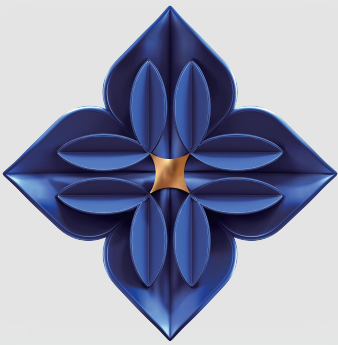
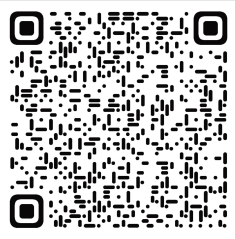




天萃世纪雅园

售房说明书



扫描二维码
了解更多项目信息

0755 2826 1167

深圳 · 五和大道 · 10号线光雅园站B出口

OCEAN PURITY

免责声明: 本资料文字、数据和图片仅供参考, 交通规划设置、市政配套设计不排除因政府规划、政策规定及出卖人未能控制的原因而发生变化。本资料旨在提供相关信息, 不代表着出卖人对此作出要约或承诺, 买卖双方的权利义务以双方签订的买卖合同及其补充协议、附件等书面文件为准。本项目备案名:天萃世纪雅园, 推广名:远洋天萃世纪, 开发商:深圳市华兴凤凰房地产开发有限公司。
133步到福田为一定条件下成年人步行和地铁通行的估算步数, 具体身高、人流量等参数见 (2024) 深先证字第30503号拍摄视频, 仅供参考, 在不同年龄段和身高差异以及地铁人流等因素影响下会存在步数不同的情况。

特别提示 / SPECIAL NOTICE

本售房说明书作为天萃世纪雅园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、重要提示等情况应全面了解，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。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 02

- （一）本项目住房的交付时间、售价、交付标准及付款方式
- （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 03

- （一）简介
- （二）项目住房交付标准
- （三）项目平面示意图
- （四）标准层及非标准层平面示意图
- （五）户型平面示意图

三、项目现状提示 13

- （一）项目属性
- （二）本项目红线外不利因素提示
- （三）本项目红线内不利因素提示
- （四）关于售楼展示区、样板房、项目楼体结构、交付标准的说明
- （五）其他提示

四、特殊户型说明 20

一、购房须知

（一）本项目住房的交付时间、售价、交付标准及付款方式

- 1、天萃世纪雅园项目本次面向人才配售的住房为预售房，总套数180套，预计交付使用时间为2026年12月25日。本项目配售均价为31614.80元/㎡（按建筑面积计算，含室内装修），两房户型建筑面积约为69㎡；三房户型建筑面积约为89㎡，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，视为自动放弃所认购的住房，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的时间内交清首期款。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，在认购协议书规定的时间内，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类型为安居型商品房。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

本项目设置有幼儿园、社区警务室、社区服务中心、社区管理用房、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、社区级公共配套用房、文化活动室等配套设施，除物业服务用房归该物业管理区域全体业主所有外，其他配套的产权归政府所有，法律另有规定的除外。

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，在项目建筑规划区内，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

本项目聘请深圳市天萃世纪雅园物业管理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，合同服务时间为2026年12月25日到2028年12月24日，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。

本次配售住房物业费收取标准4.68元/平方米/月；另外日常收取的专项维修资金需按政府规定的标准交纳。本次配售住房停车位收费标准为250元/月。

（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引用深圳市规划和自然资源调查测绘中心预售测绘数据，最终建筑面积以政府出具的《深圳市房屋建筑面积竣工测绘报告》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

1、天萃世纪雅园项目位于深圳市龙岗区坂田街道五和社区雅园路与五和大道交会处，宗地号为G03211-0064，占地面积13614.28㎡，该地块土地用途为二类居住用地+商业用地，规定容积率≤8.74（最终容积率数值以竣工测绘后的数据为准），总建筑面积158946.19㎡，其中住宅面积约72000㎡（含面向人才配售的住房面积约13680㎡），商业面积约5000㎡，办公面积约31023㎡，配套面积约10947㎡（最终面积以政府批准文件为准）。项目土地使用年限为70年（2022年7月8日至2092年7月7日止）。

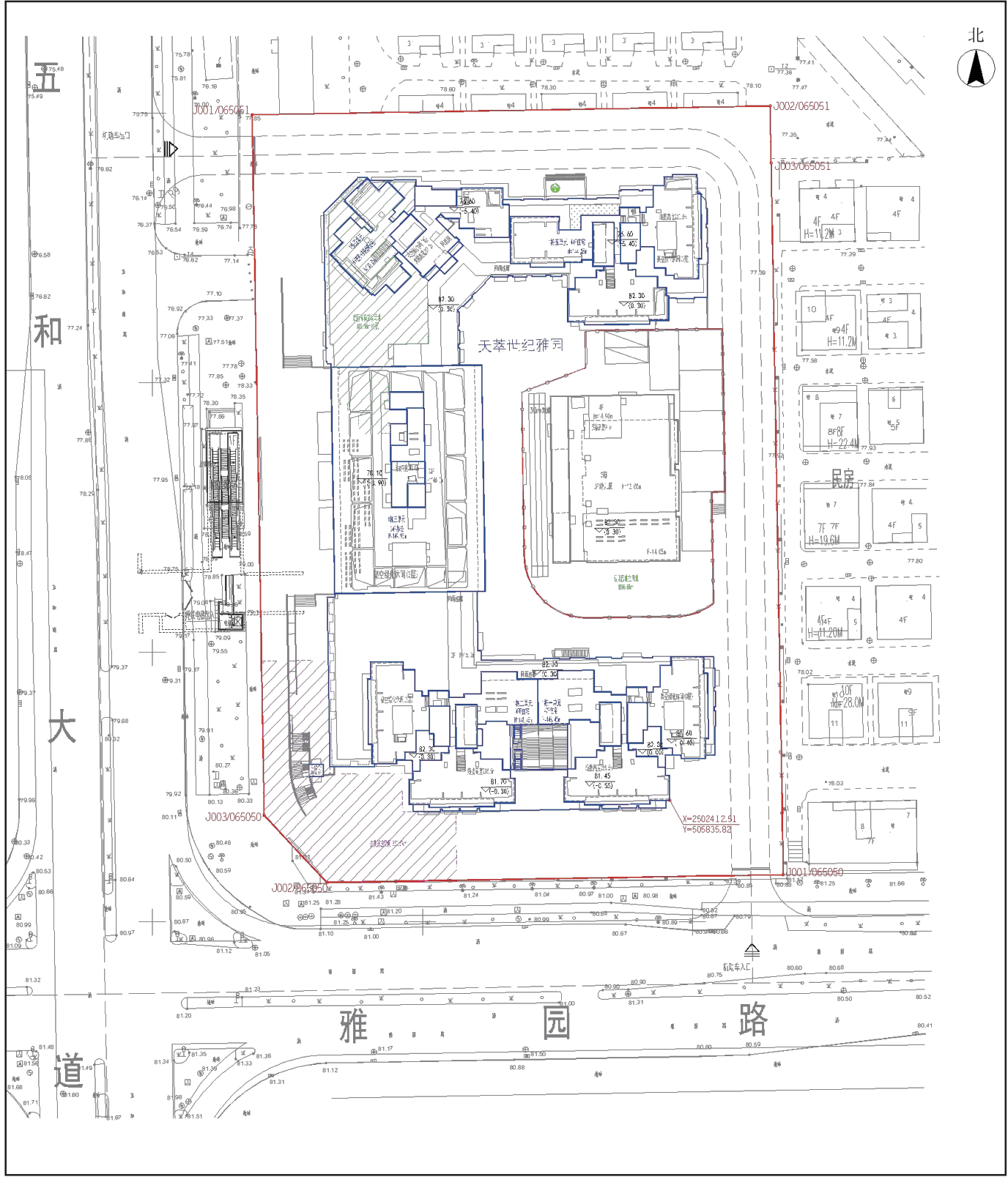
2、项目规划有2个楼栋，其中1栋有5个单元(含住宅，办公，商业及公共配套，其中一、二单元为47层住宅、四单元为41层住宅、五单元为44层住宅、三单元为34层办公)，2栋为3层独立幼儿园（局部4层）。建筑最高高度为149.95米。面向人才配售的住房总套数180套，其中建筑面积约69㎡两房124套（含4套无障碍户型），建筑面积约89㎡三房56套，具体户型及最终建筑面积以政府批准文件为准。

