



2栋一单元
安居型商品房

2栋三单元
普通商品房

2栋四单元
普通商品房

2栋二单元
自持租赁住房

特别提示

本售房说明书作为买方购买特发香阅四季园安居型商品房并签订《深圳市安居型商品房买卖合同》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、装修标准、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 CATALOGUE

一、购房须知	PAGE 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	PAGE 03
(一) 简介	
(二) 住房交付标准	
(三) 安居型商品房布置平面图	
(四) 项目四至、公配及不利因素分布	
(五) 住房户型平面示意图	
三、特发香阅四季园安居型商品房购房现状及风险提示	PAGE 21
(一) 项目周边规划提示	
(二) 项目内规划提示	
(三) 其他可能影响的因素	
(四) 项目建筑结构及使用提示	
(五) 本项目周边配套教育设施提示	
(六) 特别提示	
四、各房号特殊说明	PAGE 28

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、特发香阅四季园安居型商品房是预售房，预计交付使用时间为2025年5月30日前。本项目安居型商品房的配售均价为26448.25元/平方米（按建筑面积计算，含装修），交付标准以《深圳市安居型商品房买卖合同》（下称“合同”或“安居型商品房买卖合同”）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：买方应在《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：买方应在签订《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，买方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、自安居型商品房买卖合同签订之日起满10年的，买方没有安居型商品房买卖合同约定的及相关法律法规规定的不受理取得住房完全产权申请的情况，并且没有安居型商品房买卖合同约定的回购情况的，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法律法规执行。

(三) 小区配套及权属

特发香阅四季园项目设置有幼儿园、物业服务用房、老年人日间照料中心、邮政所等配套设施，除物业服务用房产权属该物业管理区域全体业主所有外，其余配套设施的产权属政府所有并需移交政府，法律另有规定或本项目土地使用权出让合同另有约定的除外。

本项目建筑区划内，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

本项目依法以招标方式聘请深圳市特发服务股份有限公司对本项目进行前期物业管理服务，前期物业服务合同期限为2年，但前期物业服务期限未满、业主大会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

安居型商品房物业费收取标准为：住宅3.5元/平方米/月，商业6元/平方米/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。

(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，具体细节以实际交付为准。

2、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。

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。

二、项目情况说明

(一) 简介

特发香阅四季园安居型商品房位于深圳市龙岗区南湾街道景瀚路5号。特发香阅四季园项目总建筑面积约87619.79平方米，其中公共配套建筑面积约2940.76平方米，住宅建筑面积约54277.49平方米(含安居型商品房建筑面积约13575.60平方米，自持租赁住房建筑面积约11508.47平方米，普通商品房建筑面积约29193.42平方米)，商业建筑面积约4386.88平方米。本项目土地使用年限为70年（2021年11月1日起至2091年10月31日止）。

本项目规划建设有31层安居型商品房，为2栋一单元，本次销售的安居型商品房总套数为180套，其中建筑面积约69平方米的两房住宅120套，建筑面积约88平方米的三房住宅60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

序号	房间	项目名称	装修标准
户内交付标准			
1	客餐厅	地面	地砖（冠珠）
2		脚踢	瓷砖（冠珠）
3		墙面	乳胶漆（立邦）
4		天棚面	乳胶漆（立邦）
5		阴角线	面饰乳胶漆（立邦）
6		入户门	木质隔热防火门（芳大）
7		灯具	LED吸顶灯（三雄极光）
8		插座	安全型（罗格朗）
9		开关	大面板开关（罗格朗）
10		网络接口	2个，电视背景墙和沙发侧面布置（罗格朗）
11	卧室	地面	木纹地砖（冠珠）
12		脚踢	瓷砖(冠珠)
13		墙面	乳胶漆(立邦)
14		天棚面	乳胶漆(立邦)
15		阴角线	面饰乳胶漆(立邦)
16		室内门	定制成品户内门及门套(江山欧派)
17		灯具	LED吸顶灯(三雄极光)
18		插座	安全型(罗格朗)
19		开关	大面板开关(罗格朗)
20	厨房	地面	地砖(冠珠)
21		墙面	墙砖(冠珠)
22		天棚面	铝扣板(佳得利)
23		门	铝合金玻璃门 (/)
24		灯具	LED吸顶灯（三雄极光）
25		插座	安全性（罗格朗）
26	开关	大面板开关（罗格朗）	
27	卫生间	地面	地砖（冠珠）
28		墙面	墙砖（冠珠）
29		天棚面	铝扣板吊顶（佳得利）
30		室内门	铝合金玻璃门 (/)
31		玻璃镜	镜柜 (/)
32	灯具	三合一(排风照明浴霸)（欧普）	

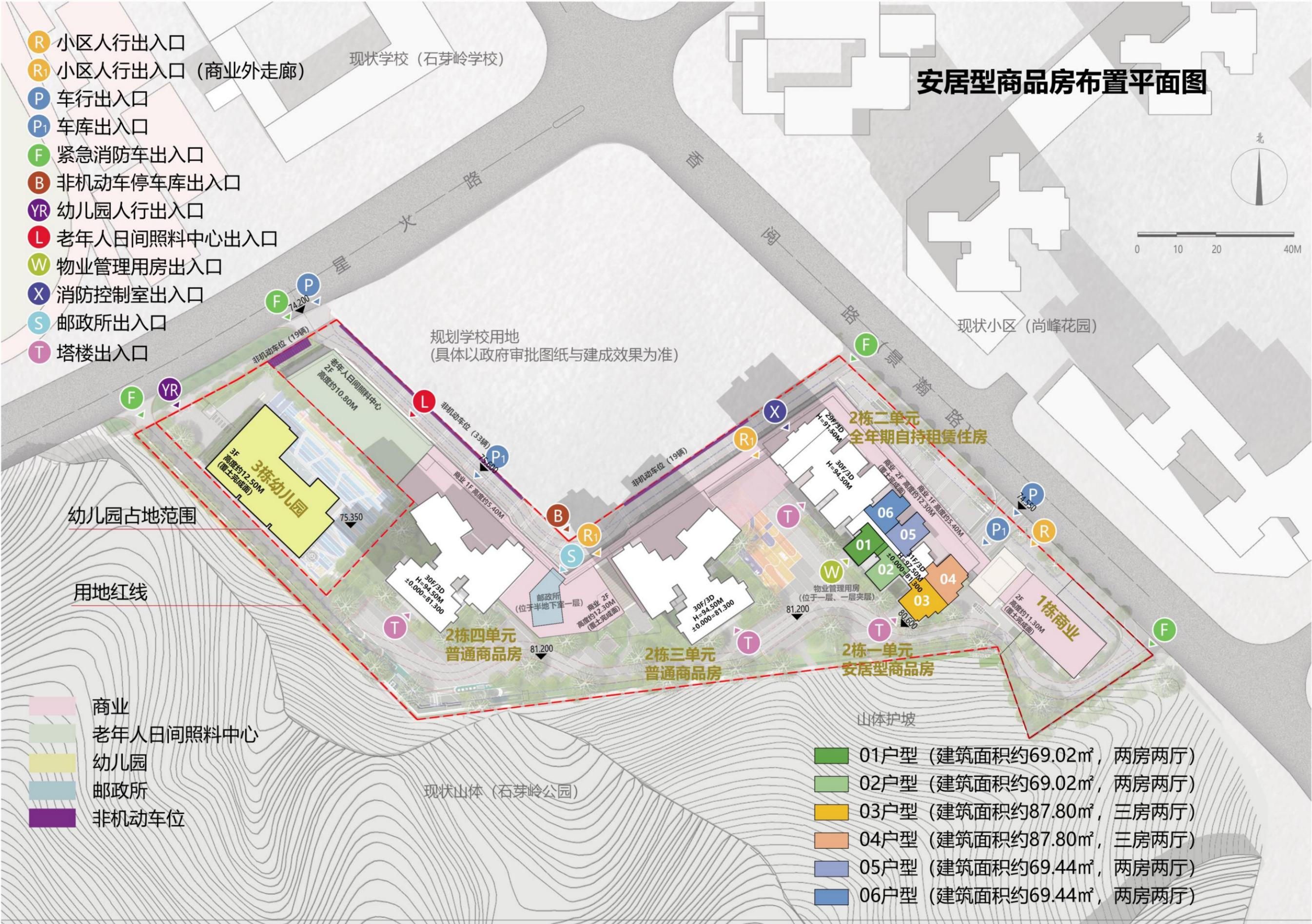
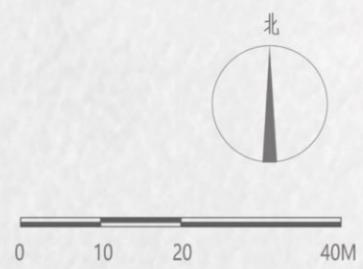
序号	房间	项目名称	装修标准
户内交付标准			
33	卫生间	插座	防水安全性（罗格朗）
34		开关	大面板开关（罗格朗）
35		排气扇	三合一已包含此功能（欧普）
36		洗手盆	陶瓷盆（科勒）
37		排便器	陶瓷坐便器（科勒）
38		水龙头	合金冷热水龙头，配套下水管件(科勒)
39		花洒	合金冷热水龙头，花洒组合(科勒)
40		阀门	合金(/)
41		地漏盖	不锈钢(科勒)
42	阳台	地面	地砖(冠珠)
43		脚踢	瓷砖(冠珠)
44		灯具	LED吸顶灯(三雄极光)
45		开关	大面板开关(罗格朗)
46		晒衣架	304不锈钢(/)
47		插座	防水安全性(罗格朗)
48		水龙头	合金水龙头(科勒)
49		地漏盖	不锈钢(科勒)
公共区域交付标准			
50	电梯间走廊	楼地面	地砖(冠珠)
51		墙面	墙砖(冠珠)+金属踢脚线(/)
52		天棚面	石膏板吊顶面饰乳胶漆(立邦)

