



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

## 🚗 自驾线路

导航至“瑞璟湾居接待中心”

## 🚌 公共站点及线路

新安中学高中部-M235路、M379路

## 🚇 地铁线路

地铁11号线宝安站B出口（步行约850米）

地铁5号线宝华站D出口（步行约800米）

☎ 0755-2300 6086 | 📍 深圳市·宝安区新安街道海秀路以北金科路以西

开发商：深圳市瑞伦房地产开发有限公司。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。

# 瑞璟湾居

RUIJING BAY

## 售房说明书

瑞璟湾居安居型商品房

深圳市瑞伦房地产开发有限公司

2024年9月



# 特别提示

本售房说明书作为瑞璟湾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

<b>一、购房须知</b>	<b>02</b>
本安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式	
安居型商品房产产权限制规定	
小区配套及权属	
物业服务	
其他有关情况说明	
<b>二、项目情况说明</b>	<b>03</b>
简介	
住房交楼标准	
<b>三、项目建筑结构及使用提示</b>	<b>07</b>
项目建筑结构及提示	
<b>四、特别提示</b>	<b>08</b>
特别提示	
<b>五、项目效果图示意说明</b>	<b>09</b>
项目彩色总平图	
项目公共配套示意图	
项目地下室负三层平面图	
项目地下室负二层平面图	
项目地下室负三层平面图	
项目地上一层平面图	
项目地上二层平面图	
项目地上三层平面图	
项目地上四层平面图	
项目五至三十一层标准平面图	
项目各房号分布图	
项目户型图	
<b>六、项目购房现状提示</b>	<b>40</b>
<b>七、特殊房号说明</b>	<b>43</b>

# 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、瑞璟湾居安居型商品房是预售房，预计交付使用时间为2026年6月30日前。本项目安居型商品房的配售均价为45745.43元/平方米（按建筑面积计算，含装修），此批住房精装交付，交付标准以《深圳市安居型商品房买卖合同》（以下称“合同”或安居型商品房买卖合同）约定为准，每套住房的具体售价详见房源价格表。

2、本项目1栋一单元301号房、303号房、304号房和二单元404、407号房等这5套作为实体交付样板房不纳入项目此次配售范围。

3、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，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出卖人付清全部房款。

（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）安居型商品房产产权限制规定

1、安居型商品房产产权管理按照深圳市住房保障相关规定执行。

## （三）小区配套及权属

1、本地块配套设施设置有物业服务用房，除物业服务用房产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。

2、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

1、本项目依法以协议方式聘请合肥龙湖亚伦物业服务服务有限公司对本项目进行前期物业管理服务，前期物业服务合同期限为2年，但前期物业服务期限未满、业主大会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。前期物业服务合同期满，尚未成立业主大会的，物业服务企业继续按照原合同提供物业服务。

2、安居型商品房物业管理服务收费标准为：住宅3.9元/平方米/月(物业增值服务按0.5元/平方米/月标准额外加收)，另外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算。

3、停车位的收费标准：停车位月卡250元/个/辆（月卡标准，具体收费标准以本物业管理区域内公示的《深圳市停车场收费标价牌》为准）

#### (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，以政府最后批准的法律文件为准。

## 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海秀路以北金科路以西，项目南侧为前海湾，东侧为低密度文化建筑群以及高层写字楼，西侧为公园绿地。本项目为一期全部开发建设完成，宗地号为A002-0091，已取得建筑物命名批复为“瑞璟湾居”，项目包含1栋住宅塔楼。建设用地面积5245.23平方米，总建筑面积为46635.3平方米，容积率6.0，绿化覆盖率25%，计容积率建筑面积为32538平方米，地下建筑面积13241.01平方米。

本项目建筑区划内规划车位共328个，其中地上0个、地下328个；其中普通车位293个、无障碍车位7个、微型车位40个（按0.7折算为相当于普通车位28个）；地下车位分布在1栋地下负一、负二和负三层。根据《民法典》规定，本项目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。

项目主要建筑物为1栋住宅塔楼，住宅塔楼地上31层、地下3层，建筑高度为99.65米。项目土地使用年限为70年（自2023年1月3日至2093年1月2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400套，建筑面积分别为约68平方米的两房两厅一卫286套，建筑面积约88平方米的三房两厅一卫114套（具体户型及面积以政府批准文件为准）。

本次配售的房源套数为395套、配售面积为29067.02平方米（本项目1栋一单元301号房、303号房、304号房和二单元404、407号房等这5套作为实体交付样板房不纳入项目此次配售范围）。

### (二) 住房交付标准

区域	序号	内容	装修材料	品牌、产地、规格、型号、级别
玄关+客厅+餐厅	1	地面	瓷砖	品牌：蒙娜丽莎；规格：600mmX1200mm/局部切割小于此规格；产地：中国；型号：FKB10056PM；级别：合格；
	2	墙面	乳胶漆	品牌：立邦；产地：中国；型号：绮得丽系列；级别：合格；
	3	天花	乳胶漆	品牌：立邦；产地：中国；型号：绮得丽系列；级别：合格；
	4	入户门	钢质门	品牌：振通；产地：中国；型号：定制产品；级别：合格；
	5	入户门锁	智能门锁	品牌：豪力士；产地：中国；型号：未来7号-V7；级别：合格；
卧室	6	地面	瓷砖	品牌：蒙娜丽莎；规格：200mmX1200mm/局部切割小于此规格；产地：中国；型号：FMW101441M；级别：合格；
	7	墙面	乳胶漆	品牌：立邦；产地：中国；型号：绮得丽系列；级别：合格；
	8	天花	乳胶漆	品牌：立邦；产地：中国；型号：绮得丽系列；级别：合格；
	9	室内门	PVC覆膜木质门	品牌：振通；产地：中国；型号：定制产品；级别：合格；
	10	窗台石	石英石	产地：中国；型号：定制产品；级别：合格；
厨房	11	地面	瓷砖	品牌：蒙娜丽莎；规格：300mmX600mm/局部切割小于此规格；产地：中国；型号：FKN09917M；级别：合格；
	12	墙面	瓷砖	品牌：蒙娜丽莎；规格：300mmX600mm/局部切割小于此规格；产地：中国；型号：FKB094484PM；级别：合格；
	13	天花	铝扣板吊顶	品牌：法狮龙；规格：300mmX300mm；产地：中国；级别：合格；
	14	厨房门	铝合金玻璃门	品牌：振通；产地：中国；型号：定制产品；级别：合格；
	15	橱柜	地柜、吊柜	品牌：金牌；产地：中国；型号：定制产品；级别：合格；
	16	厨盆	厨盆	品牌：科勒；产地：中国；型号：P31358T-2S-NA；级别：合格；
	17	厨盆龙头	厨盆龙头	品牌：科勒；产地：中国；型号：78905T-B4-CP；级别：合格；
	18	燃气灶	燃气灶	品牌：华帝；产地：中国；型号：B8208B；级别：合格；
	19	热水器	热水器	品牌：华帝；产地：中国；型号：W1215；级别：合格；
	20	油烟机	油烟机	品牌：华帝；产地：中国；型号：W6E08A；级别：合格；

区域	序号	内容	装修材料	品牌、产地、规格、型号、级别
卫生间	21	地面	瓷砖	品牌：蒙娜丽莎；规格：300mmX600mm/局部切割小于此规格；产地：中国；型号：FKN09918M；级别：合格；
	22	墙面	瓷砖	品牌：蒙娜丽莎；规格：300mmX600mm/局部切割小于此规格；产地：中国；型号：FKB094618PM；级别：合格；
	23	天花	铝扣板吊顶	品牌：法狮龙；规格：300mmX300mm；产地：中国；级别：合格；
	24	卫生间门	铝合金门	品牌：振通；产地：中国；型号：定制产品；级别：合格；
	25	排气扇	排气扇	品牌：志高；规格：300mmX300mm；产地：中国；级别：合格；
	26	浴柜	浴柜、镜柜	品牌：金牌；产地：中国；型号：定制产品；级别：合格；
	27	洗手盆	两房户型洗手盆	品牌：科勒；产地：中国；型号：K-2214T-0；级别：合格；
	28	洗手盆	三房户型洗手盆	品牌：科勒；产地：中国；型号：K-72907T-1-0；级别：合格；
	29	龙头	面盆水龙头	品牌：科勒；产地：中国；型号：30093T-4-CP；级别：合格；
	30	花洒	淋浴花洒	品牌：科勒；产地：中国；型号：27895T-4-CP；级别：合格；
	31	马桶	普通马桶	品牌：科勒；产地：中国；型号：3856T-S2-0；级别：合格；
	32	地漏	不锈钢地漏	品牌：摩恩；产地：中国；型号：4007；级别：合格；
	33	淋浴隔断	玻璃淋浴屏	品牌：坚朗；产地：中国；型号：定制产品；级别：合格；
阳台	34	地面	瓷砖	品牌：蒙娜丽莎；规格：600mmX1200mm/局部切割小于此规格；产地：中国；型号：FKB10056PM；级别：合格；
	35	墙面	仿石涂料	品牌：亚士；产地：中国；级别：合格；
	36	天花	无机涂料	品牌：亚士/立邦；产地：中国；级别：合格；
	37	水龙头	水龙头	品牌：摩恩；产地：中国；型号：9023；级别：合格；
	38	地漏	不锈钢地漏	品牌：摩恩；产地：中国；型号：11903；级别：合格；
	39	晾衣架	不锈钢晾衣架	产地：中国；型号：定制产品；级别：合格；
其他	40	铝合金门窗	铝合金门窗	产地：中国；型号：定制产品；级别：合格；
	41	灯具	灯具	品牌：雷士；产地：中国；型号：NLED9123/SG-SFD24L-02/NJ-X3030LB-Y1；级别：合格；
	42	开关、插座	开关、插座	品牌：罗格朗；产地：中国；型号：淳逸系列；级别：合格；
	43	网络、电视插口	网络、有线电视插口	品牌：罗格朗；产地：中国；型号：淳逸系列；级别：合格；
	44	可视对讲	可视对讲室内分机	品牌：海康威视/大华/麦驰/安居宝或同档次品牌；规格：10寸；

**电梯：**

**产地：广东省广州市**

**型号：HGP-1050-CO120**

**品牌：日立**

**其他：/**

备注：

(1) 吊顶覆盖区域吊顶以上部分不排除为原建筑基面的可能（混凝土结构、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体遮挡部位地面、墙面为建筑基面的可能（混凝土结构、预制墙板面、砂浆抹面等）；