(二) 项目住房交付标准

区域名称	序号	装修部位	采用标准	品牌	型号、规格
客厅和餐厅	1	入户门	钢木防火门	赛银	型号：钢木防火门
	2	可视对讲机	彩色可视	立林	规格：7寸屏
	3	电子锁	电子锁	名门	型号：EZ-K7
	4	地面	砖	能强	型号：NQZ-8826
	5	踢脚（砖或成品踢脚线）	砖	能强	型号：NQZ-8826
	6	门框石（人造石）	人造石	施工定制	型号：WFB113 冰河灰
	7	墙面	乳胶漆	德爱威	标白
	8	天花	乳胶漆	德爱威	标白
	9	窗帘杆或窗帘轨道或窗帘盒	罗马杆	施工定制	
	10	灯具	LED筒射灯及下照灯	欧普	客厅：MX350-18W 餐厅：MX260-11.5W
	11	插座	插座带一个带开关插座	罗格朗	型号：朗淳深砂银
	12	开关	普通开关	罗格朗	型号：朗淳深砂银
主卧和卧室	1	地面	砖	能强	型号：159M032Y
	2	踢脚（砖或成品踢脚线）	砖	能强	型号：159M032Y
	3	门框石（人造石）	人造石	施工定制	型号：WFB113 冰河灰
	4	墙面	乳胶漆	德爱威	标白
	5	天花	乳胶漆	德爱威	标白
	6	房间门（配门吸）	木门	江山欧派	门锁——型号：意贝 LF7203M-10黑色
	7	窗帘杆或窗帘轨道或窗帘盒	木制窗帘盒	施工定制	
	8	灯具	吸顶灯	欧普	主卧：MX350 次卧：MX260
	9	插座	插座带一个带开关插座	罗格朗	型号：朗淳深砂银
	10	开关	普通开关	罗格朗	型号：朗淳深砂银
	11	窗台（人造石）	人造石	施工定制	型号：WFB113 冰河灰
厨房	1	地面	砖	能强	型号：NQZ-8826
	2	墙面	砖	能强	型号：NQPB66188
	3	天花（铝合金扣板吊顶）	铝扣板	飞雕	型号：白色铝扣板
	4	门框石（人造石）	未配置此项	-	-
	5	厨房门（配门吸）	玻璃金属框	施工定制	铝合金边框推拉门（定制）-无门吸
	6	洗菜盆及龙头	洗菜盆及龙头	恒洁	洗菜盆--型号：HMB107B 龙头--型号：HMF103-412B
	7	灶台（嵌入式灶、燃气灶）	石英石	金牌	橱柜台面——型号：B205
	8	橱柜（橱柜柜体、橱柜柜门）	木制	金牌	柜门膜皮——型号：HM5011-463-NR
	9	燃气灶	燃气灶	方太	型号：JZT-TH13B-12T
	10	抽油烟机	抽油烟机	方太	型号：CXW-258-JC03B（不带罩）
	11	灯具	平板灯	欧普	型号：LDP-J3060-24W-5700K
	12	插座	插座	罗格朗	型号：朗淳深砂银
	13	开关	普通开关	罗格朗	型号：朗淳深砂银

区域名称	序号	装修部位	采用标准	品牌	型号、规格
厨房	14	地漏	未配置此项	-	-
	15	窗台（墙砖）	砖	能强	型号：NQPB66188
卫生间	1	地面	砖	能强	型号：A-C6188
	2	墙面	砖	能强	型号：NQPB66188
	3	天花（铝合金扣板吊顶）	铝扣板	飞雕	型号：白色铝扣板
	4	门框石（人造石）	人造石	施工定制	型号：WFB113 冰河灰
	5	卫生间门（配门吸）	金属玻璃门	江山欧派	定制
	6	灯具（平板灯）	平板灯	欧普	型号：LDP-J3060
	7	插座	插座	罗格朗	型号：朗淳深砂银
	8	开关	普通开关	罗格朗	型号：朗淳深砂银
	9	排气扇（规格500×300或以上）	排气扇	飞雕	型号：佳-换气扇HFD/H305-05W
	10	整体镜柜	木制	金牌	定制
	11	整体卫浴柜	浴室柜	金牌	定制
	12	洗手盆	陶瓷	恒洁	型号：HC10350-054
	13	洗手盆龙头	金属龙头	恒洁	型号：HMF2500-42W
	14	整体式座便器	陶瓷	恒洁	型号：HC0141PT
	15	淋浴龙头及花洒、花洒升降架	铜质、淋浴器	恒洁	型号：HMF136-21（手持花洒带下水）+滑动式淋浴支架 HMP891-18-1
	16	淋浴杆	不锈钢	恒洁	滑竿尺寸-74x74x600mm
	17	不锈钢厕纸盒	不锈钢	恒洁	型号：HMP812-07 规格：详见尺寸示意图
	18	不锈钢毛巾架	不锈钢	恒洁	HMP812-01
	19	不锈钢置物架	不锈钢	恒洁	HMP812-04（不锈钢）
	20	阀门	角阀	恒洁	HMA007
	21	地漏	地漏	恒洁	型号：HMD1E007 规格：100*100mm 管径75
阳台	1	地面	砖	能强	型号：A-C6051
	2	门框石（人造石）	人造石	施工定制	型号：WFB113 冰河灰
	3	踢脚（砖）	砖	能强	型号：A-C6051
	4	天花（防霉乳胶漆）	外墙涂料	铃鹿	标白
	5	墙（参照主体建筑做法）			参照主体建筑做法
	6	灯具（防雾吸顶灯）	吸顶灯	欧普	规格：MX260-11.5W（13W）
	7	开关	普通开关	罗格朗	型号：朗淳深砂银
	8	插座（防水）	插座	罗格朗	型号：朗淳深砂银
	9	洗衣机专用水龙头	洗衣机龙头	恒洁	型号：HMF2600-13
	10	晾衣架（升降式）	升降式晾衣架	好太太	定制
	11	地漏	地漏	恒洁	阳台地漏——型号：HMD1E007 洗衣机地漏——型号：HMD2E001
电梯	1	电梯	电梯	日立	型号:MCA-1050-C0180 产地:广州

(三) 项目总平面示意图



注：本资料为设计过程示意图，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双方签署的买卖合同及补充协议为准。

(四) 标准层及非标准层平面示意图

标准层平面示意图

1栋四单元低区(4-13层、15-24层) 标准层平面



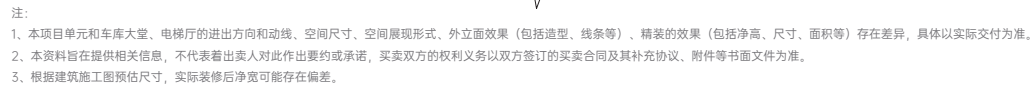
1栋四单元高区(30-41层) 标准层平面



1栋四单元无障碍户型(26-29层) 标准层平面



1栋四单元 三层



注:

- 1、本项目单元和车库大堂、电梯厅的进出方向和动线、空间尺寸、空间展现形式、外立面效果(包括造型、线条等)、精装的效果(包括净高、尺寸、面积等)存在差异,具体以实际交付为准。
- 2、本资料旨在提供相关信息,不代表出卖人对此作出要约或承诺,买卖双方的权利义务以双方签订的买卖合同及其补充协议、附件等书面文件为准。
- 3、根据建筑施工图预估尺寸,实际装修后净高可能存在偏差。

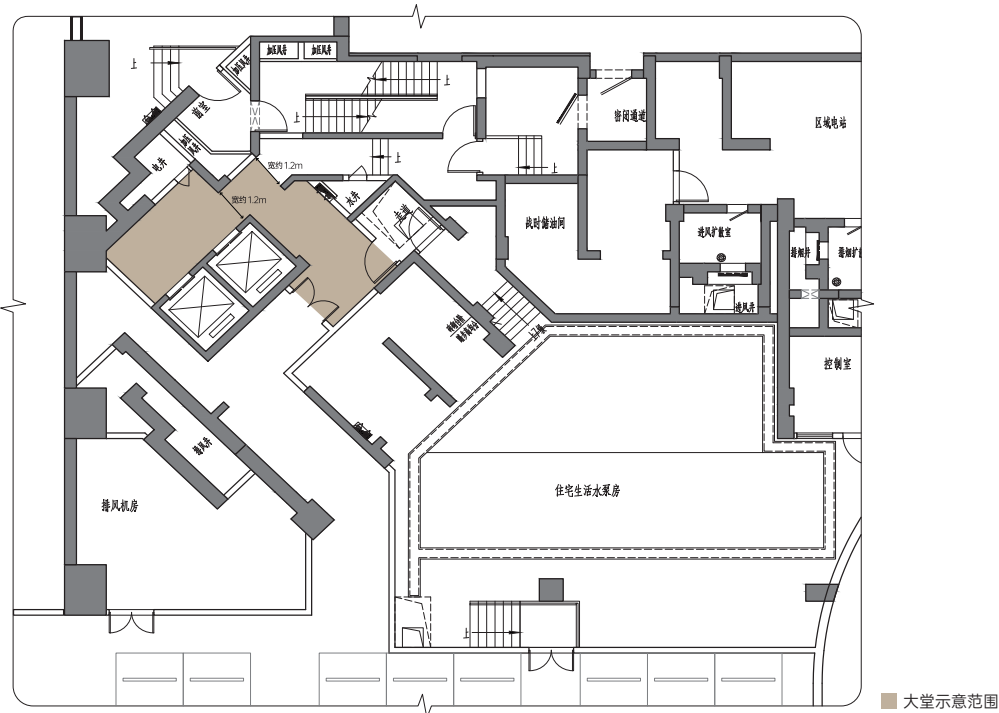
注:

- 1、本项目单元和车库大堂、电梯厅的进出方向和动线、空间尺寸、空间展现形式、外立面效果(包括造型、线条等)、精装的效果(包括净高、尺寸、面积等)存在差异,具体以实际交付为准。
- 2、本资料旨在提供相关信息,不代表着出卖人对此作出要约或承诺,买卖双方权利义务以双方签订的买卖合同及其补充协议、附件等书面文件为准。
- 3、根据建筑施工图预估尺寸,实际装修后净宽可能存在偏差。

注:

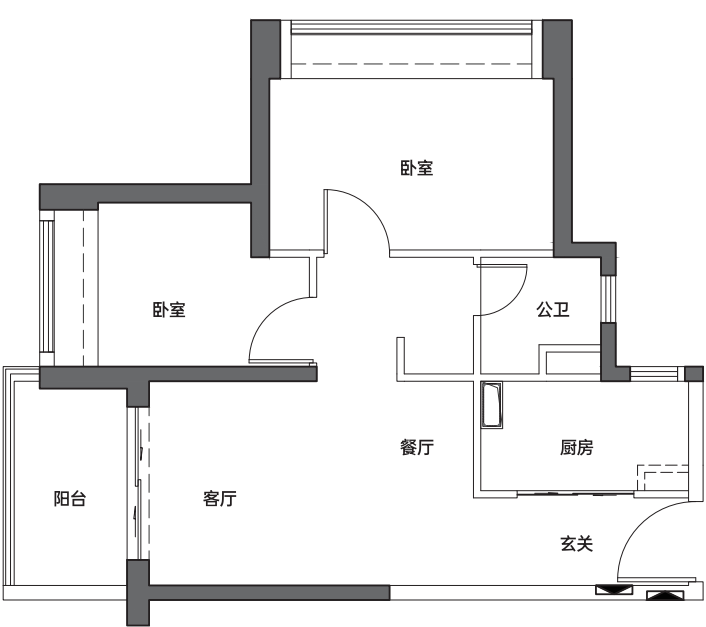
- 1、本项目单元和车库大堂、电梯厅的进出方向和动线、空间尺寸、空间展现形式、外立面效果(包括造型、线条等)、精装的效果(包括净高、尺寸、面积等)存在差异,具体以实际交付为准。
- 2、本资料旨在提供相关信息,不代表着出卖人对此作出要约或承诺,买卖双方权利义务以双方签订的买卖合同及其补充协议、附件等书面文件为准。
- 3、根据建筑施工图预估尺寸,实际装修后净宽可能存在偏差。

1栋四单元 地下三层



注：
1、本项目单元和车库大堂、电梯厅的进出方向和动线、空间尺寸、空间展现形式、外立面效果（包括造型、线条等）、精装的效果（包括净高、尺寸、面积等）存在差异，具体以实际交付为准。
2、本资料旨在提供相关信息，不代表着出卖人对此作出要约或承诺，买卖双方的权利义务以双方签订的买卖合同及其补充协议、附件等书面文件为准。
3、根据建筑施工图预估尺寸，实际装修后净宽可能存在偏差。

(五) 户型平面示意图



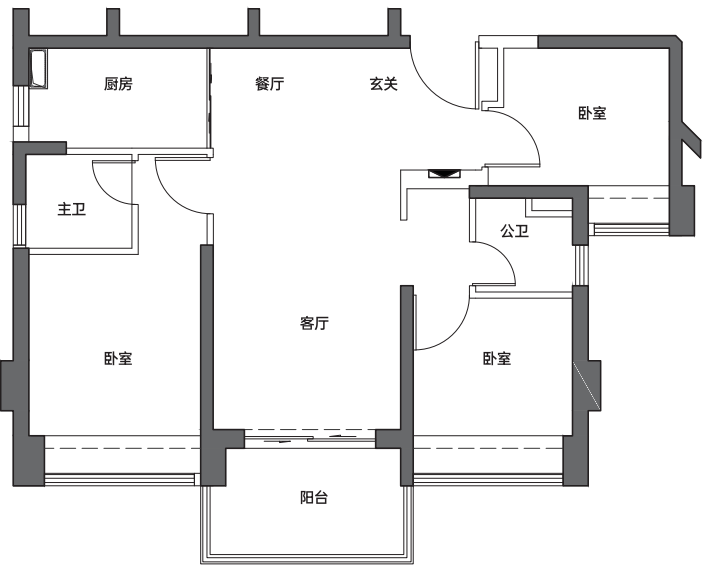
注：
1、本公司开发的天萃世纪雅园项目已配建相应数量安居型商品房(面向人才配售)，本项目配建安居型商品房(面向人才配售)与商品住房业主享受同等公共区域装修条件、小区花园、停车位等公共配套资源的权利及相应服务。
2、本资料户型图和相关描述为安居型商品房(面向人才配售)展示参考，不构成任何要约或承诺，所有内容以政府最终审批的文件为准，户型图内入户门、户内门、推拉门仅为示意，不同户型的面积尺寸，功能布局，空间分割等均有不同，相同户型因标准层与非标准层、楼栋、楼层、单元、朝向等差异，局部外观、结构、管道、尺寸、面积等也可能不同，户型面积以最终竣工测绘面积为准。
3、本资料户型图为典型户型示意，实际存在近似格局布置的镜像户型。
4、住宅外立面存在装饰构件，构件具体位置以政府最终审批的文件为准。

1栋四单元01/02户型

69m² 两房两厅一卫

安居型商品房 (面向人才配售)

1栋四单元01户型(4-13层、15-24层、26-29层、30-41层)平面图
注：上图户型为1栋四单元01户型，其中1栋四单元02户型与1栋四单元01户型为镜像关系。



注：
1、本公司开发的天萃世纪雅园项目已配建相应数量安居型商品房(面向人才配售)，本项目配建安居型商品房(面向人才配售)与商品住房业主享受同等公共区域装修条件、小区花园、停车位等公共配套资源的权利及相应服务。
2、本资料户型图和相关描述为安居型商品房(面向人才配售)展示参考，不构成任何要约或承诺，所有内容以政府最终审批的文件为准，户型图内入户门、户内门、推拉门仅为示意，不同户型的面积尺寸，功能布局，空间分割等均有不同，相同户型因标准层与非标准层、楼栋、楼层、单元、朝向等差异，局部外观、结构、管道、尺寸、面积等也可能不同，户型面积以最终竣工测绘面积为准。
3、本资料户型图为典型户型示意，实际存在近似格局布置的镜像户型。
4、住宅外立面存在装饰构件，构件具体位置以政府最终审批的文件为准。

1栋四单元03A户型

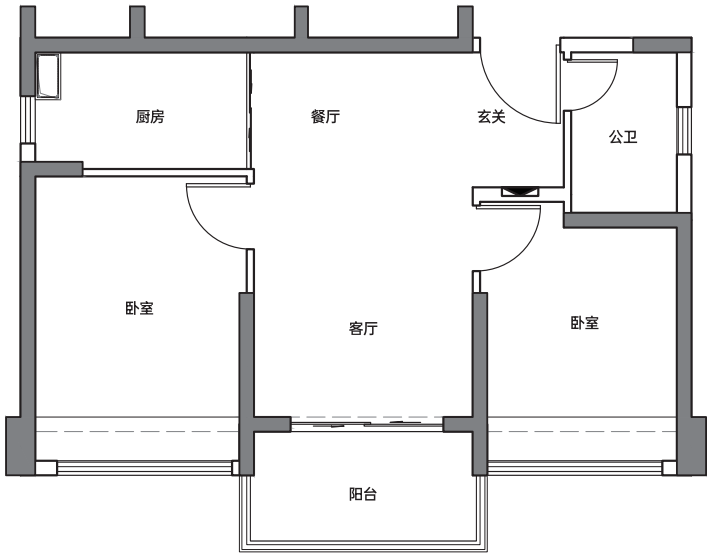
89m² 三房两厅两卫

安居型商品房 (面向人才配售)

1栋四单元03户型(低区)(4-13层、15-24层)平面图

OCEAN PURITY





1栋四单元03B户型

69m² 两房两厅一卫

安居型商品房 (面向人才配售)

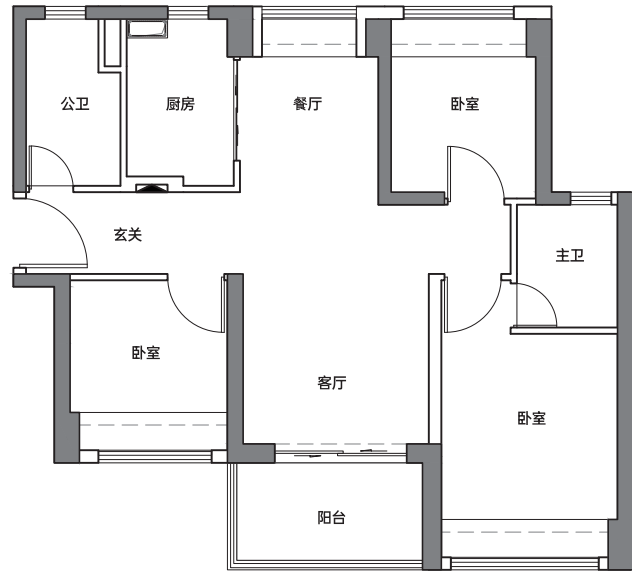
1栋四单元03户型(高区)(30-41层)平面图

OCEAN PURITY



注:

- 1、本公司开发的天萃世纪雅园项目已配建相应数量安居型商品房(面向人才配售), 本项目配建安居型商品房(面向人才配售)与商品住房业主享受同等公共区域装修条件、小区花园、停车位等公共资源的权利及相应服务。
- 2、本资料户型图和相关描述为安居型商品房(面向人才配售)展示参考, 不构成任何要约或承诺, 所有内容以政府最终审批的文件为准, 户型图内入户门、户内门、推拉门仅为示意, 不同户型的面积尺寸, 功能布局, 空间分割等均有不同, 相同户型因标准层与非标准层、楼栋、楼层、单元、朝向等差异, 局部外观、结构、管道、尺寸、面积等也可能不同, 户型面积以最终竣工测绘面积为准。
- 3、本资料户型图为典型户型示意, 实际存在近似格局布置的镜像户型。
- 4、住宅外立面存在装饰构件, 构件具体位置以政府最终审批的文件为准。



1栋四单元04户型

89m² 三房两厅两卫

安居型商品房 (面向人才配售)

