

东岸雅居 售房说明书

深圳市华侨城东岸置业有限公司 编制
2024年8月



本区域对项目周围环境、交通、商业、医疗、学校、文化教育设施及其他市政设施的介绍，信息来源于网络或官方媒体报道，比例仅供参考，与实景可能存在一定差异，最终以政府规划审批、相关政策及实际建设情况为准。

项目地址：深圳·龙岗中心城·龙城街道·华佳北路与盘龙路交汇处



EAST
COAST 东岸雅居

1. 本项目推广名为东岸雅居，备案名为东岸雅居，开发单位为深圳市华侨城东岸置业有限公司，预售证号：深房售字（2023）龙第020号。2. 本广告内容为要约邀请，非要约，不构成要约，所有文字及图片仅供参考，所有数据均以政府规划审批、相关政策及实际建设情况为准。3. 本广告制作时间为2024年8月，并含网络和本广告内容的所有权、使用权、解释权归华侨城东岸置业有限公司。

特别提示

本售房说明书作为东岸雅居安居型商品房买卖合同签约前的风险提示，申请家庭选房前务必认真阅读，对住房的销售价格、产权限制、小区配套、物业服务等情况应全面了解，并根据家庭情况及本项目申购通告确定的可选房源选择住房。房号一经选定确认，不得以任何理由调换。

目录

一、购房须知 02

- (一) 本安居型商品房的交付时间、售价、交付标准、付款方式
- (二) 安居型商品房产权限制规定
- (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 03

- (一) 简介
- (二) 安居型商品房交付标准

三、项目建筑结构及使用提示 05

- (一) 项目建筑结构及使用提示

四、特别提示 06

- (一) 特别提示

五、项目效果图及示意说明 07

- (一) 公共设施配套示意图
- (二) 安居型商品房布局总平面图
- (三) 标准层平面示意图
- (四) 安居型商品房户型平面示意图

六、购房风险提示 26

- (一) 政策与法规
- (二) 本项目及周边提示
- (三) 产品提示
- (四) 关于学校的特别说明
- (五) 本项目特别提示

七、特殊房号说明 31

- (一) 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、东岸雅居（以下简称“本项目”）安居型商品房是预售房，预计交付使用的时间为2025年5月30日之前，具体交付使用时间以买卖双方就本项目项下的安居型商品房购买事宜签署的《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》（以下简称“《买卖合同》”）约定以及实际交付为准。本项目安居型商品房的配售均价为23513.47元/平方米（含室内装修、按建筑面积算），住房交付标准详见样板房和售房说明书。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，其支付的认购定金不予退还，购买本住房可选择的付款方式有以下两种：

- (1) 一次性付款：买受人应在其所签订的《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《买卖合同》签订之日起满10年的，买受人没有《买卖合同》约定的及相关政策法规规定的不受理取得住房完全产权申请的情况，并且没有相关政策法规规定的回购情况的，可按照届时的相关规定申请取得全部产权。
- 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

本项目设置物业服务用房、一处不小于296平方米公共开放空间、一处社区体育活动场地（场地面积约300平方米）、一处社区儿童游戏场地（场地面积约300平方米）等配套设施，其中物业管理用房产权归该物业管理区域全体业主所有。本项目建筑区域内，规划用于停放汽车的车位、车库归出卖人所有，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

本项目依法聘请华侨城物业（集团）有限公司商旅分公司对本项目进行前期物业管理服务，《前期物业服务合同》服务期限为【2】年，《前期物业服务合同》期限届满，本项目所在小区尚未成立业主委员会选聘新的物业管理服务企业并签订新的《物业服务合同》之前，前期物业服务企业继续按照《前期物业服务合同》相关约定提供服务，具体以《前期物业服务合同》载明服务期限为准。

物业服务收费标准为3.6元/m²/月，停车费250元/月，商业物业管理费10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。物业管理费、专项维修基金按照房屋建筑面积计费。

(五) 其他有关情况说明

- 1、本说明部分图片仅为示意图，所有文字图片资料仅供参考，具体细节以《买卖合同》约定为准。
- 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）》载明预售测绘面积的数据，最终建筑面积以相关政府部门审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》载明的竣工测绘面积数据为准。
- 3、本说明书所示布局、道路、景观、配套设施等内容，以政府最终批准之法律文件为准。

二、项目情况说明

(一) 简介

东岸雅居安居型商品房位于深圳市龙岗区龙城街道，建设单位为深圳市华侨城东岸置业有限公司。项目临近盘龙路、华佳北路。项目占地面积5918.41m²，规定容积率≤5.2，总建筑面积43381.73m²，地上计规定容积率建筑面积31087.01m²，其中：安居型商品房建筑面积30582.51m²，商业建筑面积301.61m²，物业管理用房建筑面积101.08m²，以上数据为《深圳市房屋建筑面积测绘报告（预售测绘）》载明预售测绘面积的数据，最终建筑面积以相关政府部门审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》载明的竣工测绘面积数据为准。

项目包含2栋安居型商品房，为高层建筑。1栋建筑高度为99.80米，层数为35层，2栋建筑高度为99.80米，层数为34层。本次销售的安居型商品房总套数为400套，其中建筑面积约69-70m²的两房住宅268套，建筑面积约89-90m²的三房住宅132套（具体户型以及面积以政府批准文件为准）。

(二) 公区交付标准

- 1、首层大堂及电梯厅（天花：装饰吊顶；墙面：墙砖及局部金属收口；地面：地砖）
- 2、标准层电梯厅（天花：装饰吊顶；墙面：墙砖；地面：地砖）
- 3、地下大堂及电梯厅（天花：装饰吊顶；墙面：墙砖；地面：地砖）

(三) 住房交付标准

区域	位置	材料类型	品牌
客厅/餐厅	天花	乳胶漆	德普威
	地面	瓷砖	东鹏
	踢脚线	金属踢脚线	国产定制
	门槛石	石材	国产定制
	墙面	乳胶漆	德普威
	部品	灯具	三雄极光
		开关	松下
		插座	松下
	可视对讲机	彩色触屏可视对讲机	国产品牌
	入户门	钢木门	乐雅轩
门档	不锈钢	名佳	
卧室	天花	乳胶漆	德普威
	地面	木纹瓷砖	东鹏
	踢脚线	金属踢脚线	国产定制
	门槛石	石材	国产定制
	墙面	乳胶漆	德普威
	部品	灯具	三雄极光
		开关	松下
		插座	松下
	门	木质	乐雅轩
	护窗栏杆	铝合金	国产定制
窗台石	石英石	国产定制	

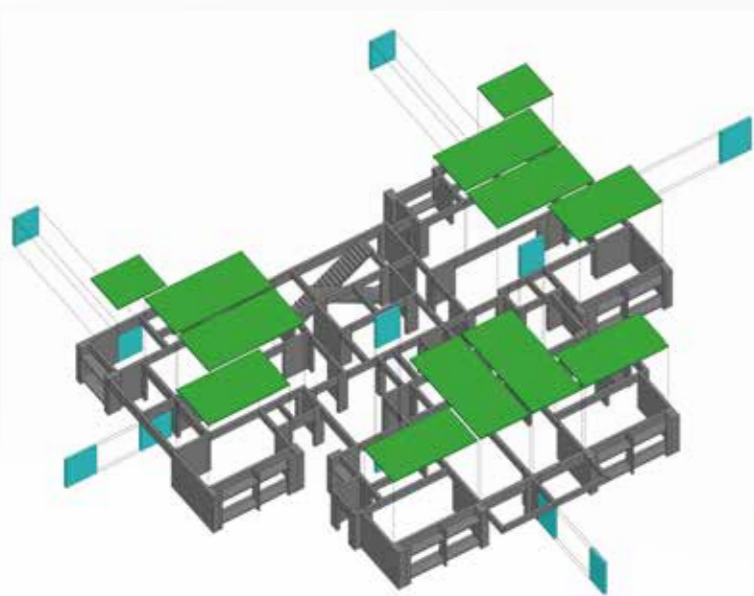
区域	位置	材料类型	品牌
厨房	天花	铝扣板	国产定制
	地面	防滑地砖	东鹏
	墙面	瓷片	东鹏
	门槛石	石材	国产定制
	部品	灯具	三雄极光
		开关	松下
		插座	松下
		厨盆	九牧
	厨盆龙头	九牧	
	门	铝合金玻璃门	国产定制
橱柜	—	金牌	
燃气炉	钢化玻璃	方太	
抽油烟机	—	方太	
卫生间	天花	铝扣板	国产定制
	地面	防滑地砖	东鹏
	墙面	瓷片	东鹏
	门槛石	石材	国产定制
	部件	开关	松下
		插座	松下
	门	木质乙级防火门（避难间门）	乐雅轩
		铝合金玻璃门（非避难间门）	国产定制
	卫浴柜及镜柜	—	金牌
	部品	陶瓷盆	九牧
		龙头	九牧
		花洒龙头	九牧
		坐便器	九牧
毛巾架		九牧	
纸巾架		九牧	
地漏		九牧	
阳台	地面	防滑地砖	东鹏
	天花	乳胶漆	德普威
	门槛石	石材	国产定制
五金配件	洗衣机龙头	九牧	
	地漏	九牧	
阳台/厨房	电器	热水器	方太
电梯	型号：MAX-E1050-C02.5（1/2栋电梯）、ESW1050-001.0（住宅主入口电梯）		品牌：广日电梯（产地：中国广州）