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、砂浆抹面等）；
- （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）塔楼楼梯间，前室，走道的部分位置按国家消防规范设置了室内消火栓、设备管井；
- （5）本楼栋标准层为封闭式前室和走道，不设开窗；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；
- （6）安居型商品房住宅塔楼各户型套内采用外墙内保温，保温厚度约为3厘米左右（以实际交付为准）；
- （7）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；
- （8）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采用装配式设计，部分外立面凸窗采用预制凸窗（对应的空调机位深度比现浇凸窗少约8厘米），部分楼板采用预制叠合板组装而成；居住楼层外墙采用混凝土浇筑而成；户内非承重分隔墙为预制隔墙或砌筑墙体组成；
- （9）住户如需对非承重分户墙、住户与公共区域之间非承重墙体等墙体实施破坏性作业时(包括但不限于打钉、穿孔、埋线等)，需要事先咨询物业公司意见，取得允许后方可施工。同时，非承重预制隔墙可能在隔音及抗震性能等方面欠佳，由此对相邻住户或公共部位产生影响而造成一切纠纷由该住户自行负责。

安居型商品房布置平面图

- R 小区人行出入口
- R₁ 小区人行出入口 (商业外走廊)
- P 车行出入口
- P₁ 车库出入口
- F 紧急消防车出入口
- B 非机动车停车库出入口
- YR 幼儿园人行出入口
- L 老年人日间照料中心出入口
- W 物业管理用房出入口
- X 消防控制室出入口
- S 邮政所出入口
- T 塔楼出入口



- 商业
- 老年人日间照料中心
- 幼儿园
- 邮政所
- 非机动车位

- 01户型 (建筑面积约69.02㎡, 两房两厅)
- 02户型 (建筑面积约69.02㎡, 两房两厅)
- 03户型 (建筑面积约87.80㎡, 三房两厅)
- 04户型 (建筑面积约87.80㎡, 三房两厅)
- 05户型 (建筑面积约69.44㎡, 两房两厅)
- 06户型 (建筑面积约69.44㎡, 两房两厅)



项目四至、公配及不利因素

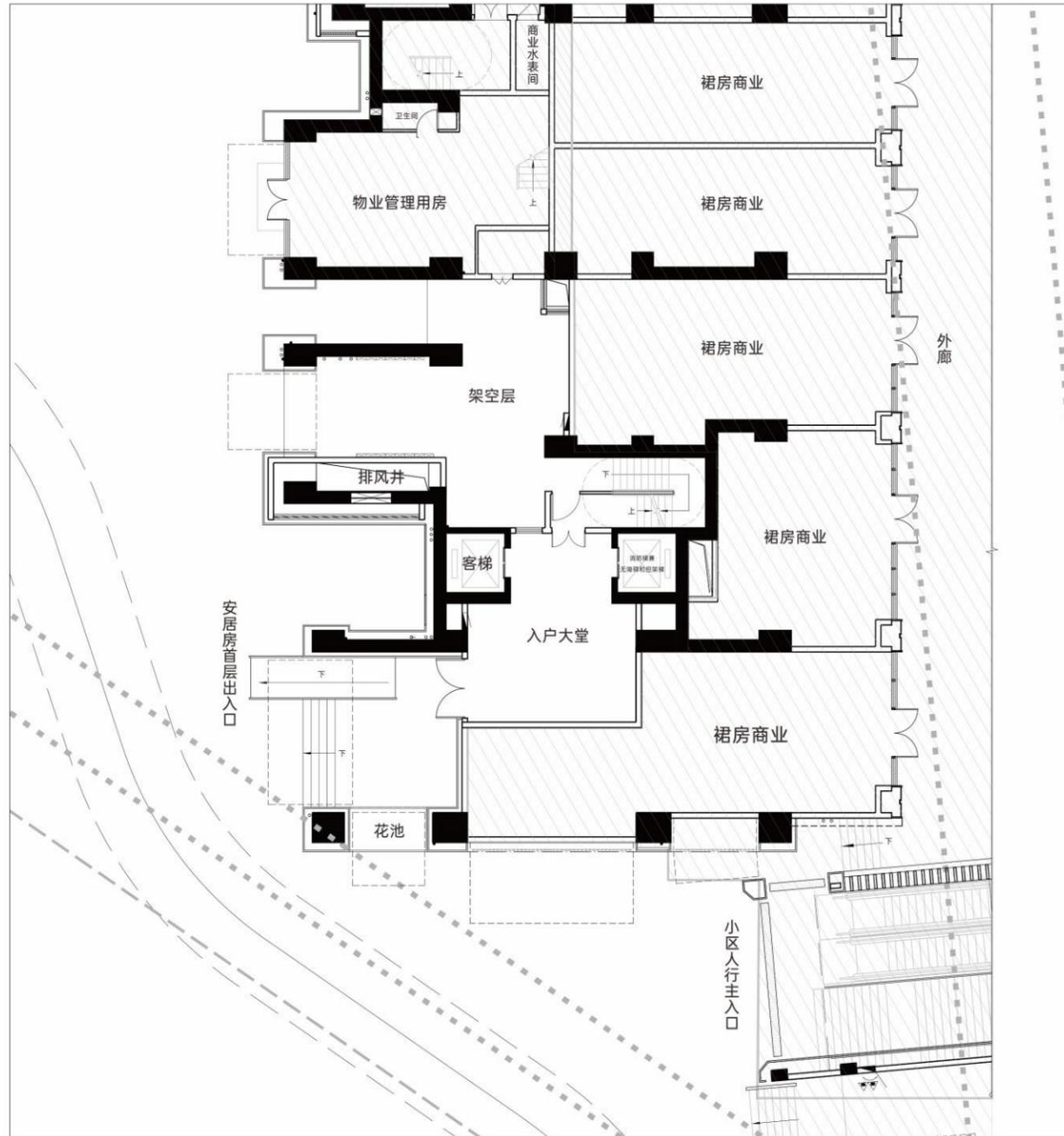
- A 幼儿园
- B 物业管理用房
- C 垃圾收集点(半地下室)
- C1 垃圾收集点(地面)
- D 商业卫生间
- E 消防控制室
- F 幼儿园厨房排油烟井(屋顶)
- G 商业排油烟井(屋顶)
- H 发电机排油烟井(屋顶)
- I 化粪池
- J 非机动车停车库(半地下室)
- J1 非机动车位(地面)

- 商业
- 老年人日间照料中心
- 幼儿园
- 物业管理用房
- 邮政所
- 非机动车位
- 2栋一单元安居型商品房户型

- ◀ 小区人行出入口
- ▶ 小区人行出入口(商业外走廊)
- ▶ 机动车出入口

- ST 信号塔
- RD 弱电机房(地下一层)
- PY 自然排烟窗
- M 卫生间排风井
- AC 屋面预留空调机位
- U 变配电房(地下一层)
- V 隔油池(地下一层)
- W 消防高位水池(屋顶)
- P 消防水泵房(地下一层)
- R 发电机房(地下一层)
- Q 生活水泵房(地下二层)
- S 公共开关房(地下一层)
- T 燃气调压箱
- K 地下室进、排风井
- L 人防报警间(屋顶)
- N 人防楼梯
- O 消防水池(屋顶)

首层平面结构布局图 (2栋一单元)



