

此图仅为方便您了解区域及交通使用，图片仅作示意，具体请以政府最终规划及实际情况为准。

自驾线路

导航“邻里间家园”即可

公共站点及线路

宝安市场监管分局站-320路、610路、M131路、M377路
地铁五号线翻身站（B出口）

TEL: 0755-28080080 宝安区新安街道翻身路与甲岸路交汇处

开发商：深圳市民轩投资发展有限公司。本文件资料仅供参考，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，敬请留意最新消息。

JOVAN
佳源

邻里间家园

售房说明书

安居型商品房

深圳市翔源实业有限公司 编制
深圳市住房和建设局保障署 审核

二零二三年十月



特别提示

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

目录

(页码待内容完善后核对并修改)

一、购房须知	01
本安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式	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
住房交楼标准	02
三、项目建筑结构及使用提示	04
项目建筑结构及使用提示	04
四、特别提示	04
特别提示	04
五、项目效果图及示意说明	06
公共设施配套示意图	06
安居型商品房布局总平面图	08
标准层平面示意图	10
安居型商品房户型平面示意图	18
六、购房现状提示	23
七、特殊房号说明	25

一、购房须知

(一) 本安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

1、本项目安居型商品房是预售房，预计交付使用的时间为2025年6月30日前，以《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》约定为主，本项目安居型商品房的配售均价为XXXXX元/m²（按建筑面积计算，含装修）。每套住房的具体售价详见房源价格表。

2、申请家庭在选房后应及时缴纳购房款，未在规定时间内付款的，视为自行放弃所购的住房，其支付的认购金不予退还，购买本住房可选择的付款方式有以下两种：

(1) 一次性付款：买受人应在签订《深圳市安居型商品房认购协议书》规定时间内一次性向出卖人付清全部房款；

(2) 按揭付款：买受人应在签订《深圳市安居型商品房认购协议书》后，向住房公积金受托银行或出卖人合作按揭贷款银行申请办理按揭贷款手续，并在《深圳市安居型商品房认购协议书》规定时间内交清首期款。无法办理按揭贷款的，买受人应在知道或应当知道不能办理按揭贷款之日起，在《深圳市安居型商品房认购协议书》规定时间内，向出卖人一次性付清全部房款。

(二) 安居型商品房产权限制规定

1、在取得完全产权之前，买受人享有有限产权，期间安居型商品房不得出租、出借、转让、赠予、抵押（认购本住房办理按揭贷款的抵押除外），不得用于经营性用途或改变使用功能；

2、自《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》签订之日起满10年的，买受人没有《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》约定的及相关政策法规规定的不受理取得住房完全产权申请的情况，并且没有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

本地块配套设施设置有幼儿园及物业服务用房，除物业服务用房产权归属物业管理区域全体业主所有外，其他配套设施的产权属于政府所有，法律另有规定除外。

本项目建筑区域内，规划用于停放汽车的车位、车库由出卖人投资建设，车位、车库面积未计入项目住宅、商业的公摊面积及开发成本中，因此归出卖人所有，并由出卖人依法享有相关权利。但占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位属于业主共有。在项目建筑区域内，

规划用于停放汽车的车位、车库应该首先满足业主的需求。

（四）物业服务

本项目由深圳市锦欣物业管理有限公司进行前期物业管理服务，前期物业服务合同至本房地产所在小区成立业主委员会并签订新的《物业服务合同》载明的物业服务开始之日止。安居型商品房物业服务收费标准为3.9元/m²/月，停车费月卡300元/月，另外日常收取的专项维修基金需按政府规定的标准缴纳。

（五）其他有关情况说明

1、本说明部分图片为实景合成及产品示意，所有文字图片资料仅供参考，具体细节以《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》约定为准；

2、本说明书所展示住房的具体建筑面积以深圳市地籍测绘大队预售测绘数据为准，最终建筑面积以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

本项目位于深圳市宝安区新安街道翻身路与甲岸路交汇处，项目西侧为翻身大道，东侧为甲岸路，建设用地面积 3961.07 平方米，总建筑面积为 28054.77 平方米，容积率 5.5，绿化覆盖率 24.20%，计容积率建筑面积为 21785 平方米，不计容建筑面积 5850 平方米。

本项目地下一层设置了 112 个机械车位，地下二层设置了 60 个普通车位，共 172 个车位。其中 12 个车位给幼儿园使用，160 个车位给住宅使用。

项目主要建筑为有 1 栋住宅塔楼和 1 座幼儿园。住宅塔楼地上 33 层、地下 2 层，建筑高度为 99.5m。项目土地使用年限为 70 年（自 2022 年 10 月 27 日至 2092 年 10 月 26 日）。

本项目为开放式无围合小区。1 栋住宅塔楼全部为安居型商品房，共 256 套，建筑面积分别为约 65-70 平方米的两房两厅一卫 160 套，建筑面积约 85-90 平方米的三房两厅一卫 96 套（具体户型及面积以政府批准文件为准）。

（二）住房交楼标准

区域	位置	材料类型	是否配置	品牌
客厅/餐厅	天花	乳胶漆	是	SKSHU/三棵树
	地面	瓷砖	是	宏宇
	踢脚线	瓷砖	是	宏宇
	门槛石	国产石材	是	——
	墙面	乳胶漆	是	SKSHU/三棵树
	部品	灯具(大厅吸顶灯)	是	佛山照明
	部品	灯具(过道筒灯)	是	佛山照明
	部品	灯具(餐厅吸顶灯)	是	佛山照明
	部品	射灯	是	佛山照明
	部品	开关	是	德力西
	部品	插座	是	德力西
	部品	可视对讲	是	ZAKT
	入室门	木纹转印钢质门	是	东莞雄昊
	天花	乳胶漆	是	SKSHU/三棵树
	地面	木纹砖	是	宏宇

	墙面	乳胶漆	是	SKSHU/三棵树
	部品	灯具	是	佛山照明
	部品	开关	是	德力西
	部品	插座	是	德力西
	入室门	木质门	是	TATA
	踢脚线	木纹砖	是	宏宇
	护窗栏杆	铝合金	是	——
	窗台板	石材	是	——
厨房	天花	铝扣板	是	邦由士
	地面	防滑瓷砖	是	宏宇
	墙面	瓷砖	是	宏宇
	门槛石	石材	是	——
	部品	灯具	是	金百纳
	部品	开关	是	德力西
	部品	插座	是	德力西
	门	不锈钢玻璃门	是	多彩门业
	吊柜	木质	是	德意
	低柜	木质	是	德意
	燃气灶	——	是	美的
	抽油烟机	——	是	美的
热水器	——	是	美的	
卫生间	淋浴间地面	石材	是	——
	淋浴间挡水条	石材	是	——
	墙面	瓷砖	是	宏宇
	门槛石	石材	是	——
	部品	灯具	是	国际电工
	部品	开关	是	德力西
	部品	插座	是	德力西
	门	木质门	是	东莞雄昊
	浴室柜+镜柜	木质	是	德意
	部品	排气扇	是	国际电工
	水龙头	不锈钢	是	九牧
大便器	瓷	是	九牧	

	淋浴器	不锈钢	是	九牧
	地漏	不锈钢	是	九牧
阳台	地面	防滑瓷砖	是	宏宇
	门槛石	防滑瓷砖	是	——
	五金配件	洗衣机水龙头	是	九牧
	五金配件	洗衣机地漏	是	九牧
	部品	灯具	是	佛山照明

*备注：

- 1、本项目所有住宅塔楼（安居型商品房）均为装配式建筑；
- 2、本项目住宅户内及所有住宅塔楼公共区域按照国家消防规范设置自动报警系统，其中 1 栋为高层，户内配置了自动喷淋系统；
- 3、前室和楼梯间按照国家消防规范在相应位置设置了加压送风口；
- 4、塔楼楼梯间、前室、走道的部分位置按照国家消防规范设置了室内消防栓；
- 5、如因非出卖人原因导致出卖人确实无法采用上述品牌规格型号的材料设备，出卖人可采用相近市场价相近功能的材料设备替代。
- 6、根据国家及广东省、深圳市相关文件规定，本项目安居型商品房居住楼层采用装配式设计。其中，楼层中的非承重墙（含邻户之前的分户隔墙）均采用预制条板墙组合而成，如住户需对该墙面结构实施破坏性作业时（包括但不限于打钉、穿孔、埋线等）需要事先咨询物业公司意见，取得许可后方可施工。

