

合正方州雅居

售房说明书

安居型商品房

SHIFT
THE FUTURE

深圳市中龙信合投资有限公司 编制

0755-84863545



上图仅用于了解项目周边大致格局，并非严格意义上的地图，所示位置、距离、地理格局可能与实际存在偏差。



开发商：深圳市中龙信合投资有限公司

地址：深圳市龙岗区龙岗街道圳埔岭路与德政路交汇处西侧

特别提示

本售房说明书作为合正方州雅居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	01
本次安居型商品房的交付时间、售价、交付标准、付款方式	01
安居型商品房产权限制规定	01
小区配套及权属	01
物业服务	02
其他有关情况说明	02
二、项目情况说明	02
简介	02
安居型商品房交付标准	03
安居型商品房布局平面图	05
标准层平面示意图	10
安居型商品房户型平面示意图	12
三、合正方州雅居购房现状提示	16
周边规划提示	16
项目内规划提示	16
项目建筑结构及使用提示	19
四、特殊户型说明	21

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、合正方州雅居安居型商品房是预售房，总套数500套，预计交付使用时间为2024年5月31日前。项目约69m²两房配售均价为23701.94元/m²（按建筑面积计算，含装修）；约89m²三房配售均价为23592.92元/m²（按建筑面积计算，含装修）。此批住房含精装修，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)安居型商品房产产权规定

1、按照相关政策规定，安居型商品房的买受人在一定期限内不享有房屋法律意义上的完整产权，期间安居型商品房不得出租、出借、转让、赠予、抵押（认购本住房办理按揭贷款的抵押除外），不得用于经营性用途或改变使用功能。

2、自买卖合同签订之日起满10年的，买受人没有买卖合同约定的及相关政策法规规定的不受理取得住房完全产权申请的情况，并且没有相关政策法规规定的回购情况的，可按照届时的相关规定向市住房保障部门缴纳土地及房产增值收益等价款后，申请取得全部产权。

3、有关产权的其他事宜按国家及地方政府相关政策法规执行。

(三)小区配套及权属

1、合正方州雅居项目另配建公共租赁住房736套，位于1栋，产权归政府所有。

2、合正方州雅居项目建设有18班幼儿园、社区警务室、物业服务用房等公共配套设施。除物业服务用房产权属该物业管理区域全体业主所有外，其他公共配套设施的产权属于政府所有，本项目未配建中小学，所建设幼儿园建成后移交政府。

3、合正方州雅居项目规划机动车停车位地上0个，地下384个（其中项目内314个，另70个车位设置在项目西北侧规划一路地下（其中含充电桩车位116个，无障碍车位8个）；本项目地下室二、三层与西北侧的规划一路、合正方州泓园项目整体开发，统筹建设，车位共同使用，并共用三个车库出入口）及非机动车停车位地上666个（上述车位为公租房、安居房、物业服务用房、公共配套及商业等共用）。在项目建筑区域内，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，但占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位属于业主共有。在项目建筑区内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需求。

4、公共租赁住房业主（租户）与安居型商品房业主对物业配套及小区公共停车位具有同等使用权利。

(四)物业服务

1、合正方州雅居项目已依法选聘物业服务单位进行物业管理服务,物业管理服务费收取标准:公共租赁住房、安居型商品房收取标准3.9元/平方米/月。物业管理公司为深圳市合正物业服务有限公司,前期物业服务合同至本房地产所在小区成立业主委员会并签订新的《物业服务合同》载明的物业服务开始之日止。

2、合正方州雅居项目公共租赁住房与安居型商品房由深圳市合正物业服务有限公司实施管理,业主共用配套设施不得通过增设护栏、绿植等方式将管理区域分割。

(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地籍测绘大队预售测绘数据,最终建筑面积以竣工测绘面积(实测报告)数据为准。

3、本说明书所示布局、道路、景观、配套设施等内容,以政府最后批准的法律文件为准。

二、项目情况说明

(一)简介

1、合正方州雅居项目(以下简称“本项目”)位于深圳市龙岗区龙岗街道圳埔岭路与德政路交汇处西侧,建设用地面积12469.95m²,总计容建筑面积82997.56m²,其中:住宅面积73500m²(包括公共租赁住房36600m²,安居型商品房36900m²),商业面积1094m²,配建公共设施5050m²,物业管理用房206m²,规定容积率6.4。项目土地使用年限为70年(自2020年11月10日至2090年11月9日)。

2、本项目规划建设安居型商品房有一栋,公共租赁住房有一栋,共1236户。其中安居型商品房总房源为500套,其中两房400套,建筑面积约69m²,三房100套,建筑面积约89m²(具体户型及面积以政府批准文件为准)。

3、本项目公共租赁住房位于1栋,整栋塔楼均为公租房,共49层;本项目安居型商品房位于2栋,整栋塔楼均为安居房,共53层;避难层均位于两栋的17层、36层。

4、本项目各楼栋入户大堂层高如下,1栋约5.95m,2栋约5.25m。

(二) 安居型商品房交付标准 (精装修交付)

户内交付标准			
序号	位置		户内交付标准
1	客厅和餐厅	入户门	钢质入户门
2		墙面	乳胶漆、瓷砖踢脚线
3		地面	瓷砖(冠珠或同档次品牌)
4		天花	乳胶漆、局部石膏板吊顶
5		灯具	LED普通吸顶灯(西顿或同档次品牌)
6	厨房	墙面	瓷砖(冠珠或同档次品牌)
7		地面	瓷砖(冠珠或同档次品牌)
8		天花	铝扣板
9		橱柜	定制橱柜(中意或同档次品牌)
10		厨具	厨房单盆,水龙头(鹰卫浴或同档次品牌)
11		灯具	LED厨卫灯(西顿或同档次品牌)
12	厨房门	铝合金钢化玻璃门/铝合金钢化玻璃移门	
13	主卧和卧室	墙面	乳胶漆、瓷砖踢脚线
14		地面	瓷砖(冠珠或同档次品牌)
15		天花	乳胶漆
16		灯具	LED普通吸顶灯(西顿或同档次品牌)
17		房门	PVC覆膜门
18	卫生间	墙面	瓷砖(冠珠或同档次品牌)
19		地面	瓷砖(冠珠或同档次品牌)
20		天花	铝扣板
21		洁具及五金	马桶(鹰卫浴或同档次品牌)、挂墙式淋浴龙头及花洒、挂衣钩,纸巾架(鹰卫浴或同档次品牌),定制一体台盆(含地柜)
22		灯具	LED厨卫灯(西顿或同档次品牌)
23		排气扇	排气扇(欧普或同档次品牌)
24		卫生间门	铝合金钢化玻璃门
25	阳台	地面	瓷砖(冠珠或同档次品牌)
26		天花	外墙涂料
27		灯具	LED普通吸顶灯(西顿或同档次品牌)
28		五金	水龙头(鹰卫浴或同档次品牌)
29		墙面	涂料、瓷砖踢脚线
30	设备设施	开关插座	良信或同档次品牌
31		入户门锁	指纹锁
32		网络系统	光纤入户

户内交付标准			
序号	位置		户内交付标准
33	设备设施	有线电视系统	有线电视接口
34		给水系统	接各用水点位
35		排水系统	接各排水点位
36		对讲系统	7寸室内可视对讲
37		燃气系统	管道燃气

公共区域交付标准	
首层大堂及电梯厅	瓷砖墙面, 局部陶瓷薄板、金属格栅; 瓷砖地面; 吊顶乳胶漆天花; 电梯门套不锈钢饰面; 筒灯, LED灯带
标准层电梯厅及走道	瓷砖墙面, 瓷砖地面; 吊顶乳胶漆天花/乳胶漆天花/部分铝格栅吊顶; 电梯门套不锈钢饰面; 筒灯, LED灯带
地下室大堂及电梯厅	瓷砖墙面, 瓷砖地面; 吊顶乳胶漆天花; 电梯门套不锈钢饰面; 筒灯, LED灯带

