

ZENITH MANSION

售房说明书 润峯云上府

深圳市润昇房地产有限公司
2022年8月



扫一扫了解更多详情

T. 4000-383-755 营销中心 / 深圳·宝安区宝安大道同泰时代中心4栋
项目地址 / 中国·深圳·宝安11号线桥头站西（永昌路鸿德园北侧约50米）

温馨提示：开发商：深圳市润昇房地产有限公司，推广名：润峯云上府，注册名：润峯云上府，预售证号：深房许字（2022）宝安008号；本宣传资料仅为要约邀请，一切图文资料、规划设计均以政府最终批准文件、商品房买卖合同之约定及实际交付为准。本公司保留对宣传资料修改的权利，敬请留意最新资料。制作时间：2022年8月。

1栋四单元 20F
商品房

1栋二、三单元 19F
商品房

2栋 20F
商品房

1栋一单元 19F
安居型商品房

3栋 19F
商品房

5栋二单元 19F
商品房

4栋 4F
幼儿园 (建设中)

5栋一单元 18F
自持租赁住房

育桥路

育桥大道

桥东路

永昌路

天福路



特别提示

本售房说明书作为润峯云上府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

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、润峯云上府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 ----- 20

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，预计交付使用的时间为2024年6月30日，以《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》约定为准，本项目安居型商品房的配售均价为24110.57元/平方米（按建筑面积计算，含装修）。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缴纳购房款，未在规定时间内付款的，视为自行放弃所购的住房，其支付的认购金不予退还，购买本住房可选择的付款方式有以下两种：

(1) 一次性付款：买受人应在签订《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、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

润峯云上府项目规划设计有社区体育活动场地、公交首末站、物业服务用房、社区管理用房、幼儿园、文化活动室，除物业服务用房产权归该物业管理区域全体业主所有以外，其他公共配套设施的产权属政府所有，法律另有规定的除外。在本项目建筑区划内，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、商业的公摊面积及开发成本中，因此归出卖人所有，并由出卖人依法享有相关权利。但占有业主的共有道路或者其他场地用于停放汽车的车位属于业主共有。在本项目建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

(四) 物业服务

本项目依法聘请润加物业服务（深圳）有限公司（华润万象生活 物业深圳中心）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0.6元/平方米/月，合计4.5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。物业增值服务详见前期物业服务合同及补充协议。

(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。

3、建筑面积以深圳市规划和自然资源部门审核通过的预售测绘成果为准。最终建筑面积以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘成果为准。

二、项目情况说明



(一) 简介

润峯云上府安居型商品房位于宝安区福海街道富桥大道与永昌路交汇处西北侧，开发建设单位为深圳市润昇房地产有限公司，项目总建筑面积：约143708.56平方米，其中住宅建筑面积约90516.35平方米（含销售型商品房面积约68425.97平方米、安居型商品房面积约9086.54平方米、租赁住房建筑面积约13003.84平方米），商业建筑面积约5010.31平方米，社区管理用房建筑面积约308.69平方米，文化活动室建筑面积约1007.22平方米，公交首末站建筑面积约2249.63平方米，物业服务用房建筑面积约188.26平方米，人防报警间建筑面积约12.04平方米，消防控制室建筑面积约53.88平方米，幼儿园建筑面积约2978.81平方米，结构内地下风井建筑面积约40.32平方米。

本项目规划建设有1栋19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122套，其中建筑面积约87㎡的三房34套，建筑面积约70㎡的两房88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

深圳润峯云上府安居房（公区）装修交付说明

本项目安居房公区装修标准如下表：

范围		配置标准	
公区室内空间	大堂	地面	瓷砖
		墙面	瓷砖+大板砖
		天花	乳胶漆
	电梯厅	地面	瓷砖
		墙面	瓷砖
		天花	乳胶漆
	地下大堂	地面	瓷砖
		墙面	瓷砖+大板砖
		天花	乳胶漆
	标准层公区	地面	瓷砖
		墙面	瓷砖
		天花	乳胶漆
其他	塔楼楼梯间	地面	水泥砂浆
	机动地库	地面	金刚砂地面

- 1、如因材料或设备供应原因或其他非出卖人的原因，导致出卖人无法采用上述品牌、规格、型号的材料或设备（含保修期内的材料或设备），出卖人可采用相近档次、相近功能的材料或设备替代；未确定品牌、规格、型号的装修设备或材料，以出卖人的实际交付为准。
- 2、部分材料（石材、瓷砖、木制品、木饰面等，如有）因成分、密度等原因，可能存在纹理、颜色、质感等差异，该差异并非质量问题。
- 3、交付标准中柜体或设备的规格尺寸、款式型号，因户型不同存在差异，以出卖人的实际交付为准。
- 4、上述材料仅为主要使用材料，局部可能存在材料差异，以出卖人的实际交付为准。
- 5、此表中列明的装饰装修材料和设备为交付标准配置参考，不排除出卖人后期变更可能，未尽事宜以合同约定及实际交付为准。

深圳润峯云上府（安居房）装修交付说明

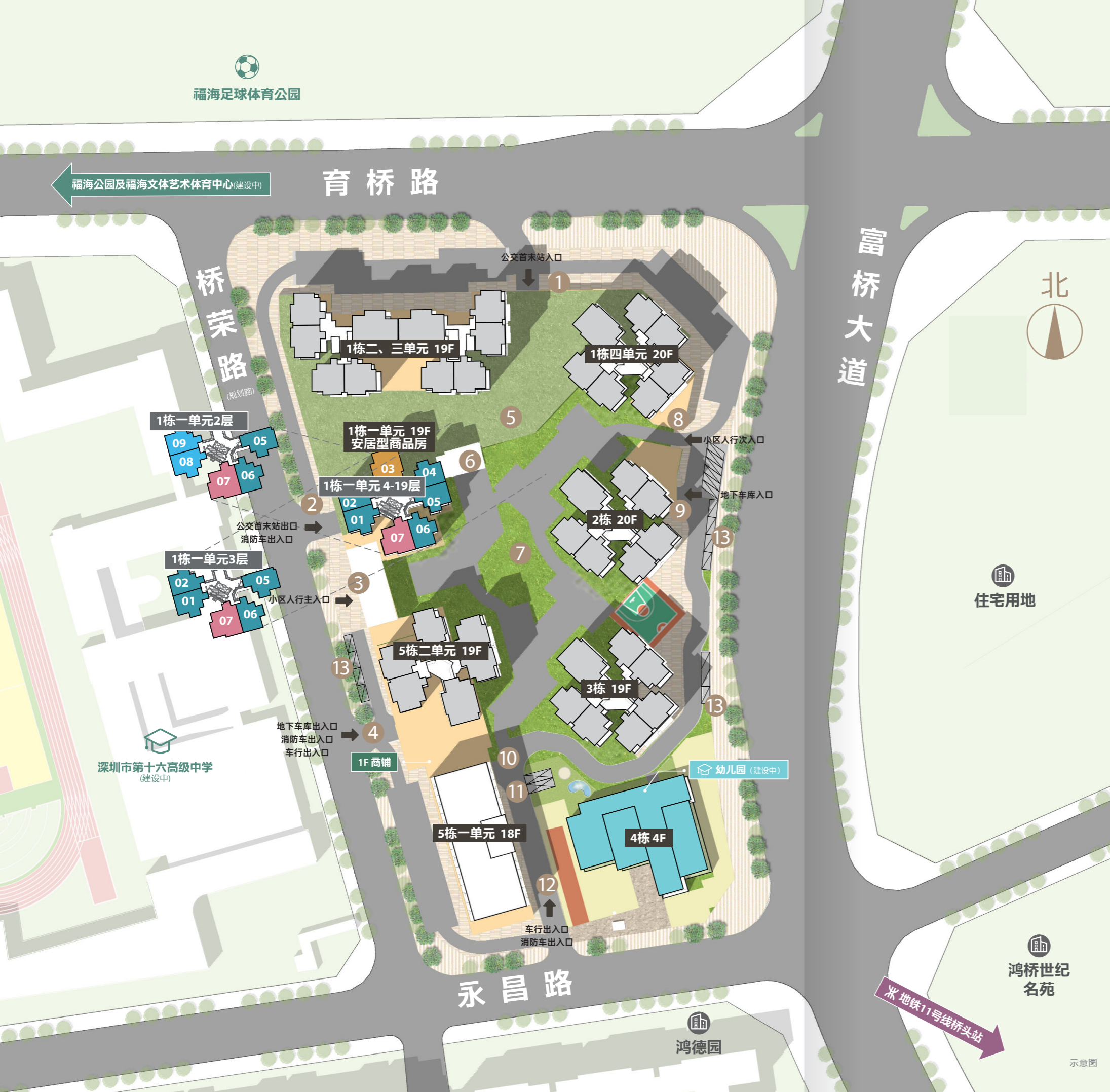
本项目安居房为装修交付，具体装修标准如下表：

范围		配置标准	
室内空间	客厅餐厅	地面	瓷砖（蒙娜丽莎）
		墙面	乳胶漆（紫荆花）
		天花	乳胶漆（紫荆花）
	卧室	地面	瓷砖（蒙娜丽莎）
		墙面	乳胶漆（紫荆花）
		天花	乳胶漆（紫荆花）
		门	户内门（江山欧派）
	厨房	地面	瓷砖（蒙娜丽莎）
		墙面	瓷砖（蒙娜丽莎）
		天花	铝板吊顶（名族）
		橱柜	橱柜（皮阿诺）
		五金	厨房洗菜盆（摩恩）、洗菜盆龙头（摩恩）
		其他	定制厨房门
	卫生间	地面	瓷砖（蒙娜丽莎）
		墙面	瓷砖（蒙娜丽莎）
		天花	铝板吊顶（名族）
		洁具	马桶、淋浴花洒、台盆、面盆龙头（乐家）
		小五金	地漏、毛巾架、纸巾架等（东鹏或同等档次）
		门	户内门（江山欧派）
		电器	排气扇
		其他	镜柜+面盆柜（皮阿诺）
	阳台	天花/地面/墙面	天花：外墙涂料、晾衣杆 地面：瓷砖（蒙娜丽莎） 墙面：外墙涂料
			入户门
	灯具		灯具（品牌灯）

