



售房说明书

[顺明园安居型商品房]



自驾线路 导航“顺明园”即可

0755 8489 7491 项目地址: 龙岗·平湖街道·平龙西路73-39号

2022年11月

本图册资料仅供参考, 所有图则及细节以政府部门最终审批文件及双方签订的买卖合同为准。本图册所有图片均为效果示意图, 文字内容仅供参考, 不构成要约或允诺, 开发商有权根据实际情况的变化进行调整或修订, 恕不再另行通知, 敬请留意最新信息。



□ 特别提示

本售房说明书作为顺明园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
本安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式	
安居型商品房产权限制规定	
小区配套及权属	
物业服务	
其他有关情况说明	
二、项目情况说明	02
简介	
住房交楼标准	
三、项目建筑结构及使用提示	04
项目建筑结构及使用提示	
四、特别提示	05
特别提示	
五、项目效果图及示意说明	06
公共设施配套示意图	06
安居型商品房布局总平面图	36
标准层平面示意图	38
安居型商品房户型平面示意图	46
六、购房现状提示	49
购房现状提示	
七、特殊房号说明	51
特殊房号说明	

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12月31日,以《深圳市安居型商品房买卖合同(预售)》约定为主,本项目安居型商品房的配售均价为21729.45元/m²(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有幼儿园及物业服务用房,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。

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,车位、车库面积未计入项目住宅、商业的公摊面积及开发成本中,因此归出卖人所有,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

本项目由深圳市深顺物业科技有限公司进行前期物业管理服务,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。安居型商品房物业服务收费标准为3.6元/m²/月,停车费250元/月,商业物业服务收费标准为6元/m²/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规划和自然资源部门审核通过的预售测绘成果为准。最终建筑面积以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘成果为准;

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

顺明园安居型商品房位于深圳市龙岗区平湖街道平龙西路73-39号,建设单位为深圳市顺禾投资置业有限公司。项目总建筑面积为85407.83m²,计规定容积率建筑面积为64328m²,占地面积为11295.5m²。项目地块配置安居型商品房共760套,其中约69m²户型516套,约89m²户型244套。

本项目地下二层按相关规定配建有机械停车位。

本项目包含两栋安居型商品房,总建筑面积约85407.83m²;配套商业约4500m²,位于1栋、2栋首层、二层;物业服务用房约129m²,位于2栋首层、二层。项目设置两层地下室作为共用停车库、人防及公用设备用房使用,项目共设机动车停车位675个(地上46个、地下629个)具体为:机械停车位386个、充电停车位213个、微型车位35个(换算系数0.7)、普通车位52个,自行车停车位258个。上述车位为安居型商品房、商铺及幼儿园共享。

本项目两栋住宅塔楼分别为:超高层住宅和高层建筑。其中1栋的建筑高度为149.90m,层数为50层;2栋建筑高度为98.20m,层数为32层。

(二)安居房项目交付标准

区域	位置	材料类型	是否配置	品牌
客厅/餐厅	天花	乳胶漆+吊顶	是	立邦
	地面	瓷砖	是	东鹏
	墙面	乳胶漆	是	立邦
	踢脚线	铝合金	是	-
	大门门槛石	石材	是	-
	灯具	-	是	雷士
	开关、插座	-	是	罗格朗
	可视对讲	-	是	海康威视
	入户门	钢质门	是	新多
鞋柜	木质	是	博卡尼	
房间	天花	乳胶漆	是	立邦
	地面	木纹砖	是	东鹏
	墙面	乳胶漆	是	立邦
	踢脚线	木质	是	-
	门槛石	石材	是	-
	灯具	-	是	雷士
	开关、插座	-	是	罗格朗
	卧室门	木质门	是	合力
	护窗栏杆	铝合金	是	-
窗台板	石材	是	-	
厨房	天花	铝扣板	是	-
	墙地面	瓷砖	是	东鹏
	门槛石	石材	是	-
	灯具	-	是	雷士
	开关、插座	-	是	罗格朗
	厨房推拉门	铝合金门	是	-

厨房	橱柜	木质	是	博卡尼
	消毒柜		是	老板
	燃气灶	-	是	老板
	抽油烟机	-	是	老板
卫生间	天花	铝扣板	是	-
	地面	瓷砖	是	东鹏
	淋浴间地面挡水条	石材	是	-
	卫生间门	木质门	是	合力
	墙面	瓷砖	是	东鹏
	门槛石	石材	是	-
	灯具	-	是	雷士
	开关、插座	-	是	罗格朗
	淋浴屏	不锈钢+钢化玻璃	是	优普
	浴室柜+镜柜	木质	是	博卡尼
	排气扇	-	是	雷士
	水龙头、毛巾杆、卫生纸架	不锈钢	是	九牧
	大便器	瓷质	是	科勒
	淋浴器	-	是	科勒
地漏	不锈钢	是	九牧	
阳台	地面	瓷砖	是	东鹏
	门槛石	石材	是	-
	洗衣机水龙头	-	是	九牧
	地漏	不锈钢	是	九牧
	灯具	-	是	雷士
	栏杆	铝合金	是	-
	阳台门	铝合金Low-E中空玻璃门	是	-
	外墙	外墙面	外墙漆	是
	外窗	铝合金Low-E中空玻璃窗	是	-

备注:

- 1、本项目所有住宅塔楼(安居型商品房)均为装配式建筑;
- 2、本项目住宅户内及所有住宅塔楼公共区域按照国家消防规范设置自动报警系统,其中1栋为超高层,户内配置了自动喷淋系统;
- 3、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、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、如因非出卖人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,出卖人可采用相近市场价相近功能的材料设备替代。
- 6、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楼层采用装配式设计。其中,楼层中的非承重墙(含邻户之前的分户隔墙)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。

三、项目建筑结构及使用提示

- 1、本项目安居商品房的建筑层高为2.85米,购买时请注意。
- 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、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。
- 4、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;入住后五年内房屋所有装修不得擅自改动。
- 5、本项目户型图并不能体现所有户型局部的细微变化,部分户型结构墙柱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。
- 6、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。
- 7、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。
- 8、本项目机械车位情况说明:
 - (1)机械车位情况:本项目共设机械停车位386个,均为横移升降式机械车位。车位数量符合《深圳市城市规划标准与准则》要求。
 - (2)机械车位品牌与尺寸:本项目采购的设备公司为深圳市伟创自动化设备有限公司,品牌为“伟创停车”设备类型为:两层机械式升降横移类停车位,非简易式升降类机械车位,该品牌为国内机械车库领先品牌。
 - (3)机械车位停车空间:

序号	车型	容车尺寸(长*宽*高)	载重量	容车数量	比例	备注
1	Z中型车	L4700*W1850*H首层1700/二层1550MM	1.5T	120	31.09%	
2	D大型车	L5000*W1850/*H首层1700/二层1550MM	1.7T	266	68.91%	
机械车位共计				386		

备注:车位尺寸符合《车库建筑设计规范》要求。

四、特别提示

- 1、如您是通过贷款购房,请在签署认购协议书时,对自己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,则您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,您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。沙盘所示灯光效果仅为效果烘托所用,与实际交付无关。
- 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,请买方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,出卖方不承担买方因相关房地产政策变化而引起的任何风险。
- 8、本项目小区配建一所6班制幼儿园,幼儿园将于2024年12月31日前移交给政府主管部门,具体投入使用时间以辖区教育行政部门相关公告为准。
- 9、本项目将会在售价上充分考虑以上各项可能对每套房屋及居住造成的不利因素和不同程度影响;以上红线内因素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;由于受条件所限,出卖人无法列明所有红线内外的不利因素,请买方在选购前仔细比较并慎重决定。
- 10、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、补充协议等法律文件为准,本项目红线外区域规划以政府部门公布信息为准。
- 11、双方在签订认购书前,出卖方已向买方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,买方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,买方已明确知悉理解、认可、接受前述事项的全部内容且无任何异议。
- 12、关于合同取得的提示:在您签订《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,出卖人和银行需要对您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,您不能立刻取得合同原件或复印件,请您充分预估备案及抵押登记时间。
- 13、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,请买方了解清楚后再行购买。
- 14、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。



风险提示：
 本项目北侧紧邻平龙西路、东侧紧邻凤岐路（规划路），南侧紧邻朝阳路（规划路），以上道路为本项目车行主要通行路道，部分户型可能会受到车辆通行带来的噪音、震动、粉尘等影响。

1- 本项目北侧红线外为城市主干道平龙西路，可能存在噪音、气味、粉尘、安全等影响。

7- 本项目东北侧红线外有一处公交车站，有噪音、气味、粉尘、安全等影响。

2- 本项目西侧红线外靠近商业用地，该地块的商业运营存在噪音、气味、粉尘、安全、日照遮挡等影响，且人员流动较大，存在不稳定因素。

(待建用地)

3- 本项目西侧及南侧红线外紧邻君子布河，可能有气味影响，不排除极端暴雨天气过后出现溢流从而影响本项目。

4- 本项目东侧红线外凤岐路规划四车道，受道路用地产权影响，由我司先行建设半幅路（两车道），该道路可能在入伙时只有半幅路面，或对出行带来不便。
 建材批发市场

5- 本项目东侧红线外有待建地块，建设用途最终以政府规划为准；未来可能有噪音、气味、粉尘、震动、安全等影响。

6- 不排除项目周边未来由政府主导相关修建道路、政府或私企主导的房屋旧改拆除重建（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。

公共配套设施示意图

机动车位 (46 辆) (裙房首层)

儿童活动场地 (首层架空层)

老年人活动场地 (园林首层)

公共健身区 (园林首层)

物业管理用房 (裙房一、二层)

消防控制室 (裙房首层)

社区服务中心 (裙房首层)

