

小梅沙 | 湾畔家园  
XIAO MEI SHA

# 小梅沙湾畔家园安居型商品房 售房说明书

2026年01月



重点提示:因受比例等限制,本模型仅为项目环境的效果示意,仅供参考,与实际地图情况存在一定差异,请以实际情况为准。

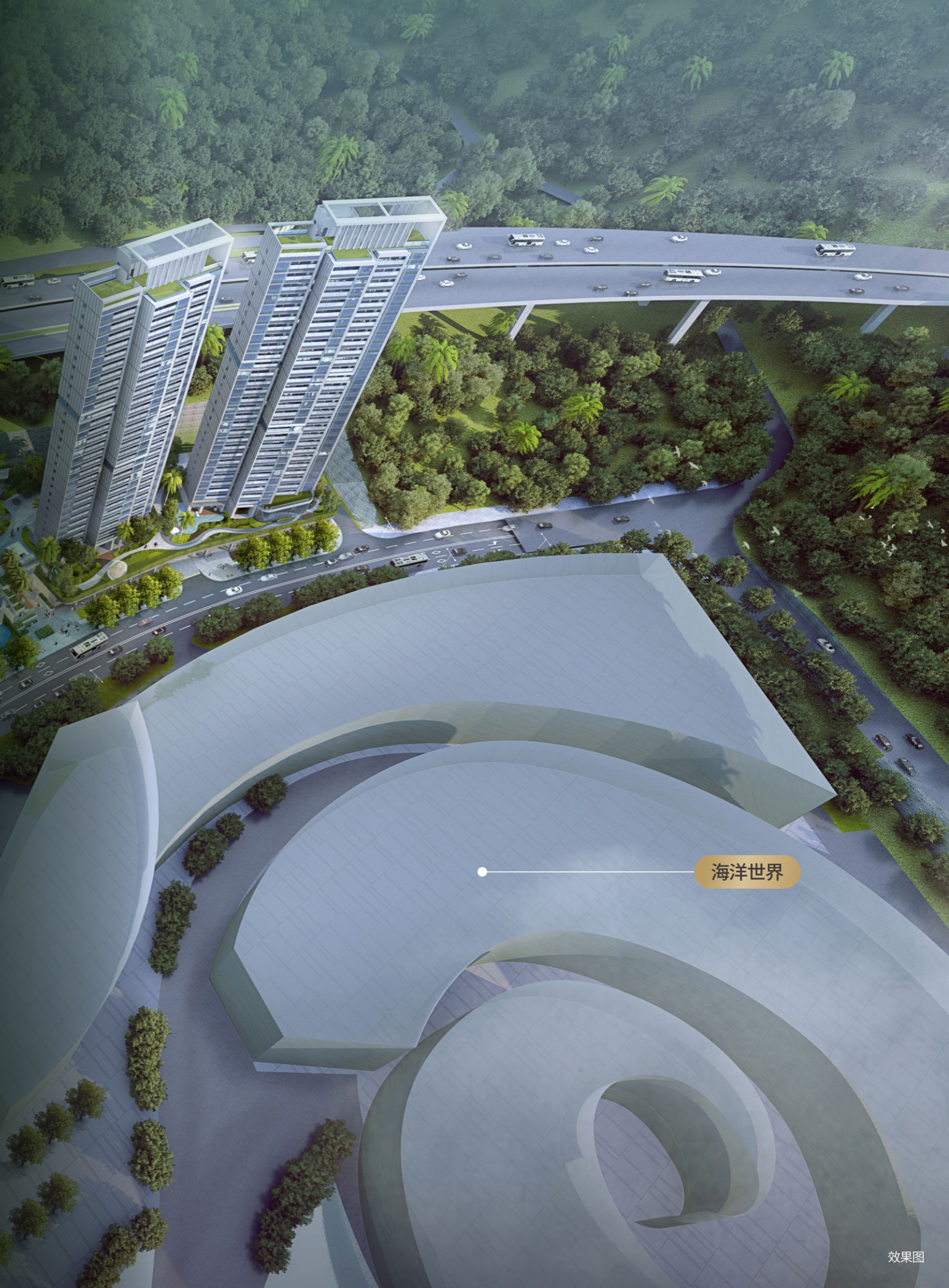
小梅沙  
自然遇见幸福  
meet

TEL 0755 2503 8888 开发商 | 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司  
地址 | 深圳市盐田区小梅沙盐梅北三路北侧

本手册中的陈述和信息仅供参考,不作为要约或承诺,不应被视为任何声明或事实的依据,所有内容均以政府最终审核文件和签署的相应合同为准。本手册涉及的所有文字、插图和图片均为艺术表现手法,仅供参考而非所展示物品或其他所展示内容本身。本销售手册涉及到的已完成项目情况、安装、电器设备、面积、测量参数、规划和数据均可能发生变更,且仅用于参考。本手册可能会不定期更新或者修改,敬请留意最新销售手册。本手册最终解释权归小梅沙投资所有。



安居型商品房



海洋世界

## 特别提示：

本售房说明书作为小梅沙湾畔家园安居型商品房面向人才配售的住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,请以最新版为准。

## 目录：

一、购房须知	03
(一) 本安居型商品房的交付时间、交付标准、售价及付款方式	03
(二) 安居型商品房产权限制规定	03
(三) 小区配套及权属	03
(四) 物业服务	03
(五) 其他有关情况说明	03
二、项目情况说明	04
(一) 简介	04
(二) 公区交付标准	04
(三) 住房交付标准	05
(四) 项目总平面示意图	06
(五) 项目周边不利因素平面图	06
(六) 项目户型平面示意图	07
三、湾畔家园购房现状提示	13
(一) 项目周边规划提示	13
(二) 项目内规划提示	13
(三) 项目建筑结构及使用提示	14
(四) 重要提示	14
四、各房号特殊说明	15

