



COUNTRY GARDEN  
the  
GLORY

0755 *Tipline*  
**8132 8888**

深圳龙岗区坂田街道坂雪岗大道路西面虎山路南面（坂田地铁站B出口）  
发展商·碧桂园控股 | 上市编号·02007.香港 | WWW.BGY.CN



本图册资料仅供参考，所有图则及细节以政府部门最终审批及正式法律文件为准。  
本图册所有图片均为效果示意图，文字内容仅供参考，不构成最终邀约，最终解释权归开发商所有。

Country Garden



# 售房说明书

## 碧桂园阳光苑安居型商品房

COUNTRY  
GARDEN

深圳市茂兴置业有限公司 编制  
二〇一七年五月

Country Garden



# 一、购房须知

## 特殊提示：

本售房说明书作为碧桂园阳光苑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、装修标准、产权限制、小区配套、物业服务等情况应全面了解，并根据可选房源及家庭情况选择住房。房号一经选定确认，不得以任何理由退换。

## 目录

### 一、 购房须知

（一）本次安居型商品房的售价及付款方式	02
（二）安居型商品房产产权限制规定	02
（三）小区配套及权属	02
（四）物业服务	02
（五）其他有关情况说明	02

### 二、 项目情况说明

（一）简介	03
（二）住房交楼装修标准	04
（三）总平面示意图	05-06
（四）住宅户型平面图	07-10
（五）特殊楼层标准层	11-12

### 三、 碧桂园阳光苑安居型商品房购房现状提示

（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、各房号特殊说明

15-17

## （一）本次安居型商品房的售价及付款方式

1、碧桂园阳光苑安居型商品房是预售房，预计交付使用时间为2018年10月30日，此批住房的配售均价为23,759元/㎡（按建筑面积计算）。本项目未做精装房，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：买方应在《深圳市安居型商品房认购协议书》规定时间内一次性向卖方付清全部房款。

（2）按揭付款：买方应在签订《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者卖方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》规定的时间内交清首期款。无法办理按揭贷款的，买方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》规定的时间内，向卖方一次性付清全部房款。

## （二）安居型商品房产产权限制规定

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、自买卖合同签订之日起满10年的，买方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，可按照届时的相关规定向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）小区配套及产权

碧桂园阳光苑设置有社区健康服务中心、邮政所、小型垃圾转运站与公厕、社区管理用房、物业服务用房等配套设施。其中物业服务用房产权归全体业主共有，仅限服务本地块项目，不得改变功能；社区健康服务中心未计取地价，建成后按成本价移交给政府；小型垃圾转运站与公厕、社区管理用房未计收地价，产权归政府，建成后无偿移交给政府相关部门；邮政所建成后按成本价移交至邮政局。

## （四）物业服务

碧桂园阳光苑以招标方式确认壹级物业资质的广东碧桂园物业服务股份有限公司作为本项目的物业服务单位，对本项目进行前期物业管理，物业管理服务费收取标准：住宅收取标准不高于3.5/平方米/月。

## （五）其他有关情况说明

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。

本说明书所展示住房的具体建筑面积以深圳市地籍测绘大队预售测绘数据为准。最终建筑面积以竣工测绘面积数据为准。

本说明书所示布局、道路、景观、配套设施等内容，以政府最后批准文件为准。

## 二、项目情况说明

### （一）简介

碧桂园阳光苑位于深圳龙岗区坂田街道坂雪岗大道路西面虎山路南面。项目规划总占地约5,865.84平方米，计容总建筑面积计容面积约21,360平方米。其中住宅约15,930㎡(安居型商品房)，商业约3,000㎡，社区健康服务中心约1,000㎡，邮政所约100㎡，小型垃圾转运站与公厕约500㎡，社区管理用房约300㎡，物业服务用房约200㎡,核增架空休闲约330㎡；不计容面积约7,426.68㎡，面积包括：共用停车库约6,726.38㎡，公用设备用房约700.3㎡；

