

万科光年四季 安居型商品房售房说明书

本资料对项目周围交通、商业、文化教育、医疗以及其他市政条件的介绍，旨在提供相关信息，不作为本公司承诺，具体以政府规划及现场实际为准；示意图仅供参考，因示意图比例等条件所限，示意图中道路等实际情况可能存在一定差异，请客户自行考察。制作时间2021年10月。

 自驾线路

1. 导航“光明明卓工业园停车场”
2. 步行至“光明大街C出口”乘坐接驳车至“光年四季项目”



 地铁线路

- 6号线光明大街站C出口（乘坐接驳车至“光年四季项目”）

 公交线路

公共站点及线路：光明社保局分局站—720路（单环线）光明中心站—高快巴士354号线、高快巴士25号线、高快巴士333号线、莞747路、虹桥公园假日专线1路、虹桥公园假日专线2路、B949路、B963路、E39路、M206路、M218路、M356路（单环线）、M451路、M525路、M532路、B966路、M215路

4008-610-666 深圳·光明中心区·光明大街站

本项目与中天集团合作开发，项目建设信息及规划条件最终以政府审批确认为准。本资料图片、文字、数据仅供参考，请客户自行考察。本资料内容仅为要约邀请，买卖双方权利义务以双方签署的买卖合同约定为准。宣传资料会根据政府规划、城乡建设、时间推移等客观情况的变化不时更新，敬请留意最新信息。万科光年四季花园 深房许字（2020）光明016号，项目备案名：万科光年四季花园，推广名：万科光年四季花园，开发商：深圳市信城盈合房地产有限公司，制作日期：2021年10月

深圳市信城盈合房地产有限公司编制

2021年10月

1栋1单元47层安居型商品房

1栋2单元48层商品房

1栋3单元49层商品房

1栋4单元33层写字楼/公寓

2栋38层商品房

3栋幼儿园

特别提示 SPECIAL NOTE

本售房说明书作为万科光年四季花园安居型商品房买卖合同签约前的风险提示，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，不得以任何理由调换。

目录 CONTENTS

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) 项目总平面示意图
- (四) 住房户型平面示意图

三、万科光年四季花园安居型商品房购房现状提示 17

- (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、各房号特殊说明 19

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、万科光年四季花园安居型商品房是预售房，合同交付使用时间为2024年1月10日。本项目安居型商品房的配售均价为22997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商业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规定

1、按照相关政策规定，安居型商品房的买受人在一定期限内不享有房屋法律意义上的完整产权，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

万科光年四季花园规划设计有社区体育活动场地、公交首末站、社区健康服务中心、人才公寓、公共厕所、环卫工人休息室、幼儿园、地下公共充电站，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

本项目依法聘请具有一级资质的深圳市万科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，前期物业服务合同期满，尚未成立业主大会，物业服务企业继续按照原合同提供服务。

安居房物业服务费收费标准为：基础服务费为3.9元/平方米/月、增值服务费为1.28元/平方米/月，合计5.18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。物业增值服务的主要服务内容包括幸福社区计划、全面家居生活服务体系等，具体以相关合同约定为准。

(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认可的预售测绘数据为准，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、根据深圳市有关政策和光明区积分入学办法，本项目房屋用途为安居型商品房（政策性住房），适龄儿童家庭在正式报名前实际居住并做好居住信息登记（新购房取得正式入伙通知书，视做实际居住）即可用于义务教育学校（幼儿园）学位申请，以签订合同日期开始积分。本项目位于光明街道东周社区，根据2021年学区划分方案，居住东周社区的适龄儿童可选择申请的公办小学有东周小学、光明小学、凤凰学校、星河小学和深实光明学校；可选择申请的公办初中学校有光明中学、华夏中学、凤凰学校、高级中学和深实光明学校。同时，本项目规划建设一所9班幼儿园，幼儿园具体投入使用时间以政府相关部门公布为准。以上信息来源于区教育局，后续积分、入学及学区划分政策可能会发生调整，最终以教育局最新发布政策为准。

二、项目情况说明

(一) 简介

万科光年四季花园安居型商品房位于光明中心区，光明大街以南，东周公园以北，开发建设单位为深圳市信城盈合房地产有限公司，项目总建筑面积：约221878.33平方米，其中住宅建筑面积102420平方米[含安居型商品房32780平方米(473户)，物业服务用房205平方米]，办公23040平方米(含物业服务用房100平方米)，商务公寓19560平方米(含人才公寓3920平方米，物业服务用房100平方米)，公共配套设施7980平方米。

本项目规划建设有1栋47层安居型商品房，为1栋1单元，本次销售的安居型商品房总套数为473套，其中建筑面积约68平方米的两房住宅430套，建筑面积约83平方米的三房住宅43套（具体户型以及面积以政府批准文件为准）。

