

悦时光花园



咨询热线
0755 33808888

深圳市龙岗区宝龙街道宝沙一路和沙荷路交叉口南侧

悦时光花园安居型商品房 售房说明书

本项目开发商为深圳市中晖维宏实业有限公司，项目名为“悦时光花园”，预售证号:深房许字(2022)龙岗022号；本宣传资料为要约邀请，其中对项目周边环境、交通/公共设施、政府规划、商业配套、教育资源、发展前景、区位等的展示和介绍，旨在提供相关信息参考，开发商对此不做任何承诺，买卖双方的权利义务以最终订立的《深圳市安居型商品房买卖合同》约定为准。本资料制作时间为2022年11月。

深圳市中晖维宏实业有限公司 编制

2023年6月

特别提示

本售房说明书作为悦时光花园《深圳市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

02

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产权限制规定

小区配套及权属

物业服务

其他有关情况说明

二、项目情况说明

03

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

悦时光花园购房重要提示

悦时光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

- 悦时光花园安居型商品房是预售房，总套数109套，预计交付使用时间为2024年12月30日，此批住房（含室内装修）配售均价为19424.72元/m²（按建筑面积计算）。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。
- 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

悦时光花园项目设置有幼儿园、党群活动中心、社区警务室、社区老年人日间照料中心、社区管理用房、长者食堂、公交首末站、邮政所、物业服务用房和净菜市场等配套设施；其中邮政所由开发商负责建设，建成后按建筑成本价移交市邮政公司，限整体转让；净菜市场归开发商所有，限整体转让；物业服务用房产权归该物业管理区域全体业主所有；其他配套设施的产权属政府所有，最终将移交政府，具体运营以政府实际为准，法律另有规定的除外。

（四）物业服务

本项目依法聘请深圳赤湾悦时光物业服务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，前期物业服务合同期满，尚未成立业主大会，物业服务企业继续按照原合同提供服务。安居型商品房物业管理费收取标准4.3元/平方米/月；商业10元/平方米/月；非固定车位月卡用户，人民币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）其他有关情况说明

- 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。
- 本说明书所展示住房的建筑面积采用深圳市规划和自然资源局测绘中心审核通过的《预售测绘报告》，最终建筑面积以深圳市规划和自然资源局测绘中心审核通过的《房屋建筑面积竣工测绘报告》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。

二、项目情况说明

(一) 简介

1. 悦时光花园项目位于深圳市龙岗区宝龙街道宝沙一路和沙荷路交叉口南侧。项目建设用地约20431.93㎡，总建筑面积约 113922.79㎡，其中配建公共配套约7804.79㎡、净菜市场约2000.49㎡、物业服务用房约144.35㎡，安居型商品房面积约8184.02㎡，全年期自持租赁住房面积约12001.36㎡，普通商品住房面积约51561.22㎡。本项目土地使用年限为70年(2021年11月5日至2091年11月4日止)。

2. 本项目建设的安居型商品房为1栋C座(02/03/04/05 (25-34层) 户型)，本次销售的安居型商品房总套数为3套，其中建筑面积约 69平方米的两房单位2套，建筑面积约89平方米的三房单位1套(具体户型及面积以政府批准文件为准)。

3. 本项目楼栋架空层层高约5.2米，入户大堂净高以实际交付为准，入户大堂面积、布局以及装饰效果以实际交付为准。

(二) 安居型商品房交付标准

序号	位置	配置项目	物料名称
一 玄关或入户过道			
1	天花	石膏线或吊顶	白色石膏线条造型/局部轻钢龙骨吊顶
2		无机涂料	白色无机涂料，品牌：立邦
5	地面	瓷砖	瓷砖，品牌：欧神诺
4		门槛石	石材
5	墙面	踢脚线	瓷砖，品牌：欧神诺
6		无机涂料	浅色无机涂料，品牌：立邦
7	照明	筒灯	筒灯，品牌：欧普
8		开关	开关，品牌：西蒙
9	弱电	可视对讲	可视对讲一体机，品牌：狄耐克
二 客厅			
1	天花	石膏线	白色石膏线条造型
2		无机涂料	白色无机涂料，品牌：立邦
3	地面	瓷砖	瓷砖，品牌：欧神诺
4	墙面	踢脚线	瓷砖，品牌：欧神诺
5		无机涂料	浅色无机涂料，品牌：立邦
6	照明	吸顶灯	吸顶灯，品牌：欧普
7		开关	开关，品牌：西蒙
8	强电	插座	插座，品牌：西蒙
9	弱电	网络插口	网络插口，品牌：西蒙
10		电话插口	电话插口，品牌：西蒙
11		有线电视插口	有线电视插口，品牌：西蒙
12		紧急呼叫按钮	紧急呼叫按钮，品牌：西蒙
三 餐厅			
1	天花	石膏线	白色石膏线条造型
2		无机涂料	白色无机涂料，品牌：立邦
3	地面	瓷砖	瓷砖，品牌：欧神诺
4	墙面	踢脚线	瓷砖，品牌：欧神诺
5		无机涂料	浅色无机涂料，品牌：立邦
6	照明	吸顶灯	吸顶灯，品牌：欧普
7		开关	开关，品牌：西蒙
8	强电	插座	插座，品牌：西蒙

序号	位置	配置项目	物料名称
四 主卧室			
1	天花	石膏线	白色石膏线条
2		无机涂料	白色无机涂料，品牌：立邦
3	地面	瓷砖	瓷砖，品牌：欧神诺
4		门槛石	石材
5	墙面	房间门及门套	定制成品户内门及门套
6		踢脚线	瓷砖，品牌：欧神诺
7		无机涂料	浅色无机涂料，品牌：立邦
8		窗台石	人造石
9	照明	吸顶灯	吸顶灯，品牌：欧普
10		开关	开关，品牌：西蒙
11	强电	插座	插座，品牌：西蒙
12	弱电	网络插口	网络插口，品牌：西蒙
13		有线电视插口	有线电视插口，品牌：西蒙
14		紧急呼叫按钮	紧急呼叫按钮，品牌：西蒙
五 次卧室			
1	天花	石膏线	白色石膏线条
2		无机涂料	白色无机涂料，品牌：立邦
3	地面	瓷砖	瓷砖，品牌：欧神诺
4		门槛石	石材
5	墙面	房间门及门套	定制成品户内门及门套
6		踢脚线	瓷砖，品牌：欧神诺
7		无机涂料	浅色无机涂料，品牌：立邦
8		窗台石	人造石
9	照明	吸顶灯	吸顶灯，品牌：欧普
10		开关	开关，品牌：西蒙
11	强电	插座	插座，品牌：西蒙
六 厨房			
1	天花	吊顶	铝扣板吊顶
2	墙面	瓷砖	瓷砖，品牌：欧神诺
3		厨房门	定制门(玻璃推拉门)
4	地面	瓷砖	瓷砖，品牌：欧神诺
5	部品	橱柜	定制地柜，品牌：欧派
6		橱柜台面	人造石
7		厨盆	不锈钢厨盆，品牌：科勒
8		厨盆龙头	水龙头，品牌：科勒
9	照明	吸顶灯	吸顶灯，品牌：欧普
10	强电	开关	开关，品牌：西蒙
11		插座	插座，品牌：西蒙
12	电器	油烟机	油烟机，品牌：方太
13		燃气灶	燃气灶，品牌：方太

