



THE OSMANTHUS GRACE

桂语兰庭

售房说明书

THE OSMANTHUS GRACE

GREENTOWN



本区位示意图是截止2023年7月项目周边情况的大致展示，与实际情况存在一定差异。本区位示意图仅供参考，对项目周边环境、交通及其他公共设施的介绍，旨在提供相关信息，不意味着本公司对此做出了承诺。买卖双方的权利义务以合同约定为准。

0755 8865 5666 | 中国·深圳·光明中心区
VIP LINE 光明大街站(直线距离600m)

开发商深圳市汇银置业有限公司。本宣传资料仅为要约邀请，不作为要约。本宣传资料包含的面积、尺寸、图片、数据、文字描述、周边建筑配套、市政设施等其他内容仅供参考。所有图则及细节以政府最终审批文件及双方签订的买卖合同为准。所有印刷宣传图则内容的最终解释权归开发商所有。



深圳市汇银置业有限公司编制

二〇二三年九月



2栋A座面向人才出售的住房

2栋B座面向人才出售的住房

特别提示

请申请购买绿城·桂语兰庭人才住房的购房人务必认真阅读本售房说明书, 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, 不得以任何理由退换。

目录

一、购房须知	04
(一)本项目面向人才出售的住房的交付时间、交付标准、售价及付款方式	
(二)面向人才出售的住房房产权限制规定	
(三)小区配套及权属	
(四)物业服务	
(五)其他有关情况	
二、项目情况说明	05-36
(一)简介	
(二)面向人才出售的住房交楼标准	
(三)总平面图	
(四)面向人才出售的住房户型平面示意图	
三、购房风险提示	37-42
(一) 桂语兰庭项目现状提示	
(二) 本项目景观与环境影响	
(三) 本项目红线外不利因素提示	
(四) 本项目红线内不利因素提示	
(五) 建筑与装修	
(六) 特别提示	
四、各房号特殊说明	43-46

一、购房须知

(一) 本项目面向人才出售的住房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

- 1、本项目绿城·桂语兰庭2栋A座及2栋B座面向人才出售的的住房是预售房, 预计交付使用时间为2025年12月31日, 本项目配售均价为27660元/平方米, 交付标准以《深圳市桂语兰庭项目住房买卖合同》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, 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《深圳市住房认购协议书》规定的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贷款银行申请。
办理按揭贷款手续, 并在《深圳市住房认购协议书》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《深圳市住房认购协议书》规定的时间内, 向出卖人一次性付清全部房款。

(二) 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。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

本项目包含 A520-0181、A520-0182两个宗地, 设置有幼儿园、公交首末站、党群服务中心、邮政所、社会停车场、物业管理用房、老年人日间照料中心、社区体育活动场地等配套设施, 其中物业管理用房产权属该物业管理区域全体业主所有, 在项目建筑区划内, 相关配套设施待项目竣工后视其性质移交给有关政府部门; 其项目所在具体学区划分和积分入学政策等相关情况, 以教育行政部门当年官方公布的信息为准; 整个项目实行统一规划、统一建设、统一管理、资源共享、配套共用。

(四) 物业服务

- 1、本项目由广东绿城物业服务服务有限公司进行前期物业管理服务, 前期物业管理服务期限为2年, 但前期物业服务期限届满前、业主委员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。
- 2、本项目住房物业服务费收取标准为3.9元/平方米/月, 商业用房8.5元/平方米/月, 车位250元/月/个, 日常收取的专项维修基金需按照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, 其他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, 以政府最后批准之法律文件为准。

二、项目情况说明

(一) 简介

桂语兰庭(宗地号: A520-0182) 项目位于光明区光明大道与光明大街交汇处, 总用地面积26788.40平方米, 总建筑面积248212.62平方米, 规定建筑面积168230平方米, 其中住宅156230平方米(含保障性住房54510平方米, 物业服务用房313平方米), 商业4500平方米(含物业服务用房100平方米), 公共配套设施7500平方米(含公交首末站2700平方米, 党群服务中心1500平方米, 邮政所100平方米, 幼儿园3200平方米), 规定容积率为6.28。项目土地使用年限为70年(2021年10月15日至2091年10月14日止)。

本项目面向人才出售的住房共2座, 分别为2栋A座和2栋B座, 共711户, 建筑面积分别为约65平方米的两房两厅一卫415套, 建筑面积约85平方米的三房两厅一卫296套(具体户型及面积以政府批准文件为准)。

(二) 面向人才出售的住房交楼标准

序号	项目名称	配置内容	备注
户内交付标准			
1	入户门	钢质门+智能门锁	三合一: 指纹、密码、钥匙
2	外墙窗户	铝合金玻璃门窗	
3	室内墙面(厨房、卫生间除外)	乳胶漆+踢脚线	
4	室内顶棚(厨房、卫生间除外)	乳胶漆	
5	客餐厅地面	瓷砖	
6	卧室地面	强化复合木地板	
7	厨房、卫生间地面	瓷砖	仅限可视面
8	厨房、卫生间墙面	瓷砖	仅限可视面
9	厨房、卫生间顶棚	铝扣板吊顶	
10	卫生间洁具五金	成品洗手柜+马桶+花洒	
11	卫生间门	铝合金玻璃门	
12	阳台地面	瓷砖	
13	阳台墙面、顶棚	涂料	
14	卧室门	PVC覆膜	
15	开关、插座	室内配置开关、插座	每个卧室、客餐厅、厨房、卫生间配置1个开关1个插座, 其余仅预留点位, 白板封盖
16	对讲系统	室内配置开关、插座	
17	给排水	室内配置开关、插座	
18	天然气	室内配置开关、插座	
公区交付标准			
19	二层入户大堂及电梯厅	地面墙面瓷砖、天花吊顶	
20	标准层走道	地面墙面瓷砖、天花吊顶	
21	地下车库	地面车道金刚砂、停车位地坪漆、墙面乳胶漆、顶棚腻子	
22	架空层	地面地砖或地胶板、墙面涂料、局部吊顶	
23	消防楼梯间	地面水泥压光、墙面顶棚乳胶漆	
24	地下室电梯厅走道	地面墙面瓷砖、天花吊顶	

备注

- 01 住宅塔楼为装配式建筑,其装配式技术要求部分外墙区域采取相关保温措施,分布在塔楼两端户型东侧和西侧的墙体上,标准层层高2.9米;
- 02 精装范围:住宅的首、二层大厅及各层电梯厅,不包含户型室内;
- 03 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;
- 04 各户型空调室外机位设置在两楼层之间的凸窗百叶内,如业主要安装检修,可能存在业主要配合相关人员进屋维修的情况;
- 05 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
- 06 户内分隔墙为轻质隔墙;
- 07 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(包括但不限于打钉、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,非承重轻质隔墙可能在隔音及抗展性能等方面欠佳,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。此外,由于节能要求,东西外墙有保温构造。

(三) 2栋A座及2栋B座总平图



项目总平面示意图

- ① 主出入口
- ② 次出入口
- ③ 消防车出入口

- ④ 幼儿园
- ⑤ 公交首末站及公交首末站的公共卫生间
- ⑥ 机动车出入口
- ⑦ 水景
- ⑧ 住宅大堂
- ⑨ 商业

- ⑩ 地库出入口
- ⑪ 地库出口
- ⑫ 地库入口

- ⑬ 空调机
- ⑭ 排烟机房
- ⑮ 柴油发电机房排烟管道
- ⑯ 垃圾中转站
- ⑰ 化粪池
- ⑱ 游泳池配套用房

- ⑲ 消控室
- ⑳ 物业服务用房
- ㉑ 垃圾收集点(地上)
- ㉒ 公交首末站
- ㉓ 人防楼梯
- ㉔ 自行车坡道

- ㉕ 人防报警间
- ㉖ 隔油池
- ㉗ 发电机房(地下室)
- ㉘ 成品商业烟道
- ㉙ 加压机房
- ㉚ 报警间

- ㉛ 商业排烟风机净化设备
- ㉜ 传输水泵房
- ㉝ 党群服务中心
- ㉞ 邮政所
- ㉟ 生活水泵房(地下室)
- ㊱ 配电房

- ㊲ 充电桩电房
- ㊳ 公共开关房
- ㊴ 消防水泵房

- 65A-1
- 65A-2
- 65A-3
- 65A-4
- 65B
- 65C-1
- 65C-2
- 85B
- 85B-1
- 85A
- 85A-1

温馨提示: 本示意图仅为展示楼栋及户型位置情况, 红线内设施设备、园林景观详见现场展示文件, 最终以双方签订的买卖合同、相关协议及交付实际为准。本示意图对红线外交通道路的比例、尺寸进行了调整设置, 与实际道路有所区别。本示意图所标示的交通线路、市政公建、生活景观等旨在提供参考, 不排除因政府规划、政府规定及开发商未能控制的原因发生变化, 不代表开发商对此作出要约和承诺。发展商: 深圳市汇银置业有限公司。

