

星河盛境都荟大厦

售房说明书

星河盛境都荟大厦安居型商品房



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。

星河地产(深莞区域) GALAXY REAL ESTATE (SHEN GUAN REGIONAL) **8989 5888** 大运 3号线永湖地铁口

本资料为要约邀请，所有图片、文字(中英文)仅供参考，不作为出让人对本项目实际情况的承诺及保证，一切以政府批复及安居型商品房买卖合同约定为准。制作时间2022年10月。

深圳市星河圆通房地产开发有限公司

2022年10月



HOUSE
SALES
BROCHURE
售房说明书

星河盛境都荟大厦安居型商品房

特别提示

本售房说明书作为星河盛境都荟大厦安居型商品房认购前的风险提示，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	2
本安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式	2
安居型商品房产权限制规定	2
小区配套及权属	2
物业服务	2
其它有关情况说明	2
二、项目情况说明	3
简介	3
住房交楼标准	3
三、项目建筑结构及使用提示	7
项目建筑结构及使用提示	7
四、特别提示	8
特别提示	8
五、项目效果图及示意说明	9
公共设施配套示意图	9
安居型商品房布局总平面图	15
标准层平面示意图	17
安居型商品房户型平面示意图	21
六、购房现状提示	28
购房现状提示	28
七、特殊房号说明	31
特殊房号说明	31

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7月30日，以《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》为准，本项目地块配置安居型商品房共376套，其中约60m²户型268套，约75m²户型108套。安居型商品房的配售均价为24983.8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、在取得完全产权之前，买受人享有有限产权，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《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》签订之日起满10年的，买受人没有《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》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

本地块配套设施设置物业服务用房，除物业服务用房产权归属物业管理区域全体业主所有外，其他配套设施的产权属于政府所有，法律另有规定除外。

买受人知悉并确认：本项目建筑区域内，规划用于停放汽车的车位、车库由出卖人投资建设，停车位（库）面积未计入项目住宅、商业的公摊面积及开发成本中，停车位（库）归出卖人所有，出卖人依法享有相关权利并可依法单方处置。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。在项目建筑区域内，规划用于停放汽车的车位、车库应该首先满足业主的需求。

(四) 物业服务

本项目由深圳星河智善生活股份有限公司深正分公司进行前期物业管理服务，前期物业服务合同有效期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。物业服务收费标准为4元/m²/月，停车费250元/月，另外日常收取的专项维修基金需按政府规定的标准缴纳。

(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《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》约定为准。

2、本说明书所展示住房的具体建筑面积以深圳市地籍测绘大队预售测绘数据为准，最终建筑面积以竣工测绘面积数据为准。

3、本说明书所示布局，道路，景观，配套设施等内容，以政府最终批准之法律文件为准。

二、项目情况说明

(一) 简介

本项目备案名为《星河盛境都荟大厦》，位于深圳市龙岗区园山街道龙岗大道与保安路交汇处西北侧，建设单位为深圳市星河圆通房地产开发有限公司。星河盛境都荟大厦项目（下称“项目”、“本项目”）共计1个单元的办公塔楼、2个单元的安居型商品房塔楼、1个单元的商务公寓塔楼。

本项目土地用途为商业用地+二类居住用地，本块地的使用年限为40年(自2020年9月22日至2060年9月21日)。同时根据《深圳市土地合同使用权出让合同中》深地合字(2020)G008号中第二十九条约定：“根据《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》(深府办[2016]38号)，其中住宅(全部为安居型商品房)约24220平方米的土地使用权年限为70年(自2020年9月22日至2090年9月21日)”。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》。

本项目临近龙岗大道及地铁三号线永湖地铁站C出口。项目总建筑面积约195064.02m²，计规定容积率建筑面积为139420m²，占地面积为17001.71m²。

本项目红线外、西北侧临近项目设有幼儿园，西侧为保安学校，本项目配套有商业综合体、综合车站和公共充电站，安居型商品房在01层设置大堂，04层(裙房屋顶)设有共享屋顶花园(局部架空)，由本项目办公、商业、安居型商品房、商务公寓共同使用。

本项目2个单元安居型商品房建筑面积合计约为24220m²；配套商业建筑面积约为44000m²，位于半地下01层、01、02、03层及地下01层；物业管理用房约390m²，位于01层靠近三、四单元；项目设置共用停车库，人防及公用设备用房。

本项目规划地下机动车停车位936个，其中自用停车位826个(含充电桩停车位264个，无障碍停车位18个，货车停车位12个)，由本项目办公、商业、安居型商品房、商务公寓共同使用。另设公用停车位110个(含充电桩停车位34个，无障碍停车位3个)。

本项目2个单元安居型商品房塔楼均为高层建筑，规划建筑高度为101.65米，消防建筑高度为97.1米，层数为30层。

(二) 住房交楼标准

星河盛境都荟大厦三、四单元配建安居型商品房装饰装修标准配置表(02、04、05、07号房)			
区域	位置	材料类型	是否配置
玄关或入户过道	天花	石膏板面刷乳胶漆	是
	地面	瓷砖	是
	墙面	乳胶漆	是
	踢脚线	瓷砖	是
	门槛石	石材	是
	入户门	钢木防火门(含门锁、门吸)	是
	照明	筒灯	是
	可视对讲一体机	液晶显示屏	是
	开关、插座	-	是
	电子锁	四合一智能锁	是
客厅和餐厅	玄关柜	-	是
	天花(吊顶/乳胶漆)	局部石膏板吊顶面刷乳胶漆	是
	地面	瓷砖	是
	墙面	乳胶漆	是
	踢脚线	瓷砖	是
	灯具	吸顶灯	是
	开关、插座	-	是
卧室	窗帘杆	-	是
	天花	乳胶漆	是
	地面	瓷砖	是
	墙面	乳胶漆	是
卧室	踢脚线	瓷砖	是

卧室	门槛石	人造石	是
	门	实木复合门(含门锁、门吸)	是
	灯具	吸顶灯	是
	开关、插座	-	是
	飘窗台面(如有)	人造石	是
	窗帘盒及窗帘导轨	-	是
厨房	天花	铝扣板吊顶	是
	地墙面	瓷砖	是
	灯具	平板灯	是
	门	铝合金玻璃门	是
	门槛石	人造石	是
	开关、插座	-	是
	燃气报警器	-	是
	橱柜	吸塑门板	是
	抽油烟机	-	是
	燃气灶	-	是
卫生间	洗涤池	-	是
	冷热水角阀及龙头	-	是
	天花	铝扣板吊顶	是
	地墙面	瓷砖	是
	灯具	平板灯、筒灯	是
	门	实木复合门(含门锁、门吸)	是
	门槛石	人造石	是
	开关、插座	-	是
	浴室柜+银镜(含镜托)	-	是
	洗手盆及水龙头	-	是
阳台	淋浴花洒	手持花洒	是
	淋浴隔断	玻璃隔断	是
	坐便器	-	是
	排气扇	-	是
	卫浴配套	厕纸架、淋浴房置物架、挂钩	是
	地漏	-	是
	天花	外墙涂料	是
	地面	地砖	是
	墙面	外墙涂料	是
	灯具	吸顶灯	是
外墙	开关、插座	-	是
	洗衣机专用水龙头	-	是
	晾衣杆	手摇式晾衣架	是
	地漏	-	是
	栏杆	普通铝合金玻璃栏板	是
	阳台门	普通铝合金玻璃门	是
	外墙面	外墙涂料、局部金属装饰构件	是
外窗	普通铝合金玻璃窗	是	

星河盛境都荟大厦三、四单元配建安居型商品房装饰装修标准配置表（01、03、06号房）				
区域	位置	材料类型	是否配置	
玄关或入户过道	天花	乳胶漆	是	
	地面	瓷砖	是	
	墙面	乳胶漆	是	
	踢脚线	瓷砖	是	
	门槛石	石材	是	
	入户门	钢木防火门（含门锁、门吸）	是	
	照明	筒灯	是	
	可视对讲一体机	液晶显示屏	是	
	开关、插座	-	是	
	电子锁	四合一智能锁	是	
	玄关柜	-	否	
	客厅和餐厅	天花（吊顶/乳胶漆）	局部石膏板吊顶面刷乳胶漆	是
		地面	瓷砖	是
墙面		乳胶漆	是	
踢脚线		瓷砖	是	
灯具		吸顶灯	是	
开关、插座		-	是	
窗帘杆		-	是	
卧室		天花	乳胶漆	是
	地面	瓷砖	是	
	墙面	乳胶漆	是	
	踢脚线	瓷砖	是	
	门槛石	人造石	是	
	门	实木复合门（含门锁、门吸）	是	
	灯具	吸顶灯	是	
	开关、插座	-	是	
	飘窗台面（若有）	人造石	是	
	窗帘盒及窗帘导轨	-	是	
厨房	天花	铝扣板吊顶	是	
	地墙面	瓷砖	是	
	灯具	平板灯	是	
	门	铝合金玻璃门	是	
	门槛石	人造石	是	
	开关、插座	-	是	
	燃气报警器	-	是	
	橱柜	吸塑门板	是	
	抽油烟机	-	是	
	燃气灶	-	是	
	洗涤池	-	是	
	冷热水角阀及龙头	-	是	

卫生间	天花	铝扣板吊顶	是	
	地墙面	瓷砖	是	
	灯具	平板灯、筒灯	是	
	门	实木复合门（含门锁、门吸）	是	
	门槛石	人造石	是	
	开关、插座	-	是	
	浴室柜+银镜（含镜托）	-	是	
	洗手盆及水龙头	-	是	
	淋浴花洒	手持花洒	是	
	淋浴隔断	玻璃隔断	是	
	坐便器	-	是	
	排气扇	-	是	
	卫浴配套	厕纸架、淋浴房置物架、挂钩	是	
	地漏	-	是	
	阳台	天花	外墙涂料	是
地面		地砖	是	
墙面		外墙涂料	是	
灯具		吸顶灯	是	
开关、插座		-	是	
洗衣机专用水龙头		-	是	
晾衣杆		手摇式晾衣架	是	
地漏		-	是	
栏杆		普通铝合金玻璃栏板	是	
阳台门		普通铝合金玻璃门	是	
外墙		外墙面	外墙涂料、局部金属装饰构件	是
		外窗	普通铝合金玻璃窗	是

备注：

- 1.本项目所有安居型商品房塔楼均为装配式建筑；
- 2.本项目安居型商品房公共区域按照国家消防规范设置自动报警系统；
- 3.本项目安居型商品房前室和楼梯间按照国家消防规范在相应位置设置了加压送风口；
- 4.本项目安居型商品房塔楼楼梯间、前室、走道的部分位置按照国家消防规范设置了室内消防栓；
- 5.本项目装修所含的瓷砖、乳胶漆、石材、玻璃、人造石等所有材质材料，可能存在一定程度的色差，无法保证上述材料的颜色完全一致；
- 6.各户型放置冰箱位置及尺寸存在差异，请在购买冰箱前予以确认相关位置及尺寸，03、04、07户型洗衣机安装可能需要拆装阳台推拉门；
- 7.塔楼外立面局部有金属装饰构件，可能存在包含但不限于噪音、积尘、积水渍、通风、采光、反光、视线遮挡等相关影响；
- 8.因节能要求，部分户型的窗户内局部设有遮阳百叶，需以实际设置为准；
- 9.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的内容为准；
- 10.根据国家及广东省、深圳市有关文件规定，本项目安居型商品房居住楼层采用装配式设计，其中，楼层中的非承重墙（含临户之间的分户隔墙）均采用预制条板墙组合而成，如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，取得许可后方可施工。同时非承重预制条板墙可能在隔音及抗震性能方面欠缺，由此对相邻客户或公共部位产生的影响而造成一切后果由住户自行负责。

