



本资料仅为要约邀请，图片及文字等仅供参考，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，不意味着出卖人对此做出了承诺，所有细节最终以政府批文为准。买卖双方权利义务以买卖合同为准。购房家庭按坪山区义务教育积分入学办法申请学位，具体事宜以坪山区教育局当年公布的《坪山区小一、初一学位申请指南》为准。本资料制作时间为2026年1月。



深安居公众号二维码

Tel. 0755 8626 6999

项目地址：深圳市坪山区育田路1号安居梓和苑

深圳市安居集团售楼部：深圳市南山区粤海街道白石路和科技南路交汇处东北侧安居高新花园商业广场二楼

免责声明：本项目宣传资料属于要约邀请，并非要约或承诺。本公司对项目周边环境、交通及其他公共设施、政府规划、商业配套、教育资源、区位等的展示或介绍，旨在提供相关信息供参考。本公司对此不做任何承诺，买卖双方的权利义务以最终签订的《房屋买卖合同》、补充协议（如有）及附件等约定为准。任何与项目楼盘相关的广告、宣传资料、销售人员口头承诺等均不构成双方权利义务内容的一部分。以上数据信息仅供参考，截止时间为2026年1月。本公司保留对宣传资料内容修改的权利。敬请留意最新资料。备案名：安居梓和苑



安居梓和苑

# 售房说明书

## 安居型商品房部分

深圳市安居集团有限公司 编制  
二〇二六年一月



5 栋安居型商品房 (52层)

4 栋安居型商品房 (52层)

3 栋面向人才配售住房 (51层)

比亚迪厂房

6 栋安居型商品房 (51层)

工业厂房、城中村

2 栋面向人才配售住房 (51层)

7 栋安居型商品房 (51层)

1 栋面向人才配售住房 (51层)

8 栋安居型商品房 (51层)

9 栋安居型商品房 (51层)

秋田路

秋田路名 (暂命名)

育田路 (规划道路)

田脚路 (规划路)

坪山大道

项目效果图

免责声明：本效果图仅作为设计意向参考，项目楼栋与周边楼栋高度差异仅为示意，不代表最终呈现效果

## 特别提示：

本售房说明书作为安居梓和苑安居型商品房买卖合同签约前的风险提示，认购家庭选房前务必认真阅读，对住房的销售价格、产权限制、小区配套、物业服务、重要提示等情况应全面了解，并根据家庭情况及本项目申购通告确定的可选房源选择住房，房号一经选定确认，不得以任何理由调换，本售房说明书在选房前如有更新，请以最新版为准。

# 目录

## 一、购房须知 ..... 01

- (一) 安居型商品房的交付时间、售价、交付标准、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) 其他有关情况说明

## 二、项目情况说明 ..... 02

- (一) 简介
- (二) 住房交付标准
- (三) 项目总平面示意图
- (四) 安居型商品房户型平面示意图

## 三、安居梓和苑购房现状提示 ..... 18

- (一) 项目周边规划提示
- (二) 项目红线内规划提示
- (三) 项目建筑结构及使用提示
- (四) 重要提示
- (五) 关于教育设施的特别说明

## 四、各房号特殊说明 ..... 22

# 一、购房须知

## (一) 安居型商品房的交付时间、售价、交付标准、付款方式

- 1、安居梓和苑本批次配售安居型商品房分布在4~9栋，共1102套，（2套住房暂做样板间，不纳入本次配售范围），其中两户型建筑面积约为69平方米共744套，三户型建筑面积约为89平方米共356套（具体户型及最终面积以竣工测绘报告为准）。预计交付使用时间为2026年3月31日前，本批次配售均价为17642.63元/平方米（按建筑面积计算，含装修价1142.63元/平方米），每套住房的具体售价详见房源价格表；
- 2、安居型商品房共设置2套交付标准样板间，分别是5栋605号房、5栋606号房，最终交付标准以买卖合同约定的装修标准为准；
- 3、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，买方享有有限产权，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、签订买卖合同满10年的，可按照《深圳市安居型商品房产权管理有关事项处理办法》等政策规定，申请取得住房完全产权；
- 3、有关产权的其它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、本项目建设有幼儿园、社区管理用房、便民服务站、社区警务室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、党群服务中心、小型垃圾转运站、物业服务用房、文化活动室等公共配套设施，物业服务用房产权归该物业管理区域全体业主所有，文化活动室归出卖人所有且仅限整体转让，其他公共配套设施的产权归政府所有，法律另有规定的除外；
- 2、本项目仅配建幼儿园，未配建中小学等教育设施，所在具体学区划分和积分入学政策等相关情况，以教育部门当年官方公布的信息为准；
- 3、面向人才配售住房和安居型商品房的业主享有同等使用住宅区内所有公共配套设施的权利；执行住宅区内统一的物业管理收费标准，享受同等物业服务（包括但不限于停车服务），承担同等义务；
- 4、本项目建筑区域内，规划用于停放汽车的车位共3000个（地上30个，地下2970个），其中，充电桩停车位900个，普通车位2100个，应预留设置充电桩的条件。车位位于地面一层、半地下一层、地下一层、地下二层。车库（含人防地下室）系由出卖人投资建设，车位归属出卖人所有，并由出卖人依法享有相关权利，其面积未计规定容积率，且未计入项目住宅、商业的公摊面积，车库（车位）建设成本未分摊入销售价格。

## (四) 物业服务

- 1、本项目已依法选聘安居（深圳）城市运营科技服务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。前期物业服务合同内，本小区业主大会与新选聘的物业服务单位签订新的物业服务合同生效时，该前期物业服务合同终止；
- 2、本项目物业服务费收取标准为住宅3.5元/平方米/月（详见安居梓和苑前期物业服务合同，按建筑面积计算），另外日常收取的专项维修资金需按政府规定的标准交纳。机动车停车费收费标准为200元/辆/月（月卡标准，以政府相关部门最终审批结果为准）。

## (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最终建筑面积以深圳市规划和自然资源部门审核通过的《深圳市房屋建筑面积测绘报告（竣工测绘）》数据为准；
- 3、本说明书所示布局、道路、景观、配套设施等内容，以政府最后批准的法律文件为准。

## 二、项目情况说明

### (一) 简介

1、本项目位于深圳市坪山区坑梓街道沙田社区坪山大道与秀沙路交汇处，建设用地面积约49211.16平方米，容积率4.66（竣工测绘），总建筑面积为334531.93平方米，其中：住宅建筑面积203443.06平方米，商业建筑面积7966.17平方米，配建公共配套设施建筑面积为9730平方米（包括幼儿园建筑面积为4825.44平方米，社区老年人日间照料中心建筑面积为770.59平方米，社区健康服务中心建筑面积为1039.27平方米，文化活动室建筑面积为1007.53平方米，社区管理用房建筑面积为307.39平方米，党群服务中心建筑面积为655.05平方米，便民服务站建筑面积为403.94平方米，小型垃圾转运站建筑面积为208.89平方米，物业服务用房建筑面积为453.41平方米，社区警务室建筑面积为58.49平方米）。

2、本项目规划建设面向人才配售住房有3栋（1~3栋），安居型商品房有6栋（4~9栋），共计2600套。其中，面向人才配售住房有864套,位于1栋（层数为2.9米，楼高为151.85米）、2栋（层数为2.9米，楼高为151.85米）、3栋（层数为2.9米，楼高为151.85米）的2-16层、18-33层、35-51层01-06号房，包括建筑面积约68平方米两房288套，建筑面积约88平方米三房288套，建筑面积约89平方米三房288套（具体户型及面积以政府批复文件为准）。安居型商品房共有1736套，位于4栋（层数为2.9米，楼高为154.75米）、5栋（层数为2.9米，楼高为154.75米）、6栋（层数为2.9米，楼高为151.85米）、7栋（层数为2.9米，楼高为151.85米）、8栋（层数为2.9米，楼高为151.85米）、9栋（层数为2.9米，楼高为151.85米）的2-16层、18-33层、35-51层01-06号房，及4栋、5栋的52层02、03、04、05号房，包括建筑面积约69平方米两房1160套，建筑面积约89平方米三房576套（具体户型及面积以政府批复文件为准）。

