

售房说明书

超核紫芸府安居型商品房

TEMPORARY
MANAGEMENT REGULATIONS

SUPER CENTER

JADE APARTMENTS

VIP LINE 400 602 8888 | 深圳·北站超核中心·紫云府展示中心

深圳市润朝房地产有限公司
2023年10月



1栋二单元

06、07户型为安居型商品房

1栋一单元

地铁6号线

南园公园
(方案规划中, 以最终政府审批方案为准)

地铁4号线

玉龙路

民塘路

特别提示

本售房说明书作为超核紫芸府安居型商品房买卖合同签约前的风险提示，申请家庭选房前务必认真阅读，对住房的销售价格、产权限制、小区配套、物业服务等情况应全面了解，并根据深圳市住房保障署确定的可选房源及家庭情况选择住房。房号一经选定确认，不得以任何理由调换。

目录

一、购房须知 02

- (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 03

- (一)简介
- (二)住房交付标准
- (三)项目总平面图
- (四)项目公配图
- (五)1栋二单元1层平面图
- (六)1栋二单元2层平面图
- (七)1栋二单元标准层平面图
- (八)1栋二单元避难层
- (九)1栋二单元屋面层平面
- (十)1栋二单元06、07户型图

三、安居型商品房购房现状提示 22

- (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、特殊户型说明 26

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. 本项目安居型商品房是预售房，预计交付使用的时间是2025年12月31日，以《深圳市安居型商品房买卖合同(预售)》约定为准，本项目安居型商品房的配售均价为37549.60元/平方米(按建筑面积计算，含装修)。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缴纳购房款，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商业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.按照相关政策规定，安居型商品房的买受人在一定期限内不享有房屋法律意义上的完整产权，期间安居型商品房不得出租、出借、转让、赠予、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，届时可按照相关规定向市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

超核紫芸府项目规划设计有文化活动室、公共厕所、物业服务用房，除物业服务用房产权归该物业管理区域全体业主所有外，其他公共配套设计的产权属政府所有，法律另有规定的除外。在本项目建筑区内，规划用于停放汽车的车位、车库由出卖人投资建设，车位车库面积未计入项目住宅的公摊面积及开发成本中，因此归出卖人所有，并由出卖人依法享有相关权利。但占有业主的共有道路或者其他场地用于停放汽车的车位属于业主共有。在本项目建筑区内，规划用于停放汽车的车位，车库应首先满足业主的需要。

项目总户数为552户，其中普通商品住房为466户，安居型商品房86户。项目机动车位共470个，其中地上普通车位有3个，地下普通车位423个，地下微型车位折算后34个(实际车位数为49个，按0.7系数折算)，无障碍车位10个；其中规划充电车位142个；普通商品住房、安居型商品房共享全部停车位，可能存在车位不足的情况，请买受人充分知悉该情况，并在此基础上选择是否购买，出卖人对此已充分尽到善意提示义务，后续如出现车位不足等情况时，买受人不得再向出卖人主张权利、提出索赔、要求整改等诉求。

(四) 物业服务

- 1.本项目依法聘请润加物业服务(深圳)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，前期物业服务合同期满，尚未成立业主大会选聘新的物业管理服务企业之前，物业服务企业继续按照前期物业服务合同相关约定提供服务。
 - 2.物业管理费由买方按照建筑面积按月缴纳，具体标准为：安居房【5.8】元/m²/月。本项目安居房物业管理费内容包含基础物业管理费及增值物业服务管理费，基础物业管理费【3.9】元/m²/月，增值物业服务管理费为【1.9】元/m²/月，两项共计【5.8】元/m²/月，基础物业服务及增值物业服务详细内容见《前期物业服务合同》及其附件；
 - 3.各类型用户的停车费标准：月卡用户人民币 250 元/每月，临停第一小时5元，第二小时起1元/小时，超核紫芸府为二、三类区域每天最高收费10元，具体收费标准见《临时管理规约》及其附件。
- 备注：以上收费标准与普通商品住房一致，不存在差异。

(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规划和自然资源局部门审核通过的预售测绘成果为准。最终建筑面积以深圳市规划和自然资源局部门审核通过的竣工测绘成果为准。
- 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

超核紫芸府安居型商品房位于深圳市龙华区民治街道玉龙路南面民塘路西面，开发建设单位为深圳市润朝房地产有限公司。根据《深圳市国有建设用地使用权出让合同》及补充协议一，本地块为A806-0403宗地，本地块商品住房建筑面积约46850m²（含安居房），文化活动室约1000m²，公共厕所约60m²，物业服务用房建筑面积约100m²（最终数据待本项目竣工后，以政府相关部门的批文和竣工测绘的面积为准）。

本项目规划建设安居型商品房建筑面积约5890m²，本次销售的安居型商品房总套数为86套，位于超核紫芸府项目1栋二单元06户型、07户型，楼层为2-46层，均为建筑面积约67.43-68.99平方米的两房住宅(具体户型以及面积以政府批准文件为准)。

(二) 住房交付标准

1. 本项目安居房公区装修标准如下表:

区域	序号	内容	产地、品牌、型号
公共区域	1	电梯	产地: 国产 品牌: 蒂升 型号: 住宅选用meta200MR系列 其他: 住宅电梯梯速约3m/s, 载重约1000kg
	2	首层大堂及电梯厅	天花: 石膏板+涂料 墙面: 大面石材+局部金属造型 地面: 石材
	3	地下室大堂及电梯厅	天花: 石膏板+涂料 墙面: 大面石材+局部金属造型 地面: 石材
	4	标准层电梯厅及公共走道	天花: 石膏板+涂料 墙面: 瓷砖 地面: 瓷砖
	5	消防楼梯	天花: 腻子 墙面: 腻子 地面: 地下室、1-3层、楼顶往下三层楼梯地面为铺贴瓷砖, 其他楼层地面为水泥砂浆
	6	地库	天花: 腻子, 不配置吊顶 墙面: 涂料 地面: 地坪漆
	7	管道	给水管采用PPR管; 热水管采用热水型聚丙烯PP-R管; 污水立管、通气立管、沉箱排水立管采用机制柔性铸铁管; 空调冷凝水管采用UPVC给水管
	8	外墙	1栋一单元02层至45层采用涂料, 占比100%; 1栋二单元02层至46层采用涂料, 占比100%

2. 本项目安居房为装修交付, 具体装修标准如下表:

区域	序号	内容	装修材料	品牌、产地、规格、级别
玄关/客厅/餐厅	1	地面	瓷砖	品牌: 冠珠 产地: 广东 规格: 玄关由约750mm*1500mm*10mm切割成所需尺寸、 客餐厅约800mm*800mm*10mm 编号: GF-B157510-1004/GF-58563HR
	2	踢脚线	瓷砖	品牌: 冠珠 产地: 广东规格: 约800mm*800mm*10mm的整砖 切割为高度约60mm的踢脚线 编号: GF-B58358HR 级别: 合格
	3	波打线	瓷砖	品牌: 冠珠 产地: 广东 规格: 约800mm*800mm*10mm的整砖切割为波打线 编号: GF-B58358HR 级别: 合格
	4	墙面	涂料	品牌: 三棵树 产地: 福建 规格/型号: 米黄色乳胶漆 级别: 合格
	5	入户门	铸铝门	品牌: / 产地: 中国 规格: 定制门 级别: 合格
	6	入户门锁	电子门锁	品牌: 樱花 产地: 广东 型号: DZ-F11 规格: 刷卡、密码、指纹、钥匙四合一 级别: 合格
	7	天花	涂料	品牌: 三棵树 产地: 福建 级别: 合格 规格/型号: 白色乳胶漆
卧室	8	地面	木纹砖	品牌: 冠珠 产地: 广东 规格: 约150mm*900mm 型号: GF-WA915366HR 级别: 合格
	9	地面	木纹砖踢脚	品牌: 冠珠 产地: 广东 规格: 约150mm*900mm的整砖切割为高度约60mm的踢脚线 级别: 合格
	10	墙面	涂料	品牌: 三棵树 产地: 福建 规格/型号: 米黄色乳胶漆 级别: 合格
	11	天花	涂料	品牌: 三棵树 产地: 福建 规格/型号: 白色乳胶漆 级别: 合格

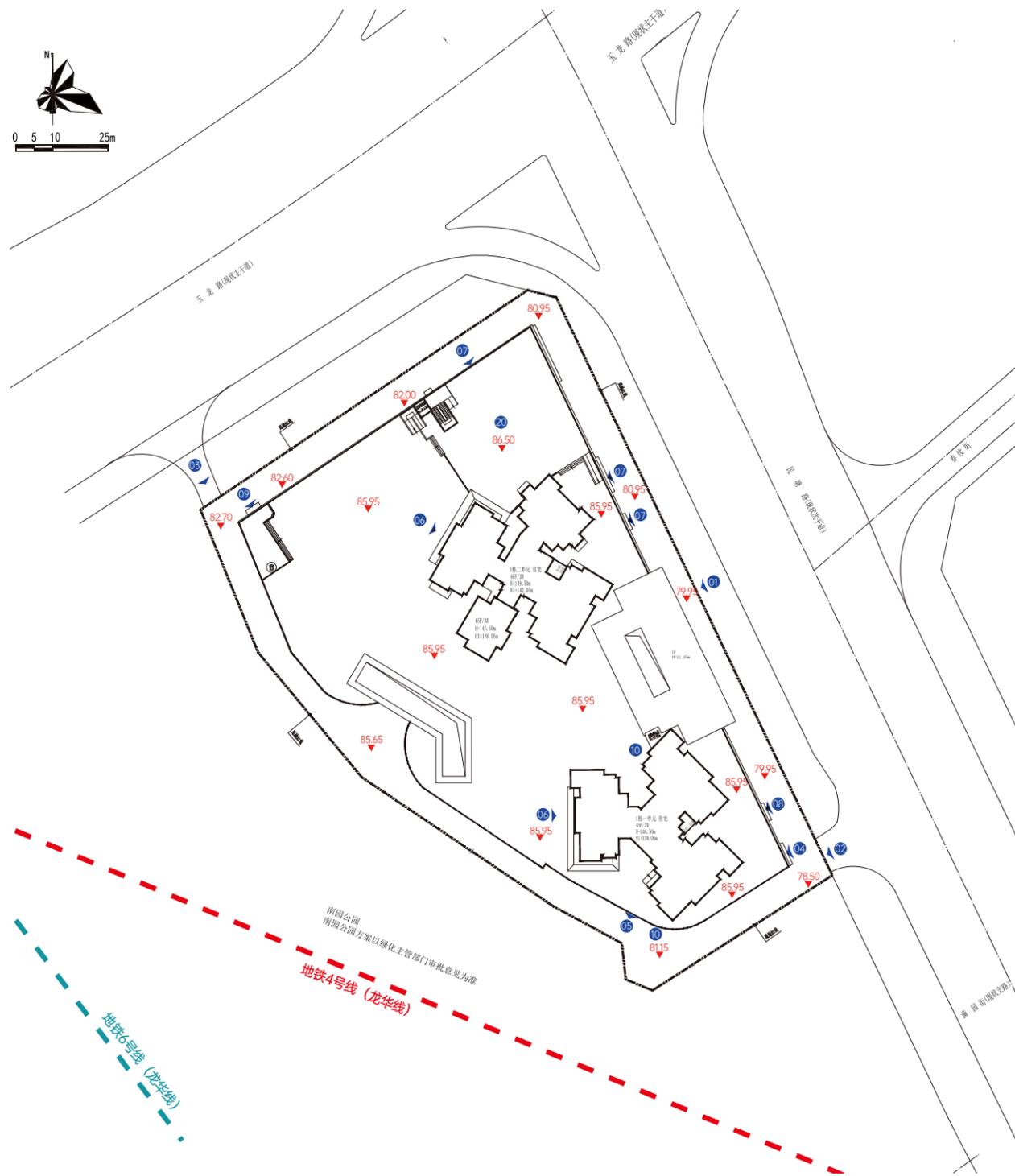
2. 本项目安居房为装修交付, 具体装修标准如下表:

区域	序号	内容	装修材料	品牌、产地、规格、级别
卧室	12	门	户内门	品牌: 江山欧派 产地: 浙江 规格: 定制(含门锁门吸) 级别: 合格
	13	窗台石	人造石	品牌: 润丰 产地: 中国 规格: 约20mm厚 级别: 合格
厨房	14	地面	瓷砖	品牌: 冠珠 产地: 广东 规格: 约800mm*800mm*10mm的整砖切割成约300mm*300mm的地面砖 型号: GF-58563HR 级别: 合格
	15	墙面	瓷砖	品牌: 冠珠 产地: 广东 规格: 约600mm*600mm*10mm的整砖切割成约300mm*600mm的墙面砖 型号: GF-DIQIT080566HR 级别: 合格
	16	天花	铝扣板	品牌: 法狮龙 产地: 浙江 规格: 约300mm*300mm*0.6mm 型号: KY501-3 白色 级别: 合格
	17	橱柜	地柜	品牌: / 产地: 中国 规格: 铝合金柜体+人造石台面 级别: 合格
	18	部品	不锈钢水槽	品牌: 乐家 产地: 中国 规格: / 型号: Z8990027KB 级别: 合格
	19	部品	水槽龙头	品牌: 乐家 产地: 中国 规格: / 型号: A5A836EC00 级别: 合格
	20	厨房门	铝合金+玻璃	品牌: / 产地: 中国 规格: 定制 级别: 合格
卫生间	21	地面	瓷砖	品牌: 冠珠 产地: 广东 规格: 约800mm*800mm*10mm的整砖切割成约300mm*300mm的地面砖 型号: GF-58563HR 级别: 合格
	22	墙面	瓷砖	品牌: 冠珠 产地: 广东 规格: 约600mm*600mm*10mm的整砖切割成约300mm*600mm的墙面砖 型号: GF-DIQIT080566HR 级别: 合格
	23	天花	铝扣板	品牌: 法狮龙 产地: 浙江 规格: 约300mm*300mm*0.6mm 型号: KY501-3 白色 级别: 合格
	24	门	铝合金+玻璃	品牌: / 产地: 中国 规格: 定制门 级别: 合格
	25	浴室柜+镜柜	/	品牌: / 产地: 中国 规格: 铝合金柜体+人造石台面 级别: 合格
	26	洁具	洗手盆	品牌: 乐家 产地: 中国 规格: / 型号: A32772500C 级别: 合格
	27	电器	三合一风暖浴霸	品牌: 法狮龙 产地: 浙江 型号: GCMDNFC300A-2 规格: 约300mm*300mm*100mm 级别: 合格
	28	洁具	普通马桶	品牌: 乐家 产地: 中国 型号: A3425AM000+A3415AM000+A80N042001 规格: / 级别: 合格
	29	洁具	洗手盆龙头	品牌: 乐家 产地: 中国 型号: Z5A3090C0P 规格: / 级别: 合格
	30	五金	淋浴花洒	品牌: 乐家 产地: 中国 规格: / 型号: Z5D0281C1N+A5A021ECON 级别: 合格
	31	五金	地漏盖	品牌: 箭牌 产地: 中国 规格: / 型号: AG51系列 级别: 合格
	32	五金	毛巾架	品牌: 东鹏 产地: 中国 型号: JJT042H104G-HR 级别: 合格
阳台	33	地面	瓷砖	品牌: 冠珠 产地: 广东 型号: GF-58563HR 规格: 约800mm*800mm*10mm的整砖切割成约400mm*400mm的地面砖 级别: 合格
	34	五金	水龙头	品牌: 东鹏 产地: 中国 规格: / 级别: 合格
	35	五金	地漏盖	品牌: 箭牌 产地: 中国 规格: / 型号: AG51系列 级别: 合格
	36	墙面	外墙涂料	多彩石涂料
	37	防护栏杆	铝合金+玻璃	/
	38	天花	涂料	品牌: 三棵树 产地: 福建 规格/型号: 白色 级别: 合格
	39	推拉门	铝合金玻璃门+中空low-e玻璃	/
其他	40	窗	铝合金玻璃窗	/
	41	房屋灯具	嵌入式射灯、吸顶灯	品牌: 雷士/法狮龙; 型号: / 吸顶灯(雷士): 24W LED光源: 约380mm*H60mm圆形: 玄关射灯(雷士): 8W LED光源; 扣板内嵌灯(法狮龙): 规格: 约300mm*300mm 功率: 13W; 产地: 法狮龙(浙江)、雷士(广东) 级别: 合格
	42	房屋强弱电系统	可视对讲	品牌: 麦驰 产地: 广东 型号: MC-526R12S8A4IPU-7 级别: 合格
	43	房屋强弱电系统	有线电视/网络/电话	预留点位,业主自行报装
	44	燃气	/	预留燃气表,后续业主自行申请开通
	45	开关、插座	开关、插座	品牌: 西门子 产地: 中国 规格: 白色 级别: 合格
	46	门槛石	石材	品牌: / 产地: 中国 规格: 约20mm 级别: 合格

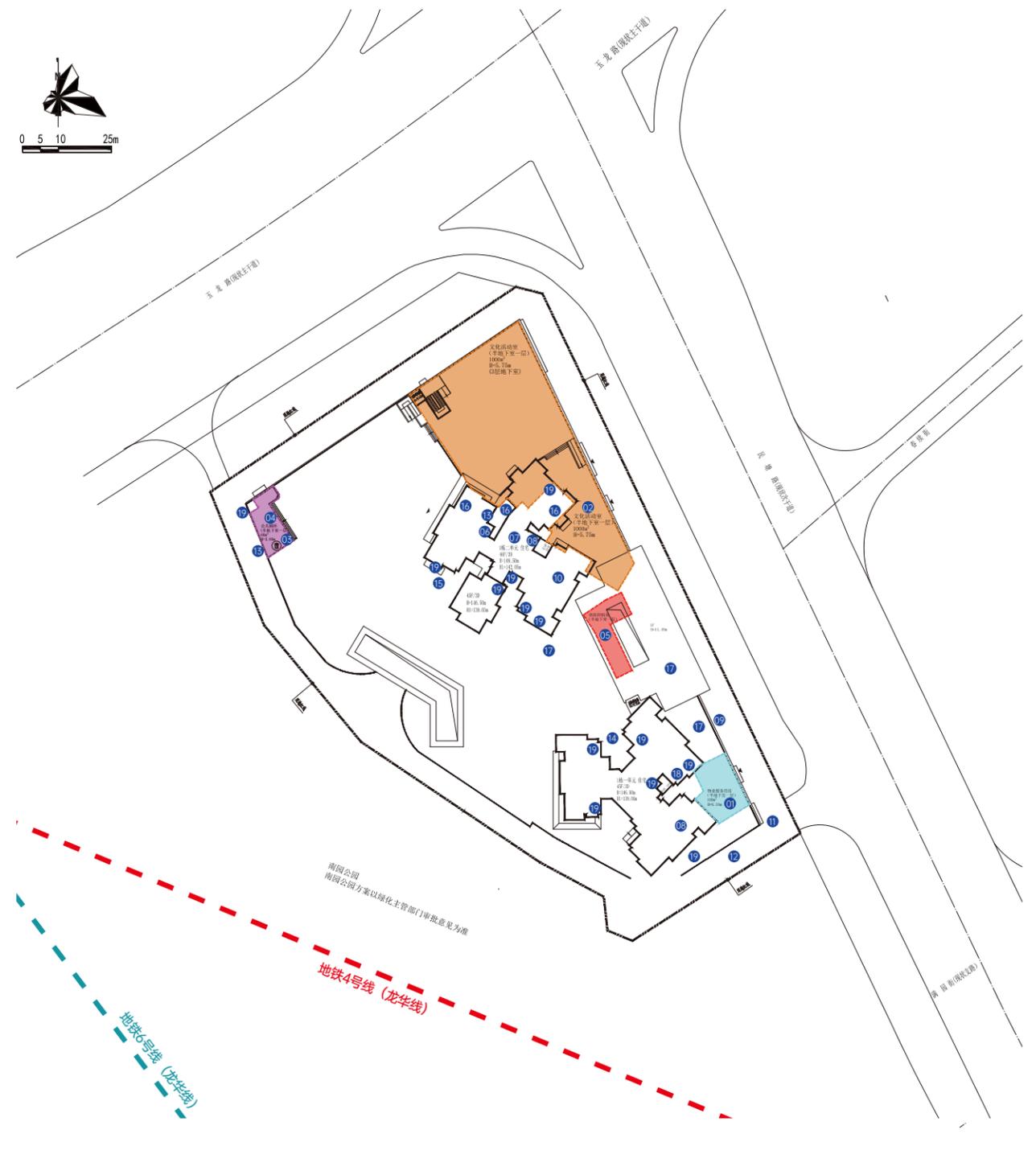
免责条款:

- 出卖人已向买受人本人展示交标样板房, 交标样板房核心要素已经公证处公证确定。装修标准以《深圳市安居型商品房买卖合同(预售)》及补充条款约定交付标准为准, 买受人已认真查看《深圳市安居型商品房买卖合同(预售)》及补充条款中关于装修标准的约定, 买受人对装修标准已知悉并认可, 并在此基础上选择是否购买。
- 买受人明确知晓, 房屋装修可能会造成装修后房屋实际使用面积与竣工测绘面积出现差异, 双方一致确认, 出卖人无须因此进行补差或退款, 也无需就该面积差异向买受人承担任何其他责任。
- 如因厂家停产或限量生产、货品更新换代、国家或地方禁止或限制货品(或其内含的零部件)的生产、拟合作供应商拒绝响应招标邀请或无法参与招投标程序等其他非出卖人的原因导致出卖人无法采用以上品牌、规格、型号、级别的材料或设备进行装修的, 买受人同意出卖人采用档次相近、功能相近的材料或设备替代, 买受人无权主张索赔或要求出卖人承担赔偿责任。
- 部分材料(石材、瓷砖、木制品、木饰面等, 如有)因成分、密度等原因, 可能存在纹理、颜色、质感等差异, 该差异并非质量问题。
- 根据消防规范, 超高层楼栋室内需配置烟感探测器、消防喷淋等。
- 根据结构要求, 超高层楼栋中, 不同楼层的局部结构、梁柱剪力墙尺寸存在差异, 可能与本项目样板房展示存在一定差异。
- 交付标准中柜体或设备的规格尺寸、款式型号, 因户型不同存在差异, 以出卖人的实际交付为准。
- 上述材料仅为主要使用材料, 局部可能存在材料差异, 以出卖人的实际交付为准。
- 此表中列明的装饰装修材料和设备为交付标准配置参考, 不排除出卖人后期变更可能, 未尽事宜以合同约定及实际交付为准。