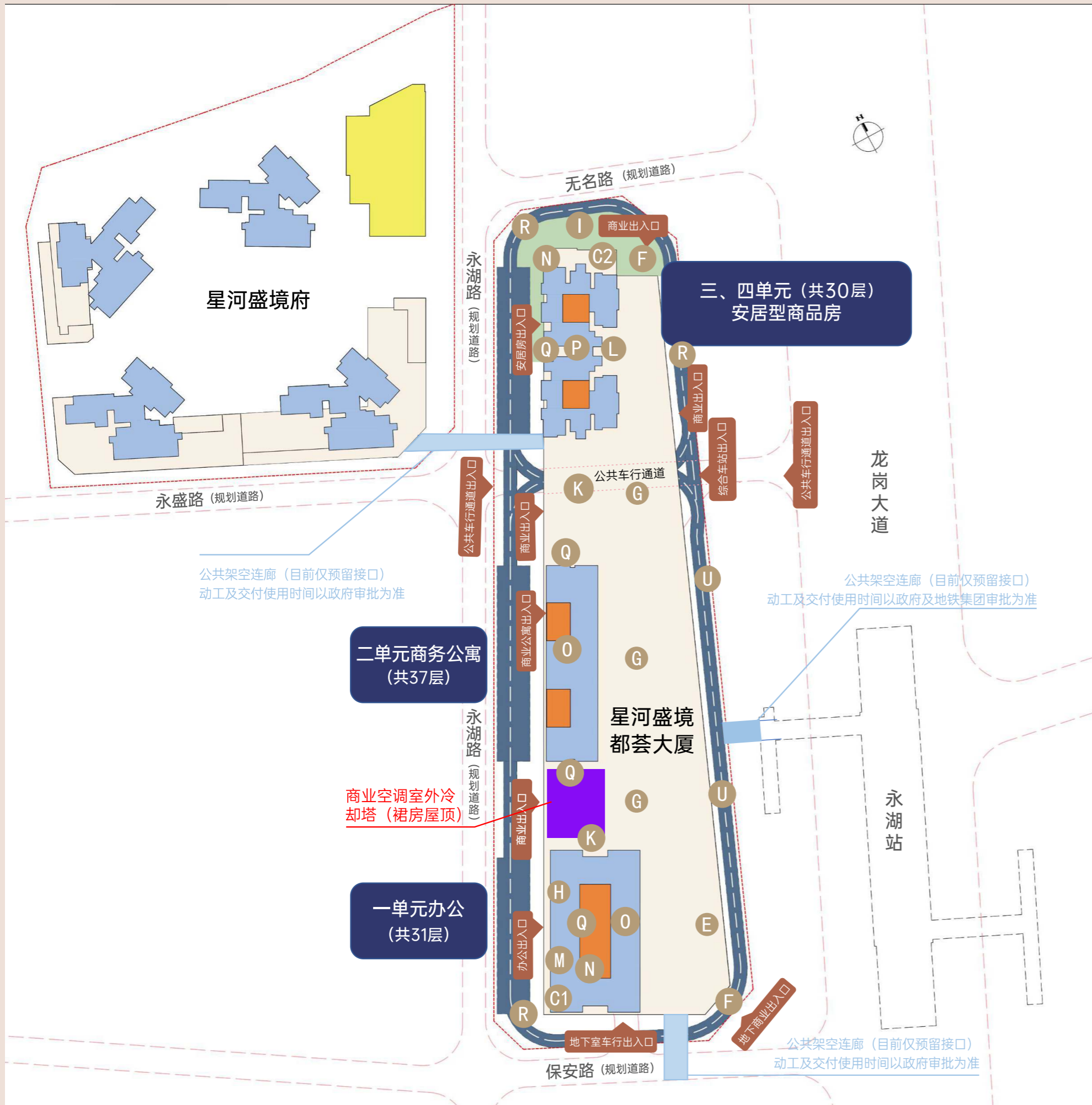
三、项目建筑结构及使用提示

- 1、本项目安居型商品房的建筑层高为2.9米，购买时请注意。
- 2、本项目三、四单元设置了共用双大堂，位于01层及04层。
- 3、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。
- 4、各楼栋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，购买时请注意。
- 5、给排水管道、消防立管等其他公共设施未经消防部门、管理处允许不得私自更改；所有公共平台、设备平台都不允许以任何形式私自封闭及改建。
- 6、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有一定的差别，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（预售）》为准。
- 7、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。
- 8、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。

四、特别提示

- 1、如买受人是通过贷款购房，请在签署认购协议书时，对买受人在银行等方面的个人信用做出承诺，个人征信良好可办理银行按揭贷款购房，如因个人征信问题被银行拒绝办理贷款，则买受人须承诺一次性全款按照合同约定期限交纳购房合同约定的款项；否则，买受人将按合同约定承担违约责任。
- 2、因建筑场地、立面效果，同一单位在不同的位置，局部细节会有所不同，本项目户型图中所示图文信息仅作参考，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（预售）》为准。
- 3、在本项目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。
- 4、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买卖合同约定为准。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，最终以入伙实际交付为准。
- 5、本项目单套单位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（预售）》为准。
- 6、本项目在销售现场公示价格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、物业服务费、物业专项维修基金、办理不动产权证与入伙等相关的其他费用。公示价格与买卖合同约定价格不同的以买卖合同约定价格为准。
- 7、因受国家以及地方政府的房地产政策影响，购买安居型商品房可能具有一定的风险，请买受人务必于正式认购本项目安居型商品房之前对此类信息作谨慎了解，出卖人不承担买受人因相关房地产政策变化而引起的任何风险。
- 8、本项目在售价上已充分考虑本项目周边规划及项目内规划可能对每套房屋及居住造成的不利因素和不同程度影响，包括但不限于交通拥堵、噪音、气味、粉尘、通风、采光视觉等影响，及各户型间存在的视野、通风、采光、日常等差异化影响。由于受条件所限，出卖人无法列明本项目及周边所有不利因素，请买受人在选购前仔细比较并慎重决定。买受人签署《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》时，已明确知悉、认可、接受所购商品房不利因素，不得以商品房存在不利因素为由要求退房或向出卖人提出索赔。
- 9、出卖人在销售过程中只对本项目自身信息进行介绍（以书面信息为准），所有涉及双方权利义务及认定标准的，均以最终签署的买卖合同等法律文件为准，本项目及周边规划以政府部门公布信息为准。
- 10、双方在签订认购书前，出卖人已向买受人详细介绍了本房地产的位置、朝向、通风、采光、间隔以及相关设施设备分布等情况和交易条件，买受人亦已亲自勘查本房地产所在位置以及周边区域、道路、交通、绿化、配套设施的相关情况和不利因素，买受人已明确知悉理解、认可、接受前述事项的全部内容且无任何异议。
- 11、关于合同取得的提示：在买受人签订《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》及银行按揭贷款合同后，买受人和贷款银行需要对买受人的合同向政府相关部门办理备案及抵押登记手续，需要时间较长，买受人不能立刻取得合同原件或复印件，请买受人充分预估备案及抵押登记时间。
- 12、本项目范围内不利因素来源于经政府批准的规划及设计方案，周边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及周边的所有状况，请买受人了解清楚后再行购买。
- 13、以上提示均基于现状，由于设计、施工、技术以及政府政策、规划审批调整的需要，开发商保留对本《售房说明书》修改的权利，买卖双方权利义务以最终买卖合同约定为准，敬请知晓。

项目公共设施配套示意图



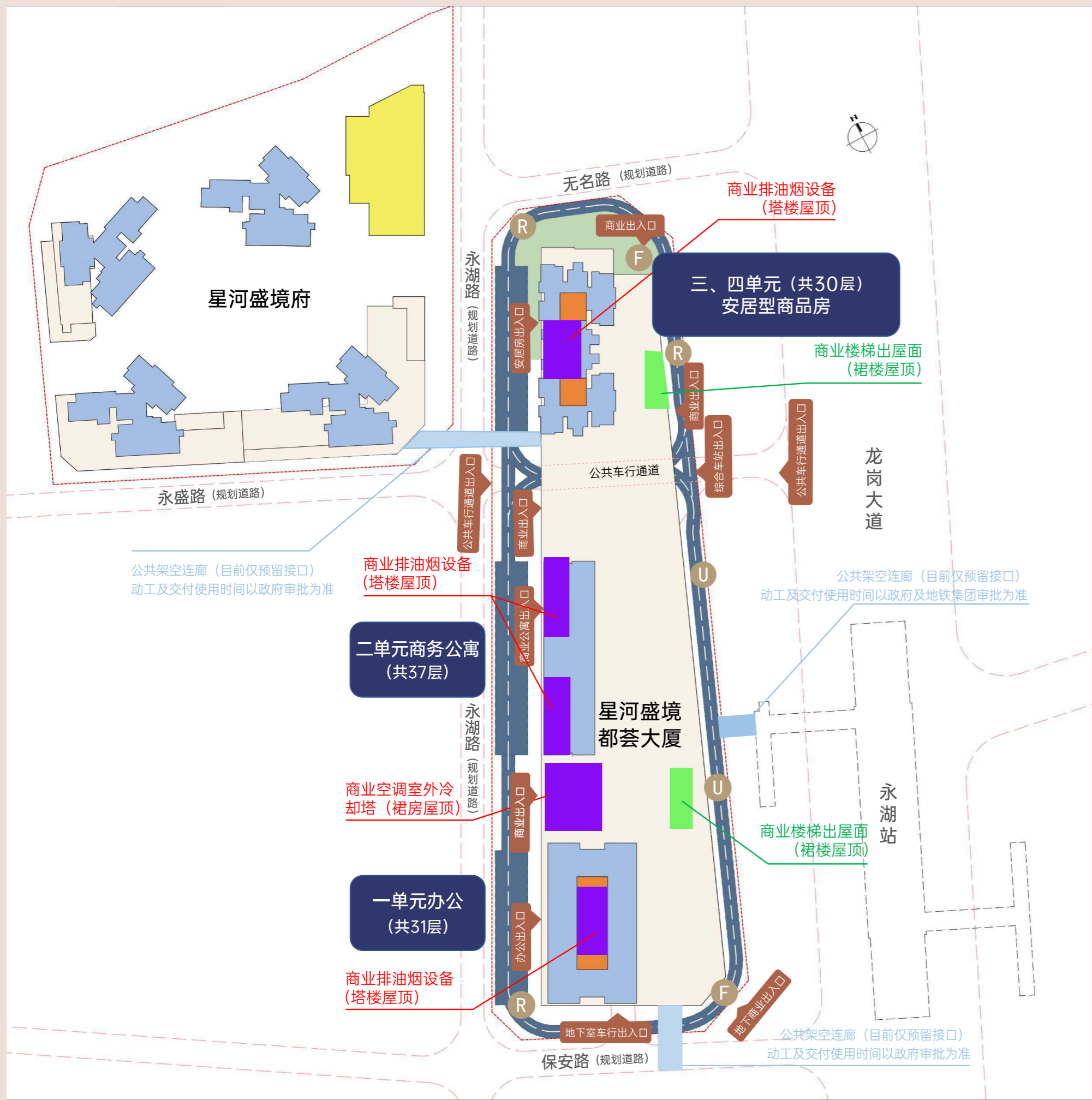
- C1 消防控制室 (1层)
- C2 消防控制室 (半地下01层)
- F 地下商业出入口 (-1层)
- G 综合车站 (半地下01层)
- H 社会停车区 (-2层)
- I 公共开放空间 (室外)
- K 垃圾回收点 (-3层)
- L 生活水泵房 (-4层)
- M 消防水泵房 (-1层)
- N 发电机房 (1F、-1层)
- O 配电房 (-2层)
- P 弱电机房 (-2层)
- Q 商业油烟井 (-1到塔楼顶)
- R 化粪池 (室外1层)
- U 雨水回收池 (室外)
- E 地下公共充电站 (-2层)