- 1、如因材料或设备供应原因或其他非出卖人的原因，导致出卖人无法采用上述品牌、规格、型号的材料或设备（含保修期内的材料或设备），出卖人可采用相近档次、相近功能的材料或设备替代；未确定品牌、规格、型号的装修设备或材料，以出卖人的实际交付为准。
- 2、部分材料（石材、瓷砖、木制品、木饰面等，如有）因成分、密度等原因，可能存在纹理、颜色、质感等差异，该差异并非质量问题。
- 3、交付标准中柜体或设备的规格尺寸、款式型号，因户型不同存在差异，以出卖人的实际交付为准。
- 4、上述材料仅为主要使用材料，局部可能存在材料差异，以出卖人的实际交付为准。
- 5、此表中列明的装饰装修材料和设备为交付标准配置参考，不排除出卖人后期变更可能，未尽事宜以合同约定及实际交付为准。

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。



出入口标识

- | | |
|-------------|-----------|
| ① 公交首末站入口 | ⑧ 小区人行次入口 |
| ② 公交首末站出口 | ⑨ 地下车库入口 |
| ③ 小区人行主入口 | ⑩ 地下车库出口 |
| ④ 地下车库出入口 | ⑪ 校车出入口 |
| ⑤ 台地花园 | ⑫ 车行出入口 |
| ⑥ 室外景观电梯及楼梯 | ⑬ 户外停车位 |
| ⑦ 中心花园 | |

宽境舒居

- 建筑面积约 87m² 07 (C1户型)
- 建筑面积约 87m² 03 (C2户型)
- 建筑面积约 70m² 01/02/04/05/06 (D1户型)
- 建筑面积约 70m² 08/09 (D2户型)

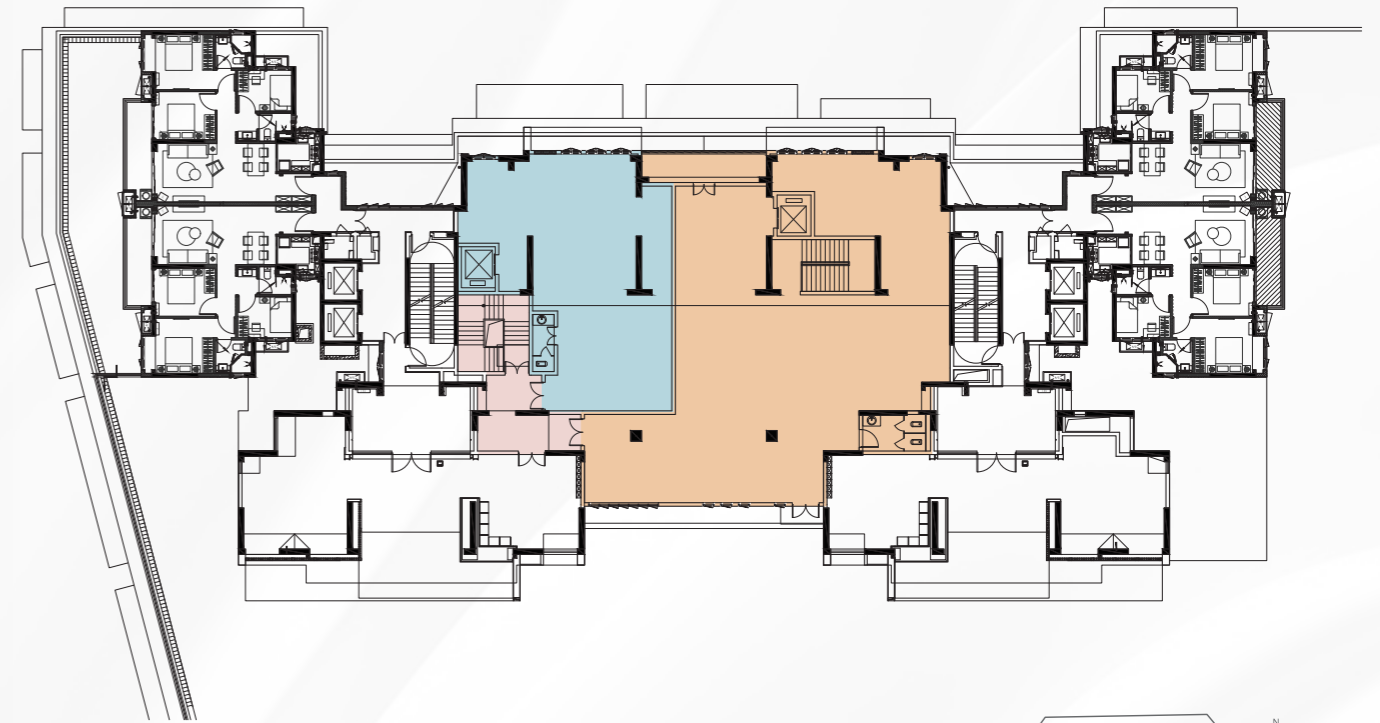
一层公配图



地下垃圾房排气井
标准层所在位置示意

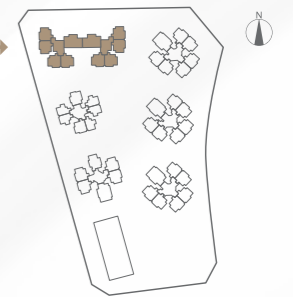
- 隔油池
- 化粪池
- 儿童活动场地及体育场地
- 物业管理房
- 公交首末站
- 社区管理用房
- 文化活动室
- 社区管理用房、文化活动室共用楼梯