平面图



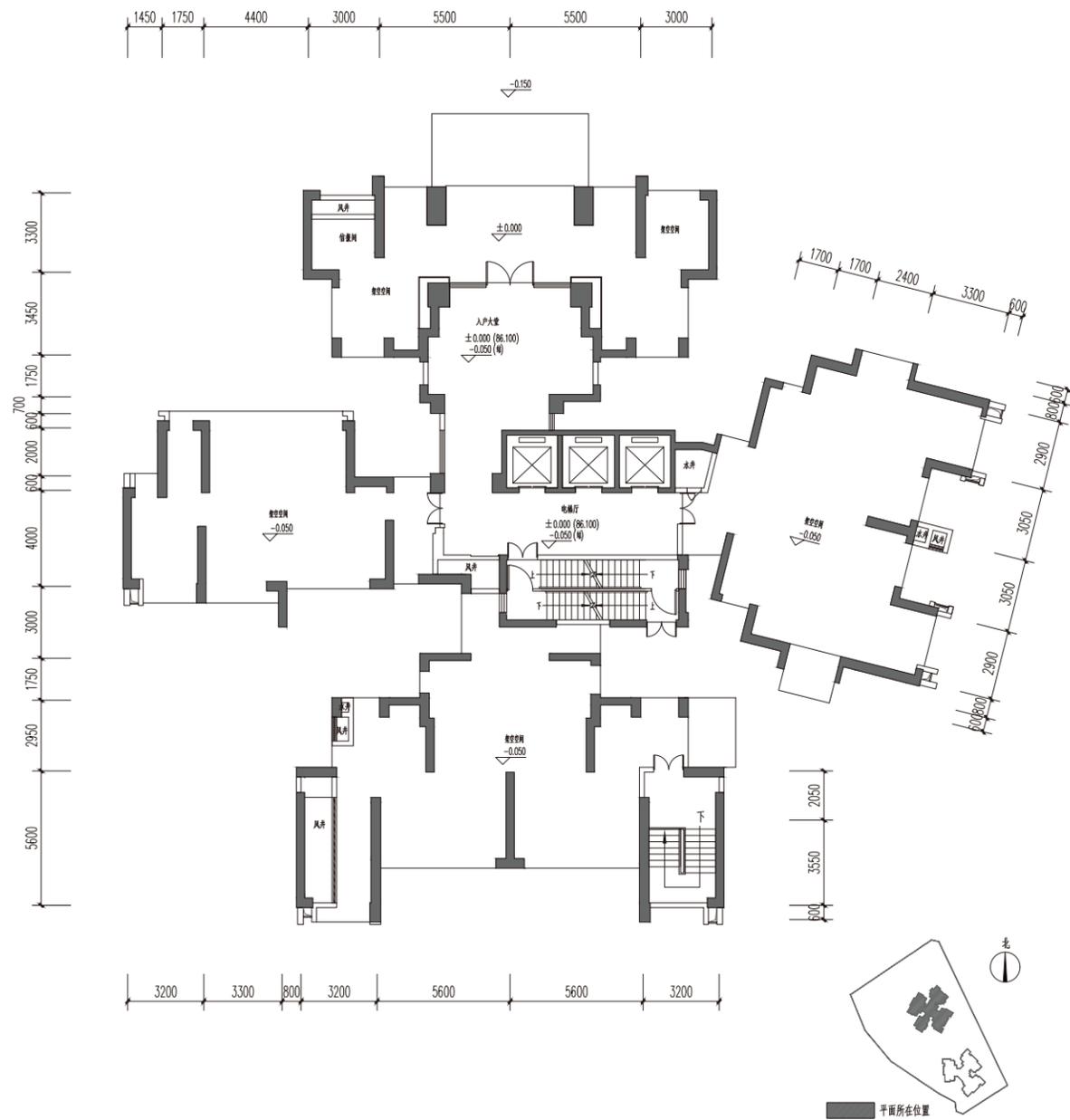
公配图



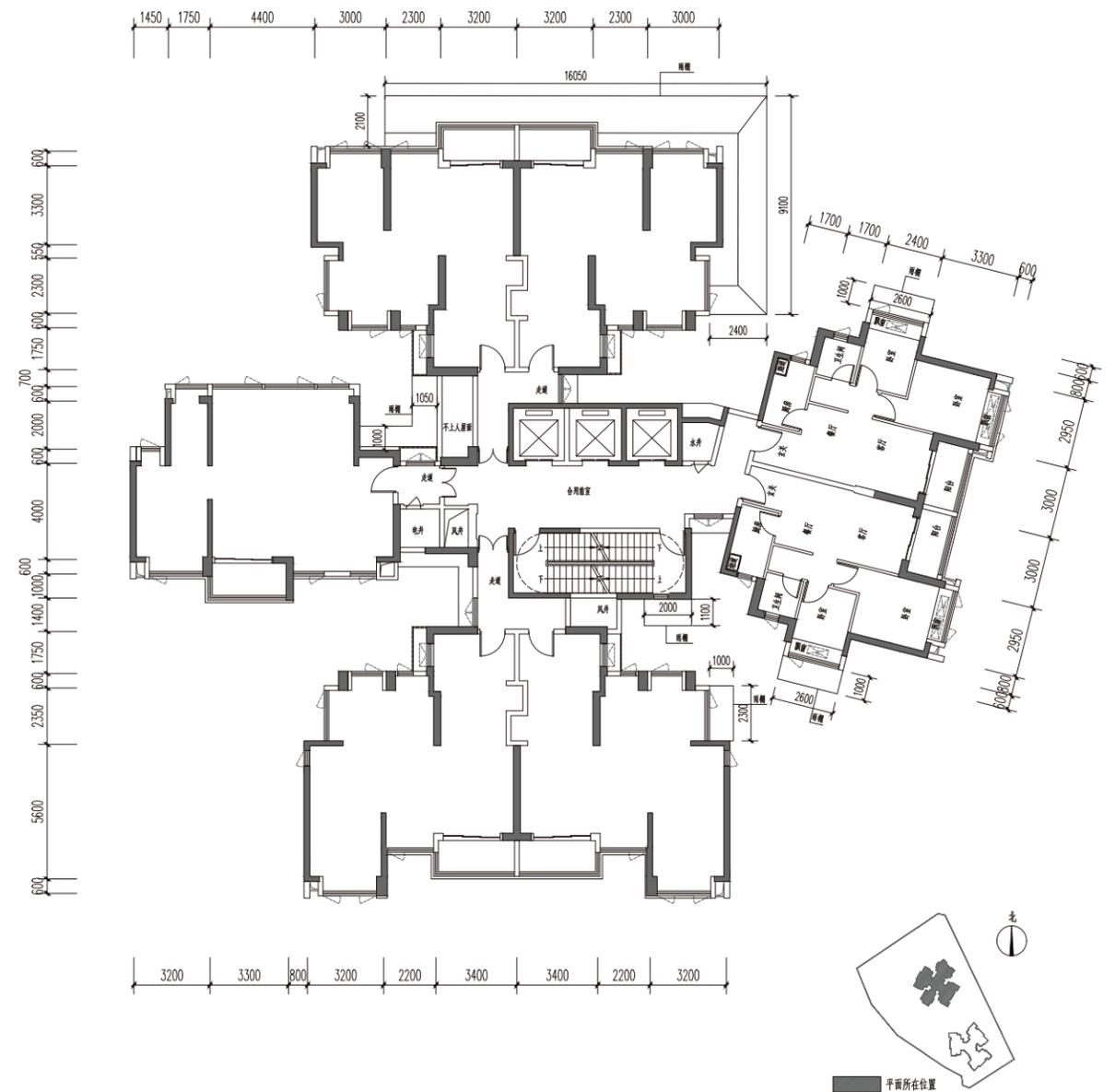
- 01 小区人行出入口
- 04 车库入口
- 07 文体活动室出入口
- 10 人防出入口
- 02 车行出入口兼消防车出入口
- 05 车库出口
- 08 物业管理用房出入口
- 85.95 场地标高
- 03 消防车出入口
- 06 楼栋出入口
- 09 公共厕所出入口

- 01 物业管理用房 (半地下一层)
- 06 屋面人防报警间 (屋面)
- 11 雨水回收池 (地下一层)
- 16 弱电机房 (半地下一层)
- 02 文化活动室 (半地下一层)
- 07 消防高位水箱 (屋面)
- 12 化粪池 (室外地下)
- 17 变配电房 (半地下一层)
- 03 垃圾收集点 (一层)
- 08 消防水泵房 (屋面, 半地下一层)
- 13 公配卫生间排风井 (一层)
- 18 报警阀间 (半地下一层)
- 04 公共厕所 (半地下一层)
- 09 生活水泵房 (地下一层)
- 14 充电桩配电房 (半地下一层)
- 19 地下室风井
- 05 消防控制室 (半地下一层)
- 10 开关房 (半地下一层)
- 15 发电机房 (半地下一层)
- 20 公共开放空间

