



ENGRAVED ARTWORK

深铁铭著安居房售房说明书





特别提示 / SPECIAL NOTICE

本售房说明书作为买方购买铭著坊安居型商品房并签订《深圳市安居型商品房买卖合同》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、装修标准、产权限制、小区配套、物业服务等情况全面了解，并根据深圳市住房保障署确定的可选房源及家庭情况选择住房。房号一经确认，不得以任何理由调换。本售房说明书在选房前如有更新，请以更新版为准。

目录 / CONTENTS

一、购房须知	04
(一) 安居房配售住房的交付时间、交付标准、售价及付款方式	
(二) 配售住房产权限制规定	
(三) 小区配套及权属	
(四) 物业服务	
二、项目情况说明	05
(一) 简介	
(二) 住房交付标准	
(三) 总平面示意图	
(四) 住房户型平面示意图	
三、项目购房风险提示	17
(一) 本项目简述	
(二) 市场及政策变动风险	
(三) 贷款审批风险	
(四) 噪声污染	
(五) 其他不利因素(包含：垃圾、臭气、辐射等)	
(六) 建筑物隔声情况及噪音防治措施	
(七) 环境防治措施	
(八) 楼体结构特别提示	
(九) 个人信息安全风险	
(十) 相关提示与法律法规	
(十一) 教育设施不确定因素告知	
(十二) 特别提示	
四、各户型特别说明	24

一、购房须知

(一) 安居房配售住房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

1、铭著坊安居型商品房是预售房，预计交付时间为2026年12月31日前，具体交付时间以深圳市安居型商品房买卖合同（预售）约定为准。配售均价为20750元/m²（按建筑面积计算，不含室内装修），带装修交付。每套住房的具体售价详见房源价格表。

2、申请家庭在选房后请及时缴纳购房款，未在规定时间内付款的，视为自动放弃所购的住房，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：买受人应在签订《深圳市铭著坊项目住房认购协议书》规定时间内一次性向出卖人付清全部房款；

(2)贷款方式：

按揭贷款：买受人应在签订《深圳市铭著坊项目住房认购协议书》后，向出卖人合作按揭银行申请办理按揭贷款手续，并在《深圳市铭著坊项目住房认购协议书》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《深圳市铭著坊项目住房认购协议书》规定时间内，向出卖人一次性付清全部房款。

住房公积金贷款或住房公积金加商业银行组合贷款：买受人应在签订《深圳市铭著坊项目住房认购协议书》后，向住房公积金受托银行或出卖人合作按揭银行申请办理按揭贷款手续，并在《深圳市铭著坊项目住房认购协议书》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《深圳市铭著坊项目住房认购协议书》规定时间内，向出卖人一次性付清全部房款。

(二) 配售住房产权限制规定

1、在取得完全产权前，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、签订买卖合同满10年的，可按照届时有关规定申请取得本项目住房完全产权。

3、有关产权的其他事项按国家及地方政府相关政策法规执行。

(三) 小区配套及权属

本项目设置的公共配套及设施为：幼儿园、社区体育活动场、物业服务用房、社区警务室、社区管理用房、公交首末站，除物业服务用房产权归该物业管理区域全体业主所有以外，其他公共配套设施的产权属政府所有，法律另有规定的除外。

(四) 物业服务

本项目物业服务收费标准为4.2元/m²/月（包含基础物业服务费3.9元/m²/月、增值物业服务费0.3元/m²/月）。本次配售住房停车位收费标准拟为月卡200元/月，实际收费标准以车场最终办证为准。

二、项目情况说明

(一) 简介

本项目位于宝安区松岗街道沙江路北侧、沙浦围工业大道西侧，开发建设单位为深圳地铁置业集团有限公司，项目建设用地约25541.93m²，总建筑面积约234436.63m²，规定建筑面积约172317.00m²，规定容积率约6.75（最终容积率数值以竣工测绘后的数据为准），其中住宅59559.00m²（普通商品房45734.00m²、安居商品房13825.00m²）、酒店45000m²、办公56000m²、配套商业6528m²、配套公共设施5230m²（包括幼儿园、社区体育活动场、物业服务用房、社区警务室、社区管理用房、公交首末站）。项目宗地号为A407-1020，土地用途为商业用地（C1）+二类居住用地（R2）。本宗地的二类居住用地使用年期为柒拾年，从2021年12月22日起至2091年12月21日止，商业用地使用年期为肆拾年，从2021年12月22日起至2061年12月21日止。

本项目位于1栋三单元为安居型商品房，共189套。其中建筑面积约70m²的两房单位135套，建筑面积约90m²的三房单位54套。具体户型平面及面积以政府批准文件为准。

(二) 住房交付标准

3单元住房交付标准						
区域	序号	项目	配置项	品牌/规格/型号	类别/材料名称	备注
主卧	1	天花	/	立邦	涂料	/
	2	地面	地板	霞光	SPC地板	/
	墙面	线条	/	铝合金线条	依据设计选定	
		踢脚线	/	铝合金踢脚线	依据设计选定	
		墙板	美心	覆膜竹木纤维板(大面积布纹饰面+床头背景仿皮纹饰面)	/	
	4	窗台面	/	人造石材	依据设计选定	
	5	照明	灯具	阿泰克	/	
	6	户内门	/	合雅	PVC贴膜户内门	/
	7	天花	/	立邦	涂料	/
	8	地面	瓷砖	蒙娜丽莎瓷砖 (规格约600*1200)	瓷砖	/
玄关走道	9	入户门	/	龙辉三和	钢质入户门	/
	10	智能门锁	/	云门道智能门锁(型号：SL200-M2)	/	/
	墙面	线条	/	铝合金线条	依据设计选定	
		踢脚线	/	铝合金踢脚线	依据设计选定	
		墙板	美心	覆膜竹木纤维板(大面积布纹饰面)	/	
	12	照明	灯具	阿泰克	/	/
客/餐厅	13	天花	/	立邦	涂料	/
	14	地面	瓷砖	蒙娜丽莎瓷砖 (规格约600*1200)	瓷砖	/
	墙面	线条	/	铝合金线条	依据设计选定	
		踢脚线	/	铝合金踢脚线	依据设计选定	
		墙板	1.美心 2.立邦	1.覆膜竹木纤维板(大面积布纹饰面)+ 2.UV硅酸钙板(电视背景墙)	/	
	16	照明	灯具	阿泰克	/	/
次卧	17	天花	/	立邦	涂料	/
	18	地面	地板	霞光	SPC地板	/
	墙面	线条	/	铝合金线条	依据设计选定	
		踢脚线	/	铝合金踢脚线	依据设计选定	
		墙板	美心	覆膜竹木纤维板(布纹饰面)	/	
次卧	20	窗台面	/	人造石材	依据设计选定	
	21	照明	灯具	阿泰克	/	/
	22	户内门	/	合雅	PVC贴膜户内门	/
厨房	23	天花	吊顶	欧斯龙	铝扣板	/
	24	地面	瓷砖	蒙娜丽莎瓷砖 (规格约600*1200)	瓷砖	/

3单元住房交付标准						
区域	序号	项目	配置项	品牌/规格/型号	类别/材料名称	备注
厨房	25	墙面	瓷砖	蒙娜丽莎瓷砖 (规格约400*800)	瓷砖	/
	26	照明	灯具	阳光	/	/
	部品	定制成品门	/	/	依据设计选定	
		橱柜	欧派	/	/	
		橱柜台面	/	石英石	依据设计选定	
		水槽	九牧(型号：P06332-7Z-2)	/	/	
		水龙头	九牧(型号：P33110-205/1C-Z)	/	/	
		燃气灶	方太(型号：JZT-TH91B)	/	/	
		油烟机	方太(型号：CXW-258-EH52)	/	/	
卫生间	28	天花	吊顶	欧斯龙	铝扣板	/
	29	地面	瓷砖	蒙娜丽莎瓷砖 (规格约400*800)	瓷砖	/
	30	墙面	瓷砖	蒙娜丽莎瓷砖 (规格约400*800)	瓷砖	/
	部品	照明	灯具/排气扇	阳光照明灯具	/	照明和排气扇一体
		卫浴柜/镜柜	欧派	/	/	
		水龙头	九牧 (型号：P32676-496/1B-Z)	/	/	
		洗手盆	九牧 (型号：P12666-1/01K-2)	/	/	
		马桶	九牧 (型号：P11386-2-1/31Z-1)	/	/	
		花洒	九牧 (型号：P35310-764/1B1-1)	/	/	依据设计选定
		地漏	九牧 (型号：P92475-1B-1)	/	/	
阳台	部品	定制成品门	/	/	依据设计选定	
		地面	瓷砖	蒙娜丽莎瓷砖 (规格约400*800)	瓷砖	/
		踢脚线	蒙娜丽莎瓷砖 (规格约50*800)	/	瓷砖	/
		墙身	/	嘉宝莉涂料	依据设计选定	
		照明	灯具	阿泰克	/	/
		推拉门	/	建筑玻璃门	依据设计选定	
		洗衣机水龙头	九牧(型号：P7212-183/1C-1)	/	/	
36	部品	地漏	九牧(型号：P92476-1B-1、 P92475-1B-1)	/	/	
		栏杆	/	建筑栏杆	依据设计选定	

其他交付标准

1. 外墙：标准层：铝板占比约7%；玻璃占比约27%；涂料占比约27%；金属格栅、百叶占比约16%；玻璃栏板占比约7%，外墙节能装饰一体板(面层为铝板，与保温材料一次性热压复合成型，通过粘锚结合方式固定在外墙上)占比约16%；架空层：铝板占比约4%；石材占比约9%；涂料占比约77%；玻璃、金属格栅及其他占比约10%。材料占比均为预估比例，仅为1栋三个单元塔楼投影范围内外墙材料占比，且各单元外墙材料占比存在差异。上述材料仅供参考，材料占比与实际交付可能存在5%左右的差异，最终以主管部门规划验收及实际交付为准；2. 电源配置：电源线进配电箱；3. 自来水：预留到各用水点龙头或角阀；4. 燃气：燃气管道入户至用气点附近，燃气报装和热水器由业主自理；5. 强电：强电管线预留到末端灯具、插座；6. 空调：预留了分体空调安装条件；7. 有线电视：预留有线电视插座到位；8. 网络：预留数据信息点插座到位；9. 智能家居：欧瑞博智能家居系统。