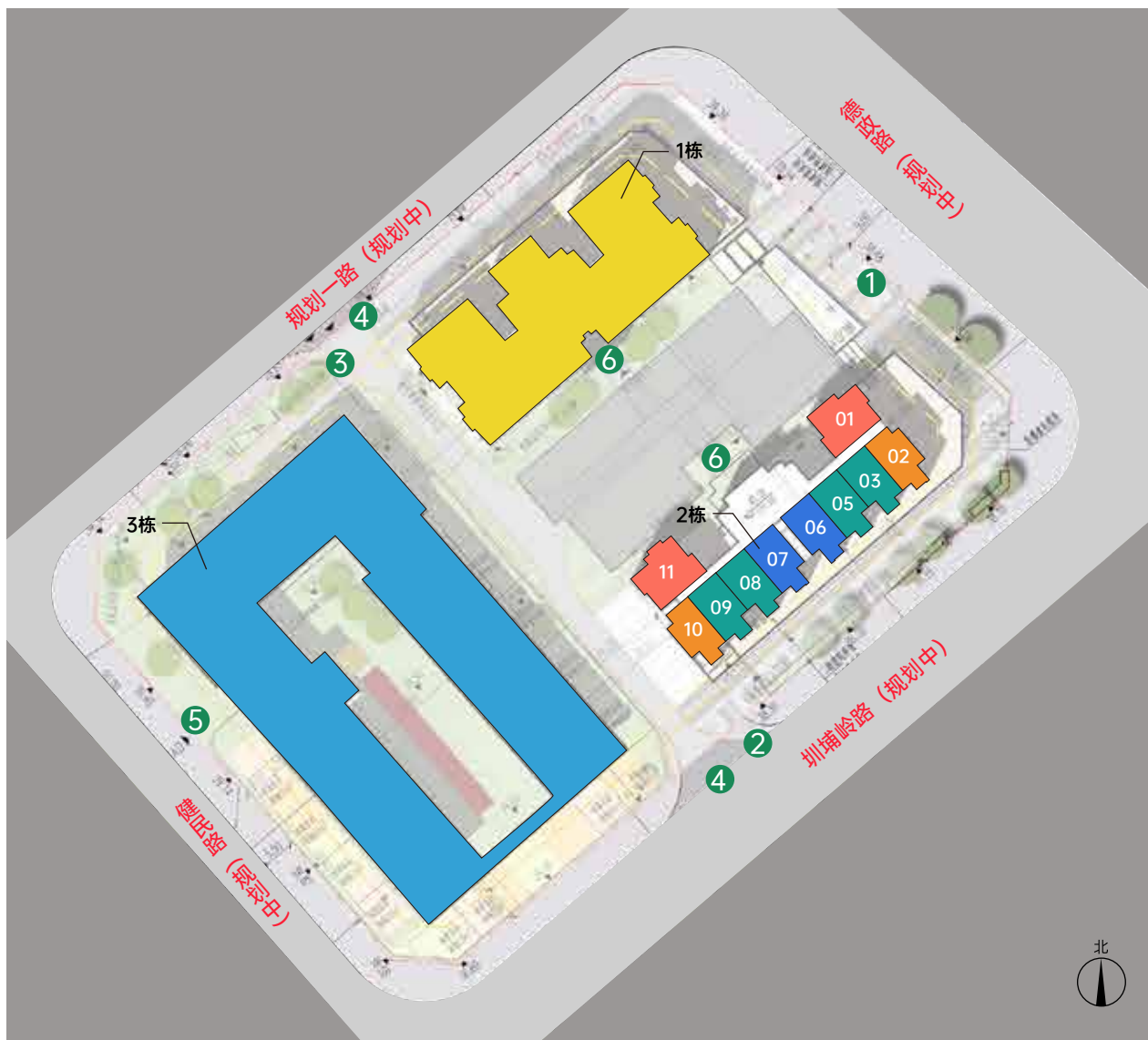
备注:

- (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(混凝土结构面、预制墙面板等); 除特别约定的地面、墙面外, 仍不排除其他被柜体等物件遮挡部位地面、墙面为建筑基面的可能(混凝土结构面、预制墙面板、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) 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。
- (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。

备注:

- (1) 住宅塔楼各户型套内外墙内保温板及其面板厚度约为3CM左右(以实际交付现状为准);
- (2) 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;
- (3) 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;
- (4) 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;
- (5) 本交付标准文字说明仅供参考, 房屋交付标准以买卖合同约定内容为准;
- (6) 本项目安居型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(卫生间等) 采用保温板+水泥纤维板的复合板做法, 有防火要求部位(厨房、前室等) 采用保温砂浆做法;
- (7) 户内分隔墙为成品轻质隔墙;
- (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, 非承重成品轻质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。