1栋二单元1层平面图



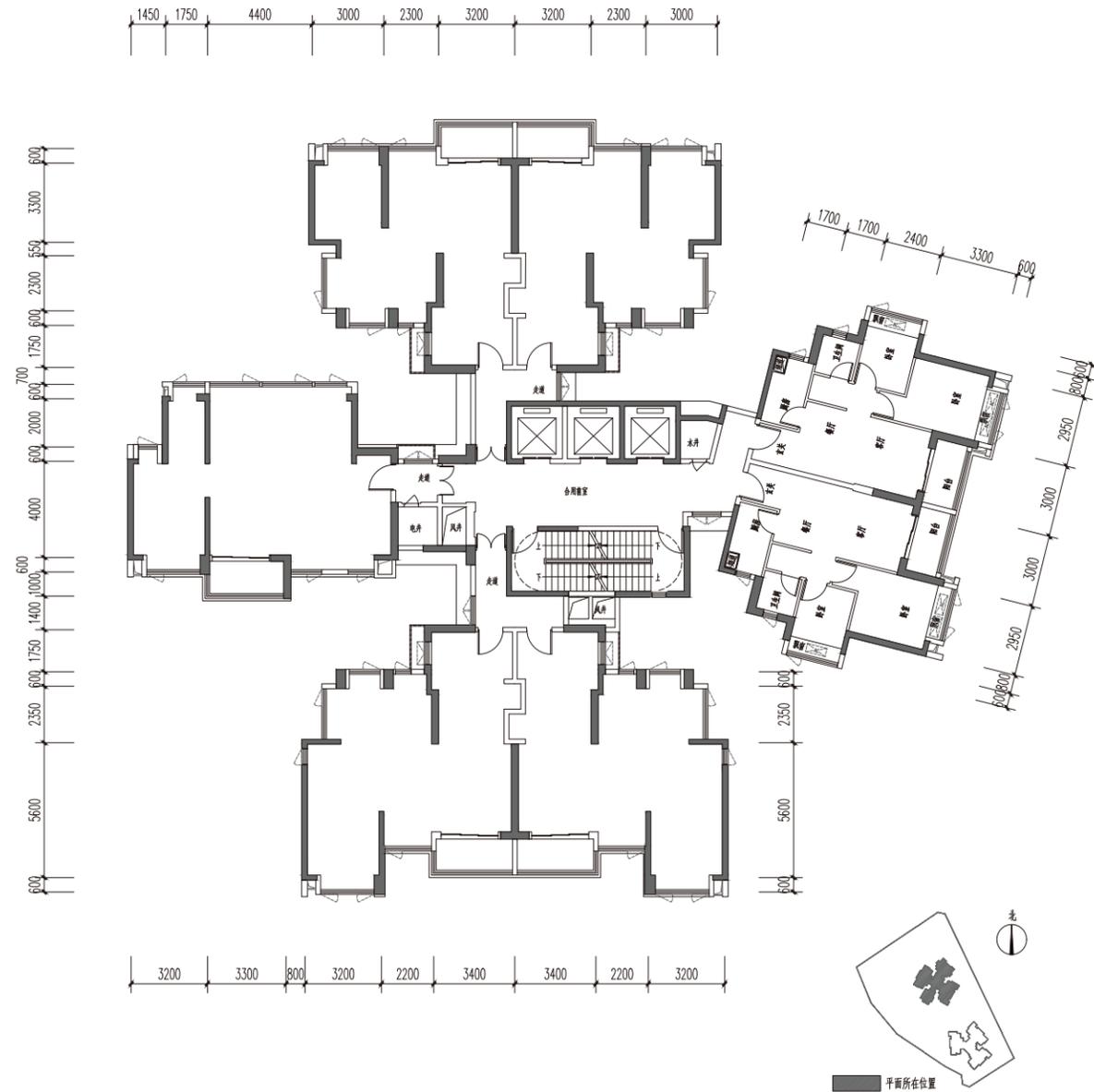
1栋二单元2层平面图



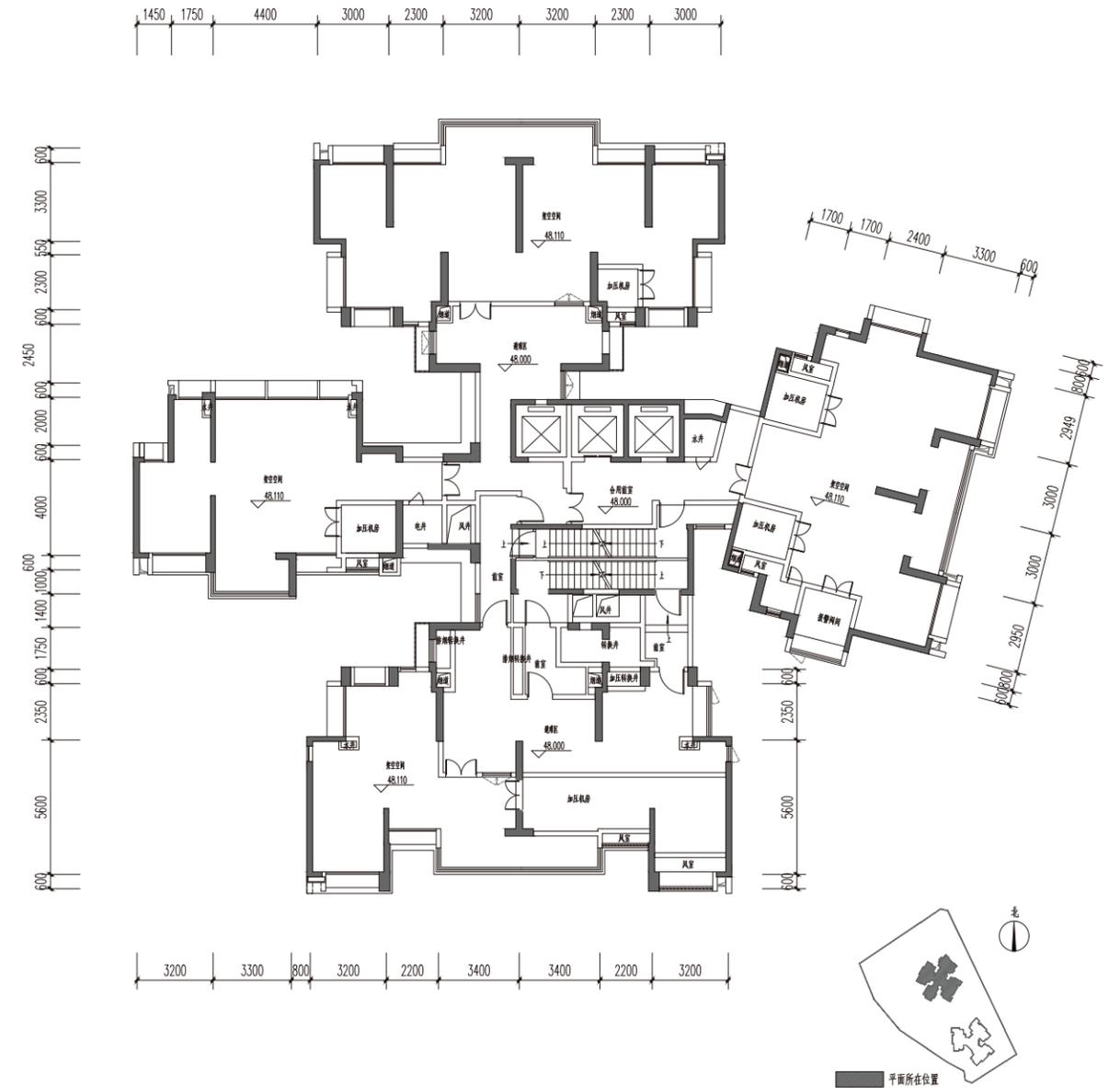
温馨提示:平面图仅为示意,非交付标准,不同楼栋及不同楼层的相同户型因建筑立面、楼栋单元、楼层等有所差异,局部结构、剪力墙、承重柱、朝向、面积、尺寸等可能有所不同,户型展示中未体现地漏、管井等,可能会对室内格局有部分影响,实际交付以购房合同约定为准,本公司在法律允许的范围内保留对本资料修改的权利,敬请留意最新资讯。开发商:深圳市润朝房地产有限公司,条案名:超核紫芸府,推广名:超核紫云府,现售许可证号码:深房许字(2023)龙华018号。制作时间:2023年10月。

温馨提示:平面图仅为示意,非交付标准,不同楼栋及不同楼层的相同户型因建筑立面、楼栋单元、楼层等有所差异,局部结构、剪力墙、承重柱、朝向、面积、尺寸等可能有所不同,户型展示中未体现地漏、管井等,可能会对室内格局有部分影响,实际交付以购房合同约定为准,本公司在法律允许的范围内保留对本资料修改的权利,敬请留意最新资讯。开发商:深圳市润朝房地产有限公司,条案名:超核紫芸府,推广名:超核紫云府,现售许可证号码:深房许字(2023)龙华018号。制作时间:2023年10月。