*备注：

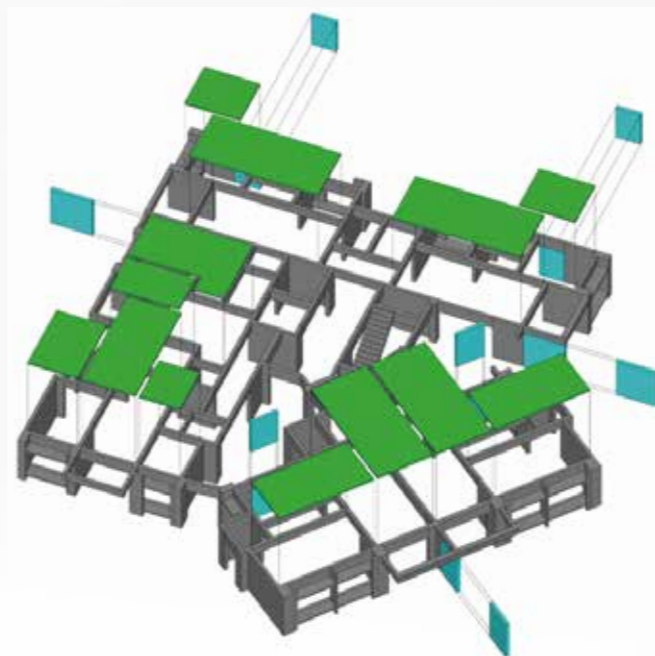
- 1、本项目所有住宅电梯（安居型商品房）均为装配式建筑；
- 2、本项目高层住宅所有住宅塔楼公共区域按照消防规范设置自动报警系统；
- 3、前室和楼梯间按照消防规范在相应位置设置了自然排烟设施；
- 4、楼梯梯间、前室、走廊的部分位置按照消防规范设置了室内消防栓；
- 5、本交付标准文字仅供参考，房屋交付标准以《买卖合同》约定的内容为准；
- 6、本项目采用外墙内保温做法；
- 7、根据国家及广东省、深圳市相关文件规定，本项目安居型商品房居住楼层采用装配式设计。其中，楼层中的非承重墙（含邻户之前的分户墙）均采用预制条板墙组合而成，如住户需对该墙面结构实施破坏性作业时（包括但不限于打钉、穿孔、埋线等）需要事先咨询物业公司意见，取得许可后方可施工。同时，非承重预制条板墙可能在端部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、因非出卖人原因导致出卖人确实无法采用上述品牌、规格、型号的材料设备的，出卖人可以采用相近市场价相近功能的材料设备替代。

三、项目建筑结构及使用提示

- 1、本项目1、2栋高层的建筑设计层高为2.85米，受限于施工材料或施工工艺可能存在部分位置层高差异，购买时请注意。
- 2、本项目1、2栋的大堂建筑设计层高为5.7米，受限于施工材料或施工工艺可能存在部分位置层高差异。
- 3、本项目各楼栋外立面形式变化比较多，各户型外立面可能因为位置不同而存有差异。
- 4、各楼栋公共楼道区域设有消防栓、烟雾感应器等消防设备，不得以任何方式破坏封闭、遮挡、拆除此类设备，购买时请注意。
- 5、给排水管道、消防立管等其他公共设施未经消防部门、管理处允许不得私自更改；所有公共平台、设备平台都不允许以任何形式私自封闭及改建。
- 6、因节能需要，本项目部分外墙在室内侧设有保温板，保温板厚度会占用房间使用面积，设有保温板的墙面不宜吊挂重物，在重力撞击下易破损，购买时请注意。
- 7、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《买卖合同》约定为准。
- 8、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。
- 9、本项目临时接待中心、展示户型、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。
- 10、本项目半地下室设置有部分商业及配套用房，地下室屋顶立面造型构件可能对1栋、2栋低楼层住户造成一定影响。
- 11、本项目地下室屋面均按种植屋面设计，可能对附近户型造成一定影响。
- 12、本项目采用PC构件技术，所有PC预制构件（图中绿色图标），基于安全考虑，不允许大规模打砸开凿，如涉及分户墙或公共墙体需先取得物业管理公司允许（预制构件范围参考下图）：



■ 预制叠合楼板
■ 预制混凝土外墙板



■ 预制叠合楼板
■ 预制混凝土外墙板

- 13、本项目住宅户型楼板设置隔音涂料。
- 14、本项目外墙内侧采用内保温，保温层会影响户型的净空。
- 15、本项目交付时卫生间已设置沉箱，采用同层排水。

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《买卖合同》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、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供参考，并非交楼标准。本项目所有销售信息以政府相关部门最终批准之法律文件及双方签订的《买卖合同》约定为准。
- 3、在本项目销售资料中展示的总平面图、户型图、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，最终以开发商入伙交付现状为准。
- 5、本项目单套单位细节以政府批准之法律文件及双方签订的《买卖合同》约定为准。
- 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所需收取的任何费用，包括但不限于有线电视开户费、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，出卖人不承担买方因相关房地产政策变化而引起的任何风险。
- 8、社区范围内学区具体划分和入学政策等相关情况，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，后续如因规划及设计方案调整而导致相关情况变化的，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。
- 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》及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，出卖人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，买方亦已亲自勘察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《买卖合同》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。
- 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，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。
- 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。

五、项目效果图及示意说明



规划文化设施+商业用地
现状为绿地

2栋

1栋



效果图



公共设施配套示意图

- A 人行出入口
- B1 车库入口
- B2 车库出口
- C 消防控制室(2栋半地下一层)
- D 生活水泵房(2栋地下二层)
- E 消防水泵房(1栋地下室一层)
- F 发电机房(2栋半地下一层)
- G 配电房(2栋半地下一层)
- H 化粪池(场地东北角自行车停车区下方、西南角车行出入口处)
- I 进风机房、排风机房(半地下一层、地下一层、地下二层)
- J 弱电机房(2栋半地下一层)
- K 风井(1栋架空层、2栋架空层)
- L 公共开放空间(场地东南角处)
- M 儿童游戏场地(半地下一层屋顶)
- N 社区体育活动场地(半地下一层屋顶)
- O 物业服务用房(半地下一层)
- P 垃圾房(1栋半地下一层附近)
- Q 商业公厕(2栋半地下一层)
- R 电视、电信间(2栋半地下一层)
- S 隔油池
- T 消防取水口
- U 自行车非电动室外停车区
- V 商业停车区
- W 住宅停车区(地面、半地下一层、地下室)
- X 人防室外主要出入口(地面)
- Y1 车行入口
- Y2 车行出入口
- Z 高位消防水池(1栋屋顶)
- 1 人防报警间(2栋屋顶)
- 2 商铺(半地下一层)

1栋

- 01/04房: A2户型 建面约69.05-70.01m² 两房两厅一卫
- 02/03房: A1户型 建面约68.77-69.72m² 两房两厅一卫
- 05/06房: B2户型 建面约89.62m² 三房两厅两卫

2栋

- 01/02房: A3户型 建面约69.92m² 两房两厅一卫
- 03 房: A4户型 建面约70.06m² 两房两厅一卫
- 04 房: A5户型 建面约69.95m² 两房两厅一卫
- 05/06房: B1户型 建面约89.92m² 三房两厅两卫

东岸雅居1栋首层平面图

A 地下室进风井、排风井可能会对临近住房存在噪音、气味污染的因素，购买时请注意。



东岸雅居1栋二层平面图

A 地下室进风井、排风井可能会对临近住房存在噪音、气味污染的因素，购买时请注意。



温馨提示

由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙不一致的情况，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及厨卫门、空调室内机、窗外出机仅为示意，二层各户型外围有不可上人屋面等结构，部分屋面为种植屋面，可能对住户造成一定影响，本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸，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，开发商对此不作承诺。

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。

免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及的户型仅供示意参考，其装修、家具、家电陈设等非交付标准，不属于交付范围。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等差别，局部结构、面积等存在略微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间2023年11月。

东岸雅居1栋3-35层平面图



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及厨卫门、空调室内机、窗户外机仅为示意，二层各户型外围有不可上人屋面等结构，部分屋面为种植屋面，可能对住户造成一定影响，本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸，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，开发商对此不作承诺。

东岸雅居2栋首层平面图

A 地下室进风井、排风井可能会对临近住房存在噪音、气味污染的因素，购买时请注意。



温馨提示

由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙不一致的情况，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。

免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及的户型仅供示意参考，其装修、家具、家电陈设等非交付标准，不属于交付范围。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等差别，局部结构、面积等存在略微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间2023年11月。

东岸雅居2栋2层平面图

A 地下室进风井、排风井可能会对临近住房存在噪音、气味污染的因素，购买时请注意。



温馨提示

由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪力墙不一致的情况，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及厨卫门、空调室内机、窗外机仅为示意，二层各户型外围有不可上人屋面等结构，部分屋面为种植屋面，可能对住户造成一定影响，本示意图仅为设计示意，相关尺寸为设计尺寸，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，开发商对此不作承诺。

