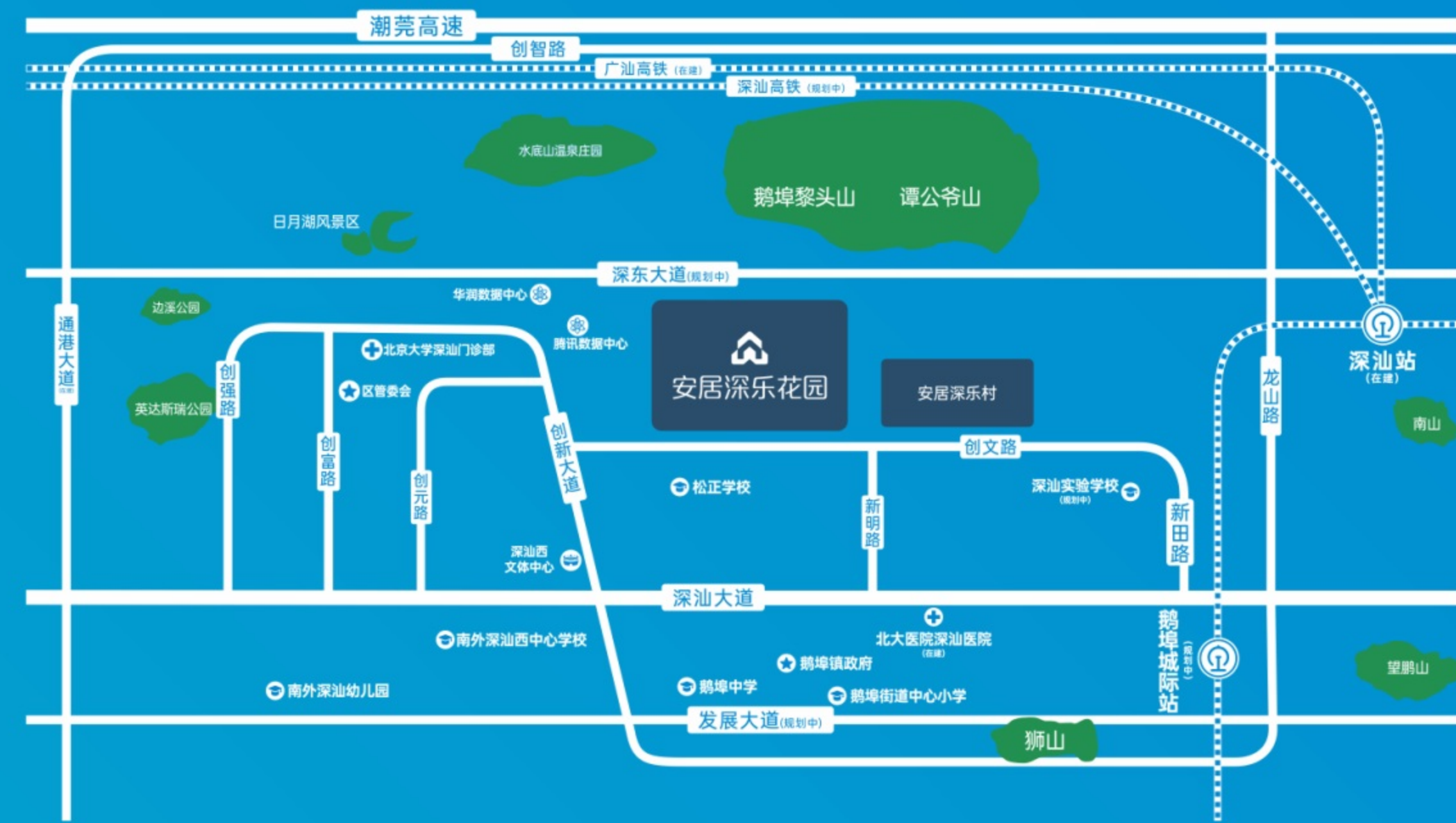




安居深乐花园

# 售房说明书



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

WE BUILD HOME  
FOR TALENTS

Tel. 0755 **2209 8966** Address: 深汕特别合作区创文路与新明路交汇处

本图册资料仅供参考，所有图则及细节以政府部门最终审批及正式法律文件为基础。本图册所有图片均为效果图，文字内容仅供参考，不构成要约或承诺，开发商有权根据实际情况进行调整或修订，恕不再另行通知，敬请留意最新消息。本资料制作于2023年8月，最终解释权归出卖人所有。开发商：深圳市深汕特别合作区人才安居有限公司。

深圳市深汕特别合作区人才安居有限公司 编制  
二〇二三年八月



# 特别提示

本售房说明书作为安居深乐花园项目住宅认购协议书签约前的风险提示，申请人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，并根据本项目申购通告及家庭情况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。本售房说明书在选房前如有更新，请以更新版为准。

## 目录

<b>一、购房须知</b>	<b>01</b>
(一) 项目住房交付时间、交付标准、售价及付款方式	
(二) 项目住房产权限制规定	
(三) 小区配套及权属	
(四) 物业服务	
(五) 其他有关情况说明	
<b>二、项目情况说明</b>	<b>02</b>
(一) 简介	
(二) 住房交付标准	
(三) 项目布局平面图	
(四) 项目总平面示意图	
(五) 标准层及非标准层平面示意图	
(六) 项目住宅户型平面示意图	
<b>三、安居深乐花园购房现状提示</b>	<b>23</b>
(一) 周边规划提示	
(二) 项目内规划提示	
(三) 项目建筑结构及使用提示	
(四) 重要提示	
<b>四、特殊户型说明</b>	<b>28</b>

# 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、安居深乐花园项目住房是预售房，合同交付使用时间为2023年12月31日。本项目住房的配售均价为8300元/平方米(按建筑面积计算)。此批住房毛坯交付，交付标准以买卖合同约定为准，每套住房的具体售价详见房源价格表。

2、申请人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：买受人应在项目住宅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：买受人应在签订项目住宅认购协议书后，向住房公积金受托银行或商业银行申请办理按揭贷款手续，并在项目住宅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，在项目住宅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

本项目住房的产权管理、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住房登记类型为安居型商品房。购房人签订买卖合同满5年且取得不动产权证，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

1、安居深乐花园规划设计有公交首末站、物业服务用房等配套设施，除物业服务用房产权归该物业管理区域全体业主所有外，其他配套设施的产权属政府所有，法律另有规定的除外。

2、在项目建筑区域内，规划用于停放汽车的车位，车库归出卖人所有，并且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。

## (四)物业服务

本项目依法聘请安居（深圳）城市运营科技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，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。

本项目物业服务费收费标准为：住宅物业管理费为2.8元/月·平方米，商业物业管理费是4.6元/月·平方米，另外日常收取的专项维修资金需按政府规定的标准交纳。

## (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，具体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最终以政府部门审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》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

安居深乐花园项目位于深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创文路和新明路交汇处。项目建设用地约20110m<sup>2</sup>，容积率3.3，总建筑面积约91929m<sup>2</sup>，其中公交首末站2500m<sup>2</sup>，物业服务用房130m<sup>2</sup>，住宅约57470m<sup>2</sup>，商业约6263m<sup>2</sup>，本项目土地使用年限为70年。(2020年9月27日至2090年9月26日止)。

本项目规划建设住房有3栋5座塔楼，分别为1栋一单元、1栋二单元、1栋三单元、2栋、3栋，住房总套数为616套，其中，建筑面积约88m<sup>2</sup>的三房单位494套，建筑面积约117m<sup>2</sup>的四房单位122套(具体户型平面及面积以政府批准文件为准)。具体配售信息以深圳市深汕特别合作区住建水务局发布的项目配售通告为准。

## (二)住房交付标准

序号	项目名称	配置内容
户内交付标准		
1	入户门	钢制防火防盗门配智能电子锁
2	外墙窗户	双层中空LOW-E铝合金玻璃窗
3	室内墙面	室内墙面为墙体清理、阳台墙面为外墙涂料
4	室内地面	钢筋混凝土楼面刷隔音涂料
5	室内顶棚	钢筋混凝土清理
6	卫生间、厨房地面	钢筋混凝土楼面刷防水涂料
7	卫生间、厨房墙面	保温或防水墙面
8	卫生间、厨房顶棚	钢筋混凝土清理
9	阳台地面	钢筋混凝土楼面刷防水涂料
10	阳台顶棚	钢筋混凝土清理
11	阳台推拉门	双层中空LOW-E铝合金玻璃门
12	阳台栏杆	铝合金夹胶玻璃栏板
13	开关、插座	室内按设计合理配置开关、插座。客厅、卧室、厨房、卫生间设置节能灯泡
14	对讲系统	客厅设置可视对讲系统
15	给水	厨房、卫生间按设计配置冷热水管，洗衣机位置配备给水，冷、热水管用水点除洗手间配置一个水龙头外，其余用堵头封堵
16	排水	用水点排水及阳台雨水排水按设计要求配备
17	天然气	厨房和热水器按设计位置配置燃气管道和接驳点
公共区域交付标准		
18	首层大堂(包含地下室大堂)及电梯厅	地面地砖、墙面墙砖、顶棚石膏板面刷涂料
19	标准层走道	地面地砖、墙面墙砖、顶棚石膏板面刷涂料
20	地下车库	地面彩色地坪漆、墙面乳胶漆、顶棚防水乳胶漆
21	架空层(包含泛大堂)	地面地砖、墙面涂料及墙砖、顶棚涂料或格栅(泛大堂区域顶棚为铝板和铝方通)
22	消防楼梯间	地面水泥砂浆(踏步面设置防滑凹槽)、墙面乳胶漆、顶棚乳胶漆

备注:本交付标准文字说明仅供参考，房屋交付标准以项目住房买卖合同约定内容为准;

