



本区位示意图仅为方便观看，对交通道路的比例、尺寸、位置进行了调整设置，与实际道路距离、位置有区别；本区位示意图所标示的交通线路、教育设施、市政共建、生态景观等旨在提供参考，不排除因政府规划、政府规定及开发商未能控制的原因发生变化，不代表开发商对此作出要约或承诺。信息来源：百度地图。区域图制作时间为2022年9月。

售房说明书

中海寰宇珑宸花园安居型商品房

VIP LINE. 0755-84208360
◎ 深圳市龙岗区宝龙街道宝龙大道与冬青路交汇处

深圳市海隆房地产开发有限公司

2022年9月

特别提示

本售房说明书作为中海寰宇珑宸花园《深圳市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

本次安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

安居型商品房产权限制规定

小区配套及权属

物业服务

其他有关情况说明

二、项目情况说明 03

简介

安居型商品房交付标准

安居型商品房布局平面图

安居型商品房总平面示意图

标准层及非标准层平面示意图

中海寰宇珑宸花园购房重要提示

中海寰宇珑宸花园住宅户型差异提示

一、购房须知

(一)本次安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

1. 中海寰宇珑宸花园安居型商品房是预售房，总套数688套，预计交付使用时间为2025年4月30日，此批住房（含室内装修）配售均价为19465.17元/m²(按建筑面积计算)。此批住房交付标准以合同约定为准，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，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《深圳市安居型商品房认购书》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《深圳市安居型商品房认购书》规定的时间内，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，买方享有有限产权，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.有关产权的其它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

中海寰宇珑宸花园项目设置有幼儿园、公共厕所、物业服务用房、社区菜市场、便民服务站、老年人日间照料中心、公交首末站、公共充电站、邮电支局、再生资源回收站、环卫工人休息室等配套设施，其中物业服务用房产权归该物业管理区域全体业主所有，社区菜市场产权归出卖人所有，出卖人可整体转让。其他配套设施的产权属政府所有，最终将移交政府，具体运营以政府实际为准，法律另有规定的除外。

(四)物业服务

本项目依法聘请中海物业管理有限公司深圳分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。

安居型商品房物业管理费收取标准4.3元/平方米/月；商业5.98元/平方米/月，地面停车位150元/个/月，地下停车位250元/个/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，物业管理费、专项维修资金按照房屋建筑面积计费。

(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引用深圳市规划和自然资源调查测绘中心预售测绘数据，最终建筑面积以深圳市规划和自然资源调查测绘中心出具的《建筑面积竣工测绘报告》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

- 中海寰宇珑宸花园项目位于深圳市龙岗区宝龙街道宝龙大道与冬青路交汇处。项目建设用地约48413.3㎡,总建筑面积约343968.41㎡,其中配建公共配套约11170㎡、物业服务用房约417㎡、安居型商品房面积约52767㎡、全年期自持租赁住房面积约38000㎡、普通商品住房面积约117112㎡、商业约20456㎡。本项目土地使用年限为70年(2021年11月4日至2091年11月4日止)。
- 本项目建设的安居型商品房,共两栋塔楼(1栋E座、3栋G座),本次销售的安居型商品房总套数为688套,其中建筑面积约69平方米的两房单位424套,建筑面积约89平方米的三房单位264套(具体户型及面积以政府批准文件为准)。
- 本项目楼栋架空层层高约5.4米,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) 安居型商品房交付标准

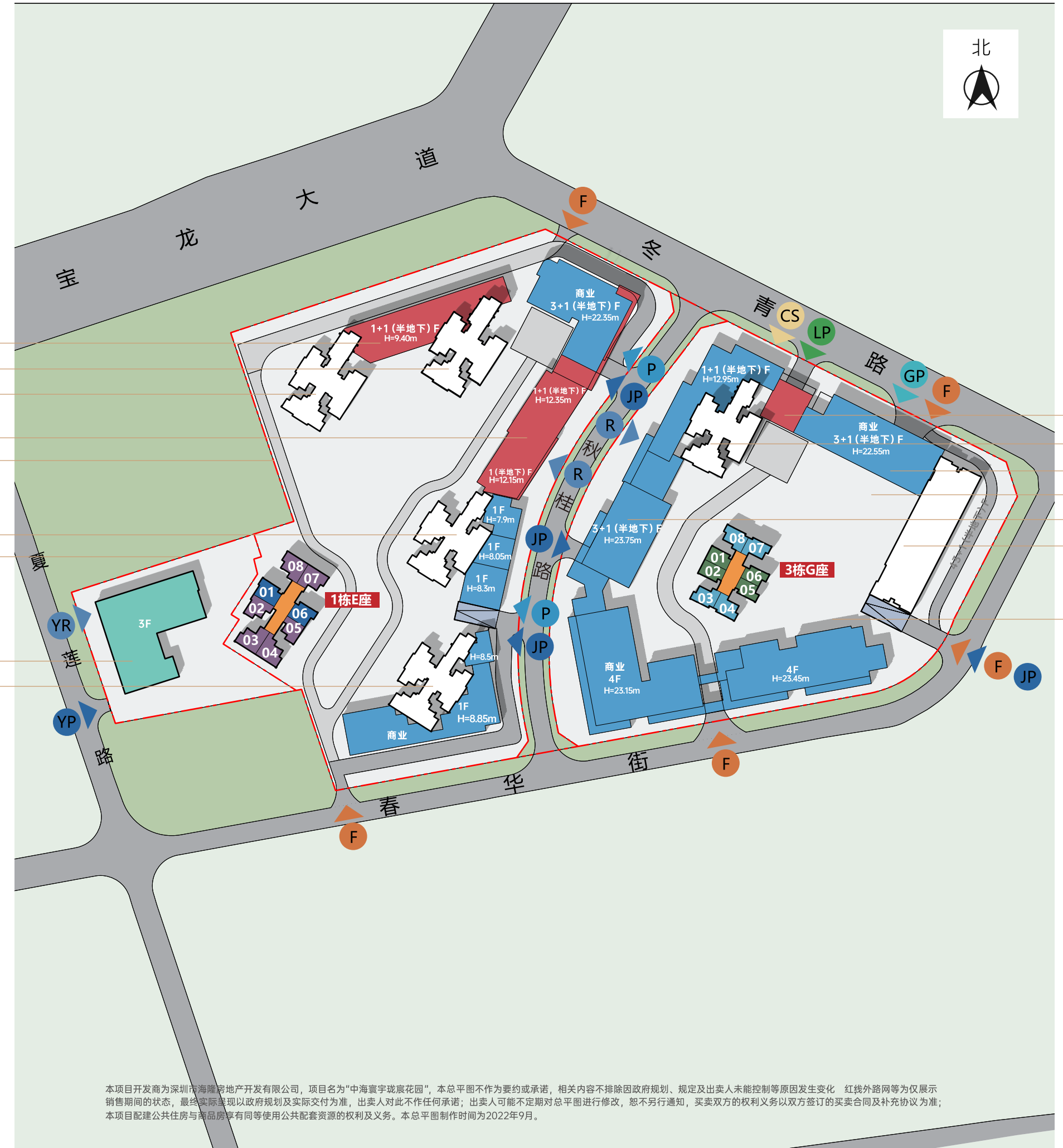
序号	位置	配置项目	物料名称
一	玄关或入户过道		
1	天花	石膏线或吊顶	白色石膏线条造型/局部轻钢龙骨吊顶
2		乳胶漆	白色乳胶漆
3	地面	瓷砖	瓷砖
4		门槛石	石材
5	墙面	踢脚线	瓷砖
6		乳胶漆	浅色乳胶漆
7	照明	筒灯	筒灯
8		开关	开关
9	弱电	可视对讲	可视对讲一体机
10	玄关柜	玄关柜	玄关柜
二	客厅		
1	天花	吊顶	局部轻钢龙骨吊顶
2		乳胶漆	白色乳胶漆
3	地面	瓷砖	瓷砖
4	墙面	踢脚线	瓷砖
5		乳胶漆	浅色乳胶漆
6	照明	吸顶灯	吸顶灯
7		开关	开关
8	强电	插座	插座
9	弱电	网络插口	网络插口
10		有线电视插口	有线电视插口
11		紧急呼叫按钮	紧急呼叫按钮
三	餐厅		
1	天花	吊顶	局部轻钢龙骨吊顶
2		乳胶漆	白色乳胶漆
3	地面	瓷砖	瓷砖
4	墙面	踢脚线	瓷砖
5		乳胶漆	浅色乳胶漆
6	照明	吸顶灯	吸顶灯
7		开关	开关
8	强电	插座	插座

序号	位置	配置项目	物料名称
四	主卧室		
1	天花	石膏线	白色石膏线条
2		乳胶漆	白色乳胶漆
3	地面	瓷砖	瓷砖
4		门槛石	石材
5	墙面	房间门及门套	定制成品户内门及门套
6		踢脚线	瓷砖
7		乳胶漆	浅色乳胶漆
8		窗台石	人造石
9	照明	吸顶灯	吸顶灯
10		开关	开关
11	强电	插座	插座
12	弱电	网络插口	网络插口
13		有线电视插口	有线电视插口
14		紧急呼叫按钮	紧急呼叫按钮
五	次卧室		
1	天花	石膏线	白色石膏线条
2		乳胶漆	白色乳胶漆
3	地面	瓷砖	瓷砖
4		门槛石	石材
5	墙面	房间门及门套	定制成品户内门及门套
6		踢脚线	瓷砖
7		乳胶漆	浅色乳胶漆
8		窗台石	人造石
9	照明	吸顶灯	吸顶灯
10		开关	开关
11	强电	插座	插座
六	厨房		
1	天花	吊顶	铝扣板吊顶
2	墙面	瓷砖	瓷砖
3		免漆门	复合门(磨砂玻璃款)
4	地面	瓷砖	瓷砖
5	部品	橱柜	定制橱柜
6		橱柜台面	人造石
7		厨盆	不锈钢厨盆
8	照明	厨盆龙头	水龙头
9		吸顶灯	吸顶灯
10	强电	开关	开关
11		插座	插座
12	电器	油烟机	油烟机
13		燃气灶	燃气灶
14		热水器	燃气热水器

序号	位置	配置项目	物料名称
七	卫生间		
1	天花	吊顶	铝扣板吊顶
2		排气扇	排气扇
3	墙面	瓷砖	瓷砖
4		铝合金玻璃门	铝合金玻璃门
5	地面	瓷砖	瓷砖
6		门槛石	石材
7		地漏	不锈钢地漏
8	部品	浴柜	定制浴室柜
9		镜柜	定制镜柜
10		洗手盆	台下盆
11		洗手盆龙头	水龙头
12		花洒	花洒
13	照明	坐便器	坐便器
14		吸顶灯	吸顶灯
15		镜前灯	无
16	强电	开关	开关
17		插座	插座
18	弱电	紧急呼叫按钮	有
八	生活阳台		
1	天花	乳胶漆	白色乳胶漆
2	地面	瓷砖	瓷砖
3		门槛石	石材
4	墙面	地漏	不锈钢地漏
5		踢脚线	瓷砖
6	部品	水龙头	水龙头
7		晾衣杆	晾衣杆
8	照明	吸顶灯	吸顶灯
9		开关	开关
10	强电	插座	插座

- 备注:
- 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、预制墙版面等);除特别约定的地面、墙面外,被厨房墙体遮挡的部位为水泥砂浆抹平。
 - 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。
 - 以上所列的主要装修标准,包含以同等品质的材料、设备替代的情形;根据工程实际情况,交付时存在同价值品牌和型号替换或更新换代的可能。
 - 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。
 - 住宅塔楼各户型套内外墙内保温层及其面层厚度约为3CM左右(以实际交付现状为准);
 - 在公共区域及户型内部按国家消防规范在相应位置配置自动喷淋系统,不允许拆除改动;
 - 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;
 - 塔楼楼梯间、前室、走道、入户门的部分位置按国家消防规范设置了室内消火栓,设备管井;
 - 本项目安居型商品房由于节能要求采用外墙内保温做法,保温材料为玻化微珠保温砂浆(I型)(燃烧性能A级);
 - 户内分隔墙为砌体墙或预制墙;
 - 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)均采用砌体墙或预制墙组合而成。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,砌体墙或预制墙体可能在隔音及抗震性能等方面欠佳,因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。

