



看房交通指引



深物业
御棠上府
YUTANG PALACE

售房说明书

YUTANG PALACE

—— 面向人才配售的住房 ——



T₀₇₅₅ 8865 9888 深圳·光明·光侨路和松白路交汇处



本宣传物料为要约邀请，不对双方权利义务产生任何约束力，买卖双方的权利义务以合同为准，效果图以政府规划部门批准的总体规划为依据绘制，仅作为本项目规划效果示意，与实景存在一定差异，且后期规划未定，其中存在不确定因素，具体内容以政府批准的最终规划方案为准，在履行法律法规程序后，该规划可能发生局部调整。本宣传物料对项目周边环境、交通设施及其他公共设施的介绍，旨在提供相关信息，不意味本公司对此作出了承诺，具体以政府实施为准。本公司在法律允许的范围内保留对本资料修改的权利，敬请留意最新资料。 本项目推广名：深物业御棠上府 备案名：御棠上府 开发商名称：深圳市光明物合置业有限公司 御棠上府预售证：深房许字（2023）光明012号 销售代理公司：中原地产代理（深圳）有限公司、深圳市尊地咨询股份有限公司 制作日期：2023年7月



此为效果图 非交付标准



一、购房须知

- (一) 本次项目住房的交付时间、交付标准、售价及付款方式
- (二) 项目住房产权限制规定
- (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

- (一) 简介
- (二) 项目住房交付标准（室内精装交付）
- (三) 总平图示意图
- (四) 户型平面示意图

三、购房现状提示

- (一) 本项目红线外不利因素提示
- (二) 本项目红线内不利因素提示
- (三) 项目建筑结构及使用提示
- (四) 重要提示

四、各房号特殊说明

特别提示

本售房说明书作为御棠上府项目住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。

一、购房须知

（一）本次项目住房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

1、御棠上府项目本次面向人才配售的住房是预售房，总套数388套，预计交付使用时间为2025年9月30日前。本项目配售均价约为27449.68元/m²（按建筑面积计算，含室内装修），两房户型建筑面积约为69-70m²；三房户型建筑面积约为88-90m²。此批住房交付标准以买卖合同约定为准，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。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，在认购协议书规定时间内，向出卖人一次性付清全部房款。

（二）项目住房产权限制规定

本项目住房的产权管理、购房人权利和义务、住房使用和处分、监督管理和法律责任等内容按照《深圳市保障性住房条例》、《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》及相关规定执行。购房人的不动产权证书住房登记类型为安居型商品房。签订买卖合同满10年的，可按照届时安居型商品房取得完全产权的相关政策规定，申请取得住房完全产权。

（三）小区配套及权属

御棠上府项目设置有物业服务用房、社区管理用房、便民服务站、社区菜市场、幼儿园等配套设施，其中物业服务用房产权归该物业管理区域全体业主所有；社区菜市场属深圳市光明物合置业有限公司所有，限整体转让，不得改变使用功能；配建幼儿园，将移交政府；其他配套设施的产权属政府所有，法律另有规定的除外。

（四）物业服务

本项目依法聘请深圳市国贸物业管理有限公司对本项目进行前期物业管理服务，物业管理费收取标准：住宅收取标准为3.9元/m²/月；商业8元/m²/月；停车位250元/个/月。前期物业服务合同期限自2024年7月1日起至2026年6月30日止，前期物业服务合同最长期限不得超过两年。但在前期物业服务合同期限内，业主共同决定与其选聘的新物业服务企业签订的物业服务合同生效时，前期物业服务合同自动终止。另外日常收取的专项维修资金需按政府规定的标准缴纳。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

1、本说明书部分图片为示意图、实景合成、效果图，所有文字、图片资料仅供参考，具体细节以现场实物和公示为准。

2、本说明书所展示的具体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）》，最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》数据为准。

3、本说明书所示布局、道路、景观、配套设施等内容，以政府最终批文为准。

YUTANG
PALACE

二、项目情况说明

（一）简介

1.御棠上府项目（以下简称"本项目"）位于深圳市光明区玉塘街道松白路与长岗二路交汇处西北侧，本项目总占地面积14901.8㎡，规定容积率≤5.5，计入容积率总建筑面积约81960㎡，其中：面向人才配售的住房面积约30060㎡，普通商品房面积约45100㎡，商业面积约2000㎡，物业服务用房约150㎡，社区管理用房约250㎡，便民服务站约400㎡，社区菜市场约1000㎡，9班制幼儿园约3000㎡（最终面积以政府批准文件为准）。项目土地使用年限为70年（2021年12月23日至2091年12月22日止）。

2.本项目规划建设住房有三座，共872套。本次面向人才配售的住房总套数388套，其中建筑面积约69-70㎡两房230套，建筑面积约88-90㎡三房158套（具体户型及最终面积以政府批准文件为准）。

3.面向人才配售的住房位于1栋C座所有房源及1栋A座、B座42-46层03、04号房。

（二）项目住房交付标准（室内精装交付）

御棠上府项目面向人才配售的住房房屋交付公示清单				
类别	区域	内容	材料	说明
户内	客厅 餐厅	天花	涂料	品牌：立邦
		墙面	涂料+瓷砖踢脚	品牌：立邦（涂料）； 品牌：欧神诺（踢脚），规格/型号：约100*800mm/ELB71180S
		地面	瓷砖+波打线瓷砖+ 石英石窗台石（01/08户型凸窗）	品牌：欧神诺，规格/型号：约800*800mm/ELN13180S 品牌：欧神诺（波打线），规格/型号：约100*800mm/ELB71180S
		玄关	玄关柜	品牌：中意
	卧室	天花	涂料	品牌：立邦
		墙面	涂料+瓷砖踢脚	品牌：立邦（涂料）； 品牌：欧神诺（踢脚），规格/型号：约100*900mm/GEMK200190150M;
		地面	瓷砖+石英石窗台石	品牌：欧神诺，规格/型号：约150*900mm/GEMK200190150M; 凸窗窗台石:石英石
		门	户内门	品牌：宏耐
	厨房	天花	铝扣板	品牌：法狮龙，规格/型号：约300*300mm/HKY300-1
		墙面	瓷砖+水泥砂浆	品牌：欧神诺，规格/型号：约300*600mm/YL140P；水泥砂浆（橱柜位置）
		地面	瓷砖+水泥砂浆	品牌：欧神诺，规格/型号：约300*300mm/YL3082BD； 水泥砂浆（橱柜位置）
		门	铝合金玻璃门	国产定制
		橱 柜	橱 柜	品牌：中意
		洁具	槽 盆	品牌：恒洁，型号：HMB107B
		洁具	槽盆龙头	品牌：恒洁，型号：HMF152-411
		电器	油烟机	品牌：华帝，型号:W6E09
		电器	燃气灶	品牌：华帝，型号:B8207B
		电器	热水器	品牌：华帝，型号:JSQ24-Q13JC1
	卫生间	天花	铝扣板	品牌：法狮龙，规格/型号：约300*300mm/HKY300-1
		墙面	瓷砖	品牌：欧神诺，规格/型号：约300*600mm/YL140P
		地面	瓷砖+ 石英石窗台石（01/08户型凸窗）	品牌：欧神诺，规格/型号：约300*300mm/YL3082BD; 01/08户型凸窗窗台石：石英石
		门	铝合金玻璃门	国产定制
		洁具	马桶	品牌：恒洁，型号：HC01272PT
		洁具	台盆	品牌：恒洁，型号：HC10350-054

御棠上府项目面向人才配售的住房房屋交付公示清单				
类别	区域	内容	材料	说明
户内	卫生间	浴室柜	浴室柜	品牌：中意
		电器	排气扇	品牌：正野，型号：BPT18系列
		五金	淋浴花洒组合	品牌：恒洁，型号：HMF152-21+HMP891-18-2
		五金	台盆龙头	品牌：恒洁，型号：HMF154-111
		小五金	毛巾架/厕纸架/地漏	品牌：恒洁
	阳台	天花	涂料	品牌：美涂士
		墙面	涂料+瓷砖踢脚	品牌：美涂士（涂料）；品牌：欧神诺（踢脚） 规格/型号：约50*600mm/GENP128260
		地面	瓷砖	品牌：欧神诺；规格/型号：约600*600mm/GENP128260
		阳台门	铝合金玻璃门	国产定制
		小五金	洗衣机龙头/地漏	品牌：恒洁
		晾衣杆	晾衣杆	国产定制
	其他	智能家居	可视对讲机	品牌：麦驰；型号：MC-526R12S8A4IP-7
		房屋灯具	吸顶灯、筒灯、灯盘	品牌：雷士；型号：吸顶灯RCL24/2424-1、RCL12/1212-1； 筒灯NLED100B；灯盘NLED4211J
		开关插座	开关插座	品牌：西门子；型号：致典系列
		有线电视面板	有线电视面板	品牌：天威视讯
		入户门	钢木复合门	品牌：龙辉三和
		入户门锁	智能门锁	品牌：海贝斯；型号：N6500
公区	外墙		外墙涂料	品牌：美涂士
	电梯		电梯	品牌：日立；型号：MCA-1050-C0180，产地：广州
	负三层至 二层电梯厅	天花	涂料	品牌：立邦
		墙面	瓷砖+金属踢脚	品牌：简一（瓷砖）；规格/型号：约600*1200mm/D1262838BM-FH； 金属踢脚（国产定制）
		地面	瓷砖	品牌：简一；规格/型号：约600*1200mm/D1265882BM-FH
	三层及 以上电梯厅	天花	涂料	品牌：立邦
		墙面	瓷砖+金属踢脚	品牌：蒙娜丽莎（瓷砖）；规格/型号：约800*800mm/8FMB5502PM， 金属踢脚（国产定制）
		地面	瓷砖	品牌：蒙娜丽莎；规格/型号：约800*800mm/8FMB4820PM
	消防楼梯	天花	涂料	/
		墙面	涂料	/
		地面	水泥砂浆	/
	地库	天花	腻子	/
		墙面	涂料	/
		地面	地坪漆	/
	其它	空调	空调	仅二层电梯厅配置分体空调，其他电梯厅均未配置空调

温馨提示：

1、交付标准样板间核心要素已经在先行公证处公证确定，交付标准以买卖合同及补充条款约定交付标准为准，您已认真查看买卖合同及补充条款关于交付标准的约定。您对装修标准已知悉并认可。2、买受人明确知晓，房屋装修可能会造成装修后房屋实际使用面积与竣工测绘面积出现差异，双方一致确认，出卖人无须因此进行补差或退款，也无需就该面积差异向买受人承担任何其他责任。3、吊顶覆盖区域，吊顶以上部分为原建筑基面（混凝土结构面、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、预制墙板面、水泥抹面等）。4、以上所列的石材、瓷砖及地板等材料，因其自身特性会存在不同的纹路、色差或质感差异，该差异并非质量问题，不构成出卖人违约，买受人对此无异议，买受人不得以此为由拒绝或迟延接收本房地产或向出卖人主张权利。石材等类似材料因自身特性可能出现小崩角、裂纹等质量瑕疵，由出卖人进行修复，不予更换。5、以上所列的的主要装修标准，如因生产厂商停产、产品型号变化等非出卖人原因导致上述装饰、装修材料或配置需要更换的，出卖人有权以同等或相近市场价格的材料或配置予以替代，不构成出卖人违约，出卖人不承担违约责任。出卖人实际交付的装修标准所涉材料等同于或高于原标准的，不构成出卖人违约，出卖人不承担违约责任。买受人不得提出任何异议或要求出卖人承担任何违约责任。6、上述材料仅为主要使用材料，局部可能存在材料差异，以出卖人的实际交付为准。7、此表中列明的装饰装修材料和设备为交付标准配置参考，不排除出卖人后期变更的可能，未尽事宜以合同约定及实际交付为准。

(三) 总平面示意图



YUTANG PALACE

- A/B座 | 03户型 | 建面约88m²三房两厅一卫
- A/B座 | 04户型 | 建面约88m²三房两厅一卫
- C座 | 01户型 | 建面约89-90m²三房两厅一卫
- C座 | 02户型 | 建面约69-70m²两房两厅一卫
- C座 | 03户型 | 建面约88-89m²三房两厅一卫
- C座 | 04户型 | 建面约70m²两房两厅一卫
- C座 | 05户型 | 建面约70m²两房两厅一卫
- C座 | 06户型 | 建面约70m²两房两厅一卫
- C座 | 07户型 | 建面约69-70m²两房两厅一卫
- C座 | 08户型 | 建面约89-90m²三房两厅一卫

- P 机动车出入口
- R 小区人行出入口
- YR 幼儿园人行出入口
- F 紧急消防车出入口
- YP 幼儿园后勤出入口
- LP 垃圾收集车出入口
- CC 社区菜市场出入口
- BF 便民服务站出入口
- SG 社区管理用房出入口
- WF 物业服务用房出入口
- CS 公共厕所出入口

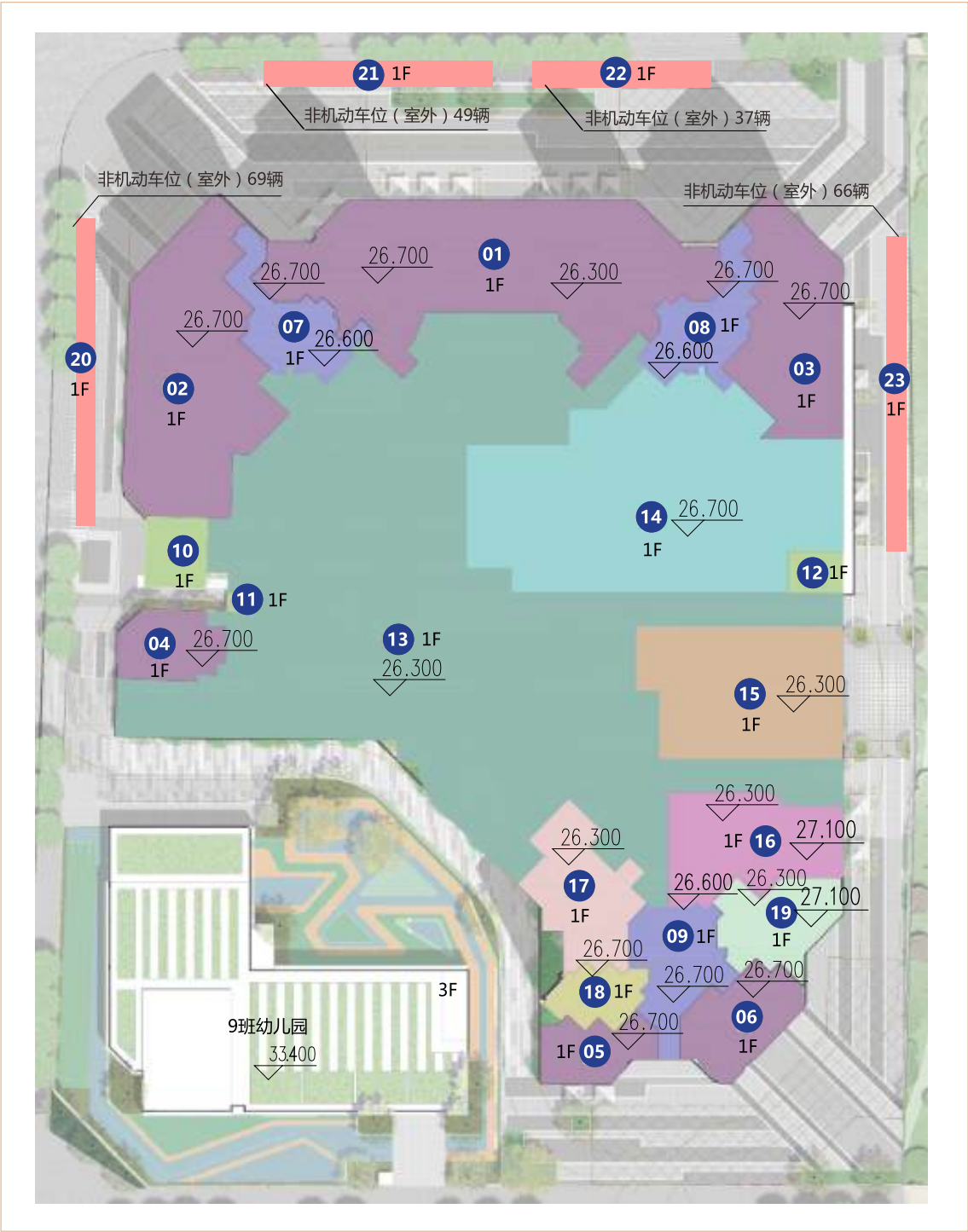
- 商业
- 面向人才配售的住房
(注: A座B座42-46层03、04户型, C座)
- 幼儿园
- 社区菜市场、便民服务站、
社区管理用房、物业服务用房



- | | |
|-------------------|----------------------|
| 01 物业服务用房 (1F) | 15 生活水泵房 (-3F) |
| 02 社区管理用房 (1F) | 16 开关房 (-1F) |
| 03 便民服务站 (1F) | 17 住宅燃气调压箱 (2F) |
| 04 社区菜市场 (1F) | 18 隔油池 (地下) |
| 05 垃圾收集点 (1F) | 19 雨水回收池 (地下) |
| 06 垃圾收集点 (2F) | 20 报警阀间 (-1F) |
| 07 公共厕所 (1F) | 21 化粪池 (地下) |
| 08 消防控制室 (1F) | 22 公用变配电房 (-1F) |
| 09 幼儿园厨房排油烟井 (屋顶) | 23 专用变配电房 (-1F) |
| 10 商业烟道 (外墙) | 24 幼儿园配电房 (-1F) |
| 11 发电机排烟井 (外墙) | 25 充电桩电房 (-1F) |
| 12 屋面人防报警间 | 26 发电机房 (-1F) |
| 13 屋面消防水泵房 | 27 弱电机房 (-1F) |
| 14 消防水泵房 (-2F) | 28 24小时对外开放公共空间 (1F) |