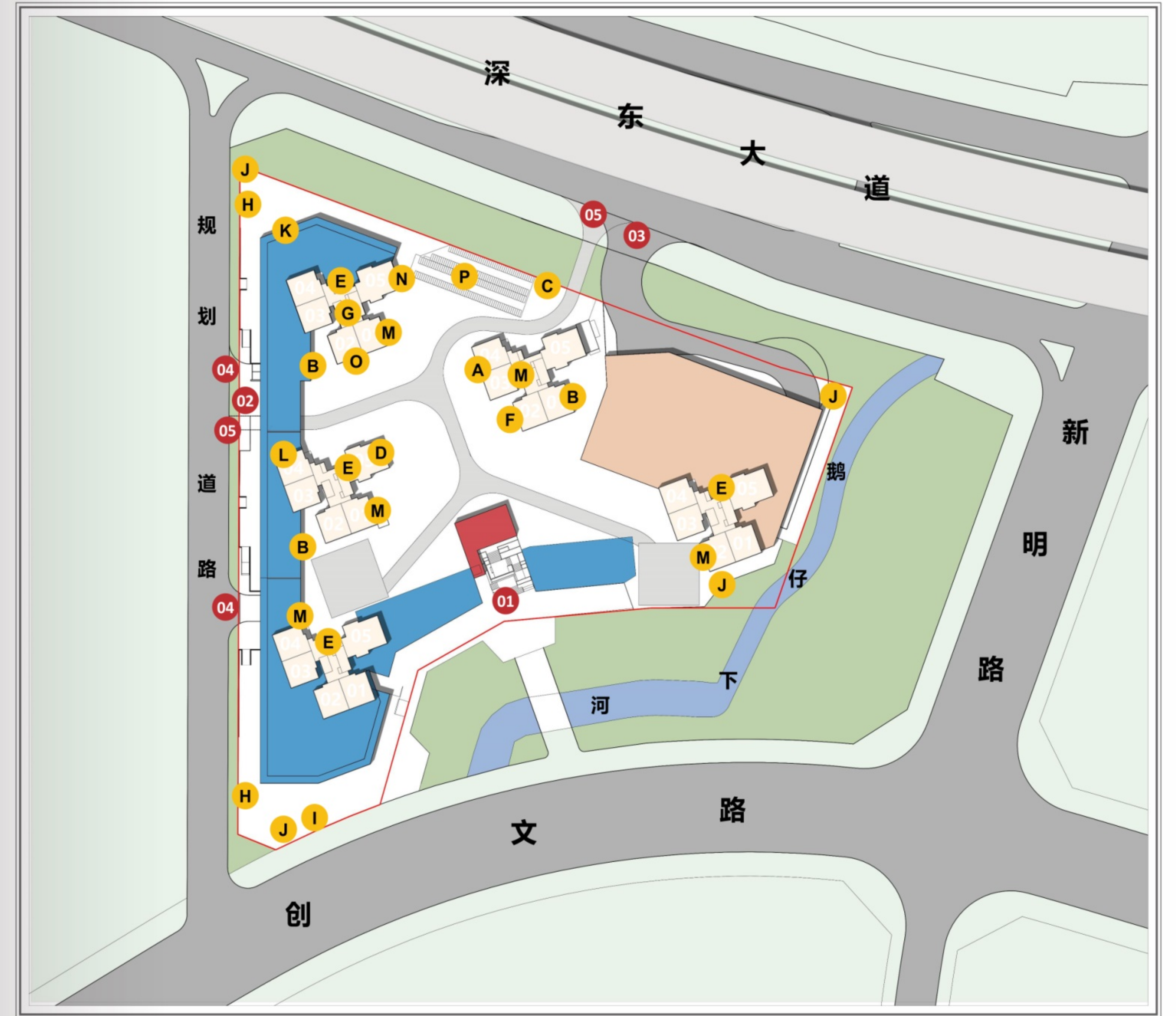
## 项目布局平面图



注:本资料为项目设计过程示意图, 图片及文字等仅供参考, 所有细节最终以政府批文为准, 买卖双方权利义务以项目住房买卖合同为准。

- 88m<sup>2</sup> 三房两厅两卫
- 117m<sup>2</sup> 四房两厅两卫
- 社区商业
- 公交首末站
- 小区入口门楼
- R 小区人行出入口
- P 小区车行出入口
- JP 小区地库车行口
- GP 公交首末站出行口
- VP 物业管理用房出入口
- F 紧急消防车出入口
- LP 垃圾收集车出入口
- GR 公交首末站人行出入口

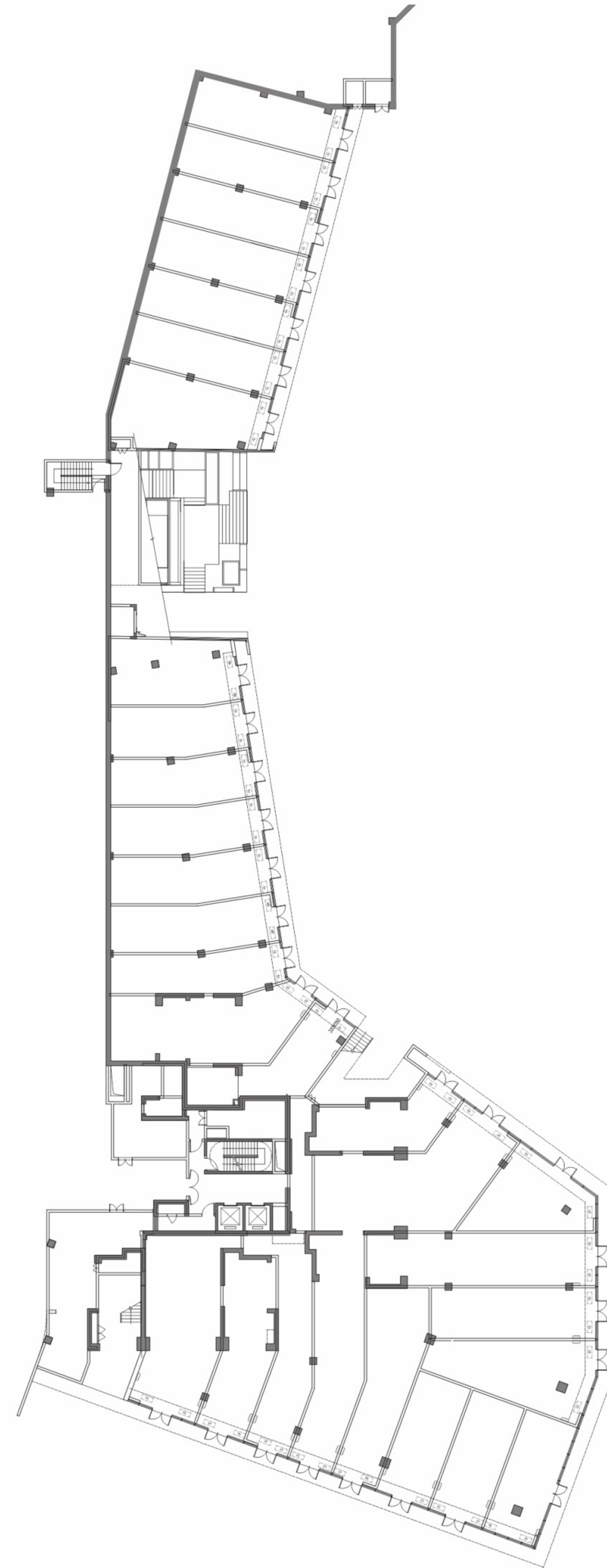
## 项目总平面示意图



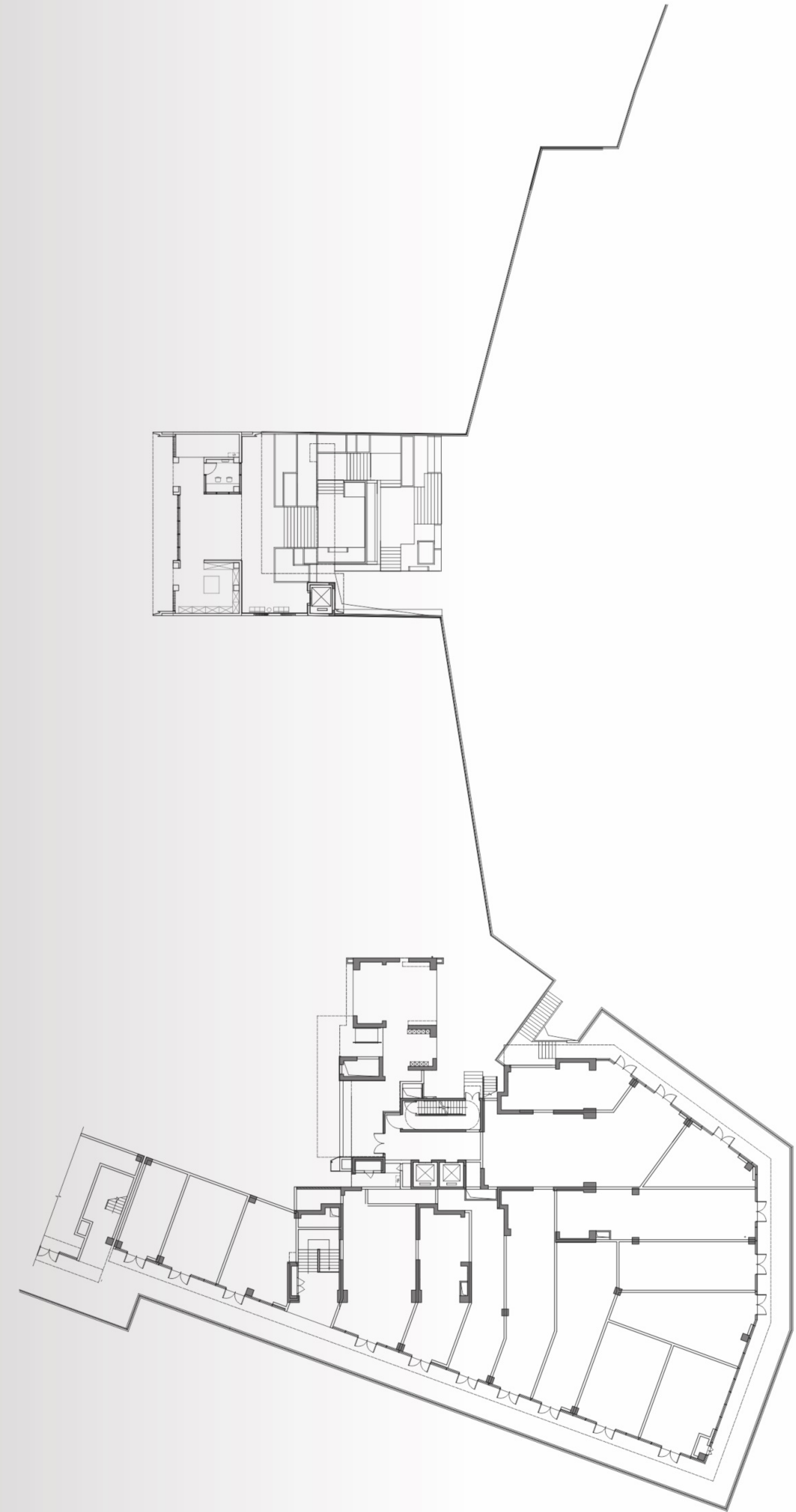
注:本资料为项目设计过程示意图, 图片及文字等仅供参考, 所有细节最终以政府批文为准, 买卖双方权利义务以项目住房买卖合同为准。

- 社区商业
- 公交首末站
- 小区入口门楼
- 01 南人行出入口
- 02 西人行出入口
- 03 公交首末站出入口
- 04 地下车库出入口
- 05 紧急消防车出入口
- A 物业管理用房
- B 垃圾收集点
- C 垃圾集中收集点
- D 消防控制室
- E 商业烟道
- F 发电机排烟井
- G 屋面消防水池
- H 隔油池
- I 雨水回收池
- J 化粪池
- K 消防水泵房
- L 生活水泵房
- M 燃气调压箱
- N 开闭所 (电房)
- O 人防报警间
- P 室外自行车停放区

