



宝澜雅苑



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

售房说明书

宝澜雅苑安居型商品房

项目地址：深圳市龙岗区宝龙街道宝龙一路与清风大道交汇处

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示意图，文字内容仅供参考，不构成邀约，最终解释权归出卖人所有。

深圳市龙岗区住房和建设局 编制

二〇二一年十月

二〇二二年十一月 重印



宝澜雅苑

特别提示：

本售房说明书作为宝澜雅苑安居型商品房买卖合同签约前的风险提示，认购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

一、购房须知	01
(一) 本安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式	
(二) 安居型商品房产产权限制规定	
(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) 住房交付标准	
(三) 项目总平面示意图	
(四) 住房户型平面示意图	
三、安居型商品房购房现状提示	28
(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	30

一、购房须知

（一）本安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

1、宝澜雅苑安居型商品房预计交付使用时间为2023年1月31日前。本项目共有安居型商品房房源1217套，全部为三房户型（分C、D两种户型设计），户型建筑面积约为95m²。项目配售均价为18554.94元/m²（按建筑面积计算，含装修）。此批住房均为精装修交付，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《深圳市安居型商品房认购协议书》规定时间内一次性向出卖人付清全部房款。

(2)按揭付款:买受人应在签订《深圳市安居型商品房认购协议书》后，向住房公积金受托银行或出卖人合作按揭贷款银行申请办理按揭贷款手续，并在《深圳市安居型商品房认购协议书》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《深圳市安居型商品房认购协议书》规定时间内，向出卖人一次性付清全部房款。

（二）安居型商品房产权限制规定

1、在取得完全产权之前，买受人享有有限产权，期间安居型商品房不得出租、出借、转让、赠与、抵押(认购本住房办理按揭贷款的抵押除外)，不得用于经营性用途或改变使用功能。

2、自买卖合同签订之日起满10年的，买受人没有买卖合同约定的及相关政策法规规定的不受理取得住房完全产权申请的情况，并且没有相关政策法规规定的回购情况的，可按照届时的相关规定向住房保障部门缴纳土地及房产增值收益等价款后，申请取得全部产权。

3、有关产权的其他事宜按国家及地方政府相关政策法规执行。

（三）小区配套及权属

宝澜雅苑项目设置有公交首末站、幼儿园、社区管理用房、社区服务中心、社区健康服务中心、老年人日间照料中心、公共厕所、垃圾转运站、再生资源回收站、环卫工人休息室、公共充电站、物业服务用房等配套设施，除物业用房产权归物业管理区域全体业主所有外，其他配套设施产权属政府所有，法律另有规定的除外。

本项目建筑区划内，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。本项目规划内机动车停车位（地上/地下）共计1724个,非机动车停车位（地上）共计520个。项目建筑区划内商铺户数为55户，住宅户数为1622户，住宅和商铺共享全部停车位。

（四）物业服务

本项目通过公开招标聘请具有一级资质的深圳市特发服务股份有限公司进行前期物业管理服务，前期物业服务合同期限为1年（续签期限为1年，最多续签一次），但前期物业服务期限未满，业主大会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

物业服务费收费标准为3.5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。

（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、本说明书所展示住房的具体建筑面积以深圳市地籍测绘大队预售测绘数据为准，最终建筑面积以竣工测绘面积数据为准。
- 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

宝澜雅苑安居型商品房位于深圳市龙岗区宝龙街道宝龙一路与清风大道交汇处，宝澜雅苑项目总建筑面积为257885.78平方米，其中住宅建筑面积为169543.01平方米，商业建筑面积为6281.86平方米，本项目土地使用权年限为70年(2017年11月30日至2087年11月29日止)。

本项目属于安居型商品房项目，本次销售1栋、2栋、3栋、4栋A座、4栋B座、5栋共6栋超高层塔楼，本次销售的安居型商品房总套数为1217套，均为建筑面积约为95平方米的三房户型（具体户型以及面积以政府批准文件为准）。

（二）住房交付标准（精装修交付）

户内交付标准-C户型			
序号	位置	配置内容	
1	客餐厅及走道	入户门	钢质入户门
2		鞋柜	定制玄关鞋柜
3		墙面	涂料或瓷砖、金属踢脚线
4		地面	瓷砖
5		天花	局部吊顶、涂料、金属线条
6		灯具	照明灯具（雷士或同档次品牌）
7		柜体	定制收纳柜体
8	厨房	墙面	瓷砖
9		地面	瓷砖、门槛石
10		天花	铝扣板
11		橱柜	定制橱柜
12		厨具	水槽（摩恩或同档次品牌）、水龙头（摩恩或同档次品牌）
13		厨房电器	抽油烟机（美的或同档次品牌）、燃气灶（美的或同档次品牌）、消毒柜（美的或同档次品牌）
14		灯具	照明灯具（雷士或同档次品牌）
15		厨房门	成品厨房门
16		热水器	燃气热水器（万和或同档次品牌）
17	卧室一	墙面	涂料、金属踢脚线
18		地面	瓷砖、门槛石
19		天花	局部吊顶、涂料、金属线条
20		灯具	照明灯具（雷士或同档次品牌）
21		房门	成品户内门
22		衣柜	定制衣柜
23	卧室二	墙面	涂料、金属踢脚线
24		地面	瓷砖、门槛石