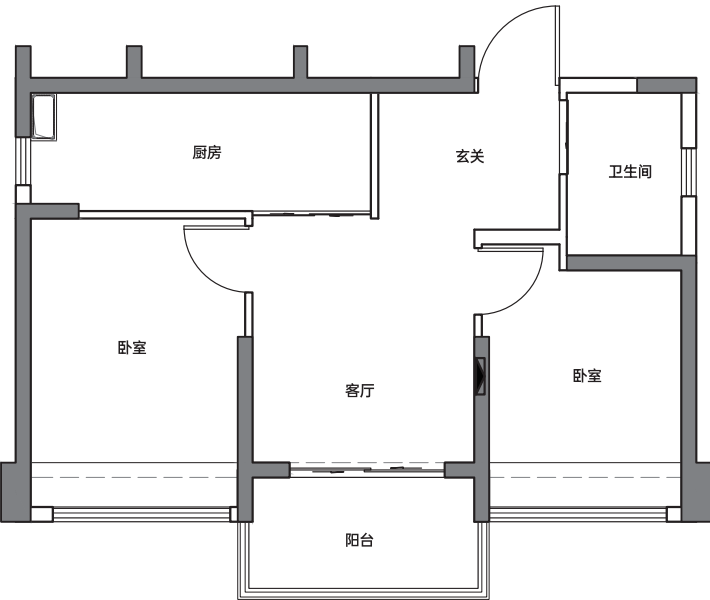
1栋四单元04户型(4-13层、15-24层、26-29层、30-41层)平面图

OCEAN PURITY



注:

- 1、本公司开发的天萃世纪雅园项目已配建相应数量安居型商品房(面向人才配售), 本项目配建安居型商品房(面向人才配售)与商品住房业主享受同等公共区域装修条件、小区花园、停车位等公共资源的权利及相应服务。
- 2、本资料户型图和相关描述为安居型商品房(面向人才配售)展示参考, 不构成任何要约或承诺, 所有内容以政府最终审批的文件为准, 户型图内入户门、户内门、推拉门仅为示意, 不同户型的面积尺寸, 功能布局, 空间分割等均有不同, 相同户型因标准层与非标准层、楼栋、楼层、单元、朝向等差异, 局部外观、结构、管道、尺寸、面积等也可能不同, 户型面积以最终竣工测绘面积为准。
- 3、本资料户型图为典型户型示意, 实际存在近似格局布置的镜像户型。
- 4、住宅外立面存在装饰构件, 构件具体位置以政府最终审批的文件为准。



1栋四单元03C户型

69m² 两房一厅一卫

安居型商品房 (面向人才配售)

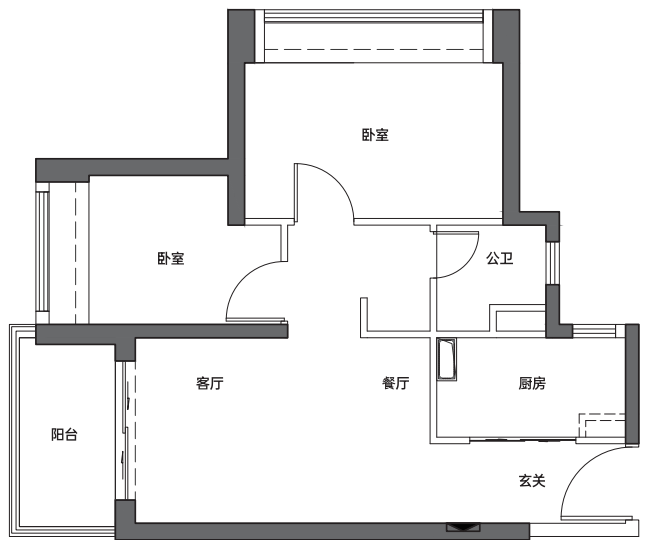
1栋四单元03户型(无障碍)(26-29层)平面图

OCEAN PURITY



注:

- 1、本公司开发的天萃世纪雅园项目已配建相应数量安居型商品房(面向人才配售), 本项目配建安居型商品房(面向人才配售)与商品住房业主享受同等公共区域装修条件、小区花园、停车位等公共资源的权利及相应服务。
- 2、本资料户型图和相关描述为安居型商品房(面向人才配售)展示参考, 不构成任何要约或承诺, 所有内容以政府最终审批的文件为准, 户型图内入户门、户内门、推拉门仅为示意, 不同户型的面积尺寸, 功能布局, 空间分割等均有不同, 相同户型因标准层与非标准层、楼栋、楼层、单元、朝向等差异, 局部外观、结构、管道、尺寸、面积等也可能不同, 户型面积以最终竣工测绘面积为准。
- 3、本资料户型图为典型户型示意, 实际存在近似格局布置的镜像户型。
- 4、住宅外立面存在装饰构件, 构件具体位置以政府最终审批的文件为准。



1栋四单元05户型

69m² 两房两厅一卫

安居型商品房 (面向人才配售)

1栋四单元05户型(4-13层、15-24层、26-29层、30-41层)平面图

OCEAN PURITY



注:

- 1、本公司开发的天萃世纪雅园项目已配建相应数量安居型商品房(面向人才配售), 本项目配建安居型商品房(面向人才配售)与商品住房业主享受同等公共区域装修条件、小区花园、停车位等公共资源的权利及相应服务。
- 2、本资料户型图和相关描述为安居型商品房(面向人才配售)展示参考, 不构成任何要约或承诺, 所有内容以政府最终审批的文件为准, 户型图内入户门、户内门、推拉门仅为示意, 不同户型的面积尺寸, 功能布局, 空间分割等均有不同, 相同户型因标准层与非标准层、楼栋、楼层、单元、朝向等差异, 局部外观、结构、管道、尺寸、面积等也可能不同, 户型面积以最终竣工测绘面积为准。
- 3、本资料户型图为典型户型示意, 实际存在近似格局布置的镜像户型。
- 4、住宅外立面存在装饰构件, 构件具体位置以政府最终审批的文件为准。

三、项目现状提示

（一）项目属性

本项目地块宗地号为“G03211-0064”，项目占地面积13614.28㎡，规定容积率≤8.74，绿化覆盖率约40%；住宅总户数795户（含安居型商品房(面向人才配售) 180户和部分回迁房）。项目当前的主要使用功能为：住宅、商业、办公及公共配套。

本项目内连接五和大道和雅园路的地面城市公共通道、地下二层城市公共人行通道需 24 小时无条件向公众开放，680 平方米的公共开放空间需面向所有市民 24 小时免费开放，低楼层户型可能会受到一定噪音等影响。

项目开发商是深圳市华兴展房地产开发有限公司，消费者成功认购项目当期后，所交定金、房款等费用皆由深圳市华兴展房地产开发有限公司收取，买卖合同及相关法律文件均与深圳市华兴展房地产开发有限公司签订。

1. 项目当期备案名为天萃世纪雅园,推广名为“远洋天萃世纪”。
2. 本地块国有土地使用期限：70年，住宅用地自2022年7月8日至2092年7月7日止。
3. 项目当期物业服务公司为深圳市天萃世纪雅园物业管理有限公司，物业服务费收费标准由业主按其拥有的物业建筑面积按月交纳，具体标准为：住宅为4.68元/㎡/月、商业为12元/㎡/月、办公为15元/㎡/月，另外需收取的本体维修基金需按照政府规定标准按时缴纳。
4. 幼儿园、社区警务室、社区服务中心、社区管理用房、社区健康服务中心、文化活动室、社区老年人日间照料中心、社区级公共配套用房等属于公共配套，为项目当期规划开发，建成后移交给政府部门，具体的投入使用时间、运营单位、用途等以政府公布信息

（二）本项目红线外不利因素提示

- 1、本项目用地东侧（光雅园村）、西侧（五和大道）、南侧（雅园路）、北侧（光雅园村），可能存在交通拥堵、噪音、气味等影响。
- 2、本项目西南侧存在地铁站，西侧、南侧存在公交站、西北侧存在车站，东侧、西南侧存在万科双语学校、育英小学等多个学校，可能存在交通拥堵、震动、噪音等影响。
- 3、本项目周边存在多个城中村，东侧紧临城中村居住区；北侧存在教育规划用地，未来可能存在拥堵、噪音、人流较多等影响。
- 4、本项目东南侧存在宠物市场、东北侧存在海鲜市场，北侧、东北侧存在公厕可能会存在噪音、气味等影响。
- 5、本项目西北侧有8号仓奥特莱斯、华润万家等商业广场，东北侧存在步行街，可能会存在交通拥堵、噪音、气味等影响。
- 6、本项目北侧、东北侧存在加油站，北侧存在充电站，可能会存在交通拥堵、噪音、气味等影响。
- 7、本项目南侧存在储备用地，用地功能不详，具体建设和投入使用时间以政府公布信息为准，可能会存在噪音、震动、气味、扬尘等影响。
- 8、本项目北侧2公里范围内有深大城际（在建中）、深惠城际（在建中），具体建设和投入使用时间以政府公布信息为准，建设过程中可能存在噪音、扬尘、交通不便等影响。
- 9、本项目西侧2公里范围内存在立交桥、环线高速、五和大道等，可能会存在交通拥堵、噪音、气味等影响。
- 10、本项目西侧2公里范围内存在儿童医院、东北侧1公里范围内存在社区健康服务中心，可能存在噪音、气味等影响。
- 11、本项目周边3公里范围内存在多家物流网公司（较临近有华递物流、深圳集安国际物流有限公司等）、工业园（较临近有金广源工业园、和勘工业园等）、产业园（较临近有金方华电商产业园等）、生物药业公司、足球场、汽车公司等，可能存在交通拥堵、噪音、异味等影响。

以上信息由出卖人根据项目周边现状、政府规划文件等搜集而来，仅对本提示发布时的现状进行简单描述，不排除存在一定差异的可能。项目周边可能会因城市发展、建设等各种原因导致其他在建工程、规划用地、周边市政道路、交通站点及其他市政配套存在政府调整的可能性和变化，非出卖人所能控制，因此出卖人列出以上信息不意味着出卖人对此做出了任何承诺保证，上述信息发生变化时，出卖人不再另行公示。