1栋一单元非标准层 (半地下01层)



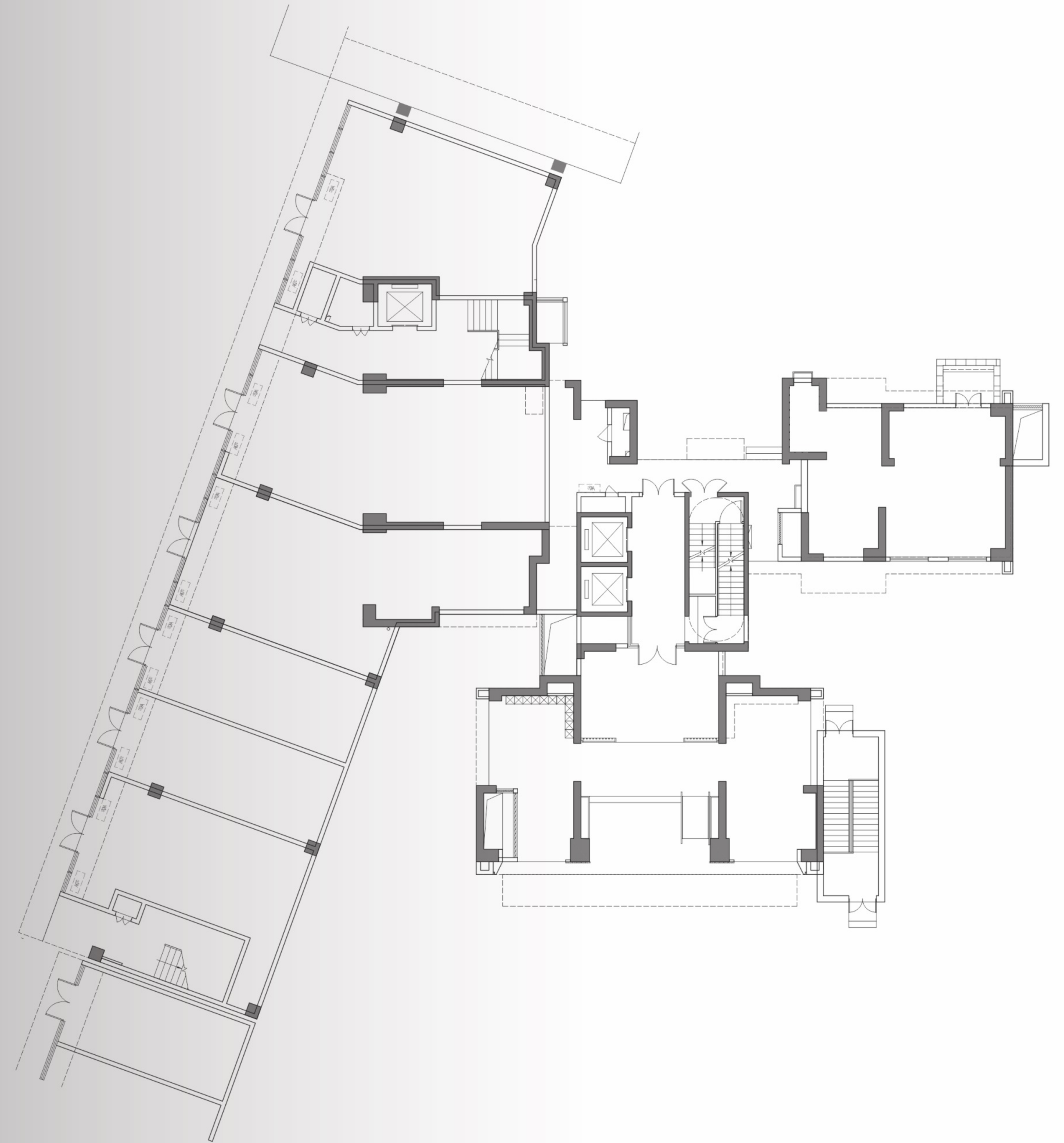
1栋一单元非标准层 (01层)



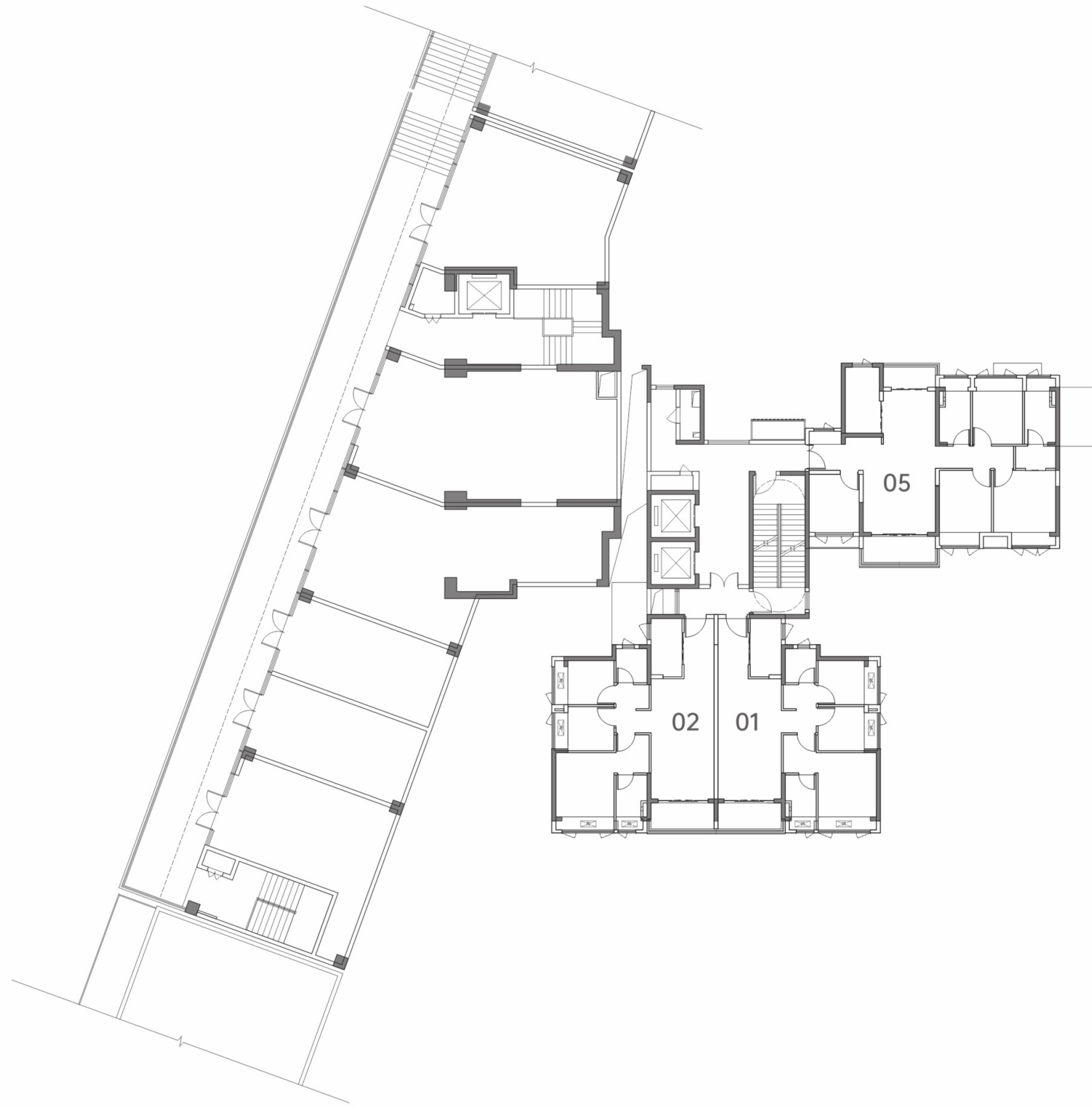
1栋一单元标准层 (02-26层)



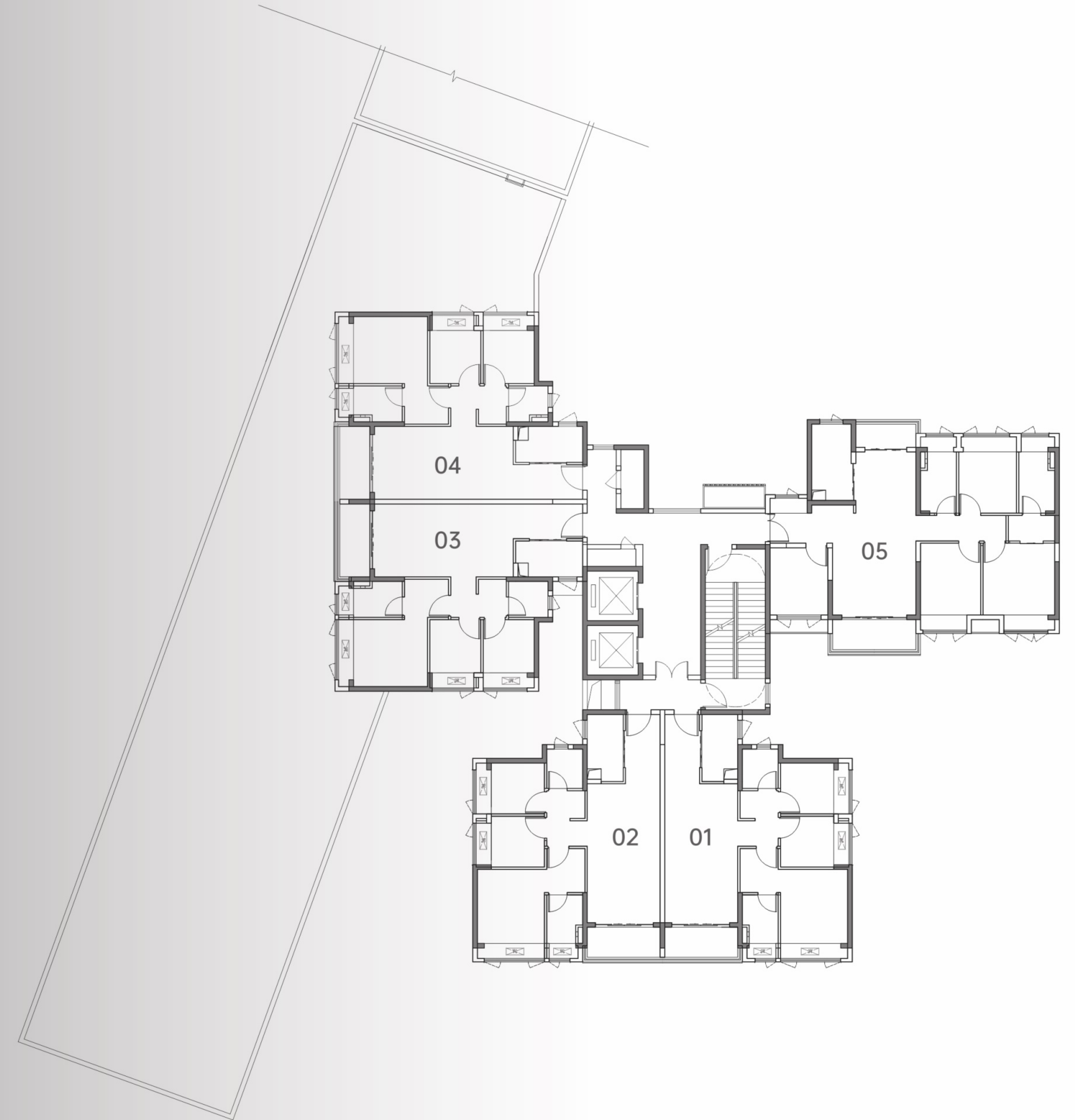
1栋二单元非标准层 (01层)