### (二) 住房交付标准

装修区域	装修内容	装修材料	材料规格	品牌及产地	型号
玄关 客餐厅 及走廊	入户门	钢质门	/	品牌：美心 产地：中国	/
	门锁	智能门锁	/	品牌：樱花 产地：中国	樱花DZ-6622
	外墙窗户	铝合金玻璃门窗	/	/	/
	地面	瓷砖	600mm*1200mm	品牌：欧神诺、马可波罗、蒙娜丽莎或同档次品牌 产地：中国	欧神诺GENP127460120X或同档次型号
		门槛石	/	/	/
	墙面	涂料	/	品牌：立邦、多乐士、嘉宝莉或同档次品牌 产地：中国	立邦QB456或同档次型号
	踢脚线	铝合金踢脚	/	/	/
	天花	无机涂料	/	品牌：立邦、多乐士、嘉宝莉或同档次品牌 产地：中国	立邦QB456或同档次型号
	灯具	吸顶灯、筒灯	/	品牌：佛山照明、三雄极光、雷士或同档次品牌 产地：中国	客厅：佛山照明XD400*600AF-LED50或同档次型号 餐厅：佛山照明XD450*450AF-LED40或同档次型号 玄关：佛山照明MQ2.5AJ-LED9或同档次型号
	玄关柜	玄关柜	/	品牌：欧派、索菲亚、博洛尼或同档次品牌 产地：中国	欧派定制或同档次型号
卧室	地面	实木复合地板	/	品牌：大自然、肯帝亚、鸿基或同档次品牌 产地：中国	大自然楠木DG78A73Z或同档次型号
	墙面	涂料	/	品牌：立邦、多乐士、嘉宝莉或同档次品牌 产地：中国	立邦QB456或同档次型号
	踢脚线	铝合金踢脚	/	/	/
	窗台石	人造石材	/	/	/
	天花	涂料	/	品牌：立邦、多乐士、嘉宝莉或同档次品牌 产地：中国	立邦QB456或同档次型号
	房门	PVC覆膜饰面木门	/	品牌：江山欧派、润成创展、美心品牌或同档次品牌 产地：中国	江山欧派锯齿纹饰面或同档次型号
	灯具	吸顶灯	450mm*450mm	品牌：佛山照明、雷士、松下或同档次品牌 产地：中国	佛山照明XD450*450AF-LED40或同档次型号
厨房	地面	瓷砖	300mm*600mm	品牌：欧神诺、马可波罗、蒙娜丽莎或同档次品牌 产地：中国	欧神诺GENP127460120X或同档次型号
	墙面	瓷砖	300mm*600mm	品牌：马可波罗、蒙娜丽莎、东鹏或同档次品牌 产地：中国	马可波罗MA12245AS-1或同档次型号
	天花	金属板吊顶	300mm*600mm	品牌：欧陆、佛山新景、铭斯朗或同档次品牌 产地：中国	欧陆白色或同档次型号
	橱柜	地柜、吊柜	石英石台面、木制柜	品牌：欧派、索菲亚、博洛尼或同档次品牌 产地：中国	欧派定制或同档次型号
		厨具	厨盆（洗菜盆）	/	品牌：美标、摩恩、科勒或同档次品牌 产地：中国
	厨盆龙头		抽拉龙头	品牌：美标、摩恩、科勒或同档次品牌 产地：中国	美标1009160000或同档次型号
	灯具	灯盘	300mm*600mm	品牌：佛山照明、雷士、松下或同档次品牌 产地：中国	佛山照明YDP30*60D3-LED24或同档次型号
	电器	燃气灶	/	品牌：万家乐、华帝、万和或同档次品牌 产地：中国	万家乐JZT-CA021B或同档次型号
		抽油烟机	/	品牌：万家乐、华帝、万和或同档次品牌 产地：中国	万家乐CXW-320-ST1或同档次型号

装修区域	装修内容	装修材料	材料规格	品牌及产地	型号
卫生间	地面	瓷砖	300mm*600mm	品牌：欧神诺、马可波罗、蒙娜丽莎或同档次品牌 产地：中国	欧神诺GENP127460120X或同档次型号
	墙面	瓷砖	300mm*600mm	品牌：马可波罗、蒙娜丽莎、东鹏或同档次品牌 产地：中国	马可波罗MA12245AS-1或同档次型号
	天花	金属板吊顶	300mm*600mm	品牌：欧陆、佛山新景、铭斯朗或同档次品牌 产地：中国	欧陆白色或同档次型号
	坐便器	普通坐便器	/	品牌：美标、摩恩、科勒或同档次品牌 产地：中国	美标CCAS1846-1120400C0或同档次型号
	卫浴柜	台盆柜、镜柜	/	品牌：欧派、索菲亚、博洛尼或同档次品牌 产地：中国	欧派定制或同档次型号
	卫浴洁具	台盆（盥洗盆）	/	品牌：美标、摩恩、科勒或同档次品牌 产地：中国	美标CCAS0440或同档次型号
	洁具五金	淋浴花洒 (含升降杆、淋浴顶喷花洒)	/	品牌：美标、摩恩、科勒或同档次品牌 产地：中国	美标 FFAS0711-601500BC0 +FFAS9095-000502BC0或同档次型号
			/	品牌：美标、摩恩、科勒或同档次品牌 产地：中国	美标FFASB201-101500BC0或同档次型号
		地漏	/	品牌：美标、摩恩、科勒或同档次品牌 产地：中国	美标FFAS9206-001500BC0或同档次型号
		毛巾架	/	品牌：美标、摩恩、科勒或同档次品牌 产地：中国	美标FFAS1495-908500BC0或同档次型号
		纸巾盒	/	品牌：美标、摩恩、科勒或同档次品牌 产地：中国	美标FFAS1489-908500BC0或同档次型号
	灯具	灯盘	300mm*300mm	品牌：佛山照明、雷士、松下或同档次品牌 产地：中国	佛山照明YDP30*30D3-LED16或同档次型号
	排气扇	排气扇	300mm*300mm	品牌：佛山照明、艾美特、雷士或同档次品牌 产地：中国	佛山照明FSL BPT115-25C或同档次型号
阳台	地面	瓷砖	300mm*600mm	品牌：欧神诺、马可波罗、蒙娜丽莎或同档次品牌 产地：中国	欧神诺GENP127460120X或同档次型号
	墙面	涂料	参照建筑外立面花色	品牌：立邦、多乐士、嘉宝莉或同档次品牌 产地：中国	/
	踢脚	瓷砖	/	品牌：欧神诺、马可波罗、蒙娜丽莎或同档次品牌 产地：中国	欧神诺GENP127460120X或同档次型号
	五金	洗衣机龙头	/	品牌：美标、摩恩、科勒或同档次品牌 产地：中国	美标FFAS4607-401500BC0或同档次型号
	地漏	洗衣机及地面排水两用地漏	/	品牌：美标、摩恩、科勒或同档次品牌 产地：中国	美标FFAS9207-001500BC0或同档次型号
	灯具	吸顶灯	规格：Φ300mm	品牌：佛山照明、三雄、雷士或同档次品牌 产地：中国	佛山照明XD350C-LED25或同档次型号
	其他	开关	面板开关	/	品牌：西门子、施耐德、罗格朗或同档次品牌 产地：中国
插座		面板插座	/	品牌：西门子、施耐德、罗格朗或同档次品牌 产地：中国	西门子5UB1314-3NC01-1P或同档次型号
对讲系统		配置可视对讲系统	/	品牌：麦驰 产地：中国	麦驰MC-526R9S8IPE-7
给排水		配置排水系统 (厨房、卫生间配置冷热水管)	/	/	/
天然气		配置燃气管道	/	/	/
凸窗窗台石		人造石材	/	/	/