东岸雅居2栋3-34层平面图



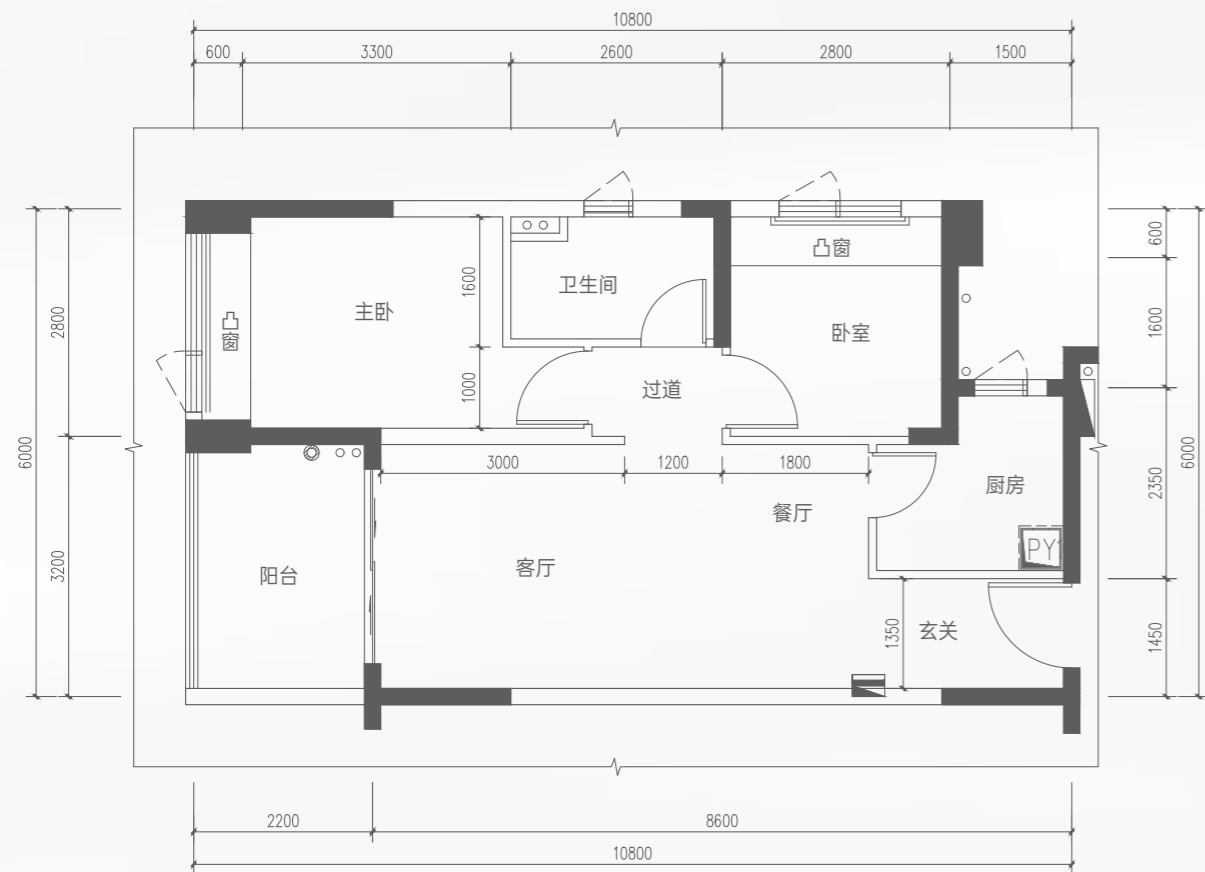
温馨提示

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。

免责声明：本资料仅为要约邀请，资料所涉及的户型仅供示意参考，其装修、家具、家电陈设等非交付标准，不属于交付范围。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型因楼栋、单位、楼层等差别，局部结构、面积等存在略微差别，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。本资料制作时间2023年11月。

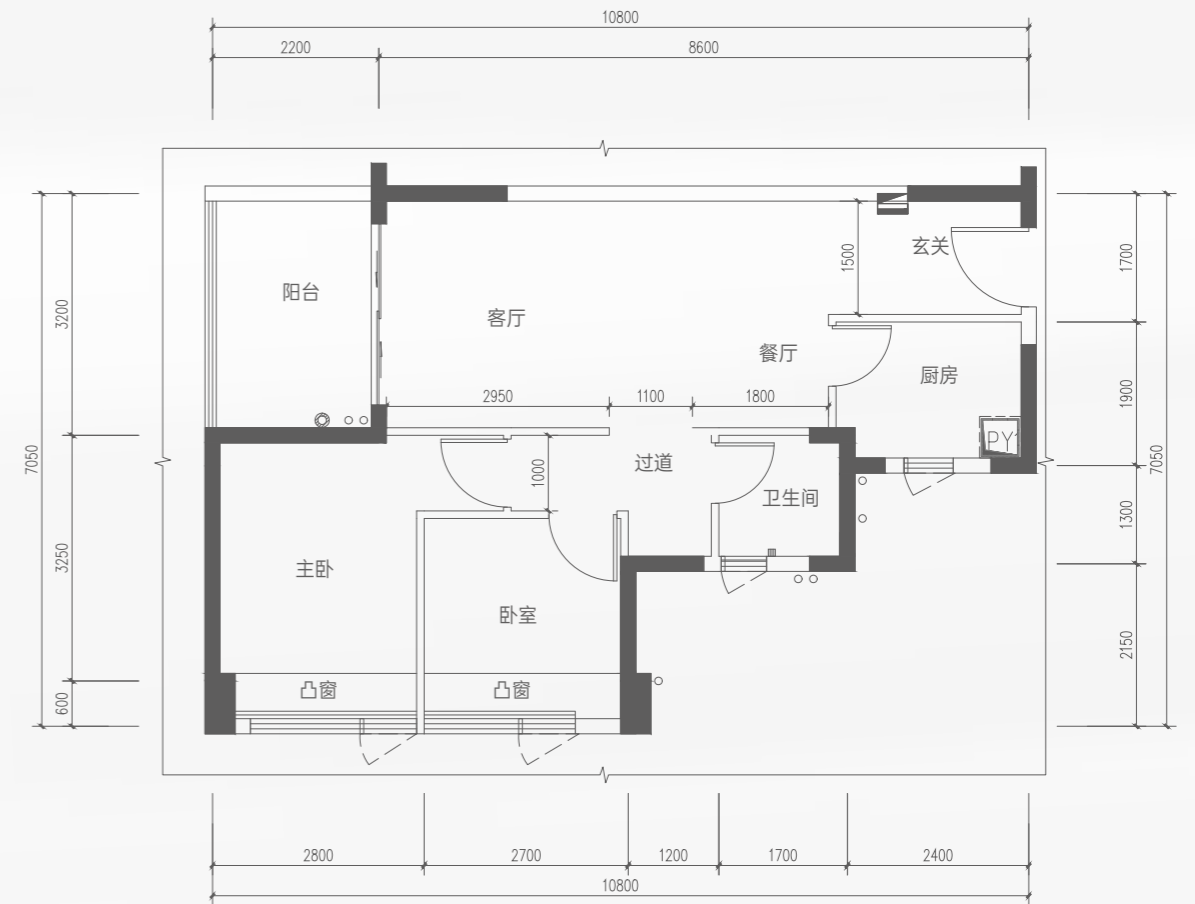
东岸雅居1栋A1户型

A1户型 2房2厅1卫 建筑面积约 68.77m²-69.72m²

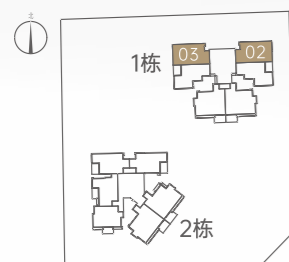


东岸雅居1栋A2户型

A2户型 2房2厅1卫 建筑面积约 69.05m²-70.01m²



楼栋及户型位置示意图



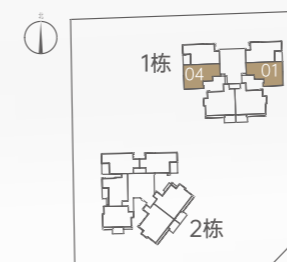
A1户型						
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积	套内建筑面积	实用率	套数
1栋	02	1-35层	1-2楼约68.77m ² 3-35楼约69.72m ²	约54.47m ²	1-2楼约79.21% 3-35楼约78.13%	35
	03	3-35层	约69.72m ²	约54.47m ²	约78.13%	33

免责声明:本资料仅为要约邀请,资料所涉及的户型仅供示意参考,其装修、家具、家电陈设等非交付标准,不属于交付范围,不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗、管井形态位置等均有不同,相同户型因楼栋、单位、楼层等差别,局部结构、面积等存在略微差别,具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准,本资料制作时间2023年11月。

温馨提示

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

楼栋及户型位置示意图



A2户型						
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积	套内建筑面积	实用率	套数
1栋	01	1-35层	1-2楼约69.05m ² 3-35楼约70.01m ²	约54.70m ²	1-2楼约79.22% 3-35楼约78.13%	35
	04	3-35层	约70.01m ²	约54.70m ²	约78.13%	33