1栋二单元标准层平面图



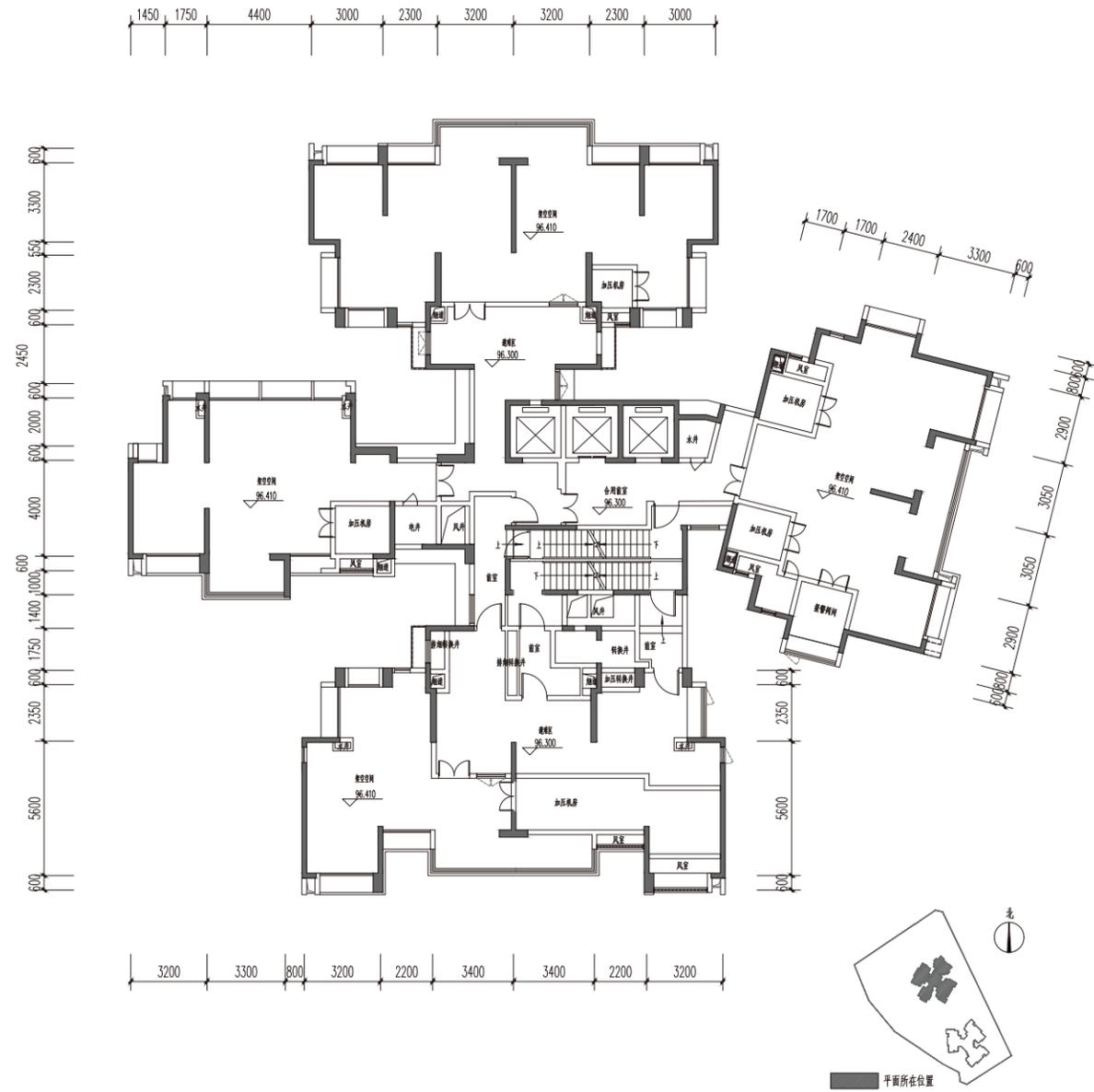
1栋二单元16层避难层



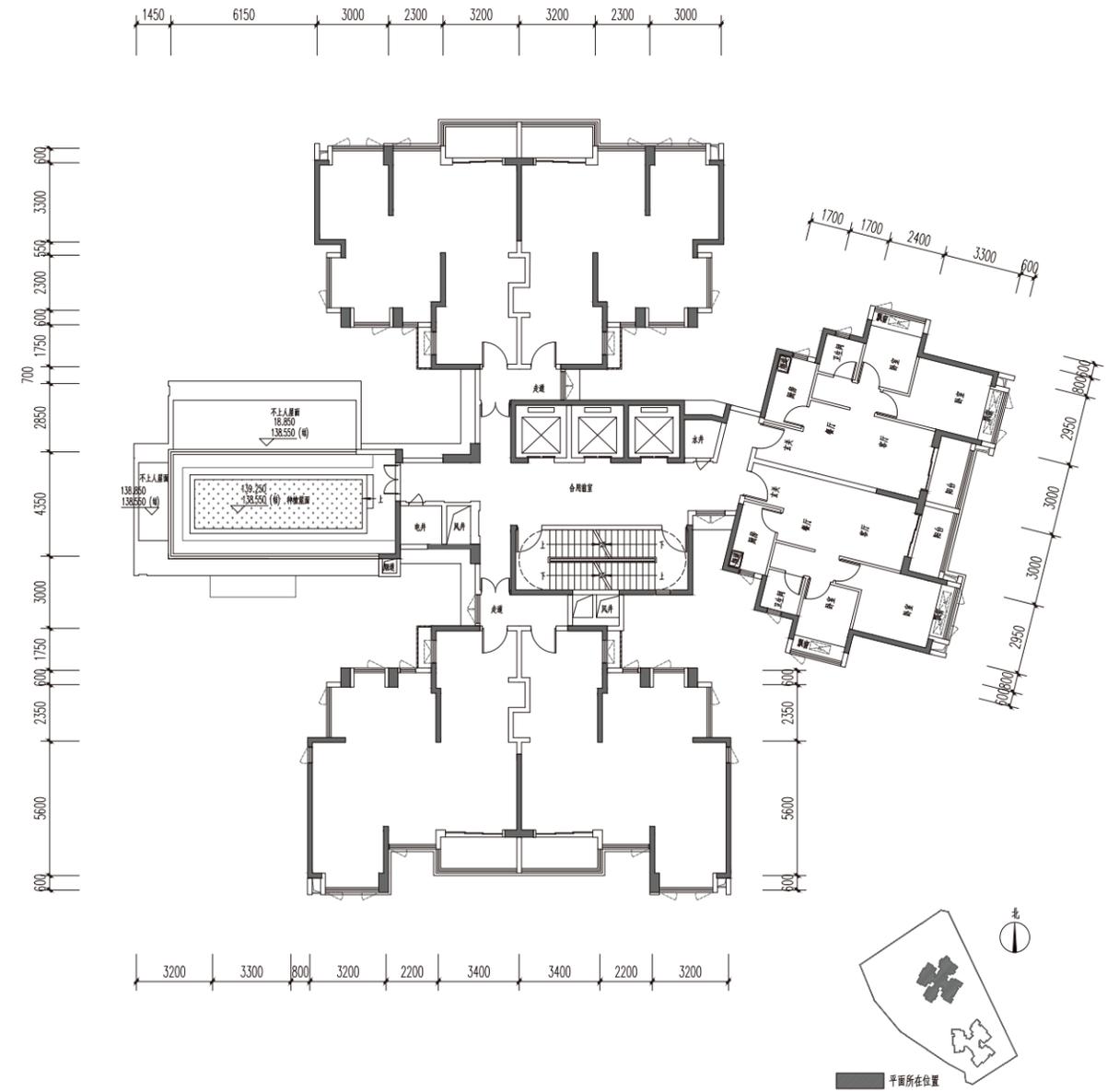
温馨提示:平面图截取自1栋二单元2-15层平面,不同楼栋及不同楼层的相同户型因建筑立面、楼栋单元、楼层等有所差异,局部结构、剪力墙、承重柱、朝向、面积、尺寸等可能有所不同,户型展示中未体现地漏、管井等,可能会对室内格局有部分影响,实际交付以购房合同约定为准,本公司在法律允许的范围内保留对本资料修改的权利,敬请留意最新资料。开发商:深圳市润朝房地产有限公司,条案名:超核紫芸府,推广名:超核紫芸府,现售许可证号:深房许字(2023)龙华018号。制作时间:2023年10月。

温馨提示:平面图仅为示意,非交付标准,不同楼栋及不同楼层的相同户型因建筑立面、楼栋单元、楼层等有所差异,局部结构、剪力墙、承重柱、朝向、面积、尺寸等可能有所不同,户型展示中未体现地漏、管井等,可能会对室内格局有部分影响,实际交付以购房合同约定为准,本公司在法律允许的范围内保留对本资料修改的权利,敬请留意最新资料。开发商:深圳市润朝房地产有限公司,条案名:超核紫芸府,推广名:超核紫芸府,现售许可证号:深房许字(2023)龙华018号。制作时间:2023年10月。

1栋二单元32层避难层



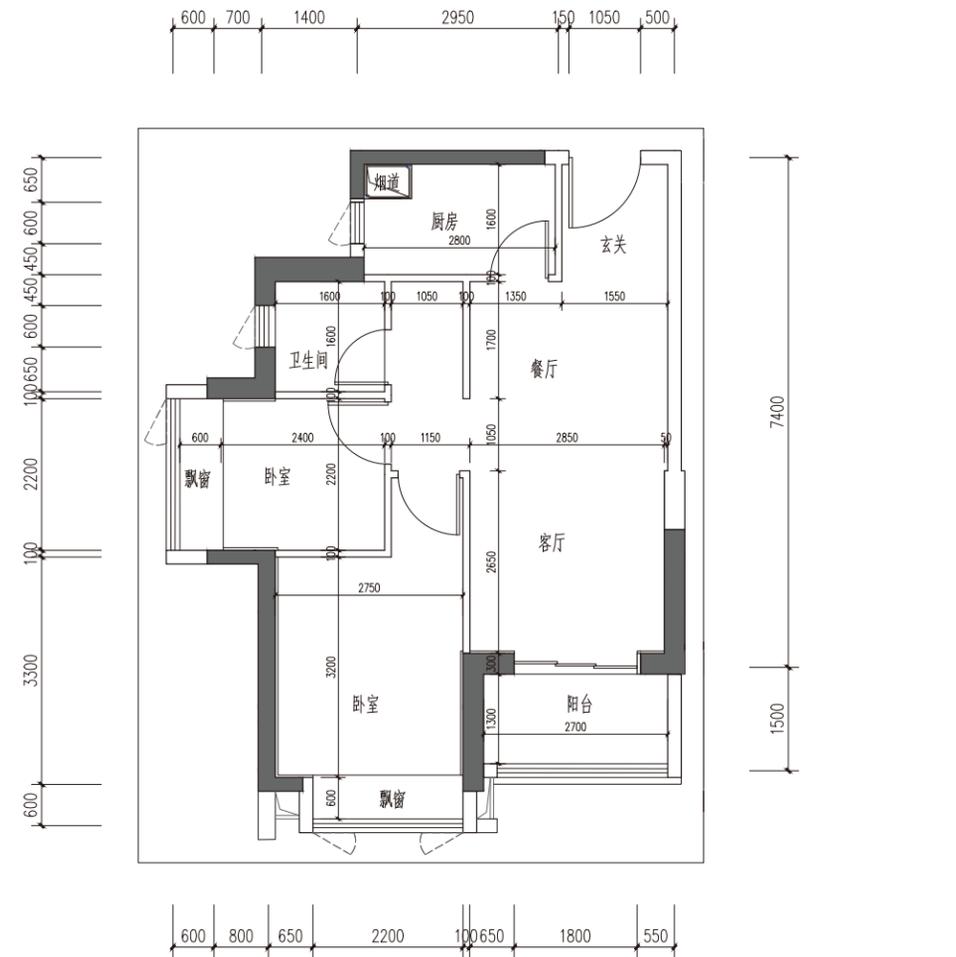
1栋二单元46层平面图



温馨提示:平面图仅为示意,非交付标准,不同楼栋及不同楼层的相同户型因建筑立面、楼栋单元、楼层等有所差异,局部结构、剪力墙、承重柱、朝向、面积、尺寸等可能有所不同,户型展示中未体现地漏、管井等,可能会对室内格局有部分影响,实际交付以购房合同约定为准,本公司在法律允许的范围内保留对本资料修改的权利,敬请留意最新资讯。开发商:深圳市润朝房地产有限公司,条案名:超核紫芸府,推广名:超核紫云府,现售许可证号码:深房许字(2023)龙华018号。制作时间:2023年10月。

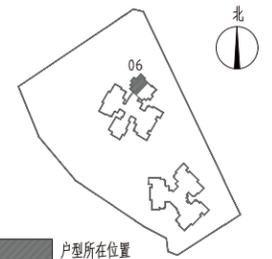
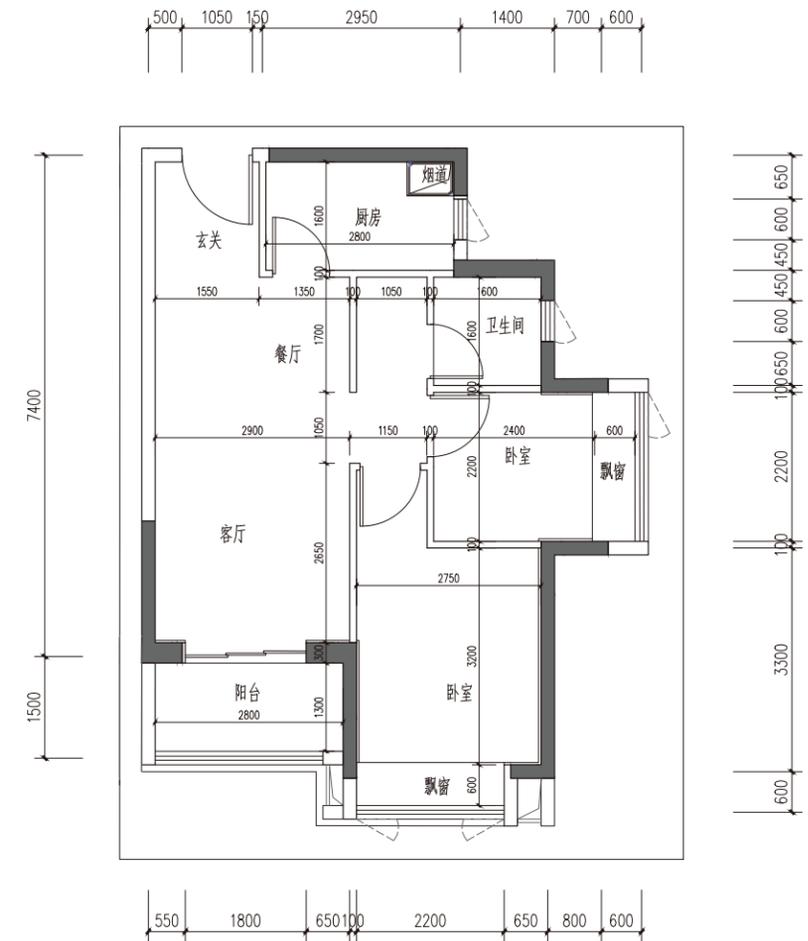
温馨提示:平面图仅为示意,非交付标准,不同楼栋及不同楼层的相同户型因建筑立面、楼栋单元、楼层等有所差异,局部结构、剪力墙、承重柱、朝向、面积、尺寸等可能有所不同,户型展示中未体现地漏、管井等,可能会对室内格局有部分影响,实际交付以购房合同约定为准,本公司在法律允许的范围内保留对本资料修改的权利,敬请留意最新资讯。开发商:深圳市润朝房地产有限公司,条案名:超核紫芸府,推广名:超核紫云府,现售许可证号码:深房许字(2023)龙华018号。制作时间:2023年10月。

1栋二单元07户型2-15层平面图



楼栋	单元	户型	楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	公摊面积 (m ²)	实用率	套数
1栋	二单元	07	2-15	约68.99	约51.10	约17.89	约74%	14

