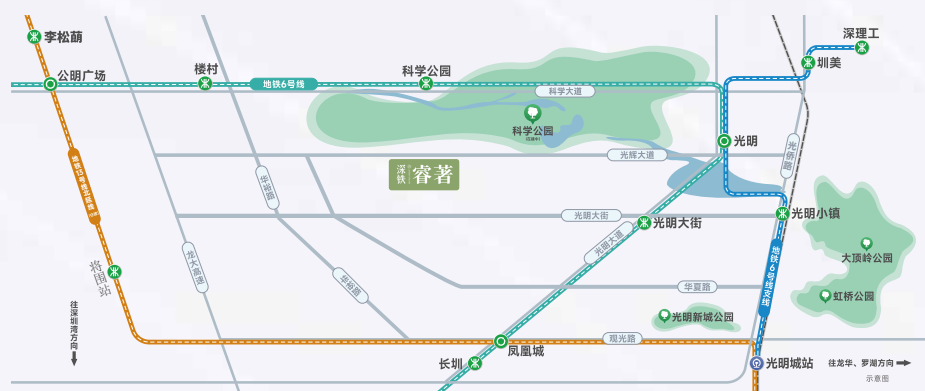


 深铁置业 • 抵达无限可能  
SHENZHEN METRO

# LEADING SQUARE 睿著广场 安居型商品房(面向人才配售) 说明书

LEADING  SQUARE



深铁  睿著 | 安居型商品房  
(面向人才配售)

深圳市地铁集团有限公司编制  
2026年1月

TEL. 8210 6666  
> rZ @163.com 光明科学公园南侧·光辉大道

温馨提示: 1、本置业计划书所载内容仅供参考, 总价、优惠、贷款、月供等信息以最终签署的法律文件约定为准; 如有变更恕不另行通知。2、办理按揭需要贷款人全面配合, 按照银行要求提供真实资料及证明, 最终的按揭成数及年限以银行审批为准。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, 项目实际情况以政府公示规划信息、最终批准的法律文件及双方签署的《深圳市睿著广场项目住房买卖合同(预售)》为准, 学区划分及入学政策以当地教育部门当年公布为准, 开发商不做承诺, 开发商在法律规定范围内享有最终解释权。开发商: 深圳市地铁集团有限公司。注册名: 睿著广场, 推广名: 深铁睿著 制作日期: 2026年1月







效果图

项目平面落位仅为参考示意，存在不确定性或调整的可能，不构成开发商对本项目实际情况的承诺或保证。图中标示建筑面积为初步数据，存在变化的可能，仅供参考，具体面积及项目实际情况，以政府最后批准的法律文件及双方签订的买卖合同约定为准，开发商保留最终解释权。红线外规划及建设以政府发布为准。开发商：深圳地铁集团有限公司；注册名：睿著广场，推广名：深铁睿著 制作时间：2026年1月



# 特别提示

本售房说明书作为睿著广场面向人才配售的住房认购前的风险提示，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 1

- (一) 本项目住房的交付时间、交付标准、售价及付款方式
- (二) 住房产权限制规定
- (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 2

- (一) 简介
- (二) 住房交付标准
- (三) 总平面示意图
- (四) 户型平面示意图

## 三、购房风险提示 28

- (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) 楼体结构特别提示
- (八) 个人信息安全风险
- (九) 相关提示与法律法规
- (十) 特别提示

## 四、各户型特殊说明 48

# 一、购房须知

### (一)本项目住房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

1、本项目本次面向人才配售的住房是预售房，预计交付时间为2026年12月31日，以《深圳市睿著广场项目住房买卖合同(预售)》约定为准，配售均价为25500元/m<sup>2</sup>（房屋内含装修交付，售价不含装修费），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，其支付的认购订金不予退还，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《深圳市睿著广场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：

①按揭贷款：买受人应在签订《深圳市睿著广场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《深圳市睿著广场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《深圳市睿著广场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。

②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《深圳市睿著广场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《深圳市睿著广场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《深圳市睿著广场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)住房产权限制规定

本次配售住房的产权管理、购房人权利和义务、住房使用和处分、监督管理和法律责任等内容按照《深圳市保障性住房条例》、《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》及相关规定执行。购房人的不动产权证书登记为安居型商品房。签订买卖合同满10年的，可按照届时安居型商品房取得完全产权的相关政策规定，申请取得住房完全产权。

### (三)小区配套及权属

本项目设置有公共服务用房(IDEA空间)、便民服务站、菜市场、公交首末站2500m<sup>2</sup>、社区警务室、邮政所，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，法律规定的除外。在本项目建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库由出卖人依法享有收益权。但占有业主的共有道路或者其他场地用于停放汽车的车位属于业主共有。在本项目建筑区划内，规划停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

### (四)物业服务

本项目依法聘请深圳地铁物业管理发展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，前期物业服务合同期满，尚未成立业主大会，物业服务企业继续按照原合同提供服务。

本项目住房物业服务收费标准为3.9元/m<sup>2</sup>/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、本项目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，最终以买卖合同及实际交付为准。
- 2、本说明书所示布局、道路、景观、配套设施等内容，以政府最后批准之法律文件为准。
- 3、建筑面积以深圳市规划和自然资源部门审核通过的预售测绘成果为准。最终建筑面积以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘成果为准。

二、项目情况说明

(一)简介

项目的批准名是“ 睿著广场 ”推广名是“深铁睿著”，宗地号为A641-0029，土地用途为商业用地+二类居住用地。项目容积率约为4.99，1栋一单元及二单元楼高约99.65米，住宅每层层高约为3米。本宗地主要为高层住宅、超高层办公、多层商业，其中塔楼1栋一单元3层~31层的05户型及29层~31层的03户型为安居型商品房(面向人才配售)，1栋一单元除安居型商品房(面向人才配售)以外的其他户型及1栋二单元所有户型为商品房；2栋为超高层办公楼、裙房主要为商业及公建配套。

商品房住宅共229户，面向人才配售的住房32套，整宗地住宅共261套。

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、介绍或承诺可能存在误差，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《深圳市睿著广场项目住房买卖合同(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)住房交付标准

装置、装修、装饰标准

| 区域 | 配置项目   | 配置内容   |
|----|--|--|
| 外墙 | 标准层  | 涂料占比约55%；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40%；铝合金装饰线条占比约5% |
|    | 架空层  | 铝板占比约25%；岩板占比约6%；涂料占比约64%；铝合金装饰格栅及线条占比约5%。(含架空层开敞空间的墙)                     |
|    | 材料占比均为预估比例，仅为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 |  |
| 内墙 | 玄关   | 美心覆膜竹木纤维板(空心+布纹饰面)+铝合金线条、铝合金踢脚线  |
|    | 客/餐厅   | 美心覆膜竹木纤维板(空心+布纹饰面)+中寓UV涂装硅酸钙板(电视背景墙)+铝合金线条、铝合金踢脚线                          |
|    | 主人房  | 美心覆膜竹木纤维板(空心+布纹饰面)+铝合金线条、铝合金踢脚线、窗台面人造石材                                    |

| 区域  | 配置项目 | 配置内容   |
|-----|------|--|
| 内墙  | 次卧   | 美心覆膜竹木纤维板(空心+布纹饰面)+铝合金线条、铝合金踢脚线、窗台面人造石材  |
| 天花  | 玄关   | 面层多乐士/立邦/嘉宝莉涂料；佛山照明/TCL/雷士照明灯具   |
|     | 客/餐厅 | 面层多乐士/立邦/嘉宝莉涂料；佛山照明/TCL/雷士照明灯具   |
|     | 主人房  | 面层多乐士/立邦/嘉宝莉涂料；佛山照明/TCL/雷士照明灯具   |
|     | 次卧   | 面层多乐士/立邦/嘉宝莉涂料；佛山照明/TCL/雷士照明灯具   |
| 地面  | 玄关   | 蒙娜丽莎瓷砖(规格：约600×1200mm)   |
|     | 客/餐厅 | 蒙娜丽莎瓷砖(规格：约600×1200mm)   |
|     | 主人房  | SPC地板  |
|     | 卧室   | SPC地板  |
|     | 其他   | 入户门槛石为天然石材；户内卫生间门槛石为人造石材   |
| 门窗  | 入户门  | 德曼乙级防火入户门(规格：门洞1050mm×2300mm(具体尺寸以现场为准)；国强智能门锁(型号：GQ73)  |
|     | 户内门  | 合雅PVC贴膜户内门   |
|     | 窗    | 铝合金玻璃窗   |
| 厨房  | 墙面   | 蒙娜丽莎瓷砖(规格：约400×800mm)  |
|     | 地面   | 蒙娜丽莎瓷砖(规格：约600×1200mm)   |
|     | 天花   | 欧斯龙铝扣板；佛山照明/TCL/雷士照明灯具   |
|     | 配置   | 方太燃气灶(型号：JZT-TH91B)；方太油烟机(型号：CXW-258-EH52) 欧派橱柜(地柜)；石英石橱柜台面；九牧水槽(型号：P06332-7Z-2)及水龙头(型号：P33110-205/1C-Z)；定制成品门                                 |
| 卫生间 | 墙面   | 蒙娜丽莎瓷砖(规格：约400×800mm)  |
|     | 地面   | 蒙娜丽莎瓷砖(规格：约400×800mm)，淋浴间地面挡水石为人造石石材   |
|     | 天花   | 欧斯龙铝扣板(如有涉及到飘窗位置天花为防水涂料) 佛山照明/TCL/雷士照明灯具   |
|     | 配置   | 九牧普通落地马桶(型号：P11386-2-1/31Z-1) 九牧洗手盆(型号：P12666-1/01K-2) 九牧水龙头(型号：P32676-496/1B-Z)；九牧地漏(型号：P92475-1B-1)；九牧花洒(型号：P35310-764/1B1-1)；欧派卫浴柜及镜柜；定制成品门 |
| 阳台  | 墙面   | 立邦涂料，蒙娜丽莎瓷砖踢脚线   |
|     | 地面   | 蒙娜丽莎瓷砖(规格：约400×800mm)  |
|     | 天花   | 面层多乐士/立邦/嘉宝莉涂料；佛山照明/TCL/雷士照明灯具   |
|     | 配置   | 九牧洗衣机龙头(型号：P7212-183/1C-1) 九牧地漏(型号：P92476-1B-1、P92475-1B-1)  |
|     | 推拉门  | 铝合金玻璃推拉门   |
|     | 栏杆   | 玻璃栏杆   |

| 区域 | 配置项目 | 配置内容                 |
|----|------|----------------------|
| 电梯 | 产地   | 中国                   |
|    | 品牌   | 上海三菱                 |
|    | 型号   | MAXIZE-CZ            |
|    | 其他   | 载重：1050kg；梯速：2.0m/s  |
| 其他 | 栏杆   | 玻璃栏杆(阳台)、铝合金栏杆(护窗栏杆) |
|    | 电源配置 | 电源线进配电箱              |
|    | 空调   | 预留了分体空调安装条件          |
|    | 给排水  | 供水管道安装到户；室内预留排水口     |
|    | 燃气   | 天然气管道入户(用户需自行开通燃气)   |
|    | 强电   | 灯具、开关、插座按每个房间各一个安装到位 |
|    | 有线电视 | 预留有线电视插座盒            |
|    | 网络   | 预留数据信息点插座盒           |
|    | 对讲   | 可视对讲                 |

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(面向人才配售)的装置、装修、装饰进行提升或增加的，买受人予以接受。