说明：

- 1) 本装修配置清单与装修展示空间样式一致，最终以实际交付为准；
- 2) 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，最终以实际房屋移交为准；
- 3) 因户型差异，本房屋的装修工程相较于本项目内其他业主房屋的类似工程，可能存在局部结构、装饰装修等方面的不同，具体以房屋实际交付为准；
- 4) 上表品牌仅为样板间采用品牌，实际交付房屋具体品牌以实际招标采购为准，或选择同等档次其他品牌。

#### 公共区域交付标准

序号	公共区域	交付标准
1	首层大堂及电梯厅	地面瓷砖（品牌：蒙娜丽莎，规格：600*1200mm）、墙面瓷砖（品牌：蒙娜丽莎，规格：600*1200mm）、顶棚吊顶
2	地下车库	彩色地坪漆（防滑）、涂料墙面、涂料顶棚（品牌：立邦）
3	架空层	地面瓷砖、墙面瓷砖或外墙涂料、铝方通吊顶
4	消防楼梯间	水泥砂浆地面、涂料墙面、涂料顶棚（品牌：立邦）
5	地下室塔楼电梯厅走廊	地面瓷砖（品牌：蒙娜丽莎，规格：800*800mm）、墙面瓷砖（品牌：蒙娜丽莎，规格：800*800mm）、顶棚吊顶
6	电梯	产地：中国中山，品牌：蒂升(TKE)，型号：zeta200MR

备注：

- 1) 装修范围：地下室电梯厅，住宅的首层大厅及层电梯厅、户型室内；
- 2) 塔楼公共区域按国家消防规范设置室内消火栓；
- 3) 各户型空调室外机位设置在两楼层之间的凸窗百叶内，如业主需要安装检修，可能存在业主需要配合相关人员进屋维修的情况；
- 4) 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；
- 5) 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，楼层户内中的非承重隔墙（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）均采用蒸压加气混凝土板。如果业主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，剪力墙不能破坏），需要事先咨询物业公司意见，取得允许后方可施工。同时，非承重蒸压加气混凝土板可能在隔音及抗震性能等方面欠佳，由此对相邻住户或公共部位产生影响而造成一切纠纷由该住户自行负责。



### (三) 项目总平面示意图

项目配套出入口及户型分布

此批次配售安居型商品房

(4栋、5栋、6栋、7栋、8栋、9栋)



- P 机动车出入口
- RZ 人行主出入口
- RC 人行次出入口
- YR 幼儿园人行出入口
- F 紧急消防车出入口
- JP 小区地库车行出入口
- YP 幼儿园后勤出入口
- LJ 小型垃圾转运站出入口
- JW 社区警务室出入口
- CS 公共厕所出入口
- RJ 社区老年人日间照料中心出入口
- WF 物业服务用房出入口
- WH 文化活动室出入口
- SG 社区管理用房出入口
- BF 便民服务站出入口
- DF 党群服务中心出入口
- SK 社区健康服务中心出入口
- RF 人防楼梯出入口
- GB 个别商业

- A户型建面约 89m<sup>2</sup> 三房两厅一卫
- B户型建面约 69m<sup>2</sup> 两房两厅一卫
- 商业
- 消防登高面

备注：  
 ①半地下一层和一层局部设有沿街商铺  
 ②本项目面向人才配售住房和安居型商品房的业主享受同等公共区域装修条件、小区花园、停车位等公共配套资源的权利及相应服务  
 本平面图以政府规划部门批准的规划方案为依据绘制，其细节以规划方案为准。在建设过程中可能因政府强制性要求而修改。同时，在不违反总平面图法规、不违反合同约定的前提下，出卖人亦有权对此做出细部调整。



### (三) 项目总平面示意图

#### 项目公共配套

此批次配售安居型商品房  
(4栋、5栋、6栋、7栋、8栋、9栋)

- A 中和幼儿园 (1-3层)
- B 老年人日间照料中心 (1-2层)
- C 社区健康服务中心 (1-2层)
- D 党群服务中心 (1-2层)
- E 社区警务室 (1层)
- F 便民服务站 (2层)
- G 社区管理用房 (2层)
- H 文化活动室 (2层)
- I 物业服务用房 (2层)
- J 公共卫生间 (1层)
- K 垃圾转运站 (1层)
- Q 生活垃圾分类投放点 (1-9栋架空层)
- S 非机动车停车位
- S 非机动车停车位 (已建成)
- L 化粪池 (覆土下)
- M 水泵房 (地下一层)
- N 发电机房 (半地下一层)
- O 消防水泵房 (2层)
- P 消防水箱 (2层屋面)
- V 隔油池
- W 商业预留烟道
- X 医疗废水处理池 (覆土下)
- R 消防监控中心 (8栋物业管理处后门旁)
- 01 游泳池
- 02 儿童活动区
- 03 广场活动区
- 04 商业休闲区
- 05 上人屋顶花园
- 06 不上人屋面



本平面图以政府规划部门批准的规划方案为依据绘制，其细节以规划方案为准。在建设过程中可能因政府强制性要求而修改。同时，在不违反总平面图法规、不违反合同约定的前提下，出卖人亦有权对此做出局部调整。



### (三) 项目总平面示意图

#### 项目住宅周边不利因素

此批次配售安居型商品房  
(4栋、5栋、6栋、7栋、8栋、9栋)

**比亚迪厂房**  
影响：噪声、废气、遮挡视线等

**田脚纵路 (暂命名)**  
影响：噪声、震动、车辆灯光、粉尘等

**秋田路 (暂命名)**  
影响：噪声、尾气污染、灯光、粉尘等

**中和幼儿园**  
影响：局部楼层视线遮挡、噪声、车辆灯光等

**秀沙路**  
影响：噪声、尾气污染、灯光、粉尘等

**田脚横路 (暂命名)**  
影响：施工噪声、扬尘等。建成后噪声、尾气污染、灯光、粉尘等

**工业厂房、城中村**  
影响：噪声、废气、遮挡视线等

**规划用地**  
影响：施工噪声、废气、遮挡视线等

**地铁 14 号线 (地下)**  
影响：噪声、振动等

**育田路 (规划道路)**  
影响：施工噪声、扬尘等。建成后噪声、尾气污染、灯光、粉尘等

**深圳技术大学附属坪山创新学校**  
影响：噪声等

本平面图以政府规划部门批准的规划方案为依据绘制，其细节以规划方案为准。在建设过程中可能因政府强制性要求而修改。同时，在不违反总平面图法规、不违反合同约定的前提下，出卖人亦有权对此做出细部调整。