- 核心筒及公区
- 商业
- 幼儿园
- 公共开放空间

注:

1.项目周边规划道路具体动工及投入使用时间待定。
 2.本资料为项目设计过程示意图，图片及文字等仅供参考，且受限于图片尺寸等限制，无法在本资料上展示、标识全部细节，本项目另已在购房现场公示关于平台层设备管井及出屋面楼梯间等构筑物的图纸，具体细节可参考该公示图纸，最终以政府审批及实际交付情况为准，买卖双方权利义务以《深圳市安居型商品房买卖合同》及相关配套文件约定为准。

项目公共设施配套示意图

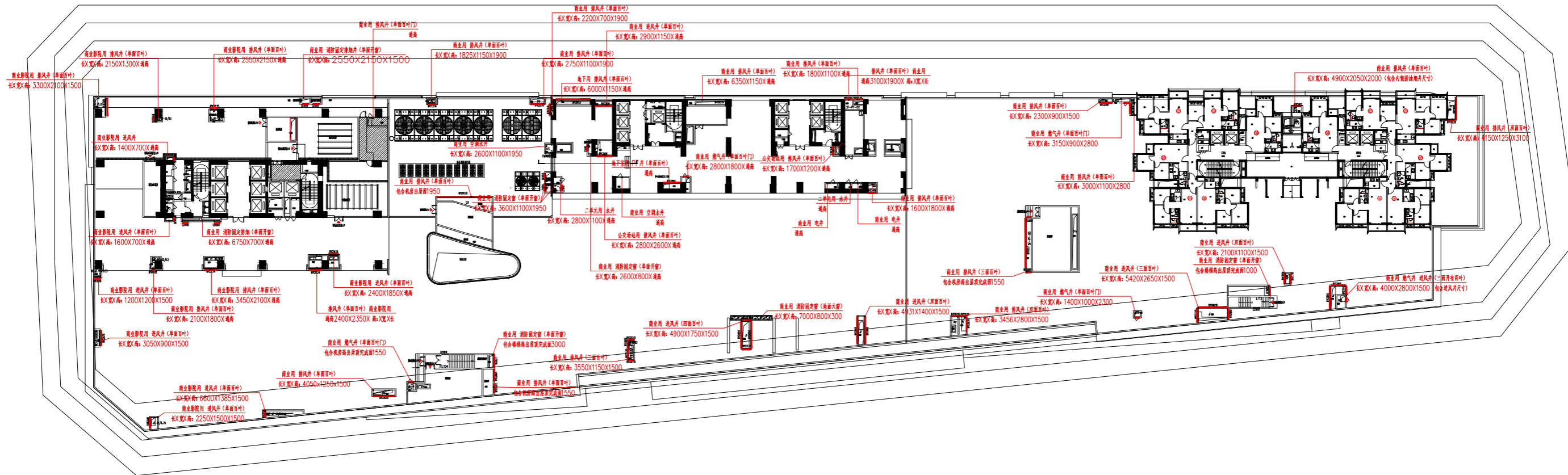


- F 地下商业出入口 (-1层)
- R 化粪池 (室外1层)
- U 雨水回收池 (室外)

- 核心筒及公区
- 商业
- 幼儿园
- 公共开放空间

注:
 1.项目周边规划道路具体动工及投入使用时间待定。
 2.本资料为项目设计过程示意图，图片及文字等仅供参考，且受限于图片尺寸等限制，无法在本资料上展示、标识全部细节，本项目另已在购房现场公示关于平台层设备管井及出屋面楼梯间等构筑物的图纸，具体细节可参考该公示图纸，最终以政府审批及实际交付情况为准，买卖双方权利义务以《深圳市安居型商品房买卖合同》及相关配套文件约定为准。


项目公共设施配套示意图



04层平面（裙楼商业屋面层）出屋面管井、楼梯间等构筑物示意图（尺寸单位为：mm）

图例：

—— 风井出风面

温馨提示：1. 本示意图为04层（即裙楼商业屋面层）构筑物（包括但不限于平台层设备管井及出屋面楼梯间等构筑物）平面示意图，该示意图系项目设计过程示意图，具体构筑物名称、位置、尺寸等均仅供参考，不代表出卖人按此作出承诺，该等构筑物最终以实际交付情况及竣工测绘报告为准。
 2. 空调室外机  仅为位置示意，不代表出卖人配置空调或承诺配置空调，本项目需由买受人自行购买空调设备及完成安装，请买受人明确知悉。
 3. 在不违反法律法规、买卖合同约定的前提下，出卖人有权对本示意图进行更新调整，无须另行通知买受人。

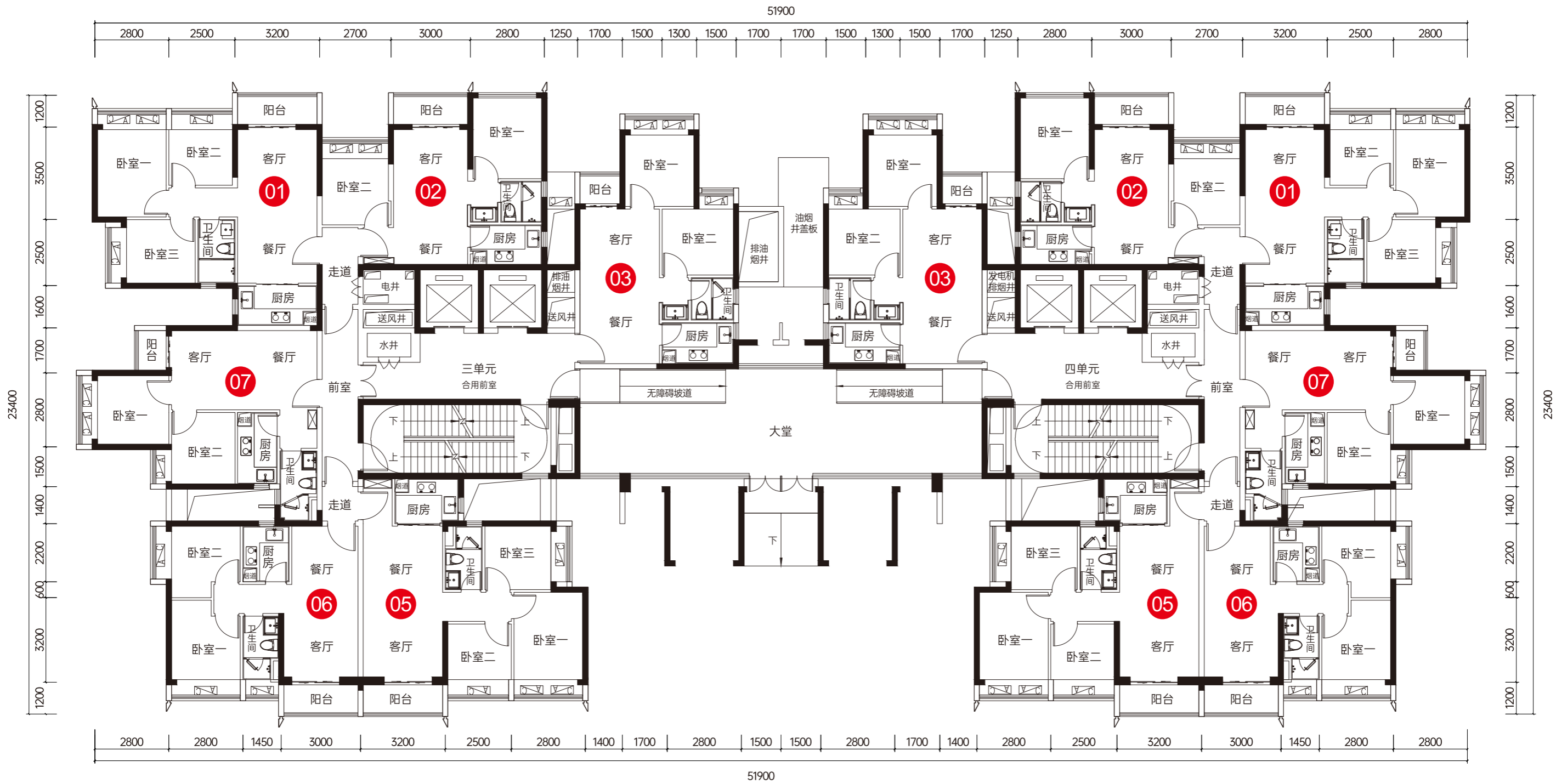
安居型商品房总平面示意图



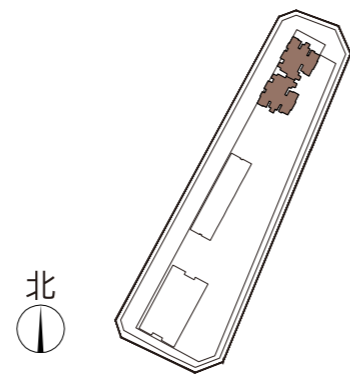
三、四单元安居型商品房户型

- A户型 | 74m² 三房二厅一卫
- B户型 | 60m² 二房二厅一卫
- C户型 | 60m² 二房二厅一卫
- D户型 | 60m² 二房二厅一卫
- E户型 | 75m² 三房二厅一卫
- F户型 | 60m² 二房二厅一卫
- G户型 | 60m² 二房二厅一卫

注：
 1.项目周边规划道路具体动工及投入使用时间待定。
 2.本资料为项目设计过程示意图，图片及文字等仅供参考，且受限于图片尺寸等限制，无法在本资料上展示、标识全部细节，本项目另已在购房现场公示关于平台层设备管井及出屋面楼梯间等构筑物的图纸，具体细节可参考该公示图纸，最终以政府审批及实际交付情况为准，买卖双方权利义务以《深圳市安居型商品房买卖合同》及相关配套文件约定为准。