(四) 面向人才出售的住房户型平面示意图



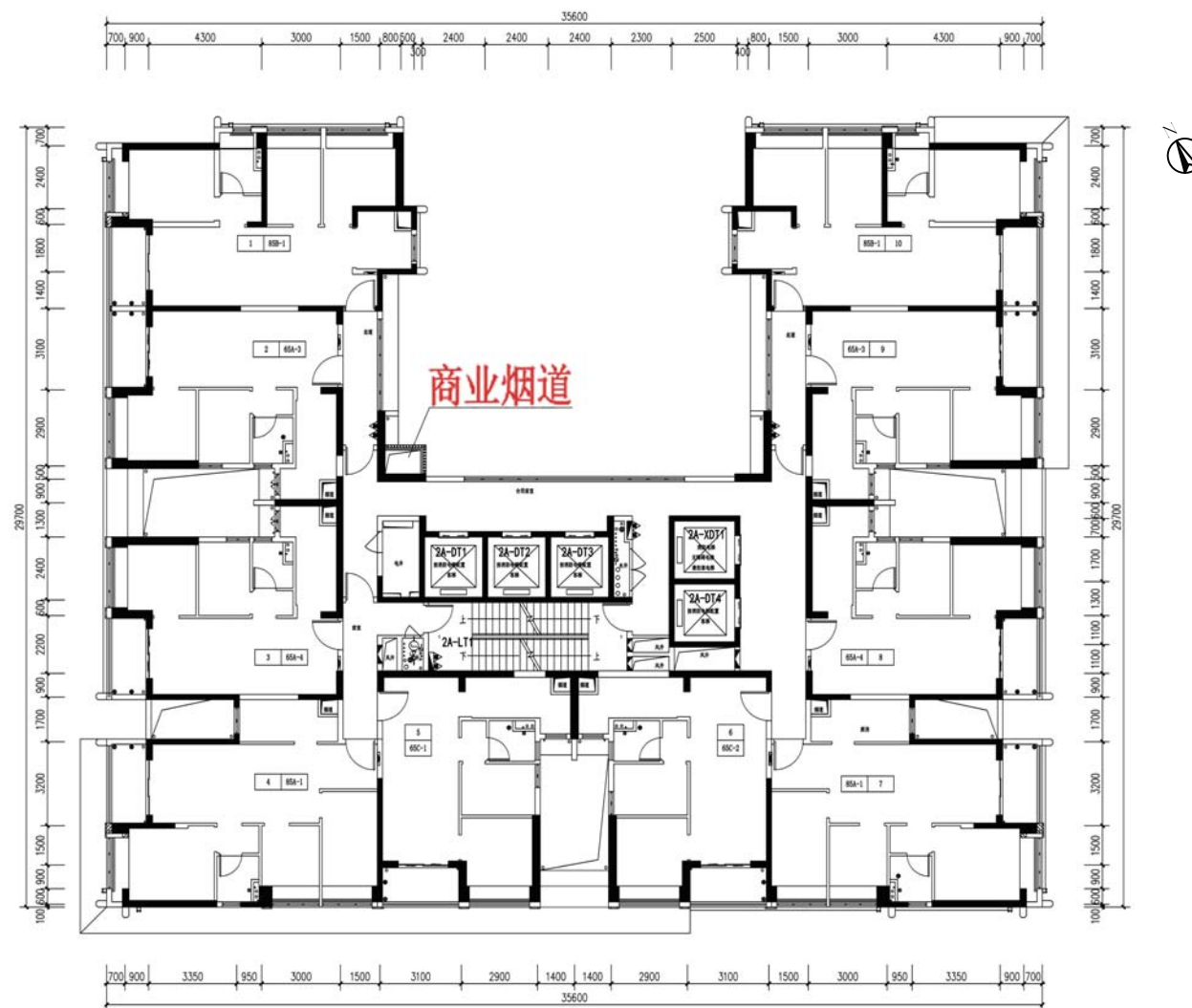
2栋A座三层平面图

(四) 面向人才出售的住房户型平面示意图



2栋A座四~十五层平面图

(四) 面向人才出售的住房户型平面示意图



2栋A座十七层平面图

(四) 面向人才出售的住房户型平面示意图



2栋A座三十四层平面图

(四) 面向人才出售的住房户型平面示意图



2栋B座三层平面图

(四) 面向人才出售的住房户型平面示意图



2栋B座四~三十一层平面图

65A-1

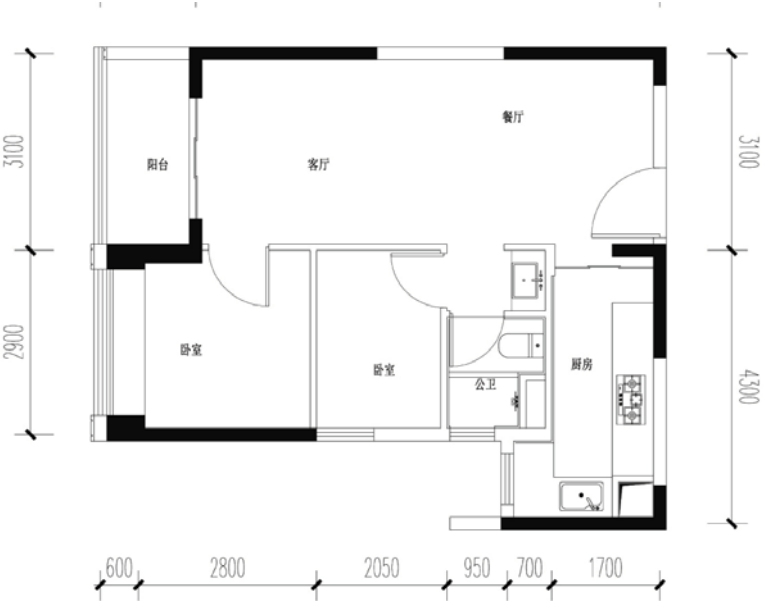
户型

建筑
面积

68m²两房两厅一卫

户型位置	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	套数	实用率
2栋B座	03层、04-31层	02、08	约67.95	约52.00	58	约76.53%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算



65A-1平面布置图

温馨提示:

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸,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;
- 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、入户门、阳台门及厨卫门、厨卫洁具、柜体均为示意,具体交付标准以买卖合同为准;
- 4、住房结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况,具体以实际现场实施为准;
- 5、户型内存在剪力墙的部位,由于剪力墙厚度与内隔墙厚度不一样,会有局部凹凸或者不平整的情况,以现场实施为准;
- 6、户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件,对户内空间、视线、美观等有一定影响;
- 7、户型内外墙面内侧根据节能要求设置保温构造(具体详见节能要求),不同户型设置情况略有不同,以现场实施为准;
- 8、户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施,具体以现场实施为准;
- 9、客餐厅、卧室等房间窗户玻璃,根据节能要求部分采用中空钢化玻璃,具体位置以节能要求及现场实施为准;
- 10、图中“□”白色墙体为非承重隔墙(部分墙体有构造),图中“■”黑色填充墙为墙体结构墙,结构墙因户型位置等不同,宽度或长度可能不一致,禁止对其进行施工;
- 11、因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件,裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响;
- 12、本项目标准层高约为2900mm,购买前请注意。

备注:本户型图与落位图仅供参考,本项目住房选房前,如有更新,请以更新版本为准。



65A-2

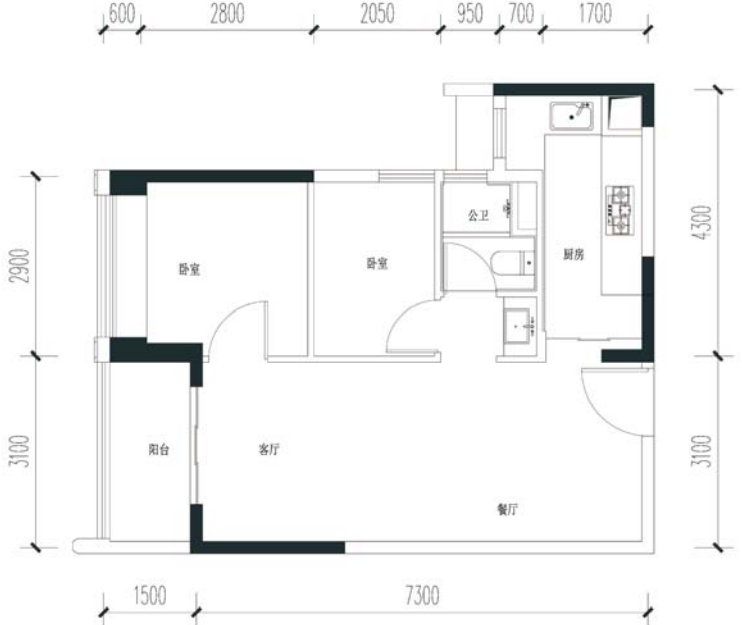
户型

建筑
面积

68m²两房两厅一卫

户型位置	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	套数	实用率
2栋B座	03层、04-31层	03、07	约68.04	约52.07	58	约76.53%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算



65A-2平面布置图

温馨提示:

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸,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;
- 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、入户门、阳台门及厨卫门、厨卫洁具、柜体均为示意,具体交付标准以买卖合同为准;
- 4、住房结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况,具体以实际现场实施为准;
- 5、户型内存在剪力墙的部位,由于剪力墙厚度与内隔墙厚度不一样,会有局部凹凸或者不平整的情况,以现场实施为准;
- 6、户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件,对户内空间、视线、美观等有一定影响;
- 7、户型内外墙面内侧根据节能要求设置保温构造(具体详见节能要求),不同户型设置情况略有不同,以现场实施为准;
- 8、户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施,具体以现场实施为准;
- 9、客餐厅、卧室等房间窗户玻璃,根据节能要求部分采用中空钢化玻璃,具体位置以节能要求及现场实施为准;
- 10、图中“□”白色墙体为非承重隔墙(部分墙体有构造),图中“■”黑色填充墙为墙体结构墙,结构墙因户型位置等不同,宽度或长度可能不一致,禁止对其进行施工;
- 11、因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件,裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响;
- 12、本项目标准层高约为2900mm,购买前请注意。