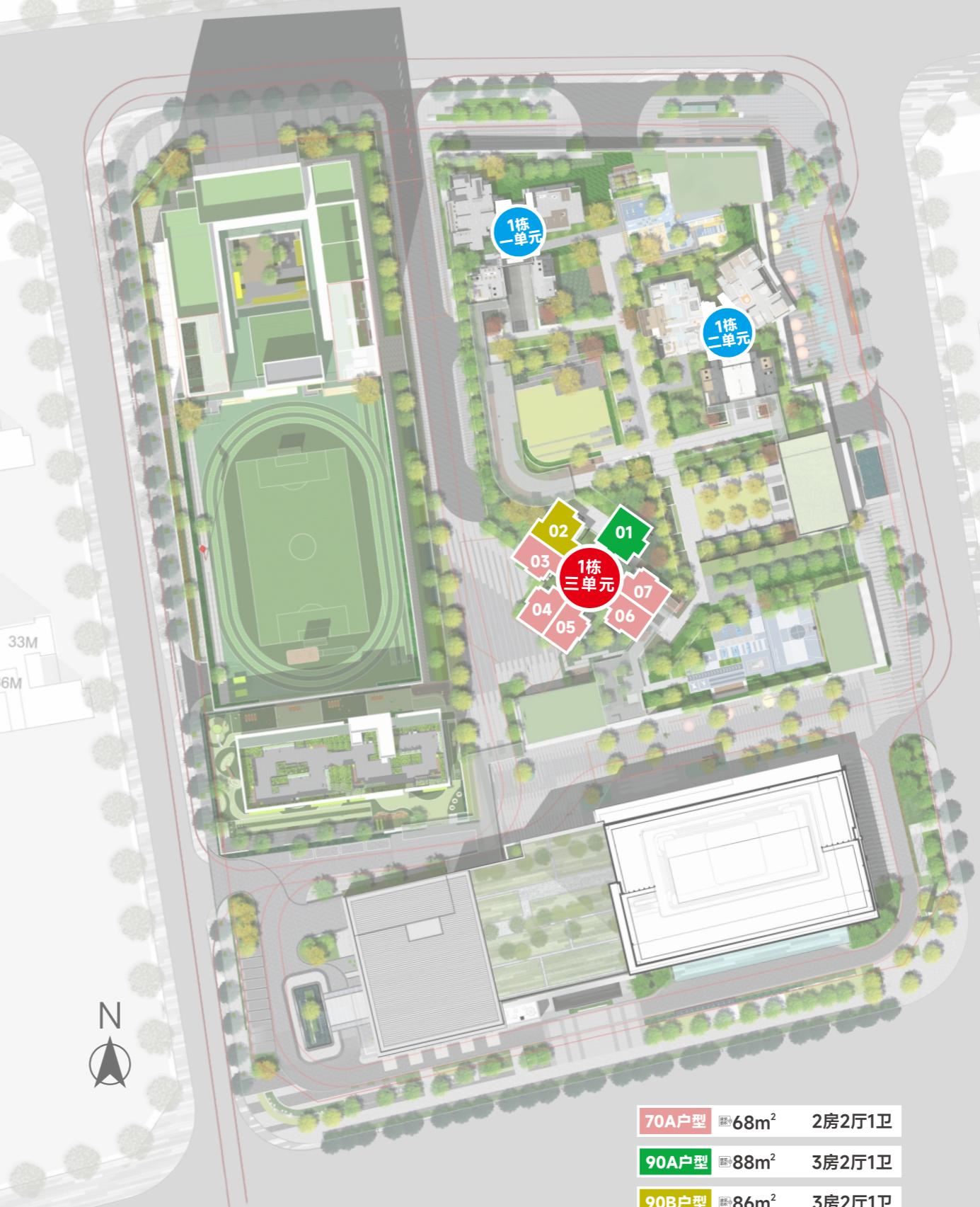
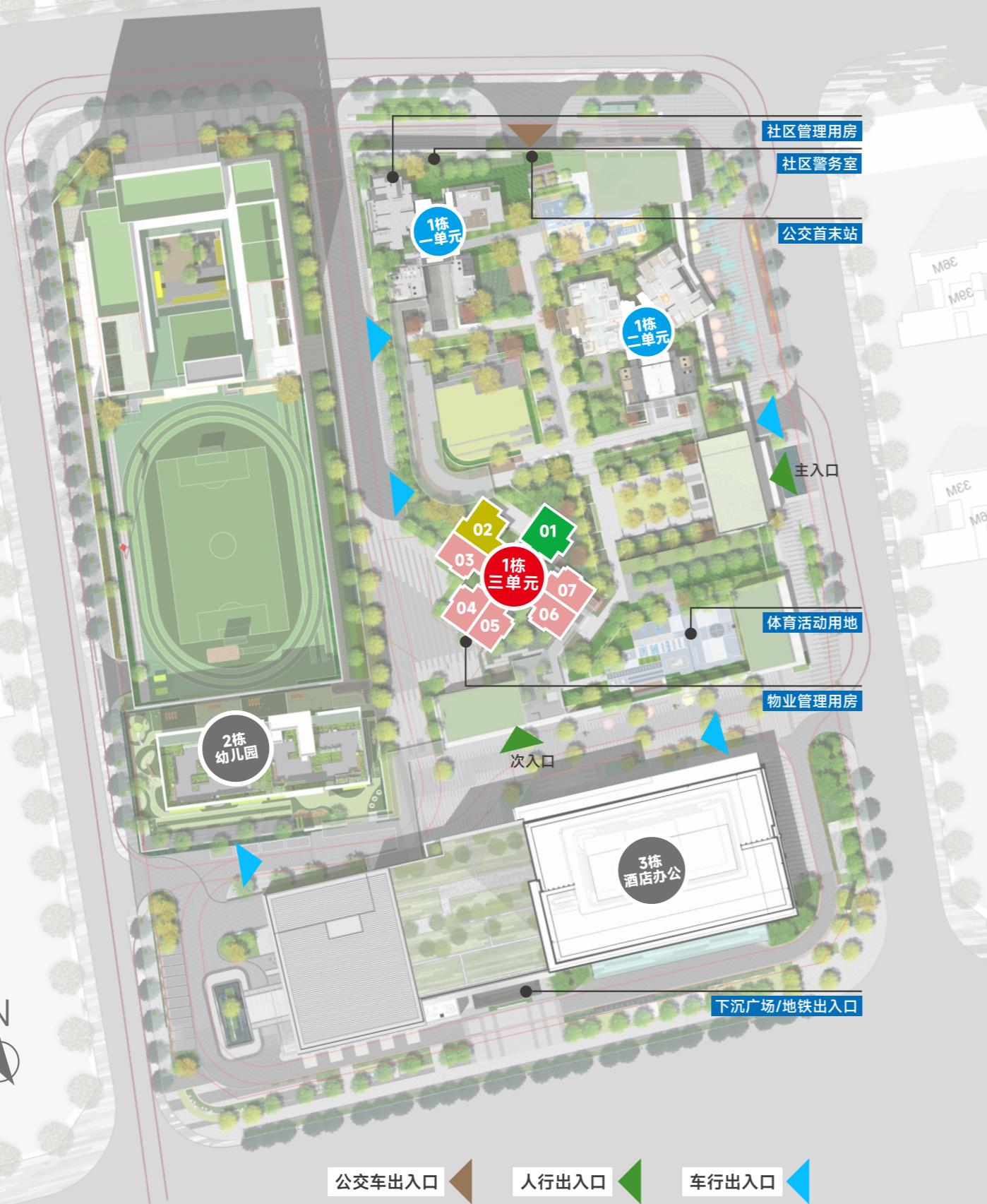
重要提示：

- 1.如因材料或设备供应及其他原因导致出卖人无法采用上述品牌、规格、型号的材料或设备（含保修期内的材料或设备），出卖人可自行采用同档次或更高档次的其他品牌的材料或设备替代；未确定品牌、规格、型号的设备或材料，以出卖人的实际交付为准。
- 2.部分材料因成分、密度等原因，可能存在纹理、颜色、质感等差异，该差异并非质量问题。
- 3.交付标准中柜体或设备的规格尺寸、款式型号，因户型不同存在差异，以出卖人的实际交付为准。
- 4.上述材料仅为主要使用材料，局部可能存在材料差异，以出卖人的实际交付为准。
- 5.交付标准中装修材料的规格尺寸，将依空间的实际情况进行适当裁切，以出卖人的实际交付为准。
- 6.若出卖人按照政府要求为本安居型商品房的装置、装修、装饰进行提升或增加的，买受人予以接受。

