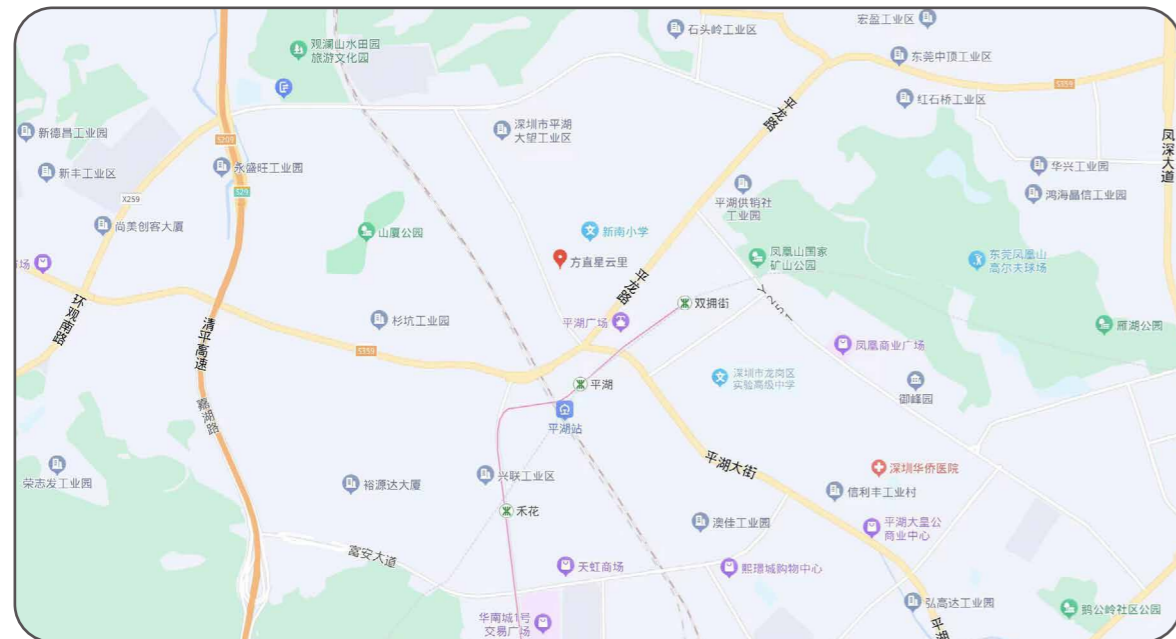




售房说明书

方直星云里



交通指引二维码

TEL: 0755-23258888
深圳·龙岗区·10号线平湖

深圳市长发储运有限公司编制

2023年5月

开发商：深圳市长发储运有限公司 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，不构成邀约或允诺，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。

F A N G Z H I X I N G Y U N L I



特别提示

本售房说明书作为方直星云里安居型商品房买卖合同签约前的风险提示，申请家庭选房前的风险提示，申请家庭选房前请务必认真阅读，对住房的销售价格、装修标准、产权限制、小区配套、物业服务等情况应全面了解，并根据可选房源及家庭情况选择住房。房号一经选定确认，不得以任何理由调换。

目录

一、购房须知	01
本次安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式	01
安居型商品房产权限制规定	01
小区配套及权属	01
物业服务	01
其他有关情况说明	01
二、项目情况说明	02
简介	02
住房交楼装修标准	02
三、购房现状说明	05
项目内规划提示	05
项目建筑结构及使用提示	05
不利因素特别提示	06
四、特别提示	09
特别提示	09
五、项目效果图及示意说明	10
红线内外不利因素提示	10
公共设施配套示意图	14
安居型商品房布局总平面图	16
标准层平面示意图	18
安居型商品房户型平面示意图	40
六、各房号特殊说明	46
各房号特殊说明	46

一、购房须知

一、本次安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

1、本项目方直星云里安居型商品房是预售房，预计交付使用时间为 2025 年 5 月 31 日，本项目安居型商品房的配售均价为 21062.74 元 / 平方米 (按建筑面积计算，含装修)。室内精装修交付，交付标准以样板房或买卖合同约定为准，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缴纳购房款，未在规定时间内付款的，视为自行放弃所认购的住房，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：买方应在《深圳市安居型商品房认购协议书》规定时间内一次性向卖方付清全部房款。

(2) 按揭付款：买方应在签订《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者卖方合作按揭贷款银行申请办理按揭贷款手续，并在《深圳市安居型商品房认购协议书》规定的时间内交清首期款。无法办理按揭贷款的，买方应在知道或应当知道不能办理按揭贷款之日起，在《深圳市安居型商品房认购协议书》规定的时间内，向卖方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。

2、自买卖合同签订之日起满 10 年的，买方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住房保障部门缴纳土地及房产增值收益等价款后，申请取得全部产权。

3、有关产权的其他事宜按国家及地方政府相关政策法规执行。

三、小区配套及产权

方直星云里安居型商品房设置有幼儿园、社区服务中心、社区警务室、物业服务用房、社区菜市场等配套设施。在项目建筑规划内，规划用于停放汽车的车位、车库归出卖人所有，但占用业主共有的道路或者其他场所用于停放汽车的车位属于业主共有。在项目建筑规划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

四、物业服务

方直星云里以招标方式确认方直心生活服务集团有限公司深圳分公司作为本项目的物业服务单位，对本项目进行前期物业管理，前期物业服务合同期限为 2 年。

物业管理服务费收取标准：安居型商品房收取标准为 4.5 元 / 平方米 / 月，商业收取标准为 9.9 元 / 平方米 / 月，社区菜市场收取标准为 6 元 / 平方米 / 月，地上以及地下停车位 300 元 / 个 / 月。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

1、本说明书部分图片为实景合成及产品示意，所有文字、图片资料仅供参考，其他细节以现场实物和公示为准。

2、本说明书所展示住房的建筑面积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）》，最终建筑面积以该单位审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

3、本说明书所示布局、道路、景观、配套设施等内容，以政府最后批准文件为准。红线外道路及市政设施最终呈现情况以政府规划为准。

二、项目情况说明

(一) 简介

本项目方直星云里安居型商品房位于深圳市龙岗区平湖街道山厦社区新厦大道与民盛路交叉口东北侧。建设单位为深圳市长发储运有限公司。项目总占地面积为 9468m²。总建筑面积为 66577.98m²，其中住宅（安居型商品房）45287.52m²，项目配套商业 2171.16m²（含封闭式空间 4.28 m²），社区服务中心 404.24m²，社区警务室 50.27m²，物业服务用房 139.36m²，社区菜市场 1017.52m²，9 班幼儿园 2419.28m²，消防控制室 70.30m²，人防报警间 10.29m²，地下室风井 154.90m²，地下室烟道 34.37m²，架空绿化休闲 1181.69m²。

项目包括 2 栋安居型商品房，总套数为 588 套。其中，两房户型 354 套，建筑面积约为 69m²，三房户型 234 套，建筑面积约为 89m²。本项目为精装房交付，项目配备机动车泊位数 497 个。

(二) 住房交楼标准

区域	位置	材料类型	是否配置	品牌	
玄关或入户过道	天花	吊顶	是	国产定制	
		白色乳胶漆	是	三棵树	
	地面	釉面砖	是	蒙娜丽莎	
		门槛石	是	国产定制	
	墙面	踢脚线	是	蒙娜丽莎	
		米黄色乳胶漆	是	三棵树	
		石膏线或吊顶	是	国产定制	
	照明	筒灯	是	西顿	
		开关	是	施耐德	
	弱电	可视对讲	是	国产定制	
客厅	天花	白色乳胶漆	是	三棵树	
	地面	釉面砖	是	蒙娜丽莎	
		踢脚线	是	蒙娜丽莎	
	墙面	米黄色乳胶漆	是	三棵树	
		石膏线	是	国产定制	
	照明	吸顶灯	是	西顿	
		开关	是	施耐德	
	强电	插座	是	施耐德	
		弱电	网络插口	是	施耐德
			有线电视插口	是	施耐德
弱电	紧急呼叫按钮	是	罗格朗		
餐厅	天花	白色乳胶漆	是	三棵树	
	地面	釉面砖	是	蒙娜丽莎	
		踢脚线	是	蒙娜丽莎	
	墙面	米黄色乳胶漆	是	三棵树	
		石膏线	是	国产定制	
	照明	吸顶灯	是	西顿	
		开关	是	施耐德	
	强电	插座	是	施耐德	

主卧室	天花	白色乳胶漆	是	三棵树	
	地面	仿木纹砖	是	蒙娜丽莎	
		门槛石	是	国产定制	
	墙面	房间门及门套	是	欧派	
		踢脚线	是	蒙娜丽莎	
		米黄色乳胶漆	是	三棵树	
		石膏线	是	国产定制	
		窗台石	是	国产定制	
	照明	吸顶灯	是	西顿	
		开关	是	施耐德	
强电	插座	是	施耐德		
	弱电	网络插口	是	施耐德	
		有线电视插口	是	施耐德	
弱电	紧急呼叫按钮	是	罗格朗		
次卧室	天花	白色乳胶漆	是	三棵树	
	地面	仿木纹砖	是	蒙娜丽莎	
		门槛石	是	国产定制	
	墙面	房间门及门套	是	欧派	
		踢脚线	是	蒙娜丽莎	
		米黄色乳胶漆	是	三棵树	
		石膏线	是	国产定制	
		窗台石	是	国产定制	
	照明	吸顶灯	是	西顿	
		开关	是	施耐德	
强电	插座	是	施耐德		
厨房	天花	金属吊顶	是	国产定制	
	墙面	瓷片	是	蒙娜丽莎	
		铝合金玻璃门	是	欧派	
	地面	瓷砖	是	蒙娜丽莎	
		部品	橱柜	是	欧派
			橱柜台面	是	欧派
	厨盆		是	箭牌	
	厨盆龙头		是	箭牌	
	抽油烟机		是	方太	
	炉头		是	方太	
燃气热水器	是	华帝			
照明	吸顶灯	是	西顿		
	开关	是	施耐德		
强电	插座	是	施耐德		
弱电	燃气报警	是	无品牌要求		