1栋二单元非标准层 (02层)



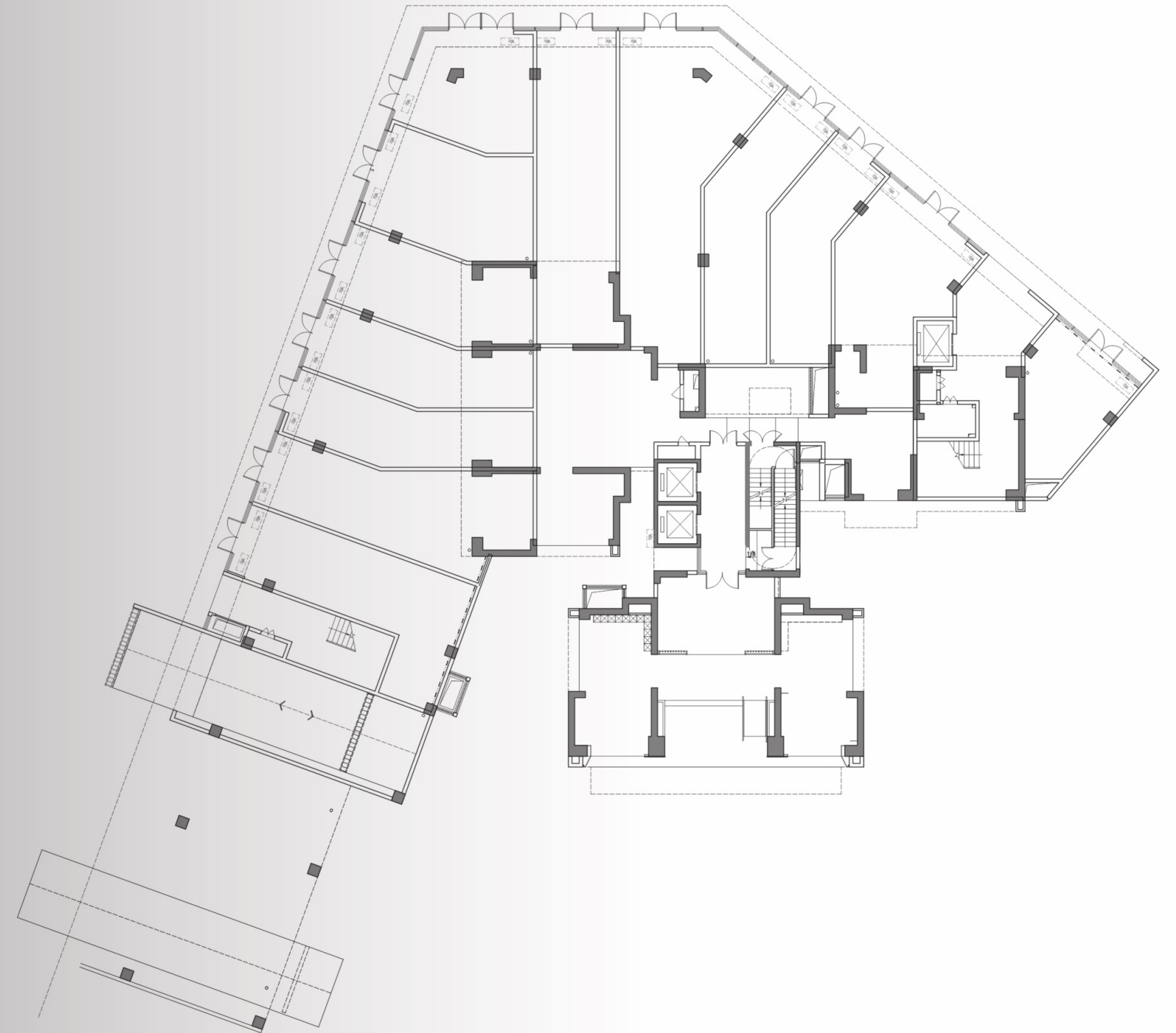
1栋二单元非标准层 (03层)



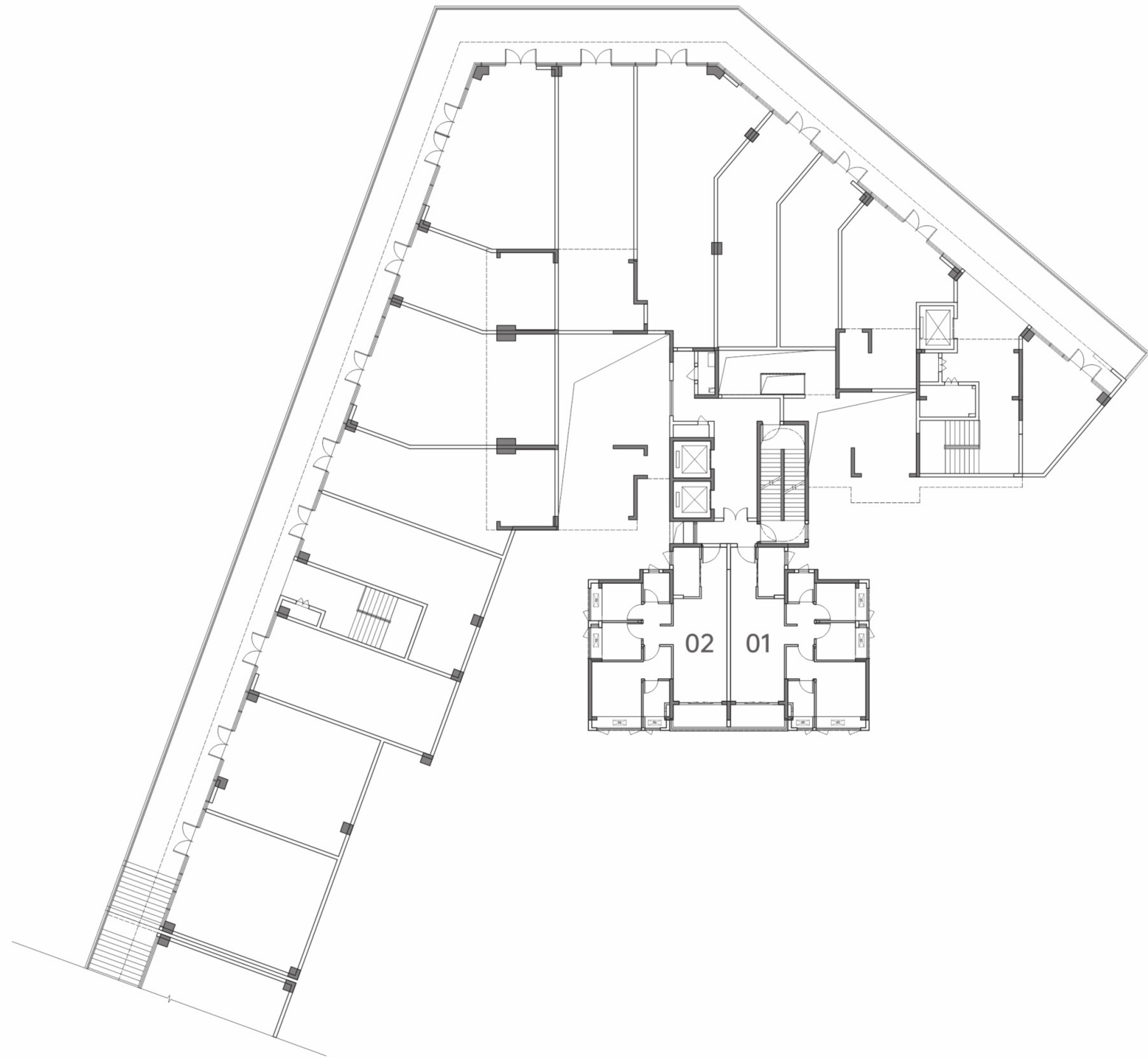
1栋二单元标准层 (04-26层)