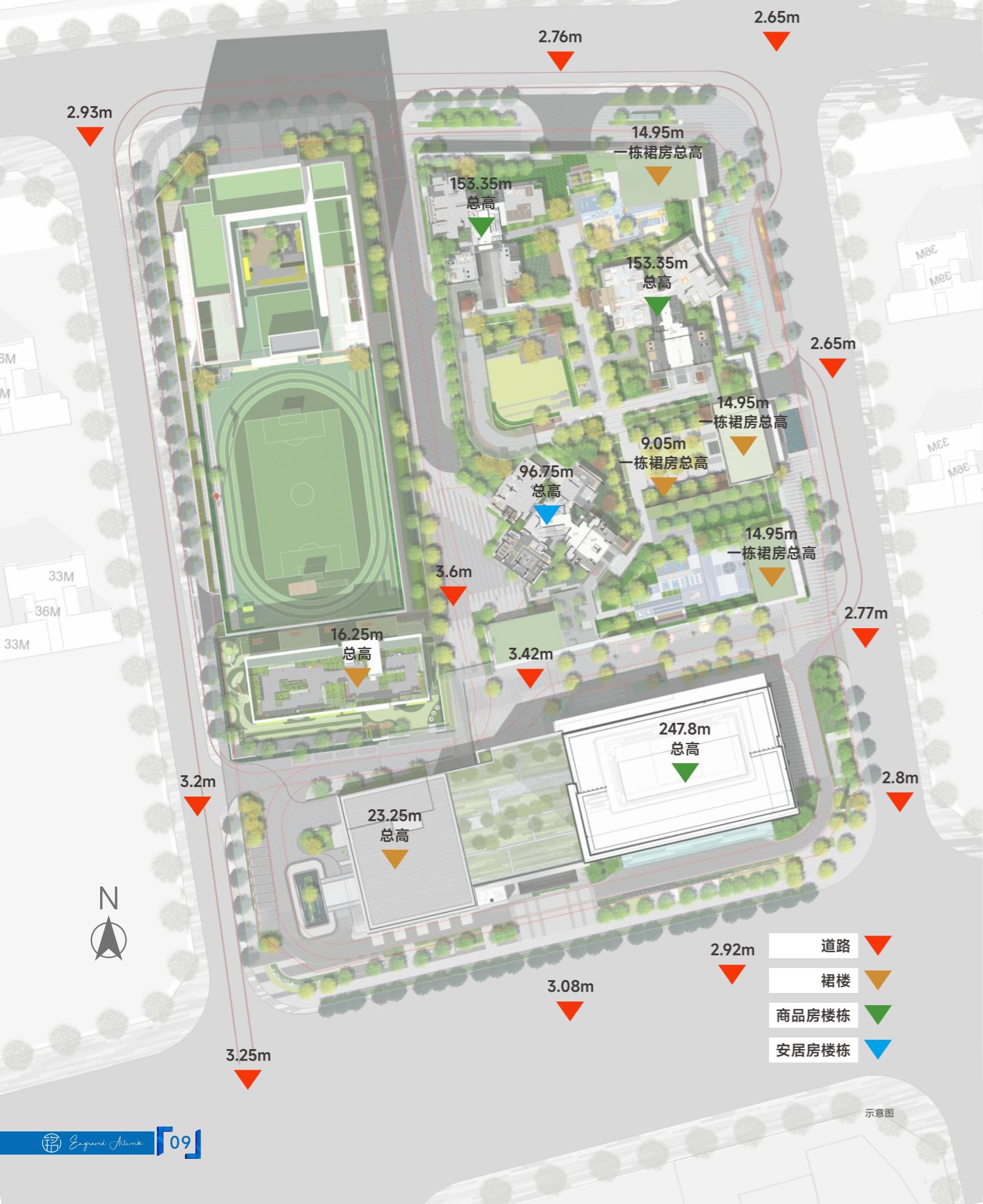
(三) 总平面示意图

户型总平图

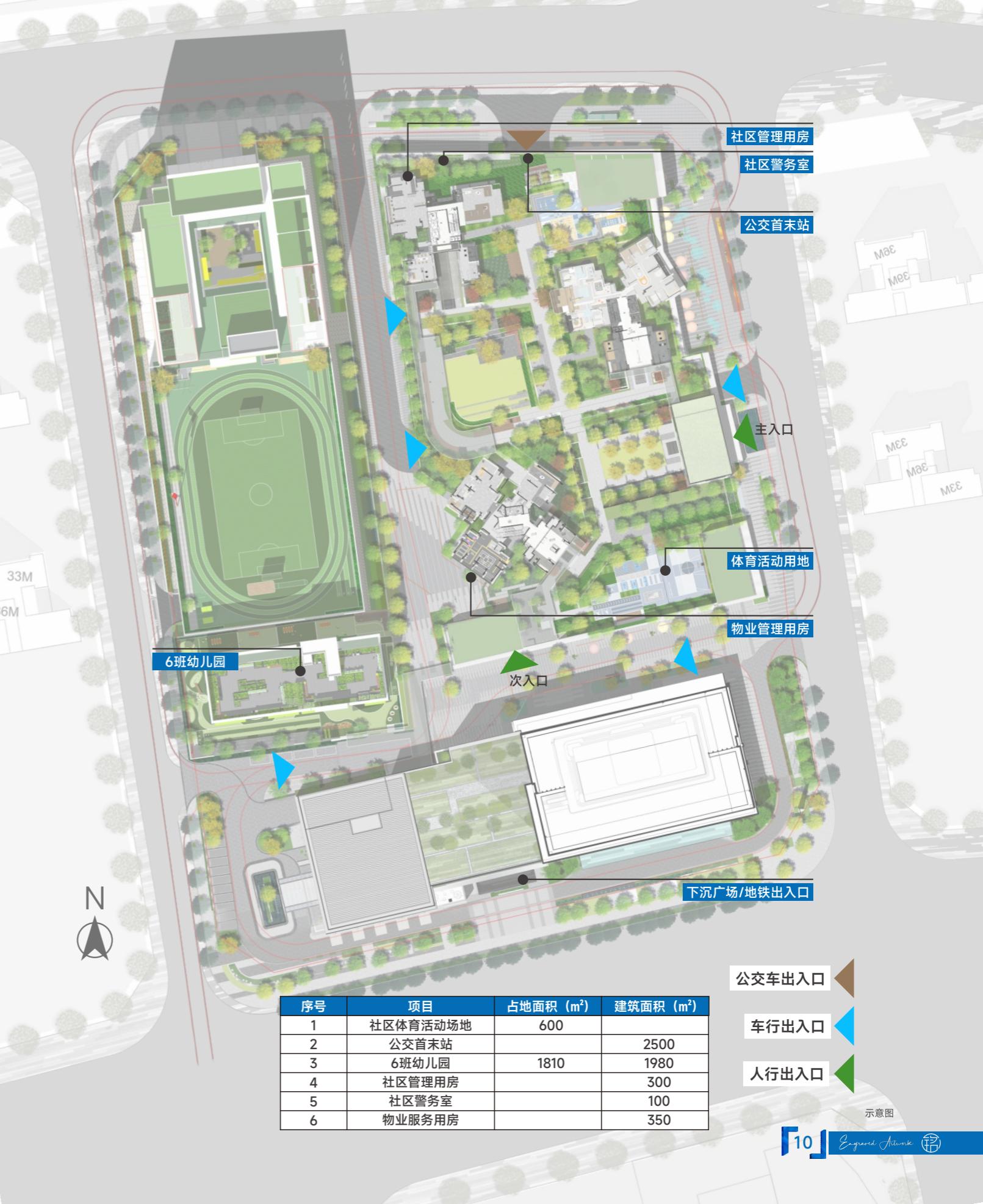
户型分布图



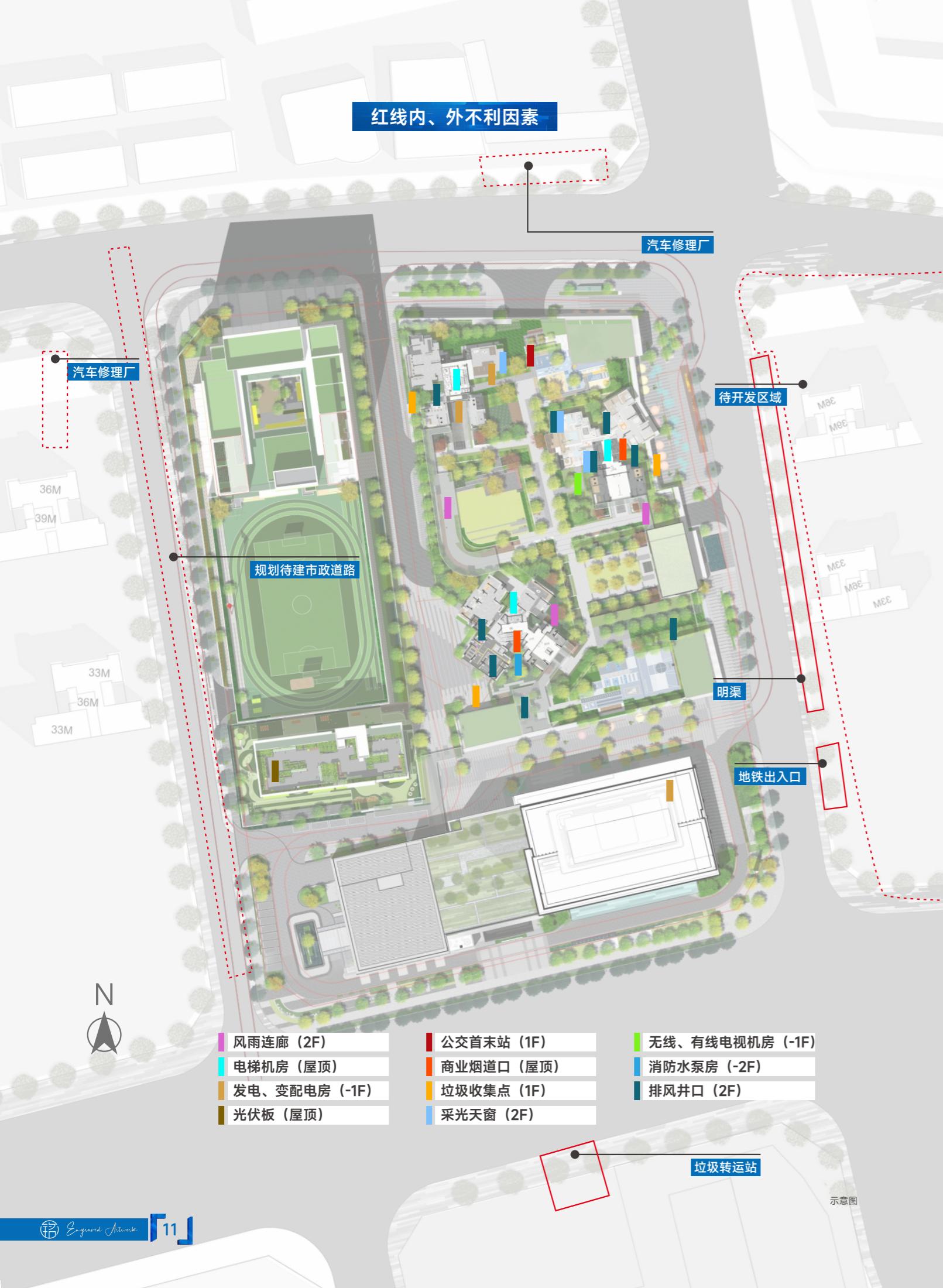
标高总平面图



公配分布图

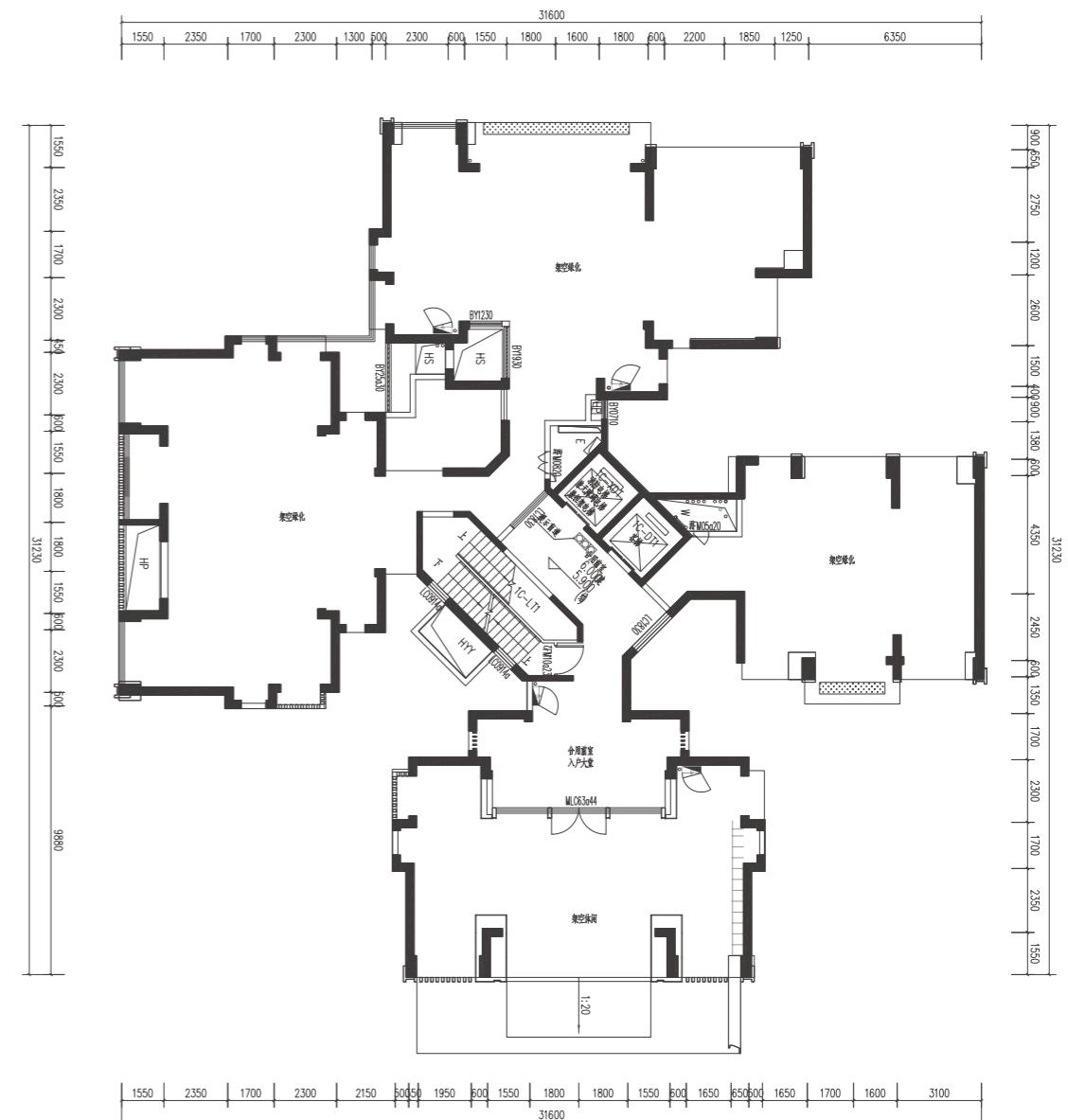


红线内、外不利因素



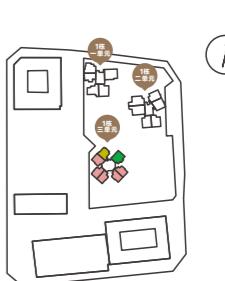
(四) 住房户型平面示意图

二层平面图



备注: 本项目住房选房前,如有更新,请以更新版为准。本户型图仅为户型示意,仅作为建筑空间格局、功能创意的展示,供购房参考,不属于交付内容和交付标准。户型中所标建筑面积为设计数据,标示尺寸(如有)仅供参考,具体面积及尺寸以政府最后批准的法律文件及双方签订的买卖合同为准。相同户型单位因楼栋、单元、楼层不同,局部结构、面积、管线布置均可能有所不同,具体交付单位细节最终以实际交付为准。

本广告为要约邀请,所有图片、文字、数据仅供参考,不作为开发商对本项目实际情况的承诺及保证。本图旨在展示项目及销售物业所在的大致地理位置,并非实际比例尺尺寸的精确呈现,亦不作为测量依据。项目实际情况以政府公示的规划信息、最终批准的法律文件及双方签署的商品房买卖合同为准。制作时间: 2026年01月。



建筑面积 约 **68m²** | 2房 | 2厅 | 1卫

标准层平面图

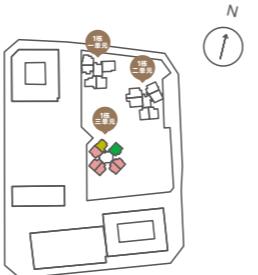
70A户型



房号	户型	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	实用率
01	90A	87.74	67.17	77%
02	90B	85.7	65.6	77%
03	70A	67.7	51.83	77%
04	70A	67.73	51.85	77%
05	70A	67.73	51.85	77%
06	70A	67.73	51.85	77%
07	70A	67.73	51.86	77%

备注：本项目住房选房前，如有更新，请以更新版为准。本户型仅为户型示意，仅作为建筑空间格局、功能创意的展示，供购房参考，不属于交付内容和交付标准。户型中所标建筑面积为设计数据，标示尺寸(如有)仅供参考，具体面积及尺寸以政府最后批准的法律文件及双方签订的买卖合同为准。相同户型单位因楼栋、单元、楼层不同，局部结构、面积、管线布置均可能有所不同，具体交付单位细节最终以实际交付为准。

本广告为要约邀请，所有图片、文字、数据仅供参考，不作为开发商对本项目实际情况的承诺及保证。本图旨在展示项目及销售物业所在的大致地理位置，并非实际比例尺尺寸的精确呈现，亦不作为测量依据。项目实际情况以政府公示的规划信息、最终批准的法律文件及双方签署的商品房买卖合同为准。制作时间：2026年01月。

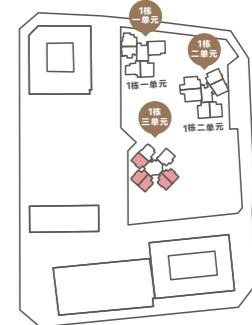