本项目安居型商品房共1栋，为33层。  
本项目安居型商品房共240套，其中两房240套，户型建筑面积约65.05–68.93㎡。

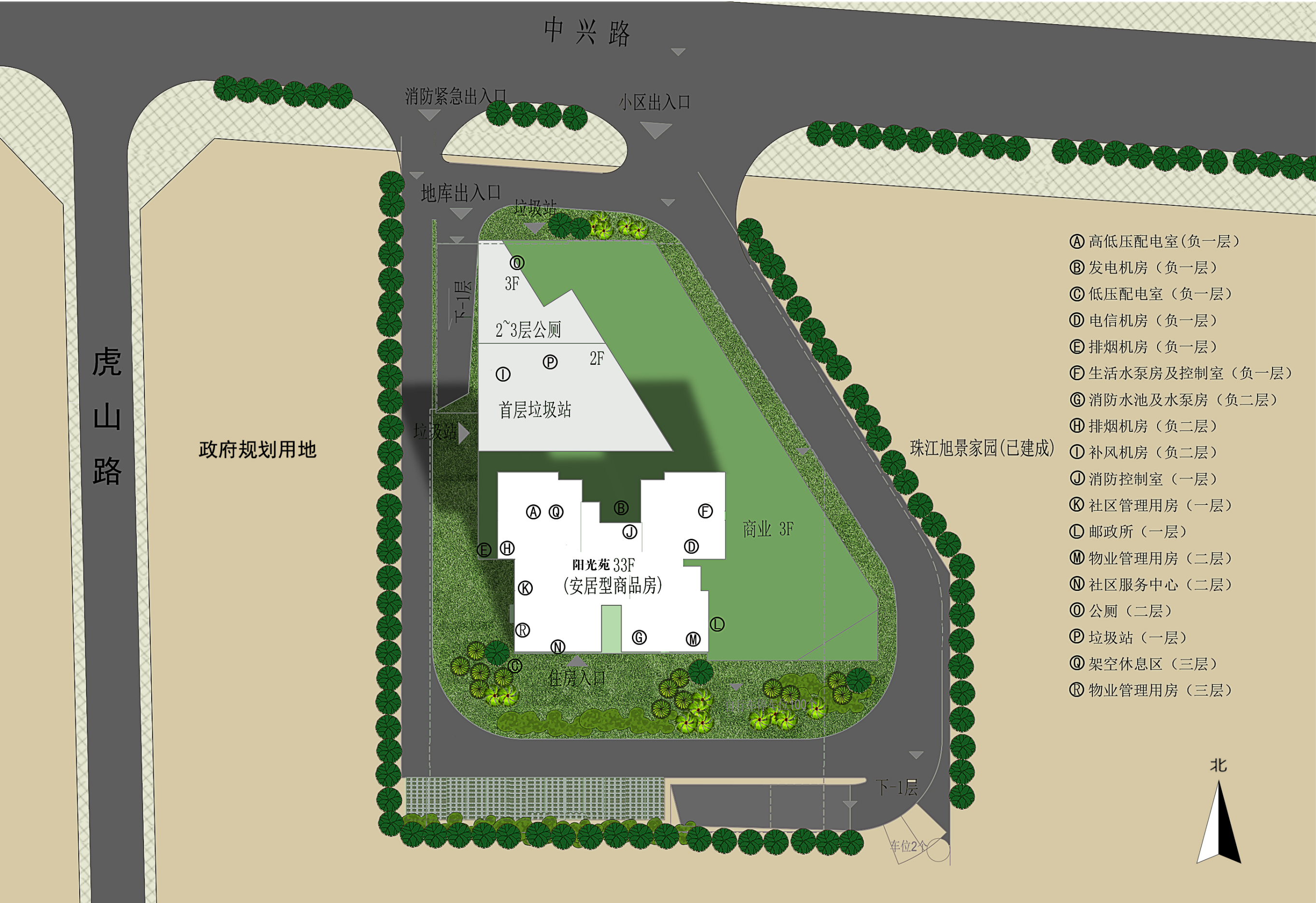
### （二）住房交楼标准

序号	项目名称	配置内容
户内装修标准		
1	入户门	钢质入户门
2	外墙窗户	铝合金窗
3	室内墙面	水泥砂浆
4	室内地面	混凝土板面或砂浆地面
5	室内顶棚	混凝土板面
6	阳台	地面为混凝土板面或砂浆地面，墙面为外墙涂料，天花为乳胶漆
7	开关、插座	室内按设计合理配置强电开关、插座，厅及各房间配置电视、电话、网络插座（需业主自主开通），客厅、主次卧室、厨房、卫生间设置节能灯。
8	对讲系统	客厅配置可视对讲系统
9	给水	厨房、卫生间按设计配置冷、热水管，洗衣机位置配置给水。冷、热水管用水点除洗手间配置一个水龙头外，其余用堵头封堵。
10	排水	用水点排水及阳台雨水按设计要求配置
11	天然气	厨房和热水器按设计位置配置燃气管道和接驳点
公共区域装修标准		
12	大堂及电梯厅	天花为乳胶漆，地面和墙面为瓷砖
13	走廊	天花为乳胶漆，墙面为乳胶漆，地面为瓷砖
14	地下室	天花和墙面为涂漆，地面为地坪漆
15	消防楼梯	天花和墙面为涂漆，地面为水泥砂浆
16	架空层	天花为乳胶漆，墙面为涂料，地面为瓷砖