备注:本户型图与落位图仅供参考,本项目住房选房前,如有更新,请以更新版本为准。



65A-3

户型

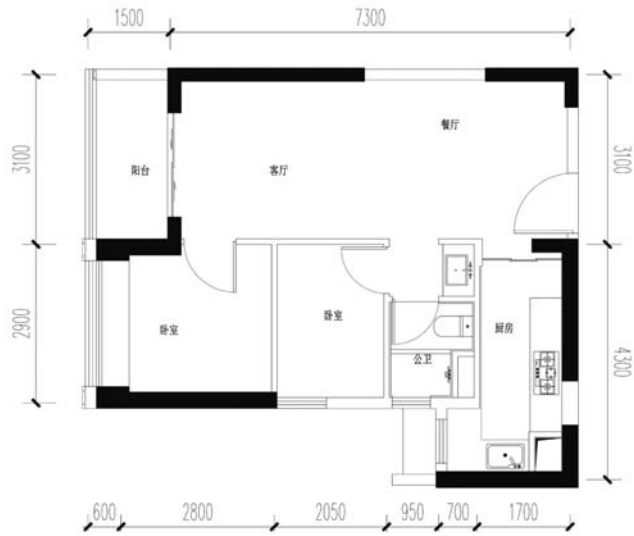
建筑
面积

约71m²

两房两厅一卫

户型位置	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	套数	实用率
2栋A座	03层、04-15层、17-32层 34-49层	02、09	约70.96	约51.55	90	约72.65%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

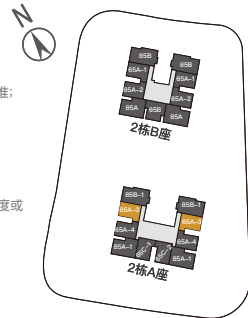


65A-3平面布置图

温馨提示:

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸,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;
- 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、入户门、阳台门及厨卫门、厨卫洁具、柜体均为示意,具体交付标准以买卖合同为准;
- 4、住房结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况,具体以实际现场实施为准;
- 5、户型内存在剪力墙的部位,由于剪力墙厚度与内隔墙厚度不一样,会有局部凹凸或者不平整的情况,以现场实施为准;
- 6、户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件,对户内空间、视线、美观等有一定影响;
- 7、户型内外墙面内侧根据节能要求设置保温构造(具体详见节能要求),不同户型设置情况略有不同,以现场实施为准;
- 8、户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施,具体以现场实施为准;
- 9、客餐厅、卧室等房间窗户玻璃,根据节能要求部分采用中空钢化玻璃,具体位置以节能要求及现场实施为准;
- 10、图中“□”白色墙体为非承重隔墙(部分墙体有构造),图中“■”黑色填充墙为墙体结构墙,结构墙因户型位置等不同,宽度或长度可能不一致,禁止对其进行施工;
- 11、因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件,裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响;
- 12、本项目标准层高约为2900mm,购买前请注意。

备注:本户型图与落位图仅供参考,本项目住房选房前,如有更新,请以更新版本为准。



65A-4

户型

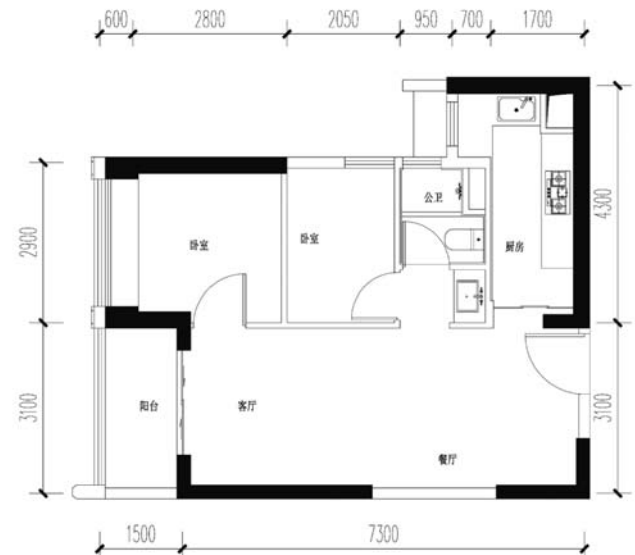
建筑
面积

约71m²

两房两厅一卫

户型位置	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	套数	实用率
2栋A座	03层、04-15层、17-32层 34-49层	03、08	约70.86	约51.48	90	约72.65%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算



65A-4平面布置图

温馨提示:

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸,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;
- 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、入户门、阳台门及厨卫门、厨卫洁具、柜体均为示意,具体交付标准以买卖合同为准;
- 4、住房结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况,具体以实际现场实施为准;
- 5、户型内存在剪力墙的部位,由于剪力墙厚度与内隔墙厚度不一样,会有局部凹凸或者不平整的情况,以现场实施为准;
- 6、户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件,对户内空间、视线、美观等有一定影响;
- 7、户型内外墙面内侧根据节能要求设置保温构造(具体详见节能要求),不同户型设置情况略有不同,以现场实施为准;
- 8、户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施,具体以现场实施为准;
- 9、客餐厅、卧室等房间窗户玻璃,根据节能要求部分采用中空钢化玻璃,具体位置以节能要求及现场实施为准;
- 10、图中“□”白色墙体为非承重隔墙(部分墙体有构造),图中“■”黑色填充墙为墙体结构墙,结构墙因户型位置等不同,宽度或长度可能不一致,禁止对其进行施工;
- 11、因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件,裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响;
- 12、本项目标准层高约为2900mm,购买前请注意。

备注:本户型图与落位图仅供参考,本项目住房选房前,如有更新,请以更新版本为准。



65B

户型

建筑

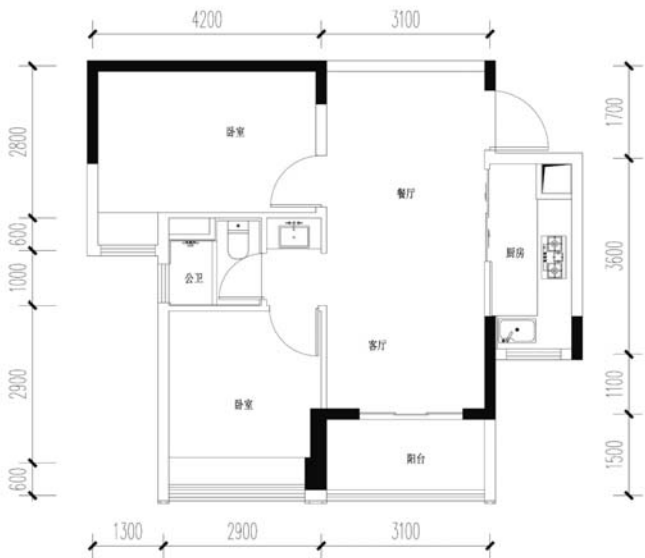
面积

约69m²

两房两厅一卫

户型位置	楼层	房号	建筑面积(m²)	套内面积(m²)	套数	实用率
2栋B座	03层、04-31层	05	约68.88	约52.71	29	约76.52%

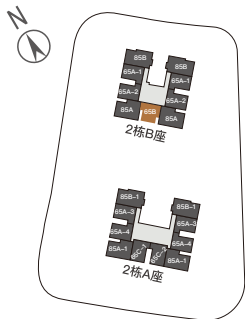
实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算



65B平面布置图

温馨提示:

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸,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;
 - 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、入户门、阳台门及厨卫门、厨卫洁具、柜体均为示意,具体交付标准以买卖合同为准;
 - 4、住房结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况,具体以实际现场实施为准;
 - 5、户型内存在剪力墙的部位,由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样,会有局部凹凸或者不平整的情况,以现场实施为准;
 - 6、户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件,对户内空间、视线、美观等有一定影响;
 - 7、户型内外墙面内侧根据节能要求设置保温构造(具体详见节能要求),不同户型设置情况略有不同,以现场实施为准;
 - 8、户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施,具体以现场实施为准;
 - 9、客餐厅、卧室等房间窗户玻璃,根据节能要求部分采用中空钢化玻璃,具体位置以节能要求及现场实施为准;
 - 10、图中“□”白色墙体为非承重隔墙(部分墙体有构造),图中“■”黑色填充墙为墙体结构墙,结构墙因户型位置等不同,宽度或长度可能不一致,禁止对其进行施工;
 - 11、因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件,裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响;
 - 12、本项目标准层高约为2900mm,购买前请注意。
- 备注:本户型图与落位图仅供参考,本项目住房选房前,如有更新,请以更新版本为准。



65C-1

户型

建筑

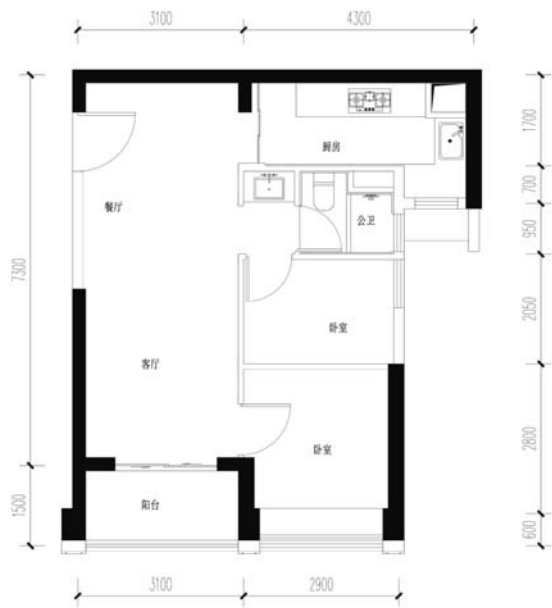
面积

约71m²

两房两厅一卫

户型位置	楼层	房号	建筑面积(m²)	套内面积(m²)	套数	实用率
2栋A座	03层、04-15层、17-32层 34-49层	05	约70.64	约51.32	45	约72.65%

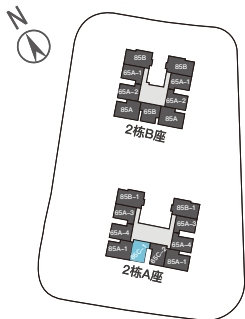
实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算