户内交付标准-C户型			
序号	位置	配置内容	
25	卧室二	天花	涂料
26		灯具	照明灯具（雷士或同档次品牌）
27		房门	成品户内门
28	卧室三	墙面	涂料、金属踢脚线
29		地面	瓷砖、门槛石
30		天花	涂料
31		灯具	照明灯具（雷士或同档次品牌）
32		房门	成品户内门
33	卫生间一	墙面	瓷砖
34		地面	瓷砖
35		天花	铝扣板
36		浴室柜	成品浴室柜
37		洁具及五金	马桶（科勒或同档次品牌）、台盆（海骊或同档次品牌）、淋浴花洒组合（摩恩或同档次品牌）
38		淋浴隔断	成品淋浴隔断
39		灯具	照明灯具（雷士或同档次品牌）
40		排气扇	成品排气扇
41		卫生间门	成品卫生间门
42	卫生间二	墙面	瓷砖
43		地面	瓷砖
44		天花	铝扣板
45		浴室柜	成品浴室柜
46		洁具及五金	马桶（科勒或同档次品牌）、台盆（海骊或同档次品牌）、淋浴花洒组合（摩恩或同档次品牌）
47		淋浴隔断	成品淋浴隔断
48		灯具	照明灯具（雷士或同档次品牌）
49		排气扇	成品排气扇
50	卫生间门	成品卫生间门	
51	阳台	地面	瓷砖
52		天花	涂料
53		灯具	照明灯具（雷士或同档次品牌）
54		墙面	涂料、瓷砖踢脚线
55		五金	水龙头（摩恩或同档次品牌）
56	设备设施	开关、插座	西蒙或同档次品牌
57		入户门锁	机械门锁
58		网络系统	光纤入户
59		有线电视系统	有线电视接口
60		给水系统	接各用水点位

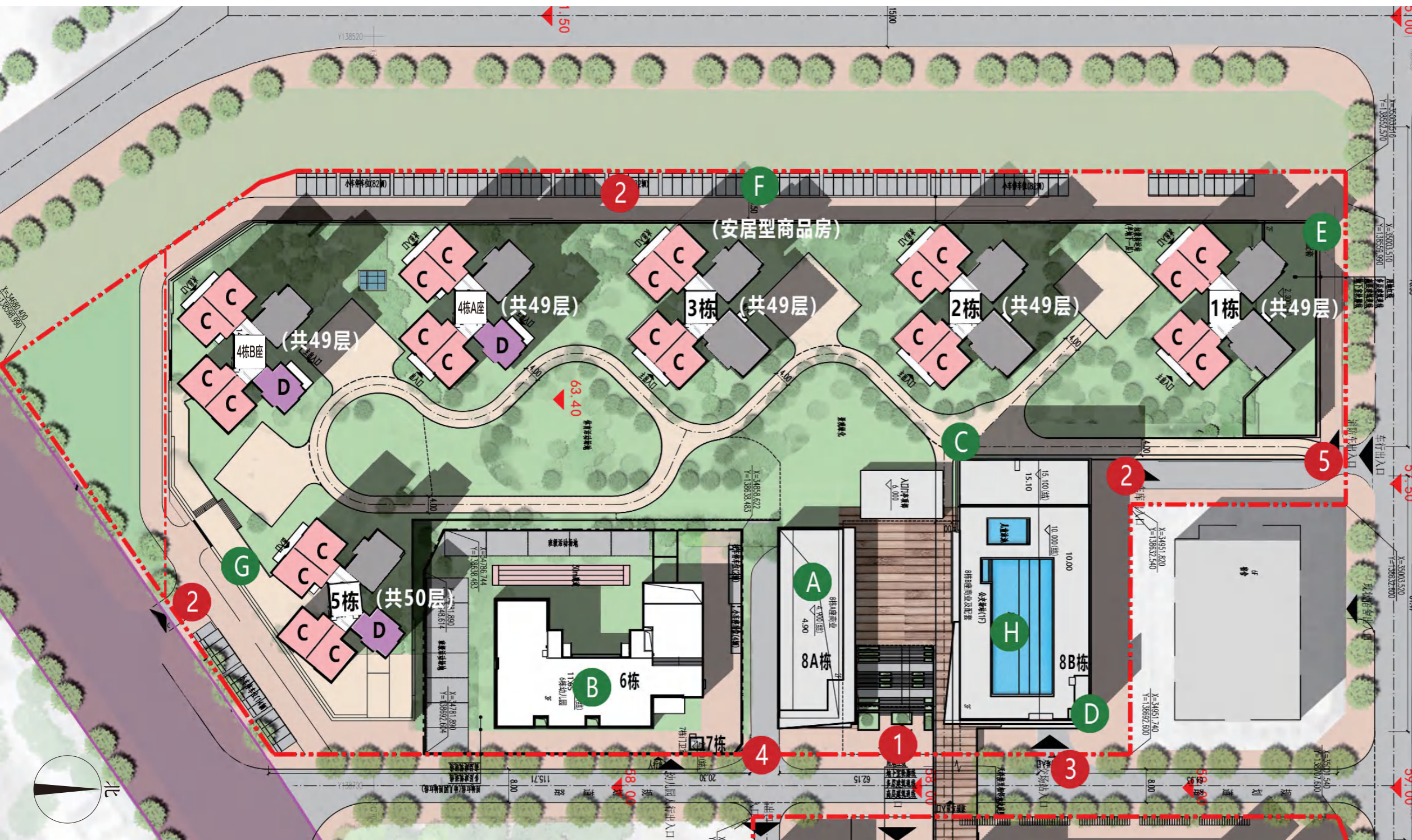
户内交付标准-C户型			
序号	位置	配置内容	
61	设备设施	排水系统	接各排水点位
62		对讲系统	7寸室内可视对讲
63		燃气系统	管道燃气
公共区域交付标准			
64	首层大堂及电梯厅	地面地砖，墙面墙砖，天花铝单板吊顶	
65	标准层走道	地面地砖，墙面墙砖，天花铝单板吊顶或石膏板吊顶	
66	地下车库	地面金刚砂地坪，墙面涂料，天花涂料	
67	架空层	地面贴砖，墙面贴砖或真石漆或涂料，局部天花铝单板吊顶	
68	消防楼梯间	地面水泥砂浆地面，墙面涂料，天花涂料	
69	地下室电梯厅走道	地面地砖，墙面贴砖或涂料，天花铝单板、石膏板吊顶	
备注： <ol style="list-style-type: none"> 1、此户型吊顶覆盖区域，吊顶以上部分不排除为原建筑基面的可能（混凝土结构面、预制墙面板面等）；除特别约定的地面、墙面外，仍不排除其他被柜体等物件遮挡部位地面、墙面为建筑基面的可能（混凝土结构面、预制墙面板面、水泥抹面等）。 2、天然材料（石材、木皮等）因其天然的特性，存在成分、天然纹理、色泽差异。 3、以上所列的主要装修标准，包含以同等品质的材料、设备替代的情形；根据工程实际情况，交付时存在同档品牌和型号替换或更新换代的可能。 4、因楼位、楼层不同，相同户型其外立面、结构存在局部差异，具体以房屋实际交付为准。 5、此户型厨房已预留冰箱摆放空间，尺寸约宽度≤755mm，深度≤660mm，具体以现场实际尺寸为准。 			
户内交付标准-D户型			
序号	位置	配置内容	
1	客餐厅及走道	入户门	钢质入户门
2		鞋柜	定制玄关鞋柜
3		墙面	涂料或瓷砖、金属踢脚线
4		地面	瓷砖
5		天花	局部吊顶、涂料、金属线条
6		灯具	照明灯具（雷士或同档次品牌）
7	厨房	墙面	瓷砖
8		地面	瓷砖、门槛石
9		天花	铝扣板
10		橱柜	定制橱柜
11		厨具	水槽（摩恩或同档次品牌）、水龙头（摩恩或同档次品牌）
12		厨房电器	抽油烟机（美的或同档次品牌）、燃气灶（美的或同档次品牌）、消毒柜（美的或同档次品牌）
13		灯具	照明灯具（雷士或同档次品牌）
14		厨房门	成品厨房门
15		热水器	燃气热水器（万和或同档次品牌）