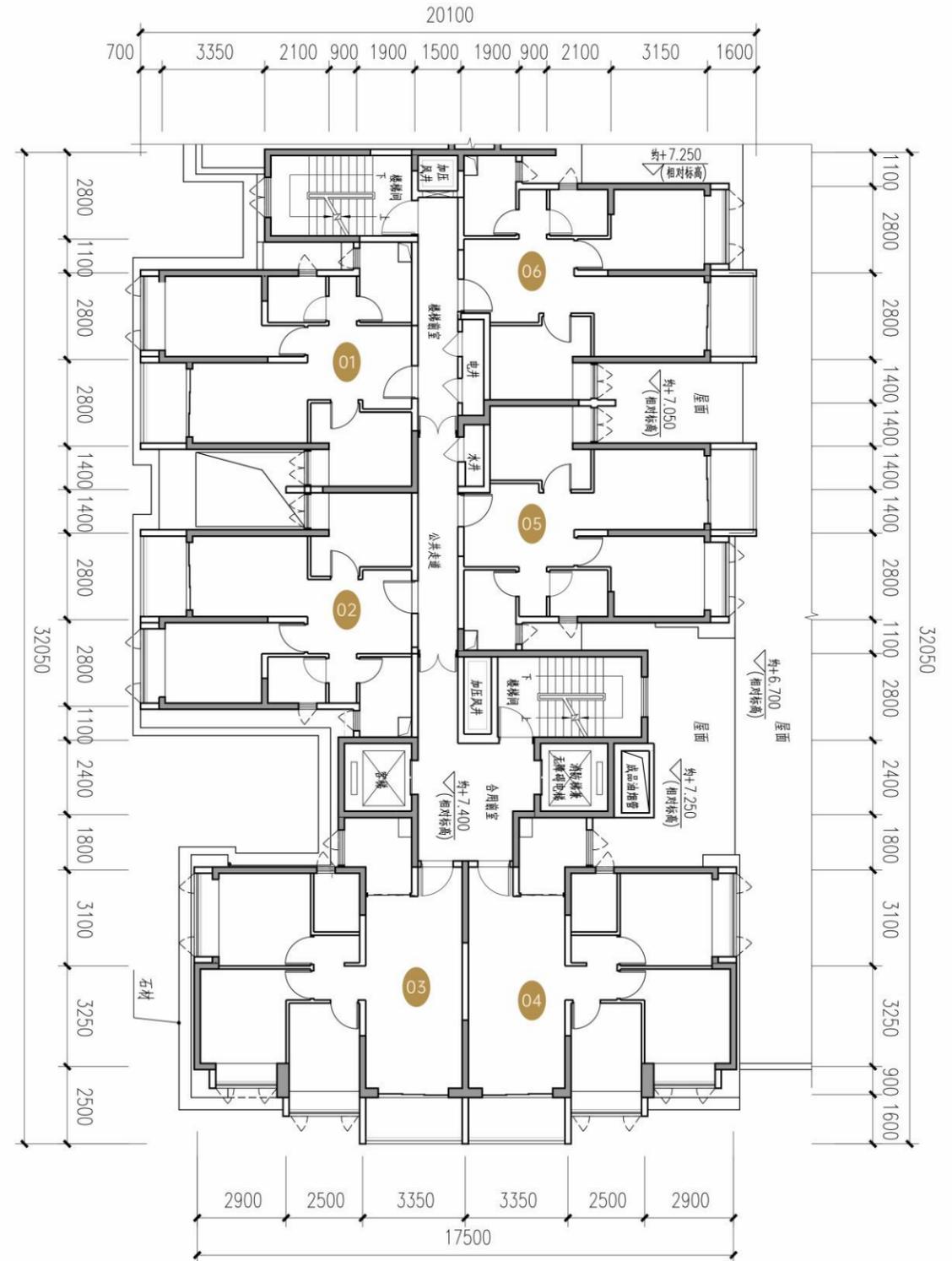
温馨提示

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: 本示意图仅为设计示意, 相关尺寸均为约数且为设计尺寸, 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, 出卖人对此不做承诺。

2层平面户型布局图 (2栋一单元)

2层各户型外围有不可上人露台、结构板等构件、幕墙造型等, 可能对住户造成一定影响

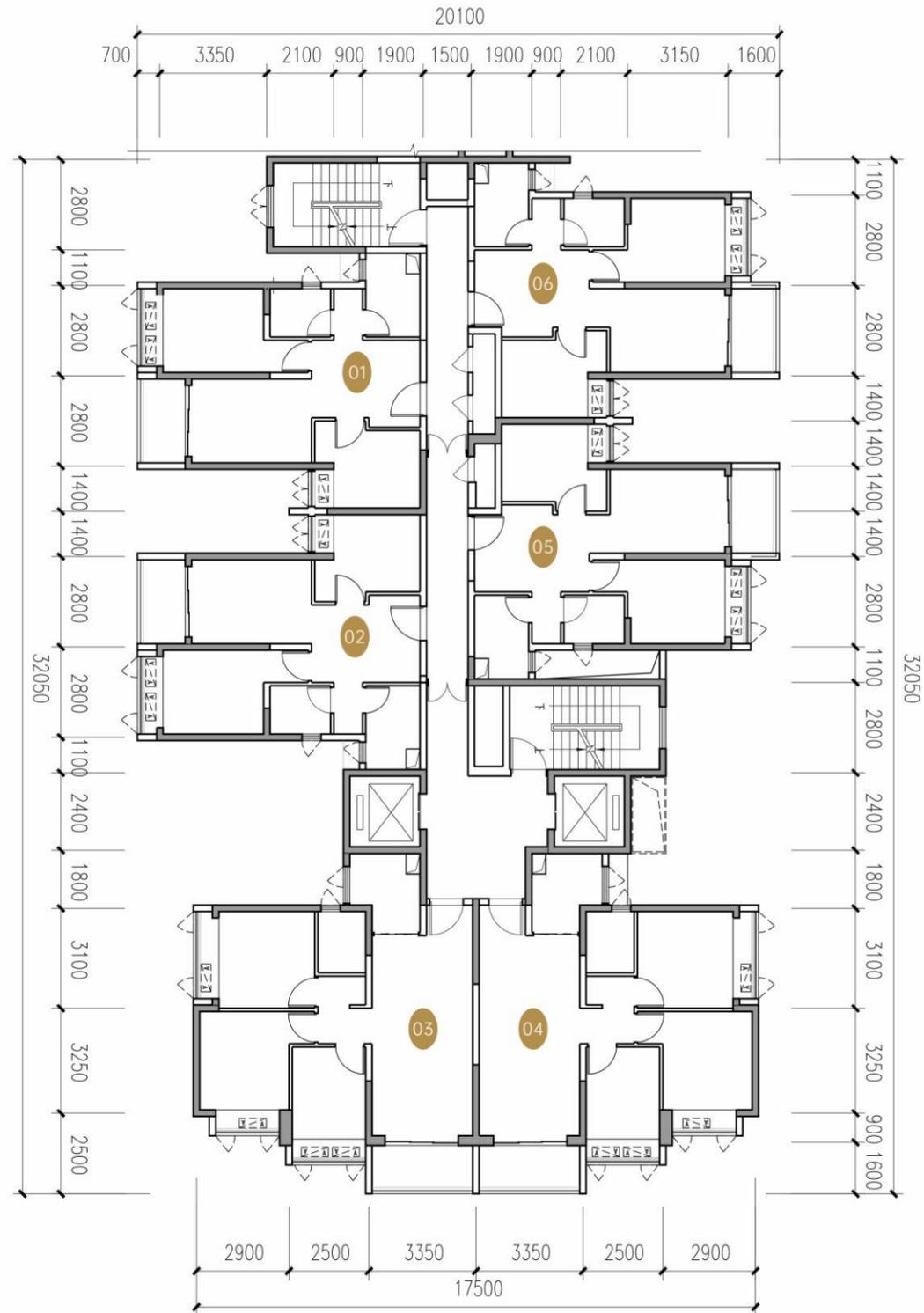


温馨提示

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。

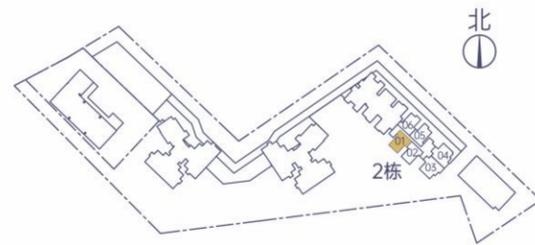
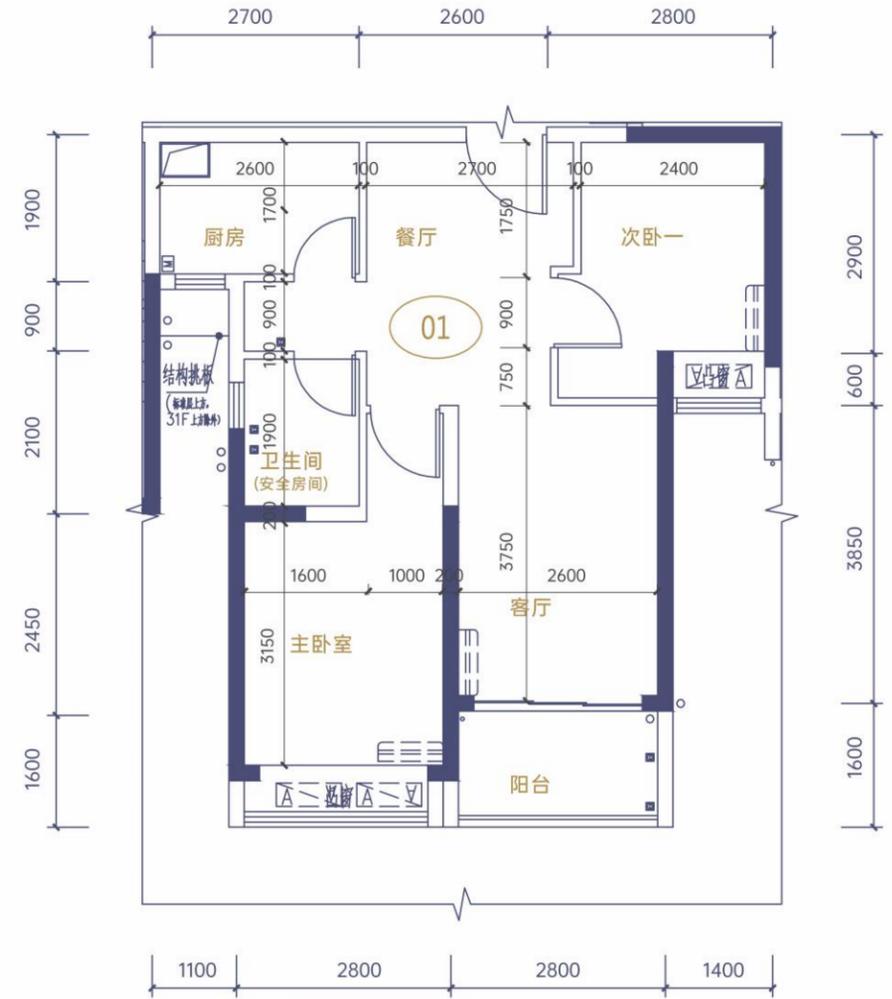
备注: 本示意图仅为设计示意, 相关尺寸均为约数且为设计尺寸, 仅供参考, 不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异, 出卖人对此不做承诺。

3层-31层平面户型布局图 (2栋一单元)



01户型 | 建筑面积约69.02m²两房两厅一卫

户型分布: 2栋1单元2-31层



楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
2栋一单元	01	2-31	约51.96m ²	约69.02m ²	30	75.28%