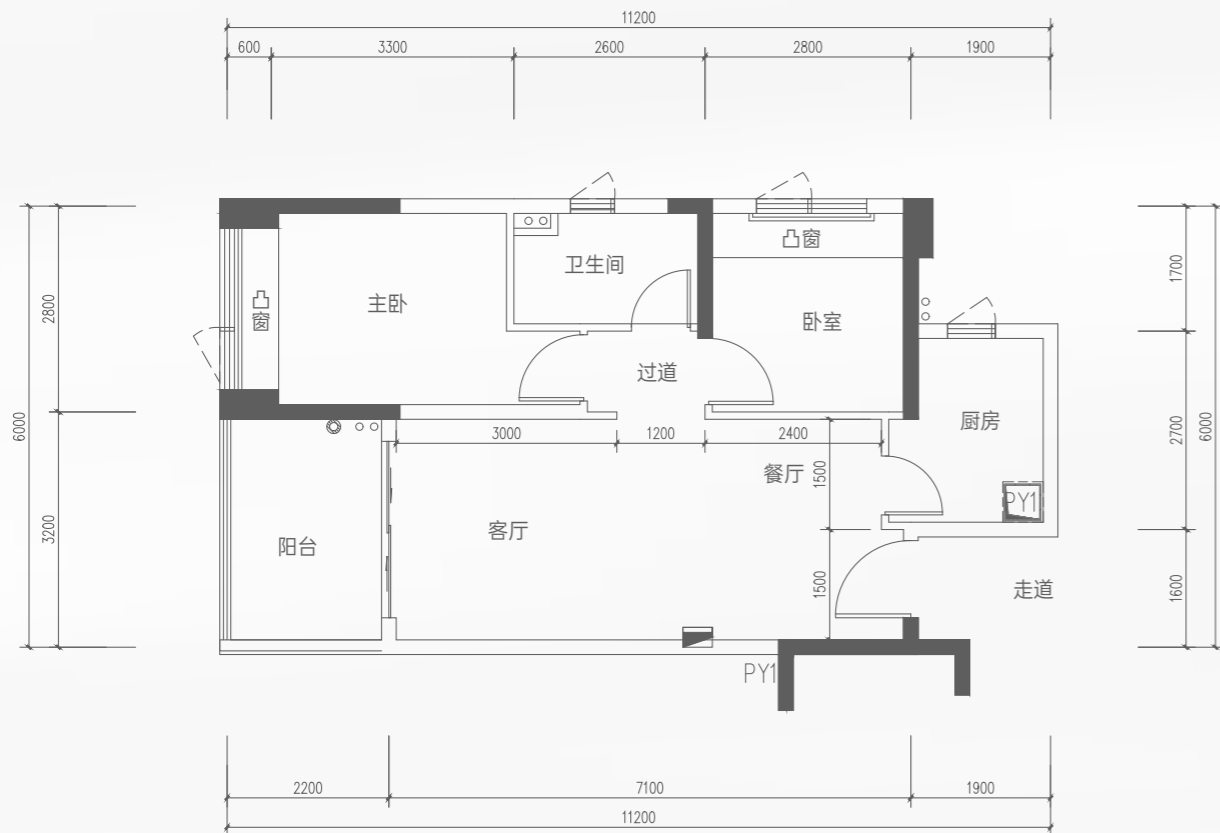
免责声明:本资料仅为要约邀请,资料所涉及的户型仅供示意参考,其装修、家具、家电陈设等非交付标准,不属于交付范围,不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗、管井形态位置等均有不同,相同户型因楼栋、单位、楼层等差别,局部结构、面积等存在略微差别,具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准,本资料制作时间2023年11月。

温馨提示

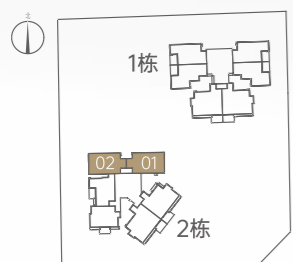
- 图中标注尺寸为参考尺寸;
- 户型平面图均不反映朝向;
- 户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意;
- 同一户型平面结构基本一致,因建筑场地、立面效果等原因,相同户型结构、门窗等可能存在差异;
- 具体建筑面积、尺寸以《(深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘))》为准。

东岸雅居2栋A3户型

A3户型 2房2厅1卫 建筑面积约 69.92m²



楼栋及户型位置示意图



A3户型						
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积	套内建筑面积	实用率	套数
2栋	01、02	2-34层	约69.92m ²	约54.05m ²	约77.30%	66

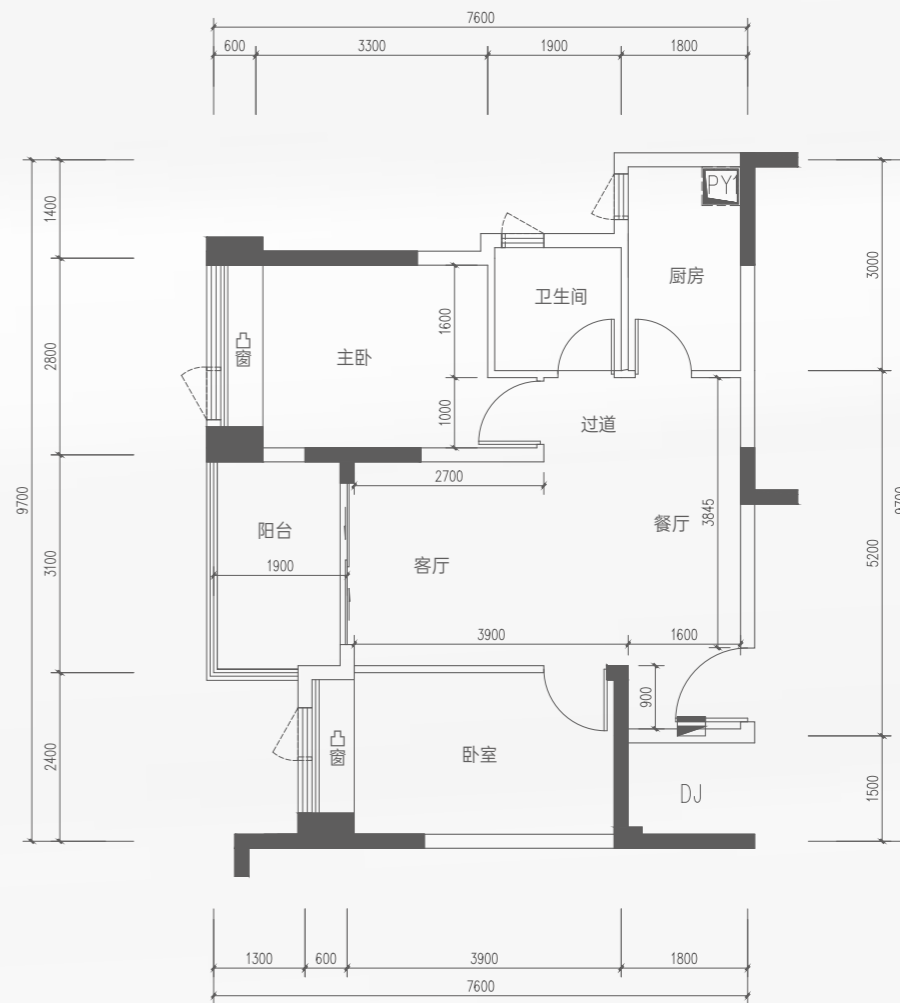
免责声明:本资料仅为要约邀请,资料所涉及的户型仅供示意参考,其装修、家具、家电陈设等非交付标准,不属于交付范围,不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗、管井形态位置等均有不同,相同户型因楼栋、单位、楼层等差别,局部结构、面积等存在略微差别,具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准,本资料制作时间2023年11月。

温馨提示

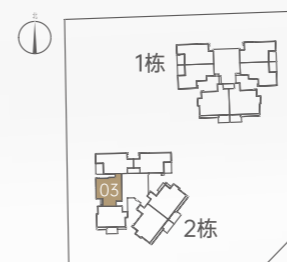
- 图中标注尺寸为参考尺寸;
- 户型平面图均不反映朝向;
- 户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意;
- 同一户型平面结构基本一致,因建筑场地、立面效果等原因,相同户型结构、门窗等可能存在差异;
- 具体建筑面积、尺寸以《(深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘))》为准。

东岸雅居2栋A4户型

A4户型 2房2厅1卫 建筑面积约 70.06m²



楼栋及户型位置示意图



A4户型						
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积	套内建筑面积	实用率	套数
2栋	03	2-34层	约70.06m ²	约54.16m ²	约77.31%	33

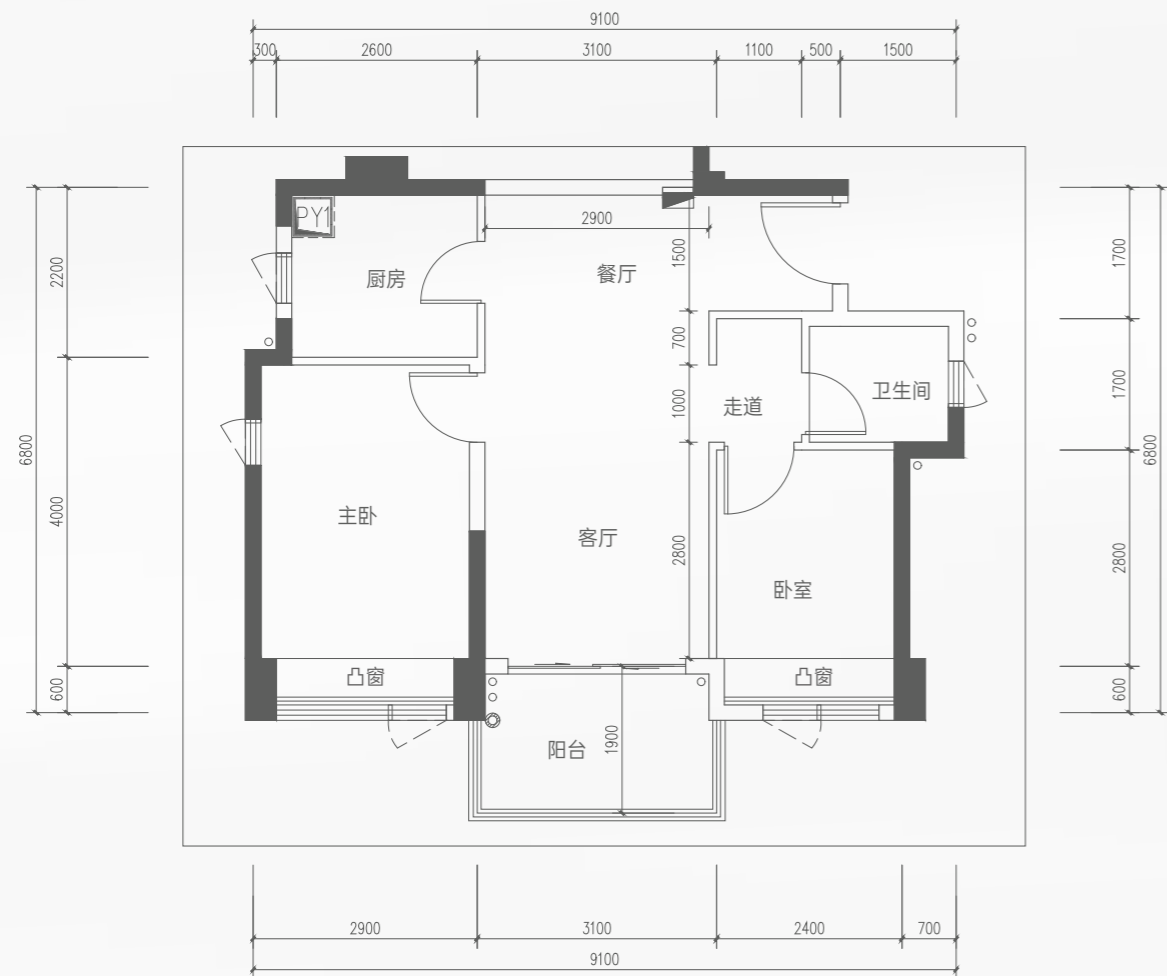
免责声明:本资料仅为要约邀请,资料所涉及的户型仅供示意参考,其装修、家具、家电陈设等非交付标准,不属于交付范围,不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗、管井形态位置等均有不同,相同户型因楼栋、单位、楼层等差别,局部结构、面积等存在略微差别,具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准,本资料制作时间2023年11月。