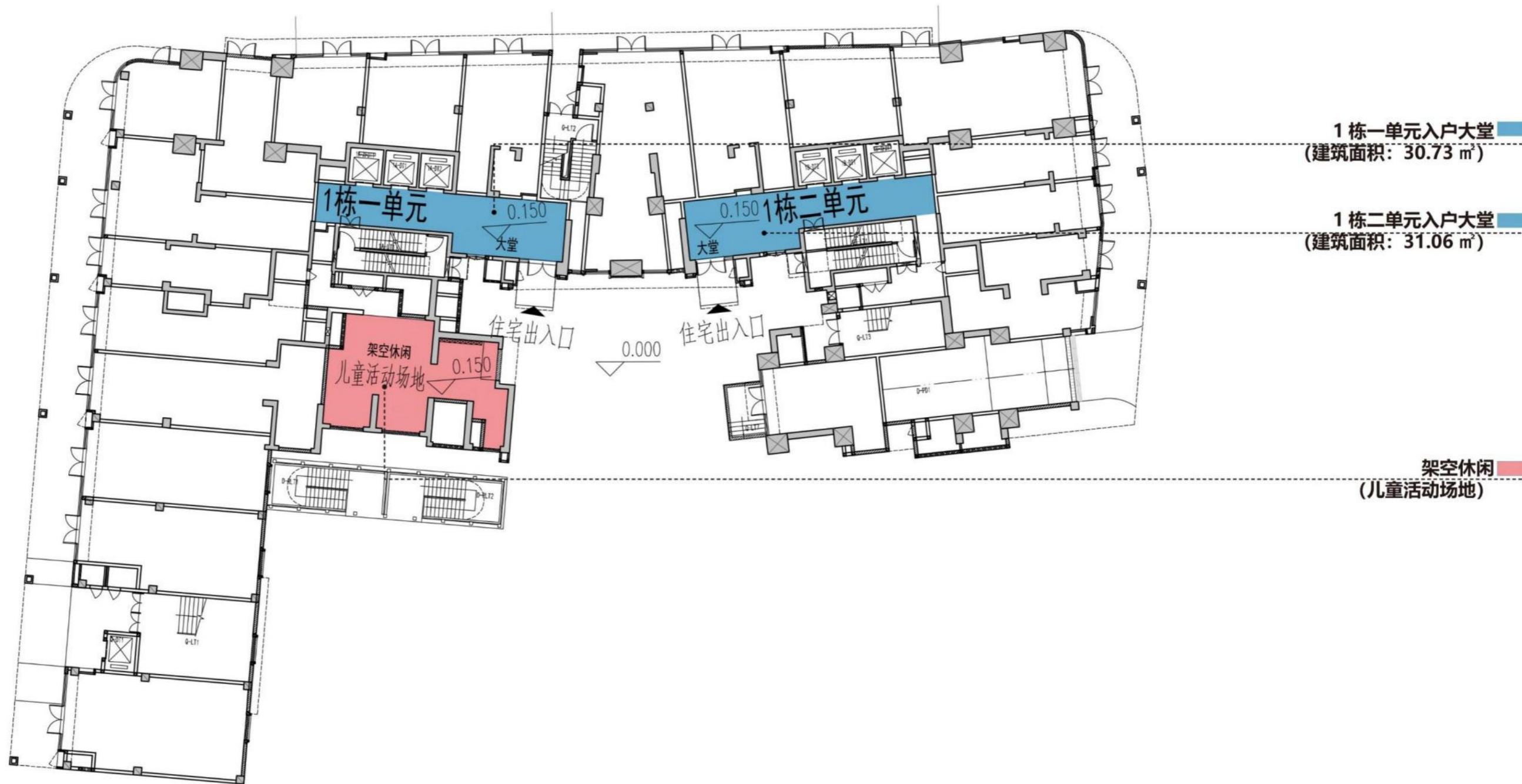
非机动车位置 (258 辆) (裙房首层)

社区体育活动场地 (园林首层)

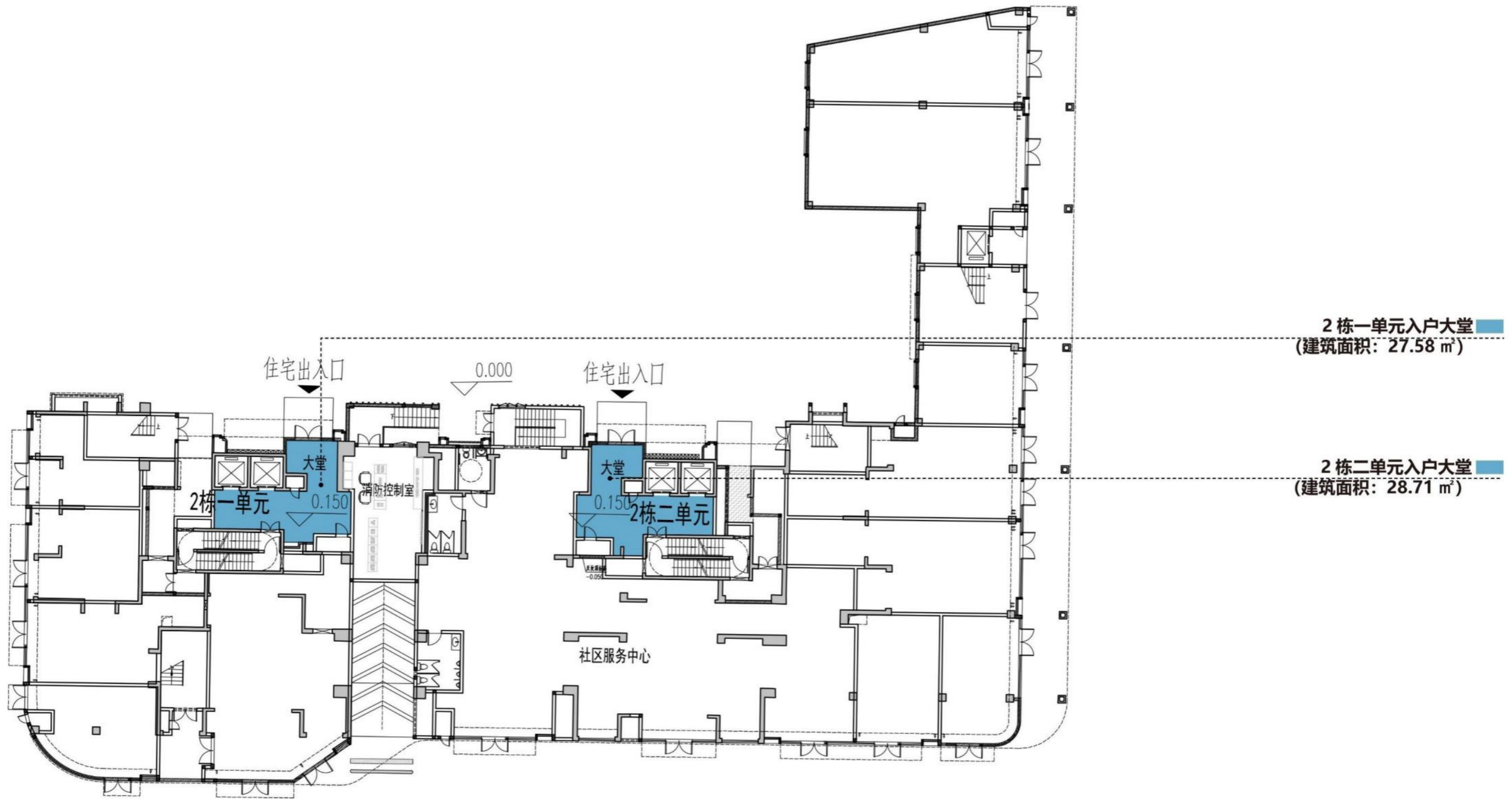
消防登高面

公共开放空间 (园林首层)
(24 小时对外)

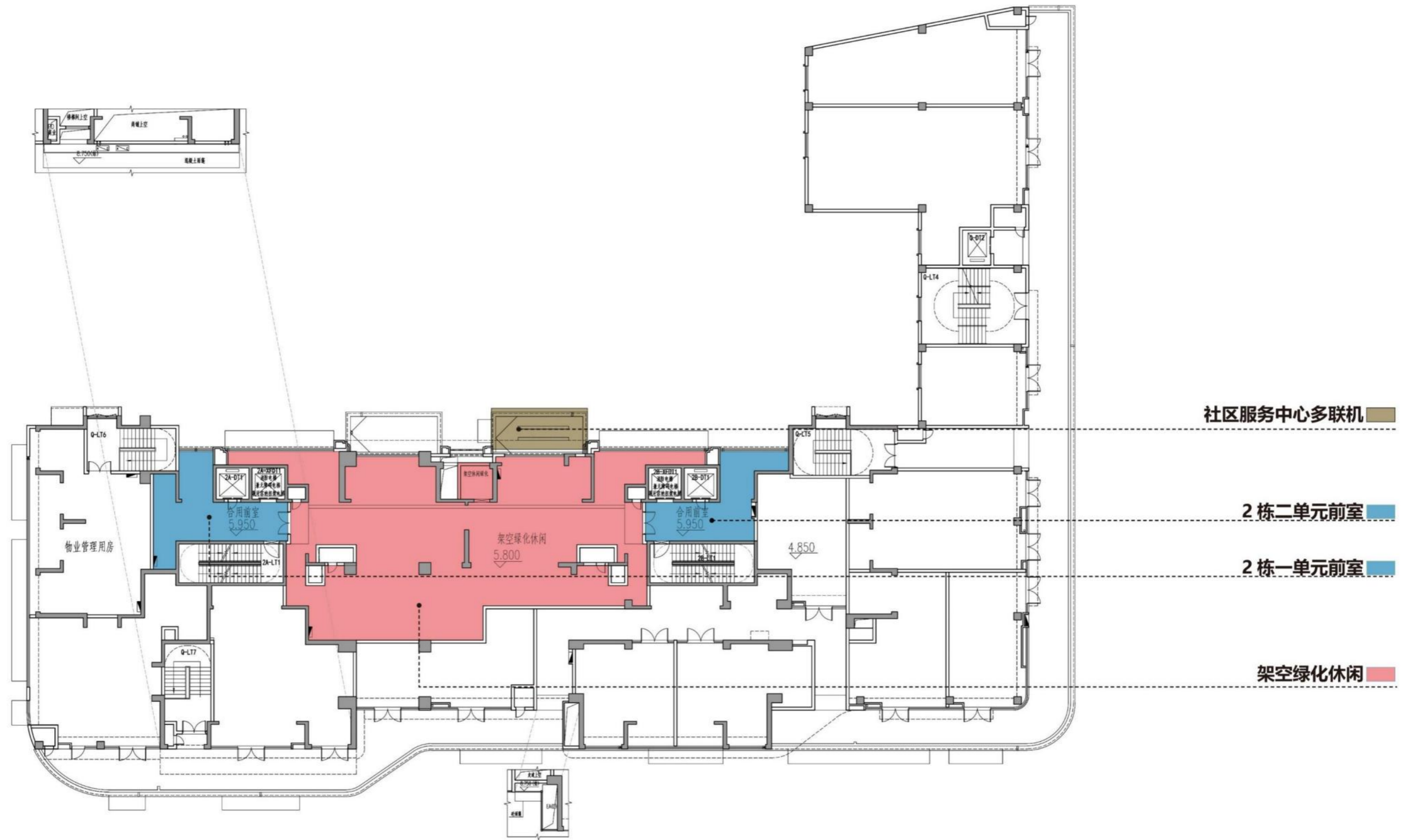




1栋裙房首层平面图



2栋裙房首层平面图



2栋裙房二层平面图

风井 (裙房屋顶)