总平图示意图



项目平面落位仅为参考示意，存在不确定性或调整的可能，不构成开发商对本项目实际情况的承诺或保证。图中标示建筑面积为初步数据，存在变化的可能，仅供参考，具体面积及项目实际情况，以政府最后批准的法律文件及双方签订的买卖合同约定为准，开发商保留最终解释权。红线外规划及建设以政府发布为准。开发商：深圳地铁集团有限公司；注册名：睿著广场，推广名：深铁睿著 制作时间：2026年1月

科学公园属于项目红线外，具体规划与建设进度以政府规划或实际交付为准。



### ◀ 标高总平面图

图例



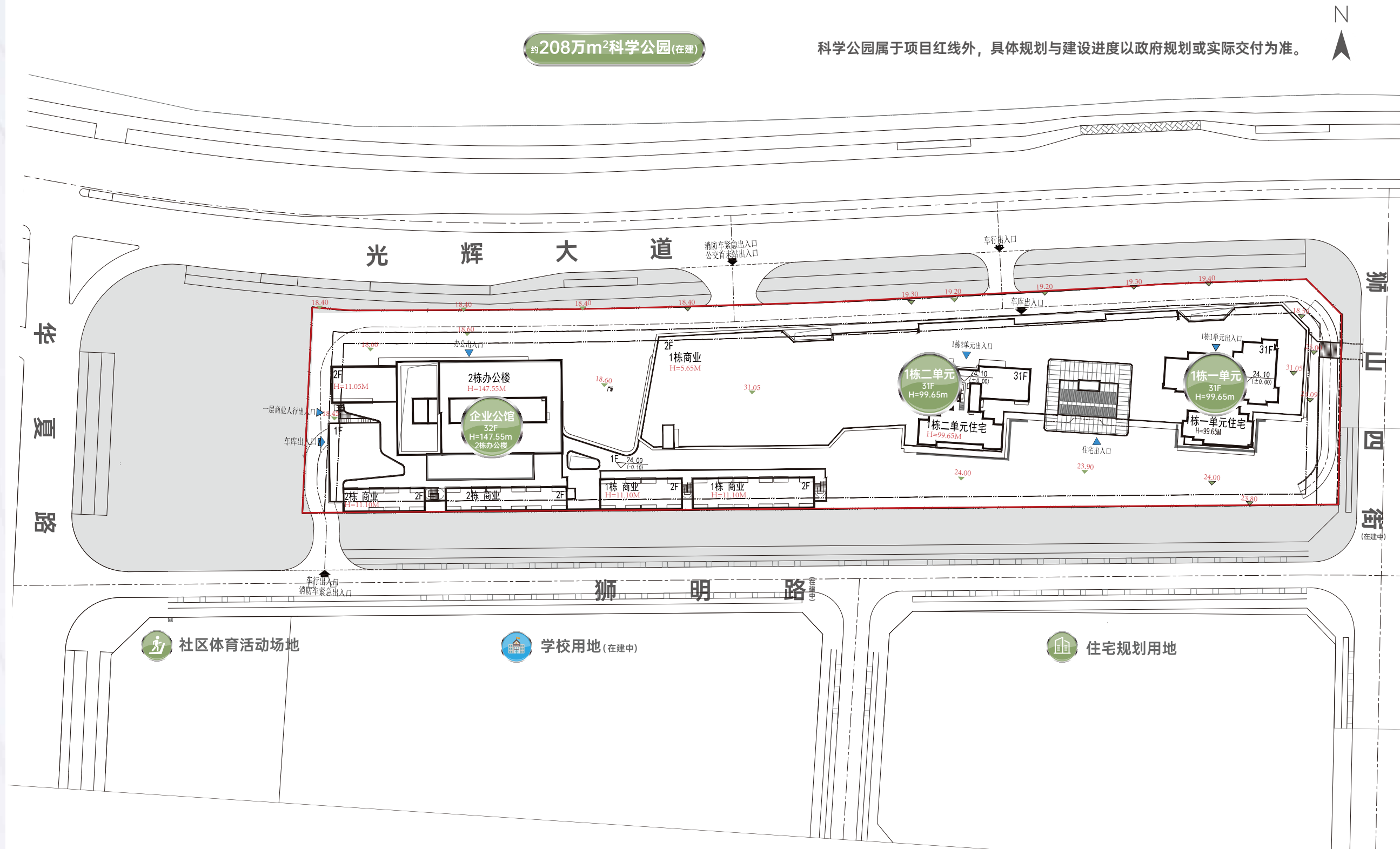
### 本次出售的人才房楼栋



竖向标高



楼栋出入口



项目平面落位仅为参考示意，存在不确定性或调整的可能，不构成开发商对本项目实际情况的承诺或保证。图中所标示建筑面积为初步数据，存在变化的可能，仅供参考，具体面积及项目实际情况，以政府最后批准的法律文件及双方签订的买卖合同约定为准，开发商保留最终解释权。红线外规划及建设以政府发布为准。开发商：深圳地铁集团有限公司；注册名：睿著广场，推广名：深铁睿著 制作时间：2026年1月





### 红线内情况

- 1 电梯机房(各栋屋面)
- 2 人防报警间(2栋办公屋面)
- 3 加压机房(2栋办公屋面)
- 4 垃圾收集点(花园层、地下室一层)
- 5 业委会办公用房(一层)
- 6 住宅大堂(二层)
- 7 快递区(一层)
- 8 消防控制室(一层)
- 9 公交首末站排风机房(半地下一层)
- 10 公交首末站排风机房(半地下一层)
- 11 非机动车库排风机房(半地下一层)
- 12 变配电房(地下一层)
- 13 网络机房(地下一层)
- 14 消防水箱(2栋办公屋面)
- 15 擦窗机(2栋办公屋面)
- 16 公配及住宅大堂空调室外机(花园层)
- 17 非机动车位(含电动自行车及充电桩电动自行车)(北侧绿地)
- 18 垃圾收集点(半地下一层)
- 19 卫生间(地下一层、半地下一层)
- 20 卫生间(裙房一层)

项目平面落位仅为参考示意，存在不确定性或调整的可能，不构成开发商对本项目实际情况的承诺或保证。图中标示建筑面积为初步数据，存在变化的可能，仅供参考，具体面积及项目实际情况，以政府最后批准的法律文件及双方签订的买卖合同约定为准，开发商保留最终解释权。红线外规划及建设以政府发布为准。开发商：深圳地铁集团有限公司；注册名：睿著广场，推广名：深铁睿著 制作时间：2026年1月





红线内情况

- 1 住宅车库出入口(半地下一层)
- 2 地下车库出入口(半地下一层)
- 3 公交首末出入口(半地下一层)

项目平面落位仅为参考示意，存在不确定性或调整的可能，不构成开发商对本项目实际情况的承诺或保证。图中标示建筑面积为初步数据，存在变化的可能，仅供参考，具体面积及项目实际情况，以政府最后批准的法律文件及双方签订的买卖合同约定为准，开发商保留最终解释权。红线外规划及建设以政府发布为准。开发商：深圳地铁集团有限公司；注册名：睿著广场，推广名：深铁睿著 制作时间：2026年1月





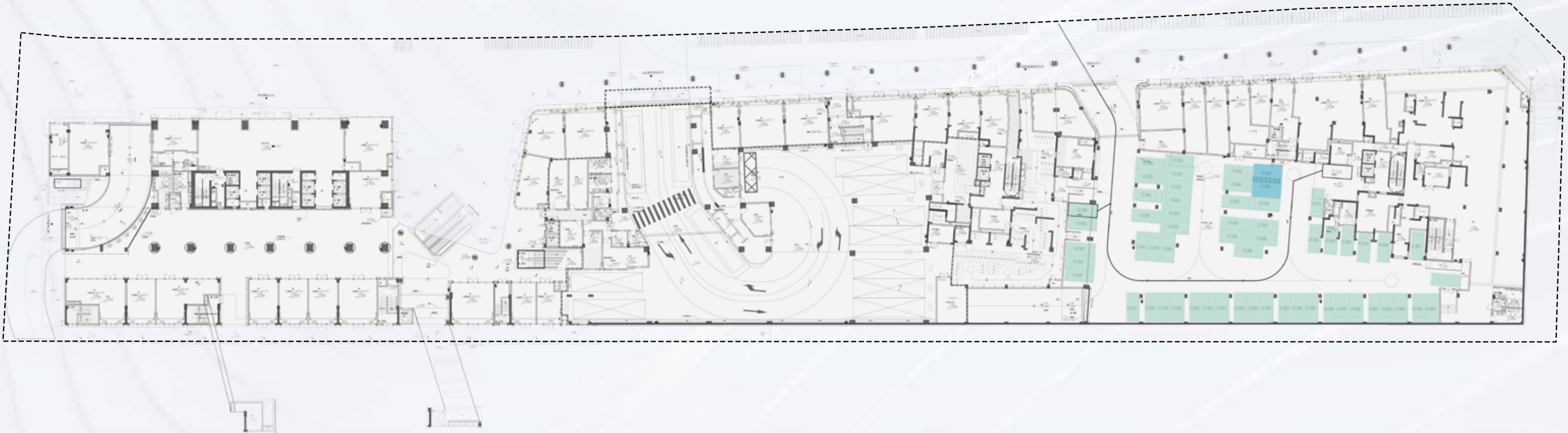
公共配套示意图

- 1 业委会办公用房(一层)
- 2 物业管理用房(一层)
- 4 公配大堂(一层)
- 5 邮政所(半地下一层)
- 6 警务室(半地下一层)
- 7 菜市场(半地下一层)
- 8 公共开放空间 800m² (24小时免费向所有市民开放)
- 9 公共开放空间 2500m² (24小时免费向所有市民开放)
- 10 公共开放空间每层 450m² (24小时免费向所有市民开放) (十一层、十二层)
- 11 公共服务用房(IDEA 空间)(一层)

项目平面落位仅为参考示意，存在不确定性或调整的可能，不构成开发商对本项目实际情况的承诺或保证。图中标示建筑面积为初步数据，存在变化的可能，仅供参考，具体面积及项目实际情况，以政府最后批准的法律文件及双方签订的买卖合同约定为准，开发商保留最终解释权。红线外规划及建设以政府发布为准。开发商：深圳地铁集团有限公司；注册名：睿著广场，推广名：深铁睿著 制作时间：2026年1月