(二) 住房交付标准

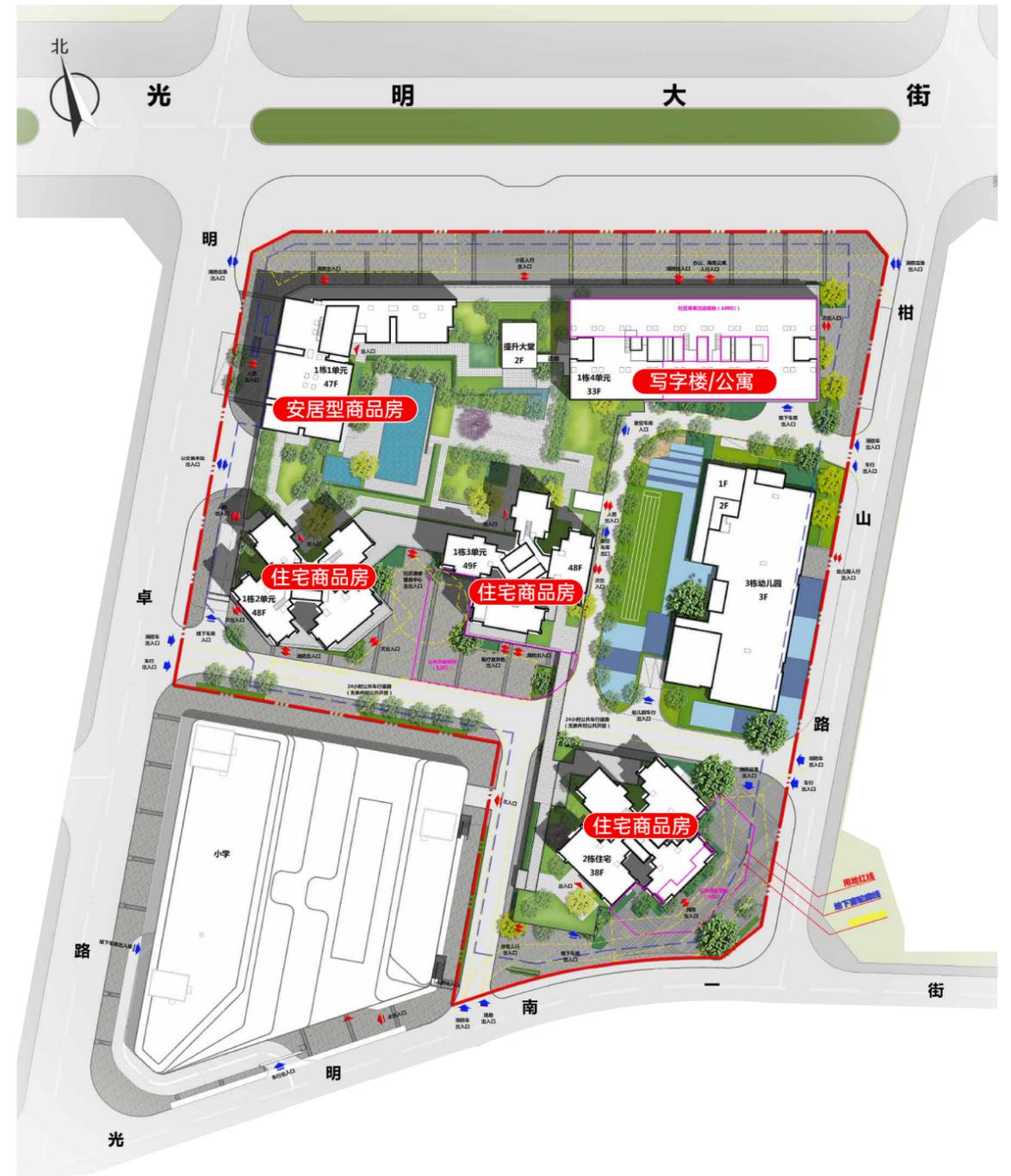
户内交付标准		
序号	项目名称	配置内容
1	入户门	防火门
2	外墙窗户	铝合金窗
3	室内墙面	水泥腻子（阳台墙面为外墙涂料）
4	室内地面	水泥砂浆找平
5	室内顶棚	水泥腻子（卫生间为防水涂料，阳台为外墙涂料）
6	卫生间、厨房地面	防水处理完，水泥砂浆地面
7	卫生间、厨房墙面	防水处理（厨房按设计为局部防水）
8	开关、插座	室内按设计合理配置开关、插座。客厅、卧室、厨房、卫生间配置节能灯泡。
9	对讲系统	客厅配置可视对讲系统
10	给水	厨房、卫生间按设计配置冷、热水管,洗衣机位置配置给水。冷、热水管用水点除洗手间配置一个水龙头外,其余用堵头封堵。
11	排水	用水点排水及阳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道和接驳点

公共区域交付标准:

公共区域交付标准		
序号	项目名称	配置内容
1	架空层电梯厅	墙面瓷砖（局部金属）、天花铝板吊顶、地面瓷砖
2	标准层电梯厅	墙面瓷砖（局部金属）、天花石膏板吊顶、地面瓷砖

注:公区设计大面均以瓷砖、铝板及涂料为主。由于平面尺寸和结构布置导致局部设计差异

项目总平示意图



总平图

相同户型单位因楼体、楼层、单元等差别，入户大堂结构及入户流线、局部结构、面积等可能不同。本户型所标面积仅供参考，不作为合同内容。柑山路：现状路名为恩誉路，未来市政道路可能存在改扩建，道路名称可能会变更，具体以政府公示为准。