三、方直星云里购房现状说明

卫生间	天花	金属吊顶	是	国产定制
		排气扇	是	金羚
	墙面	瓷片	是	蒙娜丽莎
		铝合金玻璃门	是	欧派
	地面	瓷砖	是	蒙娜丽莎
		卫生间门槛石	是	国产定制
	部品	地漏	是	箭牌
		浴柜	是	欧派
		镜柜	是	欧派
		洗手盆	是	TOTO
		洗手盆龙头	是	箭牌
		花洒	是	箭牌
		坐便器	是	箭牌
	照明	吸顶灯	是	西顿
镜前灯		是	西顿	
开关		是	施耐德	
强电	插座	是	施耐德	
弱电	紧急呼叫按钮	是	罗格朗	
生活阳台	天花	外墙乳胶漆	是	三棵树
	地面	瓷砖	是	蒙娜丽莎
		门槛石	是	国产定制
		地漏	是	箭牌
	墙面	踢脚线	是	蒙娜丽莎
		铝合金玻璃门	是	国产定制
	部品	同外墙涂料	是	亚士
		水龙头	是	欧派
	照明	晾衣杆	是	国产定制
		吸顶灯	是	西顿
强电	开关	是	施耐德	
	插座	是	施耐德	

* 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。
- 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、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。
- 6、商业裙房部分外墙采用内外保温做法,在室内的部分墙面会局部形成墙面凸起。住宅部分的外墙采用反射隔热涂料做法。
- 7、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,住户不得对该墙面结构实施破坏性作业。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。此外,由于节能要求,外墙内侧有保温构造。
- 8、如因材料或设备供应原因或其他非卖方的原因,导致卖方无法采用上述品牌、规格、型号的材料或设备(含保修期内的材料或设备),卖方可采用相近档次、相近功能的材料或设备替代;未确定品牌、规格、型号的装修设备或材料,以卖方的实际交付为准。

(一) 项目内规划提示

- 1、本项目受制于场地规模及现状建设,规划设计为开放式小区,除幼儿园外不设围墙。
- 2、本项目两处机动车出入口均开设在南侧民盛路,地下车库入口位于2栋住宅楼南侧,地下车库出口位于2栋住宅楼北侧,其中出小区车辆需要在小区内穿行约60米。小区内车流线与人行流线有交叉,存在人车混行的情况。
- 3、项目用地北侧为东西向现状新力路(与项目用地范围重合约930平方米),为片区连通新厦大道的重要现状道路,须24小时无偿对外开放。
- 4、本项目在幼儿园与2栋住宅楼之间规划建设有一处地面立体机械停车库,车库层数12层,高度21.1米,共有停车位37个(含9个充电桩停车位)。本处机械停车库与幼儿园建筑距离10米,与2栋住宅楼距离13米,对2栋住户带来视线遮挡、噪音、尾气等不利影响。
- 5、本项目地下停车位共有456个,其中机械停车位304个,共39套控制单元,全部位于地下一层,地下机械停车采用升降横移类机械停车设备,共分为3层,其中顶层为升降车位,中间层为横移车位,底层为升降车位,升降横移速度在4.0米/分至8.0米/分之间,本项目机械车位占比66%,可能会造成早晚高峰期取车、停车等候时间较长。

(二) 项目建筑结构现状及使用提示

- 1、本项目住宅层建筑层高约为2.8m。装修后净高以现场实际为准,购买时请注意。
- 2、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。户型图中所示仅作为参考,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《深圳市安居型商品房买卖合同(预售)》为准。
- 3、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。
- 4、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《深圳市安居型商品房买卖合同(预售)》为准。
- 5、本项目为开放式小区,园区与外界之间未设置围墙,住户区管理方法为:首层及地下室各出入口采用物业安保或设置智能门禁系统进行封闭式管理;具体以交付为准,购买时请注意。
- 6、本项目不同楼层、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《深圳市安居型商品房买卖合同(预售)》为准,购买时请注意。
- 7、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、示范样板区等上标明,买方不得以此为由要求卖方承担违约责任。
- 8、请注意相邻户型不能打通;营销中心展示的户型图纸仅做参考,最终以政府部门批准的法律文件及《深圳市安居型商品房买卖合同(预售)》及其补充协议为准。该图纸标示的黑色部分为承重墙,装修时不允许更改及破坏。
- 9、不同户型因建筑立面、楼栋、单元、楼层、管道线路设置等差异,局部结构、梁柱尺寸、朝向、净高、面积等可能有所不同。
- 10、不同单位的客厅阳台、生活阳台等,由于位置不同,形状、面积、地面标高可能存在一定的差异,面积计算方式亦会有所不同,具体以政府部门批准的法律文件及《深圳市安居型商品房买卖合同(预售)》及其补充协议为准。

- 11、各楼座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。
- 12、给排水管道、消防立管及燃气管道未经消防部门、燃气公司及管理处允许不得私自更改；所有花池、露台、设备平台都不允许以任何形式私自封闭及改建；入住后所有装修或者对房屋结构的更改都必须满足保障署相关要求和报物业服务中心审批后才能进行。如已通过管理处审批，装修时因改建、扩建而改变原有功能格局的，如卫生间、厨房等，须自行补做防水，并做闭水试验，购买时请注意。
- 13、样板房因展示需要，室内结构、布局尺寸、墙体厚度、室外机平台位置、外立面等与实际交付存在差异，实际交付以政府最终审批文件及合同约定为准。
- 14、因外立面及管线布置原因，实际交付的室内局部灯具款式及数量、插座位置及数量、天花吊顶与样板房存在差异，最终以实际交付为准。
- 15、样板房内及户型图的所有软装及部分固装家具，仅为装修示意，不在交付范围内。
- 16、本项目部分楼层因为结构剪力墙厚度的原因，会存在剪力墙突出墙面的情况，购买时请注意。
- 17、交付实际装修使用的某些材料（例如石材、木制品等）因成分、密度等原因，可能存在纹理、颜色、质感等差别，最终以实际交付为准。

（三）不利因素特别提示

买方在签订本买卖合同前已明确知悉本项目 / 本期房屋（包括但不限于）以下不利因素，并明确知悉卖方在制定本期房屋的销售价格时已充分考虑不利因素可能造成的不利影响。

（1）红线外不利因素提示

- 1、本项目东临市政规划绿地，可能存在一定的噪音和将来市政配套建筑建设的可能。
- 2、**本项目西面20米新厦大道、西面420米广深铁路，可能存在一定噪音及废气影响。**
- 3、本项目南临市政规划支路民盛路和新南统建楼，可能会存在一定的噪音、景观及废气影响。
- 4、**本项目北临新南小学、西北面340米大望工业区、东北面新厦工业城、南面230米世丰工业园、全利五金塑料玩具厂、中泰汽车产业园。可能会存在一定噪音、景观及废气影响。**

（2）红线内不利因素提示

本项目红线内的以下信息基于经政府批准的规划及设计方案，如因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以政府最终批准的规划及设计方案为准。

- 1、本项目配建商业及部分公共配套，不排除后期运营时会对周边住户造成一定的噪音及环境影响。
- 2、本项目 2 栋南北端为地下车库出入口。不排除会对周边住户造成一定的噪音影响。
- 3、本项目 1、2 栋南、北端设有紧急消防车出入口，不排除会对周边住户造成一定的噪音影响。
- 4、本项目 1 栋 3 层架空层设有健身运动场地、老年人活动场地、儿童活动场地，不排除会对周边住户造成一定的噪音影响。
- 5、本项目 2 栋 2、3 层设有架空层，不排除会对低层住户造成一定的噪音影响。
- 6、本项目社区服务中心、社区警务室、社区菜市场、母婴室位于 1 栋，物业服务用房、消防控制室位于 2 栋，后期装修、运营不排除会对周边住户造成一定的噪音和环境气味影响。
- 7、本项目幼儿园位于项目中间，临近 1 栋、2 栋，幼儿园上课期间可能会对周边住户造成一定的噪音影响。学生上学放学会人流和车流汇集高峰期情况。
- 8、车库（核增）部分、架空花园，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。

9、本项目出于整体方案设计考虑，各座进入方式及楼层会有不同，包括不限于步入方向、室内空间形式及尺度等方面。

- 10、本项目车库机械防排烟风井出地面部分，不排除会对周边低层住户和商户造成一定的噪音及废气影响。
- 11、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和共振影响。
- 12、本项目园区设有消防车道，每栋楼建筑长边处有消防登高场地，局部空间将出现较大硬质铺装面，铺装上无乔木种植，不排除这些区域遮荫效果不足。
- 13、本项目园区楼栋旁边的乔木可能会对周边住户景观有局部遮挡。
- 14、本项目生活水泵房及水池、消防水泵房设置于 1 栋地下二层，消防水池设置于 1 栋地下一层，对周边住户和商业会造成噪音及震动影响。
- 15、本项目 1 栋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。
- 16、本项目 1 栋负一层设置有公配变电房，充电桩专用配电房、2 栋负一层设置公配变电房、幼儿园专用配电房、柴油发电机房，在设备和发电机运行及维护期间不排除会对周边住户造成一定的噪音、震动和异味影响。
- 17、本项目 2 栋东侧有地下室发电机房排烟井，不排除会对周边住户造成一定的噪音影响。
- 18、本项目埋地式化粪池设有 3 处，1 处位于 1 栋西侧，1 处位于 2 栋东南侧，1 处位于 3 栋南侧，在清掏期间不排除会对周边住户及商业造成一定的异味影响。
- 19、1 栋、2 栋地下室设置有隔油池、一层幼儿园用地内北侧设置有埋地式隔油池，2 栋南侧设置有雨水收集池，清掏时可能会有臭气外溢的风险。
- 20、本项目设置有埋地雨水收集池及机房，位于 2 栋南侧，不排除运行时存在噪音影响。
- 21、本项目 1 栋、2 栋首层上部设有雨棚，不排除会对周边住户造成一定的视觉感受影响。
- 22、本项目幼儿园与 2 栋之间设置机械停车位，无法进行硬软隔离或分区。
- 23、本项目裙房商业预留厨房排烟设施，直通高层屋面经油烟净化器处理后排放，可能会对本项目邻近房产带来包括但不限于噪音、气味、污染等影响。
- 24、本项目塔楼内及不同塔楼之间存在部分窗户对视情况，可能对业主、住户隐私造成影响。
- 25、本项目高层建筑屋顶不能占用、加层或加建；裙房建筑屋顶和外立面不能加建。
- 26、本项目园区靠近建筑栽种的乔木离低层住户较近，可能对其产生包括但不限于视线等影响。
- 27、本项目裙房屋顶有女儿墙，可能会对附近住房存在视线遮挡等不利影响。
- 28、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。
- 29、因节能需要，本项目商业及幼儿园外墙在室内侧设有保温层，保温层厚度会占用房间使用面积，且可能会造成室内局部凸起，保温砂浆在重力撞击下易破损，购买时请注意。
- 30、部分户型的阳台、卫生间、厨房窗户或卧室窗户外可见燃气管、排水管、消防管等管道。
- 31、屋面归全体业主所有，不可私自占用、改造、加建或利用。
- 32、本项目厅房及卧室地面下设置有隔音层，装修时需注意保护隔音层不受破坏。
- 33、本项目裙房屋面局部有种植屋面设计，可能对附近户型造成一定影响。
- 34、本项目所有阳台、凸窗台不可改造、加建。
- 35、本项目根据节能设计规范要求，所有住房户型窗户根据节能计算需要局部设置有中空玻璃加外置穿孔铝板遮阳，可能对户内包括但不限于视觉、采光、使用便捷性、后期更换等产生一定影响，外置穿孔铝板遮阳的分布位置详见审查合格的节能资料。
- 36、1 栋 01 户型、2 栋 01 户型紧邻电井门，2 栋 06 户型紧邻电井门和消火栓，以上可能存在视觉美观等相关影响。