三、四单元04层平面图

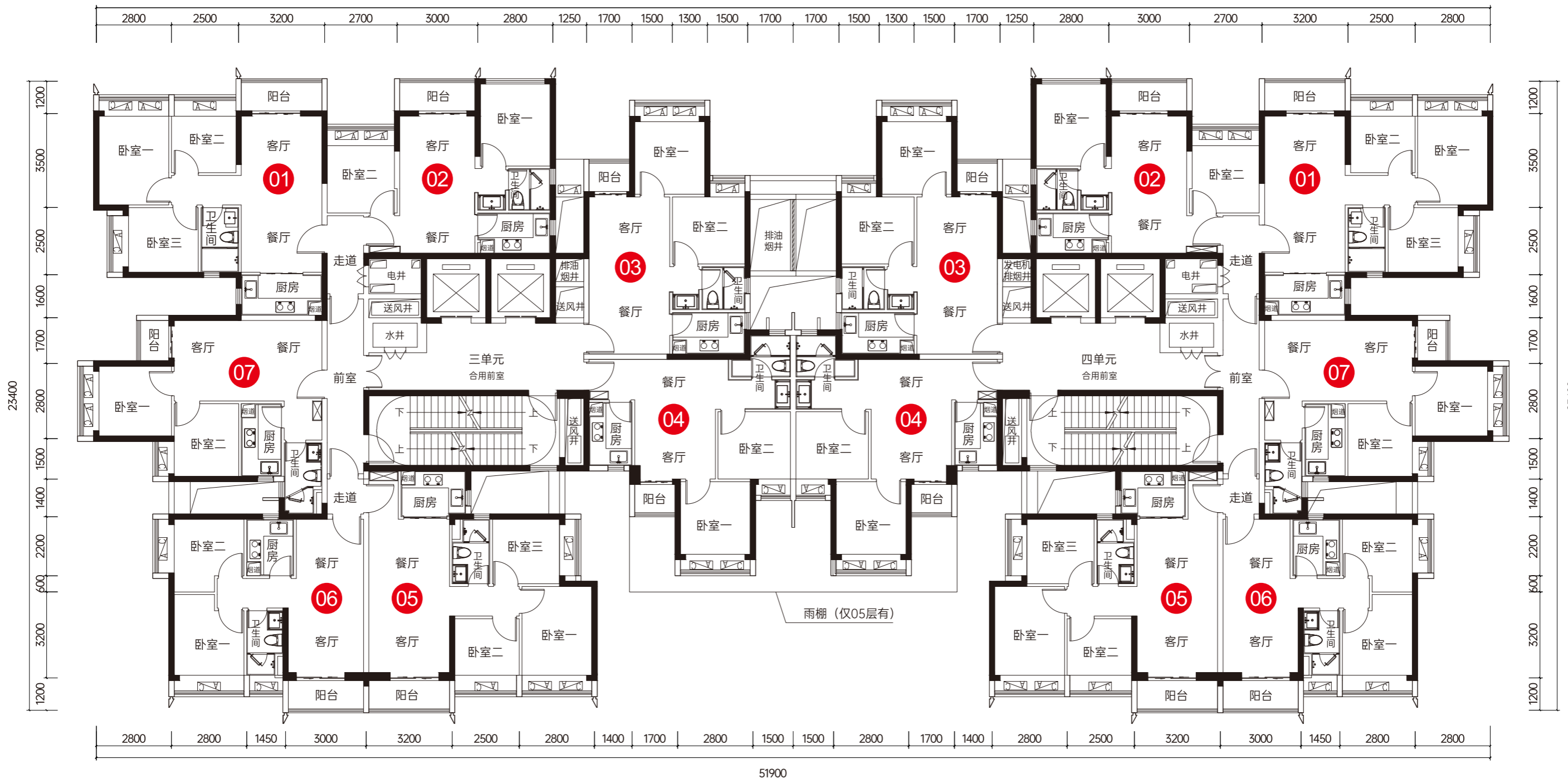


房号	户型	建筑面积约为	套内建筑面积约为
01	A户型 三房二厅一卫	74m ²	55m ²
02	B户型 二房二厅一卫	60m ²	44m ²
03	C户型 二房二厅一卫	60m ²	45m ²
05	E户型 三房二厅一卫	75m ²	56m ²
06	F户型 二房二厅一卫	60m ²	45m ²
07	G户型 二房二厅一卫	60m ²	45m ²

温馨提示:

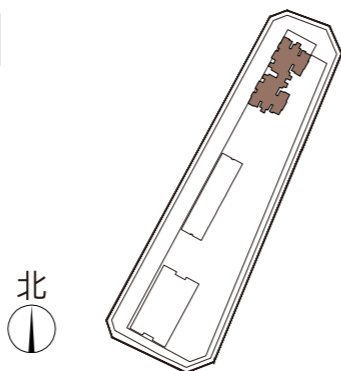
- 1、由于结构计算需要,同样的户型在不同的楼栋,不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况,后续以实际交付标准为准。
- 2、建筑平面图、建筑面积及套内面积数据仅为示意,均需以买卖合同及测绘报告为准。
- 3、空调室外机  仅为位置示意,空调设备购买及安装需客户自理。

51900



51900

三、四单元05-30层平面图



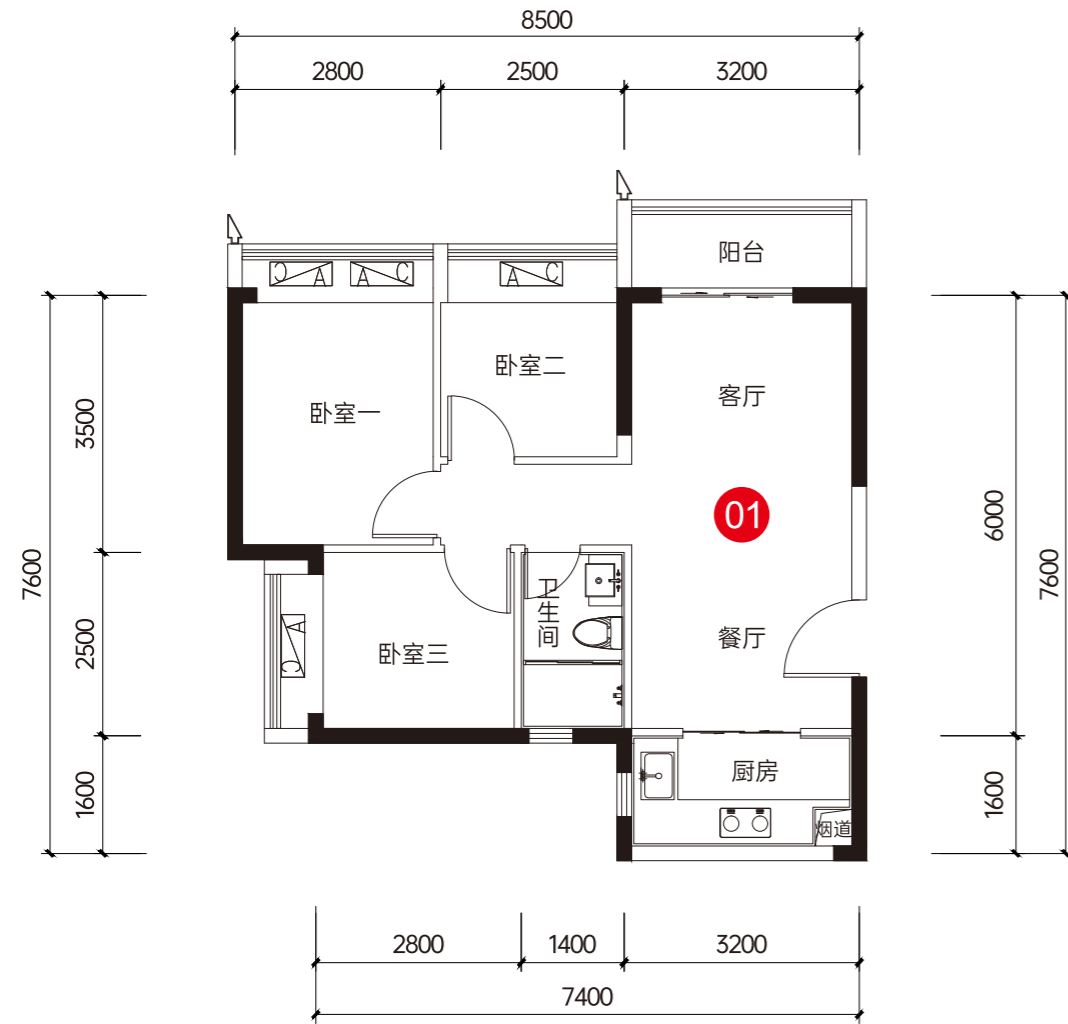
房号	户型	建筑面积约为	套内建筑面积约为
01	A户型 三房二厅一卫	74m ²	55m ²
02	B户型 二房二厅一卫	60m ²	44m ²
03	C户型 二房二厅一卫	60m ²	45m ²
04	D户型 二房二厅一卫	60m ²	45m ²
05	E户型 三房二厅一卫	75m ²	56m ²
06	F户型 二房二厅一卫	60m ²	45m ²
07	G户型 二房二厅一卫	60m ²	45m ²

温馨提示:

- 1、由于结构计算需要, 同样的户型在不同的楼栋, 不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况, 后续以实际交付标准为准。
- 2、建筑平面图、建筑面积及套内面积数据仅为示意, 均需以买卖合同及测绘报告为准。
- 3、空调室外机 仅为位置示意, 空调设备购买及安装需客户自理。


A户型 | 建筑面积 74m² 三房二厅一卫 (2户/层)

户型位置: 三单元01, 四单元01

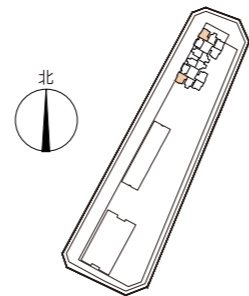


楼栋	户型编号	分布楼层	套数
三单元	01	04-30	27
四单元	01	04-30	27

温馨提示:

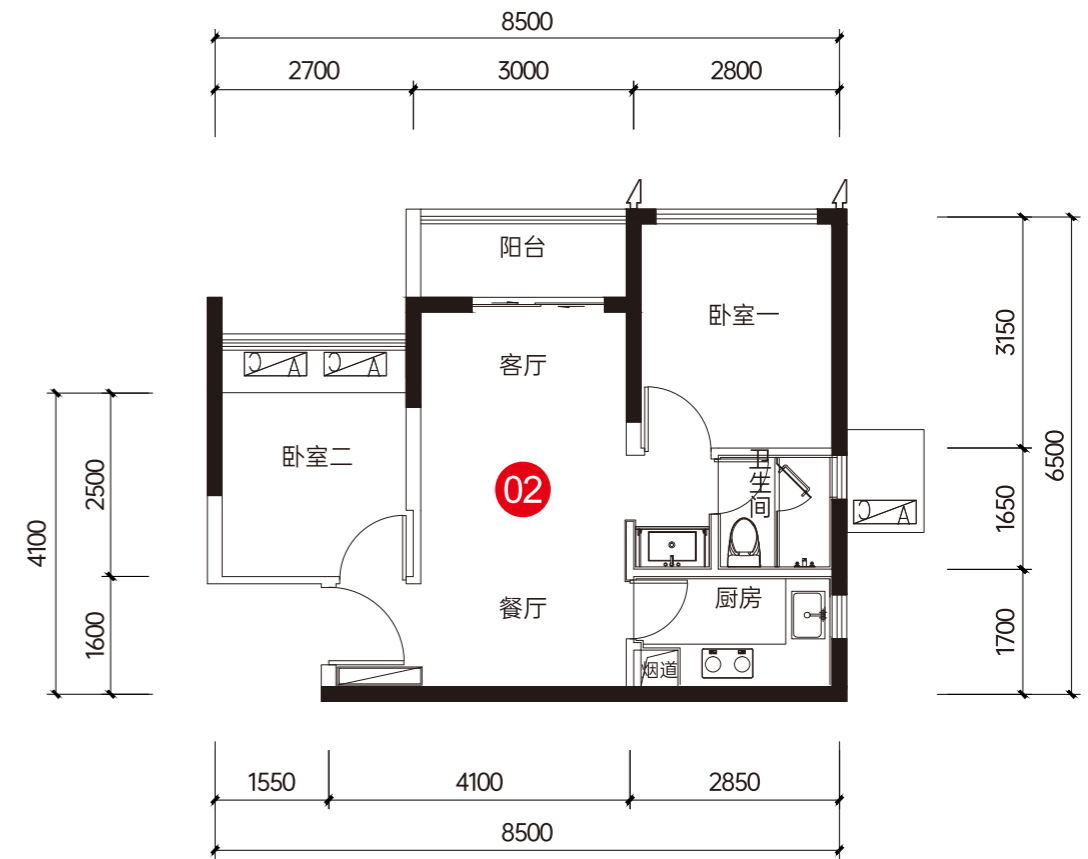
- 1、图中标注尺寸为参考尺寸;
- 2、户型平面图均不反映户型朝向;
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意;
- 4、同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立面效果图等原因, 相同户型结构、门窗等可能存在少量差异;
- 5、具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准;
- 6、空调室外机  仅为位置示意, 空调设备购买及安装需客户自理。