(三) 安居型商品房布局平面图



01/11房:建面约89m² 三房两厅一卫

02/10房:建面约69m² 两房两厅一卫

03/05/08/09房:建面约69m² 两房两厅一卫

06/07房:建面约69m² 两房两厅一卫

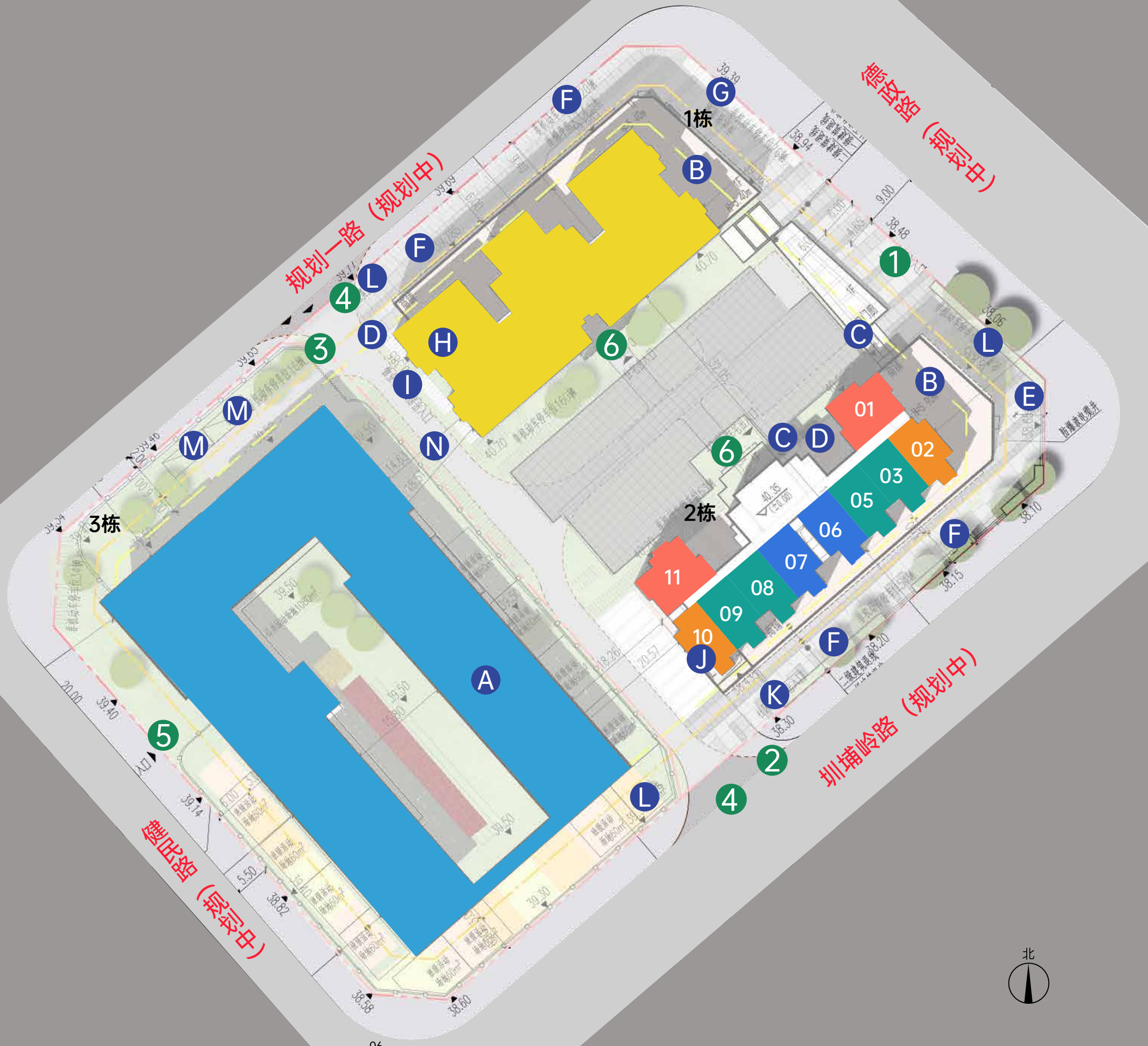
① 人行主要出入口 ② 地下车库出入口

③ 幼儿园后勤出入口 ④ 消防车出入口

⑤ 幼儿园人行出入口 ⑥ 住宅出入口

上述平面图仅用于说明本项目大致布局,并非专业图纸或地图,相关信息仅供参考,最终以政府批复及安居型商品房买卖合同约定为准。

(三) 项目总平面示意图



- ① 人行主要出入口
- ② 地下车库出入口
- ③ 幼儿园后勤出入口
- ④ 消防车出入口
- ⑤ 幼儿园人行出入口
- ⑥ 住宅出入口
- A 18班幼儿园
- B 商铺
- C 入口门廊
- D 人防口部
- E 防爆波电缆井
- F 充电车棚
- G 雨水收集池
- H 物业管理用房
- I 物业管理用房出入口
- J 社区警卫室
- K 社区警卫室出入口
- L 化粪池
- M 校车停放点
- N 小区生活垃圾回收分类点 (具体园区位置需交付后确定)

"项目总平面示意图"仅用于说明本项目大致布局,并非专业图纸或地图,相关信息仅供参考,最终以政府批复及安居型商品房买卖合同约定为准。

合正方州泓园
(回迁房、商品房)

合正方州雅居1栋
(共49层;公共租赁住房)

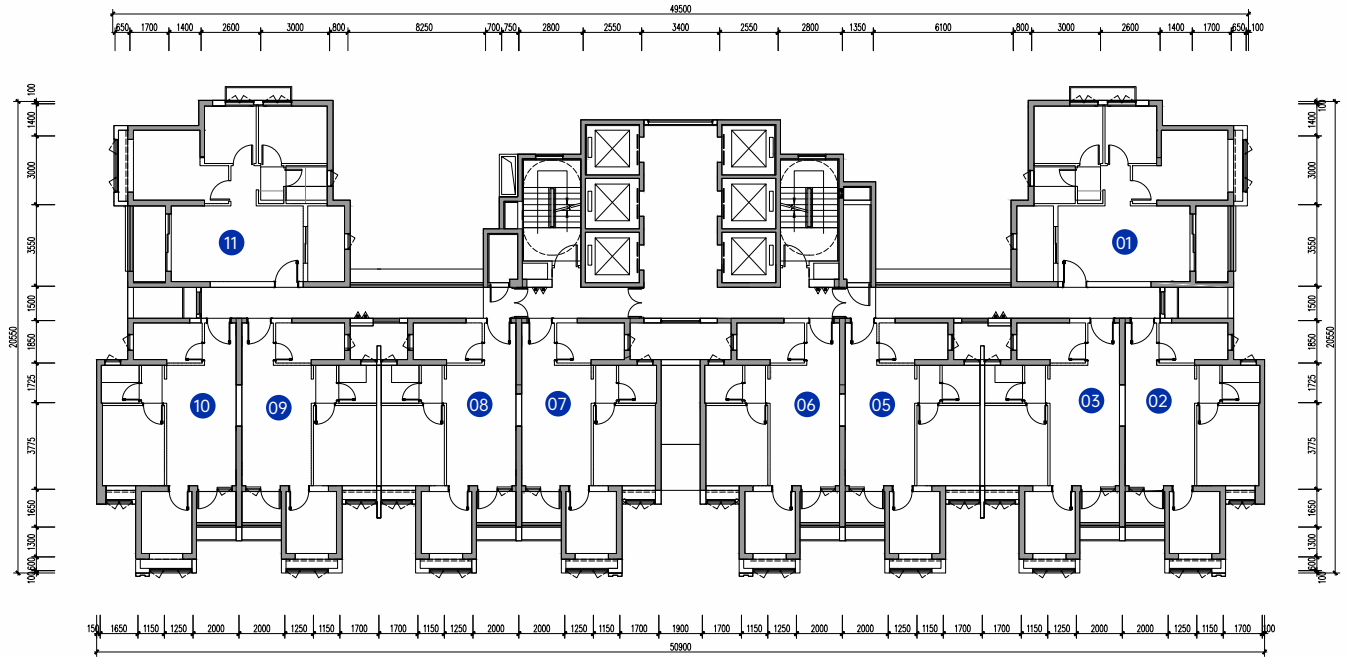
合正方州雅居2栋
(共53层;安居型商品房)

合正方州润园
(回迁房、商品房)

合正方州润园
(商品房)

(四) 标准层平面图

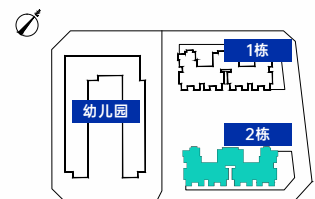
标准层 (2栋2-9层平面图)



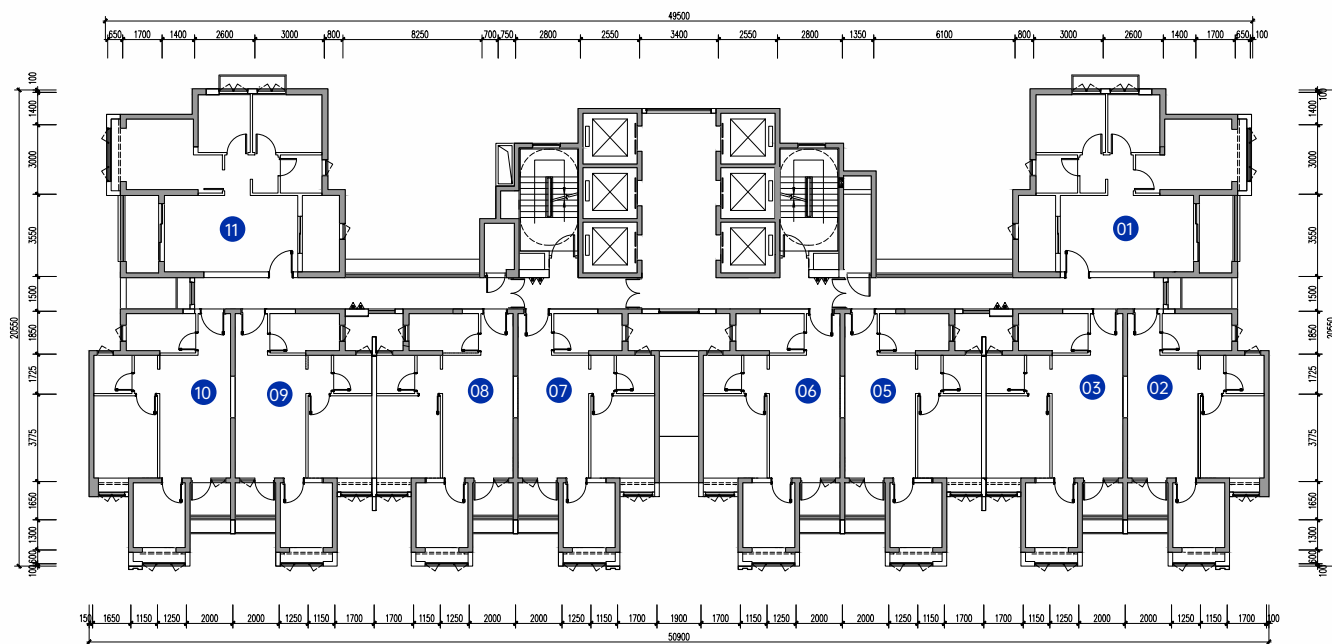
上图标注户型格局的仅供参考。相同户型因楼栋、楼层、方位等因素的不同，其建筑面积、内部结构等可能有所差异，最终以合同约定为准。

合正方州雅居2栋2-9层标准层建筑面积汇总表

户型编号	楼层	建筑面积
01	2-9层	约89 m ²
02		约69 m ²
03		约69 m ²
05		约69 m ²
06		约69 m ²
07		约69 m ²
08		约69 m ²
09		约69 m ²
10		约69 m ²
11		约89 m ²