## 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、小梅沙湾畔家园(以下简称“本项目”)安居型商品房本批次住房按现售模式配售,签订现售合同,认购家庭付清购房款之日起30日内完成交付。具体交付使用时间以买卖双方就本项目的安居型商品房购买事宜签署的《深圳市安居型商品房买卖合同(现售)》(以下简称“《买卖合同》”)约定以及实际交付为准。本项目安居型商品房的配售均价为24972.41元/平方米(按建筑面积计算,含装修单价992.41元/m<sup>2</sup>),住房交付标准详见样板房或买卖合同约定为准。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,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:买受人应在其所签订的《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、买受人已知晓并充分理解有关国家及深圳市住房保障法律、法规、规章及政策的规定。购房人的不动产权证书登记为安居型商品房。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,可按照届时安居型商品房取得完全产权的相关政策法规规定,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

1、本项目安居型商品房所在1栋的1-3层设置为社区文化活动室、社区健康服务中心和紧急救助中心,4层局部设有物业管理用房。

2、本项目内设有6班幼儿园(占地面积约1800m<sup>2</sup>)、文化活动室、社区党群服务中心、社区服务中心、社区管理用房、社区老年人日间照料中心、社区健康服务中心和紧急救助中心。

3、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,在项目建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

本项目建筑区划内,依据《深圳市房屋建筑面积测绘技术规程》、《深圳市房屋建筑面积测绘技术规范》,不分摊面积的建筑物、空间、结构物等的权益(包括所有权)归出卖人所有。

### (四) 物业服务

本项目依法聘请特发服务对本项目进行前期物业管理服务,《前期物业服务合同》服务期限为【2】年,前期物业服务期间未满,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。

物业服务收费标准为3.9元/m<sup>2</sup>/月,停车费250元/月(具体价格以政府主管部门审批为准),业主缴纳的专项维修资金按政府的规定执行。

### (五) 其他有关情况说明

1、本说明部分图片仅为示意图,所有文字图片资料仅供参考,具体细节以《买卖合同》约定为准。

2、本说明书所展示住房的建筑面积采用相关政府部门审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》载明竣工测绘面积的数据。

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

## 二、项目情况说明

### (一) 简介

湾畔家园安居型商品房位于深圳市盐田区小梅沙片区，建设单位为深圳市小梅沙投资发展有限公司。项目临近盐梅北路三路与盐梅路。该地块土地用途为二类居住用地，项目总用地面积15762.06m<sup>2</sup>，规定容积率≤4.53，总建筑面积104307.73m<sup>2</sup>，地上规定建筑面积71380.00m<sup>2</sup>，其中：安居型商品房建筑面积≥7000m<sup>2</sup>，物业服务用房建筑面积163m<sup>2</sup>，以上数据为“建设工程规划许可证建字第4403082024GG0014452(改1)号”上的数据，建筑面积是以相关政府部门审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告(竣工测绘)》载明的竣工测绘面积数据。

项目包含1栋：建筑高度为99.85米，层数为33层；2栋：建筑高度为99.75米，层数为32层；3栋：建筑高度90.15米，层数为29层；4栋：建筑高度90.15米，层数为29层。共计规划742户，规划地下提供车位550个。

本次销售的安居型商品房位于项目1栋，该栋包含安居型商品房与公共租赁住房，其中安居型商品房94套，公共租赁住房263套，1栋总套数357套。

安居型商品房建筑面积约67-71m<sup>2</sup>两房64套，建筑面积约86-87m<sup>2</sup>的三房30套(具体户型以及面积以政府批准文件为准)。

### (二) 公区交付标准

- 1、入户架空层(天花:防水涂料;墙面:墙砖、拉丝不锈钢;地面:仿石材地砖)
- 2、标准层电梯厅(天花:无机涂料;墙面:墙砖、无机涂料、拉丝不锈钢;地面:仿石材地砖)
- 3、地下层电梯厅(天花:无机涂料;墙面:无机涂料、拉丝不锈钢;地面:仿石材地砖)
- 4、项目入户大堂净高以实际交付为准，入户大堂面积、布局、装饰效果以实际交付为准
- 5、电梯:日立(型号:MCA-1050-CO150)