# 半地下室车位示意图



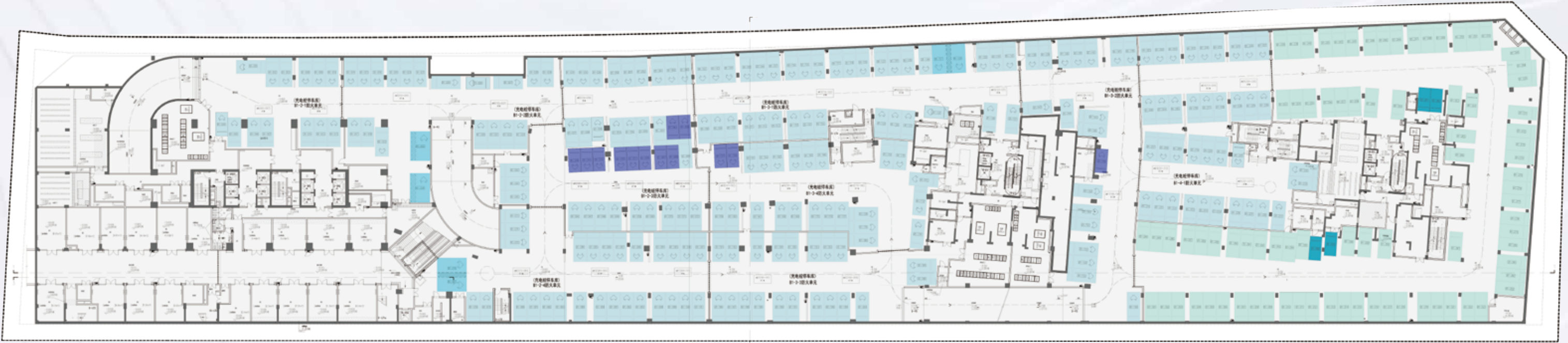
- 标准车位57辆
- 无障碍充电车位6辆
- 微型车为1辆

住宅、办公、公共配套设施共用宗地内的机动车停车位，住宅、办公、商业、公共配套设施共用宗地内的非机动车停车位。

本宣传资料的户型图仅为示意建筑空间格局、功能创意展示，仅供购房参考，不属于交付内容和交付标准。户型中所标示建筑面积为参考数据，标示尺寸(如有)仅供参考，具体有积及尺寸以政府最后批准的法律文件及双方签订的商品房买卖合同为准。因墙厚及门窗框厚度存在差异，门窗安装的定位略有不同；同一户型的空调机位由于楼栋、单元、楼层的不同，位置可能存在不同；相同户型单位因楼栋、单元、楼层不同，局部结构、面积、管线布置等均可能有所不同，具体交付单位细节以实际交付为准，开发商在法律规范范围内享有最终解释权。开发商：深圳市地铁集团有限公司；注册名：睿著广场，推广名：深铁睿著 制作时间：2026年1月



# 地下一层车位示意图



- 标准充电桩停车位213辆
- 标准车位81辆
- 微型充电车位13辆
- 微型车位4辆
- 无障碍充电车位6辆

住宅、办公、公共配套设施共用宗地内的机动车停车位，住宅、办公、商业、公共配套设施共用宗地内的非机动车停车位。

本宣传资料的户型图仅为示意建筑空间格局、功能创意展示，仅供购房参考，不属于交付内容和交付标准。户型中所标示建筑面积为参考数据，标示尺寸(如有)仅供参考，具体有积及尺寸以政府最后批准的法律文件及双方签订的商品房买卖合同为准。因墙厚及门窗框厚度存在差异，门窗安装的定位略有不同；同一户型的空调机位由于楼栋、单元、楼层的不同，位置可能存在不同；相同户型单位因楼栋、单元、楼层不同，局部结构、面积、管线布置等均可能有所不同，具体交付单位细节以实际交付为准，开发商在法律规定范围内享有最终解释权。开发商：深圳市地铁集团有限公司；注册名：睿著广场，推广名：深铁睿著 制作时间：2026年1月



# 地下二层车位示意图



- 标准车位351辆
- 无障碍充电车位8辆
- 微型车为21辆

住宅、办公、公共配套设施共用宗地内的机动车停车位，住宅、办公、商业、公共配套设施共用宗地内的非机动车停车位。

本宣传资料的户型图仅为示意建筑空间格局、功能创意展示，仅供购房参考，不属于交付内容和交付标准。户型中所标示建筑面积为参考数据，标示尺寸(如有)仅供参考，具体有积及尺寸以政府最后批准的法律文件及双方签订的商品房买卖合同为准。因墙厚及门窗框厚度存在差异，门窗安装的定位略有不同；同一户型的空调机位由于楼栋、单元、楼层的不同，位置可能存在不同；相同户型单位因楼栋、单元、楼层不同，局部结构、面积、管线布置等均可能有所不同，具体交付单位细节以实际交付为准，开发商在法律规定范围内享有最终解释权。开发商：深圳市地铁集团有限公司；注册名：睿著广场，推广名：深铁睿著 制作时间：2026年1月







# 1栋一单元 [标准层平面图]

1栋1单元05户型  
为安居型商品房

(面向人才配售)

1栋1单元29-31层03户型  
为安居型商品房

(面向人才配售)

1栋1单元3-28层03户型为商品房



1栋1单元  
03户型  
86m<sup>2</sup>  
三房两厅一卫

1栋1单元  
05户型  
88m<sup>2</sup>  
三房两厅一卫

安居型商品房



本宣传资料的户型图仅为示意建筑空间格局、功能创意展示，仅供购房参考，不属于交付内容和交付标准。户型中所标示建筑面积为参考数据，标示尺寸(如有)仅供参考，具体有积及尺寸以政府最后批准的法律文件及双方签订的商品房买卖合同为准。因墙厚及门窗框厚度存在差异，门窗安装的定位略有不同；同一户型的空调机位由于楼栋、单元、楼层的不同，位置可能存在不同；相同户型单位因楼栋、单元、楼层不同，局部结构、面积、管线布置等均可能有所不同，具体交付单位细节以实际交付为准，开发商在法律规范范围内享有最终解释权。开发商：深圳市地铁集团有限公司；注册名：睿著广场，推广名：深铁睿著 制作时间：2026年1月



1栋1单元

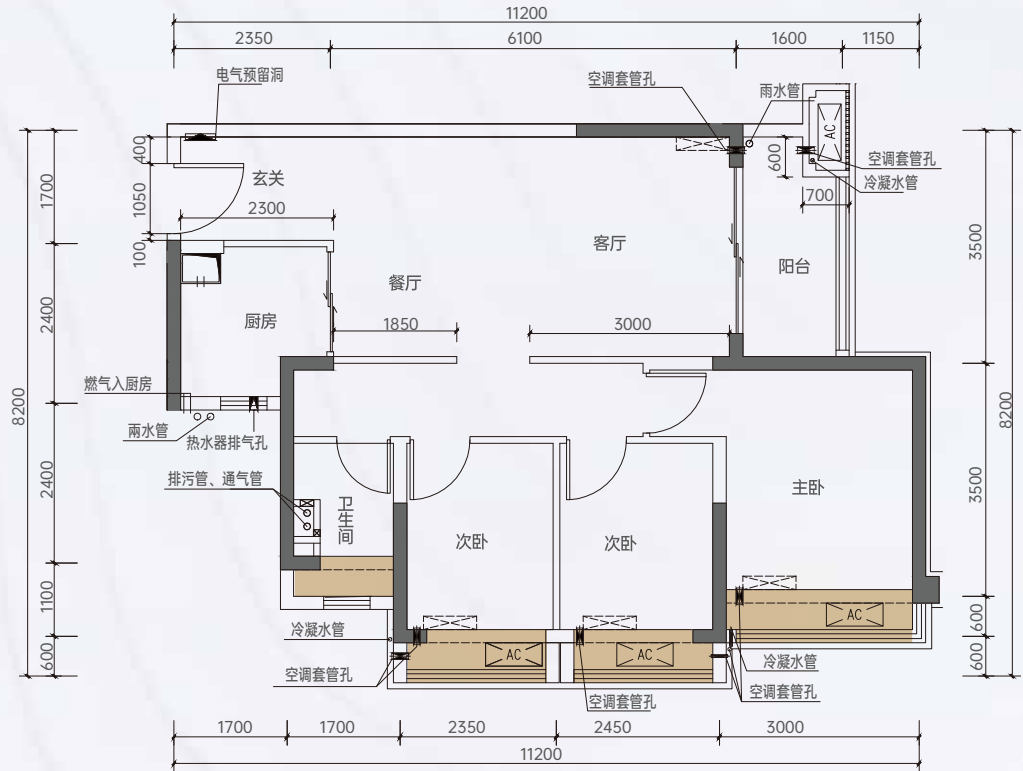
03户型

建面约

86m<sup>2</sup>

三房两厅一卫

[ 3-28层为商品房，29-31层为安居型商品房 ]  
(面向人才配售)



飘窗 阳台



| 1栋1单元03户型 安居型商品房(面向人才配售)              |         |    |                        |                        |         |    |
|---------------------------------------|---------|----|------------------------|------------------------|---------|----|
| 户型位置                                  | 楼层      | 房号 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 套内面积 (m <sup>2</sup> ) | 实用率     | 套数 |
| 1栋一单元                                 | 29F-31F | 03 | 85.93                  | 68.26                  | 约79.44% | 3  |
| 注:具体建筑面积、尺寸以深圳市规划和自然资源部门审核通过的预售测绘数据为准 |         |    |                        |                        |         |    |

1栋1单元

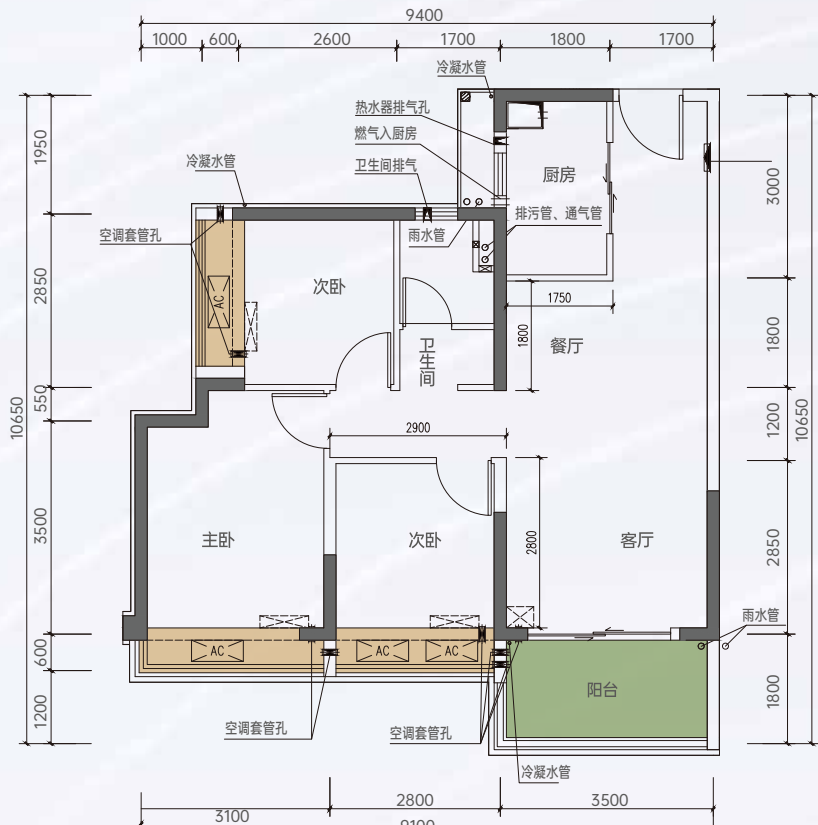
05户型

建面约

88m<sup>2</sup>

三房两厅一卫

[ 安居型商品房 ]  
(面向人才配售)



飘窗 阳台



| 1栋1单元05户型 安居型商品房(面向人才配售)              |        |    |                        |                        |         |    |
|---------------------------------------|--------|----|------------------------|------------------------|---------|----|
| 户型位置                                  | 楼层     | 房号 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 套内面积 (m <sup>2</sup> ) | 实用率     | 套数 |
| 1栋一单元                                 | 3F-31F | 05 | 87.89                  | 69.82                  | 约79.44% | 29 |
| 注:具体建筑面积、尺寸以深圳市规划和自然资源部门审核通过的预售测绘数据为准 |        |    |                        |                        |         |    |