65C-1平面布置图

温馨提示:

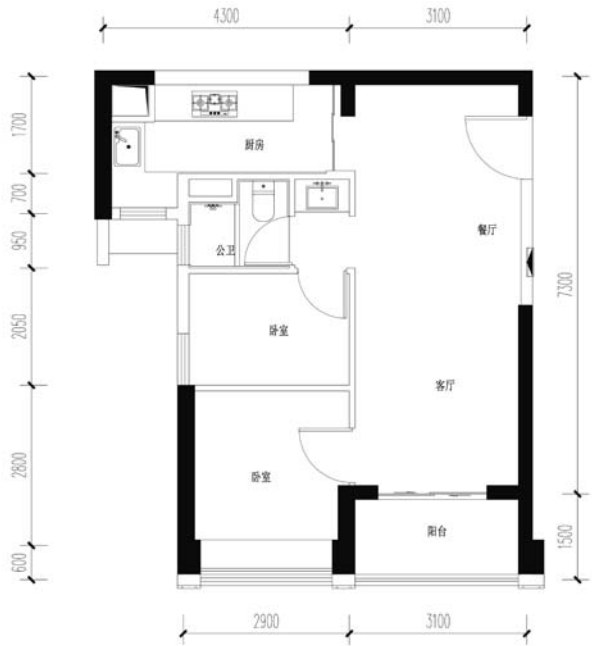
- 1、图中标注尺寸为参考尺寸,具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准;
 - 2、户型平面图均不反映户型朝向;
 - 3、户型平面图中的房间门、入户门、阳台门及厨卫门、厨卫洁具、柜体均为示意,具体交付标准以买卖合同为准;
 - 4、住房结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况,具体以实际现场实施为准;
 - 5、户型内存在剪力墙的部位,由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样,会有局部凹凸或者不平整的情况,以现场实施为准;
 - 6、户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件,对户内空间、视线、美观等有一定影响;
 - 7、户型内外墙面内侧根据节能要求设置保温构造(具体详见节能要求),不同户型设置情况略有不同,以现场实施为准;
 - 8、户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施,具体以现场实施为准;
 - 9、客餐厅、卧室等房间窗户玻璃,根据节能要求部分采用中空钢化玻璃,具体位置以节能要求及现场实施为准;
 - 10、图中“□”白色墙体为非承重隔墙(部分墙体有构造),图中“■”黑色填充墙为墙体结构墙,结构墙因户型位置等不同,宽度或长度可能不一致,禁止对其进行施工;
 - 11、因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件,裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响;
 - 12、本项目标准层高约为2900mm,购买前请注意。
- 备注:本户型图与落位图仅供参考,本项目住房选房前,如有更新,请以更新版本为准。



65C-2 户型 | 建筑 面积 71m² 两房两厅一卫

户型位置	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	套数	实用率
2栋A座	03层、04-15层、17-32层 34-49层	06	约70.64	约51.32	45	约72.65%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

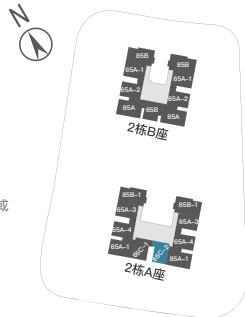


65C-2平面布置图

温馨提示：

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸,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;
- 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、入户门、阳台门及厨卫门、厨卫洁具、柜体均为示意,具体交付标准以买卖合同为准;
- 4、住房结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况,具体以实际现场实施为准;
- 5、户型内存在剪力墙的部位,由于剪力墙厚度与内隔墙厚度不一样,会有局部凹凸或者不平整的情况,以现场实施为准;
- 6、户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件,对户内空间、视线、美观等有一定影响;
- 7、户型内外墙面内侧根据节能要求设置有保温构造(具体详见节能要求),不同户型设置情况略有不同,以现场实施为准;
- 8、户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施,具体以现场实施为准;
- 9、客餐厅、卧室等房间窗户玻璃,根据节能要求部分采用中空钢化玻璃,具体位置以节能要求及现场实施为准;
- 10、图中“□”白色墙体为非承重隔墙(部分墙体有构造),图中“■”黑色填充墙为墙体结构墙,结构墙因户型位置等不同,宽度或长度可能不一致,禁止对其进行施工;
- 11、因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件,裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响;
- 12、本项目标准层高约为2900mm,购买前请注意。

备注:本户型图与落位图仅供参考,本项目住房选房前,如有更新,请以更新版本为准。

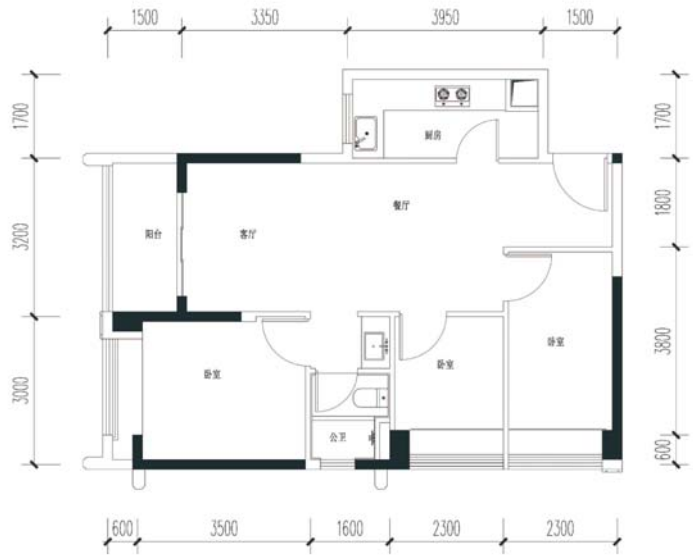


85A^{户型}

建筑
面积^约83m²三房两厅一卫

户型位置	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	套数	实用率
2栋B座	03层、04-31层	04、06	约83.31	约63.75	58	约76.52%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

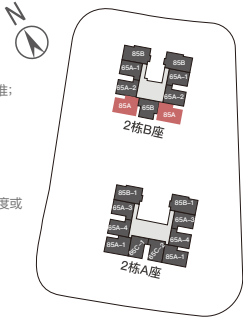


85A平面布置图

温馨提示:

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸,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;
- 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、入户门、阳台门及厨卫门、厨卫洁具、柜体均为示意,具体交付标准以买卖合同为准;
- 4、住房结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况,具体以实际现场实施为准;
- 5、户型内存在剪力墙的部位,由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样,会有局部凹凸或者不平整的情况,以现场实施为准;
- 6、户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件,对户内空间、视线、美观等有一定影响;
- 7、户型内外墙面内侧根据节能要求设置保温构造(具体详见节能要求),不同户型设置情况略有不同,以现场实施为准;
- 8、户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施,具体以现场实施为准;
- 9、客餐厅、卧室等房间窗户玻璃,根据节能要求部分采用中空钢化玻璃,具体位置以节能要求及现场实施为准;
- 10、图中“□”白色墙体为非承重隔墙(部分墙体有构造),图中“■”黑色填充墙为墙体结构墙,结构墙因户型位置等不同,宽度或长度可能不一致,禁止对其进行施工;
- 11、因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件,裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响;
- 12、本项目标准层高约为2900mm,购买前请注意。

备注:本户型图与落位图仅供参考,本项目住房选房前,如有更新,请以更新版本为准。

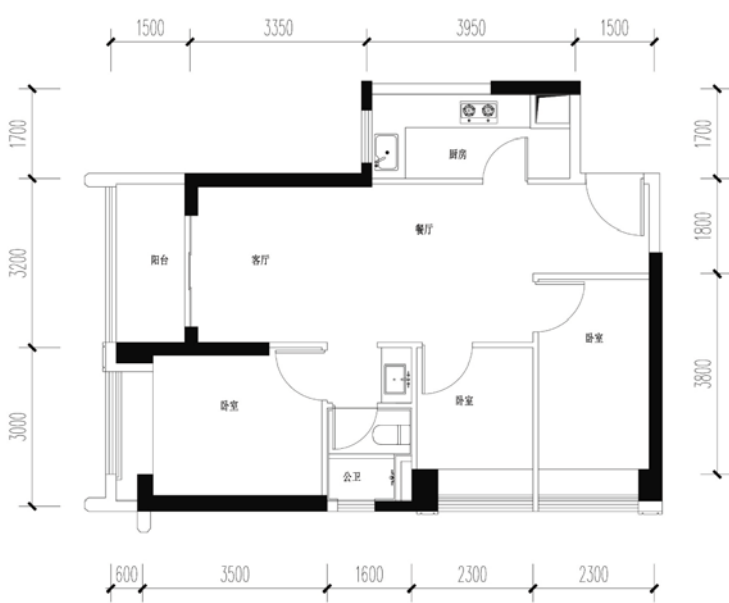


85A-1^{户型}

建筑
面积^约88m²三房两厅一卫

户型位置	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	套数	实用率
2栋A座	03层、04-15层、17-32层 34-49层	04、07	约87.54	约63.60	90	约72.65%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

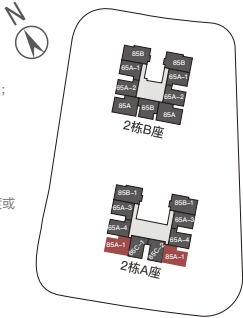


85A-1平面布置图

温馨提示:

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸,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;
- 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、入户门、阳台门及厨卫门、厨卫洁具、柜体均为示意,具体交付标准以买卖合同为准;
- 4、住房结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况,具体以实际现场实施为准;
- 5、户型内存在剪力墙的部位,由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样,会有局部凹凸或者不平整的情况,以现场实施为准;
- 6、户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件,对户内空间、视线、美观等有一定影响;
- 7、户型内外墙面内侧根据节能要求设置保温构造(具体详见节能要求),不同户型设置情况略有不同,以现场实施为准;
- 8、户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置有隔音措施,具体以现场实施为准;
- 9、客餐厅、卧室等房间窗户玻璃,根据节能要求部分采用中空钢化玻璃,具体位置以节能要求及现场实施为准;
- 10、图中“□”白色墙体为非承重隔墙(部分墙体有构造),图中“■”黑色填充墙为墙体结构墙,结构墙因户型位置等不同,宽度或长度可能不一致,禁止对其进行施工;
- 11、因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件,裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响;
- 12、本项目标准层高约为2900mm,购买前请注意。

备注:本户型图与落位图仅供参考,本项目住房选房前,如有更新,请以更新版本为准。

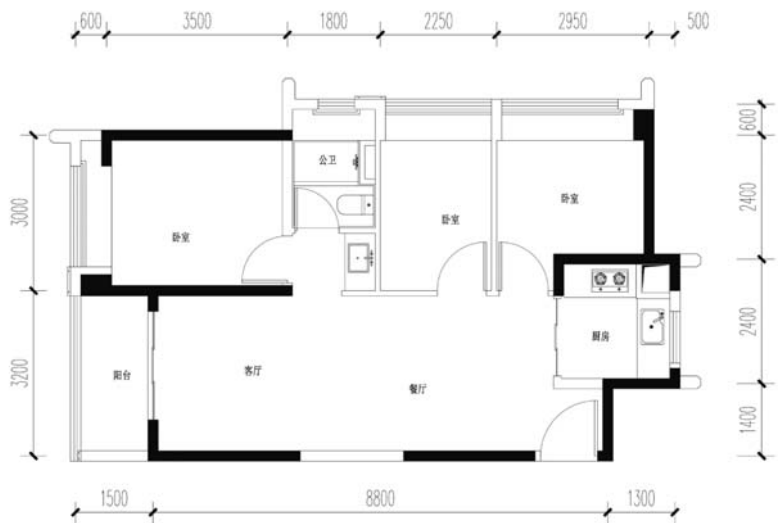


85B 户型

建筑
面积 约 84m²三房两厅一卫

户型位置	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	套数	实用率
2栋B座	03层、04-31层	01、09	约84.48	约64.65	58	约76.53%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

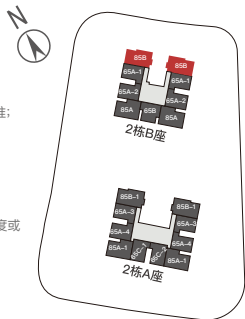


85B平面布置图

温馨提示：

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸,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;
- 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、入户门、阳台门及厨卫门、厨卫洁具、柜体均为示意,具体交付标准以买卖合同为准;
- 4、住房结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况,具体以实际现场实施为准;
- 5、户型内存在剪力墙的部位,由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样,会有局部凹凸或者不平齐的情况,以现场实施为准;
- 6、户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件,对户内空间、视线、美观等有一定影响;
- 7、户型内外墙面内侧根据节能要求设置保温构造(具体详见节能要求),不同户型设置情况略有不同,以现场实施为准;
- 8、户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置隔音措施,具体以现场实施为准;
- 9、客餐厅、卧室等房间窗户玻璃,根据节能要求部分采用中空钢化玻璃,具体位置以节能要求及现场实施为准;
- 10、图中“□”白色墙体为非承重隔墙(部分墙体有构造),图中“■”黑色填充墙为楼体结构墙,结构墙因户型位置等不同,宽度或长度可能不一致,禁止对其进行施工;
- 11、因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件,裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响;
- 12、本项目标准层高约为2900mm,购买前请注意。

备注:本户型图与落位图仅供参考,本项目住房选房前,如有更新,请以更新版本为准。

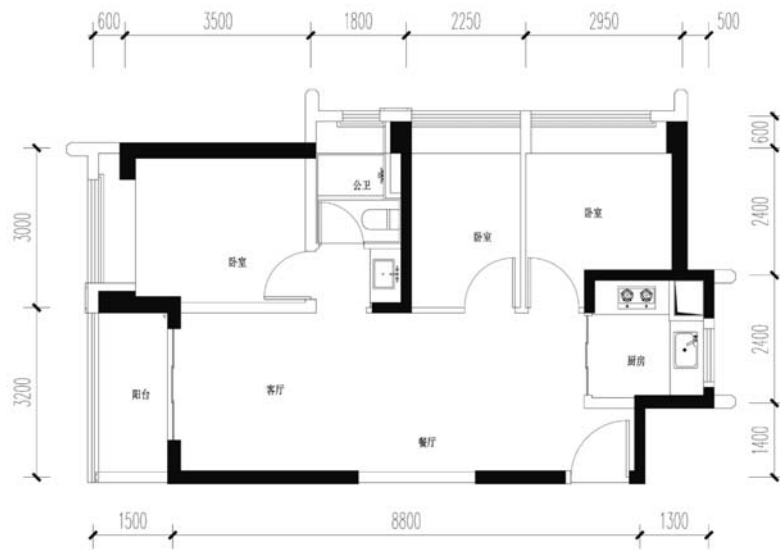


85B-1 户型

建筑
面积 约 88m²三房两厅一卫

户型位置	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	套数	实用率
2栋A座	03层、04-15层、17-32层 34-49层	01、10	约88.34	约64.19	90	约72.66%

实用率=套内面积/建筑面积，本表数据按预售测绘报告计算

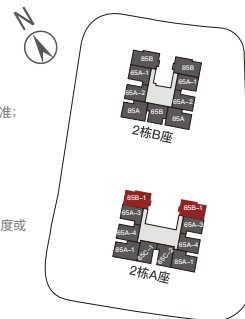


85B-1平面布置图

温馨提示：

- 1、图中标注尺寸为参考尺寸,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;
- 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、入户门、阳台门及厨卫门、厨卫洁具、柜体均为示意,具体交付标准以买卖合同为准;
- 4、住房结构剪力墙在相同户型不同楼层及相同户型不同位置存在剪力墙厚度及长度不一样的情况,具体以实际现场实施为准;
- 5、户型内存在剪力墙的部位,由于剪力墙厚度与内隔墙板厚度不一样,会有局部凹凸或者不平齐的情况,以现场实施为准;
- 6、户型内凸窗根据产业化设计要求设置预制构件,对户内空间、视线、美观等有一定影响;
- 7、户型内外墙面内侧根据节能要求设置保温构造(具体详见节能要求),不同户型设置情况略有不同,以现场实施为准;
- 8、户型内客餐厅、卧室等相关空间地面根据国家规范设置隔音措施,具体以现场实施为准;
- 9、客餐厅、卧室等房间窗户玻璃,根据节能要求部分采用中空钢化玻璃,具体位置以节能要求及现场实施为准;
- 10、图中“□”白色墙体为非承重隔墙(部分墙体有构造),图中“■”黑色填充墙为楼体结构墙,结构墙因户型位置等不同,宽度或长度可能不一致,禁止对其进行施工;
- 11、因项目裙房屋面存在女儿墙、管道、管井等相关构件,裙房屋面楼层可能存在视觉美观、气味、视线、震动、噪音等影响;
- 12、本项目标准层高约为2900mm,购买前请注意。

备注:本户型图与落位图仅供参考,本项目住房选房前,如有更新,请以更新版本为准。



三、购房风险提示

1、桂语兰庭项目现状提示

本项目备案名为桂语兰庭，土地用途为二类居住用地。本项目属于城市更新项目，由宗地号A520-0182、宗地号A520-0181两个地块组成，土地使用年期为70年(宗地号A520-0182从2021年10月15日起至2091年10月14日止；宗地号A520-0181从2021年9月30日起至2091年9月29日止。)其中面向人才出售的住房坐落于本项目A520-0182宗地。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》、《深圳市建设工程规划许可证》。

A520-0181宗地共520户，其中商品住宅320户，只租不售人才房196户，商业4户；A520-0182宗地共1780户，其中商品住宅942户，面向人才出售的住房711户，回迁房57户，商业70户。本项目包含A520-0181、A520-0182两个宗地机动车停车位共2371个(含社会停车位100个)，其中机械车位0个；微型停车位99个(约2.2米X4.3米)(折算成普通停车位为68个)，无障碍车位49个(约3.7米X5.3米)，普通车位2254个(约2.4米X5.3米)，车位配备30%充电桩，地下车位分布在地下一层，地下二层，地下三层。两个地块车位情况如下：A520-0181宗地机动车停车位505个，其中地上39个(含充电桩停车位2个)、地下466个[含微型停车位25个(折算成普通停车位为17个)、无障碍停车位11个、充电桩停车位150个]；A520-0182宗地机动车停车位1866个(含地上100个社会停车位)，其中地上102个(含充电桩停车位30个、无障碍停车位2个)、地下1764个[含微型停车位74个(折算成普通停车位为51个)、无障碍停车位38个、充电桩停车位533个]。

本城市更新项目共配建3座人才住房，其中2栋A座、2栋B座为面向人才出售的住房，位于A520-0182地块的西侧，1栋B座为只租不售人才房，位于A520-0181地块的北侧。上述两类人才房将按土地出让合同书要求、《深圳市人才住房和保障性住房配建监管协议书》以及深圳市关于人才住房的相关规定执行。

2、本项目景观与环境影响：

本项目1栋A座、2栋A座、3栋B座、3栋C座、3栋E座为超高层建筑，1栋B座、2栋B座、3栋A座、3栋D座为高层建筑，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，请买受人购买前仔细考察项目外周边环境和阅读楼盘相关公示文件(包括但不限于楼盘重要事项告知书、不利因素提示、宣传资料、户型图纸、商品房买卖合同等)。由于受条件限制，出卖人难以罗列本项目红线内外的所有状况，请买受人在购买前进行现场踏勘、仔细比较，并慎重决定购买，对购买行为自行负责。