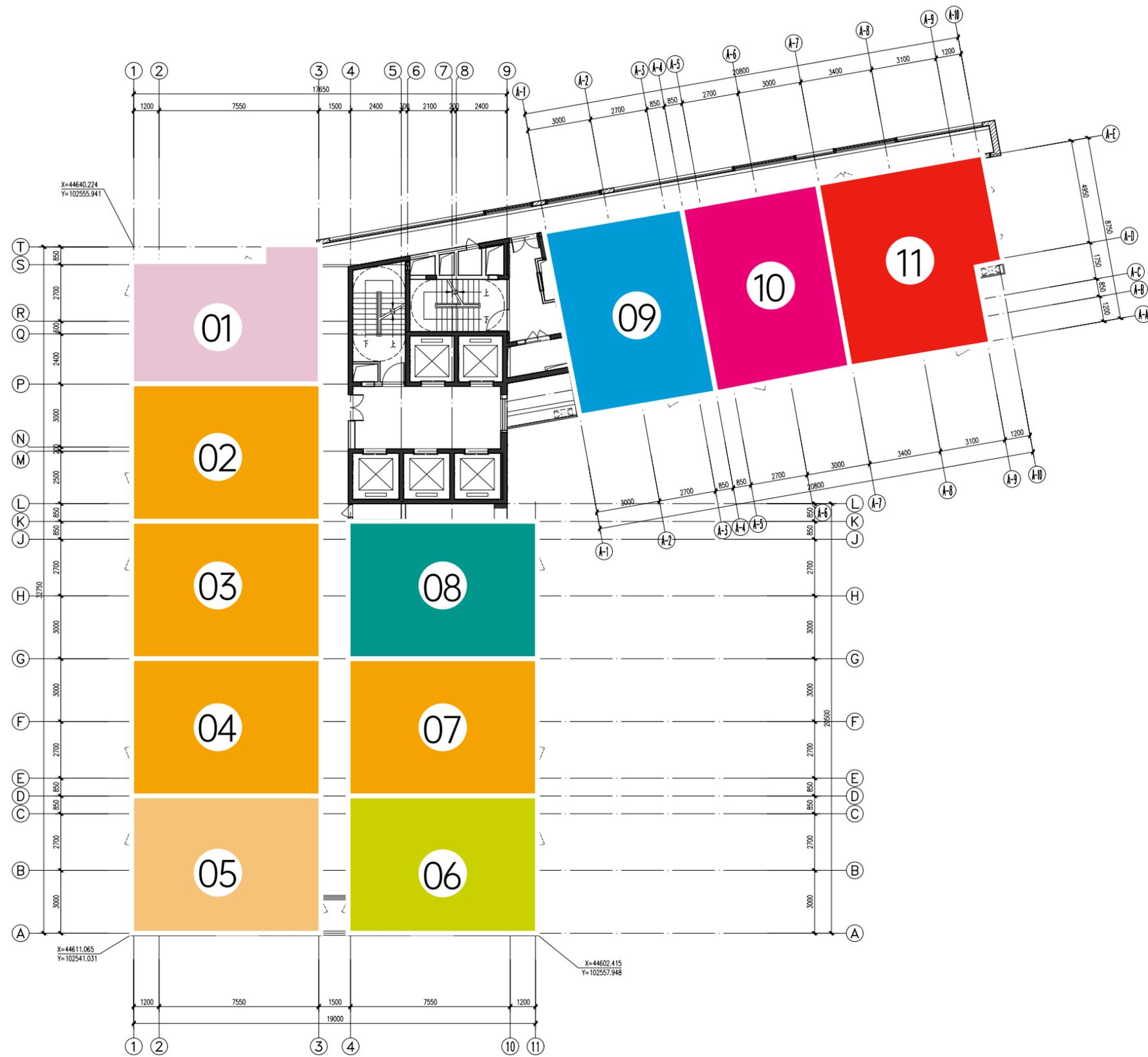
总平图、详细规划、房号、面积、户型



- ① 小区人行主入口
- ② 车行出入口
- ③ 车行出入口
- ④ 场地出入口
- ⑤ 车行出入口
- ⑥ 公交首末站出入口
- ⑦ 幼儿园人行出入口
- ⑧ 幼儿园车行出入口
- ⑨ 公交首末站
- ⑩ 社区健康服务中心

相同户型单位因楼体、楼层、单元等差别，入户大堂结构及入户流线、局部结构、面积等可能不同。本户型所标面积仅供参考，不作为合同内容。装修及家居布置为示意图，未列入合同清单的，均非装修标准，仅供参考，具体以双方约定为准。
柑山路：现状路名为恩誉路，未来市政道路可能存在改扩建，道路名称可能会变更，具体以政府公示为准。

安居型商品房标准层平面图



01房 建面约68m² 两房两厅一卫

02、03、04、07房 建面约68m² 两房两厅一卫

05房 建面约68m² 两房两厅一卫

06房 建面约68m² 两房两厅一卫

08房 建面约68m² 两房两厅一卫

09房 建面约68m² 两房两厅一卫

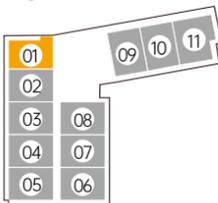
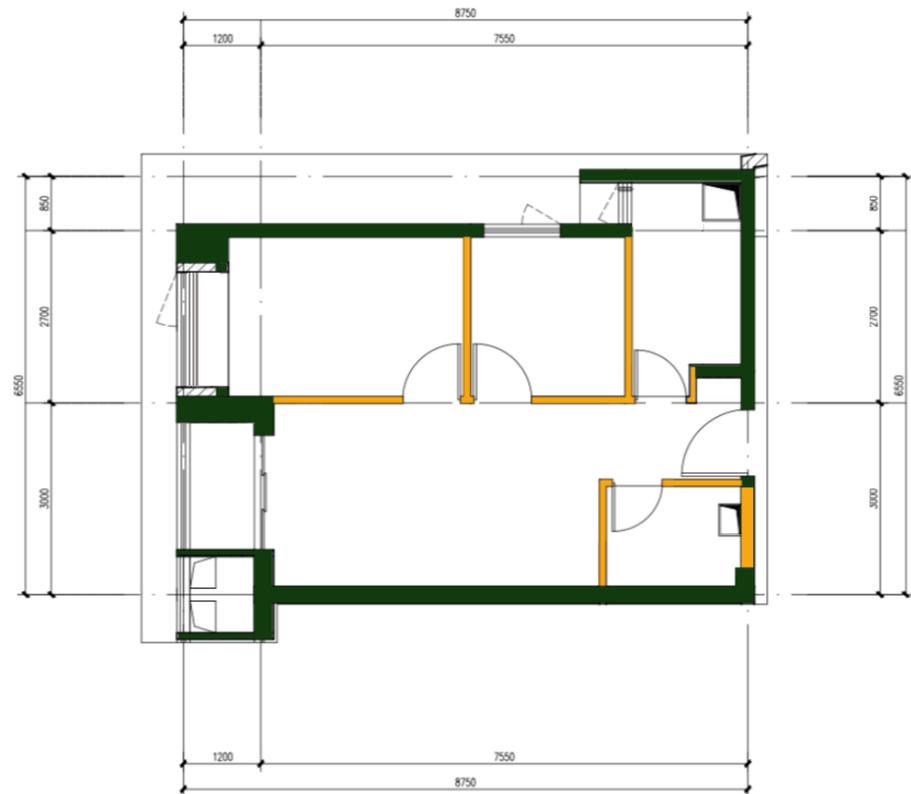
10房 建面约68m² 两房两厅一卫

11房 建面约83m² 三房两厅一卫

温馨提示:

图中标注尺寸仅为参考尺寸, 具体以政府批准及实际建造情况为准

01房 建面约68m² 两房两厅一卫



户型位置	楼层	房号	建筑面积	套内面积	套数
1栋1单元	3~14、16~31、33~47	01	约68.11m ²	约47.72m ²	43

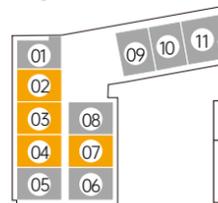
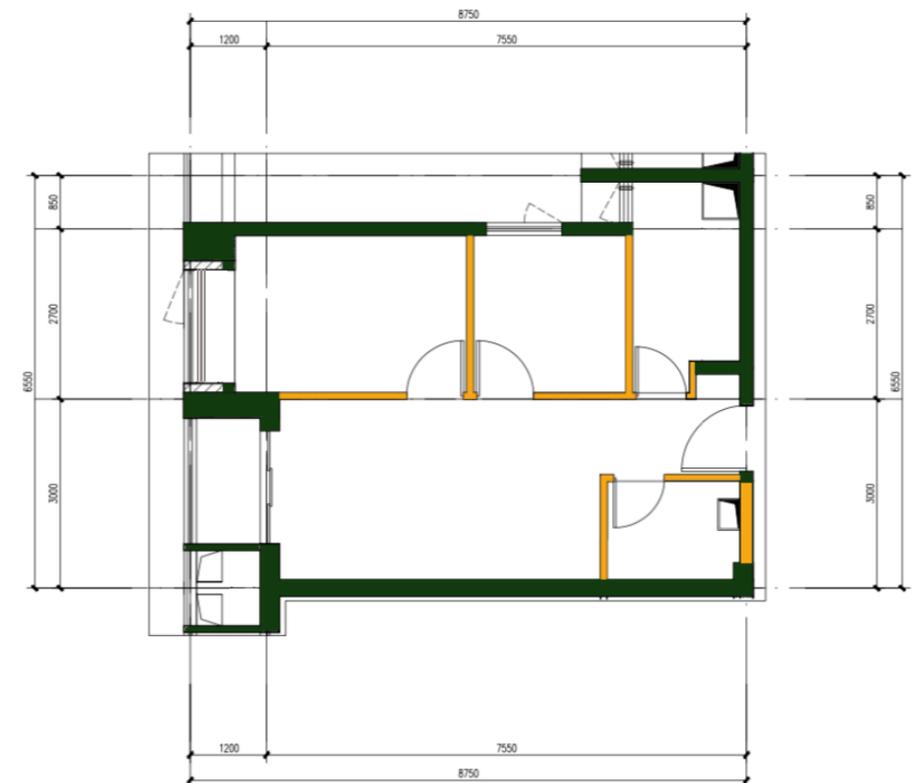
注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队认可的预售测绘数据为准

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和厨卫门均为示意；
- 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、门窗可能存在少量差异；
- 5、3层户型外围有结构连板、局部结构、幕墙造型等构件，可能对住户造成一定影响；
- 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测绘大队认可的测绘数据为准；
- 7、图中“黄色内隔墙体为轻质隔墙”；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）均采用轻质墙体组合而成。如果住户需对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，非承重轻质墙体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。外墙内侧局部有保温构造，东西向玻璃门窗局部有遮阳构造，户内使用空间局部有差异性。
- 8、图中“黑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：本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以更新版为准。

02、03、04、07房 建面约68m² 两房两厅一卫



户型位置	楼层	房号	建筑面积	套内面积	套数
1栋1单元	3~14、16~31、33~47	02、03、04、07	约67.97m ²	约47.62m ²	172

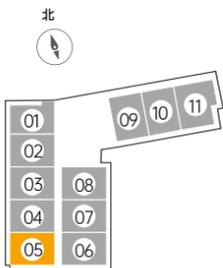
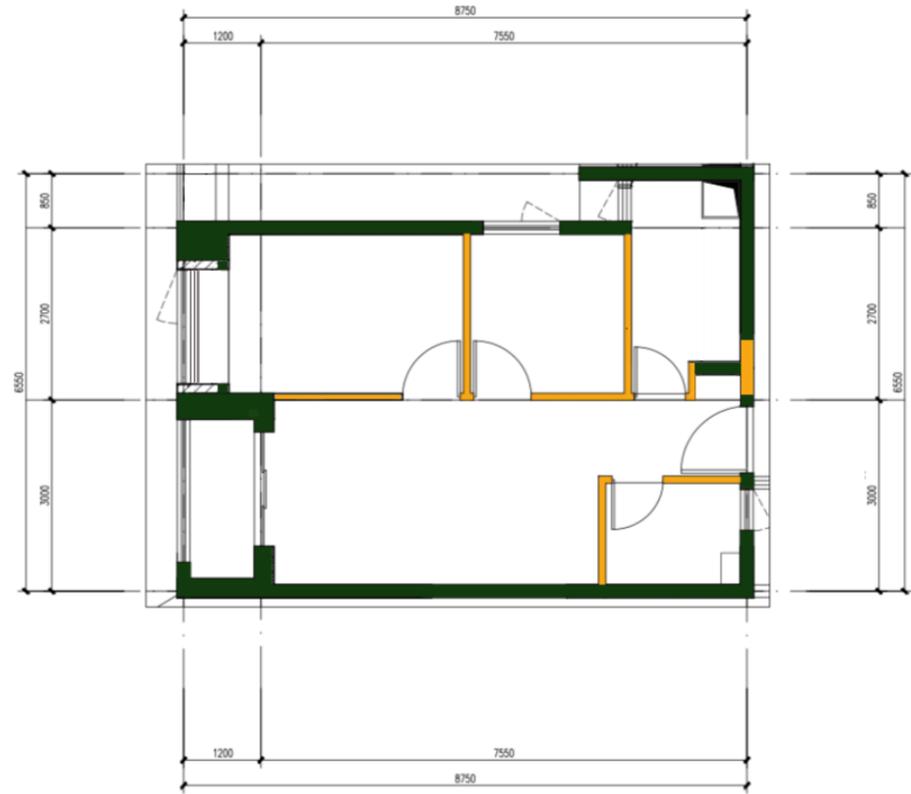
注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队认可的预售测绘数据为准

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和厨卫门均为示意；
- 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、门窗可能存在少量差异；
- 5、3层户型外围有结构连板、局部结构、幕墙造型等构件，可能对住户造成一定影响；
- 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测绘大队认可的测绘数据为准；
- 7、图中“黄色内隔墙体为轻质隔墙”；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）均采用轻质墙体组合而成。如果住户需对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，非承重轻质墙体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。外墙内侧局部有保温构造，东西向玻璃门窗局部有遮阳构造，户内使用空间局部有差异性。
- 8、图中“黑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：本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以更新版为准。