备注：本交付标准文字说明仅供参考，房屋交付标准以样板房及买卖合同约定内容为准。



# (三) 总平面示意图

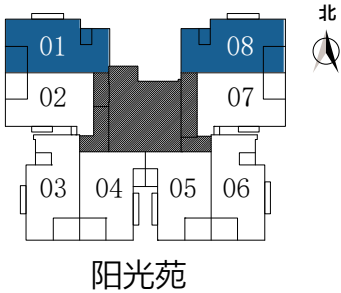
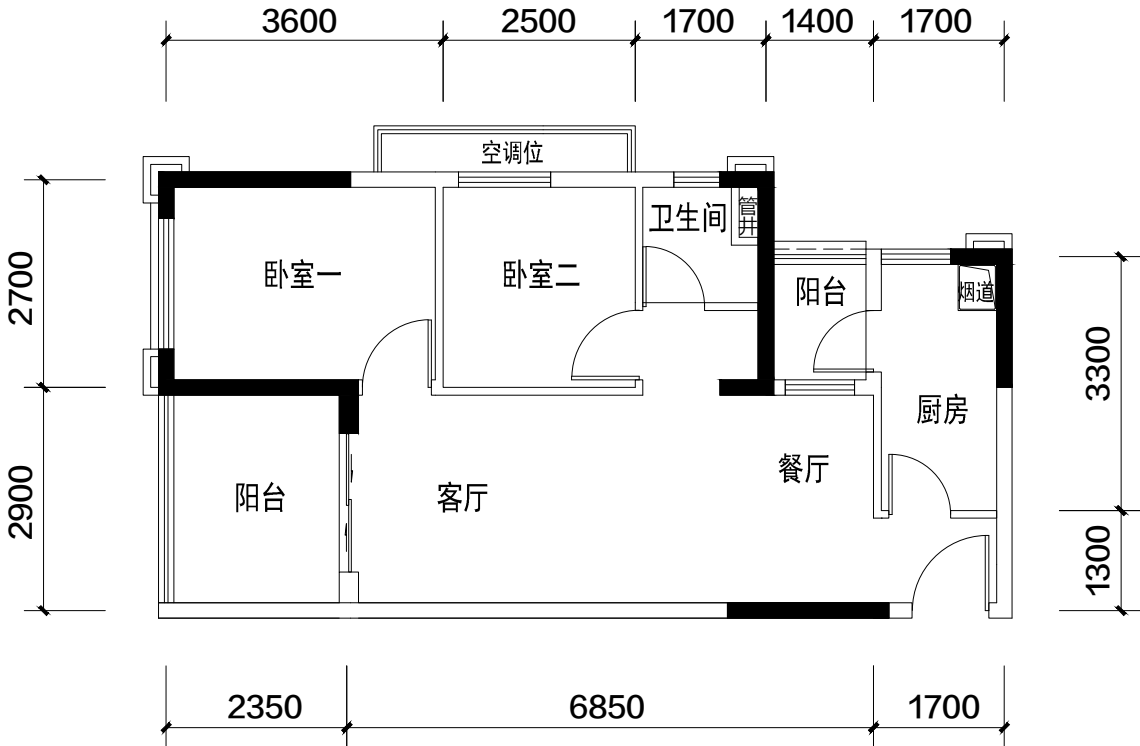