★ 温馨提示: 各栋的地下室均设置有进风机房、排风机房、加压机房等, 并在二层架空层设置有风井通风口, 屋顶设置商业烟道、排油烟风机及其净化设备及隔音罩等。

公配空间位置和范围



- 01 ~ 06 商业

07 ~ 09 塔楼疏散楼梯、电梯井道

10 ~ 12 楼梯、电梯

13 机动车库

14 社区菜市场
- 15 便民服务站

16 社区管理用房

17 非机动车库(55辆非机动充电车位)

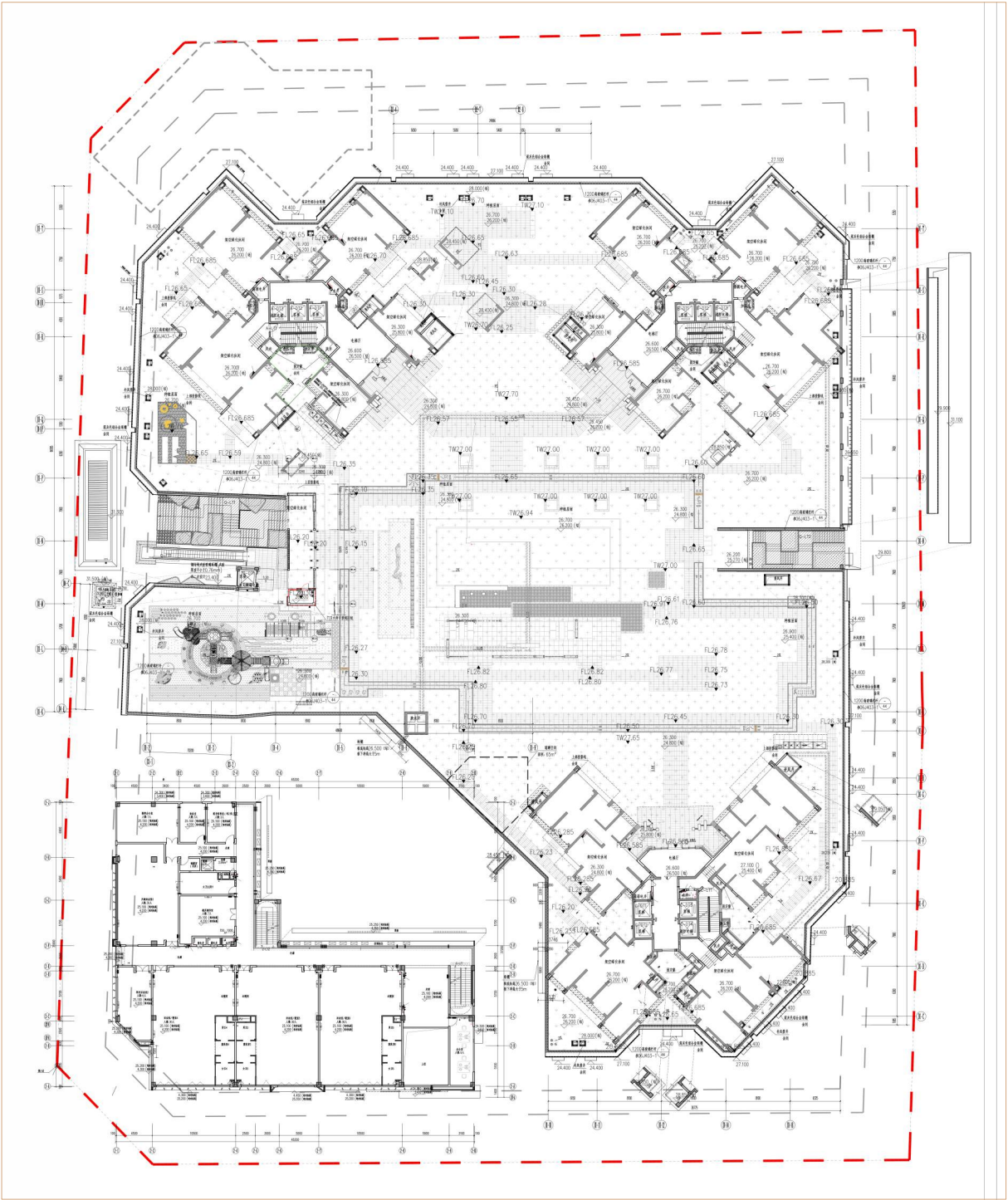
18 消控室、安防控制室

19 物业服务用房

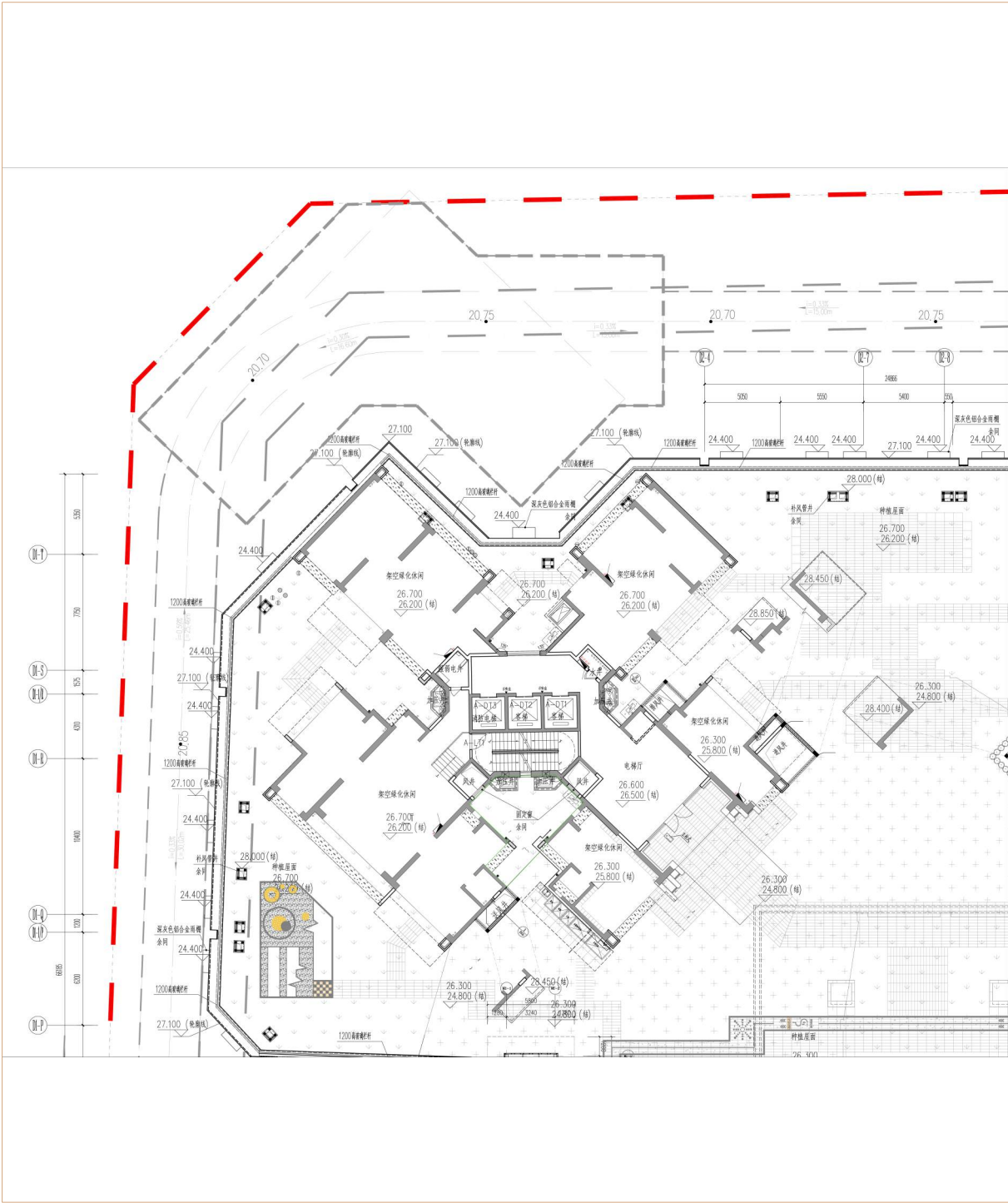
20 ~ 23 室外非机动车位 (221辆)

注：图中所示标高为该层建筑屋顶标高(图中所示标高为绝对标高，高程为1956黄海高程，一层室内±0.000相对于绝对标高为20.9)

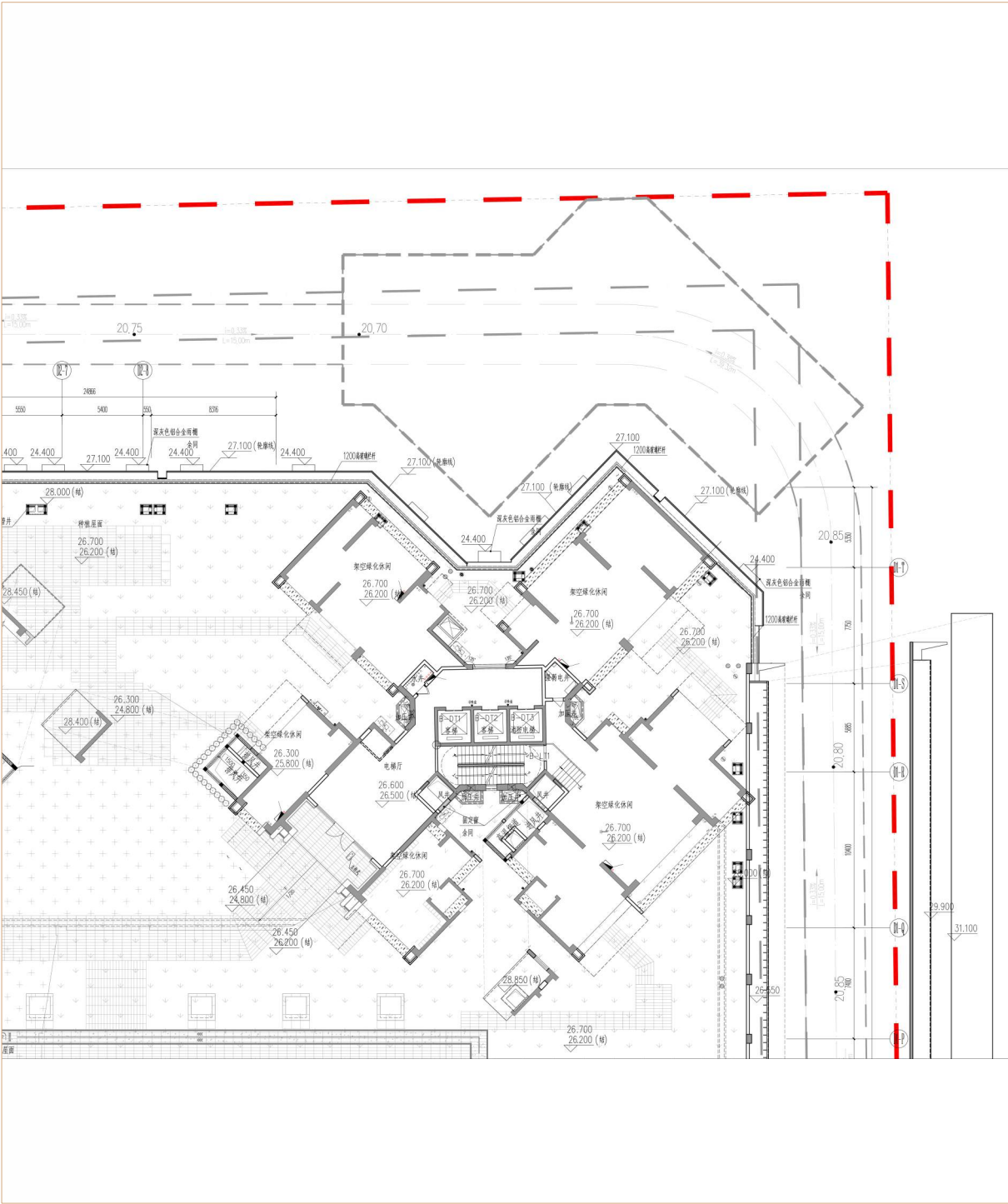
二层平面图



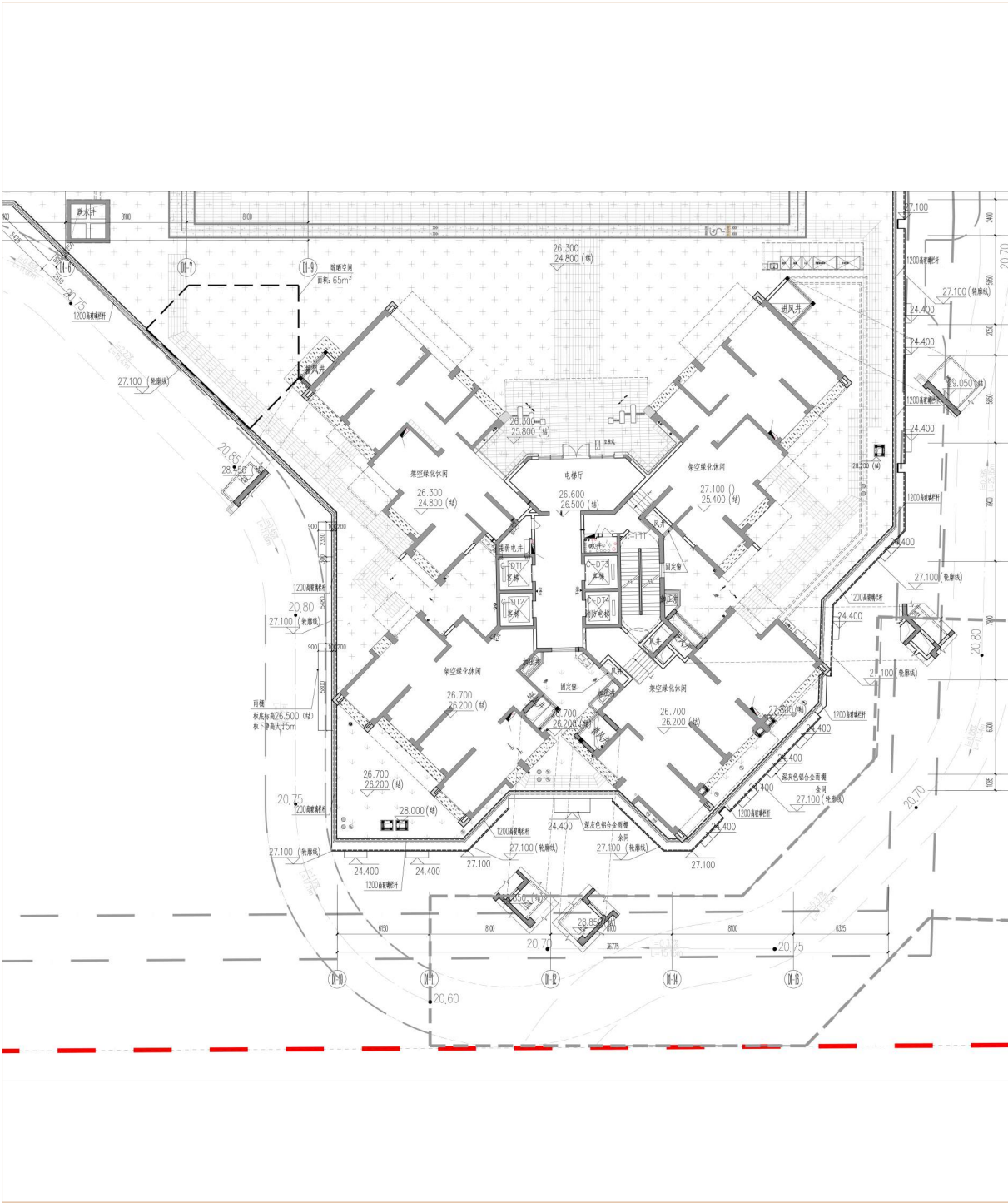
A座楼栋标高关系示意



B座楼栋标高关系示意



C座楼栋标高关系示意



YUTANG PALACE

(四) 户型平面图示意图

A座43-46层平面示意图



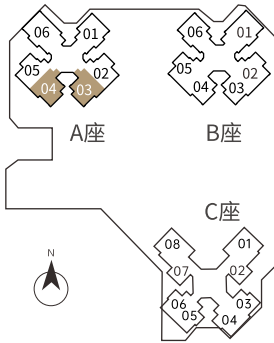
A座42层平面示意图



·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:户型平面示意图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。本示意图仅为设计示意,相关尺寸为设计尺寸(单位为mm),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,开发商对此不做承诺。