三、项目建筑结构及使用提示

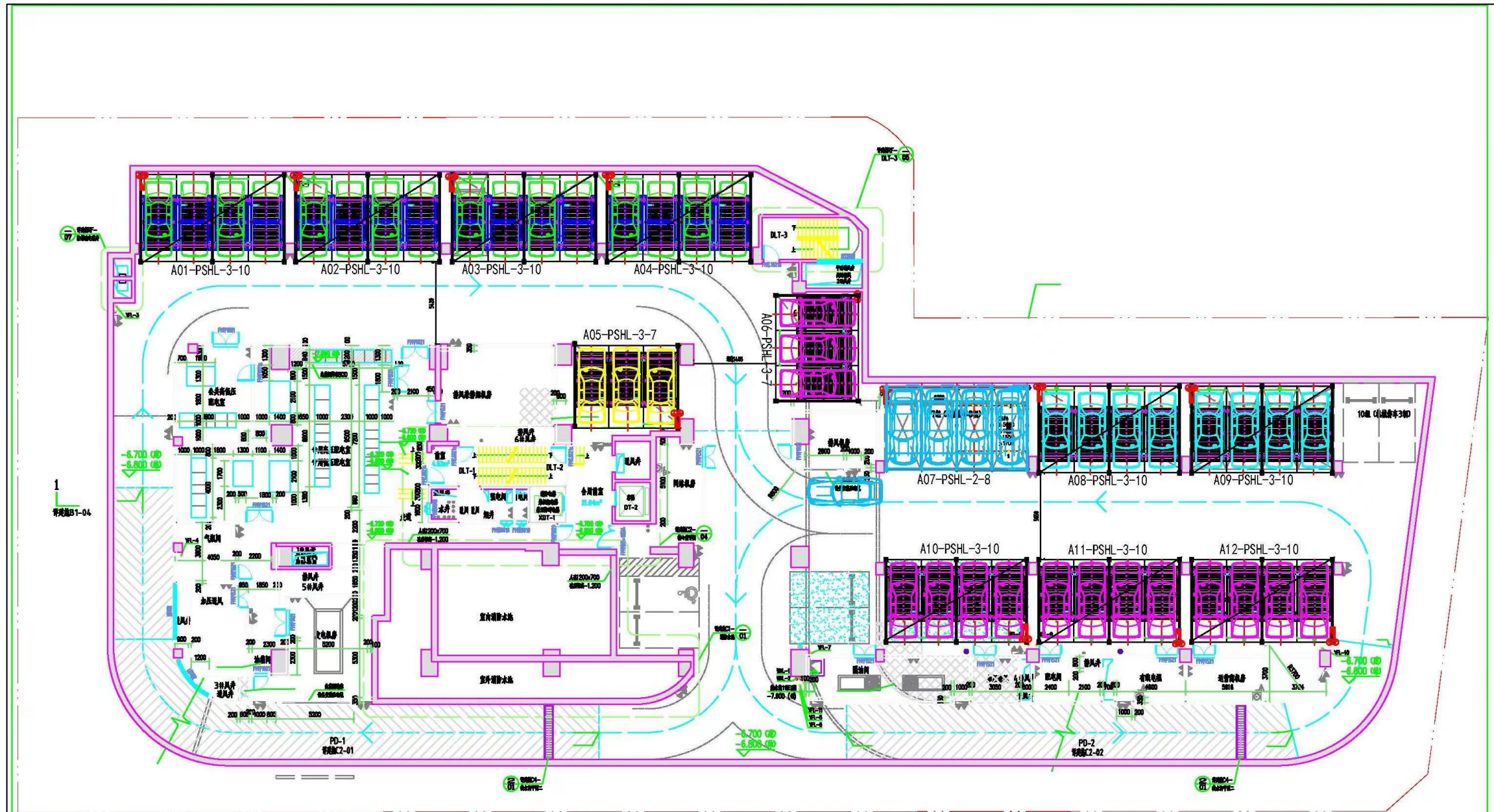
- 1、本项目安居商品房的建筑层高为 2.90 米，购买时请注意。
- 2、本项目各楼栋外立面形式变化比较多，各户型外立面可能因为位置不同而存有差异。
- 3、各楼栋公共楼道区域设有消防栓、烟雾感应器等消防设备，不得以任何方式破坏封闭、遮挡、拆除此类设备，购买时请注意。
- 4、给排水管道、消防立管等其他公共设施未经消防部门、管理处允许不得私自更改；所有公共平台、设备平台都不允许以任何形式私自封闭及改建；入住后五年内房屋所有装修不得擅自改动。
- 5、本项目户型图并不能体现所有户型局部的细微变化，部分户型结构墙柱及门窗结构有一定的差别，其具体面积、尺寸、形状、通风、采光环境条件可能会因位置和楼层不同而有差异，所购买户型结构以最终《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》为准。
- 6、本项目总平面效果图以规划部门批准的总平面图为依据绘制，仅作为本房地产项目规划效果示意，与实景存在一定差异，具体内容以政府规划部门批准的规划方案为准。
- 7、本项目临时接待中心、样板房、看楼路线（包括但不限于绿化、道路）等区域进行了相应调整，在本项目销售完毕后将按规划要求恢复。
- 8、本项目机械车位情况说明：
 - （1）机械车位情况：本项目机械停车位位于一号楼地下一层机械停车位共 112 个，均为横移升降式机械车位。车位数量符合【深圳市城市规划标准与准则】要求。
 - （2）机械车位品牌与尺寸：本项目采购的设备公司为江苏普腾智能技术有限公司，品牌为‘普腾’设备类型为：二层、三层机械式升降横移类停车位，该品牌为国内机械车库领军企业品牌。

（3）机械车位停车空间：

序号	车型	容车尺寸（长*宽*高）mm	载重量kg	容车数量	比例	备注
1	机械车位（大型车）	L5000xW1850xH1550	1700（实际满足2000）	68	60.71%	含1个无避让车板
2	机械车位（中型车）	L4700xW1800xH1550	1500（实际满足2000）	37	33.04%	
3	机械车位（中型车）	L5000xW1750xH1550	1700（实际满足2000）	7	6.25%	

备注：车位尺寸符合《车库建筑设计规范》要求。

下图为机械车位分布图



序号	设备编号	容车尺寸	容车数量	用电功率
1	A01	5000*1850*1550MM	10	6
2	A02	5000*1850*1550MM	10	6
3	A03	5000*1850*1550MM	10	6
4	A04	5000*1850*1550MM	10	6
5	A05	4700*1750*1550MM	7	6
6	A06	4700*1800*1550MM	7	6
7	A07	5000*1850*1550MM	8	3
8	A08	5000*1850*1550MM	10	6
9	A09	5000*1850*1550MM	10	6
10	A10	4700*1800*1550MM	10	6
11	A11	4700*1800*1550MM	10	6
12	A12	4700*1800*1550MM	10	6
			112	

2
详图B1-04

地下一层平面图 1:150

业主签章	销售经理		 江苏普腾智能技术有限公司 Jiangsu Parktec Intelligent Technology Co., Ltd.	<table border="1" style="font-size: small;"> <tr> <td colspan="4">运里河家园项目</td> </tr> <tr> <td>设计</td> <td>审核</td> <td>修改</td> <td>日期</td> </tr> <tr> <td>日期</td> <td>日期</td> <td>日期</td> <td>日期</td> </tr> <tr> <td>日期</td> <td>日期</td> <td>日期</td> <td>日期</td> </tr> </table>				运里河家园项目				设计	审核	修改	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期	日期
	运里河家园项目																						
	设计	审核						修改	日期														
	日期	日期						日期	日期														
	日期	日期						日期	日期														
电气审核																							
机械审核																							
方案审核																							
方案设计																							

四、特别提示

- 1、如您是通过贷款购房，请在签署认购协议书时，对自己在银行等方面的个人信用做出承诺，个人征信良好可办理银行按揭贷款购房，如因个人征信问题被银行拒绝办理贷款，则您须承诺一次性全款按照合同约定期限交纳购房合同约定的款项；否则，您将按合同约定承担违约责任。
- 2、因建筑场地、立面效果，同一单位在不同的位置，局部细节会有所不同，本项目户型图中所示图文信息仅作参考，并非交楼标准。本项目所有销售信息以政府最终批准之法律文件及双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》为准。
- 3、在本项目销售资料中展示的总平面图、沙盘模型等，仅作为本项目规划效果示意，与实际状况可能存在差异，仅供参考，具体内容以政府规划部门最终审批的图纸为准。
- 4、本项目沙盘模型所展示的周边环境仅为示意，不排除与实际状况有差异，买卖双方权利义务以买卖合同约定为准。本模型因制作比例和材料所限，与实际状况可能存在差异；模型栏杆、围墙等部件仅供参考，最终以入伙实际交付为准。沙盘所示灯光效果仅为效果烘托所用，与实际交付无关。
- 5、本项目单套单位细节以政府批准之法律文件及双方签订的《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》为准；
- 6、本项目在销售现场公示价格不包括房屋交付使用后其他单位收取的任何费用，如有有线电视开户费、市内电话开户费、宽频网络开户费、燃气开户费、物业服务费、物业专项维修基金、办理不动产权证与入伙等相关的其他费用。公示价格与买卖合同约定价格不同的以买卖合同约定价格为准。
- 7、因受国家以及地方政府的房地产政策影响，购买安居型商品房可能具有一定的风险，请买方务必于正式认购本项目安居型商品房之前对此类信息作谨慎了解，出卖方不承担买方因相关房地产政策变化而引起的任何风险。
- 8、本项目小区配建一所6班制幼儿园，幼儿园将于2025年6月30日前移交给政府主管部门，具体投入使用时间以辖区教育行政部门相关公告为准。
- 9、本项目将会在售价上充分考虑以上各项可能对每套房屋及居住造成的不利因素和不同程度影响；以上红线内因素基于经政府批准的规划及设计方案，因规划及设计方案调整而导致信息变化的，以最终政府批准的规划及设计方案为准；由于受条件所限，出卖人无法列明所有红线内外的不利因素，请买方在选购前仔细比较并慎重决定。
- 10、出卖人在销售过程中只对本项目自身信息进行介绍（以书面信息为准），所有涉及双方权利义