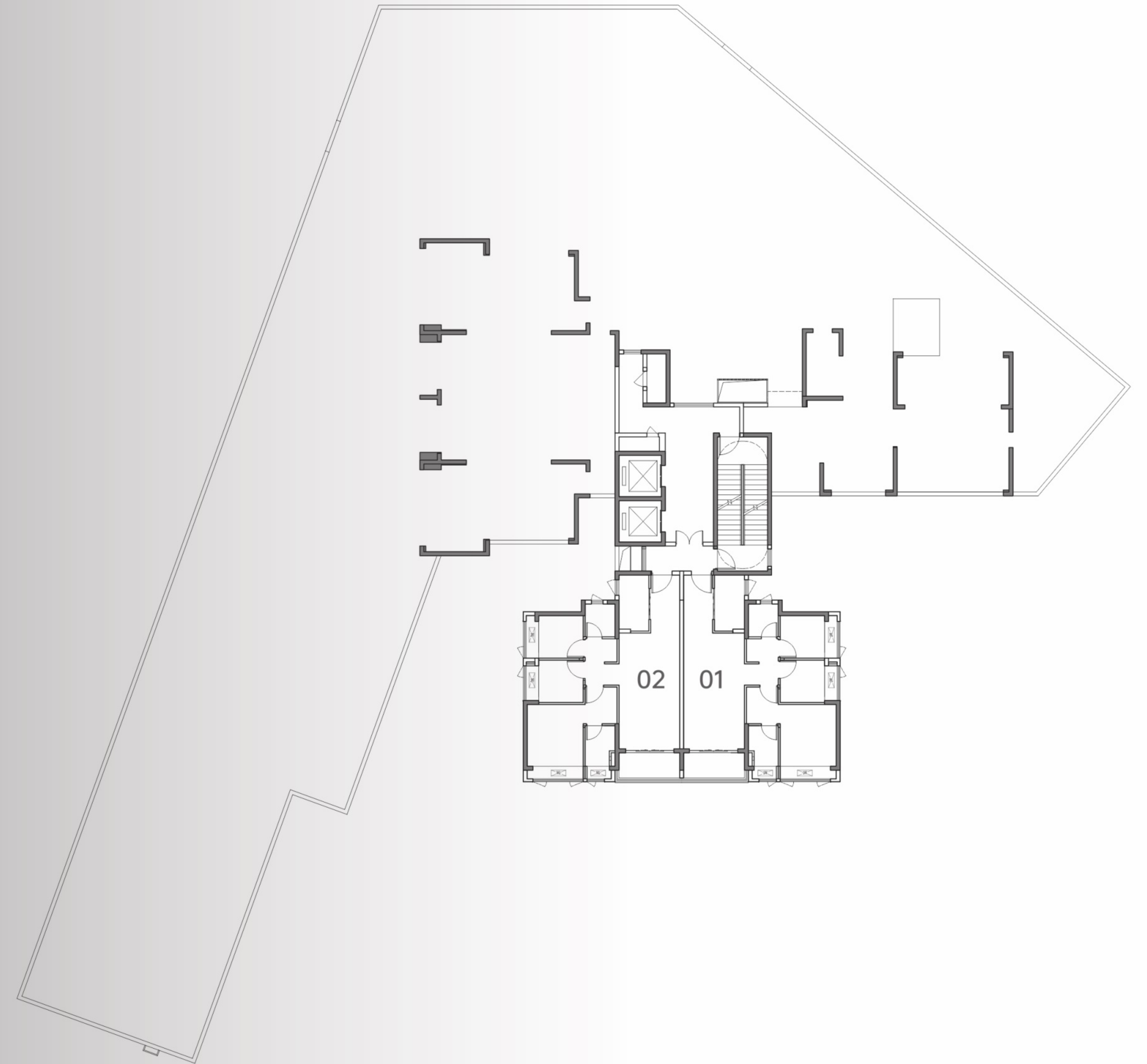
1栋三单元非标准层 (01层)



1栋三单元非标准层 (02层)



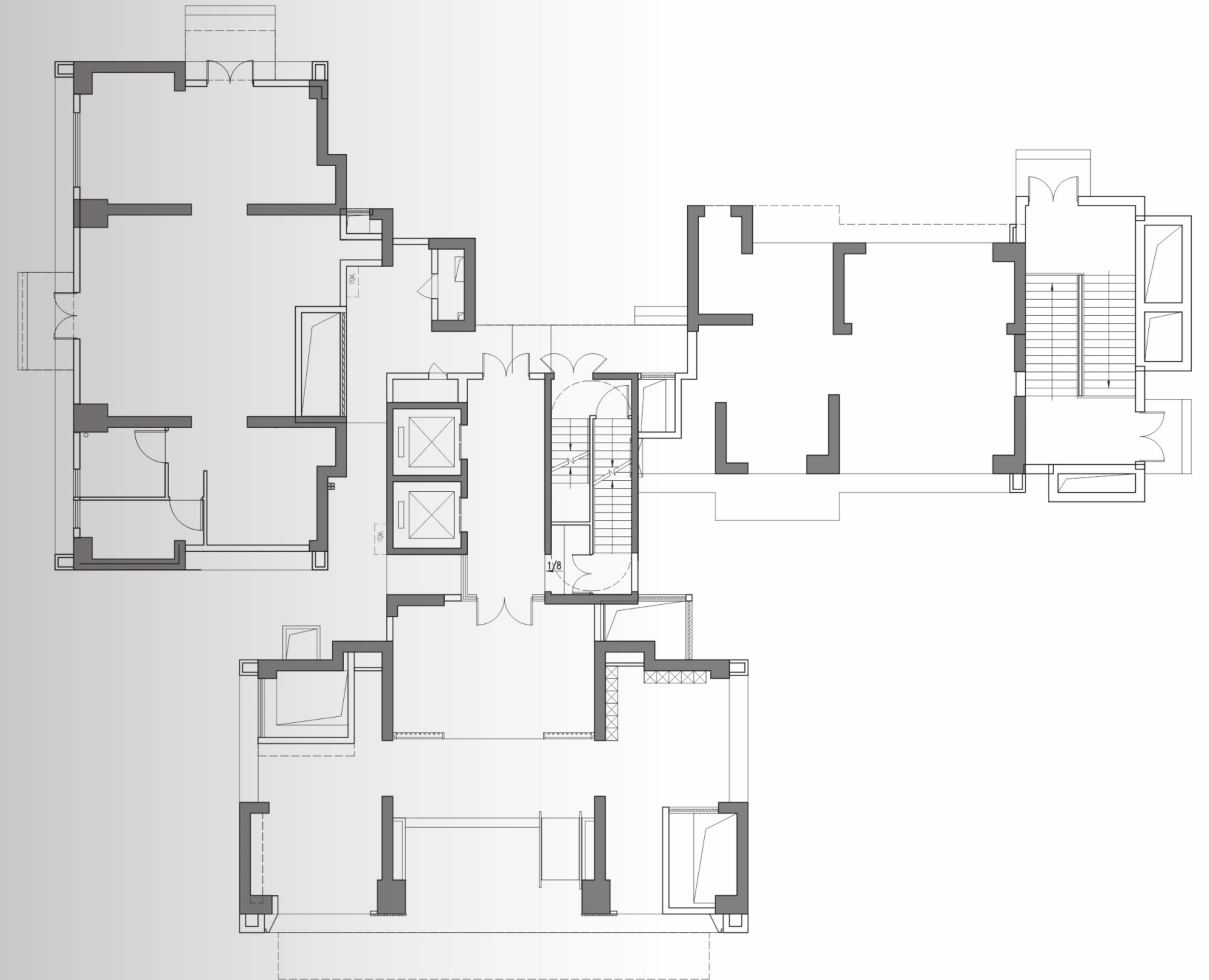
1栋三单元非标准层 (03层)



1栋三单元标准层 (04-26层)



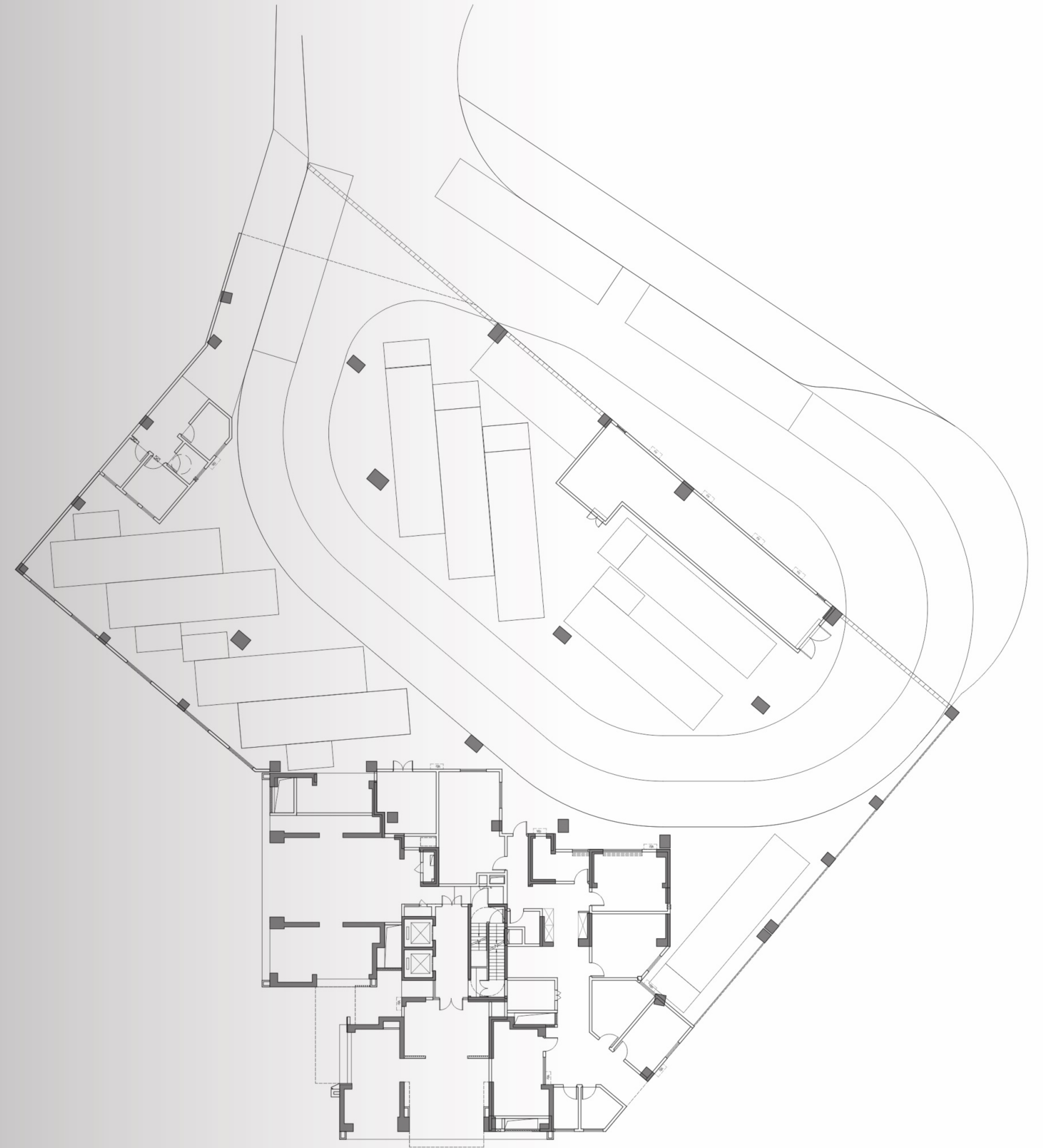
2栋非标准层 (01层)