风井 (裙房屋顶)

发电机排烟管 (3-50层)

餐饮烟道 (3-50层)

裙房屋顶

电梯及楼梯机房 (裙房屋顶)

晾晒区 (裙房屋顶)



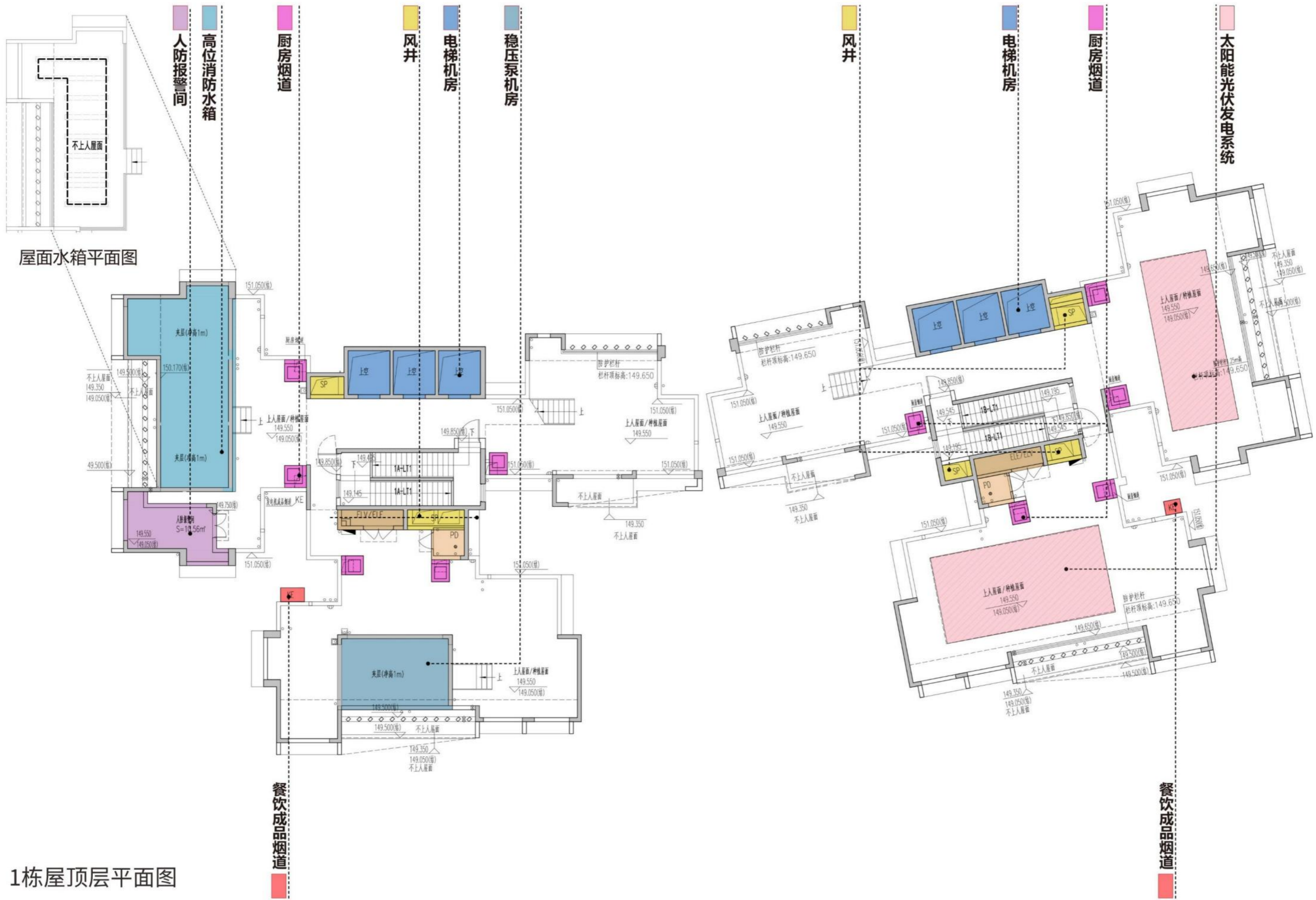
1栋三层平面图



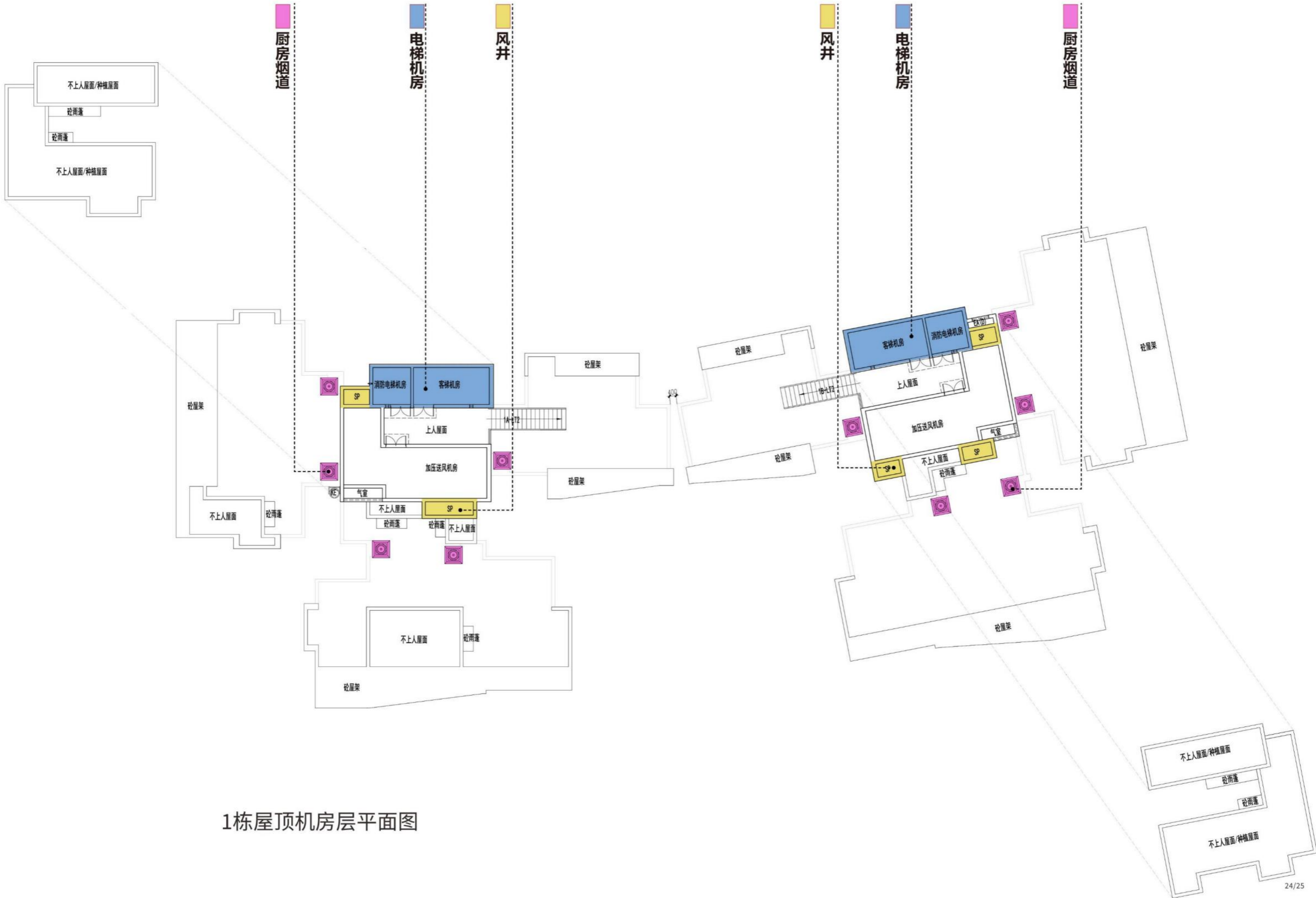
2栋三层平面图



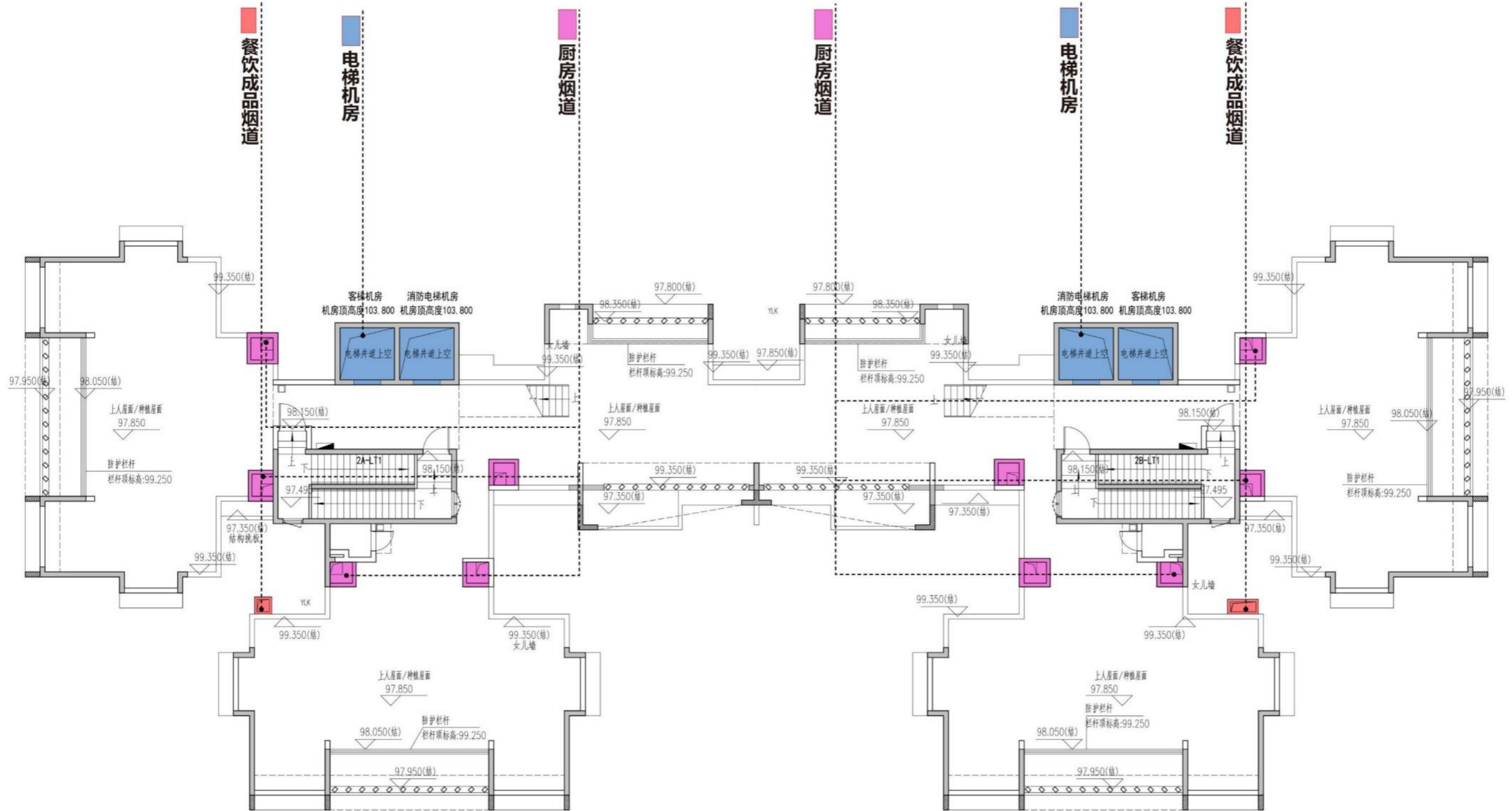
1栋住宅十六层、三十四层避难层平面图



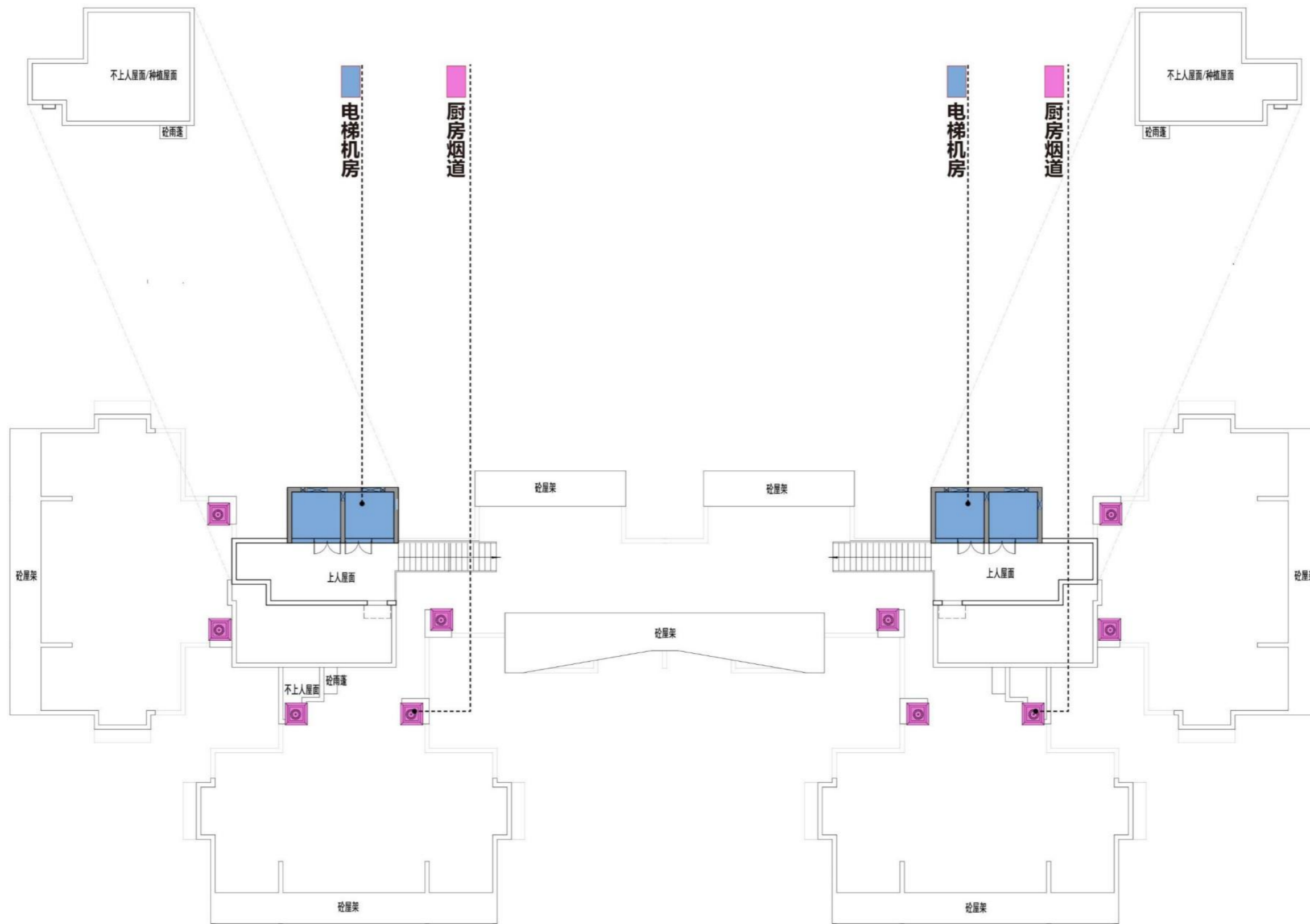
1栋屋顶层平面图



1栋屋顶机房层平面图



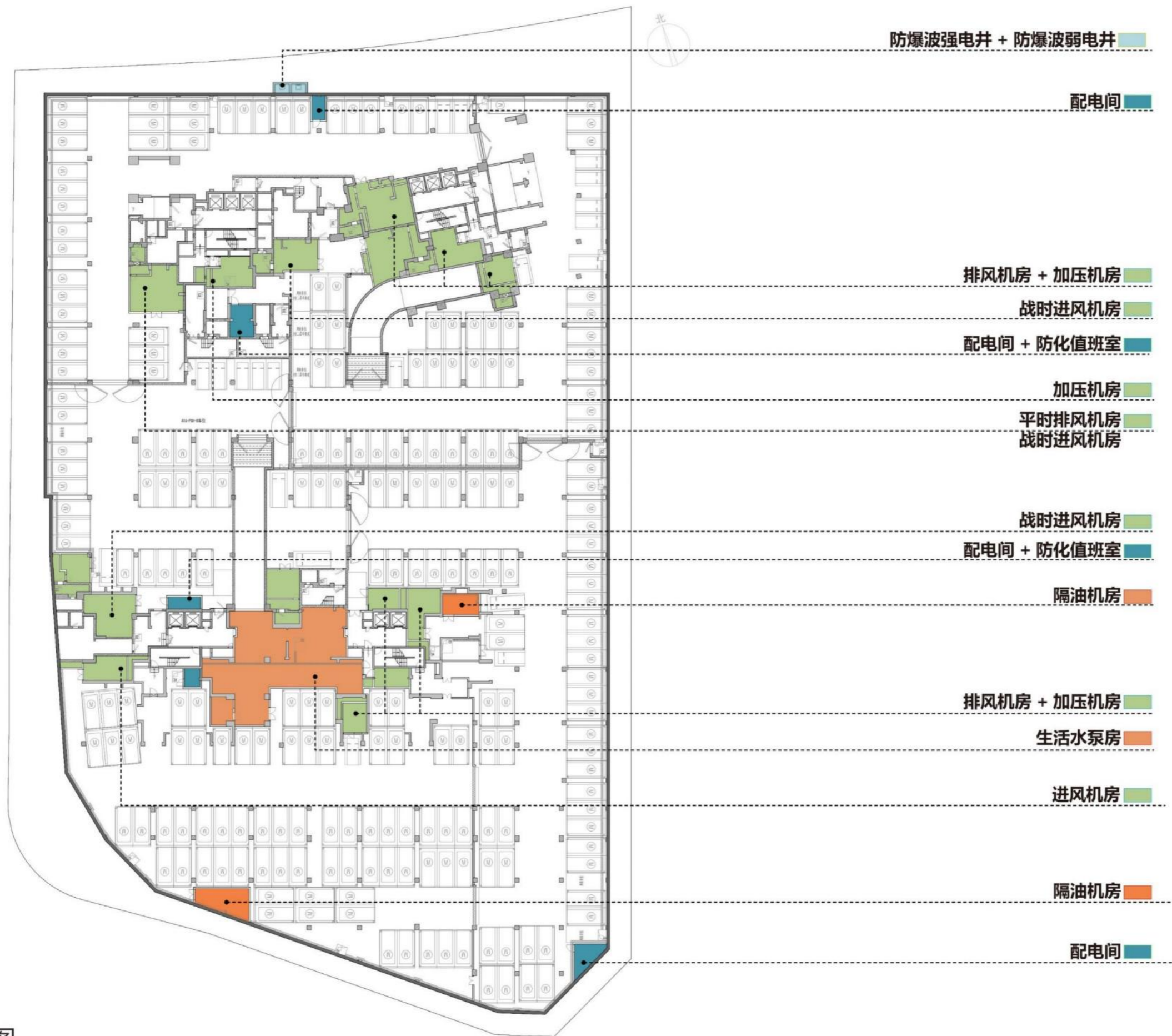
2栋屋顶层平面图



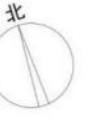
2栋屋顶机房层平面图



地下一层平面图



地下二层平面图

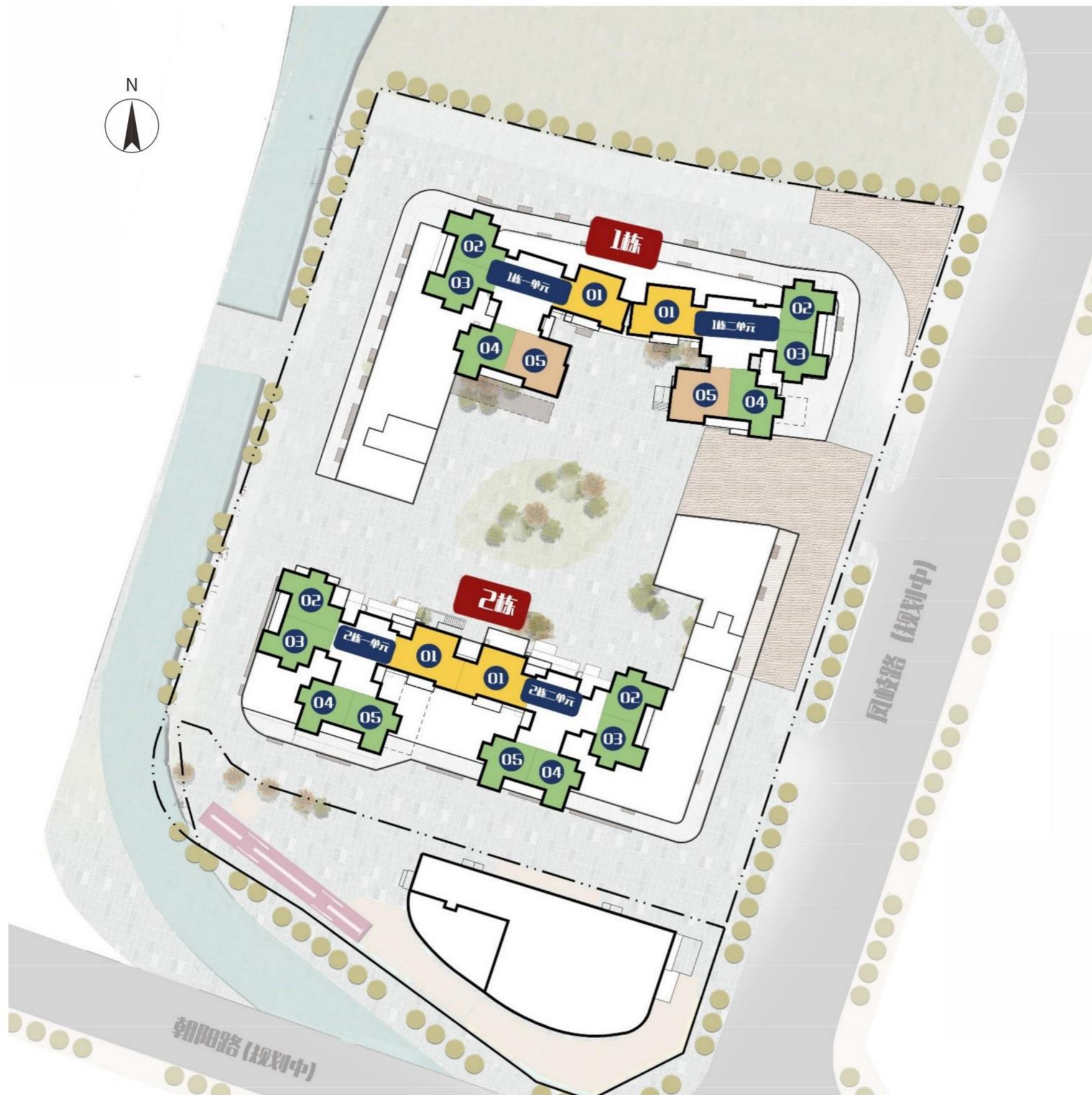


机械车位的停车取车效率比普通停车位要低



地下二层平面图

 机械车位



户型分布示意图

户型(一) 69m²两室两厅一卫