务及认定标准的，均以最终签署的买卖合同、补充协议等法律文件为准，本项目红线外区域规划以政府部门公布信息为准。

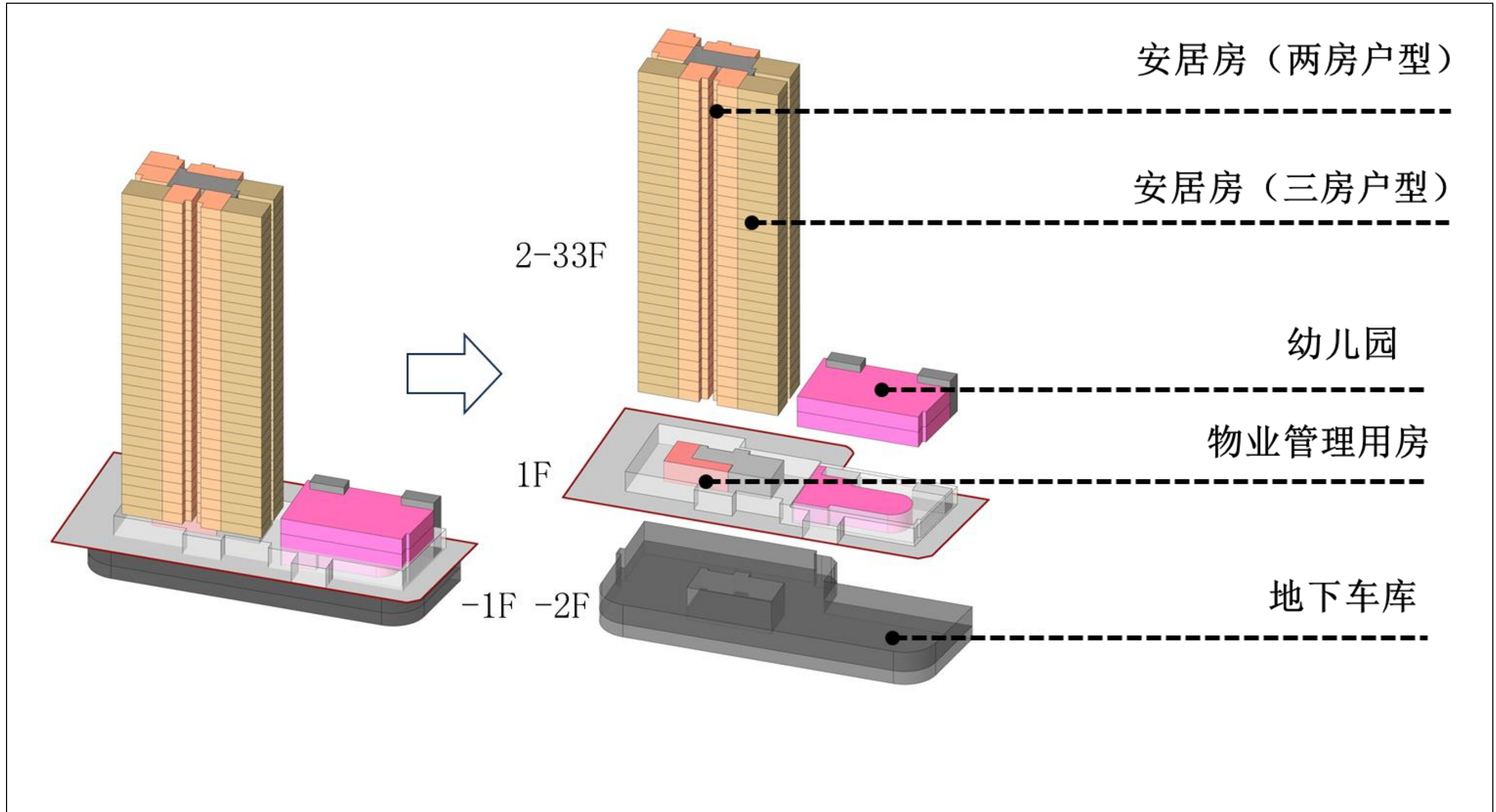
- 11、双方在签订认购书前，出卖方已向买方详细介绍了本房地产的位置、朝向、通风、采光、间隔以及相关设施设备分布等情况和交易条件，买方亦已亲自勘查本房地产所在位置以及周边区域、道路、交通、绿化、配套设施的相关情况和不利因素，买方已明确知悉理解、认可、接受前述事项的全部内容且无任何异议。
- 12、关于合同取得的提示：在您签订《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》及银行按揭贷款合同后，出卖人和银行需要对您的合同向政府相关部门办理备案及抵押登记手续，需要时间较长，您不能立刻取得合同原件或复印件，请您充分预估备案及抵押登记时间。
- 13、本项目红线内不利因素来源于经政府批准的规划及设计方案，红线外不利因素信息来源于目前环境现状或相关政府规划。不排除本项目红线外周边环境和政府规划存在被调整的可能性。由于受条件限制，出卖人难以穷举本项目红线内外的所有状况，请买方了解清楚后再行购买。
- 14、以上提示均基于现状，由于设计、施工、技术以及政府政策、规划审批调整的需要，开发商保留对本《售房说明书》修改的权利，买卖双方权利义务以最终买卖合同约定为准，敬请知晓。

地块总平面图示意图

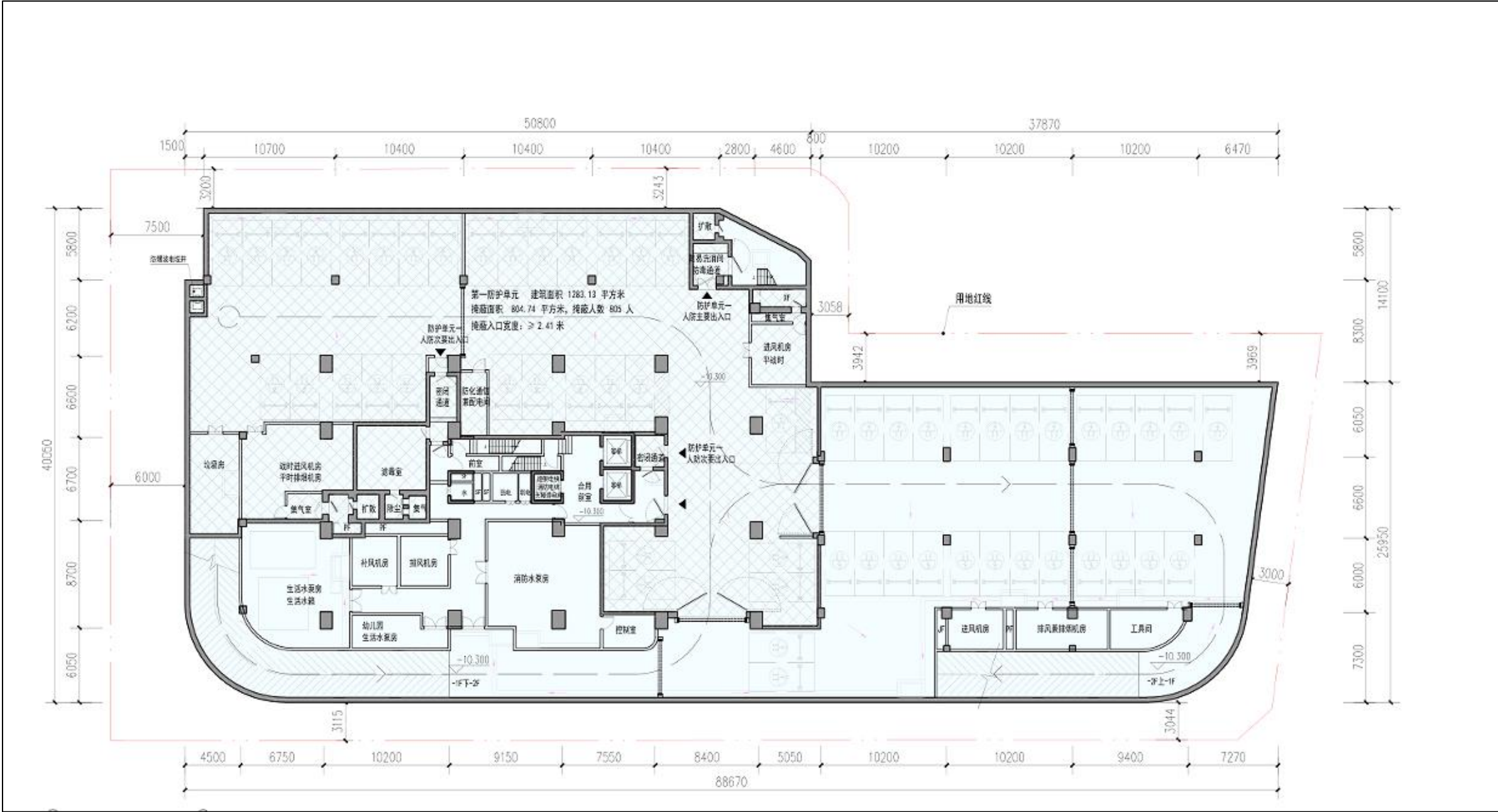


- ① 住宅人行出入口
- ② 幼儿园出入口
- ③ 车库入口
- ④ 车库出口
- ⑤ 消防扑救场地
- ⑥ 电梯厅
- ⑦ 幼儿园
- ⑧ 1栋安居房
- ⑨ 物业管理