温馨提示

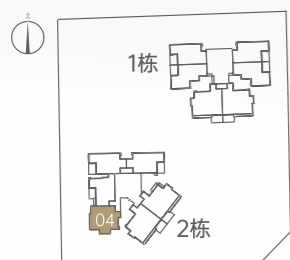
- 图中标注尺寸为参考尺寸;
- 户型平面图均不反映朝向;
- 户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意;
- 同一户型平面结构基本一致,因建筑场地、立面效果等原因,相同户型结构、门窗等可能存在差异;
- 具体建筑面积、尺寸以《(深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘))》为准。

东岸雅居2栋A5户型

A5户型 2房2厅1卫 建筑面积约 69.95m²



楼栋及户型位置示意图



A5户型						
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积	套内建筑面积	实用率	套数
2栋	04	2-34层	约69.95m ²	约54.07m ²	约77.30%	33

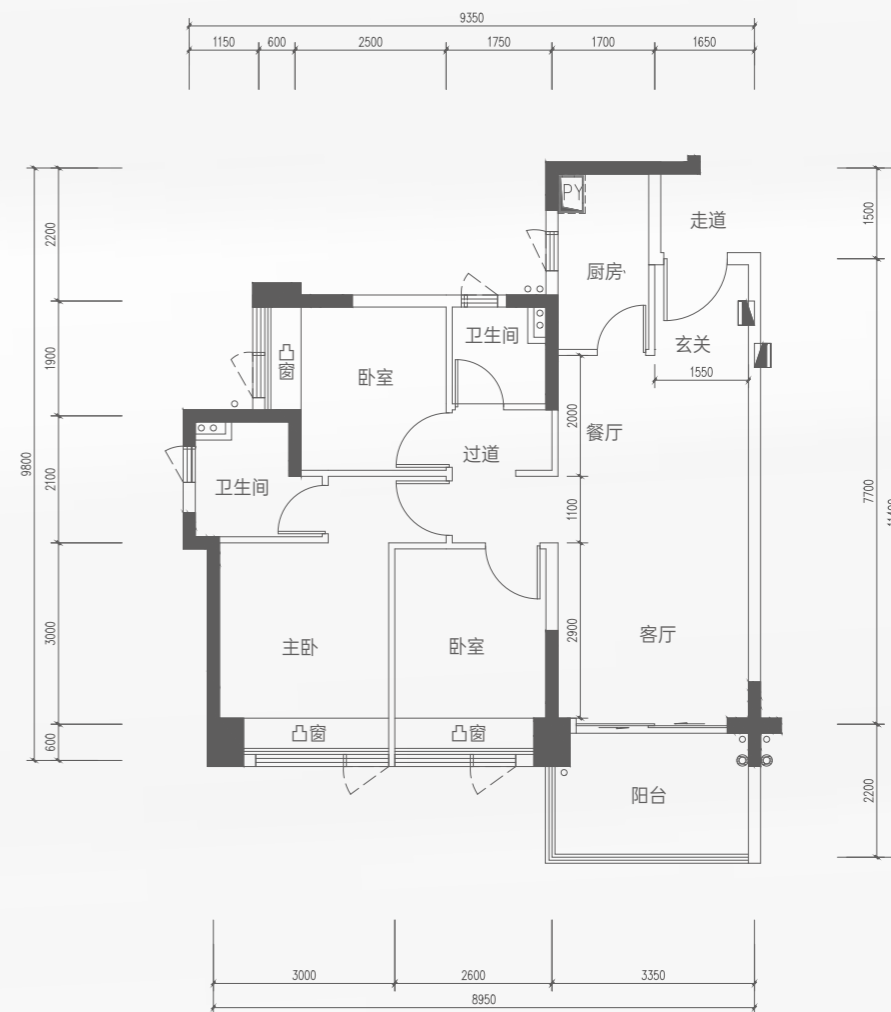
免责声明:本资料仅为要约邀请,资料所涉及的户型仅供示意参考,其装修、家具、家电陈设等非交付标准,不属于交付范围,不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗、管井形态位置等均有不同,相同户型因楼栋、单位、楼层等差别,局部结构、面积等存在略微差别,具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准,本资料制作时间2023年11月。

温馨提示

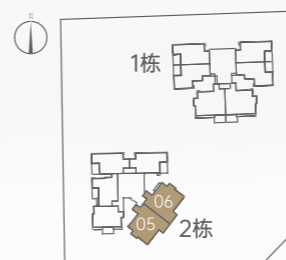
- 图中标注尺寸为参考尺寸;
- 户型平面图均不反映朝向;
- 户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意;
- 同一户型平面结构基本一致,因建筑场地、立面效果等原因,相同户型结构、门窗等可能存在差异;
- 具体建筑面积、尺寸以《(深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘))》为准。

东岸雅居2栋B1户型平面图

B1户型 3房2厅2卫 建筑面积约 89.92m²



楼栋及户型位置示意图



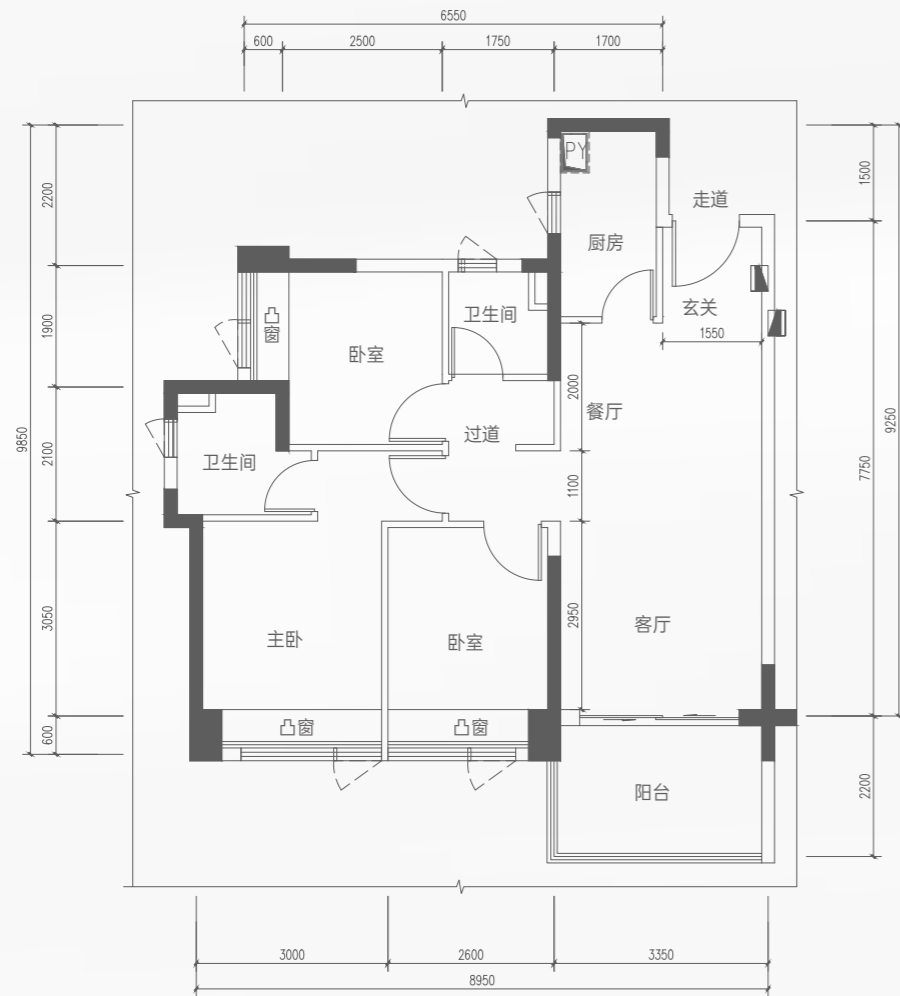
B1户型						
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积	套内建筑面积	实用率	套数
2栋	05、06	2-34层	约89.92m ²	约69.51m ²	约77.30%	66

免责声明:本资料仅为要约邀请,资料所涉及的户型仅供示意参考,其装修、家具、家电陈设等非交付标准,不属于交付范围,不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗、管井形态位置等均有不同,相同户型因楼栋、单位、楼层等差别,局部结构、面积等存在略微差别,具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准,本资料制作时间2023年11月。

