



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。

Address. 深圳市龙岗区宝龙街道宝龙三路与宝同路交汇处

本效果图仅供参考，具体以实际交付为准。



安居颢龙苑

售房说明书

深圳市人才安居集团有限公司 编制
二〇二二年十一月





特别提示

本售房说明书作为安居颍龙苑项目住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

一、购房须知 01

- (一) 本次项目住房的交付时间、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

二、项目情况说明 02

- (一) 简介
- (二) 项目住房交付标准（毛坯交付）
- (三) 项目平面示意图
- (四) 住房楼层平面示意图

三、安居颍龙苑购房现状提示 17

- (一) 项目周边规划提示
- (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

四、各房号特殊说明 22

一、购房须知

(一) 本次项目住房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

1、安居颍龙苑项目住房预计交付使用时间为2025年3月1日前。本项目配售均价为23100元/m²（按建筑面积计算，为毛坯房价格）两房户型建筑面积约为68m²；三房户型建筑面积约为88m²。此批住房未做精装修，交付标准以样板房或买卖合同约定为准，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。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，在认购协议书规定时间内，向出卖人一次性付清全部房款。

(二) 项目住房产权限制规定

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

1、安居颍龙苑项目设置有净菜市场、幼儿园、文化活动室、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，净菜市场、文化活动室属深圳市人才安居集团有限公司所有外，其他配套设施的产权属政府所有，法律另有规定的除外。

2、本项目建筑规划区内，规划用于停放汽车的车位、车库归出卖人所有，并由出卖人依法享有相关权利，在本项目建筑规划区内机动车停车位（地上/下）共55/864个，非机动车停车位（地下）共计310个，总户数1078户。

(四) 物业服务

1、深圳市人才安居集团有限公司直接委托给其旗下的安居（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，物业管理费收取标准：住宅收取标准为3.5元/m²/月。前期物业服务合同期限自2025年2月28日起至2027年2月27日止（暂定），本合同最长期限不得超过两年。但在本合同期限内，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，本合同自动终止。另外日常收取的专项维修资金需按政府规定的标准缴纳。

2、安居颍龙苑项目移交政府的项目住房与销售的项目住房均由安居（深圳）城市运营科技服务有限公司实施管理，业主共用配套设施，不得通过增设护栏、绿植等方式将管理区域分割。

(五) 其他有关情况说明

- 1、本说明部分图片为实景合成及产品示意，所有文字、图片资料仅供参考，具体细节以现场实物和公示为准。
- 2、本说明书所展示的具体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）》，最终均以审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》数据为准。
- 3、本说明书所示布局、道路、景观、配套设施等内容，以政府最终批文为准。

二、项目情况说明

(一)简介

1.安居颐龙苑项目（以下简称“本项目”）位于深圳市龙岗区宝龙街道宝龙三路与宝同路交汇处，本项目总占地面积15038.32m²，计入容积率总建筑面积约88054.66m²，其中：项目住房住宅面积约75177.46m²（包括移交政府项目住房约27209.14m²），商业面积约2884.46m²（含净菜市场建筑面积约1811.75m²、消防控制室建筑面积约87.10m²），文化活动室建筑面积约2002.21m²，物业管理用房建筑面积约165.6m²，幼儿园建筑面积约2407.95m²，地下室风井及烟井建筑面积约87.19m²，架空停车库建筑面积约2174.36m²，地下室风井及烟井建筑面积约96.55m²，架空绿化休闲建筑面积约916.29m²，避难空间建筑面积约2142.59m²。地下室建筑面积约32962.49m²，其中：公共设备用房建筑面积约3062.85m²，共用停车库建筑面积约29466.15m²，01层人防楼梯建筑面积约67.99m²，01层车库建筑面积约365.50m²（最终面积以政府批准文件为准）。规定容积率5.5。项目土地使用年限为70年（2020年8月11日至2090年8月10日止）。

2.本项目规划建设住房有三座，共1078套。其中销售的项目住房总房源为680套，包括建筑面积约68m²两房592套，建筑面积约88m²三房88套（具体户型及最终以政府批准文件为准）。

3.本项目建设的无偿移交龙岗区政府的项目住房398套，分别为1栋A座共360套、1栋C座3层-6层共32套及1栋C座7层东南、西南、西北向共6套；本项目销售的项目住房位于1栋B座所有房源及1栋C座7层04、05号房及8层-49层。

4.本项目1栋A/B/C座入户大堂层高约5.8m。

(二)项目住房交付标准（毛坯交付）

序号	项目名称	配置内容
户内交付标准		
1	入户门	钢质入户门，配智能门锁
2	外墙窗户	铝合金玻璃门窗
3	室内墙面（厨房、卫生间除外）	混凝土或ALC墙板，局部内保温
4	室内地面（厨房、卫生间除外）	隔音涂料地面
5	室内顶棚（厨房、卫生间除外）	混凝土面顶棚
6	卫生间、厨房地面	混凝土结构面刷防水涂料
7	卫生间、厨房墙面	混凝土或ALC墙板，局部刷防水涂料
8	阳台墙面、顶棚	涂料
9	阳台地面	混凝土结构面刷防水涂料
10	开关、插座	室内配置开关、插座
11	对讲系统	设置可视对讲系统
12	给排水	配置给排水系统，厨房和卫生间配置冷热水管
13	天然气	配置燃气管道
公共区域交付标准		
14	首层大堂及电梯厅	墙地面瓷砖，天花吊顶
15	标准层走道	地面瓷砖、墙面瓷片、顶棚吊顶
16	地下车库	地坪漆地面，墙面和天花为涂料
17	架空层	水泥砂浆地面、墙面涂料、顶棚涂料

备注：

- 住宅塔楼为装配式建筑，外墙区域根据节能要求设置内保温措施，其材料为30mm厚度玻化微珠保温砂浆，按照设计分布在塔楼局部外墙区的墙体上；
- 精装范围：住宅的首层大厅及各层电梯厅，不包含户型室内；
- 塔楼楼梯间、前室、走道的部分位置按国家消防规范设置了室内消火栓；
- 各户型空调室外机位设置在两楼层之间的凸窗百叶内，如业主需要安装检修，可能存在业主需要配合相关人员进屋维修的情况；
- 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；
- 户内分隔墙为轻质隔墙；
- 根据国家及广东省、深圳市相关文件规定，本项目居住楼层采用装配式设计，其中，楼层中的非承重隔墙（含相邻两户之间的分户隔墙，该墙体所在位置和区域见户型图中示意）均采用轻质隔墙。如果住户需对该墙面结构实施破坏性作业时（包括但不限于打钉、穿孔、划线等），需要事先咨询物业公司意见，取得允许后方可施工。同时，非承重轻质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。