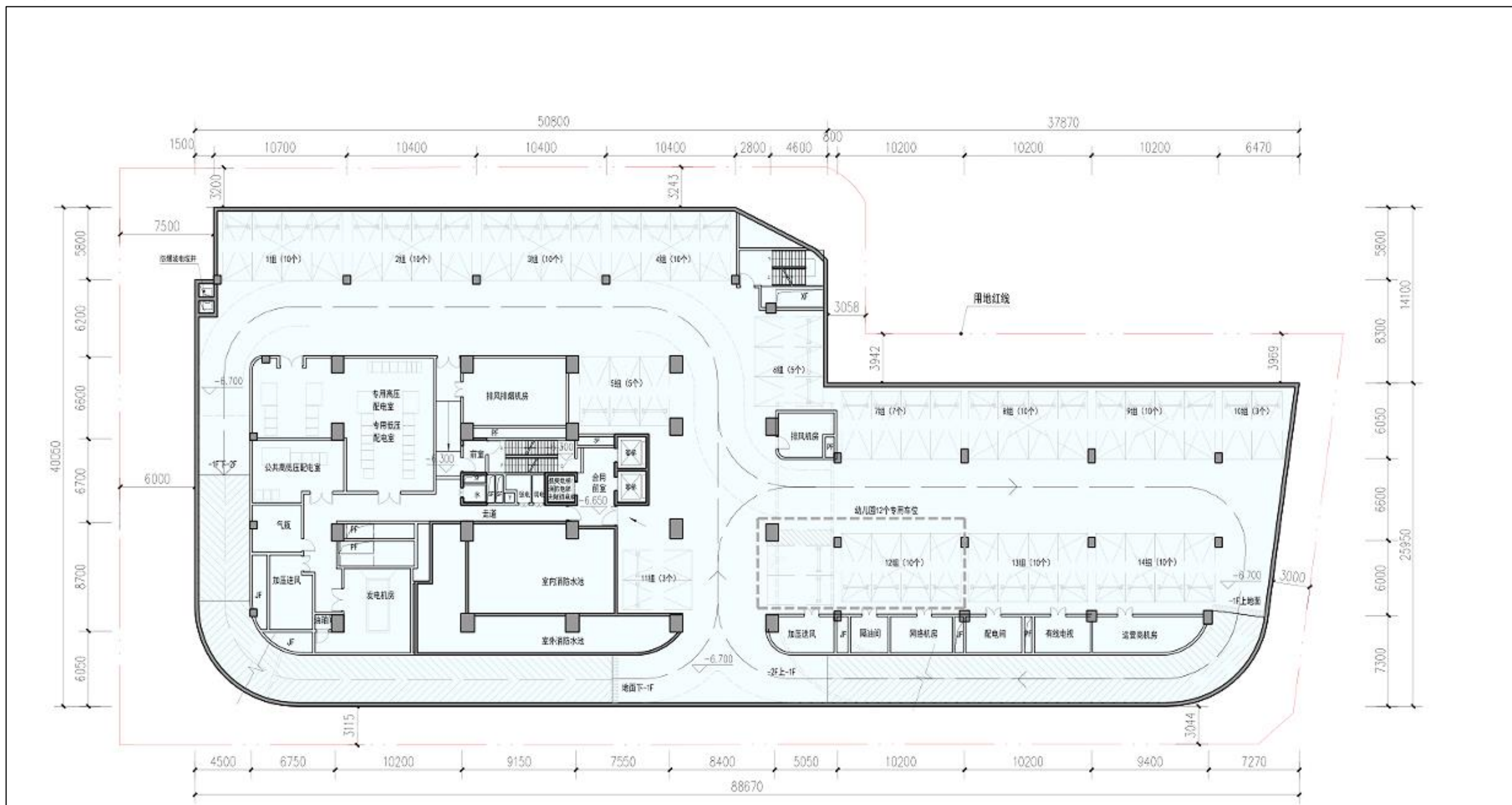
功能分布及空间组合



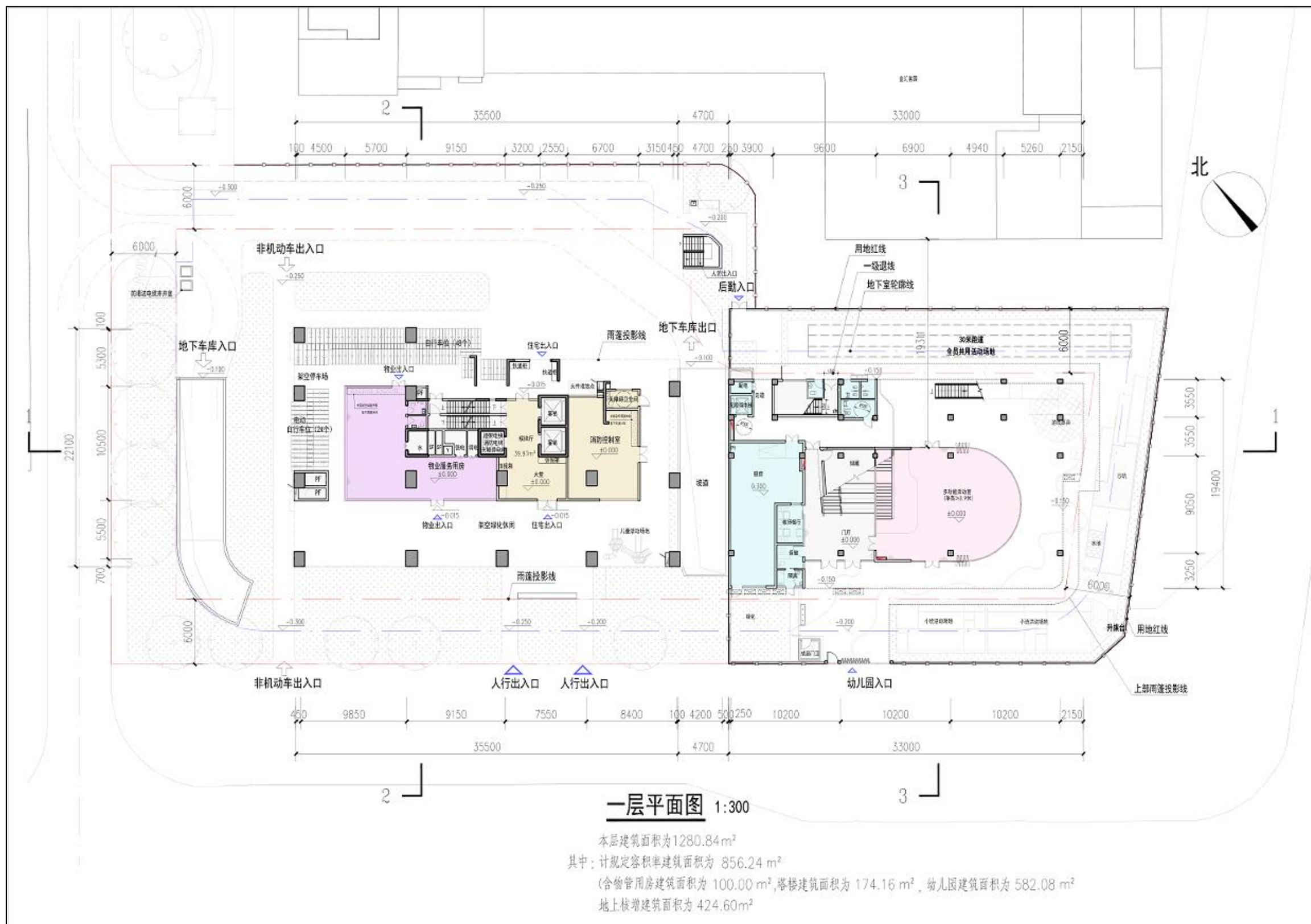
地下室二层平面图



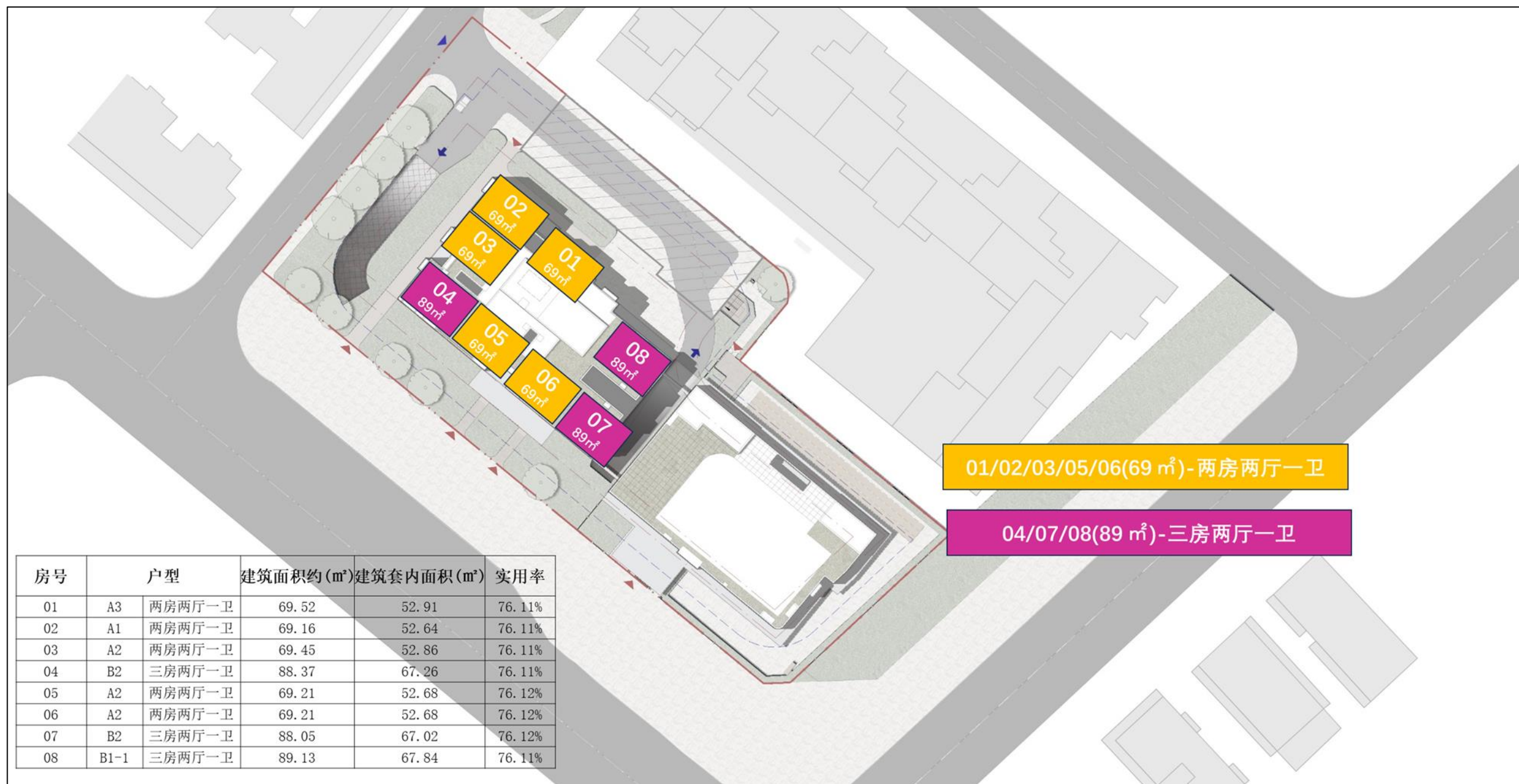
地下室一层平面图



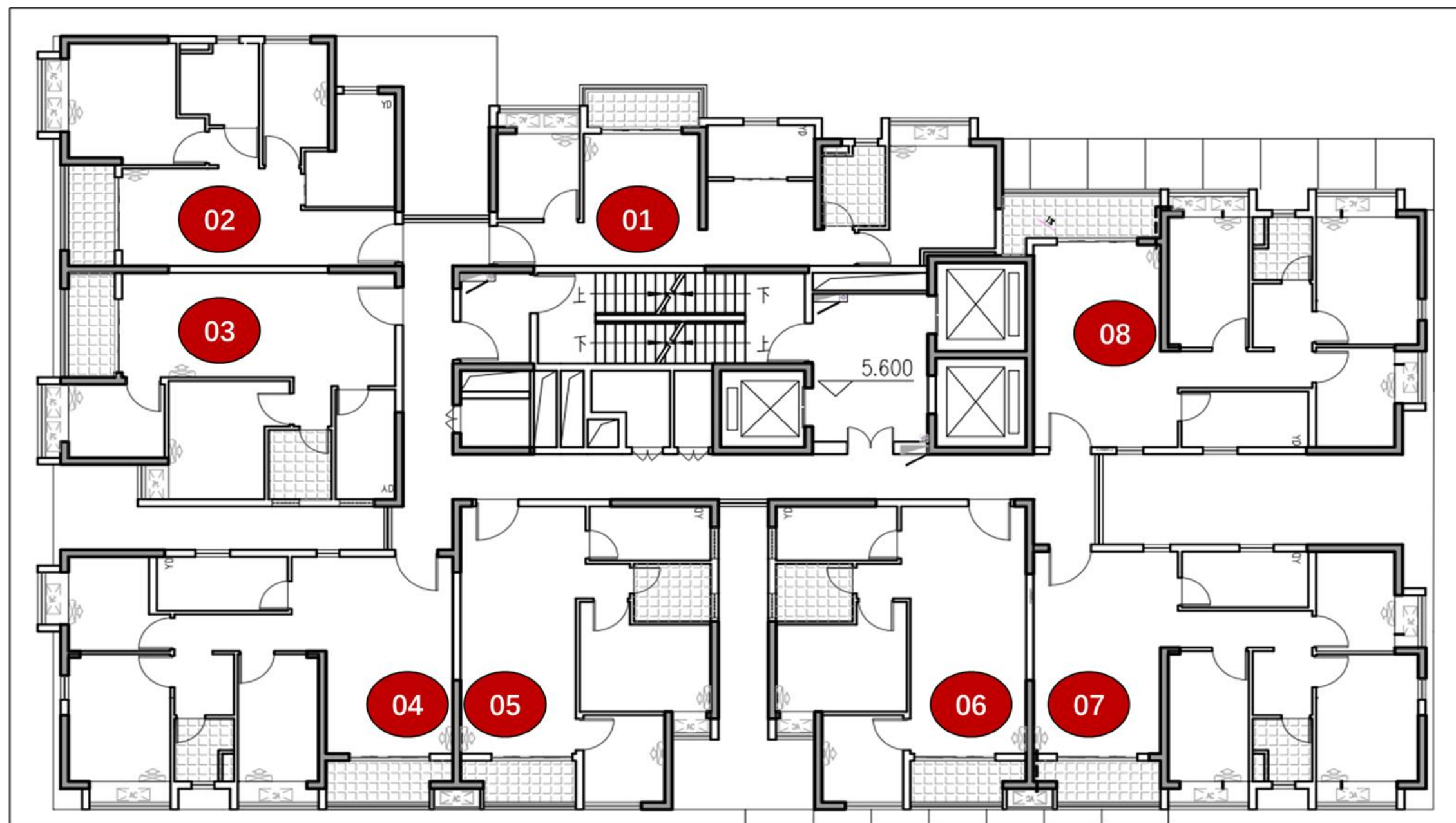
一层平面图



套型分布图



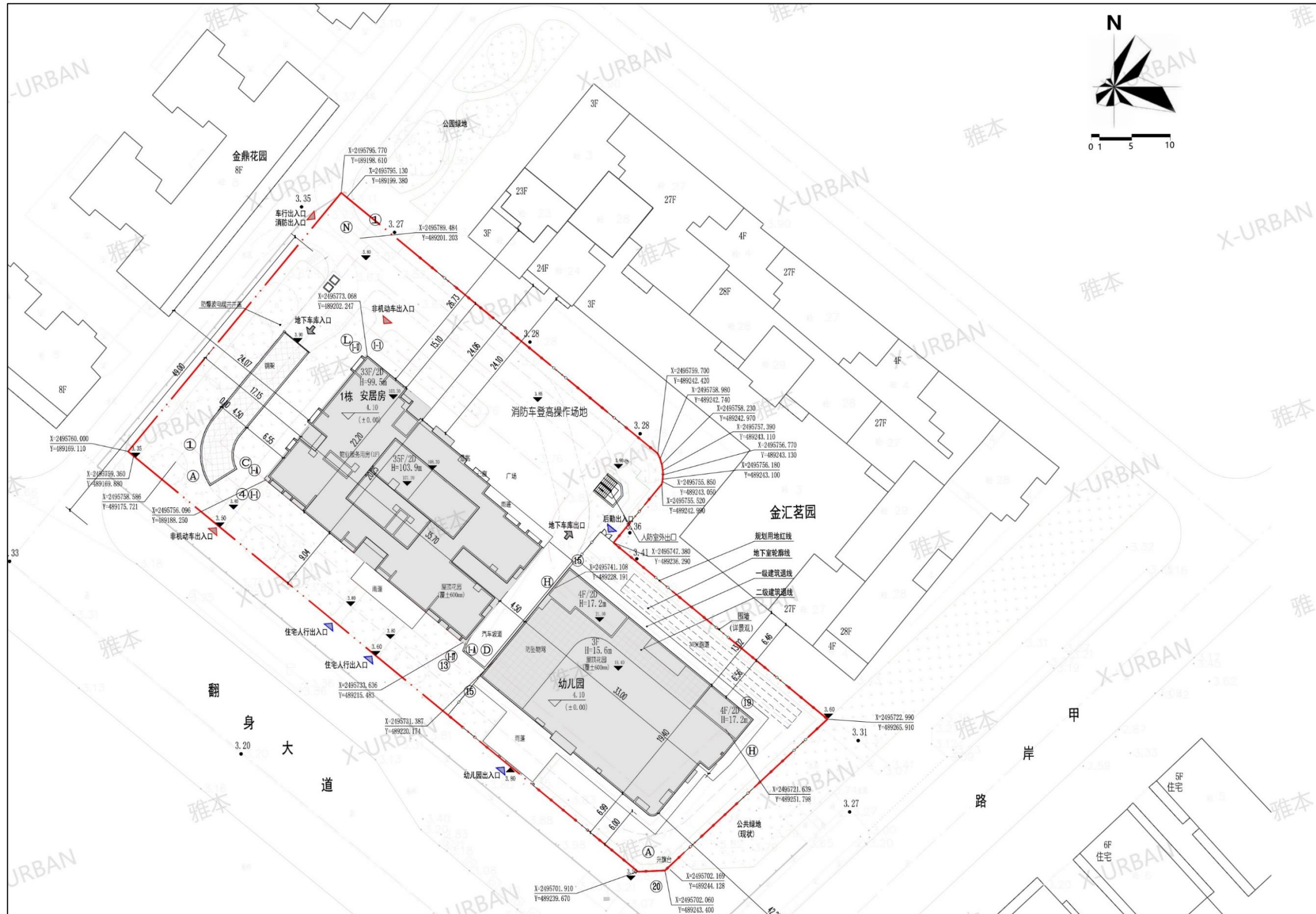
二至三十三层标准平面图



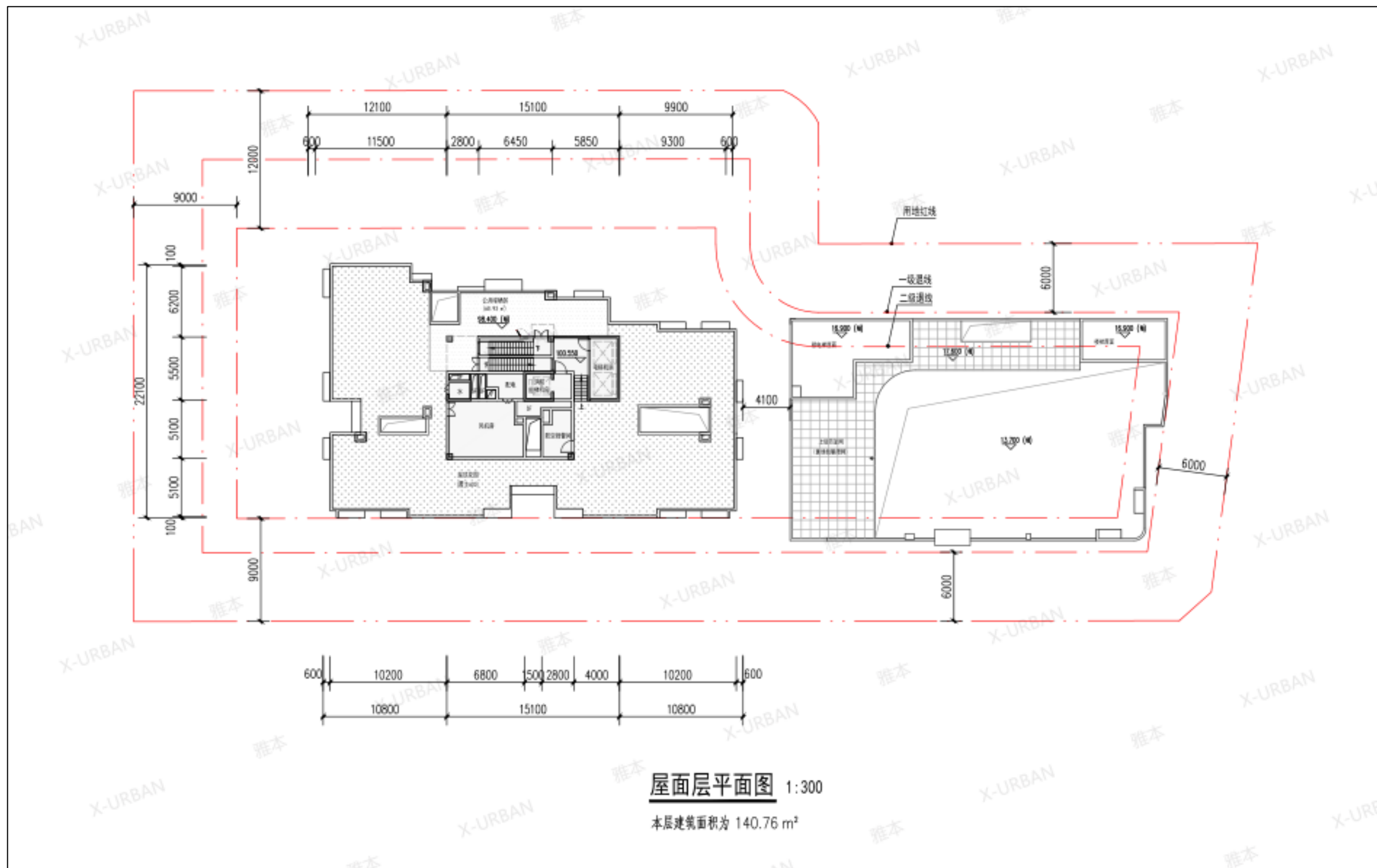
温馨提示：由于结构计算需要，同样的户型在不同的楼栋、不同的楼层存在柱截面、剪刀墙裁不一致的情况，后续以实际交付标准为准；最终建筑面积以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