A座43-46层面向人才配售的住房面积汇总表

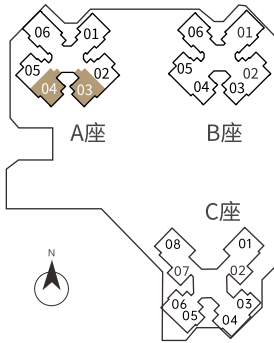
户型编号	分布楼层	建筑面积约(m²)
03	43-46	88.22
04		88.22



·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:户型平面示意图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。本示意图仅为设计示意,相关尺寸为设计尺寸(单位为mm),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,开发商对此不做承诺。

A座42层面向人才配售的住房面积汇总表

户型编号	分布楼层	建筑面积约(m²)
03	42	88.22
04		88.22



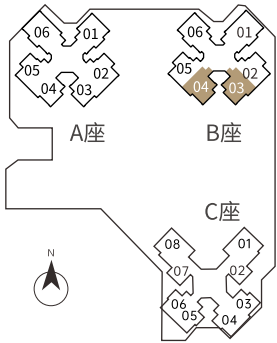
B座43-46层平面示意图



·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:户型平面示意图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。本示意图仅为设计示意,相关尺寸为设计尺寸(单位为mm),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,开发商对此不做承诺。

B座43-46层面向人才配售的住房面积汇总表

户型编号	分布楼层	建筑面积约(m²)
03	43-46	88.22
04		88.22



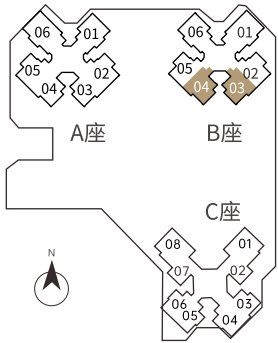
B座42层平面示意图



·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:户型平面示意图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。本示意图仅为设计示意,相关尺寸为设计尺寸(单位为mm),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,开发商对此不做承诺。

B座42层面向人才配售的住房面积汇总表

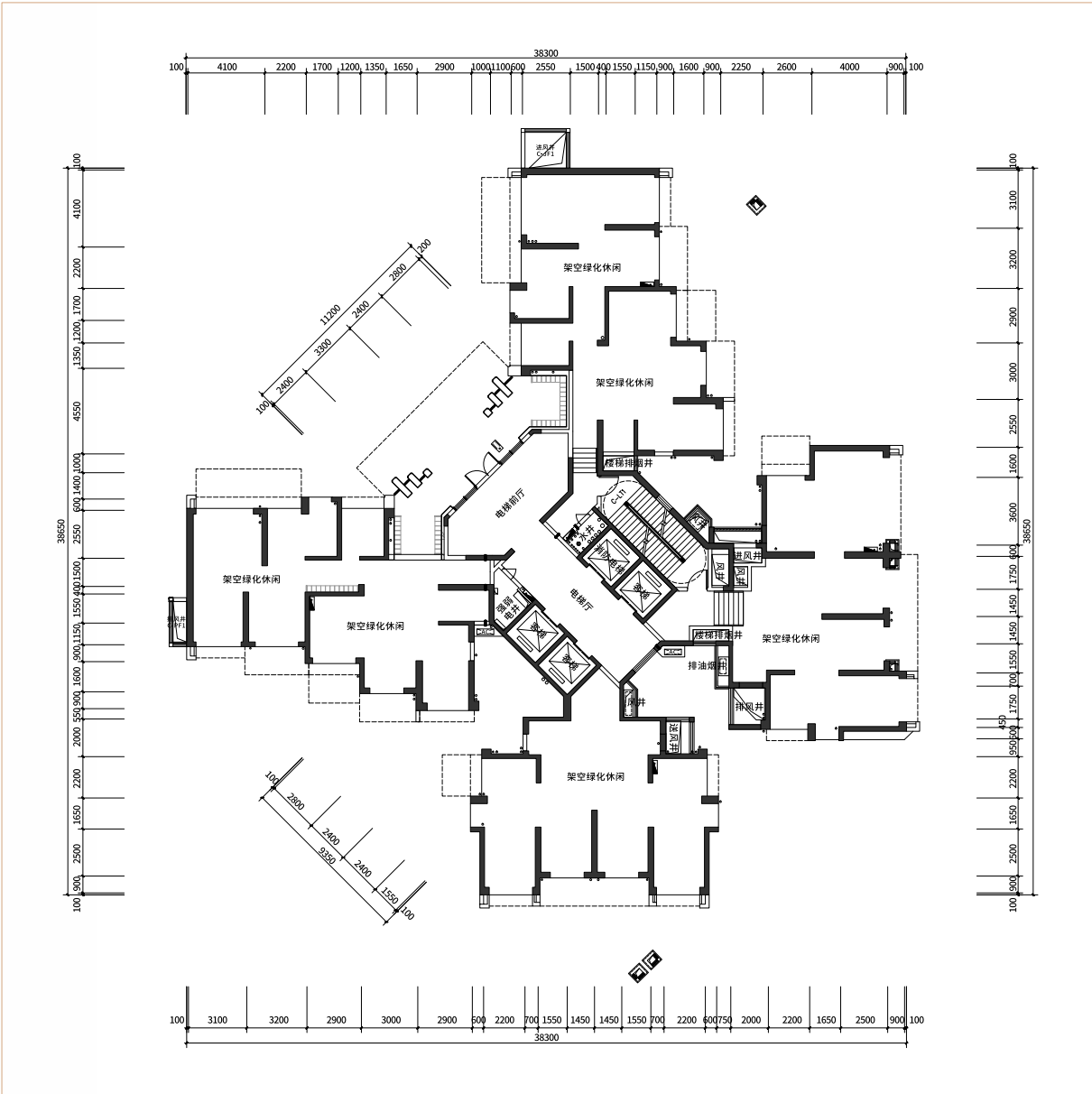
户型编号	分布楼层	建筑面积约(m²)
03	42	88.22
04		88.22



C座3-15/17-32/34-50层平面示意图



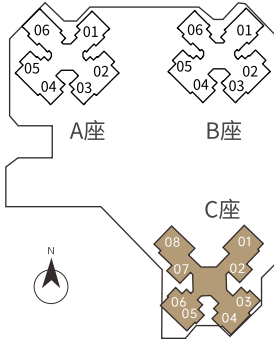
C座2层平面示意图



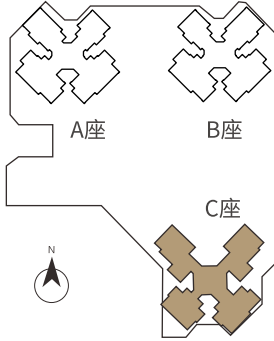
·温馨提示:由于结构计算需要,同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙截面不一致的情况,后续以实际交付标准为准;最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准。
·备注:户型平面示意图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。本示意图仅为设计示意,相关尺寸为设计尺寸(单位为mm),仅供参考,不排除后期因规划、设计调整及实际施工产生差异,开发商对此不做承诺。

C座3-15/17-32/34-50层面向人才配售的住房面积汇总表

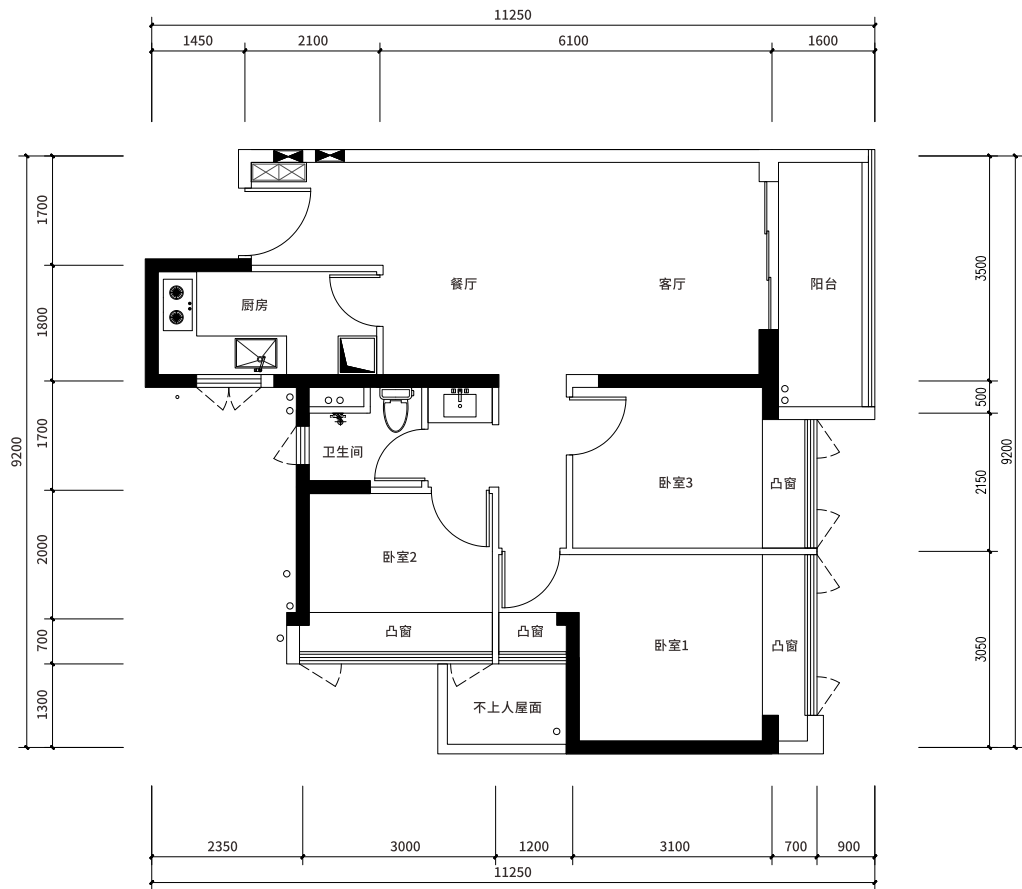
户型编号	分布楼层	建筑面积约(m ²)	户型编号	分布楼层	建筑面积约(m ²)
01	03-15	89.01	05	03-15	69.73
	17-32、34-50	89.83		17-32、34-50	70.02
02	03-15	68.76	06	03-15	69.73
	17-32、34-50	69.65		17-32、34-50	70.02
03	03-15	87.93	07	03-15	68.76
	17-32、34-50	88.70		17-32、34-50	69.65
	03-15	69.73		03-15	89.01
04	17-32、34-50	70.02	08	17-32、34-50	89.83



·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:户型平面示意图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。本示意图仅为设计示意,相关尺寸为设计尺寸(单位为mm),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,开发商对此不做承诺。



A/B座 | 03户型 88^{建面约2}m² 三房两厅一卫

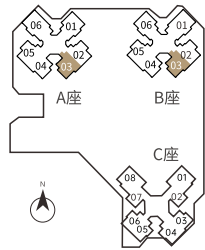


楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积约 (m²)	套内面积约 (m²)	朝向	套数	实用率 (约)
A座	03	42	88.22	67.24	东南	1	76.22%
B座	03	42	88.22	67.24	东南	1	76.22%

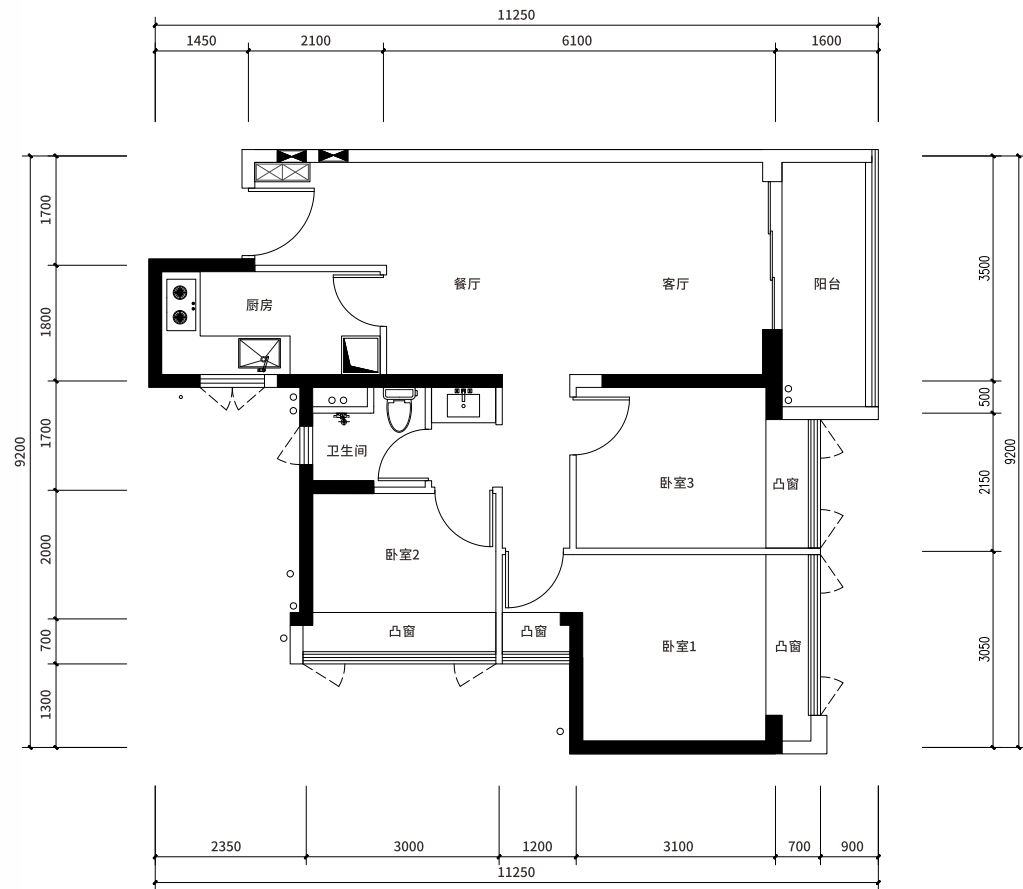
实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸，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；
 - 户型平面图均不反映户型朝向；
 - 户型平面图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准；
 - 住房为超高层建筑，结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况，具体以实际现场实施为准；
 - 户型内存在剪力墙的部位，由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样，会有局部凹凸或者不平整的情况，以现场实施为准；
 - 户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件，对户内空间、视线、美观等有一定影响；
 - 户型内外墙内侧根据节能要求设置有保温构造(具体详见节能要求)，不同户型设置情况略有不同，以现场实施为准；
 - 户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施，具体以现场实施为准；
 - 客餐厅、卧室等房间窗户玻璃，根据节能要求部分采用中空钢化玻璃，具体位置以节能要求及现场实施为准；
 - 卫生间、厨房门窗玻璃为单玻；
 - 本项目16层、33层为避难层，避难层及其上下层因避难层功能及立面设计的原因，可能存在与标准层不一致的情况。具体差异情况见本售房说明书第四部分：各房号特殊说明；
 - 图中“□”白色墙体为非承重隔墙（部分墙体有构造柱），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；
 - 因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件，2、3层及裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响；
 - 本项目标准层高约为2900MM，购买前请注意。
- 备注：本户型图与落位图仅供参考，本项目住房选房前，如有更新，请以更新版本为准。



A/B座 | 03户型 88^{建面约2}m² 三房两厅一卫

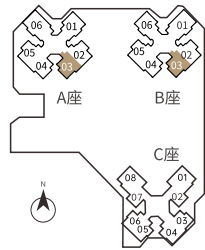


楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积约 (m²)	套内面积约 (m²)	朝向	套数	实用率 (约)
A座	03	43-46	88.22	67.24	东南	4	76.22%
B座	03	43-46	88.22	67.24	东南	4	76.22%