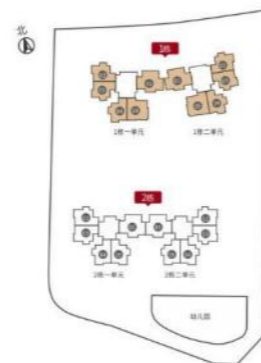
户型(二) 89m²三室两厅一卫

户型(三) 89m²三室两厅一卫

本资料图片与文字等仅供参考,所有细节最终以政府批文为准,买卖双方权利义务以《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。



[1栋3~15层平面图]



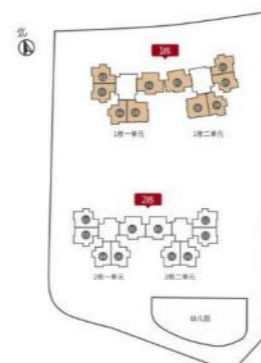
房号	户型	建筑面积约为	建筑套内面积约为	实用率
01	户型(二) 三房二厅一卫	89m ²	62.75~62.8m ²	70.8%~70.9%
02	户型(一) 二房二厅一卫	69m ²	49.29m ² ~49.48m ²	70.8%~70.9%
03	户型(一) 二房二厅一卫	69m ²	49.29m ² ~49.48m ²	70.8%~70.9%
04	户型(一) 二房二厅一卫	69m ²	49.29m ² ~49.48m ²	70.8%~70.9%
05	户型(三) 三房二厅一卫	89m ²	62.86~62.97m ²	70.8%~70.9%