房号	户型	建筑面积约(m ²)	建筑套内面积(m ²)	实用率
01	A3 两房两厅一卫	69.52	52.91	76.11%
02	A1 两房两厅一卫	69.16	52.64	76.11%
03	A2 两房两厅一卫	69.45	52.86	76.11%
04	B2 三房两厅一卫	88.37	67.26	76.11%
05	A2 两房两厅一卫	69.21	52.68	76.12%
06	A2 两房两厅一卫	69.21	52.68	76.12%
07	B2 三房两厅一卫	88.05	67.02	76.12%
08	B1-1 三房两厅一卫	89.13	67.84	76.11%

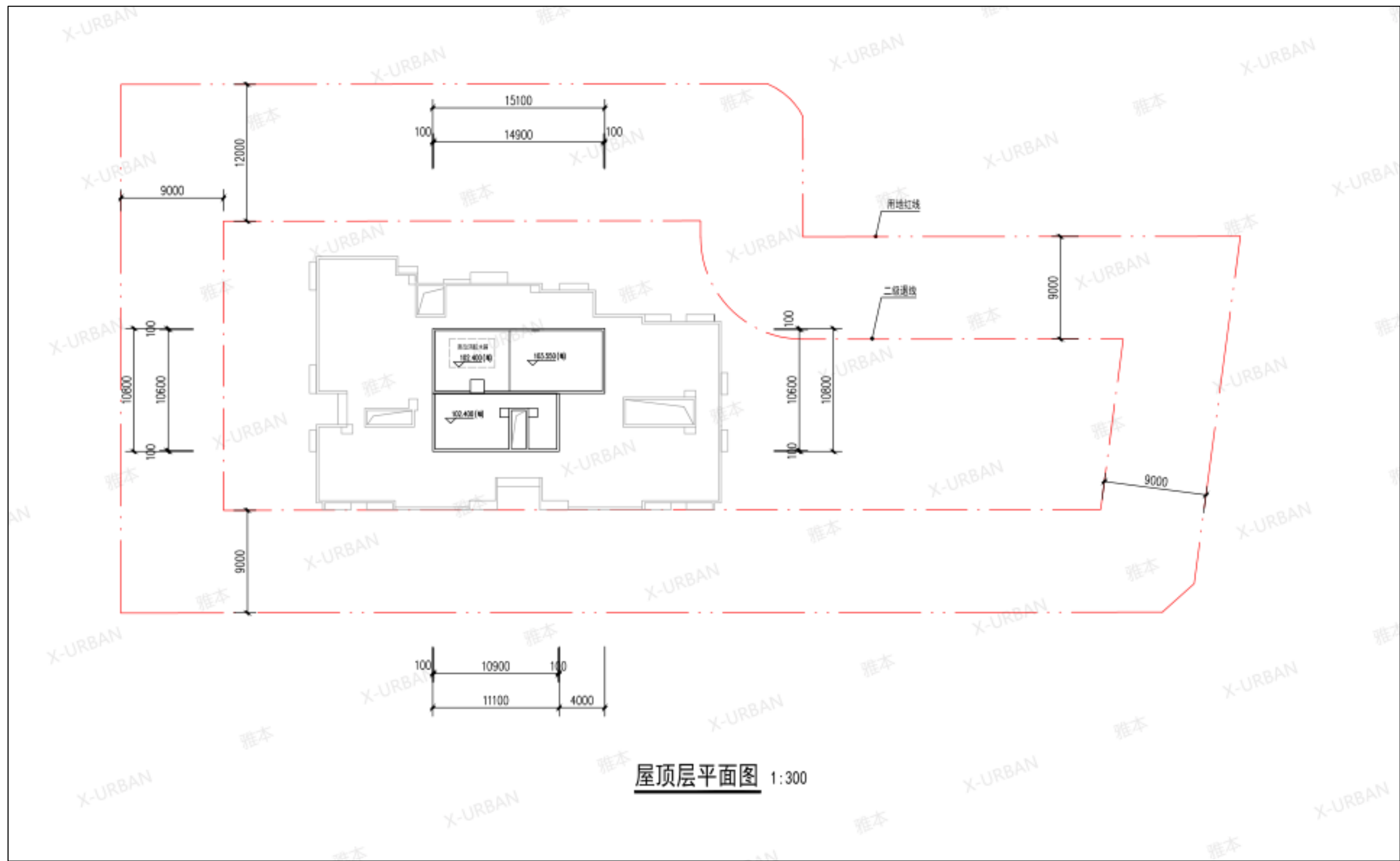