## (三) 住房交付标准

精装修交楼标准清单									
区域	位置	材料类型	是否配置	品牌	区域	位置	材料类型	是否配置	品牌
客厅/餐厅	天花	乳胶漆	是	三棵树	厨房	厨房水槽	/	是	九牧
	地面	瓷砖	是	金意陶		燃气灶	/	是	万家乐
	门槛石	国产石材	是	无		抽油烟机	/	是	万家乐
	踢脚线	铝合金	是	无		消毒柜	/	是	万家乐
	墙面	乳胶漆	是	三棵树	卫生间	天花	铝扣板	是	佛山新景
	部品	灯具	是	飞利浦		地面	瓷砖	是	金意陶
	部品	开关	是	罗格朗		门槛石	国产石材	是	无
	部品	插座	是	罗格朗		墙面	瓷砖	是	金意陶
	部品	空调	是	奥克斯		部品	灯具	是	飞利浦
	入室门	钢制门	是	兴事发		部品	开关	是	罗格朗
天花	乳胶漆	是	三棵树	部品		插座	是	罗格朗	
地面	木纹砖	是	金意陶	门		铝合金玻璃门	是	欧派	
门槛石	国产石材	是	无	浴室柜+镜柜		木质	是	欧派	
墙面	乳胶漆	是	三棵树	大便器		瓷	是	九牧	
部品	灯具	是	飞利浦	洗手盆+水龙头	瓷	是	九牧		
部品	开关	是	罗格朗	淋浴器	不锈钢	是	九牧		
部品	插座	是	罗格朗	五金配件	纸巾盒	是	九牧		
部品	空调	是	奥克斯	五金配件	毛巾架	是	九牧		
入室门	木质门	是	欧派	阳台	天花	乳胶漆	是	三棵树	
窗台板	人造石	是	无		地面	瓷砖	是	金意陶	
天花	铝扣板	是	佛山新景		墙面	外墙涂料	是	三棵树	
地面	瓷砖	是	金意陶		踢脚线	瓷砖	是	金意陶	
墙面	瓷砖	是	金意陶		部品	灯具	是	飞利浦	
门槛石	国产石材	是	无		五金配件	洗衣机地漏	是	九牧	
部品	灯具	是	飞利浦		五金配件	洗衣机龙头	是	九牧	
部品	开关	是	罗格朗						
部品	插座	是	罗格朗						
门	铝合金玻璃门	是	欧派						
地柜	木质	是	欧派						
备注	所列品牌清单仅为1栋4套样板房使用品牌,仅供参考								

(四) 项目总平面示意图

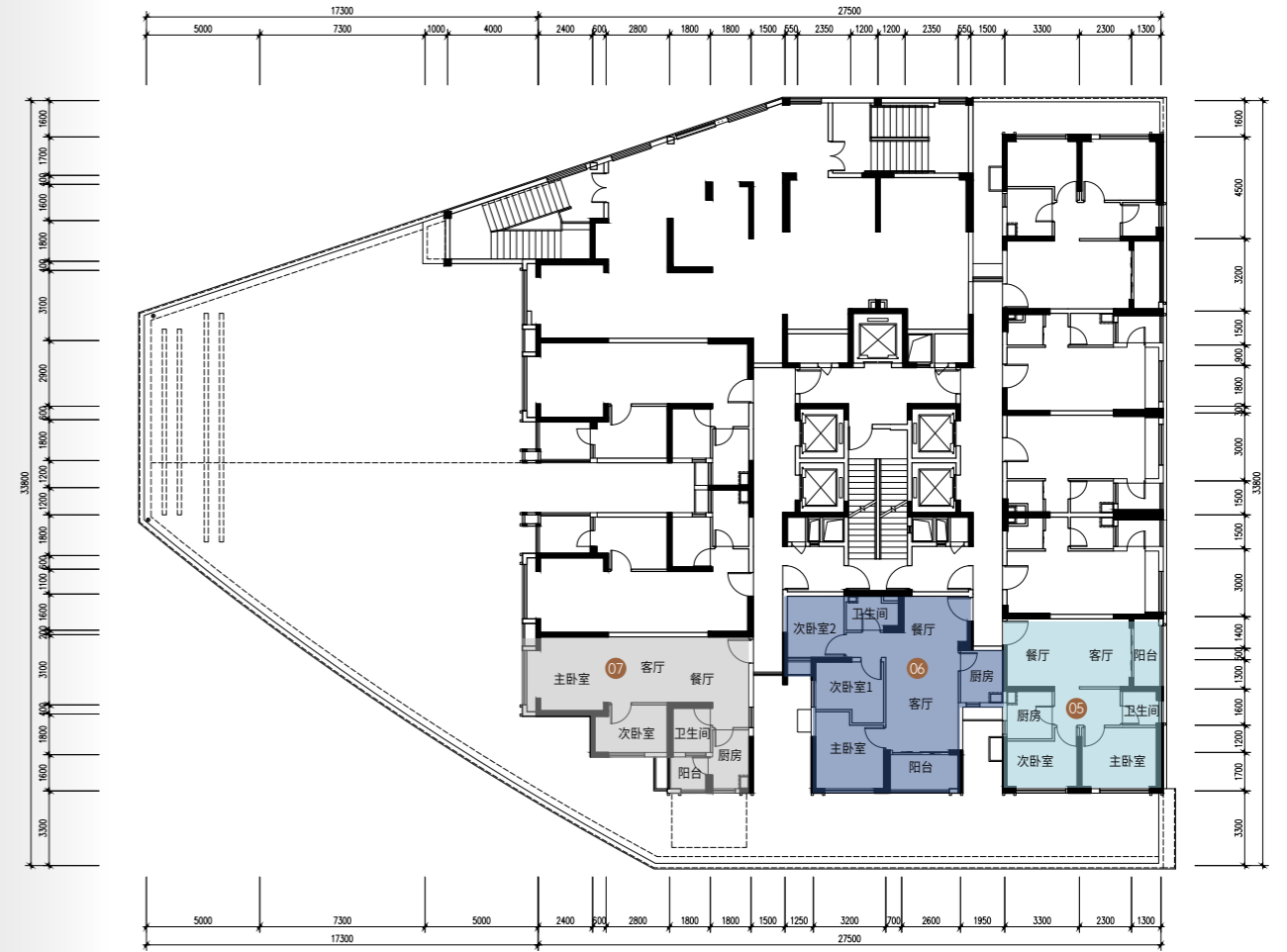


- 01 人行入口
- 02 中心景观花园
- 03 活动广场(消防用地)
- 04 林荫小径
- 05 儿童活动场地
- 06 车行出入口
- 07 幼儿园
- 08 沿街景观带

