



中糧悦章·凤凰里共有产权住房 售房说明书

GLORIOUS PALACE

Instruction Book

导航地址：中糧悦章·凤凰里（城市展厅）

ADD 深圳·宝安·11号线桥头站旁 | 2332 8999



1、本广告仅为营销推广，所有文字及图片仅供参考，不作为要约邀请。买卖双方的权利义务以买卖合同及政府主管部门备案文件为准。2、本广告对项目周边环境、学校、交通及其他配套设施的介绍，仅供参考，不作为要约邀请。3、本广告不作为要约邀请，不作为要约邀请。4、有关学区划分、入学政策等教育规划均以当地教育主管部门的公示文件为准。本项目不做学区承诺。开发商：大悦城控股集团股份有限公司，预售证号：深房许字(2023)宝026号，深房许字(2023)宝055号，预售许可证编号：深房许字(2024)宝051号。项目备案名：悦章凤凰里。制作时间：2025年7月。



七单元

共有产权住房

一单元

普通商品房

六单元

共有产权住房

二单元

五单元

普通商品房

四单元

共有产权住房

三单元

普通商品房

普通商品房



特别提示

本售房说明书作为悦章凤凰里出售共有产权住房买卖合同的附件，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	04
(一)本共有产权住房的交付时间、交付标准、售价及付款方式	
(二)共有产权住房产权限制规定	
(三)小区配套及权属	
(四)物业服务	
(五)其他相关情况说明	
二、项目情况说明	05
(一)简介	
(二)住房交楼标准	
(三)项目总平面示意图	
(四)本项目户型平面示意图	
三、悦章·凤凰里共有产权住房购房现状及风险提示	29
(一)项目周边规划提示	
(二)项目内规划提示	
(三)关于本项目车位情况说明	
(四)项目建筑结构及使用提示	
(五)特别提示	
四、各房号特殊说明	35

一、购房须知

(一) 本共有产权住房的交付时间、交付标准、售价及付款方式

(1)本项目共有产权住房是一手房现售，交付使用的时间以《深圳市悦章凤凰里共有产权住房买卖合同（一手房现售）》约定为主，本项目共有产权住房配售均价为 20690 元/m²（项目住房按建筑面积计算总价），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缴纳购房款，未在规定时间内付款的，视为自行放弃所购的住房，购买本住房可选择的付款方式有以下两种。

一次性付款：买受人应在签订《深圳市悦章凤凰里共有产权住房认购协议书》规定时间内一次性向出卖人付清全部房款；

按揭付款：买受人应在签订《深圳市悦章凤凰里共有产权住房认购协议书》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《深圳市悦章凤凰里共有产权住房认购协议书》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《深圳市悦章凤凰里共有产权住房认购协议书》规定时间内，向出卖人一次性付清全部房款。

(二) 共有产权住房产权限制规定

- 1、本项目共有产权住房的产权管理、买受人权利和义务、住房使用和流转处分方式、处分监督管理和法律责任等内容按照《深圳市共有产权住房管理办法》及本项目配售通告相关规定执行。
- 2、上述相关政策如有变动，请留意政府最新文件规定，开发商将不另行通知，最终以届时最新相关政策法规为准。

(三) 小区配套及权属

悦章·凤凰里项目配置的公共配套设施有：文化活动室约1000m²、社区警务室约100m²、公交首末站约3200m²、公共厕所约60m²、社区管理用房约250m²、社区服务中心约400m²、幼儿园约3960m²、社区老年人日间照料中心约1500m²，上述公配设施产权归政府，由建设单位建成后无偿移交给政府。公配设施具体位置请详见现场楼体模型或相关公告图纸，公配设施带来的不利影响请详见《悦章·凤凰里共有产权住房购房现状及风险提示》。

(四) 物业服务

本项目由大悦城控股集团物业服务有限公司进行前期物业管理服务，服务期限具体以物业服务合同约定为准。物业服务收费标准为：4.5元/m²/月（其中包括：基础服务费3.9元，增值服务费0.6元），日常收取的专项维修资金由业主（买受人）按政府规定标准交纳。

(五) 其他相关情况说明

(1) 本说明部分图片为实景合成或产品示意，所有文字图片资料仅供参考，具体细节以《深圳市悦章凤凰里共有产权住房买卖合同（一手房现售）》约定为准；

(2) 本说明书所展示住房具体建筑面积以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘成果为准。

本说明书所示布局、道路、景观、配套设施等内容，以政府最终批准之法律文件为准。



二、项目情况说明

(一) 简介

悦章·凤凰里项目共有产权住房位于1栋五单元、1栋六单元、1栋七单元，悦章·凤凰里项目总建筑面积约212300.89m²，住宅约127116.77m²（含共有产权住房约50320.23m²）、商业约12844.43m²，本项目土地使用权年限为70年（2014年8月12日起至2084年8月11日止），项目地块配置共有产权住房共668套，其中建筑面积约67-69m²户型478套，建筑面积约89m²户型190套。本批次配售共有产权住房共37套，其中两房户型30套，建筑面积约67-69m²；三房户型7套，建筑面积约89m²。

(二) 住房交付标准

区域	内容	装修(装置)类别	品牌、产地、规格、级别、型号
玄关	地面	瓷砖	品牌:冠珠 型号:GF-MA80333 规格:800*800mm/局部切割瓷砖小于此规格 产地:国产 级别:合格
	墙面	乳胶漆	品牌:富思特(颜色:米黄色)
	天花	乳胶漆	品牌:富思特
	吊顶	局部石膏板吊顶	品牌:/ 产地:国产 规格:石膏板 级别:合格(局部满吊)
	入户门	钢木门	品牌:星月神 产地:国产 级别:合格
	入户门锁	智能门锁	品牌:海贝斯 产地:国产 规格:P302 级别:合格
客厅餐厅	地面	瓷砖	品牌:冠珠 型号:GF-MA80333 规格:800*800mm/局部切割瓷砖小于此规格 产地:国产 级别:合格
	踢脚	瓷砖踢脚线	同地面砖踢脚线
	墙面	乳胶漆	品牌:富思特(颜色:米黄色)
	天花	乳胶漆	品牌:富思特(局部350*150mm包管吊顶,整体350mm眉线处理)
厨房	地面	瓷砖	品牌:冠珠 型号:GF-MA80333 规格:800*800mm/局部切割瓷砖小于此规格 产地:国产 级别:合格
	墙面	瓷砖	品牌:冠珠 型号:GQJ6303 规格:300*600mm/局部切割瓷砖小于此规格 产地:国产 级别:合格
	吊顶	铝扣板吊顶	品牌:/ 产地:国产 规格:300*600mm哑光白色铝扣板吊顶
	厨房户内门	PVC覆膜门(木门套玻璃门)	品牌:金牌 产地:国产 规格:定制
	橱柜	橱柜	品牌:有屋(不含吊柜)
	油烟机	油烟机	品牌:老板 型号:CXW-200-8018
	燃气灶	燃气灶	品牌:老板 型号:JZ(Y/T/R)-7G161嵌入式燃气灶
	厨盆及龙头	厨盆及龙头	品牌:欧琳 型号:JBS1T-OLCT108GC厨盆/OL-CS6503龙头
燃气热水器	燃气热水器	品牌:万和 型号:JSQ30-16NG18室内燃气热水器	
卧室	地面	仿木纹砖	品牌:冠珠 型号:GF-WA9159877 产地:国产 级别:合格
	踢脚	瓷砖踢脚线	同地面材质踢脚线
	墙面	乳胶漆	品牌:富思特(颜色:米黄色)
	天花	乳胶漆	品牌:富思特(100mm石膏线处理)
	飘窗台	人造石	人造石
	卧室户内门	PVC覆膜门	品牌:金牌 产地:国产 规格:定制

卫生间	地面	瓷砖	品牌:冠珠 型号:GDMIYA3003 规格:300*300mm/局部切割瓷砖小于此规格 产地:国产 级别:合格
	墙面	瓷砖	品牌:冠珠 型号:GQJ6303 规格:300*600mm/局部切割瓷砖小于此规格 产地:国产 级别:合格
	吊顶	铝扣板吊顶	品牌:/ 产地:国产 规格:300*600mm哑光白色铝扣板吊顶
	卫生门	PVC覆膜门	品牌:金牌 产地:国产 规格:定制
	马桶	马桶	品牌:乐家 型号:3485AN000/Z34155N000/Z80152N001
	洗手盆及龙头	洗手盆及龙头	品牌:乐家 型号:A3270YD000/A5A321EC00
	浴室柜	浴室柜	品牌:有屋 面漆门板,人造石台面
	淋浴龙头、花洒	淋浴龙头、花洒	品牌:乐家 型号:Z5A0187CMP
镜柜	镜柜	品牌:有屋 铝框附银镜门板	
阳台	地面	瓷砖	品牌:冠珠 型号:84103 规格:400*800mm/局部切割瓷砖小于此规格 产地:国产 级别:合格
	墙面	外墙漆	品牌:富思特
	天花	防水乳胶漆	品牌:富思特
其他	开关面板	开关插座	品牌:霍尼韦尔 产地:合资 规格:Hot系列 级别:合格
	可视对讲	可视对讲室内机	品牌:罗格朗 产地:合资 规格:7寸彩色液晶室内分机 级别:合格
	全屋灯具	全屋灯具	品牌:西顿 产地:国产 规格:节能灯/筒灯/LED面板灯 级别:合格
	排气扇	排气扇	品牌:正野 产地:国产 规格:300*300*135mm/bpt18-16CB-1 级别:合格
公区	电梯	电梯	品牌:迅达 产地:中国 型号:Schindler5400
	入户大堂	顶棚	涂料、局部不锈钢
		墙面	岩板、局部不锈钢
	标准层电梯厅	地面	岩板、局部石材
		顶棚	涂料、局部不锈钢
		墙面	瓷砖、局部不锈钢
	地下室电梯厅	地面	瓷砖、局部石材
		顶棚	涂料、局部不锈钢
		墙面	岩板、局部不锈钢
	疏散楼梯间	地面	岩板、局部石材
		顶棚	腻子
		墙面	腻子
		地面	水泥砂浆地面
公区室内走道	楼梯栏杆	金属栏杆	
	顶棚	涂料、局部石膏板吊顶	
	墙面	墙砖	
地面	地砖		

特别提示:

以上装修、装饰、装置标准所列材料、设施设备的品牌、规格型号、产地、尺寸等因供应原因(包括但不限于供应方出现破产、停产、经营异常、经营风险、履约能力瑕疵等致使其存在无法供货风险的情形)或其他原因导致甲方无法采用的,乙方同意甲方采用上述同等档次的品牌或相近尺寸或其他产地的材料、设施设备代替;以上装修、装饰、装置标准所列材料(包括但不限于石材、瓷砖、木制品、木饰面等,如有)因成分、密度、生产批次等原因,可能存在纹理、颜色、质感等差异,乙方认可该等差异不属于质量问题,乙方同意不因此要求解除合同或提出任何补偿/赔偿等任何主张。未明确的品牌、规格、型号、尺寸、产地、装置、装修、装饰标准等部分,以甲方实际交付时现状为准,乙方同意接收。



(三) 项目总平面示意图 / 项目总平面图



A-1 户型 | 69m²
两房两厅一卫

A-2 户型 | 69m²
两房两厅一卫

A-3 户型 | 69m²
两房两厅一卫

B-1 户型 | 89m²
三房两厅两卫

商业 (屋面不可上人)

商业 (屋面可上人)