*备注: 本户型图与落位图仅供参考, 本项目安居型商品房选房前, 如有更新, 请以最新版本为准。




B户型 | 建筑面积 60m² 二房二厅一卫 (2户/层)

户型位置: 三单元02, 四单元02

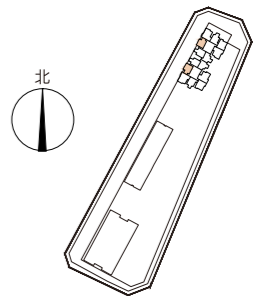


楼栋	户型编号	分布楼层	套数
三单元	02	04-30	27
四单元	02	04-30	27

温馨提示:

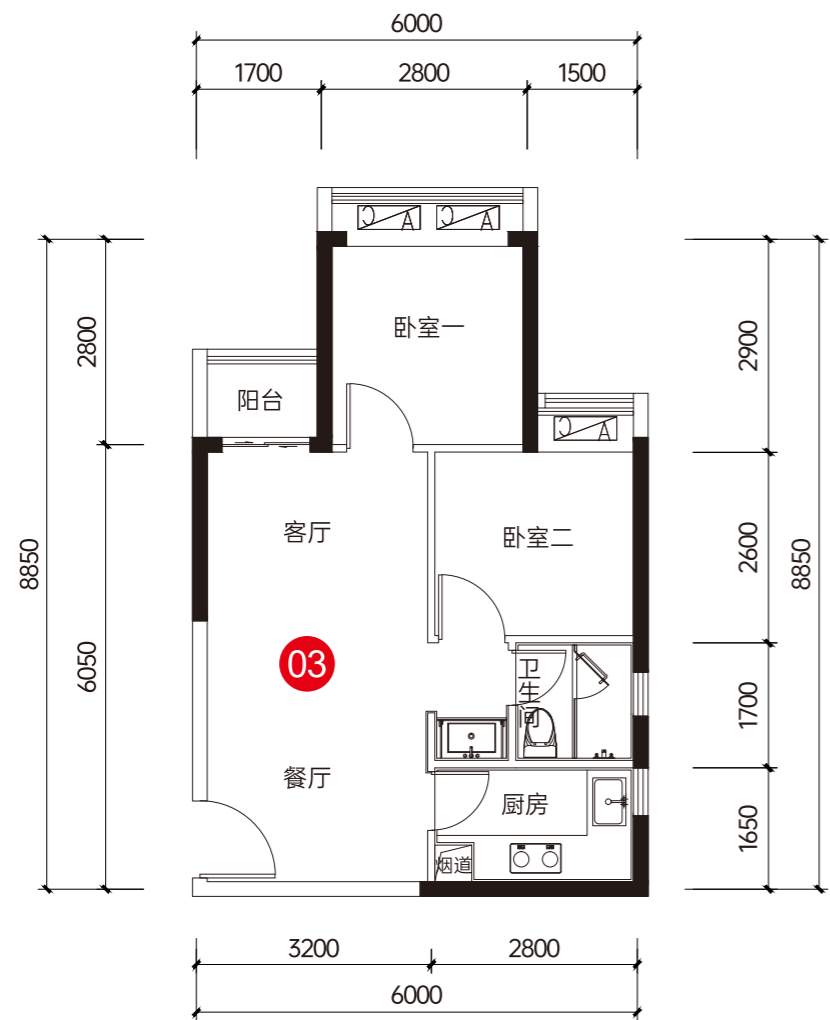
- 1、图中标注尺寸为参考尺寸;
- 2、户型平面图均不反映户型朝向;
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意;
- 4、同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立面效果图等原因, 相同户型结构、门窗等可能存在少量差异;
- 5、具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准;
- 6、空调室外机  仅为位置示意, 空调设备购买及安装需客户自理。

*备注: 本户型图与落位图仅供参考, 本项目安居型商品房选房前, 如有更新, 请以最新版本为准。




C户型 | 建筑面积 60m² 二房二厅一卫 (2户/层)

户型位置: 三单元03, 四单元03

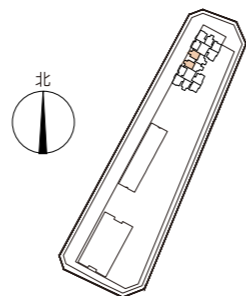


楼栋	户型编号	分布楼层	套数
三单元	03	04-30	27
四单元	03	04-30	27

温馨提示:

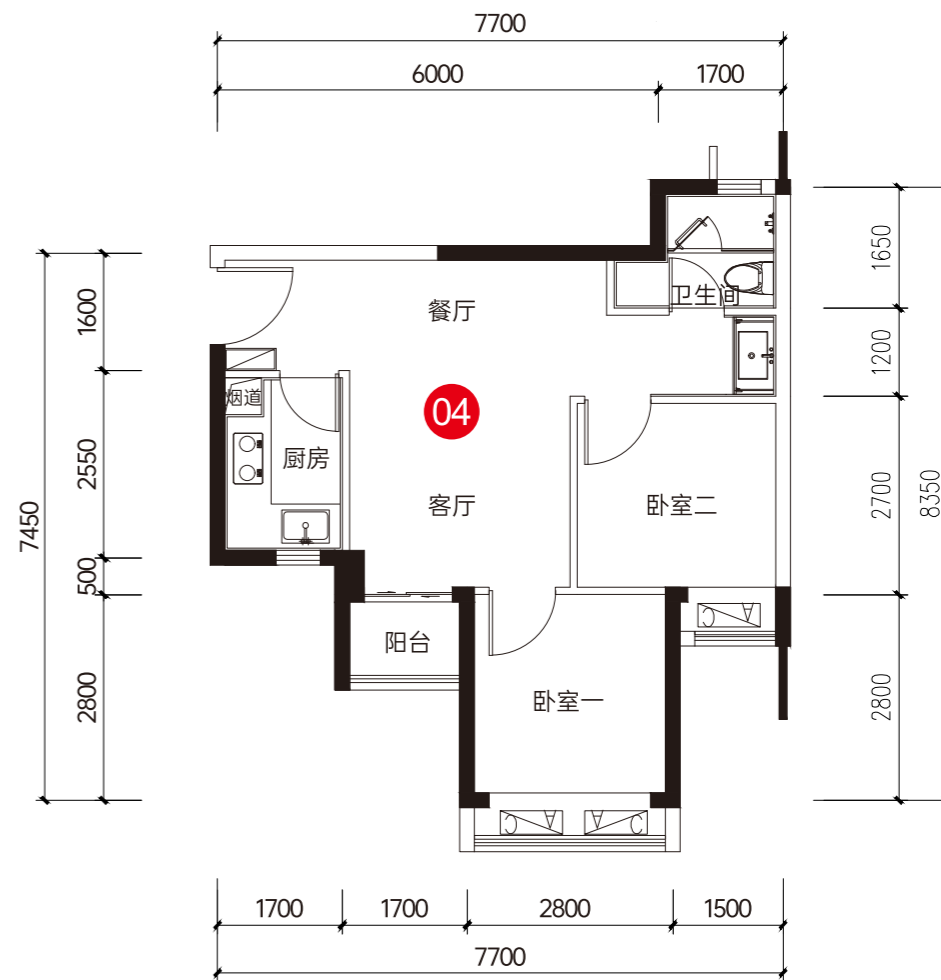
- 1、图中标注尺寸为参考尺寸;
- 2、户型平面图均不反映户型朝向;
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意;
- 4、同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立面效果图等原因, 相同户型结构、门窗等可能存在少量差异;
- 5、具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准;
- 6、空调室外机  仅为位置示意, 空调设备购买及安装需客户自理。

*备注: 本户型图与落位图仅供参考, 本项目安居型商品房选房前, 如有更新, 请以最新版本为准。




D户型 | 建筑面积 60m² 二房二厅一卫 (2户/层)

户型位置: 三单元04, 四单元04

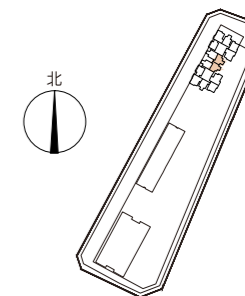


楼栋	户型编号	分布楼层	套数
三单元	04	05-30	26
四单元	04	05-30	26

温馨提示:

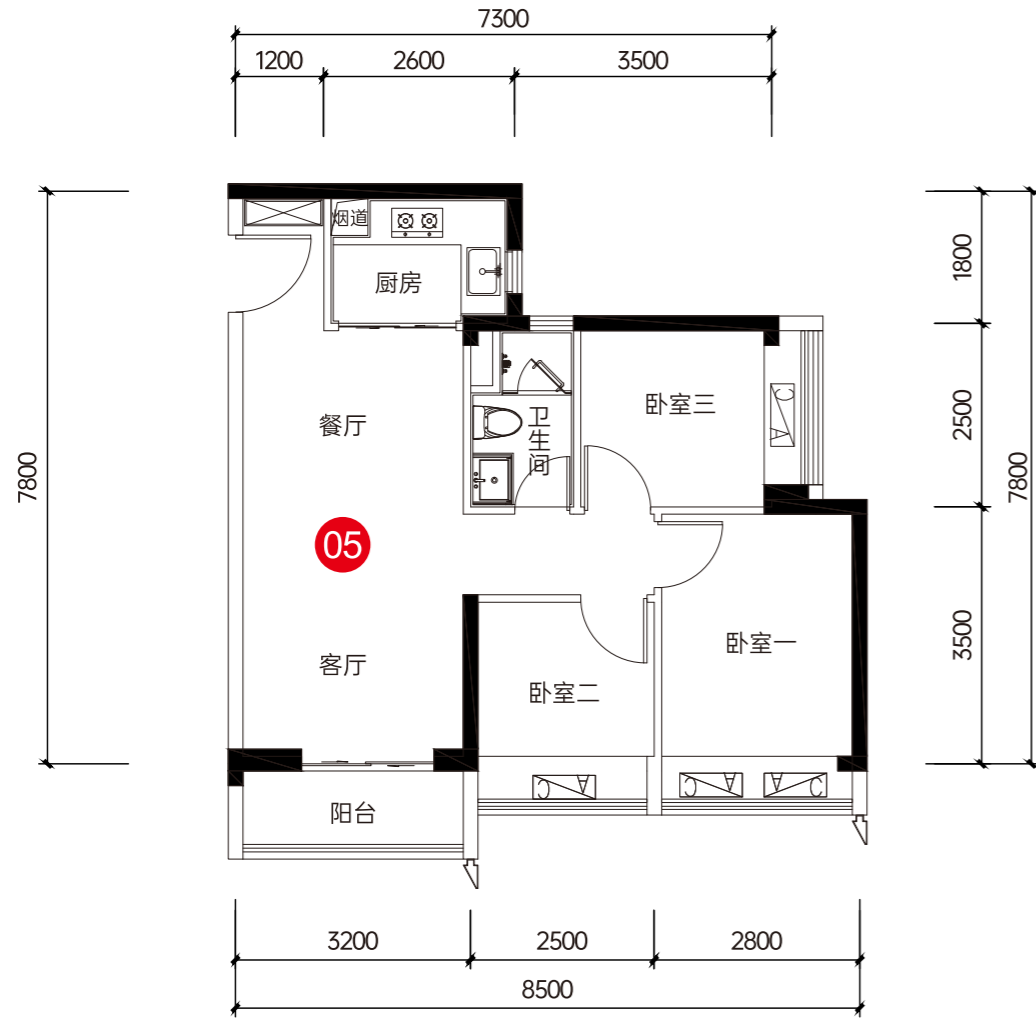
- 1、图中标注尺寸为参考尺寸;
- 2、户型平面图均不反映户型朝向;
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意;
- 4、同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立面效果图等原因, 相同户型结构、门窗等可能存在少量差异;
- 5、具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准;
- 6、空调室外机  仅为位置示意, 空调设备购买及安装需客户自理。