05房 建面约68m² 两房两厅一卫



户型位置	楼层	房号	建筑面积	套内面积	套数
1栋1单元	3~14、16~31、33~47	05	约68.31m ²	约47.87m ²	43

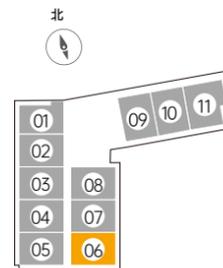
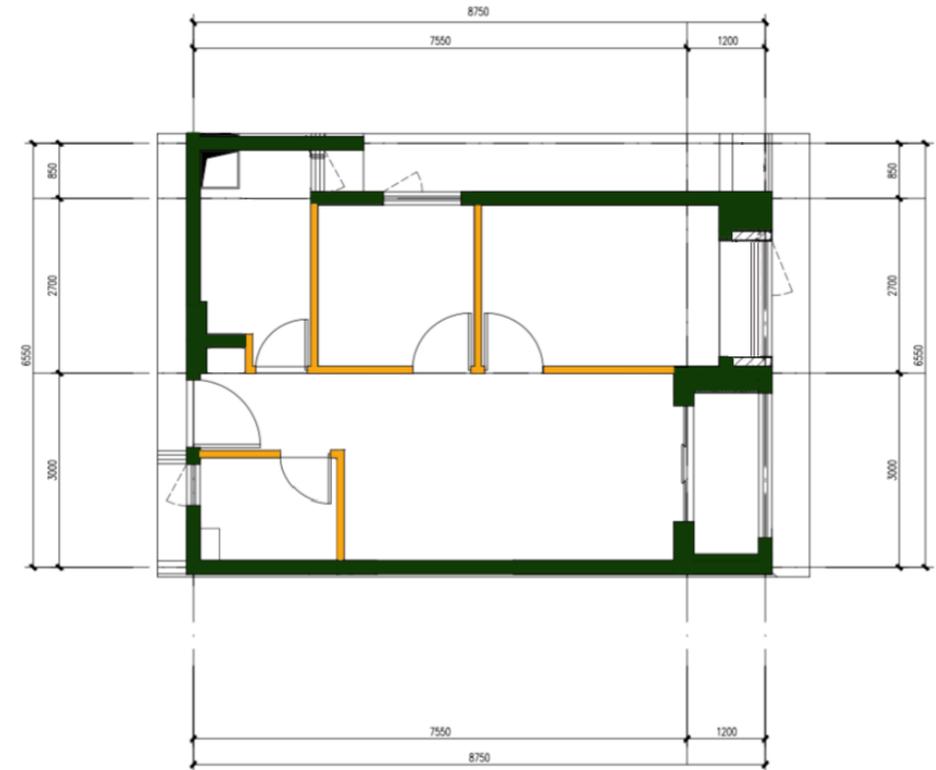
注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队认可的预售测绘数据为准

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和厨卫门均为示意；
- 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、门窗可能存在少量差异；
- 5、3层户型外围有结构连板、局部结构、幕墙造型等构件，可能对住户造成一定影响；
- 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测绘大队认可的测绘数据为准；
- 7、图中“黄色”内隔墙体为轻质隔墙；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）均采用轻质墙体组合而成。如果住户需对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，非承重轻质墙体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。外墙内侧局部有保温构造，东西向玻璃门窗局部有遮阳构造，户内使用空间局部有差异性。
- 8、图中“黑色”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：本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以最新版为准。

06房 建面约68m² 两房两厅一卫



户型位置	楼层	房号	建筑面积	套内面积	套数
1栋1单元	3~14、16~31、33~47	06	约68.31m ²	约47.87m ²	43

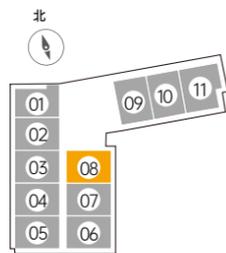
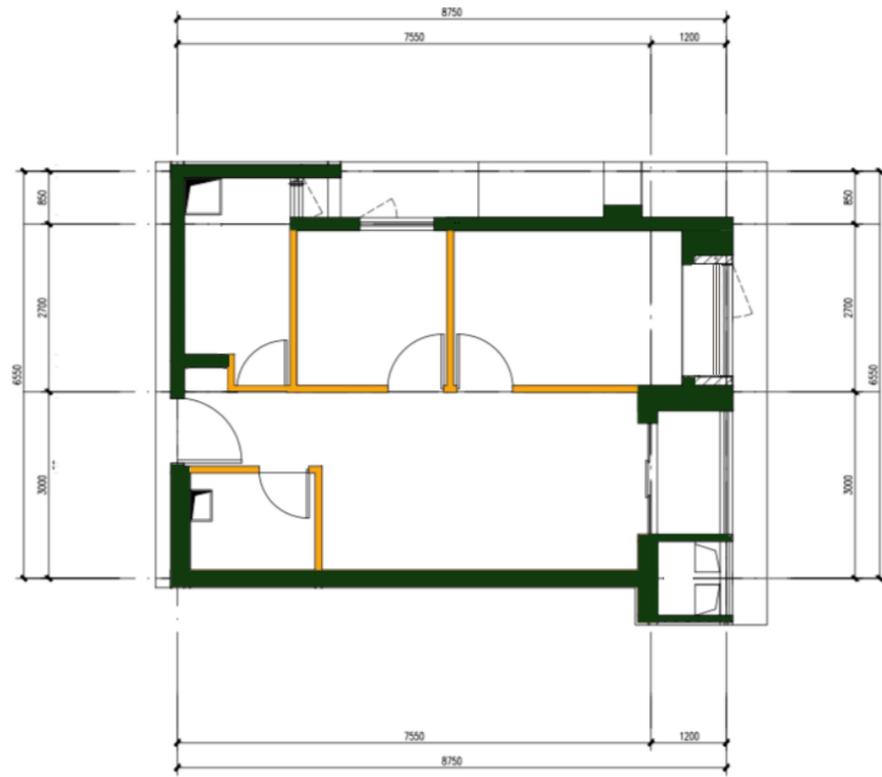
注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队认可的预售测绘数据为准

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和厨卫门均为示意；
- 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、门窗可能存在少量差异；
- 5、3层户型外围有结构连板、局部结构、幕墙造型等构件，可能对住户造成一定影响；
- 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测绘大队认可的测绘数据为准；
- 7、图中“黄色”内隔墙体为轻质隔墙；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）均采用轻质墙体组合而成。如果住户需对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，非承重轻质墙体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。外墙内侧局部有保温构造，东西向玻璃门窗局部有遮阳构造，户内使用空间局部有差异性。
- 8、图中“黑色”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：本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以最新版为准。