(五) 项目周边不利因素平面图



1栋4层安居型商品房平面图



户型位置	楼层号	房号	—	建筑面积	套内面积	套数
1栋	04层 安居型商品房	05	两室两厅	约70m <sup>2</sup>	约50m <sup>2</sup>	1
		06	三室两厅	约87m <sup>2</sup>	约63m <sup>2</sup>	1
		07	两室两厅	约71m <sup>2</sup>	约51m <sup>2</sup>	1

KINDLY REMINDER  
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；
  - 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意；
  - 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。
- 备注:本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以最新版为准。



1栋5—33层安居型商品房平面图



户型位置	楼层号	房号	—	建筑面积	套内面积	套数
1栋	05-33层 安居型商品房	05	两室两厅	约70m <sup>2</sup>	约50m <sup>2</sup>	29
		06	三室两厅	约86m <sup>2</sup>	约63m <sup>2</sup>	29
		07	两室两厅	约67-70m <sup>2</sup>	约49-51m <sup>2</sup>	29
	30-33层 安居型商品房	08	两室两厅	约70m <sup>2</sup>	约51m <sup>2</sup>	4

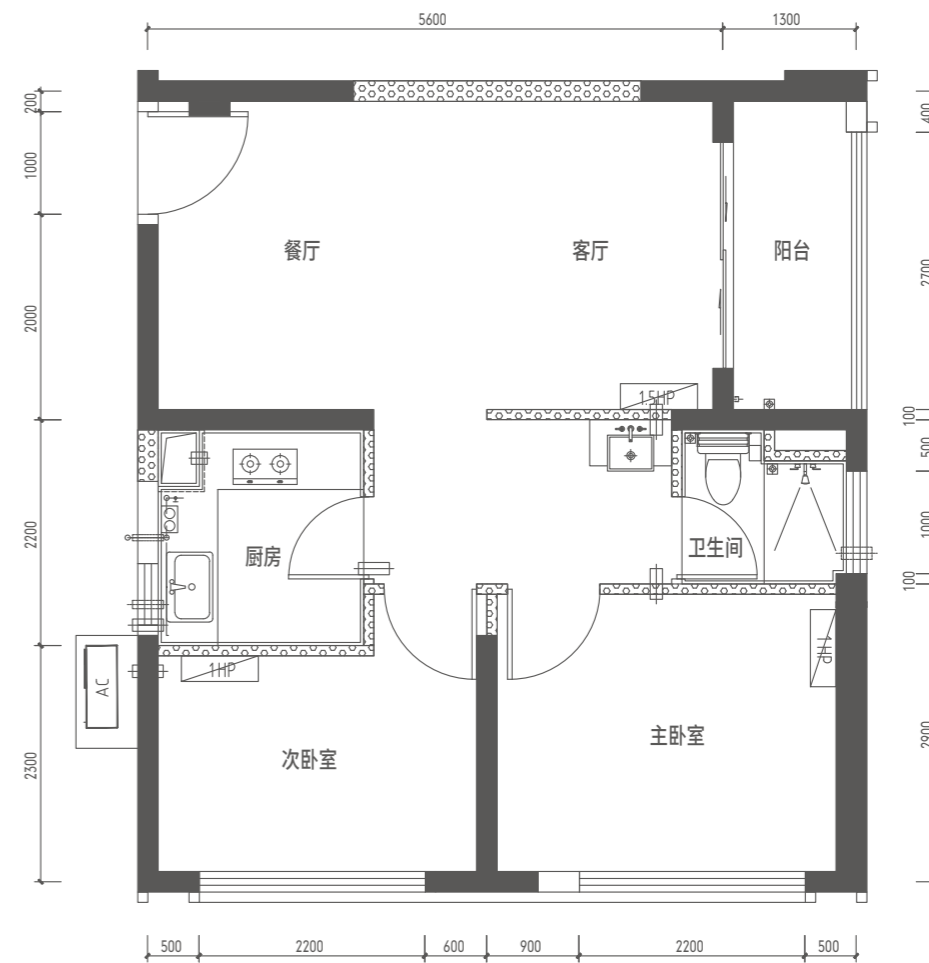
KINDLY REMINDER  
温馨提示

- 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；
  - 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意；
  - 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。
- 备注:本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以最新版为准。



项目户型平面示意图

**05户型** 建面约 **70m<sup>2</sup>** 两室两厅  
—户型分布:1栋, 04-33层安居型商品房—



户型位置	楼层号	房号	—	建筑面积	套内面积	套数
1栋	04-33层安居型商品房	05	两室两厅	约70m <sup>2</sup>	约50m <sup>2</sup>	30

KINDLY REMINDER  
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；
  - 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意；
  - 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。
- 备注:本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以最新版为准。