总平面图



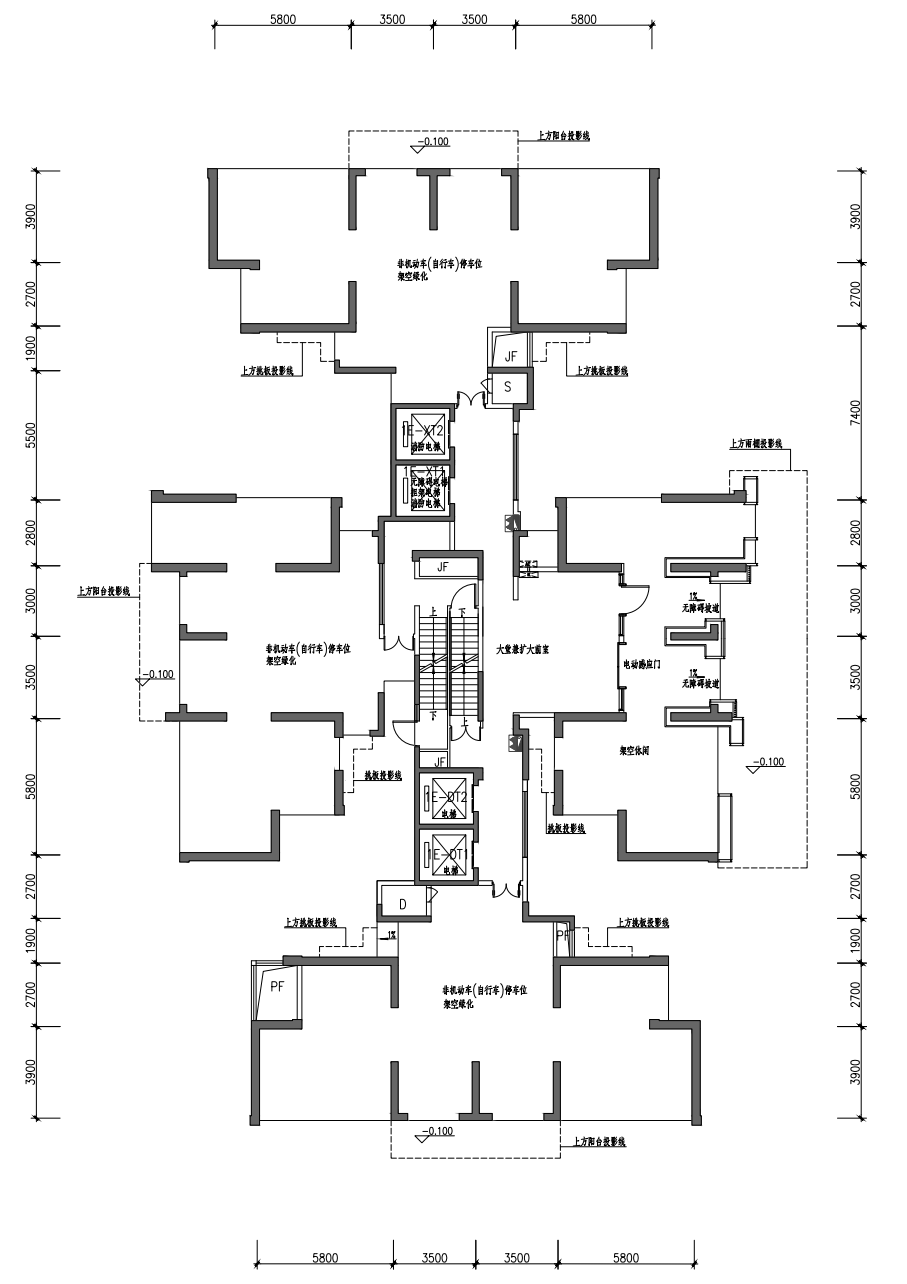
- 社区老年人日间照料中心、物业服务用房、便民服务站
- 1栋C座普通商品房
- 1栋D座普通商品房
- 物业服务用房、社区菜市场
- 用地红线
- 1栋A座普通商品房
- 幼儿园用地红线
- 幼儿园
- 1栋F座普通商品房
- P 机动车出入口
- R 小区人行出入口
- YR 幼儿园人行出入口
- F 紧急消防车出入口
- JP 小区地库出入口
- CS 公共厕所出入口
- LP 垃圾收集车出入口
- YP 幼儿园后勤出入口
- GP 公交首末站出入口

本项目开发商为深圳前海隆房地产开发有限公司，项目名称为“中海寰宇珑庭花园”，本总平面图不作为要约或承诺，相关内容不排除因政府规划、规定及出卖人未能控制等原因发生变化。红线外路网等为仅展示销售期间的状态，最终以政府规划及实际交付为准，出卖人对此不作任何承诺；出卖人可能不定期对本总平面图进行修改，恕不另行通知，买卖双方的权利义务以双方签订的买卖合同及补充协议为准；本项目配建公共住房与商品房享有同等使用公共配套资源的权利及义务。本总平面图制作时间为2022年9月。

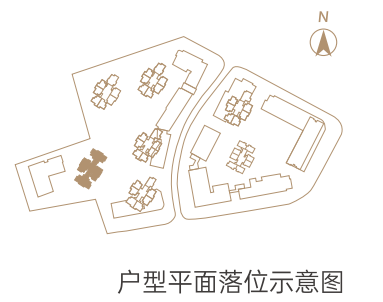
- 再生资源回收站、环卫工人休息房、公共厕所、垃圾转运站、
- 3栋E座普通商品房
- 商业
- 公交首末站
- 商业
- 邮电支局、3栋C座全年期自持租赁住房
- 公共充电站

- 1栋E座**
- 01户型 面积约69㎡ 二房二厅一卫
 - 02户型 面积约89㎡ 三房二厅一卫
 - 03户型 面积约89㎡ 三房二厅一卫
 - 04户型 面积约89㎡ 三房二厅一卫
 - 05户型 面积约89㎡ 三房二厅一卫
 - 06户型 面积约69㎡ 二房二厅一卫
 - 07户型 面积约89㎡ 三房二厅一卫
 - 08户型 面积约89㎡ 三房二厅一卫
- 3栋G座**
- 01户型 面积约69㎡ 二房二厅一卫
 - 02户型 面积约69㎡ 二房二厅一卫
 - 03户型 面积约69㎡ 二房二厅一卫
 - 04户型 面积约69㎡ 二房二厅一卫
 - 05户型 面积约69㎡ 二房二厅一卫
 - 06户型 面积约69㎡ 二房二厅一卫
 - 07户型 面积约69㎡ 二房二厅一卫
 - 08户型 面积约69㎡ 二房二厅一卫

1栋E座一层平面图

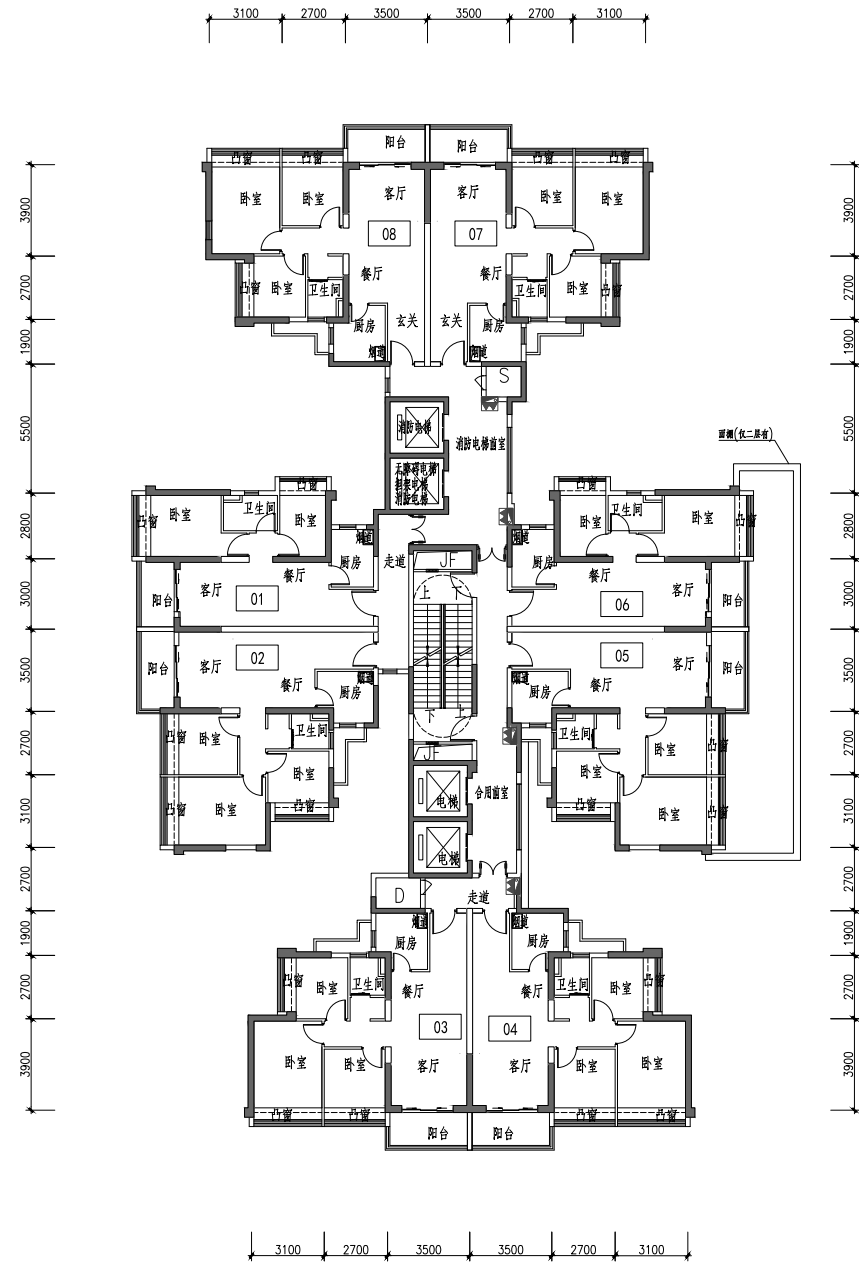


· 温馨提示：由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，后续以实际交付标准为准；最终以政府出具的《建筑面积测绘报告》为准。
· 备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。

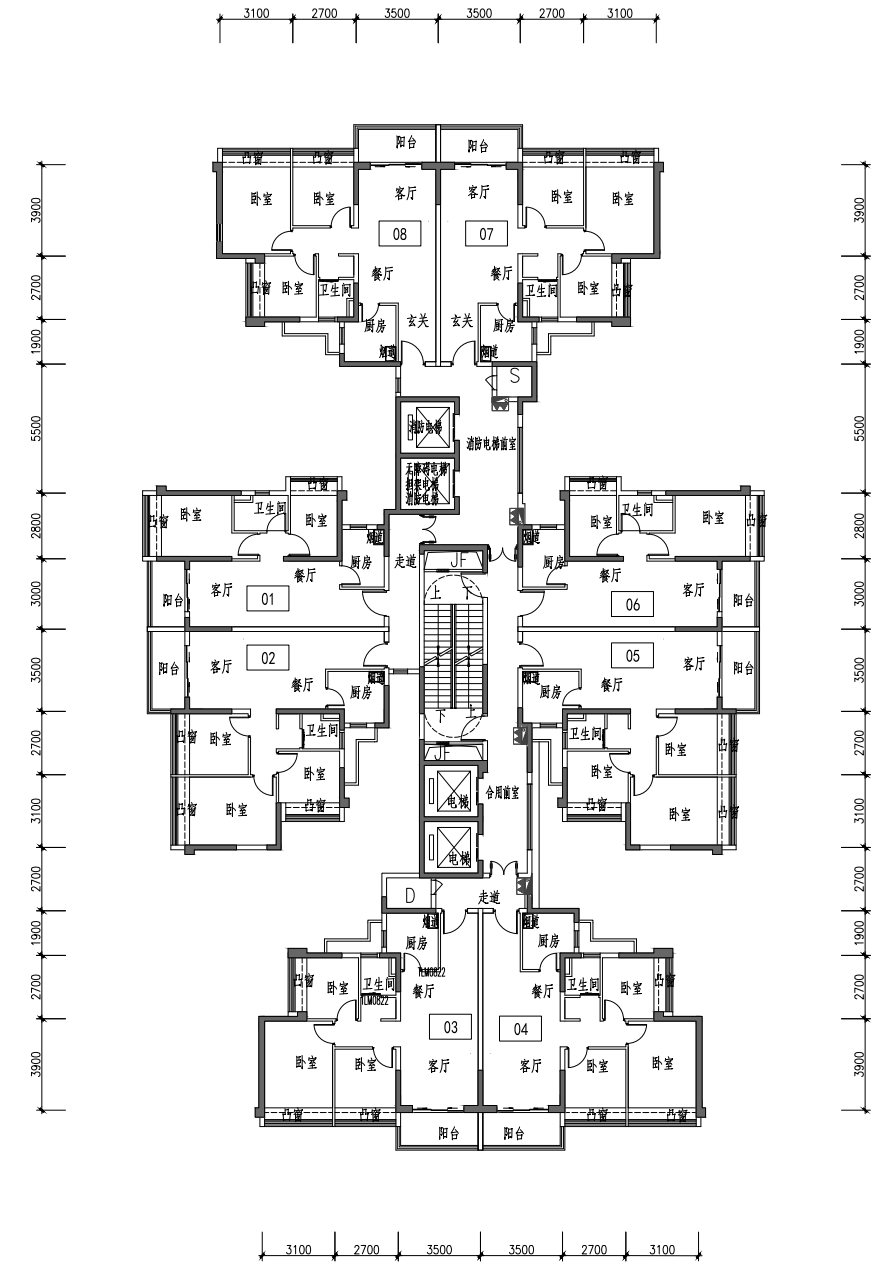


户型平面落位示意图

1栋E座二至十五层 平面图



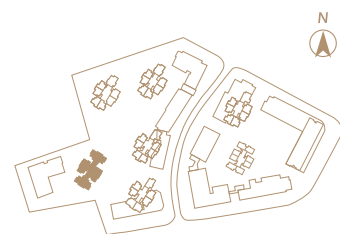
1栋E座十七至三十一层 平面图



- 温馨提示：由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，后续以实际交付标准为准；最终面积以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。
- 备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。