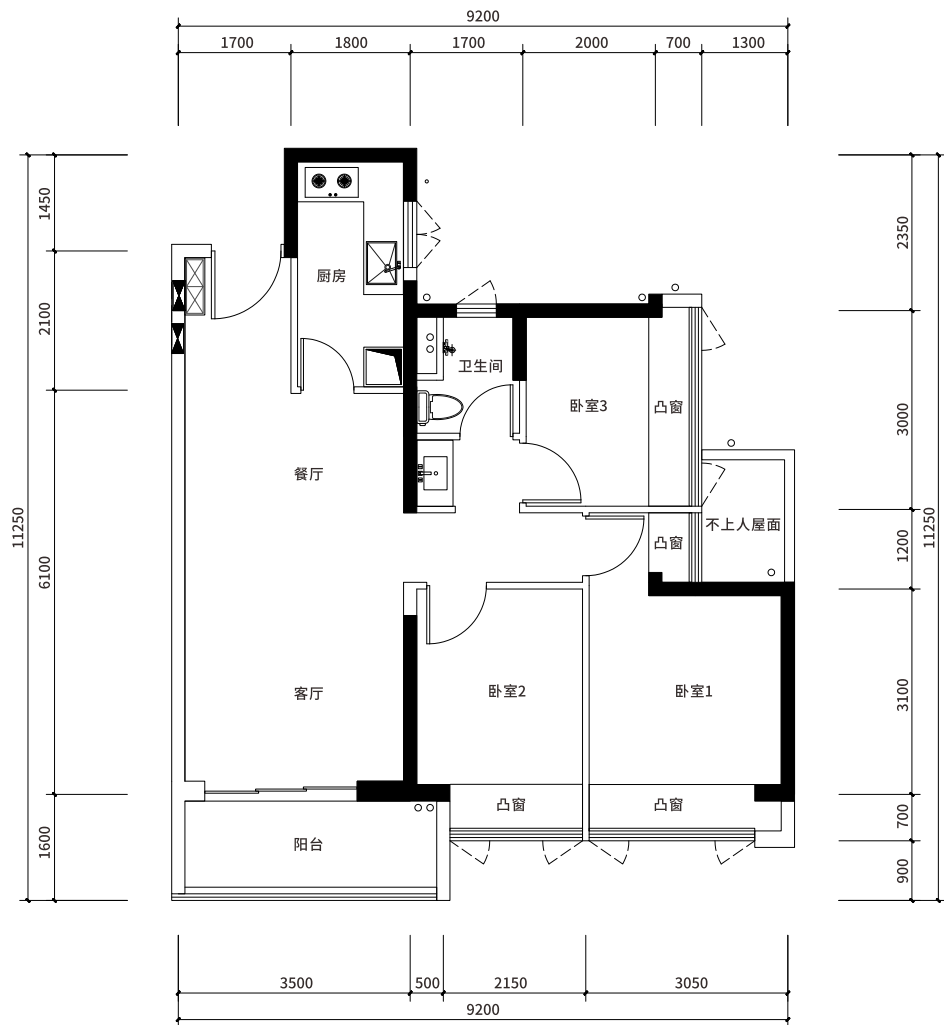
实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸，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；
 - 户型平面图均不反映户型朝向；
 - 户型平面图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准；
 - 住房为超高层建筑，结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况，具体以实际现场实施为准；
 - 户型内存在剪力墙的部位，由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样，会有局部凹凸或者不平整的情况，以现场实施为准；
 - 户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件，对户内空间、视线、美观等有一定影响；
 - 户型内外墙内侧根据节能要求设置有保温构造(具体详见节能要求)，不同户型设置情况略有不同，以现场实施为准；
 - 户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施，具体以现场实施为准；
 - 客餐厅、卧室等房间窗户玻璃，根据节能要求部分采用中空钢化玻璃，具体位置以节能要求及现场实施为准；
 - 卫生间、厨房门窗玻璃为单玻；
 - 本项目16层、33层为避难层，避难层及其上下层因避难层功能及立面设计的原因，可能存在与标准层不一致的情况。具体差异情况见本售房说明书第四部分：各房号特殊说明；
 - 图中“□”白色墙体为非承重隔墙（部分墙体有构造柱），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；
 - 因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件，2、3层及裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响；
 - 本项目标准层高约为2900MM，购买前请注意。
- 备注：本户型图与落位图仅供参考，本项目住房选房前，如有更新，请以更新版本为准。



A/B座 | 04户型 88^{建面约}m² 三房两厅一卫



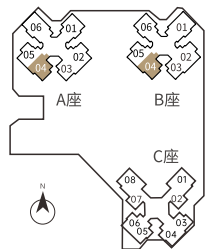
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积约 (m²)	套内面积约 (m²)	朝向	套数	实用率 (约)
A座	04	42	88.22	67.24	西南	1	76.22%
B座	04	42	88.22	67.24	西南	1	76.22%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

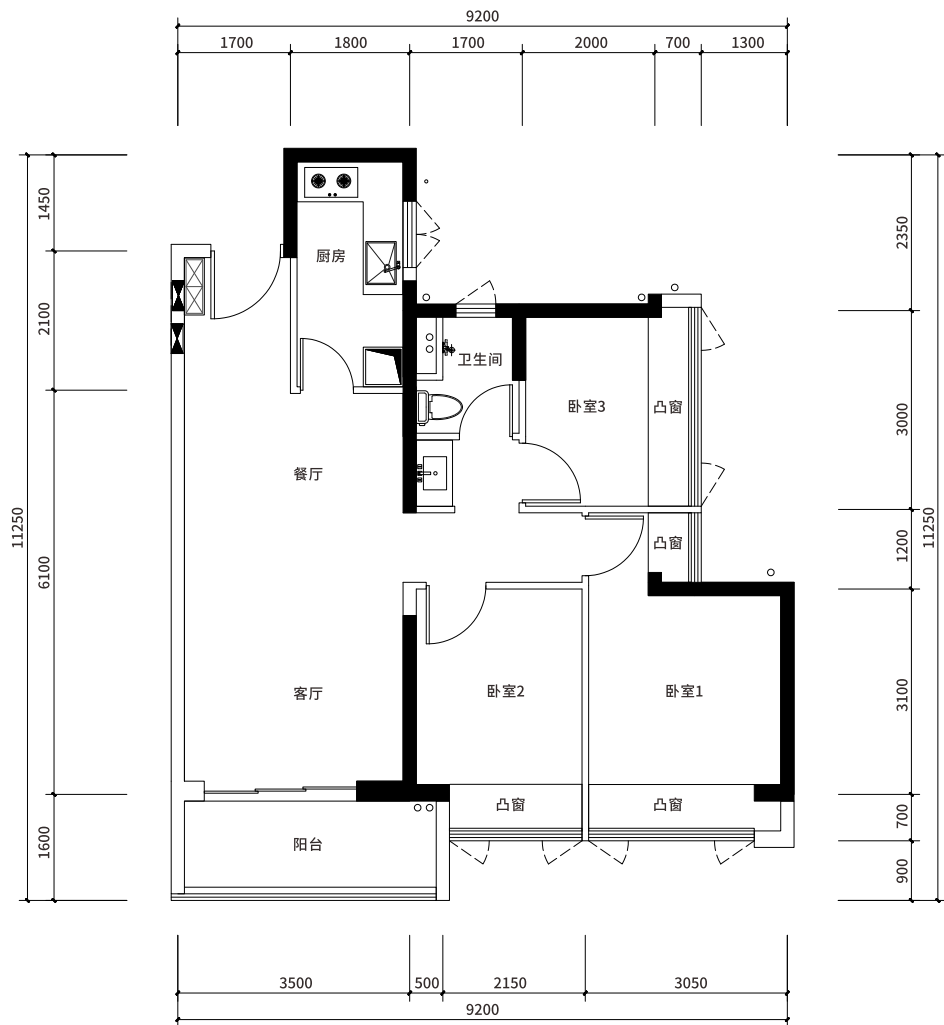
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸，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；
- 户型平面图均不反映户型朝向；
- 户型平面图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准；
- 住房为超高层建筑，结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况，具体以实际现场实施为准；
- 户型内存在剪力墙的部位，由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样，会有局部凹凸或者不平整的情况，以现场实施为准；
- 户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件，对户内空间、视线、美观等有一定影响；
- 户型内外墙面内侧根据节能要求设置有保温构造(具体详见节能要求)，不同户型设置情况略有不同，以现场实施为准；
- 户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施，具体以现场实施为准；
- 客餐厅、卧室等房间窗户玻璃，根据节能要求部分采用中空钢化玻璃，具体位置以节能要求及现场实施为准；
- 卫生间、厨房门窗玻璃为单玻；
- 本项目16层、33层为避难层，避难层及其上下层因避难层功能及立面设计的原因，可能存在与标准层不一致的情况。具体差异情况见本售房说明书第四部分：各房号特殊说明；
- 图中“□”白色墙体为非承重隔墙（部分墙体有构造柱），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；
- 因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件，2、3层及裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响；
- 本项目标准层高约为2900MM，购买前请注意。

备注：本户型图与落位图仅供参考，本项目住房选房前，如有更新，请以更新版本为准。



A/B座 | 04户型 88^{建面约}m² 三房两厅一卫



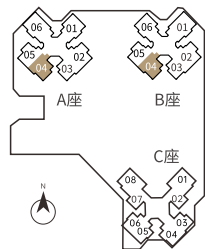
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积约 (m²)	套内面积约 (m²)	朝向	套数	实用率 (约)
A座	04	43-46	88.22	67.24	西南	4	76.22%
B座	04	43-46	88.22	67.24	西南	4	76.22%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

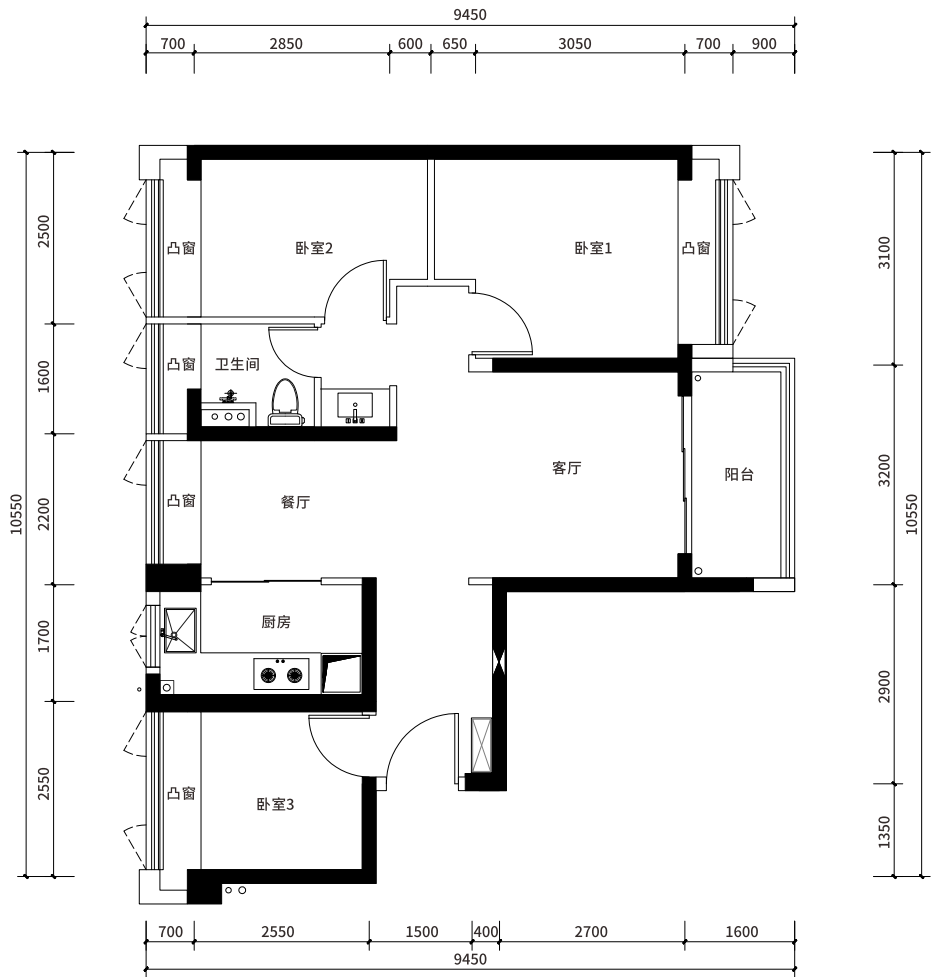
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸，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；
- 户型平面图均不反映户型朝向；
- 户型平面图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准；
- 住房为超高层建筑，结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况，具体以实际现场实施为准；
- 户型内存在剪力墙的部位，由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样，会有局部凹凸或者不平整的情况，以现场实施为准；
- 户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件，对户内空间、视线、美观等有一定影响；
- 户型内外墙面内侧根据节能要求设置有保温构造(具体详见节能要求)，不同户型设置情况略有不同，以现场实施为准；
- 户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施，具体以现场实施为准；
- 客餐厅、卧室等房间窗户玻璃，根据节能要求部分采用中空钢化玻璃，具体位置以节能要求及现场实施为准；
- 卫生间、厨房门窗玻璃为单玻；
- 本项目16层、33层为避难层，避难层及其上下层因避难层功能及立面设计的原因，可能存在与标准层不一致的情况。具体差异情况见本售房说明书第四部分：各房号特殊说明；
- 图中“□”白色墙体为非承重隔墙（部分墙体有构造柱），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；
- 因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件，2、3层及裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响；
- 本项目标准层高约为2900MM，购买前请注意。

备注：本户型图与落位图仅供参考，本项目住房选房前，如有更新，请以更新版本为准。



C座 | 01户型 89-90m² 三房两厅一卫



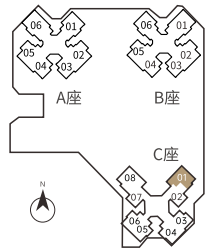
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积约 (m²)	套内面积约 (m²)	朝向	套数	实用率 (约)
C座	01	03-15	89.01	64.26	东南	13	72.19%
C座	01	17-32、34-50	89.83	64.88	东南	33	72.23%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

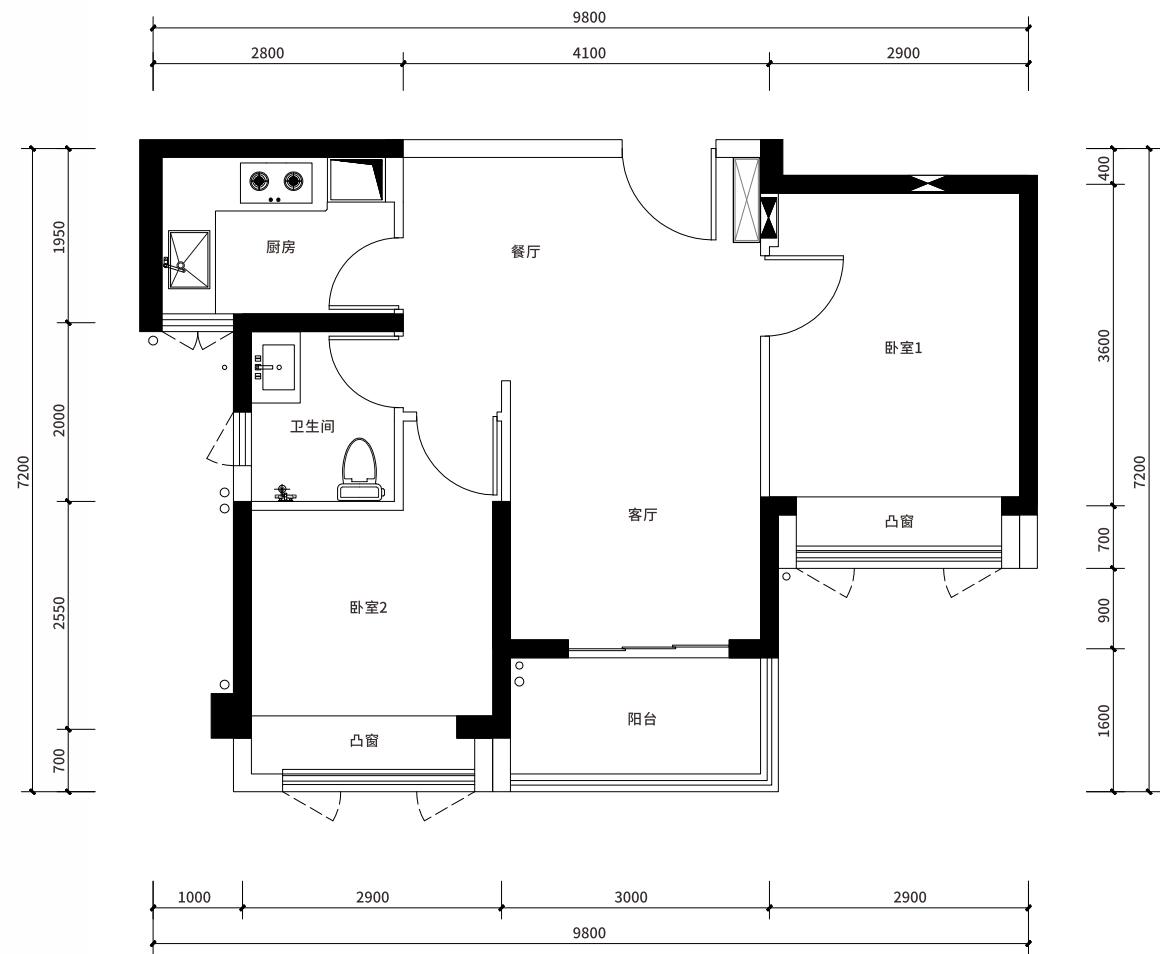
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸，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；
- 户型平面图均不反映户型朝向；
- 户型平面图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准；
- 住房为超高层建筑，结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况，具体以实际现场实施为准；
- 户型内存在剪力墙的部位，由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样，会有局部凹凸或者不平整的情况，以现场实施为准；
- 户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件，对户内空间、视线、美观等有一定影响；
- 户型内外墙面内侧根据节能要求设置有保温构造(具体详见节能要求)，不同户型设置情况略有不同，以现场实施为准；
- 户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施，具体以现场实施为准；
- 客餐厅、卧室等房间窗户玻璃，根据节能要求部分采用中空钢化玻璃，具体位置以节能要求及现场实施为准；
- 卫生间、厨房门窗玻璃为单玻；
- 本项目16层、33层为避难层，避难层及其上下层因避难层功能及立面设计的原因，可能存在与标准层不一致的情况。具体差异情况见本售房说明书第四部分：各房号特殊说明；
- 图中“□”白色墙体为非承重隔墙(部分墙体有构造柱)，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；
- 因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件，2、3层及裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响；
- 本项目标准层高约为2900MM，购买前请注意。

备注：本户型图与落位图仅供参考，本项目住房选房前，如有更新，请以更新版本为准。



C座 | 02户型 69-70m² 两房两厅一卫



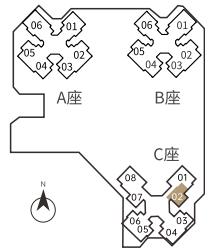
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积约 (m²)	套内面积约 (m²)	朝向	套数	实用率 (约)
C座	02	03-15	68.76	49.64	东南	13	72.19%
C座	02	17-32、34-50	69.65	50.31	东南	33	72.23%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