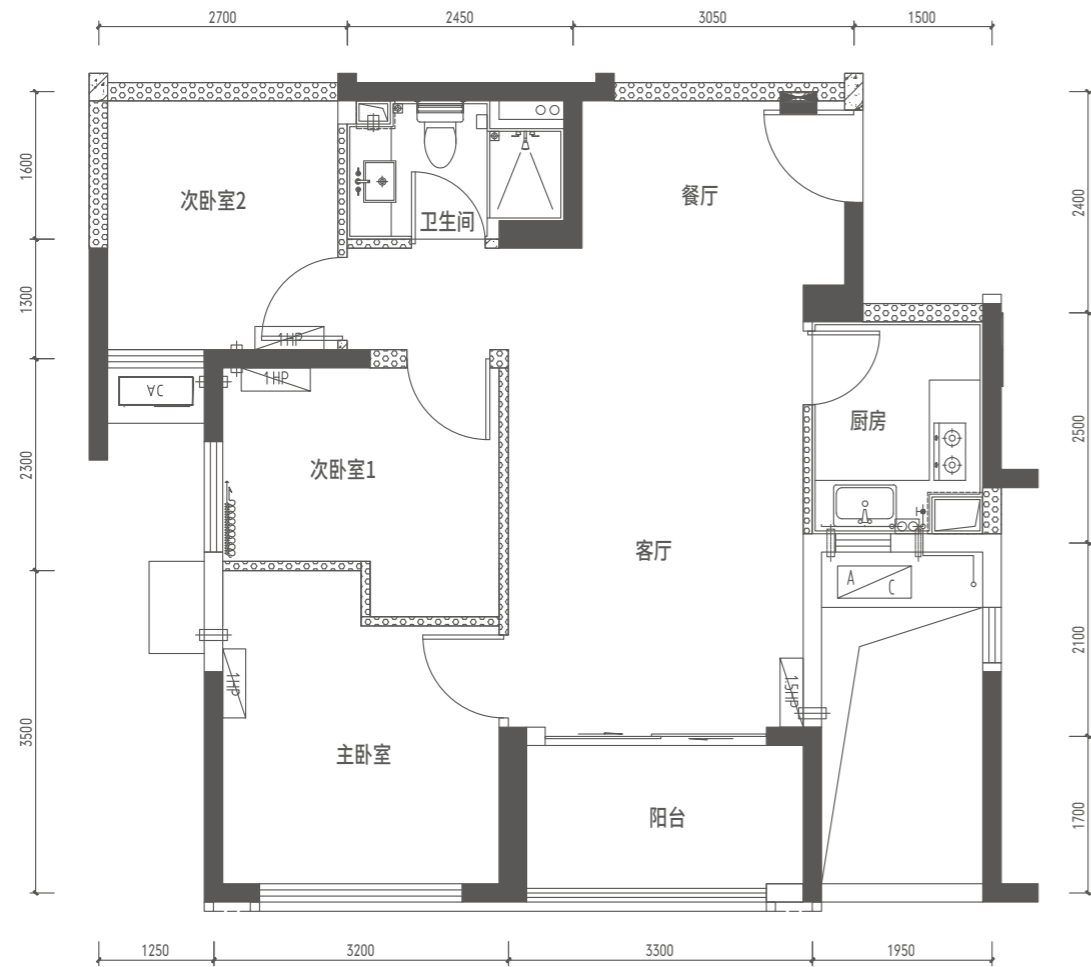


项目户型平面示意图

**06** 户型

建面约 **86-87m<sup>2</sup>** 三室两厅

— 户型分布:1栋, 04-33层安居型商品房 —



户型位置	楼层号	房号	—	建筑面积	套内面积	套数
1栋	04层安居型商品房	06	三室两厅	约87m <sup>2</sup>	约63m <sup>2</sup>	1
	05-33层安居型商品房			约86m <sup>2</sup>	约63m <sup>2</sup>	29

KINDLY REMINDER  
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；
  - 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意；
  - 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。
- 备注:本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以最新版为准。