本宣传资料的户型图仅为示意建筑空间格局、功能创意展示、仅供购房参考，不属于交付内容和交付标准。户型中所标示建筑面积为参考数据、标示尺寸(如有)仅供参考，具体有积及尺寸以政府最后批准的法律文件及双方签订的商品房买卖合同为准。因墙厚及门窗框厚度存在差异，门窗安装的定位略有不同；同一户型的空调机位由于楼栋、单元、楼层的不同，位置可能存在不同；相同户型单位因楼栋、单元、楼层不同，局部结构、面积、管线布置等均可能有所不同，具体交付单位细节以实际交付为准，开发商在法律规定范围内享有最终解释权。开发商：深圳市地铁集团有限公司；注册名：睿著广场，推广名：深铁睿著 制作时间：2026年1月

本宣传资料的户型图仅为示意建筑空间格局、功能创意展示、仅供购房参考，不属于交付内容和交付标准。户型中所标示建筑面积为参考数据、标示尺寸(如有)仅供参考，具体有积及尺寸以政府最后批准的法律文件及双方签订的商品房买卖合同为准。因墙厚及门窗框厚度存在差异，门窗安装的定位略有不同；同一户型的空调机位由于楼栋、单元、楼层的不同，位置可能存在不同；相同户型单位因楼栋、单元、楼层不同，局部结构、面积、管线布置等均可能有所不同，具体交付单位细节以实际交付为准，开发商在法律规定范围内享有最终解释权。开发商：深圳市地铁集团有限公司；注册名：睿著广场，推广名：深铁睿著 制作时间：2026年1月



### 三、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，深圳市地铁集团有限公司(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、准确地介绍深圳市睿著广场项目(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“睿著广场”推广名是“深铁睿著”，宗地号为A641-0029，土地用途为商业用地+二类居住用地。本宗地主要为高层住宅、超高层办公、多层商业，其中塔楼1栋一单元3层~31层的05户型及29层~31层的03户型为安居型商品房(面向人才配售)，1栋一单元除安居型商品房(面向人才配售)以外的其他户型及1栋二单元所有户型为商品房；2栋为超高层办公楼、裙房主要为商业及公建配套。

本次销售的范围为宗地号A641-0029宗地的1栋一单元3层~31层的05户型及29层~31层的03户型，共32套安居型商品房(面向人才配售)。

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《深圳市睿著广场项目住房买卖合同》(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：

(1) 本项目位于光明区新湖街道科韵社区，四至道路：北侧为光辉大道、西侧为华夏路(规划中)，南侧为狮明路(建设中)、东侧为狮山四街(建设中)；本项目临近主干道：华夏路(规划中)；次干道：光辉大道(已建成)；城市支路：狮明路(建设中)、狮山四街(建设中)，具体施工及开通时间以政府规划及实际交付为准。道路施工期间不排除涉及施工噪声、粉尘等影响，开通后不排除会造成一定的人流、车流、粉尘、噪声、汽车尾气等影响。

(2) 本项目四周均为在建工地，建设期间会有施工噪声、振动、人员及车辆出入、粉尘等不利影响。

(3) 本项目自身规划有公交首末站，出入口位于光辉大道一侧，来往车流可能涉及人流、车流、噪声、汽车尾气等影响。

(4) 本项目西南侧是教育用地，且周边有多处教育用地，建造及建成后存在一定的噪声等影响。

(5) 本项目北侧为科学公园(南翼)，该公园正在建设中暂未开放，后期可能存在噪声、人流、车流、光污染、气味、节假日交通拥挤等影响。

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) 本项目1栋二单元西侧半地下室一层设有一处公交首末站及公交首末站配套用房，可能存在一定的噪声、人流、车流、安全隐患等影响。
- (2) 本项目1栋二单元住宅半地下室一层，设有一处非机动车车库出入口，可能存在噪声、车行、人流、安全等影响。
- (3) 本项目1栋一单元与二单元之间，半地下一层，机动车出入口内设有一处垃圾收集点，可能存在垃圾车噪声、灯光、气味等影响。
- (4) 本项目1栋二单元半地下一层设有邮政所、警务室、社区菜市场、公配大堂、及商业营业网点，可能存在噪声、人流、安全、灯光等影响。
- (5) 本项目1栋一单元与二单元之间，半地下一层，机动车出入口内设有一处垃圾收集点，可能存在垃圾车噪声、灯光、气味等影响。
- (6) 本项目1栋裙楼存在商业营业网点可能存在噪声、人流、安全、灯光等影响。
- (7) 本项目1栋一单元及1栋二单元一层设有物业服务用房(其中住宅物业服务用房含业委会办公用房)、公共服务用房、便民服务站，可能存在噪声、人流等影响。
- (8) 本项目2栋办公一层西侧设有一处机动车出入口，可能存在车行、人流、噪声、振动等影响。
- (9) 本项目2栋办公一层东侧设有一处垂直电梯，可提升至裙楼屋顶花园，可能对低层住户存在一定的噪声、人流等影响。
- (10) 本项目北侧室外场地，设有非机动车停车位，其中住宅北侧的室外场地，设有非机动车充电车位，可能存在一定的噪声、安全、人流等影响。
- (11) 本项目一层南侧地面、二层裙房屋面花园局部2500平方米范围为公共开放空间，1栋一单元及二单元一层南侧平台、二层裙楼屋面花园为公共空间，二层裙楼屋面花园可经过1栋二单元与2栋办公之间的垂直电梯到达，需24小时免费向所有市民开放，可能存在一定的噪声、人流、安全等影响。
- (12) 本项目裙房右侧设有可与东侧05-03地块项目连通的空中连廊，后期光明区科学环廊建设完成后可能存在人流较多、噪声、灯光等影响。
- (13) 本项目2栋办公避难层及屋面层设有公共开放空间，可能存在噪声、人流、安全等影响。
- (14) 本项目1栋一单元东侧架空层外靠近裙房屋面女儿墙，设有公共配套的空调室外机位，可能对02、03户型的住户产生噪声、臭气、振动等影响；1栋二单元西侧靠近入户大堂背面的架空层处设有公共配套的空调室外机位，可能对02、03户型的住户产生噪声、臭气、振动等影响。
- (15) 本项目1栋一单元一层西侧设有消防控制室，可能存在噪音等影响，具体位置及大小以实际交付呈现为准。
- (16) 1栋一单元及二单元设有多处设备及管井(空调、风机、风井、水井、电井、燃气井、排油烟井等)、排烟机房、加压机房、排风机房、配电间，分别位于各座塔楼架空层、商业裙楼、商业外墙及商业屋顶、塔楼电梯机房屋面，可能对邻近的住户存在一定的噪声、振动及气味等影响，对行人可能产生热风吹风的影响。
- (17) 1栋一单元西侧核心筒凹槽外墙处，设有1处商业成品烟道及1处垃圾房成品排气道，升至住宅塔楼屋顶排放，运行时对塔楼屋顶架空休闲空间和邻近的住户可能存在一定的噪声、振动、气味等影响。
- (18) 1栋二单元核心筒东西两侧核心筒凹槽外墙处，设有1处发电机房排烟井、2处商业成品烟道，升至

住宅塔楼屋顶排放，发电机组定期调试时及运行时、商业使用排油烟机时对塔楼屋顶架空休闲空间和邻近的住户可能存在一定的噪声、振动、气味等影响。

- (19) 本项目裙楼属于商业街，部分楼层可能存在噪声、视线、景观等影响。
- (20) 本项目1栋一单元、二单元住宅塔楼屋顶核心筒电梯顶部设有电梯机房，2栋核心筒屋顶存在成品消防水箱及稳压泵房，可能有噪声、振动等影响，可能对顶层住户造成一定的噪声、振动等影响。
- (21) 本项目2栋办公屋顶设有2处加压机房、1处排烟机房、1处人防报警间、1处强电井、多处风井、排油烟井及设备基础；电梯上方设有电梯机房；电梯机房屋面设有擦窗机及室外生活水箱。以上设备房可能存在一定的噪声、振动等影响。
- (22) 本项目2栋办公避难层设有加压机房、排烟机房、报警阀间、水电井、风井、烟道，以上设备房可能存在一定的噪声、振动等影响，火灾开启时可能对邻近避难层及屋面层的住户存在一定的噪声、振动等影响。
- (23) 住宅架空层有车库进排风风井及机房，启动时可能对邻近住宅架空层的住户存在一定的噪声、振动、气味等影响。
- (24) 本项目住宅部分室内机均采用风管式，暗装于室内吊顶内，可能会造成少量噪声。
- (25) 本项目1栋一单元及二单元塔楼的屋顶均设有排油烟设施和设备，排油烟风机可能会产生一定的噪声、振动和异味等影响,可能对部分楼层及户型造成一定影响。
- (26) 本项目1栋一单元及二单元塔楼之间设有提升大堂，设置有两部电梯，电梯从裙房一层到裙房屋顶花园层，可能会对邻近住户造成一定的噪声等影响。
- (27) 本项目地下共设有多处风机房、变配电房、发电机房、水泵房等设备用房，位于主体地下一、二层；具体大小及位置以实际交付呈现为准，使用期间可能存在噪声、振动、异味等影响。
- (28) 本项目裙房屋顶花园层，住宅架空层山墙面处设置成品垃圾分类收集点；本项目2栋办公地下一层核心筒电梯厅附近设置1处临时垃圾收集点，可能存在一定噪声、异味等影响；具体信息以本项目交付后物业实际管理为准。
- (29) 地面室外垃圾分类收集点可能对周边相关住户产生噪声、异味、蚊虫、环境等影响。
- (30) 本项目内设有化粪池有2个，分别位于办公西北侧、东北侧。可能存在一定的异味及需定期清掏等影响。化粪池为地下埋放，地面仅设置检修口，检修时可能存在噪声、异味等影响。
- (31) 本项目内设有室外隔油池1个，位于1栋一单元东北侧，可能存在一定的异味及需定期清掏等影响。
- (32) 本项目地下污水提升设备、餐饮废水提升设备，可能存在一定的异味及需定期清掏等影响。
- (33) 本项目1栋一单元一层及2栋办公一层核心筒各设有一个公共卫生间，供商业及公共配套使用，使用期间可能存在噪声、异味等影响。
- (34) 本项目内设有雨水回收池2处：分别位于办公北侧和1栋二单元北侧覆土下方，可能存在一定的异味、噪声等影响。
- (35) 本项目1栋一单元、二单元住宅裙房屋顶花园层为架空绿化休闲区及入户大堂、入户大堂外侧与提升大堂之间设有雨篷及风雨连廊，不可上人，可能对部分住户存在一定的视野及噪声等影响。
- (36) 本项目配套设施有：社区警务室、便民服务站、物业服务用房(其中住宅物业服务用房含业委会办公用房)、社区菜市场(菜市场运营方式以后期招商为准)、邮政所、公交首末站、公共服务用房(IDEA空间)位于住宅1栋一单元和二单元下方的裙房半地下层、一层和二层。以上配套(除物业服务用房、社区菜市场外)建成后



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(除物业服务用房外)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。上述设施均可能存在一定噪声、拥堵、灯光、异味等影响。

(37) 本项目裙房屋面女儿墙和造型可能造成视野影响。商业营业网点配套相关油烟净化器位于住宅屋面，对住户可能存在视野遮挡、噪声、异味、振动等不利影响。商业设有公共卫生间，店铺内侧有预留卫生间改造条件，排风管口预留位置为商铺正立面，不在小区内侧，可能产生异味、油烟等影响。本项目商业的运营方式目前暂未确定，商业的具体经营业态、商业档次/品牌等以商业业主实际招商和运营方式为准，待商业运营开业后，可能会对附近住户造成一定的噪声、人流、油烟、异味等影响。