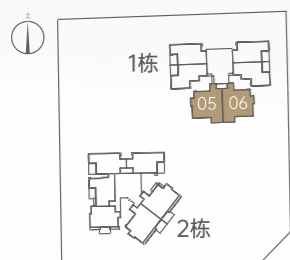
温馨提示

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

东岸雅居1栋B2户型平面图

B2户型 3房2厅2卫 建筑面积约 89.62m²

楼栋及户型位置示意图



B2户型						
楼栋	户型编号	分布楼层	建筑面积	套内建筑面积	实用率	套数
1栋	05、06	3-35层	约89.62m ²	约70.02m ²	约78.13%	66

免责声明:本资料仅为要约邀请,资料所涉及的户型仅供示意参考,其装修、家具、家电陈设等非交付标准,不属于交付范围,不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗、管井形态位置等均有不同,相同户型因楼栋、单位、楼层等差别,局部结构、面积等存在略微差别,具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》为准,本资料制作时间2023年11月。

温馨提示

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

六、购房风险提示

本着诚信的销售原则,为尊重及保障买方的知情权,出卖人已要求全体销售人员客观真实地介绍东岸雅居(下称“本项目”)情况。尽管如此,仍可能由于口头传递及语言理解造成信息不完全或偏差,为此出卖人对本项目的购买风险作如下提示,请买方在认购前仔细阅读;如买方在阅读后同出卖人签署相关认购协议,则视为买方对于本风险提示已明确知悉并完全接受。本项目所有介绍均以书面为准,请仔细了解并谨慎选购。

(一) 政策与法规

- 1、《深圳市安居型商品房认购协议书》《深圳市安居型商品房买卖合同(预售)》《购房指引》(含按揭贷款文件及应提交的资料目录)《临时管理规约》《前期物业服务合同》《土地使用权出让合同书》及补充协议书或《土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》《价格公示表》及本购房风险提示在本项目展示中心有示范文本公开展示,同时提醒:在买方签订相关文件时,即认为买方基于平等、真实、自由的意思表示完全认同了上述文件的内容。
- 2、依据政府当前规定,购买本项目房产须征收契税,最终征收标准以相关主管部门出具的缴税通知书为准。相关政策如有变动,请留意政府最新文件规定,出卖人将不另行通知。
- 3、出卖人特别提醒,买方能否贷款、贷款比例、贷款总额等均以最终选定的贷款金融机构的决定为准,请买方务必向专业金融机构进行询问,出卖人不承担因买方不能贷款或贷款不足所引致的法律责任。如果被银行拒绝办理信贷,买方也应按照认购书或《买卖合同》约定缴纳款项。否则,买方应当按认购书或《买卖合同》约定承担责任。
- 4、敬请在全面了解国家有关房屋购买的有关规定及政策(如国发[2010]10号,深府办[2016]28号,深府办规[2018]9号,深建字[2020]137号文件等限购政策),并按要求准备齐全相关证明材料后再与出卖人签署相关协议;对因提供虚假、非法、无效的材料以及不符合政策条件而进行的房产交易行为或者因材料准备不充分对房产交易造成延误所产生的法律责任,将由买方自行承担。

(二) 本项目及周边提示

- 1、本项目宗地号为G01019-0042,法定名为东岸雅居,推广名为东岸雅居,土地用途为二类居住用地,土地使用年限自2023年1月3日起至2093年1月2日止。
- 2、本项目整体为一期开发:共规划建设2栋建筑,1栋地上层数规划为35层,2栋地上层数规划为34层,包含安居型商品房400套。
- 3、本项目位于深圳市龙岗区龙城街道盘龙路与华佳北路交汇处西北侧,东侧为华佳北路、中央悦城住宅区;南侧为盘龙路、同创九著院住宅区;西侧及北侧为规划文化设施+商业用地、现状为绿地;北侧为龙城街道文体活动中心。
- 4、本项目红线外西侧及北侧为现状绿地,政府规划为文化设施用地+商业用地,具体以政府规划及建成为准,未来该地块的施工建设存在噪音、气味、粉尘、安全等影响,具体建设周期以政府公布为准。
- 5、项目西面约420米为在建小区建设工地,同时不排除项目周边未来有相关修建道路、房屋旧改拆除重建(最终以政府规划为准),可能带来的出行不便、施工噪音、扬尘、视线遮挡等影响。
- 6、根据【深地合字(2022)2377号】《深圳市国有建设用地使用权出让合同》,项目用地位于回龙埔液化石油气储配站建议1000米环评范围内项目,建设时满足国家、省、市相关法律法规及标准规范等要求,但不排除可能对居住存在不利影响。
- 7、本项目物业服务公司为华侨城物业(集团)有限公司商旅分公司,本项目的物业管理费收费标准由业主(购房人)根据所购物业的建筑面积按月缴纳,住宅为3.6元/平方米/月;商业为10元/平方米/月;日常收取的专项维修资金由业主(购房人)按政府规定的标准交纳,缴纳标准按照市政府的相关规定执行。
- 8、本项目及周边现有、在建、待建的其它项目如裙楼商业、道路、房屋、冷却塔、商业排烟设备(成品烟道)、避难层设备、净化设备、电力通讯、泛光照明系统等设施均按照国家规范设置,但仍有可能对买方所购房屋的居住、生活、景观、采光等产生影响(如噪音、扬尘、油烟、气味、灯光、交通等)。

9、因消防功能需要，本项目承担消防功能的区域，包括但不限于半地下室屋面、前室、消防门、消防通道、通风窗、电梯厅等，业主不能占用、不能封堵。

10、本项目半地下室南侧设置有物业管理用房。

11、本项目设有商业位于半地下室，其经营业态将来可能包括但不限于餐饮、超市、培训机构等。

12、本项目西侧的现状用地根据政府规划调整可能会用作其他用途进行开发建设，可能会带来环境污染或噪音影响。

13、项目北面约50米为回龙路、约450米为盐龙大道，南面约280米为龙平西路，南面约600-800米有地铁16号线尚景站、回龙埔站，可能存在交通噪音、扬尘等影响（以上距离数据来源于高德地图，具体以实际为准）。

14、出卖人为整体综合需要，有权在本项目场地中选址建设配套设施，优化环境，如连廊、植物、雕塑小品、自行车棚、配电室、管道井、消防栓、垃圾收集点等。沙盘模型、区域模型等所展示的环境和配套设施仅供参考，最终以实际建成交付为准。

15、本项目看楼路线（包括但不限于绿化、道路、廊架）等区域根据接待、展示便利设置临时设置，并非本项目规划标准，后期出卖人将可能根据规划要求恢复看楼路线等区域。

16、对以上提及以及其它未提及对未来居住、生活等可能存在的影响因素，出卖人在定价过程中已作充分考量并在价格中予以充分体现。

17、本项目商业、住宅停车库区域分开设置，以工程规划许可证审批图纸为准。

18、本项目地块建设红线范围内可能对业主（购房人）生活产生的不利影响包括但不限于：

1)红线退让：北侧、西侧退线 ≥ 9.0 米，其余各级一级建筑退线 ≥ 6.0 米，二级建筑退线 ≥ 9 米。

2)公共开放空间、儿童游戏场地和社区体育活动场地：本项目内含用地面积约296 m^2 公共开放空间、用地面积约300 m^2 社区体育活动场地和一处用地面积约300 m^2 儿童游戏场地，其中公共开放空间位于小区主入口，儿童游戏场地及体育活动场地位于半地下室屋顶主入口两侧。根据【深规划资源设方字LG20230036号】《深圳市建筑工程规划许可证》的要求，上述公共开放空间、儿童游戏场地、社区体育活动场地须保证24小时免费向所有市民开放。上述公共开放空间和社区体育活动场地的开放不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境秩序等不利影响，购房人已知悉并认可。

3)架空层：本项目所有楼栋底层部分设置为架空层，每栋单元入口处均设置有雨棚等以及每栋架空层可能设置有地下室的送排风风口，可能对低楼层住户单位产生一定的居住影响。

4)餐饮商业及其油烟管道：本项目2栋半地下室规划有餐饮商业，油烟主管道走商铺内部，最终上至2栋塔楼屋顶排放，可能会对临近住户产生噪音、油烟气味、环境秩序等不利影响，购房人已知悉并认可，请购房人谨慎对比选择。

5)本项目所有塔楼（1、2栋）的花园入口及地下室大堂因其在总图位置、朝向、与裙房交接布置及地下室大堂设备房因素等的不同，结合景观的布置，每栋塔楼入口会有不同，由此带来的每栋楼入口形象、大堂面积等有所不同，购房人已知悉并认可，请购房人谨慎对比选择。

6)地下室：本项目底层均规划有地下室，地下室屋顶造型等对低楼层房屋可能存在部分遮挡视野视线、景观、采光、通风等不利影响，购房人已知悉并认可，请购房人谨慎对比选择。

7)本项目为满足节能要求，本项目所有塔楼（1栋、2栋）户型东、西、南向部分窗户外侧根据节能计算要求设置遮阳卷帘，可能对室内采光、视野视线、景观及室外观感存在一定影响，购房人已知悉并认可，请购房人谨慎对比选择。

8)商业物业：本项目商业共计8套，位于2栋半地下室。本项目商业后期运营不排除会对临近住户造成一定的环境及居住影响，购房人已知悉并认可。本项目商业业主与普通商品房业主享有同等的物业使用权利（即享受共同的配套设施、公共绿化、公共空间和同等的物业服务）并承担同等义务，购房人已知悉并认可，请购房人谨慎对比选择。