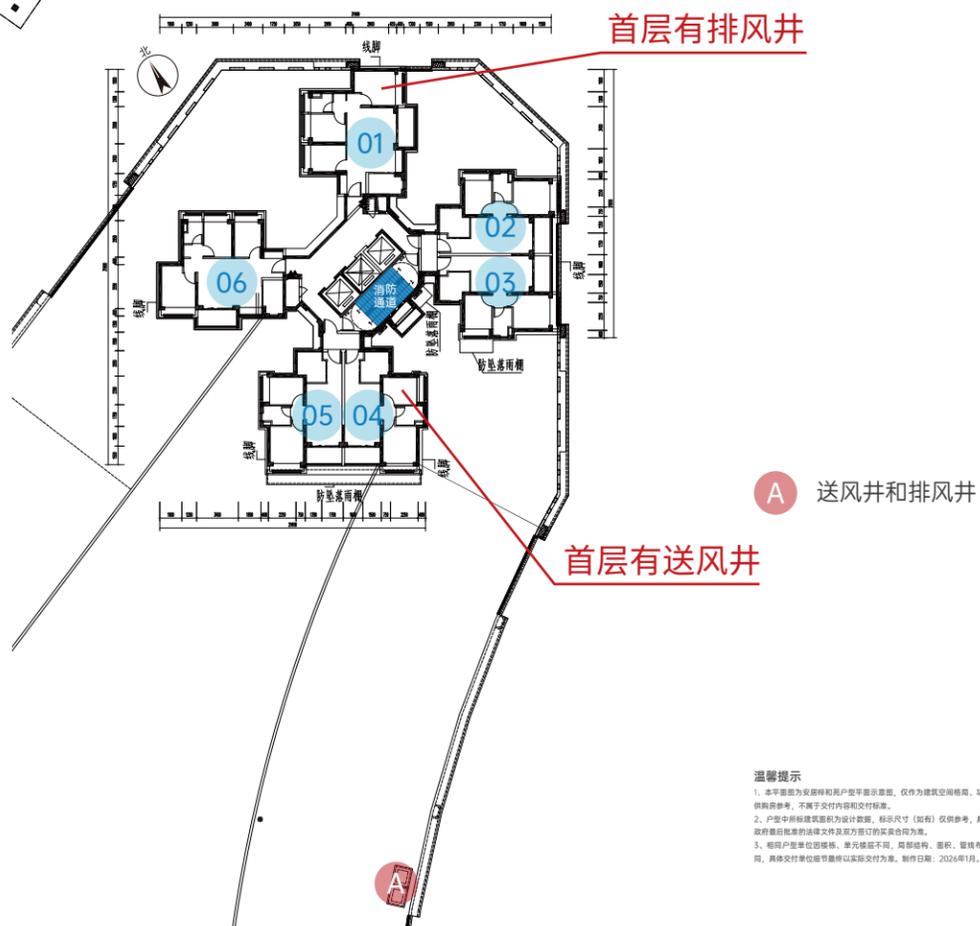
## (四) 安居型商品房户型平面示意图

### 4栋非标准层 (2层)



- A 小区次入口
- B 电梯机房
- C 送风排风

### 5栋非标准层 (2层)

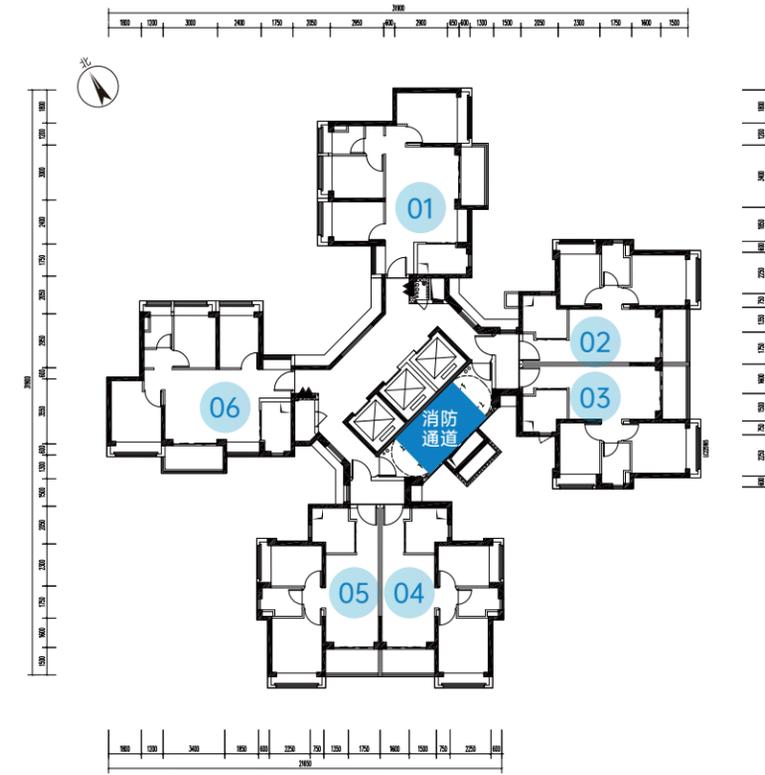


- A 送风井和排风井

**温馨提示**

1. 本平面图为安居型和户型平面示意图, 仅作参考, 不作为法律依据, 如有变更, 恕不另行通知。
2. 户型中所标注建筑面积为设计数据, 仅供参考, 不作为法律依据, 如有变更, 恕不另行通知。
3. 户型中所标注建筑面积及尺寸仅供参考, 不作为法律依据, 如有变更, 恕不另行通知。
4. 户型中所标注建筑面积及尺寸仅供参考, 不作为法律依据, 如有变更, 恕不另行通知。

### 4~5栋标准层 (3-16、18-33、35-51层)

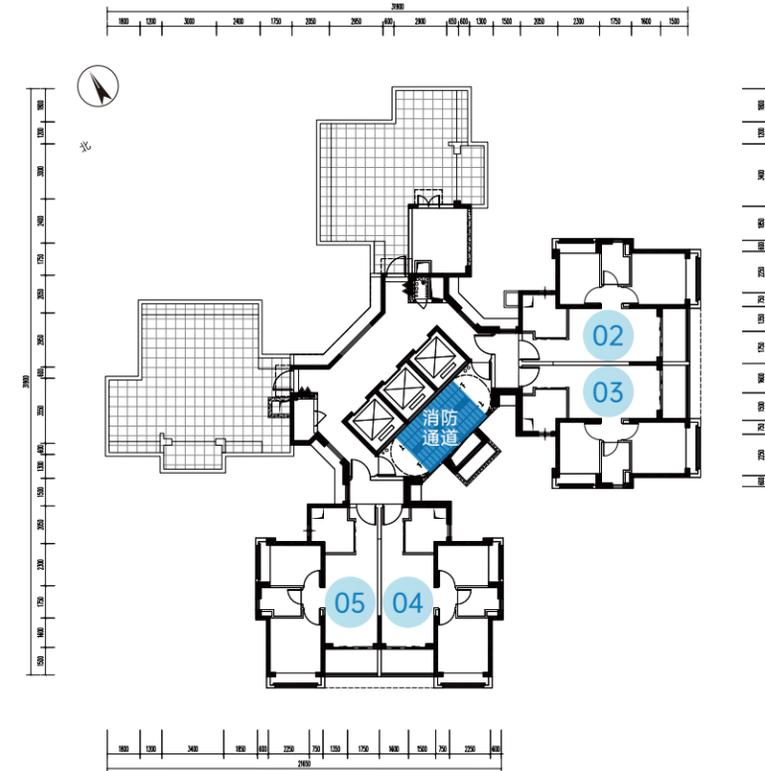


**温馨提示:**

4栋 38层 和 42层 02、03、04、05号房阳台栏杆, 底部约50厘米为混凝土实墙, 顶部75厘米为玻璃栏杆。38层 和 41层 02、03、04、05号房主卧和阳台外墙上凸出结构约10厘米的线脚。

5栋 38层 02、03、04、05号房阳台栏杆, 底部约50厘米为混凝土实墙, 顶部75厘米为玻璃栏杆。34层 和 37层 02、03、04、05号房主卧和阳台外墙上凸出结构约10厘米的线脚。