屋顶总平面图



屋面层平面图



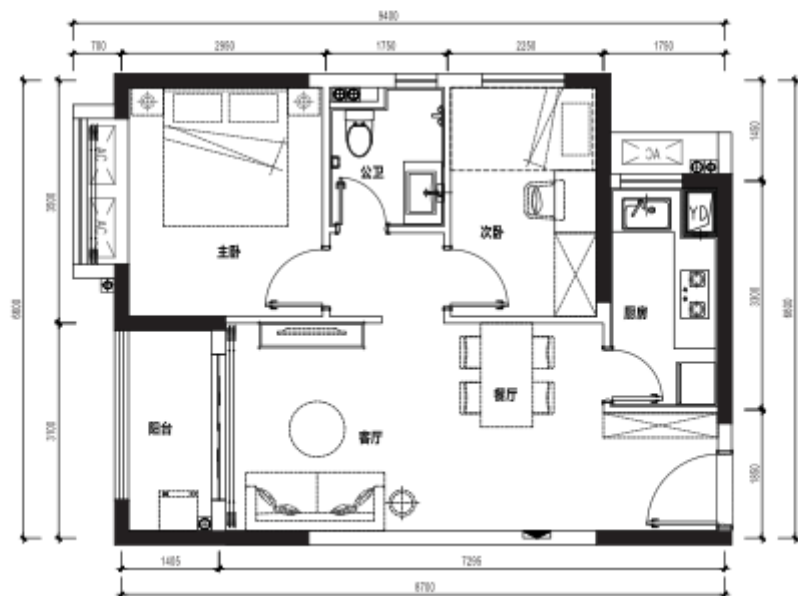
屋顶层平面图



屋顶层平面图 1:300

JOVAN 佳源 | 邻里间家园

A1户型 | 69m² 两房两厅一卫
户型位置: 1栋02号房



楼栋	房号	楼层	套数
1栋	02	2-33层	32

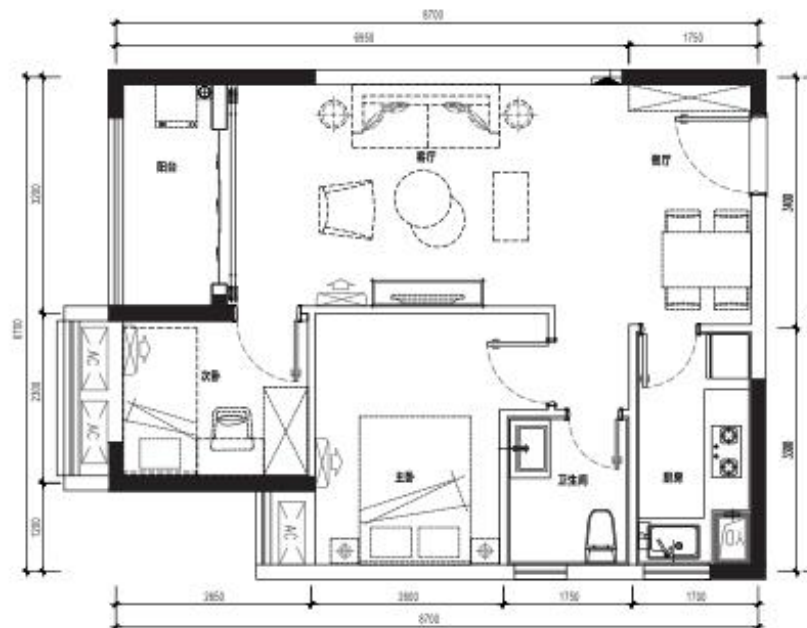
注: 本图资料所涉及的户型仅供参考, 不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置等均有所不同, 不同户型楼栋、楼层、单元等差别, 楼栋结构、建筑容积率、套内面积及公摊面积也可能不同, 具体以《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。