本户型图及相关内容仅为要约邀请, 户型仅作示意及购房参考, 不属于交付标准, 实际交付标准及交付房屋状况以政府部门审批的设计文件及安居型商品房买卖合同为准。

温馨提醒

- 1、图中标注尺寸均为约数, 且为设计尺寸, 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, 不属于交付标准。
- 2、户型平面图均不反映户型朝向。
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意。
- 4、户型仅供示意参考, 其装修、家居、家电陈设等非交付标准, 不属于交付内容。
- 5、二层各户型外围有不可上人露台, 结构板等构件, 幕墙造型等, 可能对住户造成一定影响。
- 6、不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置等均有不同; 相同户型单位因楼层不同, 局部结构、面积等可能有所不同, 建筑面积具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准。

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, 本资料制作时间【2023】年【5】月。

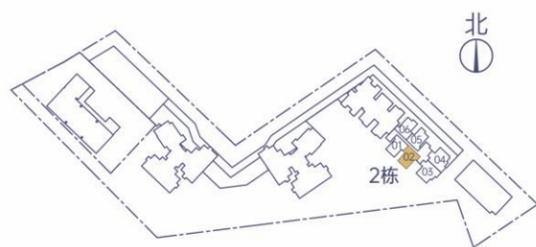
温馨提示

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: 本示意图仅为设计示意, 相关尺寸均为约数且为设计尺寸, 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, 出卖人对此不做承诺。

02户型 建筑面积约69.02m²两房两厅一卫

户型分布：2栋1单元2-31层



楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
2栋	02	2-31	约51.96m ²	约69.02m ²	30	75.28%

本户型图及相关内容仅为要约邀请，户型仅作示意及购房参考，不属于交付标准，实际交付标准及交付房屋状况以政府部门审批的设计文件及安居型商品房买卖合同为准。

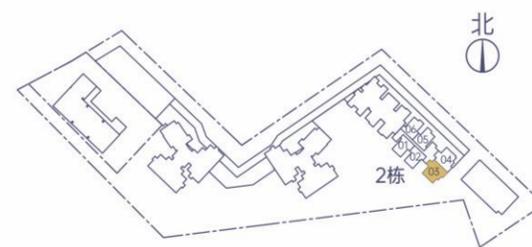
温馨提醒

- 1、图中标注尺寸均为约数，且为设计尺寸，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，不属于交付标准。
- 2、户型平面图均不反映户型朝向。
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意。
- 4、户型仅供示意参考，其装修、家居、家电陈设等非交付标准，不属于交付内容。
- 5、二层各户型外围有不可上人露台，结构板等构件，幕墙造型等，可能对住户造成一定影响。
- 6、不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型单位因楼层不同，局部结构、面积等可能有所不同，建筑面积具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

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，本资料制作时间【2023】年【5】月。

03户型 建筑面积约87.80m²三房两厅一卫

户型分布：2栋1单元2-31层



楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
2栋	03	2-31	约66.09m ²	约87.80m ²	30	75.27%

本户型图及相关内容仅为要约邀请，户型仅作示意及购房参考，不属于交付标准，实际交付标准及交付房屋状况以政府部门审批的设计文件及安居型商品房买卖合同为准。

温馨提醒

- 1、图中标注尺寸均为约数，且为设计尺寸，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，不属于交付标准。
- 2、户型平面图均不反映户型朝向。
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意。
- 4、户型仅供示意参考，其装修、家居、家电陈设等非交付标准，不属于交付内容。
- 5、二层各户型外围有不可上人露台，结构板等构件，幕墙造型等，可能对住户造成一定影响。
- 6、不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型单位因楼层不同，局部结构、面积等可能有所不同，建筑面积具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

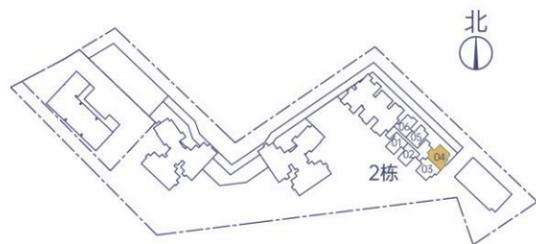
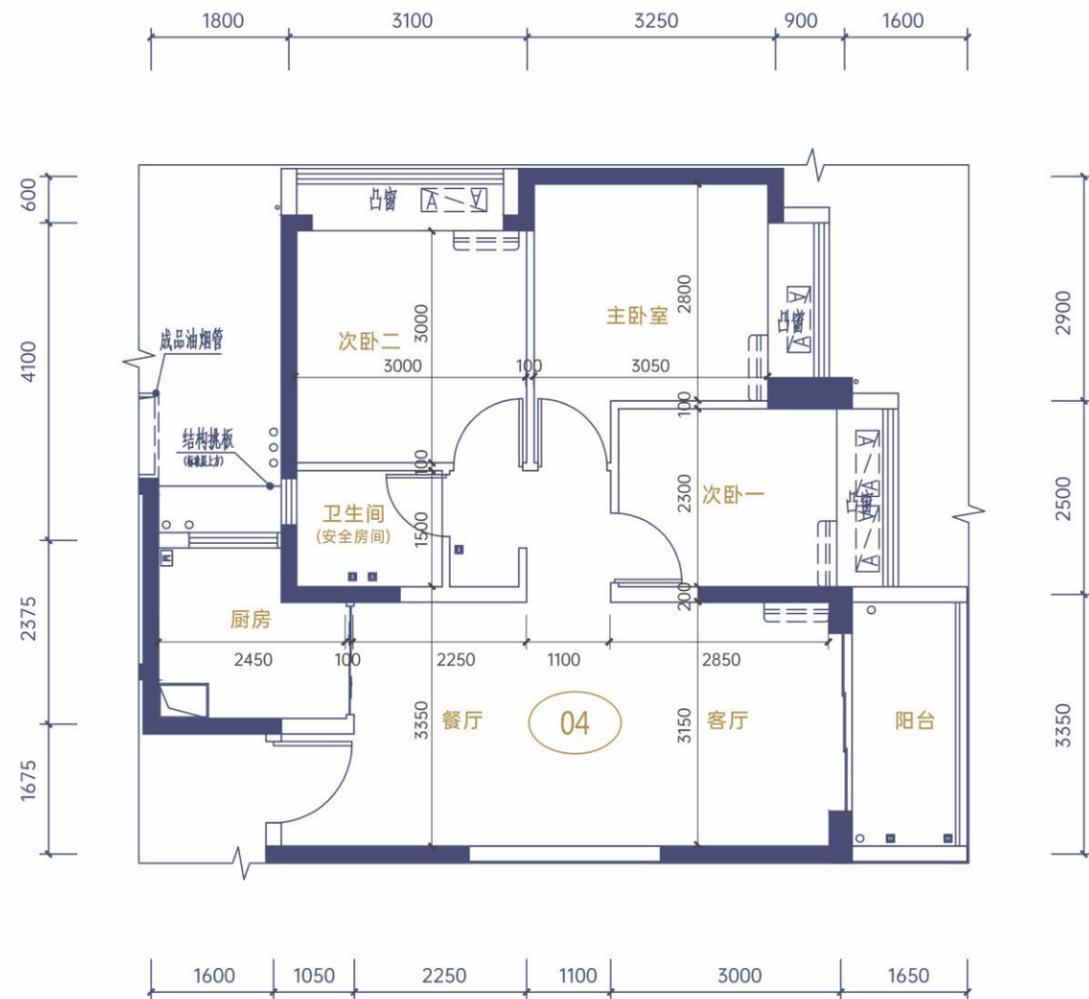
备注：本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以最新版为准，本资料制作时间【2023】年【5】月。

04户型 | 建筑面积约87.80m²三房两厅一卫

户型分布：2栋1单元2-31层

05户型 | 建筑面积约69.44m²两房两厅一卫

户型分布：2栋1单元2-31层



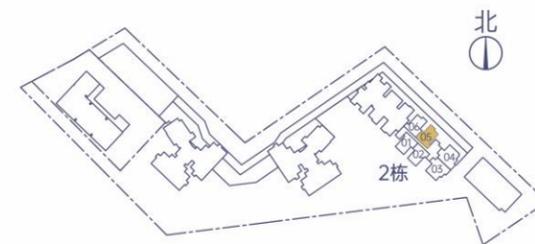
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
2栋一单元	04	2-31	约66.09m ²	约87.80m ²	30	75.27%

本户型图及相关内容仅为要约邀请，户型仅作示意及购房参考，不属于交付标准，实际交付标准及交付房屋状况以政府部门审批的设计文件及安居型商品房买卖合同为准。

温馨提醒

- 1、图中标注尺寸均为约数，且为设计尺寸，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，不属于交付标准。
- 2、户型平面图均不反映户型朝向。
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意。
- 4、户型仅供示意参考，其装修、家居、家电陈设等非交付标准，不属于交付内容。
- 5、二层各户型外围有不可上人露台，结构板等构件，幕墙造型等，可能对住户造成一定影响。
- 6、不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型单位因楼层不同，局部结构、面积等可能有所不同，建筑面积具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

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，本资料制作时间【2023】年【5】月。



楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
2栋一单元	05	2-31	约52.28m ²	约69.44m ²	30	75.28%