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。

04、05房号邻近外廊，雨天有积水隐患



[1栋17层、35层平面图]



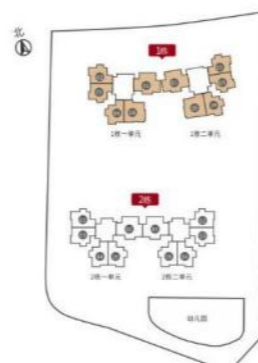
房号	户型	建筑面积约为	建筑套内面积约为	实用率
01	户型(二) 三房二厅一卫	89m ²	62.75~62.8m ²	70.8%~70.9%
02	户型(一) 二房二厅一卫	69m ²	49.29m ² ~49.48m ²	70.8%~70.9%
03	户型(一) 二房二厅一卫	69m ²	49.29m ² ~49.48m ²	70.8%~70.9%
04	户型(一) 二房二厅一卫	69m ²	49.29m ² ~49.48m ²	70.8%~70.9%
05	户型(三) 三房二厅一卫	89m ²	62.86~62.97m ²	70.8%~70.9%

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。

04、05房号邻近外廊，雨天有积水隐患



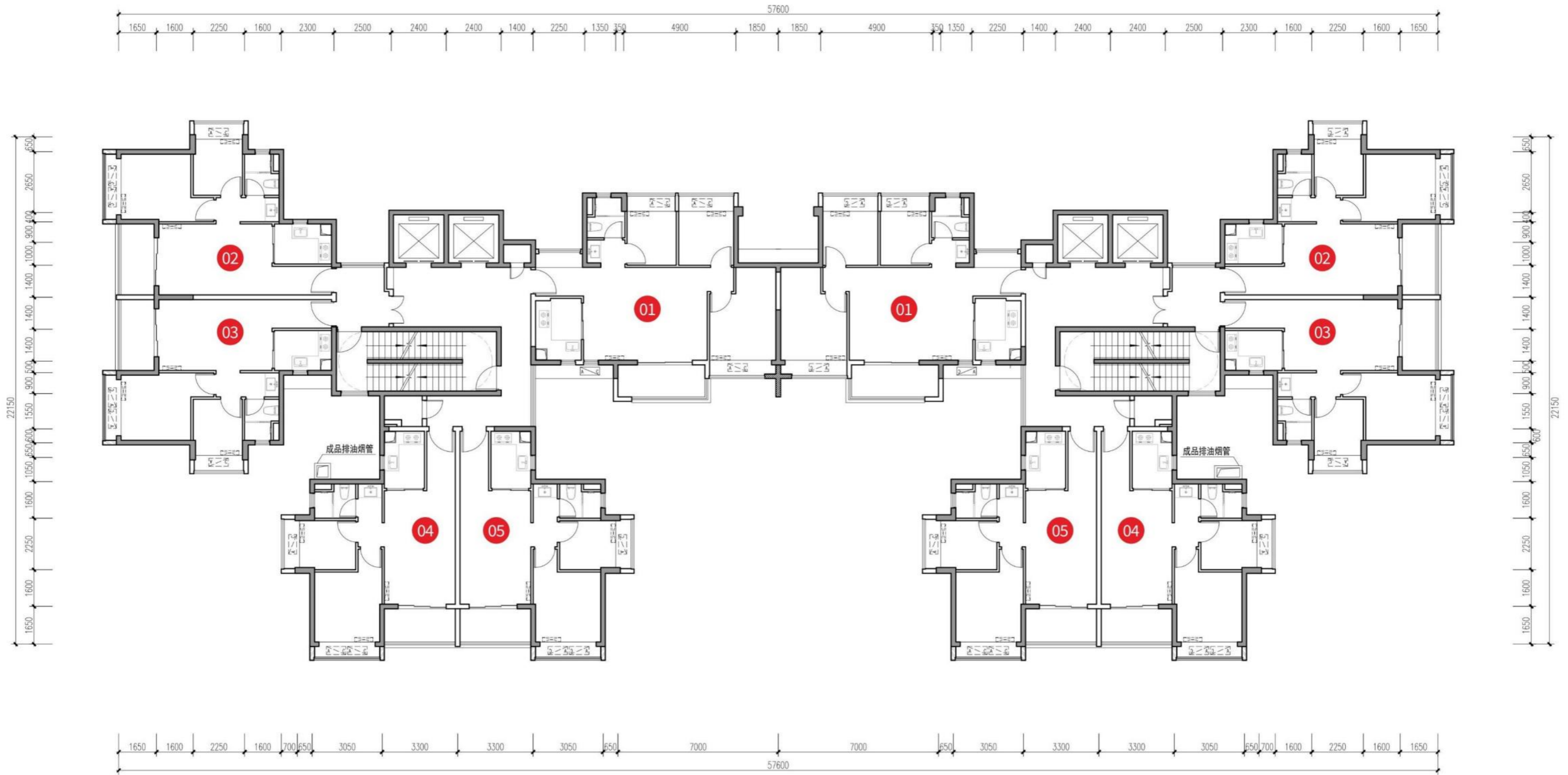
[1栋18~33、36~50层平面图]