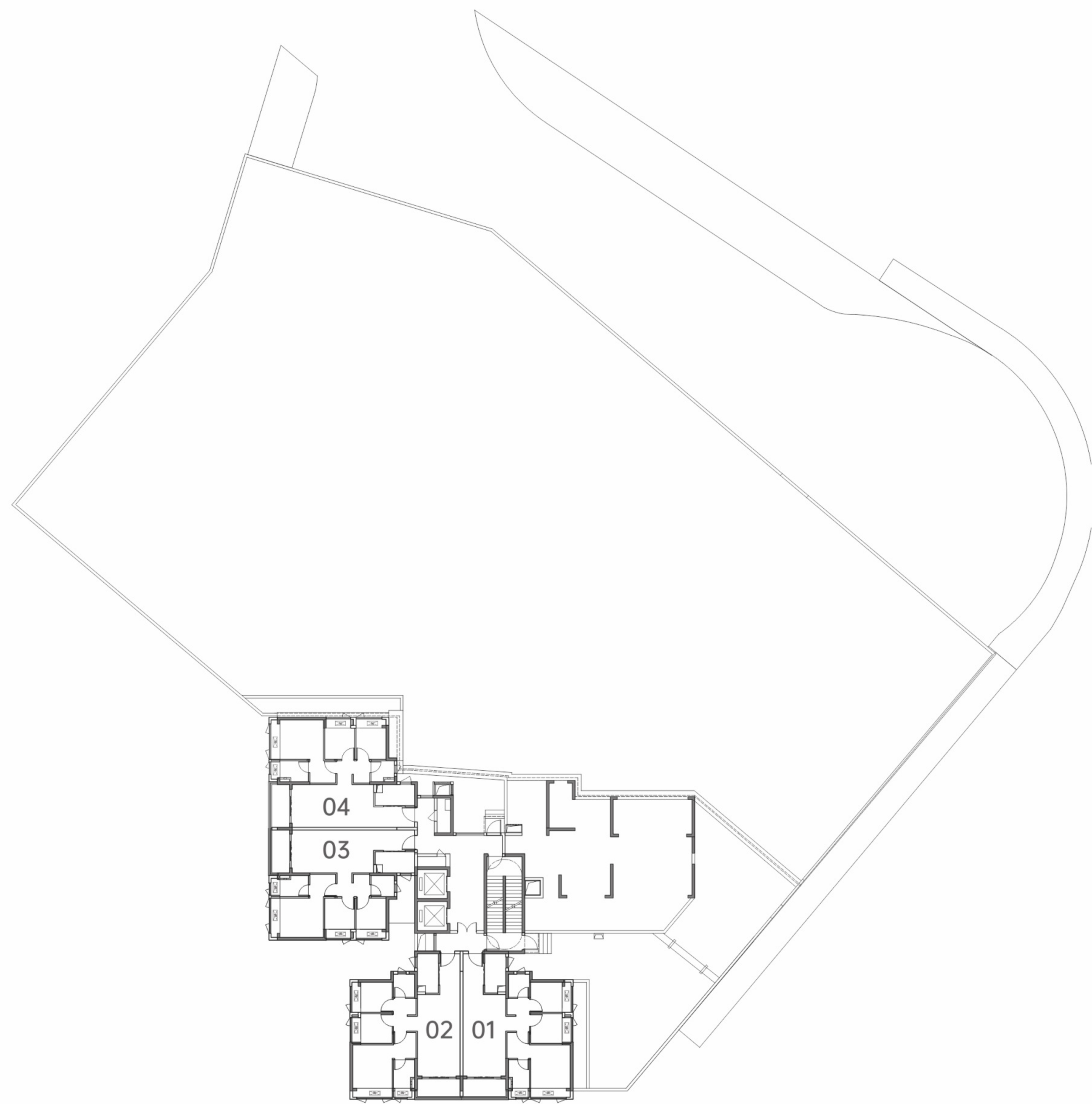
2栋标准层 (02-26层)



3栋非标准层 (01层)



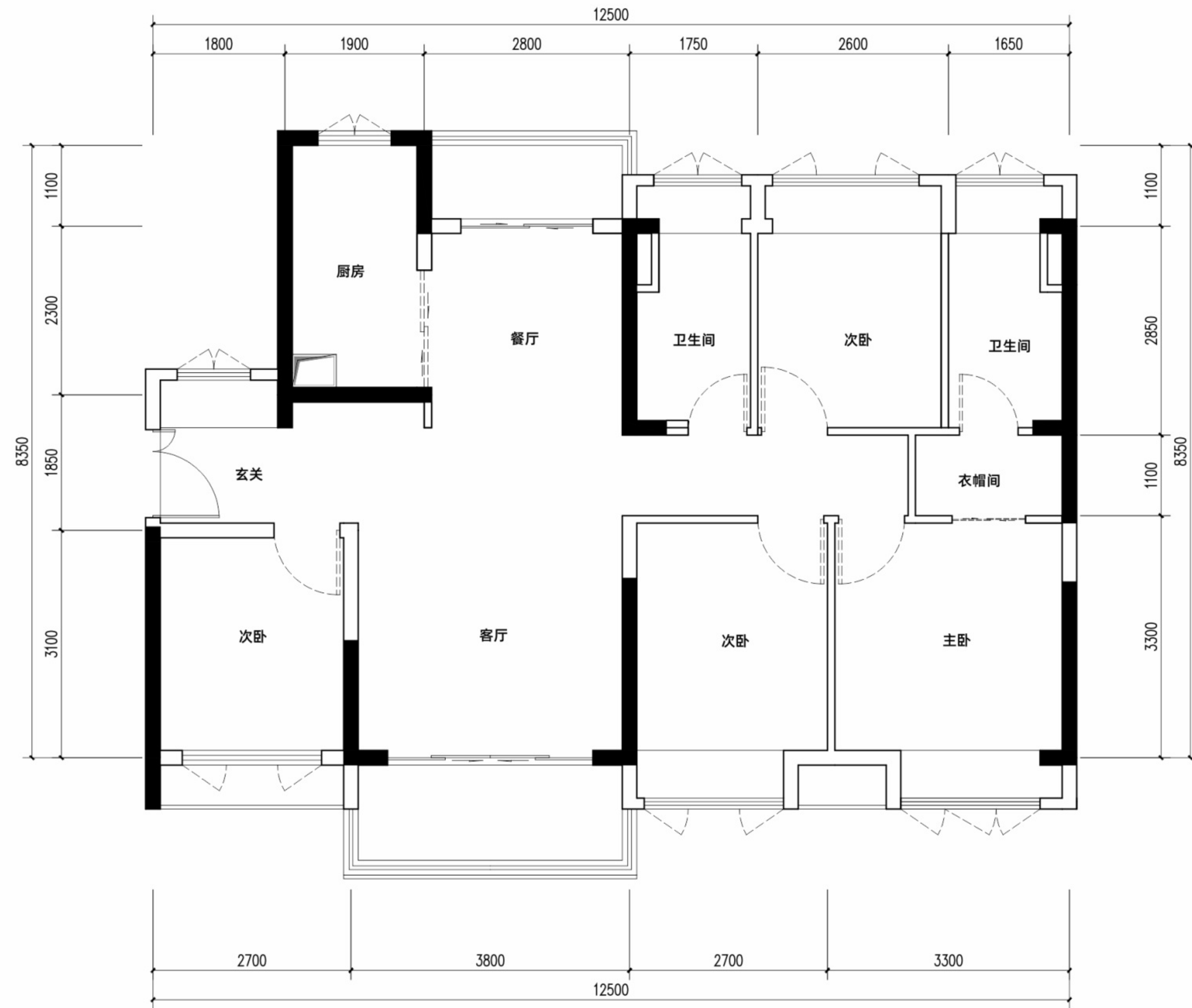
3栋非标准层 (02层)



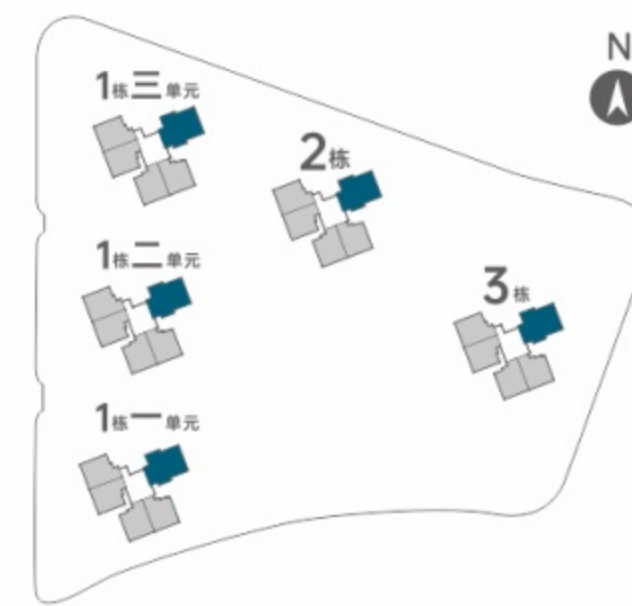
3栋标准层 (03-26层)



# A 户型 建筑面积约 117m<sup>2</sup> 四房两厅两卫

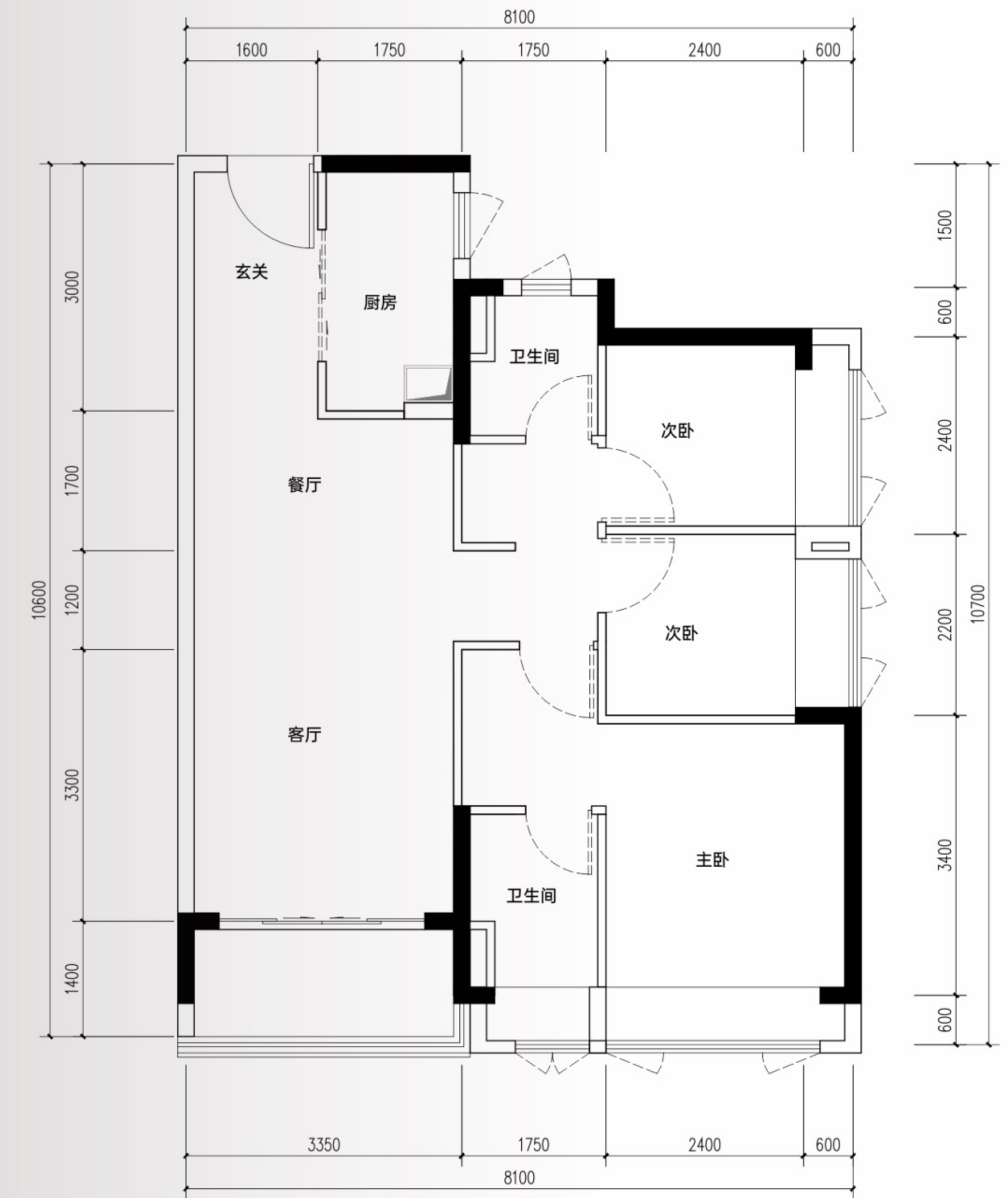


户型	楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积约 (m <sup>2</sup> )	建筑面积约 (m <sup>2</sup> )	实用率约	套数
A	1栋一单元	5	2-26层	93	117	79.4%	25
	1栋二单元	5	2-26层				25
	1栋三单元	5	4-26层				23
	2栋	5	2-26层				25
	3栋	5	3-26层				24