本户型图及相关内容仅为要约邀请，户型仅作示意及购房参考，不属于交付标准，实际交付标准及交付房屋状况以政府部门审批的设计文件及安居型商品房买卖合同为准。

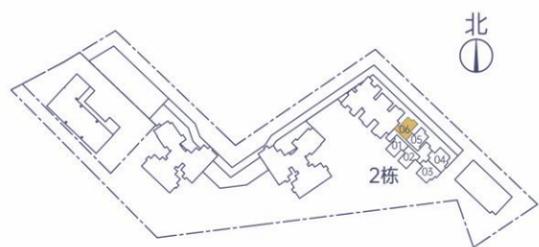
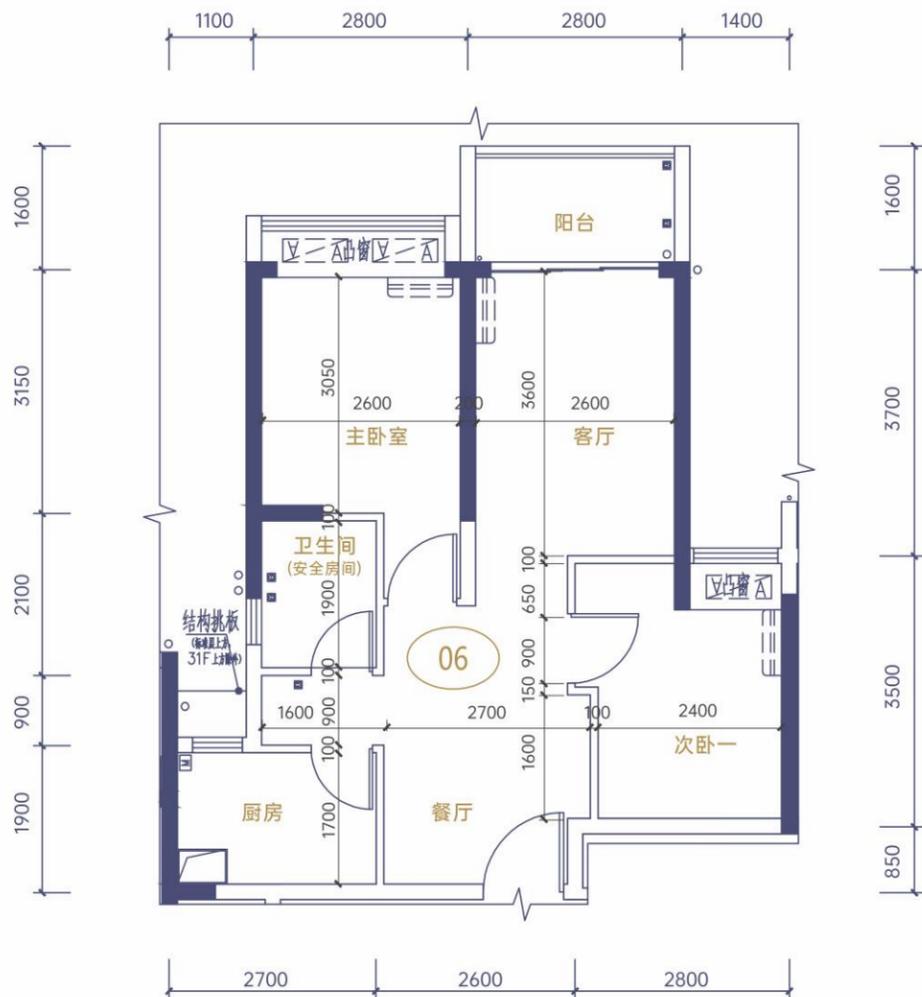
温馨提醒

- 1、图中标注尺寸均为约数，且为设计尺寸，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，不属于交付标准。
- 2、户型平面图均不反映户型朝向。
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意。
- 4、户型仅供示意参考，其装修、家居、家电陈设等非交付标准，不属于交付内容。
- 5、二层各户型外围有不可上人露台，结构板等构件，幕墙造型等，可能对住户造成一定影响。
- 6、不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型单位因楼层不同，局部结构、面积等可能有所不同，建筑面积具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

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，本资料制作时间【2023】年【5】月。

06户型 建筑面积约69.44m²两房两厅一卫

户型分布：2栋1单元2-31层



楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数	实用率
2栋一单元	06	2-31	约52.28m ²	约69.44m ²	30	75.28%

本户型图及相关内容仅为要约邀请，户型仅作示意及购房参考，不属于交付标准，实际交付标准及交付房屋状况以政府部门审批的设计文件及安居型商品房买卖合同为准。

温馨提醒

- 1、图中标注尺寸均为约数，且为设计尺寸，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，不属于交付标准。
- 2、户型平面图均不反映户型朝向。
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意。
- 4、户型仅供示意参考，其装修、家居、家电陈设等非交付标准，不属于交付内容。
- 5、二层各户型外围有不可上人露台，结构板等构件，幕墙造型等，可能对住户造成一定影响。
- 6、不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型单位因楼层不同，局部结构、面积等可能有所不同，建筑面积具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

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，本资料制作时间【2023】年【5】月。

三、特发香阅四季园安居型商品房购房现状及风险提示

尊敬的客户：

为充分保障和尊重购房人的知情权，深圳市特发衡佳房地产投资有限公司（下称“出卖人”）已严格要求销售代表向购房人真实、客观、准确地介绍项目。为进一步强化诚信销售的原则，有效避免口头表达的不确定性带来的歧义理解，出卖人对特发香阅四季园（推广名：特发·香阅四季）项目（以下简称“本项目”）的不利因素及购买风险再作如下提示和告知。请购房人仔细阅读本提示书的全部内容并了解本项目的以下相关情况，如购房人阅读后同出卖人签署《深圳市安居型商品房买卖合同》，则视为购房人已知晓和理解本提示书的全部内容且完全接受。出卖人的所有承诺均以买卖双方最终签署的《深圳市安居型商品房买卖合同》为准，请购房人仔细了解并谨慎选购。

本项目备案名为“特发香阅四季园”。本项目安居型商品房坐落于G06301-0416地块（下称“本项目地块”），出卖人以【出让】方式取得地块。本项目地块地类（用途）为：二类居住用地；建设用地使用权期限为：自2021年11月1日起至2091年10月31日止；国有土地使用权证号为：深地合字(2021)2174号；土地使用权面积为：13708.87平方米；建设用地规划许可证号：地字第440307202100102号。本项目地块相关规划指标详见《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》。

本提示书中所列情况及因素均可能对不同住户产生自然灾害、出行、震动、采光、电磁波、视线(含视线对视等)、灯光干扰、噪音干扰、外部秩序干扰、拥堵、扬尘、气味、心理、清扫干扰、垃圾坠落、风雨飘洒、对外排气、安装设备 etc 影响。

(一) 项目周边规划提示

1、本项目地块建设红线范围外可能对业主(购房人)生活产生的不利影响:本项目红线范围外非出卖人规划开发范围，其不利因素的信息来源于本项目目前环境现状或相关政府规划信息，因此，本项目红线范围外因各种原因引起的调整、变化和影响均与出卖人无关，如有变化，届时出卖人将不再另行通知，以本项目红线范围外实际情况和政府最终批准的规划信息等为准。

2、本项目周边星火路、香阅路（即景瀚路）等现状及规划道路等设施，可能对住户造成噪音、粉尘、尾气、灯光、视线等影响；南侧为石芽岭公园山体及山体护坡设施，北侧紧邻的现状空地为规划学校用地（具体规划和建成情况以政府最终规划方案 and 实际建设情况为准），与北侧星火路相隔的对面地块为建成的石芽岭学校，与东侧香阅路（即景瀚路）相隔的对面地块为已建成住宅小区及其配套设施（幼儿园、商铺、社康等）。

3、本项目东侧与市政香阅路（即景瀚路）存在一定高差（具体高差以市政道路建设实际标高为准）。

4、本项目南侧山体有通信信号塔。

5、本项目位于地质灾害易发区域，南侧山体建有永久山体护坡等设施（含支护桩、锚杆格构梁支护、排水截洪沟、喷射混凝土坡面等形式）；山体护坡高出花园地面。

6、本项目西侧公园山体内有地铁轨道经过。

7、本项目周边现有规划、在建、待建、更新项目及其它项目（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），可能会对本项目产生噪音、扬尘、灯光、交通不便、环境秩序等不利影响，还可能存在遮挡本项目物业的景观、采光、通风、日照、视野视线等不利影响。本项目周边地铁、道路、交通、建筑等目前处于规划、开发、建设等阶段，最终以政府规划、批文、实际建设情况及验收为准。

（二）项目内规划提示

- 1、红线退让：项目各项退线，以规划部门相关审批文件为准。
- 2、公共开放空间：本项目内东南角设置约685平方米集中公共空间，需24小时无条件供公众使用，详细范围以规划部门相关审批文件为准，由此可能会造成噪音与环境秩序等不利影响。
- 3、架空层：本项目住宅塔楼一层的部分区域设置为架空层，每栋单元入口处均设置有雨棚等以及每栋架空层可能设置有地下室的送排风风口（包含有消防排烟风口），可能对低楼层住户单位产生一定的居住影响。
- 4、各单元塔楼出入口及大堂：本项目所有塔楼（2栋一、二、三、四单元）的花园入口及地下室因其在总图位置、朝向、与裙房交接布置及地下室设备房因素等的不同，结合景观的布置，每栋塔楼入口会有不同，由此带来的每栋楼入口形象、大堂面积等有所不同。
- 5、全年期自持租赁住房：本项目全年期自持租赁住房位于本项目2栋二单元，共30层，合计200套。全年期自持租赁住房产权归出卖人所有，由出卖人负责运营和管理。本项目全年期自持租赁住房承租人与普通商品房业主享有同等的物业使用权利（即享受共同的配套设施、公共绿化、公共空间和同等的物业服务）并承担同等义务。
- 6、安居型商品房：本项目安居型商品房位于2栋一单元，共31层（共计180套，最终以竣工测绘及政府相关文件为准）。本项目安居型商品房业主与普通商品房业主享有同等的物业使用权利（即享受共同的配套设施、公共绿化、公共空间和同等的物业服务）并承担同等义务。
- 7、商业物业：本项目商业共计57套，分别位于1栋（共计7套）、2栋裙房（共计50套）。本项目商业后期运营不排除会对临近住户造成一定的环境及居住影响。本项目商业业主与普通商品房业主享有同等的物业使用权利（即享受共同的配套设施、公共绿化、公共空间和同等的物业服务）并承担同等义务。