项目平面示意图



- A-1户型：约68m²，两房两厅一卫
- B-1户型：约88m²，三房两厅两卫

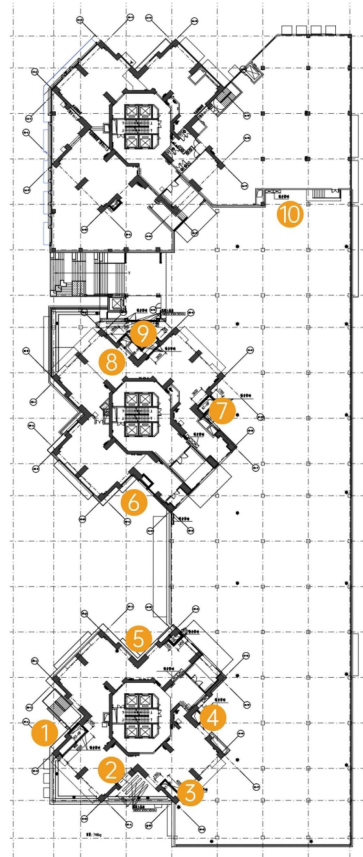
温馨提示：本项目1栋A座、1栋C座3层-6层及1栋C座7层01、02、03、06、07、08为无偿移交龙岗区政府项目住房，具体销售房源详见安居颐龙苑项目房源价格表。

- 人行主要出入口
- 净菜市场出入口
- 车行出入口/消防出入口
- 车行出入口
- 车库出入口
- 车库出入口
- 幼儿园人行出入口

- A 物业管理用房（2F）
- B 垃圾收集点（-1F）
- C 儿童活动场所
- D 公共开放空间
- E 配电房（-1F）
- F 消防水泵房（-2F）
- G 生活水泵房（-1F）
- H 化粪池

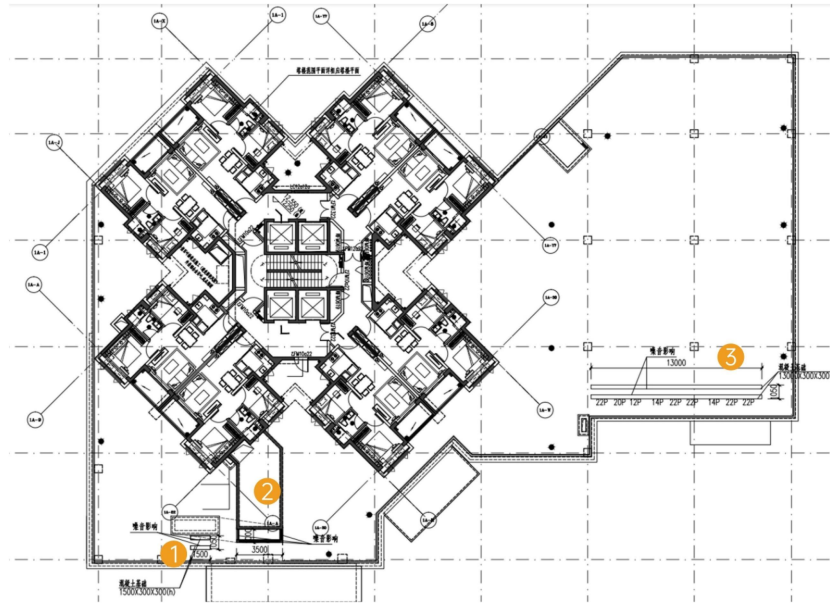
温馨提示：“项目总平面示意图”仅用于说明本项目大致布局，并非专业图纸或地图，相关信息仅供参考，最终以项目现场实际交付为准。

1栋二层平面图



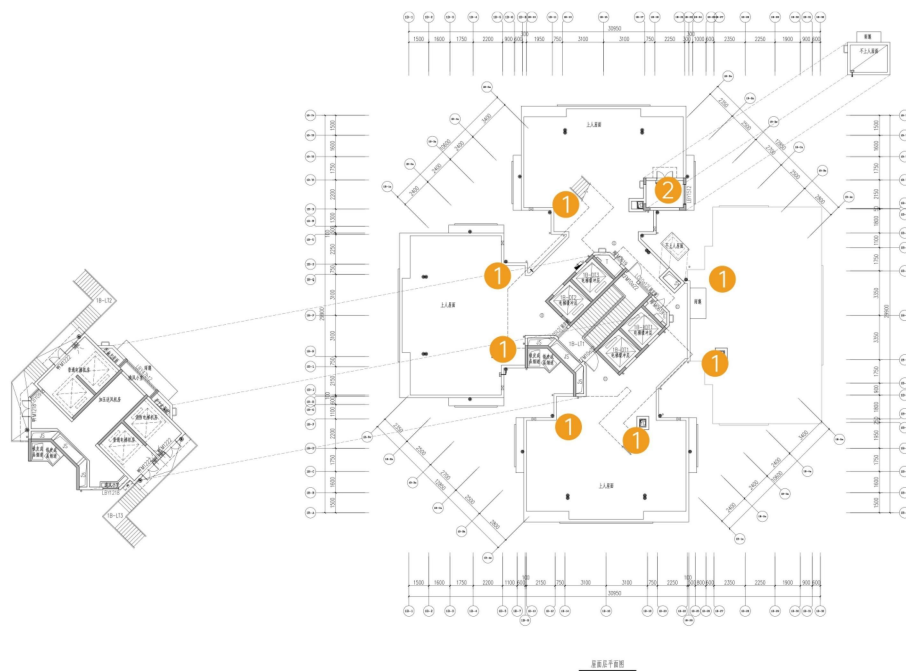
- ① 风井, 尺寸约 (6500mm*1450mm*1900mm高); 存在噪音影响。
- ② 空调室外机, 尺寸约 (2600mm*3900mm*2000mm高); 存在噪音影响。
- ③ 风井, 尺寸约 (4500mm*1350mm*2500mm高); 存在噪音影响。
- ④ 风井, 尺寸约 (2050mm*1600mm*2000mm高); 存在噪音影响。
- ⑤ 风井, 尺寸约 (2450mm*1450mm*1650mm高); 存在噪音影响。
- ⑥ 风井, 尺寸约 (1500mm*2300mm*2350mm高); 存在噪音影响。
- ⑦ 风井, 尺寸约 (3350mm*2600mm*2350mm高); 存在噪音影响。
- ⑧ 风井, 尺寸约 (4550mm*2600mm*2350mm高); 存在噪音影响。
- ⑨ 空调室外机, 尺寸约 (8400mm*1050mm*2000mm高); 存在噪音影响。
- ⑩ 空调室外机, 尺寸约 (3000mm*1050mm*2000mm高); 存在噪音影响。