二层公配图

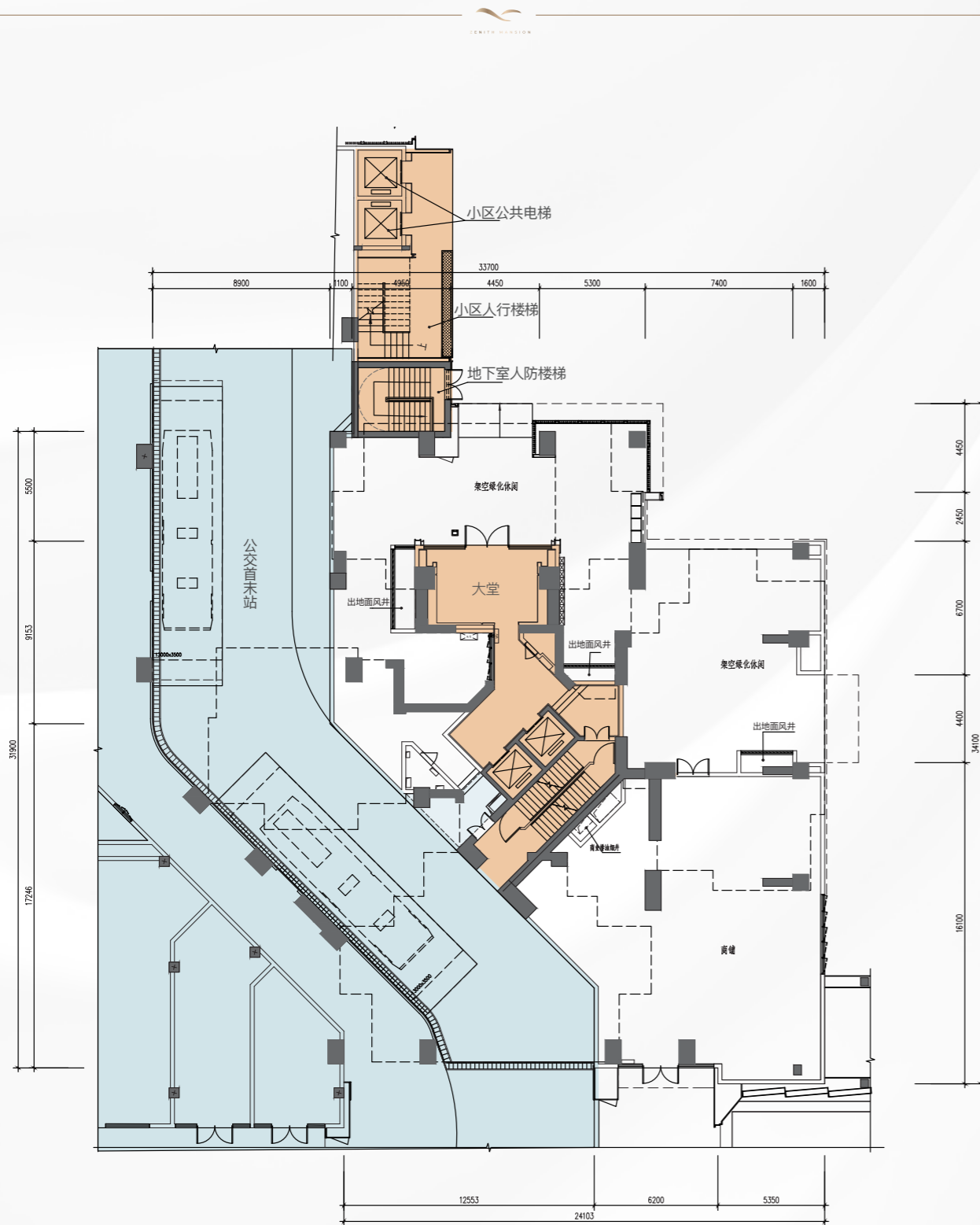


二层公配位于1栋二、三单元二层 →

- 社区管理用房
- 文化活动室
- 社区管理用房、文化活动室共用楼梯

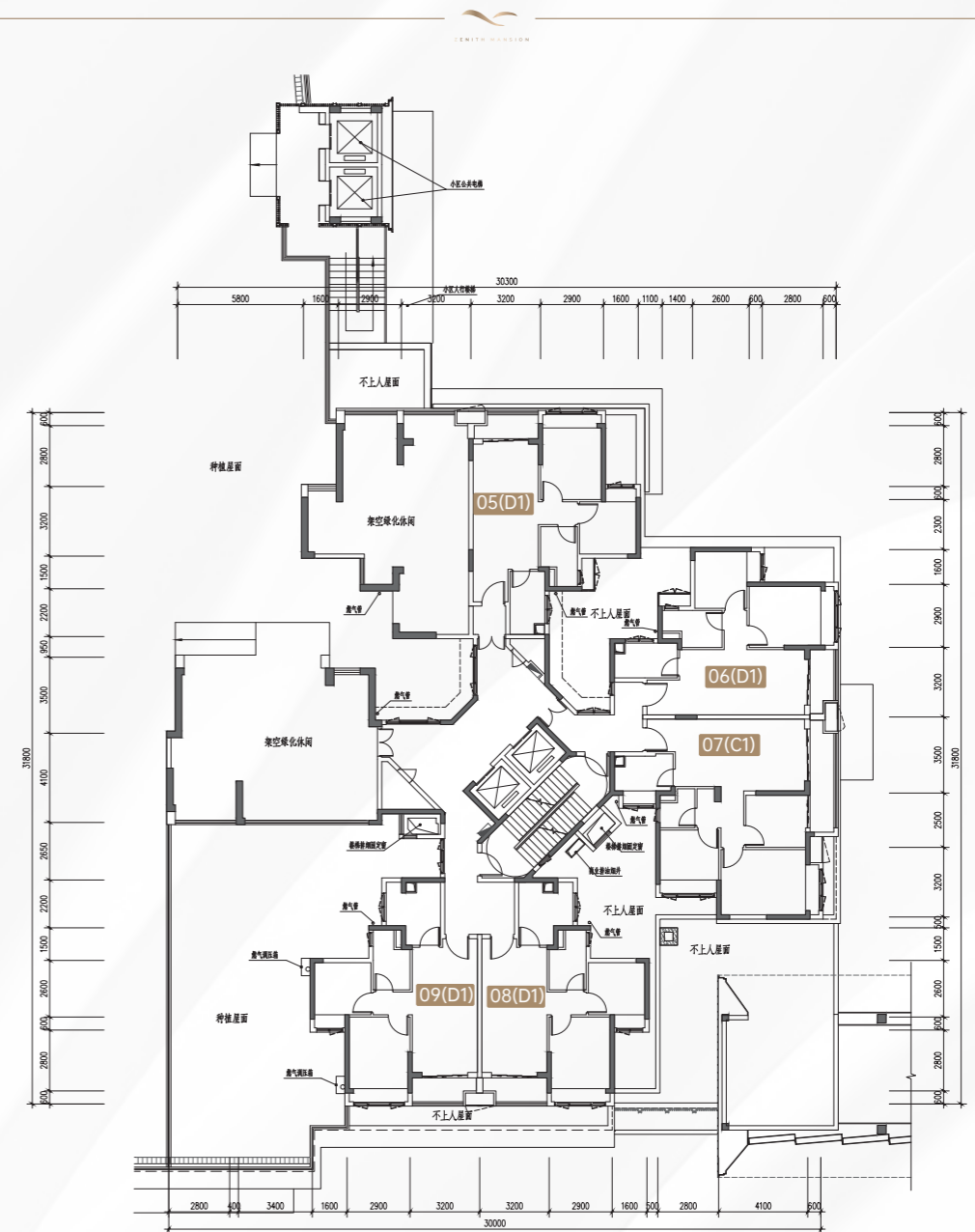


1栋一单元1层平面图



上图标注户型格局的仅供参考。相同户型因楼栋、楼层、方位等因素的不同，其建筑面积、内部结构等可能有所差异，最终以合同约定为准。

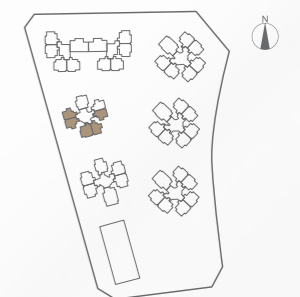
1栋一单元2层平面图



上图标注户型格局的仅供参考。相同户型因楼栋、楼层、方位等因素的不同，其建筑面积、内部结构等可能有所差异，最终以合同约定为准。

润峯云上府1栋一单元2层建筑面积汇总表

房号	楼层	建筑面积 (m ²)
05	2层	约70m ²
06		约70m ²
07		约87m ²
08		约70m ²
09		约70m ²



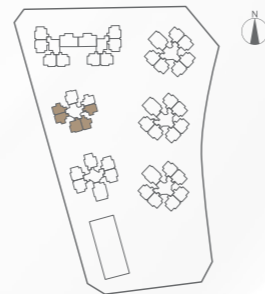
1栋一单元3层平面图



上图标注户型格局的仅供参考。相同户型因楼栋、楼层、方位等因素的不同，其建筑面积、内部结构等可能有所差异，最终以合同约定为准。

润峯云上府1栋一单元3层建筑面积汇总表

房号	楼层	建筑面积 (m ²)
01	3层	约70m ²
02		约70m ²
05		约70m ²
06		约70m ²
07		约87m ²



