



保利明玥澜岸花园安居型商品房

售房说明书

① 0755 8959 9998

深圳·坪山·毗邻地铁14号线锦龙站
项目展厅导航地址：保利明玥澜岸营销中心

深圳市保发房地产开发有限公司 编制

— 2022年11月 —

特别提示

本售房说明书作为保利明玥澜岸花园(深圳市安居型商品房买卖合同)签约前的特别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

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

项目情况说明

二、项目情况说明

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

三、保利明玥澜岸花园红线内外风险提示

项目红线外周边重要提示

项目红线内重要提示

楼体结构及装修提示

特别提示

其他注意事项

四、保利明玥澜岸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

- 保利明玥澜岸花园项目(东地块)安居型商品房是预售房,总套数224套,预计交付使用时间为2025年3月31日前,此批住房配售均价为20149.92元/m²(含室内装修、按建筑面积算)。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。
- 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协议书》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协议书》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

- 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。
- 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。
- 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

保利明玥澜岸项目(东地块)设置有商铺、12班幼儿园、物业服务用房、社区老年人日间照料中心、东地块东北角为公共开放空间。保利明玥澜岸项目(西地块)设置有商业、物业管理用房、便民服务站、社区健康服务中心、公交车首末站。物业服务用房产权归该物业管理区域全体业主所有,其他公共配套移交给政府,具体运营以政府决定为准。本项目建筑规划区内,规划用于停放汽车的车位,车库归出卖人所有,并由出卖人依法享有相关权利,在项目建筑规划区内,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

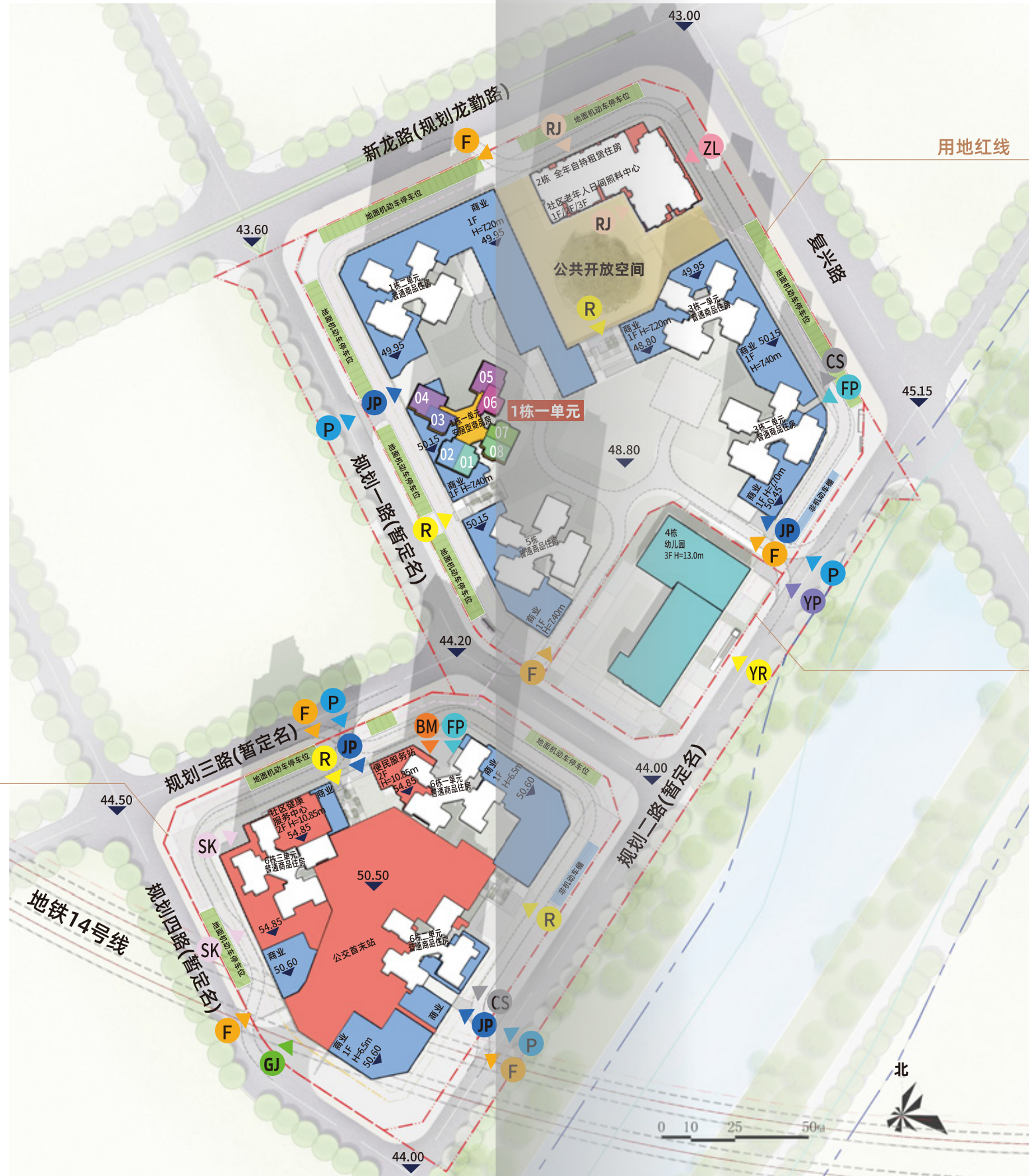
本项目依法聘请保利佳物业管理有限公司深圳分公司对本项目进行前期物业管理服务,前期物业服务合同期限为2年,前期物业服务合同期满,尚未成立业主大会选聘新的物业管理服务企业之前,物业服务企业继续按照前期物业服务合同相关约定提供服务。安居型商品房物业管理费收取标准3.8元/平方米/月,商业8.5元/平方米/月,自交付之日起算。地面停车位150元/个/月,地下停车位250元/个/月,另外日常收取的专项维修资金需按政府规定的标准交纳。物业管理费、专项维修资金按照房屋建筑面积计费。

(五)项目情况说明

- 本说明书部分图片为示意图,所有文字图片资料仅供参考,其他细节以现场实物为准。
- 本说明书所展示住房的建筑面积采用相关政府部门审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告(预售测绘)》,最终建筑面积以该单位审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准。
- 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。

安居型商品房布局平面图

安居房布局平面图



- 商业
- 1栋一单元安居型商品房
- 幼儿园
- 社区老年人日间照料中心、便民服务站、社区健康服务中心、公交首末站、公共卫生间
- 地面机动车停车位(160个)
- 地面非机动车棚
- 公共开放空间 (2020m²)

幼儿园占地范围

用地红线

- 01户型 建筑 面积约67m²两房两厅一卫
- 02户型 建筑 面积约67m²两房两厅一卫
- 03户型 建筑 面积约70m²两房两厅一卫
- 04户型 建筑 面积约86m²三房两厅一卫
- 05户型 建筑 面积约86m²三房两厅一卫
- 06户型 建筑 面积约70m²两房两厅一卫
- 07户型 建筑 面积约67m²两房两厅一卫
- 08户型 建筑 面积约67m²两房两厅一卫

- 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 小区地库车行入口
- YP 幼儿园后勤出入口
- ZL 全年自持租赁住房出入口
- RJ 社区老年人日间照料中心出入口
- FP 非机动车库出入口
- BM 便民服务站出入口
- GJ 公交首末站出入口
- SK 社区健康服务中心出入口
- CS 公共卫生间出入口

安居型商品房布局平面图

项目四至、公配及不利因素分布



- A 规划一路(暂定名)
- B 规划二路(暂定名)
- C 规划三路(暂定名)
- D 规划四路(暂定名)
- E 新龙路(规划龙勤路)
- F 复兴路
- G 坪山河
- H 规划九年一贯制学校
- I 规划居住用地
- J 佳华沙湖广场(在建)



- 商业
- 1栋一单元安居型商品房
- 幼儿园
- 社区老年人日间照料中心、便民服务站、社区健康服务中心、公交首末站、公共卫生间

- A 幼儿园
- B 物业服务用房
- C 垃圾收集点
- D 垃圾房
- E 公共卫生间
- F 消防控制室
- K 隔油池
- M 化粪池
- O 消防水泵房
- J 消防高位水池
- P 生活水泵房
- Q 燃气调压箱
- R 开闭所(电房)
- V 人防报警间
- W 公交首末站变配电房

安居房周边不利因素



- 商业
- 1栋一单元安居型商品房
- 幼儿园
- 社区老年人日间照料中心、便民服务站、社区健康服务中心、公交首末站、公共卫生间

风井及烟道位置分布图



- 商业
- 1栋一单元安居型商品房
- 幼儿园
- 社区老年人日间照料中心、便民服务站、社区健康服务中心、公交首末站、公共卫生间

- G 幼儿园厨房排油烟井
- H 商业烟道
- I 发电机排烟井
- U 社区老年人日间照料中心厨房排油烟井
- Y 地下室排风井
- X 公交首末站排风井

二、项目情况说明

(一) 简介

1、保利明玥澜岸花园(东地块)位于深圳市坪山区碧岭街道沙湖社区龙勤路与规划复兴路南侧。

项目建设用地面积约26314.37m²，总建筑面积约164186.14m²。其中安居型商品房面积约16207.8m²、全年期自持租赁住房面积约30072.8m²、普通商品住房面积约56899.66m²、商业面积5940.38m²、物业服务用房面积约231.3m²、社区老年人日间照料中心2106.46m²、12班幼儿园4647.88m²。保利明玥澜岸花园(西地块)建设用地面积约13955.34m²，总建筑面积约88100.23m²。其中住宅建筑面积57171.37平方米,商业建筑面积3019.01 平方米,社区健康服务中心建筑面积1407.32平方米,便民服务站建筑面积400.29平方米,物业管理用房建筑面积131.28平方米,公交首末站建筑面积3031.98平方米。

2、本项目建设的安居型商品房,共一栋楼,本次销售的安居型商品房总套数224套,其中建筑面积约67m²的两房单位112套,建筑面积约70m²的两房单位56套,建筑面积约86m²的三房单位56套(具体户型平面及面积以政府批准文件为准)。

(二)安居型商品房交付标准

住宅区装修标准信息表			
住宅区名称：保利明玥澜岸花园			
房间名称	序号	装修部位	装修标准
客厅和餐厅	1	入户门	钢制入户门(春天)(含机械锁)
	2	墙面	乳胶漆(亚士漆)、瓷砖踢脚线(欧美)
	3	地面	瓷砖(欧美)
	4	天花	乳胶漆(亚士漆)、局部石膏板吊顶
	5	灯具	吸顶灯、筒灯(阳光)
厨房	1	墙面	瓷砖(欧美)
	2	地面	瓷砖(欧美)
	3	天花	铝扣板
	4	橱柜	定制橱柜(金牌橱柜)
	5	厨具	厨房单盆、水龙头(鹰卫浴)
	6	灯具	厨卫灯(阳光)
	7	厨房门	平开门(国产)、推拉门(春天,仅85户型)
	8	厨电	抽油烟机、燃气灶(老板)
主卧和卧室	1	墙面	乳胶漆(亚士漆)、瓷砖踢脚线(欧美)
	2	地面	木纹瓷砖(诺贝尔)
	3	天花	乳胶漆(亚士漆)、局部石膏板吊顶
	4	灯具	吸顶灯(阳光)
	5	房门	免漆门(春天)