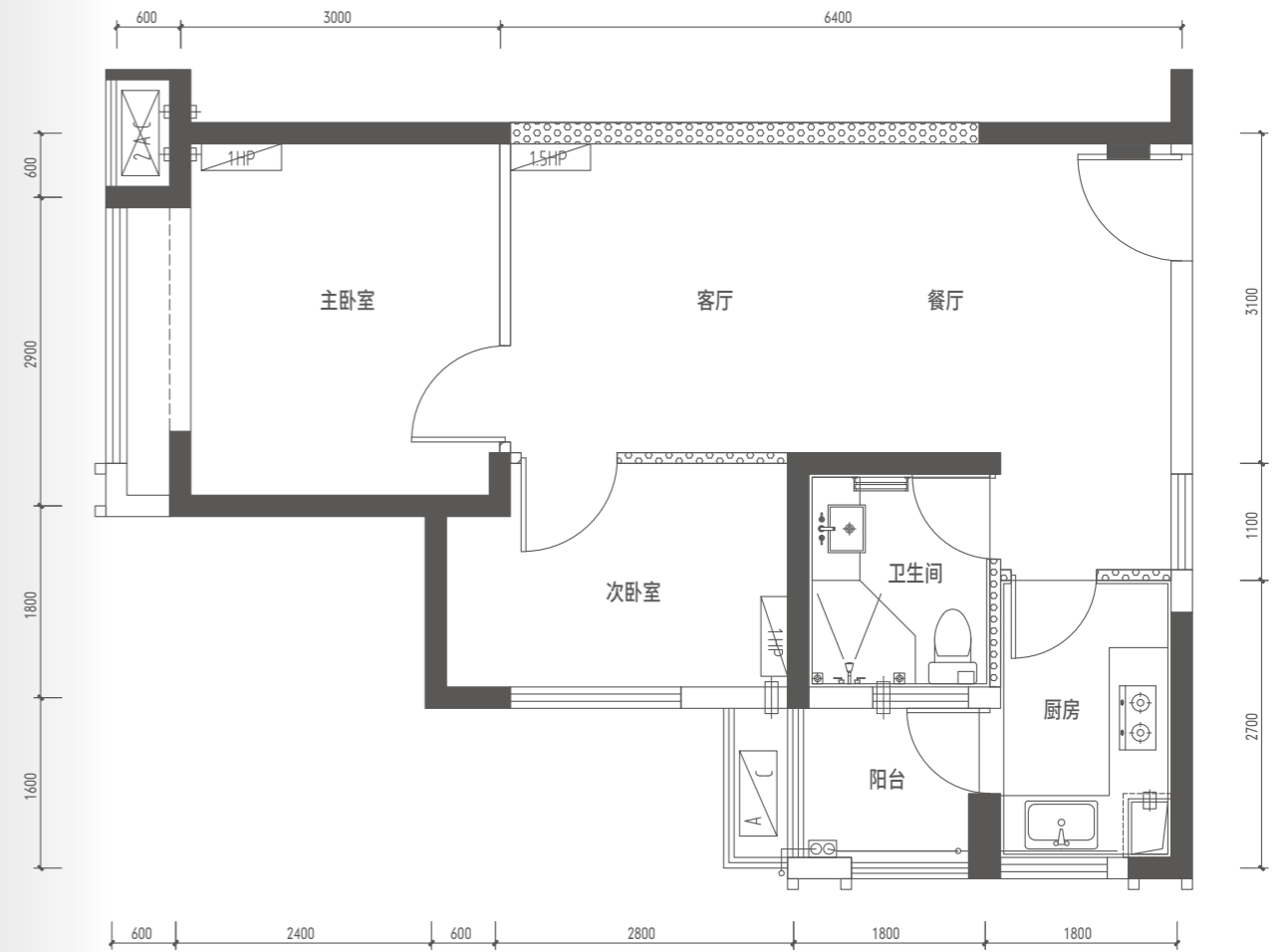


项目户型平面示意图

**07** 户型

建面约 **67-71m<sup>2</sup>** 两室两厅

— 户型分布:1栋, 04-33层安居型商品房 —



户型位置	楼层号	房号	—	建筑面积	套内面积	套数
1栋	04层安居型商品房	07	两室两厅	约71m <sup>2</sup>	约51m <sup>2</sup>	1
	05-33层安居型商品房		两室两厅	约67-70m <sup>2</sup>	约49-51m <sup>2</sup>	29

KINDLY REMINDER  
温馨提示

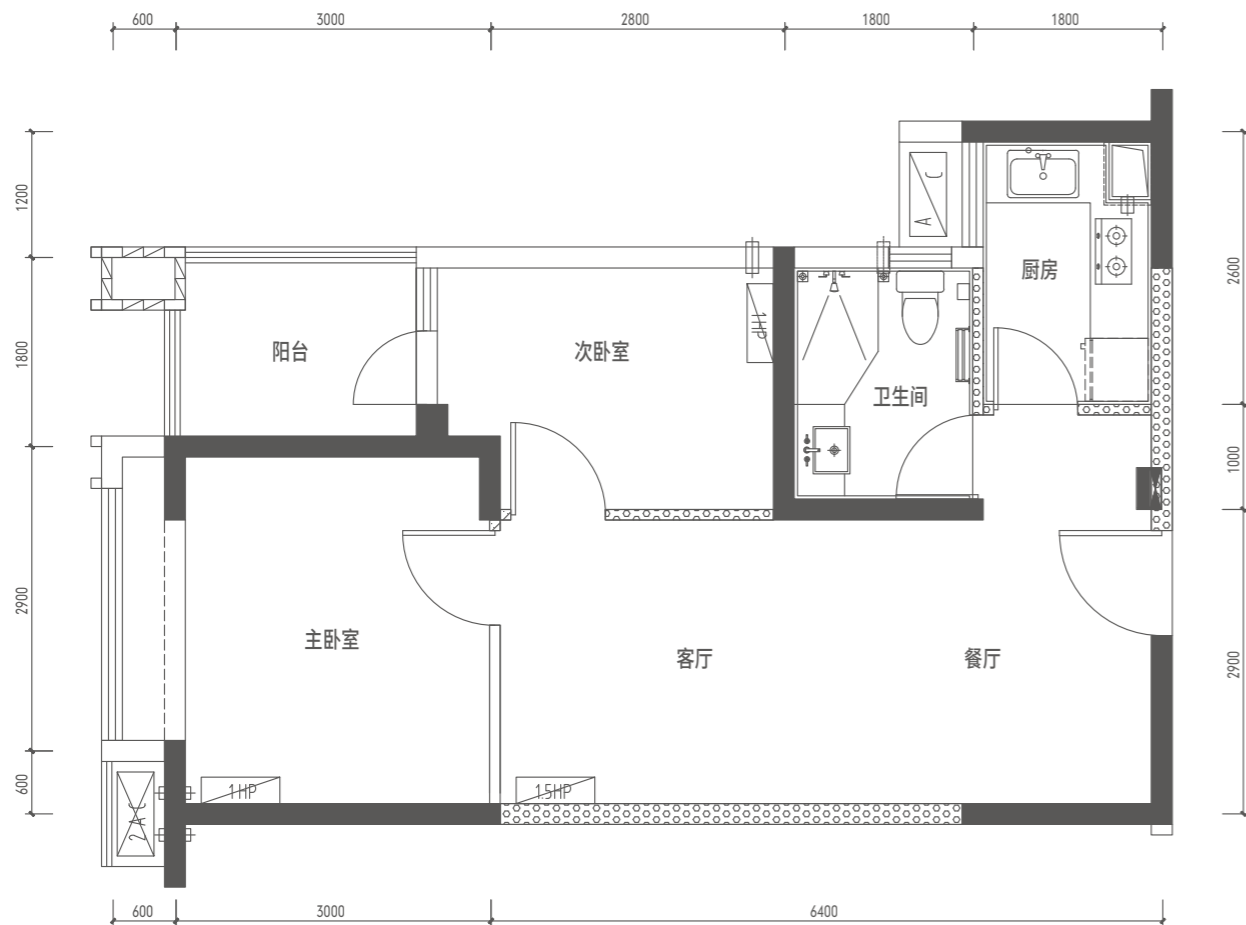
- 1、图中标注尺寸为参考尺寸；
  - 2、户型平面图均不反映户型朝向；
  - 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意；
  - 4、同一户型平面结构基本一致，因建筑场地立面效果等原因相同户型结构、门窗等可能存在少量差异；
  - 5、相同户型单位因楼层不同，局部结构、剪力墙厚度、面积等可能有所不同，最终交付标准以深圳市地籍测绘大队的测绘数据为准。
- 备注:本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以最新版为准。