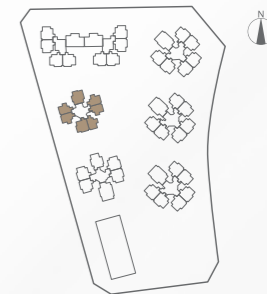
1栋一单元4-19层平面图



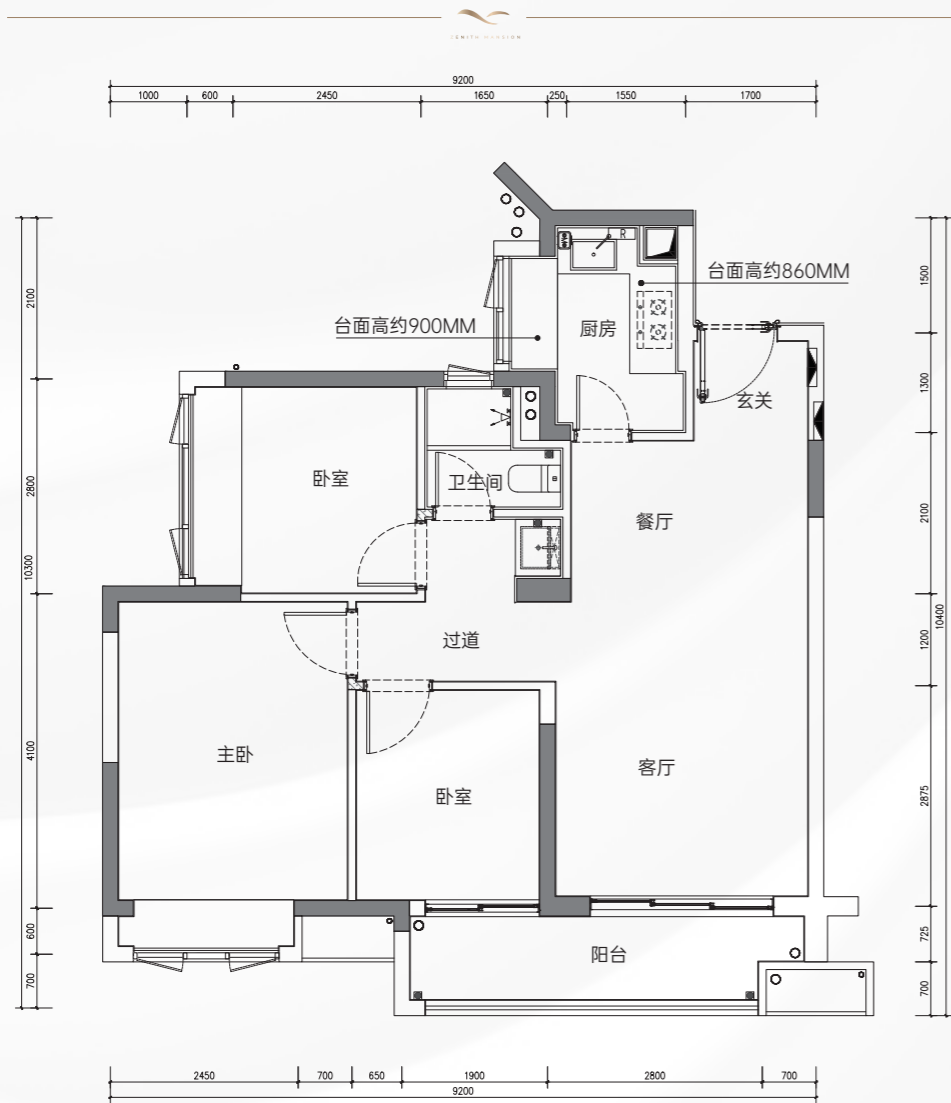
上图标注户型格局的仅供参考。相同户型因楼栋、楼层、方位等因素的不同，其建筑面积、内部结构等可能有所差异，最终以合同约定为准。

润峯云上府1栋一单元4-19层建筑面积汇总表

房号	楼层	建筑面积 (m ²)
01	4-19层	约70m ²
02		约70m ²
03		约87m ²
04		约70m ²
05		约70m ²
06		约70m ²
07		约87m ²



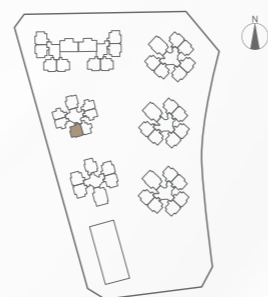
C1 | 建筑面积约 87m² | 三房两厅一卫



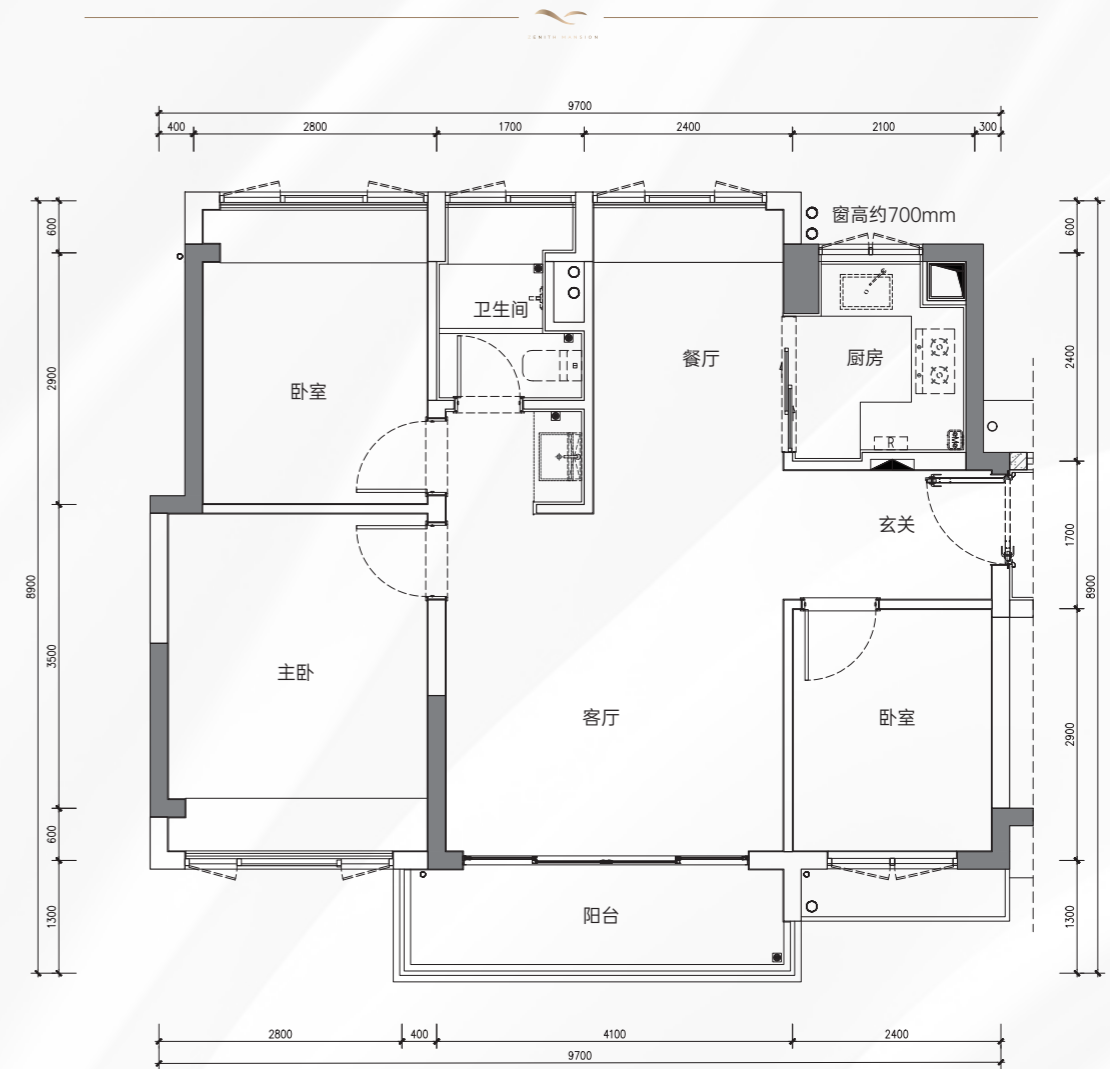
温馨提示:

- 1、户型平面图均不涉及朝向，同一户型平面包括其镜像户型；
- 2、相同户型因楼栋，楼层，方位等因素的不同，其墙体，门窗位置，设备布置，结构截面，率内净空等可能存在差异，最终以合同约定为准；
- 3、图表中套内面积，建筑面积，尺寸等数据表参考了政府部门审核通过的预售测绘报告，个体房源由于条件差异，实际会存在有一定误差，最终以合同约定为准。

C1同类户型					
楼栋	房号	楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数
1栋一单元	07	2-19层	约87m ²	约67m ²	18