房间名称	序号	装修部位	装修标准
卫生间	1	墙面	瓷砖(欧美)
	2	地面	瓷砖(欧美)
	3	天花	铝扣板/局部乳胶漆(亚士漆)
	4	洁具及五金	马桶、淋浴龙头及花洒、洗手盆龙头(鹰卫浴)
	5	灯具	厨卫灯(阳光)
	6	排气扇	排气扇(阳光)
	7	卫生间门	平开门(国产)、全景推拉门(春天,仅85户型)
	8	定制柜体	定制浴室柜(含一体盆)(金牌橱柜)
阳台	1	墙面	外墙涂料、瓷砖踢脚线(欧美)
	2	地面	瓷砖(欧美)
	3	天花	乳胶漆(亚士漆)
	4	灯具	吸顶灯(阳光)
	5	五金	国产
设备设施	1	开关插座	良信
	2	网络系统	光纤入户
	3	有线电视系统	有线电视接口
	4	给水系统	接各用水点位
	5	排水系统	接各排水点位
	6	对讲系统	室内可视对讲(麦驰)
	7	燃气系统	管道燃气
	8	电器	燃气热水器(万和)

备注:

(1)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、预制墙板面等),除特别约定的地面、墙面外,仍不排除其他被柜体等物体遮挡部位地面、墙面为建筑基面的可能(混凝土结构、预制墙板面、水泥抹面等);

(2)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;

(3)如因非出卖人的原因,导致出卖人确实无法采用上述品牌规格型号的材料设备,出卖人可以采用相近市场价格相近功能的材料设备代替;

(4)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;

(5)住宅塔楼各户型套内外墙内保温板及屋面板厚度约为3CM左右(以实际交付现状为准);

(6)在公共区域及户型内部按国家消防标准规范在相应位置配置自动喷淋系统,不允许拆除改动;

(7)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;

(8)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;

(9)本项目安居商品房由于节能要求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(卫生间,厨房等)采用保温板+水泥纤维板的复合板做法;

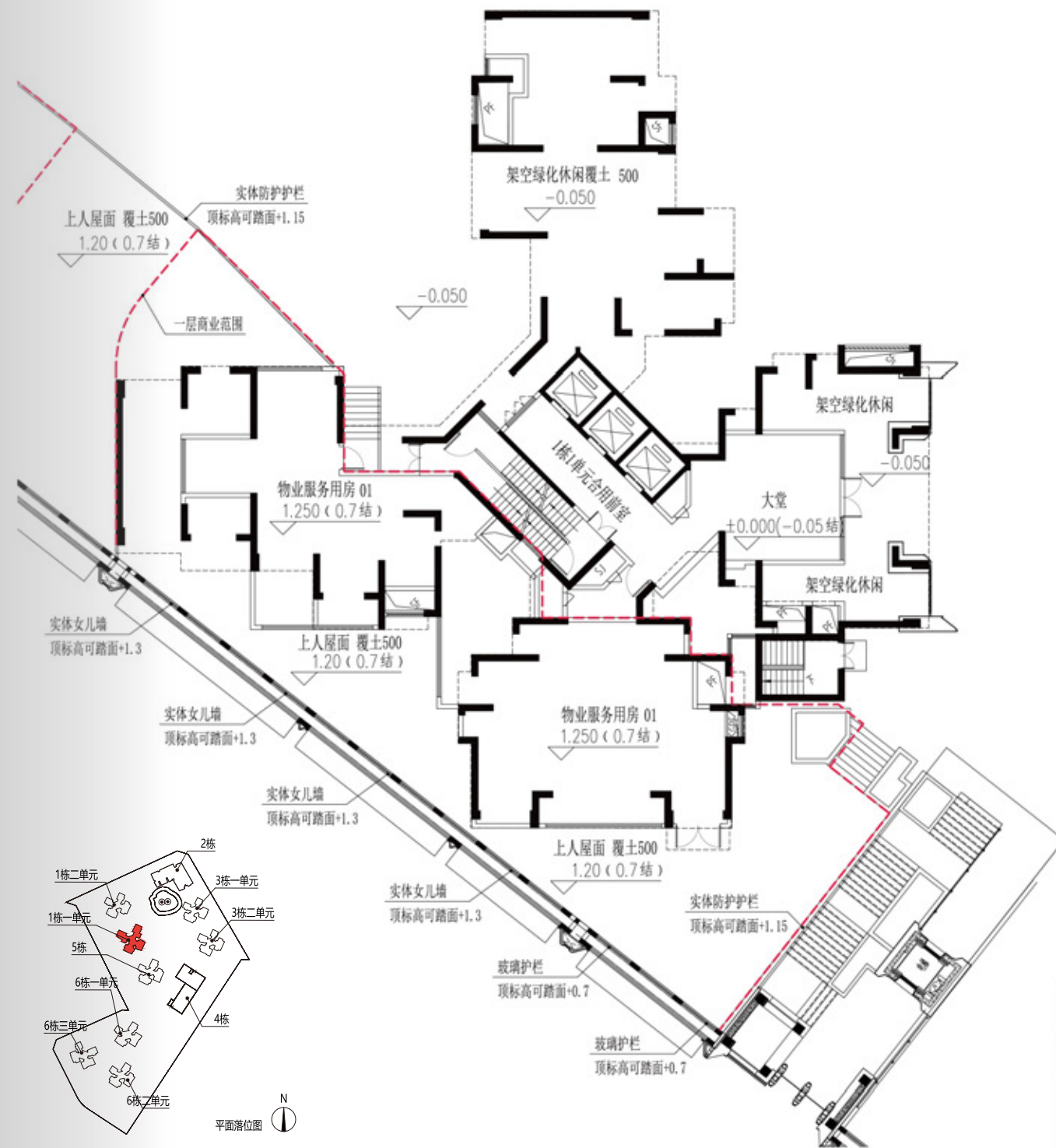
(10)户内分隔墙为成品轻质隔墙;

(11)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)均采用成品轻质隔墙板组合而成。如果住户需对改墙面结构实施破坏性作业时(包含但不限于打钉、穿孔、埋线等),需事先咨询物业公司意见,取得允许后方可施工。同时,非承重成品轻质隔墙可能在隔音及抗震性等方面欠佳,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

1 栋一单元安居型商品房 一层平面图 (架空车库层)



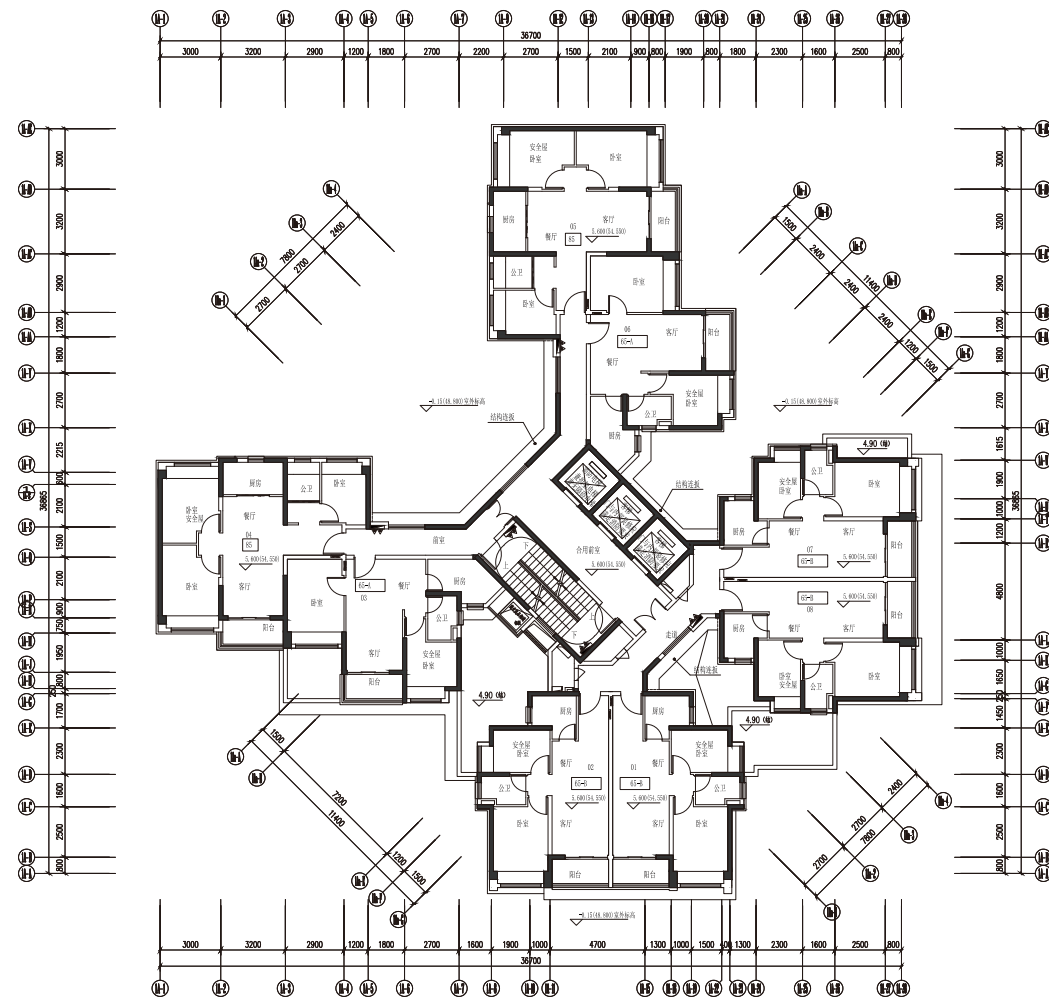
1 栋一单元安居型商品房 二层平面图 (架空层)



· 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，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》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、窗外机仅为示意；三层个别户型外围有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

· 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，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》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、窗外机仅为示意；三层个别户型外围有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