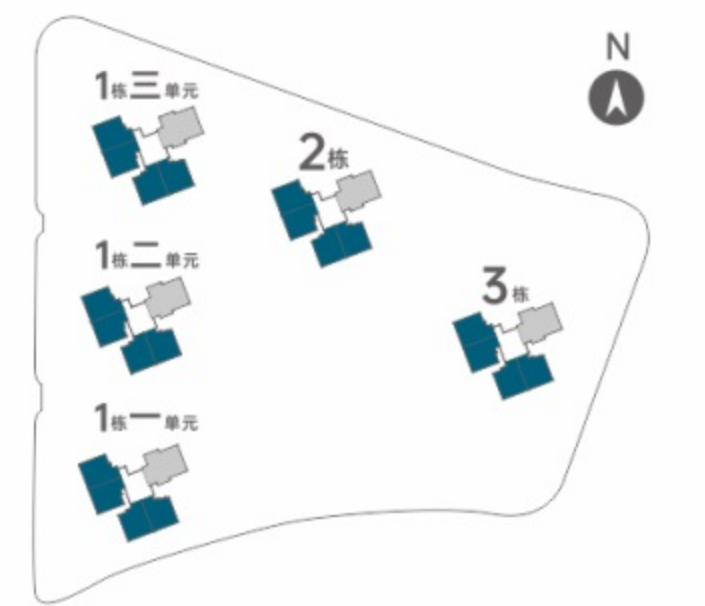


温馨提示：图中标注尺寸为参考尺寸；户型平面图均不反映户型朝向；户型平面示意图中的房间门及厨卫门均为示意；同一户型平面结构基本一致，因建筑场地立面效果等原因相同户型结构、门窗可能存在少量差异；相同户型单位因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度、面积等可能有所不同，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

# B 户型 建筑面积约 88m<sup>2</sup> 三房两厅两卫



户型	楼栋	楼栋房号	分布楼层	套内面积约 (m <sup>2</sup> )	建筑面积约 (m <sup>2</sup> )	实用率约	套数
B	1栋一单元	01、02、03、04	2-26层	70	88	79.5%	100
		01	2-26层				25
		03、04	3-26层				48
	1栋三单元	01、02	2-26层				50
		03、04	4-26层				46
	2栋	01、03、04	2-26层				75
		02	2-26层				25
	3栋	01、02、03、04	2层				4
		01、02、03、04	3-26层				96



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；户型平面示意图中的房间门及厨卫门均为示意；同一户型平面结构基本一致，因建筑场地立面效果等原因相同户型结构、门窗可能存在少量差异；相同户型单位因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度、面积等可能有所不同，具体以《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》为准。

## 三、安居深乐花园购房现状提示

### (一)周边规划提示

1、本项目备案名为《安居深乐花园》，地类(用途)为：二类居住用地，建设用地使用权期限:由2020年9月27日起至2090年9月26日止；

开发企业以【出让】方式取得，本项目出售住房坐落于E2020-0001地块，该国有土地使用权证号为：粤(2021)深汕特别合作区不动产权第0000602号，土地使用权面积为20110m<sup>2</sup>，建设用地规划许可证号地字第441521202010030号，上述地块相关规划指标详见相应《深圳市深汕特别合作区国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》；

2、本项目周边道路北侧有深东大道快速路（在建）、南侧有创文路、西侧有规划道路（待建），东侧有新明路，可能对部分临近户型有一定噪音等影响；本项目用地红线周边处于在建或者规划阶段的市政道路，市政管网仍在完善中，具体修建和投入使用时间以政府公布信息为准，后期可能会面临交付时规划道路尚未修建或者未投入使用的情况，影响实际居住条件和出行，且不排除后期市政施工时带来的噪音和粉尘影响；

3、本项目北侧有深圳市深水深汕水务公司西部水厂、建材公司及搅拌站，可能会对部分户型造成一定的噪音影响；

4、本项目南侧有已开学的松正学校，可能会对部分户型造成一定的噪音影响；东南侧规划有教育用地，后期不排除学校会对附近住户一定的噪音影响。另学校相关信息以政府部门公示为准；

5、本项目西侧为深投控深汕科技生态园（在建中），不排除后期会对部分户型造成一定的噪音、灯光、景观视线遮挡等影响。

### (二)项目内规划提示

#### 本项目可能产生噪音污染的因素：

- 1、小区人行出入口：主入口位于项目南侧，1栋一单元与3栋之间，次出入口位于项目西侧，1栋二单元与1栋三单元之间；
- 2、机动车出入口：均位于项目西侧城市道路，1个位于1栋一单元与1栋二单元之间；1个位于1栋二单元与1栋三单元之间；
- 3、消防车道：沿项目1、2、3栋建筑周边设置；
- 4、自行车、电瓶车停车点：共1处集中布置，位于1栋三单元与2栋之间，具体以后期物业管理为准；
- 5、电梯机房：分别位于各单元塔楼屋面；
- 6、水泵房及水泵房设备：位于1栋二单元地下二层；
- 7、消防水泵房及消防水池：位于1栋三单元地下二层；
- 8、消防高位水箱：位于1栋三单元塔楼屋面；
- 9、加压送风、排风、进风机房、电信间、柴油发电机房、配电间、弱电机房、运营商机房：位于地下一层地下二层、住宅塔楼屋面；
- 10、通信机房(政府要求配置) 位于1栋一单元与1栋二单元之间南侧半地下一层；
- 11、住宅变配电房：位于1栋三单元的地下一层，紧靠1栋三单元公用开关房，可能会对临近户型产生一定的噪音、震动、辐射等影响；

12、公交首末站变配电房：位于3栋地下一层，可能会对临近户型产生一定的噪音、震动、辐射等影响；

13、柴油发电机房：位于2栋地下一层可能会对临近户型产生一定的噪音、震动、辐射等影响；

14、地下室出地面进风井、排风井：位于各楼栋架空层，疏散通道，电梯井道旁，其中1栋一单元一层大堂门口右侧有排风井，可能存在一定观感影响；

15、裙房商业用房内部电梯距离住宅较近，其中1栋二单元3层01户型主卧室下方存在公配电梯（电梯顶板与楼板之间有1700mm高的空腔，不共用楼面），1栋三单元4层05户型主卧外面存在公配电梯（电梯顶板与楼板之间有2100mm高的空腔，不共用楼面），可能存在噪音、震动等影响；

16、沿街商业：位于1栋一、二、三单元一层、半地下一层。部分商业室内存在住宅污水、废水管道，部分商业具备餐饮功能，商业室内存在排油烟设施，高空排放的商业餐饮烟道紧邻1栋一、二、三单元05户型，根据消防要求，商业内设有相应的喷淋、烟感，应急照明等设施，以上可能对室内空间、观感产生影响，部分商业预留燃气接驳，需买受人自行申报开通，相关费用自行承担，沿街商业有可能对相邻的住宅产生噪音、异味、油烟、光污染等影响；

17、商业燃气主管道经过住宅架空层和出入口上方，部分燃气管道临近，裸露于住宅卧室和住宅阳台下方，可能存在一定观感影响；

18、商业或公配外廊存在空调外机、新风外机、空调冷媒管井、桥架、燃气管、商业餐饮烟道等设施，距离住宅较近，可能存在噪音、震动、发热等影响；商业裙楼屋面除1栋一单元屋面及3栋公交首末站屋面之外，其余均为不上人屋面，不可私自占用，不可搭建构筑物，目前商业裙楼或公配屋面与上部住宅相连，室内外高差较小，买受人需自行做好安全和防盗设施；

19、本项目1栋一单元01、02、03、04户型，1栋二单元03、04户型，1栋三单元03、04、05户型房间外屋面存在商业用的空调外机及冷媒管井管线，可能存在噪音、震动、发热等影响；

20、社区体育活动场地：位于项目内3栋室外，具体位置和样式以实际交付为准；

21、公交首末站：位于项目内东北侧，高1层，屋面采用屋顶绿化处理，临近3栋01、04、05户型，存在一定视线干扰，噪音等影响；

22、地面机动车停车位：本项目无地面机动车停车位；

23、公交首末站：位于项目内东北侧，3栋地下一层配有公交站变配电房、开关房及快速充电桩，可能会有辐射，噪音、震动等影响；

#### 本项目可能产生视觉、异味影响的因素：

24、本项目沿街商业和外立面设有广告位、壁灯、泛光照明项目标识标牌等设备，有可能对邻近户型产生一定视觉影响；

25、商业或公配屋面屋顶绿化、女儿墙、空调室外机、立面造型等，可能对临近户型产生一定的视线遮挡和噪声干扰；

26、商业或公配外廊存在空调外机新风外机空调冷媒管井、燃气管道(部分位于住宅阳台下方)、商业餐饮烟道等设备，距离住宅较近，可能存在视线遮挡，震动等影响；

27、本项目根据建筑节能规范要求，窗户上方可能设置遮阳板，对采光及视线存在一定影响；

28、化粪池：分别位于项目内西南角，西北角，东北侧以及东南角；

29、公共配套用房卫生间，位于2栋03户型地上一层；

30、公交首末站卫生间：位于3栋地上一层，卫生间排风口可能对2栋低层04户型产生一定的异味等影响；

31、垃圾堆放场：位于项目内北侧靠近深东大道(未建)，邻近2栋05户型；隔油池：分别位于项目内西南侧、西北侧地下，临近户型可能存在异味等影响；

32、项目内部垃圾收集点：分别位于1栋二单元住宅塔楼西北侧地面（1栋一单元与1栋二单元共用一个）、1栋三单元住宅塔楼西北侧地面、2栋住宅塔楼东侧地面、3栋住宅塔楼东南侧地面，具体布置以实际为准；