房号	户型	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	实用率
01	70A	67.7	51.83	77%
02	70A	67.73	51.85	77%
03	70A	67.73	51.85	77%
04	70A	67.73	51.85	77%
05	70A	67.73	51.86	77%

备注：本项目住房选房前，如有更新，请以更新版为准。本户型仅为户型示意，仅作为建筑空间格局、功能创意的展示，供购房参考，不属于交付内容和交付标准。户型中所标建筑面积为设计数据，标示尺寸(如有)仅供参考，具体面积及尺寸以政府最后批准的法律文件及双方签订的买卖合同为准。相同户型单位因楼栋、单元、楼层不同，局部结构、面积、管线布置均可能有所不同，具体交付单位细节最终以实际交付为准。

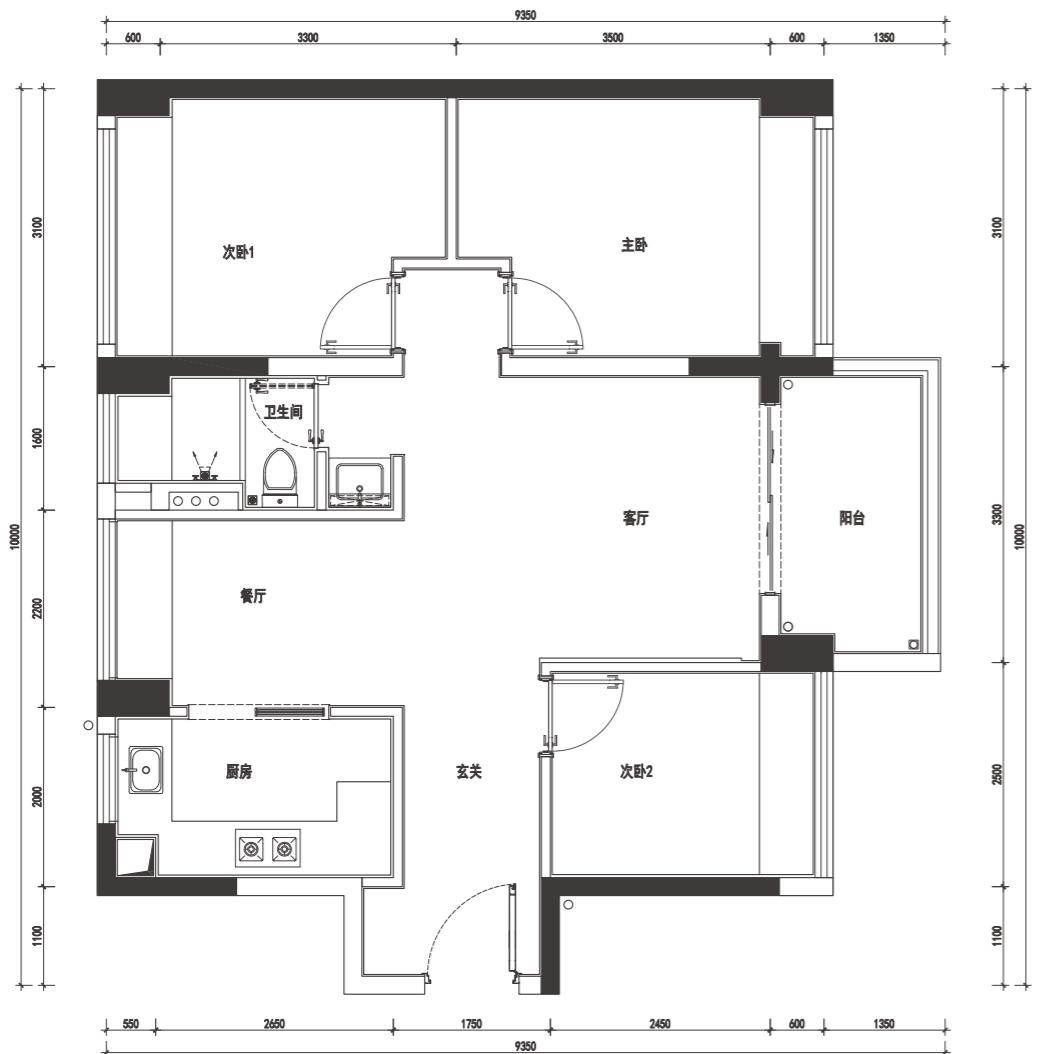
本广告为要约邀请，所有图片、文字、数据仅供参考，不作为开发商对本项目实际情况的承诺及保证。本图旨在展示项目及销售物业所在的大致地理位置，并非实际比例尺尺寸的精确呈现，亦不作为测量依据。项目实际情况以政府公示的规划信息、最终批准的法律文件及双方签署的商品房买卖合同为准。制作时间：2026年01月。

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，同一户型平面包括其镜像户型。
 3. 户型平面图中的房间及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
 4. 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、门窗存在少量差异。
 5. 相同户型结构因楼栋不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源局审核通过的测绘成果为准。
 6. 图中“——”白色墙体为非承重隔墙。
 7. 图中“——”黑色填充墙为楼体剪力墙，该墙体均为结构承重墙；因户型位置等不同，宽度或长度可能不一致；禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司同意。



建筑面 约 **88m²** | 3房|2厅|1卫

90A户型



房号	户型	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	实用率
01	90A	三房两厅一卫	87.74	67.17

备注：本项目住房选房前，如有更新，请以更新版为准。本户型仅为户型示意，仅作为建筑空间格局、功能创意的展示，供购房参考，不属于交付内容和交付标准。户型中所标建筑面积为设计数据，标示尺寸(如有)仅供参考，具体面积及尺寸以政府最后批准的法律文件及双方签订的买卖合同为准。相同户型单位因楼栋、单元、楼层不同，局部结构、面积、管线布置均可能有所不同，具体交付单位细节最终以实际交付为准。