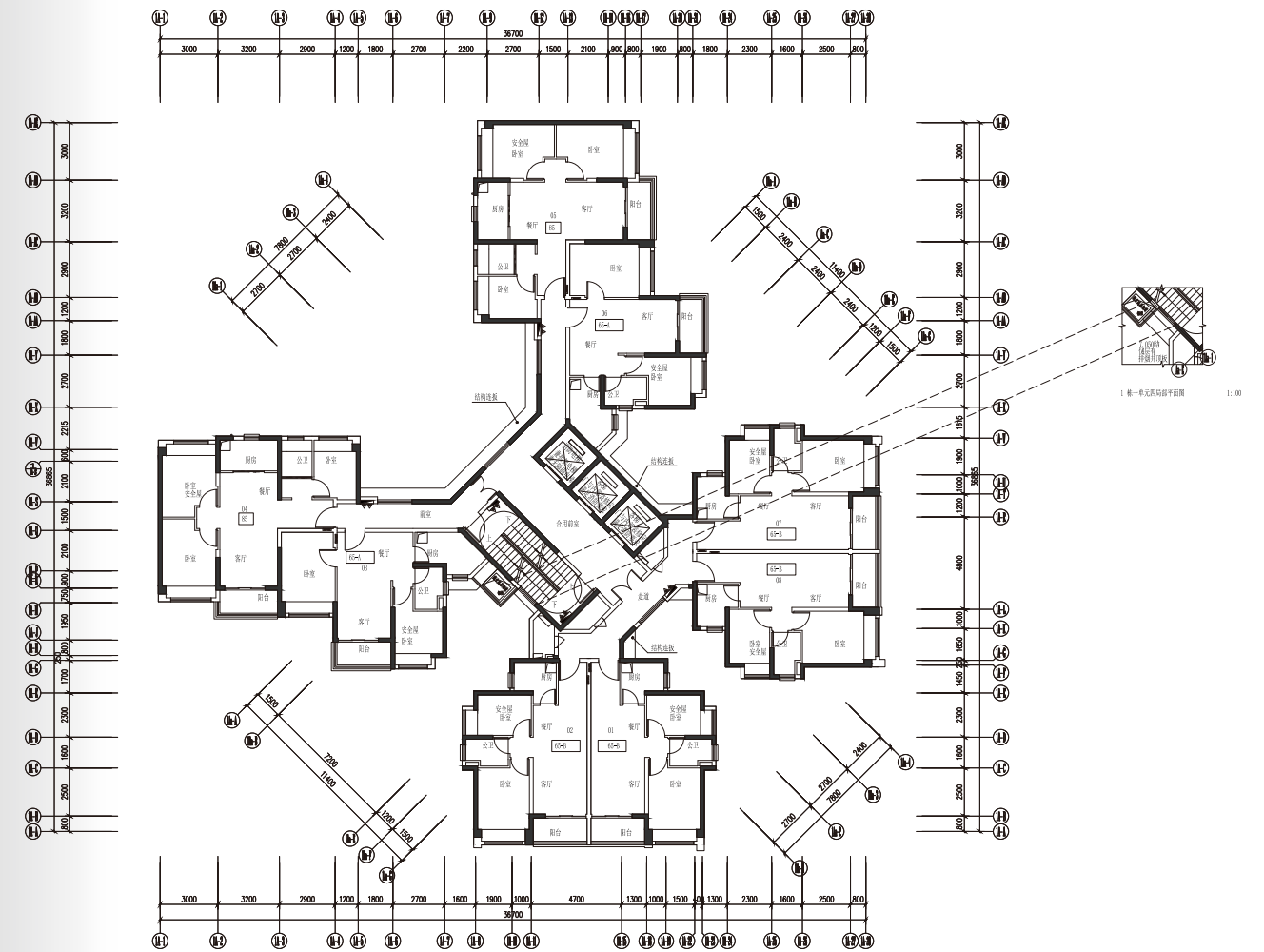
1 栋一单元安居型商品房 三层平面图



· 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，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》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、窗户外机仅为示意；三层个别户型外围有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为 mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

1 栋一单元安居型商品房 四~七层平面图

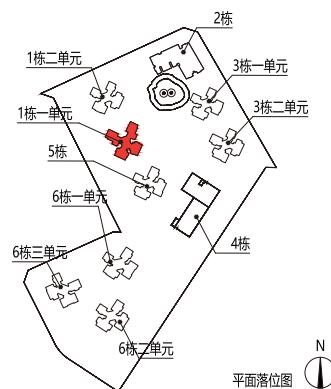


· 温馨提示：由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

· 备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、窗户外机仅为示意；三层个别户型外围有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为 mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

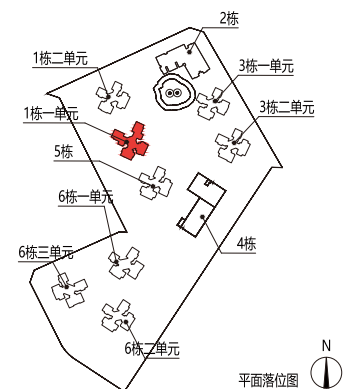
明玥澜岸花园 1 栋一单元 三层面积汇总表

楼栋房号	楼层	建筑面积约
01	3层	67m ²
02		67m ²
03		70m ²
04		86m ²
05		86m ²
06		70m ²
07		67m ²
08		67m ²

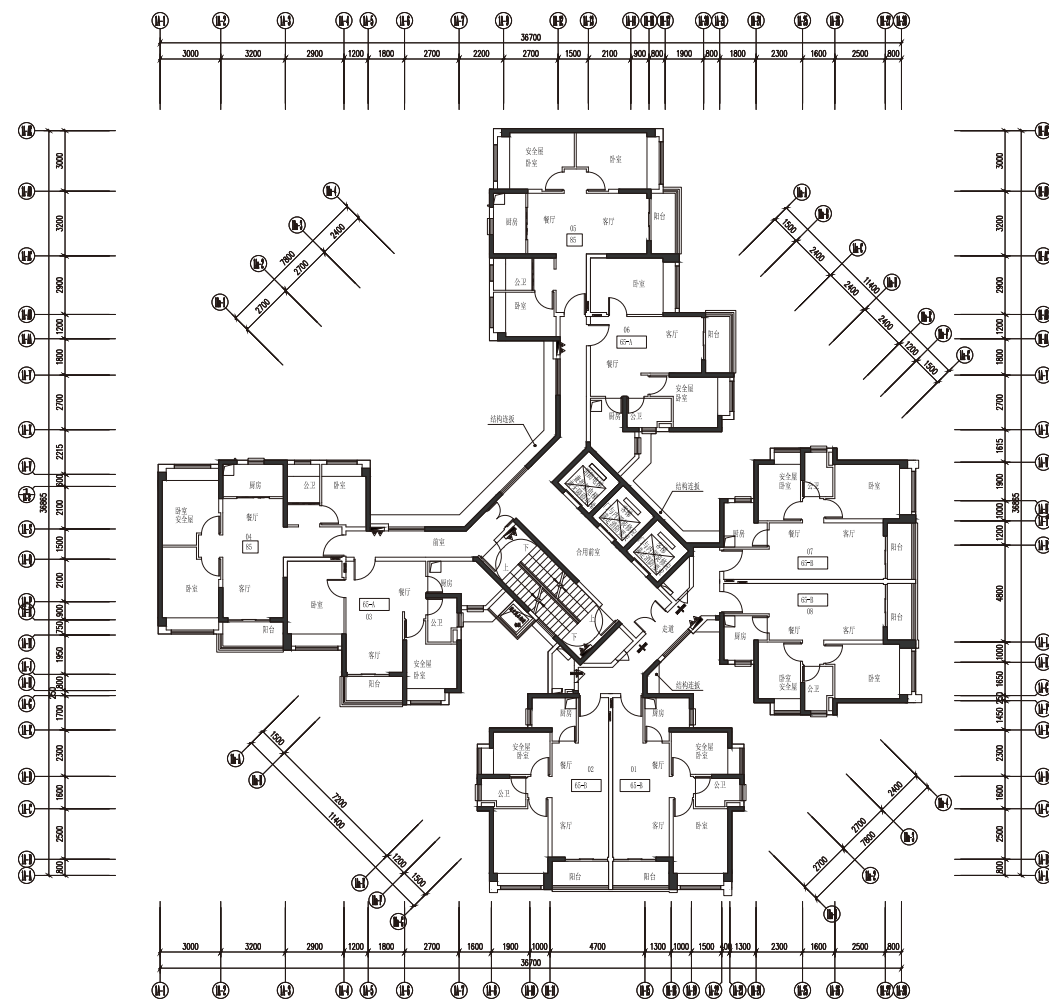


明玥澜岸花园 1 栋一单元 四~七层面积汇总表

楼栋房号	楼层	建筑面积约
01	4~7层	67m ²
02		67m ²
03		70m ²
04		86m ²
05		86m ²
06		70m ²
07		67m ²
08		67m ²



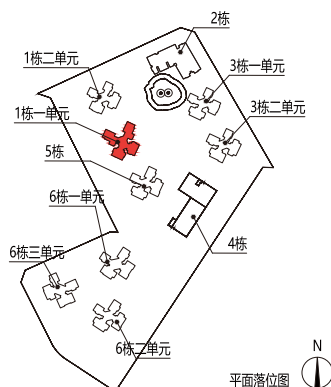
1栋一单元安居型商品房八~三十层平面图



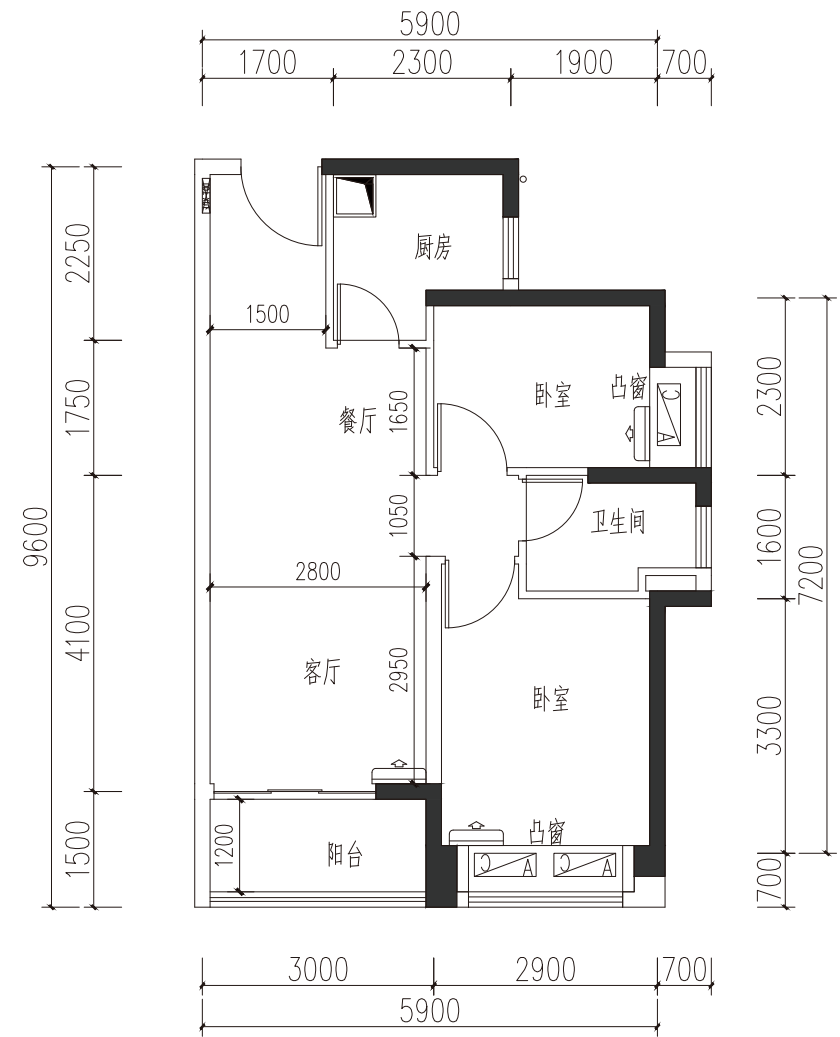
· 温馨提示：由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况，后续以实际交付为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。
 · 备注：户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、窗户外机仅为示意；三层个别户型外围有不可上人屋面等结构，可能对住户造成一定影响。本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸（单位为mm），仅供参考，不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异，开发商对此不做承诺。