9)规划停车位：本项目建筑区划内，规划用于停放汽车的车位数量为350个（含110个充电桩车位），其中地上35个，地下315个；非机动车停车位数量为167个，其中地上167个，最终数量以《建设工程规划验收合格证》记载的数据为准。本项目住宅车位按规划设计要求配置，半地下室、负一、负二层设有住宅车位，住宅车位数量为331个。商业车位按规划设计要求配置，半地下室设有商业车位，商业车位数量为19个，上述停车位位置与数量等最终以政府批准文件以及实际建设和验收为准。东岸雅居项目建筑区划内，规划用于停放车辆的全部停车位、车库以及在人防工程地下室划出的车位归出卖人所有，出卖人享有所有权、使用权、管理权、收益权，也可以根据自身需要自行或委托他人进行经营管理。但建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

10)公共充电桩：本项目公共充电桩位于1栋、2栋半地下室及地下一层车库，后期运营不排除会对周边住户造成一定的环境及居住等不利影响。

11)垃圾房：本项目垃圾房位于本项目1栋半地下室，本项目垃圾收集点位于各栋各单元地上入户大堂附近（具体位置以实际建成交付为准），不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境等不利影响，购房人已知悉并认可，请购房人谨慎对比选择。

12)变配电房：本项目变配电房位于2栋半地下室，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境等不利影响。

13)消防控制室：本项目消防控制室位于2栋半地下室，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境秩序等不利影响。

14)发电机房：本项目发电机房位于2栋地下一层，且2栋地上出地面位置设置有发电机房风井。发电机排烟道在2栋屋顶排放，不排除会对周边住户造成一定的噪音及废气等不利影响。

15)进风机房、排风机房及配套的配电间：以上机房设置于半地下一层、地下一层及地下二层，不排除会造成一定的噪音等影响。

16)本项目塔楼电梯机房设置于塔楼1栋、2栋屋顶层，不排除会造成一定的噪音及环境秩序等影响。

17)本项目商业油烟位于2栋屋顶排放，可能会对住户带来噪音及异味影响。

18)本项目半地下室室外地面不排除存在商业活动，可能会对低楼层户型造成噪音、光污染和环境秩序等影响。

19)商业排烟井：本项目商业排烟井设置于2栋外墙，对住户可能存在油烟气味等影响。

20)公共管线转换层：本项目公共管线转换层位于1栋地上三层与四层之间、1栋地上一层与二层之间、2栋地上一层与二层之间，购房人知悉并认可。

21)物业服务用房：本项目物业服务用房位于半地下室一层，后期运营不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境等不利影响。

22)地下车库出入口：本项目地下车库出入口位于本项目1栋东北侧、2栋西侧，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境秩序等不利影响。

23)消防水池（箱）：本项目消防高位水池（箱）位于1栋屋顶层，本项目消防水池（箱）及主泵房位于2栋地下二层，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境等不利影响。

24)人防报警间：本项目人防报警间位于2栋屋顶，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境等不利影响。

25)生活水泵房：本项目生活水泵房位于2栋地下二层，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境等不利影响。

26)消防水泵房：位于1栋地下一层，不排除会造成一定的噪音及环境秩序等影响。

27)化粪池：本项目化粪池位于1栋东北侧地下、2栋西南侧地下，不排除会对周边住户造成一定的异味及环境等不利影响。

28)隔油池：本项目隔油池位于2栋南侧地下，不排除会造成一定的环境等不利影响。

29)消防车出入口：本项目消防车出入口位于本项目东北角及西南角，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境等不利影响。

30)人行出入口：本项目人行出入口位于本项目东南角，不排除会对周边住户造成一定的噪音及环境等不利影响。

31)本项目部分同户型住宅电气、给排水点位有所不同，最终以实际交付为准。

32)本项目所有塔楼均有地下室进、排风井，1栋地上一层、半地下一层有人防出入口，不排除对周边住户造成一定的噪音及环境等不利影响。

33)商业烟道：本项目2栋有商业烟道到塔楼屋顶排放。商业烟道及其设备不排除对周边住户造成一定的噪音及环境等不利影响。

34)临近电梯户型：本项目2栋每一层的02户、03户均与电梯相邻，电梯运行时不排除对周边住户造成一定的噪音等不利影响。

35)种植屋面：本项目各栋地下室屋面有种植屋面，不排除对周边住户造成一定的异味、蚊虫及环境等不利影响。

36)排水管转换层：本项目排水管转换层位于1栋、2栋架空层，不排除对周边住户存在噪音、异味等不利影响。

37)本项目同户型镜像户型由于强弱电点位差异，玄关设置会有所不同，购房人已知悉并认可，请购房人谨慎对比选择。

38)本项目安居型商品房同一户型，因高低区建筑结构变截面如安装浴室柜、镜柜、橱柜等收纳柜体尺寸会有差异，购房人已知悉并认可，请购房人谨慎对比选择。

39)本项目所选用的室内石材、瓷砖在实际使用时，可能会与现场展示空间样品有色泽及纹理的差异，最终以实际交付为准。本项目所使用木饰面，实际使用时可能会与现场展示空间样品有颜色深浅和纹理的差异，最终以实际交付为准。

40)本项目展示户型所展示的电器、灯具、瓷砖、石材、木饰面等装修材料选型，因厂家生产批次、产品更新、停产等因素，材料选型的颜色纹理等会有差异，具体以实际交楼为准。购房人已知悉并认可，请购房人谨慎对比选择。

41)燃气接口：本项目安居型商品房所有户型厨房位置预留燃气接口。燃气系统须由购房人向该设施的经营管理单位办理开通使用手续，并缴纳相关费用，具体以法律法规政策以及相关经营管理单位审批为准。

42)厨房橱柜：为本项目B1、B2户型洗手盆台面橱柜进深为560mm，具体以实际交楼为准。购房人已知悉并认可，请购房人谨慎对比选择。

（三）产品提示

1、本项目户型由于立面、楼层、方位、朝向、装饰、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、平台花园、天台，共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、照明、路灯、沟渠、池、井等）的设置位置等不同，通风、采光、景观、噪音、空间等均存在差异。由于各个户型单位的阳台、凸窗等具体面积大小、形状及景观条件等因位置不同而有所差异，敬请于认购前留意并审慎选择。

（1）本项目不同楼层、户型的布局、阳台、窗户及外立面等存在一定差异，请在购买相关单位前注意查阅相关文件。

（2）本项目外立面效果图、模型及多媒体仅作为本项目效果示意，与实景可能存在一定差异。

（3）本项目部分的景观、地面小品及构筑物等可能与最初设计方案存在差异。

（4）住宅楼栋及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。

（5）本项目楼栋分割墙及户内设有承重墙、梁、柱、楼板，装修时禁止拆改或破坏。

（6）本项目不能加建、改建及扩建，屋顶层及公共空间不能占用；买方对所购房屋进行装修时不能破坏主体结构及改变外立面，否则，由此所引起的法律责任和后果均由买方承担。

2、本项目销售现场展示的户型图并不能精确表现所有户型的局部细微变化，户型的结构、平面布局和面积等以买卖双方最终签订的《买卖合同》及实际交付为准。

3、同一种户型的不同单位的阳台、门窗、通道、剪力墙的厚度/尺寸/位置等可能不同，每一单位的精确面积、尺寸、形状、平面布局、通风、采光、环境条件等可能会因位置不同而有所差异。同一户型的外立面装饰线条、室外公共空间可能会因所在楼栋位置不同而有所差异，以买卖双方最终签订的《买卖合同》及实际交付为准。

4、不同户型的外立面及阳台涂料颜色及质感根据设计分色有所差异；同一户型的外立面及阳台等涂料区域，可能因不同批次的涂料颜色及质感不同而略有差异，以买卖双方最终签订的《买卖合同》及实际交付为准。

5、相同户型因建筑立面、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、视线等可能有所不同，以买卖双方最终签订的《买卖合同》及实际交付为准。本项目户型因建筑立面、楼栋、单元、楼层、管道线路设置等差异，本项目安居型商品房部分精装区域（包括但不限于柜体等）可能存在外部形状、内部结构、分布位置差异，具体以实际交付为准，购房人知悉并认可。

6、本项目所有管道（冷水管、热水管、回水管、消防管等）均按国家规范设置，不得封堵或拆改。

7、本项目户内部分位置有内保温层，墙体完成面厚度会有所差异，最终以实际交付为准。

8、接待中心展示的外立面效果图、模型及多媒体为本项目规划展示模型，仅供参考。模型所展示周边环境及相关配套仅为示意，后期可能发生规划变更（或其他变更），不排除与实际建筑形态存在差异，上述模型因制作比例、工艺误差和材料所限，与实际情况可能存在一定差异，最终以政府最后批文及买卖双方签订的法律文件及实际交付为准。

9、本项目的展示空间仅作为现场展示之用途，不作为交楼标准。本项目大堂的家私等软装，非交楼标准，仅供营销展示之用途。在本项目营销过程中所涉及的售楼广告、售楼书、图文影像资料、模型展示以及展示空间等所有口头、书面或任何其他方式说明的内容及标准等仅作为参考。

10、本项目受制于层高影响，住宅公区地下室及地下室电梯厅吊顶底净高约2950mm，标准层电梯厅约2650mm，标准层公区走道最不利净高约2350mm，1栋一层公区电梯厅净高约2650mm，局部公区最不利净高约2350mm，住宅大堂吊顶底净高约4000mm，2栋一层公区电梯厅及大堂吊顶底净高不小于约4000mm。