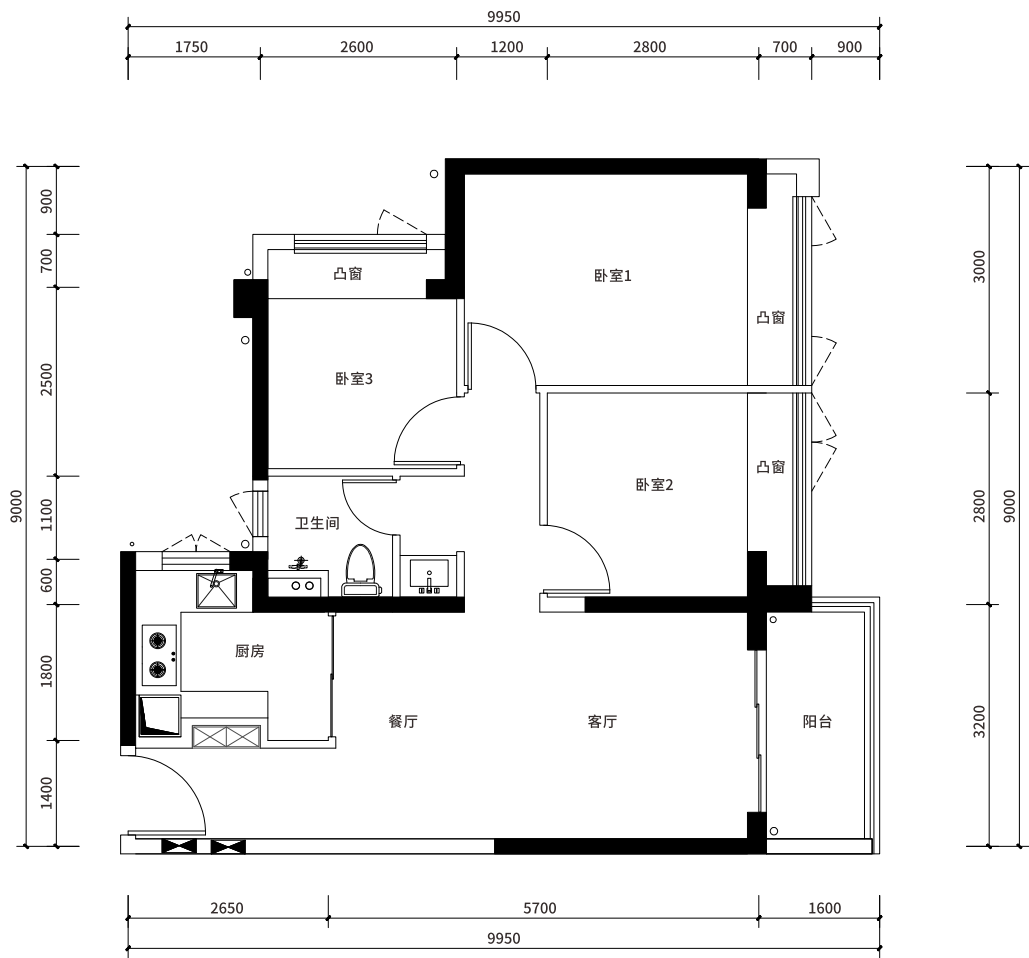
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸，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；
- 户型平面图均不反映户型朝向；
- 户型平面图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准；
- 住房为超高层建筑，结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况，具体以实际现场实施为准；
- 户型内存在剪力墙的部位，由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样，会有局部凹凸或者不平整的情况，以现场实施为准；
- 户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件，对户内空间、视线、美观等有一定影响；
- 户型内外墙面内侧根据节能要求设置有保温构造(具体详见节能要求)，不同户型设置情况略有不同，以现场实施为准；
- 户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施，具体以现场实施为准；
- 客餐厅、卧室等房间窗户玻璃，根据节能要求部分采用中空钢化玻璃，具体位置以节能要求及现场实施为准；
- 卫生间、厨房门窗玻璃为单玻；
- 本项目16层、33层为避难层，避难层及其上下层因避难层功能及立面设计的原因，可能存在与标准层不一致的情况。具体差异情况见本售房说明书第四部分：各房号特殊说明；
- 图中“□”白色墙体为非承重隔墙(部分墙体有构造柱)，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；
- 因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件，2、3层及裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响；
- 本项目标准层高约为2900MM，购买前请注意。

备注：本户型图与落位图仅供参考，本项目住房选房前，如有更新，请以更新版本为准。



C座 | 03户型 88-89m² 三房两厅一卫



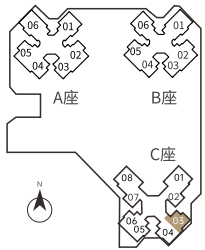
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积约 (m²)	套内面积约 (m²)	朝向	套数	实用率 (约)
C座	03	03-15	87.93	63.48	东南	13	72.19%
C座	03	17-32、34-50	88.70	64.06	东南	33	72.22%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

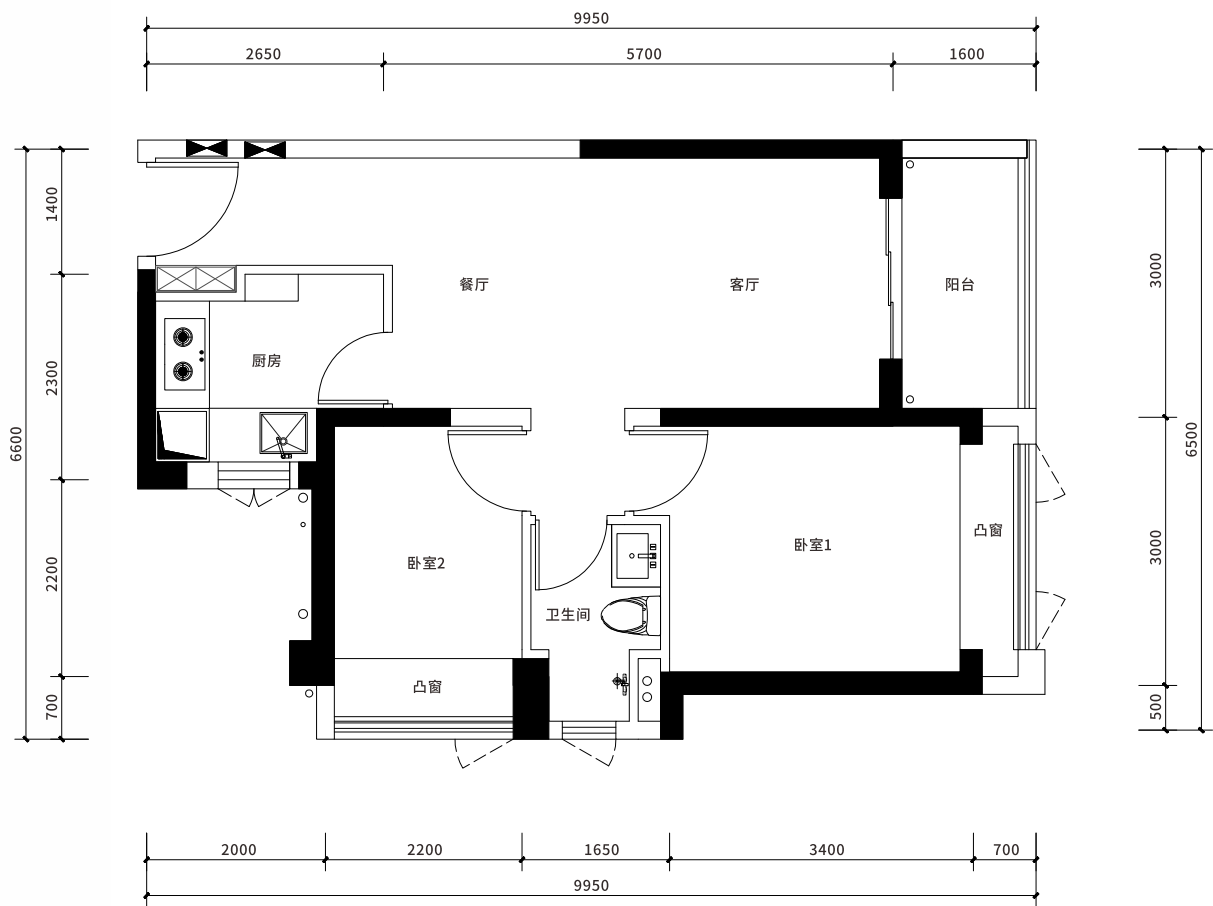
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸，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；
- 户型平面图均不反映户型朝向；
- 户型平面图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准；
- 住房为超高层建筑，结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况，具体以实际现场实施为准；
- 户型内存在剪力墙的部位，由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样，会有局部凹凸或者不平整的情况，以现场实施为准；
- 户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件，对户内空间、视线、美观等有一定影响；
- 户型内外墙内侧根据节能要求设置有保温构造(具体详见节能要求)，不同户型设置情况略有不同，以现场实施为准；
- 户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施，具体以现场实施为准；
- 客餐厅、卧室等房间窗户玻璃，根据节能要求部分采用中空钢化玻璃，具体位置以节能要求及现场实施为准；
- 卫生间、厨房门窗玻璃为单玻；
- 本项目16层、33层为避难层，避难层及其上下层因避难层功能及立面设计的原因，可能存在与标准层不一致的情况。具体差异情况见本售房说明书第四部分：各房号特殊说明；
- 图中“□”白色墙体为非承重隔墙（部分墙体有构造柱），图中“■”黑色填充墙为墙体结构墙，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；
- 因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件，2、3层及裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响；
- 本项目标准层高约为2900MM，购买前请注意。

备注：本户型图与落位图仅供参考，本项目住房选房前，如有更新，请以更新版本为准。



C座 | 04户型 70m² 两房两厅一卫



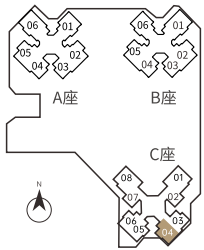
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积约 (m²)	套内面积约 (m²)	朝向	套数	实用率 (约)
C座	04	03-15	69.73	50.35	东南	13	72.21%
C座	04	17-32、34-50	70.02	50.57	东南	33	72.22%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

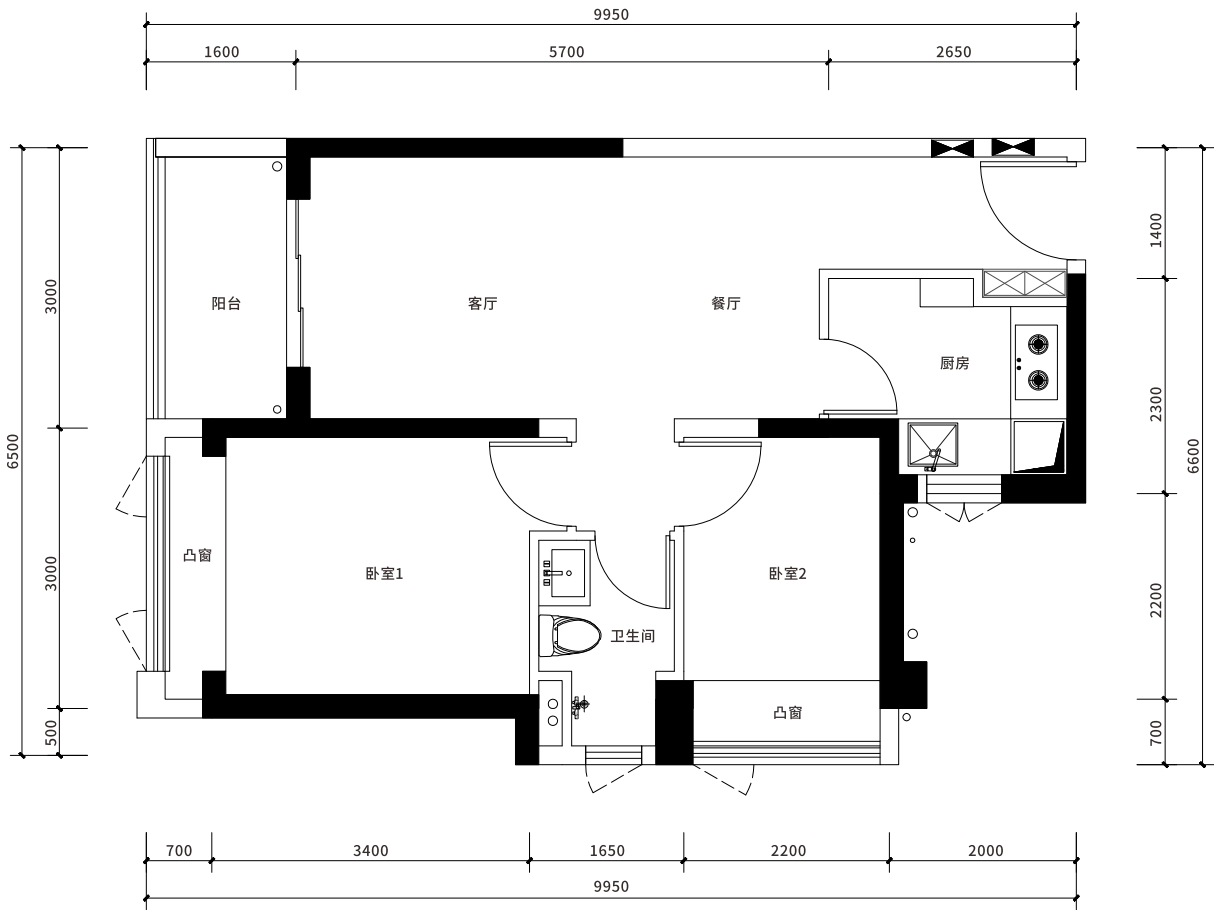
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸，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；
- 户型平面图均不反映户型朝向；
- 户型平面图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准；
- 住房为超高层建筑，结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况，具体以实际现场实施为准；
- 户型内存在剪力墙的部位，由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样，会有局部凹凸或者不平整的情况，以现场实施为准；
- 户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件，对户内空间、视线、美观等有一定影响；
- 户型内外墙内侧根据节能要求设置有保温构造(具体详见节能要求)，不同户型设置情况略有不同，以现场实施为准；
- 户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施，具体以现场实施为准；
- 客餐厅、卧室等房间窗户玻璃，根据节能要求部分采用中空钢化玻璃，具体位置以节能要求及现场实施为准；
- 卫生间、厨房门窗玻璃为单玻；
- 本项目16层、33层为避难层，避难层及其上下层因避难层功能及立面设计的原因，可能存在与标准层不一致的情况。具体差异情况见本售房说明书第四部分：各房号特殊说明；
- 图中“□”白色墙体为非承重隔墙（部分墙体有构造柱），图中“■”黑色填充墙为墙体结构墙，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；
- 因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件，2、3层及裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响；
- 本项目标准层高约为2900MM，购买前请注意。

备注：本户型图与落位图仅供参考，本项目住房选房前，如有更新，请以更新版本为准。



C座 | 05户型 70^{建面约2}m² 两房两厅一卫



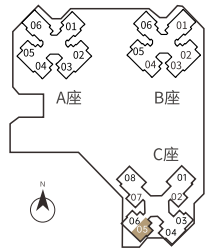
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积约 (m²)	套内面积约 (m²)	朝向	套数	实用率 (约)
C座	05	03-15	69.73	50.35	西南	13	72.21%
C座	05	17-32、34-50	70.02	50.57	西南	33	72.22%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