本项目商业及公共配套裙楼屋面不排除需要设置配套设施、广告牌、空调等，可能会对低楼层户型造成噪音、光污染和环境秩序等影响。
- 8、人行出入口：本项目东北侧沿香阅路（即景瀚路）设有一处小区人行主出入口（2栋一单元与一栋之间），另外北侧设有两处小区人行出入口，通向层商业外走廊（分别位于2栋二单元与三单元之间靠近二单元处，以及2栋三单元与四单元之间靠近三单元处）。
- 机动车出入口：本项目东北侧香阅路（即景瀚路）设置有一处道路开口（靠近2栋一单元东南角）连接场地内部，并就近进入项目半地下室机动车库；另在西北侧星火路设置有一处道路开口（靠近2栋裙房老年人日间照料中心北侧），并通过内部道路进入项目半地下室机动车库（入口靠近2栋四单元西北角商业裙房处）。
- 消防紧急出入口、消防车道（及坡道）、消防回车场及登高救援场地：小区花园高出周边市政道路，消防登高场地位于小区花园内，通过东南侧及西侧消防车坡道与外部市政道路相连；所有消防车出入口、消防车道（或坡道）、登高场地、消防回车场等在消防紧急状态下可能有消防车通行及实施救援，不得占用，位置详见公示总图。
- 人防主出入口：2个人防主出入口位于1栋商业半地下层西南侧。
- 9、主要设备及其用房：

各栋塔楼屋面有电梯机房及油烟设备、管井、污水伸顶通气管、通信基站、燃气设备、屋顶消防水池等，一、二单元屋面有风机房（其中2栋一单元两个风机房位于05户型及06户型正投影上方；2栋二单元两个风机房位于05户型以及06、07户型正投影上方），2栋一单元屋面有人防报警间（位于05户型正投影上方）；消防水泵房（消防水池位于2栋四单元半地下室电梯厅南侧）位于2栋四单元地下一层，里面有2台室内消火栓泵、2台喷淋泵，2栋一单元屋顶设置有有效容积约为18m³混凝土消防水箱一座；普通商品房生活水泵房位于2栋四单元地下二层，里面有1座有效容积约39.6m³不锈钢生活水箱、1座有效容积约21.6m³不锈钢生活水箱、3套变频加压泵组；安居型商品房及全年期自持租赁住房生活水泵房位于2栋二单元地下二层，里面有1座有效容积约58.5 m³不锈钢生活水箱、3套变频加压泵组。

地下二层：风机房6个，机房内设备为送、排风风机；地下一层：风机房10个，机房内设备为送、排风风机和加压送风风机；半地下室：风机房6个，机房内设备为送、排风风机和加压送风风机；另外，地下二层中，1栋正投影下方、2栋一、二单元正投影下方周围及2栋三单元局部正投影下方范围建有人防设施。

变电所及发电机房：柴油发电机房位于地下一层（2栋三单元电梯厅西侧），发电机柴油废气于2栋裙房屋面（2栋三单元西侧）处排放；另有变配电房位于地下一层2栋一、二单元及三单元处。

气体灭火：住宅及商业高、低压配电房、充电桩变配电室、公共开关房设置有七氟丙烷气体灭火系统。

电梯机房：本项目每栋塔楼屋面上设置有电梯机房。

消防控制室：2栋二单元底部裙房（半地下层）。

商业烟道：本项目商业物业均存在餐饮类业态经营的可能（均有预留厨房油烟排烟口），各餐饮商户的油烟由行经裙房及半地下室的油烟主管统一收集，在塔楼屋顶通过专用油烟净化器处理后排放；其中2栋一单元塔楼消防电梯井道（邻近01户型）外侧立面有商业油烟风管通至屋面上排放；2栋二单元疏散楼梯外侧立面有商业油烟风管通至屋面上排放；2栋三单元、四单元电井与水井外侧立面有商业油烟风管通至屋面上排放（其中2栋三、四单元二层04户型与核心筒之间下方架空层高度内有商业油烟管横管经过）；幼儿园屋面有油烟净化及排放设备。

2、其他：

本项目住宅首层架空层均设有风井，裙房屋面、幼儿园屋面设有风井、屋面排水设施、塔楼给排水管道等；老年人日间照料中心屋面预留有安装空调外机条件，住宅屋面设有住宅厨房油烟排放口、污水伸顶通气管。塔楼架空层设有信报箱、污废水、雨水排水横干管及立管等。

商品房花园楼层（首层）入户大堂的空调室外机位于架空层外墙区域，上方为二层02户型厨房外墙；安居型商品房及全年期自持租赁租房花园楼层（首层）入户大堂的室外机均设置于架空层处，上方分别为安居型商品房二层02户型厨房以及全年期自持租赁住房二层公共区域。塔楼其他楼层电梯厅、公共走廊等公共区域均未设置空调。

2栋一、二单元二层以上标准楼层公共区域走道及电梯厅均为封闭空间，未设有自然通风、采光设施，前室采用机械加压送风系统；2栋三、四单元二层以上标准楼层北侧电梯厅及外走廊可能有飘雨等外界气候因素影响。

地下车库、商业、幼儿园、老年日料中心、塔楼首层、塔楼核心筒内设置有消火栓、灭火器等消防设施，不得以任何方式破坏、遮挡、拆改等。项目靠近红线内、小区花园平台内设置有雨污水检查井，属于密闭或有限空间。小区地下室车库设置有集水坑、地漏等排水设施。

排水器具水封一段时间不用之后易干涸，不排除存在臭气返入室内等影响。

3、主要服务与配套设施：

自行车停车：项目位于半地下室设置了自行车停车位约114个，并在2栋裙房半地下商业处（邻近2栋三单元西北角）开设出入口；另外，在项目北侧与相邻地块交界处沿红线边缘以及靠近2栋裙房老年人日间照料中心北侧设置了自行车停车位约71个。

汽车停车位：项目设有地下停车库三层（其中最上面一层为半地下层，高出周边市政道路约一层），其中，充电汽车车位位于半地下层与地下一层靠近2栋一、二、三单元处。总规划汽车停车位折算后约666个，其中规划充电汽车车位折算后约200个。上述停车位位置与数量等最终以政府批准文件以及实际建设、验收为准。本项目建筑区划内，规划用于停放汽车的全部车位、车库以及在人防工程地下室划出的车位的权利（包括占有权、使用权、收益权、处分权及管理权等）归出卖人所有，出卖人也可以根据自身需要自行或委托他人进行经营管理。但建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

商业物业：沿东侧香阅路（即景瀚路）及靠近相邻学校用地边界设置2层商业物业。商业物业共计57套，分别位于1栋（半地下一层及一层，共计7套）、2栋裙房（半地下一层及一层，共计50套）。本项目商业后期运营不排除会对临近住户造成一定的环境及居住影响，裙房屋顶造型等对低楼层房屋可能存在部分遮挡视野视线、景观、采光、通风等不利影响，购房人知悉并认可。

幼儿园：地块西北侧设置一座6班幼儿园（地上三层），幼儿园人行出入口位于北侧（靠星火路）。

老年人日间照料中心：位于2栋商业裙房西北角（2栋四单元西北侧），共2层（半地下层及一层），并设有厨房、洗手间等（外立面及屋面有排风口）。

商业卫生间：位于2栋裙房半地下室（2栋二单元下方，排气向2栋二单元北侧排放）。

邮政所：位于2栋裙房半地下室（2栋三单元与四单元之间）。

物业用房：位于2栋一单元复式一层及复式二层（二层01户型下方）。

出入口岗亭：本项目人行主出入口位置、地下车库出入口设置出入口岗亭。

儿童游乐设施：小区花园靠近2栋四单元南侧设置儿童游乐设施。

小区垃圾收集点：垃圾收集点分别设置在首层花园2栋四单元南侧、半地下室（2栋一单元电梯厅南侧；2栋三单元电梯厅东侧；2栋四单元电梯厅西侧）。

外立面灯光： 本项目所有商业、幼儿园及住宅照明灯光、本项目发光标识、塔楼楼栋标识、建筑外立面泛光等，其开启时对不同高度楼层住户，均有可能形成一定的影响。

化粪池：项目东南侧（靠近1栋南侧）及项目用地东北侧（靠近2栋二单元东北侧）及幼儿园用地北侧设有埋地化粪池。

隔油池：项目幼儿园用地内北侧设有厨房埋地隔油设备。

商业隔油间：项目商业地下一层设有4处商业隔油间（分别位于2栋一单元电梯厅南侧、2栋二单元电梯厅北侧、2栋三单元电梯厅西侧以及2栋四单元电梯厅东侧）。

（三）其他可能影响的因素

1、本项目为高层建筑，2层及2层以上楼层的剪力墙厚度约为200mm（局部剪力墙端部厚度最大约为300mm），局部柱子截面约为400mm×1100mm。因结构设计需要，住宅使用率可能存在一点差异，请购房人知悉。根据相关政策规定，购房人所购买房源不得擅自更改原规划用途，不得擅自进行改建、改建（包括但不限于搭混凝土板，封闭阳台等）。