四、特别提示

- 37、2栋3层的01房号客厅紧邻电梯井道有噪声干扰的风险；2栋4~31层的01房号和05房号客厅紧邻电梯井道有噪声干扰的风险。
- 38、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。
- 39、卫生间和相邻卫生间距离较近，可能存在视线对视等相关影响。
- 40、非标准户型特别提示：本项目以下房产与标准层对应的户型存在差异，如买方购买以下房地产的，买方承诺不以非标准户型为由向卖方提出索赔或其他任何要求。

差异类别	分布楼层	户型	差异描述
地面局部做法不同	2栋 三层	06、07户型	卧室及主卧室地面有回填 250mm厚轻质骨料混凝土

- 41、本项目1栋裙房为商业业态，前期作为营销中心使用，交付后不排除对周边住户造成一定的装修、运营噪音影响。
- 42、电梯厅为暗厅设计，可能对通风及采光造成一定影响。

- 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，您愿意按合同约定承担违约责任及赔偿开发商的损失。
- 2、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。
- 3、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，最终以开发商入伙交付为准。
- 4、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。
- 5、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。
- 6、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，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。
- 7、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，卖方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。
- 8、卖方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。
- 9、双方在签订认购书前，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。
- 10、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，开发商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。
- 11、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，开发商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。
- 12、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。
- 13、在项目西南向约2.4km已落成烈士陵园。
- 14、关于学校的特别说明:申请学位按龙岗区义务教育积分入学规则积分排队录取,但无法确保小区内所有自购房类业主子女就读。业主购买该项目房屋,申请学位如因积分不够未被招生地段内学校录取,须服从龙岗区关于学区划分及招生政策,可能发生录取到志愿内其他学校的情况。目前深圳每个区域的学区范围都会在报名之前公布,教育局网站会发布具体的学区范围图,请买方充分留意政府相关政策规定并随时关注学校招生政策变动信息,请留意教育局最新文件规定,并登录楼盘所在区教育局网址查看学区地图,出卖人将不另行通知,由此造成的一切风险及法律责任由买方承担。

红线外不利因素提示

临新南小学、工业园和新力路

本项目北临新南小学、工业园和新力路，可能会存在一定的噪音、景观及废气影响。

项目红线

新厦大道主干道

本项目西临新厦大道主干道，可能会存在一定的噪音及废气影响。

市政规划用地

本项目东临市政规划用地，可能会存在一定的噪音和将来市政配套建筑建设的可能。

本项目南临市政规划支路民盛路和新南统建楼，可能会存在一定的噪音、景观及废气影响。

市政规划支路民盛路和新南统建楼



红线内不利因素提示

项目用地北侧为东西向现状新力路(与项目用地范围重合约930平方米),为片区连通新厦大道的重要现状道路,须24小时无偿对外开放。

本项目受制于场地规模及现状建设,规划设计为开放式小区,除幼儿园外不设围墙。

本项目在幼儿园与2栋住宅楼之间规划建设有一处地面立体机械车库,车库层数12层,高度21.1米,共有停车位37个(含9个充电停车位)。本处机械车库与幼儿园建筑距离10米,与2栋住宅楼距离13米,对2栋住户带来视线遮挡、噪音、尾气等不利影响。

本项目两处机动车出入口均开设在南侧民盛路,地下车库入口位于2栋住宅楼南侧,地下车库出口位于2栋住宅楼北侧,其中出小区车辆需要在小区内穿行约60米。

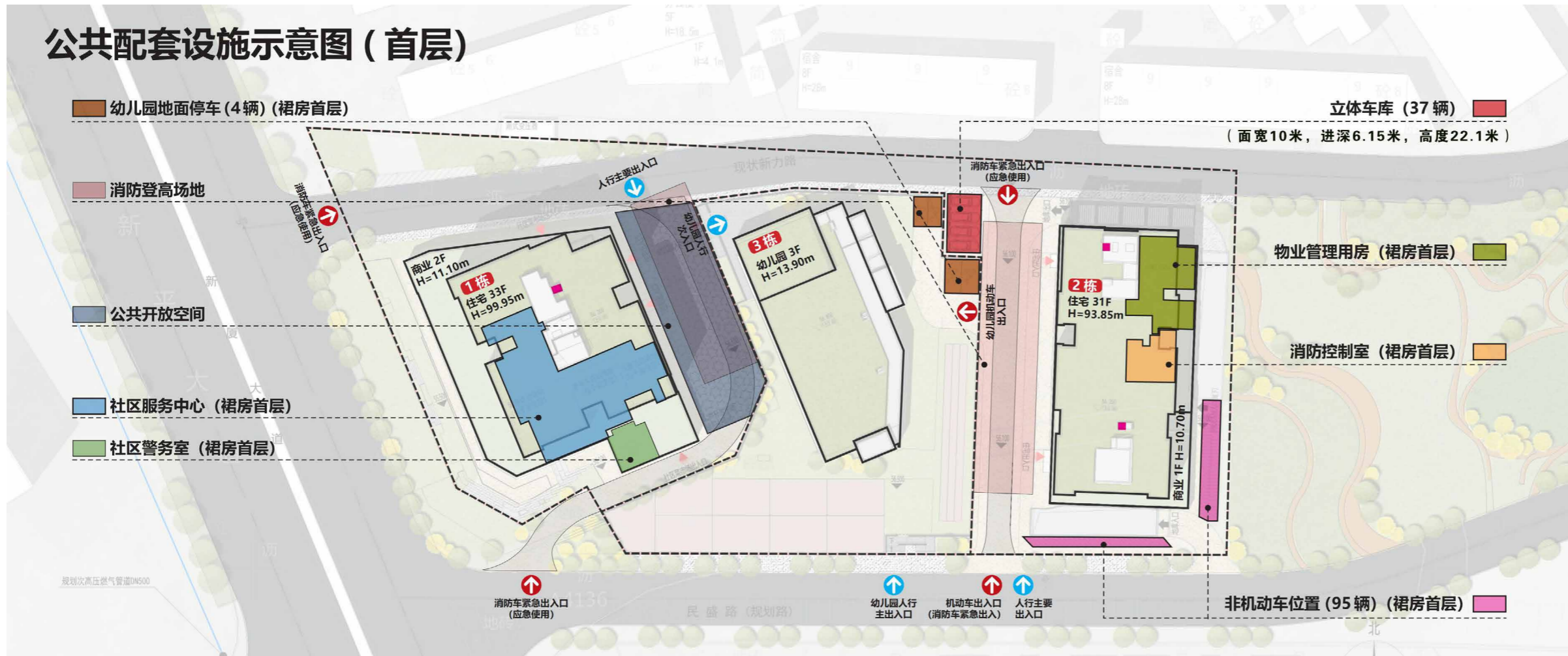
本项目地下停车位共有456个,其中机械停车位304个,共39套控制单元,全部位于地下一层。地下机械停车采用升降横移类机械停车设备,共分为3层,其中顶层为升降车位,中间层为横移车位,底层为升降车位,升降横移速度在4.0米/分至8.0米/分之间,本项目机械车位占比66%可能会造成早晚高峰期取车、停车等候时间较长。

地下机械停车位平面图详见第22-23页

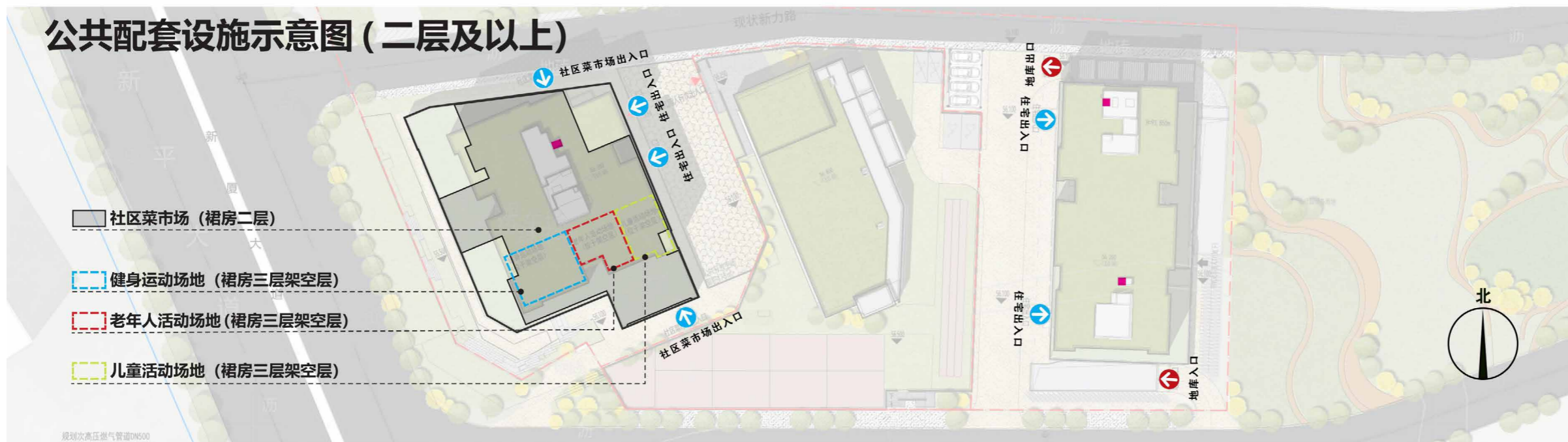


公共设施配套示意图

公共配套设施示意图 (首层)



公共配套设施示意图 (二层及以上)