1栋A座3层平面图



- ① 空调室外机，尺寸约（1500mm*1050mm*1500mm高）；存在噪音影响。
- ② 风井，尺寸约（3500mm*1050mm*1200mm高）；存在噪音影响。
- ③ 空调室外机，尺寸约（13000mm*1050mm*2000mm高）；存在噪音影响。

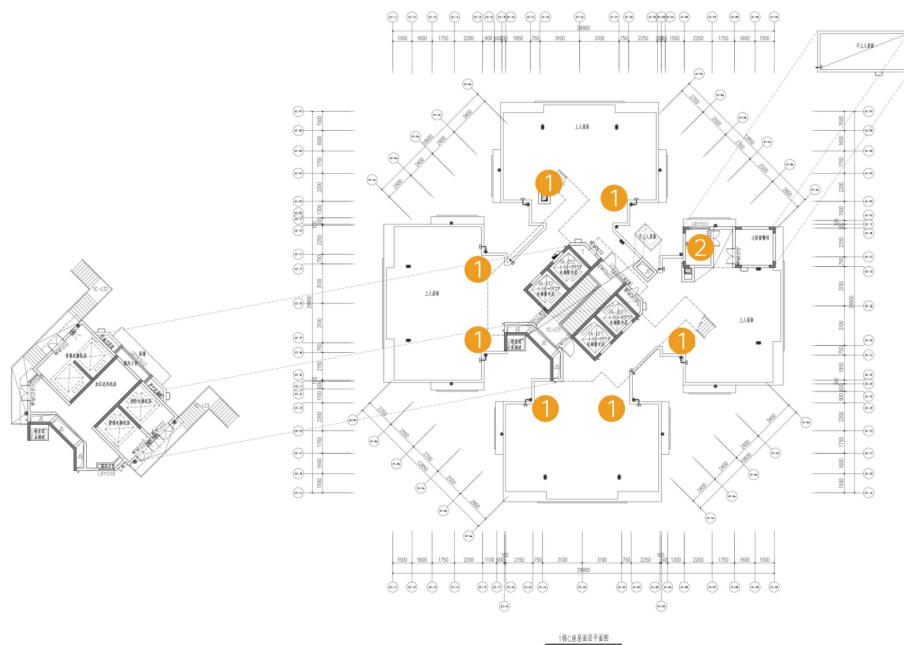
1栋B座屋面平面图



① 烟道，尺寸约（700mm*800mm）；存在噪音影响。

② 加压送风机房；存在噪音、震动等影响。

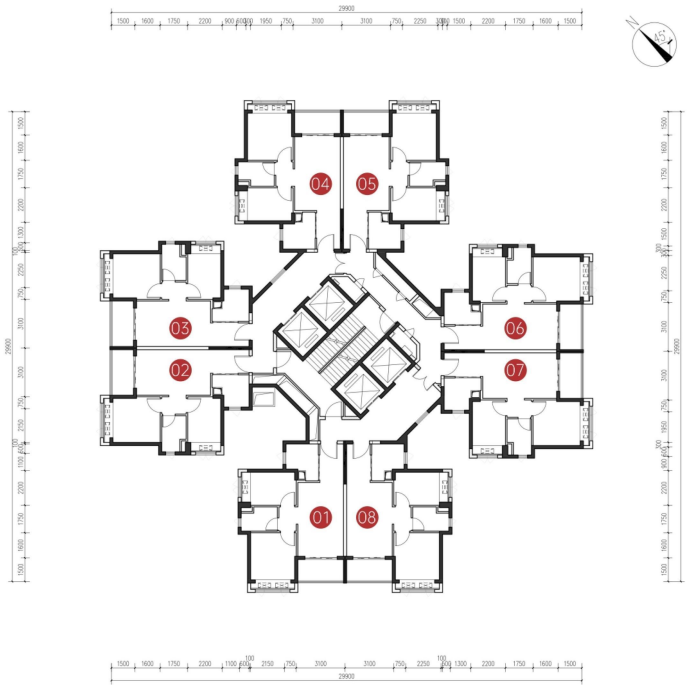
1栋C座屋面平面图



① 烟道，尺寸约（700mm*800mm）；存在噪音影响。

② 加压送风机房；存在噪音、震动等影响。

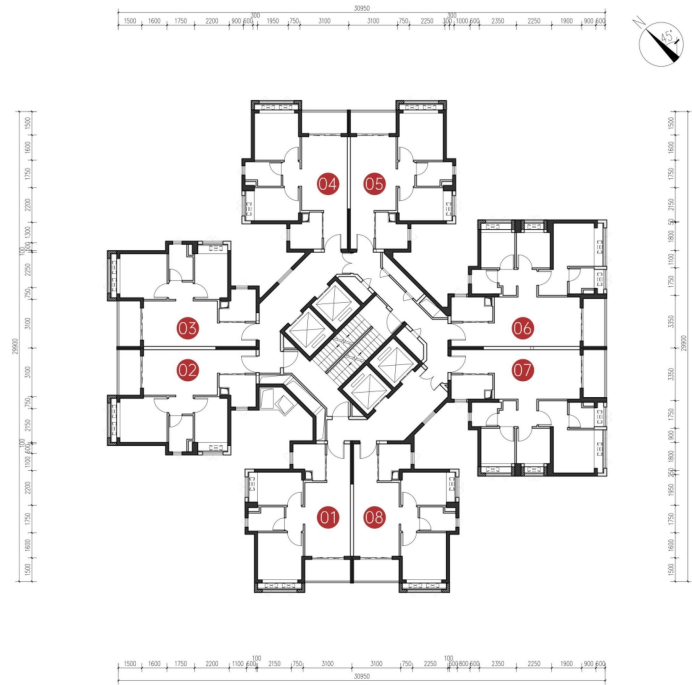
1栋A/C座标准层
(3-14/16-32/34-49层)