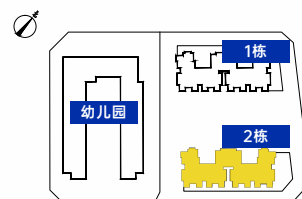
标准层（2栋10-16层，18-35层,37-53层平面图）



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。

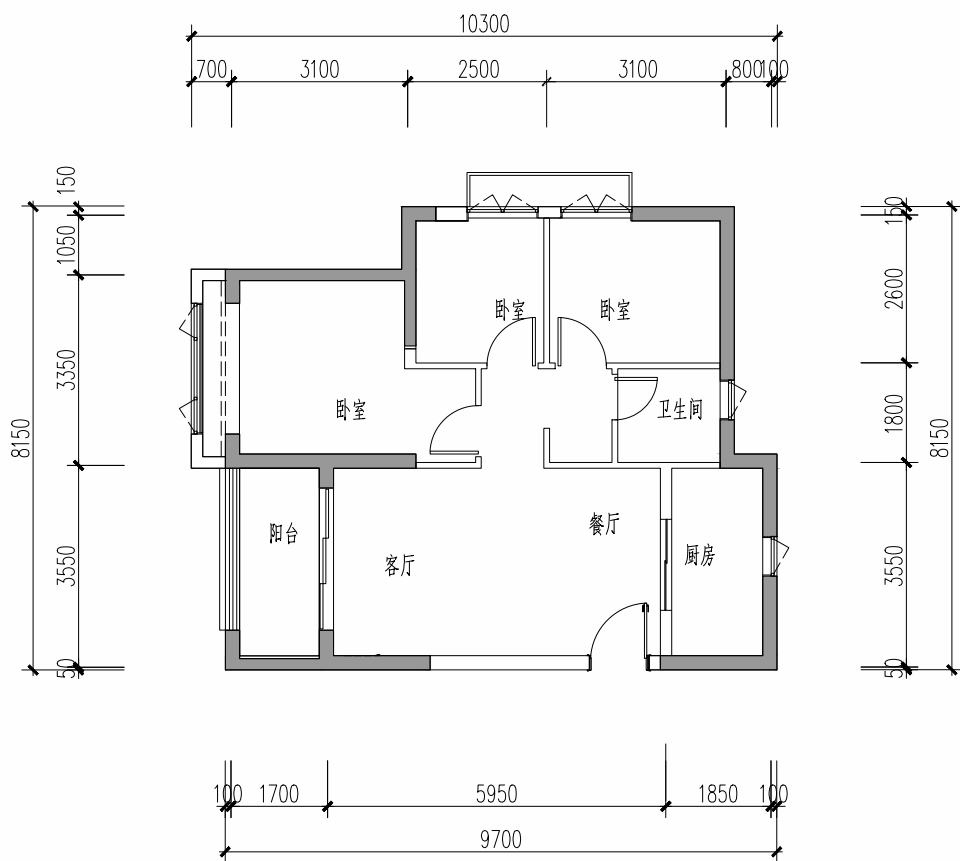
合正方州雅居2栋10-16层，18-35层，37-53层标准层建筑面积汇总表

户型编号	楼层	建筑面积
01	10-16层 18-35层 37-53层	约89m ²
02		约69m ²
03		约69m ²
05		约69m ²
06		约69m ²
07		约69m ²
08		约69m ²
09		约69m ²
10		约69m ²
11		约89m ²



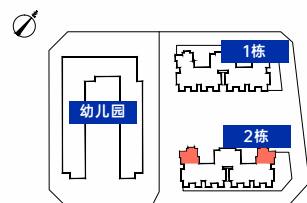
(五)安居型商品房户型平面示意图

01、11户型 | 三房两厅一卫 建筑面积约 89m²



同类户型：2栋01/11户型

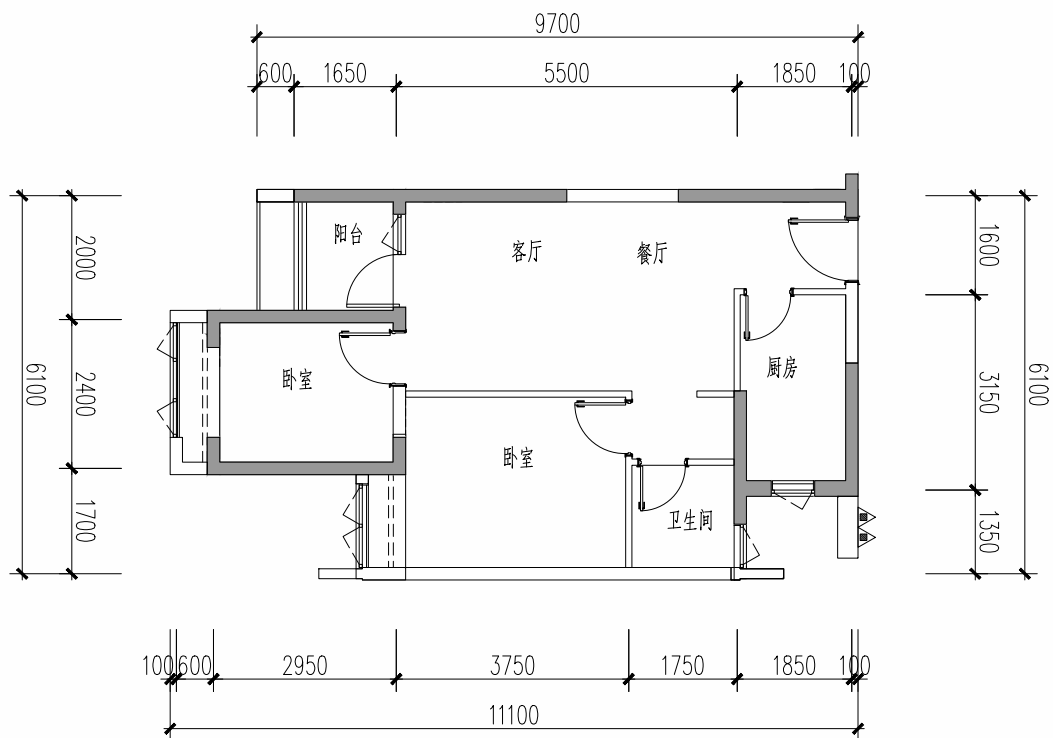
楼栋	户型编号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数
2栋	01	2~9层 10~16层	约65m ²	约89m ²	50
	11	18~35层 37~53层			50



温馨提示：

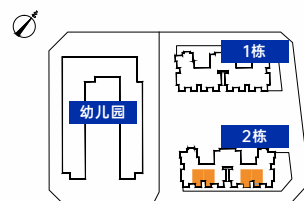
- 1、户型平面图均不涉及朝向，同一户型平面包括其镜像户型；
- 2、相同户型因楼栋、楼层、方位等因素的不同，其墙体、门窗位置、设备布置、结构截面、室内净空等可能存在差异，最终以合同约定为准；
- 3、图表中套内面积、建筑面积、尺寸等数据表述参考了深圳市地籍测绘大队提供的预售测绘报告提供，个体房源由于条件差异，实际会存在有一定误差，最终以合同约定为准；
- 4、本项目在17层，36层为避难层，避难层上下层因避难层功能及立面设计原因，可能存在与标准层不一致的情况，具体差异情况见第四部分《特殊户型说明》；
- 5、图纸“——”白色墙体为非承重成品隔墙；图中“——”黑色填充墙为楼体结构墙。结构墙因户型位置等不同，宽度或长度可能不一致，禁止对其进行施工作业。