（三）本项目红线内不利因素提示

本项目可能产生噪声污染的因素：

- 1、本项目人行出入口1个规划于1栋一单元与1栋二单元之间，1个规划于1栋三单元。
- 2、本项目机动车出入口1个规划于东侧幼儿园，1个规划于北侧，均位于1栋五单元住宅下方。
- 3、本项目消防车道沿项目1、2栋建筑外围设置。
- 4、本项目自行车、电动车等非机动车停车点位于1栋地面四周分散布置，电动车需考虑当前管理政策，禁止进入电梯和楼栋内。

- 5、本项目电梯机房分别位于1栋一单元、1栋二单元、1栋三单元、1栋四单元、1栋五单元屋面层、1栋三单元避难层。
- 6、本项目水泵房及水泵设备位于1栋一单元地下一层、1栋三单元地下三层、1栋四单元地下三层；消防高位水箱间位于1栋一单元屋面层。
- 7、本项目排风机房、进风机房、地下加压机房、电信间、配电间、隔油提升泵间分别位于地下三层、地下二层、地下一层、半地下一层；地上加压机房分别位于塔楼避难层、塔楼屋面、裙房屋面。
- 8、本项目专变综合房、公变综合房分别位于1栋四单元地下二层东南侧及北侧、1栋二单元半地下一层电梯井背面一侧、1栋一单元半地下一层。
- 9、本项目柴油发电机房位于1栋二单元地下二层西南侧；办公通信机房位于1栋三单元地下一层东侧；开关房位于1栋一单元半地下一层东侧和南侧；有线电视机房、弱电机房、综合接入机房位于2栋幼儿园半地下一层东侧；报警阀间分别位于1栋三单元地下一层东侧、1栋五单元地下一层东北侧。
- 10、本项目地下室出地面进风井、排风井位于半地下一层、一层裙房周边，各栋架空层位置。
- 11、本项目住宅避难层位于1栋一、二单元15、31层，1栋四单元14、25层，1栋五单元14、30层，避难层内设置有加压风机房、报警阀间，对上层和下层住宅可能存在噪声、震动等影响。避难层因为消防需要设置的疏散通道突出标准层投影范围，对下方住宅可能存在采光、通风影响，对上层住宅可能存在遮挡影响。涉及1栋一、二、五单元公共走道及03、04户型厨房、公卫，1栋四单元电梯厅及05户型厨房、公卫。
- 12、本项目裙房的住宅专用电梯距离住宅较近，位于1栋二单元05户型主卧下方，可能存在震动、噪音等影响。
- 13、本项目商业位于半地下一层、一层、地下二层。其中沿街商业位于1栋半地下一层（项目西侧沿五和大道）、1栋二单元一层（项目南侧沿雅园路）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栋二单元01和05户型、1栋四单元03和04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口，需业主自行申报开通，相关费用自行承担。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。
- 14、本项目商业燃气主管道经过商业雨棚和商业屋面，部分燃气管道临近、裸露在住宅卧室和住宅阳台下方，可能存在一定观感影响。
- 15、本项目裙楼屋面存在空调外机、新风外机、空调冷媒管井、桥架、燃气管、商业餐饮烟道、加压送风机房、排烟机房、风井等设施，距离住宅较近，可能存在噪音、震动、热气等影响。
- 16、本项目社区体育活动场地：位于裙房屋面1栋三层1栋三单元与1栋四单元之间。规模约为600㎡，活动场地设置有小型足球场等其他健身器械，足球场设有防护笼，可能存在噪音、震动、视线遮挡等影响。
- 17、本项目住宅1栋一单元至五单元入户门以外的电梯厅、走道、裙楼屋面为公共区域，业主不可私自占用，不可搭建构筑物，买受人知悉并认可。
- 18、本项目裙楼屋面风雨连廊与各单元塔楼住宅相连，临近1栋一单元01、02户型，1栋二单元01、02户型，1栋四单元02、03、04户型，1栋五单元01、02、05户型可能存在噪音、震动、视线受阻等影响。
- 19、本项目裙楼屋面雨棚和风雨连廊与住宅相连，且室内外高差较小，买受人需自行做好安全和防盗措施，涉及四层分别为1栋一单元01、02、03、04、05户型，1栋二单元01、02、03、04、05户型，1栋四单元01、02、03户型，1栋五单元01、02、03、04、05户型，住宅各个单元入口雨棚可能存在高度和出挑宽度不一致的情况。
- 20、本项目各栋住宅楼梯间因高差衔接问题无法开设出入口联通至裙房屋面，1栋四单元无法通过电梯和走道联通到半地下一层车库，使用便捷性可能会受到影响。
- 21、本项目底商及裙房公共配套空调安装位于1栋裙房四周立面、1栋三单元三层架空层，可能对临近娱乐和休闲空间存在一定噪音、热气等影响。
- 22、本项目幼儿园位于项目用地东侧，高4层，屋面存在空调室外机（幼儿园屋面中央空调室外机约12组，空调室外机高约2米，宽约1.2米，深约1.2米，侧出风或上出风；幼儿园屋面空调外机数量、规格参数、排气方向等信息仅供参考，具体以后期实际使用需求为准。）、冷媒管井、排风井、油烟井，临近1栋一单元01、02户型，二单元01、02户型，1栋四单元02、03、04户型，1栋五单元01、03、04、05户型，可能存在一定视线遮挡、噪音、热气等影响。
- 23、本项目根据政府相关要求，公共开放空间、社区体育活动场地、公共通道以及配有社区体育活动场地专用电梯，以上均需24小时免费向所有市民开放；
- 24、本项目1栋三单元办公楼共34层，与住宅塔楼高度接近，办公楼南侧和北侧墙面设有每层办公空调机位，临近1栋二单元电梯厅及01、02户型，1栋四单元01、02、03户型，可能存在一定噪音和热风等影响。

本项目可能产生视觉、异味影响因素：

- 25、本项目沿街商业和写字楼（商业及写字楼可能在外立面幕墙反射对临近住宅住户造成一定的光线反射、视野视线等影响）外立面设有广告位、泛光照明（仅商业、办公设置泛光照明）、项目标识标牌等设备、裙楼屋面女儿墙、立面造型等，可能对邻近户型产生一定视线视野和光线反射等影响。

- 26、本项目根据验收要求，户内存在消防喷淋以及护窗栏杆，户内卧室、餐厅、厨房、卫生间等外窗局部设置遮阳百叶，具体位置以实际交付为准。
- 27、本项目化粪池位于室外西侧沿五和大道；垃圾堆放场：位于项目东侧半地下一层。
- 28、本项目商业卫生间及公共配套用房卫生间位于半地下一层、地上一层、地上二层，临近卫生间排风口，可能对低层相邻户型产生一定的异味等影响。公共配套用房室内平面布局（装饰装修、洗手间等）具体以公共配套用房接收单位要求为准，届时装饰装修和使用过程可能存在一定噪音、震动、异味等影响。
- 29、本项目隔油池位于半地下一层幼儿园投影位置，地下一层1栋二单元及1栋四单元投影位置，地下三层1栋二单元及1栋三单元投影位置、地下三层1栋三单元投影位置。
- 30、本项目内部垃圾收集点每个单元塔楼设置1个，分别位于地下一层各单元电梯厅出入口附近，具体位置为地下一层1栋一单元北侧、1栋二单元南侧、1栋三单元东侧、1栋四单元北侧、1栋五单元南侧。
- 31、本项目住宅部分户型外存在混凝土装饰造型，可能对采光及视线存在一定影响。