(2) 天然材料（石材、木皮等）因其天然的特性，存在成分、天然纹理、色泽差异；

(3) 如因非出卖人的原因，导致出卖人确实无法采用上述品牌规格型号的材料设备，出卖人可以采用相近市场价格、相近功能的材料设备代替；

(4) 因楼位、楼层不同，相同户型其外立面、户型墙体结构存在局部差异，具体以房屋实际交付为准；

(5) 住宅塔楼各户型套内局部外墙内保温板及其面板厚度约为25毫米左右（以实际交付现状为准）；

(6) 在公共区域按国家消防规范在相应位置配置自动喷淋系统，不允许拆除改动；

(7) 塔楼楼梯间、前室、走道、入户门的部分位置按国家消防规范设置了室内消火栓，设备管井；

(8) 前室和电梯间按国家消防规范在相应位置设置了加压送风口；

(9) 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内容为准；

(10) 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层采用装配式设计。其中，楼层中的非承重隔墙，如果住户需对该墙面结构实施破坏性作业时（包括但不限于钉钉、穿孔、埋线等），需要事先咨询物业公司意见，取得允许后方可施工。同时，非承重预制隔墙可能在隔音及抗震性能等方面欠佳，由此对相邻住户或公共部位产生影响而造成一切纠纷由该住户自行负责。

### 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3.0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1栋一单元301号房、303号房、304号房和二单元404、407号房等这5套作为实体交付样板房不纳入项目此次配售范围。

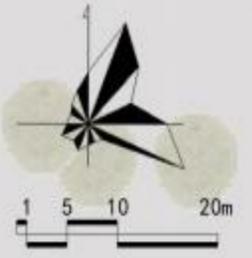
### 四、特别提示

- 1、房地产市场价格受多种社会因素影响，项目同地段的商品房市场价格会随着市场变化而变化。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、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。
- 6、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。
- 7、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。
- 8、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。
- 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。