(四) 住宅户型平面图

A户型

2房2厅1卫  
建筑面积：约68.44–68.45㎡



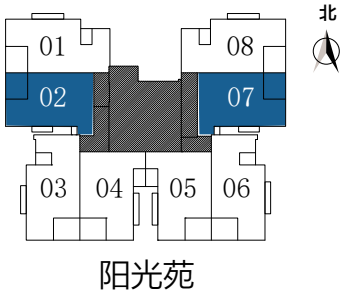
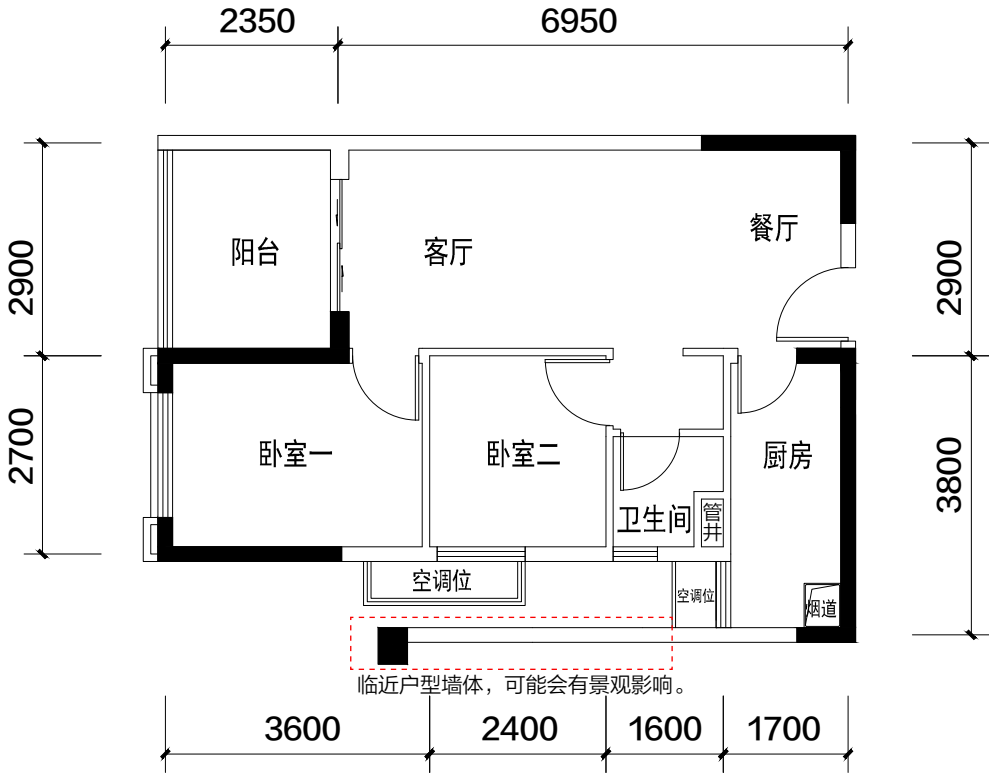
- 温馨提示：
- 1、图中标注尺寸为参考尺寸；
  - 2、户型平面图均不反应户型朝向；
  - 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意；
  - 4、同一户型平面结构基本一致，因建筑场地立面效果等原因，相同户型结构门窗、空调位等可能存在少量差异；
  - 5、相同户型单位因楼栋、楼层、单元不同，局部结构、剪力墙厚度、面积等可能有所不同，最终交付标准以政府最后批准及双方签订的合同为准。