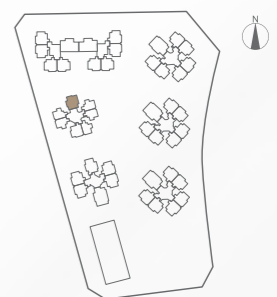
C2 | 建筑面积约 87m² | 三房两厅一卫



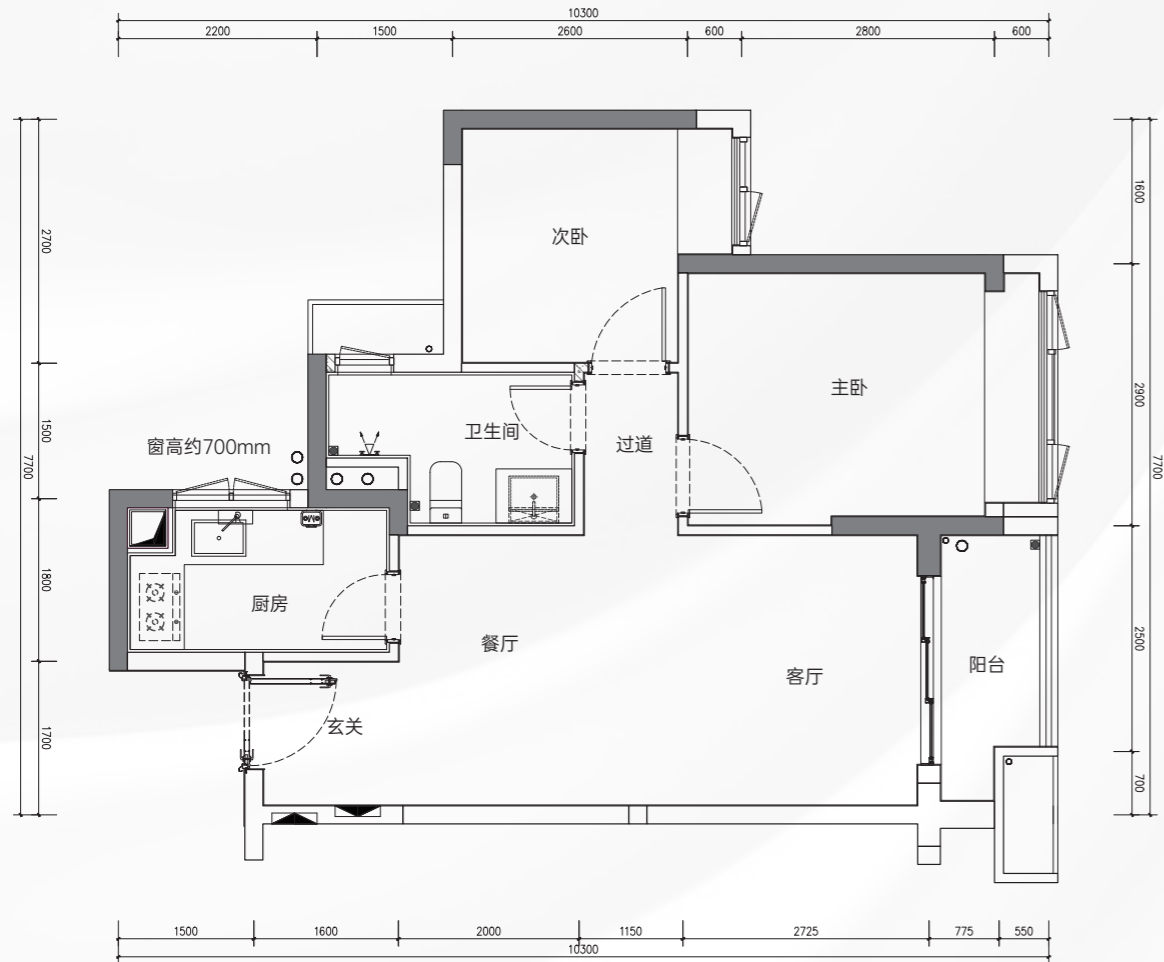
温馨提示:

- 1、户型平面图均不涉及朝向，同一户型平面包括其镜像户型；
- 2、相同户型因楼栋，楼层，方位等因素的不同，其墙体，门窗位置，设备布置，结构截面，率内净空等可能存在差异，最终以合同约定为准；
- 3、图表中套内面积，建筑面积，尺寸等数据表参考了政府部门审核通过的预售测绘报告，个体房源由于条件差异，实际会存在有一定误差，最终以合同约定为准。

C2同类户型					
楼栋	房号	楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数
1栋一单元	03	4-19层	约87m ²	约67m ²	16



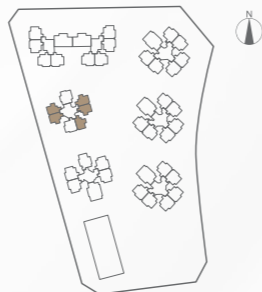
D1 | 建筑面积约 70m² | 两房两厅一卫



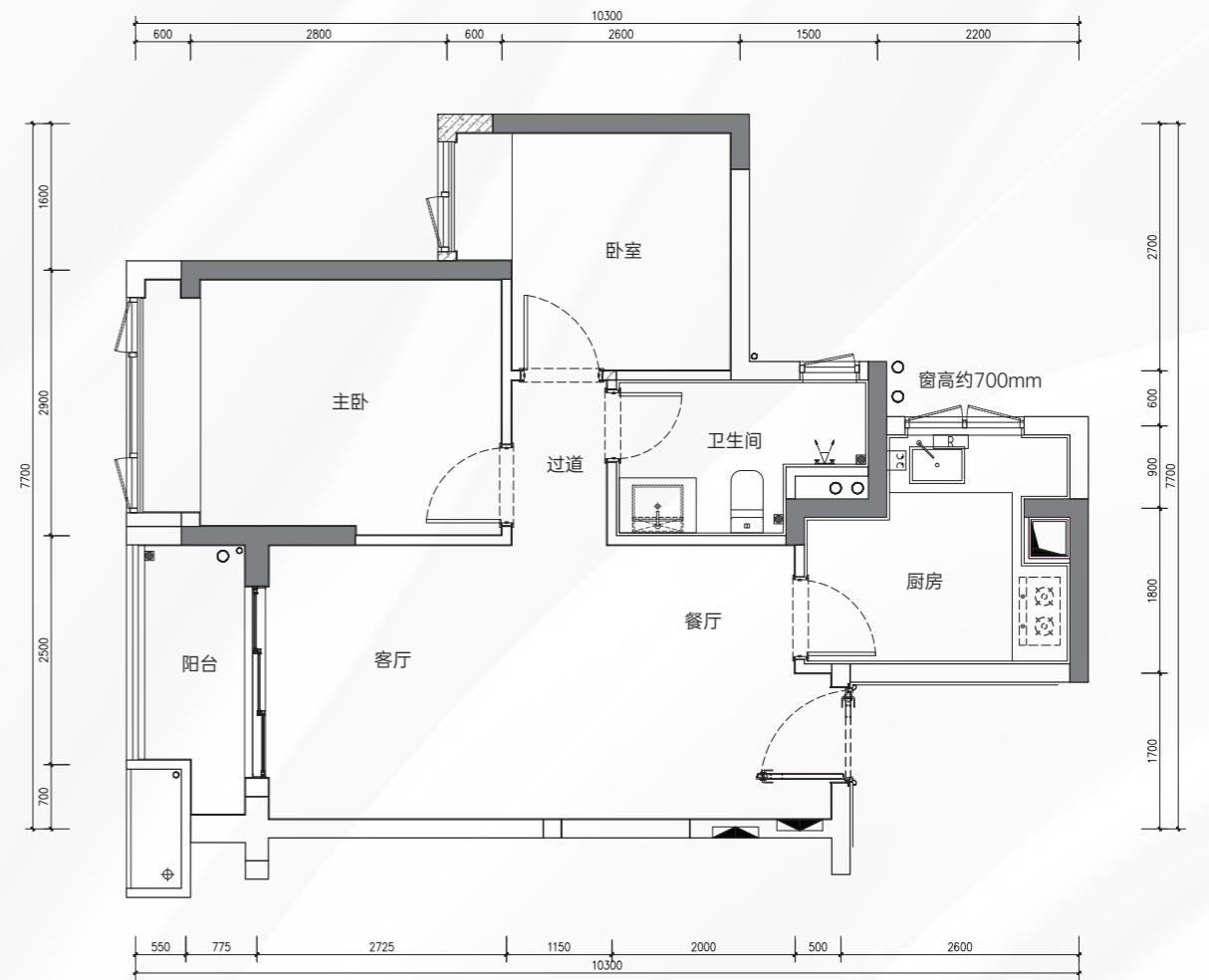
温馨提示:

- 1、户型平面图均不涉及朝向, 同一户型平面包括其镜像户型;
- 2、相同户型因楼栋, 楼层, 方位等因素的不同, 其墙体, 门窗位置, 设备布置, 结构截面, 率内净空等可能存在差异, 最终以合同约定为准;
- 3、图表中套内面积, 建筑面积、尺寸等数据表述参考了政府部门审核通过的预售测绘报告, 个体房源由于条件差异, 实际会存在有一定误差, 最终以合同约定为准。

D1同类户型					
楼栋	房号	楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数
1栋一单元	01	3-19层	约70m ²	约53m ²	17
	02	3-19层	约70m ²	约53m ²	17
	04	4-19层	约70m ²	约53m ²	16
	05	2-19层	约70m ²	约53m ²	18
	06	2-19层	约70m ²	约53m ²	18



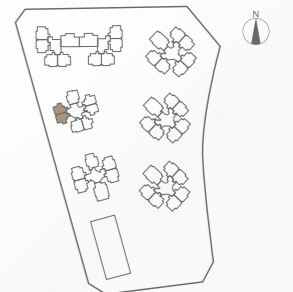
D2 | 建筑面积约 70m² | 两房两厅一卫



温馨提示:

- 1、户型平面图均不涉及朝向, 同一户型平面包括其镜像户型;
- 2、相同户型因楼栋, 楼层, 方位等因素的不同, 其墙体, 门窗位置, 设备布置, 结构截面, 率内净空等可能存在差异, 最终以合同约定为准;
- 3、图表中套内面积, 建筑面积、尺寸等数据表述参考了政府部门审核通过的预售测绘报告, 个体房源由于条件差异, 实际会存在有一定误差, 最终以合同约定为准。

D2同类户型					
	房号	楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数
1栋一单元	08	2层	约70m ²	约53m ²	1
	09	2层	约70m ²	约53m ²	1