特别提示

- 1、未计入买方所购公共部分 / 公用房屋分摊建筑面积的建筑物、构筑物、车位、机械停车位及地下车库 (含人防车库)、地下空间或其他公共设施, 包括但不限于体育场馆、学校、幼儿园、菜市场、各种商业服务用房、地下车库、地上车位 (占用公共道路、公共绿地的车位除外)、居委会与公安机关办公用房 (如有)、水、电、燃气、邮政、光电、通信、网络、电视、金融网点用房等及其附属场地由卖方投资建设, 其所有权和 / 或使用权及经营收益权等归属于卖方, 其经营项目可以为有偿服务, 且卖方有权另行出售或出租, 所得收益归卖方所有, 买方不得干涉。按政府、市政部门或相关行业部门的要求, 应移交配套设施设施及附属房屋、场地的, 卖方将按规定进行移交。
- 2、本项目人防工程由卖方投资建设, 根据国家相关规定, 卖方对人防建筑享有使用、收益的权利, 卖方可将人防建筑用于设置停车位或其他合法用途。
- 3、物业服务用房产权归全体业主共有, 服务本小区, 不得改变功能。

(具体以实际交付为准)

安居型商品房布局总平面图



特别提示 2 栋 3 层平面图详见：第 36-37 页

A 户型，建筑面积约为 69-70m²，2 房 2 厅 1 卫

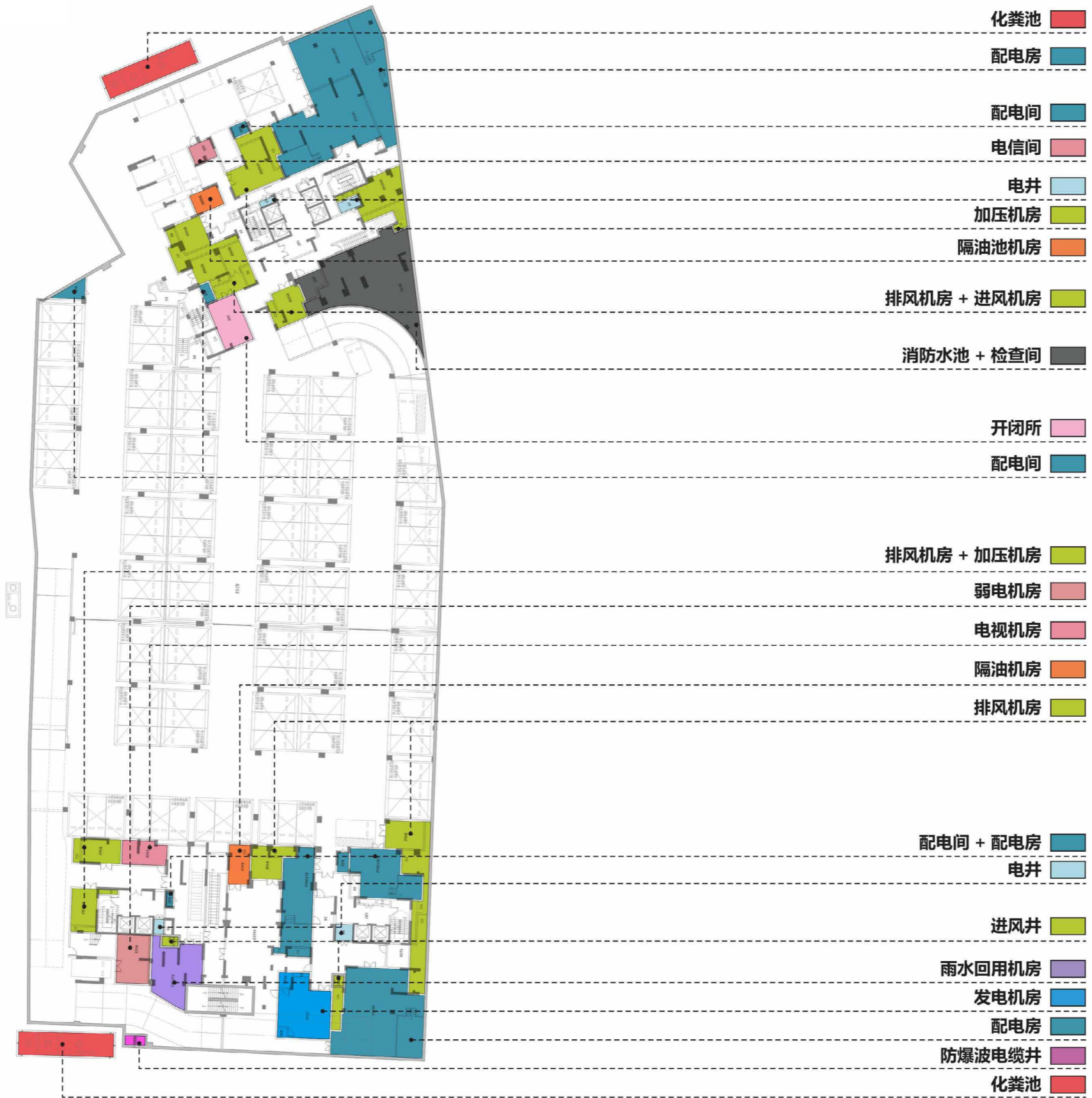
B1 户型，建筑面积约为 87-88m²，3 房 2 厅 1 卫

B1-1 户型，建筑面积约为 87-89m²，3 房 2 厅 1 卫

B2 户型，建筑面积约为 89m²，3 房 2 厅 1 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（预售）》为准。

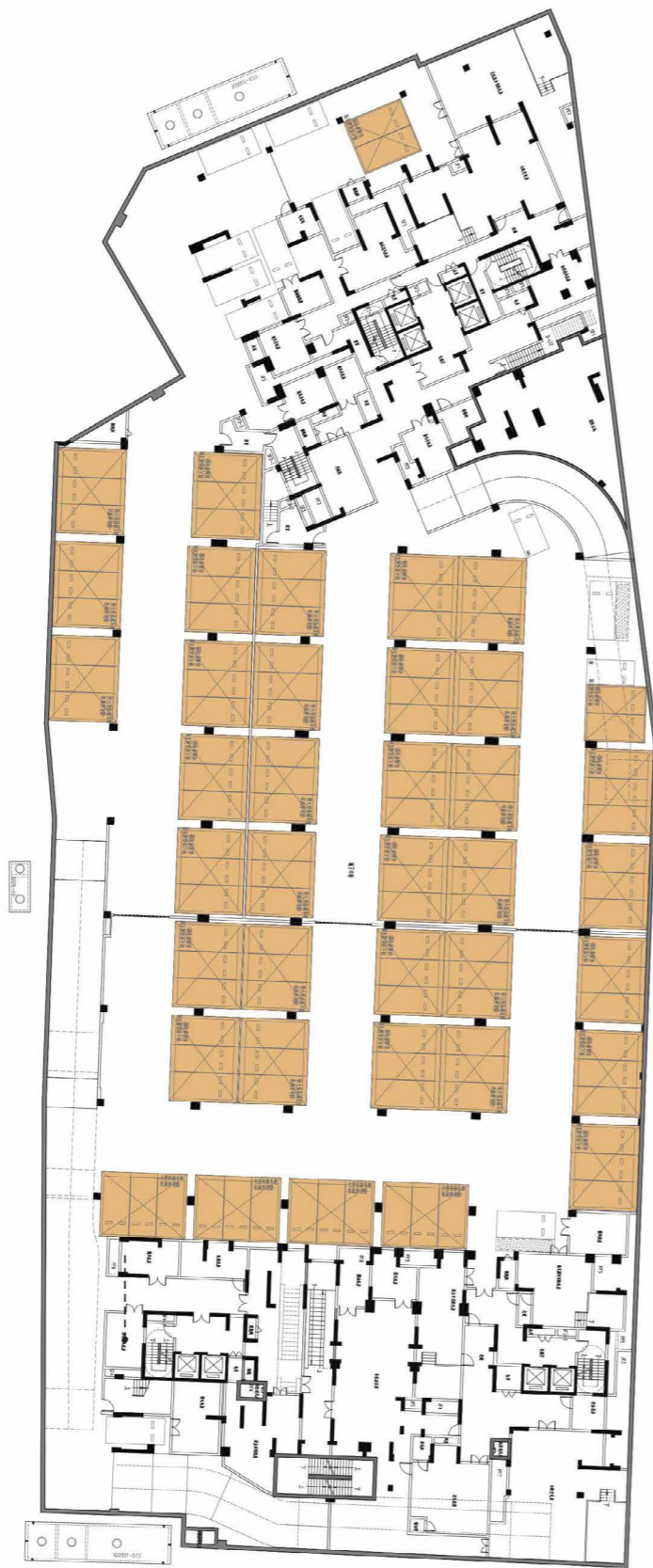
地下一层平面图



地下二层平面图



地下一层平面图 (机械停车位)