序号	位置	配置项目	物料名称
七	卫生间		
1	天花	吊顶	铝扣板吊顶
2		排气扇	排气扇, 品牌: 欧普
5	墙面	瓷砖	瓷砖, 品牌: 欧神诺
4		铝合金玻璃门	铝合金玻璃门
5	地面	瓷砖	瓷砖, 品牌: 欧神诺
6		门槛石	石材
7		地漏	不锈钢地漏, 品牌: 科勒
8		浴柜	定制浴室柜, 品牌: 欧派
9	部品	镜柜	定制镜柜, 品牌: 欧派
10		洗手盆	台下盆, 品牌: 科勒
11		洗手盆龙头	水龙头, 品牌: 科勒
12		花洒	花洒, 品牌: 科勒
15		坐便器	坐便器, 品牌: 科勒
14	照明	吸顶灯	吸顶灯, 品牌: 欧普
15		镜前灯	筒灯, 品牌: 欧普
16		开关	开关, 品牌: 西蒙
17	强电	插座	插座, 品牌: 西蒙
八	生活阳台		
1	天花	无机涂料	白色无机涂料, 品牌: 立邦
2	地面	瓷砖	瓷砖, 品牌: 欧神诺
3		门槛石	石材
4		地漏	不锈钢地漏, 品牌: 科勒
5	墙面	踢脚线	瓷砖, 品牌: 欧神诺
6		外墙涂料	外墙涂料, 品牌: 立邦
8	部品	水龙头	水龙头, 品牌: 科勒
9	照明	吸顶灯	吸顶灯, 品牌: 欧普
10		开关	开关, 品牌: 西蒙
11	强电	插座	插座, 品牌: 西蒙

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)。
- (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。
- (5) 住宅塔楼各户型套内外墙内保温层及其面层厚度约为3CM左右(以实际交付现状为准);
- (6) 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;
- (7) 本项目安居型商品房由于节能要求采用外墙内保温做法, 保温材料为玻化微珠保温砂浆(燃烧性能A级)或挤塑聚苯乙烯泡沫板(XPS);
- (8) 户内分隔墙为预制墙板;
- (9) 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)均采用预制墙板或砌体墙组合而成。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, 预制墙体或砌体墙可能在隔音及抗震性能等方面欠佳, 因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。

总平图

党群活动中心
及社区管理用房 B1F
B2F

1栋A座自持租赁用房 30F

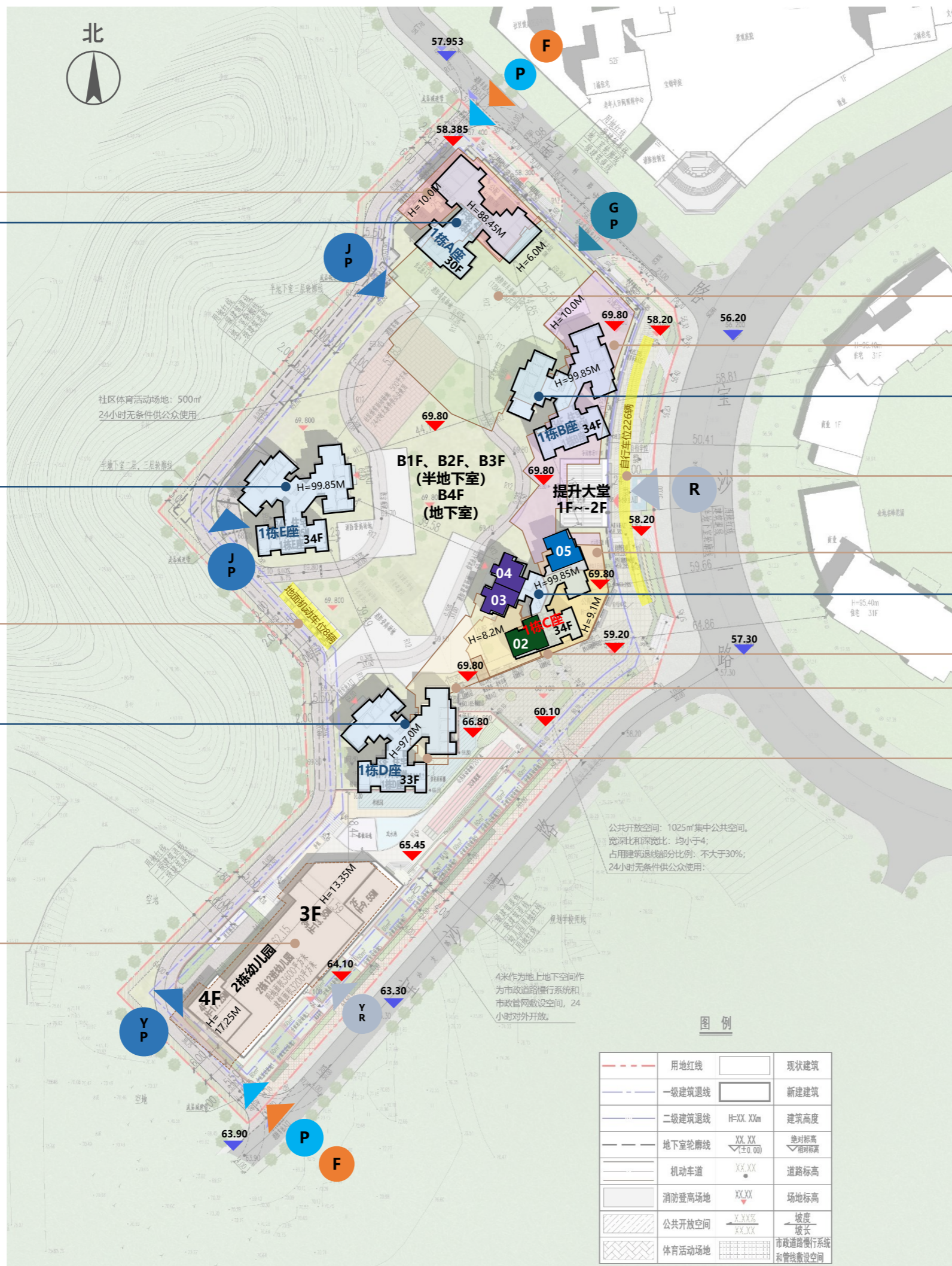
1栋E座商品房 34F

地面机动车位8辆

1栋D座商品房 33F

2栋幼儿园 4F

安居商品房与普通商品房住宅
层高相同, 均为2.85m



- 02户型 约89.5㎡三房两厅一卫 2-34F
- 03户型 约68.7㎡两房两厅一卫 2-34F
- 04户型 约68.7㎡两房两厅一卫 2-34F
- 05户型 约69.5㎡两房两厅一卫 25-34F

公交首末站 B3F

净菜市场 B1 B2F

1栋B座商品房 34F

非机动车位226辆

社区警务 B2F

1栋C座安居及商品房 34F

社区老年人日间照料中心
长者食堂 B1 B2F
B1 B2F

物业管理用房 B2F

邮政所 B2F

- P 机动车出入口
- R 小区人行出入口
- Y R 幼儿园人行出入口
- F 消防车出入口
- J P 小区地库出入口
- Y P 幼儿园后勤出入口
- G P 公交首末站出入口