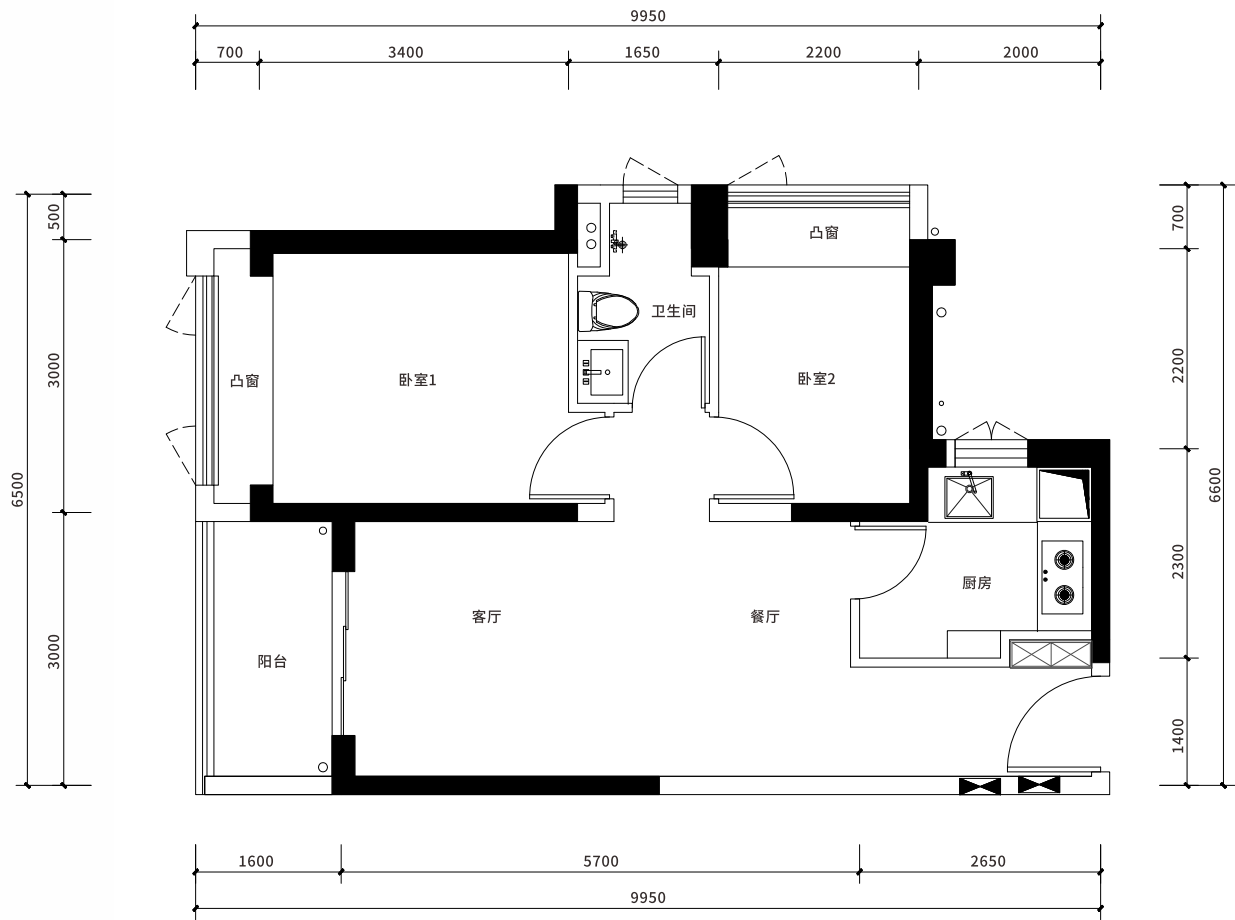
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸，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；
- 户型平面图均不反映户型朝向；
- 户型平面图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准；
- 住房为超高层建筑，结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况，具体以实际现场实施为准；
- 户型内存在剪力墙的部位，由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样，会有局部凹凸或者不平整的情况，以现场实施为准；
- 户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件，对户内空间、视线、美观等有一定影响；
- 户型内外墙面内侧根据节能要求设置有保温构造(具体详见节能要求)，不同户型设置情况略有不同，以现场实施为准；
- 户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施，具体以现场实施为准；
- 客餐厅、卧室等房间窗户玻璃，根据节能要求部分采用中空钢化玻璃，具体位置以节能要求及现场实施为准；
- 卫生间、厨房门窗玻璃为单玻；
- 本项目16层、33层为避难层，避难层及其上下层因避难层功能及立面设计的原因，可能存在与标准层不一致的情况。具体差异情况见本售房说明书第四部分：各房号特殊说明；
- 图中“□”白色墙体为非承重隔墙（部分墙体有构造柱），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；
- 因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件，2、3层及裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响；
- 本项目标准层高约为2900MM，购买前请注意。

备注：本户型图与落位图仅供参考，本项目住房选房前，如有更新，请以更新版本为准。



C座 | 06户型 70^{建面约2}m² 两房两厅一卫



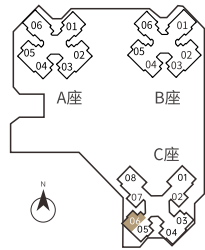
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积约 (m²)	套内面积约 (m²)	朝向	套数	实用率 (约)
C座	06	03-15	69.73	50.35	西南	13	72.21%
C座	06	17-32、34-50	70.02	50.57	西南	33	72.22%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

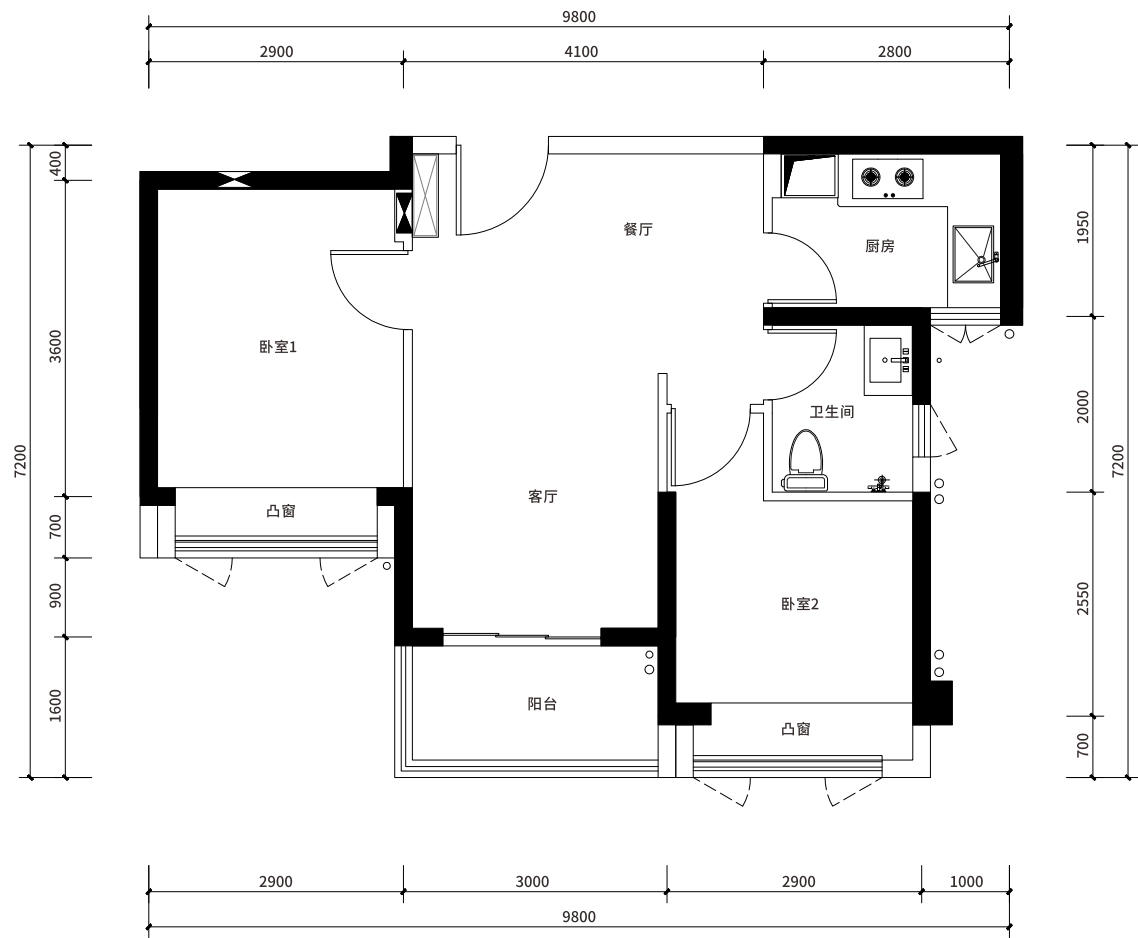
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸，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；
- 户型平面图均不反映户型朝向；
- 户型平面图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准；
- 住房为超高层建筑，结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况，具体以实际现场实施为准；
- 户型内存在剪力墙的部位，由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样，会有局部凹凸或者不平整的情况，以现场实施为准；
- 户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件，对户内空间、视线、美观等有一定影响；
- 户型内外墙面内侧根据节能要求设置有保温构造(具体详见节能要求)，不同户型设置情况略有不同，以现场实施为准；
- 户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施，具体以现场实施为准；
- 客餐厅、卧室等房间窗户玻璃，根据节能要求部分采用中空钢化玻璃，具体位置以节能要求及现场实施为准；
- 卫生间、厨房门窗玻璃为单玻；
- 本项目16层、33层为避难层，避难层及其上下层因避难层功能及立面设计的原因，可能存在与标准层不一致的情况。具体差异情况见本售房说明书第四部分：各房号特殊说明；
- 图中“□”白色墙体为非承重隔墙（部分墙体有构造柱），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；
- 因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件，2、3层及裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响；
- 本项目标准层高约为2900MM，购买前请注意。

备注：本户型图与落位图仅供参考，本项目住房选房前，如有更新，请以更新版本为准。



C座 | 07户型 69-70m² 两房两厅一卫



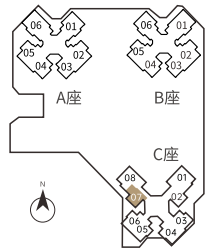
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积约 (m²)	套内面积约 (m²)	朝向	套数	实用率 (约)
C座	07	03-15	68.76	49.64	西南	13	72.19%
C座	07	17-32、34-50	69.65	50.31	西南	33	72.23%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

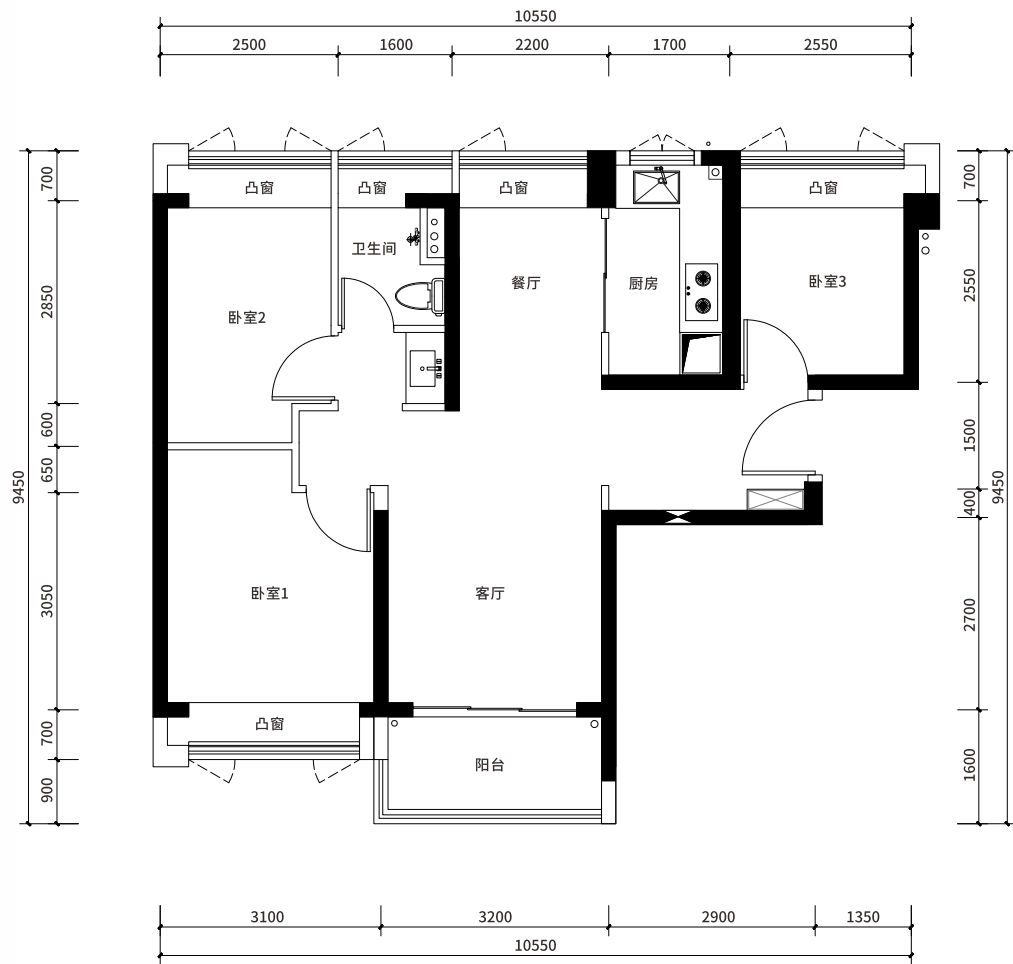
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸，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；
- 户型平面图均不反映户型朝向；
- 户型平面图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准；
- 住房为超高层建筑，结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况，具体以实际现场实施为准；
- 户型内存在剪力墙的部位，由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样，会有局部凹凸或者不平整的情况，以现场实施为准；
- 户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件，对户内空间、视线、美观等有一定影响；
- 户型内外墙内侧根据节能要求设置有保温构造(具体详见节能要求)，不同户型设置情况略有不同，以现场实施为准；
- 户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施，具体以现场实施为准；
- 客餐厅、卧室等房间窗户玻璃，根据节能要求部分采用中空钢化玻璃，具体位置以节能要求及现场实施为准；
- 卫生间、厨房门窗玻璃为单玻；
- 本项目16层、33层为避难层，避难层及其上下层因避难层功能及立面设计的原因，可能存在与标准层不一致的情况。具体差异情况见本售房说明书第四部分：各房号特殊说明；
- 图中“□”白色墙体为非承重隔墙（部分墙体有构造柱），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；
- 因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件，2、3层及裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响；
- 本项目标准层高约为2900MM，购买前请注意。

备注：本户型图与落位图仅供参考，本项目住房选房前，如有更新，请以更新版本为准。



C座 | 08户型 89-90m² 三房两厅一卫



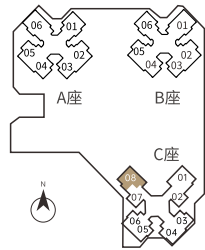
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积约 (m²)	套内面积约 (m²)	朝向	套数	实用率 (约)
C座	08	03-15	89.01	64.26	西南	13	72.19%
C座	08	17-32、34-50	89.83	64.88	西南	33	72.23%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸，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；
- 户型平面图均不反映户型朝向；
- 户型平面图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准；
- 住房为超高层建筑，结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况，具体以实际现场实施为准；
- 户型内存在剪力墙的部位，由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样，会有局部凹凸或者不平整的情况，以现场实施为准；
- 户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件，对户内空间、视线、美观等有一定影响；
- 户型内外墙内侧根据节能要求设置有保温构造(具体详见节能要求)，不同户型设置情况略有不同，以现场实施为准；
- 户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施，具体以现场实施为准；
- 客餐厅、卧室等房间窗户玻璃，根据节能要求部分采用中空钢化玻璃，具体位置以节能要求及现场实施为准；
- 卫生间、厨房门窗玻璃为单玻；
- 本项目16层、33层为避难层，避难层及其上下层因避难层功能及立面设计的原因，可能存在与标准层不一致的情况。具体差异情况见本售房说明书第四部分：各房号特殊说明；
- 图中“□”白色墙体为非承重隔墙（部分墙体有构造柱），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；
- 因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件，2、3层及裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响；
- 本项目标准层高约为2900MM，购买前请注意。

备注：本户型图与落位图仅供参考，本项目住房选房前，如有更新，请以更新版本为准。



三、购房现状提示

本项目备案名为《御棠上府》，土地用途为二类居住用地，土地用地使用权期限：自2021年12月23日起至2091年12月22日止；出卖人以「出让」方式取得，本项目住房宗地号为A606-0258号，土地使用权出让合同书号为：深地合字（2021）7026号，土地使用权面积为：14901.8m²，建设用地规划许可证号：地字第440311202200048号；深圳市建设工程规划许可证号：深规划资源建许字GM-2022-0025号；上述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》《深圳市建设用地规划许可证》及《深圳市建设工程规划许可证》。

在买受人签订购买文件前，出卖人已向买受人明确告知本项目包括但不限于以下不利因素，买受人已通过查询政府网站和到本项目及周边实地查看等方式充分了解本宗地用地红线内外的具体情况，买受人已明确知悉本项目的售价已充分考虑了各项不利因素可能造成的影响，买受人承诺未来不得以此向出卖人提出任何要求或主张。

项目周边可能会因城市发展、建设等各种原因而发生变化，非出卖人所能控制，出卖人不对此作任何承诺或保证。

本项目景观与环境影响：

本项目为超高层建筑，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。请买受人在购买前仔细考察项目外周边环境和阅读楼盘相关公示文件（包括但不限于重要事项告知书、宣传资料、户型图纸、买卖合同等）。由于受条件限制，我公司难以罗列本项目红线内外的所有状况，请您在购买前进行现场踏勘、仔细比较，并慎重决定购买，对购买行为自行负责。

（一）本项目红线外不利因素提示（本项目所有距离数据、位置关系均来自于百度地图）

- （1）本项目东侧临近城市主干道松白路，并与松白路高架桥较近，可能存在一定噪音及环境影响。
- （2）本项目西侧现状道路为田湾路，南侧现状为田寮花木场。政府对项目周边道路的规划计划为：项目南侧为卓逸路（未实施的规划道路）、西侧为田恒路（未实施的规划道路）、北侧为田硕路（未实施的规划道路），相关信息从相关政府部门处获得，最终道路建成及命名以政府实施为准，道路的建设周期及完工时间也以政府实施为准，项目周边道路存在晚于楼盘交付后开通使用的可能。本项目现状道路与规划道路均存在调整的可能，上述市政道路中涉及的包括但不限于相关基础设施、公共配套等出卖人无法控制，请您在购买前详细了解。市政道路往来车辆可能对相关房屋带来包括但不限于噪音及环境影响。项目周边市政工程、交通设施、道路、设施等施工时，可能存在出行、噪音等环境影响，请您知悉。
- （3）本项目北侧为规划建设用地，建设过程中，可能会产生噪音等环境影响，建成后可能对本项目相关房屋造成景观、视野等影响。
- （4）本项目西侧存在高层建筑锦田湾，可能对本项目相关房屋造成景观、视野、采光等影响。本项目西侧当前政府规划为市政用地，存在规划变更可能，非出卖人所能控制。
- （5）本项目南侧地块法定图则当前规划为教育设施用地，目前暂未立项，存在学校位置调整的可能性，可能产生景观、视野、日照、学校通勤距离等影响。