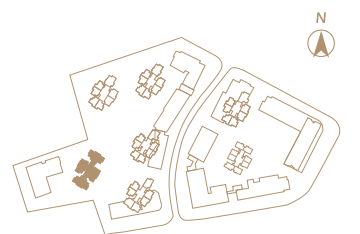
- 温馨提示：由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，后续以实际交付标准为准；最终面积以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。
- 备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。

楼栋序号	楼层	建筑面积约(m ²)
01	02-15层	69
02		89
03		89
04		89
05		89
06		69
07		89
08		89



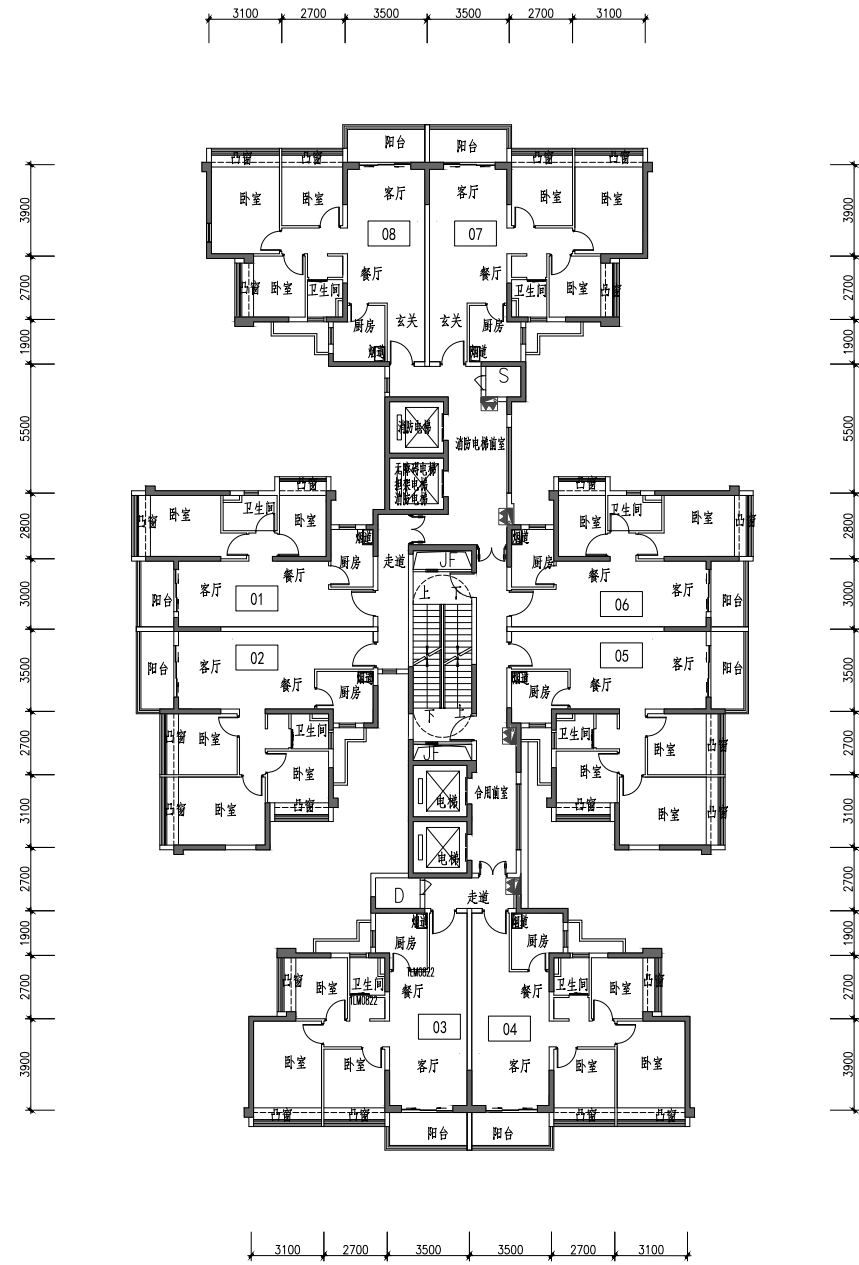
户型平面落位示意图

楼栋序号	楼层	建筑面积约(m ²)
01	17-31层	69
02		89
03		89
04		89
05		89
06		69
07		89
08		89



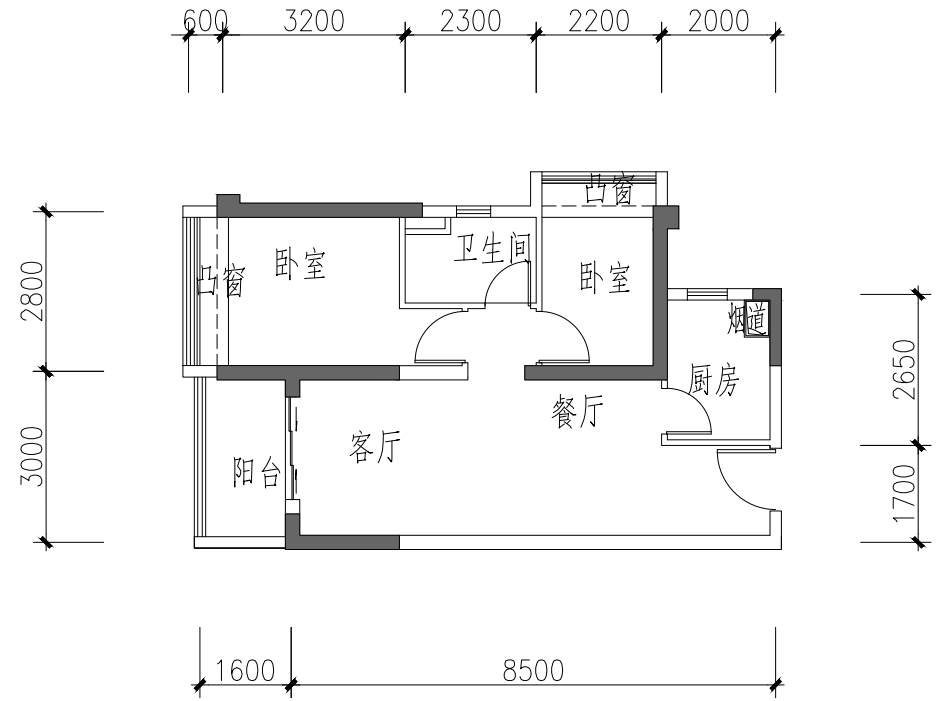
户型平面落位示意图

1栋E座三十三至四十七层 平面图



安居型商品房住宅户型平面示意图

01/06 户型 | 2房2厅1卫 建筑面积约 69m²



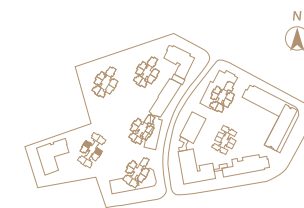
• 温馨提示：由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，后续以实际交付标准为准；最终面积以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。
 • 备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。

楼栋序号	楼层	建筑面积约(m ²)
01	33-47层	69
02		89
03		89
04		89
05		89
06		69
07		89
08		89



户型平面落位示意图

楼栋及户型位置示意图

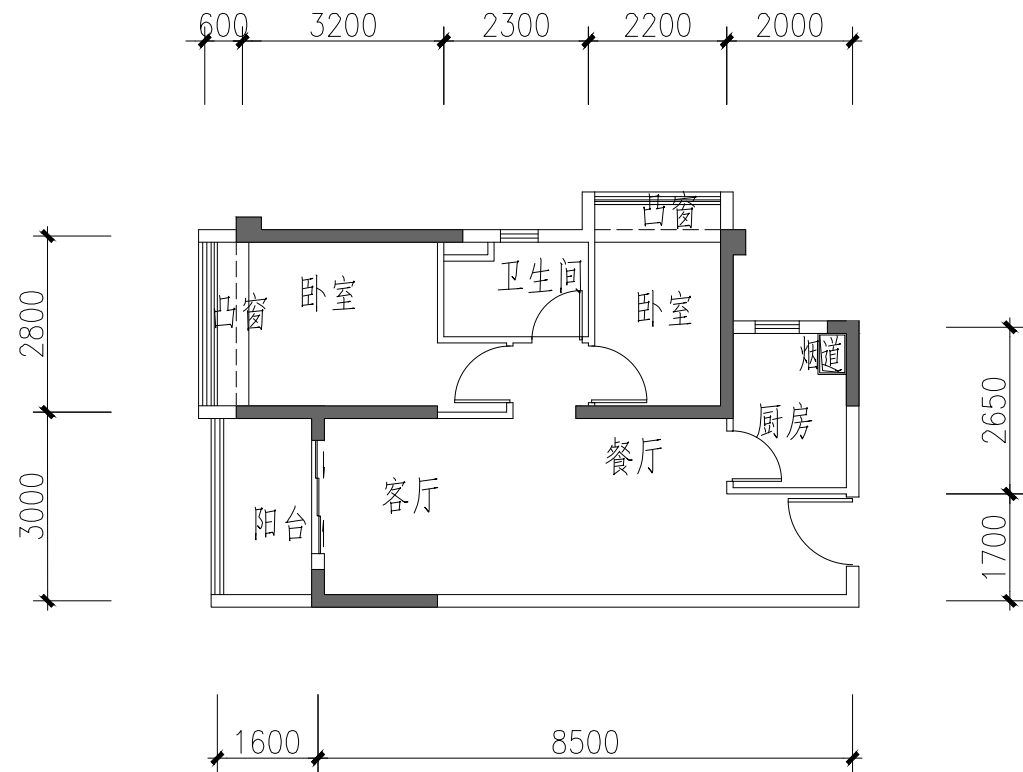


01/06户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内建筑面积	建筑面积	套数	使用率
1栋E座	01、06	02-15	约52m ²	约69m ²	28	75.68%

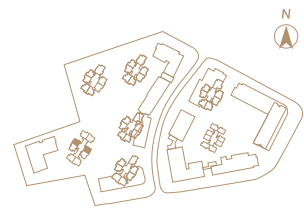
免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及的户型仅供示意参考，其装修、家具、家电、陈设等非交付标准，不属于交付范围。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分隔、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等差别，布局结构、面积等可能存在略微差别，具体以双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同》及相关协议为准。本资料制作时间：2022年9月。

- 温馨提示**
- 图中标注尺寸为参考尺寸；
 - 户型平面图均不反映朝向；
 - 户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意；
 - 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、门窗等可能存在差异；
 - 具体建筑面积、尺寸以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。

01/06 户型 | 2房2厅1卫 建筑面积约 69m²



楼栋及户型位置示意图

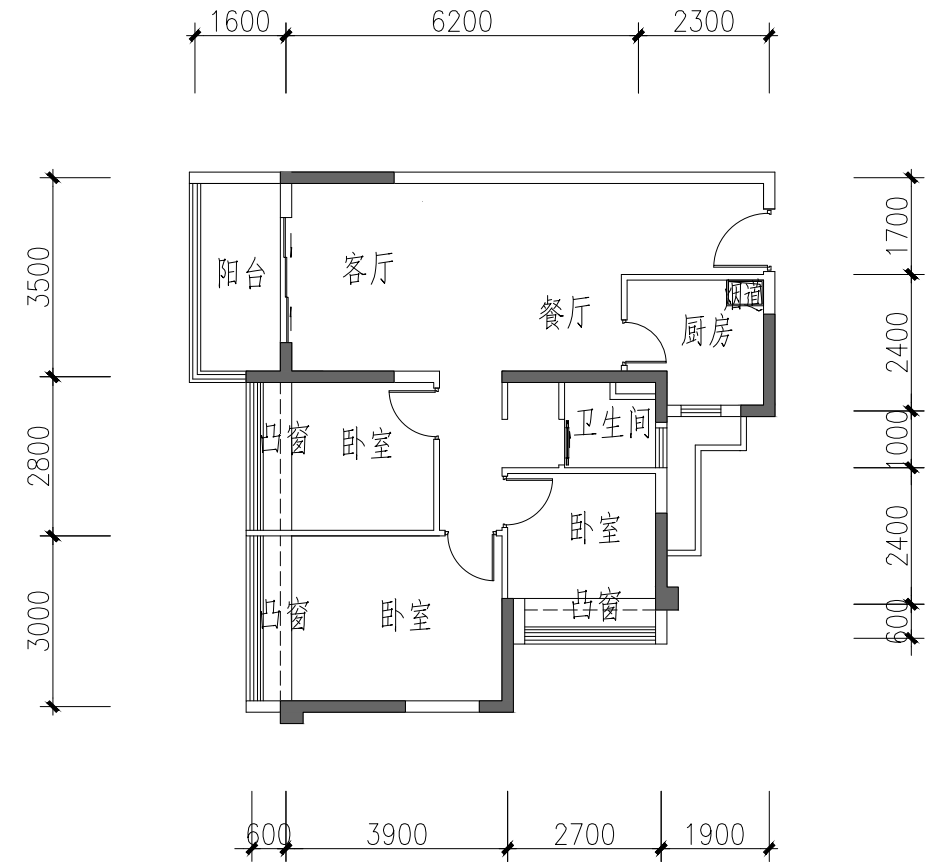


01/06户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内建筑面积	建筑面积	套数	使用率
1栋E座	01、06	17-31\33-47	约52m ²	约69m ²	60	75.68%