## 项目户型平面示意图

08户型

建面约70m<sup>2</sup>两室两厅  
——户型分布:1栋, 30-33层安居型商品房——



户型位置	楼层号	房号	——	建筑面积	套内面积	套数
1栋	30-33层安居型商品房	08	两室两厅	约70m <sup>2</sup>	约51m <sup>2</sup>	4

### KINDLY REMINDER 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；
  - 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意；
  - 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。
- 备注:本项目安居型商品房选房前，如有更新，请以最新版为准。



## 三、湾畔家园购房现状提示

### (一) 项目周边规划提示

- 1、项目南临盐梅路、盐梅北三路(建设中)和盐梅路(改造中),后续道路建设可能会产生施工噪音、扬尘等问题,具体规划以政府公示为准。项目北临盐坝高速公路,其往来车辆可能对临近房产带来包括但不限于噪音、震动、车辆灯光、废气、粉尘等影响。项目西临高速匝道(规划中),后续道路建设可能会产生施工噪音、扬尘等问题,具体规划以政府公示为准。项目东临绿地。
- 2、项目地块内有地铁轨道穿越(建设中),后续地铁运营可能对临近房产带来包括但不限于噪音、震动等影响。
- 3、本项目配建幼儿园建成后将移交政府,具体的开办主体、品牌等以政府批准及实际开放情况为准。购房客户家庭中的适龄儿童届时须根据政府及学校公布的积分政策予以申请入园。
- 4、本项目东侧为地铁出风井,且风井支护结构与本项目共用红线,存在噪音和遮挡视线等不利因素影响。
- 5、基坑北侧、西侧为盐坝高速及高速匝道,且北侧为盐坝高速与本项目红线紧邻的边坡支护混凝土结构,存在遮挡视线和噪音等不利因素影响。
- 6、项目北侧高速路及高速边坡支护排水系统紧邻项目红线,台风暴雨季节雨水汇水量大,汇水过程存在噪音和边坡跌(截)水沟山洪排水、阶段性路面积水等不利因素影响。
- 7、项目南侧有海洋世界办公楼、美高梅酒店建筑物,存在遮挡视线、采光等不利因素。

### (二) 项目内规划提示

- 1、人行出入口:本项目有3个小区人行出入口,靠近盐梅路(待建),本项目交付后出入口的具体设置情况将由小区物业管理公司及公配接收单位根据小区实际情况进行调整及管理。
- 2、车行出入口:本项目配置有2个地下车库出入口,位置分别设置在4栋东侧,3栋与4栋之间,可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于噪声、尾气污染等影响,购买时请注意。
- 3、消防车通道:本项目在一层、半地下一层设有消防车道,项目1栋与2栋之间和4栋东侧设有消防车通道出入口,可能对本项目邻近住房带来包括但不限于噪音、尾气污染等影响。
- 4、机动车停车场:本项目配置有三层地下车库;可能对本项目邻近住房带来包括但不限于噪音、震动、汽车废气等影响,购买时请注意。
- 5、非机动车停车处:本项目在1~4栋一层附近设置了非机动车停车处,购买时请注意。
- 6、空调安装:本项目标准层住户空调外机设计在上层凸窗百叶内或空调机位挑板上。
- 7、配电房及配电设备:本项目的变配电房位于半地下一层、地下一层、地下二层,可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于噪声等影响,购买时请注意。
- 8、车库排风口:本项目在地面上、架空层设有多处地下车库排风口,可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于视线遮挡及异味影响。
- 9、电梯机房:屋面设置了电梯机房,可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于噪音、气味、污染等影响,购买时请注意。
- 10、化粪池:本项目共设置1座12#钢筋混凝土化粪池(覆土下),位于1栋西南侧,可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于气味、污染等影响,购买时请注意。
- 11、屋面:本项目公配屋面、塔楼屋面配有空调外机、新风外机、空调冷媒管井、通气管、燃气管道等设备,可能会对本项目邻近住户带来视线遮挡、震动、噪音、气味等影响。
- 12、本项目在2栋塔楼屋面屋架上设有分布式光伏系统,可能存在噪音、震动、采光、环境条件等影响,购买时请注意。
- 13、公配的屋面为公共区域,不可私自占用,不可搭建构筑物,且公配屋面临近住宅,室内外高差较小,买受人需自行做好安全和防盗设施。
- 14、项目配套幼儿园设在地块南侧,可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于噪音、通行等影响,购买时请注意。
- 15、本项目半地下一层设有公共配套用房,1栋1~3层设有公共配套用房、2#楼1~3层设有公共配套用房,4#楼一层设有公共配套用房,购买时请注意。
- 16、本项目南侧设有海洋世界,可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于噪音、通行等影响,购买时请注意。
- 17、本项目西南侧设高层住宅,可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于视线遮挡等影响,购买时请注意。
- 18、本项目场地内景观乔木对低楼层可能存在采光,环境条件等影响,购买时请注意。
- 19、本项目裙楼、塔楼、小区庭院绿化可能存在蚊虫等影响,购买时请注意。
- 20、本项目楼栋标准层按照消防相关要求,电梯厅到入户门之间存在防火门,墙面设有消火栓,楼栋内电梯厅以及防火门到部分户型入户门之间存在一定的采光影响,部分配有灯具照明,购买时请注意。
- 21、本项目入户门临近电梯厅、防火门、消防栓、设备管理井等,可能会对住户产生包括但不限于出入便利性、视线等影响,购买时请注意。
- 22、本项目楼栋与楼栋之间、户与户之间存在窗户等对视情况,可能会对业主、住户隐私造成影响,购买时请注意。
- 23、建筑外立面设置有泛光照明装置,分有节日、平时、节能不同的灯光模式,可能会对本项目产生包括但不限于视野等影响,购买时请注意。