1栋二单元06户型17-31层平面图

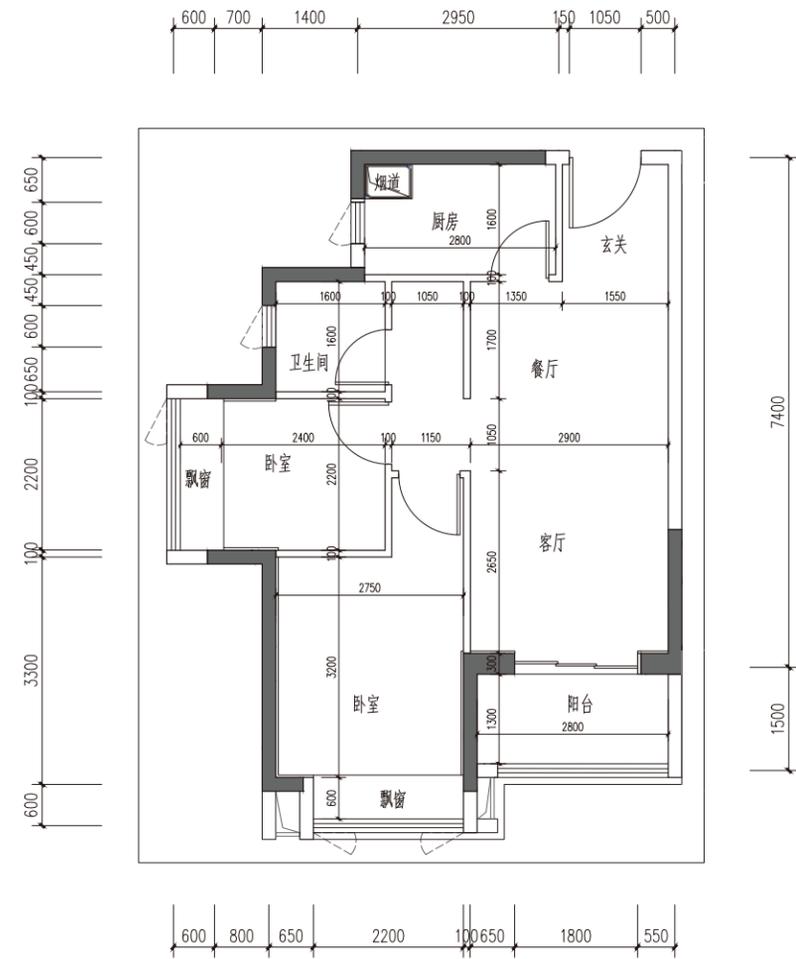


楼栋	单元	户型	楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	公摊面积 (m ²)	实用率	套数
1栋	二单元	06	17-31	约68.62	约50.81	约17.81	约74%	15

温馨提示:户型图仅为示意,非交付标准,不同楼栋及不同楼层的相同户型因建筑立面、楼栋单元、楼层等有所差异,局部结构、剪力墙、承重柱、朝向、面积、尺寸等可能有所不同,户型展示中未体现地漏、管井等,可能会对室内格局有部分影响,实际交付以购房合同约定为准,本公司在法律允许的范围内保留对本资料修改的权利,敬请留意最新资料。开发商:深圳市润朝房地产有限公司,条案名:超核紫芸府,推广名:超核紫云府,现售许可证号码:深房许字(2023)龙华018号。制作时间:2023年10月。

温馨提示:户型图仅为示意,非交付标准,不同楼栋及不同楼层的相同户型因建筑立面、楼栋单元、楼层等有所差异,局部结构、剪力墙、承重柱、朝向、面积、尺寸等可能有所不同,户型展示中未体现地漏、管井等,可能会对室内格局有部分影响,实际交付以购房合同约定为准,本公司在法律允许的范围内保留对本资料修改的权利,敬请留意最新资料。开发商:深圳市润朝房地产有限公司,条案名:超核紫芸府,推广名:超核紫云府,现售许可证号码:深房许字(2023)龙华018号。制作时间:2023年10月。

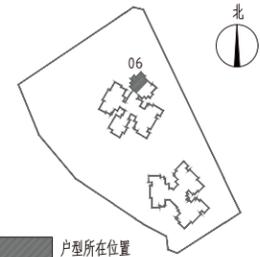
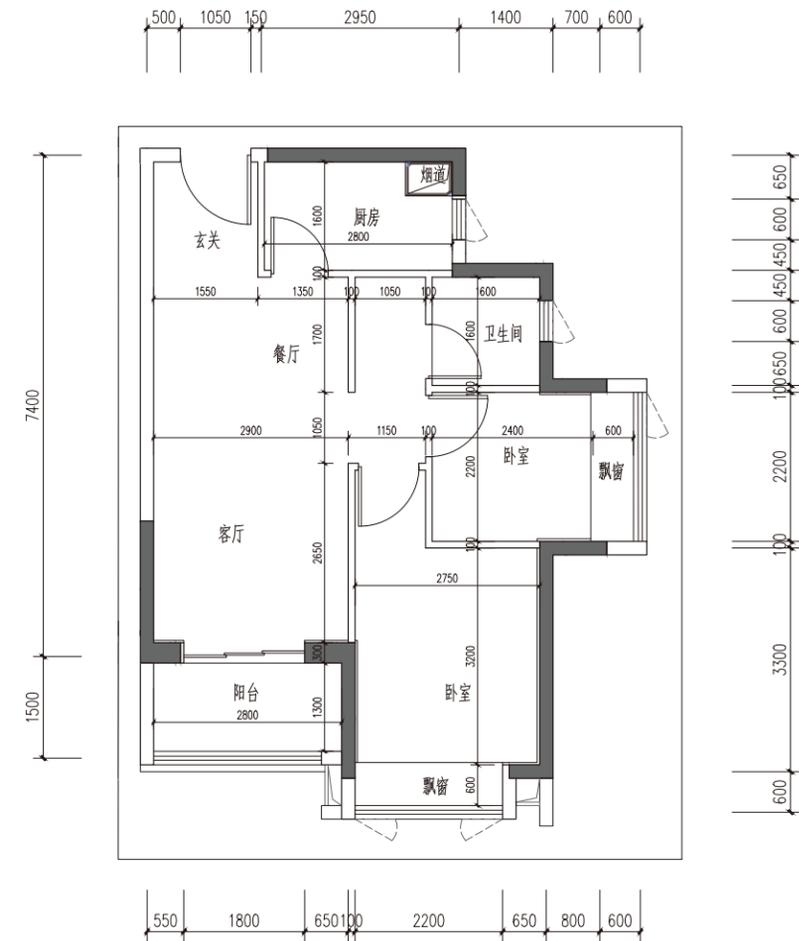
1栋二单元07户型33-45层平面图



楼栋	单元	户型	楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	公摊面积 (m ²)	实用率	套数
1栋	二单元	07	33-45	约68.57	约50.78	约17.79	约74%	13

■ 户型所在位置

1栋二单元06户型46层平面图



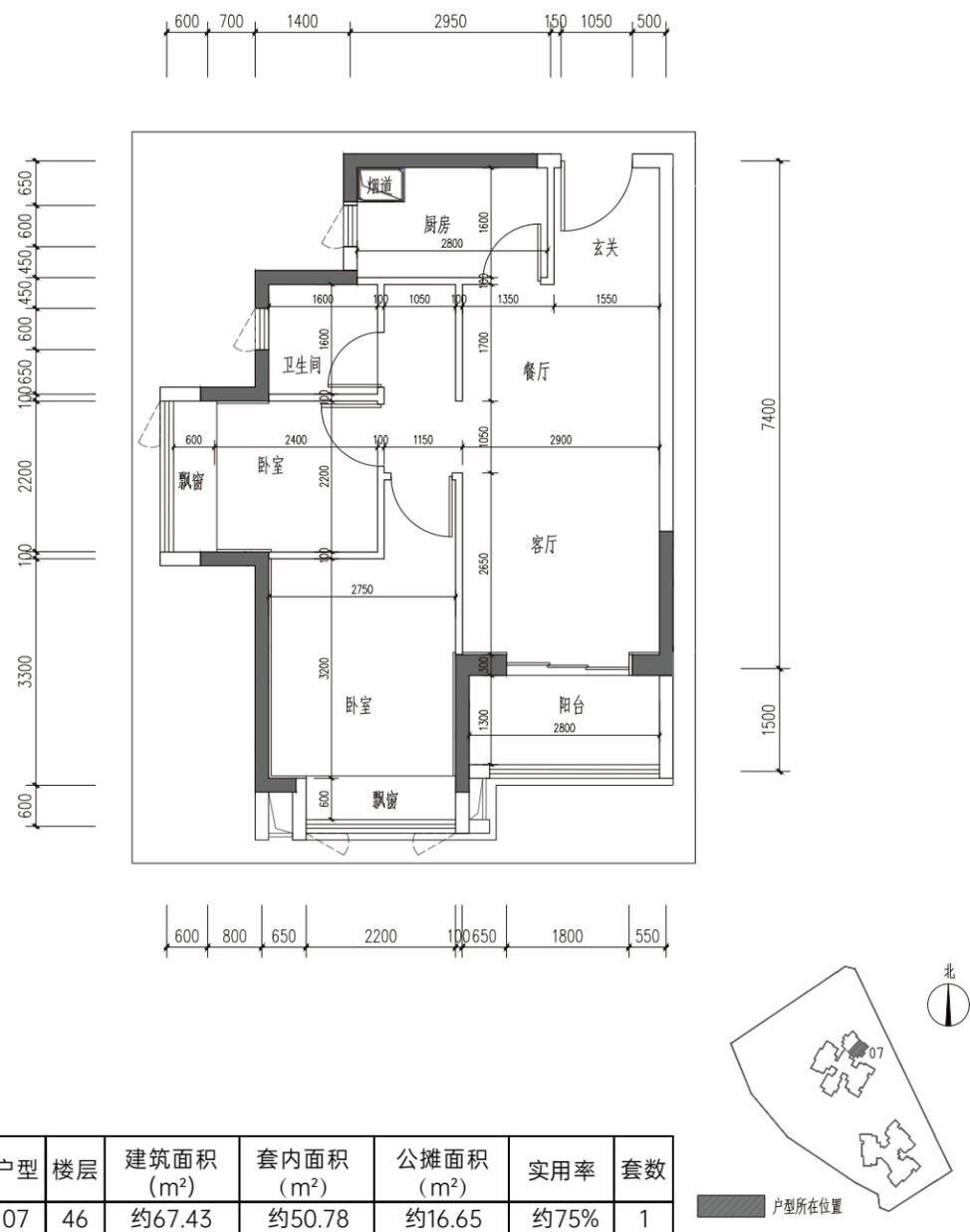
楼栋	单元	户型	楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	公摊面积 (m ²)	实用率	套数
1栋	二单元	06	46	约67.43	约50.78	约16.65	约75%	1

■ 户型所在位置

温馨提示:户型图仅为示意,非交付标准,不同楼栋及不同楼层的相同户型因建筑立面、楼栋单元、楼层等有所差异,局部结构、剪力墙、承重柱、朝向、面积、尺寸等可能有所不同,户型展示中未体现地漏、管井等,可能会对室内格局有部分影响,实际交付以购房合同约定为准,本公司在法律允许的范围内保留对本资料修改的权利,敬请留意最新资讯。开发商:深圳市润朝房地产有限公司,条案名:超核紫芸府,推广名:超核紫芸府,现售许可证号码:深房许字(2023)龙华018号。制作时间:2023年10月。

温馨提示:户型图仅为示意,非交付标准,不同楼栋及不同楼层的相同户型因建筑立面、楼栋单元、楼层等有所差异,局部结构、剪力墙、承重柱、朝向、面积、尺寸等可能有所不同,户型展示中未体现地漏、管井等,可能会对室内格局有部分影响,实际交付以购房合同约定为准,本公司在法律允许的范围内保留对本资料修改的权利,敬请留意最新资讯。开发商:深圳市润朝房地产有限公司,条案名:超核紫芸府,推广名:超核紫芸府,现售许可证号码:深房许字(2023)龙华018号。制作时间:2023年10月。