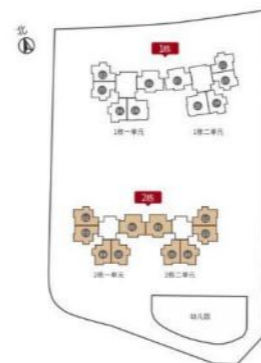
房号	户型	建筑面积约为	建筑套内面积约为	实用率
01	户型(二) 三房二厅一卫	89m ²	62.75~62.8m ²	70.8%~70.9%
02	户型(一) 二房二厅一卫	69m ²	49.29m ² ~49.48m ²	70.8%~70.9%
03	户型(一) 二房二厅一卫	69m ²	49.29m ² ~49.48m ²	70.8%~70.9%
04	户型(一) 二房二厅一卫	69m ²	49.29m ² ~49.48m ²	70.8%~70.9%
05	户型(三) 三房二厅一卫	89m ²	62.86~62.97m ²	70.8%~70.9%

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。

04、05房号邻近外廊，雨天有积水隐患



[2栋3层~32层平面图]



房号	户型	建筑面积约为	建筑套内面积约为	实用率
01	户型(二) 三房二厅一卫	89m ²	66.01m ²	74.2%
02	户型(-) 二房二厅一卫	69m ²	51.37m ²	74.2%
03	户型(-) 二房二厅一卫	69m ²	51.37m ²	74.2%
04	户型(-) 二房二厅一卫	69m ²	51.37m ²	74.2%
05	户型(-) 二房二厅一卫	69m ²	51.37m ²	74.2%

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。

户型(一) 69m² 二房二厅一卫

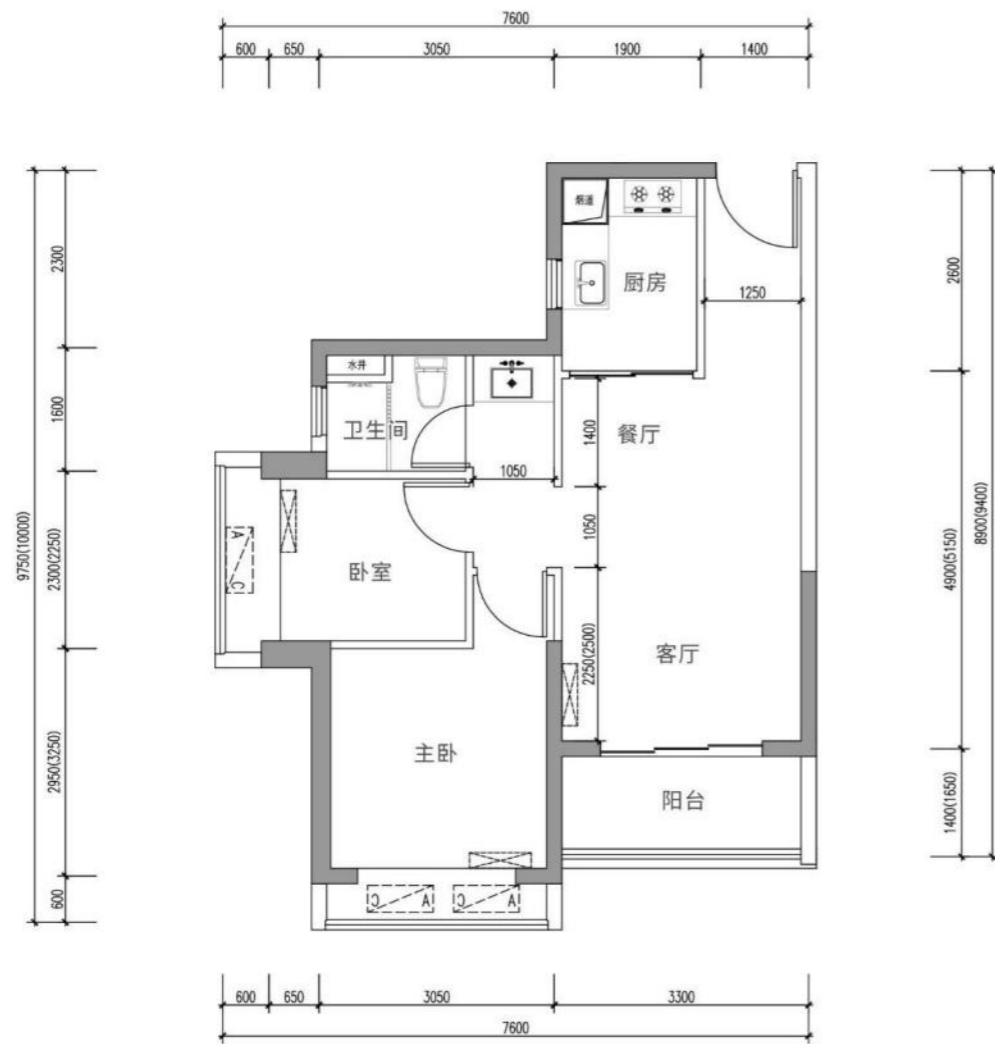
户型位置: 1栋一单元 02、03、04房, 1栋二单元 02、03、04房
2栋一单元 02、03、04、05房, 2栋二单元 02、03、04、05房

SHUNMING GARDEN

户型(二) 89m² 三房二厅一卫

户型位置: 1栋一单元 01房, 1栋二单元 01房
2栋一单元 01房, 2栋二单元 01房

SHUNMING GARDEN



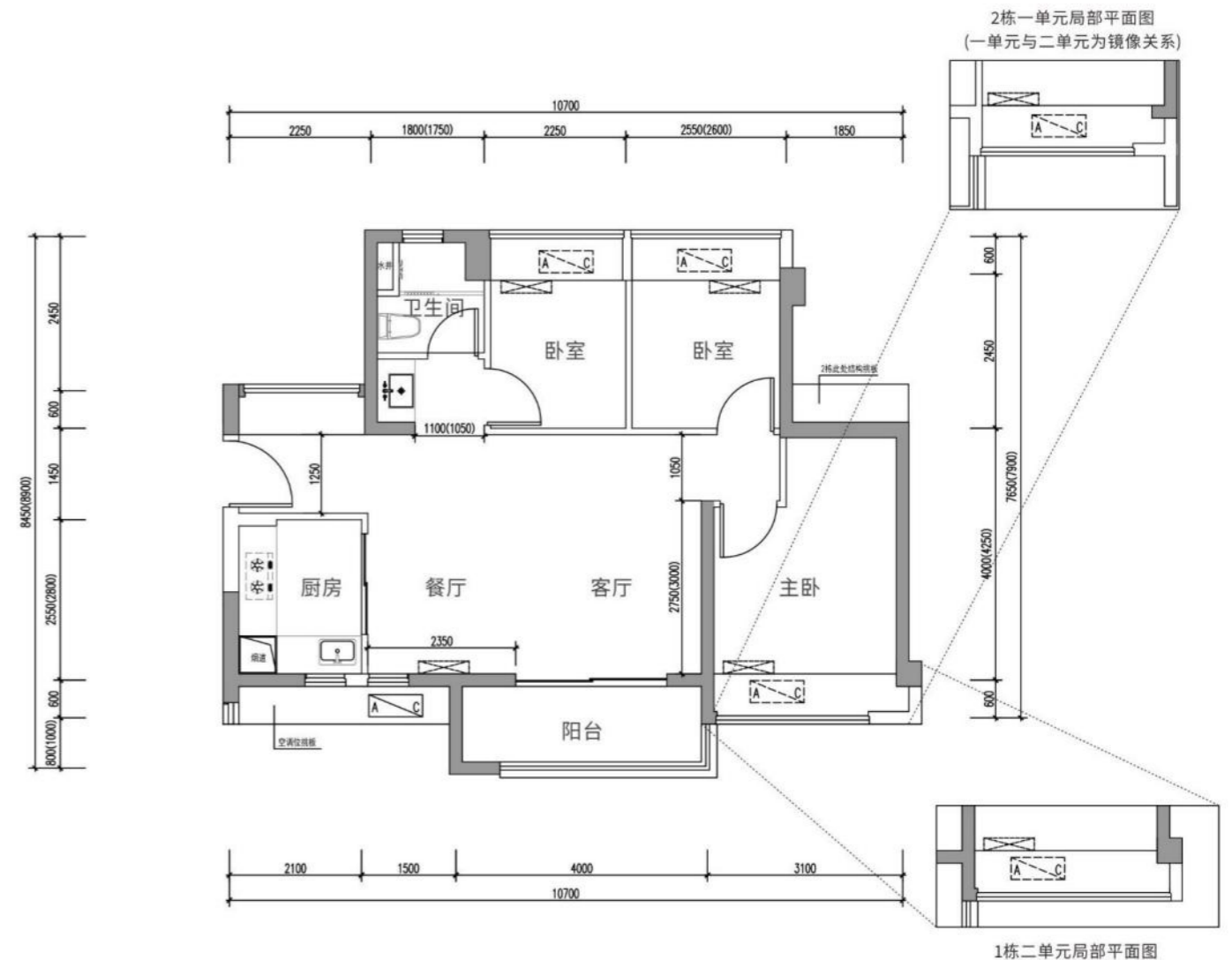
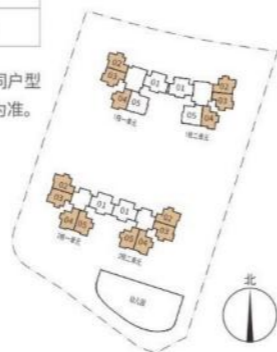
(括号内的尺寸为2栋相同户型的尺寸)

楼栋	房号	分布楼层	套数
1栋一单元	02、03、04	03-15、17-33、35-50	138
1栋二单元	02、03、04	03-15、17-33、35-50	138
2栋一单元	02、03、04、05	03-32	120
2栋二单元	02、03、04、05	03-32	120

注: 本宣传资料所涉及的户型仅供示意参考。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; 相同户型因楼栋、楼层、单元等差别, 局部结构、建筑面积、套内面积及公摊面积也可能不同, 具体以《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。

温馨提示:

- 1、本户型的实用率: 1栋为70.86%/2栋为74.20%;
- 2、图中标注尺寸为参考尺寸;
- 3、户型平面图均不反映朝向;
- 4、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意;
- 5、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;
- 6、具体建筑面积、尺寸以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。



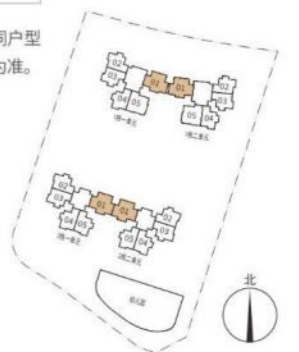
(括号内的尺寸为2栋相同户型的尺寸)

楼栋	房号	分布楼层	套数
1栋一单元	01	03-15、17-33、35-50	46
1栋二单元	01	03-15、17-33、35-50	46
2栋一单元	01	03-32	30
2栋二单元	01	03-32	30