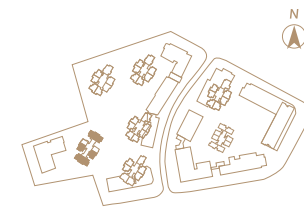
免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及的户型仅供示意参考，其装修、家具、家电、陈设等非交付标准，不属于交付范围。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分隔、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等差别，布局结构、面积等可能存在略微差别，具体以双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同》及相关协议为准。本资料制作时间：2022年9月。

- 温馨提示**
- 图中标注尺寸为参考尺寸；
 - 户型平面图均不反映朝向；
 - 户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意；
 - 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、门窗等可能存在差异；
 - 具体建筑面积、尺寸以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。

02/03/04/05/07/08 户型 | 3房2厅1卫 建筑面积约 89m²



楼栋及户型位置示意图

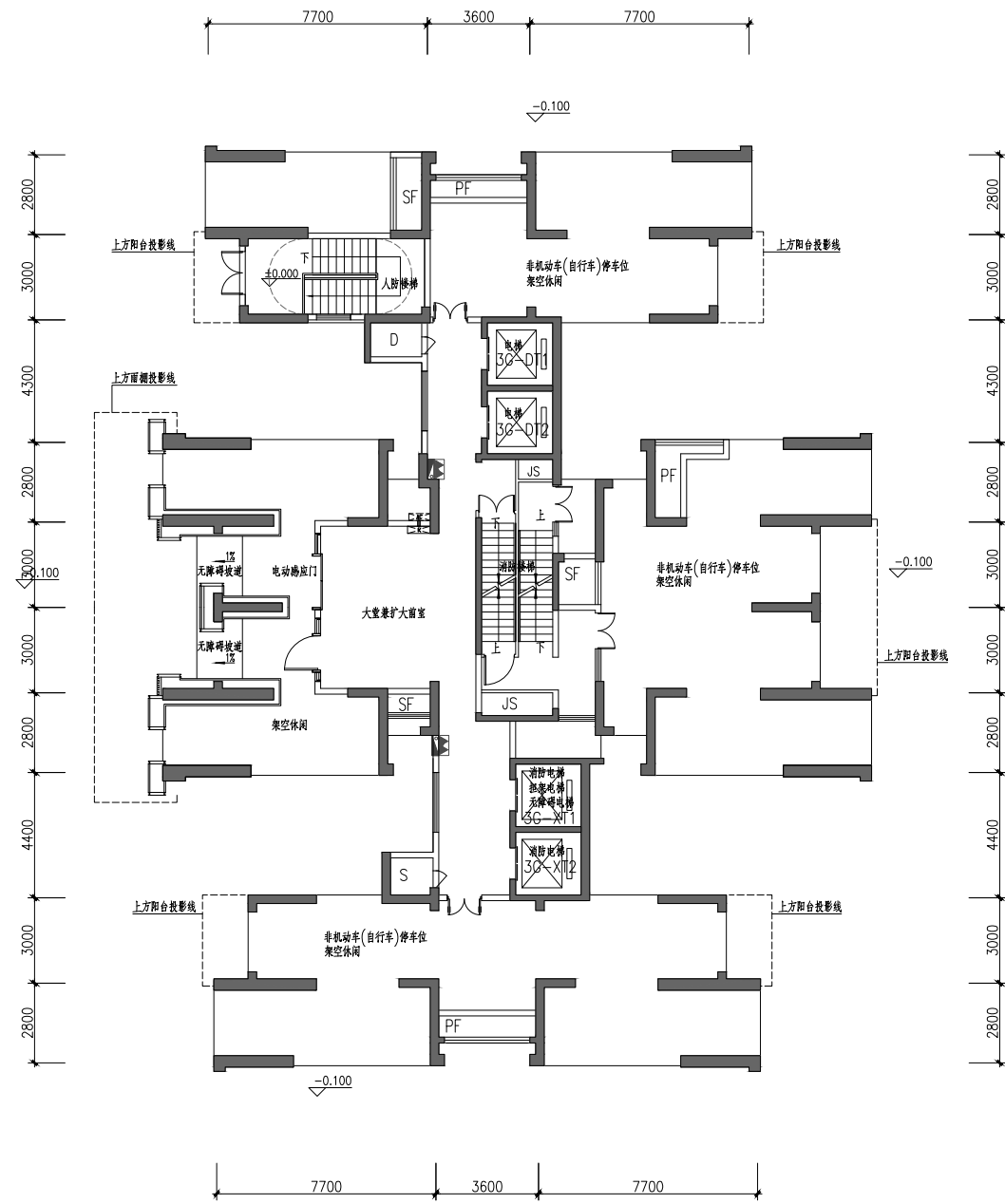


02/03/04/05/07/08户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内建筑面积	建筑面积	套数	使用率
1栋E座	02、03、04、05、07、08	02-15\17-31\33-47	约67m ²	约89m ²	264	75.67-75.69%

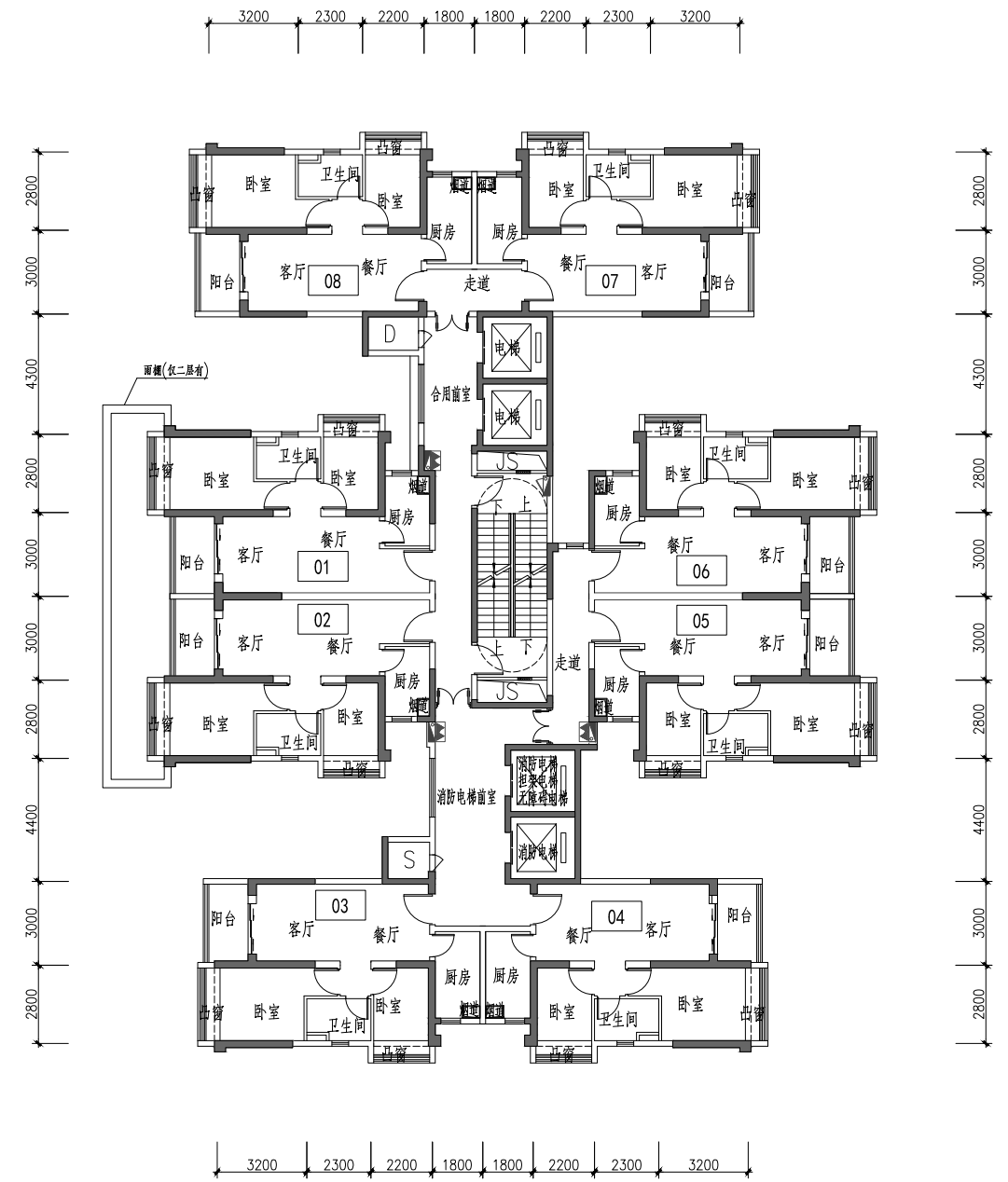
免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及的户型仅供示意参考，其装修、家具、家电、陈设等非交付标准，不属于交付范围。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分隔、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等差别，布局结构、面积等可能存在略微差别，具体以双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同》及相关协议为准。本资料制作时间：2022年9月。

- 温馨提示**
- 图中标注尺寸为参考尺寸；
 - 户型平面图均不反映朝向；
 - 户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意；
 - 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、门窗等可能存在差异；
 - 具体建筑面积、尺寸以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。

3栋G座一层 平面图



3栋G座二至十五层 平面图



- 温馨提示：由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，后续以实际交付标准为准；最终面积以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。
- 备注：①户型示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意；②二层各户型外围有不可上人屋面等结构，部分屋面为种植屋面，可能对住户造成一定影响。

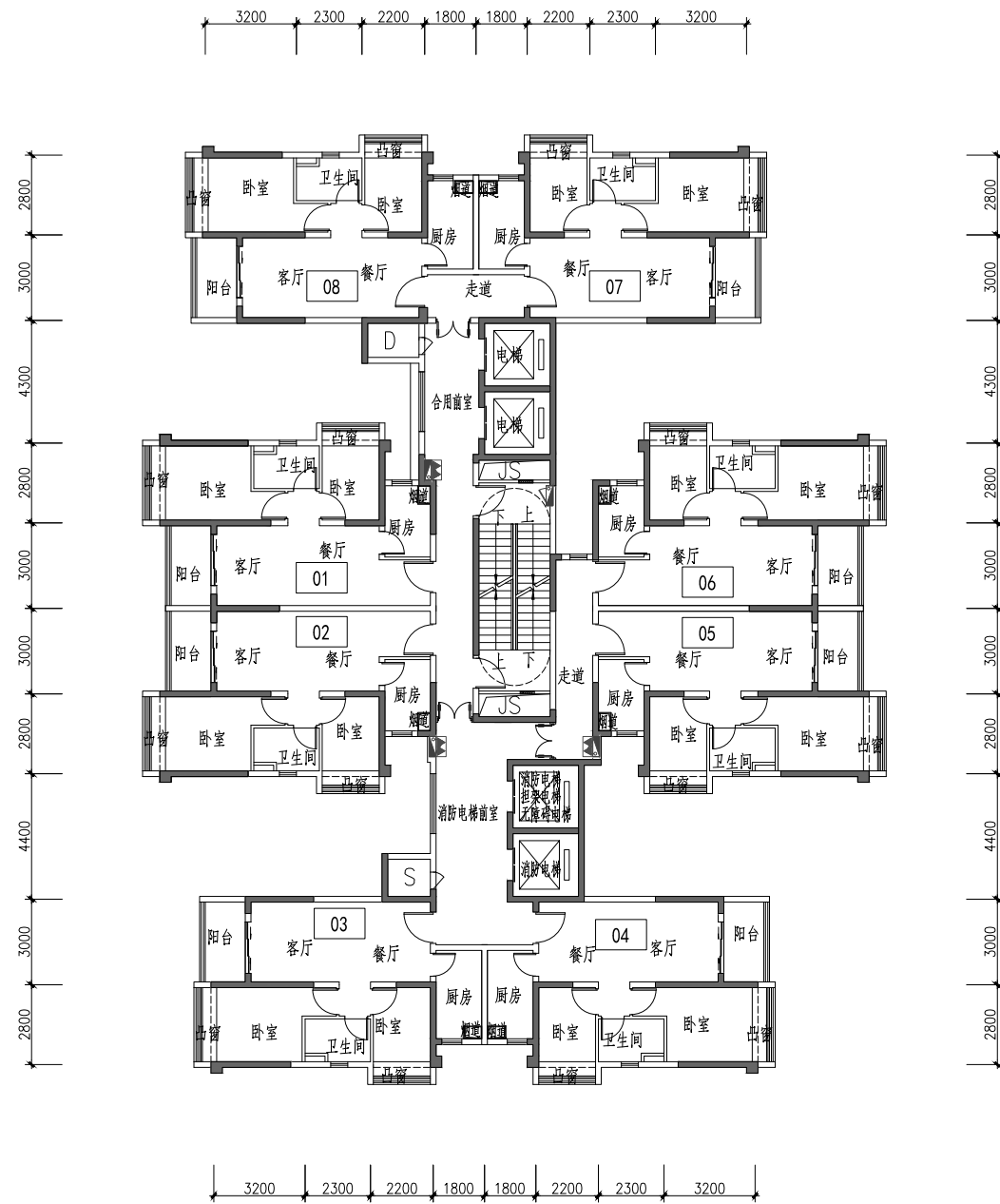
- 温馨提示：由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，后续以实际交付标准为准；最终面积以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。
- 备注：①户型示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意；②二层各户型外围有不可上人屋面等结构，部分屋面为种植屋面，可能对住户造成一定影响。