场地标高示意



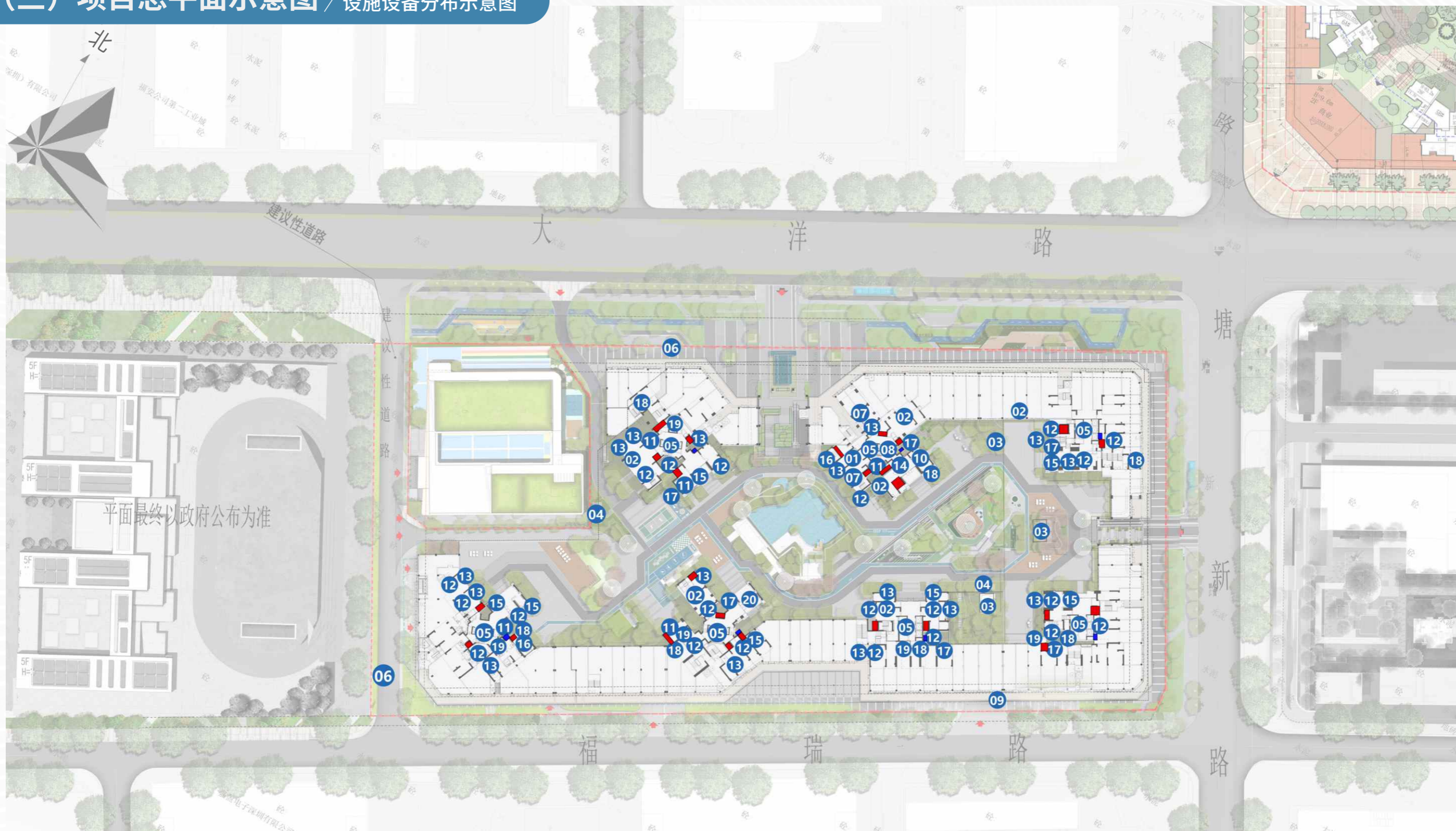
(三) 项目总平面示意图 / 公共配套分布示意图



- | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------|-----------|
| 约1500m ² 老年人日间照料 | 约100m ² 社区警务室 | 约250m ² 社区管理用房 | 约1600m ² 公共开放空间 | 人行主、次出入口 | 公配人行出入口 |
| 约300m ² 物业管理用房 | 约60m ² 公共厕所 | 约400m ² 社区服务中心 | 约3960m ² 幼儿园 | 车行出入口 | 架空车库人行出入口 |
| 公共服务大厅 | 约1000m ² 文化活动室 | 约3200m ² 公交首末站 | 非机动车停车范围 | 公交首末站出入口 | 消防车出入口 |



(三) 项目总平面示意图 / 设施设备分布示意图



■ 出地面风井

■ 商业烟道

① 消防控制室 (位于2F架空层内)

② 变配电房 (位于1F架空车库内)

③ 公交首末站采光井 (庭院)

④ 垃圾收集点 (庭院)

⑤ 电梯机房、排油烟机 (位于屋顶)

⑥ 化粪池 (埋于首层室外)

⑦ 生活水泵房、消防水泵房 (位于地下一层)

⑧ 屋顶消防水箱

⑨ 公交首末站卫生间通气孔 (仅在一层商业立面设置一处通气孔开口)

⑩ 开闭所 (位于1F架空车库内)

⑪ 风机房 (位于1F架空车库内)

⑫ 风机房 (位于地下一层)

⑬ 风机房 (位于地下二层)

⑭ 发电机房 (位于1F架空车库内)

⑮ 电信间 (位于地下一层)

⑯ 配电间 (位于1F架空车库内)

⑰ 配电间 (位于地下一层)

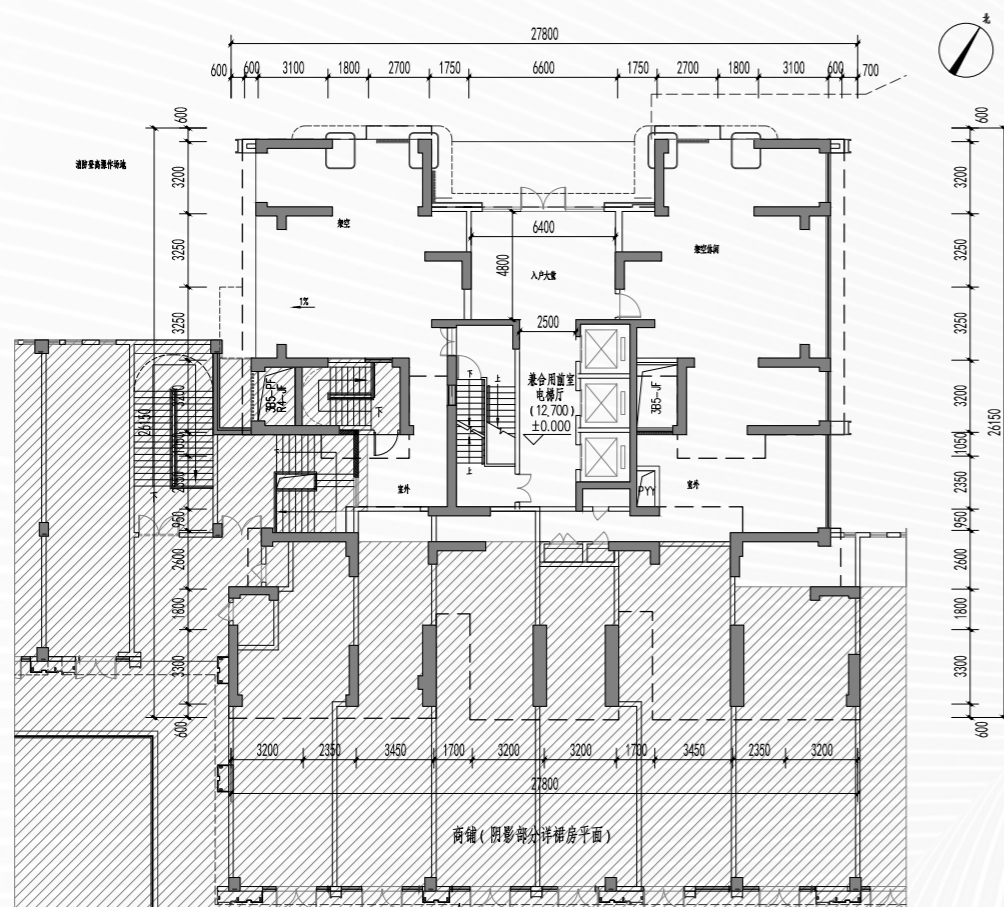
⑱ 配电间 (位于地下二层)

⑲ 隔油处理间 (位于地下一层)

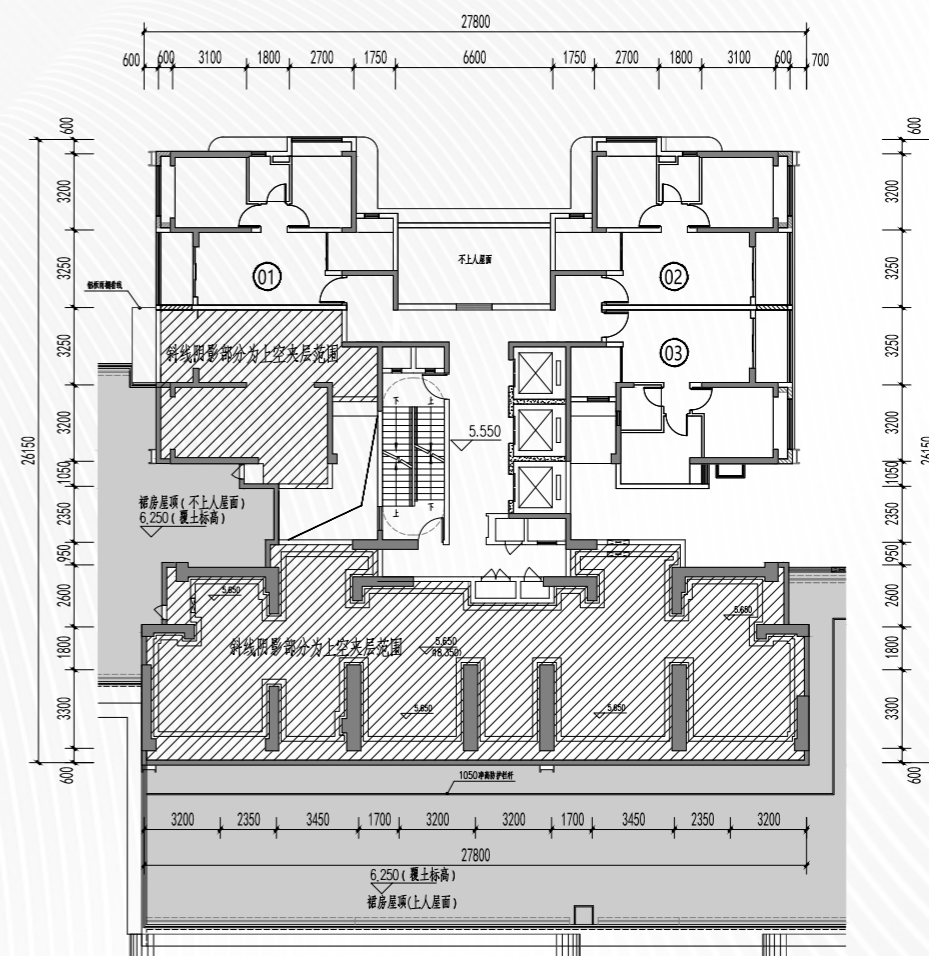
⑳ 5G通信覆盖机房 (位于地下一层)



1栋⑤单元 | 首层平面图



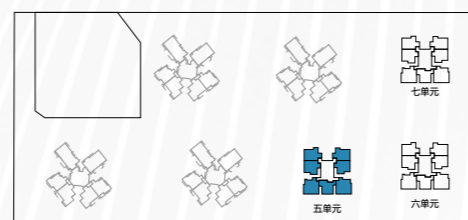
1栋⑤单元 | 3层平面图



楼栋	户型	户型描述	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	户型套数	总计套数
5单元	69m ²	2房2厅1卫	3	01、02	67.43	50.88	2	3
	69m ²	2房2厅1卫	3	03	67.53	50.95	1	

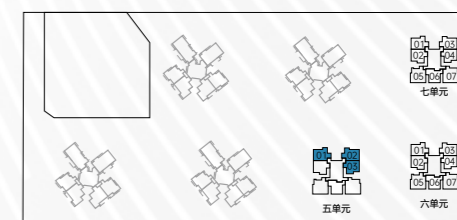
温馨提示

- 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，同一户型平面包括其镜像户型。
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
- 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、相同户型结构因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 6、图中实心墙体为楼体剪力墙，该墙体为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。



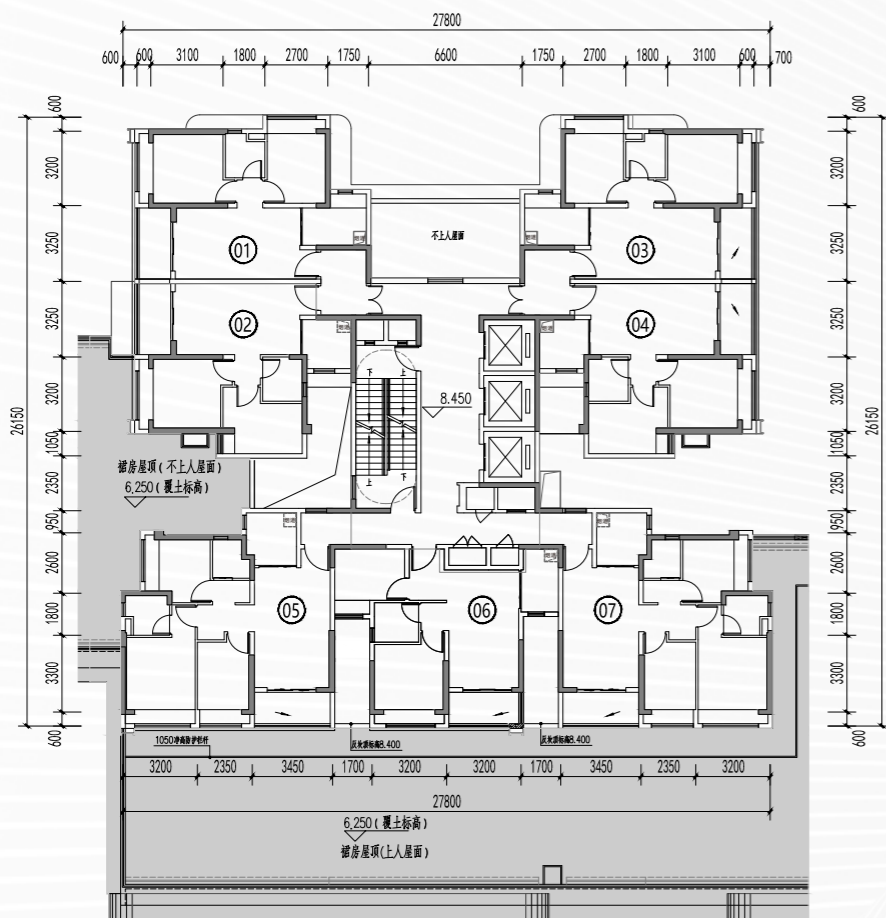
温馨提示

- 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，同一户型平面包括其镜像户型。
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
- 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、相同户型结构因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 6、图中实心墙体为楼体剪力墙，该墙体为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。