08房 建面约68m² 两房两厅一卫



户型位置	楼层	房号	建筑面积	套内面积	套数
1栋1单元	3~14、16~31、33~47	08	约67.97m ²	约47.63m ²	43

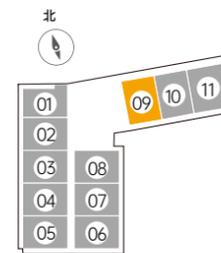
注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队认可的预售测绘数据为准

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和厨卫门均为示意；
- 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、门窗可能存在少量差异；
- 3层户型外围有结构连板、局部结构、幕墙造型等构件，可能对住户造成一定影响；
- 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测绘大队认可的测绘数据为准；
- 图中“■”黄色内隔墙体为轻质隔墙；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）均采用轻质墙体组合而成。如果住户需对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，非承重轻质墙体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。外墙内侧局部有保温构造，东西向玻璃门窗局部有遮阳构造，户内使用空间局部有差异性。
- 图中“■”黑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：本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以最新版为准。

09房 建面约68m² 两房两厅一卫



户型位置	楼层	房号	建筑面积	套内面积	套数
1栋1单元	3~14、16~31、33~47	09	约68.26m ²	约47.83m ²	43

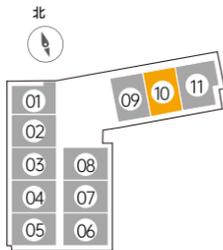
注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队认可的预售测绘数据为准

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和厨卫门均为示意；
- 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、门窗可能存在少量差异；
- 3层户型外围有结构连板、局部结构、幕墙造型等构件，可能对住户造成一定影响；
- 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测绘大队认可的测绘数据为准；
- 图中“■”黄色内隔墙体为轻质隔墙；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）均采用轻质墙体组合而成。如果住户需对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，非承重轻质墙体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。外墙内侧局部有保温构造，东西向玻璃门窗局部有遮阳构造，户内使用空间局部有差异性。
- 图中“■”黑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：本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以最新版为准。

10房 建面约68m² 两房两厅一卫



户型位置	楼层	房号	建筑面积	套内面积	套数
1栋1单元	3~14、16~31、33~47	10	约68.19m ²	约47.78m ²	43

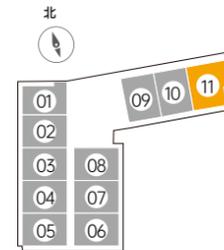
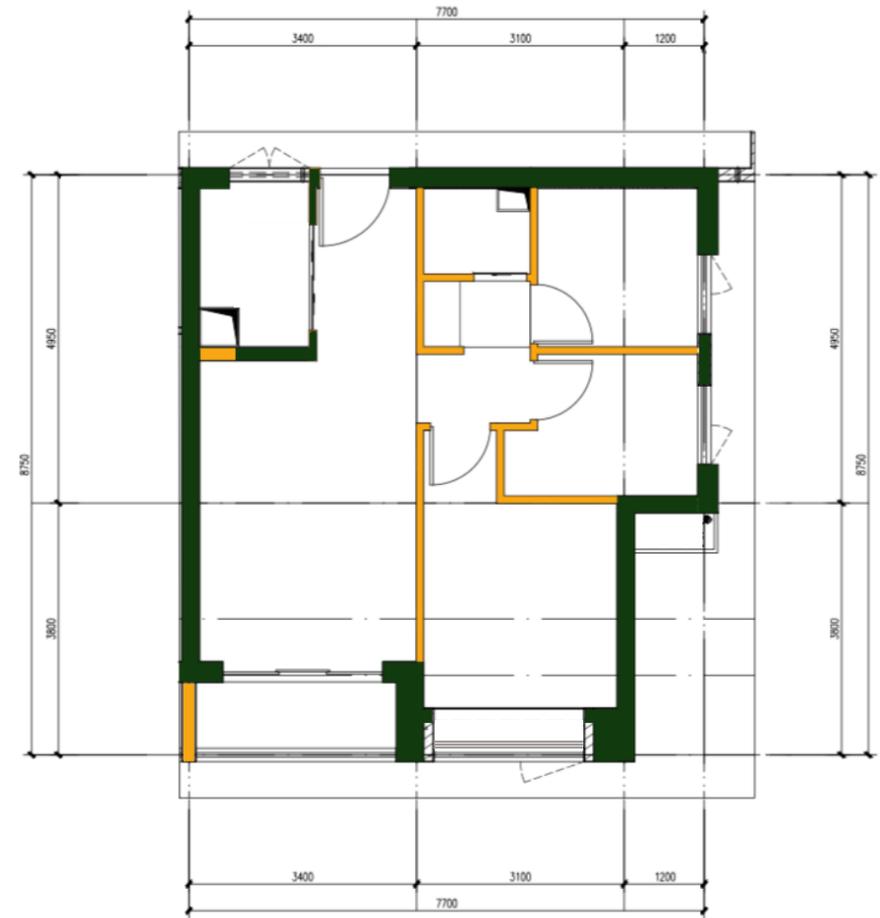
注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队认可的预售测绘数据为准

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和厨卫门均为示意；
- 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、门窗可能存在少量差异；
- 3层户型外围有结构连板、局部结构、幕墙造型等构件，可能对住户造成一定影响；
- 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测绘大队认可的测绘数据为准；
- 图中“■”黄色内隔墙体为轻质隔墙；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）均采用轻质墙体组合而成。如果住户需对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，非承重轻质墙体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。外墙内侧局部有保温构造，东西向玻璃门窗局部有遮阳构造，户内使用空间局部有差异性。
- 图中“■”黑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：本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以最新版为准。

11房 建面约83m² 三房两厅一卫



户型位置	楼层	房号	建筑面积	套内面积	套数
1栋1单元	3~14、16~31、33~47	11	约83.29m ²	约58.36m ²	43

注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队认可的预售测绘数据为准

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和厨卫门均为示意；
- 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、门窗可能存在少量差异；
- 3层户型外围有结构连板、局部结构、幕墙造型等构件，可能对住户造成一定影响；
- 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测绘大队认可的测绘数据为准；
- 图中“■”黄色内隔墙体为轻质隔墙；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）均采用轻质墙体组合而成。如果住户需对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，非承重轻质墙体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。外墙内侧局部有保温构造，东西向玻璃门窗局部有遮阳构造，户内使用空间局部有差异性。
- 图中“■”黑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：本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以最新版为准。