楼栋房号	楼层	建筑面积
01	3-14、16-32、34-49	约68m ²
02		
03		
04		
05		
06		
07		
08		

温馨提示：本宣传资料所涉及的户型仅供示意参考。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分界、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型因楼栋、楼层、单元等差别，局部结构、面积等也可能不同，具体以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。户型平面示意图中的房房门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。

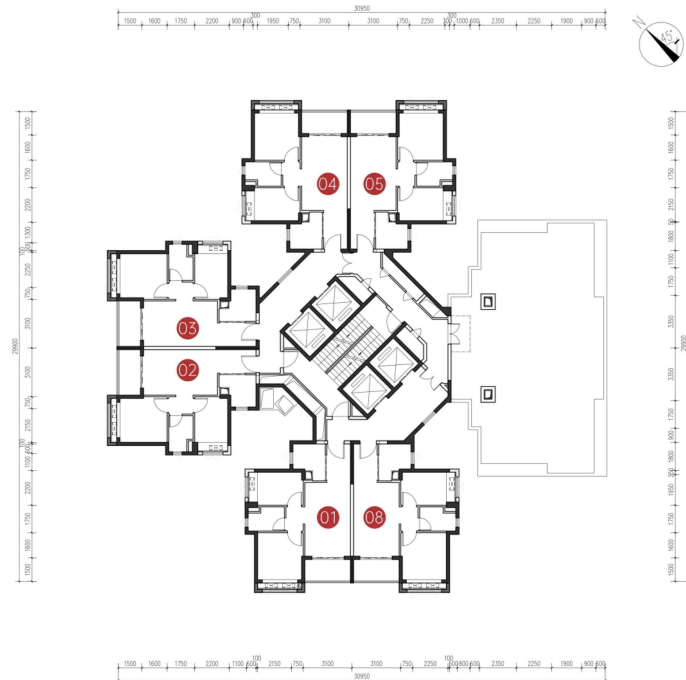
1栋B座标准层
(3-14/16-32/34-48层)



楼栋房号	楼层	建筑面积
01	3-14、16-32、34-48	约68m ²
02		
03		
04		
05		约88m ²
06		
07		约68m ²
08		

温馨提示：本宣传资料所涉及的户型仅供示意参考。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分界、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型因楼栋、楼层、单元等差别，局部结构、面积等也可能不同，具体以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。户型平面示意图中的房間門及厨卫門、空調室內機、室外機仅为示意。

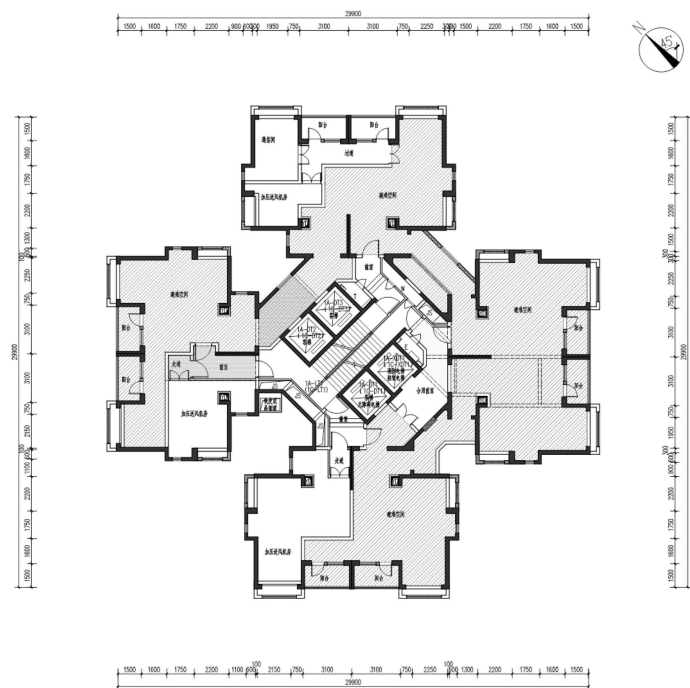
1栋B座非标准层 (49层)



楼栋房号	楼层	建筑面积
01	49	约68m ²
02		
03		
04		
05		
08		

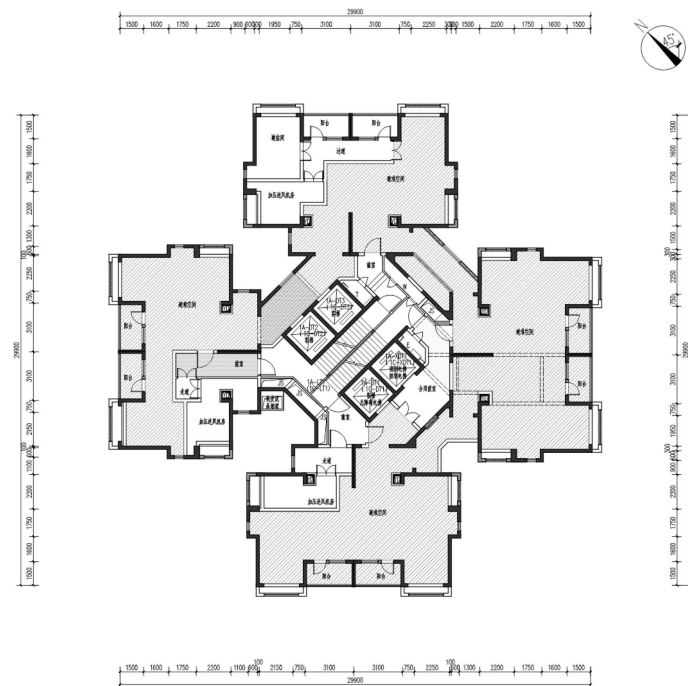
温馨提示：本宣传资料所涉及的户型仅供参考。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分界、门窗/管井形态位置等均有不同；相同户型因楼栋、楼层、单元等差别，局部结构、面积等也可能不同，具体以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。户型平面示意图中的房房门及卫生间、空调室内机、室外机仅为示意。

1栋A、C避难层 (15层)