(四) 本项目户型平面示意图 / 标准层平面图及户型分布图

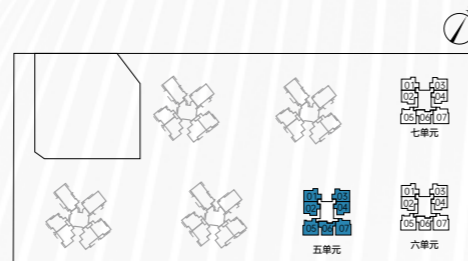
1栋 5单元 | 4层平面图



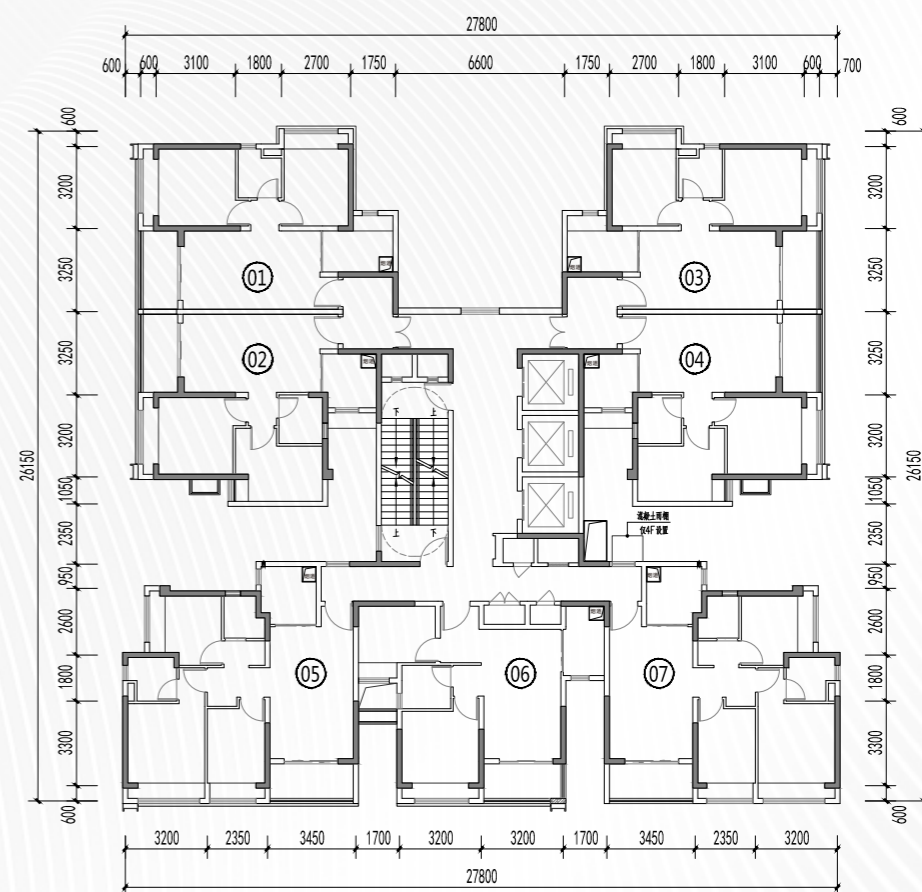
楼栋	户型	户型描述	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	户型套数	总计套数
5单元	69m ²	2房2厅1卫	4	01、03	69.73	50.88	2	7
	69m ²	2房2厅1卫	4	02	69.7	50.86	1	
	69m ²	2房2厅1卫	4	04	69.71	50.87	1	
	89m ²	3房2厅2卫	4	05	89.64	65.4	1	
	89m ²	3房2厅2卫	4	07	89.71	65.46	1	

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，同一户型平面包括其镜像户型。
- 户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
- 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。
- 相同户型结构因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 图中实心墙体为楼体剪力墙，该墙体为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。



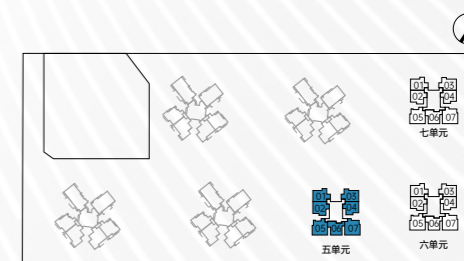
1栋 5单元 | 5-34层平面图



楼栋	户型	户型描述	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	户型套数	总计套数
5单元	69m ²	2房2厅1卫	5-34	01、03	69.83	50.96	60	210
	69m ²	2房2厅1卫	5-34	02、04	69.83	50.95	60	
	69m ²	2房2厅1卫	5-34	06	69.95	51.04	30	
	89m ²	3房2厅2卫	5-34	05、07	89.86	65.57	60	

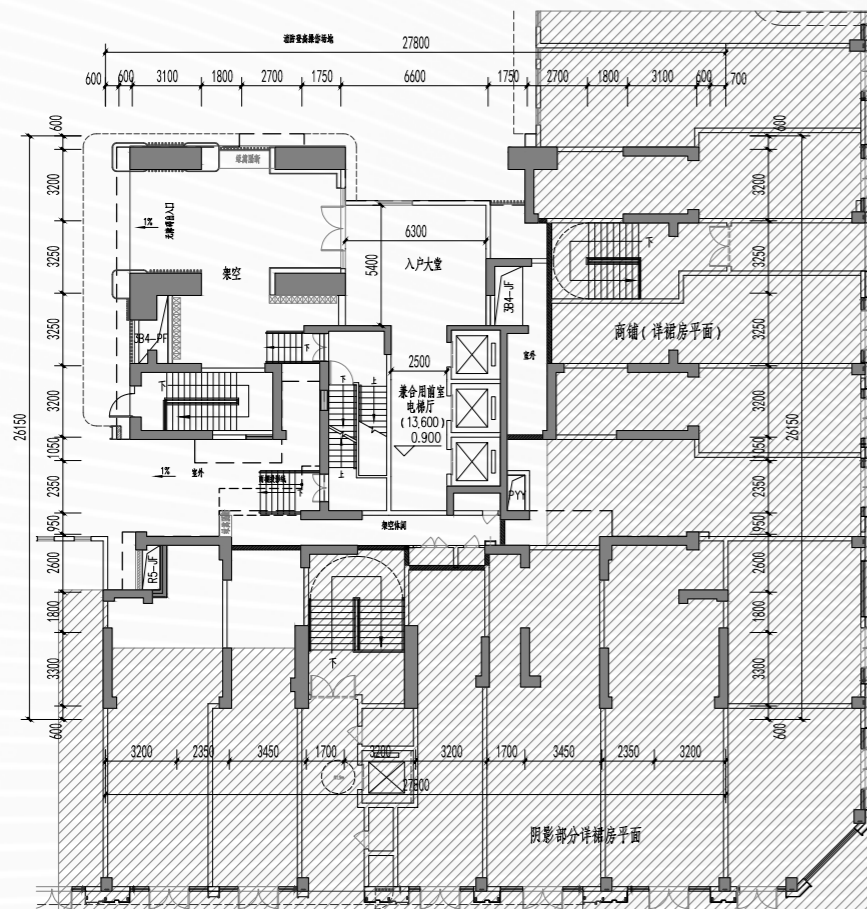
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸。
- 户型平面图均不反映户型朝向，同一户型平面包括其镜像户型。
- 户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
- 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。
- 相同户型结构因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 图中实心墙体为楼体剪力墙，该墙体为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。

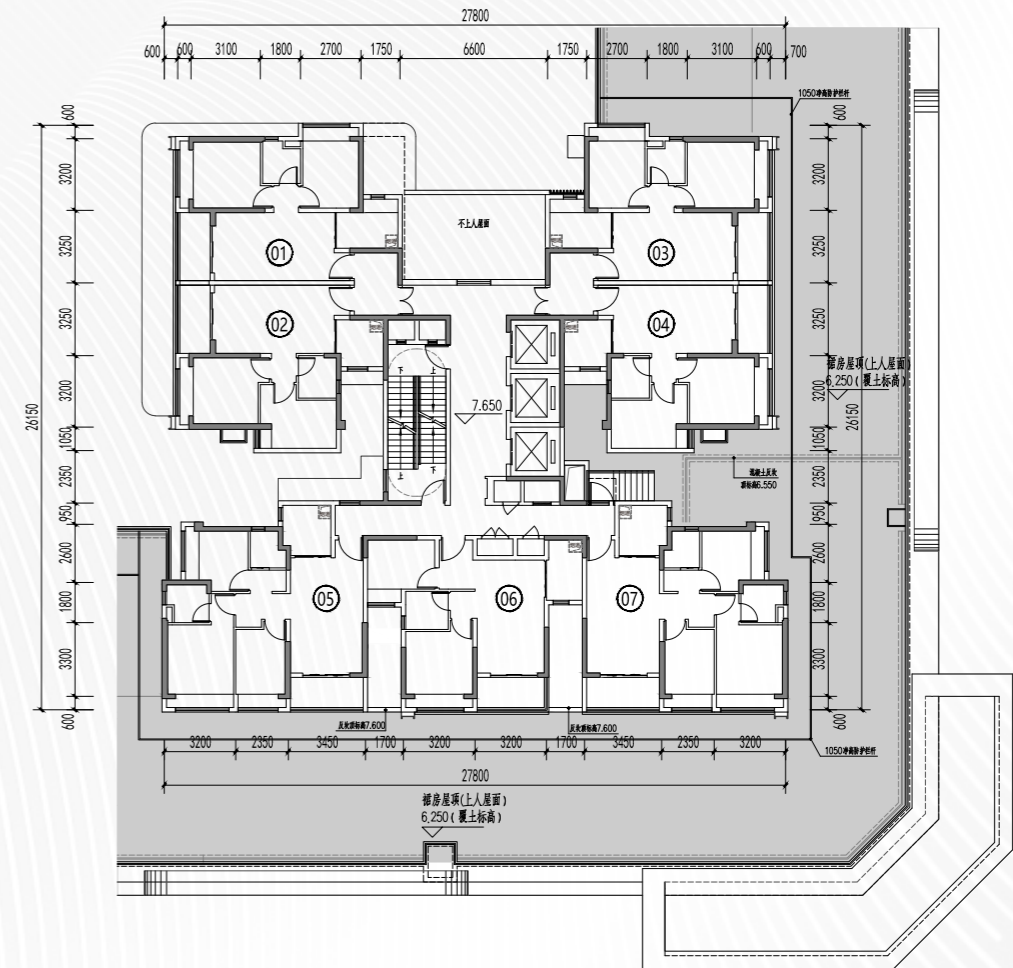


(四) 本项目户型平面示意图 / 标准层平面图及户型分布图

1栋⑥单元 | 首层平面图



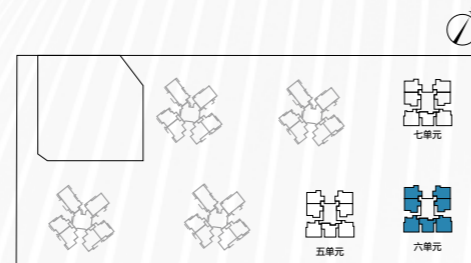
1栋⑥单元 | 3层平面图



楼栋	户型	户型描述	楼层	房号	建筑面积(m²)	套内面积(m²)	户型套数	总计套数
6单元	69m²	2房2厅1卫	3	01、03	69.45	50.88	2	7
	69m²	2房2厅1卫	3	02	69.42	50.86	1	
	69m²	2房2厅1卫	3	04	69.43	50.87	1	
	69m²	2房2厅1卫	3	06	69.66	51.04	1	
	89m²	3房2厅2卫	3	05	89.27	65.4	1	
	89m²	3房2厅2卫	3	07	89.35	65.46	1	

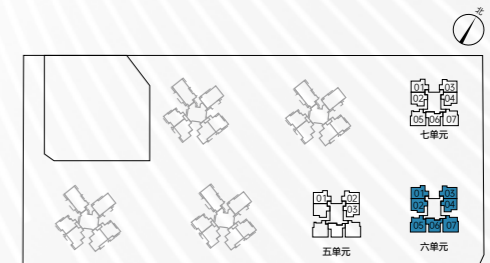
温馨提示

- 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，同一户型平面包括其镜像户型。
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
- 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、相同户型结构因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 6、图中实心墙体为楼体剪力墙，该墙体为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。