楼栋序号	楼层	建筑面积约(m ²)
01	02-15层	69
02		69
03		69
04		69
05		69
06		69
07		69
08		69

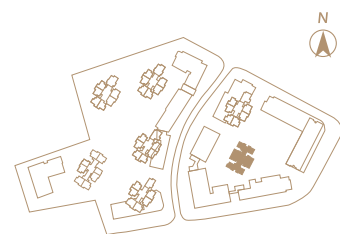


3栋G座十七至三十一层 平面图



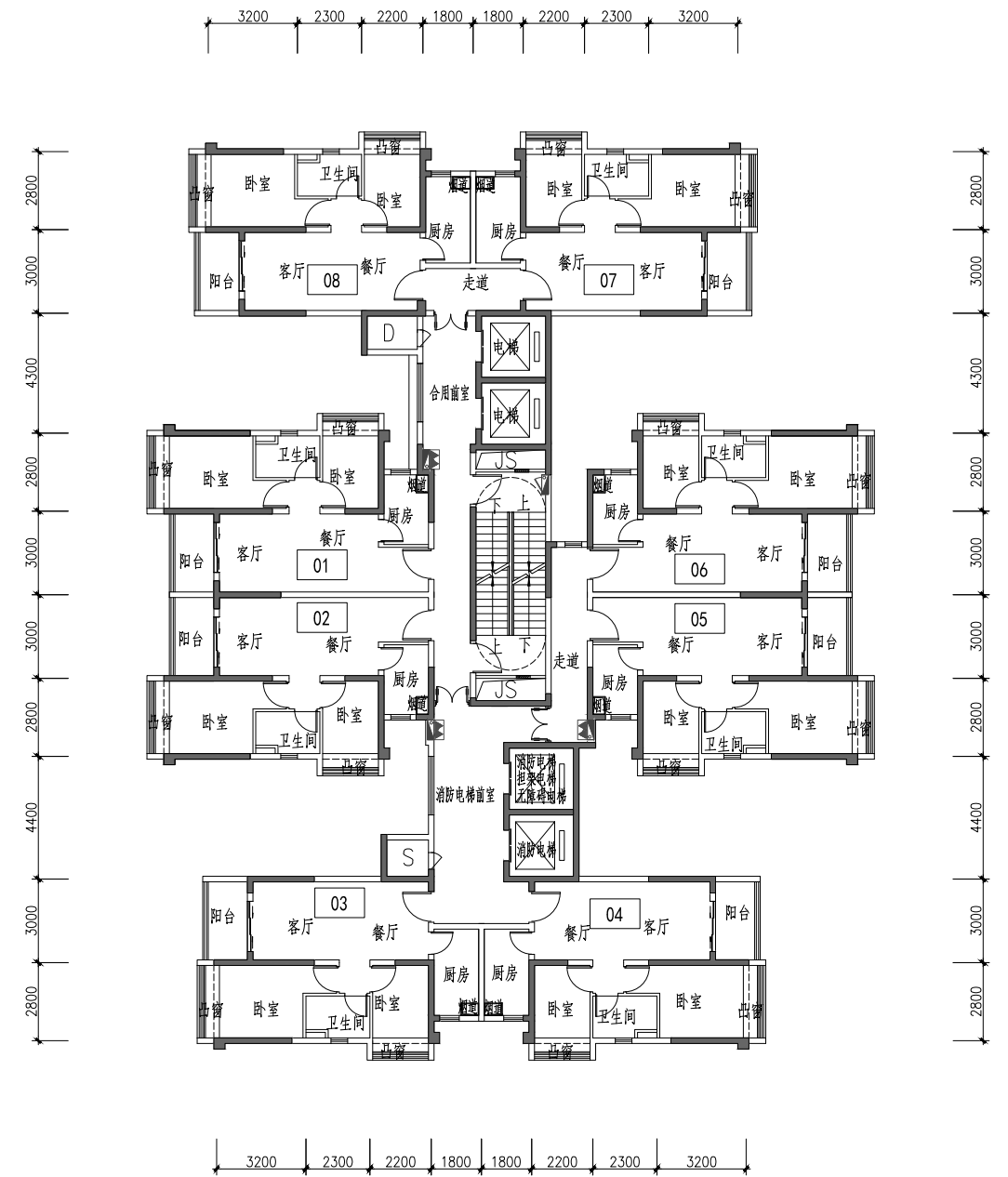
- 温馨提示：由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，后续以实际交付标准为准；最终面积以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。
- 备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。

楼栋序号	楼层	建筑面积约(m ²)
01	17-31层	69
02		69
03		69
04		69
05		69
06		69
07		69
08		69



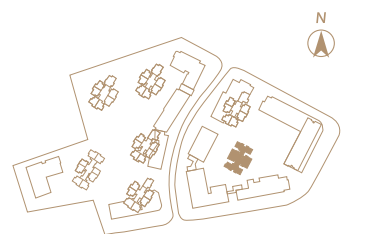
户型平面落位示意图

3栋G座三十三至四十五层 平面图



- 温馨提示：由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，后续以实际交付标准为准；最终面积以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。
- 备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。

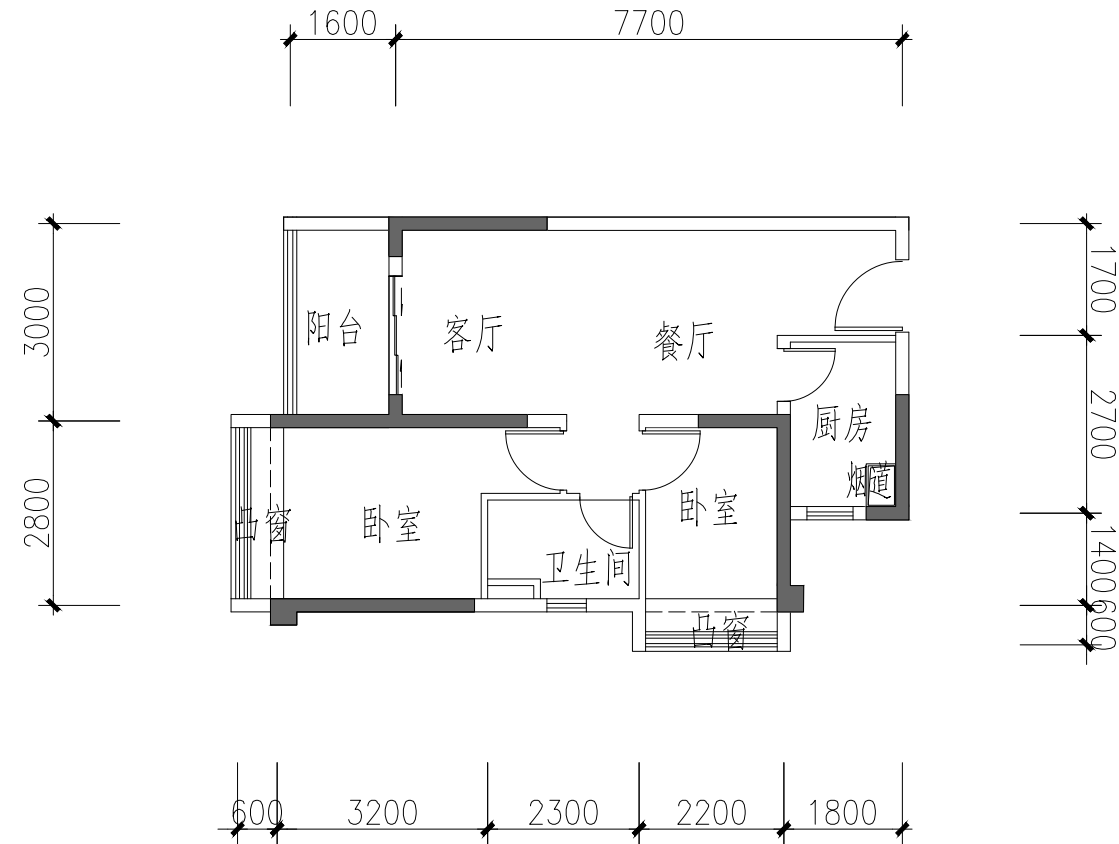
楼栋序号	楼层	建筑面积约(m ²)
01	33-45层	69
02		69
03		69
04		69
05		69
06		69
07		69
08		69



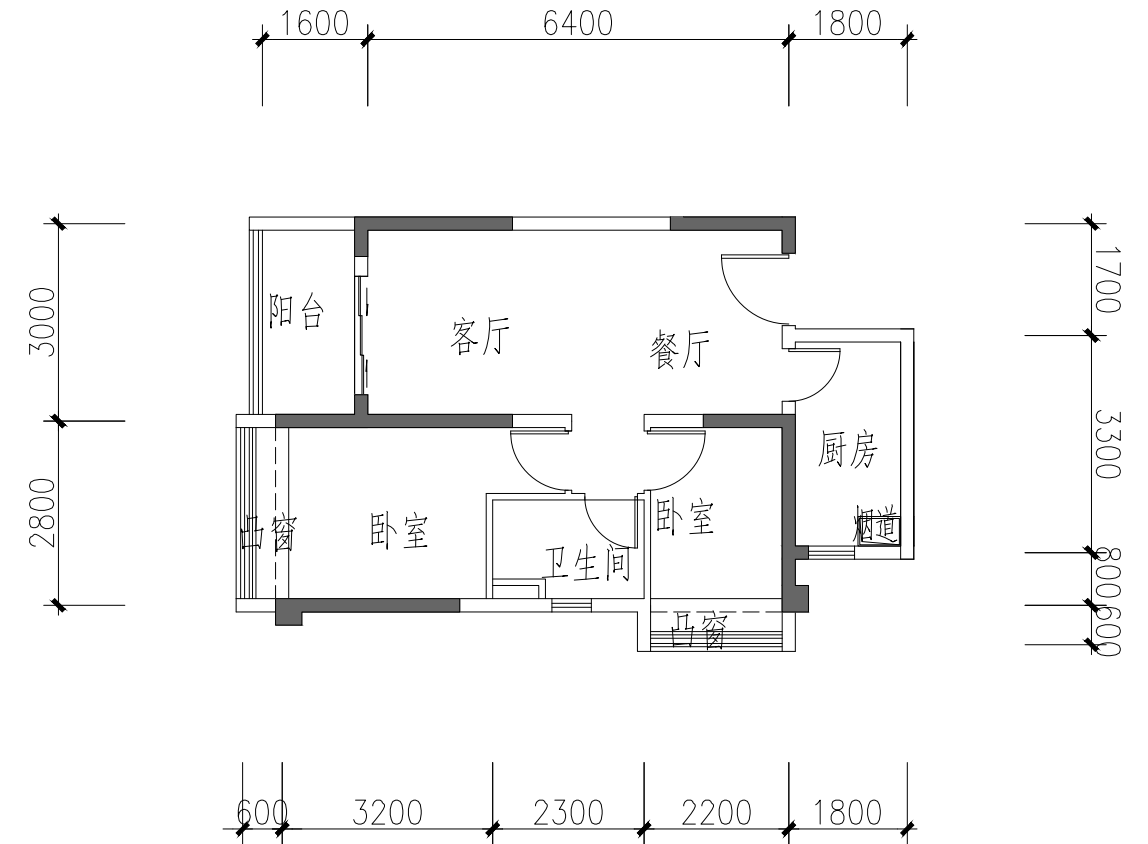
户型平面落位示意图

安居型商品房住宅户型平面示意图

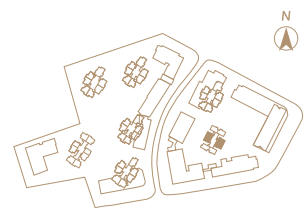
01/02/05/06 户型 | 2房2厅1卫 建筑面积约 69m²



03/04/07/08 户型 | 2房2厅1卫 建筑面积约 69m²



楼栋及户型位置示意图



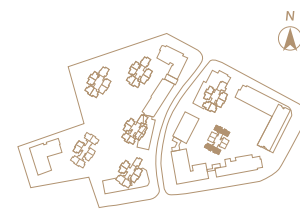
01/02/05/06户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内建筑面积	建筑面积	套数	使用率
3栋G座	01、02、05、06	2-15/17-31/33-45	约49m ²	约69m ²	168	71.23%

免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及的户型仅供示意参考，其装修、家具、家电、陈设等非交付标准，不属于交付范围。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分隔、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等差别，布局结构、面积等可能存在略微差别，具体以双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同》及相关协议为准。本资料制作时间：2022年9月。

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸；
- 户型平面图均不反映朝向；
- 户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意；
- 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、门窗等可能存在差异；
- 具体建筑面积、尺寸以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。

楼栋及户型位置示意图



03/04/07/08户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内建筑面积	建筑面积	套数	使用率
3栋G座	03、04、07、08	2-15/17-31/33-45	约49m ²	约69m ²	168	71.23%

免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及的户型仅供示意参考，其装修、家具、家电、陈设等非交付标准，不属于交付范围。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分隔、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等差别，布局结构、面积等可能存在略微差别，具体以双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同》及相关协议为准。本资料制作时间：2022年9月。

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸；
- 户型平面图均不反映朝向；
- 户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意；
- 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、门窗等可能存在差异；
- 具体建筑面积、尺寸以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。