03、05、08、09户型 | 两房两厅一卫 建筑面积约 69m²



同类户型：2栋03/05/08/09户型

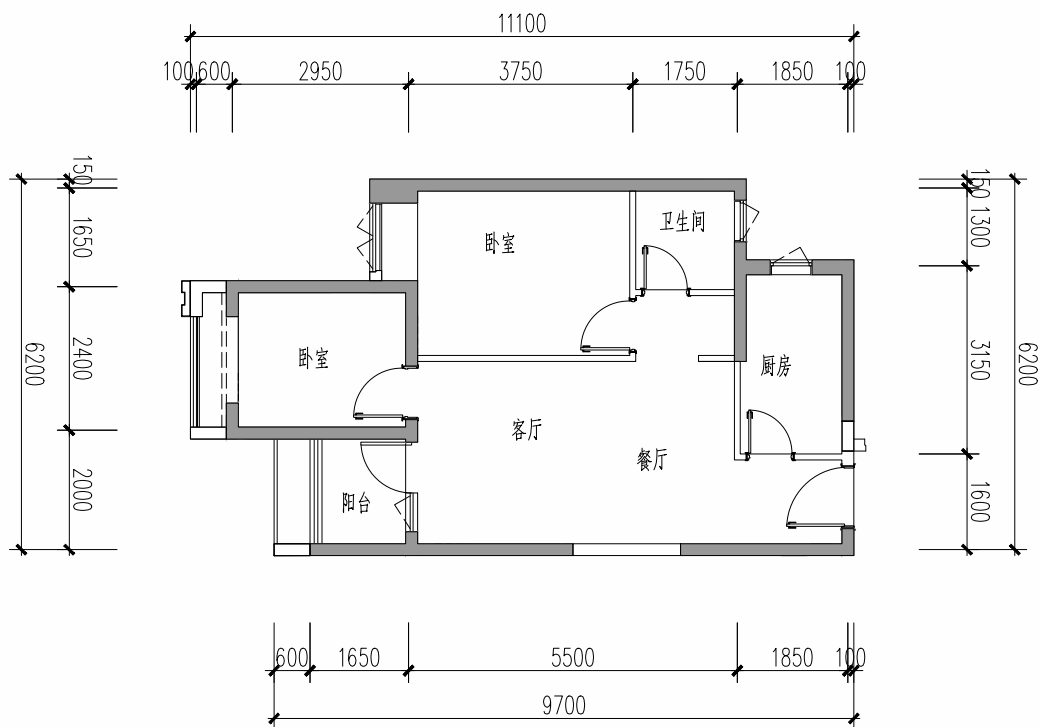
楼栋	户型编号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数
2栋	03	2~9层	约50.5m ²	约69m ²	50
	05	10~16层			50
	08	18~35层			50
	09	37~53层			50



温馨提示：

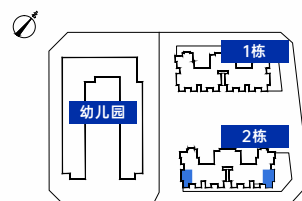
- 1、户型平面图均不涉及朝向，同一户型平面包括其镜像户型；
- 2、相同户型因楼栋、楼层、方位等因素的不同，其墙体、门窗位置、设备布置、结构截面、室内净空等可能存在差异，最终以合同约定为准；
- 3、图表中套内面积、建筑面积、尺寸等数据表述参考了深圳市地籍测绘大队提供的预售测绘报告提供，个体房源由于条件差异，实际会存在有一定误差，最终以合同约定为准；
- 4、本项目在17层，36层为避难层，避难层上下层因避难层功能及立面设计原因，可能存在与标准层不一致的情况，具体差异情况见第四部分《特殊户型说明》；
- 5、图纸“——”白色墙体为非承重成品隔墙；图中“——”黑色填充墙为楼体结构墙。结构墙因户型位置等不同，宽度或长度可能不一致，禁止对其进行施工作业。

02、10户型 | 两房两厅一卫 建筑面积约 69m²



同类户型：2栋02/10户型

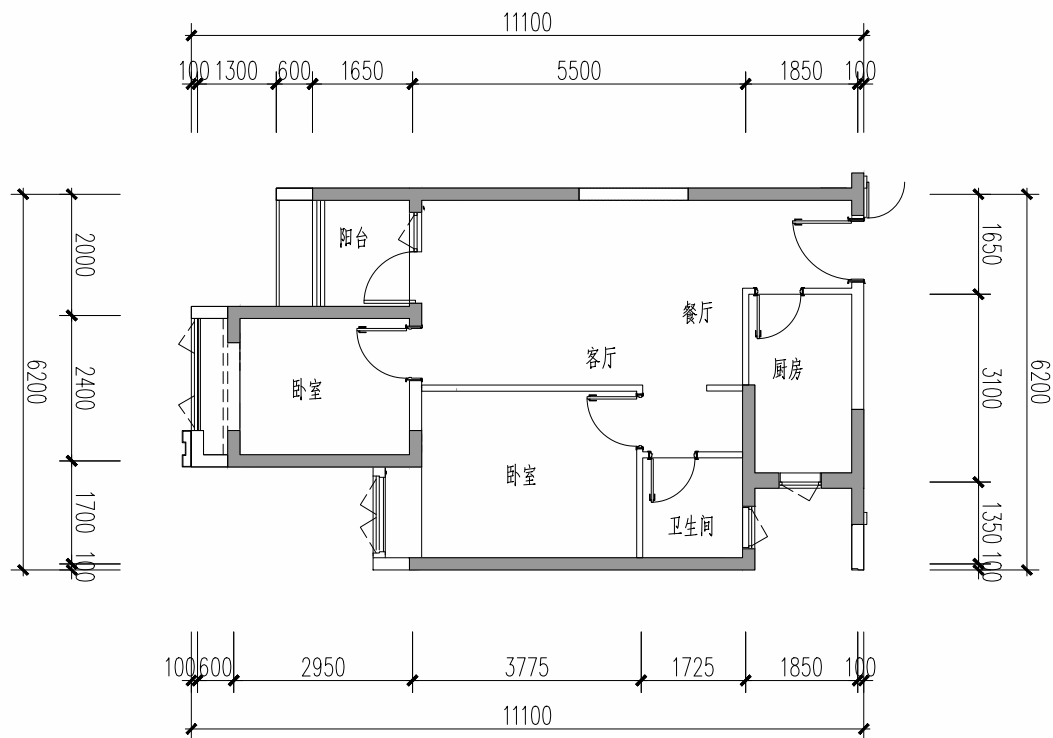
楼栋	户型编号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数
2栋	02	2~9层	约50.5m ²	约69m ²	50
	10	10~16层 18~35层 37~53层			50



温馨提示：

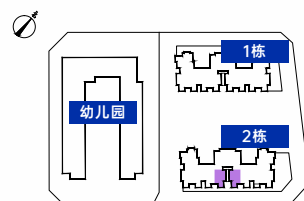
- 1、户型平面图均不涉及朝向，同一户型平面包括其镜像户型；
- 2、相同户型因楼栋、楼层、方位等因素的不同，其墙体、门窗位置、设备布置、结构截面、室内净空等可能存在差异，最终以合同约定为准；
- 3、图表中套内面积、建筑面积、尺寸等数据表述参考了深圳市地籍测绘大队提供的预售测绘报告提供，个体房源由于条件差异，实际会存在有一定误差，最终以合同约定为准；
- 4、本项目在17层，36层为避难层，避难层上下层因避难层功能及立面设计原因，可能存在与标准层不一致的情况，具体差异情况见第四部分《特殊户型说明》；
- 5、图纸“——”白色墙体为非承重成品隔墙；图中“——”黑色填充墙为楼体结构墙。结构墙因户型位置等不同，宽度或长度可能不一致，禁止对其进行施工作业。

06、07户型 | 两房两厅一卫 建筑面积约 69m²



同类户型：2栋06/07户型

楼栋	户型编号	分布楼层	套内面积	建筑面积	套数
2栋	06	2~9层 10~16层	约50.5m ²	约69m ²	50
	07	18~35层 37~53层			50



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、室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深圳市地籍测绘大队提供的预售测绘报告提供，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；
- 4、本项目在17层，36层为避难层，避难层上下层因避难层功能及立面设计原因，可能存在与标准层不一致的情况，具体差异情况见第四部分《特殊户型说明》；
- 5、图纸“——”白色墙体为非承重成品隔墙；图中“——”黑色填充墙为楼体结构墙。结构墙因户型位置等不同，宽度或长度可能不一致，禁止对其进行施工作业。

三、合正方州雅居项目购房现状提示

(一)周边规划提示

1、本项目备案名为《合正方州雅居》，土地用途为二类居住用地，本宗地土地使用年限70年（自2020年11月10日至2090年11月9日）。本项目位于龙城、龙岗街道龙腾工业区（二期）更新单元项目（以下简称“龙腾更新项目”）一期建设用地范围内。本项目土地地块相关规划指标详见相应《深圳市土地使用权出让合同书》及《深圳市建设用地规划许可证》。