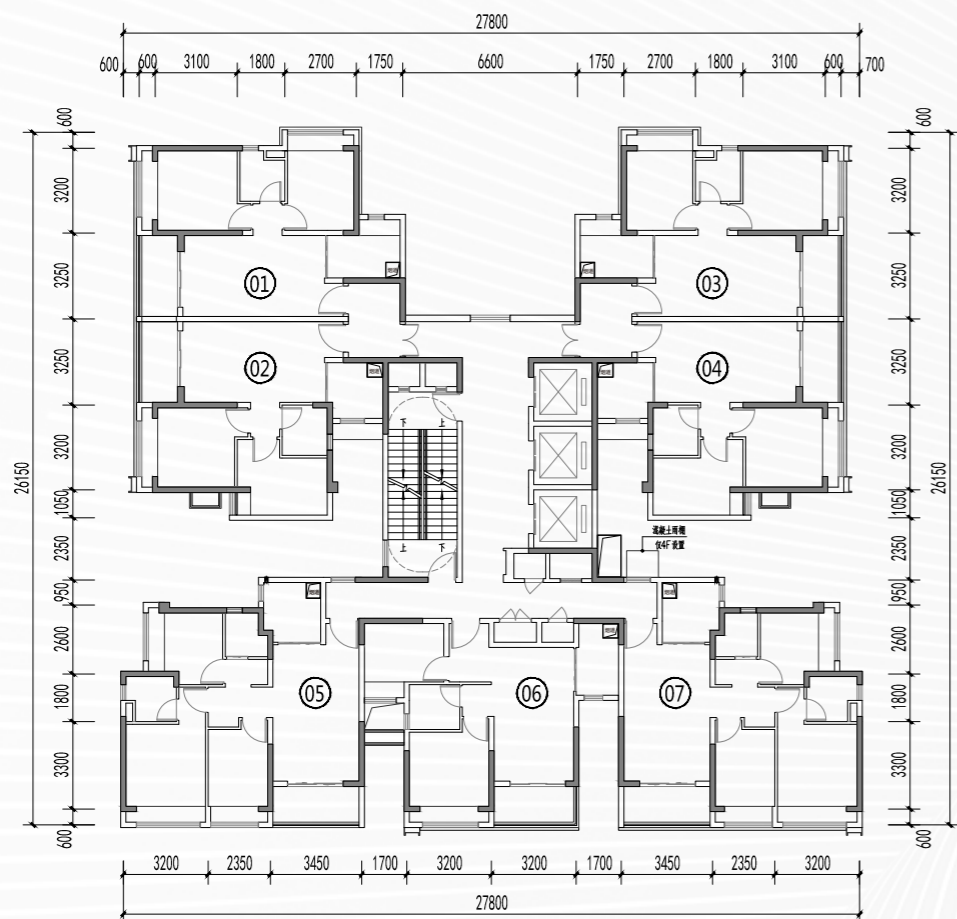
温馨提示

- 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，同一户型平面包括其镜像户型。
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
- 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、相同户型结构因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 6、图中实心墙体为楼体剪力墙，该墙体为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。



(四) 本项目户型平面示意图 / 标准层平面图及户型分布图

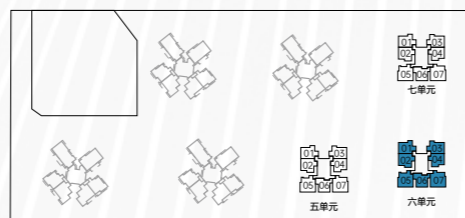
1栋⑥单元 | 4-34层平面图



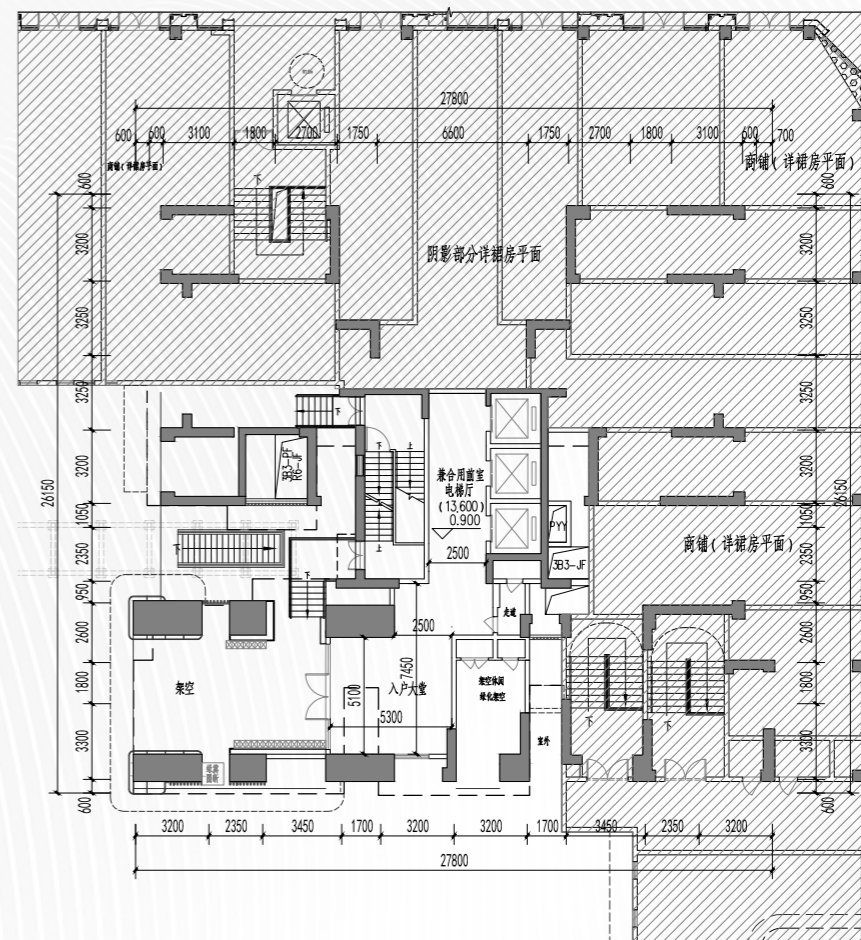
楼栋	户型	户型描述	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	户型套数	总计套数
6单元	69m ²	2房2厅1卫	4-34	01、03	69.55	50.96	62	217
	69m ²	2房2厅1卫	4-34	02、04	69.54	50.95	62	
	69m ²	2房2厅1卫	4-34	06	69.66	51.04	31	
	89m ²	3房2厅2卫	4-34	05、07	89.49	65.57	62	

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，同一户型平面包括其镜像户型。
- 户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
- 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。
- 相同户型结构因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 图中实心墙体为楼体剪力墙，该墙体为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。

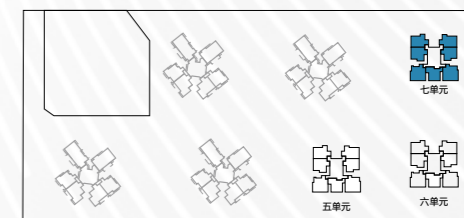


1栋⑦单元 | 首层平面图



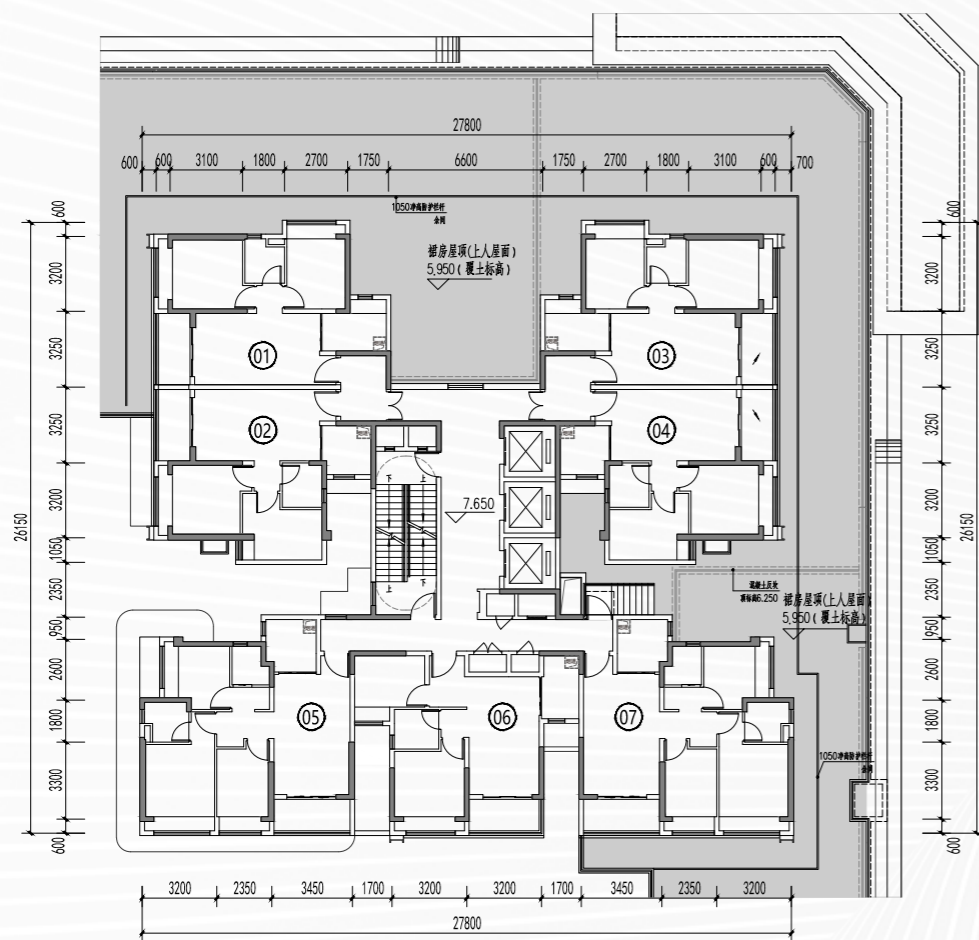
温馨提示

- 图中标注尺寸为参考尺寸。
- 户型平面图均不反映户型朝向，同一户型平面包括其镜像户型。
- 户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
- 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。
- 相同户型结构因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 图中实心墙体为楼体剪力墙，该墙体为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。



(四) 本项目户型平面示意图 / 标准层平面图及户型分布图

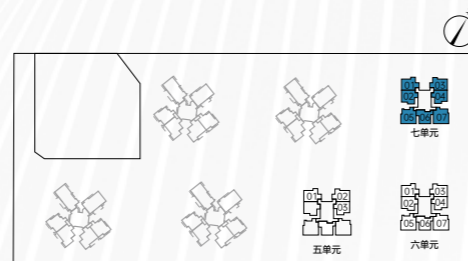
1栋⑦单元 | 3层平面图



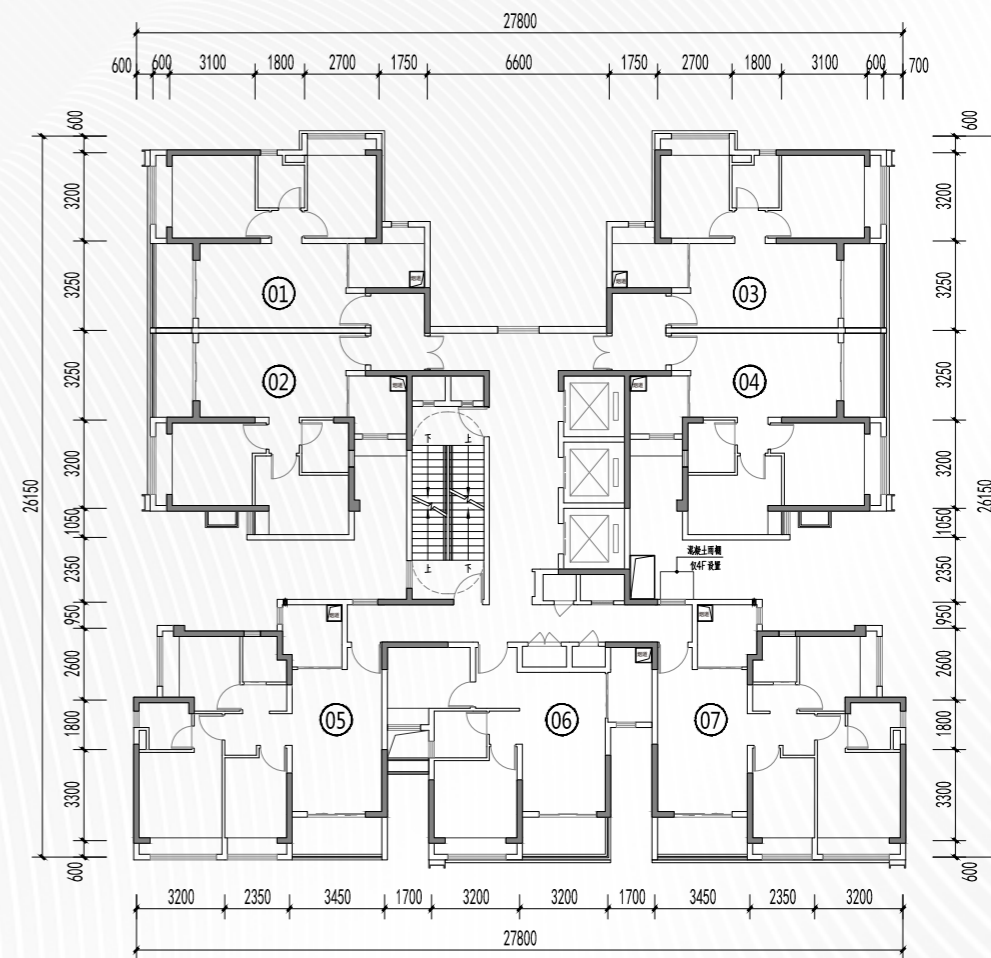
楼栋	户型	户型描述	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	户型套数	总计套数
7单元	69m ²	2房2厅1卫	3	01、03	69.47	50.88	2	7
	69m ²	2房2厅1卫	3	02	69.44	50.86	1	
	69m ²	2房2厅1卫	3	04	69.45	50.87	1	
	69m ²	2房2厅1卫	3	06	69.69	51.04	1	
	89m ²	3房2厅2卫	3	05	89.24	65.36	1	
	89m ²	3房2厅2卫	3	07	89.38	65.46	1	

