将石公交站;

⑨ 项目北侧约200米有光明高级中学;

⑩ 项目南侧约120米有秋园雅苑小区;

⑪ 项目东面约20米有政府规划的公立学校;

⑫ 本项目周边规划道路为合建一路(纯景路)、将石工业区路(将富路)和太阳路,将石工业区路正由本项目施工占用,合建一路(纯景路)和太阳路正由区建筑工务署负责开展前期工作;

⑬ 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,主要涉及对本项目产生一定影响。

(二) 项目红线内情况及局部结构说明

本项目红线内的以下信息来源于政府批准的规划及设计方案,如因规划及设计方案调整而导致信息变化的,以最终政府审批的规划及设计方案为准。

① 项目内规划有便民服务室,位于裙房一层06号和二层04号;

② 项目内规划有文化活动室,位于裙房一层04号和二层03号;

③ 本项目建筑区划内规划停车位共计690个在项目建筑区划内,商业117套、住宅342套、公寓406套、安居房129套、人才公寓89套共享全部停车位,规划用于停放汽车的车位应当首先满足业主的需求。

④ 项目设有地下停车场,小区共有2个车行出入口和1个主要人行出入口,车行出入口设置在南北两条市政路上,人行主入口结合商业裙房设置在西面松白路上。车库出入口主要涉及对相关单位产生噪音污染及人流通行等影响;

⑤ 项目地下一层一单元、二单元位置设置公共充电站,主要涉及交通影响;

⑥ 公共开关房、配电房、发电机房在地下室一层,生活水泵房、消防水泵房,均设置在地下二层。本项目配电房风井口及地下停车位排风口运行时,主要涉及噪音和热风等影响;

⑦ 本项目所有公共空间,包括架空层、电梯厅、楼梯间、管井、烟道等均严格按照测绘原则分摊,个人不能对其位置、功能提出异议;

⑧ 本项目东侧为规划小学,南侧规划项目端慧南苑首层为公交首末站,主要涉及噪音影响;

⑨ 项目沿南、北道路设计二层裙楼,沿西侧道路设计四层裙楼;在裙楼上设计4座塔楼;裙房楼顶平台(包括公配跟商铺)区域1栋1单元1层、3层,1栋2单元1层、3层,1栋3单元1层、1栋4单元1层未来设置架空休闲绿化场所;1栋1单元1层、1栋2单元1层、1栋3单元1层、1栋4单元1层未来规划设置架空休闲绿化,主要涉及噪音等影响;

⑩ 本项目裙房屋顶包含加压机房,离四单元最近距离约15米。另有1台风机及风机管线,主要涉及对1栋4单元01、02户型靠西侧房间有噪声、异味及视觉影响。

⑪ 消防控制室位于1栋2单元首层;

⑫ 项目四周均有建筑,主要涉及对商品房使用人有一定的采光影响;

⑬ 项目1栋3单元规划有消防避难空间,位于10层和25层;

⑭ 项目1栋3单元除商务公寓外，包含89套人才公寓；1栋4单元规划除商品房之外，包含129套安居型商品房；

⑮ 电梯品牌：广州广日电梯工业有限公司，塔楼屋面以上设置有电梯机房，配置空调；

⑯ 烟道排放形式：商住分离，管道集中排放；

⑰ 避难楼层：避难楼层上层与下层净高无差异；

⑱ 连廊是否建设，以政府最终审批为准；

本项目可能产生异味的因素：

⑲ 1栋四单元南侧各设置了一个化粪池，不排除对于部分楼层使用者有异味影响；

⑳ 小型垃圾转运站：位于1栋1单元1层东北角，不排除对于部分楼层使用者有异味影响；

本项目可能产生视觉影响的因素：

㉑ 外立面灯光：本项目为现代风格，立面材料有玻璃幕墙、铝板、涂料等，项目内为提升项目品质，可能设置泛光照明；

㉒ 1栋4单元02、03、04户型距离端慧南苑（办公楼）较近，主要涉及LED广告牌光污染及玻璃幕墙光反射污染；

㉓ 1栋4单元03、04、06户型距离端慧南苑（办公楼）较近，厨房和部分房间可能导致采光差（日照由设计院经过计算的，满足要求，同时其他间距满足规范要求）；

本项目可能产生噪音的因素：

㉔ 西侧为松白路，该道路为光明城市主干道，主要涉及噪音、汽车尾气等影响。南侧规划道路为将石工业区路，主要涉及噪音、粉尘等影响；

㉕ 东侧规划有幼儿园及小学，主要涉及噪音、交通拥堵等影响；

㉖ 周边有城中村，主要涉及电动车嘈杂、人流等影响；

㉗ 西南侧为端慧南苑（办公楼），主要涉及噪音、人流等影响；

㉘ 1栋4单元地下停车场出入口，主要涉及噪音影响。

（三）特别提示

① 本项目为城市更新项目，涉及项目返迁户，及部分停车位由上述返迁户固定使用等问题；

② 本项目幼儿园竣工验收后将移交给政府主管部门，其办学性质、开学时间由政府主管部门最终确定；

③ 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；

④ 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；

⑤ 本项目的销售价格、销售时间、销售地点、销售方式、购房规则及流程由出卖人根据相关要求制定，请注意最新动态；

⑥ 基于城市建设的实际需要，本项目周边环境和规划将来可能发生调整，如发生任何规划调整，出卖人对此不承担法律责任，且不再另行通知；

⑦ 物业管理用房产权归全体业主共有，服务本小区，不得改变功能；本项目营销中心为临时展示空间，交楼后为商业；本物业交付后及商业运营时的停车场使用，以相应的停车场经营管理单位制定的规则为准；