3、本项目红线外不利因素提示

1、本项目四周有市政道路(道路命名、开通时间以政府规划或实际为准)，道路施工期间可能涉及施工噪音、粉尘等影响，可能存在道路实际完成状态与项目销售时沙盘(模型)展示样貌不一致情况，或存在项目周边道路晚于楼盘交付后开通使用的可能，开通后有人流、粉尘、噪音、汽车尾气等影响，且随着时间推移和项目周边道路交通规划、车流量的变迁，环境噪音可能会产生改变。

2、本项目西南侧为在建工地，可能有施工视觉、噪音、粉尘等影响，后期可能会对本项目相邻楼栋的通风、视线等产生影响。

3、本项目东南侧为荔园小区等片状聚居区，可能存在人流、噪声等影响，亦存在后期政府城市规划对此进行调整的可能性，对本项目住宅环境的影响暂不能确定。

4、本项目北侧规划有72班学校，学校动工时间以政府公示信息为准，学校施工期间可能有视觉、噪音、粉尘等影响，因学校建成后进出口的方式、位置及车流、人流量等信息未知，未来对本项目住宅环境的影响暂不能确定，不排除可能因学校学生早晚上下学存在道路管制，存在车辆拥堵、人流和噪音的影响。

5、本项目东南侧与地铁6号线距离较近，对临近楼栋的住户可能存在噪音等影响。

6、A520-0182宗地和A520-0181宗地之间通过地上公共架空连廊(须对社会公众开放)和地下通道进行连接，将会对小区的人流、噪音、物业管理等产生影响。红线外的地上连廊和地下通道的位置、形态等以最终政府部门的审批为准，买方须无条件进行配合。

7、本项目周边目前多为工业园区，如柑山工业区、狮山工业园，可能存在噪音、气味、粉尘等影响。

8、本项目西北侧地块规划有雨水收集处理设施，具体以政府公示信息为准，施工期间可能有视觉、噪音、粉尘等影响，建成后可能涉及噪音、震动、气味等影响。

9、本项目2公里范围内规划有狮山公园、翠湖公园和科学公园，建成后可能涉及人流、噪音等影响。

10、本项目西南侧有现状加油站，距离本项目直线距离约350米，可能涉及噪音、气味等影响。

11、本项目东侧规划康顺路(现状为福联路)暂未启动立项，已在项目东侧红线范围内预留了约9米宽的临时车行公共通道，该临时车行公共通道在东侧规划路未建完前将继续保留(不排除会保留至项目交付后的可能)，用地红线内的部分待东侧规划路建成后将按已核准的屋顶总平面图进行恢复。在此期间将会对业主出行造成不便(包括但不限于拥堵、限流、噪音、粉尘等影响)。规划康顺路的具体施工周期、开通时间等信息未知，请以政府相关通报或以实际的为准。

12、本项目东侧现状有护理院等，存在期间可能存在人流、噪音、观感等影响，不排除未来政府可能会对其进行规划调整。

13、本项目学位说明：项目位于光明街道翠湖社区，根据2023年学区划分方案，居住翠湖社区的适龄儿童可选择申请光明区光明小学、光明区东周小学、华南师范大学附属光明星河小学、光明区修远小学、深圳小学光明曙光学校、南方科技大学附属光明凤凰学校(九年一贯制)、中山大学深圳附属学校(九年一贯制)、光明中学(初中)、华夏中学(初中)、深圳实验光明学校(初中)、光明区高级中学(初中)等公办学校和全区民办学校。桂语兰庭自身规划配建一所12班幼儿园，具体投入使用时间以政府相关部门公布为准。具体学区划分和积分入学政策等相关情况，以光明区当年公布的信息为准。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。

光明区教育局招生咨询电话:0755-88211307或0755-88211352

14、本项目红线外范围非出卖人可控，上述不利因素来源于当前现状或政府规划；本项目红线外的调整、变化及产生的影响与卖方无关，变化时卖方将不再另行通知。

4、本项目红线内不利因素提示

- 1、本项目包含商品房住宅、商铺、人才房(含面向人才出售的住房、只租不售型)等。配建有幼儿园、公交首末站、党群服务中心、邮政所、社会停车场、社区健康服务中心、老年人日常照料中心、社区体育活动场地等,项目竣备后移交给政府相关部门,其运营模式、面向群体、收费标准等以政府要求或以实际的为准,对此不承诺任何的专有性、优先性。整个项目实行统一规划、统一建设、统一管理,资源共享、配套共用。A520-0182 地块和A520-0181地块之间的地下通道目前在申报方案,具体连通方案以政府主管部门的批复为准。
- 2、本项目共配建 3 座人才房即 2 栋 A座、2 栋B座,为面向人才出售的住房,位于 A520- 0182 地块,1栋B座为只租不售人才房,位于A520-0182地块,上述人才房将按土地出让合同书要求、《深圳市人才住房和保障性住房配建监管协议书》以及深圳市关于人才住房的相关规定执行。
- 3、本项目规划有12班幼儿园,最终方案以政府审批及实际交付为准。
- 4、本项目2栋A座裙房党群服务中心、2栋A座与2栋B座中间公交首末站分别设置有专用卫生间,通过排气井上到裙房屋面,对2栋A座的每层的09户型可能造异味等成影响;2栋和3栋之间有城市公共通道,将在一定程度上增加交通道路压力,可能造成道路拥堵、噪音、灯光、人流、车流等影响。
- 5、本项目2栋A座西北侧,2栋B座的西南侧有地下机动车出入口,可能会对2栋A座3~49层01、02户型,2栋B座3~31层01户型有人流、车流、噪音、尾气等影响,2栋B座东北侧有地下机动车出入口,可能会对2栋B座3~31层08、09户型有人流、车流、噪音、尾气等影响。
- 6、本项目2栋B座西侧有住宅大堂,可能对2栋B座3~31层04、05户型会有人流、噪音等影响。
- 7、本项目2栋B座一二层有商业、办公室;2栋A座一二层有商业、党群服务中心,可能会有人流、噪音等影响。
- 8、本项目2栋A座二层配套东南角和西北侧有空调机,可能会对2栋A座的3~49层的07、08户型有视线、热气、震动、噪音等影响。
- 9、本项目2栋B座首层有变配电室、公交首末站排烟机房、配电间、排烟机房,可能有热气、噪音等影响。
- 10、本项目2栋B座北侧有柴油发电机房排烟烟道,使用时可能会有热气、噪音等影响。
- 11、本项目所有楼栋的负一层或首层出入口附近设置有垃圾桶,2栋B座、2栋A座中间的城市公共通道附近有项目垃圾中转点。可能存在异味、异物等影响。
- 12、本项目2栋B座北侧、2栋A座西南侧、2栋A座东南侧有埋地的化粪池,可能会存在异味等影响。
- 13、本项目各楼栋的架空层可能设置有不同主题的活动功能空间,具体以实际交付为准,可能会有人流、噪音等影响。
- 14、本项目2栋A座为超高层,其中16层、33层为避难层,避难层局部采用凸出外墙的造型,对个别户型可能会有影响。
- 15、本项目各楼栋二层设有地下室进排风口。
- 16、本项目各楼栋二层楼栋单元出入口和架空层出入口设置了雨棚,雨棚位置以实际交付为准,可能会有噪音等影响。
- 17、本项目各楼栋二层设置有燃气调压箱。
- 18、本项目各楼栋的二层外立面局部采用石材幕墙、铝合金挑檐等可能对二层和三层户型的采光、通风、安防和噪音等有影响,门窗栏杆等尺寸可能与标准层存在差异,须以实际交付为准。

- 19、本项目2栋A座相同户型的户内剪力墙厚度在不同楼层存在差异,须以实际交付为准。
- 20、本项目各楼栋每户的空调室外机位空调机散热可能对室内通风等有影响。
- 21、本项目园区安装有高空抛物监控。
- 22、本项目3栋E座南侧,3栋C座东侧与幼儿园交接处设置有电子围栏,电子围栏为安防设备,起到周界保护作用。
- 23、本项目设置有商业烟道,商业烟道沿住宅塔楼墙体上升到住宅塔楼屋面进行排放,住宅塔楼屋面设置有商业烟道排放设备(业主自理)、油烟净化设备(业主自理),待商业经营启动后,可能涉及噪声、油烟、异味等影响。
- 24、本项目各楼栋之间、各楼栋户型自身因规划、排布、方位等原因,阳台、门窗可能存在遮挡、对视情况。
- 25、本项目底商满足用作餐饮店功能,商业油烟并通过楼体外挂式上至楼顶屋面,油烟并可能会对2栋A座3~49层02户型,2栋B座3~31层08户型有视线、气味、噪音等影响。
- 26、本项目裙房及塔楼屋面可能设置泛光照明,对相邻住宅楼层存在一定的光线影响。
- 27、本项目所有楼栋的门窗玻璃部分为单层,部分为双层,具体位置以实际交付为准。
- 28、本项目相同户型的房屋因楼栋、楼层、单元、外立面、朝向等不同,房屋局部结构、细节尺寸、面积、门窗及其他设施等可能存在局部差异,须以实际交付为准。
- 29、本项目园区的景观园林(含社区体育活动场地)与规划设计存在部分差异,具体以实际交付为准。
- 30、本项目不同楼栋梯户比不一致,2栋A座5梯10户,2栋B座3梯9户,不同楼栋的候梯时间可能会有差异。
- 31、本项目阳台(含景观阳台、生活阳台等)不可改变用途,住宅塔楼屋顶(天台、露台)、商业裙房屋顶及绿化、消防门与入户门之间的空间不可私自占用。购房者不得擅自更改房屋规划用途,不得擅自进行加、改建(包括但不限于搭飘板,搭建玻璃房、封闭阳台等)。本项目飘窗(包括但不限于厨房、卧室、卫生间等)不得擅自拆除改建。
- 32、本项目二层配建有24小时向公众开放的社区体育活动场地,与项目园林景观互通,外部人员可通过社区体育活动场地24小时向公众开放的楼梯进到小区内部,往来人员可能较多,人流、噪音可能会对小区私密性、小区管理和居住舒适度产生影响。
- 33、本项目有57套回迁房,具体位置以实际交付为准。
- 34、本项目2栋A、B座西侧临近公共架空走廊,可能会对2栋B座3~31层03.04户有人流,噪音等影响。
- 35、本项目2栋A座的避难层存在设备机房及水平出挑的铝合金或混凝土挑檐(出挑约1.0米~1.6米),可能有视线、噪音、采光等影响。
- 36、本项目所有楼栋地下一层设置地下室楼栋大堂,面积、形态、装饰、高度等可能会有差异,以实际交付为准。架空车库层、地下二层和地下三层不设置楼栋大堂。
- 37、本项目2栋A座按照消防规范要求,户内的每个房间和公区都设置消防喷淋。具体位置以实际交付为准。
- 38、本项目出于整体方案设计考虑,各楼栋进入方式会有不同,包括但不限于步入方向、室内空间形式及尺度等方面。
- 39、本项目无使用透水砖。
- 40、本项目2栋A座、2栋B座二层、负一层入户大堂可能设置空调,空调主机的位置可能临近设置,可能对过往人员产生噪音、热流等影响。园林层2栋A座东南侧园林内设置有中央空调外机,2栋A座西北侧园林内设置有燃气调压柜,对3栋01、07、08、09、10户型有一定的噪音、实线、热气等影响。