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，同一户型平面包括其镜像户型。
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
- 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、相同户型结构因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 6、图中实心墙体为楼体剪力墙，该墙体为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。



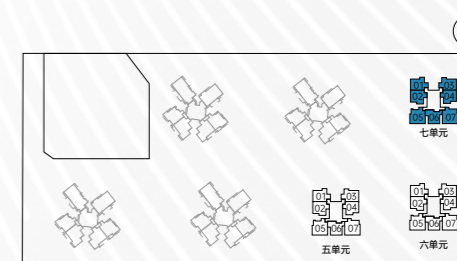
1栋⑦单元 | 4-34层平面图



楼栋	户型	户型描述	楼层	房号	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	户型套数	总计套数
7单元	69m ²	2房2厅1卫	4-34	01、03	69.57	50.96	62	217
	69m ²	2房2厅1卫	4-34	02、04	69.56	50.95	62	
	69m ²	2房2厅1卫	4-34	06	69.68	51.04	31	
	89m ²	3房2厅2卫	4-34	05、07	89.52	65.57	62	

温馨提示

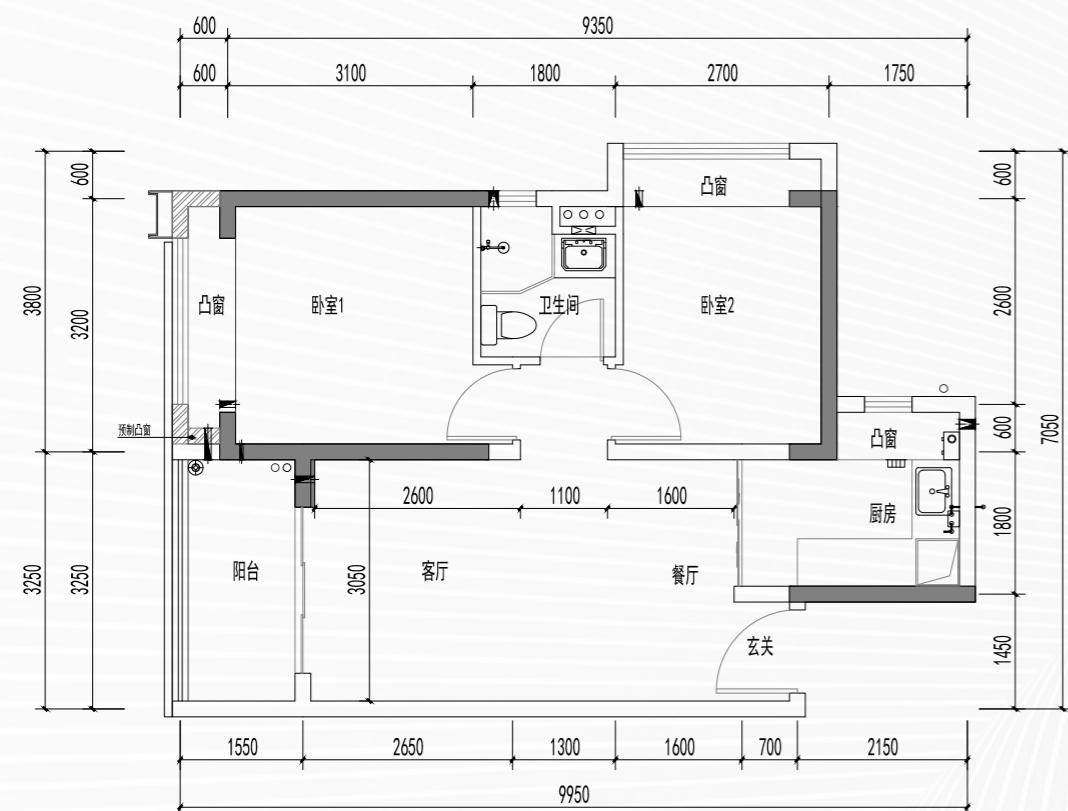
- 1、图中标注尺寸为参考尺寸。
- 2、户型平面图均不反映户型朝向，同一户型平面包括其镜像户型。
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
- 4、同一户型平面结构基本一致，因建筑场地、立面效果等原因相同户型结构、门窗等可能存在少量差异。
- 5、相同户型结构因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 6、图中实心墙体为楼体剪力墙，该墙体为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。



(四) 本项目户型平面示意图 / 各户型平面图

建筑面积 **约69m²** | 两室两厅一卫

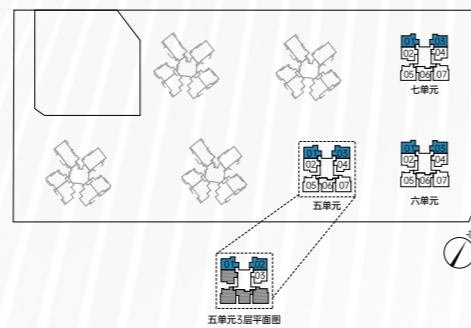
1栋五单元01、03户型(第3层对应01、02户型)
1栋六单元01、03户型; 1栋七单元01、03户型



69m ²	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
	五单元	3	01、02	01、02	67.43	50.88	2
01、03			01、03	69.73	50.88	2	72.97%
六单元	3	01、03	01、03	69.83	50.96	60	72.98%
		01、03	01、03	69.45	50.88	2	73.26%
七单元	3	01、03	01、03	69.55	50.96	62	73.27%
		01、03	01、03	69.47	50.88	2	73.24%
七单元	3	01、03	01、03	69.57	50.96	62	73.25%

温馨提示

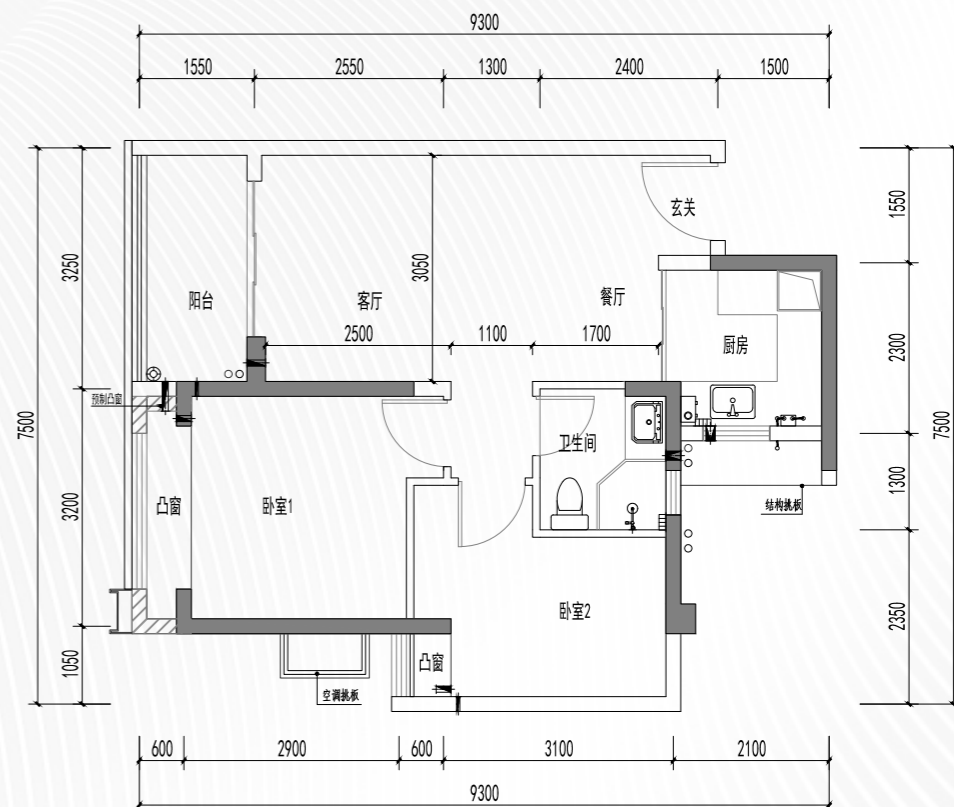
- 图中标注尺寸为参考尺寸。
- 户型平面图均不反映户型朝向, 同一户型平面包括其镜像户型。
- 户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意, 具体交付标准以买卖合同为准。
- 同一户型平面结构基本一致, 因建筑场地、立面效果等原因相同户型结构、门窗等可能存在少量差异。
- 相同户型结构因楼层不同, 局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同, 最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 图中实心墙体为楼体剪力墙, 该墙体为结构承重墙, 禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业, 如需要在剪力墙上装修作业, 需获得物业管理公司的允许。



五单元3层平面图

建筑面积 **约69m²** | 两室两厅一卫

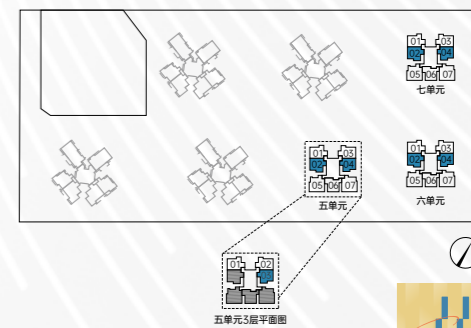
1栋五单元02、04户型(第3层对应03户型)
1栋六单元02、04户型; 1栋七单元02、04户型



69m ²	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
	五单元	3	02	03	67.53	50.95	1
02			02	69.7	50.86	1	72.97%
02			04	69.71	50.87	1	72.97%
六单元	3	02、04	02、04	69.83	50.95	60	72.96%
		02	02	69.42	50.86	1	73.26%
		02	04	69.43	50.87	1	73.27%
七单元	3	02、04	02、04	69.54	50.95	62	73.27%
		02	02	69.44	50.86	1	73.24%
		02	04	69.45	50.87	1	73.25%
七单元	3	02、04	02、04	69.56	50.95	62	73.25%

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, 同一户型平面包括其镜像户型。
- 户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意, 具体交付标准以买卖合同为准。
- 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。
- 相同户型结构因楼层不同, 局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同, 最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 图中实心墙体为楼体剪力墙, 该墙体为结构承重墙, 禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业, 如需要在剪力墙上装修作业, 需获得物业管理公司的允许。



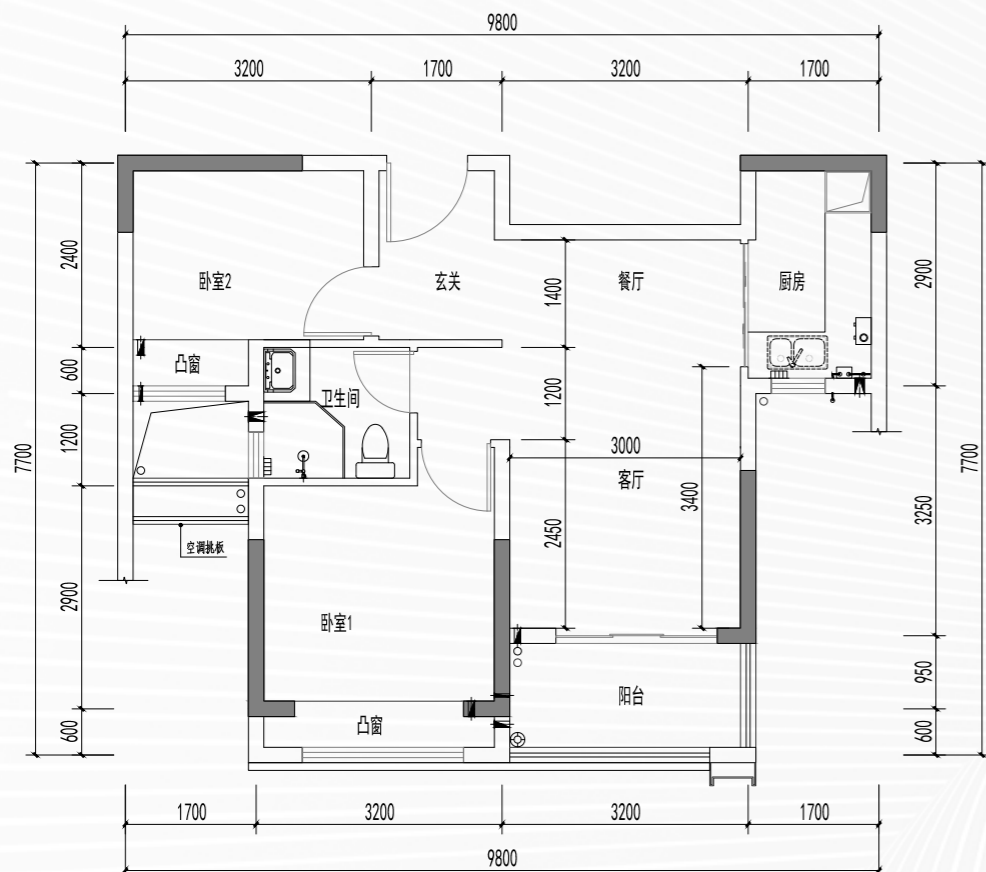
五单元3层平面图



(四) 本项目户型平面示意图 / 各户型平面图

建筑面积 **约69m²** | 两室两厅一卫

1栋五单元06户型

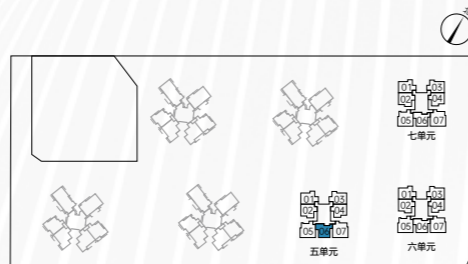


(竖向线脚位于阳台一侧, 对视线有遮挡影响)