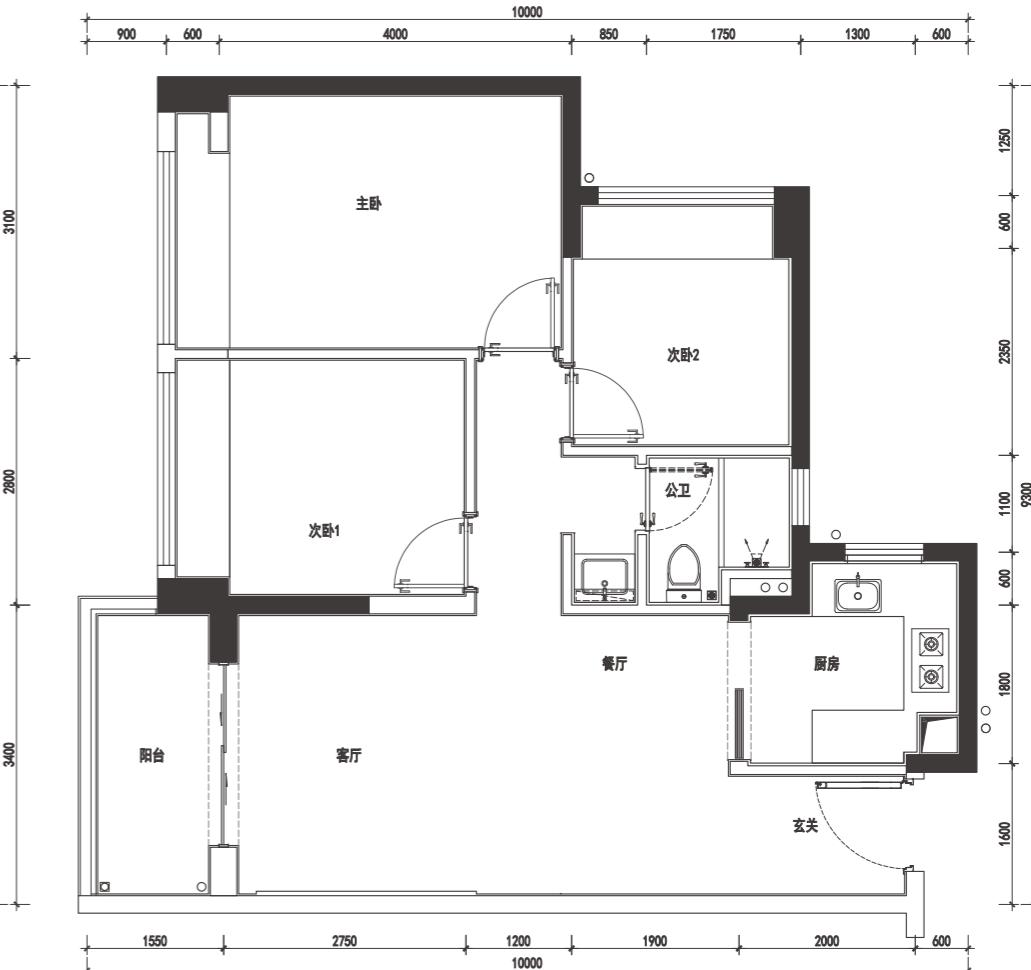
本广告为要约邀请，所有图片、文字、数据仅供参考，不作为开发商对本项目实际情况的承诺及保证。本图旨在展示项目及销售物业所在的大致地理位置，并非实际比例尺尺寸的精确呈现，亦不作为测量依据。项目实际情况以政府公示的规划信息、最终批准的法律文件及双方签署的商品房买卖合同为准。制作时间：2026年01月。

温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸。
- 户型平面图均不反映户型朝向，同一户型平面包括其镜像户型。
- 户型平面图中的房间及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
- 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、门窗存在少量差异。
- 相同户型结构因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源局审核通过的测绘成果为准。
- 图中“”白色墙体为非承重隔墙。
- 图中“”黑色填充墙为楼体剪力墙，该墙体均为结构承重墙；因户型位置等不同，宽度或长度可能不一致；禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司同意。

建筑面 约 **86m²** | 3房|2厅|1卫

90B户型



房号	户型	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	实用率
02	90B	三房两厅一卫	85.7	65.6

备注：本项目住房选房前，如有更新，请以更新版为准。本户型仅为户型示意，仅作为建筑空间格局、功能创意的展示，供购房参考，不属于交付内容和交付标准。户型中所标建筑面积为设计数据，标示尺寸(如有)仅供参考，具体面积及尺寸以政府最后批准的法律文件及双方签订的买卖合同为准。相同户型单位因楼栋、单元、楼层不同，局部结构、面积、管线布置均可能有所不同，具体交付单位细节最终以实际交付为准。

本广告为要约邀请，所有图片、文字、数据仅供参考，不作为开发商对本项目实际情况的承诺及保证。本图旨在展示项目及销售物业所在的大致地理位置，并非实际比例尺尺寸的精确呈现，亦不作为测量依据。项目实际情况以政府公示的规划信息、最终批准的法律文件及双方签署的商品房买卖合同为准。制作时间：2026年01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户型朝向，同一户型平面包括其镜像户型。
- 户型平面图中的房间及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
- 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、门窗存在少量差异。
- 相同户型结构因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源局审核通过的测绘成果为准。
- 图中“”白色墙体为非承重隔墙。
- 图中“”黑色填充墙为楼体剪力墙，该墙体均为结构承重墙；因户型位置等不同，宽度或长度可能不一致；禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司同意。

三、项目购房风险提示

尊敬的买受人：

您好！

为保障买受人合法权益，基于诚信销售原则，深圳地铁置业集团有限公司（以下简称“出卖人”或“本公司”）已要求全体销售人员向买受人真实、客观、准确地介绍深圳市铭著坊项目（以下简称“项目”或“本项目”）情况。为避免歧义，本公司对本项目的购买风险作如下充分告知，请买受人在认购前详细阅读。

如买受人在阅读后同本公司签署相关认购协议、买卖合同的，则视为买受人对于本风险提示已明确知悉并完全接受。

本项目所有信息均以书面为准，请买受人仔细了解并谨慎选购。

（一）本项目简述

项目的批准名是“铭著坊”，推广名“深铁铭著”，宗地号为A407-1020，土地用途为商业用地（C1）+二类居住用地（R2）。本宗地分两期开发建设，一期主要为超高层和高层住宅、商业等，其中塔楼1栋1单元、1栋2单元为商品房，1栋3单元为安居型商品房。二期主要为超高层办公、商业、酒店等。

本次销售的范围为宗地号A407-1020地块1栋3单元，共181套安居型商品房。

本公司以口头形式、折页、广告、海报、户型图及模型等所表达和提供的信息及有关内容、数据并非实际施工依据，仅供买受人参考。本公司工作人员口头宣传、介绍或承诺不视作本公司行为，本公司为推广本项目所发布、出具、陈列或以其他方式作出之售楼广告、售楼书、样板房（含样板房装修，包括但不限于设备、装修材料等）、售楼模型、户型图、多媒体等售楼资料及其他宣传方式等均为要约邀请，并非要约或允诺，不构成《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》（含所有附件，下称“买卖合同”）的组成部分，双方的权利义务均以买卖合同及补充协议的内容为准。

本公司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），本项目用地红线范围以外的信息及本项目所属区域规划以政府部门公布信息为准。涉及双方权利义务及认定标准的，以最终签署的买卖合同等法律文件为准。

（二）市场及政策变动风险

房地产市场价格受多种社会因素影响，项目同地段的房地产市场价格会随着市场变化而变化。

深圳市实行严格的购房资格、购房套数管控政策，要求买受人提供真实、合法、有效的购房申请材料，严厉打击弄虚作假、恶意炒作行为，并对相关违法违规行为实行联合惩戒机制。

同时，根据《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》（深圳市人民政府令第228号）第二十八条的规定：“签订买卖合同10年后，安居型商品房产权所有人可以根据有关政策规定，申请取得完全产权。”房地产项目有较长的开发建设周期，本项目从客户认购、交付、办理不动产权证，到满足政策规定的转让限制期间，周期较长，房地产调控政策及市场可能发生变化。

（三）贷款审批风险

买受人选择按揭方式付款的，应于认购书/认购协议签订前自行向银行或其他按揭贷款机构（如公积金中心（非住宅不适用公积金贷款）等）咨询了解贷款的相关政策（包括但不限于限购限贷、首付比例、贷款期限、贷款利率、首付资金来源、收入证明、银行流水等），确定自身是否存在贷款障碍、是否符合贷款条件，并对自身偿债能力、首付异动、利息异动等风险进行评估。买受人应按银行要求及时、完整的提供真实有效的按揭资料，并随时配合银行按政策规定完成对按揭资料的审核。

按揭申请手续是否获得批准、贷款的金额、期限、成数、利率等由银行或其他按揭贷款机构根据买受人的条件自行决定，存在不予批准贷款申请的违约风险。

本公司对按揭贷款办理结果不给予任何保证或承诺。（提示买受人注意：银行贷款政策变化较快，应当以销售时期银行最新通知为准）。

（四）噪声污染

（一）噪声污染情况

1.项目红线外情况

A407-1020号宗地位于宝安区松岗街道，北侧临松兴路，南侧临沙江路，西侧临待新建市政道路（待命名），东侧临沙浦围工业大道。

A407-1020号地块（简称地块）东侧约350米为宝安大道（地面车行交通、地下轨道交通），西侧约650米为京港澳高速（高架高速路），南侧毗邻沙江路（地面交通+地下轨道交通）。地块西北侧紧邻A407-1021号学校地块，未来将建成18班小学（具体以政

府审批为准）；地块北侧及西北方向靠近沙浦围第二工业区及鑫展鸿工业园；地块东侧毗邻地块规划为商业用地（待开发），地块东北侧靠近沙浦围新综合市场；地块北侧松兴路上，有多家汽车维修店、洗车场、废品回收站；地块南侧沙江路下方有地铁12号线2期轨道交通线路及相关附属设施，并且靠近项目红线设有地铁风亭出地面设施；地块南侧为沙江路，道路南侧有学校、垃圾站、公共厕所、文体中心等公共配套服务设施；以上因素均有可能产生噪声污染。详述如下：

（1）项目位于深圳宝安国际机场航线范围，部分飞机航线可能途经项目周边，部分时段可能存在一定的噪音影响。

（2）A407-1020号地块北侧松兴路上，开设有多家汽车维修店、洗车场、废品回收站，松兴路北侧区域还建有沙浦围第二工业区及鑫展鸿工业园；南侧沙江路建有松岗文化艺术中心、新世界松风明月小区及小区底商、松岗实验学校、垃圾站、公共厕所；西侧为规划新增市政道路，未来开工实施时间待定；东侧沙浦围工业大道，东侧地块规划为商业用地，待开发建设，该地块现状局部为驾校练车场；东北侧为沙浦围商住区，内部建有一个大型的综合市场。上述情况可能会对临近住户造成噪声、振动、异味、交通拥堵、尾气污染、局部视线遮挡、灯光照明、幕墙反光等影响。

（3）A407-1020号地块西北侧为A407-1021号地块，该地块未来将建成18班小学（具体以政府审批为准），教学楼距1栋一单元最近距离约为19.2米，操场距1栋三单元最近距离约为24.79米，教学楼最高点标高约为25.2米，操场栏网最高点标高约为12.1米。上述情况可能会对临近住户造成噪声、交通拥堵、尾气污染、局部视线遮挡、灯光照明、幕墙反光等影响。