- 24、因项目设计需要产生的实际施工误差,个别户型的楼板、外墙等结构尺寸与标准层存在差异,购买时请注意。
- 25、本项目销售物料上展示的户型面积均不作为交楼标准,所有住房户型面积均以最终竣工验收并经政府审批的查丈报告为准,购买时请注意。
- 26、本项目住宅交付后,由于住户的装修时间、期限并不统一,因装修产生的噪音、震动、电梯使用等可能会对已入住户主产生影响,购买时请注意。
- 27、本项目阳台雨水、排水管道明设,可能会影响阳台使用空间及观感,购买时请注意。
- 28、项目交付后会根据物业管理需要在人行出入口及车行出入口处增加门卫岗亭,具体位置及尺寸以实际为准,购买时请注意。
- 29、消防电梯能到达每一层(含地下室)。

### (三) 项目建筑结构及使用提示

- 1、本项目的标准层层高为 2.90 米,购买时请注意。
- 2、05户型厨房门开关方向可能会影响厨房顺畅使用,卧室空调管设计距离远,存在能耗使用高的影响。
- 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、本项目总平面效果图以规划部门批准的总平面图为依据绘制,仅作为本项目规划效果示意,与实际存在一定差异,具体内容以现状效果为准,购买时请注意。
- 5、本项目场地内设置有地下室3层,地下室为停车库及设备用房,购买时请注意。
- 6、本项目因配售需要设有临时接待中心、样板房、看房通道(包括但不限于绿化、道路)等区域,在本项目销售完毕后将按规划要求恢复原状,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。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,买卖双方权利义务以买卖合同约定为准。
- 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,本项目为毛坯交付。
- 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,购买面向人才配售的住房可能具有一定的风险,请买受人务必于正式认购本项目面向人才配售的住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(包括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。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

小梅沙湾畔家园1栋(安居房)各房号特殊说明	
<b>05户型</b>	
客厅、餐厅	1、预留空调孔位;
主卧室	1、预留空调孔位; 2、卧室门开向卫生间外过厅;
次卧室一	1、预留空调孔位; 2、卧室门正对客餐厅;
次卧室二	1、预留空调孔位;
阳台	1、预留洗衣机给水、排水接口;
厨房	1、预留给水、排水、燃气、热水器接口; 2、墙上预留热水器排气孔;
卫生间	1、预留给水、排水接口; 2、窗户内置中空百叶; 3、墙上预留排气扇孔; 4、兼避难间;
<b>06户型</b>	
客厅、餐厅	1、预留空调孔位; 2、餐厅与玄关串通;
主卧室	1、预留空调孔位; 2、兼避难间;
次卧室一	1、预留空调孔位; 2、卧室门正对卫生间门; 3、窗户内置中空百叶;
次卧室二	1、预留空调孔位;
阳台	1、预留洗衣机给水、排水接口;
厨房	1、预留给水、排水、燃气、热水器接口; 2、墙上预留热水器排气孔;
卫生间	1、预留给水、排水接口; 2、预留排气烟道及排气孔;
<b>07户型</b>	
客厅、餐厅	1、窗户内置中空百叶; 2、预留空调孔位; 3、25-33F无凸窗;
主卧室	1、预留空调孔位; 2、兼避难间;
次卧室	1、预留空调孔位;
阳台	1、预留洗衣机给水、排水、热水器接口;
厨房	1、预留给水、排水、燃气接口;
卫生间	1、预留给水、排水接口; 2、墙上预留排气扇孔;
<b>08(08户型30-33F)户型</b>	
客厅、餐厅	1、窗户内置中空百叶; 2、预留空调孔位; 3、08户型30-33F无凸窗;
主卧室	1、预留空调孔位; 2、兼避难间;
次卧室	1、预留空调孔位;
阳台	1、预留洗衣机给水、排水接口;
厨房	1、预留给水、排水、燃气、热水器接口; 2、墙上预留热水器排气孔;
卫生间	1、预留给水、排水接口; 2、墙上预留排气扇孔;
备注: 1、无特殊说明的房间结构剪力墙厚度全楼上下一致,4-6层所有户型部分结构剪力墙厚度较7层及以上标准层厚度增加50、100mm不等; 2、外墙(外侧无阳台)内保温42mm; 3、外墙(外侧有阳台)内保温25mm+外保温20mm。	

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,日后不得以此理由退房或调房,也不得以此为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。

小梅沙  
自然遇见幸福  
*meet*