户内交付标准-D户型			
序号	位置	配置内容	
16	卧室一	墙面 涂料、金属踢脚线	
17		地面 瓷砖、门槛石	
18		天花 局部吊顶、涂料、金属线条	
19		灯具 照明灯具（雷士或同档次品牌）	
20		房门 成品户内门	
21		衣柜 定制衣柜	
22		卧室二	墙面 涂料、金属踢脚线
23	地面 瓷砖、门槛石		
24	天花 涂料		
25	灯具 照明灯具（雷士或同档次品牌）		
26	房门 成品户内门		
27	卧室三		墙面 涂料、金属踢脚线
28			地面 瓷砖、门槛石
29		天花 涂料	
30		灯具 照明灯具（雷士或同档次品牌）	
31		房门 成品户内门	
32		卫生间一	墙面 瓷砖
33			地面 瓷砖
34	天花 铝扣板		
35	浴室柜 成品浴室柜		
36	洁具及五金 马桶（科勒或同档次品牌）、台盆（海骊或同档次品牌）、淋浴花洒组合（摩恩或同档次品牌）		
37	淋浴隔断 成品淋浴隔断		
38	灯具 照明灯具（雷士或同档次品牌）		
39	排气扇 成品排气扇		
40	卫生间门 成品卫生间门		
41	卫生间二		墙面 瓷砖
42		地面 瓷砖	
43		天花 铝扣板	
44		浴室柜 成品浴室柜	
45		洁具及五金 马桶（科勒或同档次品牌）、台盆（海骊或同档次品牌）、淋浴花洒组合（摩恩或同档次品牌）	
46		淋浴隔断 成品淋浴隔断	
47		灯具 照明灯具（雷士或同档次品牌）	
48		排气扇 成品排气扇	
49		卫生间门 成品卫生间门	
50		阳台	地面 瓷砖
51	天花 涂料		

户内交付标准-D户型		
序号	位置	配置内容
52	阳台	灯具 照明灯具（雷士或同档次品牌）
53		墙面 涂料、瓷砖踢脚线
54		五金 水龙头（摩恩或同档次品牌）
55	设备设施	开关、插座 西蒙或同档次品牌
56		入户门锁 机械门锁
57		网络系统 光纤入户
58		有线电视系统 有线电视接口
59		给水系统 接各用水点位
60		排水系统 接各排水点位
61		对讲系统 7寸室内可视对讲
62		燃气系统 管道燃气
公共区域交付标准		
63	首层大堂及电梯厅	地面地砖，墙面墙砖，天花铝单板吊顶
64	标准层走道	地面地砖，墙面墙砖，天花铝单板或石膏板吊顶
65	地下车库	地面金刚砂地坪，墙面涂料，天花涂料
66	架空层	地面地砖，墙面贴砖或真石漆或涂料，局部天花铝单板吊顶
67	消防楼梯间	地面水泥砂浆地面，墙面涂料，天花涂料
68	地下室电梯厅走道	地面地砖，墙面贴砖或涂料，天花铝单板、石膏板吊顶
备注：		
<p>1、此户型吊顶覆盖区域，吊顶以上部分不排除为原建筑基面的可能（混凝土结构面、预制墙板面等）；除特别约定的地面、墙面外，仍不排除其他被柜体等物件遮挡部位地面、墙面为建筑基面的可能（混凝土结构面、预制墙板面、水泥抹面等）。</p> <p>2、天然材料（石材、木皮等）因其天然的特性，存在成分、天然纹理、色泽差异。</p> <p>3、以上所列的主要装修标准，包含以同等品质的材料、设备替代的情形；根据工程实际情况，交付时存在同档品牌和型号替换或更新换代的可能。</p> <p>4、因楼位、楼层不同，相同户型其外立面、结构存在局部差异，具体以房屋实际交付为准。</p> <p>5、此户型厨房已预留冰箱摆放空间，尺寸约宽度≤755mm，深度≤660mm，具体以现场实际尺寸为准。</p>		