五、项目效果图及示意说明

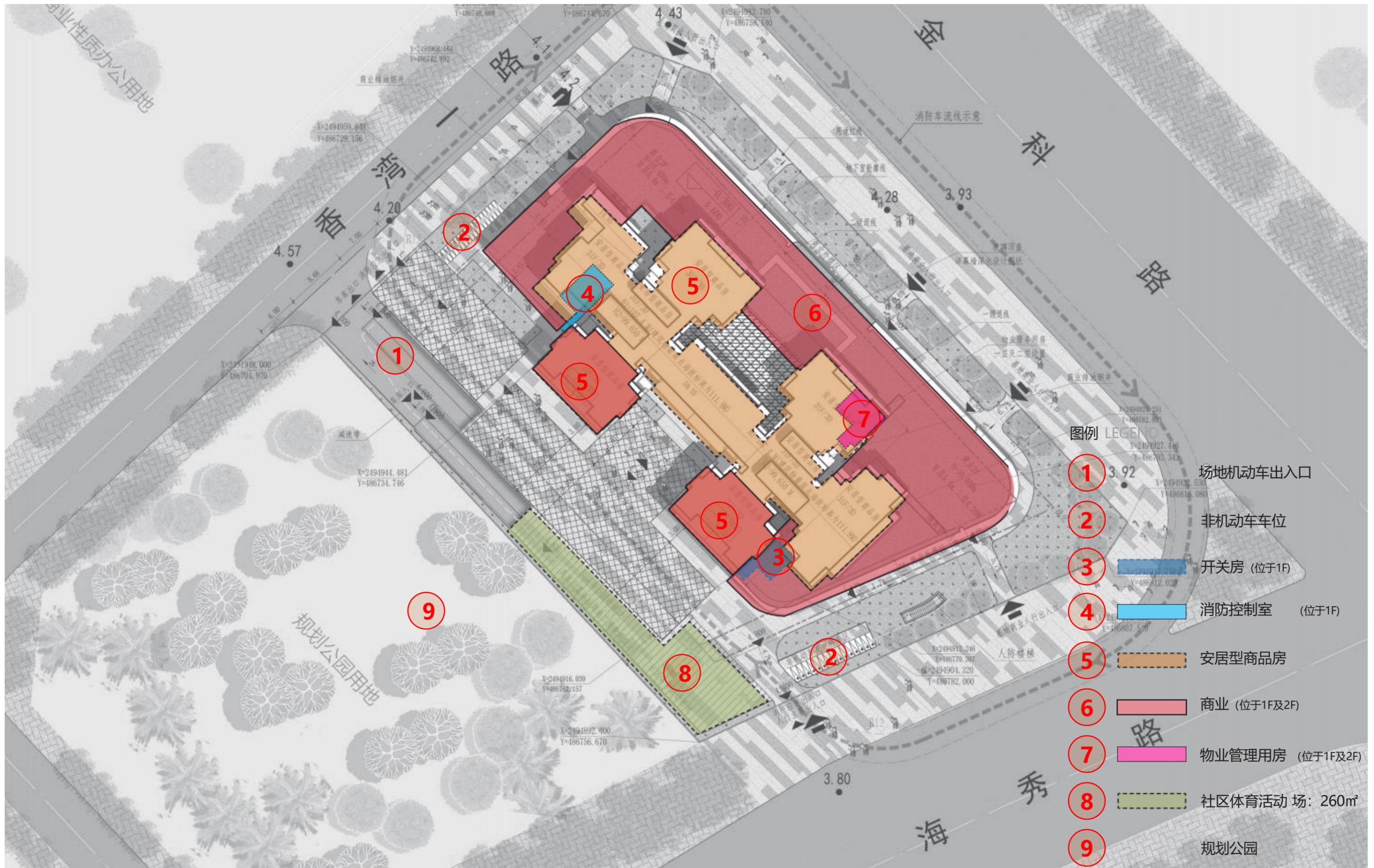


# 项目彩色总平图

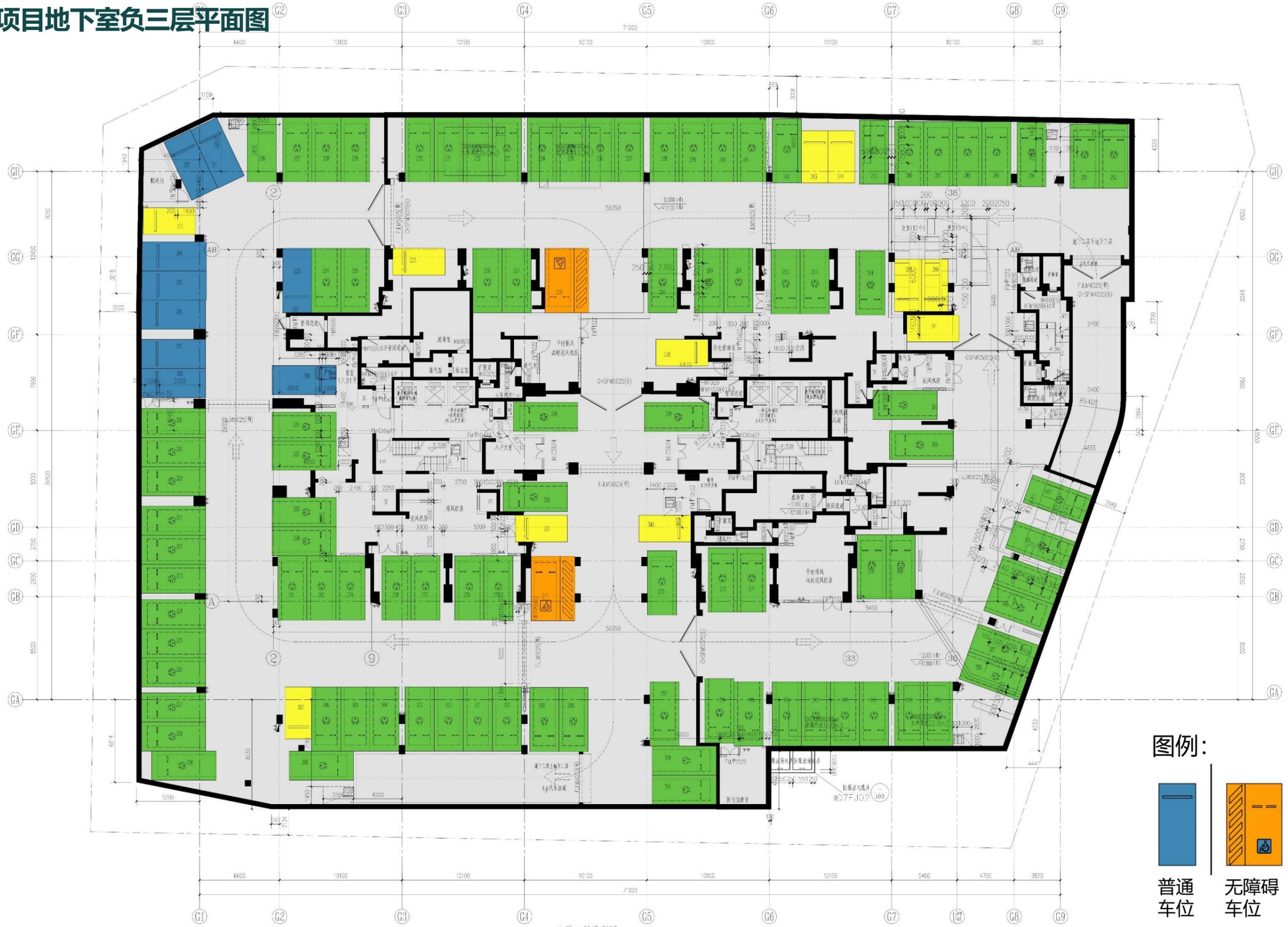


湾区投资产业大厦  
(已批在建)  
H=150

# 项目公共设施配套示意图



# 项目地下室负三层平面图

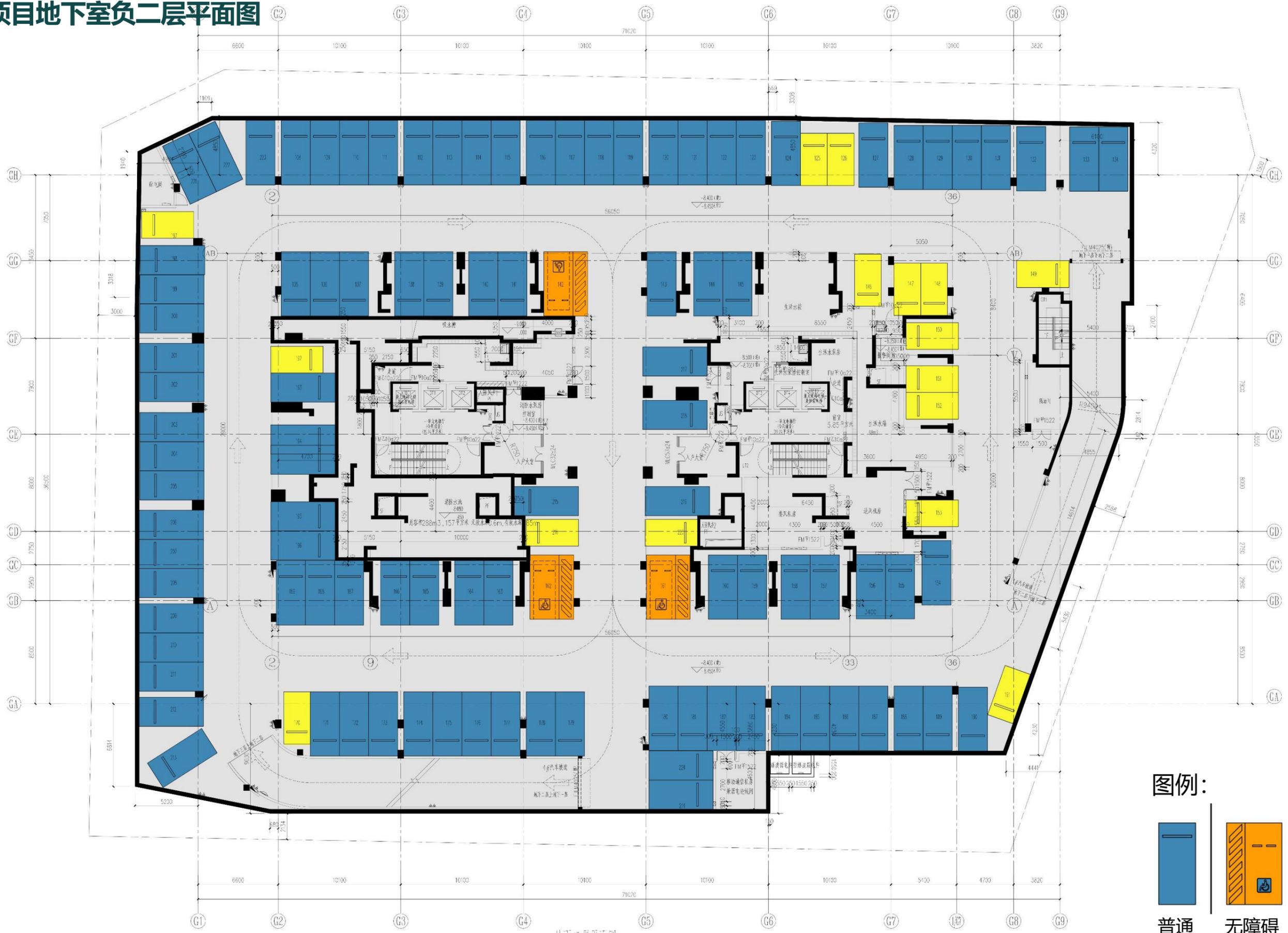


地下室三层平面图 1:150

## 图例:

-   
 普通  
车位
-   
 无障碍  
车位
-   
 充电桩  
车位
-   
 微型停  
车位

# 项目地下室负二层平面图

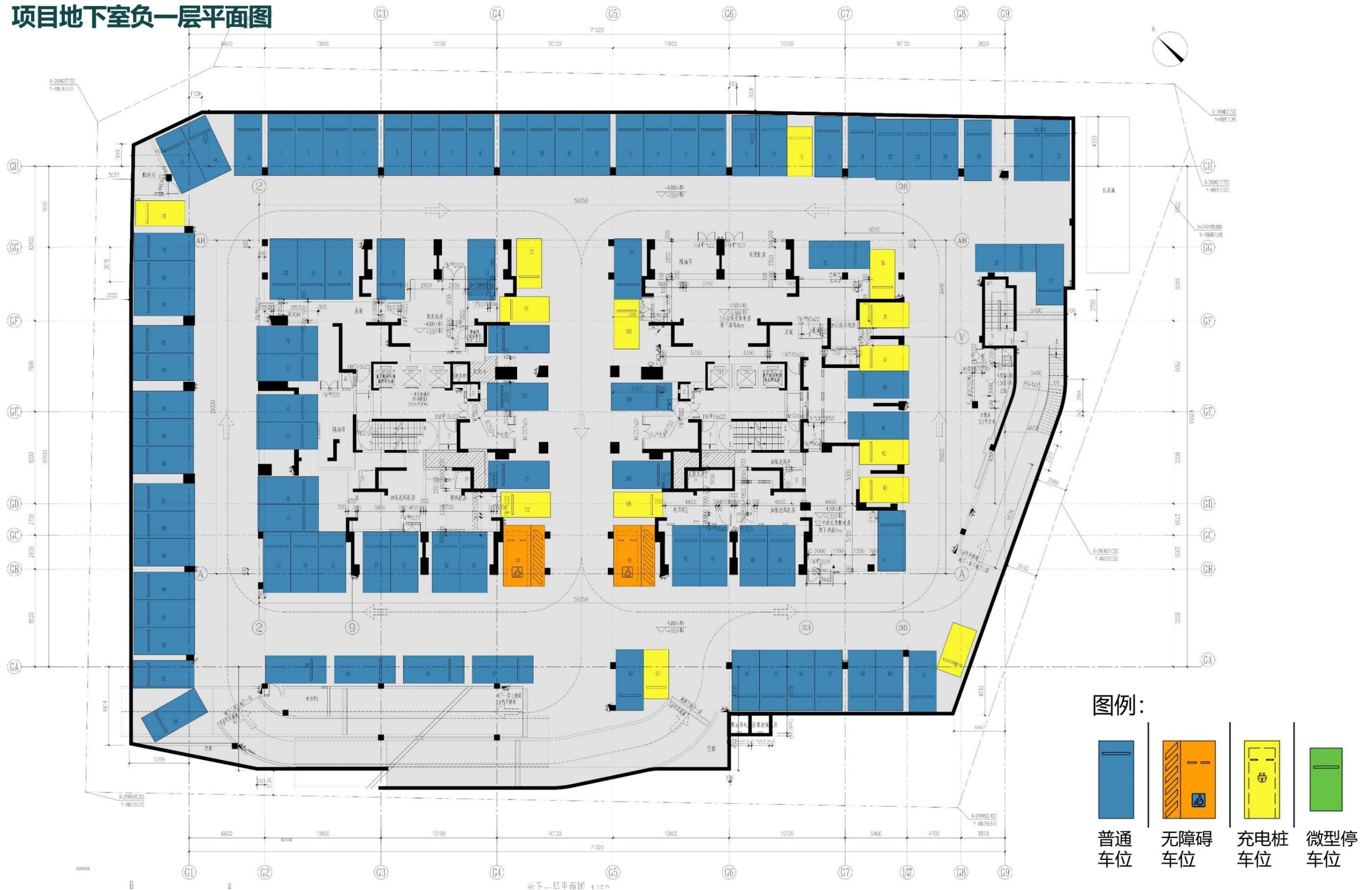


地下室平面图 1:100

## 图例:

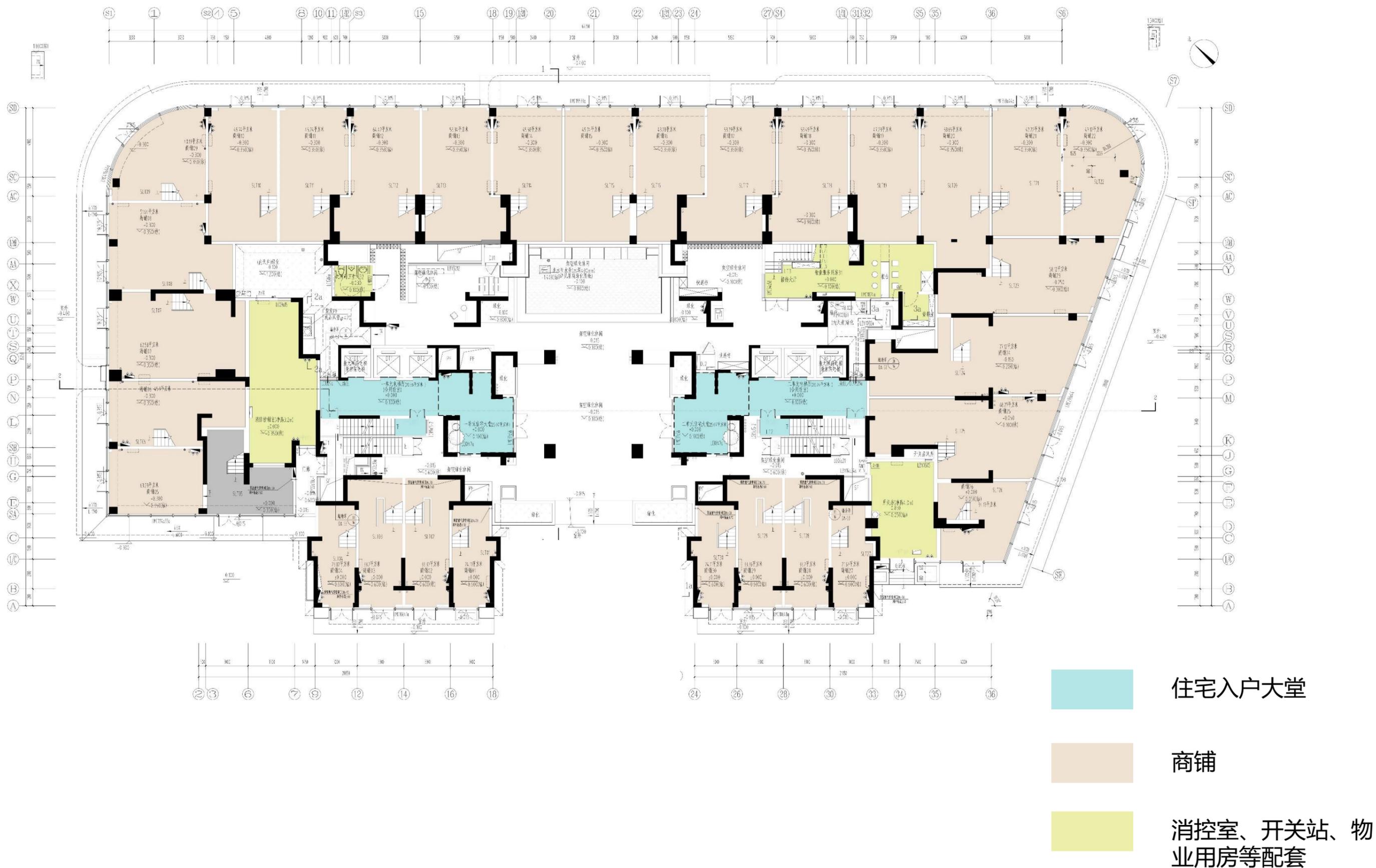
-   
 普通  
车位
-   
 无障碍  
车位
-   
 充电桩  
车位
-   
 微型停  
车位