**本项目可能影响环境秩序的因素：**

33、本项目为封闭式小区，人车分流；

34、室外商业：位于1栋一单元、1栋二单元、1栋三单元半地下层、首层及二层。本项目与同边地势存在一定高差，商业与道路存在较大高差，且周边市政道路尚未修建，具体修建事项以政府公布信息为准；

35、公交首末站：位于项目内东侧3栋首层；配有公交站变配电房及快速充电桩。公交首末站按要求配有室外管理使用区域，配有站台、岗亭道闸和雨棚、围栏，该区域由公交首末站管理、使用；

36、物业管理用房：位于2栋03、04户型首层；

37、消防控制室：位于1栋二单元一层05户型下方，购买时请注意；

38、停车场：本项目车位配比满足1:1，位于地下室一、二层，部分地下车位紧邻地下室入户大堂出入口及电梯厅通道旁，对出行有着很大影响，部分车位靠近车行通道和拐角处，存在擦碰的可能，部分车位旁有承重墙、防火卷帘、消防栓箱、电箱、设备房门、人防门等，部分车位内可能存在水沟或者集水井等，部分车位为微型车位，可能对使用存在一定影响，部分车位配置充电桩或预留充电桩条件，具体以现场实际付为准，可能存在噪音、震动、辐射等影响；

39、本项目商业屋面、公交首末站屋面、架空层有覆土和种植绿化；

40、本项目楼栋标准层满足消防相关要求，采用自然排烟的开窗面积均满足规范要求，防烟楼梯前室、消防电梯前室可开启外窗面积满足 $\geq 2$ 平方米要求；防烟楼梯和消防电梯合用前室可开启外窗最小面积满足 $\geq 3$ 平方米要求；靠外墙的防烟楼梯间每五层内可开启外窗总面积之和满足 $\geq 2$ 平方米要求；

41、1栋一单元首层大堂入户在北侧，1栋二单元及1栋三单元、2栋首层大堂入户在南侧，3栋首层大堂入户在西侧；

42、燃气调压箱：位于裙房背面、住宅架空层；

43、废旧织物收集点：位于2栋北侧，露天垃圾中转站西南侧。

**本项目可能产生的其他影响的因素：**

44、本项目根据建筑节能规范要求，住宅所有外墙内保温采用20mm厚A级玻化微珠保温砂浆，商业所有外墙采用30mm厚A级玻化微珠保温砂浆)楼板和内墙部位保温层向内延伸350mm，保温材料部分凸出，可能会对室内空间尺寸及墙面平整度有一定影响；

45、本项目各栋01、02、03、04户型主卧卫生间靠近主卧室一侧墙体厚度存在差异；

46、本项目因结构设计需要，部分电梯厅及公区走廊上方存在下梁凸出，梁下高度和位置存在差异；

47、本项目每栋03、04户型入户门外存在强电井；

48、本项目01、05户型厨房、公卫、卧室存在互相对视，02、03户型厨房、公卫、卧室存在互相对视，1栋一单元05户型厨房、公卫、卧室与1栋二单元02户型客厅、主卫、主卧存在互相对视，1栋二单元05户型厨房、公卫、卧室与1栋三单元02户型客厅、主卫、主卧存在互相对视，需购买者自行做好防盗和隐私保护等措施；

49、本项目为毛坯交付，预留水电、燃气管道，燃气表、孔洞点位仅满足政府验收相关要求；

50、展示区大堂与实际交付大堂装饰效果、净高、面积等因结构等原因存在细微差异，具体以实际交付为准；

51、本项目室内客餐厅，卧室，过道地面根据验收要求涂有隔音涂料；

52、本项目所有楼栋01、02、03、04户型主卧门后天花有梁凸出，1栋、2栋、3栋户型入户门后天花有梁凸出；

53、本项目所有楼栋03户型厨房、卫生间在凹槽内，所有楼栋02、03户型厨房，卫生间，卧室紧邻并对视，以上户型存在对视、串味、视线遮挡，自行做好防盗措施；

54、本项目所有楼栋01、02、03、04、05户型所有卧室以及凸窗位置均安装护窗栏杆；

55、本项目所有楼栋01、03、05户型入户门框外沿无法对称张贴对联；

56、本项目住宅外窗型材为：普通铝合金+中空玻璃，厚度：(5+9A+5)mm，传热系数 $K \leq 4.0W/M \cdot K$ ；

57、本项目通讯接收和发射等电磁设备有可能安装在各楼栋屋面；

58、本项目入户强弱电箱设置在客厅和餐厅的交接处；

59、本项目所有楼栋01、02、03、04户型最底层阳台反坎高于阳台地面约0.4米，其余户型在其他层阳台反坎高于阳台地面约0.25米；

60、本项目1栋一单元01、02、03、04、05户型、1栋二单元02、03、04户型、1栋三单元02、03、04、05户型、3栋04、05户型临近商业/公配屋面造型、女儿墙、挡土墙、空调室外机位，种植绿化，存在一定视线遮挡、噪音、震动等影响。

**因个人对不利因素观感不同，未能一一全部列举，仅供您购房参考。**

**以上信息，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。买受人在作出购买决定、签订买卖合同前请仔细阅读，慎重决策。**

### (三) 项目建筑结构及使用提示

1、本项目的标准层层高为2.9米，购买时请注意；

2、本项目户型图并不能体现所有户型局部的细微变化，部分户型结构及门窗结构存在一定差别，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所差异，所购买户型结构以最终买卖合同为准，购买时请注意；

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，购买时请注意；

4、本项目营销中心、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，在本项目销售完后将按规划要求恢复，购买时请注意；

5、本项目场地内设置有地下室2层，地下室为停车库及设备用房，购买时请注意。

### (四) 重要提示

1、因建筑场地、立面效果，同一户型在不同的位置，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批文及双方签订的买卖合同为准。

2、本项目在营销中心及销售资料中公布的总平面图为规划方案，该方案和经济技术指标仅供参考，项目总平面图以规划部门的最终批准为依据；沙盘模型仅作为本项目规划效果示意，与实景之间可能存在一定差异，最终以政府规划部门审批的规划方

案为准；在履行法律规定程序后，该规划可能发生局部调整。

3、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。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，最终以出卖人入伙交付为准，买卖双方权利义务以买卖合同约定为准。

4、关于本项目的模型、效果图、文字宣传、多媒体等宣传资料及现场展示物品等所有口头、书面或任何其他方式明示的内容、标准等不构成出卖人的要约，不作为认购协议书及本说明书或者买卖合同的组成部分，买卖双方的权利义务以买卖双方签订的买卖合同及相关法律文件为准。

5、本项目的销售价格、销售时间、销售地点、销售方式、购房规则及流程由出卖人根据相关要求制定，请留意最新动态。

6、本项目单套住房细节以政府最终批文及双方签订的买卖合同为准，本项目为毛坯交付。

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、物业专项维修资金、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，购买项目住房可能具有一定的风险，请买受人务必于正式认购本项目住房之前对此类信息作谨慎了解，出卖人不承担买受人因相关房地产政策变化而引起的任何风险。

9、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。

10、如买受人将房款或相关的购房款用以现金或转账方式给除出卖人以外的任何个人（包含但不限于出卖人任何人员及销售代表公司人员），该行为对出卖人不发生法律效力，出卖人对此不承担任何责任，买受人的付款义务不做任何减免，仍应按照买卖双方的约定继续向出卖人支付购房款。

11、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，请买受人在购买前仔细比较，慎重决定。

12、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，出卖人对本售房说明书保留修改和最终解释的权利，买卖双方权利义务以最终买卖合同约定为准，敬请知晓。

## 四、特殊户型说明

楼栋	户型	楼层	客厅 餐厅	卧室	阳台	厨房	卫生间	其他
1栋一单元、 2栋、3栋	01、02、 03、04 户型	2层	天花有给水管	——	降板深度与3~26屋面层 不一致、垫层厚度会增 加，有阳台排水、空调冷 凝水立管	天花有给水管	——	——
1栋一单元、 2栋、3栋	01、02 03、04 户型	2-3层	天花有给水管	——	——	天花有给水管	主卧室卫生间剪力墙 为250mm厚， 标准层200mm厚	——
1栋二单元、 1栋三单元	01、02 户型	2层	天花有给水管	——	降板深度与3~26屋面层 不一致、垫层厚度会增 加，有阳台排水、空调冷 凝水立管	天花有给水管	——	——
1栋二单元、 1栋三单元	01、02 户型	2-3层	天花有给水管	——	——	天花有给水管	主卧室卫生间剪力墙 为250mm厚， 标准层200mm厚	——
1栋二单元	03、04 户型	3层	天花有给水管	——	降板深度与4~26屋面层 不一致、垫层厚度会增 加，有阳台排水、空调冷 凝水立管	天花有给水管	——	——
1栋二单元	03、04 户型	3层	天花有给水管	——	——	天花有给水管	主卧室卫生间剪力墙 为250mm厚， 标准层200mm厚	——
1栋三单元	03、04 户型	4层	天花有给水管	——	降板深度与5~26屋面层 不一致、垫层厚度会增 加，有阳台排水、空调冷 凝水立管	天花有给水管	——	——
1栋一单元、 1栋二单元、 2栋、3栋	01、02、 03、04、 05户型	7层至26层	天花有给水管	——	阳台有排水、空调冷凝水 立管	天花有给水管	有排水、空调冷凝水立管	——
1栋二单元	1栋B座 05户型	2层	天花有给水管 下方有消防 控制室	下方有 消防控制室	阳台有排水、空调冷凝水 立管下方有消防控制室	天花有给水管 下方有消防 控制室	有排水、空调冷凝水立管， 下方有消防控制室	——
2栋	03、04户型	2层	天花有给水管 下方有物 管用房	下方有 物管用房	阳台有排水、空调冷凝水 立管，下方有物管用房	天花有给水管 下方有 物管用房	有排水、空调冷凝水立管， 下方有物管用房	——
3栋	01、04户型	2层	天花有给水管	次卧室外面是 公交首末站屋 顶，可能对视 线有遮挡及防 盗要求	阳台有排水、空调冷凝水 立管	天花有给水管	有排水、空调冷凝水立管	——
1栋一单元、 1栋二单元	03户型	2-3层	天花有给水管	次卧室外面是 商业屋顶， 可能对视线 有遮挡	阳台有排水、空调冷凝水 立管	天花有给水管	有排水、空调冷凝水立管	——