2、本项目属于预售，销售物料上展示的户型面积、尺寸等均不作为交楼标准，本项目房源数据均以最终竣工验收并经政府审批的竣工测绘报告为准。

3、本项目住宅三层及以上为铝模工艺施工，部分楼板、凸窗为装配式构件（受装配式工艺限制，部分构件尺寸与现浇尺寸存在差异；住宅二层为木模工艺施工，楼板及凸窗未采用装配式构件，所有外门窗洞口未预留企口，窗尺寸比三层及以上楼层小约2厘米，阳台门高度尺寸比三层及以上楼层小约1厘米，阳台门宽度尺寸比三层及以上楼层小约2厘米）；叠合楼板使用部位为部分户型的卧室、客餐厅、阳台，厚度为约130mm、约140mm；现浇楼板厚度约为100 - 150mm；屋面层楼板厚度约为120 - 150mm；因屋面层局部降板及板厚与标准层不同，室内部分区域净高与标准楼层不同；塔楼标准层使用混凝土现浇外墙；住宅套内部分非承重墙体采用预制内隔墙或砌体等材料建造；2层住宅套内地面因整体结构降板含有回填层，部分回填区域有排水横管敷设。

2栋一单元04户型厨房及卫生间外侧上方有结构挑板，01、02、06户型厨房外侧上方有结构挑板，05户型厨房及卫生间外侧凹槽有结构连梁；01、02、05、06户型的卫生间、厨房、玄关旁卧室的外窗均需通过外立面凹槽进行通风采光。上述可能对相关住户的采光通风造成一定影响。

4、本项目二层卫生间排水管为单独排水，可能会对二层住户有一定影响。

5、1栋、2栋裙房及塔楼屋顶及幼儿园屋顶设有卫生间污水立管通气口，可能对邻近住户产生一定影响。

6、2栋三单元、四单元的04户型的主卫窗、公卫窗、次卧凸窗、厨房及生活阳台与03户型的厨房、生活阳台及次卧室窗户可能存在对视影响；2栋三单元、四单元的01户型与客厅同侧的卧室、阳台以及客厅与公区部分窗户、02户型的厨房、生活阳台、公卫窗、主卫窗及北侧卧室凸窗可能存在对视的影响；2栋一单元03户型的卫生间、厨房的窗与02户型的厨房、卫生间的窗可能存在对视的影响。2栋一单元06户型的卫生间、厨房的窗与2栋二单元05户型的厨房、卫生间的窗可能存在对视的影响；2栋二单元02户型与03户型之间、03户型与04户型之间的厨房及卫生间窗户之间可能存在对视的影响。其他对视情况以政府相关部分审批的图纸及实际情况为准。

7、2栋的塔楼二层因立面造型、结构等原因，与首层之间的结构形式、裙房造型、立面材料处理与其他标准层楼层不同，其下方主要为商业裙房、架空空间、各类管井或设备、住宅大堂等。2栋一单元二层03、04户型视野可能受到小区主入口大门造型及一栋商业影响。住宅塔楼二层户型中，除2栋一单元01、02、03户型，2栋二单元02、03户型，2栋三单元02、03户型，2栋四单元02、03户型以外，其他户型均有部分或全部的户内阳台或房间与裙房屋面相邻。

其中2栋一单元首层花园入口位于03户型正投影下方；2栋二单元首层花园入口位于03户型正投影下方；2栋三、四单元的首层花园主入口位于02、03单元正投影下方。所有塔楼花园主入口处均设有雨棚；另2栋一单元01、02、03、

04户型客厅阳台以及同侧的卧室外侧，2栋二单元04户型客厅阳台以及同侧的卧室外侧，在首层与二层之间设有雨棚。

8、2栋一单元01、02、05户型及2栋二单元所有户型，存在二层阳台地漏排水管、阳台洗衣机污水管、空调冷凝水管在住户阳台回填层内敷设的情况，后续管道维护可能需要二层住户配合，会对二层住户有一定影响。

2栋三、四单元的04户型厨房、生活阳台的废水立管设置在生活阳台。

2栋三、四单元01、04、05户型2层洗衣机排水立管、地漏，存在本层降板回填层内敷设的情况；后续管道维护可能需要住户配合，会对二层住户有一定影响。

2栋所有单元塔楼排水立管均存在裙房商业屋面分类汇合后排至室外污水井的情况。

2栋所有单元的阳台排水立管、部分空调冷凝水立管设置在景观阳台。

2栋三、四单元01、05户型2层卫生间沉箱排水采用一体式侧排积水处理器，02、03、04户型卫生间沉箱排水采用地漏。

本项目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。

本项目同户型镜像户型强弱电点位差异会有所不同，购房人已知悉并认可，请购房人谨慎对比选择。

2栋一单元02、03、04户型厨房与塔楼电梯相邻，电梯运行时不排除对上述户型以及其他户型造成一定的不利噪音影响。

2栋一单元标准层加压送风井道，与05户型厨房、06户型厨房相邻；2栋一单元标准层电井与05户型卧室、06户型卧室及餐厅相邻；2栋一单元标准层水井与05户型卧室相邻。

2栋一单元户内有部分房间存在门对门的情况，购房人已知悉并认可，请购房人谨慎对比选择。

9、本项目所选用的室内石材、瓷砖，可能会与现场展示空间样品有色泽及纹理的差异，最终以实际交付为准。本项目所使用木饰面，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。

本项目安居型商品房样板房所展示的电器、灯具、瓷砖、石材、木饰面等装修材料，因厂家生产批次、产品更新、停产等因素，材料选型、颜色纹理等可能会有差异，具体以实际交付为准。

10、住宅外墙采用内保温技术，局部墙体饰面厚度可能因保温材料产生差异；住宅套内东西向外窗根据国家及地方节能要求，局部部位采用内置中空遮阳百叶，可能对室内采光、视野视线、景观及室外观感存在一定影响。

11、空调安装：本项目外立面空调外机位部分设置在本层凸窗上方，不排除需要进行高空作业安装的可能；部分外立面空调外机位设置在相邻两户阳台凹槽空调机位，不排除后期需要根据物业要求协调相邻户空调安装位置。

12、室外燃气设施不得随意触碰，室内燃气管道不得随意迁改，如有需要须咨询燃气公司。普通商品房厨房及部分阳台、安居型商品房所有户型厨房位置预留燃气接口。燃气系统须由购房人向该设施的经营管理单位办理开通使用手续，并缴纳相关费用，具体以法律法规政策以及相关经营管理单位审批为准。2栋一单元所有户型的燃气热水器均预留于厨房内，热水器由业主自理，后期安装时，热水器排烟需直接排至室外，严禁排至室内区域。

13、2栋一单元为安居型商品房，2栋二单元为全年期自持租赁住房。前述房屋与普通可售商品房之间不设分隔设施，业主及相关权利人均可使用小区公共场所、公用设施，也可使用小区停车位。

14、项目配建的幼儿园，将按规定的时间建成并移交教育局，具体投入使用时间及入学政策等以教育局公布为准。

15、出卖人设置在室内、设备间及公共区域的配套设施、建筑（包括但不限于物业用房、配电箱/房、室外消防栓、空调外机、井盖、通风井、车库出入口、垃圾收集点、消防出入口等设施或建筑）和管道的配置、置放位置等情况已悉数告知购房人。购房人均不得改变、损坏或影响房屋建筑结构及配套设施、管道等的正常使用和维护，否则，应对造成的损坏承担相应赔偿责任。

16、本项目房屋销售价格已充分考虑了各种因素对于每套物业造成的不同程度影响，请购房人在购买前仔细对比后谨慎选择。

（四）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约3米（二层户内建筑完成面标高关系同标准层）。

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。

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。

5、本项目营销中心、样板房、看楼路线（包括但不限于绿化、道路）等区域进行了相应调整，在本项目销售完毕后将按规划要求恢复。

(五) 本项目周边(指在地理位置上临近或靠近)的幼儿园、小学、中学等公立(公办)或私立(民办)配套教育设施(以下统称为"教育设施")是城市公共生活配套的重要组成部分。在展示与介绍本项目过程中,可能部分内容涉及本项目内及本项目周边已有或规划中的教育设施。

1、学区划分工作是由教育主管部门开展并综合考虑适龄学生人数、学校规模、交通状况等因素后划分，且会根据实际情况发生变更。本项目是否属于某教育设施招生范围，请购房人提前了解龙岗区相关学区划分方案。

2、根据教育主管部门公示,一个教育设施通常招收多个社区、多个房地产项目的生源,本项目不因在地理位置上临近、靠近某个教育设施而享有优先就读权。

3、请购房人注意：即使按照教育主管部门的公示,本项目被纳入周边教育设施的招生范围,也并不意味着入住本项目的生源可无条件入读该教育设施。入读教育设施，需要申请人满足申请条件,并根据自身条件(如适龄儿童户籍情况、监护人居住情况、入深户时长、购买深圳社保时长等)进行积分，相关教育设施按积分入学办法进行录取。

4、本项目周边已有或规划中的教育设施由第三方运营,出卖人不参与教育设施的投资和运营。

5、本项目周边教育设施与运营单位之间的关系由政府相关文件或合同约定,因各种外部原因,教育设施的办学主体与办学性质未来可能发生变更。

6、各类教育资源都有合理规模与容量限制,容量饱和后,对应项目的生源可能无法继续就读该教育设施。在业主入住时，周边教育设施可能已达最大招生规模(或某年级已达最大招生规模)，将无法接受插班申请。

7、新设立教育设施通常只招收新生年级，其余年级视需求情况不同程度开办。

8、政府出资建设的公立学校收费标准以教育主管部门规定的具体价格为准，非公立性质的民办教育设施收费标准以该教育机构公示的具体价格为准，新设立教育设施可能为同一教育品牌下不同分部,分部与本部教学质量与收费标准可能存在差异。