(38) 商业店铺内侧预留卫生间接驳条件，排风管口预留位置为商铺背立面、朝向小区内侧，大部分商业朝向小区内部开窗，可能会产生异味、油烟等影响。

(39) 本项目地下室商业设有24小时城市公共通道，可能存在一定的噪声等影响。

(40) 本项目1栋二单元26~31层02户型为预留无障碍户型，后期若有行动不便的业主购买，需进行户型改造，满足无障碍要求，可能会存在一定的拆改噪声等影响。

(41) 本项目1栋一单元、1栋二单元、2栋办公地下一层及地下二层核心筒附近设有多处送、排风机房，可能存在振动、噪声、异味等影响，具体大小及位置以实际交付呈现为准。

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

提示规划不确定因素

- (1) 本项目西侧华夏路政府正在筹备建设中，最终以最终政府建设成果为准。
- (2) 本项目南侧狮明路及城市绿地带政府正在筹备建设中，最终以最终政府建设成果为准。
- (3) 本项目东侧狮山四街政府正在筹备建设中，最终以最终政府建设成果为准。
- (4) 项目北侧有规划公园绿地，该公园正在建设中暂未开放，后期可能存在噪声、人流、车流、光污染、气味、节假日交通拥挤等影响。

提示其他

- (1) 南侧狮明路高差坡度较大，部分场地标高高于西侧办公下方商业。
- (2) 本项目距离中国石化光明加油站高德地图显示直线距离约500米，距离华南充电站（光明南庄）高德地图显示直线距离约2.5公里，可能存在噪声、人流、车流、气味等影响及安全隐患的影响。
- (3) 本项目距离深圳国际美术馆高德地图显示直线距离约600米，距离深圳科学技术馆高德地图显示直线距离约1.0公里，可能存在噪声、振动、人流、车流光污染、气味、节假日交通拥挤等影响。
- (4) 本项目距离6号线光明站地铁站步行距离约1.2公里，项目自身规划有一个公交首末站，可能存在噪声、振动、人流、车流光污染、气味、节假日交通拥挤等影响。

本项目南侧直线距离约300米为圣亚达工业园，可能存在废气异味、噪声等环境影响。

以上数据均来源于2025年8月高德地图数据。

2.项目红线内情况

提示视线遮挡、泛光照明等

- (1) 1栋一单元、1栋二单元建筑造型(含裙楼造型，大堂雨篷、提升大堂、立面线条等)对所有楼栋户型可能造成一定的采光及视线遮挡等影响。
- (2) 1栋一单元02户型主卧凸窗侧窗、主卧卫生间及套内卫生间窗户采用中置遮阳百叶窗；05户型西向卧室窗户及厨房窗户采用中置遮阳百叶窗；04户型东向卧室窗户采用中置遮阳百叶窗；百叶可能存在一定采光及视线遮挡等影响。
- (3) 1栋二单元03、04户型东西向卧室窗户采用中置遮阳百叶窗，百叶可能存在一定视线遮挡等影响。
- (4) 1栋一单元及1栋二单元前室及楼梯间窗户采用中置遮阳百叶窗，可能存在一定采光及视线遮挡等影响。
- (5) 1栋一单元及二单元局部外立面及凹槽处设有竖向排水管线、成品烟道等，可能存在一定视线遮挡等影响。
- (6) 各住宅塔楼屋面塔冠设有泛光照明，塔楼下方商业也有泛光照明，亮光和闪烁可能会对住户造成一定的影响。
- (7) 各户型厨房设置在凹槽处，可能对采光有一定影响。
- (8) 1栋一单元03、04、05户型；1栋二单元03、04户型的卫生间设置在凹槽处，可能对采光有一定影响。
- (9) 各楼栋楼梯间及前室窗户设置在凹槽处，可能对采光有一定影响。
- (10) 本项目1栋一单元01户型南侧的阳台、卧室、餐厅、厨房窗户与公区前室窗户及05户型厨房、卫生间窗户可能存在对视及噪声的影响；03户型南侧的主卧、次卧、卫生间与楼梯间窗户及04户型的厨房阳台、卧室、卫生间窗户存在对视及噪声等影响。
- (11) 本项目1栋二单元01户型南侧的阳台、卧室、餐厅、厨房窗户与公区前室窗户及04户型西侧厨房阳台、卫生间、卧室窗户可能存在对视及噪声的影响；02户型南侧的阳台、卧室、餐厅、厨房窗户与楼梯间窗户及03户型东侧厨房阳台、卫生间、卧室窗户可能存在对视及噪声的影响。
- (12) 本项目1栋一单元02户型东侧主卧侧窗、卫生间、阳台；03户型东侧阳台、主卧侧窗；04户型东侧厨房阳台、卧室、卫生间窗户与1栋二单元01户型西侧卫生间侧窗、阳台侧面及03户型西侧厨房阳台、卫生间、卧室窗户可能存在对视问题。
- (13) 本项目楼栋首层因入户大堂影响，对临近户型卧室、卫生间及厨房存在视野、光线遮挡等影响。
- (14) 本项目1栋一单元及二单元核心筒楼梯屋顶处设有少量光伏板，对业主无影响，产能主要用于塔楼屋面照明。
- (15) 本项目西侧2栋办公超高层对项目住宅楼栋存在一定视线遮挡等影响。
- (16) 本项目裙房半地下一层设有商业专用停车位，车辆行驶过程中可能会对住宅住户产生噪声、尾气 and 眩光等影响。
- (17) 本项目地下室电动充电桩停车区域，为满足消防要求，建有约2米高的防火矮墙，对停车视线等有一定影响。

提示其他



(1) 1栋一单元除安居型商品房(面向人才配售)外的其他户型均设置多联机空调机位，仅预留多联机空调条件，没有预留分体机空调机位。

(2) 本项目1栋二单元所有户型均设置多联机空调机位，仅预留安装多联机空调条件，没有预留分体机空调机位。

(3) 本项目1栋一单元各层01户型空调多联机外机放置于合用前室外墙设备平台处；各层04户型空调多联机外机放置于厨房出阳台的设备平台处；三~二十八层02户型空调多联机外机放置于阳台的设备平台处，与03户型的空调多联机外机位共用设备平台，室外机低频噪声会产生一定的噪声、热气、振动等影响。

(4) 本项目1栋二单元各层01户型空调多联机外机放置于合用前室外墙设备平台处；02户型空调多联机外机放置于卧室外墙设备平台处；03户型及04户型空调多联机外机放置于厨房出阳台的设备平台处，室外机低频噪声会产生一定的噪声、热气、振动等影响。

(5) 本项目1栋一单元01、04户型及1栋二单元01、02、03户型入户门框外沿无法对称张贴对联。

(6) 本项目1栋一单元02、04户型及1栋二单元03、04户型卫生间开启扇与厨房门联窗开启扇存在一定相互影响，使用时需注意开启角度及相互避让。

(7) 本项目各户给水总阀设置在公区水表井中，如需关闭需联系物业公司人员操作。

(8) 受阳台空间限制，业主需购置合适尺寸洗衣机，避免洗衣机尺寸过大遮盖排水地漏。受厨房空间限制，业主需购置合适尺寸冰箱。

(9) 本项目需实施装配式建筑，各户型均设有预制凸窗、ALC预制内隔墙、叠合楼板。

(10) 本项目由于场地受限，项目内塔楼的消防登高场地，已经占用了项目的部分用地范围，绿化面积受限，但满足规划绿化率要求。

(11) 本项目1栋一单元楼层数为：地面以上层数31层，半地下室1层，地下2层，住宅三~三十一层为两梯五户；1栋二单元楼层数为：地面以上层数31层，半地下室1层，地下2层，住宅三~三十一层为两梯四户。

(12) 本项目1栋一单元及二单元塔楼之间设有提升大堂，设置有两部电梯，电梯从裙房一层到裙房屋顶花园层。各住宅单元设置2部电梯，层层停靠，住户平时使用时可以从所在楼层直接乘坐电梯(每个单元设有一部)到达半地下一层，经过车库到达狮明路，也可以先到达屋顶花园层通过提升大堂电梯到达一层。住户可从所在楼层直接乘坐单元电梯到达地下室，各单元大堂相互独立。各楼栋首层大堂面积、进入方式、空间形式、大堂净高有一定差异，1栋一单元花园层入户大堂约26m<sup>2</sup>，1栋二单元花园层入户大堂约30m<sup>2</sup>；大堂层高约5.4米；1栋一单元花园层入户大堂宽度约5.5米(净宽约5.3米)，电梯等候区宽度约2.5米(净宽约2.4米)；1栋二单元花园层入户大堂宽度约6.6米(净宽约6.4米)，电梯等候区宽度约2.5米(净宽约2.4米)。本项目仅1栋一单元及二单元塔楼之间的提升大堂设有空调，1栋一单元及二单元花园层的入户大堂设有空调。各楼栋地下大堂因入户方向及方式差异，面积、尺寸有所不同，因人防、消防等设计需要，地下大堂到电梯厅需经过人防门及防火门，通道宽度较为紧张，但满足国家相关规范要求。各商品房楼栋公共区域过道、通道宽度约为1.3米(净宽约1.2米)。

(13) 本项目楼间距数据：1栋一单元、1栋二单元塔楼间距约为36米；1栋二单元塔楼、2栋办公之间塔楼间距约为94米；1栋一单元、商业裙房间距约25米。

(14) 本项目1栋一单元户型实用率约为79.2%，1栋二单元户型实用率约为76.6%，实用率以最终测绘结果为准。

(15) 本项目裙房与光辉大道、狮山四路、狮明路均直接连通，南侧狮明路在1栋一单元与二单元之间设置住宅提升大堂出入口(毗邻1栋一单元01、05房，1栋二单元02、03房)。项目设置两处车行出入口(兼消防车出入口)，分别位于1栋一单元及二单元之间半地下室一层北侧，与光辉大道连通；及2栋办公一层西侧，与南侧狮明路连通。项目设置一处公交首末站出入口(兼消防车出入口)，位于1栋裙房半地下室一层，与北侧光辉大道连通。车库出入口、消防出入口、非机动车停车区出入口与小区周边人行存在人车交叉，步行时、非机动车行驶时需注意避让来往车辆。以上人行、车行出入口、消防出入口、非机动车停车区出入口，不排除会对附近住户造成一定的噪声、人流、车流、汽车尾气等影响。

(16) 根据《深圳市建筑物命名批复书》所示，新湖街道A641-0029宗地项目建筑物命名为“睿著广场”。本项目居住用地土地使用权期限为70年，自2021年12月22日至2091年12月21日止；

根据《建设工规规划许可证》，本项目包含住宅28000平方米(普通商品房25100平方米，物业服务用房100平方米(含业主委员会办公用房20平方米)，安居型商品房(面向人才配售)2800平方米)；办公31779平方米(其中物业服务用房100平方米)；商业7500平方米(地上6514平方米，地下986平方米)；公共配套4560平方米，其中公共服务用房（IDEA空间）360平方米、便民服务站500平方米、社区菜市场1000平方米、公交首末站2500平方米、社区警务室50平方米、邮政所150平方米，最终以竣工测绘实际面积为准；按照《深圳市城市规划标准与准则》要求，项目已设置地面及空中公共开放空间，其中地面公共开放空间800平方米，空中公共开放空间2500平方米，上述公共开放空间应24小时免费向公众开放，可能存在一定噪音等干扰。