备注：

- 住宅塔楼各户型套内外墙内保温板及其面板厚度约为4厘米左右（以实际交付现状为准）；
- 在公共区域及户型内部按国家消防规范在相应位置配置自动喷淋系统，不允许拆除改动；
- 前室和楼梯间按国家消防规范在相应位置设置了加压送风口；
- 塔楼楼梯间、前室、走道、入户门的部分位置按国家消防规范设置了室内消火栓，设备管井；
- 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；
- 本项目安居型商品房由于节能要求采用外墙内保温做法，在室内的部分墙面会局部形成墙面凸起。其中，在需要做保温的室内无水部位采用保温板+石膏板的复合板做法，有水部位（厨房、卫生间等）采用保温板+水泥纤维板的复合板做法；
- 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，本项目安居型商品房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）均采用预制空心隔墙板组合而成。如果住户需对该墙面结构实施破坏性作业时（包括但不限于钉钉、穿孔、埋线等）需要事先咨询物业公司意见，取得允许后方可施工。同时，非承重预制空心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。



(三) 项目总平面示意图

C户型: 约95m² 三房两厅两卫

D户型: 约95m² 三房两厅两卫

- A 商铺
- B 幼儿园
- C 消防车道
- D 公交站末站
- E 化粪池
- F 停车位
- G 二层商铺
- H 游泳池
- 1 人行出入口
- 2 车库出入口
- 3 公交场站入口
- 4 公交场站出口、车行出入口
- 5 消防出入口、车行出入口

备注:
本次仅销售C、D户型。

(四) 住房户型平面示意图

标准层1

(1栋四~十七、十九~二十六层)



标准层2

(1栋二十七~三十四、三十六~四十九层)



非标准层(1栋三层)