9、基础教育的教学质量不存在全国统一的官方分级标准，不同的教育机构因品牌和背景不同，在办学情况及教学质量上可能存在差异。

10、本项目周边处于规划或建设阶段的教育设施，可能因为各种各样的原因延期开学、变更规划甚至取消。

11、本项目房地产交付后,教育设施开学时间可能因为相关政府部门或教育机构筹备原因延期或变更，购房人可提前咨询教育主管部门。

12、出卖人在交易过程中提供的各类教育设施信息(若有)均来自教育主管部门、教育机构的公开信息,相关信息更新截止于本说明书发布时间节点,后续各类相关信息如发生变化,出卖人不另行通知。教育设施的最新信息,以教育主管部门、教育机构公开信息为准。

13、如本项目与教育主管部门或学校签订办学协议的，该等学校名称、办学性质、办学规模、学位设置、开学时间、招生条件、收费标准及招生区域等均存在调整的可能，最终以教育主管部门及校方的最新政策为准,出卖人对此不承担任何承诺或保证；如本项目周边已有建成学校、规划学校的，并不意味着购房人的适龄子女一定能就读该等学校，最终以教育主管部门及校方的最新政策为准,出卖人对此不承担任何承诺或保证。

(六) 特别提示

1、本项目在销售现场公示价格仅为房屋本身价款，不包括房屋交付使用后其他单位收取的任何费用，如有有线电视开户费、市内电话开户费、宽频网络开户费、燃气开户费以及物业管理费、房地产税费、办理房产证与入伙等相关的其他费用。若公示价格与《深圳市安居型商品房买卖合同》约定价格不同，以双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同》约定价格为准。

2、因受国家房地产政策以及市场变化影响，购买商品房可能具有一定的价值变动风险，请务必于正式购买本项目房地产之前对此类信息作详细了解和谨慎决策，出卖人不承担房地产价值变动风险。

3、税费变动风险：房地产买卖的税费由相应政府部门确定并可能发生变动，规定应由购房人承担的税费，如遇税率或费率调整，购房人应当按新的税率或费率缴纳/补足相应税费。

4、本项目红线内不利因素来源于经政府批准的规划及设计方案，红线外不利因素信息来源于目前环境现状或相关政府规划，不排除本项目红线外周边环境和政府规划存在被调整的可能性。由于受条件限制，出卖人难以穷举本项目红线内外的所有状况，请购房人在购买前进行现场踏勘、仔细比较，并慎重决定。售房说明书均基于现状，由于设计、施工、技术以及政府政策、规划审批调整的需要，出卖人保留对其修改的权利，买卖双方权利义务以双方最终签署的《深圳市安居型商品房买卖合同》约定为准。

四、各房号特殊说明

01户型

楼栋	楼层	客厅及餐厅	主卧室	次卧一	阳台	卫生间	厨房	备注
2栋 一单元	2-31层	<ul style="list-style-type: none"> ·强弱电箱在餐厅靠走道一侧墙上; ·客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; ·玄关柜设于本户进门靠卧室墙一侧; ·客厅阳台门采用三轨三扇。 ·入户门正对电井门。 	<ul style="list-style-type: none"> ·主卧及客厅空调外机位于凸窗上面; ·空调冷凝水管穿过凸窗上方。 	<ul style="list-style-type: none"> ·次卧空调外机位于凸窗上面; ·次卧有一侧墙面与公共走道及楼梯前室相邻; ·窗外有局部转换层结构突出。 	/	<ul style="list-style-type: none"> ·窗外有局部转换层结构突出。 	<ul style="list-style-type: none"> ·厨房窗外侧上方除了31F外,有外挑结构连板; ·厨房部分墙面与楼梯间及前室相邻; ·窗外有局部转换层结构突出。 	

03户型

楼栋	楼层	客厅及餐厅	主卧室	次卧一	次卧二	阳台	卫生间	厨房	备注
2栋 一单元	2-31层	<ul style="list-style-type: none"> ·强弱电箱在玄关靠厨房一侧墙上; ·客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; ·玄关柜设于分户墙一侧; ·客厅与阳台之间墙厚300mm; ·客厅阳台门采用三轨三扇。 	<ul style="list-style-type: none"> ·主卧空调外机位于凸窗上面; ·卧室上空有结构梁外露; ·空调冷凝水管穿过凸窗上面; ·主卧窗外有局部转换层结构突出。 		<ul style="list-style-type: none"> ·卧室上方有露梁; ·次卧空调外机位于凸窗上面; ·窗外有局部转换层结构突出。 	<ul style="list-style-type: none"> ·二层外侧为小区主入口大门。 	<ul style="list-style-type: none"> ·卫生间与邻近住户有对视。 	<ul style="list-style-type: none"> ·厨房部分墙面与电梯井及前室相邻; ·窗外有局部转换层结构突出。 	

02户型

楼栋	楼层	客厅及餐厅	主卧室	次卧一	阳台	卫生间	厨房	备注
2栋 一单元	2-31层	<ul style="list-style-type: none"> ·强弱电箱在餐厅靠走道一侧墙上; ·客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; ·玄关柜设于本户进门靠卧室墙一侧; ·客厅阳台门采用三轨三扇。 	<ul style="list-style-type: none"> ·主卧及客厅空调外机位于凸窗上面; ·空调冷凝水管穿过凸窗上方。 	<ul style="list-style-type: none"> ·次卧空调外机位于凸窗上面; ·次卧有一侧墙面与公共走道及楼梯前室相邻; ·窗外有局部转换层结构突出。 	/	<ul style="list-style-type: none"> ·卫生间与邻近住户有对视; ·窗外有局部转换层结构突出。 	<ul style="list-style-type: none"> ·厨房部分墙面与电梯井及前室相邻; ·窗外有局部转换层结构突出。 	

04户型

楼栋	楼层	客厅及餐厅	主卧室	次卧一	次卧二	阳台	卫生间	厨房	备注
2栋 一单元	2-31层	<ul style="list-style-type: none"> ·强弱电箱在玄关靠厨房一侧墙上; ·客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; ·玄关柜设于分户墙一侧; ·客厅与阳台之间墙厚300mm; ·客厅阳台门采用三轨三扇; ·二层外侧主入口大门造型。 	<ul style="list-style-type: none"> ·主卧空调外机位于凸窗上面; ·卧室上空有结构梁外露; ·空调冷凝水管穿过凸窗上方; ·二层外侧有主入口大门造型,有局部转换层结构突出。 		<ul style="list-style-type: none"> ·卧室上方有露梁; ·次卧空调外机位于凸窗上面; ·二层外侧为2栋裙房屋面,有局部转换层结构突出。 	<ul style="list-style-type: none"> ·二层外侧为小区主入口大门。 	<ul style="list-style-type: none"> ·卫生间窗外侧上方有结构挑板,有局部转换层结构突出。 	<ul style="list-style-type: none"> ·厨房窗外侧上方有结构挑板; ·厨房部分墙面与电梯井及前室相邻,有局部转换层结构突出; ·二层外侧为2栋裙房屋面,有局部转换层结构突出。 	

05户型

楼栋	楼层	客厅及餐厅	主卧室	次卧一	阳台	卫生间	厨房	备注
2栋 一单元	2-31层	<ul style="list-style-type: none"> ·强弱电箱在餐厅靠走道一侧墙上; ·客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; ·玄关柜设于本户进门靠卧室墙一侧; ·客厅阳台门采用三轨三扇; ·二层外侧为2栋裙房屋面。 	<ul style="list-style-type: none"> ·主卧及客厅空调外机位于凸窗上面; ·空调冷凝水管穿过凸窗上方; ·卧室上空有结构梁外露; ·卧室与卫生间相邻墙面因局部墙与结构墙厚度不同,会有局部墙面凹凸; ·二层外侧为2栋裙房屋面,有局部转换层结构突出。 	<ul style="list-style-type: none"> ·次卧空调外机位于凸窗上面; ·次卧有一侧墙面与电井及水井相邻; ·二层外侧为2栋裙房屋面,有局部转换层结构突出。 	<ul style="list-style-type: none"> ·二层外侧为2栋裙房屋面。 	<ul style="list-style-type: none"> ·卫生间窗外侧上方有结构连梁; ·二层外侧为2栋裙房屋面,有局部转换层结构突出。 	<ul style="list-style-type: none"> ·厨房部分墙面与风井及楼梯间相邻; ·二层外侧为2栋裙房屋面,有局部转换层结构突出。 	

06户型

楼栋	楼层	客厅及餐厅	主卧室	次卧一	阳台	卫生间	厨房	备注
2栋 一单元	2-31层	<ul style="list-style-type: none"> ·强弱电箱在餐厅靠走道一侧墙上; ·客厅阳台门采用三轨三扇,增大开启面积; ·玄关柜设于本户进门靠卧室墙一侧; ·客厅阳台门采用三轨三扇; ·二层外侧为2栋裙房屋面。 	<ul style="list-style-type: none"> ·主卧及客厅空调外机位于凸窗上面; ·空调冷凝水管穿过凸窗上方; ·卧室上空有结构梁外露; ·卧室与卫生间相邻墙面因局部墙与结构墙厚度不同,会有局部墙面凹凸; ·二层外侧为2栋裙房屋面,有局部转换层结构突出。 	<ul style="list-style-type: none"> ·次卧空调外机位于凸窗上面; ·次卧有一侧墙面与电井相邻; ·二层外侧为2栋裙房屋面,有局部转换层结构突出。 	<ul style="list-style-type: none"> ·二层外侧为2栋裙房屋面。 	<ul style="list-style-type: none"> ·卫生间与邻近住户有对视; ·二层外侧为2栋裙房屋面,有局部转换层结构突出。 	<ul style="list-style-type: none"> ·厨房窗外侧上方除了31F外,有外挑结构连板; ·厨房部分墙面与电井、风井及前室相邻; ·二层外侧为2栋裙房屋面,有局部转换层结构突出。 	