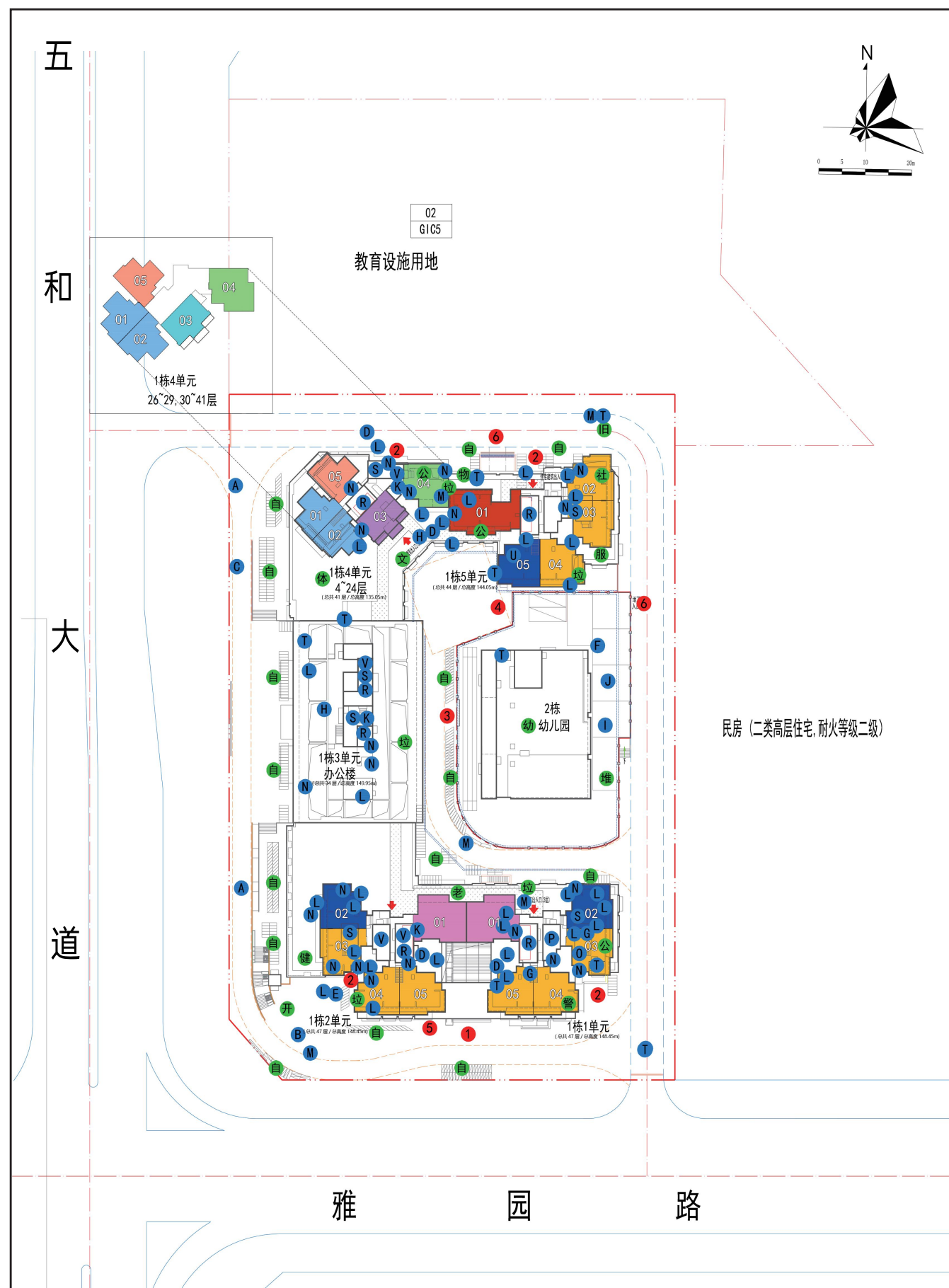
本项目可能影响环境秩序的因素：

- 32、本项目公共配套专用电梯直通裙楼屋面且24小时免费向所有市民开放，为非封闭式小区。
- 33、本项目社区服务中心位于1栋五单元一层裙房；社区老年人日间照料中心、社区警务室：位于1栋一单元一层裙房；物业服务用房、社区管理用房位于1栋五单元半地下一层；文化活动室位于1栋三单元和1栋四单元及之间一层裙房；社区健康服务中心位于1栋二单元一层、二层裙房；社区级公共配套位于1栋半地下一层、一层、二层裙房；废旧织物收集点位于1栋五单元地下一层东北侧；燃气调压箱位于三层架空层；消防控制室位于半地下一层东侧。以上配套可能有污染传播、震动、辐射、噪音、车流等影响。
- 34、本项目停车场**配建694个车位（包含根据拆迁协议约定，仅供本项目回迁业主使用的 63 个回迁专用车位）**，位于地下三层、地下二层、地下一层、半地下一层。住宅、办公、商业和公共配套等业态均可使用停车位，其中住宅总户数为795户。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、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，具体以现场实际交付为准，可能存在噪音、震动、辐射等影响。
- 35、本项目楼栋标准层按照消防相关要求，部分户型电梯厅到入户门之间存在防火门，墙面设有消火栓，涉及1栋一单元02、03户型，1栋二单元02、03户型，1栋四单元01、02户型，1栋五单元02、03户型。

本项目可能产生的其他影响的因素：

- 36、本项目根据建筑节能规范要求，户内外墙内侧部分设置内保温材料，保温材料可能存在部分凸出的情况，可能会对室内空间尺寸及墙面平整度有一定影响。
- 37、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。
- 38、本项目部分户型冰箱插座位置位于客餐厅，空调冷凝水管穿过阳台。
- 39、本项目单元大堂及地下车库电梯厅的进出方向、进出空间、空间形式、外立面效果（包括造型、线条等）、装修效果、净高、尺寸、面积等以最终交付为准。
- 40、本项目厨房操作台面设置在凸窗上，部分户型入户强弱电箱设置在客厅和餐厅的交接处。
- 41、本项目住宅户型阳台推拉门为两扇式推拉门。
- 42、本项目1栋一、二单元01、02、03、04、05户型，1栋五单元02、03、04、05双开间阳台联通客厅和卧室分别设置两扇式推拉门；1栋五单元01户型双开间阳台联通客厅设置两扇式推拉门、联通卧室设置外窗；其余户型为单开间阳台。
- 43、本项目为做好防盗留痕等物业管理工作，裙楼屋面将加装摄像头（可能增设高空抛物摄像头，具体以实际交付为准），可能存在一定隐私影响。
- 44、本项目的设备用房和设备设施的个数、功率、位置等存在一定不确定性（满足本项目日常使用），住宅室内给排水、强弱电管线、孔洞、插座点位、烟道、燃气管道等因房屋结构等会存在部分差异，具体以实际交付为准。
- 45、本项目所有住宅塔楼屋面存在商业排烟口、住宅厨房排烟口、商业油烟净化设备、设备基础、柜式离心风机、油烟管道，通讯接收和发射等电磁设备、太阳能光伏板（面积和位置以实际交付为准），有可能安装在各楼栋屋面，可能存在视觉、噪音、震动、异味等影响。
- 46、本项目1栋一、二单元01户型客厅、儿童房门口处、厨房烟道和玄关之间的剪力墙，1栋五单元01户型主卧和卧室之间剪力墙，1栋一、二、五单元02、03、04、05户型客厅分户墙、卧室、厨房和卫生间之间的剪力墙厚度存在差异，室内间尺寸也有所差异。
- 47、本项目1栋一、二、五单元01、03、04、05户型，1栋四单元01、02、03、04、05户型入户门框外沿无法对称或无法张贴对联。因平面布局、结构设置等原因，一栋四单元01、02、05户型入户门相互紧邻，可能存在视觉和使用便利性方面等影响。

- 48、本项目3层为架空层（裙楼屋面、屋顶为种植屋面，存在覆土和绿化），架空层设有加压送风机房、排烟机房、进风井、排风井，1栋四单元住宅下层为架空层外还存在社区体育活动场地，可能存在噪音、震动、烟气、异味等影响。
- 49、本项目主要出入口设置1部扶梯且仅为向上使用，无法做到双扶梯（一上一下）。主出入口靠塔楼一侧上方局部为中空，可能存在一定使用便利等影响。
- 50、本项目主要出入口设置在项目南侧，1栋四、五单元归家路径偏长，使用便利上会受到影响。
- 51、本项目因平面布局、结构设置的原因导致各楼栋裙房的入户大堂前的空间尺寸及面积存在差异。1栋五单元裙房屋面单元入口设置在北侧，入口前的空间尺寸相对偏小，使用便利上会受到影响。
- 52、本项目因消防需要，1栋三单元办公楼在裙房屋面开设有消防电梯出入口，可能存在一定影响。
- 53、本项目大堂部分走道、车库连接通道、标准层电梯厅的部分走道宽度约1.2m。
- 54、本项目1栋一、二、五单元存在回迁房（具体数量和位置以实际选房为准），1栋四单元为安居型商品房（面向人才配售）共180户，上述住户与其他住户享受同等物业管理和配套及服务。本项目同时存在商品房、回迁房、安居型商品房(面向人才配售)，交付时间可能存在差别，交付后可能存在装修施工噪音和震动、异味等影响。
- 55、本项目1栋二单元设置有商业油烟井、柴油发电机房排烟井直通屋面，临近01、03、04、05户型可能存在噪音、震动、烟气、异味、视觉等影响；1栋四单元设置有商业油烟井直通屋面，临近03、04户型可能存在噪音、震动、温度等影响。
- 56、本项目部分户型立管穿卫生间，涉及1栋一、二单元01户型主卫，1栋一、二单元02、03、04、05户型公卫，1栋四单元01、02、04、05户型公卫，1栋五单元01户型公卫和主卫，1栋五单元02、03、04、05户型公卫。
- 57、1栋四单元安居型商品房(面向人才配售)4-25层03户型公卫因结构空间限制，洗手盆进深尺寸受限，导致洗手盆进深尺寸和出水口无法位于台面居中位置，与其他户型的洗手盆存在差异。
- 58、本项目住宅1栋一、二、五单元标准层设置3部电梯，1栋四单元设置2部电梯，出入高峰期可能存在等待电梯时间较长的影响。
- 59、本项目地势存在高差，北低南高，存在挡墙、护栏、坡道、台阶、无障碍坡道等。
- 60、本项目东侧和北侧设置一条联通雅园路和五和大道的公共通道、地下二层西侧设置一条联通地铁口和北侧学校用地的公共通道，24小时免费向所有市民开放，可能存在一定的噪音、异味、拥堵等影响。
- 61、本项目1栋四单元26~29层03户型为无障碍户型。
- 62、本项目住宅塔楼外立面主要采用涂料、玻璃、金属格栅（按照节能规范要求局部窗户下方配有遮阳百叶），外墙、阳台、凹槽、空调机位、架空层及屋顶设备用房等位置采用涂料。在自然光下的不同角度外立面所用材质（包括但不限于上述涂料、玻璃、金属格栅等）可能存在色差。受施工工艺及材料属性影响，在特定时段、特定角度下，外立面可能存在视觉观感效果上的局部不平整情况，外立面相关颜色、造型、线条、效果细节等以实际交付为准。
- 63、本项目1栋一、二、五单元01、03、04、05户型，1栋四单元02、03户型部分房间、厨卫、阳台等存在对视。各单元之间存在遮挡或自遮挡、对视，涉及户型以下：
- 1栋一单元05户型主卧、主卫、卧室、厨房和1栋二单元存在遮挡、对视；
- 1栋二单元05户型主卧、主卫、卧室、厨房和1栋一单元存在遮挡、对视；
- 1栋二单元02户型主卫、卧室、厨房和1栋三单元办公楼存在遮挡、对视；
- 1栋二单元01户型客厅、阳台和1栋三单元办公楼存在遮挡、对视；
- 1栋四单元02、03户型客厅、阳台、主卧、卧室正南方向和1栋三单元办公楼存在遮挡、对视；
- 1栋四单元24层及以下03户型客厅、阳台、主卧、卧室，26层及以上户型客厅、阳台、主卧、卧室正东方向和1栋五单元存在遮挡、对视；
- 1栋四单元04户型客厅、阳台、主卧、卧室和1栋三单元办公楼存在遮挡、对视；
- 1栋五单元05户型主卫、卧室、厨房和1栋四单元存在遮挡、对视；
- 1栋一、二单元01户型客厅和02户型存在遮挡、对视；
- 1栋一、二单元01户型主卧、卧室、公卫、餐厅、厨房和05户型存在遮挡、对视；
- 1栋一、二单元02户型卧室、公卫和01户型存在遮挡、对视；
- 1栋一、二单元03户型卧室、公卫、厨房和04户型存在遮挡、对视；
- 1栋一、二单元04户型卧室、公卫、厨房和03户型存在遮挡、对视；
- 1栋一、二单元05户型卧室、公卫和01户型存在遮挡、对视；
- 1栋四单元02户型公卫和03户型存在遮挡、对视；
- 1栋四单元03户型厨房、主卫和02户型存在遮挡、对视；
- 1栋五单元01户型餐厅、厨房和05户型存在遮挡、对视；
- 1栋五单元03户型卧室、公卫、厨房和04户型存在遮挡、对视；
- 1栋五单元04户型卧室、公卫、厨房和03户型存在遮挡、对视；
- 1栋五单元05户型卧室、公卫和01户型存在遮挡、对视；
- 以上请买受人自行做好隐私保护等措施。