三、购房现状提示



(一)项目周边提示

- (1)本项目东侧临近富桥大道、西临规划路桥荣路、北临育桥路、南临永昌路。市政路可能会存在一定的噪音影响。项目周边存在公交站，可能存在一定的噪音等不利影响。
- (2)本项目北侧为政府储备用地，未来建设可能存在一定的景观视线遮挡及噪音等不利影响。
- (3)本项目南侧为已建小区鸿德园，可能存在一定的视线遮挡及噪音等不利影响。
- (4)本项目东侧为待开发的居住用地，具体规划尚未最终确认，未来可能存在一定的景观视线遮挡及噪音等不利影响。
- (5)本项目西面临深圳市第十六高级中学(建设中)，可能存在一定噪音等不利影响。
- (6)本项目临近深圳宝安国际机场，机场相关设施及飞机起降可能存在一定噪音等不利影响。

(二)项目内规划提示

1. 本项目 1 栋、2 栋、5 栋楼有沿街商业(部分预留有餐饮条件)，可能对其周边部分居住单位有一定噪音、气味等影响。
2. 本项目按规划要点在一、二层有配建部分公共配套(1 栋一单元、二、三单元、四单元设置了公交首末站，1 栋二、三单元设置了社区管理用房、文化活动室，2 栋设置了物业服务用房，2 栋 3 栋附近设置有设体育活动场地等)，向周边居民开放使用，可能会对附近商户及住宅住户造成一定 的噪音、秩序及环境影响。
3. 本项目 1 栋一单元与 5 栋二单元之间为小区主要人行出入口；1 栋四单元与 2 栋之间为小区次要人行出入口；5 栋一单元东侧， 幼儿园西侧为小区车行出入口。5 栋一单元东侧为地下车库出口；5 栋二单元西侧为车行出入口与地下车库出入口；2 栋东侧为地库车行入口；5 栋一单元东侧，5 栋二单元西侧，1 栋一单元西侧为紧急消防车出入口；1 栋一单元西侧为公交首末站出口，1 栋二、三、四单元北侧为公交首末站入口；不排除对附近商户及住宅住户存在一定的噪音影响。
4. 小区停车位集中在地下，商业地面规划少量的车位，对沿街商业及住宅住户可能存在一定噪音等影响。
5. 本项目生活垃圾房位于 5 栋一单元地下一层，垃圾房排风井位于 5 栋二单元塔楼屋面层，不排除对周边住户存在一定的环境及异味等影响。
6. 本项目生活垃圾房位于 5 栋一单元地下一层，不排除对地下室存在一定的异味等影响。
7. 本项目社区管理用房、文化活动室设置于 1 栋，物业服务用房位于 2 栋一层；幼儿园位于项目的东南角，高 4 层；消防控制室位于 5 栋二单元一层，不排除对附近商户、住宅住户存在一定不利影响，比如震动、噪音等影响。
8. 本项目设有化粪池 3 处，分别位于 5 栋一单元东南侧 2 栋东南侧及幼儿园北侧；隔油池 4 处，分别位于 1 栋一单元西侧、5 栋一单元南侧、2 栋东侧、幼儿园北侧；不排除会对周边商户及住宅住户产生异味等不利影响。
9. 本项目 2 栋地下一层设置有柴油发电机房，在发电机运行及维护期间可能会对周边产生一定震动、噪音及气味影响。
10. 本项目生活水泵房及水箱设置于 3 栋地下二层，塔楼投影范围外，消防水泵房及水池设置于 3 栋地下二层，不排除对周边商户及住宅住户存在一定的噪音等不利影响。
11. 本栋有调压箱位于山墙面，不排除对附近商户、住宅住户有异味、景观影响。
12. 本项目一层设置商业，均有服务商铺的烟道外挂住宅塔楼核心筒外墙上往屋面排烟，可能对周边住户有一定噪音、气味等不利影响。
13. 个别沿街商铺门到 项目用地红线区域存在地面停车区域及车行道路，存在室外人行道较窄的情况。
14. 本项目一层 01 号商铺疏散门开向 1 栋一单元一层架空层。不排除疏散使用时对园区内住户产生一定影响。
15. 本项目沿街商业和外立面设有广告位、壁灯、泛光照明(仅商业、小区入口、大堂入口设置泛光照明，楼栋外立面无泛光照明)、项目标识牌等设备，有可能对临近户型产生一定的视觉影响。
16. 二层房号 05、06、07、08、09 位于商业、公配屋面或转换梁上方，并与商铺或转换梁之间均设置约 400 厚管楼层及回填层；同时不排除商业、

公配空调机位等产生噪音、震动对周边住户的影响。不排除会产生到底层住户户内进行开挖、检查、清掏 等其他不利影响。

17. 本项目在 1 栋一单元附近设置人防梯出口及裙房花园的垂直电梯和楼梯，不排除对住户的视线、噪声等影响。
18. 本项目园区有消防车道，局部空间将出现较大硬质铺装面，铺装上无乔木种植，不排除此区域遮荫效果不足。
19. 本项目 1 栋一单元二层西侧 09 房住户落在屋顶花园上，为避免视线干扰，此区域用栏杆围合，可能对花园可达性造成一定影响。
20. 公共区域设有消防栓、烟雾感应器等消防设备，买受人不得以任何方式破坏、封闭、遮挡、拆除此类设备。
21. 因效果图、沙盘模型提前制作的原因，竣工后的园区实景与宣传展示存在一定差异，具体以政府最终审批文件和实际交付为准。
22. 本项目通讯接收和发送等电视设备有可能安装在各栋屋面。
23. 本项目安居房楼栋二层 09 房周边种植有植物，不排除会对阳台与窗户有一定遮挡。
24. 本项目架空层为公共开放空间，与全小区业主共享架空层使用权力。
25. 因结构转换需要，架空层结构梁及不规则结构墙柱，对架空空间净高及使用等有一定程度的影响，具体净高、净宽以实际交付为准。
26. 因塔楼设备管线通道需要局部降板及标高，对地下室净高、观感产生一定影响，具体高度、效果以实际交付为准。
27. 停车场：本项目共配备了 1050 个机动车位，其中 19 辆地上车位和 1031 辆地下车位。部分地下室机动车位紧邻地下室入户大堂出入口和电梯厅通道旁，对出行有影响；部分车位靠近车行通道和拐角处，不排除存在擦碰的可能；部分车位旁有承重墙、承重柱、防火卷帘门、设备门、消火栓、电箱、人防门、排水沟、部分车位内含水沟、集水坑等，部分车位为微型车位，不排除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，振动、辐射等影响。
28. 本项目 5 栋一单元为自持租赁用房，其住户与其他住宅用户共享地库使用权力。
29. 加压送风、排风、进风机房、电箱间、柴油发电机房、弱电机房等设置在地下室；且地下一层 1 栋一单元、2 栋、3 栋附近及 1 栋四单元 首层设置变电用房，不排除会对周边附近商户及住宅住户存在一定噪音及环境等不利影响。
30. 本项目垃圾收集点位于各栋地下一层大堂附近，会对周围产生异味影响。
31. 买受人不得私自搭建，不得改动外立面，不得改动主体结构及管井墙体。未经政府主管部门批准，买受人发生前述任何一种行为的，视为 买受人已放弃要求出卖人保修的权利，并由买受人自行承担一切法律后果。
32. 本项目楼栋按照消防相关要求，04、05、06、07 号房通过走道和防火门进入电梯厅，其他房号户门开向前室。公区墙面设有消火栓。
33. 各楼座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。
34. 本项目住宅单元入口存在造型、雨篷出挑长度、宽度、高度等不一致的情况。
35. 本项目所有住宅塔楼屋面存在排烟口、油烟净化设备、设备基础、油烟管道等，影响上人屋面的使用，同时产生震动、异味等影响。
36. 本栋存在部分出地面风井、楼梯间排烟固定窗，不排除会对住宅住户存在一定噪音、废气等不利影响。
37. 因塔楼设备管线通道需要局部降板及标高，对地下室净高、观感产生一定影响，具体高度、效果以实际交付为准。
38. 因效果图、沙盘模型提前制作的原因，竣工后的外立面实景与宣传展示存在一定差异，具体以政府最终审批文件和实际交付为准。
39. 本项目根据节能规范要求，东西向外侧设置遮阳板，对采光及视线存在一定影响。
40. 本项目塔楼外立面造型、线条、效果等以实际交付为准。
41. 本项目的 1 栋一单元二层 08、09 户型的户门、厨房等布置与其他户型存在差异。
42. 本项目 1 栋一单元 2 层的 05、06、07、08、09 户型落在商业屋面或者公交首末站屋面，周边为架空绿化休闲和屋顶花园，会对住户造 成一定的隐私和噪音影响；核心筒边上有消防要求的排烟固定窗及小区入口造型、女儿墙、立面造型等会对临近户型产生一定的视线遮挡。
43. 本项目住宅室内给排水、强弱电管线、孔洞、插座点位、烟道、燃气管道等因房屋结构、现场施工误差等原因存在部分差异，具体以实际 交付为准。
44. 本项目根据节能规范要求，户内厨房及卫生间外墙采用保温砂浆内保温做法，其余外墙均采用挤塑聚苯乙烯泡沫板内保温做法。保温材料部分凸出，可能会对室内空间尺寸有一定影响。
45. 为保证 1 栋一单元低层住户的私密性，楼栋周围植树木进行遮挡，可能对 09 号房采光及视线产生一定影响。