### 4~5栋非标准层 (52层)



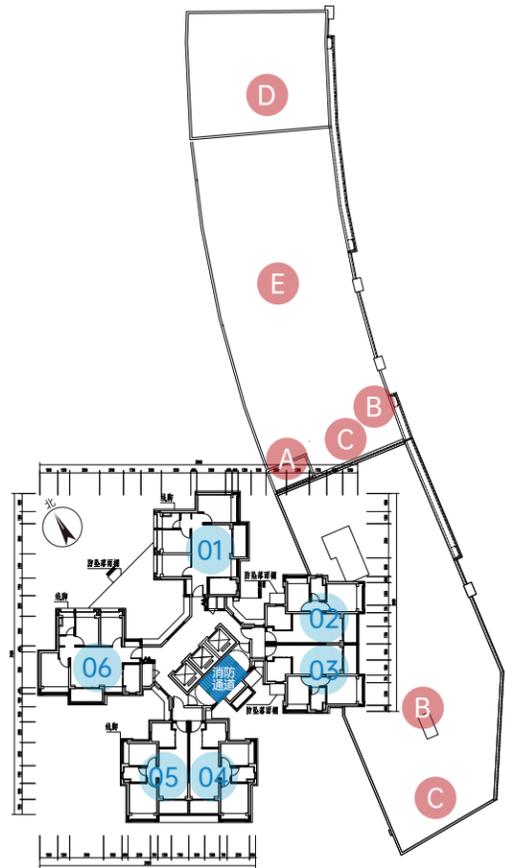
**温馨提示:**

本层北侧为设备屋面

**温馨提示**

1. 本平面图为安居型和户型平面示意图, 仅作参考, 不作为法律依据, 如有变更, 恕不另行通知。
2. 户型中所标注建筑面积为设计数据, 仅供参考, 不作为法律依据, 如有变更, 恕不另行通知。
3. 户型中所标注建筑面积及尺寸仅供参考, 不作为法律依据, 如有变更, 恕不另行通知。
4. 户型中所标注建筑面积及尺寸仅供参考, 不作为法律依据, 如有变更, 恕不另行通知。

## 6 栋非标准层 (2层)



温馨提示:

6 栋 2 层外有不可上人屋面, 结构板等构件、空调等设备、立面造型等, 可能会对住户造成一定影响

2 层住户视野可能受到商铺屋顶构架造型产生的视线遮挡

- A 排烟机房
- B 管井
- C 空调室外机
- D 消防水泵房
- E 水箱

## 7 栋非标准层 (2层)



温馨提示:

7 栋 2 层外有不可上人屋面, 结构板等构件、空调等设备、立面造型等, 可能会对住户造成一定影响

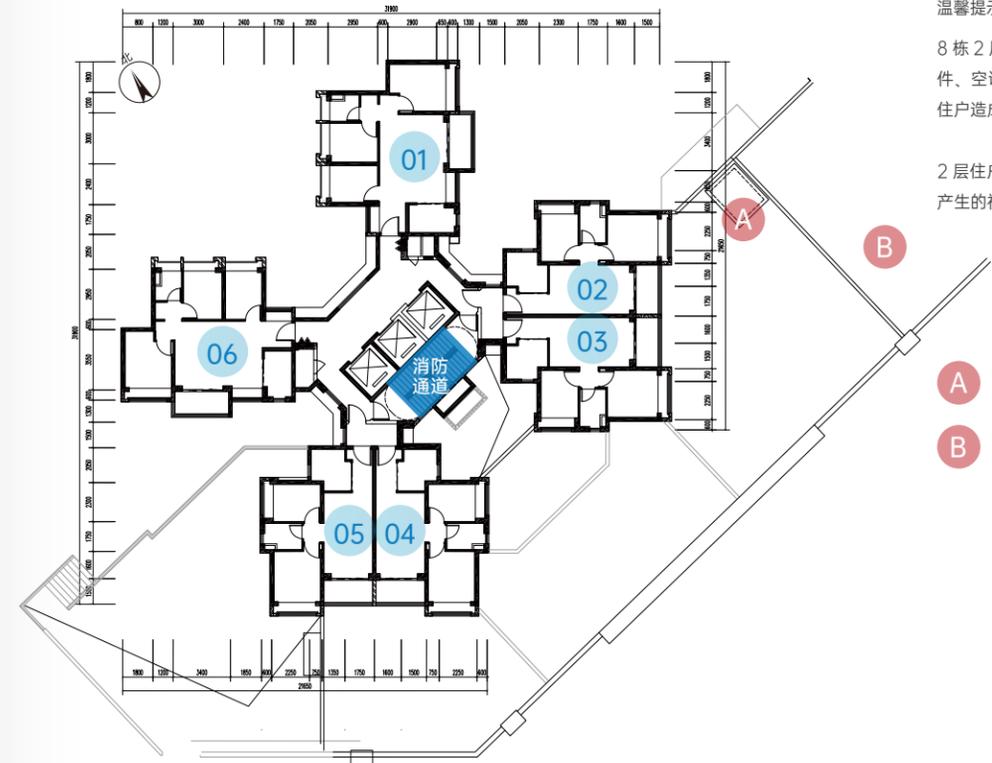
2 层住户视野可能受到商铺屋顶构架造型产生的视线遮挡

- A 排风井
- B 空调室外机
- C 管井

温馨提示

1. 本平面图为安居和户型示意图, 不作为建筑空间格局、功能创新的展示, 仅供参考, 不作为交付内容和交付标准。
2. 户型中所标注面积为设计数据, 标注尺寸 (如有) 仅供参考, 具体面积及尺寸以政府备案的测绘文件及双方签订的买卖合同为准。
3. 相同户型单位面积、朝向、层高、面积、装修标准等, 可能存在差异, 具体交付单位面积以实际交付为准。制作日期: 2024年1月。

## 8 栋非标准层 (2层)



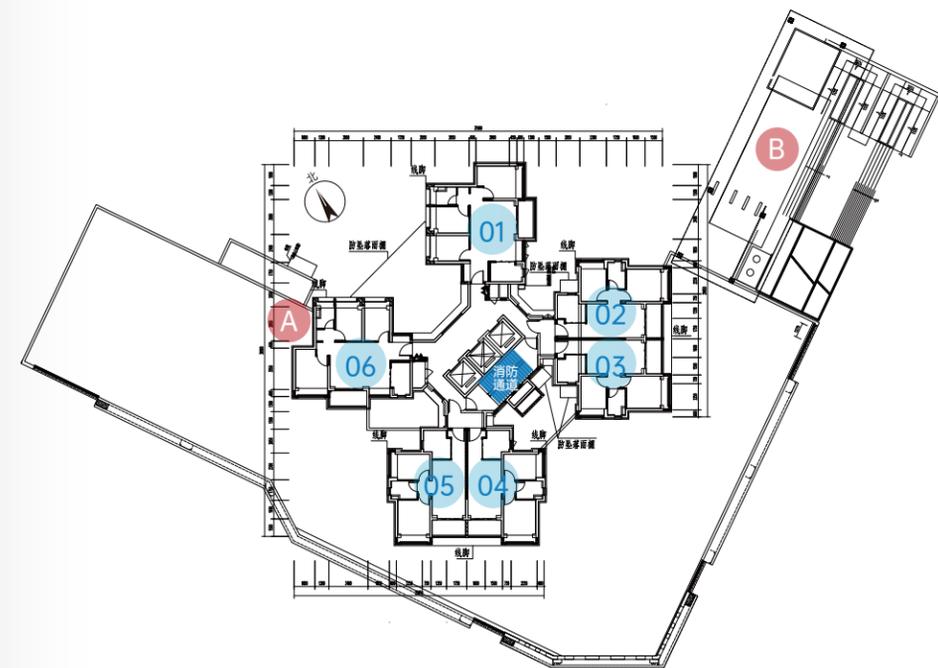
温馨提示:

8 栋 2 层外有不可上人屋面, 结构板等构件、空调等设备、立面造型等, 可能会对住户造成一定影响

2 层住户视野可能受到商铺屋顶构架造型产生的视线遮挡

- A 电梯顶
- B 空调室外机

## 9 栋非标准层 (2层)



温馨提示:

9 栋 2 层外有不可上人屋面, 结构板等构件、空调等设备、立面造型等, 可能会对住户造成一定影响

2 层住户视野可能受到商铺屋顶构架造型产生的视线遮挡

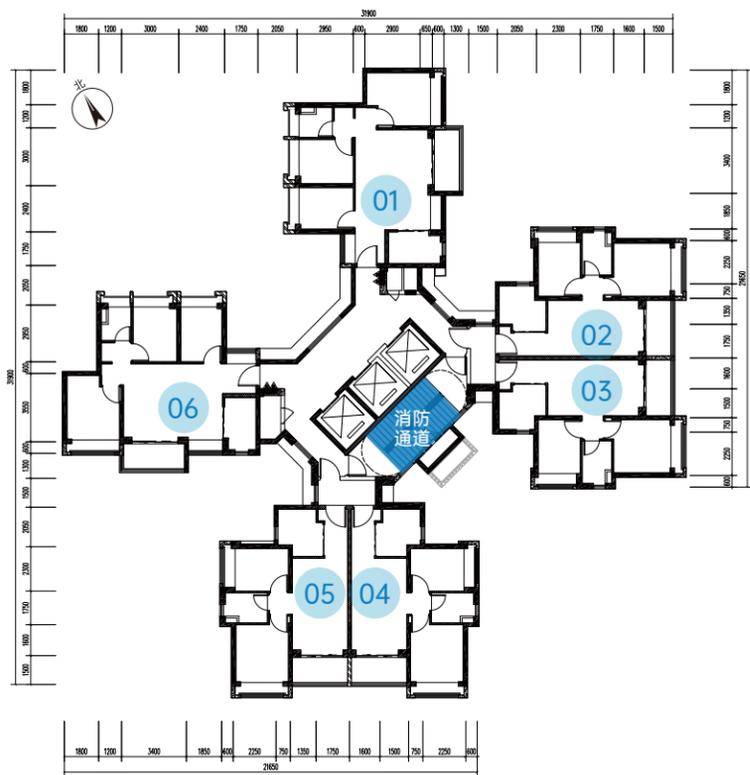
2 层 02 号房视线受到大门遮挡

- A 送风井和排风井
- B 小区主入口

温馨提示

1. 本平面图为安居和户型示意图, 不作为建筑空间格局、功能创新的展示, 仅供参考, 不作为交付内容和交付标准。
2. 户型中所标注面积为设计数据, 标注尺寸 (如有) 仅供参考, 具体面积及尺寸以政府备案的测绘文件及双方签订的买卖合同为准。
3. 相同户型单位面积、朝向、层高、面积、装修标准等, 可能存在差异, 具体交付单位面积以实际交付为准。制作日期: 2024年1月。

## 6~8 栋标准层 (3-16、18-33、35-51 层)

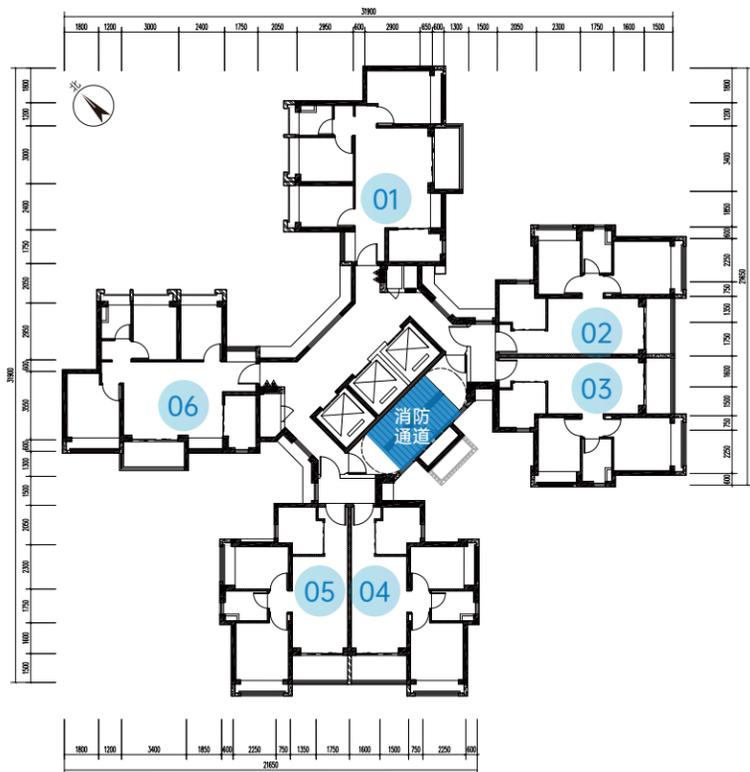


温馨提示:

6 栋、8 栋 38 层 02、03、04、05 号房阳台栏板, 底部约 50 厘米为混凝土实墙, 顶部 75 厘米为玻璃栏板。34 层和 37 层 02、03、04、05 号房主卧和阳台外墙上凸出结构约 10 厘米的线脚。

7 栋 38 层和 42 层 02、03、04、05 号房阳台栏板, 底部约 50 厘米为混凝土实墙, 顶部 75 厘米为玻璃栏板。38 层和 41 层 02、03、04、05 号房主卧和阳台外墙上凸出结构约 10 厘米的线脚。

## 9 栋标准层 (3-16、18-33、35-51 层)



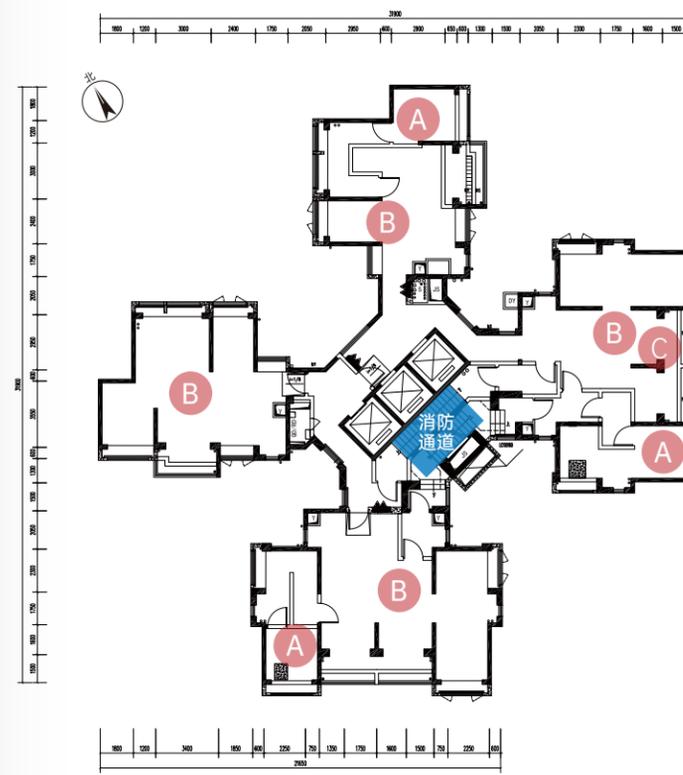
温馨提示:

9 栋 38 层和 42 层 02、03、04、05 号房阳台栏板, 底部约 50 厘米为混凝土实墙, 顶部 75 厘米为玻璃栏板。38 层和 41 层 02、03、04、05 号房主卧和阳台外墙上凸出结构约 10 厘米的线脚。

温馨提示

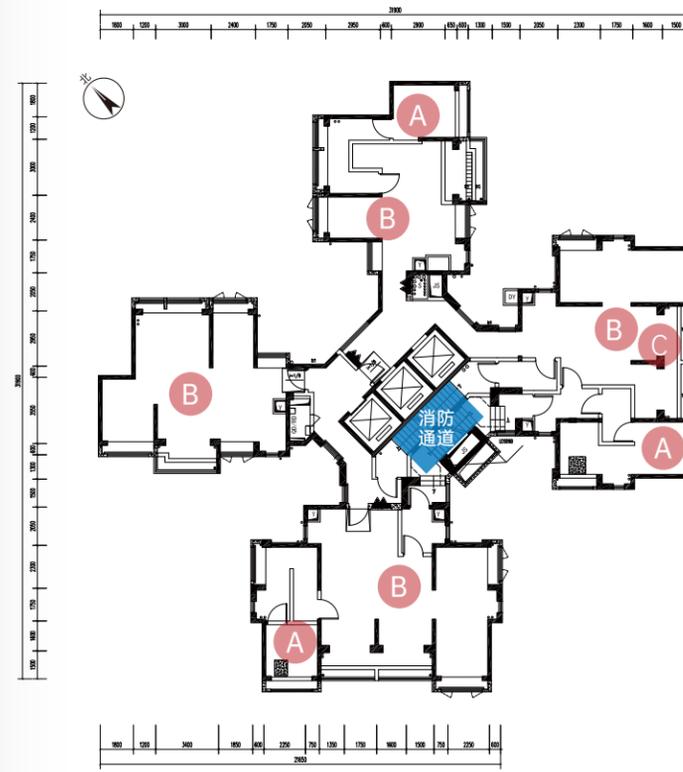
1. 本平面图为安居祥和户型示意图, 仅作参考, 不作为建筑空间格局、功能创新的展示, 仅供参考, 不作为交付内容和交付标准。  
2. 户型中标准建筑面积为设计数据, 标示尺寸 (如有) 仅供参考, 具体面积及尺寸以政府最后批准的测绘文件及双方签订的买卖合同为准。  
3. 相邻户型单位墙体、单元门框、面积、管线路径均可能有所差异, 具体交付单位图则以实际交付为准。制作日期: 2024年1月。