*备注: 本户型图与落位图仅供参考, 本项目安居型商品房选房前, 如有更新, 请以最新版本为准。




E 户型 | 建筑面积 75m² 三房二厅一卫 (2户/层)

户型位置: 三单元05, 四单元05

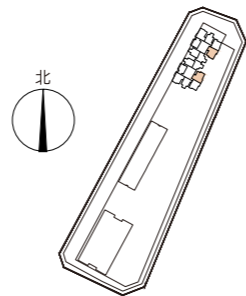


楼栋	户型编号	分布楼层	套数
三单元	05	04-30	27
四单元	05	04-30	27

温馨提示:

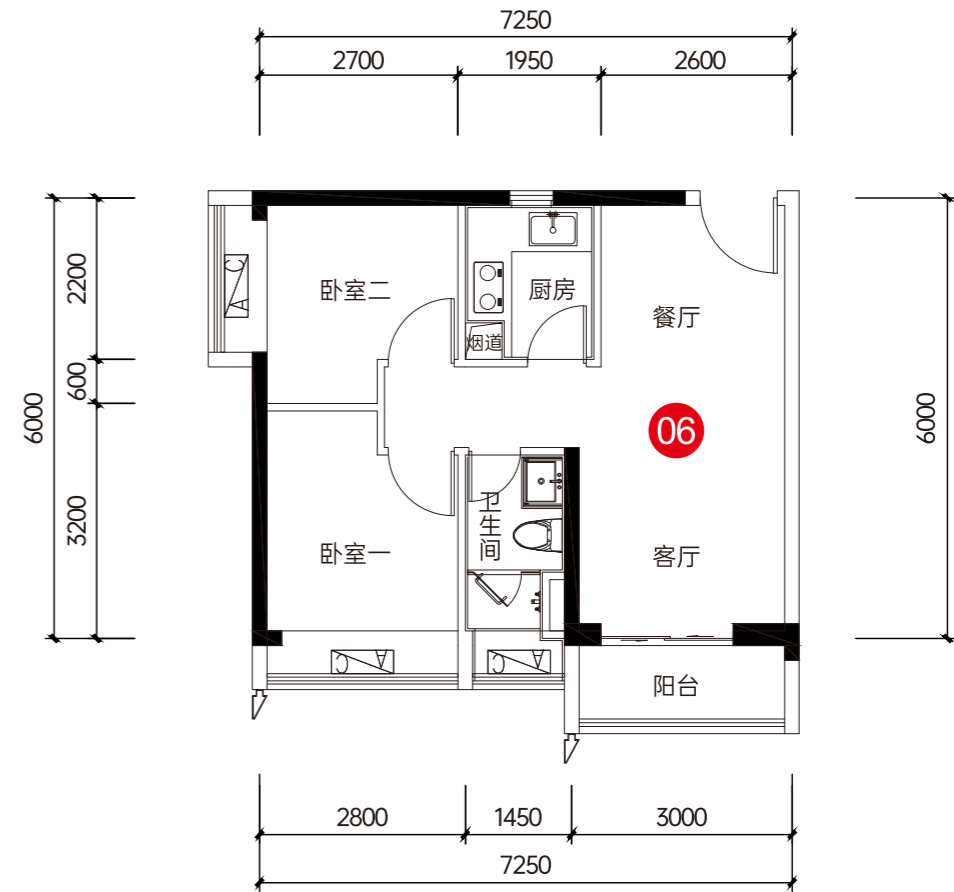
- 1、图中标注尺寸为参考尺寸;
- 2、户型平面图均不反映户型朝向;
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意;
- 4、同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立面效果图等原因, 相同户型结构、门窗等可能存在少量差异;
- 5、具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准;
- 6、空调室外机  仅为位置示意, 空调设备购买及安装需客户自理。

*备注: 本户型图与落位图仅供参考, 本项目安居型商品房选房前, 如有更新, 请以最新版本为准。




F 户型 | 建筑面积 60m² 二房二厅一卫 (2户/层)

户型位置: 三单元06, 四单元06

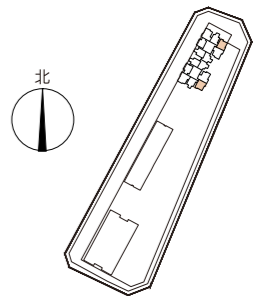


楼栋	户型编号	分布楼层	套数
三单元	06	04-30	27
四单元	06	04-30	27

温馨提示:

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸;
- 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、同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立面效果图等原因, 相同户型结构、门窗等可能存在少量差异;
- 5、具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准;
- 6、空调室外机  仅为位置示意, 空调设备购买及安装需客户自理。

*备注: 本户型图与落位图仅供参考, 本项目安居型商品房选房前, 如有更新, 请以最新版本为准。

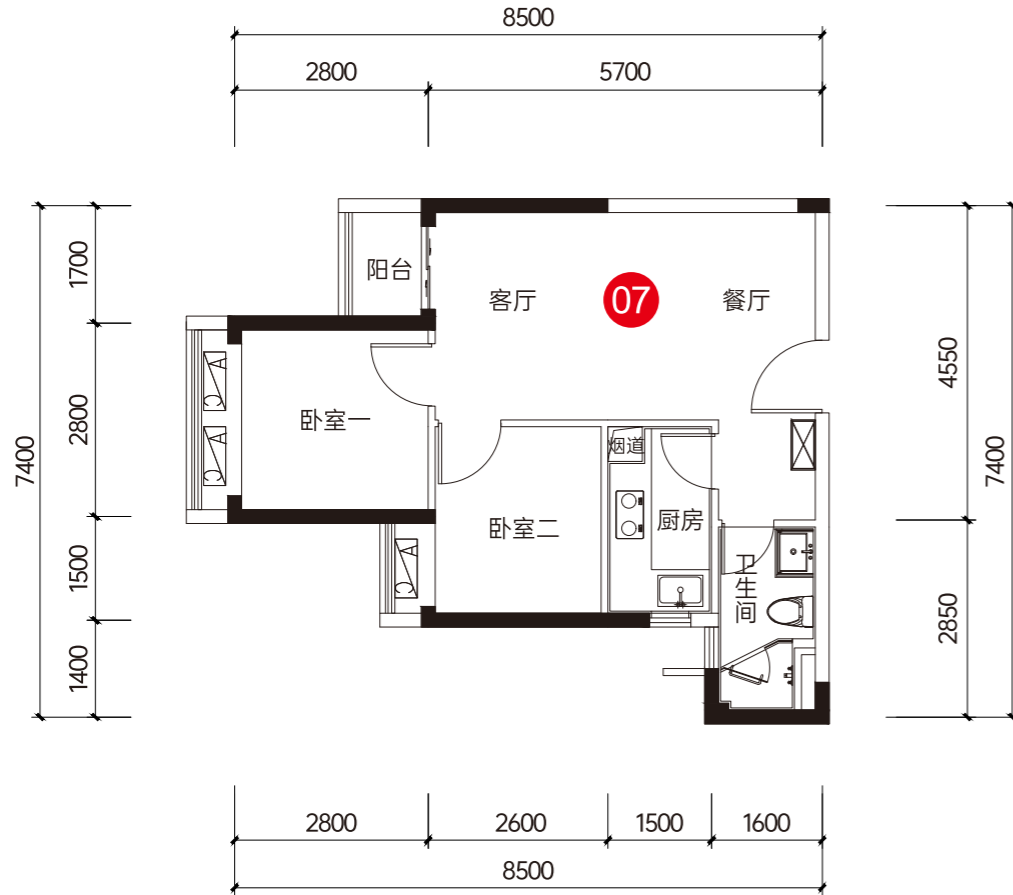


G户型

建筑面积约


60m² 二房二厅一卫 (2户/层)

户型位置：三单元07，四单元07

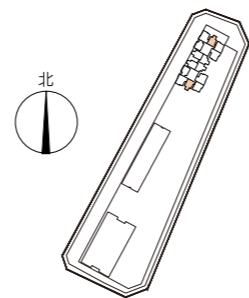


楼栋	户型编号	分布楼层	套数
三单元	07	04-30	27
四单元	07	04-30	27

温馨提示：

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸；
- 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、同一户型平面结构基本一致，因建筑场地立面效果图等原因，相同户型结构、门窗等可能存在少量差异；
- 5、具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准；
- 6、空调室外机  仅为位置示意，空调设备购买及安装需客户自理。

*备注：本户型图与落位图仅供参考，本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以更新版本为准。



六、星河盛境都荟大厦项目购房现状提示

(一) 周边规划提示

- 1、本项目为星河盛境都荟大厦，不排除本项目（包括但不限于）入伙时，存在拆迁、市政工程建设、新项目建设，周边市政道路、市政广场、市政连廊、建筑等施工未完成或正在施工的情况，可能存在包含但不限于交通拥堵、噪音、震动、粉尘、气味等影响。
- 2、本项目周边规划市政道路为龙岗大道、保安路、永湖路、永盛路、无名路，其中龙岗大道已通车，另保安路、永湖路、永盛路、无名路均为规划中道路，目前尚未开通，具体道路情况以实际完工后情况为准，该等道路皆为市政工程，其施工、验收时间以政府公示为准。若入伙时道路施工，可能对车辆交通造成不便，对临近房产带来包括但不限于噪音、气味、粉尘、交通拥堵等影响。
- 3、本项目四面临市政路，在享受便捷交通的同时，对临近房产存在包括但不限于噪音、气味、粉尘、交通拥堵等影响。
- 4、本项目北侧临近南坪快速（高架），东侧为龙岗大道及地铁3号线高架路段，会存在车辆行驶带来的噪声、震动及粉尘等影响。
- 5、本项目西北侧设有幼儿园，西侧为保安学校，可能对相关临近房产带来包括但不限于噪音、气味、粉尘、视觉美观等相关影响；保安学校开办学性质、办学规模、学位设置、招生条件、收费标准及招生区域划定等以政府教育主管部门及校方的最新政策为准，出卖人对此不作任何承诺。
- 6、本项目北侧设置有市政配电站，对本项目存在包含但不限于噪音、气味、粉尘、视觉美观等影响。
- 7、本项目地上、地下均设置有商业，地上商业周边地面铺装、绿化、植被等后期可能会根据相关部门要求进行调整，存在包含但不限于噪音、气味、粉尘、人流、车流交通拥挤等环境影响。
- 8、本项目红线外地面铺装及植被后期可能会根据相关部门要求进行调整。
- 9、本项目南、西、北三面均有建筑物，东面隔龙岗大道亦有建筑物，可能对项目形成一定的视线和采光遮挡，并有可能产生反光，灯光映射等光污染。
- 10、本项目商业部分规划有与西北侧星河盛境府项目及南侧地块连接的公共架空连廊，目前仅预留接口，具体连廊连接的层数、造型、尺寸等相关设计元素、建成时间等情况均以后续报建及实施为准，且连廊施工过程中及施工后，对本项目办公、安居型商品房、商务公寓靠近商业的住户可能存在包括但不限于视线、建设及装修噪音、粉尘、震动及后期运营、管理、私密性及安全性等相关影响。
- 11、本项目在东侧规划有与地铁3号线相连的公共架空连廊，目前仅预留接口，具体连廊连接的层数、造型、尺寸等相关设计元素、建成时间等情况均以后续报建及实施为准，且连廊施工过程中及施工后，对本项目东侧办公、安居型商品房、商务公寓靠近商业的住户可能存在但不限于视线、建设及装修噪音、粉尘、震动及后期运营、管理、私密性及安全性等相关影响。
- 12、本项目包括但不限于上述红线外不利影响及本项目所属区域规划，均应以政府部门公布的信息为准，请买受人注意购买风险。本项目在价格制定中已充分考虑前述不利影响，请买受人谨慎考虑并选择购买，购买后不得以存在前述不利影响为由要求出卖人补偿或退房。