# 项目地下室负一层平面图

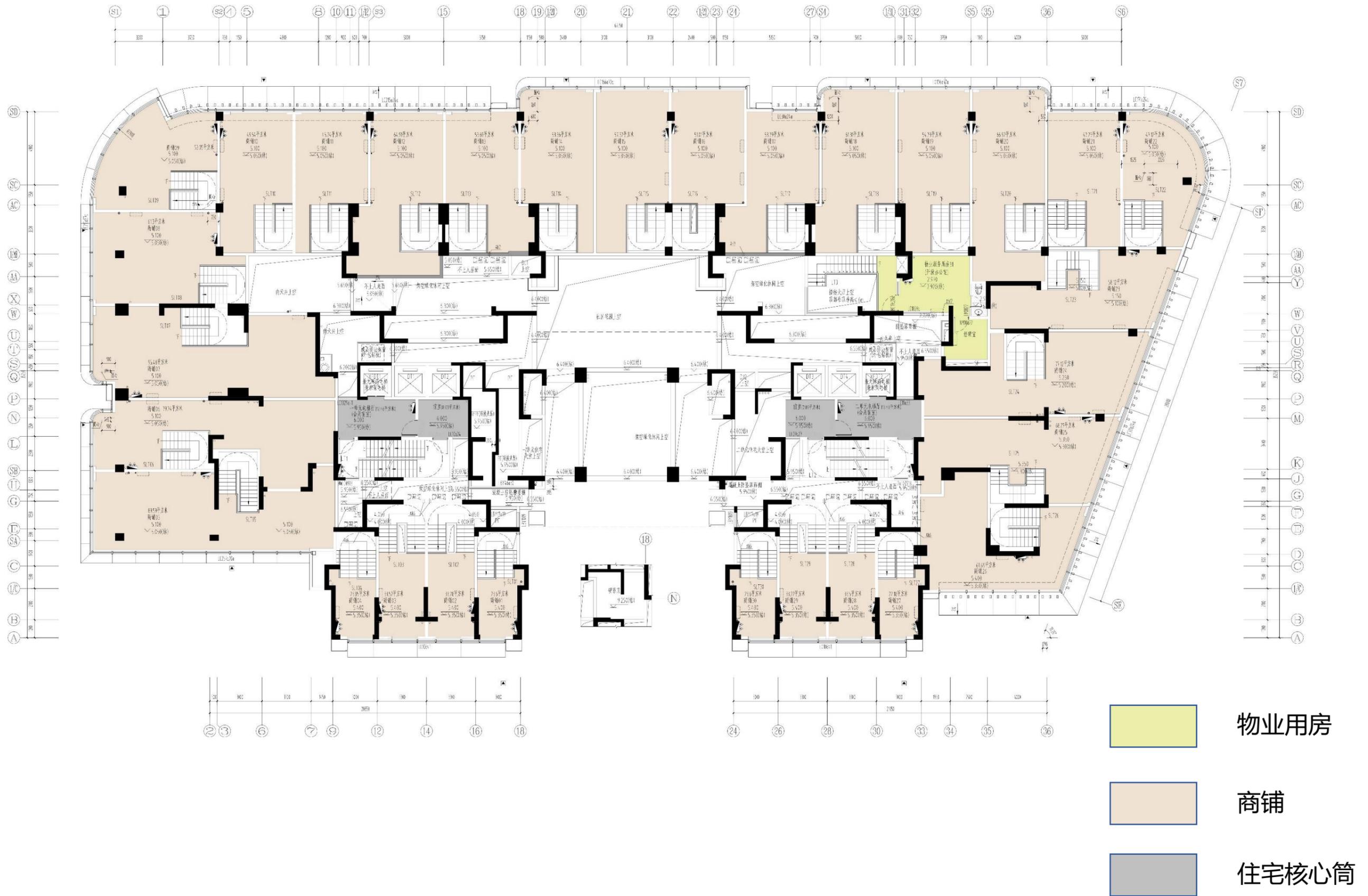


地下室负一层平面图 1:100

# 项目地上一层平面图

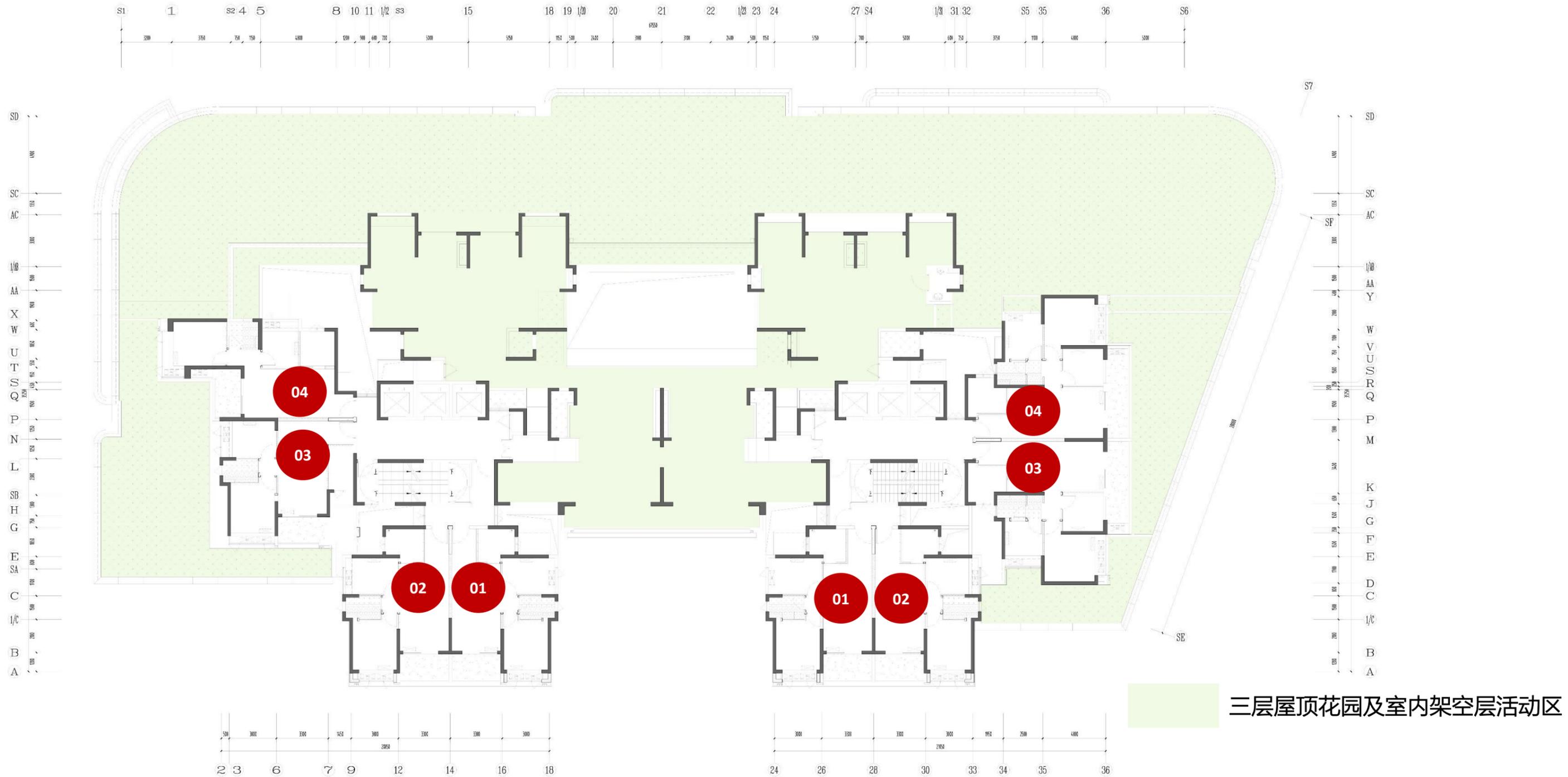


# 项目地上二层平面图



- 物业用房
- 商铺
- 住宅核心筒

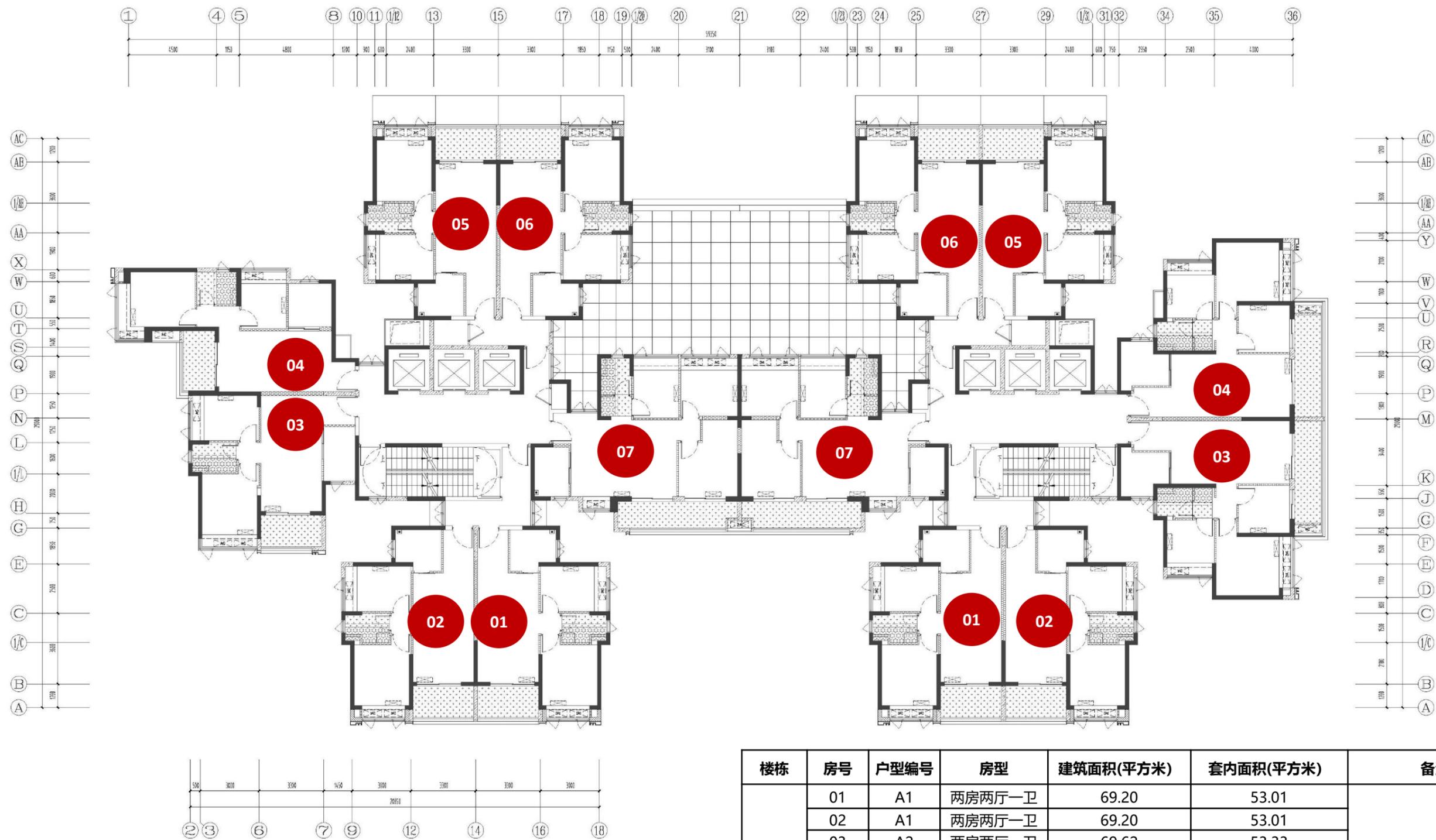
# 项目地上三层平面图



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。

楼栋	房号	户型编号	房型	建筑面积(平方米)	套内面积(平方米)	备注
1栋一单元	01	A1	两房两厅一卫	68.06	53.01	本项目1栋一单元301号房、303号房、304号房和二单元404、407号房等这5套作为实体交付样板房不纳入项目此次配售范围
	02	A1	两房两厅一卫	68.06	53.01	
	03	A2	两房两厅一卫	68.47	53.33	
	04	A3	两房两厅一卫	68.00	52.97	
1栋二单元	01	A1	两房两厅一卫	68.23	53.01	
	02	A1	两房两厅一卫	68.23	53.01	
	03	B1	三房两厅一卫	85.57	66.49	
	04	B1	三房两厅一卫	85.20	66.49	

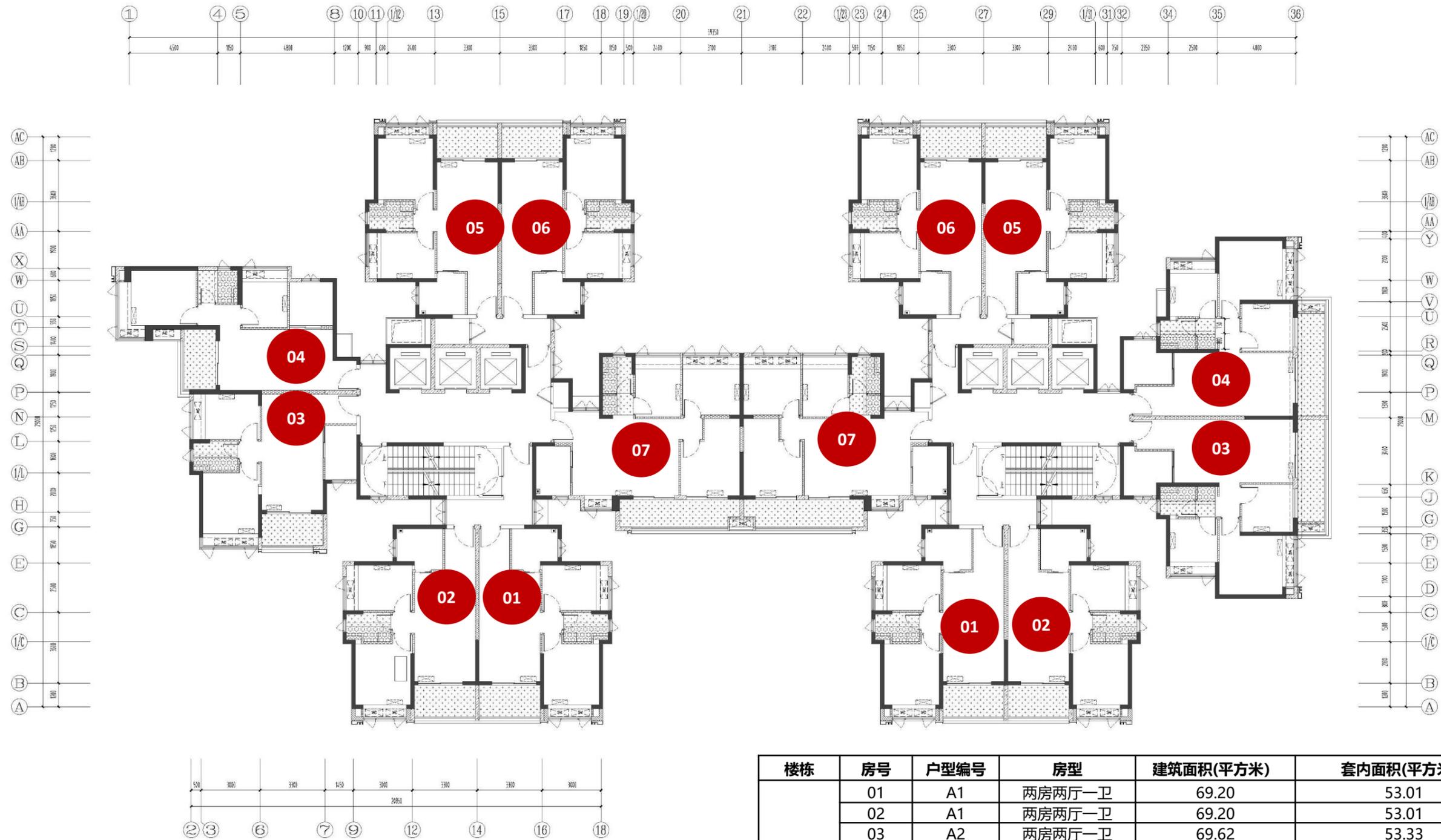
# 项目地上四层平面图



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。

楼栋	房号	户型编号	房型	建筑面积(平方米)	套内面积(平方米)	备注
1栋一单元	01	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01	本项目1栋一单元301号房、303号房、304号房和二单元404、407号房等这5套作为实体交付样板房不纳入项目此次配售范围
	02	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01	
	03	A2	两房两厅一卫	69.62	53.33	
	04	A3	两房两厅一卫	69.14	52.97	
	05	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01	
	06	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01	
	07	B2	三房两厅一卫	87.32	66.90	