## 4~5 栋避难层 (17、34 层)



- A 加压送风机房
- B 消防避难空间
- C 消火栓手抬泵接口 (仅34层)

## 6~9 栋避难层 (17、34 层)



- A 加压送风机房
- B 消防避难空间
- C 消火栓手抬泵接口 (仅34层)

温馨提示

1. 本平面图为安居祥和户型示意图, 仅作参考, 不作为建筑空间格局、功能创新的展示, 仅供参考, 不作为交付内容和交付标准。  
2. 户型中标准建筑面积为设计数据, 标示尺寸 (如有) 仅供参考, 具体面积及尺寸以政府最后批准的测绘文件及双方签订的买卖合同为准。  
3. 相邻户型单位墙体、单元门框、面积、管线路径均可能有所差异, 具体交付单位图则以实际交付为准。制作日期: 2024年1月。



# 三、安居梓和苑购房现状提示

## (一) 项目周边规划提示

- 1、项目周边有育田路（规划道路）、秋田路（暂命名）、田脚横路（暂命名）、田脚纵路（暂命名）等道路,后续道路建设可能会产生施工噪声、扬尘等影响。其中，秋田路东段市政工程已开通秀沙路至中和幼儿园段；
- 2、项目北侧紧邻深圳市比亚迪锂电池有限公司坑梓分公司（区重点排污单位,涉及颗粒物、二氧化硫、氮氧化物、非甲烷总烃）；
- 3、项目北侧约400米为沈海高速,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；
- 4、项目南侧为九年一贯制深圳技术大学附属坪山创新学校，于2025年9月开办，该学校位于坪山区坑梓街道沙田社区育田路6号，属于深圳技术大学基础教育集团；
- 5、项目南侧约 200 米处为中城先进制造产业园（涉及有机废气、颗粒物）；
- 6、项目东侧紧邻田脚村工业厂房（涉及有机废气、粉尘、噪声）；
- 7、项目东侧约 450 米处为比亚迪汽车工业有限公司坑梓厂（区重点排污单位,涉及有机废气、颗粒物）；
- 8、项目西侧道路对面为规划用地，待开发建设用地，可能涉及噪声、粉尘等影响。西侧市政路下设有地铁，可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于震动、噪声等影响；
- 9、本项目配建幼儿园为中和幼儿园，于2024年9月开办，该幼儿园位于坪山区坑梓街道沙田社区沙田路11号，是一所小区配套18班的公办幼儿园，属于坪山区第二幼教集团、坪山区学前教育第二学区，联系电话：0755-89939731；
- 10、买受人购买本项目房屋，如申请学位根据积分排位情况未被录取，须服从坪山区义务教育阶段及幼儿园招生政策有关安排，同意并接受学位调剂；
- 11、项目周边约 500 米范围内有 4 处公交站点，1 公里范围内有地铁 14 号线沙田站。

## (二) 项目红线内规划提示

- 1、人行出入口：本项目靠近育田路（规划道路）、田脚横路（暂命名）和秋田路（暂命名）设置有小区人行出入口，购买时请注意；
- 2、机动车出入口：周边市政路部分未启用，影响通行。田脚横路(暂命名)有一地下车库出入口，秋田路（暂命名）有两地下车库出入口，可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于噪声、尾气、灯光等影响，购买时请注意；
- 3、消防车通道：本项目在中心花园设有消防车道，项目西侧和北侧设有消防车通道出入口，可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于噪声、污染等影响，购买时请注意；
- 4、非机动车停车处：本项目沿街均设置了非机动车停车处，购买时请注意；
- 5、空调安装：本项目1~9栋2层住宅临近商业和公共配套屋顶，局部可能设有空调外机等空调设备，6栋临近消防水池和水泵房，可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于噪声、震动、污染等影响，购买时请注意；
- 6、排烟井：本项目 1-9 栋楼 2 层住宅临近商业和公共配套屋面，未来可能经营餐饮，建筑内设置烟道至裙楼屋顶，局部排烟井道和机房临近房屋，可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于噪声、震动、异味等影响，购买时请注意；
- 7、排风口：本项目在地面上有部分地下车库排风口，共有3个地下车库出入口，位置分别于2栋、5栋和6栋附近，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等影响，购买时请注意；
- 8、配电房及配电设备：本项目的变配电房位于2栋、4栋和7栋半地下一层，发电机房位于2栋、4栋和7栋半地下一层，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；
- 9、水泵房及水泵设备：消防水泵房和消防水箱位于6栋裙房二层，生活水泵房位于3栋地下室一层，可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于噪声、震动、污染等影响，购买时请注意；
- 10、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声、气味、污染等影响，购买时请注意；
- 11、项目配套幼儿园设在东北侧，5栋塔楼东侧，幼儿园可能造成部分楼栋低楼层视野遮挡，可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于噪声、交通拥堵等影响，购买时请注意；
- 12、1、3~5、7~9栋疏散楼梯外墙上设有排油烟金属管道（商业使用）；2栋西侧、4栋东侧、7栋东侧外墙上设有发电机排烟管道，可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于气味、震动等影响，购买时请注意；
- 13、垃圾转运站：垃圾转运站位于 2 栋半地下一层；本项目 1~9 栋首层均设置了垃圾收集点，分别位于每层架空区域,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，垃圾车进出时可能带来交通、噪声、气味等影响，购买时请注意；

- 14、商业公厕：1栋一层和5-6栋之间的半地下一层设有商业公厕，可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于噪声、气味、污染等影响，购买时请注意；
- 15、化粪池：本项目共设置8座化粪池，位于2栋北侧、4栋北侧、5栋北侧、7栋东侧、8栋南侧、幼儿园南侧各一座，5栋南侧2座，清掏时可能会有臭气外溢的风险，购买时请注意；
- 16、医疗废水处理池：5栋西南侧设置一座医疗废水处理池，可能存在污染等影响，购买时请注意；
- 17、建筑外立面设置有泛光照明装置，可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于视野等影响，购买时请注意；
- 18、消防水箱：5-6栋间的裙房屋面设置有成品金属水箱，可能会对本项目邻近住房带来包括但不限于噪声、震动、污染等影响，购买时请注意；
- 19、本项目结合住户的需求，塔楼架空层或临近处设有垃圾分类设施，部分低楼层可能存在气味等影响，购买时请注意；
- 20、本项目 5 栋和 6 栋之间的裙房屋面设置有成品金属水箱，B1 层及 1 层设有社区健康服务中心、老年人日间照料中心，6 栋 B1 层设有社区警务室和党群服务中心，购买时请注意；
- 21、本项目6栋西侧设有体育活动场地，将向住户提供运动场地和运动设施，9栋南侧和5栋东侧分别设有约1600平方米和约900平方米公共开放空间，对公众开放，可能会对本项目邻近住房带来噪声等影响，购买时请注意；
- 22、本项目 7 栋和 8 栋 B1 层和 1 层设置便民服务站、社区管理用房、文化活动室和物业服务用房，购买时请注意。