1栋二单元07户型46层平面图



楼栋	单元	户型	楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	公摊面积 (m ²)	实用率	套数
1栋	二单元	07	46	约67.43	约50.78	约16.65	约75%	1

温馨提示:户型图仅为示意,非交付标准,不同楼栋及不同楼层的相同户型因建筑立面、楼栋单元、楼层等有所差异,局部结构、剪力墙、承重柱、朝向、面积、尺寸等可能有所不同,户型展示中未体现地漏、管井等,可能会对室内格局有部分影响,实际交付以购房合同约定为准,本公司在法律允许的范围内保留对本资料修改的权利,敬请留意最新资讯。开发商:深圳市润朝房地产有限公司, 条案名:超核紫芸府, 推广名:超核紫云府, 现售许可证号码:深房许字(2023)龙华018号。制作时间:2023年10月。

三、安居型商品房购房现状提示

(一)项目周边规划提示

1. 本项目位于龙华区民治街道玉龙路南面民塘路西面,本项目红线外非卖方规划开发范围,其不利因素的信息来源于目前环境现状或相关政府规划,因此本项目红线外因各种原因引起的调整、变化和影响均与卖方无关,如有变化,届时卖方将不再另行通知。
2. 项目周边存在地铁4号线、地铁6号线高架桥情况,本项目1栋一单元楼体与地铁4号线最近距离处约44米,1栋二单元楼体距离4号线最近处约77米。本项目已采取噪音防治措施,包括地铁4号线临近项目侧将加装单侧隔声屏障(长度约160米,具体以实际建设为准)、卧室及客厅门窗玻璃选用中空夹胶玻璃结构以减弱噪音影响。地铁运行时存在间歇性噪音,对本项目住户存在噪音、视线、震动等影响,买受人对该不利影响已知悉并认可,并在此基础上选择是否购买;出卖人对此已充分尽到善意提示义务,后续如出现噪音、视线、震动等不利影响时,买受人不得再向出卖人主张权利、提出索赔、要求整改等诉求。
3. 本项目西北侧为深圳北站,高铁运行时存在间歇性噪音,对本项目住户存在噪音、震动等环境影响。高铁运营时间及频次以铁路部门规划为准;买受人对该不利影响已知悉并认可,并在此基础上选择是否购买;出卖人对此已充分尽到善意提示义务,后续如出现噪音、视线、震动等不利影响时,买受人不得再向出卖人主张权利、提出索赔、要求整改等诉求。
4. 本项目西北侧为深圳北站综合枢纽,可能涉及噪音、人流、交通拥堵等影响;买受人对该不利影响已知悉并认可,并在此基础上选择是否购买;出卖人对此已充分尽到善意提示义务,后续如出现噪音、人流、交通拥堵等不利影响时,买受人不得再向出卖人主张权利、提出索赔、要求整改等诉求。
5. 项目西北侧临近通往深圳北站的高架匝道,对本项目住户存在一定噪音及环境影响;买受人对该不利影响已知悉并认可,并在此基础上选择是否购买;出卖人对此已充分尽到善意提示义务,后续如出现噪音及环境等不利影响时,买受人不得再向出卖人主张权利、提出索赔、要求整改等诉求。
6. 本项目北侧为玉龙路,东侧为民塘路,对本项目住户存在一定噪音、交通及环境影响。
7. 本项目东侧有住宅建设用地(珑悦理家园)、北侧有现状汇隆商务中心,建设有高层建筑,可能涉及采光、视线、噪音、人流等影响;买受人对该不利影响已知悉并认可,并在此基础上选择是否购买;出卖人对此已充分尽到善意提示义务,后续如出现采光、视线、噪音、人流等不利影响时,买受人不得再向出卖人主张权利、提出索赔、要求整改等诉求。
8. 本项目东北侧有规划商业地块,施工时可能涉及噪音、震动、粉尘等影响,建成后可能涉及人流、噪音、交通拥堵等影响;买受人对该不利影响已知悉并认可,并在此基础上选择是否购买;出卖人对此已充分尽到善意提示义务,后续如出现噪音、震动、粉尘等不利影响时,买受人不得再向出卖人主张权利、提出索赔、要求整改等诉求。
9. 本项目东侧有规划学校用地,施工时可能涉及噪音、震动、粉尘等影响,建成后可能涉及人流、采光、视线、噪音、交通拥堵等影响;买受人对该不利影响已知悉并认可,并在此基础上选择是否购买;出卖人对此已充分尽到善意提示义务,后续如出现噪音、震动、粉尘等不利影响时,买受人不得再向出卖人主张权利、提出索赔、要求整改等诉求。
10. 本项目东南侧有居住用地,施工时可能涉及噪音、震动、粉尘等影响,建成后可能涉及采光、视线、人流、交通拥堵等影响;买受人对该不利影响已知悉并认可,并在此基础上选择是否购买;出卖人对此已充分尽到善意提示义务,后续如出现噪音、震动、粉尘等不利影响时,买受人不得再向出卖人主张权利、提出索赔、要求整改等诉求。
11. 本项目用地东侧和南侧有满园街、春续街等多条待建规划道路,施工时可能涉及噪音、震动、粉尘等影响,建成后可能涉及人流、噪音、交通拥堵等影响;买受人对该不利影响已知悉并认可,并在此基础上选择是否购买;出卖人对此已充分尽到善意提示义务,后续如出现噪音、震动、粉尘等不利影响时,买受人不得再向出卖人主张权利、提出索赔、要求整改等诉求。
12. 本项目东南侧有规划公园绿地,西侧和南侧有南园公园,可能涉及噪音、人流等影响;未来存在改造的可能,施工时可能涉及噪音、震动、粉尘等影响。公园实际标高、景观方案均以最终政府审批为准;买受人对该不利影响已知悉并认可,并在此基础上选择是否购买;出卖人对此已充

三、安居型商品房购房现状提示

分尽到善意提示义务，后续如出现噪音、震动、粉尘等不利影响时，买受人不得再向出卖人主张权利、提出索赔、要求整改等诉求。

13. 本项目西北侧有现状公共厕所，可能对附近住宅存在一定的异味、环境影响。

14. 本项目沿玉龙路一侧红线外所展示精神堡垒、水系、廊架、绿化等景观布置，未来存在根据市政主管部门要求调整或者拆除、改造的可能，施工时可能涉及噪音、震动、粉尘等影响，最终标高、景观方案以政府审批为准；**买受人对该不利影响已知悉并认可，并在此基础上选择是否购买；**出卖人对此已充分尽到善意提示义务，后续如出现噪音、震动、粉尘等不利影响时，**买受人不得再向出卖人主张权利、提出索赔、要求整改等诉求。最终标高、景观方案以政府审批为准。**

15. 本项目红线外现有规划、在建、待建、城市更新的上述项目及其他项目（包括但不限于周边市政道路、开工建设区域、待城市更新开发区域等）如地铁、市政路、房屋建筑、景点等，可能会对本项目产生噪音、扬尘、灯光、交通不便、环境秩序等不利影响；同时可能存在遮挡本项目的景观、采光、通风、日照、视野视线等不利影响，**买受人对该不利影响已知悉并认可，并在此基础上选择是否购买；**出卖人对此已充分尽到善意提示义务，后续如出现上述不利影响时，**买受人不得再向出卖人主张权利、提出索赔、要求整改等诉求。**本项目周边地铁、道路、交通、建筑、景点等目前处于规划、开发、建设等阶段，最终以政府规划、批文、验收为准。

(二)项目内规划提示

1. 红线内不利因素提示

本宗地用地红线内的以下信息来源于政府批准的规划及设计方案，如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。

(1) 本项目1栋一单元北面、1栋二单元南面为小区人行出入口（毗邻1栋一单元05、06户型和1栋二单元01、02户型），设置电扶梯及垂直电梯（毗邻1栋一单元05户型主卧室），对低区住户存在一定噪音、震动及人流影响。同时，小区出入口对低区向下视线存在一定遮挡、金属及玻璃幕墙可能对附近住户存在反光、雨水噪音影响。

(2) 本项目1栋一单元的东面为小区地下车库入口（毗邻1栋一单元01户型）；1栋一单元的西面为小区地下车库出口（毗邻1栋一单元02户型）；以上出入口对附近住户存在一定噪音及车流等环境影响。

(3) 本项目设置集中生活垃圾收集点，布置于1栋裙房屋面二单元的西侧附近，对临近住户及周边环境可能存在一定气味、环境等影响。

(4) 根据规划要求小区1栋二单元北侧设有对外开放的社区体育活动现场地，不排除会对附近住户造成一定的噪音、人流、秩序等影响。

(5) 本项目出于整体方案设计考虑，各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。本项目不同楼栋梯户比不一致，1栋一单元梯户数为三梯六户，1栋二单元梯户数为三梯七户。

(6) 本项目1栋一单元、1栋二单元的首层核心筒周围、首层住宅大堂入口两侧、架空层设置有进、排风井，不排除会对周边住户造成一定的噪音及废气影响。

(7) 本项目1栋一单元南侧设置有化粪池，不排除会对周边住户造成一定的环境影响。

(8) 本项目消防控制室位于1栋二单元半地下一层南侧，人防报警间位于1栋二单元屋面层，位于顶层05户型正上方，不排除会对周边住户造成一定的噪音等影响。

(9) 本项目生活水泵房及水池设置于1栋一单元地下一层东侧，消防水泵房设置于1栋一单元半地下一层，消防水池设置于1栋一单元半地下一层西侧及南侧，不排除会对周边住户造成一定的噪音及震动等影响。

(10) 本项目1栋二单元屋顶设有消防水泵房和高位消防水池，不排除会对周边住户造成一定的噪音等影响。

(11) 本项目1栋一单元半地下一层东侧及北侧、1栋二单元半地下一层西侧及南侧设置变配电房，1栋二单元半地下一层设置通信机房，不排除会对周边住户存在一定噪音及电磁影响。

(12) 本项目1栋二单元半地下一层西北侧（毗邻03、04户型），有柴油发电机房，在发电机运行及维护期间不排除会对周边住户造成一定的噪音、震动和异味影响。

(13) 本项目1栋二单元核心筒外墙设有柴油发电机房排烟道（毗邻02、03户型），不排除会对周边住户造成一定的噪音、气味等影响。

(14) 本项目每栋塔楼电梯机房均设置于该楼栋屋面层，不排除会对高区住户造成一定的噪音影响。

(15) 本项目小区主入口和小区园区平台存在内外约6米左右高差，设计为电扶梯及垂直提升电梯，但不排除对人员出入感受有影响。

(16) 本项目的屋顶平面图中单体轮廓范围内的构件仅为示意。

(17) 本项目1栋一单元、1栋二单元屋面层设有局部绿化。

(18) 本项目1栋一单元、1栋二单元16层及32层为避难层，避难层内设备用房可能会对上下层住户产生一定的震动、噪音等影响。15层、17层、31层、33层因与避难层交接，外立面与标准层有差异，同时可能会存在06、07户型户内采光遮挡、视线遮挡及落雨水滴噪声影响。避难层增设疏散走道，疏散走道顶板及底板将对上下相邻07户型次卧、卫生间、厨房有采光及视线影响；