11、本项目住宅卫生间大降板约为H-350mm，小降板约为H-0.100mm，卫生间最不利吊顶底净高约2200mm，个别套型厨房因结构梁高，吊顶底净高局部约为2300mm，个别套型入户走道及通向主卧室走道因结构梁高，吊顶底净高局部约为2300mm。

（四）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。

（五）本项目特别提示

1、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，本项目周边信息及本项目所属区域规划以政府部门公布信息为准。

2、本项目在销售现场公示价格仅为房屋本身价款，不包括房屋交付使用后其他单位收取的任何费用，包括但不限于有线电视开户费、市内电话开户费、宽频网络开户费、燃气开户费、物业服务费、办理房产证与入伙等相关的其他费用。公示价格与《买卖合同》确定价格不同的，以《买卖合同》约定价格为准。

3、本项目的不利因素，信息来源于目前环境现状或相关政府规划，出卖人在售价中已经充分考虑了以上各项因素可能对居住造成的影响。受条件所限，出卖人无法穷尽除本风险提示之外的所有不利因素。基于城市建设的实际需要，本项目周边环境和规划将来可能发生调整，如发生任何规划调整，出卖人不承担法律责任，且不再对买方另行通知。

4、所有销售信息以政府最终批准之法律文件或双方签订的买卖合同等法律文件为准。

由于设计、施工、技术以及政府政策、规划审批调整的需要，出卖人保留对上述风险提示的合法范围内的解释权。上述风险提示非出卖人法定义务，也不构成出卖人日后的任何合同义务，敬请留意。

七、特别房号说明

1 栋										
楼层	房号	建筑面积	客餐厅	主卧室	卧室一	卧室二	厨房	卫生间	阳台	其他
1 - 35层	01 / A2 户型	约 69.05 - 70.01 m ²	客厅空调室外机需从主卧室窗顶引入, 经过主卧室, 客厅为东西朝向	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、进入卧室后有一墙角影响视线	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、衣柜置于床尾 3、进入房间需要通过卫生间干区 4、房间进深较小	无	厨房内有结构墙角	1、采用干湿分离 2、该房间是安全间, 使用防火门	1、阳台有局部结构剪力墙伸出 2、阳台预留洗衣机位	1、内保温以及房间天花结构凸梁以最终施工效果为准 2、此户型位于1层至35层, 其中一层下方为消防水池上空
	02 / A1 户型	约 68.77 - 69.72 m ²	客厅空调室外机需从主卧室窗顶引入, 客厅为东西朝向	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、衣柜置于床尾 3、进入房间需要通过卫生间干区 4、房间进深较小	无	1、厨房窗户视线受局部遮挡 2、洗涤池与冰箱相对较远	1、未采用干湿分离 2、卫生间为安全间, 使用防火门	1、阳台有局部结构剪力墙伸出 2、阳台预留洗衣机位	内保温以及房间天花结构凸梁以最终施工效果为准。此户型位于1层至35层, 其中一层下方为消防水池上空
3 - 35层	03 / A1 户型	约 68.77 - 69.72 m ²	客厅空调室外机需从主卧室窗顶引入, 客厅为东西朝向	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、衣柜置于床尾 3、进入房间需要通过卫生间干区 4、房间进深较小	无	1、厨房窗户视线受局部遮挡 2、洗涤池与冰箱相对较远	1、未采用干湿分离 2、卫生间为安全间, 使用防火门	1、阳台有局部结构剪力墙伸出 2、阳台预留洗衣机位	内保温以及房间天花结构凸梁以最终施工效果为准
	04 / A2 户型	约 69.05 - 70.01 m ²	客厅空调室外机需从主卧室窗顶引入, 经过主卧室, 客厅为东西朝向	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、进入卧室后有一墙角影响视线	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、衣柜置于床尾 3、进入房间需要通过卫生间干区 4、房间进深较小	无	厨房内有结构墙角	1、采用干湿分离 2、该房间是安全间, 使用防火门	1、阳台有局部结构剪力墙伸出 2、阳台预留洗衣机位	内保温以及房间天花结构凸梁以最终施工效果为准
	05 / B2 户型	约 89.62 m ²	客厅空调室外机需从次卧室窗顶引入, 经过主卧室	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、进入房间需要通过走廊 3、拥有独立卫生间, 未干湿分离	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、与公卫门有视线对视	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、衣柜置于床尾 3、进入房间需要通过卫生间干区 4、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、厨房外窗两侧分别布置燃气表及及热水器 2、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、公卫干湿分离 2、主卫未采用干湿分离 3、主卫为安全间, 房间门需做防火门 4、主卫外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、阳台有局部结构剪力墙伸出 2、阳台预留洗衣机位	内保温以及房间天花结构凸梁以最终施工效果为准
	06 / B2 户型	约 89.62 m ²	客厅空调室外机需从次卧室窗顶引入, 经过主卧室	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、进入房间需要通过走廊 3、拥有独立卫生间, 未干湿分离	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、与公卫门有视线对视	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、衣柜置于床尾 3、进入房间需要通过卫生间干区 4、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、厨房外窗两侧分别布置燃气表及及热水器 2、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、公卫干湿分离 2、主卫未采用干湿分离 3、主卫为安全间, 房间门需做防火门 4、主卫外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、阳台有局部结构剪力墙伸出 2、阳台预留洗衣机位	内保温以及房间天花结构凸梁以最终施工效果为准

2 栋										
楼层	房号	建筑面积	客餐厅	主卧室	卧室一	卧室二	厨房	卫生间	阳台	其他
2 - 34层	01 / A3 户型	约 69.92 m ²	客厅空调室外机需从主卧室窗顶引入, 冷媒管经过主卧, 客厅为东西朝向	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、外窗外侧设金属卷帘遮阳。 3、卧室为东西朝向	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、衣柜置于床尾 3、房间开间较小	无	1、厨房窗户视线受局部遮挡 2、洗涤池与冰箱相对较远	1、未采用干湿分离 2、为安全间, 门为防火门	1、阳台有局部结构剪力墙伸出 2、阳台预留洗衣机位	内保温以及房间天花结构凸梁以最终施工效果为准, 本户型客厅电视墙外侧设有发电机房高温烟道上屋面
	02 / A3 户型	约 69.92 m ²	客厅空调室外机需从主卧室窗顶引入, 冷媒管经过主卧, 客厅为东西朝向	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、外窗外侧设金属卷帘遮阳 3、卧室为东西朝向	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、衣柜置于床尾 3、房间开间较小	无	1、厨房窗户视线受局部遮挡 2、洗涤池与冰箱相对较远	1、未采用干湿分离 2、为安全间, 门为防火门	1、阳台有局部结构剪力墙伸出 2、阳台预留洗衣机位	内保温以及房间天花结构凸梁以最终施工效果为准
	03 / A4 户型	约 70.06 m ²	客厅空调室外机需从主卧室窗顶引入, 冷媒管经过主卧, 餐厅与卫生间有视线干扰, 客厅沙发墙长度只有约2800mm, 客厅为东西朝向	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、外窗外侧设金属卷帘遮阳 3、卧室为东西朝向	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、外窗外侧设金属卷帘遮阳 3、卧室为东西朝向	无	1、厨房窗户视线受局部遮挡 2、洗涤池与冰箱相对较远 5、冰箱位于餐厅处 6、采光窗位于凹槽内	1、未采用干湿分离 2、为安全间, 门为防火门 3、采光窗位于凹槽内	1、阳台有局部结构剪力墙伸出 2、阳台预留洗衣机位	内保温以及房间天花结构凸梁以最终施工效果为准
	04 / A5 户型	约 69.95 m ²	客厅空调室外机需从次卧室窗顶引入, 客厅沙发墙长度只有约2800mm	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、进入次卧需经过卫生间干区	无	外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、未采用干湿分离 2、为安全间, 门为防火门 3、外窗外侧设金属卷帘遮阳 3、公卫外窗与05户型卫生间、厨房外窗有一定对视。	1、阳台有局部结构剪力墙伸出 2、阳台预留洗衣机位	内保温以及房间天花结构凸梁以最终施工效果为准
	05 / B1 户型	约 89.92 m ²	客厅空调室外机需从次卧室窗顶引入, 经过主卧室, 客厅为东南朝向	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、进入房间需要通过走廊 3、拥有独立卫生间, 未干湿分离 4、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、与公卫门有视线对视 3、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、衣柜置于床尾 3、进入房间需要通过卫生间干区 4、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、厨房外窗两侧分别布置燃气表及及热水器 2、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、公卫干湿分离 2、主卫未采用干湿分离 3、主卫为安全间, 房间门需做防火门 4、外窗外侧设金属卷帘遮阳 5、公卫外窗与04户型卫生间外窗有一定对视	1、阳台有局部结构剪力墙伸出 2、阳台预留洗衣机位	内保温以及房间天花结构凸梁以最终施工效果为准
	06 / B1 户型	约 89.92 m ²	客厅空调室外机需从次卧室窗顶引入, 经过主卧室, 客厅为东南朝向	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、进入房间需要通过走廊 3、拥有独立卫生间, 未干湿分离 4、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、与公卫门有视线对视 3、外窗外侧设金属卷帘遮阳 5、此卧室外墙设有商业油烟井一直上塔楼屋面	1、空调外机置于凸窗上部供该卧室使用 2、衣柜置于床尾 3、进入房间需要通过卫生间干区 4、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、厨房外窗两侧分别布置燃气表及及热水器 2、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、公卫干湿分离 2、主卫未采用干湿分离 3、主卫为安全间, 房间门需做防火门 4、外窗外侧设金属卷帘遮阳	1、阳台有局部结构剪力墙伸出 2、阳台预留洗衣机位	内保温以及房间天花结构凸梁以最终施工效果为准