1栋二单元	01	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01	
	02	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01	
	03	B1	三房两厅一卫	85.57	66.49	
	04	B1	三房两厅一卫	85.57	66.49	
	05	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01	
	06	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01	
	07	B2	三房两厅一卫	85.73	66.90	

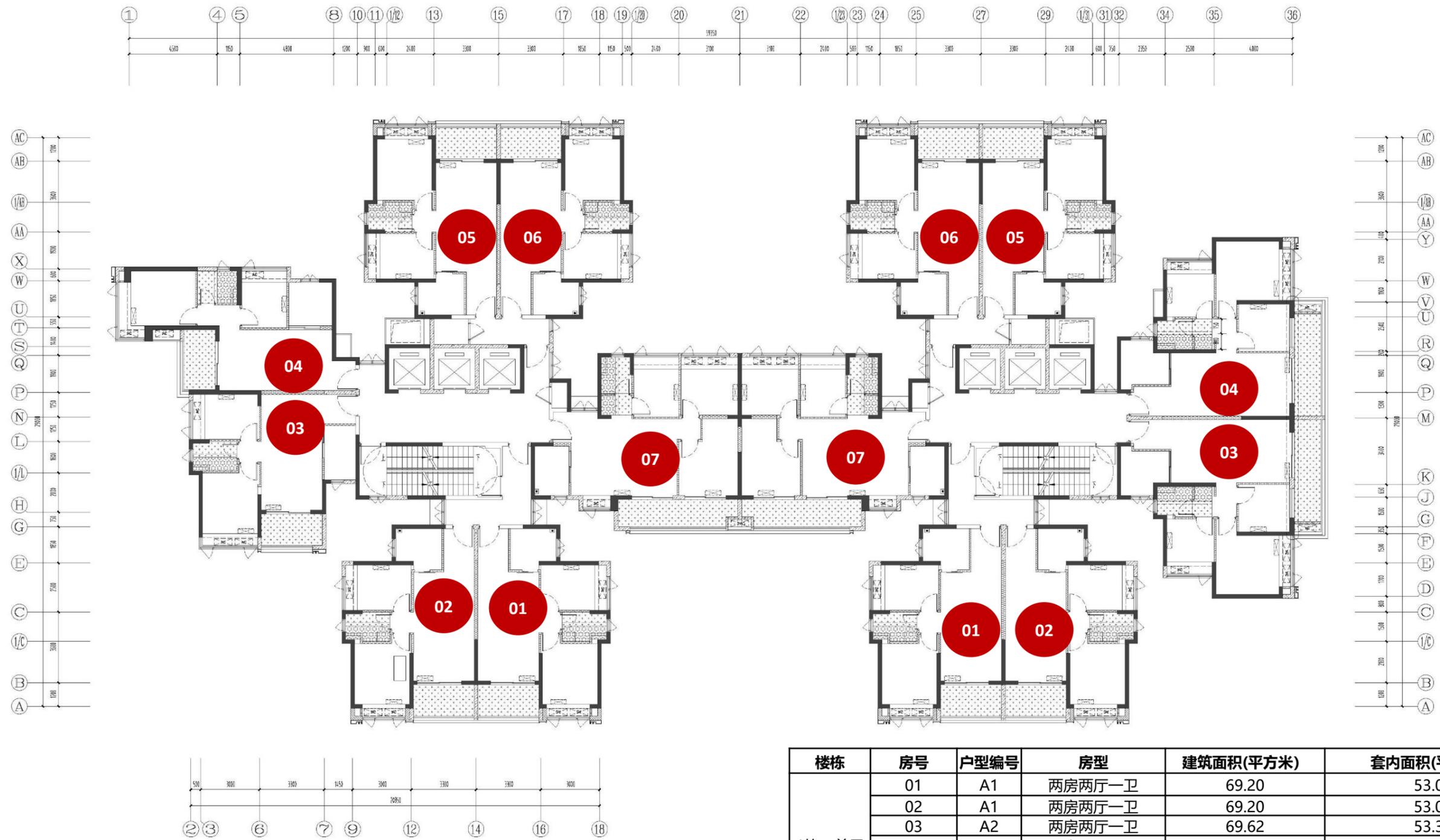
# 项目五至二十四层标准平面图



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。

楼栋	房号	户型编号	房型	建筑面积(平方米)	套内面积(平方米)
1栋一单元	01	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01
	02	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01
	03	A2	两房两厅一卫	69.62	53.33
	04	A3	两房两厅一卫	69.14	52.97
	05	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01
	06	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01
	07	B2	三房两厅一卫	87.31	66.89
1栋二单元	01	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01
	02	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01
	03	B1	三房两厅一卫	85.20	66.49
	04	B1	三房两厅一卫	85.20	66.49
	05	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01
	06	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01
	07	B2	三房两厅一卫	85.71	66.89