(19) 因楼体立面造型可能会对住户产生一定采光、雨水噪音等影响。

(20) 园区有消防车道，每栋楼建筑附近设有消防登高场地，受消防要求登高场地需采用硬质铺装面，且附近乔木不得高于4米，不排除这些区域遮荫及绿化效果不足。

(21) 本项目首层为入户大堂及架空休闲活动场地，对低层住户存在一定的噪音及人流影响。

(22) 园区楼栋旁边的乔木可能会对低楼层住户（2-5层）存在视线有局部遮挡。

(23) 小区北侧设置有室外非机动车停车位，会对小区附近住户存在一定噪音、人流及环境影响。

(24) 本项目建筑根据节能要求，1栋二单元06、07户型中全部外窗采用外遮阳方式，设有外置穿孔铝板紧贴窗玻璃，不排除存在遮挡光线情况。

(25) 06、07户型主卧、阳台朝向民塘路次干道，可能会有噪音影响；

(26) 1栋二单元周边种有乔木，可能会对低层（2-5层）住宅的采光和视线产生影响；

(27) 本项目1栋一单元、1栋二单元大堂的架空层内设有大堂空调外机位，空调室外机运行时，不排除会对周边住户造成一定的噪音影响。

(28) 本项目所有户型强弱电配电箱为明装，可能凸出墙面。

(29) 本项目门窗参数均根据声学模拟计算结果进行配置，卧室及客厅门窗玻璃选用中空夹胶玻璃，厨房、卫生间为中空玻璃，内部构造存在一定差异。

(30) 根据消防的要求，机动车充电车位集中设置在半地下二层，对电动车住户充电可能存在一定使用不便利性影响。

(31) 本项目的1栋二单元总层数为46层，根据造型设计需要，03户型设计为45层。

(32) 本项目1栋一单元、1栋二单元各户型空调外机位（其中1栋二单元03户型位于公共走道外侧（安装及后续检修、维护需通过公区外窗）、1栋二单元06、07户型预留飘窗上方分体空调位（不具备安装中央空调条件）、其余户型位于厨房外侧，可能会存在对附近户型产生噪音、外机吹风等影响。

(33) 本项目1栋二单元06、07户型客厅、卧室均按壁挂式空调预留点位及管洞，其他类型空调（不含中央空调）安装需业主自理。

(34) 本项目1栋二单元06、07户型主卧、次卧空调外机设置在其凸窗上方，主卧空调冷凝水接入凸窗与阳台之间墙体外侧冷凝水立管，不排除震动及噪音对住户产生影响。安装空调后，阳台处存在排水管、空调冷凝水管、冷媒管外露情况。

(35) 由于建筑排布影响，1栋二单元，02户型与03户型（主方向）、03户型与04户型、01户型与07户型、06户型与05户型均存在一定的互相遮挡，存在采光、视线、对视等影响。

(36) 本项目的物业服务用房设置于1栋一单元半地下一层东南侧、文化活动室设置在1栋二单元半地下1层东侧及北侧，对附近住宅存在人流、噪音等影响。

(37) 本项目西北角设置公共厕所，位于1栋二单元半地下一层西北侧，可能对周边住宅存一定的异味等环境影响。

(38) 本项目的住宅油烟均通过烟道排放到屋面，不排除对高区住户有一定的异味影响。

三、安居型商品房购房现状提示

(39) 本项目设置有外墙内保温层，后续业主自行装修及使用可能会产生不利影响。本项目户内地面设置有隔音层，后续业主自行装修可能产生空鼓情况。

(40) 项目未配建游泳池。

(41) 根据规划要求，本项目1栋一单元01、02、03、04、05、06户型和1栋二单元01、02、03、04、05户型为普通商品住房（合计466户）。根据政府相关要求，安居型商品房住户与普通商品房住户享有同等的物业使用权利，包括但不限于共用小区花园、共同使用小区共有设备设施、公共空间及停车场等。

(42) 本小区1栋一单元、1栋二单元为超高层住宅，室内需配置烟感探测器、喷淋等。

(43) 本小区宣传展示的园区布局、效果、位置等仅作为展示需要，非实际交付，后期可能会根据规划、设计方案作出调整，具体以实际交付为准。

(44) 本项目1栋二单元06、07户型，受户型布局影响，厨房冰箱位预留尺寸为约60cm*60cm（最终以交付现场实际情况为准），需业主按现场实际条件购置冰箱，冰箱门与厨房门同时开启时，可能存在一定冲突。

(45) 因结构计算需要，低楼层（2至15层）与高楼层（17至46层）相比，因剪力墙厚度有所不同，对客厅、阳台的尺寸及使用面积有一定影响，可能导致户内及外墙存在结构突出墙面的情况，详见户型图。

(46) 本项目户内燃气设施（燃气表及管道等）外露且后期有可能根据燃气部门意见进行调整。同时，燃气表设置可能影响插座最终位置及后期业主燃气灶开孔位置（台面不预留燃气灶开孔，需要业主自理）。因厨房空间限制，燃气灶位置需与燃气管道有一定间距要求，将导致部分尺寸燃气灶无法选用，最终以燃气部门意见为准。

2. 楼体结构提示：

(1) 层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离，而非净高，局部净高可能会因管道线路设置等因素有所差异。

(2) 因立面、楼栋、单元、楼层等差异，相同户型的局部结构、梁柱尺寸、朝向、面积等可能有所不同。

(3) 因结构设计需要，房屋的天棚局部有结构梁，墙体内有结构柱或剪力墙，卫生间顶部有明管，厨房、卫生间有管道井。

(4) 因结构设计需要，2-16层、17-46层结构截面及尺寸截面略有不同。

(5) 因结构设计需要，房屋的阳台上方设置有结构梁，对采光有一定程度的影响。

(6) 因立面造型需要，外立面的部分位置设计有装饰线条，其中06户型主卧窗户外侧在低区楼层（2至31层）设有装饰线条；07户型主卧窗户外侧在高区楼层（33至46层）设有装饰线条。可能会对景观视野有一定影响。06、07户型阳台外侧均设有装饰线条，对房屋的采光有一定程度的影响。

(7) 因项目沙盘模型提前制作，制作时间之后产生的变更导致竣工后的外立面可能与宣传展示存在一定差异，具体以政府最终审批文件和实际交付为准；受限于材料、工艺的特性，效果图及沙盘呈现的外立面的颜色及局部细节可能会与实际交付存在差异。

(8) 不同单位的阳台，由于位置不同，形状、面积、地面标高可能存在一定的差异。

(9) 买方不得私自搭建，不得改动外立面，不得移动入户门，不得改动主体结构，不得打通同层或上下楼层的房屋。未经政府主管部门批准，买方发生前述任何一种行为的，视为买方已放弃要求卖方保修的权利，并由买方自行承担一切法律后果。

(10) 本项目户内隔墙采用内隔墙条板，在内隔墙条板上打钉需按物业管理处指导进行特殊操作；本项目部分楼板采用叠合楼板；本项目部分外墙板和凸窗为预制构件。

(11) 各楼座公共楼道区域设有消防栓、喷淋、烟雾感应器等消防设备，不得以任何方式破坏、封闭、遮挡、拆除此类设备。

3. 样板房特别提示

本项目取得预售许可证并公开销售时，卖方的交付标准与样板房的展示效果可能包括但不限于以下差异：

(1) 本次展示样板房为1栋二单元06、07户型，不同楼层和不同户型门窗位置及高度、结构尺寸、外立面等可能会因不同楼层有所差异，具体门窗位置及高度、结构尺寸、外立面等以相关主管部门批准为准。

(2) 户型样板房因楼宇不同、楼层不同、户型不同，样板房的结构尺寸、机电及消防点位、门窗栏杆、遮阳板位置及型式、墙体厚度、外立面材料及做法等与实际交付略微存在差异，以卖方实际交付为准。

(3) 根据《深圳市居住建筑节能设计规范》要求，居住建筑的外窗采用建筑外遮阳措施。根据户型所在朝向位置，本项目1栋二单元06、07户型的外窗会设置穿孔铝板。

(4) 本项目售楼处为展示空间，非实际交付标准，实际为公共配套用房。

四、特殊户型说明

户型	楼层	客厅、餐厅及阳台	卧室	厨房	备注
06户型	2	1、与高楼层（17至46层）相比，因剪力墙厚度有所不同，对客厅、阳台的尺寸及使用面积有一定影响，可能导致户内及外墙存在结构突出墙面的情况，详见户型图。	1、次卧窗户外侧设有雨棚，可能存在存在反光、雨水噪音影响； 2、主卧窗户外侧设有装饰线条，可能会对景观视野有一定影响。		
06户型	2	1、与高楼层（17至46层）相比，因剪力墙厚度有所不同，对客厅、阳台的尺寸及使用面积有一定影响，可能导致户内及外墙存在结构突出墙面的情况，详见户型图。	1、次卧窗户外侧设有雨棚，可能存在存在反光、雨水噪音影响；	1、窗户位于凹槽内，可能会对采光视线产生影响；	
06户型	3-15	1、与高楼层（17至46层）相比，因剪力墙厚度有所不同，对客厅、阳台的尺寸及使用面积有一定影响，可能导致户内及外墙存在结构突出墙面的情况，详见户型图。	1、主卧窗户外侧设有装饰线条，可能会对景观视野有一定影响。		1、15层因与避难层交接，外立面与标准层有差异，同时可能会存在该户型户内采光遮挡、视线遮挡及落雨水滴噪声影响。
06户型	3-15	1、与高楼层（17至46层）相比，因剪力墙厚度有所不同，对客厅、阳台的尺寸及使用面积有一定影响，可能导致户内及外墙存在结构突出墙面的情况，详见户型图。		1、窗户位于凹槽内，可能会对采光视线产生影响；	1、15层因与避难层交接，外立面与标准层有差异，同时可能会存在该户型户内采光遮挡、视线遮挡及落雨水滴噪声影响； 2、16层避难层增设疏散走道，疏散走道顶板及底板将对15层的07户型次卧、卫生间、厨房有一定的视线及隐私影响。
06户型	17-31		1、主卧窗户外侧设有装饰线条，可能会对景观视野有一定影响。		1、17层、31层因与避难层交接，外立面与标准层有差异，同时可能会存在该户型户内视线遮挡及落雨水滴噪声影响。
06户型	17-31			1、窗户位于凹槽内，可能会对采光视线产生影响；	1、17层、31层因与避难层交接，外立面与标准层有差异，同时可能会存在该户型户内采光遮挡、视线遮挡及落雨水滴噪声影响； 2、16层、32层避难层增设疏散走道，疏散走道顶板及底板将对17层及31层相邻的次卧、卫生间、厨房有视线及隐私影响。
06户型	33-46				1、33层因与避难层交接，外立面与标准层有差异，同时可能会存在该户型户内采光遮挡、视线遮挡及落雨水滴噪声影响； 2、46层阳台上上层有屋顶造型构架，外立面与标准层有差异，有一定的采光和视野影响。
06户型	33-46		1、主卧窗户外侧设有装饰线条，可能会对景观视野有一定影响。	1、窗户位于凹槽内，可能会对采光视线产生影响；	1、33层因与避难层交接，外立面与标准层有差异，同时可能会存在该户型户内采光遮挡、视线遮挡及落雨水滴噪声影响； 2、32层避难层增设疏散走道，疏散走道顶板及底板将对33层相邻的次卧、卫生间、厨房有视线及隐私影响； 3、46层阳台上上层有屋顶造型构架，外立面与标准层有差异，有一定的采光和视野影响。