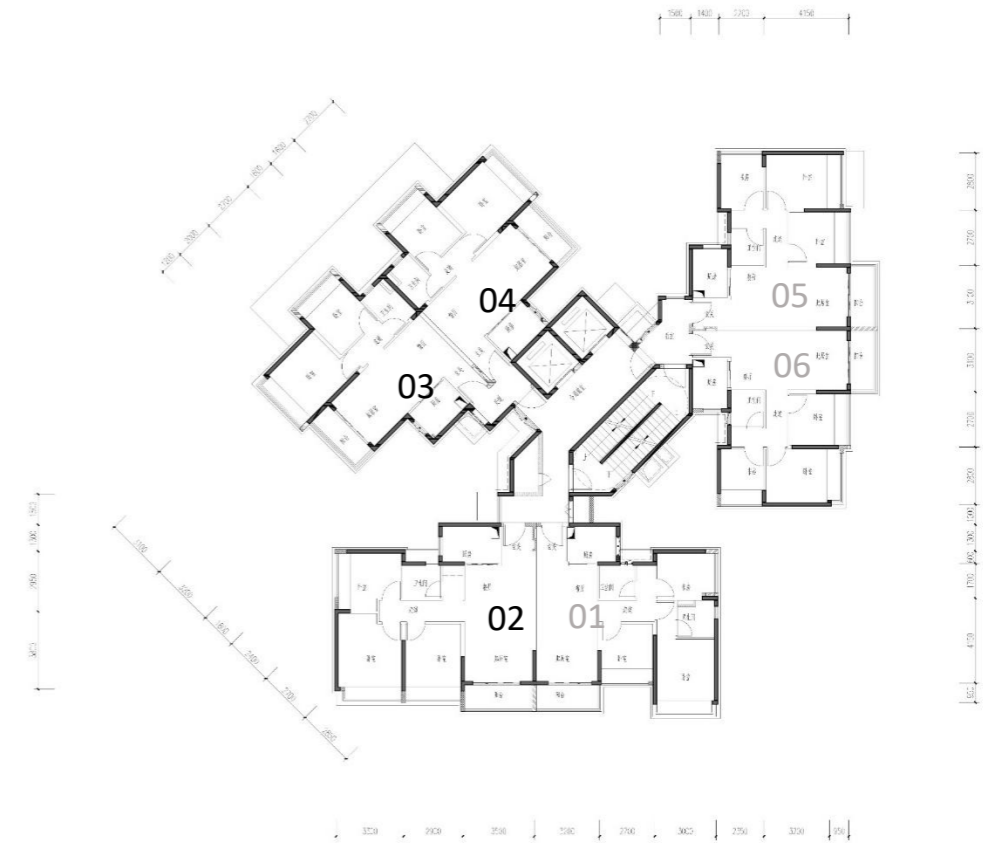
	用地红线		现状建筑
	一级建筑退线		新建建筑
	二级建筑退线	H=XX.XXm	建筑高度
	地下室轮廓线	XX.XX ▽(+0.00)	绝对标高 相对标高
	机动车道	XX.XX	道路标高
	消防登高场地	XXXX	场地标高
	公共开放空间	X.XX% XX.XX	坡度 坡长
	体育活动场地		市政道路慢行系统和 管线敷设空间

效果图

1栋C座 一层平面图

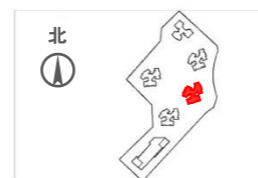
1栋C座 二至二十四层平面图

01 05 06 户型为普通商品房
02 03 04 户型为安居型商品房



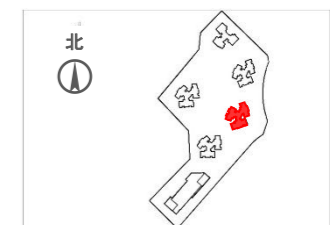
温馨提示：由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋，不同的楼层存在柱截面，剪力墙截面不一致的情况，后续以实际交付标准为准；最终面积以政府出具的《房屋建筑面积竣工测绘报告》为准。户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。

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，后续以实际交付标准为准；最终面积以政府出具的《房屋建筑面积竣工测绘报告》为准。户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。



户型平面落位示意图

楼栋序号	楼层	建筑面积约 (m ²)
02		89.5
03	02~24层	68.7
04		68.7



户型平面落位示意图

1栋C座 二十五至三十四层平面图

01 06 户型为普通商品房

02 03 04 05 户型为安居型商品房



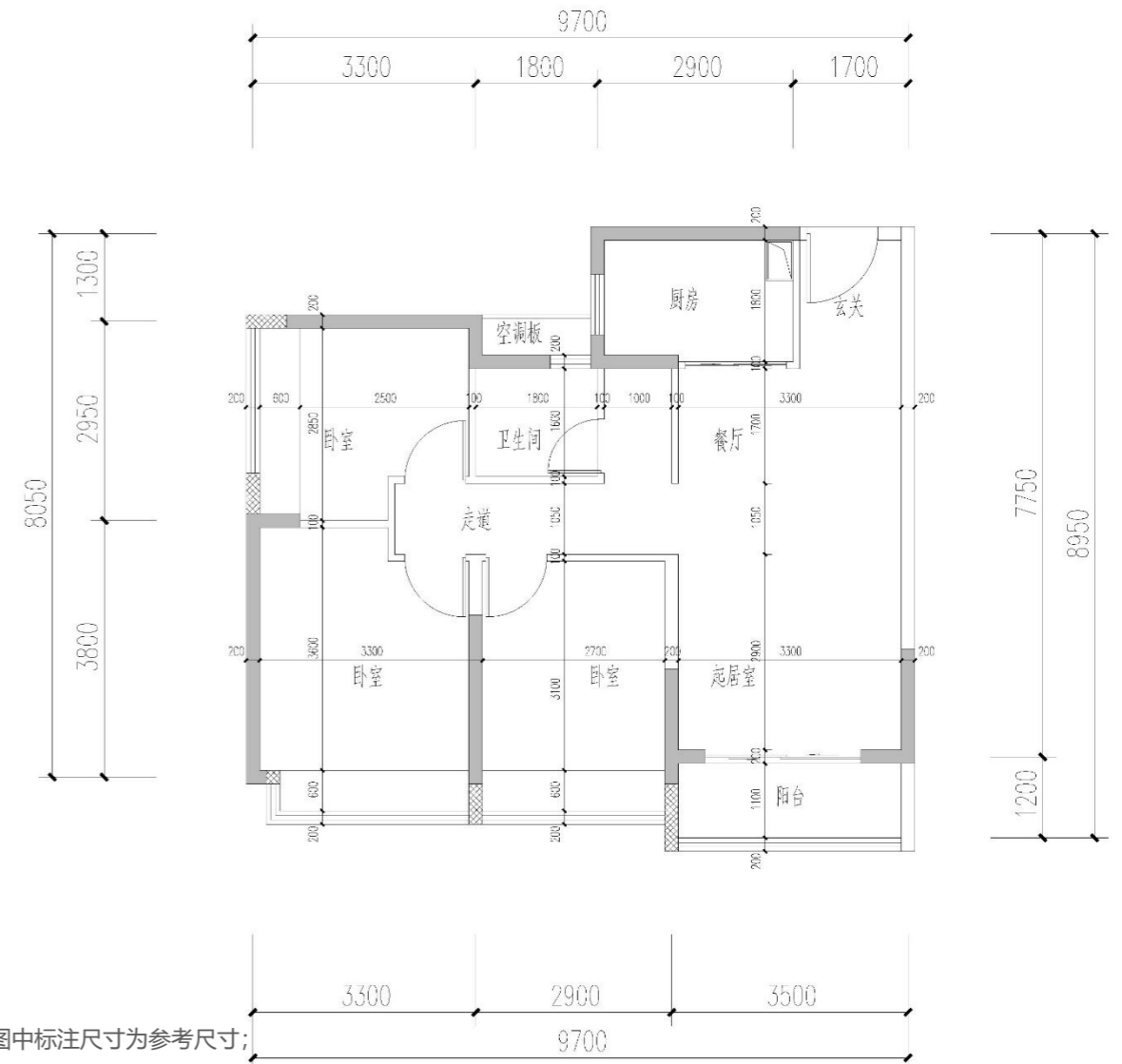
温馨提示：由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋，不同的楼层存在柱截面，剪力墙截面不一致的情况，后续以实际交付标准为准；最终面积以政府出具的《房屋建筑面积竣工测绘报告》为准。户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。

楼栋序号	楼层	建筑面积约 (m ²)
02	25~34层	89.5
03		68.7
04		68.7
05		69.5



户型平面落位示意图

02 户型 | 3房2厅1卫 建筑面积约 89.5m²



温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸；
- 户型平面图均不反映朝向；
- 户型平面示意图中的房间门及厨卫门、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、尺寸以政府出具的《房屋建筑面积竣工测绘报告》为准。