2、本项目四周为城市次干道、支路，可能会对邻近物业使用人造成噪音、尘土等不利影响。

3、本项目西南侧为幼儿园，可能对邻近物业使用人有噪音、交通等不利影响。

4、本项目东南侧有爱南路和沈海高速公路，可能会造成噪音、尘土、汽车尾气等不利影响。

5、龙腾更新项目规划的市政公园内有碉楼、门楼、世居等历史文物建筑及宗祠群，其活动可能对邻近物业使用人产生噪音等不利影响。

6、本项目东南侧的圳埔岭村，及周边其他区域后续可能面临旧改施工，可能会对临近楼座产生噪音、粉尘、遮挡视线、卫生、环境、交通等不利影响。

7、龙腾更新项目北侧有龙岗大道、地铁轨道交通，可能对本项目产生一定噪音、尘土、汽车尾气等不利影响。

8、根据现阶段规划，龙腾更新项目二期计划设置公交站、社会停车场、公共充电站、门诊部、幼儿园；三期规划计划设置公交站、再生资源回收站、垃圾转运站、环卫工人休息室；四期计划设置公共卫生间、加油加气站。前述规划设置可能会在审批过程中有所调整，最终以政府主管部门审批为主，且无需经由买受人同意。此外，前述规划设置将不排除会对邻近物业使用人带来噪音、气味等影响。

9、不排除项目周边未来由政府、代建单位主导相关修建道路、公园、河流、房屋旧改拆除重建（最终以政府规划为准）所带来的出行不便、噪音影响、视线遮挡。

因红线外非开发商的开发范围，其不利因素源于现有公开渠道，相关环境事实及政府规划等因素影响具有不确定性，若后续项目红线外因各种原因引起的调整，变化和影响均与开发商无关，如有变化，届时开发商将不再另行通知。

(二)项目内规划提示

1、本项目规划机动停车位384个，全部位于地下。其中70个停车位设置在本项目西北侧规划一路地下空间。本项目地下室二、三层与西北侧的规划一路、合正方州泓园项目整体开发，统筹建设，车位共同使用。本项目地下空间和规划内停车位（库）未计本项目地上专有部分的分摊/公摊面积，其权益不随专有部分的转让而发生转移，其所有权益由开发商享有，包括占有权、使用权、收益权和处分权，开发商有权将停车位（库）出售、附赠、出租，但将根据法律、法规规定进行，优先满足本项目业主（含公租房租户）的需要。此外，开发商将依据与某一户回迁业主的搬迁补偿协议约定，为其提供一个停车位。

2、按照政府规划要求，本项目配套建设18班幼儿园、社区警务室、物业管理用房等，上述设施由卖方负责建设；另本项目配建公共租赁住房736套，位于1栋，产权归政府所有。

3、本项目的发电机房，住宅生活水泵房，消防水泵房均设置在本项目北侧的合正方州泓园。本项目1#、2#住宅中压房、1#、

2#住宅低压变配电房、10KV公共开关房位于1栋（公租房）地下一层；项目配电房、风井及地下室车库进排风运行时产生的噪音、热风、微震等可能会对周边环境及邻近房产带来不利影响。

4、本项目未设置消防控制室，消防控制室设置在合正方州润园3栋一单元一层。

5、根据规划要求，本项目设三层地下室车库并在地下二、三层与北侧合正方州泓园统筹建设地下室，车库出入口一个位于2栋西南侧，同时在1栋西北侧一层有幼儿园后勤出入口，可能会对邻近房产带来包括但不限于噪音、震动、灯光、尾气及人流通行等不利影响。

6、公共租赁住房业主（租户）与安居型商品房业主对物业配套及小区公共停车位具有同等使用权利。

7、本项目拟设置三个出入口：一个位于项目东北侧与德政路相接，用于人行出入，一个位于项目东南侧与圳埔岭路相接，用于消防出行及地库车库出入口，不排除会对低层单位造成一定的噪音影响，另外在项目西北侧设一幼儿园后勤出入口及人行出入口与规划一路连接（最终以政府规划部门核准批复为准）。

8、本项目红线内设有幼儿园，位于地块西南端，根据规划要求属于独立占地，其经营活动可能对邻近房产带来包括但不限于噪音、环境污染及人流、交通等不利影响。

9、本项目设有底层商业（具有餐饮功能），其经营活动可能对邻近房产带来包括但不限于噪音、异味环境污染以及人流等不利影响。

10、本项目1栋首层有商业配套厕所、物业管理用房，可能会对周邻房产带来包括但不限于异味、人行噪音等不利影响。

11、本项目的垃圾收集点在小区园林内及地下一层多处均有设置，集中垃圾收集点设置在1栋地下一层及首层西南侧，开发商已通过相关设计尽量降低其不利因素，但尚不能排除前述设置可能会给临近的部分楼层使用者带来气味、感官等不利影响。

12、本项目销售接待处、参观通道等设置均为临时设置。

13、本项目设有商业油烟井，位于1栋楼梯LT1外墙西南侧、2栋楼梯LT1外墙西南侧，可能会对周邻房产带来噪音及油烟异味等不利影响。

14、本项目设有三个化粪池：一个位于幼儿园东侧，一个位于1栋西北侧，一个位于2栋东北侧。开发商已通过相关设计尽量降低其不利因素，但尚不能排除前述设置可能会给临近的部分楼层使用者带来气味、感官等影响。

15、本项目1、2栋裙楼商业层数为1层，3栋幼儿园为3层，本项目西北侧为合正方州润园在建塔楼，东南侧现阶段为圳埔岭村，未来存在城市更新、新建塔楼的可能性；本项目外塔楼建设可能对本项目视野具有一定的遮挡影响。

16、本项目1、2栋庭院内园林景观设置有体育活动场地，首层架空并设置休闲场地，存在噪音影响；项目东北面临近次干道德政路，存在噪音、尘土等不利影响。

17、本项目裙楼屋顶、塔楼屋顶、小区庭院设置屋顶绿化，可能会吸引蚊虫；裙楼屋顶局部位置设置空调室外机，可能产生热风、噪音等不利影响。

18、本项目所有公共空间，包括架空层、电梯厅、楼梯间、管井、烟道等均需严格按照测绘原则分摊，其位置、功能无法变动。

19、本项目所有楼栋的裙房楼顶平台区域（包括但不限于公配跟商铺）将设计为非上人屋面。业主将无法利用裙房楼顶平台进行晾晒或其他活动。

20、本项目部分户型入户门正对电梯厅、防火门、消火栓、设备管井等,不排除对临近物业产生噪音、视线等影响。

21、本项目栋与栋之间、户与户之间可能存在对视,不排除对部分户型使用者有一定影响。

22、本项目的17层及36层均设置有避难层,避难层设置了消防风机房,湿式报警阀间,可能对临近物业产生噪音等不利影响。由于立面在36层上下存在装饰造型的横向线条,可能会对36层上下部分楼层户型的视线及日照产生一定程度的影响。

23、本项目按规范要求园林内外首层设置了非机动车位,不排除对于部分楼层使用者有噪音、视线阻挡等不利影响。

24、本项目在塔楼屋顶及裙楼立面有设置室外泛光照明,同时龙腾更新项目范围内的其他建筑也将设置室外泛光照明。本项目在设计时已尽量降低光污染等负面因素,但不排除对于部分楼层的视线等存在一定影响。