以上配套(除物业服务用房、社区菜市场外)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(除物业服务用房外)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。

(17) 本宗地共计2栋住宅建筑、1栋办公建筑，合计住宅套数共261套，其中普通商品房229套、安居型商品房(面向人才配售)32套(位于1栋一单元29到31层03户型及3到31层05户型)，商业建筑面积共7500平方米(地上6514平方米，地下986平方米)，公共配套4560平方米。

根据政府相关要求，安居型商品房(面向人才配售)、普通商品房及公共配套设施享有同等的物业使用权利，包括但不限于共用小区花园、共同使用小区共有设备设施、公共空间及停车场等；

安居型商品房(面向人才配售)与普通商品房公区为统一的装修标准，套内为不同的装修交付标准。安居型商品房(面向人才配售)相关调整和要求具体以政府相关部门审批为准。

(18) 本项目北侧室外场地，设有非机动车停车位，其中住宅北侧的室外场地，设有非机动车充电车位，可能存在一定的噪声、安全、人流等影响。

根据《深圳经济特区物业管理条例》第八十六条规定，按照睿著广场项目(本项目)《深圳市土地使用权出让合同书》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》规定，本项目建筑区划内规划机动车停车位共753个，其中(地上0个地下753个)，非机动车位共338个(其中地上非机动车位共234辆，68辆电动非机动车充电车停车位，17辆电动自行车停车位，149辆非充电非机动车位，均位于地块北侧红线内绿地场地范围内；地下非机动车位共104个，均为非充电非机动车位，位于1栋二单元半地下室层车库中；本项目配建机动车停车位、充电桩以及非机动车停车位均满足《深圳市城市规划标准与准则》等相关要求，详情如下：

本项目宗地A641-0029，总占地面积15964.35平方米，计规定容积率建筑面积71839平方米(规定容积率≤4.5)，其中：住宅28000平方米(安居型商品房(面向人才配售)2800平方米，其余为普通商品房，物业服务

用房100平方米，(含业主委员会办公用房20平方米)); 办公面积31779平方米(含物业服务用房100平方米); 商业7500平方米(地上6514平方米，地下986平方米); 公共配套4560平方米，其中公共服务用房(IDEA空间)360平方米、便民服务站500平方米、社区菜市场1000平方米、公交首末站2500平方米、社区警务室50平方米、邮政所150平方米。

本项目整体按《深圳市城市规划标准与准则》等相关要求配建机动车停车位、充电桩以及非机动车停车位，其中住宅停车位按高限配置，其他停车位按不低于中限配置，A641-0029宗地停车位总数753个(微型车位折算后取整)。

本项目根据《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》超过5000平方米的商业需设置专用停车场的要求，已在半地下室停车库设置57.7个商业专用停车位。规划为商业专用停车位，但非商业经营时段住宅业主亦可使用。

本项目配建机动车停车位总数753个(微型车位折算后取整)，含地上停车位0个，地下停车位753个，其中半地下室停车位57.7个(商业专用停车位)、地下一层停车位316.1个、地下二层停车位379.3个。非机动车位共338个。

本项目停车场地面材质为环氧地坪漆(车道及停车区域)，墙面为无机防霉涂料，顶棚为无机防霉涂料。

本项目停车场实行统一规划、统一管理、资源共享、配套共用，住宅、办公、公共配套设施共用宗地内的机动车停车位，存在车位紧张情况。公配物业及来访车辆可停入住宅车位区域，临时车辆、外来车辆停车需服从物业公司管理，并缴纳相应的停车费用。物业管理区域不设置固定车位，车位收费标准为：非固定车位月卡用户人民币250元/每月；经登记的内部临时车用户、外部临时车用户采用一小时5元，第二小时起1元/小时，每天最高收费10元人民币的收费标准。如收费标准发生变更的，以物业管理公司届时公示为准。

本项目机动车停车位尺寸如下：普通停车位(尺寸约5.3m\*2.4m)，微型停车位(尺寸约4.3m\*2.2m，每个车位按照0.7个车位规划指标折算)，普通无障碍停车位(尺寸约5.3m\*3.65m)，普通充电停车位(尺寸约5.3m\*2.4m)，微型充电停车位(尺寸约4.1m\*2.2m，每个车位按照0.7个车位规划指标折算)，普通无障碍充电停车位(尺寸约5.3m\*3.65m)：

- ①本项目普通停车位共489个，其中位于半地下一层57.7个(商业专用停车位)，地下一层81个，地下二层351个，呈不均匀分布；
  - ②本项目普通无障碍停车位共8个，其中位于地下二层共8个，地下二层1栋一单元东侧，1栋二单元西侧，2栋办公北侧及南侧，呈不均匀分布；
  - ③本项目微型停车位共35个(按0.7系数折算后为24.5个)，其中半地下一层1个，位于1栋一单元南侧，地下一层5个，分别位于1栋一单元周围，地下二层29个，分别位于1栋一单元北侧、南侧、西侧，1栋二单元北侧、西侧、东侧，2栋办公北侧、南侧、西侧，1栋二单元与2栋办公之间区域，呈不均匀分布；
  - ④本项目充电停车位共213个，其中地下一层213个，地下二层0个，呈不均匀分布；
  - ⑤本项目无障碍充电停车位共6个，其中地下一层6个，地下二层0个，分别位于地下一层1栋二单元北侧，2栋办公北侧、南侧及东侧；
  - ⑥本项目微型充电桩车位共18个(按0.7系数折算为12.6个)，其中地下一层18个，分别位于1栋一单元北侧、南侧，1栋二单元北侧、西侧，2栋办公北侧、1栋二单元与2栋办公之间区域，呈不均匀分布。
- 本项目车位中受尽端停车影响的标准车位80个，微型车位5个，无障碍车位7个；不满足距墙0.3m影响的

标准车位35个，微型车位4个；柱子远边距离车头大于1.6m影响的标准车位37个；车位前不足5.5m影响的微型车位8个；受平面布局限制，无可避免，但每个尽端车位均留有充足停车空间，满足规范要求，可能存在观感、停车难度的影响；受集水坑影响的标准车位5个，集水坑位置均位于停车线以外区域，不影响该车位使用，可能存在观感、异味等影响；9个人防门开启影响车位，人防门开启后均不遮挡或影响停车，可能存在观感和人防战时使用等影响。

本项目地下二层设有人防工程，人防面积约7880平方米，本项目车库共有10扇人防钢大门，人防门旁边两侧车位受影响较大，地下二层2栋南侧1个普通车位、1栋二单元及2栋之间5个普通车位，1栋二单元东侧1个普通车位及1个微型车位，1栋一单元东侧1个无障碍车位，共9个车位可能会受到人防门开启的影响。

本项目地下停车库设有2个出入口，分别位于1栋一单元及二单元之间半地下室一层北侧，及2栋办公一层西侧。

本项目地下停车库不同层及不同区域的层高不一致：半地下一层约5.1米，地下一层约3.8米，地下二层约3.8米，以上层高非净高，包含了框架梁、暖通和消防设施等占用高度。 本项目位于1栋一单元及二单元之间半地下室一层北侧的车库出入口与北侧已建成通车的城市次主干道光辉大道相连，位于2栋办公一层西侧出入口与南侧在建中的城市支路狮明路相连。本项目地下室各设备机房数量多、布置集中，存在设备工作产生热量、噪音等可能性，导致地库空间体感温度偏高。

本项目设有非机动车车位338个，一处位于北侧红线内室外绿地场地范围内、一处位于1栋二单元半地下室层车库中。其中地上非机动车位共234个，有68个电动非机动车充电车停车位，17个电动自行车停车位，149个非充电非机动车位，均位于地块北侧红线内室外绿地场地范围内；地下非机动车位共104个，均为非充电非机动车位，位于1栋二单元半地下室层车库中；住宅、办公、商业、公共配套设施共用宗地内的非机动车停车位，安居型商品房(面向人才配售)、商品房业主和公共配套等宗地内所有业主共享小区非机动车停车位，整体存在停车状况紧张的可能性，车位具体管控规则以物业公司具体运营为准。

以上机动车停车位(库)及非机动车停车位的设置，可能存在噪声、车流、充电等影响，具体管理方式以后期物业管理为准。

(19) 根据深圳市有关政策和光明区积分入学办法，本项目用途属于住宅的，合同约定交房入住时间在入学当年12月31日前的，可用于当年义务教育(幼儿园)学位申请；本项目用途为商业的，无学位配套，不能用于学位申请。

本项目位于新湖街道科韵社区，根据2025年学区划分方案，居住科韵社区的适龄儿童可选择申请深圳小学光明学校狮山校区(小学)、深圳市光明区东周小学、华南师范大学附属光明星河小学、深圳市光明区修远小学、深圳小学光明学校曙光校区(小学)、深圳市光明区教育科学研究院附属楼村小学、南方科技大学附属光明荔园学校(九年一贯制)、深圳市光明区公明中学(九年一贯制)、深圳市教育科学研究院实验学校(光明)(九年一贯制)、深圳市光明区楼村第二学校(九年一贯制)、中山大学深圳附属学校(九年一贯制)、深圳市光明区华夏中学、深圳小学光明学校中心校区、深圳实验光明学校(初中部)、深圳市光明区高级中学(初中)等公办学校和全区民办学校。本项目自身未规划配建幼儿园。幼儿园、小学及初中的具体学区划分和积分入学政策等相关情况，以教育主管部门对外发布为准。光明区查询学区和入学政策等信息网址为：光明区政府在线(<http://www.szgm.gov.cn/>)——政务服务——主题服务——学位申请。

(20) 本项目前期物业服务企业为深圳地铁物业管理发展有限公司提供交期物业服务。前期物业服务合



同期限为2026年12月31日到2028年12月30日。但在合同期限内，业主共同决定与其选聘的新物业服务企业签订的物业服务合同生效时，合同自动终止。物业交付使用后，业主应在每月15日前(日期)向业主共有资金账户支付物业管理费。物业交付后，业主应按其拥有物业的建筑面积支付物业服务费，具体标准为：高层住宅3.9元/平方米/月；商业物业11.1元/平方米/月；写字楼物业13.1元/平方米/月；物业管理人利用共有物业、共用设施设备进行经营，所得收益依法归属全体业主所有。物业服务办公用房建筑面积为200平方米(其中，物业管理用房(办公)建筑面积100平方米，物业管理用房(住宅)建筑面积100平方米(含业主委员会办公用房建筑面积20平方米)，位于裙房一座二单元一层，公用设备用房建筑面积为2507平方米，位于地下室。(以上面积以测绘报告面积为准，位置以实际交付位置为准)。

(21) 地下室各设备机房数量多、布置集中，存在设备工作产生热量、臭气、噪声等可能性，导致地库空间体感温度偏高。

(22) 根据《规划设计要点批复表》，本项目所在宗地绿化覆盖率≥30%，绿化主要覆盖区域：靠近红线四周的部分区域、1栋与二栋之间的商业广场部分区域、裙房屋面花园层部分区域、住宅花园层部分架空区域、2栋办公部分屋面、商业部分屋面，以上绿化部分以最终施工后效果为准；本项目商业屋面(屋面为绿化)、住宅塔楼屋面均为可上人屋面，不允许业主私人对屋面进行任何形式的占用和使用；本项目由于场地受限，项目内塔楼的消防登高场地，已经占用了项目的部分用地范围，绿化面积受限，但满足规划绿化率要求。项目公共绿化、架空绿化，开发商不得承诺改建；任何改建行为需先取得相关许可。