三层各户型外有雨棚，幕墙装饰构件等，可能对住户造成一定影响。



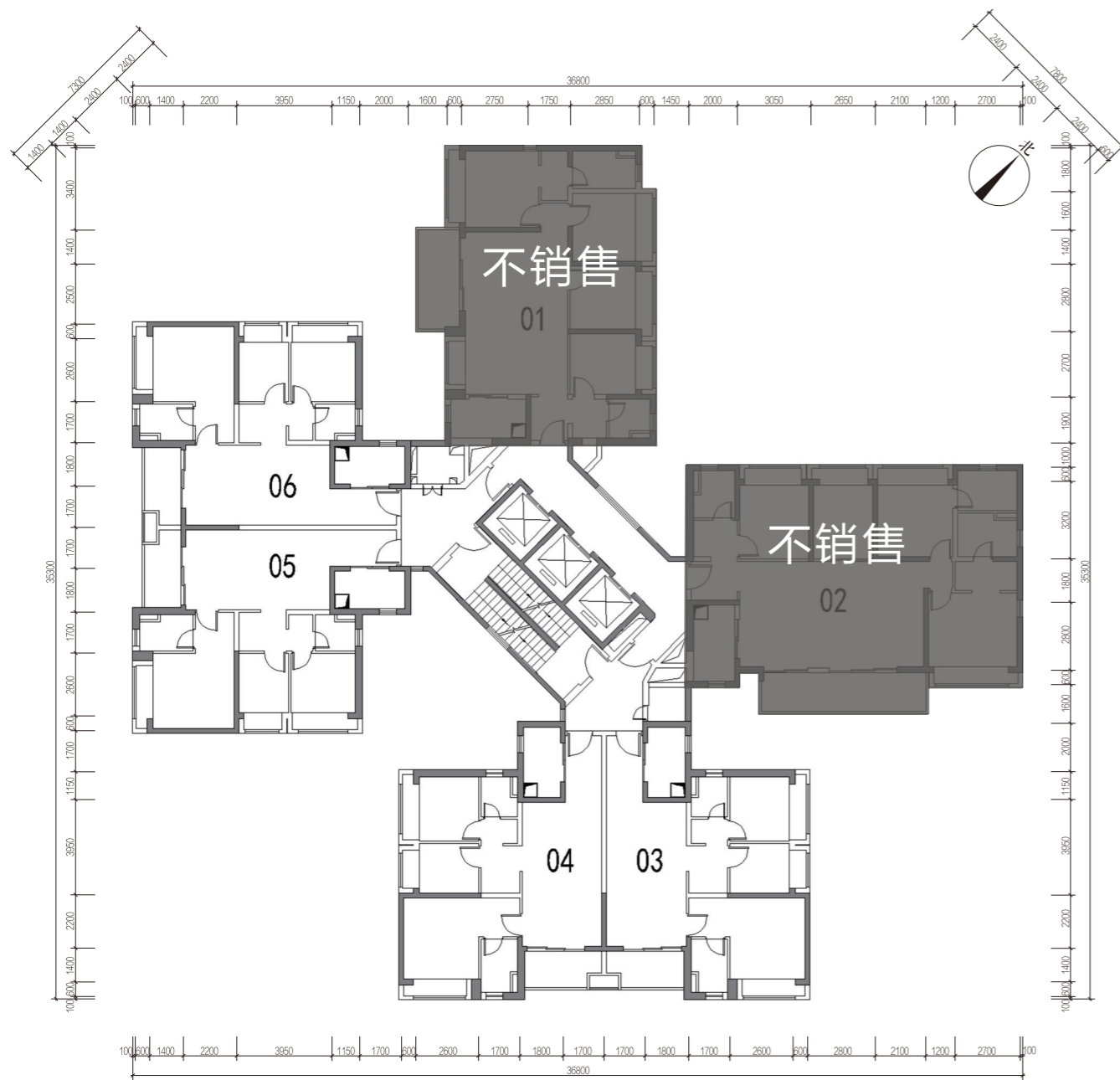
标准层1

(2栋四~十七、十九~二十六层)



标准层2

(2栋二十七~三十四、三十六~四十九层)



非标准层(2栋三层)

三层各户型外有雨棚, 幕墙装饰构件等, 可能对住户造成一定影响。



标准层1
(3栋四~十七、十九~二十六层)



标准层2
(3栋二十七~三十四、三十六~四十九层)



非标准层(3栋三层)

三层各户型外有雨棚，幕墙装饰构件等，可能对住户造成一定影响。



标准层1

(4栋A座、4栋B座四~十七、十九~二十六层)



标准层2

(4栋A座、4栋B座二十七~三十四、三十六~四十九层)



非标准层(4栋A座三层)

三层各户型外有雨棚, 幕墙装饰构件等, 可能对住户造成一定影响。



非标准层(4栋B座三层)

三层各户型外有雨棚，幕墙装饰构件等，可能对住户造成一定影响。



标准层1

(5栋五~十八、二十~二十七层)



标准层2

(5栋二十八~三十五、三十七~五十层)



非标准层1(5栋三层)

三层各户型外有雨棚, 幕墙装饰构件等, 可能对住户造成一定影响。



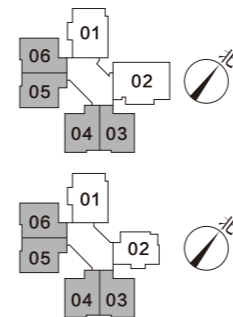
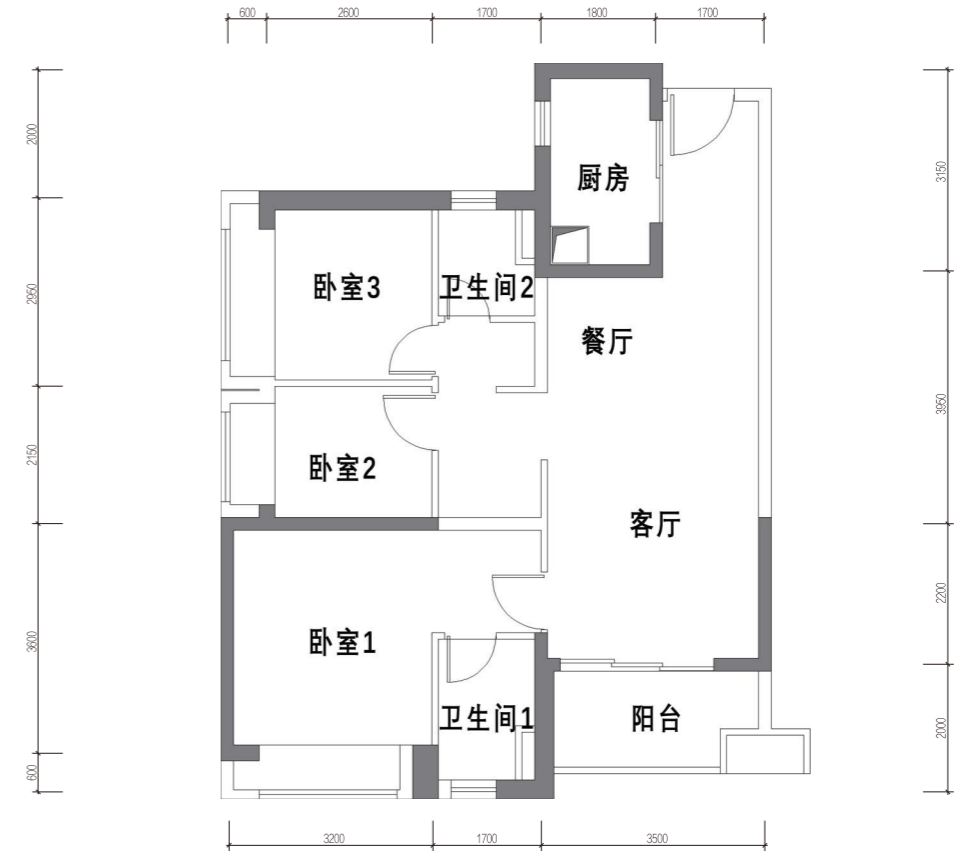
非标准层2(5栋四层)