⑧ 买方确认：买方签订认购书前，卖方已向买方明示双方将签订的《深圳市安居型商品房买卖合同(预售)》及附件(以下简称“买卖合同”)文本和法律法规规定的卖方应出示的与交易物业有关的其他文件、证书、相关收费项目和收费标准及提示，包括：所有买卖合同及附件、购房指引、按揭须知(按揭贷款文件及应提交的资料)、临时业主公约(暂定名称，最终以出卖人确定的文件名称为准)、前期物业管理服务合同、土地使用权出让合同书及其补充协议或《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《房地产预售许可证》、主管部门批准的总平面图、立面图、剖面图、楼层平面图、分户平面图、红线内外不利因素、风险提示及各种购房声明文件等，卖方已在销售现场公示并作出解答，买方已认真查阅并理解、知悉及认可上述文件内容。卖方已采取合理方式提请买方注意免除卖方责任或限制买方权利的合同条款，并按照买方的要求对该类条款予以说明。买方已明确知悉、理解并同意上述提示、文本、须知和协议等并充分考虑了卖方的提示，无异议，并已充分了解所有本房地产的状况、交易条件，同意认购书及本补充协议约定签订或确认上述文本，且确认在签订认购书后不以修改、删减前述已同意之文本或增补文本中未显示条款或其他法律文件为由而拒绝签订买卖合同及其相关文件；

⑨ 本项目批准预售的备案价格是毛坯价格，出卖人会按毛坯进行销售；

⑩ 关于本项目的模型、售楼广告、户型图、效果图、路牌广告、影音广告、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、标准等不构成卖方的要约，不作为认购书及本补充协议或者买卖合同的

组成部分，相关数据、资料、图片等内容以买卖双方书面确认为准；

⑪ 买方确认：双方在签订认购书前，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 买方确认：买方在签订认购书前，买方已经向政府相关部门、金融机构充分了解国家和深圳相关的购房限制性规定(限购、限贷、限外等),买方确认并承诺买方具备履行本补充协议所相应的购房资格和贷款资格，买方亦承诺向卖方提交的全部资料均真实有效；如因买方违反上述承诺导致认购、买卖合同无法继续履行的，一切法律责任概由买方承担，买方应赔偿卖方由此遭受的所有损失，且买方已付定金卖方有权不予返还；

⑬ 买方需通过银行转账、POS机刷卡等方式向卖方缴纳房款，并及时取得加盖卖方财务专用章的收款收据，以确保买方的权益。如买方将房款或相关的购房款用以现金或转账方式给除卖方以外的任何个人(包含但不限于卖方任何人员及销售代表公司人员)，该行为对卖方不发生法律效力，卖方对此不承担任何责任，买方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卖方支付购房款；

⑭ 本项目的不利因素，信息来源于目前环境现状或相关政府规划，出卖人在售价中已经充分考虑了以上各项因素可能对居住造成的影响；

⑮ 受条件所限，出卖人无法全部列举除本须知之外的所有不利因素；建议买受人在充分了解周边环境及规划后再作决策；

⑯ 本项目小区配建幼儿园约定于2023年12月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。

备注：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，我司难以穷举本项目红线内外的所有状况，请买方在购买前仔细比较，慎重决定。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，我司保留对本《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

房号	02	03	04	06	07
楼层	3-29层				3-23层
客厅及餐厅	剪力墙厚度约20cm				
卧室	剪力墙厚度约20cm有空调机位冷凝水管(空调支架自理)				
客厅阳台	有排水管和冷凝水管、局部遮挡				
厨房阳台	有排水管、燃气管(阀)遮挡				
卫生间	有排水管和通气管局部遮				
	有排水管和通气管局部遮挡、有空调机位(空调支架自理)				
	有排水管和通气管、局部遮挡				

温馨提示：

1、客厅及卧室未预留空调管道口，因客厅阳台有排水管和冷凝水管，且距离阳台门框较近，购房者后期若自行施工，主要涉及楼栋整体结构的风险；

2、阳台设计存在承重梁，购房者后续使用会存在一定风险。

3、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，楼层中的非承重隔墙（含相邻两户之间的分户隔墙）均采用预制空心隔墙板组合而成。如果住户需对该墙面结构实施破坏性作业时（包括但不限于钉钉、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，非承重预制空心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。此外，由于节能要求，外墙内侧有保温构造，东西向玻璃门窗有遮阳构造。

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。