（4）A407-1020号地块南侧沙江路上设有地铁12号线2期工程地下轨道交通正线及站点附属设施，沙浦围工业大道与沙江路交汇路口的四个象限均设有地铁出地面附属设施，包括但不限于风亭组、冷却塔等设施，可能存在噪声、振动、废热等影响。

（5）A407-1020号地块南侧沙江路及东侧沙浦围工业大道设有市政高压电缆沟、市政燃气管道、雨污水管道等市政管线及设施，如检修可能会对临近住户造成噪声、振动、异味等影响。

（6）A407-1020号地块南侧沙江路及东侧沙浦围工业大道分别设有一个公交站点，公交营运可能会对临近住户造成噪声、振动、交通拥堵、尾气污染、灯光照明等影响。

（7）A407-1020号地块东侧沙浦围工业大道明渠，可能会对临近住户造成噪声、异味等影响。

（8）A407-1020号地块东侧，根据《深圳市宝安203-03片区[松岗中心地区西片]法定图则》，04-16号地块规划为商业用地，现状为待开发土地，局部现状为驾校练车场，未来可能会实施建设或改造，可能会对临近住户造成噪声、振动、气味、粉尘、视线遮挡等影响。

上述周边情况可能会对临近住户造成噪声、振动、异味、粉尘、交通拥堵、尾气污染、局部视线遮挡、灯光照明、幕墙反光等影响。

项目红线外非出卖人规划开发范围，因此，因各种原因引起的调整、变化和影响均与出卖人无关。以上项目红线外信息来源于目前环境现状或相关政府规划，出卖人仅对于项目红线外景观及环境因素等作提示告知，并不对此保证，也不作为销售承诺，若实际情况与出卖人所告知的不符，或其将来发生变更或调整，一切以政府最终规划为准，出卖人均不再另行通知，且不承担任何责任。

2.项目红线内情况

（1）A407-1020号地块内，1栋裙房南侧与3栋酒店办公塔楼裙房北侧之间设有一条商业步行街，该道路作为公共通道，连接地块西侧待建市政道路与东侧的沙浦围工业大道，24小时对公众开放，可能存在噪声、振动、灯光照明等影响。

（2）A407-1020号地块南侧为铭著坊项目二期酒店、办公综合楼工程，该项目处于施工阶段，预计2026年底竣工，后期施工时可能会对1栋住宅造成噪声、振动、粉尘、交通拥堵、视线遮挡或其他污染等影响。

（3）A407-1020号地块首层西北角在松兴路靠近一单元处及东侧在沙浦围工业大道上靠近二单元处设有住宅出入口，附近设有停车区域，可能存在噪声、振动、尾气污染、灯光照明等影响。

（4）地块1栋裙房首层东西南北各侧均规划有24小时免费向所有市民开放的城市公共空间，可能存在噪声、振动、灯光照明等影响。

（5）A407-1020号地块裙房外立面、各栋各单元架空层内设有室外进排风口，可能存在噪声、振动、废热、异味、采光、视线遮挡等影响。

（6）A407-1020号地块1栋裙房共有三处地下机动车库出入口，分别位于一、二、三单元裙房首层，上述出入口可能存在噪声、振动、交通拥堵、尾气污染、灯光照明、粉尘等影响。

（7）A407-1020号地块与市政道路连接车行出入口沿松兴路和沙浦围工业大道设置（含消防车出入口），可能存在噪声、振动、交通拥堵、尾气污染、灯光照明、粉尘等影响。

（8）A407-1020号地块1栋首层主要人行出入口沿沙浦围工业大道和南侧地块内部商街设置，可能存在噪声、振动、灯光照明等影响。

（9）A407-1020号地块1栋裙房东侧靠近二单元和南侧靠近三单元设有小区主次入口，可能会对临近住户造成噪声、振动、交通拥堵、尾气污染、灯光照明等影响。

（10）A407-1020号地块1栋住宅塔楼屋顶设有金属构架，首层大堂入口处设有防坠落金属雨篷，各层外侧均设有竖向的造型金属板，各层景观阳台边梁上方设有横向金属造型线条，可能会对临近住户造成噪声、视线遮挡等影响。

（11）A407-1020号地块1栋一、二单元住宅塔楼的生活阳台外侧设有空调外机位及金属格栅，可能存在噪声、振动、废热、采

光、视线遮挡等影响。

(12) A407-1020号地块1栋住宅裙房首层及局部二层设有商铺等商业设施，预留餐饮条件并可能存在商业外摆，可能会对临近住户造成噪声、振动、异味、灯光照明等影响。

(13) A407-1020号地块变配电房、开关房、通讯机房、有线电视机房、网络汇聚机房、湿式报警阀间、柴油发电机房、生活水泵房、区域电站、加压机房、排风机房、排烟机房、弱电间、电房、配电间、消防设备间、污水处理间、垃圾房、消防水泵房、车库设备房、电梯机房、电信间、燃气调压柜、隔油池、设备间等位于地下室、裙房、住宅塔楼架空层、避难层及屋顶，上述机房可能存在噪声、振动、废热、异味等影响。

(14) A407-1020号地块电梯机房位于住宅塔楼屋顶，电梯运行时可能存在噪声、振动、废热等影响。

(15) A407-1020号地块地下二层临近1栋三单元设有消防水泵房、地下一层设有消防水池；地下二层临近1栋一单元设有生活泵房，设备运行时可能存在噪声、振动等影响。

(16) A407-1020号地块1栋各单元花园层设有架空层，各单元架空层功能空间不同，可能存在噪声、振动、灯光照明等影响。

(17) A407-1020号地块1栋裙房北侧首层设有公交车首末站及公交车出入口，可能存在噪声、振动、尾气污染、灯光照明、异味等影响。

(18) A407-1020号地块1栋一、二、三单元的一~二层（花园层）设有架空停车库、架空绿化休闲区域、架空非机动车库及物业管理用房（物业管理用房设于三单元裙房首层），可能存在噪声、振动、尾气污染、灯光照明、异味等影响。

(19) A407-1020号地块1栋裙房小区出入口附近设有商铺、进排风井、地下室出地面疏散楼梯等，可能存在噪声、振动、异味、灯光照明等影响。

(20) A407-1020号地块1栋二、三单元设有商业油烟井、商业油烟管道，塔楼核心筒屋顶设有商业油烟管道、油烟处理设备等，1栋一单元设有地下室柴油发电机房排烟管道，可能会对临近住户造成噪声、振动、废热、异味、视线遮挡等影响。

(21) A407-1020号地块1栋一、二单元塔楼十五层、三十一层均设有消防避难层，避难层设有设备机房，可能会对临近住户造成噪声、振动、废热等影响。

(22) A407-1020号地块1栋二单元屋顶设有高位消防泵房，并设有高位消防水箱和消防稳压设备，可能存在噪声、振动等影响。

(23) A407-1020号地块1栋裙房花园层靠近一、二单元设有儿童活动区域，可能会对临近住户造成噪声等影响。

(24) A407-1020号地块设有内部消防通道，消防车出入口位于1栋裙房首层西北侧、东北侧、东南侧及西南侧，消防通道具体管控规则以物业公司后续管理方案为准。可能存在噪声、振动、交通拥堵、尾气污染、灯光照明等影响。

(25) A407-1020号地块地下一层设有公共开关房，可能存在噪声、振动、废热等影响。

(26) A407-1020号地块1栋各单元花园层架空层区域可能规划为儿童室外活动、运动健身、休闲交流等场地，可能会对临近住户造成噪声等影响。

(27) A407-1020号地块1栋各单元消防登高场地局部规划为运动健身、儿童活动、休闲交流等功能区域及休闲平台区域，可能会对临近住户造成噪声等影响。

(28) A407-1020号地块设有人防报警间，人防报警设备运行时可能对临近住户造成噪声、振动等影响。

(29) A407-1020号地块设有电梯井道，电梯运行时可能会对临近房间造成噪声、振动等影响。

(30) A407-1020号地块住宅塔楼楼梯间设有加压送风管井，检修或运行时可能存在噪声、振动等影响。

(31) A407-1020号地块园区景观范围内设有出地面地下室楼梯及风井，可能存在噪声、振动、视线遮挡等影响。

(32) A407-1020号地块裙房首层公交首末站内设有公共卫生间，可能存在噪声、振动、异味等影响。

(33) A407-1020号地块1栋住宅塔楼标准层部分电梯厅设有设备管井，可能存在噪声、振动等影响，人员检修时可能会对临近住户造成一定影响。

(34) A407-1020号地块1栋裙房首层北侧设有社区管理用房和社区警务室，可能会对临近住户造成噪声等影响。

(35) A407-1020号地块1栋裙房一、二、三单元首层均设有垃圾收集点，可能存在噪声、异味等影响。

(36) A407-1020号地块1栋裙房一、二、三单元花园层附近均设置有风雨连廊，连廊顶面采用铝板造型，可能会对临近住户造成噪声等影响。

(37) A407-1020号地块1栋裙房花园层南侧设置社区体育活动场地，可能会对临近住户造成噪声等影响。

(38) A407-1020号地块1栋裙房花园层东侧设置小区花园主入口景观通廊，通廊两侧设置水景，可能会对临近住户造成噪声等影响。

(39) A407-1020号地块1栋裙房首层西南侧距离地块配建的6班幼儿园约为18.16米，幼儿园内设置有儿童活动场地，幼儿园建筑最高点约为13.25米，幼儿园南侧设置主入口，西北侧设置后勤入口，上述情况可能会对临近住户造成噪声、交通拥堵、尾气污染、局部视线遮挡、灯光照明、幕墙反光等影响。

(40) A407-1020号地块1栋裙房首层西南侧靠近地块二期裙房下沉广场入口，该入口可通过二期工程负一、二层城市公共通道通往地铁站，可能会对临近住户造成噪声、灯光照明、幕墙反光等影响。

(五) 其他不利因素（包含：垃圾、臭气、辐射等）

(一) 红线内、红线外情况

1.项目红线外情况

(1) A407-1020号地块附近最近变电站距离本项目约2公里。

(2) A407-1020号地块宗地红线外可能出现（包括但不限于）拆迁、市政工程建设、市政绿化带及公园建设、新项目建设等变化，该变化可能会对临近住户造成噪声、振动、气味、灰尘、视线遮挡等影响。