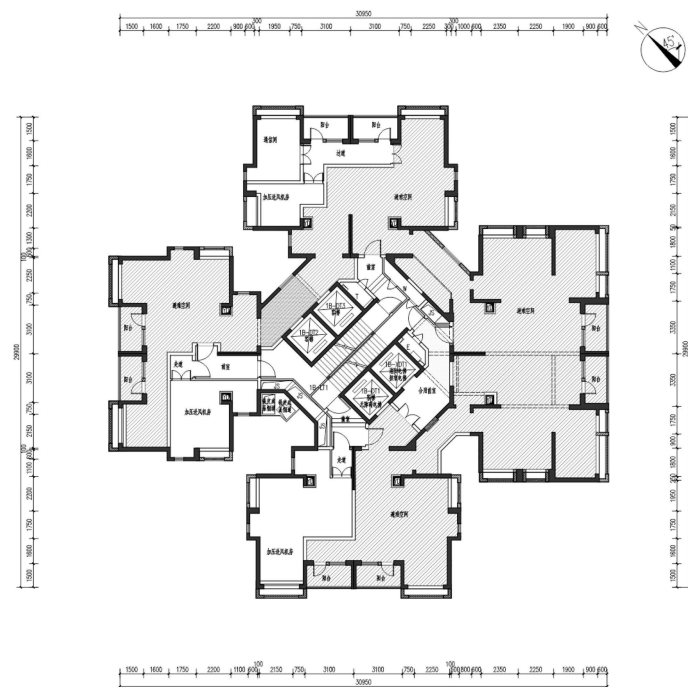
温馨提示：本宣传资料所涉及的户型仅供示意参考。1栋A/C座15、33层避难层设有加压送风机房等设备房，存在震动、噪音等影响。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分界、门窗/管井形态位置等均有所不同；相同户型因楼栋、楼层、单元等差别，局部结构、面积等也可能不同，具体以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准，户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。

1栋A、C避难层 (33层)



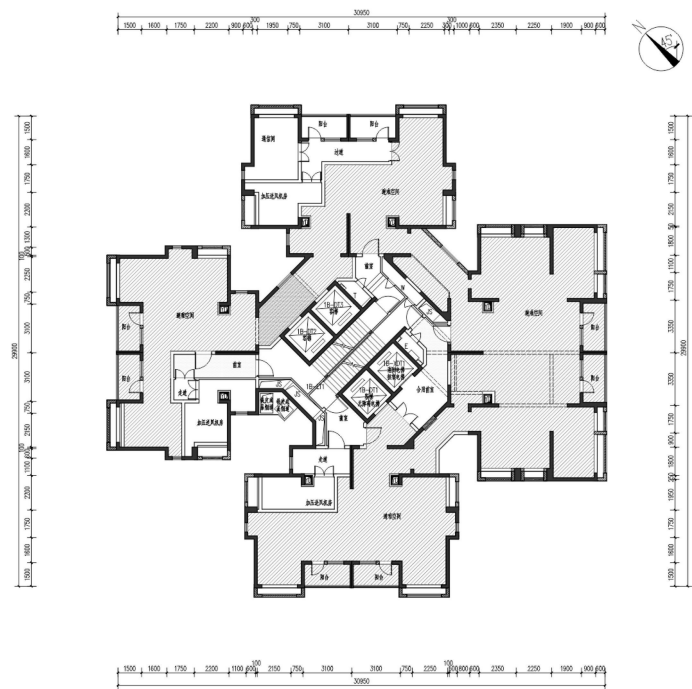
温馨提示：本宣传资料所涉及的户型仅供示意参考。1栋A/C座15、33层避难层设有加压送风机房等设备房，存在震动、噪音等影响。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分界、门窗/管井形态位置等均有所不同；相同户型因楼栋、楼层、单元等差别，局部结构、面积等也可能不同，具体以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准，户型平面示意图中的房间门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。

1栋B避难层 (15层)



温馨提示：本宣传资料所涉及的户型仅供参考参考。1栋B座15、33层避难层设有加压送风机房等设备房，存在震动、噪音等影响。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分界、门敞/管井形态位置等均有不同，相同户型因楼栋、楼层、单元等差别，局部结构、面积等也可能不同，具体以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。户型平面示意图中的房门门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。

1栋B避难层
(33层)



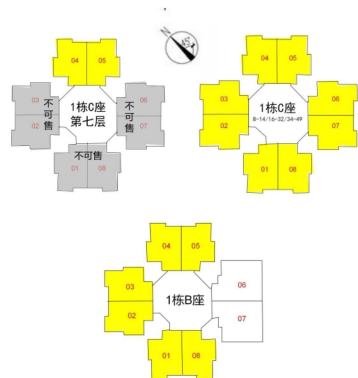
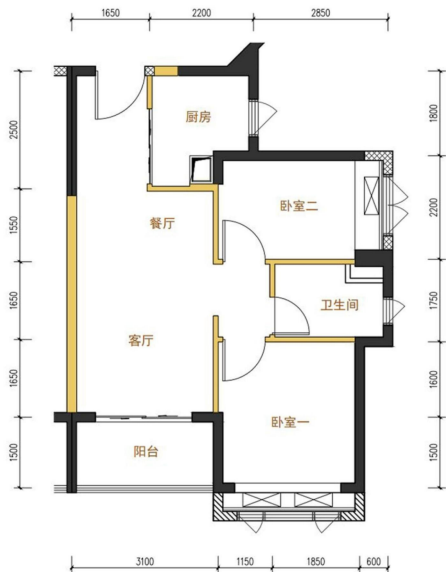
温馨提示：本宣传资料所涉及的户型仅供示意参考。1栋B座15、33层避难层设有加压送风机房等设备房，存在震动、噪音等影响。不同户型的面积尺寸、功能布局、空间分界、门墩/管井形态位置等均有不同，相同户型因楼栋、楼层、单元等差别，局部结构、面积等也可能不同，具体以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。户型平面示意图中的房门门及厨卫门、空调室内机、室外机仅为示意。

A-1

建筑
图例

68m²

户型分布：1栋B座3-14层、16-32层、34-49层；
1栋C座7-14、16-32、34-49层



户型	户型位置	楼层	房号	建筑面积	套内面积	套数
A-1	B座	03-14/16-32/ 34-49	01-05/08	约68m ²	约48m ²	270
	C座	07 08-14/16-32/ 34-49	04-05 01-08	约68m ²	约48m ²	322
注：具体建筑面积，尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准特别说明：因住宅要符合日照通风的规范，1栋C座07号房，其户门所在的墙体与走道成锐角关系						

温馨提示

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸；
- 2、户型平面图均不反映户型朝向；
- 3、户型平面图中的房间门、厨卫门均为示意；
- 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、门窗等可能存在少量差异；
- 5、2层为架空层、入户大堂和公共配套；
- 6、各户型因公摊面积与外墙范围不同，建筑面积与标准层相同投影位置的户型有一定差异；
- 7、相同户型住房因楼层不同，局部结构（含剪力墙、框架梁等）、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。
- 8、图中“■”黄色墙体为非承重墙；
- 9、图中“■”黑色墙体为楼体的剪力墙，该墙体均为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响墙体结构安全的施工作业，如需在剪力墙表面进行装修作业，需获得物业管理公司允许。