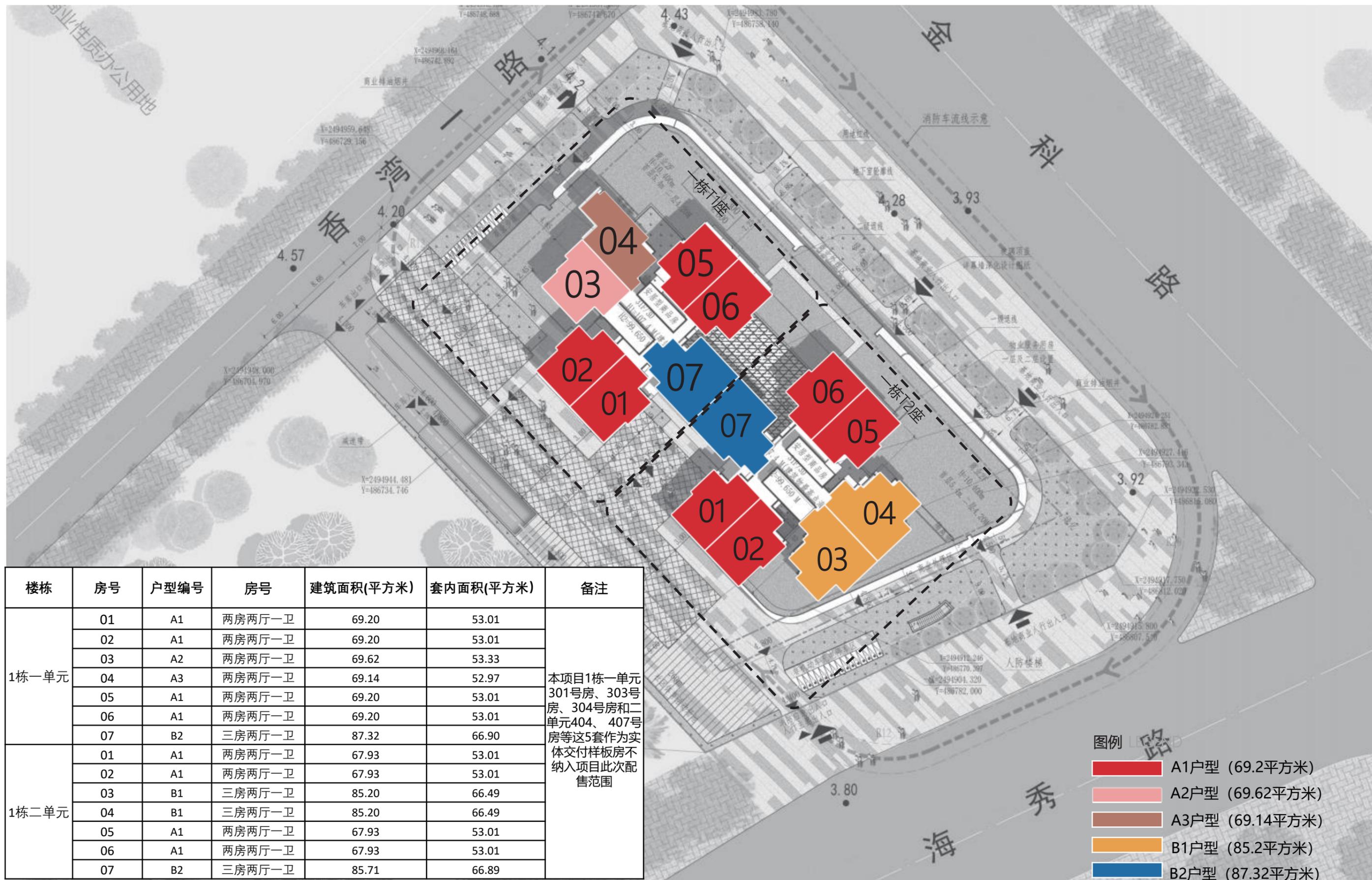
# 项目二十五至三十一层标准平面图



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。

楼栋	房号	户型编号	房型	建筑面积(平方米)	套内面积(平方米)
1栋一单元	01	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01
	02	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01
	03	A2	两房两厅一卫	69.62	53.33
	04	A3	两房两厅一卫	69.14	52.97
	05	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01
	06	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01
	07	B2	三房两厅一卫	87.31	66.89
1栋二单元	01	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01
	02	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01
	03	B1	三房两厅一卫	85.39	66.63
	04	B1	三房两厅一卫	85.39	66.63
	05	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01
	06	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01
	07	B2	三房两厅一卫	85.71	66.89

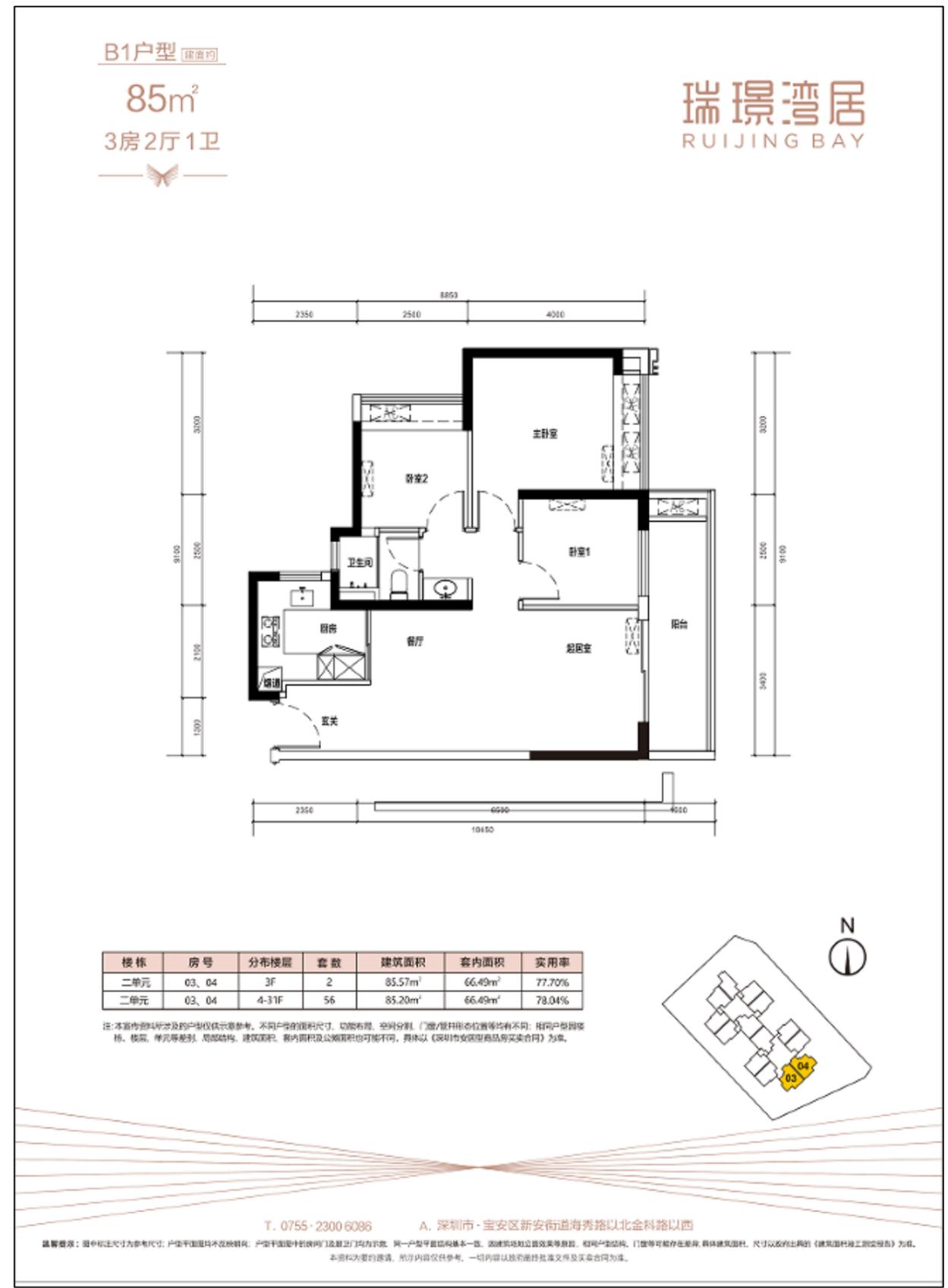
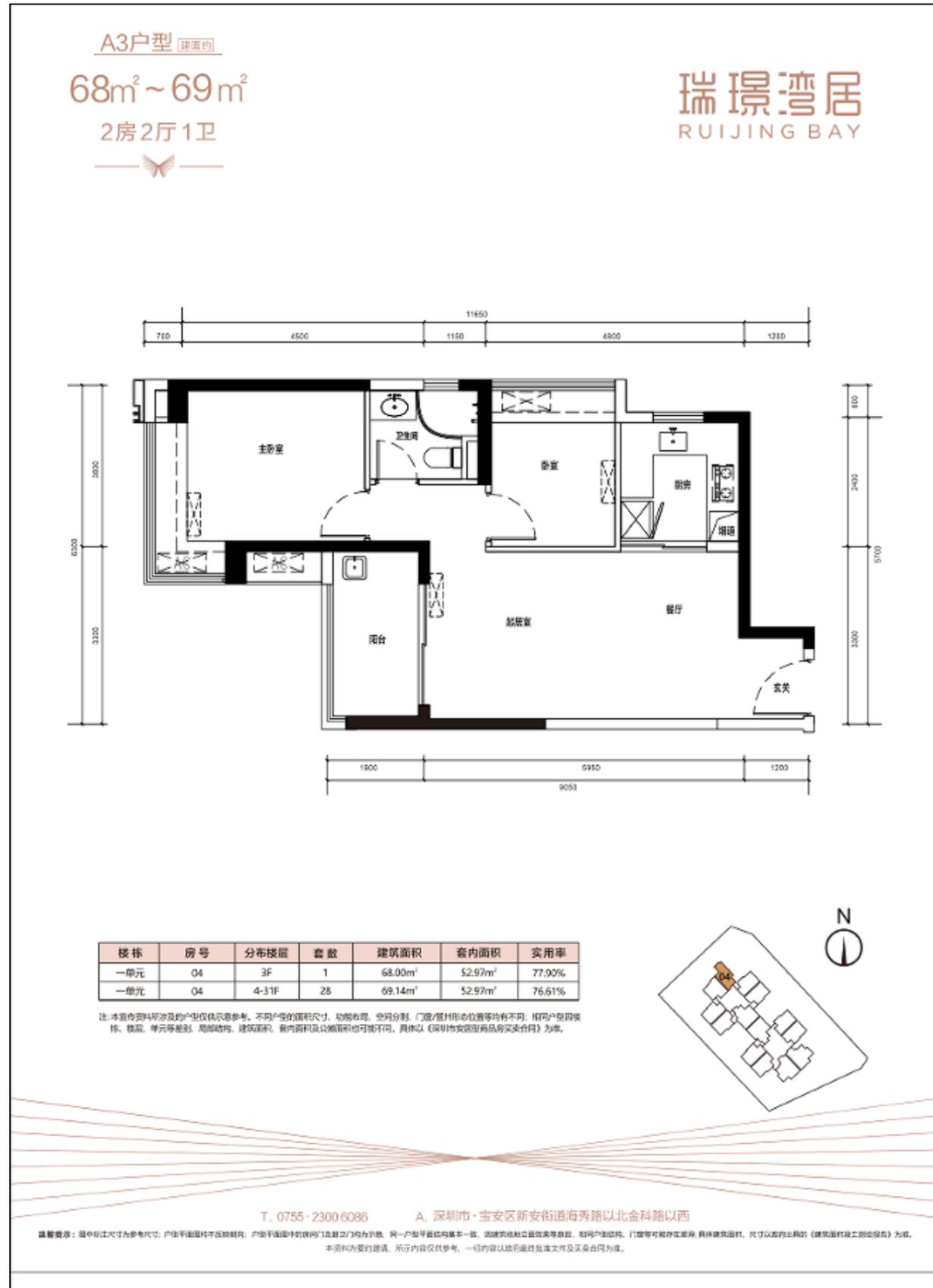
# 项目各房号分布图