46. 本项目 1 栋一单元的 03 号房卧室紧挨电井。

47. 本项目的 1 栋一单元,除 03 号房外,其余房号的客厅空调的冷媒、冷凝水穿越阳台。

48. 本项目的 1 栋一单元,除 07 号房外,其余房号靠客厅的空调的冷凝水须穿到阳台排向阳台处的冷凝水立管。

49 本项目的 1 栋一单元的 03 号房阳台挑梁设置阳台中,结构挑板拉齐阳台边梁,因此此户型阳台边梁呈现出来的感观会很大。

50. 本项目的 1 栋一单元的 07 号房客厅的卧室阳台与客厅阳台相通,此卧室的阳台推拉门土建宽度为 1500mm; 此户型的厨房窗户为凸窗,与其他户型窗户不一致。

51. 本项目的 1 栋一单元的 03 号房的电箱设置在厨房墙上,其他房号的电箱设置在鞋柜处。C1 户型厨房为凸窗,窗台高度约 900mmm。

52.C2、D1 户型厨房窗户为横窗,高度为约 700mm。

(三)项目建筑结构及使用提示

1. 层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离,而非净高,局部净高可能会因管道线路设置等因素有所差异。

2. 因立面、楼栋、单元、楼层等差异,相同户型的局部结构、梁柱尺寸、朝向、面积等可能有所不同。

3. 因结构设计需要,部分房屋的天棚局部可能有结构梁,墙体内可能有结构柱或剪力墙,卫生间顶部可能有明管,厨房、卫生间可能有管道井。

4. 因结构设计需要,部分楼层结构截面及尺寸、烟道截面及尺寸略有不同。

5. 因结构设计需要,部分房屋的阳台(如有)上方设置有结构梁,对采光有一定程度的影响。

6. 因立面造型需要,外立面的部分位置设计有装饰线条,对部分房屋的采光有一定程度的影响。

7. 因效果图、沙盘模型提前制作的原因,竣工后的外立面实景可能与宣传展示存在一定差异,具体以政府最终审批文件和实际交付为准。

8. 不同单位的景观阳台(如有)、生活阳台(如有)等,由于位置不同,形状、面积、地面标高可能存在一定的差异,面积计算方式亦有所不同。

9. 部分房屋的门窗高度、尺寸与样板展示不一致,具体以实际交付为准。

10. 买受人不得私自搭建,不得改动外立面,不得移动入户门,不得改动主体结构,不得打通同层或上下楼层的房屋。未经政府主管部门批准,买受人发生前述任何一种行为的,视为买受人已放弃要求出卖人保修的权利,并由买受人自行承担一切法律后果。

11. 本项目户内隔墙采用内隔墙条板,在内隔墙条板上打钉需按物业管理处指导进行特殊操作;本项目部分楼板采用叠合楼板;本项目部分外墙板和凸窗为预制构件。

12. 各楼座公共楼道区域设有消防栓、喷淋、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。

13. 由于立面设计需要,凸窗存在不同尺寸,最终以实际交付为准。存在凸窗下方放置空调外机,对住户可能造成震动及噪音等不利影响。

四、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
05户型	2	1.入户门外有防火门,且距离入户门较近 2.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台 3.户内强弱电箱位于入口鞋柜背后 4.入户门框外沿无法对称张贴对联 5.局部有保温材料或剪力墙凸出墙体 6.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.主卧空调外机设置在其凸窗上方,空调冷凝水通过凸窗机位再接入阳台冷凝水立管 2.局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 3.次卧空调机位设置在卫生间出挑的空调板上;主卧空调位于凸窗处,不排除震动及噪音对住户产生影响 4.窗户有遮阳穿孔板 5.卧室外连接首层线脚及屋面 6.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露 2.空调机位与阳台形成凹槽,空调位对阳台门由遮挡 3.阳台连接首层线脚 4.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 2.窗外为不上人屋面 3.厨房窗户为横窗,高度约为700mm 4.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.卫生间为安全间,门为乙级防火门,窗为耐火窗 2.局部墙体有保温材料凸出 3.窗外有出挑空调挑板,可能影响采光 4.窗外为屋面 5.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	该户型和小区人行主入口较近,受此影响会有视线遮挡和噪音影响;此户型落在小屋面上,需自行设置防盗设施;周边种有乔木,可能会对低层住宅的采光和视线产生影响
06户型	2	1.入户门外有防火门,且距离入户门较近 2.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台 3.户内强弱电箱位于入口鞋柜背后 4.入户门框外沿无法对称张贴对联 5.局部有保温材料或剪力墙凸出墙体 6.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.主卧空调外机设置在其凸窗上方,空调冷凝水通过凸窗机位再接入阳台冷凝水立管 2.局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 3.次卧空调机位设置在卫生间出挑的空调板上;主卧空调位于凸窗处,不排除震动及噪音对住户产生影响 4.窗户有遮阳穿孔板 5.卧室外连接首层线脚及屋面 6.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露 2.空调机位与阳台形成凹槽,空调位对阳台门由遮挡 3.阳台连接首层线脚 4.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 2.窗外为不上人屋面 3.厨房窗户为横窗,高度约为700mm 4.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.卫生间为安全间,门为乙级防火门,窗为耐火窗 2.局部墙体有保温材料凸出 3.窗外有出挑空调挑板,可能影响采光 4.窗外为屋面 5.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	该户型和小区人行主入口较近,受此影响会有视线遮挡和噪音影响;此户型落在小屋面上,需自行设置防盗设施;周边种有乔木,可能会对低层住宅的采光和视线产生影响
07户型	2	1.入户门外有防火门,且距离入户门较近 2.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台 3.户内强弱电箱位于入口鞋柜背后 4.入户门框外沿无法对称张贴对联 5.局部有保温材料或剪力墙凸出墙体 6.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.主卧空调外机设置在其凸窗上方,空调冷凝水通过凸窗机位再接入阳台冷凝水立管 2.局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 3.次卧空调机位设置在卫生间出挑的空调板及凸窗处;主卧空调位于凸窗处,不排除震动及噪音对住户产生影响 4.窗户有遮阳穿孔板 5.卧室外连接首层线脚及屋面 6.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露 2.空调机位与阳台形成凹槽,空调位对阳台门由遮挡 3.阳台连接首层线脚 4.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 2.窗外为不上人屋面 3.厨房设有凸窗,凸窗窗台高约900mm 4.窗外与楼梯消防排烟间定扇井道较近 5.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.卫生间为安全间,门为乙级防火门,窗为耐火窗 2.局部墙体有保温材料凸出 3.窗外为屋面 4.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	该户型和小区人行主入口较近,受此影响会有视线遮挡和噪音影响;此户型落在小屋面上,需自行设置防盗设施;周边种有乔木,可能会对低层住宅的采光和视线产生影响
08户型	2	1.入户门外有防火门,且距离入户门较近 2.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台 3.户内强弱电箱位于入口鞋柜背后 4.入户门框外沿无法对称张贴对联 5.局部有保温材料或剪力墙凸出墙体 6.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.主卧空调外机设置在其凸窗上方,空调冷凝水通过凸窗机位再接入阳台冷凝水立管 2.局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 3.次卧空调机位设置在卫生间出挑的空调板上,主卧空调位于凸窗处,不排除震动及噪音对住户产生影响 4.窗户有遮阳穿孔板 5.卧室外连接首层线脚及屋面 6.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露 2.空调机位与阳台形成凹槽,空调位对阳台门由遮挡 3.阳台连接首层线脚 4.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 2.厨房烟道位于北墙中部,凸出墙体 3.窗外为不上人屋面 4.窗外与楼梯消防排烟间定扇井道较近 5.厨房窗户为横窗,高度约为700mm 6.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	1.次卧为安全间,门为乙级防火门,窗为耐火窗 2.局部墙体有保温材料凸出 3.窗外为屋面 4.窗外有出挑空调挑板,可能影响采光 5.周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响	此为非标户型,玄关空间减少,厨房空间增加,具体以平面图为准;该户型和小区人行主入口较近,受此影响会有视线遮挡和噪音影响;此户型落在小屋面上,需自行设置防盗设施;周边种有乔木,可能会对低层住宅的采光和视线产生影响