明玥澜岸花园 1栋一单元八~三十层面积汇总表

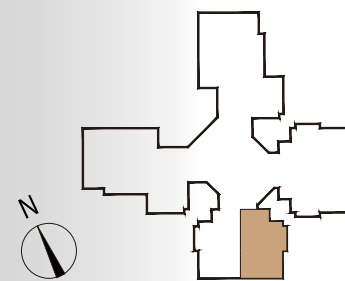
楼栋房号	楼层	建筑面积约
01	8~30层	67m ²
02		67m ²
03		70m ²
04		86m ²
05		86m ²
06		70m ²
07		67m ²
08		67m ²



01户型 | 2房2厅一卫 建筑面积约 67m²



楼栋及户型位置示意图



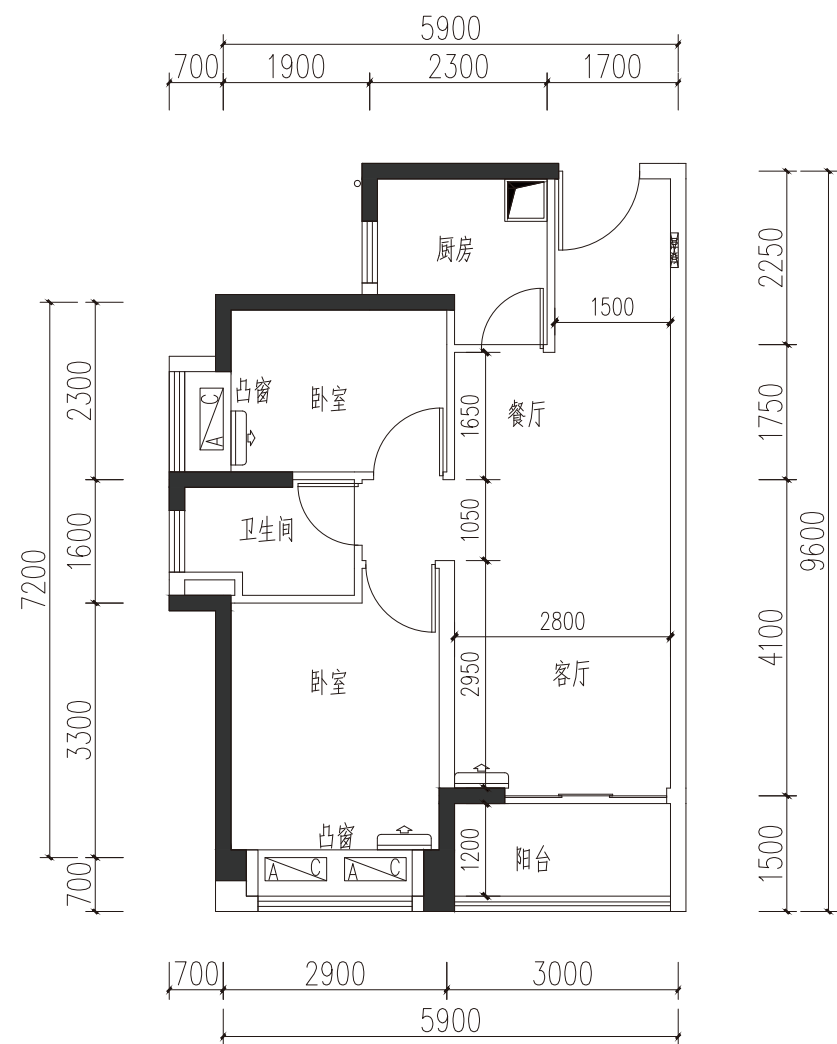
01户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积	建筑面积	实用率	套数
1栋一单元	01	3~30层	约50m ²	约67m ²	74.36%	28

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、空间分割、门窗/管井形态位置均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，局部结构、面积等存在略微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间为2022年11月。

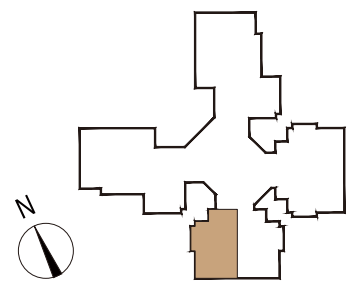
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为mm）
- 户型平面图均不反映朝向；
- 户型平面示意图中的房间门以及厨卫门、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《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

02户型 | 2房2厅一卫 建筑面积约 67m²



楼栋及户型位置示意图



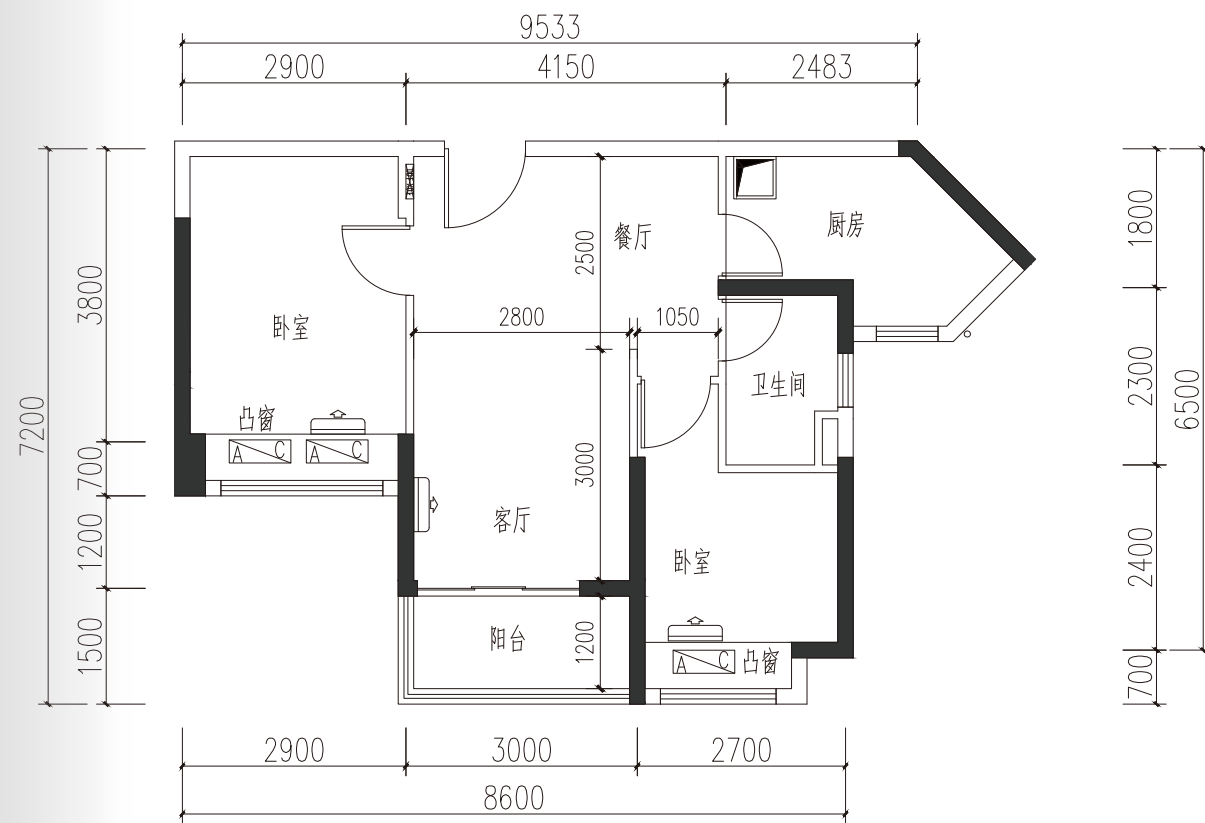
02户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积	建筑面积	实用率	套数
1栋一单元	02	3~30层	约50m ²	约67m ²	74.37%	28

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、空间分割、门窗/管井形态位置均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，局部结构、面积等存在略微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间为2022年11月。

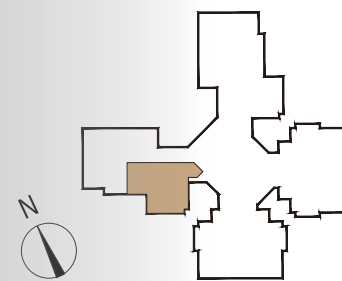
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为 mm）
- 户型平面图均不反映朝向；
- 户型平面示意图中的房间门以及厨卫门、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《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