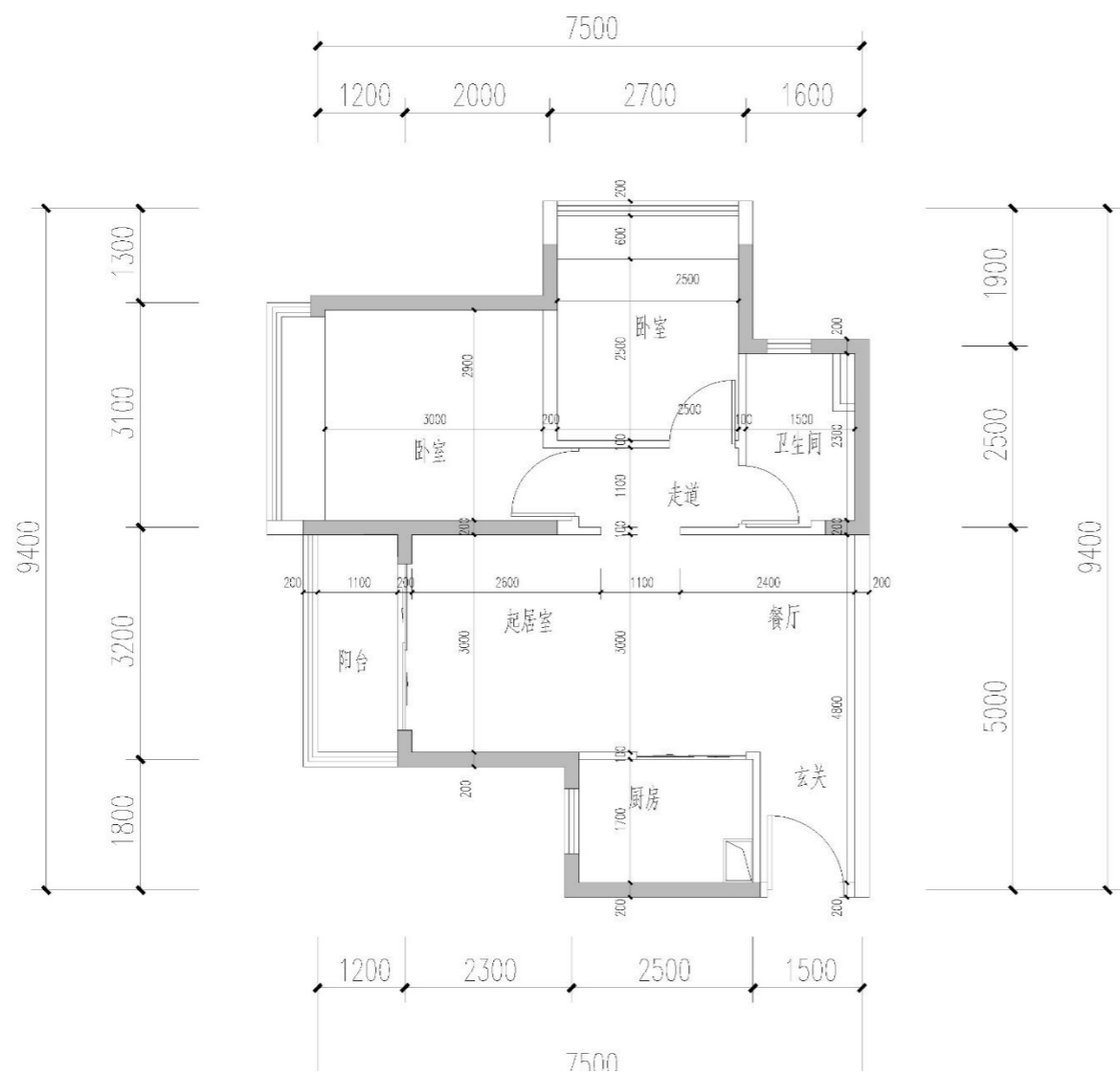


楼栋及户型位置示意图

02户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内建筑面积	建筑面积	套数	实用率
1栋C座	02	2~34	约69.8m ²	约89.5m ²	33	约78.0%

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、空间分隔、门窗、管井形态位置等均有不同;相同户型因楼栋、单位、楼层等差别,布局结构、面积等可能存在略微差别,具体以双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同》及相关协议为准。 本资料制作时间:2022年11月。

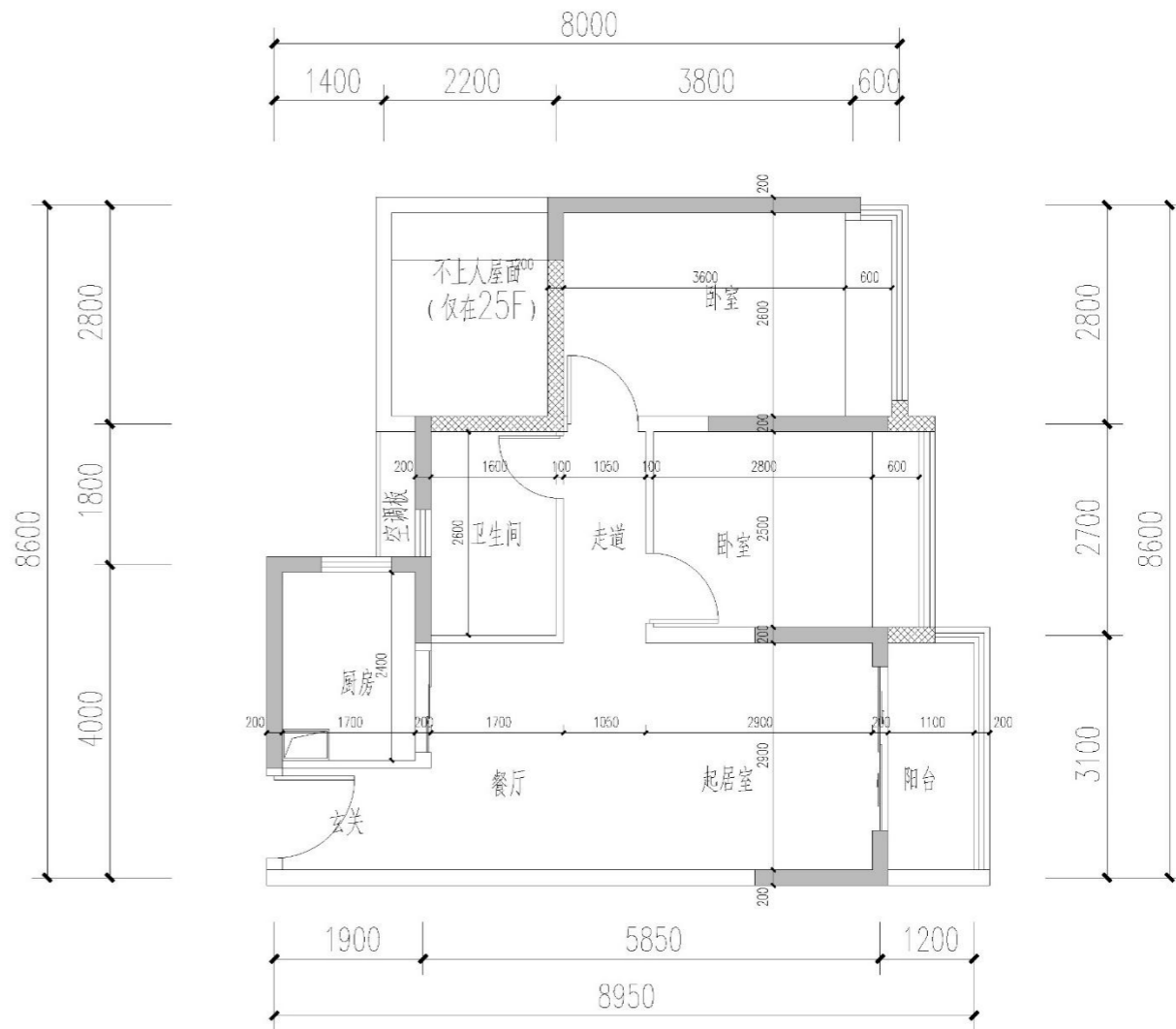
03、04 户型 | 2房2厅1卫 建筑面积约 68.7m²



温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸；
- 户型平面图均不反映朝向；
- 户型平面示意图中的房间门及厨卫门、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、尺寸以政府出具的《房屋建筑面积竣工测绘报告》为准。