温馨提示:

1. 图中所注尺寸为参考尺寸;
2. 户型平面图均不反映朝向;
3. 户型平面图中的门及卫生间门均为示意;
4. 同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立置效果等原因, 相同户型结构、门窗等可能存在差异;
5. 具体建筑面积、尺寸以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。

JOVAN 佳源 | 邻里间家园

A2户型 | 69m² 两房两厅一卫
户型位置: 1栋03、05、06号房



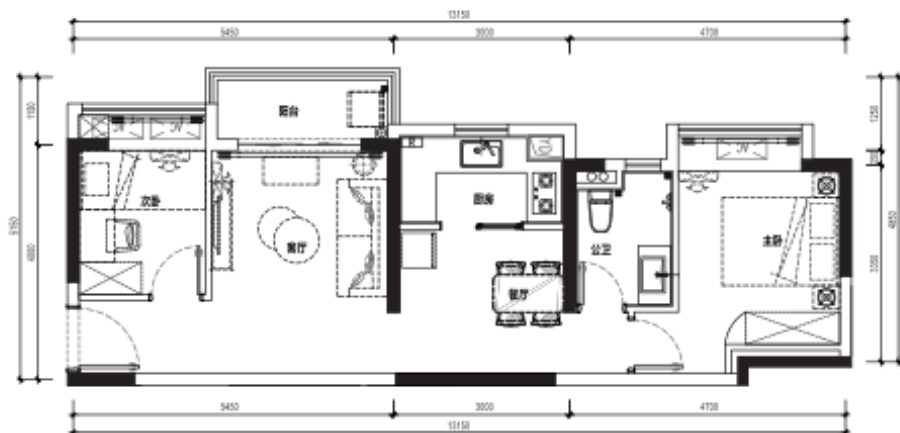
楼栋	房号	楼层	套数
1栋	03	2-33层	32
1栋	05	2-33层	32
1栋	06	2-33层	32

注: 本图资料所涉及的户型仅供参考, 不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置等均有所不同, 不同户型楼栋、楼层、单元等差别, 楼栋结构、建筑容积率、套内面积及公摊面积也可能不同, 具体以《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。

温馨提示:

1. 图中所注尺寸为参考尺寸;
2. 户型平面图均不反映朝向;
3. 户型平面图中的门及卫生间门均为示意;
4. 同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立置效果等原因, 相同户型结构、门窗等可能存在差异;
5. 具体建筑面积、尺寸以政府出具的《建筑面积竣工测绘报告》为准。

A3 户型  69m² 两房两厅一卫
(户型位置: 1栋01号房)



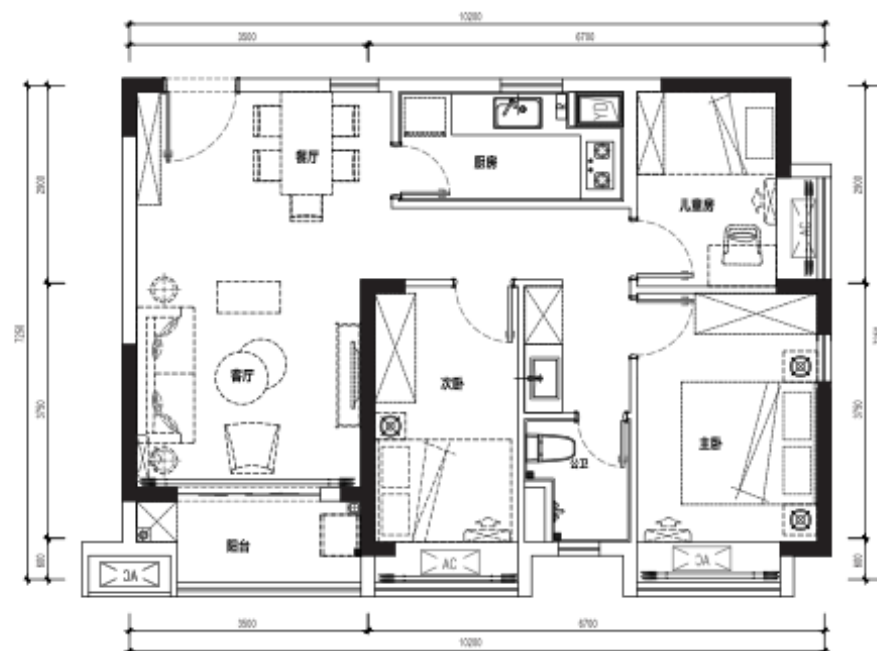
楼栋	房号	楼层	套数
1栋	01	2-33层	32

注: 本宣传资料涉及的户型仅供参考, 不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置等均有所不同, 本图户型图仅供参考, 楼栋、单元等差别, 同楼栋、建筑层数、套内面积及公摊面积也可能不同, 具体以《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。

温馨提示:

1. 图中标注尺寸为参考尺寸;
2. 户型平面图均不反映朝向;
3. 户型平面图中的门及卫生间均为示意图;
4. 同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立置效果等原因, 相同户型结构、门窗等可能存在差异;
5. 具体建筑面积、尺寸以政府出具的《建筑面积测绘报告》为准。

B1-1 户型  89m² 三房两厅一卫
(户型位置: 1栋08号房)



楼栋	房号	楼层	套数
1栋	08	2-33层	32

注: 本宣传资料涉及的户型仅供参考, 不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井形态位置等均有所不同, 本图户型图仅供参考, 楼栋、单元等差别, 同楼栋、建筑层数、套内面积及公摊面积也可能不同, 具体以《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。

温馨提示:

1. 图中标注尺寸为参考尺寸;
2. 户型平面图均不反映朝向;
3. 户型平面图中的门及卫生间均为示意图;
4. 同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地立置效果等原因, 相同户型结构、门窗等可能存在差异;
5. 具体建筑面积、尺寸以政府出具的《建筑面积测绘报告》为准。

五、邻里间家园项目购房现状提示

JOVAN 佳源 | **邻里间家园**

B2 户型 | **89m²** 三房两厅一卫
(户型位置: 1栋04、07号房)

楼栋	房号	楼层	套数
1栋	04	2-33层	32
1栋	07	2-33层	32

注: 本宣传材料所涉及的户型仅供参考, 不可作为购房依据。图中所示尺寸、功能布局、空间分割、门窗/管井标注位置等均与不同户型有所区别, 楼层、单元等差别, 楼栋结构、建筑面积、套内面积及公摊面积也可能不同, 具体以《深圳市安居型商品房买卖合同》为准。

温馨提示:

- 图中标注尺寸为净尺寸;
- 户型平面图中均不反映飘窗;
- 户型平面图中所示的门及厨卫均为示意图;
- 同一户型平面图中基本一致, 因建筑现场立置效果等原因, 相同户型结构、门窗等可能存在差异;
- 具体建筑面积, 尺寸以政府出具的《建设工程竣工验收报告》为准。

(一) 周边规划提示

- 1、本项目西南侧红线外为城市主干道翻身路、东南侧为甲岸路, 可能存在噪音、气味、粉尘、安全等影响。
- 2、本项目西北侧红线外靠近金鼎花园小区、东北侧为金汇名园, 该小区存在噪音、气味、日照遮挡等影响, 且人员流动, 存在不稳定因素。
- 3、本项目西北侧红线外计划新建一条 6 米宽的通道, 为本项目车辆和行人提供交通出行条件, 本项目入伙前完成通道建设。
- 4、本项目东南侧红线外有一处公交车站, 有噪音、气味、粉尘、安全等影响。

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

(二) 项目内规划提示

- 1、本项目备案名为《邻里间家园》, 土地用途为二类居住用地, 本宗地土地使用年限 70 年 (自 2022 年 10 月 27 日至 2092 年 10 月 26 日)。本项目土地地块相关规划指标详见相应《深圳市土地使用权出让合同书》及《深圳市建设用地规划许可证》。
- 2、按照政府规划要求, 本项目配套建设 6 班幼儿园、物业服务用房、共用停车库和公用设备用房。上述设施由出卖人负责建设, 部分户型可能会受到幼儿园建筑遮挡, 教学及行人、车辆通行带来的噪音、震动、粉尘等影响。
- 3、本项目设有发电机房 (1 栋地下一层), 住宅生活水泵房 (1 栋地下二层), 消防水泵房 (1 栋地下二层), 配电房 (1 栋地下一层)。项目发电机房、水泵房、配电房、风机房、风井及地下室停车库排风运行时产生的噪音、热风、微震等可能会对周边环境及邻近房产带来影响。
- 4、本项目在 1 栋首层 (直接对室外) 设置消防控制室。
- 5、根据规划要求, 本项目设两层地下室车库, 车库出入口分别位于 1 栋西北侧及东南侧, 可能会对邻近房产带来包括但不限于噪音、震动、灯光、尾气及人流通行等影响。
- 6、本项目红线内设有幼儿园, 位于东南侧地块属于独立占地, 其经营活动可能对邻近房产带来包括但不限于噪音及人流影响。
- 7、本项目销售接待处、参观通道等设置均为临时设置, 项目入伙前将恢复为规划原样。
- 8、本项目共 1 栋住宅及 1 栋幼儿园, 住宅首层为大堂, 其中 1 栋首层有架空绿化空间及部分配套用房, 二层及以上为住宅; 幼儿园为独立一栋三层建筑。
- 9、本项目幼儿园三层屋面有一处厨房排烟井, 可能会对临近的户型带来噪音及油烟异味影响。