69m ²	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
	五单元	4	06	69.95	51.04	1	72.97%
		5-34	06	69.95	51.04	30	72.97%

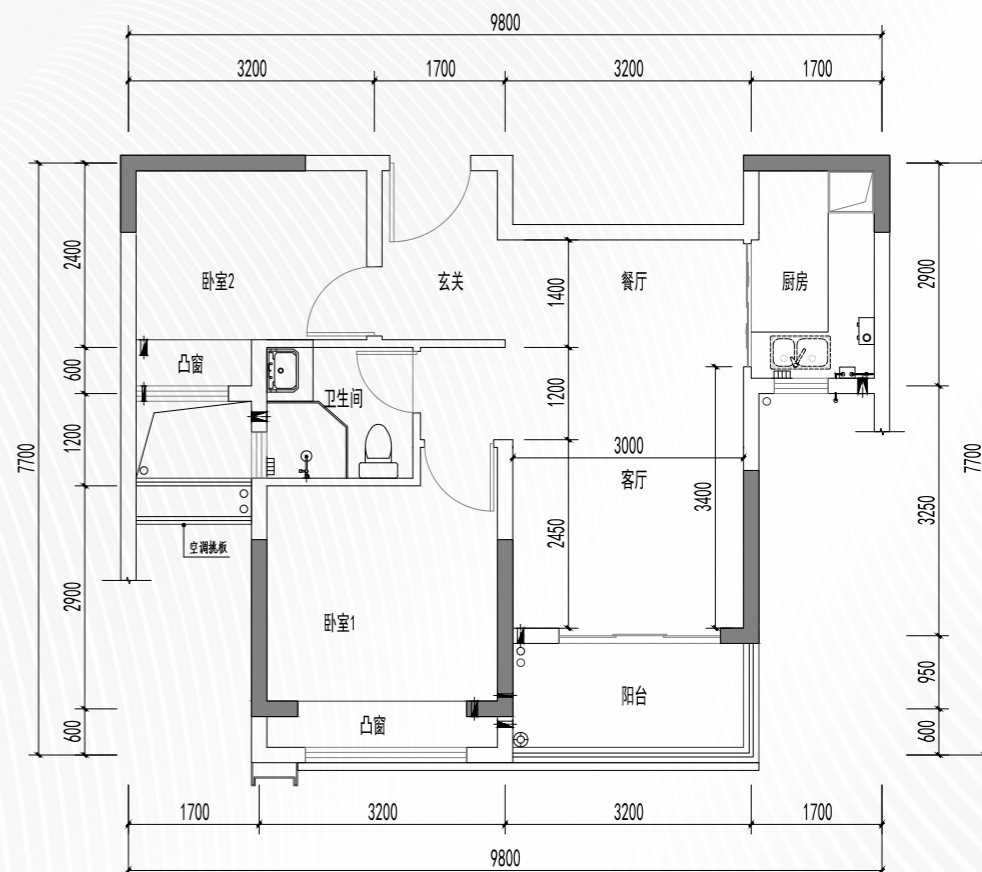
温馨提示

- 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, 同一户型平面包括其镜像户型。
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意, 具体交付标准以买卖合同为准。
- 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、相同户型结构因楼层不同, 局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同, 最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 6、图中实心墙体为楼体剪力墙, 该墙体为结构承重墙, 禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业, 如需要在剪力墙上装修作业, 需获得物业管理公司的允许。



建筑面积 **约69m²** | 两室两厅一卫

1栋六单元06户型; 1栋七单元06户型

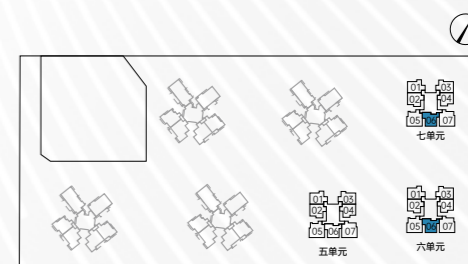


(竖向线脚位于卧室1一侧)

69m ²	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
	六单元	3	06	69.66	51.04	1	73.27%
		4-34	06	69.66	51.04	31	73.27%
	七单元	3	06	69.69	51.04	1	73.24%
		4-34	06	69.68	51.04	31	73.25%

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, 同一户型平面包括其镜像户型。
- 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意, 具体交付标准以买卖合同为准。
- 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、相同户型结构因楼层不同, 局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同, 最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 6、图中实心墙体为楼体剪力墙, 该墙体为结构承重墙, 禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业, 如需要在剪力墙上装修作业, 需获得物业管理公司的允许。



(四) 本项目户型平面示意图 / 各户型平面图

建筑面积 **约89m²** | 三室两厅两卫

1栋五单元07户型; 1栋六单元05户型; 1栋七单元05户型

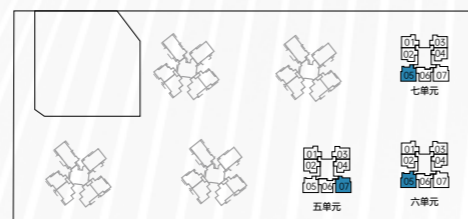


(卧室1、卧室2、阳台一侧无线脚)

89m ²	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
	五单元	4	07	89.71	65.46	1	72.97%
		5-34	07	89.86	65.57	30	72.97%
	六单元	3	05	89.27	65.4	1	73.26%
		4-34	05	89.49	65.57	31	73.27%
	七单元	3	05	89.24	65.36	1	73.24%
4-34		05	89.52	65.57	31	73.25%	

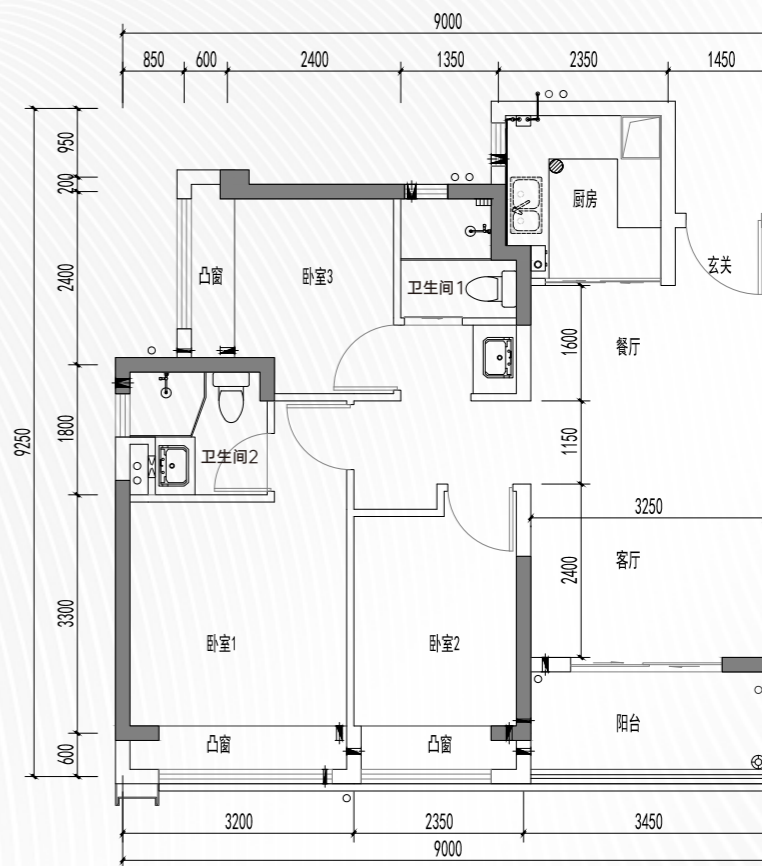
温馨提示

- 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，同一户型平面包括其镜像户型。
- 3、户型平面图中的房间门及卫生间门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
- 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、相同户型结构因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 6、图中实心墙体为楼体剪力墙，该墙体为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。



建筑面积 **约89m²** | 三室两厅两卫

1栋五单元05户型; 1栋六单元07户型; 1栋七单元07户型

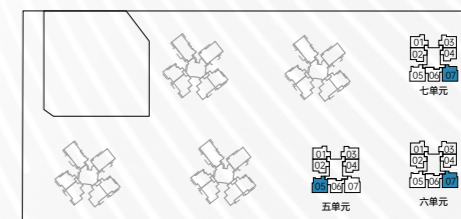


(卧室1、卧室2、阳台一侧有线脚)

89m ²	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
	五单元	4	05	89.64	65.4	1	72.96%
		5-34	05	89.86	65.57	30	72.97%
	六单元	3	07	89.35	65.46	1	73.26%
		4-34	07	89.49	65.57	31	73.27%
	七单元	3	07	89.38	65.46	1	73.24%
4-34		07	89.52	65.57	31	73.25%	

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，同一户型平面包括其镜像户型。
- 3、户型平面图中的房间门及卫生间门均为示意，具体交付标准以买卖合同为准。
- 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、相同户型结构因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度及长度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市规划和自然资源部门审核通过的竣工测绘数据为准。
- 6、图中实心墙体为楼体剪力墙，该墙体为结构承重墙，禁止进行破坏性或影响结构安全的施工作业，如需要在剪力墙上装修作业，需获得物业管理公司的允许。



三、悦章·凤凰里共有产权住房购房现状及风险提示

(一) 项目周边规划提示

出卖人就本房地产项目下列现状向买受人做如下告知：

本项目红线外的规划提示：



- 1、本项目北面临大洋路，东面临塘新路，南面临福瑞路，西面为中小学学校，可能存在人流、车流、粉尘、噪音、尾气、灯光等影响。
- 2、本项目西侧现状为中小学学校，塘新路东侧现状为幼儿园，可能存在广播噪音、教学活动噪音，红线外规划中小学西侧、大洋路北侧及福瑞路南侧为现状厂房，可能存在废热排放、环保处理后废气排放和噪音影响，且项目毗邻地铁、机场，可能存在远处的交通设施噪音影响。
- 3、本项目塘新路一侧存在市政公用环网柜，大洋路一侧存在市政环网柜，可能影响观感。
- 4、本项目周边大多数地块暂未出售或动工，故周边建筑对本项目住宅环境的影响暂不能确定，不排除将来周边的建筑施工、建筑业态对本项目造成不利影响。
- 5、本项目周边的市政交通道路、交通站点，存在后期政府规划调整的可能性，出卖人对此不做承诺。
- 6、本项目共有产权住房定价时已经充分考虑了以上各项因素可能造成的影响。本项目红线范围外非出卖人规划开发范围，其不利因素的信息来源于本项目目前环境现状或相关政府规划信息，因此本项目红线范围外因各种原因引起的调整、变化和影响均与出卖人无关，如有变化，届时出卖人将不再另行通知，以本项目红线范围外实际情况和政府最终批准的规划信息为准。

(二) 项目内规划提示

本项目红线内噪音不利因素：

- 1、本项目次入口对1栋6单元和7单元临近户型可能存在一定的噪音影响；

- 2、本项目首层、二层及二层夹层设置了裙房商业和公共配套，且裙房商业屋顶设置了土建烟道，设备运转时可能存在一定的噪音及视线影响；
- 3、本项目在1单元及2单元之间北侧、4单元及5单元之间南侧各设有一处公共开放空间，对临近楼栋可能有一定的噪音影响；
- 4、本项目裙楼商业、公共配套的电梯，以及塔楼核心筒的电梯在运行时对临近住户可能存在一定的噪音影响；
- 5、本项目一层及地下室存在包括但不限于电信间、有线电视机房、5G通信覆盖机房、配电间、电表间、隔油处理间、雨水回收池、进排风机房、水泵房、发电机房等设备房间，设备运转时可能存在一定的噪音影响；
- 6、本项目架空花园层位置，5单元下方有2个地面通风井，6单元下方有3个地面通风井，7单元下方有2个地面通风井，设备运转时可能存在一定的噪音影响；
- 7、本项目裙房外立面处设有空调外机，3单元西北、东南侧预留有多联机位，可能存在一定的噪音影响；
- 8、本项目在6单元及7单元三层右侧07户型入户走廊处设有通往裙房屋面的门，对04户型及07户型可能存在一定的噪音影响；
- 9、本项目5单元、6单元及7单元裙房屋面为上人屋面，对低层临近户型可能存在一定的噪音影响；
- 10、本项目所有单元裙房屋面设有商业烟道，设备运转时低层临近户型可能存在一定的噪音影响；本项目5~7单元04户型及07户型之间有商业烟道，设备运转时可能存在一定的噪音影响。
- 11、本项目所有单元屋顶均设有电梯机房、排油烟风机以及核心筒外墙外挂有排油烟风管，可能存在一定噪音影响；
- 12、本项目配置有建筑面积约3200㎡的公交首末站一处，位于1栋5至7单元楼下方的首层。本项目在5单元与6单元之间设有公交首末站出入口，可能存在一定的噪音影响；
- 13、本项目1单元、5单元、6单元、7单元围合庭院区域内的两处公交站采光井以及公交首末站门口道闸处为无偿移交深圳市交通局使用部分，站场使用期间可能存在一定的噪音影响，且采光井同时影响本项目架空花园层位置；
- 14、本项目1单元与7单元之间有一处公交站通风井，侧向有百叶，可能存在一定的噪音影响；
- 15、本项目在2单元西侧与3单元北侧之间设有幼儿园，可能存在一定的噪音影响。
- 16、本项目3单元西侧以及3、4单元之间共有3处机动车出入口，对临近楼栋可能存在一定的噪音影响。
- 17、本项目架空花园层有小区活动场地，可能对低层住户存在一定的噪音影响。以及本项目在1单元、2单元、4单元、5单元围合庭院内设有一处公共游泳池，对低层临近户型可能存在一定的噪音影响。
- 18、本项目厨房与烟道、管井共用部分墙体，可能存在一定的噪音影响。
- 19、本项目1-4单元与5-7单元交付时间不一致，可能存在一定的装修噪音。