- 安居型商品房(面向人才配售): 约89m² 三房两厅两卫
- 安居型商品房(面向人才配售): 约89m² 三房两厅两卫
- 安居型商品房(面向人才配售): 约69m² 两房两厅一卫
- 安居型商品房(面向人才配售): 约69m² 两房两厅一卫
- 安居型商品房(面向人才配售): 约69m² 两房两厅一卫

- 社 社区管理用房(半地下一层)
- 物 物业服务用房(半地下一层)
- 警 社区警务室(一层)
- 老 社区老年人日间照料中心(一层)
- 服 社区服务中心(一层)
- 文 文化活动室(组合一层)
- 健 社区健康服务中心(一层、二层)
- 公 社区级公共配套用房(半地下一层、一层、二层)
- 幼 幼儿园(一层~局部四层)
- 开 广场型公共开放空间(地面)
- 自 自行车停车区(地面)
- 堆 垃圾堆放场(半地下一层)
- 垃 垃圾收集点(地下一层)
- 旧 废旧织物收集点(地下一层)
- 体 社区体育活动场地(三层)
- 1 小区人行主出入口
- 2 小区人行次出入口
- 3 幼儿园人行出入口
- 4 幼儿园车行出入口
- 5 小区无障碍出入口
- 6 地下车库车行出入口
- A 化粪池(地埋式)
- B 社康污水处理池(地埋式)
- C 雨水收集池(地埋式)
- D 配电房(半地下一层、地下二层)
- E 发电机房(半地下一层)
- F 消防控制室(半地下一层)
- G 消防水泵房及消防水池(地下一层)
- H 生活水泵房及水泵设备(地下三层)
- I 弱电机房(半地下一层)
- J 电视机房(半地下一层)
- K 商业油烟井
- L 加压、排风、进风机房(半地下一层、地下一层、地下二层、地下三层、三层)
- N 进风井、排风井(半地下一层、一层、三层)
- M 电信间(半地下一层、地下一层)
- O 公用开关房(半地下一层)
- P 消防高位水池(1栋一单元屋面)
- R 电梯机房(塔楼屋面)
- S 加压机房(塔楼屋面)
- T 配电间(半地下一层、地下一层、地下二层、地下三层)
- U 物业服务用房卫生间(半地下一层)
- V 商业排油烟净化设备(塔楼屋面)

以上为项目红线内风险提示示意图, 本资料所有文字、数据和图片仅供参考, 不构成任何要约或承诺, 相关数据、图片、说明及规划前景系出卖人开发设计过程方案, 涉及具体的权利义务、项目规划的配套和最终开发结果的, 均以政府最终批准的相关文件和双方签署的买卖合同及其他相关附件为准。

注: 以上面积均为建筑面积。本资料为设计过程示意图, 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双方签署的买卖合同及补充协议为准。

(四) 关于售楼展示区、样板房、项目楼体结构、交付标准的说明

1、由于本项目户型较多，销售现场展示的样板房、沙盘模型、户型图等宣传单张、VR模型等资料并不能精确表现所有户型的局部细微变化，包括楼间距、户型结构、墙体尺寸/空间尺寸和平面布局、开关插座/给排水/灯具等点位等。售楼展示沙盘模型仅供参考，沙盘模型中红线内外的建筑墙体、外立面、园林、园区配套、车位、周边环境等仅作为展示效果，非实际交付标准。样板房和沙盘模型因制作比例、工艺误差和材料所限，与实际可能存在一定差异。买卖双方权利义务以政府最后批准之法律文件、双方签订的买卖合同和相关附件协议及实际交付为准。

2、同一种户型因建筑立面、楼栋、单元、楼层、管道线路设置等差异，局部结构、梁柱尺寸、朝向、净高、面积、视线等可能有所不同。同一种户型不同单位的阳台、门窗、通道、剪力墙的厚度/尺寸/位置等可能不同，每一单位的精确面积、尺寸、结构尺寸、形状、平面布局、通风、采光、环境条件等可能会因位置不同而有所差异，同一户型的室外公共空间可能会因所在楼栋位置不同而有所差异，外立面及阳台等涂料区域，可能因不同批次的涂料颜色及质感不同而略有差异，具体以买卖合同和相关附件协议为准。

3、本项目不同楼层、不同单位的局部细节有所不同。包括但不限于房屋内部、公共区域等由于位置不同，形状、面积、梁体、墙体厚度、尺寸等可能存在一定的差异，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和相关附件协议及实际交付为准。

4、本项目所展示的创意展示空间仅作为空间布局、家居摆设的参考之用，不作为出卖人的具体销售承诺，不属于买卖合同内容，不作为交付标准；展示空间的装饰装修、软装、家私、家电等均为设计效果参考，不作为交付标准；展示空间的门窗及护栏造型、风格、材料、颜色等与实际交付存在一定差异，不作为交付标准；展示空间户内尺寸与实际交付可能存在一定差异，不同户型、不同楼层的户内尺寸以实际交付为准；因空间限制，展示空间未展示外立面线条，未能充分展示其对室内的遮挡效果，项目外立面造型以实际交付为准；有关本项目的结构、空间、功能系统、交付标准等以双方最终签订的买卖合同和相关附件协议为准。

5、买受人同意买卖合同中所列的主要装修标准，如因市场原因发生变化或原定的装修材料停产等原因导致不能使用原定装修材料的，装修施工单位可以用同等品质的材料、设备替代，对此出卖人不承担任何违约赔偿责任。

(五) 其他提示

1、本项目区域内公用空间、设施、设备、外立面(不允许封阳台)等开展物业管理和服务。给排水管道、消防立管、排油烟管道及燃气管道未经消防部门、燃气公司及本项目物业管理部門允许，不得私自更改；本项目住宅和商业室外电梯厅、走道、消防楼梯、园林、裙楼屋面、公配屋面、住宅屋面、避难层等空间为公共区域，业主不可以对以上屋面等进行封闭或改动其构造，否则由业主自行承担相关的后果及责任。入伙后所有装修或者对房屋结构的更改必须通过本项目物业管理部門的审批后才能进行。

2、关于口头传递信息的提示：出卖人要求工作人员热情、详尽地向客户介绍楼盘信息，但由于口头传递信息的不确定性，最终以出卖人提供的书面盖章文件为准。本文件一经签订，双方（包含销售人员和其他人员）之前就本次住房买卖在协商过程中形成的各类口头或书面的表示、意向、承诺、协议等（如有），均由本文件替代而自动终止或失效，买卖双方之间的权利责任义务以买卖合同和相关附件协议为准。

3、关于教育类的提示：幼儿园、小学、中学等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，部分展示与介绍可能涉及项目内及周边已有或规划中教育设施，包括但不限于社区与教育设施对应关系、办学主题与性质、规模与容量、质量和收费标准、规划、建设与开学时间等，相关最新信息及情况须以政府教育行政主管部门、教育机构当年公布的招生信息为准，敬请知悉。

4、买受人确认，出卖人与买受人的权利义务及责任均以买卖合同约定为准，出卖人通过报刊/报纸杂志、电视、广播、户外广告牌、楼书、海报、宣传印刷品、手机短信及网络等媒体或其他方式发布的本项目广告、宣传资料或楼盘模型、楼书或其他文字载体中所有图片、资料数据、说明等，凡未列入买卖合同中的，对出卖人无约束力，此外，其余单位及个人发表的与本项目相关资讯对出卖人亦不具备约束力；买受人不得援引其中任何内容或信息以解释任何事项，或据以提出任何主张及要求。买受人确认，出卖人雇佣或委托的任何人员（包括但不限于销售人员、代办人员）所出具或签署的与合同有关的任何文件，均应在出卖人予以书面授权或确认的情况下方对出卖人具有约束力。双方在交易过程中口头表达的意向和介绍信息，与买卖合同中不一致的或超出买卖合同约定范围的，不构成合同内容。买受人确认，对于买卖合同的订立及对于本房地产交易条件有重大影响的因素，买受人已充分知悉。

以上信息，由出卖人在2024年8月根据项目周边现状（信息来源：高德/百度地图）、政府规划、项目内规划和设计效果等情况整理而来。出卖人在制定销售价格时，已充分考虑到以上因素对房屋可能造成的不利影响。后续开发的不利因素及相关因素变动，不再另行公示。由于受条件限制，出卖人难以列举本项目红线内外及房屋设计效果的所有状况，请买受人在购买前仔细审阅。