5、建筑与装修

1、本项目面向人才出售的住房，以政府批复的毛坯价格出售，交付标准以《深圳市桂语兰庭项目住房买卖合同》的约定为准。

2、本项目户型图并不能体现所有户型局部细微变化，部分户型结构及门窗结构存在一定差异，其具体面积、尺寸、形状、通风、采光、环境条件可能会因位置不同而有所差异。本项目面向人才出售的住房户型图中所示仅作参考，非交楼标准。销售图纸、模型中所有信息均以政府最后批准之法律文件及双方签订的买卖合同为准。

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。

4、本项目售楼展示模型（包括但不限于建筑、周边环境、绿化等）因制作工艺、操作误差所限，与实际建筑形态可能存在差异，买卖双方权利义务以签署的买卖合同为准。

6、特别提示

1、本资料所展示内容源于截止制作之日本项目红线内的状况、政府公示文件、新闻媒体的公开报道或红线内开发报建资料，展示内容最终以政府批准文件及《住房买卖合同》约定为准，开发商不对展示内容做承诺或担保。

2、因受条件所限和不同主体之间的认知差异，且本项目包含面向人才出售的住房、商品房等业态，开发商未必对所有不利因素及您关心的问题——提示或提醒，您可至现场详细了解本项目整体情况乃至仔细观察周边环境后再做购买决策。

3、本项目要求工作人员热情、详尽地介绍楼盘信息，回答客户提问，但由于口头传递信息的不确定性，工作人员对本项目及所购房源的所作的任何陈述、承诺或判断等言论或未经公司盖章确认的文字都不构成公司的意思表示，相关权利义务最终以双方签订的住房买卖合同及相关补充协议约定为准。

4、若本资料所展示内容发生变化，开发商不再另行通知。

5、有关入学、学位的相关问题请以当地政府教育相关部门公告为准，开发商不作任何的承诺或保证。

6、本项目备有完整的预售查丈、测绘报告及商品房的《购房风险提示书》等资料，供阁下详细了解项目细节及情况，购买前敬请查阅或参考。

7、按规定应由阁下承担的税费，如遇税率或费率调整的，阁下应当按新的税率或费率补足相应的税费。

8、住房买卖行为作为一种市场行为，其不可避免会因市场波动或政策变动而产生市场风险。交易双方作为依法享有完全民事权利能力和民事行为能力的市场主体，在签署住房买卖合同之前，交易双方应当全面考虑住房买卖可能产生的市场风险，住房买卖合同签署之后由此产生的市场风险应由交易双方各自承担。本项目面向人才出售的住房购买风险包括但不限于上述已列明部分，请阁下了解清楚后再行购买。

9、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，请买方购买前仔细考察项目外周边环境和阅读楼盘相关公示文件(包括但不限于楼盘重要事项告知书、不利因素提示、宣传资料、户型图纸、买卖合同等)。由于受条件限制，卖方难以穷举本项目红线内外的所有不利因素，请买方认真、理性、细心比较，对购买行为自行负责。

10、本项目存在不同时期的促销优惠活动，可能因所售房屋的不利因素、房地产市场环境、尾盘集中去化等而有所不同，您只享受签署认购书时的促销优惠政策。

11、本项目面向人才出售的住房样板间共5套，分别位于2栋B座的3楼0305房，2栋A座的3楼0301房、0302房、0304房、0305房，其室内装修仅供参考，不作为房屋买卖合同的一部分，不作为卖方对交付标准的承诺，不排除可能会持续保留供客户参观至该样板间售出、正式交付给买受人前，具体约定以样板间相关补充协议为准。

41、本项目2栋A座、2栋B座人才房电梯厅净高约为2.3m。

42、本项目车库的车道主要材质为金刚砂，车位的主要材质为地坪漆。

43、本项目地下停车库不同层及不同区域的层高不一致，其中宗地A520-0181地下一层层高约为3.5米，地下二层层高约为3.6米，地下三层层高约为3.6米，宗地A520-0182地下一层层高约为3.6米，地下二层层高约为3.7米，地下三层层高约为3.7米，以上层高非净高。

44、本项目高层、超高层的同一户型在不同楼栋、楼层的实用率可能会存在差异。

45、本项目的入户门除了2栋B座05户型为外开，其余户型的入户门均为内开。

46、本项目各楼栋住宅归家大堂存在部分差异，其中2栋A座二层大堂层高约4.4m，面积约23m²。2栋B座二层大堂层高约5.4m，面积约12m²。

47、本项目的避难层设置有造型挑板，范围与标准层不一致，层高约为3.4m，与标准层不一致。

48、本项目配建有约2700m²的公交首末站。

49、本项目人才房的电梯厅和商品房的可能存在差异（包括但不限于墙地砖的样式、尺寸，天花的造型，净高，净宽，局部用材等），具体以实际交付为准。

50、本项目2栋A座、2栋B座人才房有部分为背靠背户型，两户之间的阳台栏杆连通，分户位置不截断，可能存在使用、观感、对视等影响。

51、本项目2栋A座、2栋B座人才房的公区部分过道净宽约1.2m。

52、本项目的每一层公区设有消防栓，可能存在观感等影响，具体位置、数量、形态等以实际交付的为准。

53、本项目输出的户型图上标识的尺寸均为轴线尺寸，非净空尺寸。

54、本项目2栋A座为5梯10户、2栋B座为3梯9户，品牌为上海三菱（国产），电梯轿厢尺寸约为1600*1500*2600。

55、本项目的车库个别行车道及停车位转弯半径可能存在差异，最小转弯半径3m，具体分布位置、尺寸以实际交付为准。

56、本项目部分户型的空调外机会有放置在上下户飘窗空腔的情况，空调运行时可能对临近户会有振动、噪音等影响。

57、本项目人才房2A座33层避难层设置有风机房，对上下临近楼层有噪音的影响。

58、本项目包含A520-0181、A520-0182 两个宗地机动车停车位共 2371 个（含社会停车位100个），其中机械车位0个，微型停车位 99 个（约2.2米X4.3米）（折算成普通停车位为 68个），无障碍车位49个（约3.7米X5.3米），普通车位2254个（约2.4米X5.3米），车位配备30%充电桩，地下车位分布在地下一层，地下二层，地下三层，具体车位情况以实际交付为准。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运营为准。

59、本项目尽端停车影响标准车50个；微型车3个；集水坑影响标准车位10个；不满足距墙300mm影响标准车105个；微型车6个；斜坡停车影响标准车99个；微型车27个；柱子远边距离车头大于1.6m影响标准车34个。以上可能对住户停车造成影响，具体分布以实际交付为准。

60、本项目人才房因结构设计需要，2栋A座分为高低区：2栋A座高层区17-49层（不含避难层），2栋A座低层区3-15层；位于不同分区的楼层，剪力墙厚度有差异。相同户型因楼层单元不同，局部结构、面积、墙厚等可能有所不同。2栋A座避难层与住宅标准层层高不一致，其中避难层层高约为3.4米，住宅标准层层高约为2.9米，平面布局不同（避难层无居室空间）。2栋B座不分高低区。

61、本项目设有一处泳池，位于小区中间中央位置，包括主泳池、儿童戏水池及相关室外休闲区域。深区最大深度约1.3米，儿童戏水池深度约0.45米。

四、特殊户型说明

2栋A座

- 1.05.06户型紧邻楼梯间。 2.仅第三层有不上人屋面。
- 3.所有房型均存在个别位置的结构梁凸出墙面的情况,为防止影响整栋楼结构安全业主后续装修不可破坏或砸改。