本项目红线内异味不利因素：

- 1、本项目5单元及6单元之间花园内设有一处垃圾收集点，可能存在一定的气味影响；
- 2、本项目裙楼屋面设置商铺卫生间通气孔，对低层临近户型可能存在一定的气味影响；
- 3、本项目1单元04户型厨房临近柴油发电机烟道，可能存在一定的气味影响；
- 4、本项目所有单元屋顶均设有排油烟机房，可能存在一定的气味影响；
- 5、本项目2单元北侧及3单元西侧各设有一处化粪池，可能存在一定的气味影响；
- 6、本项目1单元、5单元、6单元、7单元庭院区域内有三处公交站采光井，可能存在一定的气味影响；
- 7、本项目2单元一层及公交首末站内各设有一处公共卫生间，可能存在一定的气味影响。仅在商业一层立面上设置一处通气孔开口；
- 8、本项目5~7单元04户型及07户型之间有商业烟道，设备运转时可能存在一定的异味影响。

本项目红线内其他不利因素：

- 1、本项目5单元、6单元、7单元05户型靠近公共走道的窗户与02户型厨房的窗户存在一定对视影响；
- 2、本项目5单元、6单元、7单元07户型靠近公共走道的窗户与04户型厨房的窗户存在一定对视影响；
- 3、本项目5单元、6单元、7单元相连的裙房屋面设置为上人活动场地，该场地存在高空坠物的安全隐患，且三层屋面出入口对附近住户存在一定的噪音和隐私干扰；
- 4、本项目6单元、7单元位于公交场站上方，两个单元庭院区域与其余单元庭院之间存着700mm的高差；
- 5、本项目架空层车位存在商住混停，可能存在外来人员交叉的情况；
- 6、本项目因立面造型需要，部分位置有装饰线条，可能存在遮挡采光及视线的影响，横向水平铝合金装饰构件可能存



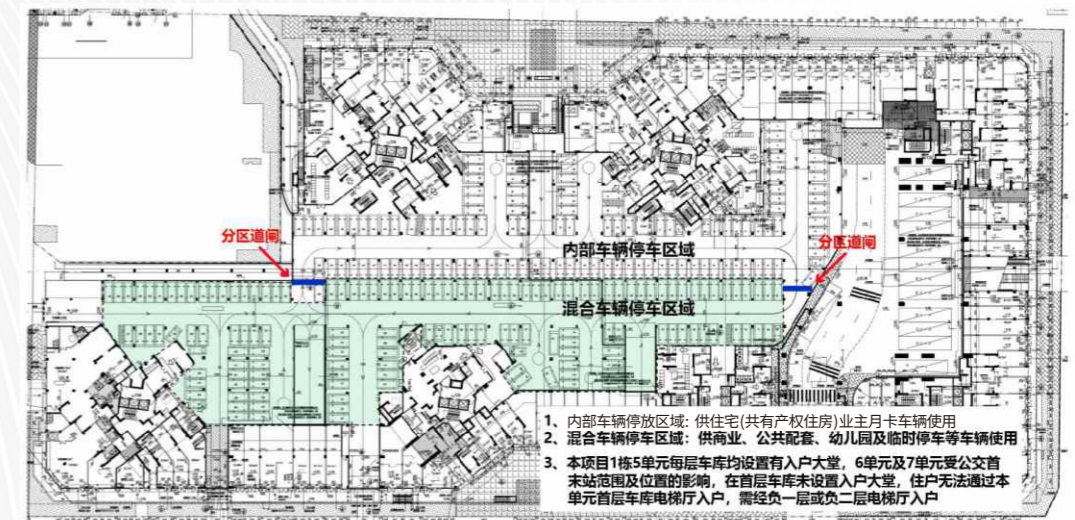
在落灰的影响;

- 7、本项目在1单元、2单元、4单元、5单元围合庭院内设有一处公共游泳池,交付后可能面向社会进行运营。
 - 8、共有产权住房与所在项目其他住房享受共同的配套设施、公共绿化、公共空间和同等的物业服务,承担同等义务;
 - 9、本项目在主次入口、公交首末站出入口、老年人日间照料中心入口附近设置了地面非机动车停车位,对1、2、3、4、5、6、7单元的临近住户可能会产生一定影响,且非机动车无法进入小区内部;
 - 10、本项目住宅燃气调压箱位于三层塔楼墙面;
 - 11、本项目5单元、6单元、7单元每户均有一间避难间;每户避难间分别为01、02、03、04、06、07户型的卧室2,05户型的卧室3,避难间窗户为耐火窗,可能影响美观;
 - 12、本项目5单元、6单元、7单元的02、04户型卧室2(5单元三层为03户型卧室2),06户型卧室2的窗户外设置有空调外机,可能存在遮挡视线、噪音、热风影响;
 - 13、本项目塔楼公区、核心筒内楼梯间窗户均为固定窗扇,不可开启;
 - 14、本项目红线内西侧建议性道路须向公众全天开放;
 - 15、本项目所有商业烟道竖管在三层及顶层有部分横管,对5单元四层07户型卧室3,6单元三层03户型卧室2、05户型卧室3、7单元三层01户型卧室1、07户型卧室1及卧室2,可能存在着遮挡采光的影响;
 - 16、住宅、共有产权住房、商业、物业用房、幼儿园、社区服务中心、社区警务室、文化活动室、社区老年人日间照料中心、公交首末站、公共厕所的相关权利人均可按有关规定使用本宗地规划停车位;
 - 17、本项目临近架空层的局部房间可能存在结构加厚的情况:
1栋五单元:301、302、303、401、402、403、404、405、406、407;1栋六单元:401、402、403、404、405、406、407;1栋七单元:401、402、403、404、405、406、407;
 - 18、本项目1栋5单元每层车库均设置有入户大堂,6单元及7单元受公交首末站范围及位置的影响,在架空层未设置入户大堂,住户无法通过本单元相应架空层电梯厅入户,需经负一层或负二层电梯厅入户;
 - 19、本项目1栋5单元二层入户大堂,雨棚突出墙面约600mm,可能在使用上会产生不便,对遮风挡雨及美观有一定影响,为避免雨天影响入户大堂门禁使用,本单元采取壁挂式门禁设备。
 - 20、本项目各单元受塔楼与花园、地库位置关系不同的影响,各层各单元入户方向及入户大堂面积均有所不同;
 - 21、本项目公交首末站位于一层架空层,贴临5-7单元,对商品房和共有产权住房的交通出行有一定影响。
 - 22、由于户型较多,户型图并不能精确表现所有户型的局部细微变化,户型之结构和平面布局以买卖合同为准。同一户型因建筑立面、楼栋、楼层、单元等差异,局部结构、面积等可能有所不同,户型图及宣传手册等销售宣传资料并不能体现所有户型局部的细微变化,部分户型结构存在一定差别,所购买户型之结构、建筑面积最终以《深圳市悦章凤凰里共有产权住房买卖合同(一手房现售)》为准。
 - 23、同一种户型的不同单位的阳台、门窗、通道可能不同,每一单位的精确面积、尺寸、形状、平面布局、通风、采光、环境条件可能会因位置不同而有所差异。户型平面图中结构承重墙体厚度因层数不同有差异,局部层门、窗、阳台、空调机位等因立面设计有所不同,以《深圳市悦章凤凰里共有产权住房买卖合同(一手房现售)》及最终实际交付为准。
 - 24、由于受规划布局与深圳市区日照、风向的影响,各个户型单位的景观、朝向、噪音、视野、通风与采光等可能因位置不同而有所差异。
- 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,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。

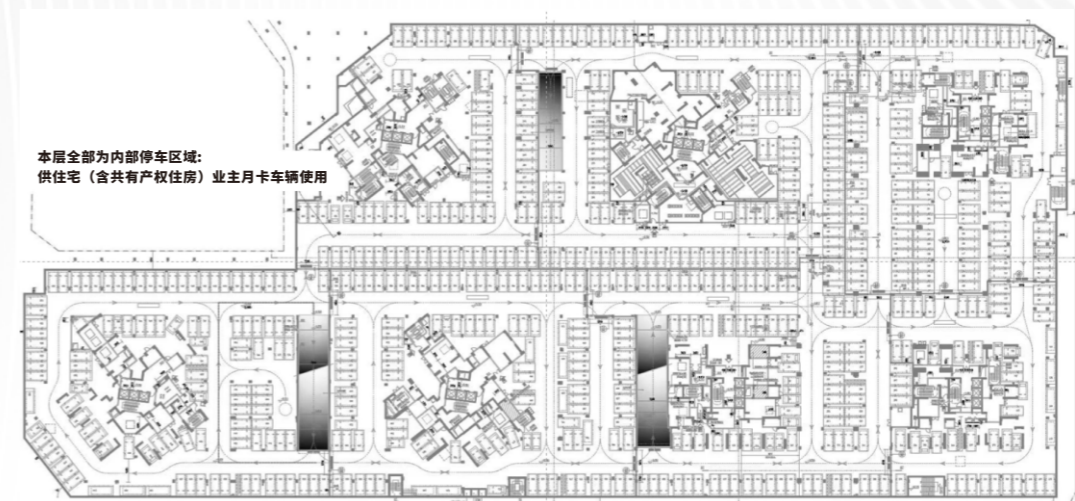
(三) 关于本项目车位情况说明

- 1、本项目住宅总户数:1426户(商品房758户,共有产权住房668户),机动车总车位:1564个,充电桩车位按30%建设,其余车位均预留充电桩安装条件;架空层停车位:261个(含微型车位9个,折算后6个,含无障碍车位4个),地下

- 一层停车位:650个(含微型车位37个,折算后26个,含无障碍车位13个),地下二层停车位:653个(含微型车位43个,折算后30个,含无障碍车位16个),充电桩停车位:469个(含微型车位28个,折算后20个);
- 2、本项目停车场共有1个入口(南侧),2个出口(南侧1个,西侧1个),入口为双道闸,出口为单道闸。架空层车库会存在不同归属车辆管理上的交叉。具体以后期物业管理规定为准;
- 3、本项目各业态车位满足规划要求,根据项目规划及管理需要,地下一层和地下二层停车场为住宅使用,架空层停车场北侧122个车位优先住宅使用(详见附图),其余车位优先商业、公共配套及幼儿园使用,后期如有调整,则以物业服务单位管理要求为准;
- 4、本项目建筑区划内,规划用于停放车辆的全部停车位、车库以及在人防工程地下室划出的车位,以及凡未计入本共有产权住房分摊共有面积的部位,其使用权、收益权、经营权、管理权归出卖人所有,不随同本共有产权住房一并转让。出卖人有权使用、出租、经营、管理或委托第三方对其进行经营管理并享有收益权或以其他方式予以处置。出卖人无需就此向本项目业主、业主委员会或物业服务单位等支付或承担任何费用。
- 5、本项目停放服务收费标准以本项目交付后物业管理区域公示的《深圳市停车场收费标价牌》为准。