05 户型 | 2房2厅1卫 建筑面积约 69.5m²



温馨提示

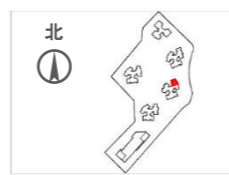
- 图中标注尺寸为参考尺寸；
- 户型平面图均不反映朝向；
- 户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意；
- 同一户型平面结构基本一致，因建筑场地立面效果等原因相同户型结构、门窗等可能存在差异；
- 具体建筑面积、尺寸以政府出具的《房屋建筑面积竣工测绘报告》为准。



楼栋及户型位置示意图

03、04户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内建筑面积	建筑面积	套数	实用率
1栋C座	03、04	2~34	约53.6m ²	约68.7m ²	66	约78.0%

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、空间分隔、门窗、管井形态位置等均有不同;相同户型因楼栋、单位、楼层等差别,布局结构、面积等可能存在略微差别,具体以双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同》及相关协议为准。本资料制作时间:2022年11月。



楼栋及户型位置示意图

05户型						
楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内建筑面积	建筑面积	套数	实用率
1栋C座	05	25~34	约54.2m ²	约69.5m ²	10	约78.0%

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、空间分隔、门窗、管井形态位置等均有不同;相同户型因楼栋、单位、楼层等差别,布局结构、面积等可能存在略微差别,具体以双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同》及相关协议为准。本资料制作时间:2022年11月。

悦时光花园安居型商品房购房重要提示

安居型商品房买卖属于市场行为，存在一定风险，买受人应结合自身经济状况，谨慎选择，慎重落定。安居型商品房买卖作为完全自愿的市场行为，将不可避免的受市场波动或政策变动等因素影响并导致风险。买卖双方作为依法享有完全民事权利能力和民事行为能力市场主体，签署《深圳市安居型商品房认购书》及《深圳市安居型商品房买卖合同》前应当全面认识并充分考虑安居型商品房买卖行为可能产生的政策、市场风险及合同责任。《深圳市安居型商品房认购书》或《深圳市安居型商品房买卖合同》签订后，买受人所购买安居型商品房的价格不因任何因素变化而调整。如因市场环境变化或政策变动等导致的买受人风险及合同责任(包括但不限于税率调整、新增税费、贷款政策调整等导致买受人购房成本增加或房屋价格下降等)，买受人需自行承担，不得据此提出变更价款、解除《深圳市安居型商品房认购书》或《深圳市安居型商品房买卖合同》及相关补充协议、赔偿损失等任何请求，出卖人不承担任何责任。

本项目在售价中已经充分考虑了以下各种不利因素可能对居住造成的影响。项目内不利因素及重要信息，基于经政府批准的规划及设计方案，因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准。以下项目红线外周边不利因素及重要信息由出卖人根据项目周边现状、政府规划文件等搜集而来，仅对现状进行描述。项目周边可能会因城市发展、建设等各种原因发生变化，非出卖人所能控制，因此出卖人列出以下信息不意味着出卖人对此作出了任何承诺或保证。相关信息发生变化时，出卖人不再另行通知或公示。因受条件所限和不同主体之间的认知差异，出卖人未必能对所有不利因素及重要信息一一提示，敬请买受人在选择购买房屋前，亲临现场，对周边环境仔细考察后再做购买决策。买卖双方权利义务最终以《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。

买受人签署本购房重要提示前务必仔细阅读，出卖人提示买受人认真阅读并理解以下文件，如有疑问有权要求出卖人进行说明或解答。买受人签署本购房重要提示后即视为知悉并接受下述文件内容，并对该安居型商品房及本项目情况、周边状况、双方权利、义务等已充分了解且无异议和不明确之处。

一、项目基本信息重要提示：

- 1、本项目备案名：悦时光花园，土地使用期限自2021年11月5日起至2091年11月4日止，本项目用地相关规划指标详见《深圳市土地使用权出让合同书》、《建设用地规划许可证》。
- 2、出卖人已向买受人出示了或在销售现场公开展示了下述文件。买受人确认已仔细阅读，理解并接受下述文件，不存在任何歧义和误认，相关文件如下：
 - (1)《深圳市安居型商品房买卖合同》(含附件、附图，以下统称“买卖合同”)、《深圳市安居型商品房买卖合同》文本及其补充协议文本；
 - (2)营业执照、《土地使用权出让合同书》、《不动产权证书》；
 - (3)《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《房地产预售许可证》及经批准预售的房屋套房列表；
 - (4)《购房指引》、《安全生产指引》、《投诉方式和途径》；

- (5)《深圳市安居型商品房预售价格备案表》或《安居型商品房商品房销售价目表及备案回执》、《安居型商品房销售控制表》；
 - (6)《购房重要提示》、《红线内不利因素提示》、《安居型商品房能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期》；
 - (7)出卖人与物业管理公司签订的《前期物业服务合同》及相关附件、《临时管理规约》；
 - (8)商品住宅使用说明书、商品住宅质量保证书示范文本；
 - (9)商品房项目总平面图和测绘报告；
 - (10)《安居型商品房销售管理办法》；
- 3、买受人应知悉房屋所在地现行的住宅限购政策规定，并确认能够按照限购政策相关要求提供信息和资料。买受人应确认具备购买本安居型商品房的资格条件，自愿接受相关主管部门核查家庭购房资格，并承诺提交的审核材料均真实、合法、有效。如因不符合条件或违反限购政策规定导致该安居型商品房不能办理银行按揭、合同网上签约、备案、房屋权属登记等导致《深圳市安居型商品房买卖合同》不能履行或解除，买受人承担全部法律责任及违约责任。
 - 4、买受人应充分了解国家、省、市有关部门以及金融机构现行信贷政策，并知悉现行信贷政策可能随时调整。买受人应保证：无论信贷政策是否再行变化，买受人承诺全额支付房款，保证《深圳市安居型商品房买卖合同》等合同文件的履行。如因银行原因或信贷政策发生变化导致贷款利率变动或买受人无法办理贷款，出卖人不承担任何责任；如因前述原因导致买受人无法办理贷款，买受人同意付款方式自动变更为“一次性付款”。买受人不得以其不具备办理贷款条件等任何理由主张解除《深圳市安居型商品房认购书》/《深圳市安居型商品房买卖合同》。

二、项目红线外周边重要提示：

1. 项目周边有已建成的厦深铁路，可能存噪音和震动等影响，购买时请注意。
2. 项目周边东侧为次干道，存在灯光和噪音等影响。
3. 项目周边西侧临近山体，存在大暴雨天气山坡排洪对小区内外排水管网有一定影响。
4. 项目园林与周边道路存有约10米的高差，不排除对住户交通流线带来不便。
5. 项目周边楼盘对项目建筑存有视野或日照影响，购买时请注意。
6. 项目南侧有幼儿园和政府规划教育用地，可能存在人流量大、交通拥堵、噪音等影响。
7. 项目西南侧有变电站，虽然有一定距离，但可能存有一定的综合影响。
8. 项目北侧有周边小区的车行出入口可能存有交通拥堵及噪音等影响。
- 9、本项目红线外周边市政配套、道路、建筑及规划方案仅为目前实际状态，未来存在施工或改造、规划调整的可能，最终以政府规划及实际建成为准。
- 10、本项目红线外可能出现(包括但不限于)拆迁、市政工程建设、新项目建设等变化，该变化可能会对本项目产生包括但不限于噪音、污染、交通等影响。
- 11、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。

悦时光花园红线周边因素提示

基地**东侧**为宝沙一路（**城市次干道**），**东北侧**临宝科路（城市支路），**西南侧**邻宝沙支路（城市支路）。

目前仅宝沙一路建成通车，南北两侧支路（宝科路、宝沙支路）暂未建设。

项目北侧的沙荷路为快速路，可通过沙荷路快速到达周边区域、城市；西北侧约80m的距离有一条厦深铁路，对居住品质有一定影响。西南侧约100m处有一变电站，有一定视觉影响。