房型位置	楼层	房号	建筑面积（㎡）	套内面积（㎡）	套数
阳光苑	5-33	01/08	约68.44-68.45㎡	约52.98-52.99㎡	58

注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队预售测绘数据为准

B户型

2房2厅1卫  
建筑面积：约65.05–65.15㎡



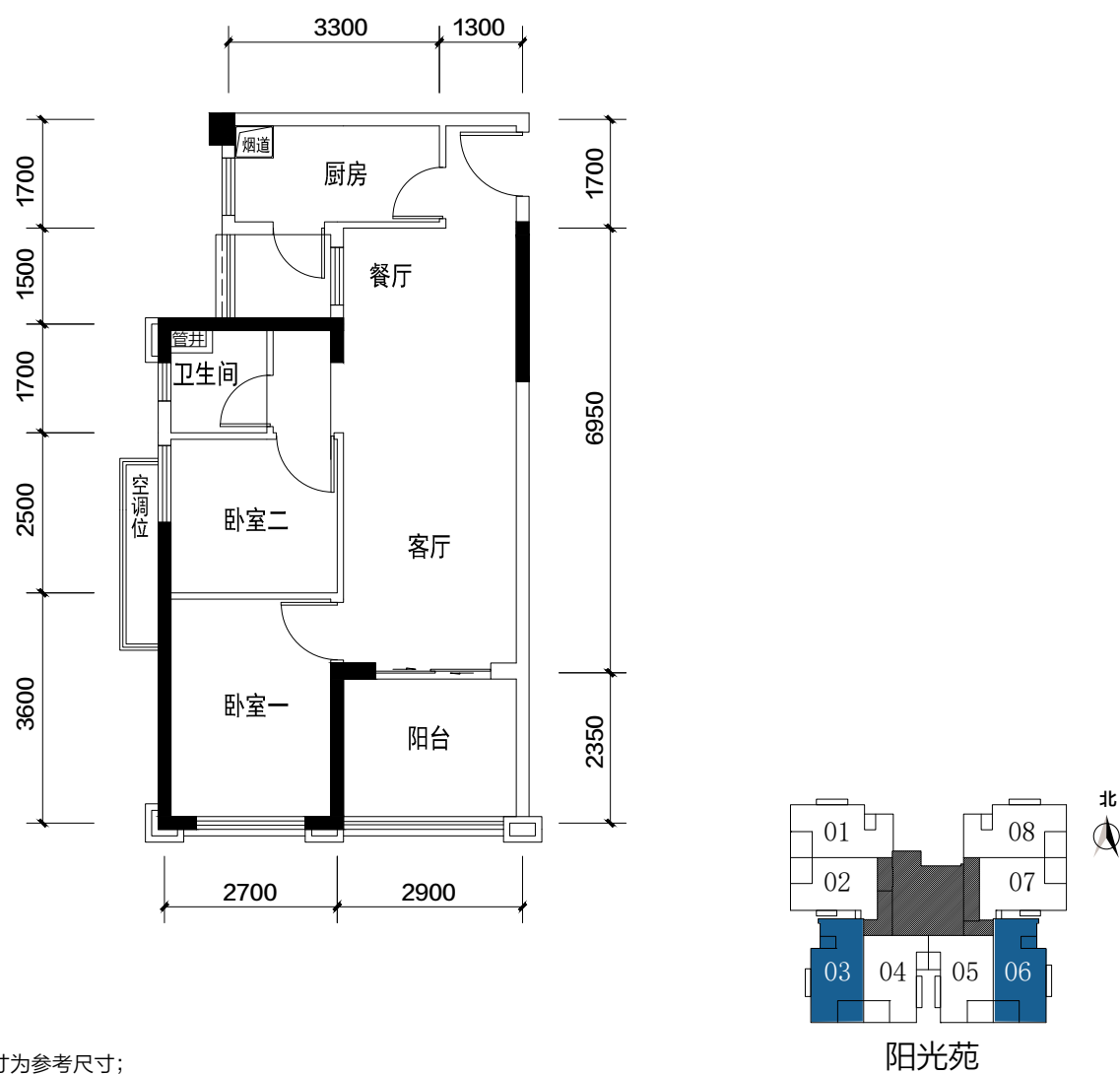
- 温馨提示：
- 1、图中标注尺寸为参考尺寸；
  - 2、户型平面图均不反应户型朝向；
  - 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意；
  - 4、同一户型平面结构基本一致，因建筑场地立面效果等原因，相同户型结构门窗、空调位等可能存在少量差异；
  - 5、虚线位置为房屋外相邻户型的空调位，存在一定的视野遮挡
  - 6、相同户型单位因楼栋、楼层、单元不同，局部结构、剪力墙厚度、面积等可能有所不同，最终交付标准以政府最后批准及双方签订的合同为准。