户型	楼层	客厅及餐厅	卧室	阳台	厨房	卫生间	备注
09户型	2	<ol style="list-style-type: none"> 客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台 户内强弱电箱位于入口鞋柜处 入户门框外沿无法对称张贴对联 局部有保温材料或剪力墙凸出墙体 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<ol style="list-style-type: none"> 主卧空调外机设置在其凸窗上方,空调冷凝水通过凸窗机位再接入阳台冷凝水立管 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 次卧空调机位设置在卫生间出挑的空调板上,主卧空调位于凸窗处,不排除震动及噪音对住户产生影响 窗户有遮阳穿孔板 卧室外连接首层线脚及屋面 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<ol style="list-style-type: none"> 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露 空调机位与阳台形成凹槽,空调位对阳台门由遮挡 阳台下有效屋面及线脚 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<ol style="list-style-type: none"> 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 厨房烟道位于北墙中部,凸出墙体 窗外为不上人屋面 窗外与楼梯消防排烟固定扇井道较近 厨房窗户为横窗,高度约为700mm 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<ol style="list-style-type: none"> 次卧为安全间,门为乙级防火门,窗为耐火窗 局部墙体有保温材料凸出 窗外为屋面 窗外有出挑空调挑板,可能影响采光 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<p>此为非标户型,玄关空间减少,厨房空间增加,具体以平面图为准;此户型落在小屋面上,需自行设置防盗设施;周边种有乔木,可能会对低层住宅的采光和视线产生影响</p>
01户型	3	<ol style="list-style-type: none"> 入户门外有防火门,且距离入户门较近 客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台 户内强弱电箱位于入口鞋柜背后 入户门框外沿无法对称张贴对联 局部有保温材料或剪力墙凸出墙体 <p>周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响</p>	<ol style="list-style-type: none"> 主卧空调外机设置在其凸窗上方,空调冷凝水通过凸窗机位再接入阳台冷凝水立管 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 次卧空调机位设置在卫生间出挑的空调板上,主卧空调位于凸窗处,不排除震动及噪音对住户产生影响 窗户有遮阳穿孔板 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<ol style="list-style-type: none"> 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露 空调机位与阳台形成凹槽,空调位对阳台门由遮挡 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<ol style="list-style-type: none"> 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 厨房窗户为横窗,高度约为700mm 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<ol style="list-style-type: none"> 卫生间为安全间,门为乙级防火门,窗为耐火窗 局部墙体有保温材料凸出 窗外有出挑空调挑板,可能影响采光 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<p>周边种有乔木,可能会对低层住宅的采光和视线产生影响</p>
02户型	3	<ol style="list-style-type: none"> 入户门外有防火门,且距离入户门较近 客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台 户内强弱电箱位于入口鞋柜背后 入户门框外沿无法对称张贴对联 局部有保温材料或剪力墙凸出墙体 <p>周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响</p>	<ol style="list-style-type: none"> 主卧空调外机设置在其凸窗上方,空调冷凝水通过凸窗机位再接入阳台冷凝水立管 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 次卧空调机位设置在卫生间出挑的空调板上,主卧空调位于凸窗处,不排除震动及噪音对住户产生影响 窗户有遮阳穿孔板 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<ol style="list-style-type: none"> 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露 空调机位与阳台形成凹槽,空调位对阳台门由遮挡 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<ol style="list-style-type: none"> 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 厨房窗户为横窗,高度约为700mm 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<ol style="list-style-type: none"> 卫生间为安全间,门为乙级防火门,窗为耐火窗 局部墙体有保温材料凸出 窗外有出挑空调挑板,可能影响采光 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<p>周边种有乔木,可能会对低层住宅的采光和视线产生影响</p>
05户型	3	<ol style="list-style-type: none"> 入户门外有防火门,且距离入户门较近 客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台 户内强弱电箱位于入口鞋柜背后 入户门框外沿无法对称张贴对联 局部有保温材料或剪力墙凸出墙体 <p>周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响</p>	<ol style="list-style-type: none"> 主卧空调外机设置在其凸窗上方,空调冷凝水通过凸窗机位再接入阳台冷凝水立管 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 次卧空调机位设置在卫生间出挑的空调板上,主卧空调位于凸窗处,不排除震动及噪音对住户产生影响 窗户有遮阳穿孔板 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<ol style="list-style-type: none"> 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露 空调机位与阳台形成凹槽,空调位对阳台门由遮挡 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<ol style="list-style-type: none"> 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 厨房窗户为横窗,高度约为700mm 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<ol style="list-style-type: none"> 卫生间为安全间,门为乙级防火门,窗为耐火窗 局部墙体有保温材料凸出 窗外有出挑空调挑板,可能影响采光 周边种有乔木,可能会对采光和视线产生影响 	<p>周边种有乔木,可能会对低层住宅的采光和视线产生影响</p>

户型	楼层	客厅及餐厅	卧室	阳台	厨房	卫生间	备注
06型	3-19	<ol style="list-style-type: none"> 入户门外有防火门,且距离入户门较近 客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台 户内强弱电箱位于入口鞋柜处 入户门框外沿无法对称张贴对联 局部有保温材料或剪力墙凸出墙体 	<ol style="list-style-type: none"> 主卧空调外机设置在其凸窗上方,空调冷凝水通过凸窗机位再接入阳台冷凝水立管 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 次卧空调机位设置在卫生间出挑的空调板上,主卧空调位于凸窗处,不排除震动及噪音对住户产生影响 窗户有遮阳穿孔板 	<ol style="list-style-type: none"> 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露 空调机位与阳台形成凹槽,空调位对阳台门由遮挡 	<ol style="list-style-type: none"> 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 厨房窗户为横窗,高度约为700mm 	<ol style="list-style-type: none"> 卫生间为安全间,门为乙级防火门,窗为耐火窗 局部墙体有保温材料凸出 窗外有出挑空调挑板,可能影响采光 	<p>周边种有乔木,可能会对低层住宅的采光和视线产生影响</p>
07户型	3-19	<ol style="list-style-type: none"> 客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台 户内强弱电箱位于入口鞋柜处 入户门框外沿无法对称张贴对联 局部有保温材料或剪力墙凸出墙体 	<ol style="list-style-type: none"> 主卧空调外机设置在其凸窗上方,空调冷凝水通过凸窗机位再接入阳台冷凝水立管 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 次卧空调机位设置在卫生间出挑的空调板及凸窗处,主卧空调位于凸窗处,不排除震动及噪音对住户产生影响 窗户有遮阳穿孔板 	<ol style="list-style-type: none"> 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露 空调机位与阳台形成凹槽,空调位对阳台门由遮挡 窗外有出挑空调挑板,可能影响采光 	<ol style="list-style-type: none"> 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 厨房设有凸窗,凸窗窗台高约900mm 窗外与楼梯消防排烟固定扇井道较近 	<ol style="list-style-type: none"> 卫生间为安全间,门为乙级防火门,窗为耐火窗 局部墙体有保温材料凸出 窗外有出挑空调挑板,可能影响采光 	<p>周边种有乔木,可能会对低层住宅的采光和视线产生影响</p>
03户型	4-19	<ol style="list-style-type: none"> 客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台 户内强弱电箱位于入口鞋柜处 入户门框外沿无法对称张贴对联 局部有保温材料或剪力墙凸出墙体 	<ol style="list-style-type: none"> 主卧空调外机设置在其凸窗上方,空调冷凝水通过凸窗机位再接入阳台冷凝水立管 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 次卧空调机位设置在卫生间出挑的空调板及凸窗处,主卧空调位于凸窗处,不排除震动及噪音对住户产生影响 窗户有遮阳穿孔板 次卧外有空调板,对采光有一定影响 	<ol style="list-style-type: none"> 有排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露; 	<ol style="list-style-type: none"> 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 厨房窗户为横窗,高度约为700mm 	<ol style="list-style-type: none"> 卫生间为安全间,门为乙级防火门,窗为耐火窗 局部墙体有保温材料凸出 	<p>周边种有乔木,可能会对低层住宅的采光和视线产生影响</p>
01、02、04、05户型	4-19	<ol style="list-style-type: none"> 客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台 户内强弱电箱位于入口鞋柜处 入户门框外沿无法对称张贴对联 局部有保温材料或剪力墙凸出墙体 04\05户型入户门外有防火门,且距离入户门较近 	<ol style="list-style-type: none"> 主卧空调外机设置在其凸窗上方,空调冷凝水通过凸窗机位再接入阳台冷凝水立管 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 次卧空调机位设置在卫生间出挑的空调板上,主卧空调位于凸窗处,不排除震动及噪音对住户产生影响 窗户有遮阳穿孔板 	<ol style="list-style-type: none"> 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露 空调机位与阳台形成凹槽,空调位对阳台门由遮挡 	<ol style="list-style-type: none"> 局部有梁、剪力墙或保温材料凸出墙体 厨房窗户为横窗,高度约为700mm 	<ol style="list-style-type: none"> 卫生间为安全间,门为乙级防火门,窗为耐火窗 局部墙体有保温材料凸出 窗外有出挑空调挑板,可能影响采光 	<p>周边种有乔木,可能会对低层住宅的采光和视线产生影响</p>

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,日后不得以此理由退房或调房,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。