悦时光花园红线内不利因素提示

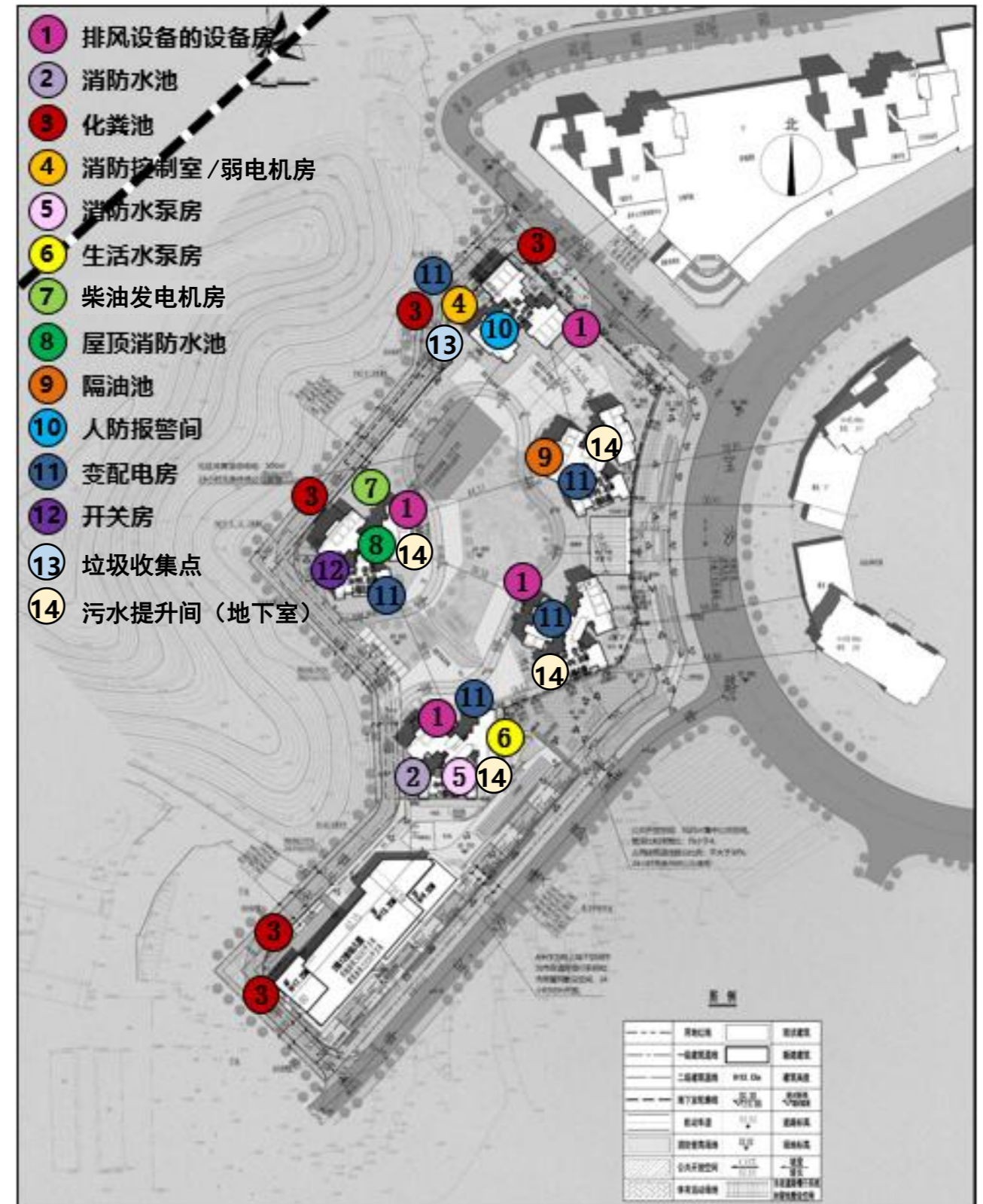
风井, 烟道及排烟井分布图

注: 可能会对附近住户产生噪音, 气味等影响; 本项目部分配套设有排烟管道, 会对临近住户产生包括但不限于排烟, 气味等影响



化粪池及设备用房分布图

注: 化粪池不定期清理及设备用房运行可能会对附近住户产生噪音, 气味等影响



三、项目建设范围内重要提示:

- 1.本项目D座南侧有幼儿园,可能存在噪音影响,同时对D座低层南侧住户可能有一定视线遮挡。
- 2.本项目在B座半地下一层、半地下二层设有净菜市场,可能存在异味、噪音等影响。
- 3.本项目A座屋顶层设有人防报警间及光伏板,可能存在噪音及光污染等影响。
- 4.本项目在C座、D座的半地下一层、半地下二层设有长者食堂、老年人日间照料中心,可能存在异味、噪音等影响。
- 5.本项目在A座、B座、C座、D座的半地下一层、半地下二层设有消防控制室、党群活动中心、社区管理用房、公交首末站、社区警务室、物业服务用房、邮政所,可能存在异味、噪音、光污染等影响。
- 6.本项目在1栋A座、B座、C座、D座、E座半地下一层设有变配电房,可能存在噪音等影响。
- 7.本项目在1栋E座半地下一层设有柴油发电机房、公共开关房,在1栋A座、C座、D座、E座半地下一层、半地下二层、半地下三层、地下一层设有排风设备房,可能存在噪音等影响。
- 8.本项目在1栋D座半地下一层设有消防水池,半地下二层设有水泵房,半地下三层设有生活水箱及水泵房,可能存在噪音等影响。
- 9.本项目在1栋A座、1栋E座旁边各设有1个地下停车场出入口,可能会产生噪音及光污染影响。
- 10.本项目在1栋B座、1栋C座北侧之间设有1个提升大堂作为人行出入口,可能对邻近提升大堂B座、C座低层住户产生噪音、人流通行、视线一定遮挡等影响。
- 11.本项目规划有753个停车位,其中地下共有745个停车位,半地下一层207个(普通车位187个、无障碍车位5个、微型车位折算后为15个)、半地下二层227个(普通车位202个、无障碍车位5个、微型车位折算后为20个),半地下三层182个(普通车位168个、无障碍车位4个、微型车位折算后为10个)、地下一层129个(普通车位117个、无障碍车位2个、微型车位折算后为10个),车位与配套共同使用,停车位可满足绝大多数私家用车的停放需求,但可能对少数超长、加长、超高车型的停放存在影响。
- 12.本项目1栋A座和1栋B座住户电梯只能通到半地下一层,半地下二层、半地下三层,无法到达地下一层,若1栋A座和1栋B座住户停车在地下一层,回家要经过其他楼栋,归家路线较长,购买时请注意。
- 13.本项目车位比约为1:0.78,可能存在车位不足情况。
- 14.本项目在幼儿园、A座、E座西侧的地下部分设置了化粪池,B座半地下三层设置隔油池,可能存在异味等影响。
- 15.本项目A座、E座旁边分别设有垃圾收集点,可能存在异味等影响。
- 16.各栋单体架空层有地下室风井出地面,可能存在噪音、异味等影响。
- 17.本项目A座为全年自持租赁用房、C座中部分住宅为安居型商品房。本项目所有业主(含安居房及租赁房)对小区花园等公共配套设施依法享有同等权利,特提醒商品房业主知晓该信息。
- 18.本项目B座C座之间有提升大堂,B座C座二层业主虽离提升大堂屋面较近,但不可利用大堂屋面,否则存在安全隐患。
- 19.1栋B座、C座、D座、E座核心筒外存在成品烟道,排油烟风机设置于塔楼屋面层,塔楼屋面有油烟净化设备和油烟风机,可能对住户造成一定的噪音及环境影响,同时可能存在异味等影响。
- 20.本项目住宅塔楼受结构设计影响及立面设计需要,与客厅连接的阳台周边会存在承重结构墙面,不排除对相应户型存在一定的采光及视线影响。
- 21.本项目1栋A座、B座、C座、D座、E座首层设有架空公共空间,不排除会对低层住户造成一定的噪音影响。
- 22.本项目出于整体方案设计考虑,各楼栋进入方式及楼层会有不同,包括但不限于步入方向、大堂及电梯厅室内空间形式及尺度等方面,商品房住宅楼栋03/04/05/06业主出电梯厅进入户门前会经过一道防火门,购买时请注意。