25、本项目标准层局部设置内天井,项目在设计时已尽量降低相互对视的问题,但不排除对于部分户型存在一定的视线影响。

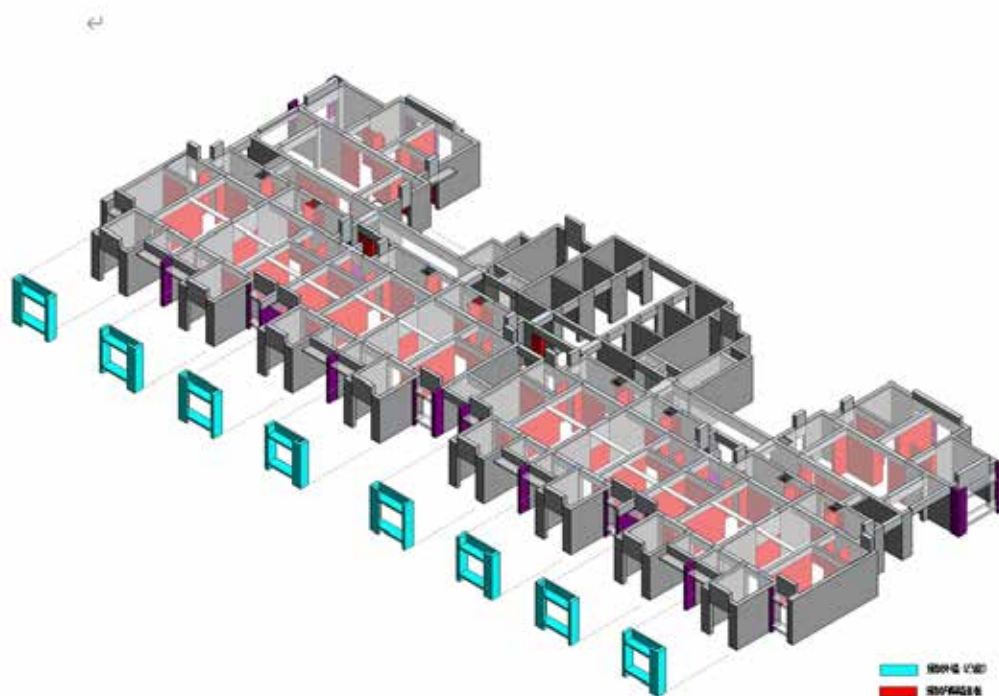
26、本项目具体学位问题以政府公告为准。

27、本项目裙房商业根据消防要求,具备必要的消防设备,可能对净高、净空存在影响。

红线内因素,在履行了必要的法定程序后,可能发生调整,出卖人不承担违约责任,买受人承诺不以此为由向出卖人提出权利主张,买受人在购买该房屋前已仔细比对并谨慎选择。

(三)项目建筑结构及使用提示

- 1、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在差异。
- 2、本项目户型图并不能体现所有户型局部细微变化,部分户型结构及门窗结构存在一定差异,其具体面积、尺寸、形状、通风、采光、环境条件可能会因位置不同而有所差异,所购买户型结构、面积、尺寸最终以《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。
- 3、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。
- 4、本项目临时接待中心、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。
- 5、本项目住宅底部首层为商业(含配套用房)裙房,裙房立面造型构件可能对2层住户造成一定影响。
- 6、本项目裙房屋面及塔楼屋面均按种植屋面设计,可能对附近户型造成一定影响。
- 7、本项目采用PC构件技术,所有PC预制构件(图中绿色图标),基于安全考虑,不建议大规模打砸开凿,如涉及分户墙或公共墙体需先取得物业管理公司允许(预制构件范围参考下图):



- 8、本项目住宅户型楼板设置隔音措施,隔音措施可能会对地面面砖与楼板粘结的结合性有影响。
- 9、本项目东西外墙内侧采用内保温,保温层会影响户型的净空。
- 10、本项目交付时卫生间已设置沉箱,采用同层排水,不排除有噪音影响。

11、由于立面、方位、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、照明、路灯、沟渠、保温等）的设置及位置等不同，本项目同一户型的相同房间在通风、采光、景观、视线、空间等方面可能存在差异，具体以最终实际交付为准。

12、本项目所有住宅户内门由于门洞尺寸不同设计为多种类型门，开启方式可能有推拉门或平开门，材质可能为玻璃门、复合木门等。不同户型室内门的尺寸可能有细微差异，最终交付标准按买卖合同约定执行。

13、本项目的功能房间（卧室、客厅）窗户玻璃采用LOW-E中空玻璃，其他房间采用单玻。

14、本项目的屋顶不能占用、加建、改建；业主对所购物业进行装修时不能破坏主体结构，不得搭建，否则，由此所引起的安全隐患、法律风险及法律责任，由业主承担。

15、本项目的立面效果图仅作为本项目效果示意，与实景可能存在一定差异，以最终实际交付为准。

16、本项目的样板房仅作为装修效果展示，不作为交楼标准；其各类管道、设备接口、消防设置、检修口、墙体厚度、空间布局等可能与项目实际情况存在差异。具体交楼标准以双方签订的买卖合同为准。

17、本项目装修中使用的木作、木地板、石材、瓷砖等材料，因天然纹理或生产批次不同，颜色纹路可能有所不同，具体以最终实际交付为准。

18、本项目局部设置天井，不排除有串烟、串味的影响。

四、特殊户型说明

楼层	房间	客厅餐厅	阳台	厨房	主卧室	次卧室1	次卧室2	卫生间	其他
2层	01	1、入户门朝向内廊 2、入户门与03户型入户门存在对视 3、阳台门所在墙体设置内保温	1、阳台外有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、阳台外侧有冷凝水管	1、厨房窗侧面与外廊有对视干扰 2、厨房外墙部分设置内保温	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、窗上有遮阳铝板 3、卧室外墙部分设置内保温	1、窗外有空调室外机 2、卧室外墙部分设置内保温	1、窗外有空调室外机 2、卧室外墙部分设置内保温	1、外墙部分设置内保温	
	02	1、入户门朝向内廊	1、阳台外有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、阳台外侧有给排水管与空调位	1、厨房窗外侧为裙楼屋面 2、厨房外墙部分设置内保温	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、窗外侧有给排水管 3、卧室外墙部分设置内保温	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、卧室外墙部分设置内保温		1、卫生间窗外侧为裙楼屋面 2、外墙部分设置内保温	
	03	1、入户门朝向内廊 2、入户门与01户型入户门存在对视	1、阳台外有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、阳台外侧有给排水管与空调位	1、厨房窗设置在室内天井处,与05户型厨房窗、外廊存在对视干扰	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、窗外侧有给排水管	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、卧室外墙部分设置内保温		1、卫生间窗设置在室内天井处 2、卫生间窗与走道存在对视干扰	
	05	1、入户门朝向外廊,可能存在飘雨 2、入户门正对电井门	1、阳台外有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、阳台外侧有给排水管与空调位	1、厨房窗设置在室内天井处,与03户型厨房窗、外廊存在对视干扰	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、窗外侧有给排水管	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、卧室外墙部分设置内保温		1、卫生间窗设置在室内天井处 2、卫生间窗与走道存在对视干扰	
	06	1、入户门开向合用前室 2、入户门正对消防栓及楼梯门 3、入户门一边有走道常开防火门	1、阳台外有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、阳台外侧有给排水管与空调位	1、厨房窗设置在室内天井处,与07户型厨房窗、外廊存在对视干扰 2、厨房外墙部分设置内保温	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、窗外侧有给排水管 3、卧室外墙部分设置内保温	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、卧室外墙部分设置内保温		1、卫生间窗设置在室内天井处 2、卫生间窗与合用前室存在对视干扰 3、外墙部分设置内保温	
	07	1、入户门开向前室 2、入户门正对消防栓及楼梯门 3、入户门一边有走道常开防火门	1、阳台外有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、阳台外侧有给排水管与空调位	1、厨房窗设置在室内天井处,与06户型厨房窗、外廊存在对视干扰 2、厨房外墙部分设置内保温	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、窗外侧有给排水管 3、卧室外墙部分设置内保温	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、卧室外墙部分设置内保温		1、卫生间窗设置在室内天井处 2、卫生间窗与走道合用前室存在对视干扰 3、外墙部分设置内保温	
	08	1、入户门朝向外廊,可能存在飘雨 2、入户门正对水井门	1、阳台外有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、阳台外侧有给排水管与空调位	1、厨房窗设置在室内天井处,与09户型厨房窗、外廊存在对视干扰	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、窗外侧有给排水管	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、卧室外墙部分设置内保温		1、卫生间窗设置在室内天井处 2、卫生间窗与走道存在对视干扰	
	09	1、入户门朝向内廊 2、入户门与11户型入户门存在对视	1、阳台外有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、阳台外侧有给排水管与空调位	1、厨房窗设置在室内天井处,与08户型厨房窗、外廊存在对视干扰	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、窗外侧有给排水管	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、卧室外墙部分设置内保温		1、卫生间窗设置在室内天井处 2、卫生间窗与走道存在对视干扰	
	10	1、入户门朝向内廊	1、阳台外有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、阳台外侧有给排水管与空调位	1、厨房外墙部分设置内保温	1、凸窗外侧有裙楼屋面,室内外交差约1.7米 2、窗外侧有给排水管 3、卧室外墙部分设置内保温	1、凸窗外侧有裙楼屋顶构架 2、卧室外墙部分设置内保温		1、卫生间窗外侧为裙楼屋面 2、外墙部分设置内保温	
	11	1、入户门朝向内廊 2、入户门与09户型入户门存在对视 3、阳台门所在墙体设置内保温	1、阳台外有裙楼装饰铝板,外侧有车库入口格栅 2、阳台外侧有冷凝水管	1、厨房窗侧面与外廊有对视干扰 2、厨房外墙部分设置内保温	1、凸窗外侧有车库出入口格栅 2、窗上有遮阳铝板 3、卧室外墙部分设置内保温	1、窗外有空调室外机 2、卧室外墙部分设置内保温	1、窗外有空调室外机 2、卧室外墙部分设置内保温	1、外墙部分设置内保温	