中海寰宇珑宸花园安居型商品房购房重要提示

安居型商品房买卖属于市场行为，存在一定风险，买受人应结合自身经济状况，谨慎选择，慎重落定。安居型商品房买卖作为完全自愿的市场行为，将不可避免的受市场波动或政策变动等因素影响并导致风险。买卖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，签署《深圳市安居型商品房认购书》及《深圳市安居型商品房买卖合同》前应当全面认识并充分考虑安居型商品房买卖行为可能产生的政策、市场风险及合同责任。《深圳市安居型商品房认购书》或《深圳市安居型商品房买卖合同》签订后，买受人所购买安居型商品房的价格不因任何因素变化而调整。如因市场环境变化或政策变动等导致的买受人风险及合同责任（包括但不限于税率调整、新增税费、贷款政策调整等导致买受人购房成本增加或房屋价格下降等），买受人需自行承担，不得据此提出变更价款、解除《深圳市安居型商品房认购书》或《深圳市安居型商品房买卖合同》及相关补充协议、赔偿损失等任何请求，出卖人不承担任何责任。

本项目在售价中已经充分考虑了以下各种不利因素可能对居住造成的影响。项目内不利因素及重要信息，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。以下项目红线外周边不利因素及重要信息由出卖人根据项目周边现状、政府规划文件等搜集而来，仅对现状进行描述。项目周边可能会因城市发展、建设等各种原因发生变化，非出卖人所能控制，因此出卖人列出以下信息不意味着出卖人对此作出了任何承诺或保证。相关信息发生变化时，出卖人不再另行通知或公示。因受条件所限和不同主体之间的认知差异，出卖人未必能对所有不利因素及重要信息一一提示，敬请买受人在选择购买房屋前，亲临现场，对周边环境仔细考察后再做购买决策。买卖双方权利义务最终以《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。

买受人签署本购房重要提示前务必仔细阅读，出卖人提示买受人认真阅读并理解以下文件，如有疑问有权要求出卖人进行说明或解答。买受人签署本购房重要提示后即视为知悉并接受下述文件内容，并对该安居型商品房及本项目情况、周边状况、双方权利、义务等已充分了解且无异议和不明确之处。

一、项目基本信息重要提示：

1、 本项目法定名及推广名：中海寰宇珑宸花园，土地使用期限自2021年11月4日起至2091年11月4日止，本项目用地相关规划指标详见《深圳市土地使用权出让合同书》、《中华人民共和国建设用地规划许可证》。

2、出卖人已向买受人出示了或在销售现场公开展示了下述文件。买受人确认已仔细阅读，理解并接受下述文件，不存在任何歧义和误认，相关文件如下：

(1) 《深圳市安居型商品房买卖合同》（含附件、附图，以下统称“买卖合同”）、《深圳市安居型商品房买卖合同》文本及其补充协议文本；

(2) 营业执照、《土地使用权出让合同书》、《不动产权证书》；

(3) 《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》及经批准预售的房屋套房列表；

(4) 《购房指引》、《安全生产指引》、《投诉方式和途径》；

(5) 《深圳市安居型商品房预售价格备案表》或《安居型商品房商品房销售价目表及备案回执》、《安居型商品房销售控制表》；

(6) 《购房重要提示》、《红线内不利因素提示》、《安居型商品房能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期》；

(7) 出卖人与物业管理公司签订的《前期物业服务合同》及相关附件、《临时管理规约》；

(8) 商品住宅使用说明书、商品住宅质量保证书示范文本；

(9) 商品房项目总平面图和测绘报告；

(10) 《安居型商品房销售管理办法》、《城市安居型商品房预售管理办法》；

(11) 《安全生产指引》、《投诉方式和途径》。

3、买受人应知悉房屋所在地现行的住宅限购政策规定，并确认能够按照限购政策相关要求提供信息和资料。买受人应确认具备购买本安居型商品房的资格条件，自愿接受相关主管部门核查家庭购房资格，并承诺提交的审核材料均真实、合法、有效。如因不符合条件或违反限购政策规定导致该安居型商品房不能办理银行按揭、合同网上签约、备案、房屋权属登记等导致《深圳市房地产买卖合同》不能履行或解除，买受人承担全部法律责任及违约责任。

4、买受人应充分了解国家、省、市有关部门以及金融机构现行信贷政策，并知悉现行信贷政策可能随时调整。买受人应保证：无论信贷政策是否再行变化，买受人承诺全额支付房款，保证《深圳市安居型商品房买卖合同》等合同文件的履行。如因银行原因或信贷政策发生变化导致贷款利率变动或买受人无法办理贷款，出卖人不承担任何责任；如因前述原因导致买受人无法办理贷款，买受人同意付款方式自动变更为“一次性付款”。买受人不得以其不具备办理贷款条件等任何理由主张解除《深圳市安居型商品房认购书》/《深圳市安居型商品房买卖合同》。

二、项目红线外周边重要提示：

1、本项目北侧临近宝龙大道，西侧临近夏莲路、南侧临近春华路、东侧临近冬青路，其往来车辆可能对临近房产带来包括但不限于噪音、振动、灯光、气味、粉尘等影响。

2、本项目西侧约1.5公里处设有地铁14号线，地铁运营过程中可能会对本项目带来包括但不限于噪音及交通通行等影响。

3、本项目西北侧为规划用地，最终以政府规划及实际建成为准，未来修建过程中可能会对本项目带来包括但不限于噪音、震动、视野遮挡、环境污染及人流通行等影响。

4、本项目北侧目前正在建设宝龙文体中心及龙湖体育公园，修建期间及未来运营过程中可能会对本项目带来包括但不限于噪音、震动、环境污染及人流、交通通行等影响。

5、本项目北直线距离约950米临近报废车场，可能会对本项目带来包括但不限于噪音、振动、气味、粉尘等影响。

6、本项目北侧直线距离约770米临近深圳市龙岗区骨科医院，可能会对本项目带来包括但不限于噪音、气味等影响。

7、本项目南侧为悦龙华府人才安居房高层住宅建筑，可能对本项目临近房产带来包括但不限于采光、视线、日照及交通通行等影响。

8、本项目红线外周边市政配套、道路、建筑及规划方案仅为目前实际状态，未来存在施工或改造、规划调整的可能，最终以政府规划及实际建成为准。

9、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。

10、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。

中海寰宇珑宸花园红线内不利因素提示

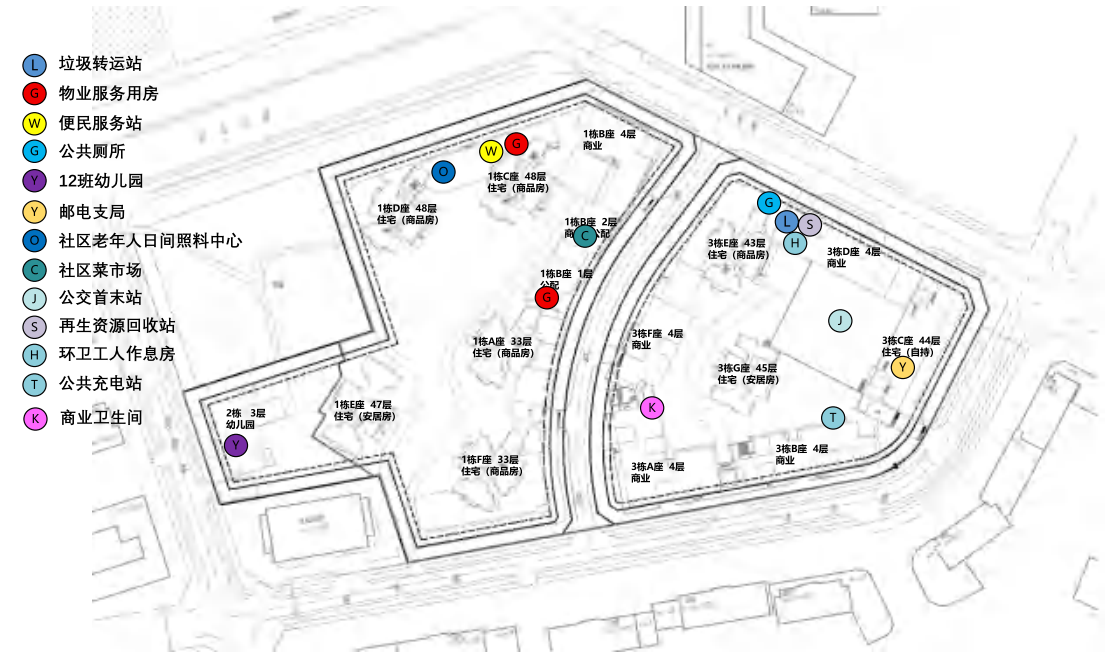
1、出入口分布图

(注：出入口车流或人流可能会对附近住户产生噪音影响，交付后出入口的具体位置将由物业管理公司根据小区实际情况进行调整及管理)



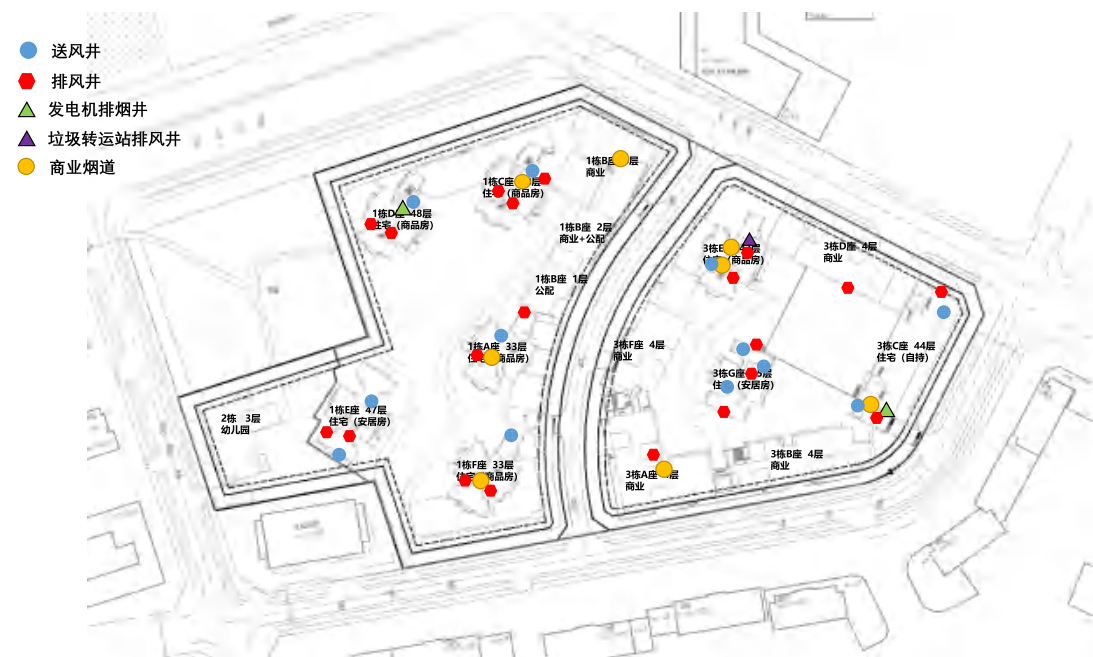
3、公共配套分布图

(注：相关公共配套运营可能会对附近住户产生噪音、气味等影响)



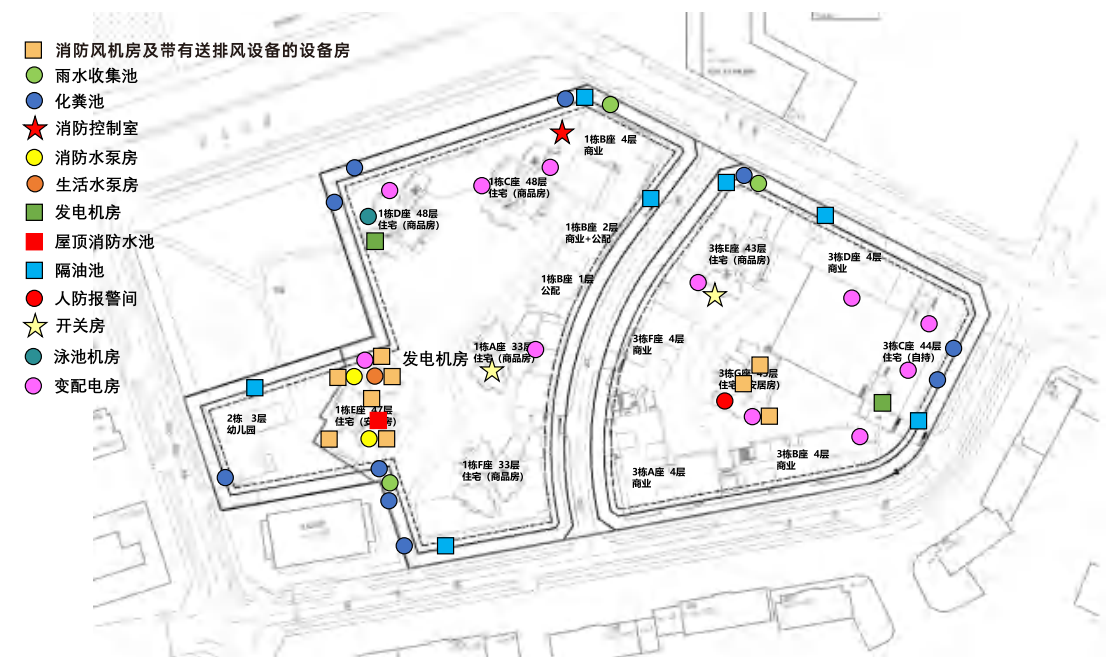
2、风井、商业烟道、排烟井及油烟井分布图

(注：可能会对附近住户产生噪音、气味等影响；本项目每栋商业裙楼屋面均设有排烟管道，不排除后期商业经营餐饮的可能，会对附近住户产生包括但不限于排烟、气味等影响。)