备注：本项目住房选房前，本售房说明书如有更新，请以更新版为准。

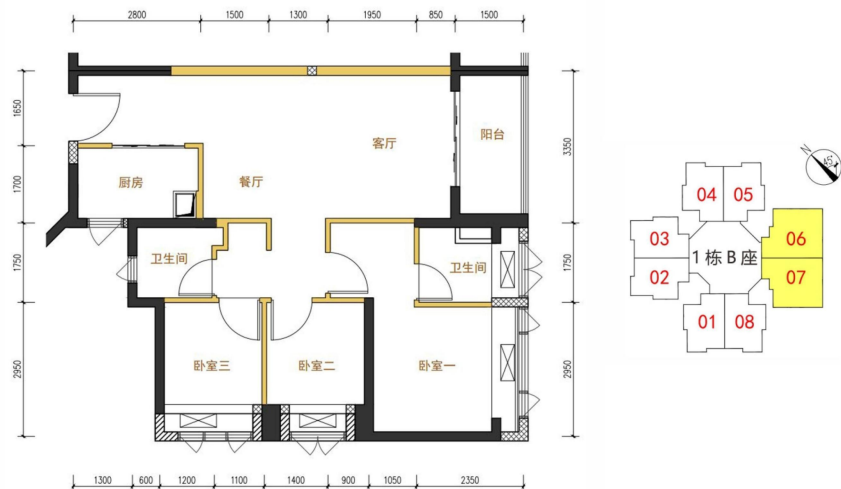
B-1

户型

建筑
面积的

88m²

户型分布：1栋B座06-07（B座第49层无06-07）



户型	户型位置	楼层	房号	建筑面积	套内面积	套数
B-1	B座	03-14/16-32/ 34-48	06-07	约88m ²	约64m ²	88
注：具体建筑面积，尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。特别说明：因住宅要符合日照通风的规范，1栋B座07号房，其户门所在的墙体与走道成锐角关系						

温馨提示

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸；
- 2、户型平面图均不反映户型朝向；
- 3、户型平面图中的房间门、厨卫门均为示意；
- 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、门窗等可能存在少量差异；
- 5、2层为架空层、入户大堂和公共配套；
- 6、各户型因公摊面积与外墙范围不同，建筑面积与标准层相同投影位置的户型有一定差异；
- 7、相同户型住房因楼层不同，局部结构（含剪力墙、框架梁等）、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。
- 8、图中“■”黄色墙体为非承重隔墙；
- 9、图中“■”黑色墙体为楼体的剪力墙，该墙体均为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响楼体结构安全的施工作业；如需在剪力墙表面进行装修作业，需获得物业管理公司允许。

备注：本项目住房选房前，本售房说明书如有更新，请以更新版为准。

三、安居颢龙苑购房现状提示

本项目备案名为《安居颢龙苑》，土地用途为二类居住用地，土地用地使用权期限：自2020年8月11日起至2090年8月10日止；出卖人以「出让」方式取得，本项目住房宗地号为G02203-0016号，土地使用权出让合同书号为：深地合字（2020）2007号，土地使用权面积为：15038.32m²，建设用地规划许可证号：地字第440307202000031号；深圳市建设工程规划许可证号：深规划资源建许字LG-2020-0081号；上述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》《深圳市建设用地规划许可证》及《深圳市建设工程规划许可证》。

（一）项目周边规划提示

- 1、项目红线外周边1公里范围内：宝捷讯工业园、同乐科技园、以及存在政府路段施工厂房等包括但不限于拆迁、修缮、新建项目等工程建设；以上规划可能产生包括但不限于噪音、粉尘、尾气、交通秩序等影响，购买时请注意；
- 2、本项目西北侧1公里内：有变电站，可能存在辐射干扰的影响；西北方向视野中可见龙山永久墓园，购买时请注意；
- 3、本项目周边：东侧有回龙埔科技园、同乐科技园，西侧有英可瑞工业园，北侧有有容科技城，可能存在视线、噪音、灯光污染影响；东侧地势较高，存在视线的影响；
- 4、本项目西北侧有厦深铁路段，可能存在噪音影响，购买时请注意；
- 5、本项目北侧临丹荷路、南侧临宝同路、西侧临宝龙三路，其往来车辆可能对临近房产带来包括但不限于噪音、震动、车辆灯光、废气、粉尘等影响；
- 6、本项目周边的市属道路处于规划阶段，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完工的情况，影响实际居住和出行。其余临近项目周边道路和空地均处于施工或待施工状态，后期修建相关住宅、工业等或配套和设备设施，有可能会对临近单元户型造成视线遮挡、噪音、震动、异味及粉尘等影响；
- 7、本项目学位情况说明：安居颢龙苑位于宝龙街道宝龙社区，由深圳市人才安居集团有限公司开发，周边有龙高集团宝龙外国语学校等。购房家庭适龄儿童按龙岗区义务教育积分入学办法申请学位，近年来学区积分逐年上升，学位紧张，龙岗区教育局根据国家、省、市有关规定，综合考虑适龄儿童少年人数、学校分布、学校规模、新楼盘入住等因素，科学为学校划定招生地段，一般于每年四月公告学区地段划分情况。未来该项目学区地段的划分将根据区域内现有或新（改扩）建学校落成、学位供需情况变化、适龄学生人数等因素予以适时调整，无法保证所有家庭的入学或转学需求。根据深圳市有关规定，商业用地、工业用地、仓储用地、商务公寓等不提供学位。该项目配建9班幼儿园，因学位紧张，无法保证录取。具体以龙岗区教育局当年公布的《龙岗区义务教育阶段学位申请指南》为准。本说明中涉及的学位事项由龙岗区教育局负责解释。龙岗区教育局招生咨询电话：0755-89551962。