03户型 | 2房2厅一卫 建筑面积约 70m²



楼栋及户型位置示意图



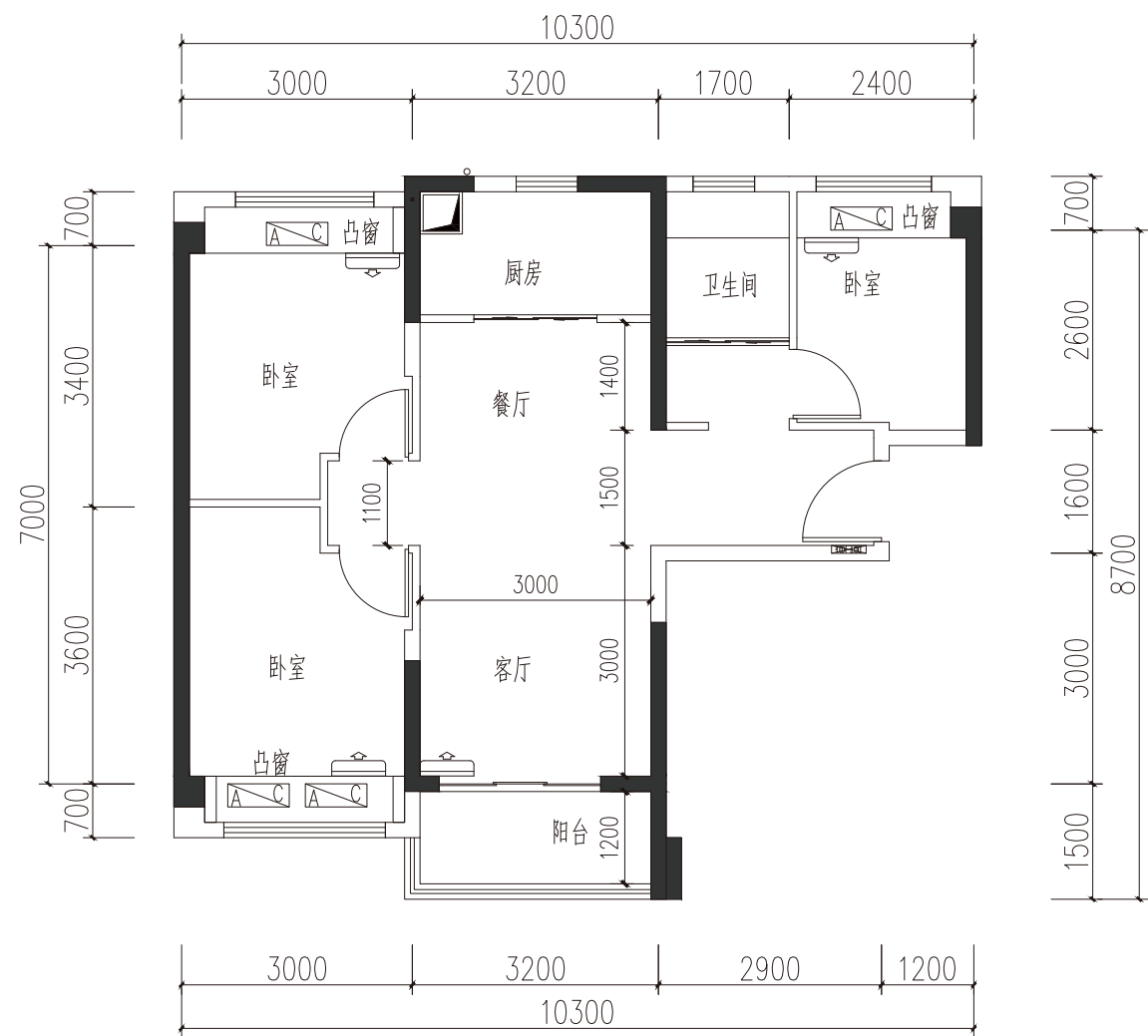
03户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积	建筑面积	实用率	套数
1栋一单元	03	3~30层	约52m ²	约70m ²	74.36%	28

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、空间分割、门窗/管井形态位置均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，局部结构、面积等存在略微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间为2022年11月。

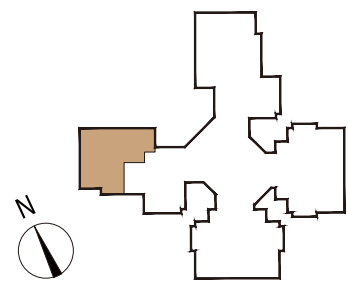
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为 mm）
- 户型平面图均不反映朝向；
- 户型平面示意图中的房间门以及厨卫门、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《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

04户型 | 3房2厅一卫 建筑面积约 86m²



楼栋及户型位置示意图



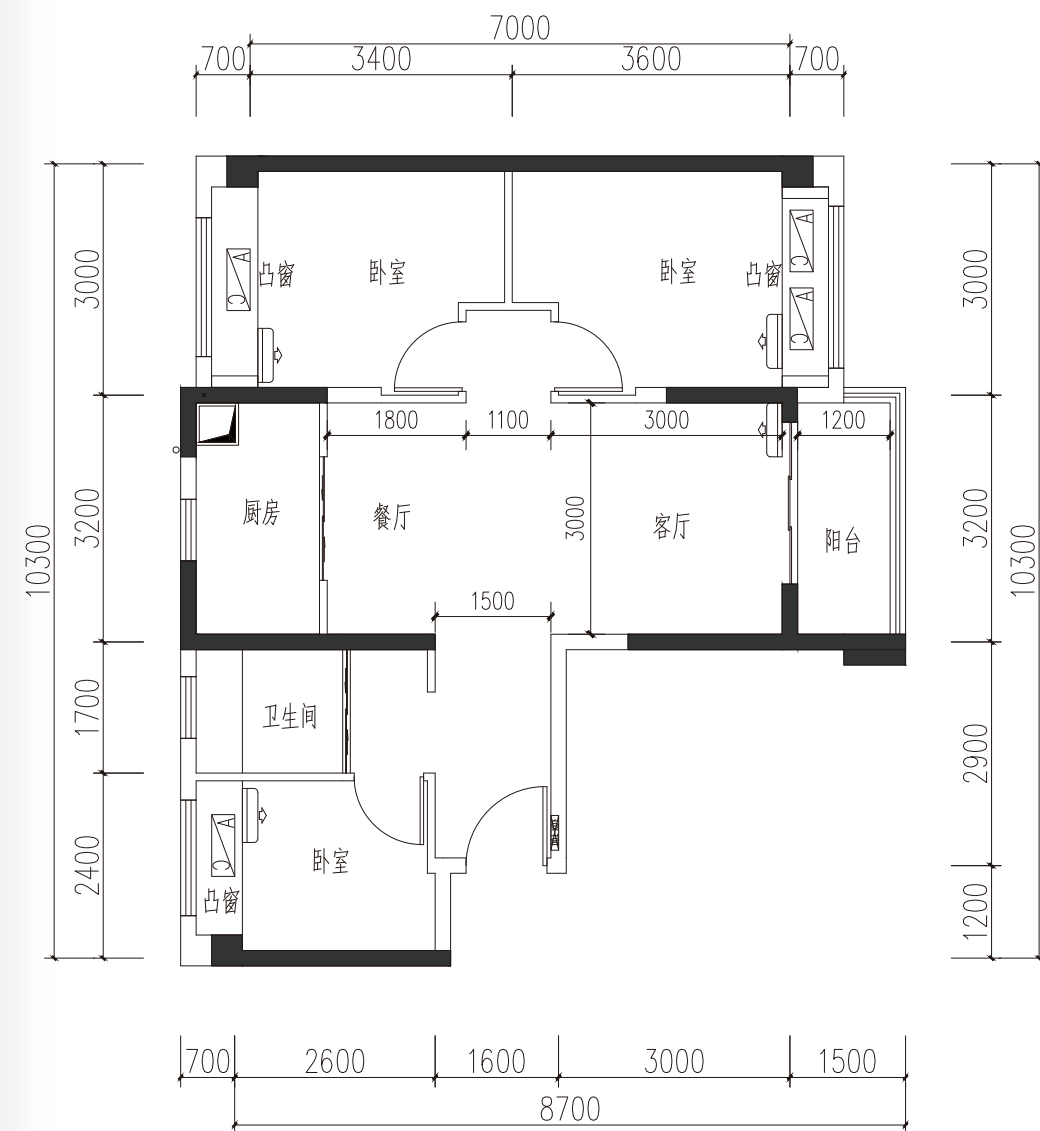
04户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积	建筑面积	实用率	套数
1栋一单元	04	3~30层	约64m ²	约86m ²	74.37%	28

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，空间分割、门窗/管井形态位置均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，局部结构、面积等存在略微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间为2022年11月。

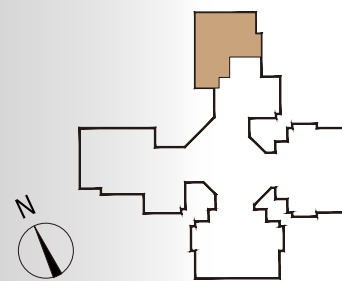
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为 mm）
- 户型平面图均不反映朝向；
- 户型平面示意图中的房间门以及厨卫门、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《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

05户型 | 3房2厅一卫 建筑面积约 86m²



楼栋及户型位置示意图



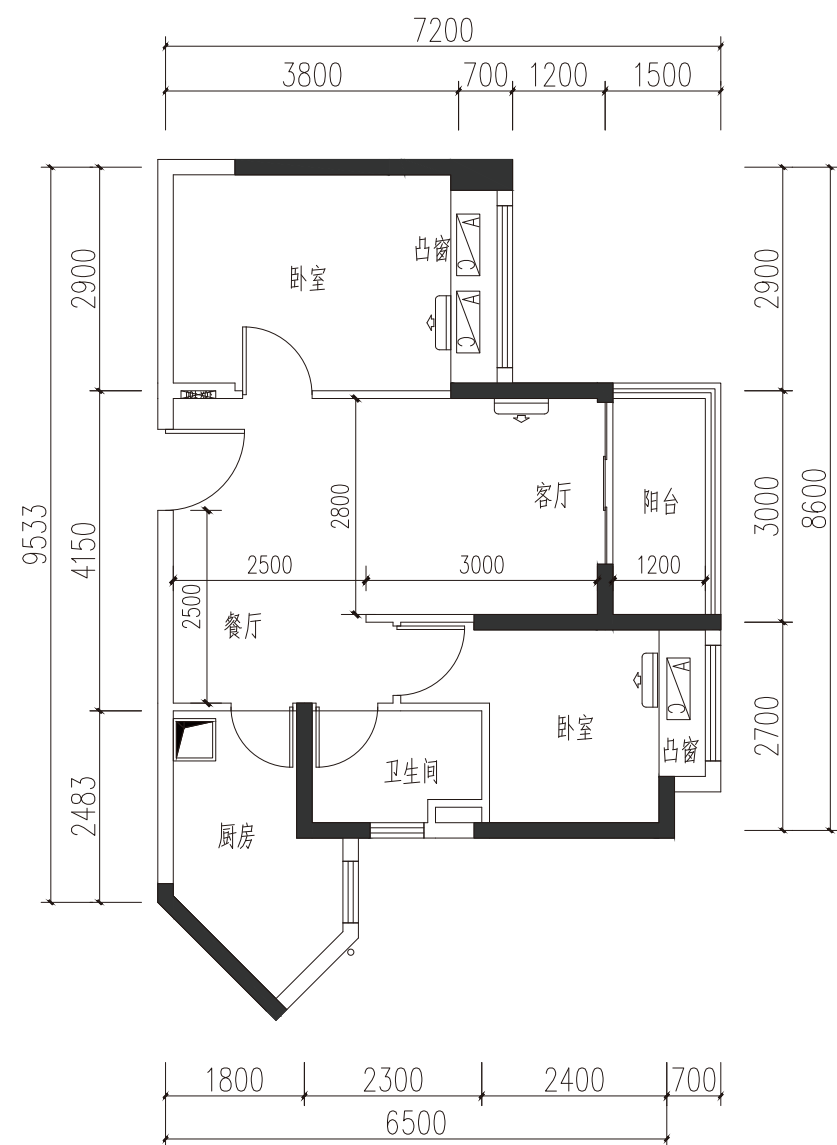
05户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积	建筑面积	实用率	套数
1栋一单元	05	3~30层	约64m ²	约86m ²	74.36%	28