四层各户型外有雨棚，幕墙装饰构件等，可能对住户造成一定影响。



C户型 95m² 三房两厅两卫

户型分布：1栋/2栋/3栋/4栋A座/4栋B座，3-49层（18层、35层除外）
5栋，3-50层（19层、36层除外）



户型	户型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数	
C	1栋	3-17、19-26	03、04、05、06	约94.84	约74.09	92	
		27-34、36-49		约95.33	约74.47	88	
		3-17、19-26		约94.67	约74.09	92	
		27-34、36-49		约95.16	约74.47	88	
		3-17、19-26		约94.89	约74.09	92	
		27-34、36-49		约95.38	约74.47	88	
	4栋A座	3-17、19-26		约96.49	约74.09	92	
		27-34、36-49		约96.99	约74.47	88	
	4栋B座	3-17、19-26		约96.48	约74.09	92	
		27-34、36-49		约96.97	约74.47	88	
	5栋	3		03、04	约96.77	约74.09	2
		4-18、20-27		03、04、05、06	约96.77	约74.09	92
28-35、37-50		约97.27	约74.47		88		

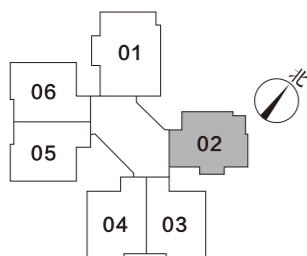
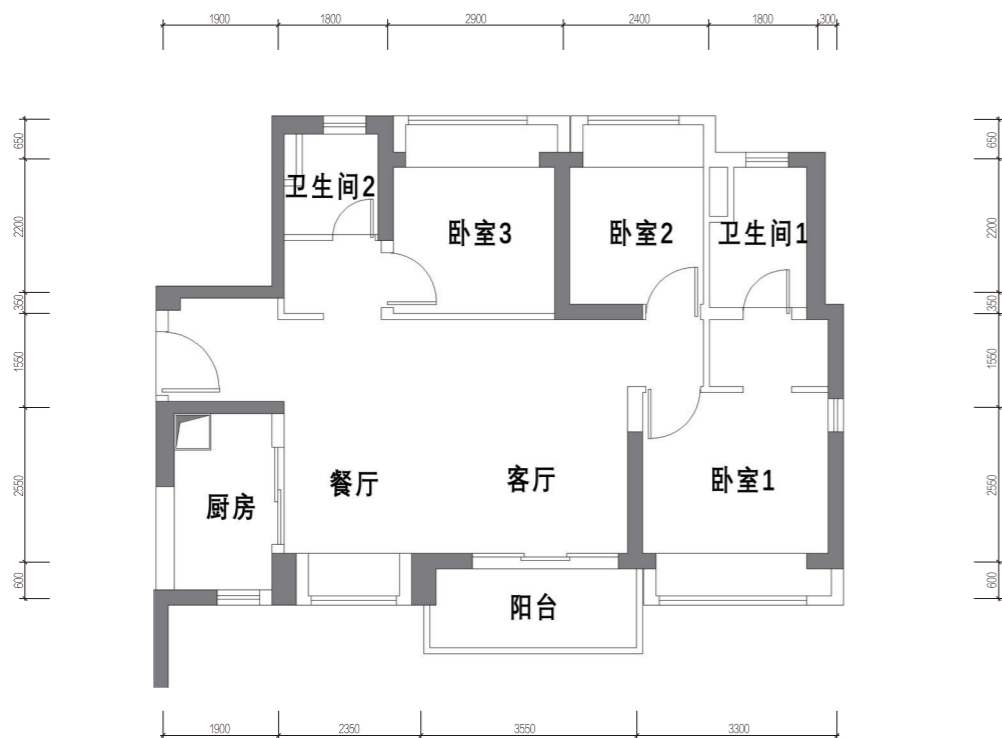
注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准

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；
 - 户型平面图中的房间门、卫生间均为示意；
 - 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、门窗等可能存在少量差异；
 - 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；
 - 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，最终交付标准以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。
 - 图中白色墙体为非承重预制空心隔墙，该墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明，详见本售房说明书中第二章“项目情况说明”第二项的“备注”第8条。
 - 图中“■”深灰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：本项目安居型商品房选房前，本售房说明书如有更新，请以最新版为准。

D户型 95m² 三房两厅两卫

建面约
户型分布：4栋A座/4栋B座，3-49层（18层、35层除外） 5栋，4-50层（19层、36层除外）



户型	户型位置	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	套数
D	4栋A座	3-17、19-26	02	约93.98	约72.16	23
		27-34、36-49		约94.64	约72.67	22
	4栋B座	3-17、19-26		约93.96	约72.16	23
		27-34、36-49		约94.62	约72.67	22
	5栋	4-18、20-27		约94.25	约72.16	23
		28-35、37-50		约94.91	约72.67	22

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

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；
 - 户型平面图中的房间门、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、门窗等可能存在少量差异；
 - 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；
 - 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，最终交付标准以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。
 - 图中白色墙体为非承重预制空心隔墙，该墙体的使用注意事项及性能方面的情况说明，详见本售房说明书中第二章“项目情况说明”第二项的“备注”第8条。
 - 图中“■”深灰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：本项目安居型商品房选房前，本售房说明书如有更新，请以最新版为准。

三、安居型商品房购房现状提示

本项目备案名为《宝澜雅苑》，土地用途为二类居住用地，土地用地使用权期限：自2017年11月30日至2087年11月29日止；

出卖人以【出让】方式取得，本项目安居型商品房宗地号为G02315-0021。土地使用权出让合同书号为：深地合字（2017）2030号，土地使用权面积为：37547平方米，建设用地规划许可证号：深规土许LG-2017-0012号；深圳市建设工程规划许可证号：深规土建许字LG-2018-0051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》、《深圳市建设工程规划许可证》。