（一）项目周边规划提示

本项目可能存在噪音污染的因素

- 1、人行出入口：本项目靠近宝龙三路一侧中部设置有小区人行出入口，购买时请注意；
- 2、机动车出入口：1栋C座西侧设置有车行出入口以及地下车库出入口；1栋A座南侧1栋B座北侧设置有地下车库出入口，购买时请注意；
- 3、空调外机、风井等设备：本项目1栋A座1~2F有商业及配套用房，1栋B座、C座1F有商业及配套用房，裙楼屋面顶部可能安装空调外机、风井等设备，临近楼宇及房源可能会存在噪音影响，购买时请注意；
- 4、空调安装：本项目未安装空调，空调室外机位置已预留，注意凸窗下方的空调室外机尺寸建议不大于848mmx596mmx320mm(长x高x深)，否则室外机可能无法安装到预留位置，另外不排除需要进行高空作业安装的可能，购买时请注意；
- 5、消防车道：本项目绕1栋A座东/西/北侧以及1栋B/C座东/西侧设有消防车道，项目东侧以及南侧设有消防车通道出入口，购买时请注意；
- 6、机动车停车场：本项目有地上一层架空车库，地下三层地下车库，共919个停车位，公用充电桩车位位于地下三层。项目B、C座电梯无法直达地上一层架空车库，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、承重柱、防火卷帘门、消火栓、电箱、设备房门、人防门、排水沟、部分车位内含有水沟、集水坑等，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，具体以现场实际交付为准，可能存在噪音、震动、辐射等影响；其中架空车库临近楼宇及房源，可能会存在私密性及噪音影响，购买时请注意；
- 7、非机动车停车场：地下一层夹层东北角设有非机动车车库，在首层1栋A座东侧开设出入口，临近楼宇及房源，可能会存在私密性及噪音影响，购买时请注意；
- 8、共享空间：本项目1栋A座首层及三层部分屋面、1栋B座、1栋C座首层及二层屋面设置有共享空间，将向住户提供公共活动空间和休闲运动设施，可能会产生一定的噪音和气味影响，购买时请注意；
- 9、设备房：本项目的变配电房位于1栋B座及C座地下室负一层，发电机房位于1栋B座地下二层，消防水泵房位于1栋A座地下室二层，生活水泵房位于1栋C座地下室一层，垃圾收集站位于1栋A座裙楼一层，可能存在一定噪音及异味影响，购买时请注意；
- 10、排烟口：1栋B座西侧沿外墙处设置有发电机排烟口，购买时请注意；
- 11、水泵房及水泵设备：1栋A座屋顶设有稳压设备及消防稳压水箱，购买时请注意；
- 12、幼儿园：1栋C座的南侧为幼儿园，高3层。屋面预留空调室外机、冷媒管井和管道，临近1栋C座01、02、07、08户型，存在一定视线遮挡、噪音等影响，购买时请注意；
- 13、室外商业：本项目在1栋B、C座之间的1层设置了净菜市场，1栋1层均设置了商业商铺，商业或公配屋面可能存在空调外机、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、气味等影响；商业裙楼屋面或公配屋面不可私自占用，不可搭建构筑物，且商业裙楼或公配屋面与3层住宅相连，室内外高差较小，买受人需自行做好安全和防盗设施；
- 14、避难层：1栋设置在第15、33层，在此区域设置了加压送风设备、配电设备等，设备使用时产生的噪音、震动等会对邻近楼层住户造成影响，购买时请注意；

15、电梯机房：塔楼屋面以上设有电梯机房，可能会存在噪音，购买时请注意；

16、文化活动室：本项目1栋设有文化活动室，可能会对本项目邻近房产带来包括但不限于气味、污染、噪音等影响。

本项目可能存在视觉影响因素

17、车库排风口：本项目在地面上、架空有多处地下车库排风口，临近楼宇及房源，可能会受视线遮挡及异味影响；

18、项目1栋A座住宅01、08号房会被1栋B座造成部分视野遮挡；1栋B座住宅04、05号房会被1栋A座造成部分视野遮挡；1栋B座01、08号房会被1栋C座造成部分视野遮挡；1栋C座04、05号房会被1栋B座造成部分视野遮挡，购买时请注意；

19、本项目建筑外立面设置有泛光照明装置，商业或公配屋面挡土墙、女儿墙、立面造型等，可能对临近户型产生一定的视线遮挡；

20、商业或公配屋面存在空调外机、新风外机、空调冷煤管井、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、气味等影响；

本项目可能存在异味影响因素

21、商业烟道：本项目1栋A座1~2F有商业及配套用房，1栋B座、C座1F有商业及配套用房，未来可能经营餐饮，在主楼核心筒内设置烟囱至屋顶，局部烟井道临近房源，可能存在异味影响；

22、化粪池：项目西北角、西边中部、幼儿园与C座之间的西边、幼儿园东南角、幼儿园东北角设置了化粪池，购买时请注意；

23、隔油池：本项目设置的隔油池，位于1栋A座西北角、1栋B座西侧、1栋C座西侧及2栋北侧，购买时请注意；

24、雨水收集池：本项目设置的雨水收集池，位于1栋C座西侧及2栋东侧，购买时请注意；

25、垃圾收集点：本项目1栋A/B/C座地下一层设有垃圾收集点，临近楼宇及房源，可能会存在私密性及气味的影响，购买时请注意。

26、排风井：地下室排风井道有部分设于塔楼架空层内，购买时请注意；

本项目可能影响环境秩序的因素

27、文化活动室：裙楼东北侧二层设有文化活动室，购买时请注意；

28、物业服务用房：1栋B座二层西南侧设有物业管理用房，购买时请注意；

29、消防控制室：1栋A座首层东侧设有消防控制室，购买时请注意；

30、净菜市场：裙楼西南侧一层设置了净菜市场，购买时请注意。

本项目其他可能影响的因素

31、本项目尚未竣工，目前销售物料上展示的户型面积均不作为交楼标准，所有产品户型面积均以最终竣工测绘报告为准，购买时请注意；

32、本项目红线内社区幼儿园属于公建配套（按9个班的标准建设），具体办学性质、开学时间、招生办法以龙岗区教育局通告为准，购买时请注意；

33、本项目为超高层建筑，装配式建筑，购买时请注意；

34、本项目1栋A/B/C座05号房入户位置有水井房，05、07号房入户位置有强弱电井，03、08号房入户位置有消防箱体，购买时请注意；

35、本项目1栋B座屋顶设置有报警阀间等设备用房，购买时请注意；

36、本项目1栋B座4层02-07号房为销售样板房，购买时请注意；

37、本项目的公共空间分摊面积按照测绘原则分摊，房产具体面积以政府最后批准之报建图纸、法律文件及双方签订的买卖合同

同为准，购买时请注意；

38、本项目目前销售物料上所展示的户型面积均不作为交楼标准，所有住房户型面积均以最终竣工验收并经政府审批的竣工测绘报告为准，购买时请注意；

39、本项目商业屋面、公配屋面、架空层有覆土和种植绿化，公配用房因规范、消防等要求，须面向项目内设置疏散门及窗户、疏散台阶等，此类疏散通道通往项目内部，项目内设有多个配电柜，可能存在一定视线、噪音等影响，购买时请注意；