**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) 项目建筑结构及使用提示

- 1、本项目的标准层高约为2.9米，购买时请注意；
- 2、本项目安居型商品房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，标准层剪力墙厚度因高度不同，厚度不同，部分户型房间 2-3 层剪力墙厚 350 毫米，4-16 层剪力墙厚 250 毫米,17 层以上 200 毫米，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；
- 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，仅作为本项目规划效果示意，与实景存在一定差异，具体内容以政府规划部门批准的规划方案为准，购买时请注意；
- 4、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、人防掩蔽所，购买时请注意。

## (四) 重要提示

- 1、如买受人是通过贷款购房，请在签署认购协议书时，对自己在银行等方面的个人信用做出承诺，个人征信良好可办理银行按揭贷款购房，如因个人征信问题被银行拒绝办理贷款，则买受人须承诺一次性全款按照合同约定期限交纳购房合同约定的款项；否则，买受人愿意按合同约定承担违约责任及赔偿出卖人的损失；
- 2、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作参考，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；
- 3、本项目在安居梓和苑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；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、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；
- 7、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，本项目此批住房为装修交付；

8、本项目在销售现场公示价格不包括因该房屋买卖所产生的一切税费、规费或房屋交付使用后其他单位收取的任何费用，如文件制作费、律师费、加章转递费、公证费、代办费、契税、印花税、办理产权过户手续费、有线电视开户费、电话开户费、网络开户费、天然气开通费、物业管理费用以及办证入伙涉及的其他费用。公示价格与买卖合同约定的价格不同的以买卖合同约定的价格为准；

9、买卖合同第十七条所约定的“质量缺陷”是指影响房屋整体使用的质量缺陷，若仅影响房屋单个功能的质量瑕疵则不属于前述质量问题的范围，比如开关灯具、电器开关、管道、门、窗、玻璃、栏杆、墙面、厨房和卫生间地面、墙面、顶棚抹灰层、局部防水等；

10、因受国家以及地方政府的房地产政策影响，购买安居型商品房可能具有一定的风险，请买受人务必于正式认购本项目安居型商品房之前对此类信息作谨慎了解，出卖人不承担买受人因相关房地产政策变化而引起的任何风险；

11、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；

12、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理公司人员），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；

13、双方在签订认购书前，出卖人已向买受人详细介绍了本房地产的位置、朝向、通风、采光、间隔以及相关设施设备分布等情况和交易条件，买受人亦已亲自勘察本房地产所在位置以及周边区域、道路、交通、绿化、配套设施的相关情况和不利因素，买受人已明确知悉、理解、认可、接受前述事项的全部内容且无任何异议；

14、出卖人在建设工程施工过程中遭遇不可抗力，包括但不限于自然灾害、战争、暴乱、疫情防控，国家法律法规及政策变化，为了配合政府法规、规划及配套批准与安装而引致的延误，政府主管机关、测量机构原因导致延误、误差、第三者过错行为，施工中遇到异常困难和重大技术问题不能及时解决等非出卖人可预见、控制并可避免的事件。出卖人因上述不可抗力原因不能按时交付房地产的，不构成违约；

15、关于合同取得的提示：在买受人签订买卖合同及银行按揭贷款合同后，出卖人和银行需要对买受人的合同向政府相关部门办理备案及抵押登记手续，需要时间较长，买受人不能立刻取得合同原件或复印件，请买受人充分预估备案及抵押登记时间；

16、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；

17、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；

18、因比例或表现方法所限，部分附属物或构筑物可能未在销售广告、宣传资料、沙盘模型、示范样板区等标明，买受人不得以此为由要求出卖人承担违约责任。出卖人在制定销售价格时，已充分考虑到以上因素对房屋可能造成的不利影响。

## （五）关于教育设施的特别说明

幼儿园、小学、中学等教育设施（以下简称“教育设施”）是城市公共生活配套的重要组成部分。本项目销售过程中部分展示与介绍可能涉及周边规划建设中的教育设施。为了帮助买受人进一步理解相关含义，保障知情权，请买受人在签署《深圳市安居型商品房认购协议书》及购房风险提示等相关补充协议前仔细阅读以下内容：

### 1、社区与教育设施对应关系（基于地理划分）

（1）教育设施与社区间的招生对应关系由当地政府教育主管部门确定（纯私立教育设施除外），与两者间物理距离无直接关系，依据教育主管部门规定，社区临近的教育设施，可能不对本社区招生；

（2）教育主管部门基于政策变化可能随时对社区与教育设施的对应关系进行调整（无论前期是否已有协议或承诺）出卖人对此无法控制；

（3）根据教育部门公示，一个教育设施通常对应多个社区，本社区不因临近或其他原因享有优先就读权。

### 2、社区与教育设施对应关系（基于身份属性要求）

（1）即使社区与教育设施存在有效对应关系，并不意味着该社区人员可无条件就读该教育设施，教育设施就读通常需要就读人满足特定条件，如就读人与社区业主的法律关系、该套房产就读指标使用的时间间隔与频率等；

（2）社区人员就读教育设施的身份属性要求（如户口归属、居住时长等）由政府主管部门与教育机构确定，不同时间和不同背景下，此要求可能变化，出卖人无法控制政府主管部门与教育机构对此的要求。

### 3、办学主体与办学性质

（1）项目周边已有或规划建设中的教育设施由政府第三方单位或教育机构运营，出卖人不参与教育设施运营；

（2）教育设施与运营单位之间的关系由政府相关文件或商业合同约定，合约关系非永久有效，可能在合同签订后因各种原因发生违约或变更，继而导致办学主体与办学性质发生变更。

### 4、招生规模与容量

（1）根据教育主管部门要求，各类教育资源都有合理规模与容量限制。教育设施接受就读关系成立，须以未达饱和容量为前提，容量饱和后，对应社区居民可能无法继续就读该教育设施；

（2）同一教育设施不同年级可接纳的新增就读人数通常不同。例如某小学一年级开班可接纳较多新生，但同一时间点，2-6年级可能只能接纳少量新增人员，甚至可能无法接纳；

（3）新设立的教育设施可能因生源不足暂不开设部分年级、班级。

### 5、教学质量与收费标准

（1）出卖人不参与教育设施的价格制定，政府出资建设的学校以政府及教育主管部门规定的具体价格为准，非公立性质的教育设施以机构公示的具体价格为准；

（2）基础教育的教学质量不存在全国统一的官方分级标准，教育机构品牌、背景不能决定新教育设施的教育质量，出卖人不参与教育质量控制，也无法对教育质量进行任何承诺；

（3）新设立的教育设施可能为同一教育品牌下的不同分部，分部与本部的教学质量与收费标准可能存在差异。

### 6、规划、建设与开学时间

（1）销售时处于规划或建设阶段的教育设施，可能因为政府规划调整、土地性质变更、拆迁进度遇阻、施工天气条件恶劣等原因延期开学变更规划甚至取消；

（2）教育设施开学时间可能因为相关政府部门或教育机构筹备原因延期或变更；

（3）销售时对处于规划或建设阶段的教育设施所介绍的开学时间仅为预估参考，教育设施的开学时间可能与计划存在1-3年甚至更长时间的偏差，若客户对就读时间有刚性需求，无法接受开学时间延期，请谨慎进行购房决策。

### 7、个体因素

（1）社区人员总体符合就读某教育设施条件，并不意味着该社区内每一个体都能就读，具体个体在就读教育设施时，应同时满足政府主管部门及该教育机构对就读个体的各项要求（如年龄、身体条件等）。

### 8、信息来源与更新

（1）出卖人在交易过程中提供的各类教育设施信息均来自政府相关主管部门、教育机构公开信息或商业合约，相关信息更新截止于本售房说明书发布之日，后续各类相关信息可能发生变化；

（2）教育设施相关最新消息及情况，须以政府相关主管部门、教育机构公开最新信息为准。