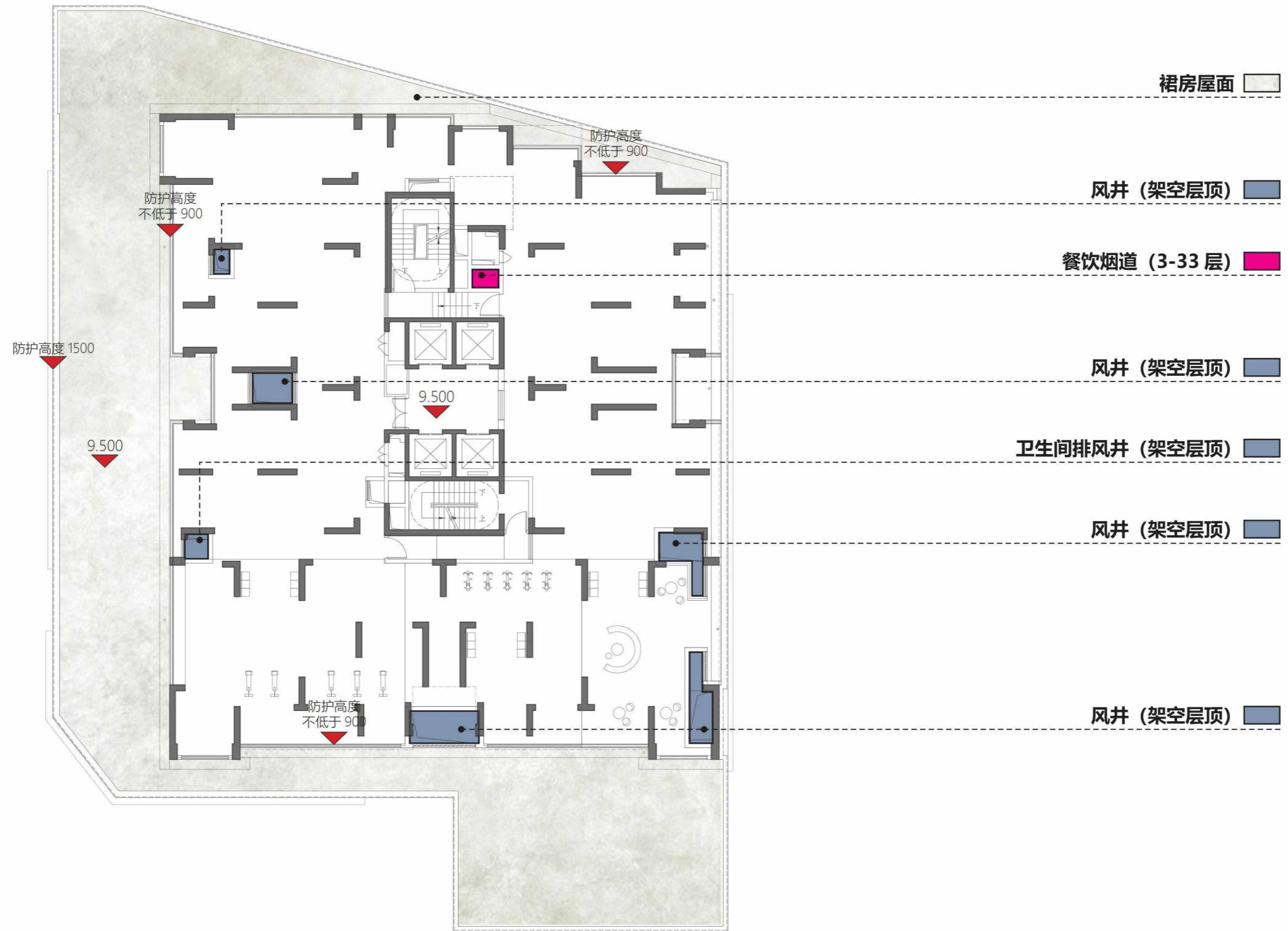
机械车位的停车取车效率比普通停车位要低

 机械车位

1 栋裙房首层平面图



1 栋三层平面图



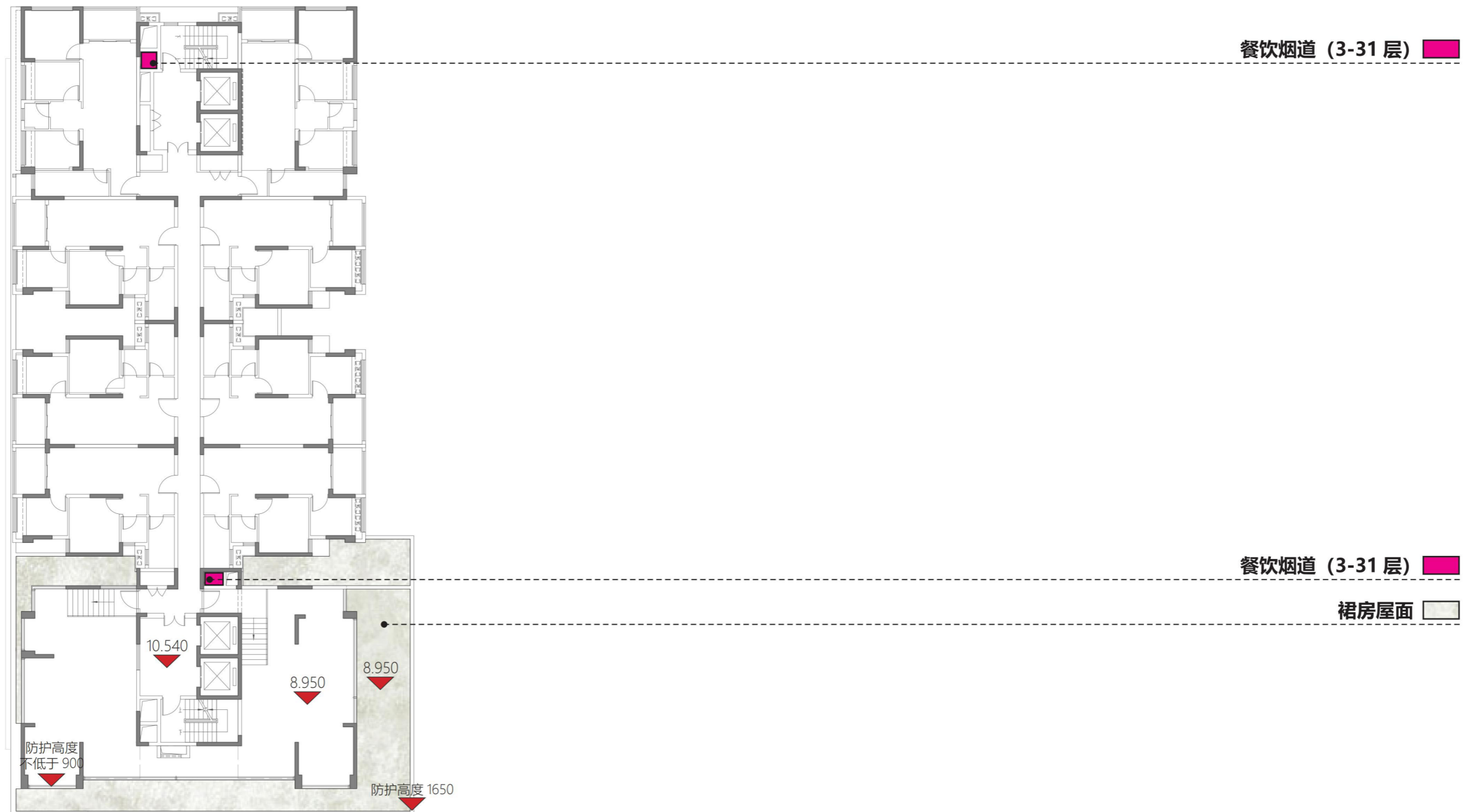
2 栋裙房首层平面图



2 栋裙房二层平面图



2 栋三层平面图

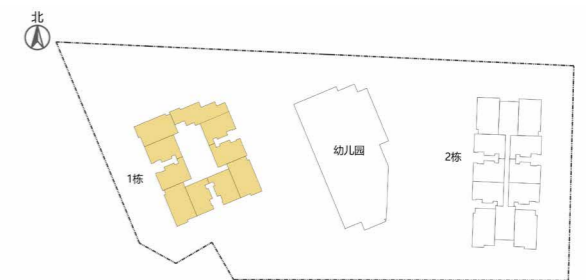




1 栋 4-33 层平面图

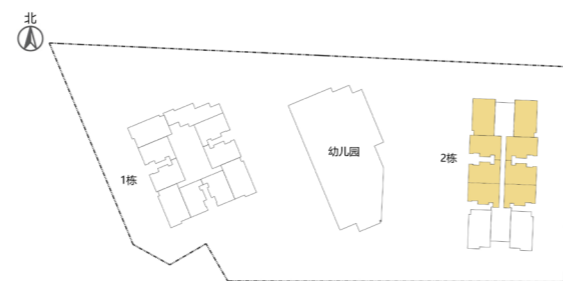
房号	户型	建筑面积约为	实用率约为	
01	B2 户型	三房两厅一卫	89 m ²	75%
02	A 户型	两房两厅一卫	69 m ²	75%
03	A 户型	两房两厅一卫	69 m ²	75%
04	B1 户型	三房两厅一卫	88 m ²	75%
05	A 户型	两房两厅一卫	69 m ²	75%
06	A 户型	两房两厅一卫	69 m ²	75%
07	B1 户型	三房两厅一卫	88 m ²	75%
08	A 户型	两房两厅一卫	69 m ²	75%
09	A 户型	两房两厅一卫	69 m ²	75%
10	B1 户型	三房两厅一卫	88 m ²	75%

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。



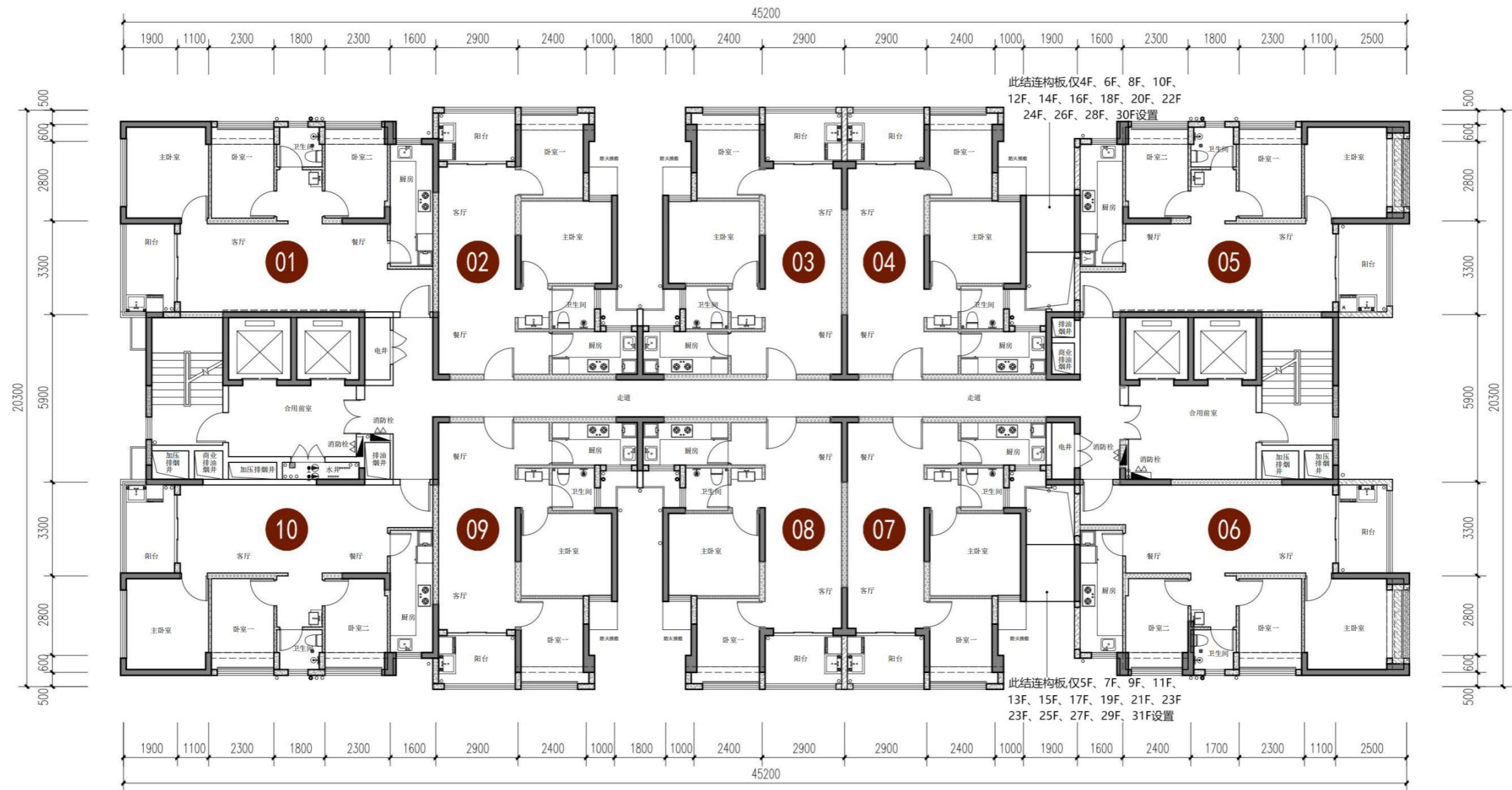


2 栋 3 层平面图



房号	户型	建筑面积约为	实用率约为	
01	B1-1 户型	三房两厅一卫	89 m ²	75%
02	A 户型	两房两厅一卫	70 m ²	75%
03	A 户型	两房两厅一卫	70 m ²	75%
04	A 户型	两房两厅一卫	70 m ²	75%
05	A 户型	两房两厅一卫	70 m ²	75%
06	A 户型	两房两厅一卫	70 m ²	75%
07	A 户型	两房两厅一卫	70 m ²	75%
08	B1-1 户型	三房两厅一卫	89 m ²	75%