10、本项目地块 1 栋西北侧设置 1 处化粪池，幼儿园东南侧设置 1 处化粪池，可能会对周邻房产带来包括但不限于异味的影晌。

11、本项目设置有垃圾房，位于 1 栋地下二层北侧，可能有噪音、气味、粉尘、安全等影响。

12、部分户型的卫生间窗户或卧室窗户外可见燃气管、排水管、消防管。

13、学位的具体问题以政府公告为准。

14、1 栋二层下面设有物业服务用房和消防控制室的空调室外机，可能有噪音影响。

15、机械车位的停车取车效率比普通停车位要低。

16、1 栋标准层电梯厅都为暗厅。

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

（三）项目建筑结构及使用提示

1、本项目各楼栋外立面形式变化较多，各户型外立面可能因位置不同而存在差异。

2、本项目户型图并不能体现所有户型局部细微变化，部分户型结构及门窗结构存在一定差异，其具体面积、尺寸、形状、通风、采光、环境条件可能会因位置不同而有所差异，所购买户型结构最终以《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》为准。

3、本项目总平面效果图以规划部门批准的总平面图为依据绘制，仅作为本房地产项目规划效果示意，与实景存在一定差异，具体内容以政府规划部门批准的规划方案为准。

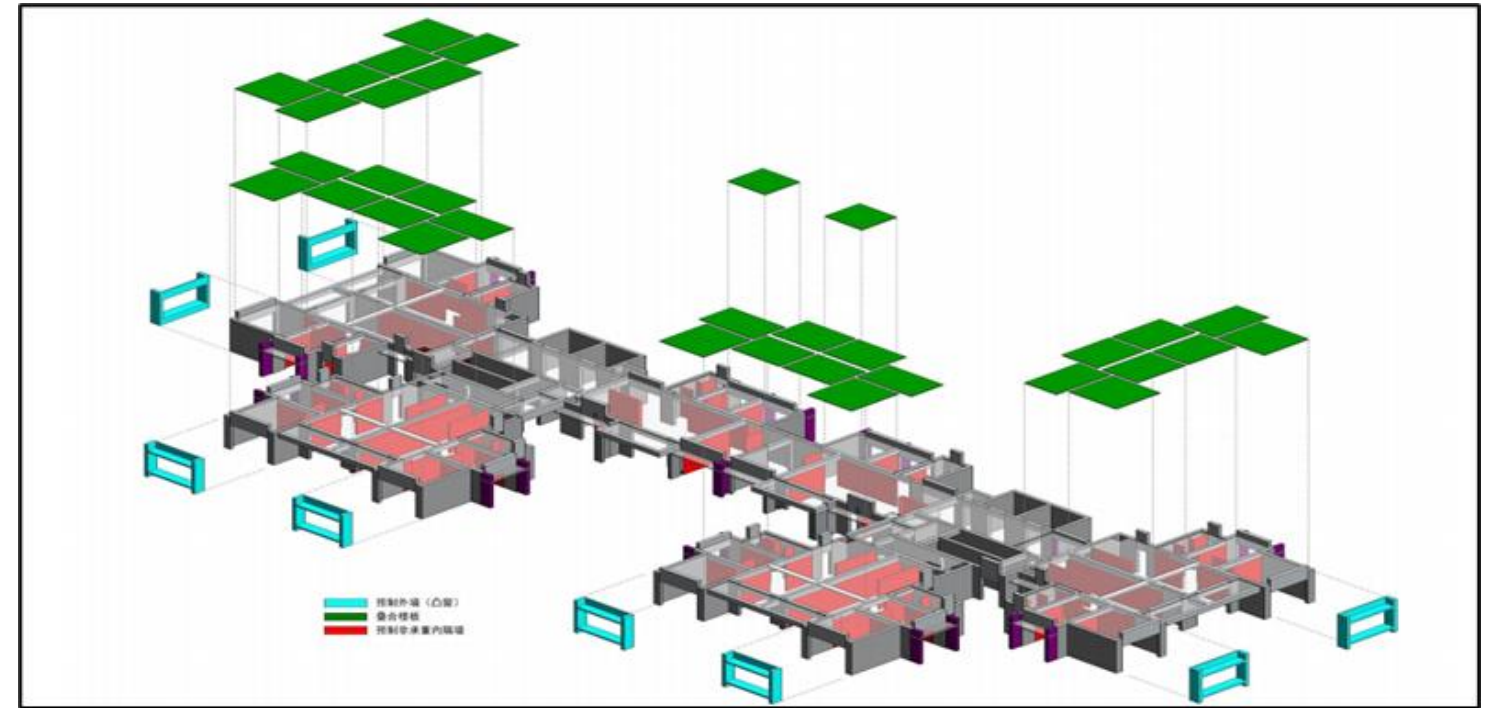
4、本项目临时接待中心、样板房、看楼路线（包括但不限于绿化、道路）等区域进行了相应调整，在本项目销售完毕后将按规划要求恢复。

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

7、本项目交付时卫生间已设置沉箱，采用同层排水。

8、根据最新节能设计规范的要求，本项目部分房间窗户增加了穿孔铝板遮阳措施。

9、本项目二层的住户有部分客厅、卧室、卫生间、厨房正对裙房屋面，对本户隐私、防盗有影响。



1 栋结构标准层三维示意图

六、各房号特殊说明

1栋									
楼层	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其它
2~33层	A1	1、电视墙偏短；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室及客厅用； 2、本卧室与卫生间相邻；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、本卧室与卫生间相邻；		1、厨房外有空调室外机位，供卧室使用； 2、二层厨房外不上人屋面，对本户隐私、防盗有影响；	1、卫生间内设置有上下水管井； 2、卫生间采用木质防火门；	1、阳台预留有上下水管； 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔； 3、客厅空调冷媒管需要穿越阳台接到卧室一的凸窗顶部的空调室外机位；	与A2-1户型为对开门，进出会有噪音影响；
	A2-1	1、餐厅墙偏短；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室及客厅用； 2、二层卧室外不上人屋面，对本户隐私、防盗有影响； 3、本卧室与卫生间相邻；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用；		1、二层厨房外不上人屋面，对本户隐私、防盗有影响； 2、厨房旁有内廊； 3、厨房位于建筑凹槽内；	1、卫生间采用木质防火门； 2、二层卫生间外不上人屋面，对本户隐私、防盗有影响； 3、卫生间位于建筑凹	1、阳台预留有上下水管； 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔； 3、客厅空调冷媒管需要穿越阳台接到卧室一的凸窗顶部的空调室外机	与A1户型为对开门，进出会有噪音影响；
	A2-2	1、餐厅墙偏短； 2、33层上方有风机房；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、二层卧室外不上人屋面，对本户隐私、防盗有影响； 3、本卧室与卫生间相邻； 4、本卧室正对翻身大道；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、本卧室正对翻身大道		1、二层厨房外不上人屋面，对本户隐私、防盗有影响； 2、厨房旁有内廊； 3、厨房位于建筑凹槽内；	1、卫生间采用木质防火门； 2、二层卫生间外不上人屋面，对本户隐私、防盗有影响； 3、卫生间位于建筑凹	1、阳台预留有上下水管； 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔；	33层右侧户型顶部有人防报警间，
	A2-2								

A3	1、入户门正对A1户门； 2、客厅墙和餐厅墙偏短； 3、餐厅是暗厅；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、本卧室与卫生间相邻； 3、本卧室与电梯井相邻，并已做隔音措施；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室及客厅用； 2、本卧室与入户门相邻；		1、厨房是U型台面布置；	1、卫生间内设置有上下水管井； 2、卫生间采用木质防火门；	1、阳台预留有上下水管； 2、客厅空调冷媒管需要穿越阳台接到卧室一的凸窗顶部的空调室外机位；	
B1-1	1、餐厅墙偏短； 2、餐厅位于建筑凹槽内； 3、二层餐厅外不上人屋面，对本户隐私、防盗有影响；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、本卧室正对幼儿园；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、卧室旁为卫生间；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室及客厅用；	1、厨房位于建筑凹槽内； 2、二层厨房外不上人屋面，对本户隐私、防盗有影响；	1、卫生间内设置有上下水管井； 2、卫生间采用木质防火门；	1、阳台预留有上下水管； 2、客厅空调冷媒管需要穿越阳台接到卧室一的凸窗顶部的空调室外机位；	与B1-2户型为对开门，进出会有噪音影响；
B1-2	1、餐厅墙偏短； 2、餐厅位于建筑凹槽内； 3、二层餐厅外不上人屋面，对本户隐私、防盗有影响；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、本卧室正对幼儿园；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、卧室旁为卫生间； 3、本卧室正对翻身大道；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、本卧室正对翻身大道；	1、厨房位于建筑凹槽内； 2、二层厨房外不上人屋面，对本户隐私、防盗有影响；	1、卫生间内设置有上下水管井； 2、卫生间采用木质防火门；	1、阳台预留有上下水管； 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔；	与B1-1户型为对开门，进出会有噪音影响；
B2	1、餐厅墙偏短； 2、餐厅位于建筑凹槽内； 3、二层餐厅外不上人屋面，对本户隐私、防盗有影响；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、卧室旁为卫生间； 3、本卧室正对翻身大道；	1、凸窗顶设有空调外机位，供本卧室用； 2、本卧室正对翻身大道；	1、厨房位于建筑凹槽内； 2、二层厨房外不上人屋面，对本户隐私、防盗有影响；	1、卫生间内设置有上下水管井； 2、卫生间采用木质防火门；	1、阳台预留有上下水管； 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔；	