4、化粪池及设备用房分布图

(注：化粪池不定期清理及设备用房运行可能会对附近住户产生噪音、气味等影响)



三、项目建设范围内重要提示：

1、本项目3栋E座半地下一层设有公共厕所、3栋A座半地下一层、一层、二层均设有商业公共卫生间，可能会对本项目邻近房产带来包括但不限于气味、污染等影响。

2、本项目3栋D座半地下一层设有垃圾转运站、再生资源回收站、环卫工人休息室，可能会对本项目邻近房产带来包括但不限于人流通行、气味、污染等影响。

3、本项目3栋C座半地下一层、3栋C座一层设有邮电支局配套设施，可能会对本项目邻近房产带来包括但不限于噪音、人流通行及气味等影响。

4、本项目3栋C座、3栋D座半地下一层设有公交首末站，可能会对本项目邻近房产带来包括但不限于人流通行、噪音、气味、污染等影响。

5、本项目1栋E座北侧、1栋F座西南侧、1栋A座西侧、3栋G座西南侧及南侧、3栋C座西南侧设有垃圾收集点，可能会对本项目邻近房产带来包括但不限于气味、污染等影响，垃圾车进出可能存在噪音等影响。（垃圾收集点可能根据后期实际运营需求进行调整）

6、本项目1栋B座半地下一层、1栋C座半地下一层及一层设有物业服务用房、便民服务站等配套设施，可能会对本项目邻近房产带来包括但不限于噪音、气味、污染等影响。

7、本项目1栋C座半地下一层及一层设有社区老年人日间照料中心，可能会对本项目邻近房产带来包括但不限于噪音、气味、污染等影响。

8、本项目1栋B座半地下一层及一层设有社区菜市场，可能会对本项目邻近房产带来包括但不限于噪音、气味、污染等影响。

9、本项目1栋E座、3栋G座为安居型商品房，3栋C座为出卖人全年期自持租赁物业，1栋A座、1栋C座、1栋D座、1栋F座、3栋E座为普通商品房。本项目安居型商品房业主、普通商品房业主、出卖人（作为自持租赁物业业主）、商业业主对小区花园等公共配套依法享有同等权利、承担同等义务。

10、本项目1栋E座与1栋F座之间设有24小时对外开放的社区体育活动场地，可能会对本项目临近楼层房产带来包括但不限于噪音、光污染等影响。

11、本项目1栋B座外侧、3栋A座外侧、3栋C座外侧设有24小时对外开放的公共空间，可能会对本项目临近楼层房产带来包括但不限于噪音、人流通行、光污染等影响。

12、本项目内规划有市政支路，道路名为秋桂路，产权归政府，出卖人建成后无偿移交政府；该道路连通冬青路与春华路，可能会对本项目邻近的房产带来包括但不限于噪音、人流交通等影响。

13、本项目规划有公共充电站，位于3栋B座半地下一层，公共充电站与02地块地下停车库共用出入口，可能会对本项目邻近的房产带来包括但不限于噪音、人流和车辆出行等影响。

14、本项目规划园区有两处人行出入口，分别位于1栋A座东北侧、3栋E座西南侧及3栋A座与3栋B座之间；本项目规划有四个地下车库行车口，分别位于1栋F座与1栋A座之间、1栋B座、3栋A座与3栋F座之间、3栋B座与3栋C座之间；本项目规划幼儿园设有一处独立人行出入口和一处后勤服务及校车的机动车出入口，分别位于幼儿园用地的西侧。

15、本项目规划有地下停车库，位于半地下室一层、地下室一层及地下室二层，地下停车库设有停车位约2479个（含充电车位，部分充电车位靠近安居房半地下一层）。本项目规划有地面停车位约75个（含幼儿园专属车位2个、邮政专属车位3个）。车辆进出可能对本项目邻近房产带来交通、噪音及气味等影响。本项目地下车库停车位可满足绝大多数私家用车的停放需求，但可能对少数超长、加长、超宽、超高车型的停放存在影响。

16、本项目社区主入口电梯下方为地下车库车道，社区主入口电梯无法抵达地下室；01地块与02地块地下一层及地下室二层设有连通通道，半地下一层不连通。

17、本项目设有化粪池，分别位于01地块的西南侧（靠近1栋E座及1栋F座）、西北侧（靠近1栋D座）及北侧（靠近1栋B座）、02地块的东侧（靠近3栋C座）和北侧（靠近3栋E座），幼儿园化粪池位于幼儿园的西南侧。化粪池可能对本项目邻近房产带来包括但不限于噪音、气味及人流通行等影响。

18、本项目设有游泳池，位于1栋A座、1栋D座和1栋E座附近，可能会对本项目邻近房产产生包括但不限于噪声、人流通行等影响。

19、本项目规划有三层幼儿园建筑，位于本项目西侧（靠近1栋E座），可能会对本项目邻近房产产生包括但不限于噪声、视线及人流通行等影响。

20、本项目设有雨水回收池，分别位于01地块西南侧和北侧、02地块北侧，可能对本项目邻近房产带来噪音等影响。

21、本项目设有发电机房，位于1栋D座地下一层，3栋C座地下一层，排烟口位于其屋顶，设施设备运行期间可能会对本项目邻近房产产生包括但不限于烟尘、噪音及震动等影响。

22、本项目设有消防水泵房，位于1栋E座半地下一层及地下一层；设有生活水泵房，位于1栋E座地下二层；设有消防水箱及稳压泵，位于1栋E座楼顶。以上设施设备运行期间可能对本项目邻近房产产生包括但不限于噪音、震动等影响。

23、本项目设有高低压配电房，分别位于1栋A座、1栋C座及1栋E座半地下室一层、1栋C座及1栋D座的地下室一层、3栋E座及3栋G座的半地下室一层、3栋G座及3栋C座的地下室一层；设有公共开关房，位于1栋A座及3栋E座的半地下室一层；设有消防控制室，位于1栋B座半地下一层。上述设施设备运行时可能会对本项目邻近房产产生包括但不限于噪音、震动等影响。

24、本项目变配电房、水泵房的风井口及地下停车位排风口分别设在各栋楼半地下一层、首层或二层，设施设备运行期间可能会对本项目邻近房产产生包括但不限于噪音、震动等影响。

25、本项目3栋G座首层西北角位置设有人防出入口，可能带来观感、通行等影响。

26、本项目地下室设有消火栓、喷淋、设备管线、防火卷帘、人防门，可能会对停车位产生包括但不限于净空、观感等影响。

27、本项目设有人防地下室，部分人防设施包括人防门、设备管线等，可能会对停车及人流通行产生包括但不限于观感、通行等影响。

28、本项目内相应位置设置雨污水井、排风井、送风井等公共设施，可能会对本项目邻近房产产生包括但不限于噪音、气味等影响。

29、本项目红线内设有隔油池，可能会对本项目邻近房产产生但不限于异味等影响。

30、本项目已合理考虑每户空调室外机等设备的摆放位置及尺寸，但仍不排除个别业主不按要求摆放，对相邻住户产生影响的可能。

31、本项目裙房商业及配套设施均设置有空调室外机位，其位置位于立面空调机位处、部分位于配套裙房屋面，可能对本项目邻近塔楼底层住户等产生包括但不限于视线、噪音等影响。

32、本项目1栋E座02/03/04/05/07/08户型燃气热水器、燃气表安装位置位于室外设备平台，空调室外机安装位置位于室外设备平台及凸窗格栅内，设备平台处可开启卫生间窗开启角度无法达到90°，业主、住户操作时需注意安全防护，设备平台处可开启卫生间窗，且已按规范安装防护栏杆并建议处于常锁闭状态。户内厨房燃气管道明敷，可能产生视线及观感影响。01/06户型燃气热水器、燃气表安装位置位于厨房内；3栋G座户型燃气热水器、燃气表安装位置位于厨房内。

33、本项目预制凸窗会根据施工工艺要求凸出墙面约150mm/200mm，可能会对室内空间产生包括但不限于净宽，净空等影响。

34、本项目户型由于立面、方位、结构、朝向、装饰、公共空间及公共设施（包括但不限于消防设施、公共采光井，共用的水管道、加压水泵、照明、路灯、沟渠、池、井等）的设置及位置等不同，通风、采光、景观、噪音、空间等均存在差异。由于各个户型单位的阳台、凸窗等部位变化形式较多，其具体面积大小、形状及景观条件等因位置不同而有所差异。

35、本项目各楼栋外立面形式变化较多，各户型外立面可能因位置不同而存有差异。本项目外立面示意图或效果图仅作为本项目示意用途，与交付实景可能存在一定差异。

36、本项目由于施工误差可能造成同一户型的房间净尺寸存在误差等影响。

37、本项目高层、超高层建筑屋顶不能占用、加层或加建；裙房建筑屋顶和外立面不能加建，业主对所购房屋进行装修时不能破坏主体结构和外立面，否则，由此所引起的安全隐患及法律风险均由业主承担。

38、本项目园区靠近建筑栽种的乔木离低层住户较近，可能对其产生包括但不限于视线等影响。

39、本项目部分商业排油烟管道位于裙房楼栋顶部，可能对临近住户产生包括但不限于噪声、异味及视线等影响。

40、本项目3栋A座商业裙楼屋面设有排烟管道，不排除后期商业经营餐饮的可能，会对临近住户产生包括但不限于视线、排烟、气味等影响。

41、本项目1栋E座、3栋G座为超高层建筑，塔楼均设有避难层，1栋C座、1栋D座、1栋E座、3栋G座避难层为16层和32层，避难层设置有满足消防要求的设备设施，可能对本项目邻近房产产生包括但不限于视线、震动、噪声及异味等影响。

42、本项目设置有泛光照明设施，可能会对本项目住户产生包括但不限于光污染及视线等影响。

43、本项目1栋E座、3栋G座的超高层塔楼户内设有喷淋及烟感，不允许业主、住户私自改动、拆除。

44、本项目裙房屋顶根据政府要求可能设置有绿化，可能对临近住户产生包括但不限于观感等影响。

45、本项目外窗采用遮阳板，可能会对外窗清洗产生不便影响，不允许业主、住户私自拆除遮阳板。

46、本项目塔楼及商业顶层屋面防水、保温有别于其余标准层，业主还需考虑其他业主屋面活动造成的振动、噪音等影响。

47、本项目塔楼入户大堂及部分架空层上方设有雨棚，可能对周边住户产生包括但不限于视线、噪声等影响。

48、本项目部分户型入户门口设有管道井；部分户型入户门厅空间无外窗。

49、本项目塔楼内及不同塔楼之间存在窗户对视情况，可能对业主、住户产生包括但不限于视线、隐私等影响。

50、本项目阳台雨水管道明敷，可能对业主、住户产生包括但不限于阳台使用空间及观感等影响。

51、本项目部分户型空调外接管明装，可能会产生视线、美观等影响。

52、本项目塔楼内户型布置紧凑，部分户型家具可能存在常规尺寸难以搬运和布设情况，需要定制家具。

53、本项目部分楼层外墙装饰材料 and 外墙机电管道可能对周边住户产生包括但不限于视线、噪音等影响。

54、本项目根据节能设计要求，房间内部分墙面可能采用玻化微珠保温砂浆等保温做法，对室内空间净尺寸产生影响；保温层强度低于结构或砂浆抹灰层，可能对业主装饰相框及镜面等悬挂、对厨卫墙面贴砖产生影响。

55、本项目交付后，本项目后续开发或营销过程中，项目施工或展示区域及看楼通道的开放，可能对已交付的区域产生一定影响。

56、本项目住宅、商业交付后，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。后期装修过程中买受人应遵守物业公司统一管理要求，装修过程中应做好消防设施，以避免消防隐患。

57、本项目商业具备餐饮营业条件，商业经营方可能存在运营方面的改造，包括但不限于噪声、气味、灯光、油烟、视觉、震动等不利影响。

58、本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，具体位置及尺寸以物业管理公司实际设置为准。

59、本项目1栋B座、3栋A座、3栋B座、3栋D座、3栋F座为4层商业，1栋A座、1栋F座为1层商业，3栋E座为2层商业，可能会对周边低层住宅住户产生但不限于视线、噪声等影响。

60、本项目在户内设有燃气探测器、烟感、喷淋管线及喷头等消防设施，不允许业主私自改拆。

61、本项目在塔楼公区及地下室部分区域设有烟感、喷淋管线及喷头、消火栓及消火栓管等消防设施，可能对业主、住户产生包括但不限于观感、空间使用及噪声影响。

62、1栋E座2-15层03户型由于建筑梁结构不同，会产生户内天棚吊顶形式略有不同。

63、安居房周边后期可能设置儿童活动场地、健身跑道等配套设施，可能对业主、住户产生包括但不限于观感、噪声、通行等影响。

四、项目销售重要提示：

1、出卖人以口头形式、售楼书、广告、宣传单张、户型图及模型中表达和提供的信息及有关内容、数据并非实际施工依据，仅供买受人参考，不作为深圳市房地产买卖合同的组成部分。双方权利、义务以《深圳市安居型商品房买卖合同》（含附件）等有效签署文件为准。