三、万科光年四季花园安居型商品房购房现状提示

(一) 项目周边规划提示

- 1、本项目北侧光明大街对面为教育用地，西南角为18班小学，上下学时段及课间操时段，车辆较多，存在噪音以及交通拥堵等影响。
- 2、本项目东侧为待拆改、待开发建设用地，可能涉及噪音、粉尘等影响。
- 3、本项目西南侧为在建项目，当前存在噪音、粉尘、震动等影响，建成后可能存在视线遮挡等影响。
- 4、本项目北侧是光明大街，当前扩建中，该道路为市政干道，可能存在噪音、粉尘、汽车尾气等影响。
- 5、本项目西北侧道路对面目前为电子设备厂，可能存在噪音、粉尘、异味等影响。
- 6、本项目东北侧道路对面直线距离约100米附近有加油站，可能存在噪音、异味、汽车尾气、交通拥堵等影响。
- 7、本项目东北侧道路对面目前为建材市场可能存在噪音、异味、粉尘、人流、交通拥堵等影响。
- 8、本项目南侧光明南一街对面的东周公园内有景观河、公厕，可能存在异味、人流、噪音等影响。
- 9、本项目周边均为市政道路，可能存在噪音、粉尘、汽车尾气、施工改造等影响。
- 10、本项目北侧光明大街为扩建道路，西侧明卓路、东侧柑山路（现状路名为恩誉路，未来市政道路可能存在改扩建，道路名称可能会变更，具体以政府公示为准）、南侧光明南一街可能会改扩建，改扩建期间可能会对项目造成一定影响。
- 11、本项目所属学区学位的划分以政府政策及学校规定及政府公示信息为准，后续随着入住人数的增多及政策的调整，可能存在排队入学、入学名额紧张等风险情况。
- 12、本项目配建幼儿园暂未投入使用，具体的开办主体、品牌等以政府批准及实际开放情况为准。购房客户家庭中的适龄儿童届时须根据政府及学校公布的积分政策予以申请入园，可能存在入园名额限制等风险。
- 13、本项目下方可能会有地铁29号线（规划中）运行段穿过，项目北侧局部区域位于深广中轴城际线、深莞增城际线规划控制预警区内，可能涉及噪音、震动等影响。
- 14、根据政府规划/计划，光明大街未来可能进行改建、扩建等，有可能对项目交通、观感、人流产生一定影响，请关注最新建设情况。

(二) 项目内规划提示

- 1、本项目的化粪池设置在1栋1单元公交首末站站务用房西侧下方，1栋2单元西南角道路下方，1栋4单元东侧绿地下方，2栋东侧及东南角场地下方。可能存在噪音、异味、人流等影响。
- 2、本项目1栋2单元1层设有公共卫生间以及公交首末站卫生间、社区健康服务中心卫生间会有异味影响。
- 3、本项目社区健康服务中心设置于1栋2单元及1栋3单元裙房，其中1栋3单元南侧正下方首层有社区健康服务中心的医疗废弃物出入口，运送废弃物时可能会有气味以及噪音影响。
- 4、本项目北侧1栋1单元西北角、1栋4单元东北角及2栋东侧共有3处消防车应急出入口，1栋1单元、1栋2单元、1栋3单元、1栋4单元、2栋首层均设有消防出入口。平时需保证场地畅通，在紧急情况下或消防演习时可能会有噪音及限制通行等影响。
- 5、1栋4单元二层架空层有社区体育活动场地，此类场地均为完全对外界开放，可能会有噪音、人流等影响。
- 6、本项目1栋3单元南侧及与1栋2单元之间的首层室外场地有公共开放空间，2栋半地下一层南侧室外场地有公共开放空间，可能会有噪音、人流等影响。
- 7、1栋3单元南侧与1栋2单元之间首层室外场地设有24小时公共开放空间，1栋2单元与1栋3单元南侧道路规划为“24小时无条件对公众开放的地面公共自行车行通道”，1栋4单元二层架空层有社区体育活动场地，此场地对外界开放，可能存在噪音、人流、汽车尾气等影响。
- 8、本项目1栋1单元屋顶设置了消防水泵房，1栋3单元屋面设置了人防报警间，可能会有噪音等影响。
- 9、本项目1栋1单元半地下室层有商业电表间、配电间、电信间、公变配电房、泳池设备机房、垃圾房、报警阀间、加压送风机房、排风机房；地下一层有地下公共充电站、配电间、人防次要出口、排风机房、进风机房；地下二层有生活水泵房、人防次要出口、配电间。
- 10、本项目1栋2单元半地下室层有商业电表间、配电间、电信间、公变配电房、垃圾房、消防水池、加压送风机房、人防次要出口；地下一层有地下配电间、人防次要出口、排风机房、进风机房、消防水泵房；地下二层有进风机房、报警阀间、人防次要出口、配电间。
- 11、本项目1栋3单元半地下室层有商业电表间、配电间、电信间、公变配电房、垃圾房、柴油发电机房、加压送风机房、人防主要出口、电视机房、报警阀间、弱电机房；地下一层有地下配电间、人防主要出口、排风机房、进风机房；地下二层有进风机房、排风机房、人防主要出口、配电间。
- 12、本项目1栋4单元半地下室层有商业电表间、配电间、电信间、公变配电房、垃圾房、加压送风机房；地下一层有地下配电间、人防区域电站、排风机房、进风机房；地下二层有生活水泵房、排风机房、配电间。

13、本项目2栋半地下室层有配电间、电信间、公变配电房、垃圾房、加压送风机房、报警阀间、空调机房、排风机房；地下一层有地下配电间、加压机房、排风机房、进风机房；地下二层有进风机房、排风机房、配电间，可能产生噪音等影响。

14、本项目1栋2单元西侧有地下车库入口，1栋4单元南侧首层有地下车库出入口，2栋南侧半地下室层有地下车库出入口，1栋3单元与1栋4单元间有架空车库车行出入口，公交首末站西侧有公交车出入口，可能存在噪音、异味、汽车尾气等影响。