- 23.本项目塔楼电梯机房设置于屋面层,不排除会对顶层住户造成一定的噪音影响,购买时请注意。
- 24.本项目架空公共空间部分、架空绿化休闲部分属于景观设计范围,出卖人有权对其作修改而无需另行通知买受人;因此部分方案尚未确定,最终建设情况及面积应以最终呈现效果为准,购买时请注意。
- 25.本项目提升大堂屋面及女儿墙,可能对周边住户存在一定视野遮挡、感观及噪音影响,购买时请注意。
- 26.2栋幼儿园室内外约0.30米左右高差,设计为大台阶入口并配备有无障碍坡道;东西两侧片区场地高差较大,均设置较多台阶,但不排除对幼儿园使用的便利性产生一定影响,购买时请注意。
- 27.本项目住宅燃气立管排水立管设置在住宅外墙或设备平台处,可能影响局部房间的视野,购买时请注意。
- 28.本项目室内空调机只考虑挂机未预留柜机安装条件,购买时请注意。
- 29.本项目1栋E座屋顶设有高位消防水池,不排除会对周边住户造成一定的噪音影响,购买时请注意。
- 30.本项目由于场地条件限制,1栋D座与1栋E座之间设有地面停车,后期使用可能产生一定噪音,购买时请注意。
- 31.本项目因户型设计等因素,1栋A座01~06房号、B座01~06房号、C座01~06房号、D座01~06房号、E座01~06房号次卧、厨房、卫生间等空间私密性及采光会有一定影响,具体详见楼层平面图,购买时请注意。
- 32.本项目因立面设计需要及安全性考虑,塔楼立面为质感涂料及真石漆,购买时请注意。
- 33.本项目样板房展示为示范样板房展示空间,仅作展示示意,最终以实际交付为准,购买时请注意。
- 34.本项目为山地项目,北侧靠山体一侧设有挡墙护坡,对部分低楼层有一定的视线及景观遮挡,购买时请注意。
- 35.本项目地下室设有消火栓、喷淋、设备管线、防火卷帘、人防门,可能会对停车位产生但不限于净高、观感等影响。
- 36.本项目设有人防地下室,部分人防设施包括人防门、设备管线等,可能会对停车及人员通行产生包括但不限于通行、观感等影响。
- 37.本项目地下室设有污水提升间,可能会对邻近房产产生包括但不限于异味等影响。
- 38.本项目已合理考虑每户空调室外机等设备的摆放位置及尺寸,但仍不排除个别业主不按要求摆放,对相邻住户产生影响的可能。
- 39.本项目预制凸窗会根据施工工艺要求凸出墙面约150mm/200mm,会占用卧室凸窗窗台空间,购买时请注意。
- 40.本项目园区邻近建筑栽种的乔木离底层住户较近,可能对其产生包括但不限于视线等影响。
- 41.本项目设有泛光照明设施,可能会对本项目住户产生包括但不限于光污染及视线等影响。
- 42.本项目在1栋A座01~06房号、B座01~06房号、C座01~06房号、D座01~06房号、E座01~06房号部分外窗采用中空百叶遮阳,可能会对住户产生包括但不限于视线及观感影响。
- 43.本项目塔楼屋顶设有覆土、防水、保温有别于其余标准层,业主需考虑其余业主屋面活动造成的振动、噪音等影响。
- 44.本项目塔楼内及不同塔楼之间存在窗户对视情况,可能对业主、住户隐私造成影响。
- 45.本项目阳台排水管道明敷,可能影响阳台使用空间及观感。
- 46.本项目塔楼内户型布置紧凑,部分户型家具可能存在非常规尺寸难以搬运和布设情况。
- 47.本项目根据节能设计要求,房间内部分墙面可能采用保温砂浆、保温板等保温做法,该做法对室内净空造成影响。
- 48.本项目交付后会根据物业管理需要在人行出入口及车行出入口增加门卫岗亭,具体位置及尺寸以物业管理公司实际设置为准。
- 49.本项目商品房相同户型单位因楼栋位置、朝向、景观、外立面效果等差别,局部结构、面积等可能不同。

50.本项目厨房、卫生间窗玻璃采用普通玻璃非LOW-E玻璃，购买时请注意。

51.本项目因节能要求，不同位置住户窗户玻璃内置遮阳位置会有不同，购买时注意。

52.本项目总平面图、沙盘和模型以规划部门批准的总体规划为依据绘制，仅作为该商品房项目规划效果示意或总体效果参考，在履行法律法规规定后，该规划可能发生局部调整，因此，商品房及其环境的具体细节以合同的附图为准。

四、项目销售重要提示：

1、出卖人以口头形式、售房说明书、广告、宣传单张、户型图及模型中表达和提供的信息及有关内容、数据并非实际施工依据，仅供买受人参考，不作为深圳市房地产买卖合同的组成部分。双方权利、义务以《深圳市安居型商品房买卖合同》（含附件）等有效签署文件为准。

2、对于出卖人工作人员所作的宣传、介绍或允诺，买受人认为需要作为合同内容的，应当与出卖人协商以书面合同的方式确定其内容；双方未能就此达成一致并签订书面协议的，均不产生法律约束力。双方的权利义务仅以双方签署的书面合同文件为准。凡未能以书面合同文件的方式确定的其它任何内容，均不产生法律约束力。

3、政府部门有关本项目的批准文件或图纸等法律法规规定要求明示的文件、证书及有关情况，出卖人已在销售现场公示并告知，买受人对上述内容已清楚知晓并认可。

4、《深圳市安居型商品房认购书》签订后，买受人不得办理任何加名、减名、更名或换单位手续；买受人保证所提供相关资料的真实性、准确性，且买受人或委托代理人具有签约的民事行为能力。

5、因自然灾害、战争、政府规划部门规划调整等致使不能实现认购目的的，买受人与出卖人双方经协商可解除《深圳市安居型商品房认购书》。买受人须将《深圳市安居型商品房认购书》、已付款收据及其他相关资料返还给出卖人。出卖人在收到上述文件30个工作日内，通过买受人提供的银行账号以转账方式将已付定金及房款本金（不计利息）返还给买受人，出卖人不再承担其他任何责任。

6、本安居型商品房成交总价款不含买受人为购买该安居型商品房所产生的办理产权证费用、登记费、专项维修资金及其他有关费用和税项；签订《深圳市安居型商品房买卖合同》后，买受人已付的定金自动转为购房款的一部分。

7、买受人与出卖人双方来往函件按照《深圳市安居型商品房认购书》或《深圳市安居型商品房买卖合同》约定的地址以邮寄方式送达对方，买受人地址、电话或其他联系方式发生变更，应在变更后5日内书面通知出卖人，买受人承担因提供资料错误或资料更新不及时而产生的一切责任。出卖人根据《深圳市安居型商品房认购书》或《深圳市安居型商品房买卖合同》所注明的通讯地址寄出的函件，无论买受人是否收到，均以函件邮寄之日起第3日视为已送达该函件给买受人。

8、本项目展示的示范空间/展示空间/装修创意空间，其室外景观与其它单位可能存在差异。出卖人展示的示范空间/展示空间/装修创意空间仅作为安居型商品房空间布局、装饰装修和家具摆放的示意，并非交付标准或《深圳市安居型商品房买卖合同》之样品。本项目已对交付标准、非交付标准情况进行了明确提示，并按政府主管部门要求对交付标准及装饰装修相关信息在现场进行了公示，出卖人不再根据买卖合同约定对装饰装修相关信息另行书面说明。安居型商品房实际装饰装修标准以《深圳市安居型商品房买卖合同》所约定的为准。《深圳市安居型商品房买卖合同》附件所列装修标准确定的材料或设备如因非出卖人

原因无法提供的，出卖人有权以与《深圳市安居型商品房买卖合同》约定材料或设备相近市场价格品牌的其他材料或设备替代。

9、买受人知悉《深圳市安居型商品房买卖合同》附件《装置、装修、装饰标准》中的石材、瓷砖及地板等材料，因其自身特性会存在不同的纹路或色差，买受人对此无异议，保证不以该等材料与本项目展示的示范空间/装修创意空间使用的相对应的材料存在色差为由向出卖人主张权利。