注: 本宣传资料所涉及的户型仅供示意参考。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; 相同户型因楼栋、楼层、单元等差别, 局部结构、建筑面积、套内面积及公摊面积也可能不同, 具体以《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。

温馨提示:

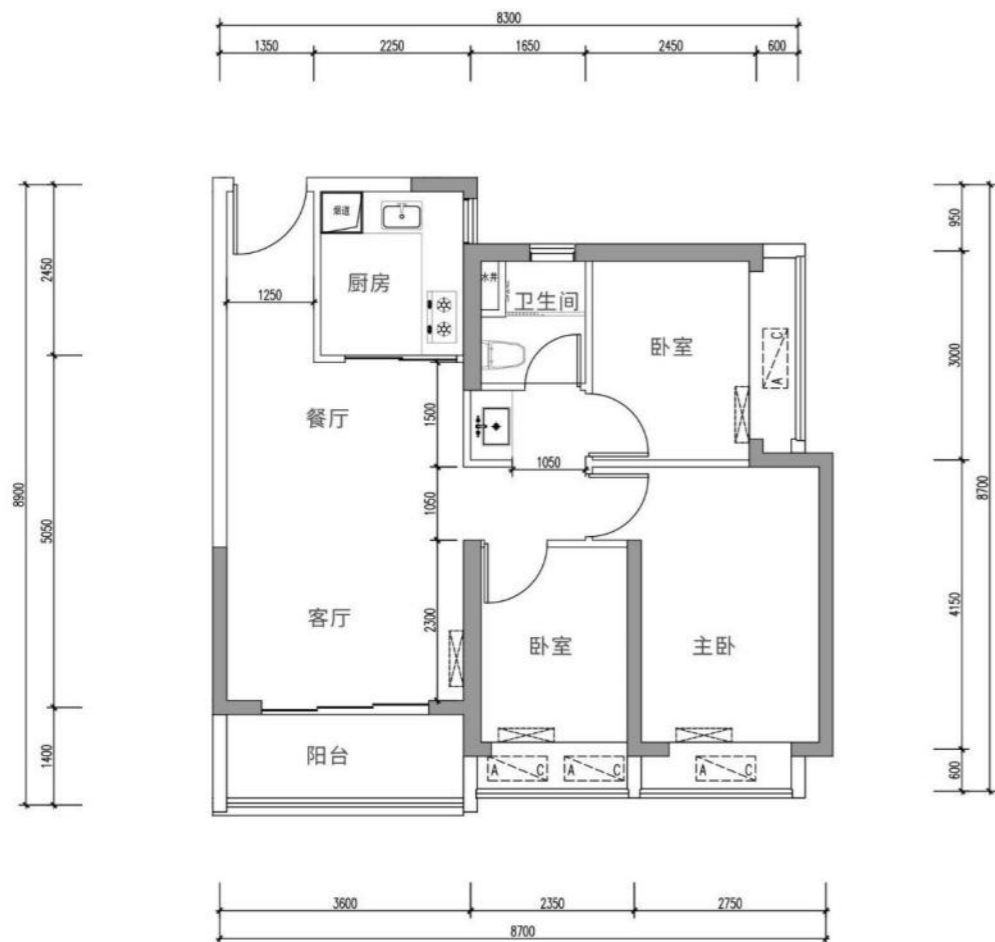
- 1、本户型的实用率: 1栋为70.85%/2栋为74.20%;
- 2、图中标注尺寸为参考尺寸;
- 3、户型平面图均不反映朝向;
- 4、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意;
- 5、同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立面效果等原因, 相同户型结构、门窗等可能存在差异;
- 6、具体建筑面积、尺寸以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。



户型(三) 89m²三房二厅一卫

户型位置: 1栋一单元 05房、1栋二单元 05房

SHUNMING GARDEN

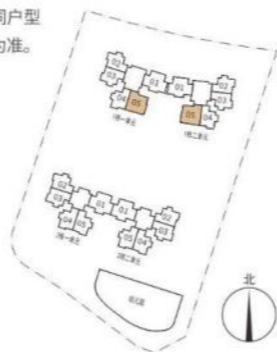


楼栋	房号	分布楼层	套数
1栋一单元	05	03~15、17~33、35~50	46
1栋二单元	05	03~15、17~33、35~50	46

注:本宣传资料所涉及的户型仅供示意参考。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;相同户型因楼栋、楼层、单元等差别,局部结构、建筑面积、套内面积及公摊面积也可能不同,具体以《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。

温馨提示:

- 1、本户型的实用率:70.85%;
- 2、图中标注尺寸为参考尺寸;
- 3、户型平面图均不反映朝向;
- 4、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意;
- 5、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;
- 6、具体建筑面积、尺寸以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。



六、顺明园项目购房现状提示

(一) 周边规划提示

- 1、本项目北侧红线外为城市主干道平龙西路,可能存在噪音、气味、粉尘、安全等影响。
- 2、本项目西侧红线外靠近商业用地,该地块的商业运营存在噪音、气味、粉尘、安全、日照遮挡等影响,且人员流动较大,存在不稳定因素。
- 3、本项目西侧及南侧红线外紧邻君子布河,可能有气味影响,不排除极端暴雨天气过后出现溢流从而影响本项目。
- 4、本项目东侧红线外新建一条双向两车道的凤岐路,为项目车辆和行人提供交通出行条件。
- 5、本项目东侧红线外有待建地块,建设用途最终以政府规划为准;未来可能有噪音、气味、粉尘、震动、安全等影响。
- 6、本项目东北侧红线外有一处公交车站,有噪音、气味、粉尘、安全等影响。

由于条件限制,本公司无法穷尽项目红线外所有的不利因素。上述环境因素信息仅作告知,不对此保证,也不作为销售承诺。若其将来可能发生调整,届时不再另行通知,一切以政府最终规划为准。

(二) 项目内规划提示

- 1、本项目备案名为《顺明园》,土地用途为二类居住用地,本宗地土地使用年限70年(自2022年1月20日至2092年1月19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》。
- 2、按照政府规划要求,本项目配套建设6班幼儿园、物业服务用房、社区服务中心。上述设施由出卖人负责建设,部分户型可能会受到幼儿园教学及行人、车辆通行带来的噪音、震动、粉尘等影响。
- 3、本项目设有发电机房(1栋一单元地下一层),住宅生活水泵房(2栋地下二层),消防水泵房(2栋一单元地下一层),配电房(1栋和2栋二单元地下室一层)。项目发电机房、水泵房、配电房、风机房、风井及地下室车库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影响。
- 4、本项目1栋住宅塔楼有局部户型入户门外为“开敞”式走廊,有积水隐患。
- 5、本项目1栋一单元、二单元的16层、34层为避难层,避难层内设有若干风机房,在消防调试及出现火情时会启动风机设备,可能有噪音和震动影响。
- 6、本项目在2栋首层(直接对室外)设置消防控制室。
- 7、根据规划要求,本项目设两层地下室车库,车库出入口分别位于1栋二单元东侧及2栋南侧,可能会对邻近房产带来包括但不限于噪音、震动、灯光、尾气及人流通行等影响。
- 8、根据规划设计要求,1栋二单元首层东南侧、2栋二单元首层东侧设约565m²公共空间(最终以测绘报告为准)可能存在噪音影响;
- 9、本项目红线内设有幼儿园,位于南侧地块属于独立占地,其经营活动可能对邻近房产带来包括但不限于噪音及人流影响。
- 10、本项目设有底层商业(部分具有餐饮功能),其经营活动可能对邻近房产带来包括但不限于噪音、异味等环境污染以及人流影响。
- 11、本项目销售接待处、参观通道等设置均为临时设置。
- 12、本项目共两栋住宅及1栋幼儿园,住宅首层为大堂,其中1栋一单元首层有架空绿化空间,2栋二层局部有架空绿化空间,首层、二层裙房为商业及部分配套用房,三层及以上为住宅;幼儿园为独立一栋三层建筑。
- 13、本项目设有5处商业成品排油烟井,分别位于两栋住宅04户型外墙上,还有幼儿园三层屋面有一处厨房排烟井,可

七、各房号特殊说明

能会对临近的户型带来噪音及油烟异味影响。

14、本项目南侧地块1栋一单元西北侧设置1处化粪池,1栋二单元东北侧设置1处2个化粪池,可能会对周邻房产带来包括但不限于异味的影响。

15、本项目设置有垃圾房,位于1栋二单元地下一层北侧,可能有噪音、气味、粉尘、安全等影响。

16、部分户型的卫生间窗户或卧室窗户外可见燃气管、排水管、消防管。

17、本项目1栋16层和34层的避难层、首层及架空层局部区域可见成品排风管。

18、学位的具体问题以政府公告为准。

19、2栋三层下面设有社区服务中心的空调室外机,可能有噪音影响。

20、机械车位的停车取车效率比普通停车位要低。

21、2栋住宅大堂不如1栋住宅大堂方正,但是面积相近,2栋大堂效果比1栋略有差别。

22、1栋和2栋标准层电梯厅都为暗厅。

由于条件限制,本公司无法穷尽项目红线内所有的不利因素。上述环境因素信息仅作告知,不对此保证,也不作为销售承诺。若其将来可能发生调整,届时不再另行通知,一切以政府最终规划为准。

(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,所购买户型结构最终以《深圳市安居型商品房买卖合同(预售)》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。

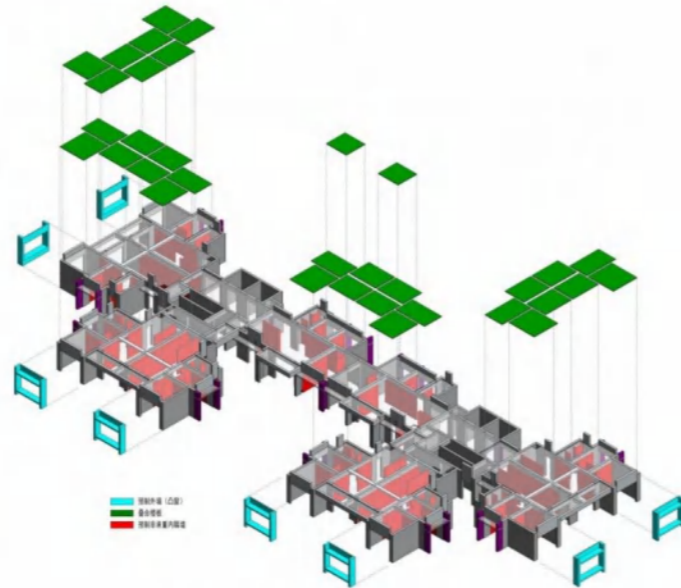
5、本项目裙房屋面按种植屋面设计,可能对附近户型造成一定影响。

6、本项目采用PC构件技术,所有PC预制构件,基于安全考虑,不允许打砸开凿,如涉及分户墙或公共墙体需先取得物业管理公司允许(预制构件三维示意图参考右图):