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。



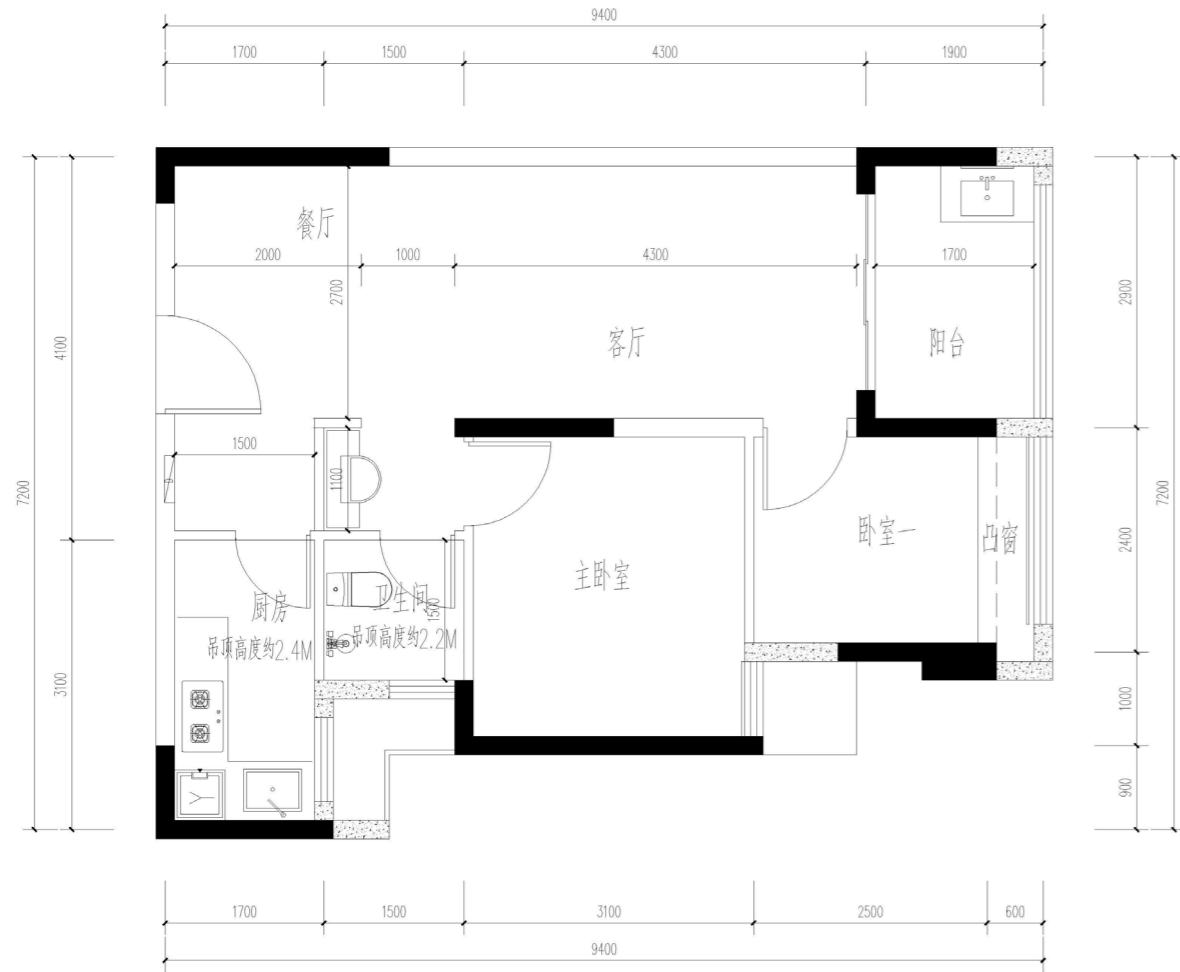
2 栋 4-31 层平面图



房号	户型	建筑面积约为	实用率约为	
01	B1-1 户型	三房两厅一卫	87 m ²	75%
02	A 户型	两房两厅一卫	69 m ²	75%
03	A 户型	两房两厅一卫	69 m ²	75%
04	A 户型	两房两厅一卫	69 m ²	75%
05	B1 户型	三房两厅一卫	87 m ²	75%
06	B1 户型	三房两厅一卫	87 m ²	75%
07	A 户型	两房两厅一卫	69 m ²	75%
08	A 户型	两房两厅一卫	69 m ²	75%
09	A 户型	两房两厅一卫	69 m ²	75%
10	B1-1 户型	三房两厅一卫	87 m ²	75%

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。

A 户型 | 2房2厅1卫 | 建筑面积约为 69-70m²

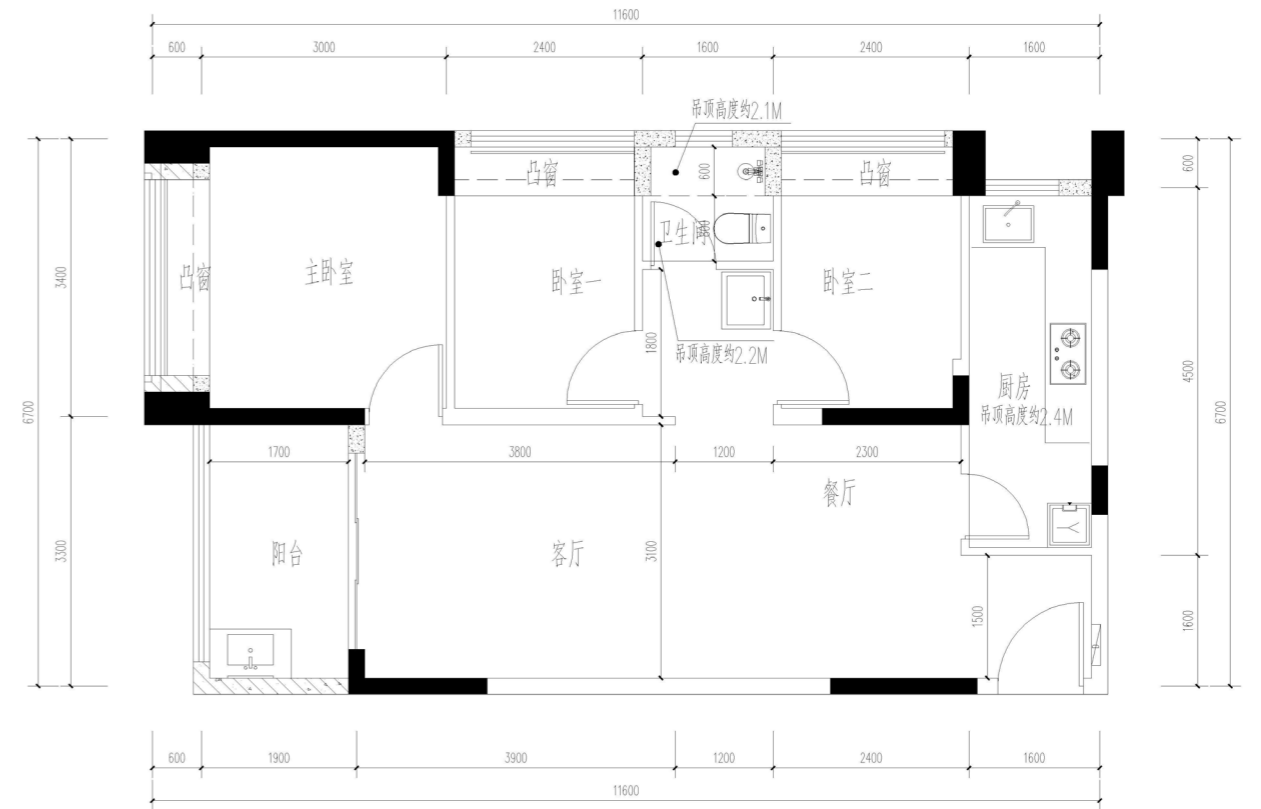


楼栋	户型编号	分布楼层	套数
1 栋	02 03 05 06 08 09	4-33	180
2 栋	02 03 04 05 06 07	3	6
	02 03 04 07 08 09	4-31	168

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, 因建筑场地里面效果等原因, 相同户型结构门窗、空调位等可能存在少量差异;
5. 相同户型单位因楼层、单元不同, 局部结构、剪力墙、面积等可能有所不同, 最终交付标准以政府最后批准及双方签订的合同为准;
6. 部分户型承重墙位置及结构与该户型平面图存在差异;
7. 部分户型为镜像户型;