（6）本项目西南侧有厂房等，西北侧为购物广场、田寮村等，松白路东侧有创新产业园等，主要涉及机动车、非机动车及人流、噪音等影响。北侧松白路与田寮路交汇处西南有加油站，加油站可能产生车流等影响。

（7）本项目东侧红线外规划为市政景观绿化，市政施工时，可能存在噪音及环境影响。

（8）本项目西侧锦田湾小区等建筑物屋顶存在无线通讯基站。

（9）本项目周边已建成深圳市田寮小学，相关入学要求以主管部门最新公布为准。

（10）本项目隶属玉塘街道田寮社区，片区可能存在旧改项目或新建项目，后续项目的建设可能存在噪音及环境影响。

（11）本项目西北方向距政府选址的龙华能源生态园（生活垃圾处理设施）直线距离约7.6公里，西南方向距在建光明环境园3.8公里，上述市政项目可能对本项目产生包括但不限于噪音、空气污染、粉尘等影响，项目东南方向距华星光电厂房直线距离约3.1公里，厂区内设置有T6特气站、危险化学品仓库、固废处置区域等场所，有危险化学品重大危险源,可能带来环境及安全影响。

（12）本项目红线外部分地面，现状为地面铺装及植被，后期遇政府要求调整的，铺装及植被将会发生变化。

（13）本项目学位情况说明：御棠上府位于玉塘街道田寮社区，由深圳市光明物合置业有限公司开发。本项目周边已建成深圳市田寮小学等学校。购房家庭适龄儿童按光明区义务教育积分入学办法申请学位，近年来学区积分逐年上升，学位紧张，光明区教育局根据国家、省、市有关规定，综合考虑适龄儿童少年人数、学校分布、学校规模、新楼盘入住等因素，科学为学校划定招生地段，一般于每年四月公告学区地段划分情况。未来该项目学区地段的划分将根据区域内现有或新（改扩）建学校落成、学位供需情况变化、适龄学生人数等因素予以适时调整，无法保证所有家庭的入学或转学需求。根据深圳市有关规定，商业用地、工业用地、仓储用地、商务公寓等不提供学位。该项目配建9班幼儿园，因学位紧张，无法保证录取。具体以光明区教育局当年公布的《光明区义务教育阶段学位申请指南》为准。本说明中涉及的学位事项由光明区教育局负责解释。

光明区教育局招生咨询电话：0755-88211307或0755-88211352。

（14）本项目红线外范围非出卖人可控，上述不利因素来源于当前现状或政府规划；本项目红线外的调整、变化及产生的影响与卖方无关，变化时卖方将不再另行通知。

（二）本项目红线内不利因素提示

- （1）本项目西南角配建幼儿园，将移交政府，开始运营时间和招生条件以政府公布为准；该幼儿园地下空间与居住地下空间统筹使用，并保障幼儿园工作人员的停车需求。该幼儿园实行封闭式管理，与住宅小区间有围墙；幼儿园上课期间可能产生噪音等影响，对C座01、04、05、06、07、08号房影响较大；幼儿园南侧出入口与小区南侧车行出入口距离较近，高峰期可能产生拥堵。
- （2）本项目1栋C座及A座、B座的42-46层03、04房为面向人才配售的住房，与商品房业主共享小区、停车位等配套设施；面向人才配售的住房与商品房属同一个物业管理区域，享受同等物业服务、承担同等义务。
- （3）根据《深圳经济特区物业管理条例》第八十六条规定，按照御棠上府（A606-0258）项目《土地使用权出让合同书》《建设用地规划许可证》《建筑工程规划许可证》约定，本项目共配建机动车停车位1050个（地上63个/地下987个），其中地上一层幼儿园北侧设置校车车位2个；一层架空车库菜市场旁设置小型货车位1个；地上一层架空车库、地下负一、负二、负三层车库共设置小型车位1017个（含无障碍车位23个）；微型车位共46个折算为小型车位30个。

根据相关规范要求、经济合理性、不同功能空间的使用需求考虑，具体车位分布及尺寸如下：

一层：停车位63个，其中小型车位60个(含无障碍车位3个，尺寸约为5.3*3.6米；小型车位57个，尺寸约为5.1*2.4米)，校巴车位2个(尺寸约为3.0*10.0米)，小型货车位1个（尺寸约为3.0*8.0米）；

地下一层：停车位325个，其中小型车位316个(含无障碍车位6个，尺寸约为5.3*3.6米；小型车位310个，尺寸约为5.1*2.4米)，微型车位14个（尺寸约为4.3*2.2米）折算为小型车位9个；

地下二层：停车位329个，其中慢充充电小型车位315个(含慢充充电无障碍车位6个，尺寸约为5.3*3.6米；小型车位309个，尺寸约为5.1*2.4米)，微型车位21个（尺寸约为4.3*2.2米）折算为小型车位14个；

地下三层：停车位333个，其中小型车位326个(含无障碍车位8个，尺寸约为5.3*3.6米；小型车位318个，尺寸约为5.1*2.4米)，微型车位11个（微型车位11个，尺寸约为4.3*2.2米）折算为小型车位7个，具体车位分布详见车位平面图公示。

本项目商品房484户，面向人才配售的住房388户，商业29户，菜市场1户，幼儿园1所，按政府规定，本项目商品房、面向人才配售的住房、商业、幼儿园工作人员、社区管理用房等配套用房将共同使用本项目的停车位，可能存在停车位紧张的状况。

本项目除微型车位外，其余停车位可满足小型车型的停放，但不能保证超长、加长、超宽、超高车型等车型的停放。

本项目配建非机动车停车位276个。其中，室外非机动车位位于首层东侧、西侧、北侧红线内沿部分区域。室内非机动车位位于裙房一层架空车库C座区域，其出入口设在C座一层西南侧。非机动车可能存在噪音、人流等影响。

本项目停车区域设有消防栓、喷淋、设备管线、防火卷帘、人防门等车库设施，可能会对停车位产生包括但不限于净空、观感等影响，部分人防门影响车位正常使用。

(4) 本项目一层设置架空车库，可能存在人流、噪音及环境影响。

(5) 车辆无法到达本项目二层园林景观平台。

(6) 本项目人行主出入口设置在西侧1栋A座和幼儿园之间，次出入口设置在东侧1栋B座和C座之间；西侧主入口，住户可从一层乘坐电梯或走楼梯到达二层花园；东侧次入口，住户可从一层走楼梯到达二层花园。本项目仅人行主出入口设置无障碍通道。各出入口可能产生噪音等影响，详情见公示总图。

(7) 本项目车库的主车道范围最低处净高2.2m。

(8) 本项目在西侧规划市政道路（暂定名田恒路）及南侧规划市政道路（暂定名卓逸路）均设置车行出入口及消防车出入口、项目东侧设置车库出入口，A座低楼层04、05、06等户型以及 C座低楼层01、02、03、04、05、06等户型可能存在噪音、汽车尾气等影响。

(9) 本项目有多个户型，各个户型的位置、朝向等各不相同；各户型的阳台、凸窗的形式等亦各不相同；项目各座塔楼的高度各不相同；本项目各个户型的面积、规格、采光、通风、外立面等存在差异，请您知悉并了解。本项目不同楼栋户型使用率存在差异，请您购买前仔细确认。

(10) 本项目配建商业包含餐饮业态，在1栋A座、B座、C座外墙安装了外挂形式排油烟管道延伸至屋顶，受制于风向、天气变化、油烟净化技术等客观因素影响，可能会对A座01/02/05/06等户型、B座01/02/05/06等户型、C座03/04/05/06等户型产生震动、噪音、气味等影响。本项目住宅屋面设有住宅厨房油烟排放口，幼儿园屋面设有排油烟设备、风井等，可能会对全部户型产生气味、震动、噪音等影响。

(11) 本项目商业及社区菜市场设置在一层沿街位置，商户的经营可能对周边产生噪声及环境

影响。本项目社区菜市场为规划建设内容，其经营管理非出卖人所能控制，请您知悉。

(12) 本项目化粪池位于本项目1栋B座东北侧及C座西南侧地下，为本项目商业物业和住宅物业共用，化粪池清掏作业时，可能会对附近住房产生异味、噪音等影响。

(13) 本项目北侧及东南侧室外地下埋设商业隔油池，西侧室外地下埋设幼儿园厨房隔油池，可能会产生气味等影响。

(14) 本项目设置固定垃圾分类集中收集点，分别位于一层A座、B座、C座电梯厅附近的架空车库区域及二层A座南侧入口架空层旁、C座东北侧架空层旁，分类垃圾将统一转运至小区外垃圾中转站。垃圾分类集中收集点及垃圾清掏作业时可能存在异味、观感等影响。

(15) 根据建筑节能设计要求，本项目塔楼A、B、C座的所有户型中的部分窗体会安装遮阳设施（包括但不限于遮阳冲孔铝板等），遮阳设施可能对该房屋产生视觉景观、采光等影响，对外窗清洗可能会产生不便影响；该设施不可私自拆除。

(16) 根据建筑节能设计要求，本项目部分外墙设置有室内保温层，受材料特性影响，敲击上述墙面时会产生空响，并非施工质量或房屋质量问题；保温层对室内净空造成影响且强度低于结构或砂浆抹灰层，可能对悬挂贴砖等产生影响。

(17) 根据设计要求，卫生间排水立管预留有检修口，考虑美观，检修口以装饰材料（包括但不限于瓷砖等）进行封闭，敲击该装饰面时，会产生空响，并非施工质量或房屋质量问题；排水管道的维修、检修须进入室内。

(18) 本项目人防工程设置在地下二层及地下三层，该人防区域同时设置停车位。

(19) 本项目景观绿化可能存在采光、落叶、飞絮等影响。

(20) 按照装配式建筑要求，1栋A座、B座部分楼板为叠合板，C座为现浇楼板，不同部位的楼板厚度有差异；1栋A座、B座、C座存在预制凸窗及预制外墙（阳台位置分户墙）等预制构件，户内部分隔墙为ALC预制板；相邻户型的阳台玻璃栏板相连。

(21) 本项目1栋A座、B座和C座塔楼屋面上设置有电梯机房，电梯运行过程中可能会有震动、噪音等影响。

(22) 本项目1栋A座负三层设有生活水泵房，1栋C座负二层设有消防水泵房；1栋C座屋顶层设置有消防稳压水池、人防报警间及设备，以上设施设备运行期间可能产生噪音、震动等影响。

(23) 本项目发电机房位于1栋B座地下一层，变配电房、高压房位于1栋B座和C座地下一层；发电机房设置排风、排烟设施；以上机房在使用期间可能产生噪音、气味、震动等影响。

(24) 本项目外立面设污水管、废水管、雨水管、冷凝水管、燃气管、燃气阀门箱、调压装置等管道设施，阳台设有废水管、冷凝水管等管道设施，可能对部分户型产生震动、噪音及视觉等影响； 本项目B座外墙有发电机排烟成品烟道，可能对B座03、04等户型产生震动、噪音及视觉等影响；本项目A、B、C座外立面设置有加压风井，可能对A、B座全部户型及C座01/02/03/04/05/06等户型产生震动、噪音及视觉等影响。

(25) 本项目所有户型可安装分体式空调，外立面空调外机位设置在本层凸窗上方，客厅、卧室均可安装一台空调。本项目所有户型均不具备安装多联机空调外机的条件。空调安装需要高空作业。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（室外机摆放位置高度约950mm），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。

(26) 本项目预装入户门为向内开启。塔楼内户型布置紧凑，入户门外侧没有足够的空间位置按传统或常规方式贴对联。

(27) 本项目塔楼内户型布置紧凑,可能存在部分家具难以搬运或布设的情况,选购家具前,请确认过道及户内空间尺寸,避免造成障碍。

(28) 本项目一层西南侧设有消防控制兼安防控制室,内部设有消防和安防控制系统。

(29) 本项目地下室设有排风机房、进风机房、排烟机房、加压机房等设备房,可能产生噪音、震动等影响。

(30) 本项目1栋A座、B座、C座设置有避难层,位于16层、33层,避难层设置有消防设备设施,运行期间可能产生噪音、震动等影响。

(31) 本项目物业服务用房、便民服务站、社区管理用房设置在一层东侧。

(32) 本项目在部分人行及车行出入口设置有岗亭。

(33) 本项目一层西侧扶梯后方设置有公共卫生间,24小时开放。

(34) 本项目各座二层架空层设有信报箱。

(35) 本项目一层消防控制室位置设有地下室排风口,塔楼架空层内设有地下室排风和送风井道,可能会产生噪音等影响。

(36) 本项目泛光照明区域主要设置在各栋塔楼屋顶及商业裙楼,可能对附近住房产生视觉影响。

(37) 根据相关政策规定,业主所购买的房屋不得擅自更改用途,不得擅自加建、改建。本项目屋顶不能占用、加层或加建;裙房建筑屋顶和外立面不能加建,业主对所购房屋进行装修时禁止破坏主体结构和外立面,否则一切责任及风险均由该业主承担。

(38) 因本项目为预售,所有房屋的户型面积均以竣工验收并经相关部门出具的查丈报告为准。

(39) 本项目因南向蝶形建筑设计,A/B/C座全部户型均存在窗户及阳台等对视情况,低楼层视野可能会受到邻近建筑物/构筑物、裙楼幕墙、园林植物等遮挡影响,请您购买时仔细勘察现场户型情况。

(40) 本项目位于玉塘街道田寮社区,具体学区划分和积分入学政策等相关情况,以光明区当年公布的信息为准。光明区查询学区和入学政策等信息网址为:光明区政府在线(<http://www.szgm.gov.cn/>)——政务服务——主题服务——学位申请,本项目业主子女就读学校以教育主管部门及其最新政策为准,我司对此不做任何承诺或保证。本项目业主入住后,中小学学位可能存在缺口风险。

(41) 本项目塔楼顶层屋面防水、保温有别于其余标准层,顶层业主需考虑因其他业主屋面活动造成的振动、噪音等影响。

(42) 本项目为超高层建筑,根据消防要求,户内设有消防喷淋头、烟感、燃气报警器等消防设施,一层公共区域设有消防水泵接合器和室外消火栓,相关设施不可拆改。

(43) 本项目设置有雨污水井、水表井、风井、电井及各种管道等公共设施,相关设施不得擅自拆除、封闭、改造,部分情况下维修须业主配合。

(44) 本项目塔楼外立面主要材料采用外墙涂料,主要颜色为米白色搭配灰色,颜色的具体位置详见图纸,其视觉观感不同于玻璃、铝板、石材幕墙等其他材质,受规范允许的施工偏差及外墙漆工艺的影响,墙面平整度存在一定误差,对视觉观感存在影响,非质量问题,不影响使用。

(45) 本地块设置占地面积不少于745平方米的公共空间,位于一层东北侧裙房以外区域,24小时供公众使用,可能涉及人流、噪音等影响。

(46) 本项目塔楼均为超高层建筑,根据规范,电梯厅(合用前室)和消防楼梯前室等公共区域必须采用消防正压送风系统,故电梯厅(合用前室)和消防楼梯前室窗户采用固定扇,无自然通风。除二层电梯厅有空调外,其它上述区域未安装空调。

(47) 本项目1栋A座与B座楼间距约为16.05米,1栋B座与C座楼间距约为40.8米,1栋C座与幼儿园间距离约为9米,可能存在噪音、视线遮挡及采光等影响;本项目标准层层高约为2.9米,避难层层高约为3.15米,架空层层高约为5.4米,负三层层高约为3.6米,负二层层高约为3.5米,负一层层高约为3.5米(局部层高约为5.1米)。

(48) 本项目房屋交付后,由于业主的装修时间、期限并不统一,业主装修产生的噪音、震动、电梯使用等可能对其他住户产生影响。

(49) 本项目的物业服务用房产权归全体业主共有,社区管理用房、社区服务站、9班幼儿园产权归政府,建成后无偿移交政府,社区菜市场产权归建设方并限整体转让。

(50) 本项目不同楼栋梯户比不一致,1栋A座、1栋B座梯户数均为三梯六户,1栋C座面向人才配售的住房为四梯八户。

(51) 本项目未配建游泳池。

(52) 本项目所有户型的阳台、飘窗禁止拆除、扩建或改变用途。

(53) 在后续营销过程中,项目展示区域及看楼通道的开放,可能对已交付的区域产生一定影响。

(54) 本项目在销售资料中及公开展示的总平面为规划方案,该方案存在后期调整的可能,具体内容以政府规划部门最终审批的规划方案为准。

(55) C座05、06、07、08户型朝向幼儿园,低楼层住房可能存在视线遮挡、采光等影响。

(三) 项目建筑结构及使用提示

- 1、本项目住房的标准层层高约2.9米,避难层层高约3.15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,购买时请注意。
- 3、本项目户型图并不能体现所有户型图相同部位的细微变化,部分户型结构存在一定差别,其套内面积、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、本项目对营销中心、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。
- 6、本项目有1栋3座超高层住宅塔楼,场地内设置有地下室3层,地下室为停车库及设备用房,购买时请注意。
- 7、本项目的1栋3座住宅楼均属于超限建筑工程,设计审查和超限审查均已完成并通过,购买时请注意。