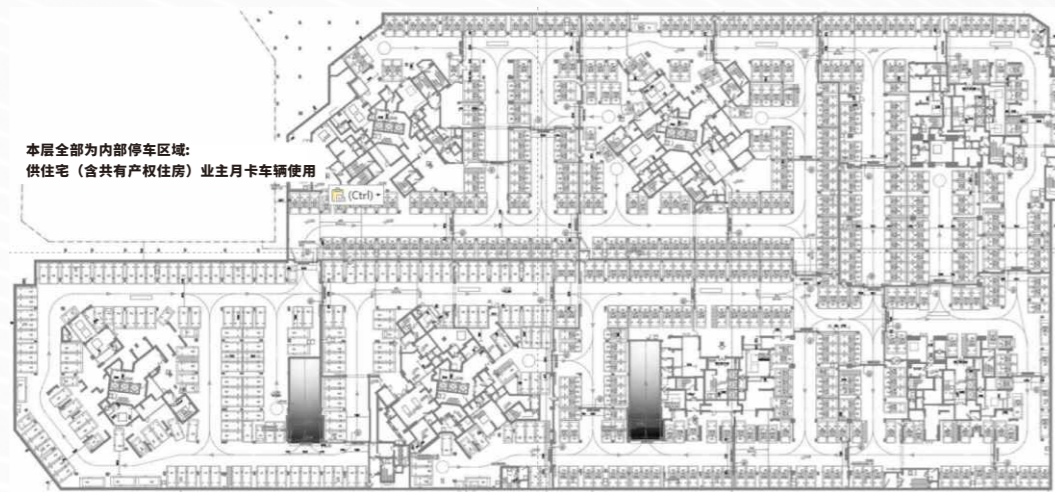


架空车位分布示意图



负一层车位分布示意图





负二层车位分布示意图

(四) 项目建筑结构及使用提示

- 1、本项目设计使用年限为50年。地基类型采用桩基础，结构类型采用剪力墙结构，抗震烈度为7度，外墙采用剪力墙，内墙采用ALC墙板。
- 2、设计使用荷载及楼板厚度分别为：客厅 2.0kN/m^2 ，楼板设计厚度130毫米，卧室： 2.0kN/m^2 ，楼板设计厚度130毫米，厨房： 2.0kN/m^2 ，楼板设计厚度100毫米，卫生间： 2.5kN/m^2 ，楼板设计厚度100毫米，阳台： 2.5kN/m^2 ，楼板设计厚度100毫米。
- 3、本项目住宅交楼时，户内墙地面、天花局部存在露出线管、水管和开关插座等现象。
- 4、本项目部分户型的局部净高可能会因功能、管道线路设置等因素影响而低于整体净高。
- 5、同层或上下楼层的房屋均不可打通。
- 6、因建筑立面、楼栋、单元、楼层、管道线路设置等差异，相同户型的局部结构、梁柱尺寸、朝向、净高、面积等可能有所不同。
- 7、本项目户型由于立面、楼层、方位、朝向、装饰、公共空间及公共设施（包括但不限于走廊、通道、电梯、消防设施、采光井、天台、共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、天线、照明、路灯、沟渠等）的设置位置等不同，通风、采光、景观、噪音、空间等均存在差异、敬请留意。
- 8、本项目的沙盘模型和外立面效果图仅作为效果示意，与实景可能存在一定差异，具体以实景效果为准。
- 9、本项目部分的景观、地面小品及构造物等可能与最初设计方案存在差异。
- 10、不同单位的客厅阳台、内阳台等，由于位置不同，形状、面积、地面标高可能存在一定的差异，面积计算方式亦会有所不同，具体以政府部门批准的法律文件及买受人与出卖人签署的买卖合同约定为准。
- 11、本项目部分户型的门窗高度，尺寸可能存在调整，与展示模型不完全一致，最终以实际交付为准。
- 12、各楼座公共通道区域设有消防栓，烟雾感应器等消防设备，买受人不得以任何方式破坏、封闭、遮挡，拆除此类设备。
- 13、本项目因结构设计需要，部分楼层结构截面及尺寸、烟道截面及尺寸略有不同，具体以政府部门批准的测绘文件为准。
- 14、买受人不得改变所认购房产的使用环境和用途；不得随意改变位置和增设墙体，在装修和使用过程中，不得擅自变动房屋结构。
- 15、本项目首层或二层为底层商业，不同位置商业裙房女儿墙高度会因立面造型有所差异，可能对2层、3层户型采光和视野产生遮挡影响。
- 16、由于裙房商业的需要，各栋塔楼屋顶均设置有排油烟风机及净化器，可能存在噪声、气味等不良影响。
- 17、公共区域所有设备都不得破坏、拆除，不得私自改建。
- 18、不得改变上下水位置。

- 19、悬挑阳台部位不得堆放每平米超过 250kg 重物，户内不得堆放每平米超过 200kg 的重物。
- 20、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。
- 21、本项目为满足节能设计规范要求，本项目外墙设置有内保温、外遮阳等节能措施，可能会对住户带来包括但不限于视野、采光、净空、材料等影响。
- 22、本项目采用PC构件技术，所有PC预制构件基于安全考虑，不允许大规模打砸开凿，如涉及分户墙或公共墙改造需先取得物业管理公司允许。
- 23、本项目室内的客餐厅及卧室地面设置隔音材料，其强度低于普通砂浆。

(五) 特别提示

- 1、本项目已在宝安区福海街道大洋路与塘新路交汇处设置了悦章凤凰里营销中心，且在红线范围内设置了4套实体交付标准样板房，分别为1栋7单元401号房(建筑面积约 69.57m^2)、1栋7单元402号房(建筑面积约 69.56m^2)、1栋7单元405号房(建筑面积约 89.52m^2)、1栋7单元406号房(建筑面积约 69.68m^2)。请意向购房人在签署《深圳市悦章凤凰里共有产权住房认购协议书》及补充约定前务必前往实体交付标准样板房查看交付标准。
- 2、用户不得改变房屋的使用性质、结构、外形及色调。
- 3、不得擅自改装、拆除房屋原有附属设施。
- 4、为满足节能规范要求及保证外立面效果，部分窗户外设置有遮阳铝板，该铝板后期不得拆除。
- 5、不得在公共部位、公用走廊等部位违法搭建及堆放杂物。
- 6、本小区内严禁存放易燃易爆等危险品。
- 7、做到安全用电，室内用电不得乱拆接，不得超过线路及户表的最大允许负荷量。
- 8、燃气管道不得私自改装移位，计量表、阀门不得拆卸、乱动，以免漏气，影响安全。
- 9、消防设施设备、电梯紧急按钮，平时严禁乱动，遇紧急情况方可启动。
- 10、室外避雷装置，不得拆卸和截断避雷天线和地线的连接。
- 11、购买本项目后，是否可以入读本项目周边已有或规划中的教育设施(幼儿园、小学、中学)，需根据辖区教育行政部门当年招生政策、申请人自身条件等因素确定，本项目在销售及宣传过程中，所有资料 and 介绍中所提及的学校仅为展示项目周边教育设施信息，开发商不作任何学区房或入学的相关承诺。
- 12、房地产市场价格受多种社会因素影响，项目同地段的房地产市场价格会随着市场变化而变化。



四、各房号特殊说明

1栋五单元									
楼层	房号	客厅及餐厅	卧室1	卧室2	卧室3	厨房	卫生间(共用)	卫生间(卧室)	阳台
3F	01, 02		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗, 剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽					阳台内角有雨水管
	03		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗, 剪力墙端部影响房间采光		厨房在凹槽中, 采光受影响	卫生间在凹槽中, 采光受影响		阳台内角有雨水管

1栋五单元									
楼层	房号	客厅及餐厅	卧室1	卧室2	卧室3	厨房	卫生间(共用)	卫生间(卧室)	阳台
4F	01, 03		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗, 剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽					阳台内角有雨水管
	02, 04		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗, 剪力墙端部影响房间采光		厨房在凹槽中, 采光受影响	卫生间在凹槽中, 采光受影响		阳台内角有雨水管
	06		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 剪力墙250厚, ALC墙板200厚, 墙面不平整	在凹槽中, 采光受影响, 卫生间外窗开启影响窗扇开启, 此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗		厨房在凹槽中, 采光受影响	卫生间在凹槽中, 采光受影响		阳台内角有雨水管, 阳台外侧有实体墙
	05		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗				阳台内角有雨水管
	07		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗					阳台内角有雨水管

1栋五单元									
楼层	房号	客厅及餐厅	卧室1	卧室2	卧室3	厨房	卫生间(共用)	卫生间(卧室)	阳台
5-33F	01, 03		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗, 剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽					阳台内角有雨水管
	02, 04		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗, 剪力墙端部影响房间采光		厨房在凹槽中, 采光受影响	卫生间在凹槽中, 采光受影响		阳台内角有雨水管
	06		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 剪力墙250厚, ALC墙板200厚, 墙面不平整	外窗在凹槽中, 采光受影响, 卫生间外窗开启影响窗扇开启, 此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗		厨房在凹槽中, 采光受影响	卫生间在凹槽中, 采光受影响		阳台内角有雨水管, 阳台外侧有实体墙
	05		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗				阳台内角有雨水管
	07		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗					阳台内角有雨水管

1栋五单元									
楼层	房号	客厅及餐厅	卧室1	卧室2	卧室3	厨房	卫生间(共用)	卫生间(卧室)	阳台
34F	01, 03		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗, 剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽					阳台内角有雨水管



1栋五单元									
楼层	房号	客厅及餐厅	卧室1	卧室2	卧室3	厨房	卫生间(共用)	卫生间(卧室)	阳台
34F	02, 04		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗, 剪力墙端部影响房间采光		厨房在凹槽中, 采光受影响	卫生间在凹槽中, 采光受影响		阳台内角有雨水管
	06		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 剪力墙250厚, ALC墙板200厚, 墙面不平整	外窗在凹槽中, 采光受影响, 卫生间外窗开启影响窗扇开启, 此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗		厨房在凹槽中, 采光受影响	卫生间在凹槽中, 采光受影响		阳台内角有雨水管, 阳台外侧有实体墙
	05		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗				阳台内角有雨水管
	07		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗					阳台内角有雨水管

1栋六单元									
楼层	房号	客厅及餐厅	卧室1	卧室2	卧室3	厨房	卫生间(共用)	卫生间(卧室)	阳台
3F	01, 03		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗, 剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽					阳台内角有雨水管
	02, 04		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗, 剪力墙端部影响房间采光		厨房在凹槽中, 采光受影响	卫生间在凹槽中, 采光受影响		阳台内角有雨水管

1栋六单元									
楼层	房号	客厅及餐厅	卧室1	卧室2	卧室3	厨房	卫生间(共用)	卫生间(卧室)	阳台
3F	06		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	在凹槽中, 采光受影响, 卫生间外窗开启影响窗扇开启, 此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗		厨房在凹槽中, 采光受影响	卫生间在凹槽中, 采光受影响		阳台内角有雨水管
	05		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗				阳台内角有雨水管
	07		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗					阳台内角有雨水管

1栋七单元									
楼层	房号	客厅及餐厅	卧室1	卧室2	卧室3	厨房	卫生间(共用)	卫生间(卧室)	阳台
3F	01, 03		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗, 剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽					阳台内角有雨水管
	02, 04		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽, 凸窗一侧有竖向线脚	此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗, 剪力墙端部影响房间采光		厨房在凹槽中, 采光受影响	卫生间在凹槽中, 采光受影响		阳台内角有雨水管
	06		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	在凹槽中, 采光受影响, 卫生间外窗开启影响窗扇开启, 此房间为避难间, 房门是乙级防火门, 外窗为乙级耐火窗		厨房在凹槽中, 采光受影响	卫生间在凹槽中, 采光受影响		阳台内角有雨水管



1栋七单元									
楼层	房号	客厅及餐厅	卧室1	卧室2	卧室3	厨房	卫生间(共用)	卫生间(卧室)	阳台
3F	05		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽,凸窗一侧有竖向线脚	剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	此房间为避难间,房门是乙级防火门,外窗为乙级耐火窗				阳台内角有雨水管
	07		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽,凸窗一侧有竖向线脚	剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽,此房间为避难间,房门是乙级防火门,外窗为乙级耐火窗					阳台内角有雨水管

1栋六、七单元									
楼层	房号	客厅及餐厅	卧室1	卧室2	卧室3	厨房	卫生间(共用)	卫生间(卧室)	阳台
4-33F	01, 03		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	此房间为避难间,房门是乙级防火门,外窗为乙级耐火窗,剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽					阳台内角有雨水管
	02, 04		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽,凸窗一侧有竖向线脚	此房间为避难间,房门是乙级防火门,外窗为乙级耐火窗,剪力墙端部影响房间采光		厨房在凹槽中,采光受影响	卫生间在凹槽中,采光受影响		阳台内角有雨水管
	06		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽,剪力墙250厚,ALC墙板200厚,墙面不平整	外窗在凹槽中,采光受影响,卫生间外窗开启影响窗扇开启,此房间为避难间,房门是乙级防火门,外窗为乙级耐火窗		厨房在凹槽中,采光受影响	卫生间在凹槽中,采光受影响		阳台内角有雨水管,阳台外侧有实体墙
	05		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽,凸窗一侧有竖向线脚	剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	此房间为避难间,房门是乙级防火门,外窗为乙级耐火窗				阳台内角有雨水管
	07		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽,凸窗一侧有竖向线脚	剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽,此房间为避难间,房门是乙级防火门,外窗为乙级耐火窗					阳台内角有雨水管

1栋六、七单元									
楼层	房号	客厅及餐厅	卧室1	卧室2	卧室3	厨房	卫生间(共用)	卫生间(卧室)	阳台
34F	01, 03		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	此房间为避难间,房门是乙级防火门,外窗为乙级耐火窗,剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽					阳台内角有雨水管
	02, 04		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽,凸窗一侧有竖向线脚	此房间为避难间,房门是乙级防火门,外窗为乙级耐火窗,剪力墙端部影响房间采光		厨房在凹槽中,采光受影响	卫生间在凹槽中,采光受影响		阳台内角有雨水管
	06		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽,剪力墙250厚,ALC墙板200厚,墙面不平整	外窗在凹槽中,采光受影响,卫生间外窗开启影响窗扇开启,此房间为避难间,房门是乙级防火门,外窗为乙级耐火窗		厨房在凹槽中,采光受影响	卫生间在凹槽中,采光受影响		阳台内角有雨水管,阳台外侧有实体墙
	05		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽,凸窗一侧有竖向线脚	剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽	此房间为避难间,房门是乙级防火门,外窗为乙级耐火窗				阳台内角有雨水管
	07		剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽,凸窗一侧有竖向线脚	剪力墙端部凸出与凸窗形成凹槽,此房间为避难间,房门是乙级防火门,外窗为乙级耐火窗					阳台内角有雨水管



GLORIOUS PALACE