7、本项目交付时卫生间已设置沉箱,采用同层排水。

8、根据最新节能设计规范的要求,本项目部分房间窗户增加了穿孔铝板遮阳措施。

9、本项目三层的住户有部分客厅、卧室、卫生间、厨房正对裙房屋面,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响。



(2栋结构标准层三维示意图)

1栋一单元										
楼层	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其它	
	01	1、入户门正对电梯厅	1、三层凸窗外有局部不上人屋面; 2、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室用;	1、三层卧室外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响; 2、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室用; 3、本卧室与卫生间相邻; 4、本卧室出房门可直接看到洗手盆的镜子; 5、本卧室正对平龙西路	1、三层卧室外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响; 2、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室用; 3、本卧室与卫生间相邻; 4、本卧室出房门可直接看到洗手盆的镜子; 5、本卧室正对平龙西路	1、三层卧室外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响; 2、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室用; 3、本卧室正对平龙西路	1、厨房的排烟道为变截面产品,各层尺寸不相同; 2、厨房外有空调室外机位,供客厅餐厅使用; 3、厨房窗户旁有楼梯间窗户; 4、十五、三十三层厨房外有局部屋面遮挡; 5、十七、三十五层厨房外有不上人屋面; 6、厨房位于建筑凹槽内;	1、卫生间内设置有上下水管井; 2、卫生间内局部有柱子影响室内空间 3、卫生间采用木质门; 4、三层卫生间外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响;	1、阳台预留有上下水管; 2、02户型对本户型有对视线遮挡;	三层的玄关凸窗外为商铺裙房屋顶
	02	1、入户门正对电梯厅; 2、五十层上方有消防水箱; 3、餐厅墙和电视墙偏短;	1、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室用; 2、三层卧室外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响; 3、本卧室出房门可直接看到洗手盆的镜子 4、五十层上方有消防水箱;	1、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室用; 2、本卧室与卫生间相邻; 3、五十层上方有消防水箱; 4、三层卧室外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响;		1、厨房的排烟道为变截面产品,各层尺寸不相同; 2、三层厨房外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响	1、卫生间内设置有上下水管井; 2、卫生间采用木质门; 3、三层卫生间外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响	1、阳台预留有上下水管; 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔; 3、客厅空调冷媒管需要穿越阳台接到卧室一的凸窗顶部的空调室外机位 4、三层阳台外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响		
3至50层	03	1、入户门正对电梯厅; 2、五十层上方有消防水箱; 3、餐厅墙和电视墙偏短;	1、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室用; 2、三层卧室外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响; 3、本卧室出房门可直接看到洗手盆的镜子; 4、本卧室外墙有排风井	1、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室用; 2、本卧室与卫生间相邻; 3、三层卧室外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响; 4、本卧室侧墙有排风井; 5、本卧室与其他户型卧室有对视影响;		1、厨房的排烟道为变截面产品,各层尺寸不相同; 2、厨房外有空调室外机位,供客厅餐厅使用; 3、三层厨房外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响; 4、厨房可以看见商业的成品烟道; 5、厨房旁有外廊; 6、十五、三十三层厨房外有局部屋面遮挡; 7、十七、三十五层厨房外有不上人屋面 8、厨房外墙上有机房成品烟道; 9、厨房位于建筑凹槽内;	1、卫生间内设置有上下水管井; 2、卫生间采用木质门; 3、三层卫生间外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响; 4、十五、三十三层卫生间外有局部屋面遮挡; 5、十七、三十五层卫生间外有不上人屋面	1、卫生间内设置有上下水管井; 2、卫生间采用木质门; 3、三层卫生间外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响; 4、十五、三十三层卫生间外有局部屋面遮挡; 5、十七、三十五层卫生间外有不上人屋面 6、卫生间位于建筑凹槽内;	50层03户型顶部有人防报警间	
	04	1、入户门正对着设备管井门; 2、五十层上方有稳压泵机房; 3、餐厅墙和电视墙偏短;	1、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室用; 2、三层卧室外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响; 3、本卧室出房门可直接看到洗手盆的镜子;	1、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室用; 2、三层卧室外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响; 3、本卧室与其他户型卧室有对视影响;		1、厨房的排烟道为变截面产品,各层尺寸不相同; 2、三层厨房外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响; 3、厨房可以看到商业的成品烟道; 4、厨房旁有外廊; 5、十五、三十三层厨房外有局部屋面遮挡; 6、十七、三十五层厨房外有不上人屋面; 7、厨房位于建筑凹槽内;	1、卫生间内设置有上下水管井; 2、卫生间采用木质门; 3、三层卫生间外为商铺裙房屋顶,对本户隐私、防盗有影响,商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响; 4、卫生间墙外挂有商业的成品烟道; 6、十五、三十三层卫生间外有局部屋面遮挡; 7、十七、三十五层卫生间外有不上人屋面	1、阳台预留有上下水管; 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔; 3、客厅空调冷媒管需要穿越阳台接到卧室一的凸窗顶部的空调室外机位		
	05	1、入户门正对着设备管井门相邻; 2、五十层上方有稳压泵机房; 3、餐厅墙和电视墙偏短;	1、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室用;	1、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室用; 2、卧室旁为卫生间; 3、本卧室出房门可直接看到洗手盆的镜子; 4、本卧室与其他户型卧室有对视影响;	1、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室及客厅用	1、厨房的排烟道为变截面产品,各层尺寸不相同; 2、十五、三十三层厨房外有局部屋面遮挡; 3、十七、三十五层厨房外有不上人屋面; 4、厨房位于建筑凹槽内;	1、卫生间内设置有上下水管井; 2、卫生间采用木质门; 3、卫生间位于建筑凹槽内;	1、阳台预留有上下水管; 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔; 3、客厅空调冷媒管需要穿越阳台接到卧室一的凸窗顶部的空调室外机位		

2栋二单元

楼层	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其它
3至32层	01	1、入户门正对电梯厅； 2、餐厅位于建筑凹槽内；	1、三层卧室外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响； 2、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用；	1、三层卧室外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响； 2、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 3、本卧室与卫生间相邻； 4、本卧室出房门可直接看到洗手盆的镜子； 5、本卧室外一层屋面有空调室外机	1、三层卧室外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响； 2、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 3、本卧室外一层屋面有空调室外机	1、厨房的排烟道为变截面产品，各层尺寸不相同； 2、厨房外有空调室外机位，供客厅餐厅使用； 3、厨房窗户旁有前室窗户； 4、三层厨房外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响； 5、厨房位于建筑凹槽内；	1、卫生间内设置有上下水管井； 2、卫生间内局部有柱子影响室内空间 3、卫生间采用木质门； 4、三层卫生间外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响；	1、阳台预留有上下水管； 2、05户型对本户型有对视线的遮挡； 3、三层阳台外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响；	三层的玄关口窗外为商铺裙房屋顶
	02	1、入户门正对着前室； 2、餐厅墙和电视墙偏短；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、本卧室出房门可直接看到洗手盆的镜子； 3、三层卧室外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 3、本卧室与卫生间相邻；		1、厨房的排烟道为变截面产品，各层尺寸不相同； 2、三层厨房外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响；	1、卫生间内设置有上下水管井； 2、卫生间采用木质门；	1、阳台预留有上下水管； 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔； 3、客厅空调冷媒管需要穿越阳台接到卧室一的凸窗顶部的空调室外机位； 4、三层阳台外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响；	本户型朝向凤歧路，可能有噪音影响
	03	1、入户门与消防门相邻，且正对着前室； 2、餐厅墙和电视墙偏短；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、本卧室出房门可直接看到洗手盆的镜子； 3、三层卧室外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响	1、三层卧室外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响； 2、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 3、本卧室与卫生间相邻；		1、厨房的排烟道为变截面产品，各层尺寸不相同； 2、三层厨房外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响； 3、厨房可以看见商业的成品烟道 4、厨房位于建筑凹槽内；	1、卫生间内设置有上下水管井； 2、卫生间采用木质门； 3、三层卫生间外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响；	1、阳台预留有上下水管； 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔； 3、客厅空调冷媒管需要穿越阳台接到卧室一的凸窗顶部的空调室外机位； 4、三层阳台外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响；	本户型朝向凤歧路，可能有噪音影响
	04	1、入户门与设备管井门相邻； 2、餐厅墙和电视墙偏短；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、本卧室出房门可直接看到洗手盆的镜子； 3、三层卧室外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响；	1、三层卧室外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响； 2、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 3、本卧室与卫生间相邻；		1、厨房的排烟道为变截面产品，各层尺寸不相同； 2、三层厨房外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响； 3、厨房可以看见商业的成品烟道； 4、厨房位于建筑凹槽内；	1、卫生间内设置有上下水管井； 2、卫生间采用木质门； 3、三层卫生间外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响； 4、卫生间墙外挂有商业的成品烟道	1、阳台预留有上下水管； 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔； 3、客厅空调冷媒管需要穿越阳台接到卧室一的凸窗顶部的空调室外机位； 4、三层阳台外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响；	本户型朝向幼儿园，可能有噪音、局部视线遮挡
	05	1、餐厅墙和电视墙偏短；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、本卧室出房门可直接看到洗手盆的镜子	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、三层卧室外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙； 3、本卧室与其他户型卧室有对视影响；		1、厨房的排烟道为变截面产品，各层尺寸不相同； 2、三层厨房外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响； 3、三层厨房外有局部固定窗排烟井； 4、厨房位于建筑凹槽内；	1、卫生间内设置有上下水管井； 2、卫生间采用木质门； 3、三层卫生间外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响；	1、阳台预留有上下水管； 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔； 3、客厅空调冷媒管需要穿越阳台接到卧室一的凸窗顶部的空调室外机位； 4、三层阳台外为商铺裙房屋顶，对本户隐私、防盗有影响，商铺裙房屋顶女儿墙对视线有影响；	本户型朝向幼儿园，可能有噪音、局部视线遮挡