(3) A407-1020号地块所在松岗中心地区西片区规划可能存在调整，以相关政府审批及公示文件为准。

(4) A407-1020号地块宗地红线外非出卖人规划开发范围，因此，因各种原因引起的调整、变化和影响均与出卖人无关。

(5) A407-1020号地块宗地红线外，松兴路北侧城中村区域内有工业园、汽修厂，可能会对临近住户造成一定气味等影响。

2.项目红线内情况

(1) A407-1020号地块设有楼宇和景观泛光照明、标识、LOGO、航空障碍灯，且各楼栋之间存在高度差距，可能存在对视、视线遮挡、灯光照明等影响。

(2) A407-1020号地块1栋、3栋裙房设有招牌、广告位、标识、LOGO、LED屏、LCD屏等，可能存在视线遮挡、灯光照明等影响。

(3) A407-1020号地块1栋商业裙房屋顶局部为不上人屋面，并设有女儿墙，可能会对临近住户造成视线遮挡等影响。

(4) A407-1020号地块1栋住宅塔楼外侧设有装饰性构件，阳台位置设有结构柱，部分外窗开启扇内设有中置遮阳百叶，部分卧室外窗玻璃转角处设有立柱，可能会对住户造成视线遮挡、灯光照明、幕墙反光、夜间炫光等影响。

(5) A407-1020号地块1栋住宅卧室及部分厨卫位置凸窗为装配式凸窗，凸窗侧板为装配式构件，不可破坏或拆除，可能会对住户造成视线遮挡等影响。

(6) A407-1020号地块住宅塔楼周边存在市政行道树，可能会对临近住户造成视线遮挡等影响。

(7) A407-1020号地块1栋住宅花园内种植有景观树木及设置有景观构架，可能会对临近住户造成视线遮挡等影响。

(8) A407-1020号地块1栋裙房一、二、三单元花园层附近均设置有风雨连廊，连廊顶面采用铝板造型，可能会对临近住户造成视野遮挡、炫光等影响。

(二) 提示相关配套设施

(1) A407-1020号地块北侧、东南侧地面覆土内设有化粪池，地块北侧、西南侧设有雨水调蓄池，上述设施维护或清掏期间可能会对临近住户造成异味、交通拥堵等影响。

(2) A407-1020号地块公共配套设施（附属公益工程配套项目）位于一期，包含18班小学、社区服务中心、社区警务室、垃圾收集站、公交首末站等。配套项目建成后出卖人将按政府要求移交对应单位，具体如何使用、如何管理以接收单位意见要求为准。以上所有配套均为片区配套，需对外开放，为整个片区居民提供服务，非仅供本小区使用。上述设施可能存在噪声、振动、交通拥堵、尾气污染、视线遮挡、异味等影响。

(3) A407-1020号地块地下二层局部为人防地下室，在首层裙房内设有出地面人防疏散楼梯，部分地下室车道及住宅出入口通道均存在人防门，可能存在便利性及美观性等影响。

(4) A407-1020号地块一期与二期消防道路互通，共用高压变配电系统、给排水消防系统，共用小区人行出入口、消防控制室、公共开关房、消防水泵房、物管用房。

(5) A407-1020号地块一期与其他各期之间存在车位、配套设施等资源共用的情况。

(6) A407-1020号地块1栋各单元首层均设有垃圾收集点，地下一层设有污水处理间，污水处理间按实际使用用途和物业管理需要，主要用于小区生活垃圾的收集与转运。以上区域及用房可能存在噪声、振动、异味或其他污染等影响。

(7) A407-1020号地块1栋首层架空车库天花设有商业油烟横管，可能会对临近住户造成噪声、振动、视线遮挡、废热等影响。

(8) A407-1020号地块1栋二层架空层设有燃气调压柜，可能会对临近住户造成一定影响。

(9) A407-1020号地块地下一层设有电信机房，可能会对临近住户造成一定影响。

(三) 提示特殊户型

(1) 1栋商业裙房二层商业及次入口提升大堂的屋面为不上人屋面，并设有女儿墙，可能会对三单元临近住户造成视线遮挡等影响；三单元低楼层04、05、06、07户型朝南面的房间，存在被裙房商业盒子或主入口提升大堂遮挡视野的情况。

(2) 三单元二十九层为顶层，可能存在由于阳光直射等原因导致户内温度较高的情况；可能存在楼板结构布置不同的情况（顶层厨卫间顶棚标高与其他楼层不同）；卫生间、厨房高位设有排水管通气横管的转换管；屋面层设有电梯机房、空调、排油烟等设备，可能会对顶层住户造成噪声、振动、油烟、废热等影响。

(3) 三单元户型阳台降板，其高度与其他标准层室内部分存在差异。

(4) 三单元奇数层所有户景型观阳台上方设置横向铝板装饰线条,可能存在视野遮挡,刮风下雨时可能会对邻近住户造成噪声、振动等影响。偶数层所有户型景观阳台下方设置横向铝板装饰线条,刮风下雨时可能会对邻近住户造成噪声、振动等影响。

(5) 三单元塔楼屋顶设有油烟净化处理器,可能会对临近住户造成噪声、振动、油烟、废热等影响。

(6) 三单元首层架空层设有地下室疏散楼梯、地下室出地面风井等,可能会对临近住户造成噪声、振动、废热等影响。

(7) 三单元部分卫生间、厨房和阳台采用底层单独排水系统,部分降板内有横管转管敷设,穿楼板的管道位置和数量与标准层存在差异。

(8) 三单元东西侧临近小区车行出入口,南侧邻近人行次入口,可能会对临近户型造成噪声等影响。

(9) 三单元屋面设有电梯等设备机房,运行时可能会对临近住户造成噪声、振动等影响。

(10) 三单元顶层住户景观阳台及部分卧室飘窗上方铝板收边与其他标准层存在差异。

(11) 三单元三层户型景观阳台及部分卧室飘窗的下方铝板收口和其他标准层存在差异,可能对临近户型造成视线遮挡、噪音、炫光、发热等影响。

(12) 三单元三层06户型和07户型的景观阳台及主卧飘窗的下方靠近2层架空大堂及小区次入口铝板雨蓬,可能对临近户型造成视线遮挡、噪音、炫光、发热等影响。

(13) 三单元标准层公区走廊电梯厅与02及03户型之间、与04、05户型之间设置常开消防门,01、06、07户型不存在此情况。

(14) 三单元核心筒外墙位于05与06户型之间设置成品铁皮商业油烟管道,其他户型不存在此情况。可能对临近户型造成视噪音、发热等影响。

(15) 三单元垃圾收集点位于该单元首层裙房西南角商业背面,临小区内部道路处,对03、04、05、06、07号户型低楼层的住户造成垃圾异味等影响。

(四) 其他提示

(1) 二层花园层各单元入户大堂面积:一单元约36.2m²;二单元约37.12m²;三单元约32.91m²(以最终测绘报告为准)。

(2) 1栋裙房首层架空车库内停车后可以从室内直达二、三单元电梯厅,一单元首层电梯厅需要局部绕行室外抵达。

(3) 负二、负一层车库内各单元电梯厅入口空间及门洞尺寸存在差异。

(4) 二、三单元核心筒均有一处商业油烟管井直通屋面经过处理后排放,一单元没有此设置。

(5) 一单元入户大堂通过风雨连廊连接三单元架空层后与次入口风雨连廊相连,与主入口之间没有风雨连廊的设置;二单元花园层入户大堂靠近小区主入口,通过风雨连廊连接,但是二单元花园层大堂与小区次入口之间没有风雨连廊的设置;三单元花园层大堂靠近小区次入口,入户雨篷与小区次入口雨篷为一体化设计,但是三单元花园层大堂与小区主入口之间没有风雨连廊的设置。

(6) 【A407-1020】宗地内规划有动车车位共【1206】个,地上车位【82】个,地下车位【1124】个;【《建设工程规划许可证》建字第4403062024GG0299473(改1)号】(一期)规定地上车位72个,地下车位1124个。双方同意,出于设计优化、提升或其他合理原因,出卖人可能会对车位、车库进行规划设计调整,车位数量和规划具体以政府批准和同意的为准。上述停车位为宗地内共用停车位。住宅(含安居型商品房)与办公、商业、酒店和酒店公共配套等共同使用宗地内上述停车位。

(7) 本项目电动汽车停车位共362个,无障碍汽车停车位共12个,自行车停车位共530个。上述停车位为宗地内共用停车位。

(五) 提示其他(关于项目土地竣工时间延期的提示)

出卖人已告知买受人将会对本项目整体竣工时间依法向主管部门申请延期,该延期申请并不会改变出卖人于房屋买卖合同等销售文本中约定的向买受人交付房屋的日期。买受人对此已经知悉并同意,买受人自愿授权出卖人代为履行在竣工时间延期申请程序中需由买受人履行的全部行为(如有),买受人对出卖人申请竣工时间延期和政府主管部门的批准行为均不提出任何异议,亦不因此追究出卖人以及相关政府部门的责任。

本项目建筑区域内,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,以及凡未计入住宅分摊共有面积的部位,其使用权、收益权、经营权、管理权和其他权益等全部归出卖人所有,不随同本住宅房产一并转让。出卖人有权使用、出租、经营、管理或委托第三方对其进行经营管理并享有收益权或以其他方式予以处置。出卖人无需就此向本项目业主、业主委员会或物业服务单位等支付或承担任何费用。

(六) 建筑物隔声情况及噪音防治措施

1、外窗采用Low-E中空玻璃、Low-E中空夹胶玻璃等隔声玻璃。

2、地面采用隔声涂料。

3、外墙、外窗、户门、分户墙、户内卧室墙、楼板等部位空气声隔声量均达到相应规范要求。

4、产生震动及噪声设备设置减震基础、消音设施等减震降噪措施。

5、商业屋面采用部分绿植作为隔声屏障。

6、加强物业管理,控制小区及周边生活噪声。

7、靠近外墙商业排油烟管道的房间,外墙与管道间采取降噪、减震措施。

(七) 环境防治措施

- 1、加强物业管理,控制生活噪声的产生。
- 2、架空层设置绿化隔断,防止排风井直接排放。
- 3、风机等设置减震隔音措施,降低设备运行噪声。
- 4、化粪池采用密闭处理,定期清掏,减少气味等影响。
- 5、隔油池间定期清理、清洗,平时通风,减少气味等影响。
- 6、垃圾收集间定期清理、清洗,平时通风,减少气味等影响。
- 7、商业餐饮油烟通过净化设备处理后排放,减少气味等影响。
- 8、商业空调室外机远离住宅区域设置,减少噪声等影响。

(八) 楼体结构特别提示

(1) 本项目各单元装修前层高约为3.05米,层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离,而非净高,局部净高可能会因结构板厚、管道线路设置等因素有所差异。本项目一、二单元商品房为46层,建筑高度约为150.35米,三单元安居房为29层,建筑高度约为93.75米。

- (2) 本项目因立面、单元、楼层等差异,相同户型的局部结构、梁柱尺寸、朝向、面积等可能有所不同。
- (3) 因结构设计需要,部分房屋的天棚局部可能有结构梁,墙体内可能有结构柱或剪力墙,厨房、卫生间可能有管道井。
- (4) 因结构设计需要,部分楼层结构截面及尺寸、烟道截面及尺寸略有不同。
- (5) 不同单元的景观阳台、生活阳台等,由于位置不同,形状、面积、地面标高可能存在差异,面积计算方式亦有所不同。
- (6) 本项目结构楼板根据结构计算需要,同一户型不同楼层、同一楼层不同房间的结构楼板厚度存在差异,局部净高会有所差异。
- (7) 本项目部分楼板采用叠合楼板,凸窗为预制构件,部分户内墙体为预制墙板。