15、本项目西侧首层1栋1单元与1栋2单元之间有公交首末站，可能存在噪音、异味、人流、汽车尾气等影响。

16、本项目首层设有架空车库，可能存在噪音、汽车尾气等影响。

17、本项目1栋1单元、2单元、3单元、4单元及2栋首层均有商业，其中1栋1单元、1栋4单元商业油烟通过竖井排至以上楼栋塔楼屋顶（烟道位于楼内，无外挂），可能对局部高层住户产生噪音、异味、气流等影响，部分商业屋面及二层架空层设有空调室外机位，可能有噪音影响，其余楼栋首层商业不考虑餐饮。

18、本项目1栋2单元与1栋3单元之间一二层规划有社区健康服务中心，可能会有人流、噪音、气味等影响。

19、本项目1栋1单元的15层、32层均设有避难层；1栋2单元、3单元的14层、32层设有避难层；1栋4单元的9层、19层设有避难层，2栋13层、28层设有避难层。避难层有加压机房、排烟机房、报警阀间，可能对临近楼层的所有户型均产生噪音、震动、异味等影响。

20、本项目1栋2单元一层设有消防控制室，1栋3单元一层有住宅物业服务用房，1栋4单元一层有办公、公寓物业服务用房。

21、本项目2栋二层与1栋花园层通过架空连廊连通，2栋业主可以通过架空连廊到达1栋花园层共享其公共设施后期可能会存在架空连廊在使用过程中出现非开发商原因导致的人为封堵、加装单向门禁的风险。

22、本项目1栋1单元、1栋2单元、1栋3单元、1栋4单元、2栋架空层内均有风井，可能会有噪音及气流影响。

23、本项目1栋3单元核心筒外墙处设有地下室柴油发电机房的排烟管道，可能对局部高层住户产生噪音、异味、气流等影响。

24、1栋1单元地下室规划有地下公共充电站，可能存在噪音、震动、异味等影响。

25、本项目二层屋顶花园层设有游泳池，花园地面及半地下室可能会设置泳池的热泵设备，可能会有噪音、气流影响。

26、本项目楼栋设置泛光照明，部分楼栋设有落地窗，可能存在玻璃泛光等影响。

27、1栋4单元外立面局部有窗、铝板，可能会对1栋1单元造成反光等影响。

28、本项目用地西侧靠近公交首末站有一处公交车发车位，可能存在噪音、汽车尾气等影响。

29、09房3-14层与16-31，33-47层建筑面积与套内建筑面积存在差异。

30、01、02、03、04、07、08、09、10、11户型卫生间无窗户，均为暗房，01-10户型厨房采光较差。

31、本项目建筑区划内，规划的停车位归出卖人所有，并由出卖人依法享有相关权利，在项目建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

32、01-05户型阳台朝西，目前西侧为施工工地，存在噪音、灰尘的问题。

33、02与03、04与05、06与07、09与10户型房间对视，间距离较小，其中05、06户型间距约1.3米。

34、05与06户型卫生间窗户朝走廊且对视，中间间隔距离为约1.3米。

(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约2.9米（具体以政府批准及实际交付为准），为保证楼栋结构安全，避难层下方楼层净高与标准层略有不同。

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，部分户型门口为开敞走廊。走廊栏杆高度满足国家规范要求，会有噪音粉尘等影响。

3、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《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。

4、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。

备注：项目内规划提示信息来源于经政府批准的规划及设计方案，项目周边规划提示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。

特殊房号说明

户型	楼层	客厅及餐厅	卧室	阳台	厨房	卫生间	备注
01户型	3~14、 16~31、 33~47	天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卧室一侧剪力墙厚度约250mm、 天花及侧墙有消防管、消防喷淋	阳台开间约2000mm， 有阳台排水，空调冷凝水立管	天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卫生间外墙厚约200mm 天花及侧墙有消防管、消防喷淋	机房层消防泵房设有高区消火栓和高区自喷加压泵、高区消火栓和高区自喷稳压设备。屋面层设有消防水箱100m³，消防水泵房水泵采用低速低噪音泵，同时水泵的安装采用隔声和减震措施。
02、03、04、07户型		天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卧室一侧剪力墙厚度约200mm、 天花及侧墙有消防管、消防喷淋	阳台开间约2000mm， 有阳台排水，空调冷凝水立管	天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卫生间外墙厚约200mm 天花及侧墙有消防管、消防喷淋	
05户型		天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卧室一侧剪力墙厚度约200mm、 天花及侧墙有消防管、消防喷淋	阳台开间约2500mm， 有阳台排水，空调冷凝水立管	天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卫生间外墙厚约200mm 天花及侧墙有消防管、消防喷淋	
06户型		天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卧室一侧剪力墙厚度约200mm、 天花及侧墙有消防管、消防喷淋	阳台开间约2500mm， 有阳台排水，空调冷凝水立管	天花及侧墙有消防管、消防喷淋， 外墙设置消防栓	卫生间外墙厚约200mm 天花及侧墙有消防管、消防喷淋	
08户型		天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卧室一侧剪力墙厚度约200mm、 天花及侧墙有消防管、消防喷淋	阳台开间约2000mm， 有阳台排水，空调冷凝水立管	天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卫生间外墙厚约300mm 天花及侧墙有消防管、消防喷淋， 外墙设置消防栓	
09户型		天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卧室一侧剪力墙厚度约200mm、 天花及侧墙有消防管、消防喷淋	阳台开间约2500mm， 有阳台排水，空调冷凝水立管	天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卫生间外墙厚约300mm 天花及侧墙有消防管、消防喷淋， 外墙设置消防栓	
10户型		天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卧室一侧剪力墙厚度约200mm、 天花及侧墙有消防管、消防喷淋	阳台开间约2600mm， 有阳台排水，空调冷凝水立管	天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卫生间外墙厚约300mm 天花及侧墙有消防管、消防喷淋	
11户型		天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卧室一侧剪力墙厚度约250mm、 天花及侧墙有消防管、消防喷淋	阳台开间约3000mm， 有阳台排水，空调冷凝水立管	天花及侧墙有消防管、消防喷淋	卫生间外墙厚约300mm 天花及侧墙有消防管、消防喷淋	