（一）项目周边规划提示

1、本项目红线外东侧靠近在建住宅项目及九年一贯制学校，东边有政府规划市政路，西侧靠近工业园，北侧靠近工业园，南侧靠近东部过境高速（在建），本项目红线外可能出现包括但不限于拆迁、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、本项目学位情况说明：该片区周边现有宝龙外国语学校，入学积分逐年升高，学位紧张。购房家庭申请学位按龙岗区义务教育学位积分办法排队入学，有可能分流到较远的公办或民办学校。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。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。

（二）项目内规划提示

本项目可能产生噪声污染的因素：

- 人行出入口：本项目靠近翠宝路一侧中部、靠近清风大道一侧预留接口设置有小区人行出入口，购买时请注意；
- 机动车出入口：3栋与4A栋间、4B栋与5栋间首层靠近裙房商铺处设置机动车出入口，8栋裙房首层靠近规划道路翠青路一侧设置公交首末站专用出入口，并连接首层架空公交站场；宝澜雅苑与宝翠雅苑（在建）之间在地下一层车库有连通的行车通道，购买时请注意；
- 消防车道：本项目裙房屋面有环所有楼栋的消防车道及消防登高场地，裙房北侧与东侧设有一处坡道式消防车道连接首层地面和小区花园，6栋和8栋之间与相邻地块预留二层连廊消防车道，购买时请注意；
- 空调安装：本项目外立面空调外机位尺寸：

户型	位置	尺寸(进深*长*高)mm
C户型	卧室1	525*2150*920
	卧室2	525*1400*920
	卧室3	525*2050*920
	阳台	600*1200*2220
D户型	卧室1	525*2430*920
	卧室2	525*1500*920
	卧室3	525*1950*920

安装于外立面空调外机位需要进行高空作业，且部分空调室外机位为上下层共用，客厅和卧室空调室内挂机安装位存在石膏板吊顶（约3cm厚）和保温板（部分卧室外墙内侧，约4cm厚），安装室内机时请注意提示安装人员；购买空调请选择室内机高度不大于300mm的产品，方便冷凝水可重力排出，购买时请注意；

- 电梯机房：塔楼屋面以上设置有电梯机房，购买时请注意；
- 水泵房及水泵设备：1栋屋顶，地下一层，半地下一层设置有生活及消防水设备房，购买时请注意；
- 本项目配套有一栋3层幼儿园，位于3栋及4栋A座东侧、5栋北侧，对部分住户会产生噪音影响，购买时请注意；
- 商业烟道：本地块裙房商业预留厨房排烟设施，并通过1栋二层以上、5栋二层以上外墙直通屋面高空排放，购买时请注意；
- 发电机房烟道：本地块半地下一层地下室发电机房设置排烟设施，并通过2栋外墙直通屋面，高空排放，购买时请注意；
- 排烟口：8栋A座裙房屋面西侧、北侧等处，8栋B座裙房屋面南侧有设置排烟口，购买时请注意；
- 室外商业：本项目1栋裙房一层北侧、4栋B座与5栋裙房一层南侧均设有沿街商铺，购买时请注意；
- 避难层：1，2，3，4栋A座，4栋B座设置在18和35层，5栋设置在19和36层，在此区域设置了排风设备，设备使用时产生噪音会对邻近楼层住户造成影响。

本项目可能产生视觉影响的因素：

- 外立面灯光：本项目裙房外立面设有广告位、灯箱、射灯等照明设施，对邻近住户会产生一定影响，购买时请注意；
- 裙房屋面：本项目裙房屋面有设置加压送风机、排风风机、风井等，对邻近住户会产生一定影响，购买时请注意；
- 项目4栋A座住宅03、04号房会被4栋B座及5栋住宅造成部分视野遮挡；3栋住宅住宅03、04号房会被4栋A座及5栋住宅造成部分视野遮挡；4栋B座02号房会被4栋A座及5栋住宅造成部分视野遮挡；5栋06号房会被4栋A座及4栋B座住宅造成部分视野遮挡，1至4栋的3层住宅，5栋的3、4层住宅立面的雨棚和装饰铝板造成部分视野和噪声等影响。部分户型窗外设置外遮阳穿孔铝板，造成部分视野遮挡，购买时请注意；

本项目可能产生异味的因素：

- 化粪池：1栋、2栋首层西侧设置了三个化粪池，3栋、4栋A座首层西侧设置了三个化粪池，4栋B座南侧设置了两个化粪池，5栋东侧设置了一个化粪池，购买时请注意；

- 17、垃圾转运站：1栋、2栋半地下一层西侧之间设置了个400平方米垃圾转运站，购买时请注意；
- 18、地下室排风井道：有部分设于裙房背面或塔楼架空层内，可能对邻近住户产生一定影响，购买时请注意；
- 19、公共配套设施设置有室内卫生间（或预留条件），并通过裙房屋面或背立面设置卫生间排风设施，购买时请注意；

本项目可能影响环境秩序的因素：

- 20、社区管理用房、社区服务中心：裙房二层北侧设有社区管理用房、社区服务中心，购买时请注意；
- 21、物业服务用房、消防控制室：2栋、3栋半地下一层西侧设有物业服务用房、消防控制室，购买时请注意；
- 22、社区健康服务中心、老年人日间照料中心：4栋A座、4栋B座半地下一层及一层西侧设有社区健康服务中心、老年人日间照料中心，购买时请注意；

本项目其他可能影响的因素：

- 23、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；
- 24、本项目东侧有公交场站，其产生噪音以及尾气会对部分住户造成影响，购买时请注意；
- 25、各栋03、04、05号房入户位置有消火栓,各栋03号房入户位置有水井，各栋06号房入户位置有强弱电井，购买时请注意；
- 26、本项目4栋B座3层02、03号房为销售样板房，购买时请注意；