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，空间分割、门窗/管井形态位置均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，局部结构、面积等存在略微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间为2022年11月。

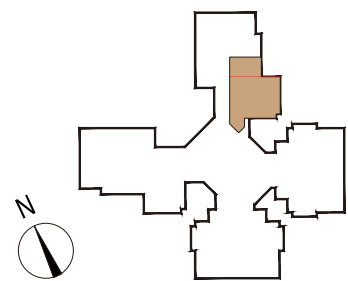
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为 mm）
- 户型平面图均不反映朝向；
- 户型平面示意图中的房间门以及厨卫门、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《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

06户型 | 2房2厅一卫 建筑面积约 70m²



楼栋及户型位置示意图



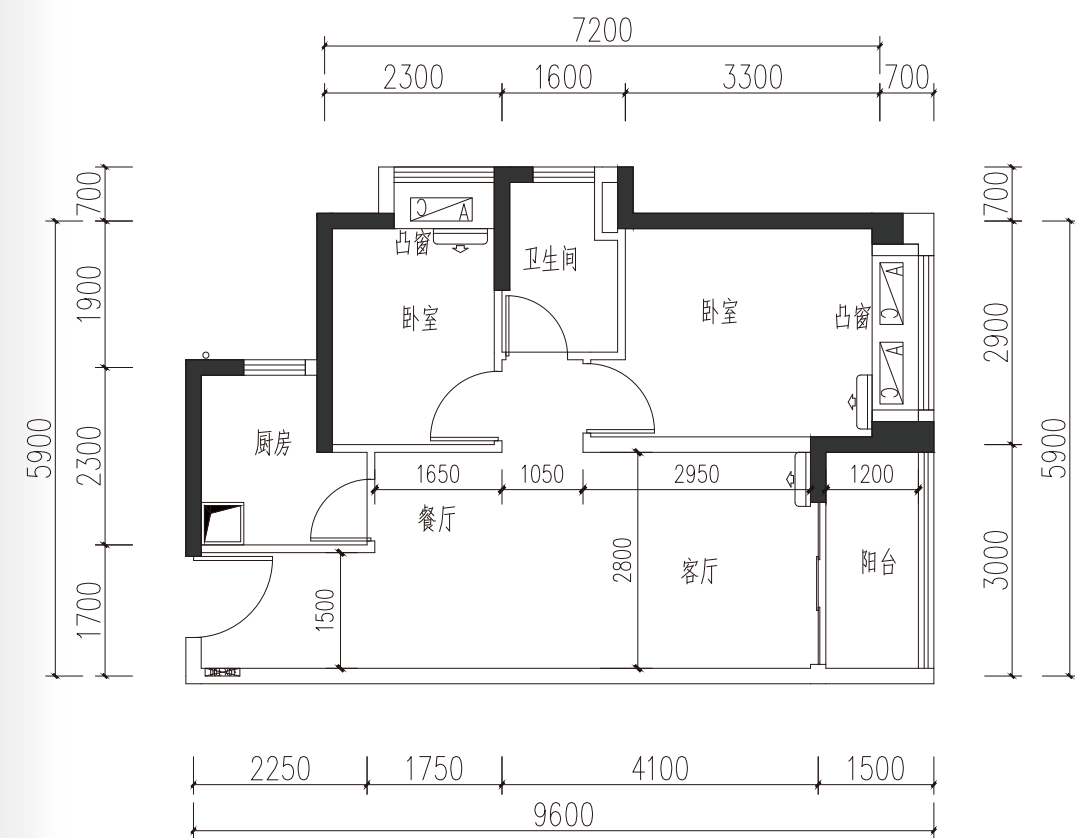
06户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积	建筑面积	实用率	套数
1栋一单元	06	3~30层	约52m ²	约70m ²	74.36%	28

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、空间分割、门窗/管井形态位置均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，局部结构、面积等存在略微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间为2022年11月。

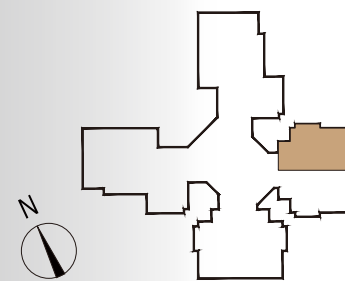
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为mm）
- 户型平面图均不反映朝向；
- 户型平面示意图中的房间门以及厨卫门、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《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

07户型 | 2房2厅一卫 建筑面积约 67m²



楼栋及户型位置示意图



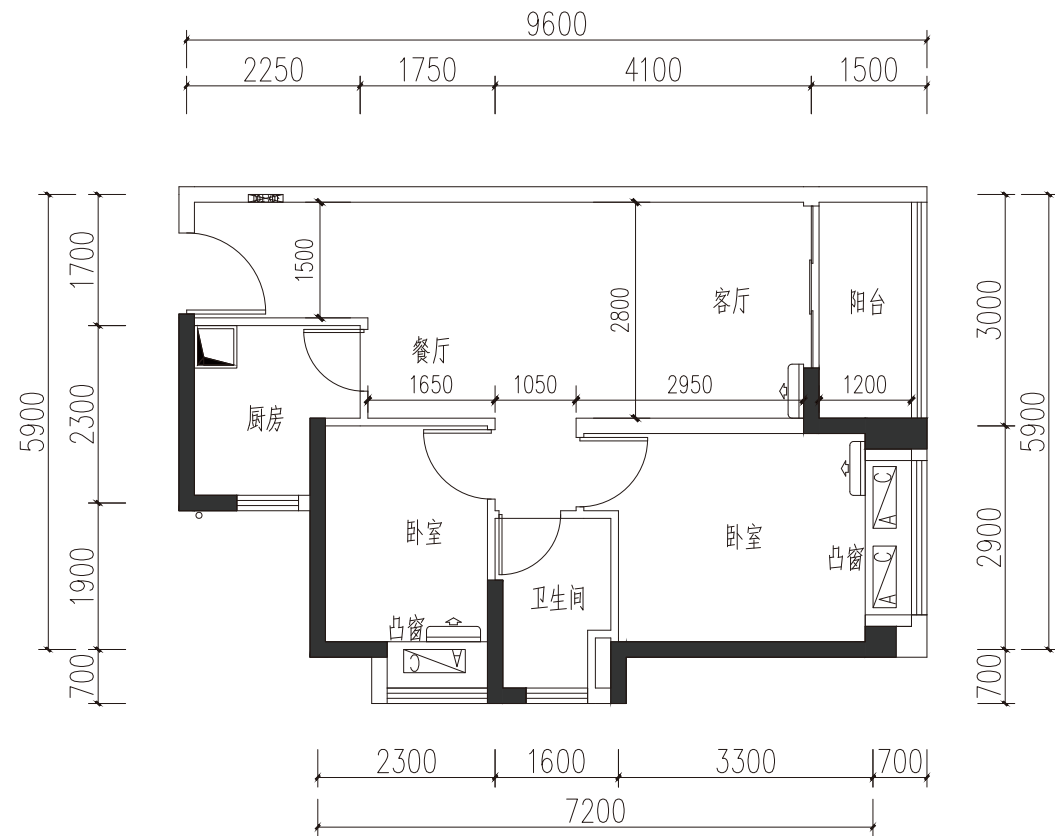
07户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积	建筑面积	实用率	套数
1栋一单元	07	3~30层	约50m ²	约67m ²	74.36%	28

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、空间分割、门窗/管井形态位置均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，局部结构、面积等存在略微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间为2022年11月。

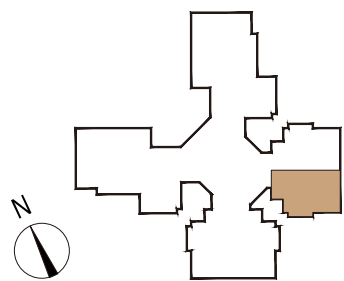
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为mm）
- 户型平面图均不反映朝向；
- 户型平面示意图中的房间门以及厨卫门、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《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

08户型 | 2房2厅一卫 建筑面积约 67m²



楼栋及户型位置示意图



06户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积	建筑面积	实用率	套数
1栋一单元	08	3~30层	约50m ²	约67m ²	74.36%	28

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、空间分割、门窗/管井形态位置均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等等差别，局部结构、面积等存在略微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间为2022年11月。

- 温馨提示**
- 图中标注尺寸为参考尺寸（单位为mm）
 - 户型平面图均不反映朝向；
 - 户型平面示意图中的房间门以及厨卫门、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《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

三、保利明玥澜岸花园红线内外风险提示

(一)项目红线外周边重要提示

- 1、紧邻项目地块的规划复兴路、规划龙勤路均为市政规划道路，未来实际路面标高、道路两侧景观方案、施工时间等以政府部门最终批复为准。未来施工期间可能会对业主(购房人)带来噪音、拥堵、扬尘等不利影响，道路建成后近路一侧可能存在噪音、震动、车辆灯光、废气、粉尘等影响。
- 2、项目所在地西侧有规划九年一贯制学校，西北侧、东侧、北侧规划有发展备用地及居住用地，后期运营不排除会对周边住户造成一定居住影响以及建设过程中的噪音影响。
- 3、项目西南面有规划绿地，南侧为坪山河绿带，具体实施以政府审批方案为准。
- 4、项目西地块西南角有14号线地铁隧道下穿通过，距项目东南方向1公里规划有深圳地铁14号线锦龙站，站点由政府主导规划建设中，建成及开通时间以政府发布通知为准。
- 5、项目南侧为坪山河河道和滨水景观带，后续不排除会有洪涝、蚊虫等问题，会对周边住户造成一定居住影响以及使用过程中的噪音影响。
- 6、本项目及周边现有在建、待建、更新的上述项目及其它项目(包括但不限于周边市政道路、开工建设区域、待更新开发区域等)，有可能对本项目产生噪音、扬尘、灯光、交通等影响；同时可能影响本项目物业的景观、采光等。
- 7、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。