(23)本项目为精装修交付，户型图为土建尺寸，与精装修交付的实际净空尺寸存在差异。

(24)商业配套各户产生的油烟通过商业烟道顺超高层、高层住宅核心筒侧壁排放至办公及住宅屋顶上空。1栋一单元01与05户之间凹槽内贴临核心筒外墙处有商业成品烟道。1栋二单元01与04户之间凹槽内贴临核心筒外墙处有商业成品烟道；02与03户之间凹槽内贴临核心筒外墙处有商业成品烟道。

(25) 商业烟道可能对视野、美观有一定影响，可能产生噪声、异味、振动等影响，对邻近住户可能有一定影响。1栋一单元及二单元屋面位置存在商业油烟净化器，油烟净化器已设置浮筑地台和消声罩，但不排除使用中仍然会产生噪声、振动等影响。

(26) 本项目设有一处柴油发电机房，位于1栋地下一层，其烟道通过1栋二单元01与04户之间凹槽内贴临核心筒外墙至屋顶排放废气，使用期间可能存在噪声、振动、异味等影响。

(27) 本项目商铺采用专用变压器供电，依据《广东省供用电条例》第十七条规定，供电设施与受电设施的日常维护及安全责任由产权人承担。据此，商业专用变压器的日常维护与安全责任，由其产权人自主运维或委托专业机构负责。电费收取则依据国家及广东省发展改革部门制定的省级电网输配电价政策，结合深圳市具体实施细则执行。

(28) 住宅在消防登高场地侧设置消防救援口，消防救援口设置可在室内和室外识别的永久性明显标志。

提示特殊户型

1栋一单元

1.1栋一单元三层各户型下层为架空层，外侧设有雨篷或幕墙挑板造型，边缘距离房间窗户约500-4000mm，不可上人。可能对部分住户有一定的视线遮挡、景观遮挡，及可能受到下雨或者冰雹影响，

会产生一定的噪声等影响。

2.1栋一单元02户型主卧凸窗侧窗、主卧卫生间及套内卫生间窗户采用中置遮阳百叶窗；05户型西向卧室窗户及厨房窗户采用中置遮阳百叶窗；04户型东向卧室窗户采用中置遮阳百叶窗；百叶可能存在一定采光及视线遮挡等影响；1栋一单元及1栋二单元前室及楼梯间窗户采用中置遮阳百叶窗，可能存在一定采光及视线遮挡等影响。

3.1栋一单元03、04、05户型卫生间设置在凹槽处，可能对采光有一定影响；各户型厨房设置在凹槽处，可能对采光有一定影响。

4.1栋一单元01户型南侧的阳台、卧室、餐厅、厨房窗户与公区前室窗户及05户型厨房、卫生间窗户可能存在对视及噪声的影响；03户型南侧的主卧、次卧、卫生间与楼梯间窗户及04户型的厨房阳台、卧室、卫生间窗户存在对视及噪声的影响。

5.1栋一单元02户型东侧主卧侧窗、卫生间、阳台；03户型东侧阳台、主卧侧窗；04户型东侧厨房阳台、卧室、卫生间窗户与1栋二单元01户型西侧卫生间侧窗、阳台侧面及03户型西侧厨房阳台、卫生间、卧室窗户可能存在对视问题。

6.1栋一单元除安居型商品房（面向人才配售）外的其他户型均设置多联机空调机位，仅预留安装空调条件，没有预留分体机空调机位；1栋一单元各层01户型空调多联机外机放置于合用前室外墙设备平台处；各层04户型空调多联机外机放置于厨房出阳台的设备平台处；三~二十八层02户型空调多联机外机放置于阳台的设备平台处，与03户型的空调多联机外机位共用设备平台，室外机低频噪声会产生一定的噪声、热气、振动等影响。

7.1栋一单元04、05户型需经过防火门归家；1栋一单元01、04户型入户门框外沿无法对称张贴对联。

8.1栋一单元02、04户型卫生间开启扇与厨房门联窗开启扇存在一定相互影响，使用时需注意开启角度及相互避让。

9.1栋一单元01、02、03户型次卧及卫生间存在结构拐角墙，与凸窗窗户之间会形成凹槽；05户型主卧存在结构拐角墙，与凸窗窗户之间会形成凹槽；可能对后期功能使用有一定影响。

10.1栋一单元02、04、05户型厨房生活阳台外设有挑板，对下层厨房采光可能存在影响。

11.1栋一单元二层裙房东侧，设有可与东侧05-03地块项目连通的空中连廊，后期光明区科学环廊建设完成后可能存在人流较多、噪声、灯光等影响。

12.1栋一单元西侧核心筒凹槽外墙处，设有1处商业成品烟道及1处垃圾房成品排气道，升至住宅塔楼屋顶排放，运行时对塔楼屋顶架空休闲空间和邻近的住户可能存在一定的噪声、振动、气味等影响。

13.1栋一单元东侧二层花园层的架空层山墙面处设有一处垃圾分类收集点，且临近裙房屋面设有一处公共配套的空调室外机位，可能对02、03、04户型的住户产生噪声、臭气、振动等影响。

14.1栋一单元塔楼31层各户型上层为屋顶层，外立面造型与标准层存在一定的差异。

15.1栋一单元塔楼02户型主卧卫生间有墙角，尺寸有限，需选用合适尺寸的洁具；04户型主卫生间有墙角，尺寸有限，需选用合适尺寸的洁具。

16.塔楼东侧为规划道路，暂未建成，后期政府建设时可能存在噪声、灰尘、臭气、振动等影响。

17.本项目1栋一单元二十九层~三十一层03户型为安居型商品房(面向人才配售)，三~三十一层05户型为安居型商品房(面向人才配售)，安居型商品房(面向人才配售)与普通商品房套内装修部分存在差异。

18.受阳台空间限制，业主需购置合适尺寸洗衣机，避免洗衣机尺寸过大遮盖排水地漏。受厨房空间限制，业主需购置合适尺寸冰箱。

19.本项目需实施装配式建筑，各户型均设有预制凸窗、ALC预制内隔墙、叠合楼板。

20.本项目各栋住宅入户大堂及提升大堂的入户方式、面积、层高、门窗设置及室内布置存在一定差异。

21.塔楼屋面塔冠设有泛光照明，塔楼下方商业也有泛光照明，亮光和闪烁可能会对住户造成一定的影响。

22.楼栋首层因入户大堂影响，对临近户型卧室、卫生间及厨房存在视野、光线遮挡影响。

23.各户型户内的强弱电箱可能存在一定的位置或尺寸上的差异。

24.各户型由于楼栋位置、朝向、景观、外立面效果等因素，可能导致局部结构上存在细微差别，具体户型结构以买卖合同为准。

25.1栋一单元住宅塔楼屋顶层部分位置设有电梯机房及排油烟设备可能会对顶层户内产生噪声影响，与标准层有差异。

26.最终以具体所在位置的楼栋、楼层平面图及实际交付为准。

1栋二单元

1.1栋二单元三层各户型下层为架空层，外侧设有雨篷或幕墙挑板造型，边缘距离房间窗户约500-4000mm，不可上人。可能对部分住户有一定的视线遮挡、景观遮挡，及可能受到下雨或者冰雹影响，会产生一定的噪声等影响。

2.1栋二单元03、04户型东西向卧室窗户采用中置遮阳百叶窗，百叶可能存在一定视线遮挡等影响。

3.1栋二单元03、04户型的卫生间设置在凹槽处，可能对采光有一定影响；各户型厨房设置在凹槽处，可能对采光有一定影响。

4.1栋二单元01户型南侧的阳台、卧室、餐厅、厨房窗户与公区前室窗户及04户型西侧厨房阳台、卫生间、卧室窗户可能存在对视及噪声的影响；02户型南侧的阳台、卧室、餐厅、厨房窗户与楼梯间窗户及03户型东侧厨房阳台、卫生间、卧室窗户可能存在对视及噪声的影响。

5.1栋二单元02户型东侧主卧侧窗、卫生间、阳台；03户型东侧阳台、主卧侧窗；04户型东侧厨房阳台、卧室、卫生间窗户与1栋二单元01户型西侧卫生间侧窗、阳台侧面及03户型西侧厨房阳台、卫生间、卧室窗户可能存在对视问题。

6.1栋二单元所有户型均设置多联机空调机位，仅预留安装空调条件，没有预留分体机空调机位；1栋二单元各层01户型空调多联机外机放置于合用前室外墙设备平台处；03、04户型空调多联机外机放置于厨房出阳台的设备平台处；02户型空调多联机外机放置于卧室外墙设备平台处，室外机低频噪声会产生一定的噪声、热气、振动等影响。

7.1栋二单元03、04户型需经过防火门归家；01、02、03户型入户门框外沿无法对称张贴对联。

8.1栋二单元03、04户型卫生间开启扇与厨房门联窗开启扇存在一定相互影响，使用时需注意开启角度及相互避让。

9.1栋二单元01、02户型次卧及卫生间存在结构拐角墙，与凸窗窗户之间会形成凹槽；03、04户型卫生间存在结构拐角墙，与凸窗窗户之间会形成凹槽；可能对后期功能使用有一定影响。

10.1栋二单元 03、04户型厨房生活阳台外设有挑板，对下层厨房采光可能存在影响。

11.1栋二单元核心筒东西两侧核心筒凹槽外墙处，设有1处发电机房排烟井、2处商业成品烟道，升至住宅

塔楼屋顶排放，发电机组定期调试时及运行时、商业使用排油烟机时对塔楼架空休闲空间和邻近的住户可能存在一定的噪声、振动、气味等影响。

12.1栋二单元西侧2层花园层的架空层山墙面处设有一处垃圾分类收集点，且在靠近入户大堂背面的架空层处设有公共配套的空调室外机位，可能对01、02、03、04户型的住户产生噪声、臭气、振动等影响。

13.1栋二单元塔楼31层各户型上层为屋顶层，外立面造型与标准层存在一定的差异。

14.1栋二单元塔楼03、04户型卫生间有墙角，尺寸有限，需选用合适尺寸的洁具。

15.1栋二单元塔楼西侧为一栋超高层办公楼，可能会1栋二单元01、05户型的视野造成一定的遮挡。

16.1栋二单元二十六~三十一层02户型为预留无障碍户型，后期若有行动不便的业主购买，需进行户型改造，满足无障碍要求，可能会存在一定的拆改噪声等影响。

17.1栋二单元因结构需要02户型的客厅及餐厅剪力墙存在变截面，三~十五层剪力墙一致，十六~二十五层剪力墙一致，二十六~三十一层剪力墙一致，并且三~十五层客厅出阳台的门位置精装修会调平墙面跟梁面的关系，可能会导致客梯及餐厅在不同楼层宽度不一致。