B1 户型 | 3房2厅1卫 | 建筑面积约为 88m²

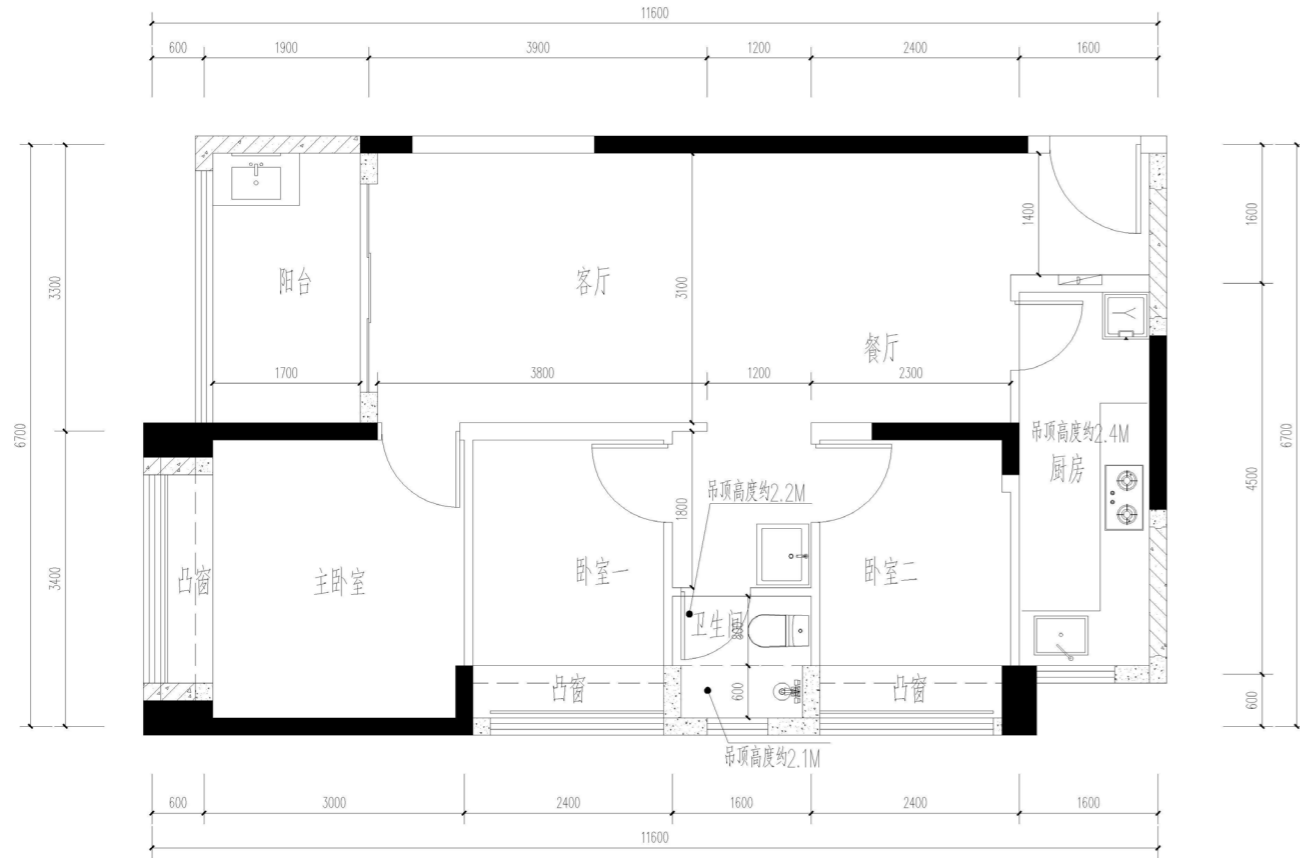


楼栋	户型编号	分布楼层	套数
1 栋	04 07 10	4-33	90

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, 因建筑场地里面效果等原因, 相同户型结构门窗、空调位等可能存在少量差异;
5. 相同户型单位因楼层、单元不同, 局部结构、剪力墙、面积等可能有所不同, 最终交付标准以政府最后批准及双方签订的合同为准;
6. 部分户型承重墙位置及结构与该户型平面图存在差异;
7. 部分户型为镜像户型;

B1_{户型}-2栋05号房 | 3房2厅1卫 | 建筑面积约为87m²

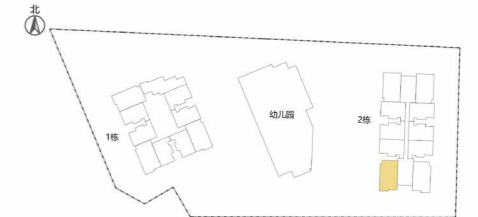
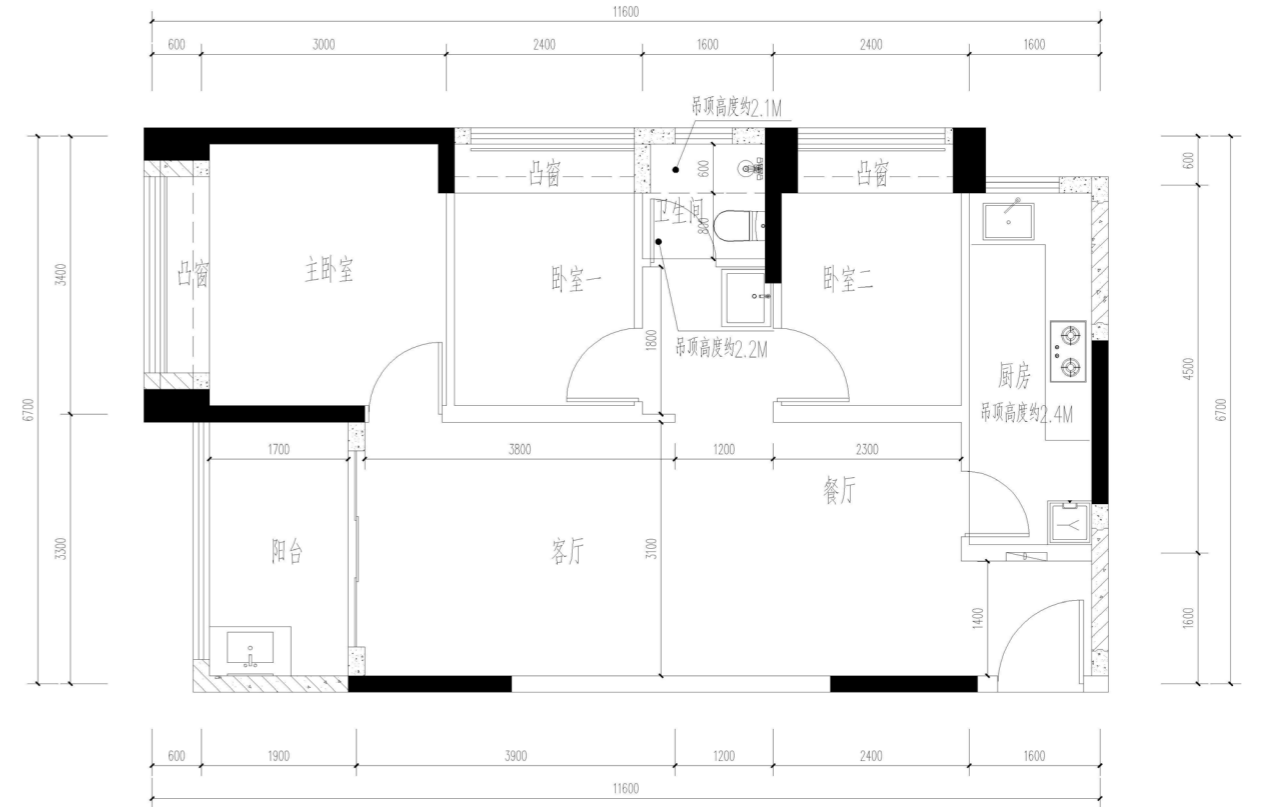


楼栋	户型编号	分布楼层	套数
2栋	05	4-31	28

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, 因建筑场地里面效果等原因, 相同户型结构门窗、空调位等可能存在少量差异;
5. 相同户型单位因楼层、单元不同, 局部结构、剪力墙、面积等可能有所不同, 最终交付标准以政府最后批准及双方签订的合同为准;
6. 部分户型承重墙位置及结构与该户型平面图存在差异;
7. 部分户型为镜像户型;

B1_{户型}-2栋06号房 | 3房2厅1卫 | 建筑面积约为87m²



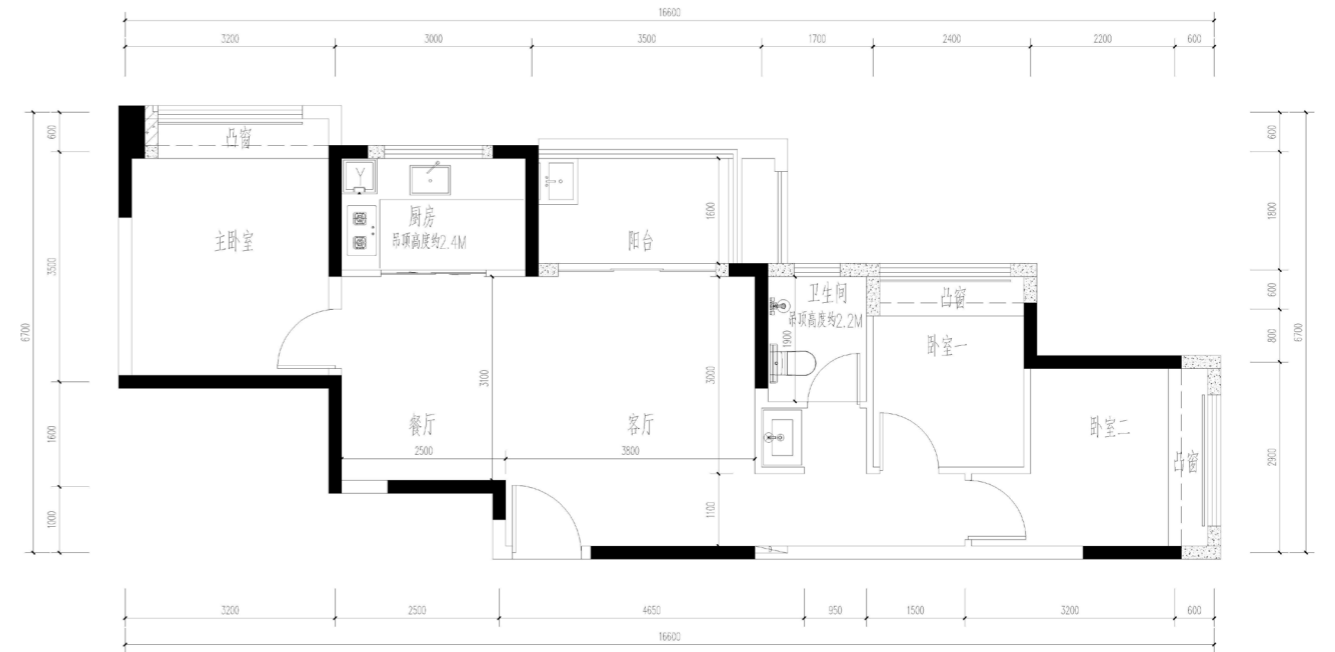
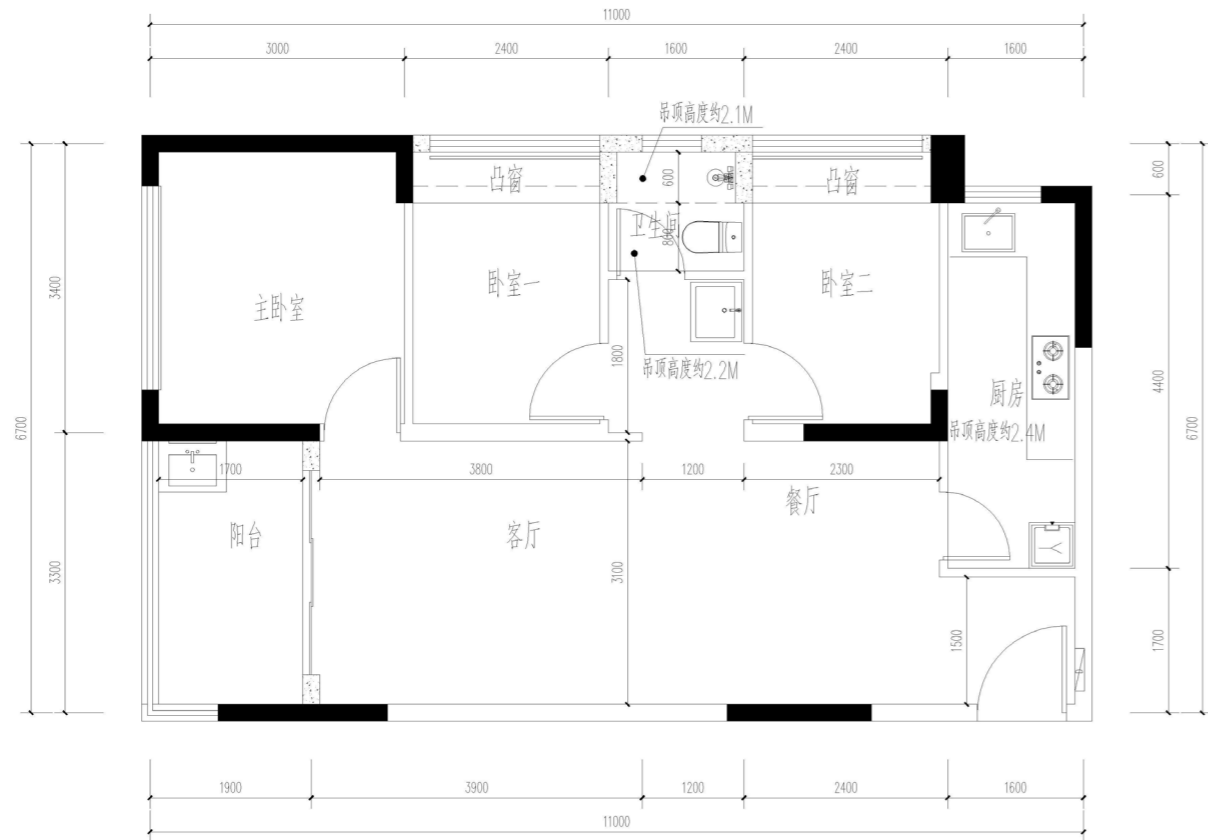
楼栋	户型编号	分布楼层	套数
2栋	06	4-31	28