40、本项目楼栋标准层按照消防相关要求，电梯厅到入户门之间存在防火门，墙面设有消火栓。楼栋内电梯厅以及防火门后到部分户型入户门之间存在一定的采光影响，部分配有灯具照明，购买时请注意；

41、本项目建设的无偿移交龙岗区政府的项目住房398套，分别为1栋A座共360套、1栋C座3层-6层共32套及1栋C座7层东南、西南、西北向共6套，可售住房位于1栋B座所有房源及1栋C座7层04、05号房及8层-49层。销售的项目住房、无偿移交的项目住房共用本项目公共设施、设备，购买时请注意；

42、本项目住宅、商铺交付后，由于业主的装修时间、期限并不统一，因装修产生的噪音、震动、电梯使用等可能对已入住业主产生影响，购买时请注意；

43、本项目塔楼部分户型入户门可能正对或斜对公区墙体、墙体拐角、消防栓、水电房等，可能对住户产生包括但不限于出入便利性、视线等影响，购买时请注意；

44、按照规划要求在项目1栋A座地下一层夹层区域设置非机动车停车位，入口设置在1栋A座首层东侧，具体位置会根据物业管理需要调整，可能对周边住户产生包括但不限于视线、噪声及人流通行等影响，购买时请注意；

45、本项目塔楼顶层屋面防水、保温有别于其余标准层，顶层业主需考虑其他业主屋面活动造成的振动、噪音等影响，购买时请注意；

46、本项目住宅均为超高层建筑，由于结构设计原因各个户型不同楼层结构墙柱大小存在部分差异，购买时请注意。

47、本项目阳台雨水管道、排水管道等明敷，可能影响阳台使用空间及观感，购买时请注意；

48、项目交付后会根据物业管理需要在人行出入口及车行出入口处增加门卫岗亭，具体位置及尺寸以实际为准，购买时请注意；

49、本项目裙楼屋顶根据规划要求设置有绿化，可能对临近住户产生包括但不限于蚊虫、视线及异味等影响；

50、本项目塔楼之间存在窗户等对视情况，可能对业主、住户隐私造成影响；

51、因项目设计需要及施工误差，个别户型的楼板、外墙等结构尺寸与标准层存在差异。

（三）项目建筑结构及使用提示

1、本项目住房的标准层层高约2.9米，1栋避难层层高约3.3米，顶层户型因为楼板厚度较标准层楼板厚，净高比其他标准层略低，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，购买时请注意；

3、本项目户型图并不能体现所有户型同部的细微变化，部分户型结构及门该结构存在一定差别，其层体面积、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，所购户型结构以最终买卖合同为准，购买时请注意；

4、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，购买时请注意；

5、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，购买时请注意；

6、本项目有1栋3座超高层住宅塔楼，场地内设置有地下室3层，地下室为停车库及设备用房，购买时请注意；

7、本项目的1栋3座住宅楼均属于超限建筑工程，设计审查和超限审查均已完成并通过，购买时请注意。

（四）重要提示

1、因建筑场地、立面效果所限，同一户型在不同位置，局部细节有所不同。户型图中所示仅作为参考，非交付标准，策划及销售平面图文、销售模型中所有信息均以政府最后批准之报建图纸、法律文件及双方签订的买卖合同为准；

2、本项目在临时接待中心，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，最终以现场实际交付为准；在履行法律规定程序后，该规划可能发生局部调整；

3、售楼展示沙盘模型仅供参考，沙盘模型中红线内外的建筑、园林、车位、围墙、配套周边环境仅作为展示效果，非实际交付标准，模型因制作比例、工艺误差和材料所限，不排除与实际状况有差异，买卖双方权利义务以政府最后批准之法律文件及双方签订的买卖合同为准。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；

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、本项目为毛还交付，不同楼层、不同单位的局部细节有所不同。包括但不限于房屋内部、客厅阳台等由于位置不同，形状、面积、阳台梁、反坎高度等可能存在一定的差异，具体以政府部门批准的报建图纸、法律文件及买卖合同为准，购买时请注意；

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，购买本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（包括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。项目具体出入口以主管部门批复为准。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、因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在施工广告、宣传资料、沙盘模型、示范样板区等标明，买受人不得以此为由要求出卖人承担违约责任。备注：红线外特别提示公示由本公司根据2022年3月所获取的项目周边现状（信息来源：百度地图）和政府规划等情况整理而来，未必包含全部信息及可能造成的影响，具体以政府规划为准。本公司在制定销售价格时，已充分考虑到以上因素对房屋可能造成的不利影响；

13、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、各房号特殊说明

A-1户型（1栋C座01-08号房&1栋B座01-05、08号房）						
楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	卧室二	阳台	卫生间
1栋B/C座	3-14 16-32 34-49	1、因消防要求，入户门均为防火门； 2、楼面设置有隔音涂料； 3、空调室外机位详见户型图	楼面设置有隔音涂料；空调室外机位详见户型图。		1、有阳台排水和冷凝水管局部遮挡	1、厨房内有预留热水器的条件； 2、厨房不考虑地漏排水 1、卫生间预留排气扇安装条件； 2、坐便需要按照降板条件安装

B-1户型（1栋B座06、07号房）							
楼栋	楼层	客厅及餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	阳台	卫生间
1栋B座	3-14 16-32 34-48	1、因消防要求，入户门均为防火门； 2、楼面设置有隔音涂料； 3、空调室外机位详见户型图	1、楼面设置有隔音涂料；空调室外机位详见户型图。			1、有阳台排水和冷凝水管局部遮挡	1、厨房内有预留热水器的条件； 2、厨房不考虑地漏排水 1、卫生间预留排气扇安装条件； 2、坐便需要按照降板条件安装

备注：
因项目设计需要及施工误差，个别户型的楼板、外墙等结构尺寸与标准层存在差异。
如买受人自愿选择购买上述住房，即表明买受人已清楚知悉并认可上述户型的特殊性，日后不得以此为由退房或调房，也不得以此为由要求调整房价或其他任何费用或向出卖人提出任何赔偿或补偿要求。