(二)项目红线内重要提示

- 1、本项目内含约2020m²公共开放空间，以上场地24小时免费向所有市民开放，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。
- 2、本项目部分住宅楼栋每栋单元入口处均设置有雨棚，每栋架空层可能设置有地下室的送排风风口，可能对低层住户产生影响。
- 3、本项目住宅裙房均规划有餐饮商业，可能会对部分临近低层住户产生噪音影响。
- 4、本项目规划车位数2000辆，其中地面停车有160辆。
- 5、低楼层房源受裙房屋顶造型(女儿墙)等影响，住宅的架空层部分视野可能存在部分遮挡。
- 6、本项目东地块1栋一单元、二单元之间及3栋二单元西南侧分别有地下车库出入口；出入口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。
- 7、本项目所有楼栋的屋面层及裙房部分商业设置了泛光照明灯具，开启时可能对部分顶层和低层用户存在一定影响；西地块6栋一单元东北侧及东地块2栋北侧顶部立面安装有发光logo字，可能对相应住户存在一定影响。
- 8、本项目为满足节能要求东西向窗户需设置遮阳，可能对室内采光及室外观感存在一定影响。
- 9、本项目东地块1栋一单元三至三十层为安居型商品房，安居型商品房共用本项目全部公共设施、设备。
- 10、本项目东地块2栋四至三十三层为全年期自持租赁住房，自持租赁住房共用本项目公共设施、设备。
- 11、本项目西地块首层设置有移交政府的公交首末站，不排除会对周边住户造成一定影响。
- 12、本项目东地块3栋二单元首层设置有垃圾房，西地块6栋一单元首层设置有垃圾房，各栋单元入口均设有垃圾收集点，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，垃圾车进出时可能带来交通、噪音、气味等影响。
- 13、本项目东地块变配电房位于1栋一单元、3栋一单元、3栋二单元、5栋地下一层，西地块变配电房位于6栋一单元、6栋三单元地下一层。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。

14、本项目消防控制室位于5栋二层,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。

15、公共配套:幼儿园位于东地块4栋,靠近3栋二单元和5栋,可能会对本项目邻近房产产生包括但不限于噪音、视线及人流通行等影响。

16、社区老年人日间照料中心位于2栋的一层至三层,可能会对本项目邻近房产带来包括但不限于噪音、气味、交通等影响。

17、公交首末站位于西地块一层、社区健康服务中心位于6栋三单元的一层至二层,便民服务站位于6栋一单元的一层至二层,可能会对本项目邻近房产带来包括但不限于噪音、气味、交通、污染等影响。

18、发电机房:本项目发电机房在东地块5栋地下一层,且出地面位置设置有发电机房风井。发电机排烟道到屋顶排放。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、烟尘等影响。

19、物业服务用房:东地块物业服务用房位于1栋一单元二层,西地块物业服务用房位于6栋一单元二层。

20、车库出入口:西地块6栋一单元西侧及6栋二单元分别有地下车库出入口。出入口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。

21、本项目消防高位水池(箱)位于6栋一单元屋顶,消防水池(箱)及主泵房位于5栋地下一层。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。

22、本项目人防报警间位于6栋一单元屋顶。

23、本项目东地块生活水泵房位于1栋一单元地下二层。西地块生活水泵房位于6栋二单元地下二层。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。

24、本项目化粪池共7座,不排除会对周边住户造成一定的异味及环境影响。

25、本项目东地块5栋东南侧、3栋二单元西南侧有消防车出入口。

26、本项目1栋一单元与5栋之间、1栋一单元与3栋一单元之间有人行出入口。

27、部分同户型住宅电气、给排水点位有所不同,最终以实际交付为准。

28、本项目各层有多个地下室进、排风井和风机,有人防出入口,不排除对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

29、本项目商业有烟道到屋顶排放,裙房屋面有部分水平商业烟道,屋顶设备(商业成品烟道及风机)不排除对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

30、本项目西地块6栋一单元、三单元16层、31层为避难层;本项目6栋1单元和6栋3单元分别在屋顶及避难层设置了航空障碍灯。

31、1栋一单元06户与电梯相邻。

32、各栋裙房商业屋面均为上人屋面,公共配套屋面均为不上人屋面。

33、各栋裙房及塔楼有种植屋面,不排除对周边住户造成一定的异味、蚊虫及环境影响。

34、同一种户型的不同单位的阳台、门窗、通道、剪力墙的厚度/尺寸/位置等可能不同,同一户型的外立面装饰线条、室外公共空间可能因所在楼栋位置不同而有所差异,以买卖双方签订的最终签订的合同及实际交付为准。

35、相同户型因建筑立面、楼栋、单元、楼层、管线布置等差异,局部结构、梁柱尺寸、朝向、面积、视线等可能有所不同。

36、不同户型的外立面及阳台涂料颜色及质感根据设计分色有所差异,以实际交付为准。

37、因结构设计需要,相同户型部分楼层结构截面及尺寸、排气道截面及尺寸略有不同,以买卖双方最终签订的合同和实际交付为准。

38、本项目户内部分位置有内保温层,墙体完成面厚度会有所差异,最终以实际交付为准。

39、本项目效果图、模型及多媒体仅作为本项目效果示意,与实景可能存在一定差异,以实际交付为准。

40、本项目部分景观、小品及构造物等可能与设计方案和沙盘展示内容存在差异,以实际交付为准。本项目选用的石材和木饰面等,实际使用时可能会与现场展示空间样品有颜色深浅和纹理的差异,最终以实际交付为准。

41、本项目架空绿化用于公共休闲等用途,不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。

本项目在制定售价时,已综合考虑以上各种不利因素的影响,请买受人在购买前仔细比对后谨慎选择;以上红线内因素,在履行了必要的法定程序后,可能发生调整,开发商不承担违约责任,买受人承诺不以此为由向卖方提出权利主张,但合同另有约定的除外。

(三) 楼体结构及装修提示

1、请注意上下左右相邻户型不能打通,营销中心展示的户型图纸仅做参考,最终以政府部门批准的法律文件及《深圳市安居型商品房买卖合同》及其补充协议为准。该图纸标示的黑色部分为承重墙,装修时不允许更改及破坏。

2、不同单位的客厅阳台、生活阳台、楼栋公摊等,由于位置不同,形状、面积、地面标高可能存在一定的差异,面积计算方式亦会有所不同,具体以政府部门批准的法律文件及《深圳市安居型商品房买卖合同》及其补充协议为准。

3、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。

4、给排水管道、消防立管及燃气管道未经消防部门、燃气公司及管理处允许不得私自更改;所有花池、露台、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的更改都必须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,如卫生间、厨房等,须自行补做防水,并做闭水试验。

5、本项目所有户型均为精装交楼,不可提出个性化或装修要求,购买时请注意。

6、本项目因结构设计需要,部分楼层结构截面及尺寸、烟道截面及尺寸略有不同,与样板房展示可能有差异。

备注:红线外特别提示公示由本公司根据2022年6月所获取的项目周边现状和政府规划等情况整理而来,未必包含全部信息及可能造成的影响,具体以政府规划为准。本公司在制定销售价格时,已充分考虑到以上因素对房屋可能造成的不利影响。以上信息,基于政府批准的规划及设计方案,因规划和设计方案需调整而导致信息的变化的,以最终政府批准的规则及设计方案为准,后续开发的不利因素,及相关因素变动,恕不另行公示。由于受条件限制,我司难以列举本项目红线内外及房屋设计效果的所有状况,请购买人在购买前仔细比较,慎重决定。我司保留对本《保利明玥澜岸花园红线内外风险提示》修改的权利,敬请留意。

(四) 特别提示

1、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;根据买卖合同补充协议的约定,规划的停车场、停车位等建筑物、构筑物的所有权归开发商所有。阁下同意委托卖方或物业管理公司对小区内广告位及外立面墙体进行管理并获取收益,并同意该收益用于物业管理公司为本项目提供优质物业服务。

2、阁下如为贷款购买本项目的,在签署《保利明玥澜岸花园销售风险提示》时,须对自己在银行等方面的个人信用做出承诺,确定不会因个人不良信用记录而被银行拒绝办理信贷业务,如果因为信用方面被银行拒绝办理信贷,阁下会以其他渠道按照合同约定期限交纳购房合同约定的全部款项,否则,阁下愿意按合同约定承担违约责任及赔偿开发商的损失。

3、阁下认同在不同期间的促销优惠活动可能会有所不同,阁下接受签署《深圳市房地产认购书》时已经获取的优惠条件。

4、因建筑场地、立面效果,同一户型在不同的位置,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》及其补充协议为准。

5、由于条件限制,我公司无法穷尽项目红线内外所有规划及现状告知。如出现其内容与相关法律法规及实际情况不一致的情形,应以买卖合同双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。请在购买前仔细查看周边的环境并仔细对比后谨慎决策;

6、项目红线外环境因素信息为我司根据项目周边现状、政府公开规划文件等渠道搜索获悉，仅做告知，不对此保证，也不作为销售承诺，其将来有可能发生变化，非我司所能控制，届时不再另行通知，一切以政府最终规划为准；

7、对以上提及以及其它未提及对未来居住、生活等可能存在的影响因素，我公司在定价过程中已作充分考量并在价格中予以充分体现；

8、本项目售价已充分考虑不利因素对每套房造成的不同程度的影响；

9、在本项目营销中心及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。

10、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《深圳市安居型商品房买卖合同》及其补充协议约定为准。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。

11、本项目营销期间营销中心、样板房、看楼通道等销售区域相关布置为营销情景展示，非交付标准，具体以政府批准的规划、《深圳市安居型商品房买卖合同》约定及实际交付为准。

12、本项目单套户型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》及其补充协议为准，本项目所有样板房的设计与施工做法不作为交楼标准(除非开发商明示作为交楼标准)，购买时请注意。

13、关于合同取得的提示：在阁下签订《深圳市安居型商品房买卖合同》及其补充协议及银行按揭贷款合同后，开发商和银行需要对阁下签订的合同向政府相关部门办理备案、鉴证及抵押登记手续，需要时间较长，阁下不能立刻取得合同原件或复印件，请阁下充分预估备案、鉴证及抵押登记时间。

14、如果买方需要办理银行按揭贷款以支付购房款，则买方必须在卖方(开发商)指定的银行办理按揭贷款。(指定的按揭银行如有增加或减少，以开发商通知为准)。

15、本项目屋面只能从各自楼进入，互不连通，购买时请注意。

(五)其他注意事项

1、本项目总平面图是根据规划部门批准的总体规划编制，仅作为本项目规划效果图，可能与实际情况存在差异，本项目总平面图以政府部门审批的规划方案 and 实际交付现状为准。

2、本项目规划布局与日照、风向等节能环保指标均符合国家设计规范标准，个别单位景观、视野、通风与采光可能因位置不同而有所差异，开发商在相应单位销售价格方面均有所考虑。