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, 因建筑场地里面效果等原因, 相同户型结构门窗、空调位等可能存在少量差异;
5. 相同户型单位因楼层、单元不同, 局部结构、剪力墙、面积等可能有所不同, 最终交付标准以政府最后批准及双方签订的合同为准;
6. 部分户型承重墙位置及结构与该户型平面图存在差异;
7. 部分户型为镜像户型;

B1-1 | 户型 | 3房2厅1卫 | 建筑面积约为 87-89m²

B2 | 户型 | 3房2厅1卫 | 建筑面积约为 89m²



楼栋	户型编号	分布楼层	套数
2 栋	01 08	3	2
	01 10	4-31	56



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, 因建筑场地面效果等原因, 相同户型结构门窗、空调位等可能存在少量差异;
5. 相同户型单位因楼层、单元不同, 局部结构、剪力墙、面积等可能有所不同, 最终交付标准以政府最后批准及双方签订的合同为准;
6. 部分户型承重墙位置及结构与该户型平面图存在差异;
7. 部分户型为镜像户型;

楼栋	户型编号	分布楼层	套数
1 栋	01	4-33	30



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, 因建筑场地面效果等原因, 相同户型结构门窗、空调位等可能存在少量差异;
5. 相同户型单位因楼层、单元不同, 局部结构、剪力墙、面积等可能有所不同, 最终交付标准以政府最后批准及双方签订的合同为准;
6. 部分户型承重墙位置及结构与该户型平面图存在差异;
7. 部分户型为镜像户型;

六、方直星云里安居型商品房特殊房号说明

1栋住宅5-33层								
房号	客餐厅	主卧	卧室一	卧室二	厨房	卫生间	阳台	其他
01 (B2 户型)	1. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用	1. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 东侧临近幼儿园, 有噪声影响 2. 入户门框外沿无法对称张贴对联
02 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米; 洗手盆为半飘盆	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 东侧临近幼儿园, 有噪声影响 2. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
03 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米; 洗手盆为半飘盆	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 东侧临近幼儿园, 有噪声影响 2. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
04 (B1 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视	1. 主卧空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 东侧临近幼儿园, 有噪声影响 2. 入户门框外沿无法对称张贴对联
05 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米; 洗手盆为半飘盆	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
06 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线

1栋住宅5-33层								
房号	客餐厅	主卧	卧室一	卧室二	厨房	卫生间	阳台	其他
07 (B1 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近道路, 有噪声影响 2. 入户门框外沿无法对称张贴对联
08 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米; 洗手盆为半飘盆	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近道路, 有噪声影响 2. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
09 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米; 洗手盆为半飘盆	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近道路, 有噪声影响 2. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
10 (B1 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 淋浴间区域因为有梁, 吊顶高度约2.1米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近道路, 有噪声影响 2. 入户门框外沿无法对称张贴对联

六、方直星云里安居型商品房特殊房号说明

2栋住宅3层								
房号	客餐厅	主卧	卧室一	卧室二	厨房	卫生间	阳台	其他
01 (B1-1 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 紧邻电梯井道 3. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧无凸窗赠送 2. 空调挂机位于床头一侧	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门框外沿无法对称张贴对联 2. 有电梯噪声影响
02 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米; 洗手盆为半飘盆	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
03 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
04 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
05 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近幼儿园, 有噪声影响 2. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
06 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用。	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响	1. 采用干湿分离; 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响。	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近幼儿园, 有噪声影响 2. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线

2栋住宅3层								
房号	客餐厅	主卧	卧室一	卧室二	厨房	卫生间	阳台	其他
07 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米; 洗手盆为半飘盆	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近幼儿园, 有噪声影响 2. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
08 (B1-1 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧无凸窗赠送	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用	1. 空外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近幼儿园, 有噪声影响 2. 西侧临近机械车库有视线及噪音影响 3. 入户门框外沿无法对称张贴对联

六、方直星云里安居型商品房特殊房号说明

2栋住宅4层								
房号	客餐厅	主卧	卧室一	卧室二	厨房	卫生间	阳台	其他
01 (B1-1 户型)	1. 餐厅视线与卫生间局部对视 2. 紧邻电梯井道 3. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧无凸窗赠送 2. 空调挂机位于床头一侧	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门框外沿无法对称张贴对联 2. 有电梯噪声影响
02 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
03 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
04 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
05 (B1 户型)	1. 餐厅视线与卫生间局部对视 2. 紧邻电梯井道 3. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用 2. 下方为架空层, 有人流噪音等影响	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区 3. 下方为架空层, 有人流噪音等影响	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区 3. 下方为架空层, 有人流噪音等影响	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间吊顶高约2.2米 3. 淋浴间区域因为有梁, 吊顶高度约2.1米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露 2. 下方为架空层, 有人流噪音等影响	入户门框外沿无法对称张贴对联 有电梯噪声影响
06 (B1 户型)	1. 餐厅视线与卫生间局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用 2. 下方为架空层, 有人流噪音等影响	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区 3. 下方为架空层, 有人流噪音等影响	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区 3. 下方为架空层, 有人流噪音等影响	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露 2. 下方为架空层, 有人流噪音等影响	1. 西侧临近幼儿园, 有噪声影响 2. 入户门框外沿无法对称张贴对联

2栋住宅4层								
房号	客餐厅	主卧	卧室一	卧室二	厨房	卫生间	阳台	其他
07 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近幼儿园, 有噪声影响
08 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近幼儿园, 有噪声影响
09 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近幼儿园, 有噪声影响 2. 西侧临近机械车库有视线及噪音影响
10 (B1-1 户型)	1. 餐厅视线与卫生间局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧无凸窗赠送 2. 空调挂机位于床头一侧	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近幼儿园, 有噪声影响 2. 西侧临近机械车库有视线及噪音影响 3. 入户门框外沿无法对称张贴对联

六、方直星云里安居型商品房特殊房号说明

2栋住宅5-31层								
房号	客餐厅	主卧	卧室一	卧室二	厨房	卫生间	阳台	其他
01 (B1-1 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 紧邻电梯井道 3. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧无凸窗赠送	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门框外沿无法对称张贴对联 2. 有电梯噪声影响
02 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
03 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
04 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门稍微影响厨房出餐厅动线
05 (B1 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 紧邻电梯井道 3. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间吊顶高约2.2米 3. 淋浴间区域因为有梁, 吊顶高度约2.1米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 入户门框外沿无法对称张贴对联 2. 有电梯噪声影响
06 (B1 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间吊顶高约2.2米 3. 淋浴间区域因为有梁, 吊顶高度约2.1米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近幼儿园, 有噪声影响 2. 入户门框外沿无法对称张贴对联

2栋住宅5-31层								
房号	客餐厅	主卧	卧室一	卧室二	厨房	卫生间	阳台	其他
07 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近幼儿园, 有噪声影响
08 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近幼儿园, 有噪声影响
09 (A 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧位处两户拼接凹槽处, 采光条件一般 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室及客厅使用	该户型无卧室二	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离 2. 卫生间与相邻户型存在对视影响 3. 卫生间吊顶高约2.2米	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近幼儿园, 有噪声影响
10 (B1-1 户型)	1. 餐厅视线与卫生间门局部对视 2. 客厅只预留空调挂机孔洞等条件	1. 主卧无凸窗赠送 2. 空调挂机位于床头一侧	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 空调外机置于凸窗上部, 供该卧室使用 2. 进入房间需要通过卫生间干区	1. 位于凹槽内, 有一定采光、视线影响 2. 部分燃气管明装, 影响美观	1. 采用干湿分离	1. 排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露	1. 西侧临近幼儿园, 有噪声影响 2. 西侧临近机械车库有视线及噪音影响 (5F、6F) 3. 入户门框外沿无法对称张贴对联