2、对于出卖人工作人员所作的宣传、介绍或允诺，买受人认为需要作为合同内容的，应当与出卖人协商以书面合同的方式确定其内容；双方未能就此达成一致并签订书面协议的，均不产生法律约束力。双方的权利义务仅以双方签署的书面合同文件为准。凡未能以书面合同文件的方式确定的其它任何内容，均不产生法律约束力。

3、政府部门有关本项目的批准文件或图纸等法律法规规定要求明示的文件、证书及有关情况，出卖人已在销售现场公示并告知，买受人对上述内容已清楚知晓并认可。

4、《深圳市安居型商品房认购书》签订后，买受人不得办理任何加名、减名、更名或换单位手续；买受人保证所提供相关资料的真实性、准确性，且买受人或委托代理人具有签约的民事行为能力。

5、因自然灾害、战争、政府规划部门规划调整等致使不能实现认购目的的，买受人与出卖人双方经协商可解除《深圳市安居型商品房认购书》。买受人须将《深圳市安居型商品房认购书》、已付款收据及其他相关资料返还给出卖人。出卖人在收到上述文件30个工作日内，通过买受人提供的银行账号以转账方式将已付定金及房款本金（不计利息）返还给买受人，出卖人不再承担其他任何责任。

6、本安居型商品房成交总价款不含买受人为购买该安居型商品房所产生的办理产权证费用、登记费、专项维修资金及其他有关费用和税项；签订《深圳市安居型商品房买卖合同》后，买受人已付的定金自动转为购房款的一部分。

7、买受人与出卖人双方来往函件按照《深圳市安居型商品房认购书》或《深圳市安居型商品房买卖合同》约定的地址以邮寄方式送达对方，买受人地址、电话或其他联系方式发生变更，应在变更后5日内书面通知出卖人，买受人承担因提供资料错误或资料更新不及时而产生的一切责任。出卖人根据《深圳市安居型商品房认购书》或《深圳市安居型商品房买卖合同》所注明的通讯地址寄出的函件，无论买受人是否收到，均以函件邮寄之日起第3日视为已送达该函件给买受人。

8、本项目展示的示范空间/展示空间/装修创意空间，其室外景观与其它单位可能存在差异。出卖人展示的示范空间/展示空间/装修创意空间仅作为安居型商品房空间布局、装饰装修和家具摆放的示意，并非交付标准或《深圳市安居型商品房买卖合同》之样品。本项目已对交付标准、非交付标准情况进行了明确提示，并按政府主管部门要求对交付标准及装修装饰相关信息在现场进行了公示，出卖人不再根据买卖合同约定对装修装饰相关信息另行书面说明。安居型商品房实际装修装饰标准以《深圳市安居型商品房买卖合同》所约定的为准。《深圳市安居型商品房买卖合同》附件所列装修标准确定的材料或设备如因非出卖人原因无法提供的，出卖人有权以与《深圳市安居型商品房买卖合同》约定材料或设备相近市场价格品牌的其他材料或设备替代。

9、买受人知悉《深圳市安居型商品房买卖合同》附件《装置、装修、装饰标准》中的石材、瓷砖及地板等材料，因其自身特性会存在不同的纹路或色差，买受人对此无异议，保证不以该等材料与本项目展示的示范空间/装修创意空间使用的相对应的材料存在色差为由向出卖人主张权利。

10、本项目临时接待中心/示范单位，看楼路线（包括但不限于绿化、道路）、示范区停车场区域景观、商业街外立面的包装、商业街外摆及商业街上雕塑小品部分等区域属于临时设施，在本项目销售完毕后将按规划要求拆除或恢复。

11、出卖人于现场展示空间设置的入户大堂等公共部位仅作展示用途，并非交楼标准或《深圳市安居型商品房买卖合同》之样品，实际交付使用时入户大堂等公共部位有可能存在差异，买受人不应以该差异作为买受人退房及索赔的理由。

12、双方就该安居型商品房交易涉及内容所达成的全部协议，取代出卖人（包括出卖人委托的销售代理公司及其销售人员）、买受人此前就该安居型商品房交易所达成的一切口头的及/或书面的谈判成果、陈述及/或承诺等。出卖人委托的销售代理公司及其销售人员无权代表出卖人与买受人变更任何协议内容，亦无权代表出卖人向买受人收取任何款项。

13、除法律、行政法规以及《深圳市安居型商品房买卖合同》正文及附件明确规定归全体业主共同所有的之外，本项目范围内的地下停车位、车库、架空层、人防工程等未分摊给买受人的建筑面积、设施、空间的所有权益及未计入容积率的建筑面积、设施、空间的所有权益，均归出卖人所有。

14、出卖人对规划建设范围之外的环境、公共设施、道路交通等的说明或介绍，仅为买受人提供参考信息，不构成出卖人的允诺。

中海寰宇珑宸花园住宅户型差异提示

15、出卖人按照规划行政主管部门的批准进行除“导致安居型商品房的结构型式、户型、空间尺寸(不含面积差)、朝向变化,以及出现合同当事人约定的其他影响安居型商品房质量或者使用功能情形”外的其他任何规划设计变更(包括但不限于为完善和优化现有规划设计方案而进行的变更、施工过程中出卖人对已审批的施工图纸作出的局部优化调整等),无需通知买受人,买受人应对此变更予以接受和认可。

16、出卖人为整体综合需要,有权在本项目内选址建设环境和配套设施,如植物、雕塑小品、配电室、管道井、消防栓、垃圾收集点等;实体沙盘、电子沙盘、模型等所展示上述环境和配套设施仅供参考,最终以实际建成为准,且出卖人不对买受人承担任何责任。因比例或表现方法所限,部分附属物或构筑物可能未在平面图或模型上标示。

17、买受人承诺:在认购本项目物业前已知悉所购买物业及周边区域已有的小区配套设施、道路交通环境、线网架设、市政配套设施等所在的位置及现状。本项目受周围环境噪音影响较大,买受人认可出卖人已采取的相关必要降噪措施。买受人在《深圳市安居型商品房买卖合同》签订后不得以项目外部市政设施及环境等客观因素导致无法完全规避噪音超标、采光、空气污染、线网架设干扰等问题向出卖人主张任何权利。

18、为保持出卖人及其工作人员廉洁的工作作风,防止各种不正当行为的发生,保护双方利益,如买受人发现出卖人工作人员有任何违反国家廉政建设的行为,包括但不限于以任何形式索要或收受赞助、回扣、好处费、报酬和贵重物品等其他任何形式的好处与利益的行为,应向出卖人领导或者上级单位举报,出卖人会对此严格保密,并确保买受人的利益不受损失。如买受人对购买的物业有咨询、报修、投诉、举报情况,请拨打中海全国统一客户服务电话95112。

五、教育设施不确定因素告知

幼儿园、小学、中学等教育设施(以下简称“教育设施”)是城市公共生活配套的重要组成部分,本项目销售过程中,部分展示和介绍可能涉及项目及周边已有或规划中的教育设施,为帮助买受人进一步理解相关含义,保障买受人的信息知情权,请买受人在签署《深圳市安居型商品房认购书》前仔细阅读以下内容:

1、社区与教育设施的对应关系(基于地理划分)

(1) 教育设施与社区间的招生对应关系由当地政府教育主管部门确定(纯私立教育设施除外),与两者之间的物理距离无直接关系,依据主管部门公示,社区临近的教育设施,可能不对本社区招生。

(2) 教育主管部门基于行政优益权可能随时对社区与教育设施的对应关系进行调整(无论前期是否已有协议或者承诺),出卖人对此无法控制。

2、规划、建设与开学时间

(1) 销售时处于规划或建设阶段的教育设施,可能因政府规划调整、土地性质变更、拆迁进度受阻、施工天气条件恶劣等原因延期开学、变更甚至取消。

(2) 销售时处于规划或建设阶段的教育设施所介绍的开学时间仅为预估参考,教育设施的实际开学时间可能与计划存在1-3年甚至更长时间的偏差,若买受人对就读时间有刚性需求,无法接受开学时间延期,请谨慎进行购房决策。

3、信息来源与更新

(1) 出卖人在交易过程中提供的各类教育设施信息均来自政府相关教育主管部门、教育机构公开信息或商业合约,相关信息更新截至于本提示签订时点,后续各类相关信息可能发生变化。

(2) 教育设施相关最新信息及情况,以政府相关主管部门、教育机构公开最新信息为准。差异。出卖人展示的示范空间/展示空间/装修创意空间仅作为安居型商品房空间布局、装饰装修和家具摆放的示意,并非交付标准。

中海寰宇珑宸花园1栋E座安居房特殊户型说明——装修、机电等

楼层	房号	客厅、餐厅	主卧	卧室2	卧室3	阳台	厨房	公卫	其他
17F	01	水暖管道预留台在餐厅之间墙体上;户内强电箱位于玄关处	卧室采用穿孔石膏板隔墙;主卧卧室衣柜1.5m床柜,只能放置一边床头柜	卧室采用穿孔石膏板隔墙		阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面;厨房侧边墙面;厨房侧边墙面;厨房侧边墙面		卫生间位置影响卫生间通行宽度
	02	入户门框外边无法与相邻户对缝;户内强电箱位于玄关处	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙;门后天花有梁凸出	阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面		卫生间门外移门,与其他户型有差异;卫生间马桶区宽度较窄;客户有护窗栏杆;窗外有设备阳台
	03	厨房门套边,天花增加局部吊顶,与其他户型有造型差异;户内强电箱位于玄关处	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙;因少卧室梁,天花增加局部吊顶,与其他户型有造型差异	卧室采用穿孔石膏板隔墙;门后天花有梁凸出;梁体位置与其他户型不同,天花造型与其他户型也不一致	阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面		卫生间门外移门,与其他户型有差异;卫生间马桶区宽度较窄;客户有护窗栏杆;窗外有设备阳台
	04	入户门正对公共楼梯;户内强电箱位于玄关处	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙;门后天花有梁凸出	阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面		卫生间门外移门,与其他户型有差异;卫生间马桶区宽度较窄;客户有护窗栏杆;窗外有设备阳台
	05	户内强电箱位于玄关处	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙;门后天花有梁凸出	阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面		卫生间门外移门,与其他户型有差异;卫生间马桶区宽度较窄;客户有护窗栏杆;窗外有设备阳台
	07	入户门正对公共楼梯;户内强电箱位于玄关处	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙;门后天花有梁凸出	阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面		卫生间门外移门,与其他户型有差异;卫生间马桶区宽度较窄;客户有护窗栏杆;窗外有设备阳台
	08	入户门框外边无法与相邻户对缝;户内强电箱位于玄关处	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙;门后天花有梁凸出	阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面		卫生间门外移门,与其他户型有差异;卫生间马桶区宽度较窄;客户有护窗栏杆;窗外有设备阳台
18F	01	水暖管道预留台在餐厅之间墙体上;户内强电箱位于玄关处	卧室采用穿孔石膏板隔墙;主卧卧室衣柜1.5m床柜,只能放置一边床头柜	卧室采用穿孔石膏板隔墙		阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面;厨房侧边墙面;厨房侧边墙面;厨房侧边墙面		卫生间位置影响卫生间通行宽度
	02	入户门框外边无法与相邻户对缝;户内强电箱位于玄关处	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙;门后天花有梁凸出	阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面		卫生间门外移门,与其他户型有差异;卫生间马桶区宽度较窄;客户有护窗栏杆;窗外有设备阳台
	03	厨房门套边,天花增加局部吊顶,与其他户型有造型差异;户内强电箱位于玄关处	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙;因少卧室梁,天花增加局部吊顶,与其他户型有造型差异	卧室采用穿孔石膏板隔墙;门后天花有梁凸出;梁体位置与其他户型不同,天花造型与其他户型也不一致	阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面		卫生间门外移门,与其他户型有差异;卫生间马桶区宽度较窄;客户有护窗栏杆;窗外有设备阳台
	04	入户门正对公共楼梯;户内强电箱位于玄关处	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙;门后天花有梁凸出	阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面		卫生间门外移门,与其他户型有差异;卫生间马桶区宽度较窄;客户有护窗栏杆;窗外有设备阳台
	05	户内强电箱位于玄关处	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙;门后天花有梁凸出	阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面		卫生间门外移门,与其他户型有差异;卫生间马桶区宽度较窄;客户有护窗栏杆;窗外有设备阳台
	06	水暖管道预留台在餐厅之间墙体上;户内强电箱位于玄关处;入户门正对消防通道的防火门	卧室采用穿孔石膏板隔墙;主卧卧室衣柜1.5m床柜,只能放置一边床头柜	卧室采用穿孔石膏板隔墙		阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面;厨房侧边墙面;厨房侧边墙面;厨房侧边墙面		卫生间位置影响卫生间通行宽度
07	入户门正对公共楼梯;户内强电箱位于玄关处	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙;门后天花有梁凸出	阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面		卫生间门外移门,与其他户型有差异;卫生间马桶区宽度较窄;客户有护窗栏杆;窗外有设备阳台	
08	入户门框外边无法与相邻户对缝;户内强电箱位于玄关处	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙	卧室采用穿孔石膏板隔墙;门后天花有梁凸出	阳台推拉门门框预留长度较短;阳台设排水管,空调冷凝水管,冷媒管外露;空调外机贴出阳台;洗衣机设置在阳台	厨房切菜位置较窄;厨房侧边墙面		卫生间门外移门,与其他户型有差异;卫生间马桶区宽度较窄;客户有护窗栏杆;窗外有设备阳台	