65A-3户型							
楼栋	楼层	客厅及餐厅	主卧室	次卧室1	阳台	厨房	卫生间
2栋A座	3层	客厅, 餐厅一侧为剪力墙, 厚约250mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 阳台开设面为分户墙一面, 阳台外侧为金属线脚和不上人种植屋面	两侧均为剪力墙, 厚度约300mm, 室内设置飘窗, 并预留空调排水孔, 主卧室1外侧为不上人种植屋面	开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗户开启与相邻户型部分视线相对, 窗外侧为不上人种植屋面	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏, 阳台外侧为金属线脚	厨房三面为剪力墙, 开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗外侧为不上人种植屋面	内角设置立管井道, 窗外侧为不上人种植屋面
2栋A座	4-15层 18-32层 35-49层	客厅, 餐厅一侧为剪力墙, 厚约250mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 阳台开设面为分户墙一面	两侧均为剪力墙, 厚度约300mm, 室内设置飘窗, 并预留空调排水孔	开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗户开启与相邻户型部分视线相对	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏	厨房三面为剪力墙, 开窗为立面凹处, 会有光线影响	内角设置立管井道

65A-4户型							
楼栋	楼层	客厅及餐厅	主卧室	次卧室1	阳台	厨房	卫生间
2栋A座	3层	客厅, 餐厅一侧为剪力墙, 厚约250mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 阳台开设面为分户墙一面, 阳台外侧为金属线脚和不上人种植屋面	两侧均为剪力墙, 厚度约300mm, 室内设置飘窗, 并预留空调排水孔, 主卧室1外侧为不上人种植屋面	开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗户开启与相邻户型部分视线相对, 窗外侧为不上人种植屋面	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏, 阳台外侧为金属线脚	厨房三面为剪力墙, 开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗外侧为不上人种植屋面	内角设置立管井道, 窗外侧为不上人种植屋面
2栋A座	4-15层 18-32层 35-49层	客厅, 餐厅一侧为剪力墙, 厚约250mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 阳台开设面为分户墙一面	两侧均为剪力墙, 厚度约300mm, 室内设置飘窗, 并预留空调排水孔	开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗户开启与相邻户型部分视线相对	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏	厨房三面为剪力墙, 开窗为立面凹处, 会有光线影响	内角设置立管井道

65C-1户型							
楼栋	楼层	客厅及餐厅	主卧室	次卧室1	阳台	厨房	卫生间
2栋A座	3层	客厅一侧为剪力墙, 厚约250mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 玄关靠近楼梯间, 可能会有噪音影响, 阳台开设面为分户墙一面, 阳台外侧为金属线脚	两侧均为剪力墙, 厚度约300mm, 室内设置飘窗, 并预留空调排水孔, 主卧室1外侧为金属线脚	开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗户开启与相邻户型部分视线相对, 窗外侧为不上人种植屋面	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏, 阳台外侧为金属线脚	厨房两侧为剪力墙, 开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗外侧为不上人种植屋面	内角设置立管井道, 窗开启与相邻户型部分视线相对, 窗外侧为不上人种植屋面
2栋A座	4-15层 18-32层 35-49层	客厅一侧为剪力墙, 厚约250mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 玄关靠近楼梯间, 可能会有噪音影响, 阳台开设面为分户墙一面	两侧均为剪力墙, 厚度约300mm, 室内设置飘窗, 并预留空调排水孔	开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗户开启与相邻户型部分视线相对	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏	厨房三面为剪力墙, 开窗为立面凹处, 会有光线影响	内角设置立管井道, 窗开启与相邻户型部分视线相对

2栋B座

- 1.05户型紧邻楼梯间。2.仅三层有不上人屋面。
- 3.所有房型均存在个别位置的结构梁凸出墙面的情况, 为防止影响整栋楼结构安全业主后续装修不可破坏或砸改。

65A-1户型							
楼栋	楼层	客厅及餐厅	主卧室	次卧室1	阳台	厨房	卫生间
2栋B座	3层	客厅, 餐厅一侧为剪力墙, 厚约200mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 阳台开设面为分户墙一面, 阳台外侧为金属线脚	两侧均为剪力墙, 厚度约300mm, 室内设置飘窗, 并预留空调排水孔, 主卧室1外侧为不上人种植屋面	开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗户开启与相邻户型部分视线相对, 窗外侧为不上人种植屋面	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏, 阳台外侧为金属线脚	厨房三面为剪力墙, 开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗外侧为不上人种植屋面	内角设置立管井道, 窗外侧为不上人种植屋面
2栋B座	4~31层	客厅, 餐厅一侧为剪力墙, 厚约200mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 阳台开设面为分户墙一面	两侧均为剪力墙, 厚度约300mm, 室内设置飘窗, 并预留空调排水孔	开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗户开启与相邻户型部分视线相对	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏	厨房三面为剪力墙, 开窗为立面凹处, 会有光线影响	内角设置立管井道

65A-2户型							
楼栋	楼层	客厅及餐厅	主卧室	次卧室1	阳台	厨房	卫生间
2栋B座	3层	客厅一侧为剪力墙, 厚约200mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 阳台开设面为分户墙一面, 阳台外侧为金属线脚	两侧均为剪力墙, 厚度约300mm, 室内设置飘窗, 并预留空调排水孔, 主卧室1外侧为不上人种植屋面	开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗户开启与相邻户型部分视线相对, 窗外侧为不上人种植屋面	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏, 阳台外侧为金属线脚	厨房三面为剪力墙, 开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗外侧为不上人种植屋面	内角设置立管井道, 窗开启与相邻户型部分视线相对, 窗外侧为不上人种植屋面
2栋B座	4~31层	客厅一侧为剪力墙, 厚约200mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 阳台开设面为分户墙一面	两侧均为剪力墙, 厚度约300mm, 室内设置飘窗, 并预留空调排水孔	开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗户开启与相邻户型部分视线相对	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏	厨房三面为剪力墙, 开窗为立面凹处, 会有光线影响	内角设置立管井道, 窗开启与相邻户型部分视线相对

65B户型							
楼栋	楼层	客厅及餐厅	主卧室	次卧室1	阳台	厨房	卫生间
2栋B座	3层	客厅一侧为剪力墙, 厚约200mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 玄关靠近楼梯间, 可能会有噪音影响, 阳台开设面为分户墙一面, 阳台外侧为金属线脚	两侧均为剪力墙, 厚度约300mm, 室内设置飘窗, 并预留空调排水孔, 主卧室1外侧为不上人种植屋面	开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗户开启与相邻户型部分视线相对, 窗外侧为不上人种植屋面	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏, 阳台外侧为金属线脚	厨房两侧为剪力墙, 开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗外侧为不上人种植屋面	内角设置立管井道, 窗开启与相邻户型部分视线相对, 窗外侧为不上人种植屋面
2栋B座	4~31层	客厅一侧为剪力墙, 厚约200mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 玄关靠近楼梯间, 可能会有噪音影响, 阳台开设面为分户墙一面	两侧均为剪力墙, 厚度约300mm, 室内设置飘窗, 并预留空调排水孔	开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗户开启与相邻户型部分视线相对	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏	厨房三面为剪力墙, 开窗为立面凹处, 会有光线影响	内角设置立管井道, 窗开启与相邻户型部分视线相对

2栋B座

- 1.05户型紧邻楼梯间。2.仅三层有不上人屋面。
- 3.所有房型均存在个别位置的结构梁凸出墙面的情况,为防止影响整栋楼结构安全业主后续装修不可破坏或砸改。

80A户型								
楼栋	楼层	客厅及餐厅	主卧室	次卧室1	次卧室2	阳台	厨房	卫生间
2栋B座	3层	客厅一侧为剪力墙, 厚约200mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 阳台开设面为分户墙一面, 阳台外侧为金属线脚	两侧均为剪力墙, 厚度约200mm, 室内设置为预制飘窗, 并预留空调排水孔,	卧室一侧为结构柱, 厚度约400mm, 室内设置飘窗,	卧室一侧为结构柱, 厚度约400mm, 室内设置飘窗,	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏, 阳台外侧为金属线脚	厨房开窗为立面凹处, 会有光线影响, 窗外侧为不上人种植屋面	内角设置立管井道
2栋B座	4~31层	客厅一侧为剪力墙, 厚约200mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 阳台开设面为分户墙一面	两侧均为剪力墙, 厚度约200mm, 室内设置为预制飘窗, 并预留空调排水孔,	卧室一侧为结构柱, 厚度约400mm, 室内设置飘窗,	卧室一侧为结构柱, 厚度约400mm, 室内设置飘窗,	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏	厨房开窗为立面凹处, 会有光线影响	内角设置立管井道

80B户型								
楼栋	楼层	客厅及餐厅	主卧室	次卧室1	次卧室2	阳台	厨房	卫生间
2栋B座	3层	客厅,餐厅两侧为剪力墙, 厚约200mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 玄关靠近楼梯间, 可能会有噪音影响, 阳台开设面为分户墙一面, 阳台外侧为不上人种植屋面	两侧均为剪力墙, 厚度约200mm, 室内设置为预制飘窗, 并预留空调排水孔, 开窗外侧为不上人种植屋面	室内设置飘窗, 并预留空调排水孔, 开窗外侧为不上人种植屋面	卧室一侧为结构柱, 厚度约400mm, 室内设置飘窗, 并预留空调排水孔, 开窗外侧为不上人种植屋面	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏, 阳台外侧为金属线脚	厨房三面为剪力墙, 窗外侧为不上人种植屋面	内角设置立管井道, 窗外侧为不上人种植屋面
2栋B座	4~31层	客厅一侧为剪力墙, 厚约200mm, 玄关一侧局部现浇混凝土墙上设强弱电箱; 玄关靠近楼梯间, 可能会有噪音影响, 阳台开设面为分户墙一面	两侧均为剪力墙, 厚度约200mm, 室内设置为预制飘窗, 并预留空调排水孔,	室内设置飘窗, 并预留空调排水孔	卧室一侧为结构柱, 厚度约400mm, 室内设置飘窗, 并预留空调排水孔	阳台内角设置废水立管和冷凝水管, 并设置地漏	厨房三面为剪力墙	内角设置立管井道