(四) 重要提示

- 1、因建筑场地、立面效果所限,同一户型在不同位置,局部细节有所不同。户型图中所示仅作参考,非交付标准,策划及销售平面图文、销售模型中所有信息均以政府最后批准之报建图纸、法律文件及双方签订的买卖合同为准。
- 2、项目用地红线范围外的现场及道路、绿地、配套、建筑等的规划非开发商所能控制,对于其变更或改变不影响合同的继续履行,具体以政府及相关单位的最终规划为准。
- 3、售楼展示沙盘模型仅供参考,沙盘模型中红线内外的建筑、园林、车位、围墙、配套周边环境仅作为展示效果,非实际交付标准,模型因制作比例、工艺误差和材料所限,与实际可能存在一定差异。买卖双方权

利义务以政府最后批准之法律文件及双方签订的买卖合同为准。

4、因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在销售广告、宣传资料、沙盘模型、示范样板区等标明，买受人不得以此为由要求出卖人承担违约责任。

5、关于本项目的模型、效果图、文字宣传、多媒体等宣传资料及现场展示物品等所有口头、书面或任何其他方式明示的内容、标准等不构成出卖人的要约，不作为认购协议书及本说明书或者买卖合同的组成部分，买卖双方的权利义务以买卖双方签订的买卖合同及相关法律文件为准。

6、本项目的销售价格、销售时间、销售地点、销售方式、购房规则及流程由出卖人根据相关要求制定，请留意最新动态。

7、本项目为精装交付，不同楼层、不同单位的局部细节有所不同。包括但不限于房屋内部、客厅阳台等由于位置不同，形状、面积、阳台梁、反坎高度等可能存在一定的差异，具体以政府部门批准的报建图纸、法律文件及买卖合同为准，购买时请注意。

8、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、物业专项维修资金、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不同的，以买卖合同约定价格为准。

9、因受国家以及地方政府的房地产政策影响，购买住房可能具有一定的风险，请买受人务必于正式认购住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；买受人一经签订《买卖合同》，则视为认可该房屋成交价格，愿意承担房地产政策法规调整以及房地产市场行情下跌引起的风险。

10、出卖人在销售过程中只对本项目自身信息红线内进行介绍（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、如买受人将房款或相关的购房款项以现金或转账方式支付给除出卖人以外的任何个人的（包含但不限于出卖人任何人员及销售代表公司人员），该行为对出卖人不发生法律效力，出卖人对此不承担任何责任，买受人的付款义务不做任何减、免，仍按照买卖双方的约定继续向出卖人支付购房款。

备注：

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。出卖人在制定销售价格时，已充分考虑到以上因素对房屋可能造成的不利影响。以上信息，基于政府批准的规划及设计方案，因规划和设计方案需调整而导致信息的变化，以最终政府批准的规则及设计方案为准，后续开发的不利因素及相关因素变动，恕不另行公示。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，请您在购买前进行现场踏勘、仔细比较，并慎重决定。出卖人对本售房说明书保留修改和最终解释的权利，买卖双方权利义务以最终买卖合同约定为准，敬请知晓。

房产买卖作为一种市场行为，其不可避免会因市场波动或政策变动而产生市场风险。交易双方作为依法享有完全民事权利能力和民事行为能力的市场主体，在签署买卖合同之前，交易双方应当全面考虑房产买卖可能产生的市场风险，买卖合同签署之后由此产生的市场风险由交易双方各自承担。本项目购买风险包括但不限于上述已列明部分，请阁下了解清楚后再行购买。出卖人保留对房产买卖文件的最终解释权。

YUTANG
PALACE

四、各房号特殊说明

A座42-46层03户型

客厅、餐厅	1、厨房门为平开门。2、强弱电箱位于玄关柜位置，被柜门遮挡。3、阳台门玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。4、入户门外侧没有足够的空间位置按传统或常规方式贴对联。5、入户门外走道与电梯厅之间有防火门，通行有一定影响。
卧室1	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、卧室与凸窗间有墙垛。4、42层卧室1外窗紧邻不上人屋面，可能存在视线、通风、噪音等影响。
卧室2	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。4、42层卧室2外窗紧邻不上人屋面，可能存在视线、通风、噪音等影响。
卧室3	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。
阳台	1、阳台设有空调冷凝水立管，预留冷凝水排水支管接驳口。2、经过阳台的客厅空调管道外露，存在视觉美观等影响。
厨房	1、窗户玻璃为单玻。2、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。3、贴邻风管，可能存在噪音、震动等相关影响。
卫生间	1、窗户玻璃为单玻。2、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。

A座42-46层04户型

客厅、餐厅	1、厨房门为平开门。2、强弱电箱位于玄关柜位置。3、阳台门玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。4、入户门外侧没有足够的空间位置按传统或常规方式贴对联。5、入户门外走道直通电梯厅，与电梯厅之间无防火门阻挡。
卧室1	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、42层卧室1外窗紧邻不上人屋面，可能存在视线、通风、噪音等影响。
卧室2	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、卧室与凸窗间有墙垛。4、42层卧室2外窗紧邻不上人屋面，可能存在视线、通风、噪音等影响。
卧室3	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。
阳台	1、阳台设有空调冷凝水立管，预留冷凝水排水支管接驳口。2、经过阳台的客厅空调管道外露，存在视觉美观等影响。
厨房	1、窗户玻璃为单玻。2、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等相关影响。3、贴邻风管，可能存在噪音、震动等相关影响。
卫生间	1、窗户玻璃为单玻。2、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。

B座42-46层03户型

客厅、餐厅	1、厨房门为平开门。2、强弱电箱位于玄关柜位置，被柜门遮挡。3、阳台门玻璃为8+12+8中空钢化玻璃。4、入户门外侧没有足够的空间位置按传统或常规方式贴对联。5、入户门外走道与电梯厅之间有防火门，通行有一定影响。
卧室1	1、外窗玻璃规格为8+12+8中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、42层卧室1外窗紧邻不上人屋面，可能存在视线、通风、噪音等影响。
卧室2	1、外窗玻璃规格为8+12+8中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。4、卧室与凸窗间有墙垛。5、贴邻外墙排烟管，可能存在噪音、震动等影响。6、42层卧室2外窗紧邻不上人屋面，可能存在视线、通风、噪音等影响。
卧室3	1、外窗玻璃为8+12+8中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。
阳台	1、阳台设有空调冷凝水立管，预留冷凝水排水支管接驳口。2、经过阳台的客厅空调管道外露，存在视觉美观等影响。
厨房	1、窗户玻璃为单玻。2、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。3、贴邻风管，可能存在噪音、震动等相关影响。
卫生间	1、窗户玻璃为单玻。2、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。

B座42-46层04户型

客厅、餐厅	1、厨房门为平开门。2、强弱电箱位于玄关柜位置。3、阳台门玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。4、入户门外侧没有足够的空间位置按传统或常规方式贴对联。5、入户门外走道直通电梯厅，与电梯厅之间无防火门阻挡。
卧室1	1、外窗玻璃规格为6+12+6中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、42层卧室1外窗紧邻不上人屋面，可能存在视线、通风、噪音等影响。
卧室2	1、外窗玻璃规格为6+12+6中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、卧室与凸窗间有墙垛。4、42层卧室2外窗紧邻不上人屋面，可能存在视线、通风、噪音等影响。
卧室3	1、外窗玻璃为8+12+8中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。
阳台	1、阳台设有空调冷凝水立管，预留冷凝水排水支管接驳口。2、经过阳台的客厅空调管道外露，存在视觉美观等影响。
厨房	1、窗户玻璃为单玻。2、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。3、贴邻风管，可能存在噪音、震动等相关影响。
卫生间	1、窗户玻璃为单玻。2、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。

C座所有楼层01户型

客厅、餐厅	1、厨房门为推拉门。2、强弱电箱位于玄关柜位置。3、餐厅窗户玻璃为6+12+6中空钢化玻璃；客厅阳台门玻璃为8+12+8中空钢化玻璃。4、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。5、入户门外侧没有足够的空间位置按传统或常规方式贴对联。6、入户门外走道与电梯厅之间有防火门，通行有一定影响。
卧室1	1、外窗玻璃为8+12+8中空钢化玻璃。2、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、卧室与凸窗间有墙垛。
卧室2	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、衣柜位置有梁，影响衣柜高度。4、卧室与凸窗间有墙垛。
卧室3	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。
阳台	1、阳台设有空调冷凝水立管，预留冷凝水排水支管接驳口。2、经过阳台的客厅空调管道外露，存在视觉美观等影响。
厨房	1、窗户玻璃为单玻。2、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、厨房废水立管封闭在内侧角落，可能存在噪音和视觉美观等影响。
卫生间	1、窗户玻璃为单玻。2、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。

C座所有楼层02户型

客厅、餐厅	1、厨房门为单开门。2、强弱电箱位于玄关柜位置，被柜门遮挡。3、客厅阳台门玻璃规格为8+12+8中空钢化玻璃。4、冰箱插座设置在餐厅。5、入户门外走道与电梯厅之间有防火门，通行有一定影响。
卧室1	1、外窗玻璃为8+12+8中空钢化玻璃。2、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。
卧室2	1、外窗玻璃为8+12+8中空钢化玻璃。2、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。4、卧室与凸窗间有墙垛。
阳台	1、阳台设有空调冷凝水立管，预留冷凝水排水支管接驳口。2、经过阳台的客厅空调管道外露，存在视觉美观等影响。3、阳台外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。
厨房	1、窗户玻璃为单玻。2、燃气表至热水器燃气软管位于厨台正上方墙面，可能对视觉美观等存在影响。3、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。
卫生间	1、窗户玻璃为单玻。2、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。

C座所有楼层03户型

客厅、餐厅	1、厨房门为推拉门。2、强弱电箱位于玄关柜对面的墙面。3、客厅阳台门玻璃为8+12+8中空钢化玻璃。4、入户门外侧没有足够的空间位置按传统或常规方式贴对联。5、入户门外走道与电梯厅之间有防火门，通行有一定影响。
卧室1	1、外窗玻璃为8+12+8中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、卧室与凸窗间有墙垛。
卧室2	1、外窗玻璃为8+12+8中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、卧室与凸窗间有墙垛。
卧室3	1、外窗玻璃为8+12+8中空钢化玻璃。2、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。3、卧室与凸窗间有墙垛。
阳台	1、阳台设有空调冷凝水立管，预留冷凝水排水支管接驳口。2、经过阳台的客厅空调管道外露，存在视觉美观等影响。
厨房	1、窗户玻璃为单玻。2、贴邻风井，可能存在噪音、震动等相关影响。3、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。
卫生间	1、窗户玻璃为单玻。2、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。

C座所有楼层04户型

客厅、餐厅	1、厨房门为单开门。2、强弱电箱位于玄关柜对面的墙面。3、阳台门玻璃为8+12+8中空钢化玻璃。4、入户门外侧没有足够的空间位置按传统或常规方式贴对联。5、入户门外走道与电梯厅之间有防火门，通行有一定影响。
卧室1	1、外窗玻璃为8+12+8中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、卧室与凸窗间有墙垛。
卧室2	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。
阳台	1、阳台设有空调冷凝水立管，预留冷凝水排水支管接驳口。2、经过阳台的客厅空调管道外露，存在视觉美观等影响。
厨房	1、窗户玻璃为单玻。2、吊顶天花里有燃气软管。3、贴邻油烟管，可能存在噪音、震动等相关影响。4、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。
卫生间	1、窗户玻璃为单玻。2、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。

C座所有楼层05户型

客厅、餐厅	1、厨房门为单开门。2、强弱电箱位于玄关柜对面的墙面。3、阳台门玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。4、入户门外侧没有足够的空间位置按传统或常规方式贴对联。5、本户型朝向幼儿园，可能存在视线遮挡，噪音等影响。6、入户门外走道直通电梯厅，与电梯厅之间无防火门隔挡。
卧室1	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。
卧室2	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。4、卧室与凸窗间有墙垛。
阳台	1、阳台设有空调冷凝水立管，预留冷凝水排水支管接驳口。2、经过阳台的客厅空调管道外露，存在视觉美观等影响。
厨房	1、窗户玻璃为单玻。2、吊顶天花里有燃气软管。3、贴邻风管，可能存在噪音、震动等相关影响。4、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。
卫生间	1、窗户玻璃为单玻。2、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。

C座所有楼层06户型

客厅、餐厅	1、厨房门为单开门。2、强弱电箱位于玄关柜对面的墙面。3、阳台门玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。4、入户门外侧没有足够的空间位置按传统或常规方式贴对联。5、本户型朝向幼儿园，可能存在视线遮挡，噪音等影响。6、入户门外走道直通电梯厅，与电梯厅之间无防火门隔挡。
卧室1	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。
卧室2	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、窗户外侧临近相邻户型主体外墙、窗户及相关管道，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。4、卧室与凸窗间有墙垛。
阳台	1、阳台设有空调冷凝水立管，预留冷凝水排水支管接驳口。2、经过阳台的客厅空调管道外露，存在视觉美观等影响。
厨房	1、窗户玻璃为单玻。2、吊顶天花里有燃气软管。3、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。
卫生间	1、窗户玻璃为单玻。2、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。

C座所有楼层07户型

客厅、餐厅	1、厨房门为单开门。2、强弱电箱位于玄关柜位置，被柜门遮挡。3、阳台门玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。4、本户型朝向幼儿园，可能存在视线遮挡，噪音等影响。5、入户门外走道与电梯厅之间有防火门，通行有一定影响。6、冰箱插座设置在餐厅。
卧室1	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。
卧室2	1、外窗玻璃规格为6+12+6中空钢化玻璃。2、外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。4、卧室与凸窗间有墙垛。
阳台	1、阳台设有空调冷凝水立管，预留冷凝水排水支管接驳口。2、经过阳台的客厅空调管道外露，存在视觉美观等影响。3、阳台外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。
厨房	1、窗户玻璃为单玻。2、燃气表至热水器燃气软管位于厨台正上方墙面，可能对视觉美观等存在影响。3、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。
卫生间	1、窗户玻璃为单玻。2、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。

C座所有楼层08户型

客厅、餐厅	1、厨房门为推拉门。2、强弱电箱位于玄关柜位置。3、餐厅窗户玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。4、入户门外侧没有足够的空间位置按传统或常规方式贴对联。客厅阳台门玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。5、本户型朝向幼儿园，可能存在视线遮挡，噪音等影响。6、入户门外走道与电梯厅之间有防火门，通行有一定影响。
卧室1	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、卧室外窗设有遮阳穿孔铝板，可能对视线遮挡、视觉美观存在影响。3、卧室与凸窗间有墙垛。
卧室2	1、外窗玻璃规格为6+12+6中空钢化玻璃。2、衣柜位置有梁，影响衣柜高度。
卧室3	1、外窗玻璃为6+12+6中空钢化玻璃。2、卧室与凸窗间有墙垛。
阳台	1、阳台设有空调冷凝水立管，预留冷凝水排水支管接驳口。2、经过阳台的客厅空调管道外露，存在视觉美观等影响。
厨房	1、窗户玻璃为单玻。2、窗户外侧靠近相邻户型的主体外墙、窗户及相关管道等，有视线、通风、采光及视觉美观等影响。3、厨房废水立管封闭在内侧角落，可能存在噪音和视觉美观等影响。
卫生间	1、窗户玻璃为单玻。

其他说明：

- 1、C座所有户型：15层及以下楼层与16层及以上楼层对比，部分剪力墙厚度增加约50~150mm。
- 2、C座 05、06、07、08户型邻近幼儿园，存在视线遮挡、视觉美观、噪音等影响。所有户型的低楼层邻近商业屋面和首层平台屋面，有雨篷、管道、女儿墙、廊架等相关构架，存在视线遮挡、视觉美观、噪音、震动等影响。所有户型的顶层屋面有隔热措施，存在一定影响。避难层（16和33层）设置有机房，相邻楼层存在震动、噪音等影响。
- 3、所有户型属于外墙的部位有内保温,室内墙面局部存在凹凸的情况。
- 4、所有户型的天花及侧墙有消防喷淋管道，所有户型客餐厅的天花及侧墙有给水管。
- 5、所有户型的厨房天花吊顶里有热水器排烟管、给水管、电线管等机电管线，所有户型的橱柜里有燃气软管，所有户型的厨房墙面有明装的燃气表及燃气管道、热水器。
- 6、所有户型卫生间天花吊顶里有排气管、给水管、电线管等机电管线。
- 7、所有户型凸窗顶设有空调外机位，其余外墙位置不能放置空调外机。
- 8、所有户型入户门向内开启。
- 9、本项目相同及不同户型间，受立面、楼层、方位、朝向、公共空间及公共设施（包括但不限于走廊、通道、电梯、消防设施、采光井、天台，共用的上下水管道、水箱、加压水泵、照明、路灯、沟渠、风管、风井等)等的设置、位置不同，其通风、采光、景观、噪音、空间等也均存在差异。

以上所述的楼栋、楼层、房号载自《深圳市房屋建筑面积测绘报告（预售测绘）》；

因本项目产品户型种类较多，户型图等并不能体现所有户型局部的细微变化，部分户型结构存在差异，最终以竣工测绘报告及实际交付为准。上述相关内容与双方签署的买卖合同不一致的，以买卖合同约定为准。买卖双方的权利义务以买卖双方签订的买卖合同约定为准。

出卖人已尽力向买受人说明其购买房产的情况，且买受人知悉并无异议，承诺不会因此向出卖人提出权利主张。

YUTANG PALACE



御棠上府

YUTANG
PALACE