3、在本项营销中心及销售资料中展示的总平图、沙盘模型、区域模型图等，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、本项目的销售广告、宣传资料、售楼书以及任何其他形式的宣传广告资料，仅作为要约邀请及装修效果示意，非交付标准，具体以政府准批规划、《深圳市安居型商品房买卖合同》及其补充协议约定及实际交付为准。但我司就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立及房屋价格的确定有重大影响的除外。

5、本项目营销期间营销中心、样板房、看楼通道等销售区域相关布置为营销情景展示，非交付标准，具体以政府批准规划、《深圳市安居型商品房买卖合同》及其补充协议约定及实际交付为准。

6、开发商工作人员会向购房人介绍项目信息，但由于口头语言的局限，买卖双方的权利义务最终以《深圳市安居型商品房买卖合同》及其补充协议约定为准。

7、由于受条件限制，开发商难以列举本项目红线内外的所有情况，请购房人在购买前仔细比较，慎重决定。

四、保利明玥澜岸花园住宅户型差异提示

楼层	户型	客厅、餐厅	主卧	卧室一（安全屋）	卧室二
3层	01	1.入户门旁边有管井门； 2.户内强弱电箱位于玄关处； 3.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台； 4.客厅阳台门采用三轨三扇，增大开启面积。 5.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 6.客厅与卫生间设置一段过渡空间，但无法完全避开视线，过渡空间与客厅交接处有梁凸出； 7.厨房窗设置于凹槽内，可能与邻近住户有对视情况； 8.卫生间窗户有遮阳板	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面； 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方； 3.主卧门处有结构梁外露； 4.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 5.凸窗处有0.2m墙垛凸出墙面； 6.主卧衣柜处100mm内墙一侧有梁突出墙面； 7.窗户有遮阳板	1.空调外机位于凸窗上面； 2.窗外有遮阳板； 3.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 4.卧室衣柜处100mm内墙一侧有梁突出墙面； 5.卧室外窗与邻近住户较近，可能有视线干扰； 6.卧室挨着人防楼梯间的屋面，可能会有溅水、视线、噪音等影响	
	02	1.入户门旁边有管井门； 2.户内强弱电箱位于玄关处； 3.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台； 4.客厅阳台门采用三轨三扇，增大开启面积。 5.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 6.客厅与卫生间设置一段过渡空间，但无法完全避开视线，过渡空间与客厅交接处有梁凸出； 7.厨房窗设置于凹槽内，可能与邻近住户有对视情况； 8.卫生间窗户有遮阳板； 9.厨房挨着物业管理用房的屋面，可能会有溅水、视线、噪音等影响	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面； 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方； 3.主卧门处有结构梁外露； 4.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 5.凸窗处有0.2m墙垛凸出墙面； 6.主卧衣柜处100mm内墙一侧有梁突出墙面； 7.窗户有遮阳板	1.空调外机位于凸窗上面； 2.窗外有遮阳板； 3.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 4.卧室衣柜处100mm内墙一侧有梁突出墙面； 5.卧室外窗与邻近住户较近，可能有视线干扰； 6.卧室挨着物业管理用房的屋面，可能会有溅水、视线、噪音等影响	
	07	1.入户门旁边有管井门； 2.户内强弱电箱位于玄关处； 3.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台； 4.客厅阳台门采用三轨三扇，增大开启面积。 5.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 6.客厅与卫生间设置一段过渡空间，但无法完全避开视线，过渡空间与客厅交接处有梁凸出； 7.厨房窗设置于凹槽内，可能与邻近住户有对视情况； 8.卫生间窗户有遮阳板	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面； 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方； 3.主卧门处有结构梁外露； 4.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 5.凸窗处有0.2m墙垛凸出墙面； 6.主卧衣柜处100mm内墙一侧有梁突出墙面； 7.窗户有遮阳板； 8.主卧挨着风井顶板，会有溅水、噪音等影响	1.空调外机位于凸窗上面； 2.窗外有遮阳板； 3.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 4.卧室衣柜处100mm内墙一侧有梁突出墙面； 5.卧室外窗与邻近住户较近，可能有视线干扰	
	08	1.入户门旁边有管井门； 2.户内强弱电箱位于玄关处； 3.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台； 4.客厅阳台门采用三轨三扇，增大开启面积。 5.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 6.客厅与卫生间设置一段过渡空间，但无法完全避开视线，过渡空间与客厅交接处有梁凸出； 7.厨房窗设置于凹槽内，可能与邻近住户有对视情况； 8.卫生间窗户有遮阳板； 9.卫生间挨着人防楼梯的屋面，可能会有溅水、视线、噪音等影响	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面； 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方； 3.主卧门处有结构梁外露； 4.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 5.凸窗处有0.2m墙垛凸出墙面； 6.主卧衣柜处100mm内墙一侧有梁突出墙面； 7.窗户有遮阳板	1.空调外机位于凸窗上面； 2.窗外有遮阳板； 3.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 4.卧室衣柜处100mm内墙一侧有梁突出墙面； 5.卧室外窗与邻近住户较近，可能有视线干扰 6.卧室挨着人防楼梯的屋面，可能会有溅水、视线、噪音等影响	
	03	1.入户门对着消防柱； 2.户内强弱电箱位于玄关处； 3.客厅阳台门采用三轨三扇，增大开启面积。 4.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 5.客厅与卫生间设置一段过渡空间和墙体遮挡，但无法完全避开视线； 7.厨房与卫生间窗设置于凹槽内，可能与邻近住户有对视情况； 8.厨房、卫生间挨着物业管理用房的屋面，可能对视线、噪音产生一定影响	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面； 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方； 3.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 4.主卧100mm内墙一侧有梁突出墙面； 5.窗户有遮阳板； 6.主卧挨着物业管理用房的屋面，可能对视线、噪音产生一定影响	1.卧室门外有结构梁及外露； 2.空调外机位于凸窗上面； 3.窗外有遮阳板； 4.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 5.卧室衣柜处100mm内墙一侧有梁突出墙面； 6.局部墙与结构墙厚度不同，会突出线角	

楼层	户型	客厅、餐厅	主卧	卧室一（安全屋）	卧室二
3层	06	1.入户门对着消防栓； 2.户内强弱电箱位于玄关处； 3.客厅阳台门采用三轨三扇，增大开启面积。 4.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 5.客厅与卫生间设置一段过渡空间和墙体遮挡，但无法完全避开视线； 7.厨房与卫生间窗设置于凹槽内，可能与邻近住户有对视情况；	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面； 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方； 3.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 4.主卧100mm内墙一侧有梁突出墙面； 5.窗户有遮阳板	1.卧室门外有结构梁及外露； 2.空调外机位于凸窗上面； 3.窗外有遮阳板； 4.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 5.卧室衣柜处100mm内墙一侧有梁突出墙面； 6.局部墙与结构墙厚度不同，会突出线角 7.卧室外窗与邻近住户较近，可能有视线干扰	
	04、05	1.户内强弱电箱位于玄关处； 2.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台； 3.客厅阳台门采用三轨三扇，增大开启面积。 4.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 5.客厅餐厅与过道交接处有梁凸出 8.厨房、卫生间窗户有遮阳板	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面； 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方； 3.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 4.凸窗处有0.2m墙垛凸出墙面； 5.窗户有遮阳板 6.局部墙与结构墙厚度不同，会突出线角	1.空调外机位于凸窗上面； 2.窗外有遮阳板； 3.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 4.局部墙与结构墙厚度不同，会突出线角； 5.卧室入户门处100mm内墙一侧有梁突出墙面	1.空调外机位于凸窗上面； 2.窗外有遮阳板； 3.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出
4-30层	01、02、07、08	1.入户门旁边有管井门； 2.户内强弱电箱位于玄关处； 3.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台； 4.客厅阳台门采用三轨三扇，增大开启面积。 5.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 6.客厅与卫生间设置一段过渡空间，但无法完全避开视线，过渡空间与客厅交接处有梁凸出； 7.厨房窗设置于凹槽内，可能与邻近住户有对视情况； 8.卫生间窗户有遮阳板	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面； 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方； 3.主卧门处有结构梁外露； 4.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 5.凸窗处有0.2m墙垛凸出墙面； 6.主卧衣柜处100mm内墙一侧有梁突出墙面； 7.窗户有遮阳板	1.空调外机位于凸窗上面； 2.窗外有遮阳板； 3.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 4.卧室衣柜处100mm内墙一侧有梁突出墙面； 5.卧室外窗与邻近住户较近，可能有视线干扰	
	03、06	1.入户门对着消防栓； 2.户内强弱电箱位于玄关处； 3.客厅阳台门采用三轨三扇，增大开启面积。 4.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 5.客厅与卫生间设置一段过渡空间和墙体遮挡，但无法完全避开视线； 7.厨房与卫生间窗设置于凹槽内，可能与邻近住户有对视情况	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面； 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方； 3.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 4.主卧100mm内墙一侧有梁突出墙面； 5.窗户有遮阳板	1.卧室门外有结构梁及外露； 2.空调外机位于凸窗上面； 3.窗外有遮阳板； 4.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 5.卧室衣柜处100mm内墙一侧有梁突出墙面； 6.局部墙与结构墙厚度不同，会突出线角； 7.卧室外窗与邻近住户较近，可能有视线干扰	
	04、05	1.户内强弱电箱位于玄关处； 2.客厅空调冷凝水管及冷媒管穿过阳台； 3.客厅阳台门采用三轨三扇，增大开启面积。 4.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 5.客厅餐厅与过道交接处有梁凸出； 6.厨房、卫生间窗户有遮阳板	1.主卧及客厅空调外机位于凸窗上面； 2.主卧空调冷凝水管穿过凸窗上方； 3.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 4.凸窗处有0.2m墙垛凸出墙面； 5.窗户有遮阳板； 6.局部墙与结构墙厚度不同，会突出	1.空调外机位于凸窗上面； 2.窗外有遮阳板； 3.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出； 4.局部墙与结构墙厚度不同，会突出线角； 5.卧室入户门处100mm内墙一侧有梁突出墙面	1.空调外机位于凸窗上面； 2.窗外有遮阳板； 3.外墙需做保温，局部墙体有保温材料凸出

其他说明

- 1、由于二层大堂层剪力墙与标准层厚度的不同，标准层01、02、03、04、05、06、07、08户型卫生间管井的立管需要在三层的卫生间沉箱进行局部转换；
- 2、01、02、03、04、07、08户型从电梯厅出来需通过一道防火门后到达入户门；
- 3、靠近市政道路，可能产生噪音影响；
- 4、二层大堂层送风、排风对三层局部户型可能会带来气味、噪音等影响；
- 5、二层大堂层设置了物业管理用房与人防楼梯，可能对邻近房产存在噪音影响；
- 6、3~30F的01、02、07、08户型入户门邻近管井门，3~30F的03、04、05、06户型邻近消防栓。