(二) 项目内规划提示

- 1、本项目在保安路、公共车行通道（24小时对外开放）上均设置车行出入口，对相应楼栋存在包括但不限于人员出入、噪音、气味、粉尘、交通拥堵等影响。
- 2、本项目一单元办公建筑高度约151米，二单元商务公寓建筑高度约131米，根据消防规范要求，一、二单元塔楼均设计有两个避难层（办公避难层在：10、21层、商务公寓避难层在：12、28层），避难层设置设备机房，及设备转换等，可能对临近房产带来包括但不限于噪音、震动、气味、通风、采光视觉美观等影响；建筑及套内具体使用面积（详见《深圳市房屋建筑面积测绘报告》），在制定价格时已充分综合考虑了该因素。

- 3、根据本项目专规要求，项目北侧空地及四单元安居型商品房西侧大堂入口附近为公共开放空间（24小时对外开放），对本项目存在包含但不限于人员出入、噪音、气味、粉尘、视觉美观、后续管理及小区私密性等影响。
- 4、本项目裙房内设置有公共车行通道（24小时对外开放），会存在车辆行驶带来的噪声、气味、震动及粉尘等影响。
- 5、本项目西北侧、东北侧、东南侧紧邻龙岗大道设置化粪池，在地下室设置隔油池、雨水回收池等，可能对临近房产带来包括但不限于噪音、震动、气味、视觉美观等环境影响。
- 6、本项目在半地下01层配建有综合车站，地下02层设置公共充电站，该综合车站以及充电站为政府配套设施，移交政府后由政府统一安排运营，未来可能允许外来车辆充电以及公交车运营；对本项目存在包含但不限于车辆出入、噪音、气味、粉尘、视觉美观、后续管理及小区私密性等影响。
- 7、本项目共计1个单元的办公塔楼，2个单元的安居型商品房塔楼及1个单元的商务公寓塔楼，每个单元塔楼由于塔楼形态、大小、出入口朝向等区别，导致每栋塔楼的出入口入户大堂存在包含但不限于入户形式、设计风格、大堂面积、尺寸、私密性等不同的情况。
- 8、本项目安居型商品房塔楼楼层或屋顶设置有电梯机房、油烟井、油烟净化设备、设备井道、设备机房等，对临近房产带来包括但不限于噪音、震动、气味、视觉美观等相关影响。
- 9、塔楼外立面局部有金属装饰构件，可能存在包含但不限于噪音、积尘，积水渍、通风、采光、反光、视线遮挡等相关影响。
- 10、因宗地条件及户型布局等因素，房屋各户型视野、采光、通风、日照等存在包含但不限于视野、通风、采光、日照等存在差异的风险，在制定价格时已充分综合考虑了该因素，买受人请注意购买风险。
- 11、本项目因使用及管理需要会按相关政府规范设置垃圾收集点，可能对周边住户带来包括但不限于气味、噪音、污染、交通、视觉美观等环境影响。
- 12、本项目安居型商品房04层大堂及04层住户与商业屋面同层，商业屋顶按消防规范设置有高出屋顶的楼梯间，商业人流可通过其中一处到达商业屋面，对塔楼04层大堂以及临近房产带来包含但不限于私密性、噪音、采光、通风、光源、玻璃反射、光污染及视觉美观等影响，女儿墙及突出屋面的管井、楼梯间、立面造型、设备设施等对部分户型存在视线、噪音等相关影响。05层靠近04层安居型商品房大堂出入口附近户型，存在因出入口雨棚带来的视线、噪声、玻璃反射、光污染及视觉美观等影响。同时04层上有多个商业用进风井、排风井、燃气井；商业用消防固定排烟道、排烟机房、排烟风道；稳压水泵房、传输水泵房、采光井上空构筑物、商业用空调水井、商业用冷却塔、风冷热泵机组、屋顶设备区消声百叶及消声器、冷库冷凝器、公交场站排风井等，以上构筑物会存在视觉美观影响，同时管井、泵房、商业烟道、商业冷却塔、风冷热泵空调主机、冷库冷凝器、空调水泵等会依据商业运营需求不定期开启，开启时会存在噪音、气味、通风、震动等影响。
- 13、本项目裙房03层规划有电影院，商业屋顶设置影院排烟机房、控制间、影院新风机房、配电间、排风排烟机房、排风井、风冷热泵机组、素混凝土冷冻水泵等设备用房，以及室外横流式冷却塔设置在办公和公寓之间，对临近房产带来包括但不限于噪音、震动、视线、采光、气味、通风、视觉美观等影响。
- 14、本项目地下室车库设置平时通风措施，开启时可能会产生一定程度的噪音。
- 15、本项目地下室设置有消防水池、制冷机房、配电房、隔油器间、风机房、生活水泵房、发电机房、水池及风机房等设备用房，运行过程中可能会存在包含但不限于噪音、震动等环境影响。
- 16、本项目裙房01、02、03层、半地下01层局部及地下01层为商业，部分商业预留餐饮功能，办公核心筒、商务公寓走道两端外墙，安居型商品房外墙有设置商业烟道，塔楼屋顶设置排烟设备，带来包括但不限于发热、噪音、震动、视线、采光、气味、通风、光源、视觉美观等影响；因消防疏散要求，裙房屋顶设置2部商业疏散楼梯出口，对本项目存在包含但不限于噪音、视觉美观、后续管理及小区私密性等影响。
- 17、本项目配备地下停车库，地下机动车停车位（包含部分非标准车位），可满足普通标准车型停放需求，但不保障超长、加长、超高车型等非标准车型停放需求。
- 18、本项目的规划车位数为地下机动车停车位936个（包含部分非标准车位），其中自用826个(含充电桩停车位264个，无障碍停车位18个，货车停车位12个)，公用110个(含充电桩停车位34个，无障碍停车位3个)。非机动车地上停车位共计约714个。该项目有安居型商品房376户，商务公寓682户，办公477户（含会议厅2户），商业约44000平方米。自用停车位由办公、商业、安居型商品房、商务公寓共同使用。

19、本项目的地下室及停车位、架空层等未计入分摊面积，项目设施的所有权及其他权益，全部归出卖人所有，买受人及回迁业主有停车位的有偿使用权，地下室、架空层局部可用作物业服务用房或公共休闲设施。买受人已充分知晓并接受本项目现有公共区域的划分、使用及本小区房屋的建筑现状。为保障安全及管理需要公共区域设置监控摄像头（实际布置位置以后续实际实施为准），对本项目存在包含但不限于噪音、视觉美观及小区私密性等影响。

20、本项目包含办公、商务公寓、商业、安居型商品房等多种业态产品，本项目地下室为整体设计，规划阶段未根据业态明确地下室边界及范围，对后续地下室使用、管理及停车等有一定影响。

21、本项目办公涉及约23套回迁物业，商务公寓涉及约38套回迁物业，商业半地下01层、裙房01层至03层商业均为回迁物业，另可能涉及不超过14个回迁业主专用停车位。

22、回迁业主与买受人对本项目范围内的公共配套设施享有同等的权利、承担同等义务，因部分回迁物业系毛坯交付，后期回迁业主自行装修回迁物业时，可能会给买受人造成噪音、材料搬运等装修方面的影响。

23、空调室外机位的室外机安装及相应排水管线，不同户型的室外机安装条件不一样，有局部安装不便捷的风险，视现场具体情况定。

24、请买受人在购买前仔细查看本项目各楼栋的分层平面图。本项目每层及每套单位的具体面积，以该单位的竣工面积测绘报告为准，请买受人注意购买风险。

25、本项目安居型商品房户型单位阳台、凸窗等变化形式较多，其面积、形状、采光条件等因位置不同而有所差异，本项目各户型的具体情况，以买卖双方签订的买卖合同及其补充协议的约定为准。

26、本项目楼栋都设置了无障碍通道，且符合国家相关规范要求。

27、本项目安居型商品房入户门朝向户内方向开启。

28、本项目各楼栋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，买受人购买时请注意。

29、本项目涉及给排水管道、消防立管等其他公共设施未经消防部门、管理处允许不得私自更改；所有公共平台、设备平台都不允许以任何形式私自封闭及改建。

30、燃气接入厨房，预留燃气接驳点距离灶具及热水器不大于2米，燃气开户及燃气接驳点与用气设备的管线安装由业主自行联系燃气客服实施，相关费用由业主自理。

31、网络光纤入户，有线电视入户，后期业主根据需要自行申报开户，相关费用由业主自理。

32、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有一定的差别，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差异，买受人所购买户型结构以最终《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》为准。

33、本项目在价格制定中已充分考虑前述不利影响，请买受人谨慎考虑并选择购买，购买后不得以存在前述不利影响为由要求出卖人补偿或退房。

34、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。

35、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。

36、因测绘规范要求，本项目《深圳市房屋建筑面积测绘报告（预售测绘）》（深测房（预）HD-20220008，下称“预售测绘报告”）与报建版建筑施工图楼层名称存在一定差异，本附件涉及楼层均参照预售测绘报告楼层名称，根据预售测绘报告，本项目半地下01层，裙楼01层~裙楼04层，一单元05层~一单元31层，二单元05层~二单元37层，三、四单元04层~三、四单元30层分别对应建筑施工图一层组合平面图~五层组合平面图，一单元六层平面图~一单元三十二层平面图，二单元六层平面图~二单元三十八层平面图，三、四单元五层平面图~三、四单元三十一层平面图。本风险提示所涉及建筑面积数据均取自本项目建筑工程规划许可证，实际建筑面积需以竣工测绘报告为准，特此说明。

七、各房号特殊说明

三单元									
楼层	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其他
04层	01	1、入户门与02户相对 2、本户型未安装玄关柜 3、客厅阳台外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及次卧室使用 2、外侧有排烟机房出风井道 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供客厅使用 2、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及次卧室使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间窗户外能看见燃气管、排水管 3、墙面与天花板交接处有梁凸出 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、与二单元公寓以及与星河盛境府住宅有对视
	02	1、餐厅临靠核心筒电梯，存在一定噪音和震动 2、入户门与01户相对 3、客厅阳台外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、墙面与天花板交接处有梁凸出 2、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及客厅使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响		1、厨房临靠核心筒电梯，存在一定噪音和震动 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、厨房内未设置冰箱位 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间外挂有空调机位供卧室一使用 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、与星河盛境府住宅有对视
	03	1、空调室外机位设置于卧室一凸窗处，该空调冷媒管需穿越阳台沿建筑外墙接至上述空调机位 2、本户型未安装玄关柜 3、入户门面向电梯厅 4、洗衣机安装时可能需拆装阳台推拉门 5、客厅阳台外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及客厅使用 2、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、外墙外侧有商业排油烟井 3、墙面与天花板交接处有梁凸出 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响		1、厨房光线被商业排油烟井遮挡 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、厨房内未设置冰箱位 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间光线被商业排油烟井遮挡 3、卫生间窗与四单元栋03户型卫生间窗对视 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、与星河盛境府住宅有对视； 2、卧室贴临商业排油烟井