(九) 个人信息安全风险

在购房过程中,买受人需要提供个人(及共同申请人)信息及申购资料以完成相关购房手续。买受人需确认申请购房的申报信息和材料真实、完整,自愿承担因提供虚假材料以及不符合政策条件而进行的房产交易行为所产生的相关责任及后果。同时,请买受人关注个人信息的安全,避免泄露或被不当利用。如有任何个人信息泄露或不当利用的情况,请及时与本公司联系。本公司将严格遵守相关法律法规,保护您的个人信息不受侵犯。

(十) 相关提示与法律法规

1、本项目买卖以双方签订的买卖合同为最终依据

2、本购房风险提示、项目认购书/认购协议、买卖合同的示范文本已在本项目销售现场公开展示,买受人应认真阅读,不理解之处可要求本公司进行解答。买受人应在理解并认可购房风险提示、认购书/认购协议、买卖合同示范文本的前提下,与本公司签署房地产买卖合同,买受人签署购房风险提示、认购书/认购协议、买卖合同时,即视为买受人已经明确知悉并接受本项目的购房风险提示、认购书/认购协议、买卖合同的全部内容。

3、根据《深圳经济特区房地产登记条例》第五十四条规定:“当事人通过提供虚假材料等欺骗手段申请登记的,由市规划和自然资源部门按照房地产登记价格百分之五的标准处以罚款;获得登记的,登记机构可以决定撤销登记,并由市规划和自然资源部门按照房地产登记价格百分之十的标准处以罚款;构成犯罪的,依法追究刑事责任;造成他人损害的,当事人应当依法承担赔偿责任。”

4、根据《深圳市保障性住房条例》第五十二条规定:“不符合条件的申请人、共同申请人以隐瞒或者虚报人口、户籍、年龄、婚姻、收入、财产和住房等状况的方式弄虚作假,或者采取贿赂等不正当手段,申请购买保障性住房或者购房补贴的,由主管部门驳回其申请,处十万元罚款,并终身不再受理其购买保障性住房或者购房补贴申请;自驳回其申请之日起十年内不予受理其其他住房保障申请。符合条件的申请人、共同申请人有上述违法行为的,由主管部门驳回其申请,处三万元罚款,并自驳回其申请之日起五年内不予受理其住房保障申请。”

5、根据《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》第三十条规定:“申请人以虚报、瞒报有关情况或者伪造有关证明材料等方式弄虚作假提出申请,或者以弄虚作假、贿赂等不正当手段骗取本办法规定的安居型商品房的,依照《深圳市保障性住房条例》及相关法律、法规依法处理。涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企业、事业单位或者其他组织的公文、

证件、证明文件的，市住房保障部门应当移送公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》有关规定处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。”

注：以上列举的政策法规均为深圳市目前执行的相关政策法规，但并未穷尽所有，不排除在本项目销售期间发生变动，如有变动，将按调整后的政策法规执行。同时，需要提示买受人的是，此类政策法规具有时效性，请留意政府、银行等相关部门的最新文件规定，本公司将不再另行通知。

（十一）教育设施不确定因素告知

幼儿园、小学、中学等教育设施（以下简称“教育设施”）是城市公共生活配套的重要组成部分，本项目销售过程中，部分展示和介绍可能涉及项目内及周边已有或规划中的教育设施，为帮助买受人进一步理解相关含义，保障买受人的信息知情权，请买受人仔细阅读以下内容：

1、社区与教育设施的对应关系（基于地理划分）

（1）教育设施与社区间的招生对应关系由当地政府教育主管部门确定（纯私立教育设施除外），与两者之间的物理距离无直接关系，依据教育主管部门公示，社区临近的教育设施，可能不对本社区招生。

（2）教育主管部门基于行政优益权可能随时对社区与教育设施的对应关系进行调整（无论前期是否已有协议或者承诺），出卖人对此无法控制。

2、规划、建设与开学时间

（1）销售时处于规划或建设阶段的教育设施，可能因政府规划调整、土地性质变更、拆迁进度遇阻、施工天气条件恶劣等原因延期开学、变更甚至取消。

（2）销售时处于规划或建设阶段的教育设施所介绍的开学时间仅为预估参考，教育设施的实际开学时间可能与计划存在1-3年甚至更长时间的偏差，若买受人对就读时间有刚性需求，无法接受开学时间延期，请谨慎进行购房决策。

（十二）特别提示

1、本宗地的商业用地使用年期为40年，从2021年12月22日起至2061年12月21日止（二类居住用地使用年期为70年，从2021年12月22日起至2091年12月21日止）。土地用途为商业用地（C1）+二类居住用地（R2）。

2、本项目所有相关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）》及其附件为准。

3、按规定应由买受人承担的税费，如遇税率或费率调整的，买受人应当按新的税率或费率补足相应的税费。

4、项目共设置8套样板房（含创意展示空间），分别为2701（建筑面积约88m²）、2801（建筑面积约88m²）、2802（建筑面积约86m²）、2803（建筑面积约68m²）、2804（建筑面积约68m²）、2805（建筑面积约68m²）、2806（建筑面积约68m²）、2807（建筑面积约68m²）。其中2801、2803号房为带软装的创意展示空间。本次销售范围不含8套样板房。

5、本项目每套房屋售价已充分考虑不利因素对于每套房屋造成不同程度的影响。

6、买受人知悉并确认由于受条件限制出卖人难以穷举本项目红线内外所有现状，包括但不限于本项目红线内外公共配套设施及周边建筑、道路、环境以及影响个人生活的通风、采光、噪音、振动、层高、景观等不利因素，敬请买受人在签约前通过查询政府网站和到本项目现场实地查看等方式充分了解，并在购买前仔细比较，慎重决定，一旦签约将视为对本项目所有不利因素的认可，不得因此提出任何异议或主张。买受人确认以上告知均属现状，若发生变更，出卖人无义务另行告知。出卖人相关提示、说明仅供参考，具体以政府批准、公示以及实际情况为准。

7、本项目的展示中心目前仅设在宝安区松岗街道沙江路192号深铁铭著营销中心交汇处，提醒买受人不要到其他地点或通过其他途径购买，以防上当受骗。本项目的销售地点如有变更或增加，出卖人将另行通知。

本人声明：已仔细阅读本项目《购房风险提示》文件，签订本文件前，出卖人已就本文件的所有条款采取合理的方式逐字逐句提请买受人注意并作充分说明；本人理解并接受本文件的全部条款和内容，并无异议；本人承诺不再对本文件提出任何异议。

本人知悉：本项目展示的装修创意展示空间非样板房，仅为买受人自行装修参考，非交付标准。

本人确认：对本项目车位相关约定内容已明确知悉，并无任何异议。

本提示内容系出卖人根据2026年【 】月所获取的相关资料进行的整理，并不包含该区域所有信息。上述提示内容仅为本项目相关情况的客观说明，房屋的交付标准以双方签订的买卖合同及补充协议为准。

认购人/买受人确认： 日期： 年 月 日
本购房风险提示内容在法律允许范围内的最终解释权归本公司所有。

四、各户型特别说明

1栋3单元													
房号	层高	户型	房型	客厅及横厅	卧室1-主卧	卧室2-次卧一	卧室3-次卧二	阳台	厨房	卫生间	备注		
01	3050mm	90A	三室 两厅一卫	1.入户门外为电梯合用前室； 2.入户门为钢制乙级防火门。	外窗设中置百叶	外窗设中置百叶	外窗视野局部受到相邻户型山墙遮挡	阳台门为双轨推拉门	外窗设中置百叶；外窗视野局部受到相邻户型山墙遮挡；厨房门为双轨金属+玻璃推拉门。	外窗设中置百叶；卫生间洗手台外置；卫生间排气扇为照明排气二合一，顶吸式；卫生间门为金属+玻璃材质。			
02	3050mm	90B	三室 两厅一卫	1.入户门通过走道进入，经过防火门进入电梯合用前室； 2.入户门为钢制乙级防火门、户门左右两侧无法对称贴对联； 3.门口位置有消防栓。	外窗设中置百叶	外窗设中置百叶		阳台门为双轨推拉门	厨房门为双轨金属+玻璃推拉门。	外窗设中置百叶；卫生间洗手台外置；卫生间排气扇为照明排气二合一，顶吸式；卫生间门为金属+玻璃材质。			
03	3050mm	70A	两室 两厅一卫	1.入户门通过走道进入，经过防火门进入电梯合用前室； 2.入户门为钢制乙级防火门。	外窗设中置百叶			阳台门为双轨推拉门	位于凹槽处，采光欠佳、外窗视野局部受到相邻户型山墙遮挡；厨房门为双轨金属+玻璃推拉门。	外窗设中置百叶；卫生间排气扇为照明排气二合一，顶吸式；卫生间门为金属+玻璃材质。			
04	3050mm	70A	两室 两厅一卫	1.入户门通过走道进入，经过防火门进入电梯合用前室； 2.入户门为钢制乙级防火门。	外窗设中置百叶			阳台门为双轨推拉门	外窗设中置百叶；厨房门为双轨金属+玻璃推拉门。	外窗设中置百叶；卫生间排气扇为照明排气二合一，顶吸式；卫生间门为金属+玻璃材质。			
05	3050mm	70A	两室 两厅一卫	1.入户门通过走道进入，经过防火门进入电梯合用前室； 2.入户门为钢制乙级防火门。	外窗设中置百叶			阳台门为双轨推拉门	外窗设中置百叶；厨房靠近商业烟道，可能有噪音影响；厨房门为双轨金属+玻璃推拉门。	外窗设中置百叶；卫生间排气扇为照明排气二合一，顶吸式；卫生间门为金属+玻璃材质。			
06	3050mm	70A	两室 两厅一卫	1.入户门通过走道进入，经过防火门进入电梯合用前室； 2.入户门为钢制乙级防火门。	外窗设中置百叶			阳台门为双轨推拉门	厨房靠近商业烟道，可能有噪音影响；厨房门为双轨金属+玻璃推拉门。	卫生间排气扇为照明排气二合一，顶吸式；卫生间门为金属+玻璃材质。			
07	3050mm	70A	两室 两厅一卫	1.入户门通过走道进入，经过防火门进入电梯合用前室； 2.入户门为钢制乙级防火门； 3.门口位置有消防栓。	外窗设中置百叶			阳台门为双轨推拉门	厨房门为双轨金属+玻璃推拉门。	卫生间排气扇为照明排气二合一，顶吸式；卫生间门为金属+玻璃材质。			

ENGRAVED ARTWORK