四、特殊户型说明

1栋四单元											
4F	01	1、入户门正对走道门； 2、入户门框外沿无法对称或无法张贴对联； 3、餐厅面积偏小； 4、南侧办公楼空调散热口朝北吹； 5、下方为架空层；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、房间内天花有梁凸出； 3、外窗采用外遮阳； 4、局部墙体有保温材料凸出； 5、凸窗台两侧墙体凸起； 6、下方为架空层；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、窗外其中一侧有混凝土装饰造型； 3、外窗采用外遮阳； 4、南侧办公楼空调散热口朝北吹； 5、窗外有混凝土雨棚； 6、下方为架空层；	/		1、有排水管外置； 2、外窗有混凝土雨棚； 3、下方为架空层；	1、烟道两面裸露； 2、窗外有混凝土挑板； 3、台盆操作面偏小； 4、外窗采用外遮阳； 5、下方为架空层；	/	1、下方为架空层；	1、西侧会贸市政路噪音等影响； 2、南侧会贸社区体育活动场地噪音等影响；
	02	1、入户门正对走道门； 2、入户门框外沿无法对称或无法张贴对联； 3、餐厅面积偏小； 4、南侧办公楼空调散热口朝北吹； 5、下方为架空层；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、房间内天花有梁凸出； 3、外窗采用外遮阳； 4、局部墙体有保温材料凸出； 5、凸窗台两侧墙体凸起； 6、南侧办公楼空调散热口朝北吹； 7、下方为架空层；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、窗外其中一侧有混凝土装饰造型； 3、外窗采用外遮阳； 4、南侧办公楼空调散热口朝北吹； 5、窗外有混凝土雨棚； 6、下方为架空层；	/		1、有排水管外置； 2、外窗有混凝土雨棚； 3、下方为架空层；	1、烟道两面裸露； 2、窗外有混凝土挑板； 3、台盆操作面偏小； 4、外窗采用外遮阳； 5、下方为架空层；	/	1、下方为架空层；	1、西侧会贸市政路噪音等影响； 2、南侧会贸社区体育活动场地噪音等影响； 3、东南侧会受幼儿园噪音、视线遮挡等影响； 4、东南侧会受风雨连廊视线干扰影响； 5、塔楼锥形形态，部分房间存在自遮挡、对视； 6、和1栋三单元办公楼存在遮挡、对视；
	03	1、入户门正对过道外窗； 2、入户门框外沿无法对称或无法张贴对联； 3、南侧办公楼空调散热口朝北吹； 4、下方为架空层；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、房间内天花有梁凸出； 3、外窗采用外遮阳； 4、凸窗台一侧墙体凸起； 5、南侧办公楼空调散热口朝北吹； 6、露台外侧有风雨连廊顶盖； 7、下方为架空层；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、外窗采用外遮阳； 3、凸窗台一侧墙体凸起； 4、南侧办公楼空调散热口朝北吹； 5、露台外侧有风雨连廊顶盖； 6、下方为架空层；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、外窗采用外遮阳； 3、下方为架空层；	1、有排水管外置； 2、外窗有风雨连廊顶盖； 3、下方为架空层；	1、烟道两面裸露； 2、台盆操作面偏小； 3、天花有梁凸出； 4、剪力墙凸到厨房内； 5、外窗采用外遮阳； 6、下方为架空层；	1、外窗采用外遮阳； 2、下方为架空层；	1、下方为架空层； 2、洗手盆出水口无位于台面居中位置	1、东南侧会受幼儿园噪音、视线遮挡等影响； 2、东南侧会受风雨连廊视线干扰影响； 3、塔楼锥形形态，部分房间存在自遮挡、对视； 4、和1栋三单元办公楼存在遮挡、对视；	
	04	1、入户门框外沿无法对称或无法张贴对联； 2、客厅内存在卧室阳角，会影响使用感受； 3、北侧窗外其中一侧有混凝土装饰造型； 4、北侧凸窗台两侧墙体凸起； 5、餐厅靠厨房一侧天花有梁凸出； 6、下方为架空层；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、凸窗台两侧墙体凸起； 3、露台外侧有雨棚； 4、下方为架空层；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、凸窗台一侧墙体凸起； 3、下方为架空层；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、凸窗台一侧墙体凸起； 3、房间内天花有梁凸出； 4、下方为架空层；	1、有排水管外置； 2、外窗有雨棚； 3、下方为架空层；	1、烟道两面裸露； 2、天花有梁凸出； 3、剪力墙凸到厨房内； 4、强弱电柜位置距梁增加厚凸到厨房内； 5、下方为架空层；	1、下方为架空层；	1、窗外其中一侧有混凝土装饰造型； 2、下方为架空层；	1、北侧会受学校视噪音、视线干扰等影响； 2、东南侧会受幼儿园噪音、视线遮挡等影响； 3、南侧会受风雨连廊视线干扰影响； 4、和1栋三单元办公楼存在遮挡、对视；	
	05	1、入户门正对电井门； 2、入户门框外沿无法对称或无法张贴对联； 3、餐厅面积偏小； 4、下方为架空层；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、房间内天花有梁凸出； 3、局部墙体有保温材料凸出； 4、凸窗台两侧墙体凸起； 5、下方为架空层；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、窗外其中一侧有混凝土装饰造型； 3、外窗采用外遮阳； 4、窗外有混凝土雨棚； 5、下方为架空层；	/	1、有排水管外置； 2、外窗有混凝土雨棚； 3、下方为架空层；	1、烟道两面裸露； 2、台盆操作面偏小； 3、窗外有混凝土盖板； 4、下方为架空层；	1、窗外有混凝土盖板； 2、下方为架空层；	1、西侧会贸市政路噪音等影响； 2、侧会受学校视噪音、视线干扰等影响；		
5-12F	01	1、入户门正对走道门； 2、入户门框外沿无法对称或无法张贴对联； 3、餐厅面积偏小； 4、南侧办公楼空调散热口朝北吹；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、房间内天花有梁凸出； 3、外窗采用外遮阳； 4、局部墙体有保温材料凸出； 5、凸窗台两侧墙体凸起；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、窗外其中一侧有混凝土装饰造型； 3、外窗采用外遮阳； 4、南侧办公楼空调散热口朝北吹；	/	1、有排水管外置；	1、烟道两面裸露； 2、窗外有混凝土挑板； 3、台盆操作面偏小； 4、外窗采用外遮阳；	/		1、西侧会贸市政路噪音等影响； 2、南侧会贸社区体育活动场地噪音等影响；	
	02	1、入户门正对走道门； 2、入户门框外沿无法对称或无法张贴对联； 3、餐厅面积偏小； 4、南侧办公楼空调散热口朝北吹；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、房间内天花有梁凸出； 3、外窗采用外遮阳； 4、局部墙体有保温材料凸出； 5、凸窗台两侧墙体凸起； 6、南侧办公楼空调散热口朝北吹；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、窗外其中一侧有混凝土装饰造型； 3、外窗采用外遮阳； 4、南侧办公楼空调散热口朝北吹；	/	1、有排水管外置；	1、烟道两面裸露； 2、窗外有混凝土挑板； 3、台盆操作面偏小； 4、外窗采用外遮阳；	/		1、西侧会贸市政路噪音等影响； 2、南侧会贸社区体育活动场地噪音等影响； 3、东南侧会受幼儿园噪音等影响； 4、塔楼锥形形态，部分房间存在自遮挡、对视； 5、和1栋三单元办公楼存在遮挡、对视；	
	03	1、入户门正对过道外窗； 2、入户门框外沿无法对称或无法张贴对联； 3、南侧办公楼空调散热口朝北吹；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、房间内天花有梁凸出； 3、外窗采用外遮阳； 4、凸窗台一侧墙体凸起； 5、南侧办公楼空调散热口朝北吹；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、外窗采用外遮阳； 3、凸窗台一侧墙体凸起； 4、南侧办公楼空调散热口朝北吹；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、外窗采用外遮阳；	1、有排水管外置；	1、烟道两面裸露； 2、台盆操作面偏小； 3、天花有梁凸出； 4、剪力墙凸到厨房内； 5、外窗采用外遮阳；	1、外窗采用外遮阳；	1、洗手盆出水口无法位于台面居中位置	1、东南侧会受幼儿园噪音等影响； 2、塔楼锥形形态，部分房间存在自遮挡、对视； 3、和1栋三单元办公楼存在遮挡、对视；	
	04	1、入户门框外沿无法对称或无法张贴对联； 2、客厅内存在卧室阳角，会影响使用感受； 3、北侧窗外其中一侧有混凝土装饰造型； 4、北侧凸窗台两侧墙体凸起； 5、餐厅靠厨房一侧天花有梁凸出；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、凸窗台两侧墙体凸起；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、凸窗台一侧墙体凸起；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、凸窗台一侧墙体凸起； 3、房间内天花有梁凸出；	1、有排水管外置；	1、烟道两面裸露； 2、天花有梁凸出； 3、剪力墙凸到厨房内； 4、强弱电柜位置距梁增加厚凸到厨房内；		1、窗外其中一侧有混凝土装饰造型；	1、北侧会受学校视噪音等影响； 2、东南侧会受幼儿园噪音等影响； 3、和1栋三单元办公楼存在遮挡、对视；	
	05	1、入户门正对电井门； 2、入户门框外沿无法对称或无法张贴对联； 3、餐厅面积偏小；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、房间内天花有梁凸出； 3、局部墙体有保温材料凸出； 4、凸窗台两侧墙体凸起；	1、凸窗台内设有空调外机； 2、窗外其中一侧有混凝土装饰造型； 3、外窗采用外遮阳；	/	1、有排水管外置；	1、烟道两面裸露； 2、台盆操作面偏小；	/		1、西侧会贸市政路噪音等影响； 2、北侧会受学校视噪音等影响；	