楼层	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其他
04层	05	1、客厅阳台外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、入户门与06户型入户门相邻	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供客厅及本卧室使用 2、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、光线被大堂部分遮挡 3、墙面与天花板交接处有梁凸出 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、厨房光线被04户型遮挡 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间窗户外能看见燃气管排水管 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、临近地铁线，有噪音以及视线干扰
	06	1、入户门与合用前室门相对、与05户型入户门相邻 2、本户型未安装玄关柜 3、客厅阳台外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响		1、墙面与天花板交接处有梁凸出 2、厨房内未设置冰箱位 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供客厅使用 2、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、临近地铁线，有噪音以及视线干扰
	07	1、空调室外机位设置于卧室一凸窗处，该空调冷媒管需穿越阳台沿建筑外墙接至上述空调机位 2、门与合用前室门相对 3、洗衣机安装时可能需拆装阳台推拉门 4、客厅阳台外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、墙面与天花板交接处有梁凸出 2、厨房内未设置冰箱位 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及客厅使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、厨房光线被商业排油烟井遮挡 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、厨房内未设置冰箱位 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间窗户外能看见燃气管排水管 3、墙面与天花板交接处有梁凸出 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响

三单元									
楼层	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其他
05 - 30 层	01	1、入户门与02户相对 2、本户型未安装玄关柜	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及次卧室使用	1、凸窗顶设有空调机位，供客厅使用	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及次卧室使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间窗户外能看见燃气管、排水管 3、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、与二单元公寓以及与星河盛境府住宅有对视
	02	1、餐厅临靠核心筒电梯，存在一定噪音和震动 2、入户门与01户相对	1、墙面与天花板交接处有梁凸出	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及客厅使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、厨房临靠核心筒电梯，存在一定噪音和震动 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、厨房内未设置冰箱位	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间外挂有空调机位供卧室一使用；		1、与星河盛境府住宅有对视
	03	1、空调室外机位设置于卧室一凸窗处，该空调冷媒管需穿越阳台沿建筑外墙接至上述空调机位 2、本户型未安装玄关柜 3、入户门面电梯厅 4、洗衣机安装时可能需拆装阳台推拉门	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及客厅使用	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、外墙外侧有商业排油烟井 3、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、厨房光线被商业排油烟井遮挡 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、厨房内未设置冰箱位；	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间光线被商业排油烟井遮挡 3、卫生间窗与四单元栋03户型卫生间窗对视		1、与星河盛境府住宅有对视； 2、卧室贴临商业排油烟井
	04	1、空调室外机位设置于卧室一凸窗处，该空调冷媒管需穿越阳台沿建筑外墙接至上述空调机位 2、入户门与合用前室门相对 3、洗衣机安装时可能需拆装阳台推拉门	1、05层卧室外侧为大堂雨棚，雨天会产生噪音 2、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及客厅使用 3、凸窗有遮阳百叶	1、五层卧室外侧为大堂雨棚，雨天会产生噪音 2、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 3、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、墙面与天花板交接处有梁凸出 2、厨房内未设置冰箱位	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间光线被商业排油烟井遮挡 3、卫生间墙面与天花板交接处有梁凸出（向卫生间外侧突出） 4、洗衣机位于卫生间内，且尺寸受限		1、临近地铁线，有噪音以及视线干扰； 2、临近架空层大堂出入口有噪音以及视线干扰
	05	1、墙面与天花板交接处有梁凸出 2、入户门与06户型入户门相邻	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用	1、凸窗顶设有空调机位，供客厅及本卧室使用	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、光线被04户型部分遮挡 3、墙面与天花板交接处有梁凸出	1、厨房光线被04户型遮挡 2、墙面与天花板交接处有梁凸出	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间窗户外能看见燃气管排水管		1、临近地铁线，有噪音以及视线干扰

楼层	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其他
05 - 30 层	06	1、入户门与合用前室门相对、与05户型入户门相邻 2、本户型未安装玄关柜	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、墙面与天花板交接处有梁凸出 2、厨房内未设置冰箱位	1、凸窗顶设有空调机位，供客厅使用 2、凸窗有遮阳百叶		1、临近地铁线，有噪音以及视线干扰
	07	1、空调室外机位设置于卧室一凸窗处，该空调冷媒管需穿越阳台沿建筑外墙接至上述空调机位 2、门与合用前室门相对 3、洗衣机安装时可能需拆装阳台推拉门	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及客厅使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、墙面与天花板交接处有梁凸出 2、厨房内未设置冰箱位	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间窗户外能看见燃气管排水管 3、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、与二单元公寓有对视

四单元									
楼层	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其他
04层	01	1、入户门与02户相对 2、本户型未安装玄关柜 3、客厅阳台外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及次卧室使用 2、外侧有排烟机房出风井道 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供客厅使用 2、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及次卧室使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间窗户外能看见燃气管排水管 3、墙面与天花板交接处有梁凸出 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、临近南坪快速，有噪音以及视线干扰； 2、临近公共开放空间，有噪音干扰； 3、与星河盛境府住宅有对视
	02	1、餐厅临靠核心筒电梯，存在一定噪音和震动 2、入户门与01户相对； 3、客厅阳台外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、墙面与天花板交接处有梁凸出 2、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及客厅使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响		1、厨房临靠核心筒电梯，存在一定噪音和震动 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、厨房内未设置冰箱位 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间外挂有空调机位供卧室一使用 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、临近公共开放空间，有噪音干扰； 2、与星河盛境府住宅有对视
	03	1、空调室外机位设置于卧室一凸窗处，该空调冷媒管需穿越阳台沿建筑外墙接至上述空调机位 2、本户型未安装玄关柜 3、入户门面向电梯厅 4、洗衣机安装时可能需拆装阳台推拉门 5、客厅阳台外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及客厅使用 2、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、外墙外侧有商业排油烟井； 3、墙面与天花板交接处有梁凸出 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响		1、厨房光线被商业排油烟井遮挡 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、厨房内未设置冰箱位 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间光线被商业排油烟井遮挡 3、卫生间窗与三单元03户型卫生间窗对视 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、临近公共开放空间，有噪音干扰； 2、与星河盛境府住宅有对视
	05	1、客厅阳台外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、入户门与06户型入户门相邻	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供客厅及本卧室使用 2、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、光线被04户型部分遮挡 3、墙面与天花板交接处有梁凸出 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、厨房光线被04户型遮挡 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间窗户外能看见燃气管排水管 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、临近地铁线，有噪音以及视线干扰

楼层	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其他
04层	06	1、入户门与合用前室门相对、与05户型入户门相邻 2、本户型未安装玄关柜 3、客厅阳台外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响		1、墙面与天花板交接处有梁凸出 2、厨房内未设置冰箱位 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供客厅使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、临近南坪快速，有噪音以及视线干扰； 2、临近公共开放空间，有噪音干扰； 3、与星河盛境府住宅有对视
	07	1、空调室外机位设置于卧室一凸窗处，该空调冷媒管需穿越阳台沿建筑外墙接至上述空调机位 2、门与合用前室门相对 3、洗衣机安装时可能需拆装阳台推拉门 4、客厅阳台外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响		1、厨房光线被商业排油烟井遮挡 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、厨房内未设置冰箱位 4、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间外挂有空调机位供卧室一使用 3、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、窗外为商业裙房屋面，屋面及女儿墙对视线有影响	1、临近公共开放空间，有噪音干扰； 2、与星河盛境府住宅有对视

四单元									
楼层	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其他
05 - 30 层	01	1、入户门与02户相对 2、本户型未安装玄关柜	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及次卧室使用	1、凸窗顶设有空调机位，供客厅使用	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及次卧室使用； 2、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、窗户上方墙体开孔安装排气扇； 2、卫生间窗户外能看见燃气管排水管 3、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、临近南坪快速，有噪音以及视线干扰； 2、临近公共开放空间，有噪音干扰； 3、与星河盛境府住宅有对视
	02	1、餐厅临靠核心筒电梯，存在一定噪音和震动 2、入户门与01户相对	1、墙面与天花板交接处有梁凸出	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及客厅使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、厨房临靠核心筒电梯，存在一定噪音和震动 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、厨房内未设置冰箱位	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间外挂有空调机位供卧室一使用		1、临近公共开放空间，有噪音干扰； 2、与星河盛境府住宅有对视
	03	1、空调室外机位设置于卧室一凸窗处，该空调冷媒管需穿越阳台沿建筑外墙接至上述空调机位 2、本户型未安装玄关柜 3、入户门面向电梯厅 4、洗衣机安装时可能需拆装阳台推拉门	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及客厅使用	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、外墙外侧有商业排油烟井 3、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、厨房光线被商业排油烟井遮挡 2、墙面与天花板交接处有梁凸出 3、厨房内未设置冰箱位	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间光线被商业排油烟井遮挡 3、卫生间窗与三单元03户型卫生间窗对视		1、临近公共开放空间，有噪音干扰； 2、与星河盛境府住宅有对视
	04	1、空调室外机位设置于卧室一凸窗处，该空调冷媒管需穿越阳台沿建筑外墙接至上述空调机位。 2、入户门与合用前室门相对 3、洗衣机安装时可能需拆装阳台推拉门	1、五层卧室外侧为大堂雨棚，雨天会产生噪音 2、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及客厅使用；	1、五层卧室外侧为大堂雨棚，雨天会产生噪音 2、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 3、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、墙面与天花板交接处有梁凸出 2、厨房内未设置冰箱位	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间光线被商业排油烟井遮挡 3、卫生间墙面与天花板交接处有梁凸出（向卫生间外侧突出） 4、洗衣机位于卫生间内，且尺寸受限		1、临近地铁线，有噪音以及视线干扰； 2、临近架空层大堂出入口有噪音以及视线干扰
	05	1、墙面与天花板交接处有梁凸出 2、入户门与06户型入户门相邻	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用	1、凸窗顶设有空调机位，供客厅及本卧室使用	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、光线被04户型部分遮挡 3、墙面与天花板交接处有梁凸出	1、厨房光线被04户型遮挡 2、墙面与天花板交接处有梁凸出	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间窗户外能看见燃气管排水管		1、临近地铁线，有噪音以及视线干扰

楼层	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其他
05 - 30 层	06	1、入户门与合用前室门相对、与05户型入户门相邻 2、本户型未安装玄关柜	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、墙面与天花板交接处有梁凸出 2、厨房内未设置冰箱位	1、凸窗顶设有空调机位，供客厅使用		1、凸窗顶设有空调机位，供客厅使用
	07	1、空调室外机位设置于卧室一凸窗处，该空调冷媒管需穿越阳台沿建筑外墙接至上述空调机位。 2、门与合用前室门相对 3、洗衣机安装时可能需拆装阳台推拉门	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室及客厅使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出	1、凸窗顶设有空调机位，供本卧室使用 2、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、墙面与天花板交接处有梁凸出 2、厨房内未设置冰箱位	1、窗户上方墙体开孔安装排气扇 2、卫生间窗户外能看见燃气管排水管 3、墙面与天花板交接处有梁凸出		1、临近南坪快速，有噪音以及视线干扰； 2、临近公共开放空间，有噪音干扰