

瑞云府项目基本情况告知书

买受人_____ (身份证号码: _____) 购买了位于深圳市坪山区碧岭街道龙勤路与沙湖复兴路交汇处西北侧, 宗地号为 G11330-8045 的瑞云府项目 (下称“本项目”) _____ 栋 _____ 单元 _____ 层 _____ 号房, 现出卖人将项目学位、规划、配套、物业管理、装修等基本情况告知买受人, 具体如下:

一、学位情况

项目 2025 年所在小学学区属于科源实验学校(小学部)、科悦实验小学、坪山区未来学校(小学部)大学区招生范围, 初中学区属于中山中学、新合实验学校(初中部)、科源实验学校(初中部)、碧岭实验学校(初中部)、坪山区未来学校(初中部)、深圳实验坪山学校(初中部)大学区招生范围。2025 年以后所属学区范围以坪山区教育局当年公告为准。

由于学区内幼儿园和中学、小学学位需求量大, 申请学位按规定积分排位录取, 但不能确保小区内所有自购房类业主子女就读。业主购买该项目房屋, 如申请学位根据积分排位情况未被录取, 须服从坪山区关于学区划分及招生政策有关安排, 同意并接受学位调剂。

注:

1. 根据市、区有关政策, 申请学位的房屋用途必须是住宅或商住两用, 不能是公寓、商铺、厂房、仓库、办公等;

2. 已购新售商品住宅但房产证(不动产登记证)尚未办理的, 提供有关部门统一样本的购房合同原件(需完成合同备案手续)、缴款发票原件以及入伙通知书(商品住宅楼盘需通过相关部门竣工验收程序后, 发放的入伙通知书才视为有效申请学位材料, 入伙通知书提交时间截止至网上报名结束前)。义务教育阶段公办学校学位申请条件及办法以当年坪山区教育局公布的招生政策为准。

二、项目规划情况

瑞云府项目规划建设住宅 1642 套 (含商品房 1318 户, 保障性租赁住房 324

户)，商业 43 套。

项目总平面图详见“本项目证件公示栏”，请买受人仔细查看并阅读。

三、周边配套情况

该地块规划为二类居住用地，配建保障性租赁住房(无偿移交政府)23700 平方米，配套物业服务用房、社区警务室、邮政支局、9 班幼儿园、文化活动室、老年人日间照料中心。该项目东侧为现状工业用地，西侧规划为公园绿地+供应设施用地，南侧部分规划为二类居住用地、部分规划为发展备用地，北侧部分规划为公园绿地、部分规划为供应设施用地。

本项目 1000 米范围内规划配建 14 所幼儿园、2 所 36 班小学、3 所九年一贯制学校(2 所 54 班、1 所 36 班)，1 所 60 班寄宿制高中(坪山高级中学)、1 所 36 班普通高中、专科医院(300 床)、社区健康服务中心、应急避难场所、文化活动室、文化活动中心、党群服务中心、社区管理用房、便民服务站、社区警务室、公共充电站、地下公共充电站、社区警务室、社区老年人日间照料中心、公交首末站、社区菜市场、邮政所、邮政支局、垃圾转运站、再生资源回收站、环卫工人作息房、公共厕所、轨道交通停车场、社会停车场(库)、自行车停车场(库)、通信机楼、通信汇聚机房、社区体育活动场地、社区儿童游戏场地、综合体育活动中心、110KV 变电站。详见《瑞云府项目信息公示表》。

四、物业管理情况

(一) 车位、车库

本项目建筑区划内，规划用于停放汽车的车位数量为 1800 个(微型车位 71 个，微型车位尺寸 4300*2200)，其中地上 177 个，地下 1623 个；非机动车停车位数量为 1000 个。最终数量以《建设工程规划验收合格证》的数据为准。

上述规划车位、车库应当首先满足本项目全体业主的需要。

(二) 物业管理费的缴纳

建设单位依法与物业服务企业订立的前期物业服务合同，对业主具有法律约束力。自业主办理完入伙手续之日起，业主应当按照《前期物业服务合同》的约定，

按时缴纳物业管理费，不能以房屋存在质量问题、未接受或无需接受物业服务等非法定或约定事由拒绝缴纳物业管理费。

五、装修情况

本项目住房带精装修销售，装修标准详见《深圳市商品房买卖合同（预售）》附件。

本项目住房可能存在“空鼓、渗漏水、裂缝”等质量通病，相关责任主体将依据房屋建筑质量保修管理相关规定进行维修，按照《深圳市商品房买卖合同（预售）》和《商品房质量保证书》的约定对其承担保修责任。

本人承诺，收房后不自行违规加建、改建、扩建，否则将承担相应法律后果。

六、特别提示

1、周边轨道交通情况：本项目在地铁 14 号线锦龙站 1.7 公里服务范围内（已建成通车），在地铁 19 号线新围站 1.7 公里服务范围内（在建中，预计 2029 年建成通车）。

2、周边道路交通情况：本项目周边有龙勤路、沙湖复兴路、澳兴路。其中，龙勤路已建成通车，澳兴路位于瑞云府项目地块内部，由本项目的开发单位投资建设，沙湖复兴路由区轨中心开展建设工作，**但受拆迁影响，道路建设审批手续无法办理，建成时间无法确定。上述项目建设进展以现场实际情况为准。**

3、其交通规划设置及建设不排除因政府规划、工期调整等本公司未能控制的原因而发生变化

4、本项目不在生态保护红线、基本生态控制线、饮用水源保护区范围内。

5、本项目东侧现状为厂房（恒星建材混凝土公司）及新龙工业区、南侧为保利明玥澜岸项目及其他规划住宅用地、西南侧为龙勤工业园、西北侧为春和府项目、西侧约 270 米处为深圳市超跃食品有限公司，周边工业企业涉有机废和工业噪声排放。

本项目已采取相应噪声防治措施（在客厅出阳台的推拉门，卧室、卫生间、厨房的窗户安装中空 LOW-E 玻璃；在玄关、客厅、餐厅、卧室、书房使用隔音涂料，



一定程度减少噪声影响；其他措施还包括柴油发电机房，贴临住宅、商业与公配房间的排风机房、送风机房、排烟机房（包括地上）采用吸音内墙等隔声构造。住宅屋面水泵和排油烟风机设备基础采用浮筑地台，一定程度减少噪声影响）。

6、上述相关学位、配套等项目重要相关信息以政府部门公示的正式文件为准，**不轻信**中介机构、销售人员的口头承诺，在签订《深圳市商品房买卖合同（预售）》前，本人已认真阅读坪山区住房和建设局编制《瑞云府项目信息公示表》，以及出卖人提供的《认购书》及其补充协议、《深圳市商品房买卖合同（预售）》等法律法规规定应明示的文件、证书。

本人已知晓出卖人上述告知的项目学位、规划、配套、物业管理、装修等基本情况。理解接受且慎重考虑后自愿购买，并由本人亲自填写确认。

买受人签字：_____

身份证号码：_____

签订日期：_____

备注：

请买受人认真阅读，签订与告知过程出卖人须全程录音录像，录音录像资料由出卖人建档保存，主管部门不定期检查。