（三）项目建筑结构及使用提示

- 1、本项目安居型商品房的标准层层高为2.9米，1-5栋三层、5栋四层层高为2.9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；
- 4、本项目总平面图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6栋超高层住宅塔楼，部分住宅楼有2-3层的商业或停车库裙房。另有3层独立商业。场地内设置有地下室1-2层，地下室为商业、停车库及设备用房，购买时请注意；
- 7、本项目的6栋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，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，买卖双方权利义务以买卖合同约定为准。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。
- 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，本项目为精装修交付。
- 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，购买安居型商品房可能具有一定的风险，请买受人务必于正式认购本项目安居型商品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。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、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

C户型 1-4栋：3-49层（18层、35层除外）03-06号房 5栋：3层03-04号房；4-50层（19层、36层除外）03-06号房									
楼栋	楼层	客、餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	阳台	厨房	卫生间	备注
1栋、2栋、3栋	3-17层、19-26层	1.阳台侧剪力墙厚度约300mm 2.厨房侧剪力墙厚度300mm 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙外墙、与卧室2相邻剪力墙厚度300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.与卧室1相邻剪力墙厚度300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙（外墙）厚度300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.有空调机位遮挡	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.3-49层（3栋为4-50层）其余剪力墙均为200-250mm，剪力墙厚度竖向无变化
	27-34层、36-49层	1.阳台侧剪力墙厚度约200mm 2.厨房侧剪力墙厚度200mm 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙外墙、与卧室2相邻剪力墙厚度200mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.与卧室1相邻剪力墙厚度200mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙（外墙）厚度300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.有空调机位遮挡	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	
4栋A座、4栋B座	3-17层、19-26层	1.阳台侧剪力墙厚度约300mm 2.厨房侧剪力墙厚度300mm 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙外墙、与卧室2相邻剪力墙厚度300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.与卧室1相邻剪力墙厚度300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙（外墙）厚度300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.有空调机位遮挡	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.4-50层其余剪力墙均为200-250mm，剪力墙厚度竖向无变化
	27-34层、36-49层	1.阳台侧剪力墙厚度约200mm 2.厨房侧剪力墙厚度200mm 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙外墙、与卧室2相邻剪力墙厚度200mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.与卧室1相邻剪力墙厚度200mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙（外墙）厚度300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.有空调机位遮挡	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	
5栋	3-18层、20-27层	1.阳台侧剪力墙厚度约300mm 2.厨房侧剪力墙厚度300mm 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙外墙、与卧室2相邻剪力墙厚度300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.与卧室1相邻剪力墙厚度300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙（外墙）厚度300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.有空调机位遮挡	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.3层夹层、4-50层其余剪力墙均为200-250mm，剪力墙厚度竖向无变化 2.5栋屋顶设置有商业排油烟机，采用防振基础，50层及以下几层可能受到噪声及震动等因素的影响
	28-35层、37-50层	1.阳台侧剪力墙厚度约200mm 2.厨房侧剪力墙厚度200mm 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙外墙、与卧室2相邻剪力墙厚度200mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.与卧室1相邻剪力墙厚度200mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙（外墙）厚度300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.有空调机位遮挡	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	

D户型 4栋：3-49层（18层、35层除外）02号房 5栋：4-50层（19层、36层除外）02号房									
楼栋	楼层	客、餐厅	卧室一	卧室二	卧室三	阳台	厨房	卫生间	备注
4栋A座、4栋B座	3-17层、19-26层	1.阳台侧剪力墙厚度300mm 2.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋 3.入户门临近电梯门	1.剪力墙（外墙）厚度300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙（外墙）厚度约300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙（外墙）厚度约300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.有阳台排水管和冷凝水管局部遮挡	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋 2.窗户正对03号房卫生间窗户	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.4-50层其余部位剪力墙均为200-250mm，剪力墙厚度竖向无变化 2.屋顶设置有加压送风设备，采用防振基础，50层及以下几层可能受到噪声及震动等因素的影响
	27-34层、36-49层	1.阳台侧剪力墙厚度250mm 2.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋 3.入户门临近电梯门	1.剪力墙（外墙）厚度250mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙（外墙）厚度约250mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙（外墙）厚度约250mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.有阳台排水管和冷凝水管局部遮挡	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋 2.窗户正对03号房卫生间窗户	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	
5栋	4-18层、20-27层	1.阳台侧剪力墙厚度300mm 2.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋 3.入户门临近电梯门	1.剪力墙（外墙）厚度300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙（外墙）厚度约300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙（外墙）厚度约300mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.有阳台排水管和冷凝水管局部遮挡	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋 2.窗户正对03号房卫生间窗户	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.4-50层其余部位剪力墙均为200-250mm，剪力墙厚度竖向无变化 2.屋顶设置有加压送风设备，采用防振基础，50层及以下几层可能受到噪声及震动等因素的影响
	28-35层、37-50层	1.阳台侧剪力墙厚度250mm 2.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋 3.入户门临近电梯门	1.剪力墙（外墙）厚度250mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙（外墙）厚度约250mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.剪力墙（外墙）厚度约250mm 2.凸窗上有空调机位 3.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	1.有阳台排水管和冷凝水管局部遮挡	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋 2.窗户正对03号房卫生间窗户	1.天花及侧墙有消防管道、消防喷淋	

备注：

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，日后不得以此为理由退房或调房，也不得以此为理由要求调整房价款或其他任何费用或向出卖人提出任何赔偿或补偿要求。