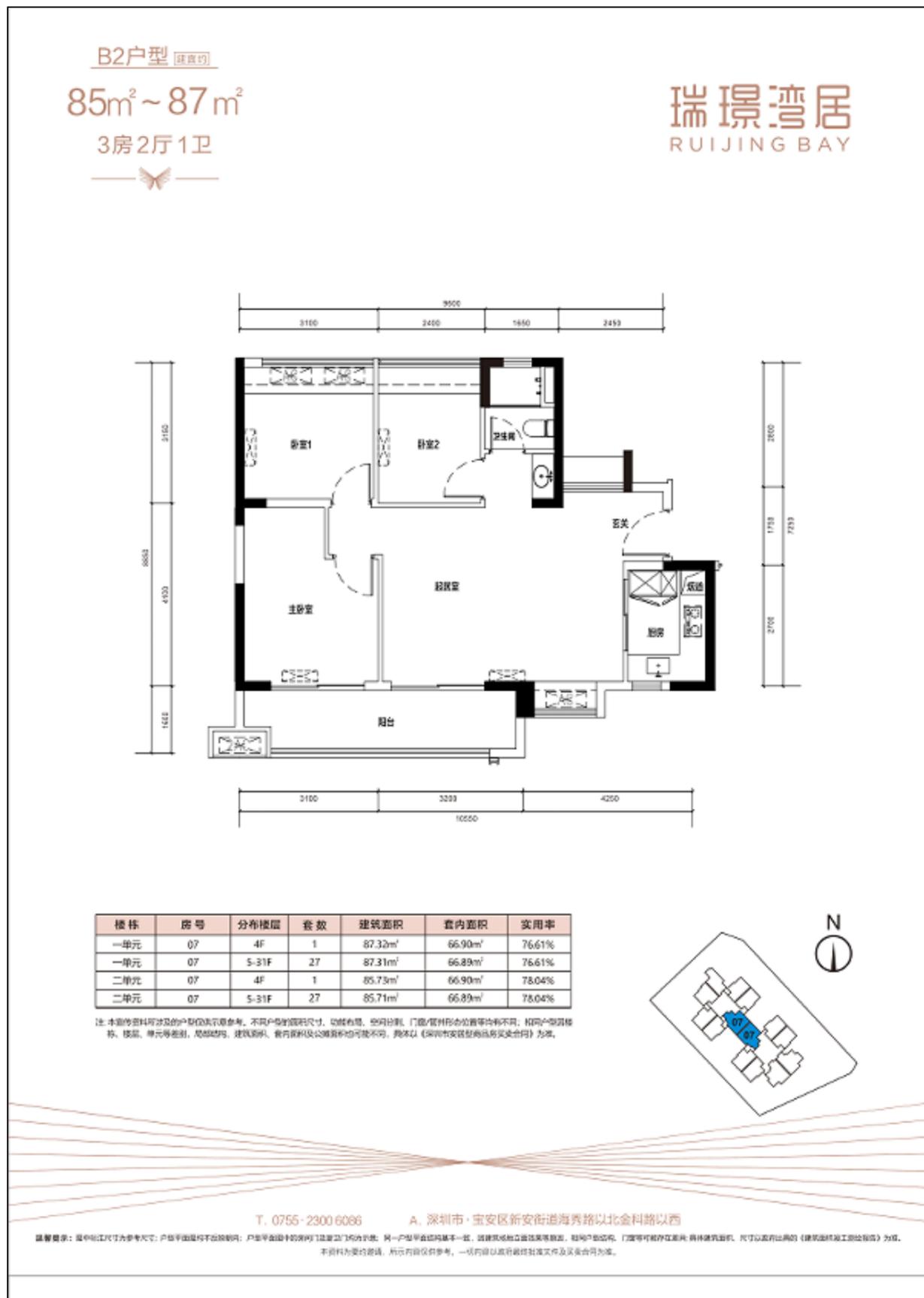
楼栋	房号	户型编号	房号	建筑面积(平方米)	套内面积(平方米)	备注
1栋一单元	01	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01	本项目1栋一单元301号房、303号房、304号房和二单元404、407号房等这5套作为实体交付样板房不纳入项目此次配售范围
	02	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01	
	03	A2	两房两厅一卫	69.62	53.33	
	04	A3	两房两厅一卫	69.14	52.97	
	05	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01	
	06	A1	两房两厅一卫	69.20	53.01	
	07	B2	三房两厅一卫	87.32	66.90	
1栋二单元	01	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01	
	02	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01	
	03	B1	三房两厅一卫	85.20	66.49	
	04	B1	三房两厅一卫	85.20	66.49	
	05	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01	
	06	A1	两房两厅一卫	67.93	53.01	
	07	B2	三房两厅一卫	85.71	66.89	



# 项目户型图



## 项目户型图



## 六、项目购房现状提示

### （一）周边规划提示

- 1、本项目位于深圳市宝安区新安街道，海秀路与金科路交汇处，可能存在噪音、气味、粉尘、安全等影响。
- 2、本项目北侧、南侧、东侧红线外为规划建筑，对小区存在噪音、日照遮挡等影响，且人员流动，存在不稳定因素。西侧红线外为规划公园用地，有蚊虫等影响。

**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，不在此保证，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《瑞璟湾居》，土地用途为二类居住用地，本宗地土地使用年限70年（自2023年1月3日至2093年1月2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，本项目配套建设商业、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商业排油烟噪声、气味的的影响及行人、车辆通行带来的噪音、震动、粉尘等影响。
- 3、本项目设有柴油发电机房（一单元地下一层），公用变配电房（二单元地下一层），消防水泵房（一单元地下二层），生活水泵房（二单元地下二层），开关房（二单元一层）。项目柴油发电机房、水泵房、配电房、风机房、风井及地下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、本项目在一单元首层设置消防控制室、二单元首层设置开关房，均直接对室外，可能会对周边环境及邻近房产带来影响。
- 5、根据规划要求，本项目设三层地下室车库，车库出入口位于场地西北侧，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、本项目红线内设有两层商业，位于一层、二层，可能会对临近的户型带来噪音、油烟异味、空调外机影响，其经营活动可能对邻近房产带来包括但不限于气味、噪音及人流影响。
- 7、本项目地块1栋西南侧设置1处化粪池，可能会对周邻房产带来包括但不限于异味的的影响。
- 8、本项目设置有垃圾房，位于1栋地下一层南侧，可能有噪音、气味、粉尘、安全等影响。
- 9、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。

10、项目屋顶设置公共晾晒场、通信基站、太阳能光伏板、商业油烟净化、人防报警间通气管、厨房烟道等设备设施。

11、申请学位按照宝安区义务教育积分入学规则积分排队录取，但是无法保证小区所有业主子女就近入学。业主子女申请学位如因积分不够未能被招生地段内学校录取，可能发生被录取到其他学校的情况。请买受人自行留意宝安区教育部门学区划分及招生政策变动信息。

12、“根据有关规定，义务教育阶段公办学校招生范围由所在行政区教育管理部门确定，与学校和项目之间物理距离无直接关系，请有意向购买的居民应提前充分了解招生范围和入学政策。教育设施均有核定规模与容量限制，新生入学、转学插班应以入学当年区教育管理部门公布的招生政策为准则，按照公布的有关规定执行”。