楼层	房间	客厅餐厅	阳台	厨房	主卧室	次卧室1	次卧室2	卫生间	其他
3~9层	01	1、入户门朝向内廊 2、入户门与03户型 入户门存在对视 3、阳台门所在墙体 设置内保温	1、阳台外侧有冷凝 水管	1、厨房窗侧面与外 廊有对视干扰 2、厨房外墙部分设 置内保温	1、窗上有遮阳铝板 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、窗外有空调室外 机 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、窗外有空调室外 机 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、外墙部分设置内 保温	1、由于设计需要，结 构墙厚、长短可能会 有变化
	02	1、入户门朝向内廊	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房外墙部分设 置内保温	1、窗外侧有给排水 管 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、外墙部分设置内 保温	
	03	1、入户门朝向内廊 2、入户门与01户型 入户门存在对视	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房窗设置在 内天井处，与05户型 厨房窗、外廊存在对 视干扰	1、窗外侧有给排水 管	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、卫生间窗设置在 内天井处 2、卫生间窗与走道 存在对视干扰	
	05	1、入户门朝向外廊， 可能存在飘雨 2、入户门正对电井 门	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房窗设置在 内天井处，与03户型 厨房窗、外廊存在对 视干扰	1、窗外侧有给排水 管	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、卫生间窗设置在 内天井处 2、卫生间窗与走道 存在对视干扰	
	06	1、入户门开向合用 前室 2、入户门正对消防 栓及楼梯门 3、入户门一边有走 道常开防火门	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房窗设置在 内天井处，与07户型 厨房窗、外廊存在对 视干扰 2、厨房外墙部分设 置内保温	1、窗外侧有给排水 管 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、卫生间窗设置在 内天井处 2、卫生间窗与合用 前室存在对视干扰 3、外墙部分设置内 保温	
	07	1、入户门开向前室 2、入户门正对消防 栓及楼梯门 3、入户门一边有走 道常开防火门	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房窗设置在 内天井处，与06户型 厨房窗、外廊存在对 视干扰 2、厨房外墙部分设 置内保温	1、窗外侧有给排水 管 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、卫生间窗设置在 内天井处 2、卫生间窗与合用 前室存在对视干扰 3、外墙部分设置内 保温	
	08	1、入户门朝向外廊， 可能存在飘雨 2、入户门正对水井 门	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房窗设置在 内天井处，与09户型 厨房窗、外廊存在对 视干扰	1、窗外侧有给排水 管	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、卫生间窗设置在 内天井处 2、卫生间窗与走道 存在对视干扰	
	09	1、入户门朝向内廊 2、入户门与11户型 入户门存在对视	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房窗设置在 内天井处，与08户型 厨房窗、外廊存在对 视干扰	1、窗外侧有给排水 管	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、卫生间窗设置在 内天井处 2、卫生间窗与走道 存在对视干扰	
	10	1、入户门朝向内廊	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房外墙部分设 置内保温	1、窗外侧有给排水 管 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、外墙部分设置内 保温	
	11	1、入户门朝向内廊 2、入户门与09户型 入户门存在对视 3、阳台门所在墙体 设置内保温	1、阳台外侧有冷凝 水管	1、厨房窗侧面与外 廊有对视干扰 2、厨房外墙部分设 置内保温	1、窗上有遮阳铝板 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、窗外有空调室外 机 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、窗外有空调室外 机 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、外墙部分设置内 保温	

楼层	房间	客厅餐厅	阳台	厨房	主卧室	次卧室1	次卧室2	卫生间	其他
10~16层 18~35层 37~53层	01	1、入户门朝向内廊 2、入户门与03户型 入户门存在对视 3、阳台门所在墙体 设置内保温	1、阳台外侧有冷凝 水管	1、厨房窗侧面与外 廊有对视干扰 2、厨房外墙部分设 置内保温	1、窗上有遮阳铝板 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、窗外有空调室外 机 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、窗外有空调室外 机 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、外墙部分设置内 保温	1、17、36层为避难 层 2、53层顶部为屋顶 层，屋面为种植屋面 3、由于立面在36层 上下存在装饰造型的 横向线条，可能会对 36层上下部分楼层 户型的视线及日照产 生一定程度的影响 4、由于设计需要，结 构墙厚、长短可能会 有变化
	02	1、入户门朝向内廊	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房外墙部分设 置内保温	1、窗外侧有给排水 管 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、外墙部分设置内 保温	
	03	1、入户门朝向内廊 2、入户门与01户型 入户门存在对视	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房窗设置在 内天井处，与05户型厨 房窗、外廊存在对视 干扰	1、窗外侧有给排水 管	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、卫生间窗设置在 内天井处 2、卫生间窗与走道 存在对视干扰	
	05	1、入户门朝向外廊， 可能存在飘雨 2、入户门正对水井 门	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房窗设置在 内天井处，与03户型厨 房窗、外廊存在对视 干扰	1、窗外侧有给排水 管	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、卫生间窗设置在 内天井处 2、卫生间窗与走道 存在对视干扰	
	06	1、入户门开向合用 前室 2、入户门正对消防 栓及楼梯门 3、入户门一边有走 道常开防火门	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房窗设置在 内天井处，与07户型厨 房窗、外廊存在对视 干扰 2、厨房外墙部分设 置内保温	1、窗外侧有给排水 管 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、卫生间窗设置在 内天井处 2、卫生间窗与合用 前室存在对视干扰 3、外墙部分设置内 保温	
	07	1、入户门开向前室 2、入户门正对消防 栓及楼梯门 3、入户门一边有走 道常开防火门	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房窗设置在 内天井处，与06户型厨 房窗、外廊存在对视 干扰 2、厨房外墙部分设 置内保温	1、窗外侧有给排水 管 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、卫生间窗设置在 内天井处 2、卫生间窗与合用 前室存在对视干扰 3、外墙部分设置内 保温	
	08	1、入户门朝向外廊， 可能存在飘雨 2、入户门正对水井 门	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房窗设置在 内天井处，与09户型厨 房窗、外廊存在对视 干扰	1、窗外侧有给排水 管	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、卫生间窗设置在 内天井处 2、卫生间窗与走道 存在对视干扰	
	09	1、入户门朝向内廊 2、入户门与11户型 入户门存在对视	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房窗设置在 内天井处，与08户型厨 房窗、外廊存在对视 干扰	1、窗外侧有给排水 管	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、卫生间窗设置在 内天井处 2、卫生间窗与走道 存在对视干扰	
	10	1、入户门朝向内廊	1、阳台外侧有给排 水管与空调位	1、厨房外墙部分设 置内保温	1、窗外侧有给排水 管 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、卧室外墙部分设 置内保温		1、外墙部分设置内 保温	
	11	1、入户门朝向内廊 2、入户门与09户型 入户门存在对视 3、阳台门所在墙体 设置内保温	1、阳台外侧有冷凝 水管	1、厨房窗侧面与外 廊有对视干扰 2、厨房外墙部分设 置内保温	1、窗上有遮阳铝板 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、窗外有空调室外 机 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、窗外有空调室外 机 2、卧室外墙部分设 置内保温	1、外墙部分设置内 保温	