10、本项目临时接待中心/示范单位，看楼路线（包括但不限于绿化、道路）、示范区停车场区域景观、商业街外立面的包装、商业街外摆及商业街上雕塑小品部分等区域属于临时设施，在本项目销售完毕后将按规划要求拆除或恢复。

11、出卖人于现场展示空间设置的入户大堂等公共部位仅作展示用途，并非交楼标准或《深圳市安居型商品房买卖合同》之样品，实际交付使用时入户大堂等公共部位有可能存在差异，买受人不应以该差异作为买受人退房及索赔的理由。

12、双方就该安居型商品房交易涉及内容所达成的全部协议，取代出卖人（包括出卖人委托的销售代理公司及其销售人员）、买受人此前就该安居型商品房交易所达成的一切口头的及/或书面的谈判成果、陈述及/或承诺等。出卖人委托的销售代理公司及其销售人员无权代表出卖人与买受人变更任何协议内容，亦无权代表出卖人向买受人收取任何款项。

13、除法律、行政法规以及《深圳市安居型商品房买卖合同》正文及附件明确规定归全体业主共同所有的之外，本项目范围内的地下停车位、车库、架空层、人防工程等未分摊给买受人的建筑面积、设施、空间的所有权益及未计入容积率的建筑面积、设施、空间的所有权益，均归出卖人所有。

14、出卖人对规划建设范围之外的环境、公共设施、道路交通等的说明或介绍，仅为买受人提供参考信息，不构成出卖人的允诺。

15、出卖人按照规划行政主管部门的批准进行除"导致安居型商品房的结构型式、户型、空间尺寸(不含面积差)、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响安居型商品房质量或者使用功能情形"外的其他任何规划设计变更(包括但不限于为完善和优化现有规划设计方案而进行的变更、施工过程中出卖人对已审批的施工图纸作出的局部优化调整等),无需通知买受人,买受人应对此变更予以接受和认可。

16、出卖人为整体综合需要,有权在本项目内选址建设环境和配套设施,如植物、雕塑小品、配电室、管道井、消防栓、垃圾收集点等;实体沙盘、电子沙盘、模型等所展示上述环境和配套设施仅供参考,最终以实际建成为准,且出卖人不对买受人承担任何责任。因比例或表现方法所限,部分附属物或构筑物可能未在平面图或模型上标示。

17、买受人承诺:在认购本项目物业前已知悉所购买物业及周边区域已有的小区配套设施、道路交通环境、线网架设、市政配套设施等所在的位置及现状。本项目受周围环境噪音影响较大,买受人认可出卖人已采取的相关必要降噪措施。买受人在《深圳市安居型商品房买卖合同》签订后不得以项目外部市政设施及环境等客观因素导致无法完全规避噪音超标、采光、空气污染、线网架设干扰等问题向出卖人主张任何权利。

18、为保持出卖人及其工作人员廉洁的工作作风,防止各种不正当行为的发生,保护双方利益,如买受人发现出卖人工作人员有任何违反国家廉政建设的行为,包括但不限于以任何形式索要或收受赞助、回扣、好处费、报酬和贵重物品等其他任何形式的好处与利益的行为,应向出卖人领导或者上级单位举报,出卖人会对此严格保密,并确保买受人的利益不受损失。如买受人对购买的物业有咨询、报修、投诉、举报情况,请拨打悦时光花园客户服务电话0755-33808888。

五、教育设施不确定因素告知：

幼儿园、小学、中学等教育设施(以下简称"教育设施")是城市公共生活配套的重要组成部分，本项目销售过程中，部分展示和介绍可能涉及项目内及周边已有或规划中的教育设施，为帮助买受人进一步理解相关含义，保障买受人的信息知情权，请买受人在签署《深圳市安居型商品房认购书》前仔细阅读以下内容：

1、社区与教育设施的对应关系（基于地理划分）

(1) 教育设施与社区间的招生对应关系由当地政府教育主管部门确定(纯私立教育设施除外)，与两者之间的物理距离无直接关系，依据主管部门公示，社区临近的教育设施，可能不对本社区招生。

(2) 教育主管部门基于行政优益权可能随时对社区与教育设施的对应关系进行调整(无论前期是否已有协议或者承诺),出卖人对此无法控制。

2、规划、建设与开学时间

(1) 销售时处于规划或建设阶段的教育设施，可能因政府规划调整、土地性质变更、拆迁进度受阻、施工天气条件恶劣等原因延期开学、变更甚至取消。

(2) 销售时处于规划或建设阶段的教育设施所介绍的开学时间仅为预估参考，教育设施的实际开学时间可能与计划存在1-3年甚至更长时间的偏差，若买受人对就读时间有刚性需求，无法接受开学时间延期，请谨慎进行购房决策。

3、信息来源与更新

(1) 出卖人在交易过程中提供的各类教育设施信息均来自政府相关教育主管部门、教育机构公开信息或商业合约，相关信息更新截至本提示签订时点，后续各类相关信息可能发生变化。

(2) 教育设施相关最新信息及情况，以政府相关主管部门、教育机构公开最新信息为准。出卖人展示的示范空间/展示空间/装修创意空间仅作为安居型商品房空间布局、装饰装修和家具摆放的示意，并非交付标准。

悦时光花园住宅户型差异提示

悦时光花园1栋C座 安居房户型精装差异提示

房号	玄关	客厅	餐厅	主卧	卧室1	卧室2	阳台	厨房	卫生间	其他	情况说明	
1栋C座 2-34层02户型	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	本栋楼 2-34层02户型精装户内 不存在差异
1栋C座 2-34层03户型	强弱电箱、灯具 开关、可视对讲 位置不同，偏差 500mm	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	马桶预留插座距墙位置 不同，偏差30mm	无差别	无差别	同本栋楼 2-34层03户型精装相比 差异
1栋C座 24层04户型	强弱电箱、灯具 开关、可视对讲 位置不同，偏差 500mm	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	马桶预留插座距墙位置 不同，偏差30mm	无差别	无差别	同本栋楼 2-34层03户型精装相比 差异
1栋C座 25-34层05户型	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	本栋楼 25-34层05户型精装户内 不存在差异

悦时光花园1栋C座 安居房户型土建差异提示

房号	面积 影响	配置影 响	电梯间前 室及走道	立面 线条	阳台 栏杆	入户门 (内外开)	门窗	阳台 (大小、能看面、 线条、造型柱等)	厨卫/ 管线等	其他	情况说明
1栋C座 2层02户型	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	西次卧窗 设有内置 遮阳	2层阳台位置冷凝水立 管在地面需做横管转换	无差别	采用混凝土楼板、 厚100-140mm	同本栋楼 2-33层相同户型对比
1栋C座 3-33层02户型	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	西次卧窗 设有内置 遮阳	无差别	无差别	采用混凝土楼板、 厚100-140mm	本栋楼3-33层02户型户内 不存在差异
1栋C座 34层02户型	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	西次卧窗 设有内置 遮阳	无差别	无差别	采用混凝土楼板、 厚120-140mm	同本栋楼 2-33层相同户型对比
1栋C座 2-33层03/04 户型	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	次卧窗设 有内置遮 阳	无差别	无差别	采用混凝土楼板、 厚100-140mm	本栋楼2-33层03/04户型户内 不存在差异
1栋C座 34层03/04户 型	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	次卧窗设 有内置遮 阳	无差别	无差别	采用混凝土楼板、 厚120-140mm	同本栋楼 2-33层相同户型对比
1栋C座 25-33层05户 型	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	主卧、次 卧窗设有 内置遮阳	无差别	无差别	采用混凝土楼板、 厚100-140mm	本栋楼25-33层05户型户内 不存在差异
1栋C座 34层05户型	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	无差别	主卧、次 卧窗设有 内置遮阳	无差别	无差别	采用混凝土楼板、 厚120-140mm	同本栋楼 25-33层相同户型对比