13、项目东南侧靠广深沿江高速，可能存在噪音、气味、粉尘、安全等影响。

14、由于项目地处宝安中心区，属于深圳航空限高区域，受航线影响，可能存在噪音、安全等影响。

**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，不在此保证，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。

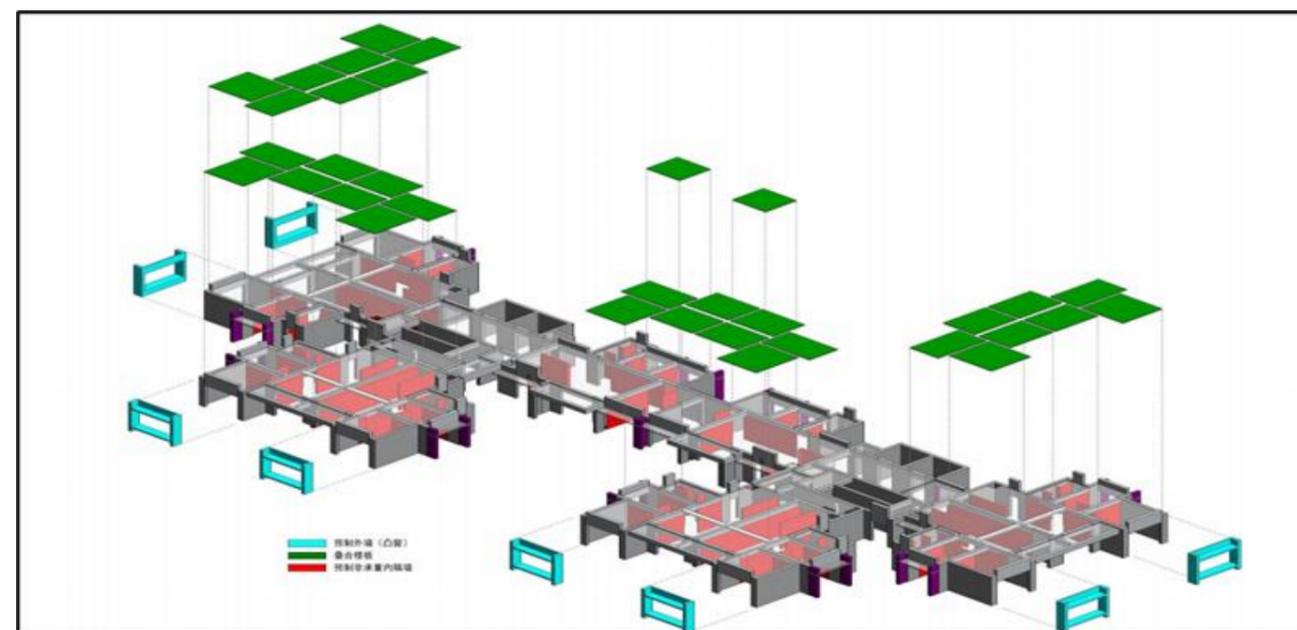
4、本项目采用PC构件技术，所有PC预制构件，基于安全考虑，不允许打砸开凿，如涉及分户墙或公共墙体需先取得物业管理公司允许（预制构件三维示意图参考下图）：

5、本项目交付时卫生间已设置沉箱，采用同层排水。

6、本项目标准层的西南侧、东北侧户型，卧室、厨房、卫生间存在对视情况，对本户的隐私有影响。

7、本项目三层的部分住户有部分客厅、卧室、阳台、厨房、卫生间正对裙房屋面，对本户隐私、防盗有影响。

8、项目两个单元凹槽位置户型之间：卧室飘窗与阳台及卧室与卧室距离较近，无直接视线干扰，但存在噪声影响。



1栋结构标准层三维示意图

## 七、各房号特殊说明

1栋										
楼层	户型	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其它
1栋一单元 3-31层	68-1	01	1、电视墙偏短; 2、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、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; 3、与对面楼栋有对视问题, 对本户的隐私有影响;	—	1、与对面楼栋有对视问题, 对本户的隐私有影响; 2、厨房位于建筑凹槽内	1、卫生间内设置有上下水管井; 2、与对面楼栋有对视问题, 对本户的隐私有影响;	1、阳台预留有上下水管; 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔; 3.客厅空调冷媒管需要穿越阳台接到卧室一的凸窗顶部的空调室外机位;	入户门为防火门;
	68-1	02	1、电视墙偏短; 2、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、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、与03房的阳台存在对视的问题, 对本户的隐私有影响;	—	1、厨房位于建筑凹槽内	1、卫生间内设置有上下水管井; 2、与03房的阳台存在对视的问题, 对本户的隐私有影响;	1、阳台预留有上下水管; 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔; 3.客厅空调冷媒管需要穿越阳台接到卧室一的凸窗顶部的空调室外机位;	入户门为防火门;
	68-2	03	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、本卧室与卫生间相邻; 3、3层卧室外为上人屋面, 对住户的隐私有干扰;	1、凸窗顶设有空调外机位, 供本卧室用; 2、3层卧室外为上人屋面, 对住户隐私有影响;	—	1、厨房位于建筑凹槽内	1、卫生间内设置有上下水管井;	1、阳台预留有上下水管; 2、与02房的卧室二以及卫生间存在对视问题; 3、3层阳台外侧为上人屋面, 对住户隐私有影响;	入户门为防火门;
	68-3	04	1、餐厅墙偏短; 2、电视墙偏短; 3、餐厅的外墙贴设了地下室柴发的排风管;	1、凸窗顶设有空调外机位, 供本卧室用; 2、外墙贴设了空调室外机供客厅用; 3、本卧室与卫生间相邻; 4、3层卧室外为上人屋面, 对住户的隐私有干扰;	1、凸窗顶设有空调外机位, 供本卧室用; 2、3层卧室外为上人屋面, 对住户的隐私有干扰;	—	1、厨房是U型台面布置; 2、3层厨房外为上人屋面, 对住户隐私有干扰;	1、卫生间内设置有上下水管井; 2、3层卫生间外侧为上人屋面, 对住户隐私有干扰;	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外侧的空调外机位处; 3、三层阳台外为上人屋面对住户隐私有干扰;	入户门为防火门;

## 七、各房号特殊说明

1栋										
楼层	户型	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其它
1栋一单元 3-31层	68-1	05	1、电视墙偏短; 2、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、卧室旁为卫生间;	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厨房位于建筑凹槽内; 2、厨房外贴设了成品的排油烟管;	1、卫生间内设置有上下水管井;	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06房号为对开门, 进出门有噪音影响
	68-1	06	1、电视墙偏短; 2、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、卧室旁为卫生间;	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、与对面楼栋的房间存在对视问题, 对本户隐私有影响	—	1、与对面楼栋的房间存在对视问题, 对本户隐私有影响;	1、卫生间内设置有上下水管井; 2、与对面楼栋的房间存在对视问题, 对本户隐私有影响;	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05房号为对开门, 进出会有噪音影响
	88-2	07	1、餐厅凸窗下设空调外机位, 供餐厅使用;	1、凸窗顶设有空调外机位, 供本卧室及卧室二用;	1、卧室旁为卫生间;	—	1、厨房位于建筑凹槽内;	1、卫生间内设置有上下水管井;	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;	户门为防火门

## 七、各房号特殊说明

1栋										
楼层	户型	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其它
1栋二单元 3-31层	68-1	01	1、电视墙偏短; 2、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、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; 3、与对面楼栋有对视问题,对本户的隐私有影响	—	1、与对面楼栋有对视问题,对本户的隐私有影响; 2、厨房位于建筑凹槽内	1、卫生间内设置有上下水管井; 2、与对面楼栋有对视问题,对本户的隐私有影响;	1、阳台预留有上下水管; 2、本户型阳台与相邻户型的阳台只有一个分户墙相隔; 3.客厅空调冷媒管需要穿越阳台接到卧室一的凸窗顶部的空调室外机位;	入户门为防火门;
	68-1	02	1、电视墙偏短; 2、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、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、与03房的卧室二存在对视的问题,对本户的隐私有影响;	—	1、厨房位于建筑凹槽内;	1、卫生间内设置有上下水管井;	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;	入户门为防火门;
	88-1	03	1、餐厅墙偏短; 2、电视墙偏短;	1、卧室一外墙贴临空调室外机位,供客厅使用; 2、3层卧室外为上人屋面,对住户隐私有影响	1、凸窗顶设有空调外机位供本卧室用; 2、3层卧室外为上人屋面,对住户隐私有影响; 3、与68-1户型卧室二有对视问题,对本户的隐私有影响;	1、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室及卧室一用; 2、3层卧室外为上人屋面,对住户的隐私有干扰;	1、厨房位于建筑凹槽内;	1、卫生间内设置有上下水管井;	1、阳台预留有上下水管; 2、3层阳台外侧为上人屋面,对住户隐私有影响	入户门为防火门;
	88-1	04	1、餐厅墙偏短; 2、电视墙偏短;	1、卧室一外墙贴临空调室外机位,供客厅使用; 2、3层卧室外为上人屋面,对住户隐私有影响	1、凸窗顶设有空调外机位供本卧室用; 2、3层卧室外为上人屋面,对住户的隐私有干扰; 3、外墙贴临垃圾房排风管	1、凸窗顶设有空调外机位,供本卧室及卧室一用; 2、3层卧室外为上人屋面,对住户的隐私有干扰;	1、厨房是U型台面布置; 2、厨房位于建筑凹槽内	1、卫生间内设置有上下水管井; 2、卫生间位于建筑凹槽内;	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外侧的空调外机位处; 3、三层阳台外为上人屋面对住户隐私有干扰;	入户门为防火门;

## 七、各房号特殊说明

1栋										
楼层	户型	房号	客餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	厨房	卫生间	阳台	其它
1栋二单元 3-31层	68-1	05	1、电视墙偏短; 2、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、卧室旁为卫生间;	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厨房位于建筑凹槽内; 2、厨房外贴设了成品的排油烟管;	1、卫生间内设置有上下水管井;	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06房号为对开门, 进出门有噪音影响
	68-1	06	1、电视墙偏短; 2、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、卧室旁为卫生间;	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、与对面楼栋的房间存在对视问题, 对本户隐私有影响	—	1、与对面楼栋的房间存在对视问题, 对本户隐私有影响;	1、卫生间内设置有上下水管井; 2、与对面楼栋的房间存在对视问题, 对本户隐私有影响;	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05房号为对开门, 进出会有噪音影响
	88-2	07	1、餐厅凸窗下设空调外机位, 供餐厅使用;	1、凸窗顶设有空调外机位, 供本卧室及卧室二用;	1、卧室旁为卫生间;	—	1、厨房位于建筑凹槽内;	1、卫生间内设置有上下水管井;	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;	户门为防火门

本售楼说明书图片为效果图、合成图及产品示意，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。所展示的建筑面积最终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。所示布局、道路、景观、配套设施等规划内容，以政府最后批准的法律文件为准及现场实际交付为准。本售房说明书最终解释权归开发商所有，在选房前如有更新，请以更新版为准。制作日期2024年9月。