18.受阳台空间限制，业主需购置合适尺寸洗衣机，避免洗衣机尺寸过大遮盖排水地漏。受厨房空间限制，业主需购置合适尺寸冰箱。受客厅空间限制，业主需购置合适尺寸鞋柜。

19.本项目需实施装配式建筑，各户型均设有预制凸窗、ALC预制内隔墙、叠合楼板。

20.本项目各栋住宅入户大堂及提升大堂的入户方式、面积、层高、门窗设置及室内布置存在一定差异。

21.塔楼屋面塔冠设有泛光照明，塔楼下方商业也有泛光照明，亮光和闪烁可能会对住户造成一定的影响。

22.楼栋首层因入户大堂影响，对临近户型卧室、卫生间及厨房存在视野、光线遮挡影响。

23.各户型户内的强弱电箱可能存在一定的位置或尺寸上的差异。

24.各户型由于楼栋位置、朝向、景观、外立面效果等因素，可能导致局部结构上存在细微差别，具体户型结构以买卖合同为准。

25.住宅塔楼屋顶层部分位置设有电梯机房及排油烟设备可能会对顶层户内产生噪声影响，与标准层有差异。

26.最终以具体所在位置的楼栋、楼层平面图及实际交付为准。

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。

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。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。

3.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、室外空调机位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，减少气味影响；
- (5) 隔油池间、污水提升间定期清理、清洗，平时通风，减少气味等影响；
- (6) 垃圾收集处定期清理、清洗，平时通风，减少气味等影响；
- (7) 商业餐饮油烟经过净化设备处理后高空排放，减少气味影响；
- (8) 商业空调室外机远离住宅区域设置，减少噪声影响。

上述不利因素仅作为出卖人告知事项，出卖人无法针对所有不利因素采取具体防治措施，买受人明确知悉并对此无异议。

六、建筑物隔声情况及噪音防治措施

1.1栋一单元、二单元为高层建筑，住宅卧室、客厅、餐厅、卫生间外门窗使用断热铝合金LOW-E玻璃，玻璃类型为两层中空LOW-E玻璃。除阳台栏板外，玻璃材质满足中空LOW-E。1栋一单元、二单元住宅除厨房、卫生间、阳台外的其他房间楼面隔音做法采用隔音涂料；1栋一单元、二单元保温主要采用内保温措施，材料为水性纳米中空玻璃微珠，局部山墙面采用外保温做法，材料为保温装饰一体板。相关材料的厚度存在一定区别，具体以实际交付为准。

各楼栋绿色建筑星级不一致，1栋住宅为高层，按绿色建筑二星标准设计，2栋办公为超高层建筑，按绿色建筑三星标准设计，在相关楼栋绿色建筑、隔音降噪、节能设计参数及部分材料使用上存在区别。

- 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.加强物业管理，控制小区及周边生活噪声。
- 5.本项目裙楼屋面层1栋二单元住宅架空处设有住宅大堂、住宅提升大堂、物业服务用房的空调室外机位；1栋一单元住宅架空层设有住宅大堂的空调室外机，架空层东侧设有社区菜市场、便民服务站及公共服务用房的空调室外机位；以上空调均采用低频低噪音室外机设备，并种植绿植围挡等措施，控制室外机噪音。

七、楼体结构特别提示

- 1. 本项目塔楼因结构设计需要，同一户型在不同楼层存在剪力墙、柱、梁、板等厚度、尺寸可能有所差异。1栋一单元一~二层墙厚度约为300mm，局部约为200mm，三~三十一层墙厚约为200mm，局部约为250mm；1栋二单元一~二层层墙厚度约为300mm，局部约为200mm，三~三十一层墙厚约为200mm，局部约为250mm，三~十五层右上角户型存在三片剪力墙墙厚约为250mm，十六层~屋面层该处剪力墙厚度约为200mm。
- 2.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，局部净高可能会因管道线路设置等因素有所差异。
- 3.因立面、楼栋、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。
- 4.相同户型单位，因楼栋、楼层、单元等差别，户内局部构筑、面积等可能不同。
- 5.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，卫生间顶部可能

有明管、厨房、卫生间可能有管道井。

6.因结构设计需要，部分楼层烟道截面及尺寸略有不同。

7.不同户型的景观阳台、生活阳台等，由于位置不同，形状、面积、地面标高可能存在一定的差异，面积计算方式亦有所不同。

八、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。

九、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。

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。

（3）本项目未规划配建幼儿园，请谨慎进行购房决策。

3.信息来源与更新

（1）出卖人在交易过程中提供的各类教育设施信息均来自政府相关教育主管部门、教育机构公开信息或商业合约，相关信息更新截至于本说明书制作时点，后续各类相关信息可能发生变化。

（2）教育设施相关最新信息及情况，以政府相关主管部门、教育机构公开最新信息为准。

十、特别提示：

1.项目土地使用年限为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+二类居住用地。

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.本次销售范围含2套样板房，样板房分别为1栋1单元3003(建筑面积约86m²)、3005(建筑面积约88m²)分别按照现状交付，上述2套样板房房源在本项目集中交付前需无偿用于销售展示，故交付时间比集中交付时间晚2个月(即交付时间为2027年2月28日)，并会因前期展示在交付时存在一定程度的磨损、折旧及使用痕迹。买受人对此已经知悉且无异议，并承诺不会因此向出卖人提出任何索赔要求或者类似权利主张。

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的不同程度的影响。

6.在本项目建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库由出卖人依法享有收益权。但占有业主的共有道路或者其他场地用于停放汽车的车位属于业主共有。在本项目建筑区划内，规划停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

7.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。

8.本项目的展示中心目前仅设在光明区新湖街道科韵社区光辉大道南侧深铁睿著营销中心，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。

**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2025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



四、各户型特殊说明

| 楼层     | 房号 | 层高     | 房型     | 客厅及餐厅   | 主卧   | 主卧1  |
|--------|----|--------|--------|---|--|--|
| 3F     | 05 | 3000mm | 三房两厅一卫 | 1、入户门外为前室；<br>2、入户门为钢制防火门；<br>3、客厅天花造型与商品房户型有差异；<br>4、餐厅无采光窗，采光欠佳；<br>5、空调设置在临近卧室凸窗顶板上。 | 1、空调设置在凸窗顶板上。<br>2、侧墙外有500mm宽铝合金装饰线条。<br>3、凸窗外有1700mm宽铝合金装饰线条。 | 1、空调设置在凸窗顶板上。<br>2、凸窗外有1700mm宽铝合金装饰线条。                 |
| 4~28F  | 05 | 3000mm | 三房两厅一卫 | 1、入户门外为前室；<br>2、入户门为钢制防火门；<br>3、客厅天花造型与商品房户型有差异；<br>4、餐厅无采光窗，采光欠佳；<br>5、空调设置在临近卧室凸窗顶板上。 | 1、空调设置在凸窗顶板上。  | 1、空调设置在凸窗顶板上。<br>2、凸窗外有1700mm宽铝合金装饰线条。                 |
| 29~31F | 03 | 3000mm | 三房两厅一卫 | 1、入户门外为前室；<br>2、入户门为钢制防火门；<br>3、客厅天花造型与商品房户型有差异；<br>4、餐厅无采光窗，采光欠佳；<br>5、空调设置在临近卧室凸窗顶板上。 | 1、外墙有冷凝水管。<br>2、与04户型卧室存在一定对视。<br>3、空调设置在凸窗顶板上。                | 1、卧室在凹槽处，采光欠佳。<br>2、与04户型阳台、主卫存在一定对视。<br>3、空调设置在凸窗顶板上。 |
|        | 05 | 3000mm | 三房两厅一卫 | 1、入户门外为前室；<br>2、入户门为钢制防火门；<br>3、客厅天花造型与商品房户型有差异；<br>4、餐厅无采光窗，采光欠佳；<br>5、空调设置在临近卧室凸窗顶板上。 | 1、空调设置在凸窗顶板上。  | 1、空调设置在凸窗顶板上。<br>2、凸窗外有1700mm宽铝合金装饰线条。                 |

| 楼层     | 房号 | 卧室2  | 阳台(客厅外)   | 厨房   | 主卫(主卧)、卫生间  | 备注 |
|--------|----|--|---|--|---|----|
| 3F     | 05 | 1、空调设置在凸窗顶板上。<br>2、与01户型阳台、卧室存在一定对视。<br>3、外窗设有中置遮阳百叶。<br>4、凸窗及侧墙外有500mm宽铝合金装饰线条。 | 1、阳台为双轨推拉门，开启后门宽较小。<br>2、阳台墙角有排水管、冷凝管外露。<br>3、外侧有550mm宽铝合金装饰线条。 | 1、厨房外墙有排水管、燃气管；<br>2、厨房在凹槽处，采光欠佳；<br>3、厨房为双轨金属+玻璃推拉门；<br>4、厨房外设有VRV室外机挑板；<br>5、与01户型卧室、餐厅、阳台存在一定对视；<br>6、外窗设有中置遮阳百叶；<br>7、外侧设有500mm宽铝合金装饰线条。 | 1、卫生间设有管井；<br>2、卫生间洗手台外置；<br>3、卫生间外窗设在凹槽处，采光欠佳；<br>4、卫生间排气扇为照明排气二合一，顶吸式；<br>5、卫生间门为金属+玻璃材质。 |    |
| 4~28F  | 05 | 1、空调设置在凸窗顶板上。<br>2、与01户型阳台、卧室存在一定对视。<br>3、外窗设有中置遮阳百叶。                            | 1、阳台为双轨推拉门，开启后门宽较小。<br>2、阳台墙角有排水管、冷凝管外露。                        | 1、厨房外墙有排水管、燃气管；<br>2、厨房在凹槽处，采光欠佳；<br>3、厨房为双轨金属+玻璃推拉门；<br>4、厨房外设有VRV室外机挑板；<br>5、与01户型卧室、餐厅、阳台存在一定对视；<br>6、外窗设有中置遮阳百叶。                         | 1、卫生间设有管井；<br>2、卫生间洗手台外置；<br>3、卫生间外窗设在凹槽处，采光欠佳；<br>4、卫生间排气扇为照明排气二合一，顶吸式；<br>5、卫生间门为金属+玻璃材质。 |    |
| 29~31F | 03 | 1、卧室在凹槽处，采光欠佳。<br>2、与04户型卧室、阳台、主卫存在一定对视。<br>3、外墙有冷凝水管。<br>4、空调设置在凸窗顶板上。          | 1、阳台为双轨推拉门，开启后门宽较小。<br>2、阳台墙角有排水管外露。                            | 1、厨房外墙角有排水管、燃气管雨水管；<br>2、厨房在凹槽处，采光欠佳；<br>3、厨房为双轨金属+玻璃推拉门。  | 1、卫生间设有管井；<br>2、卫生间洗手台外置；<br>3、卫生间外窗设在凹槽处，采光欠佳；<br>4、卫生间排气扇为照明排气二合一，顶吸式；<br>5、卫生间门为金属+玻璃材质。 |    |
|        | 05 | 1、空调设置在凸窗顶板上。<br>2、与01户型阳台、卧室存在一定对视。<br>3、外窗设有中置遮阳百叶。                            | 1、阳台为双轨推拉门，开启后门宽较小。<br>2、阳台墙角有排水管、冷凝管外露。                        | 1、厨房外墙有排水管、燃气管；<br>2、厨房在凹槽处，采光欠佳；<br>3、厨房为双轨金属+玻璃推拉门；<br>4、厨房外设有VRV室外机挑板；<br>5、与01户型卧室、餐厅、阳台存在一定对视；<br>6、外窗设有中置遮阳百叶。                         | 1、卫生间设有管井；<br>2、卫生间洗手台外置；<br>3、卫生间外窗设在凹槽处，采光欠佳；<br>4、卫生间排气扇为照明排气二合一，顶吸式；<br>5、卫生间门为金属+玻璃材质。 |    |