房型位置	楼层	房号	建筑面积（㎡）	套内面积（㎡）	套数
阳光苑	5-33	02/07	约65.05-65.15㎡	约50.35-50.43㎡	58

注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队预售测绘数据为准

A1户型

2房2厅1卫  
建筑面积：约68.93㎡



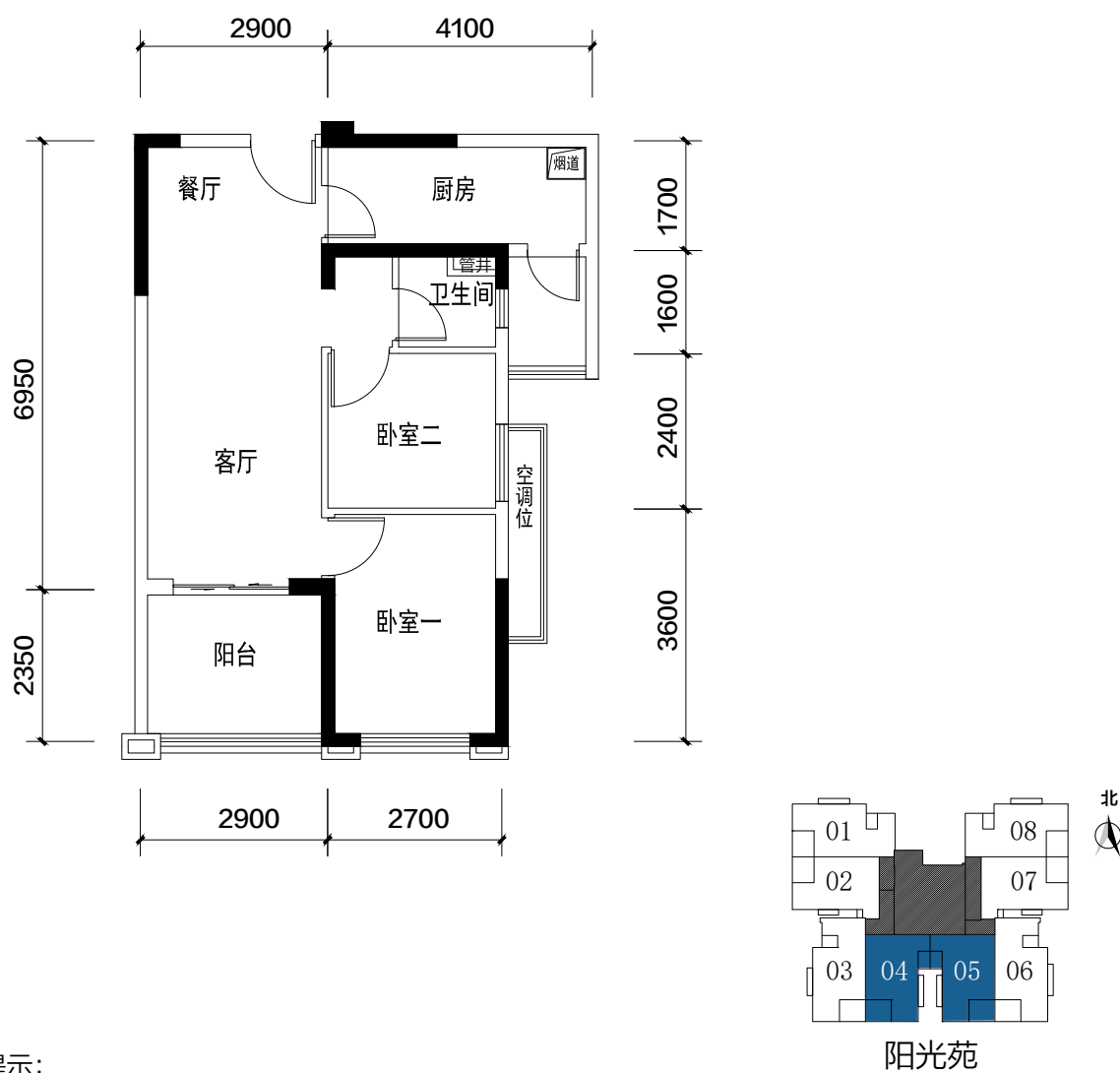
- 温馨提示：
- 1、图中标注尺寸为参考尺寸；
  - 2、户型平面图均不反应户型朝向；
  - 3、户型平面图中的房间门及厨卫门均为示意；
  - 4、同一户型平面结构基本一致，因建筑场地立面效果等原因，相同户型结构门窗、空调位等可能存在少量差异；
  - 5、虚线位置为房屋外相邻户型的空调位，存在一定的视野遮挡
  - 6、相同户型单位因楼栋、楼层、单元不同，局部结构、剪力墙厚度、面积等可能有所不同，最终交付标准以政府最后批准及双方签订的合同为准。

房型位置	楼层	房号	建筑面积（㎡）	套内面积（㎡）	套数
阳光苑	5-33	03/06	约68.93㎡	约53.36㎡	58

注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队预售测绘数据为准

B1户型

2房2厅1卫  
建筑面积：约67.30㎡



- 温馨提示：
- 1、图中标注尺寸为参考尺寸；
  - 2、户型平面图均不反应户型朝向；
  - 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、空调位等可能存在少量差异；
  - 5、相同户型单位因楼栋、楼层、单元不同，局部结构、剪力墙厚度、面积等可能有所不同，最终交付标准以政府最后批准及双方签订的合同为准。

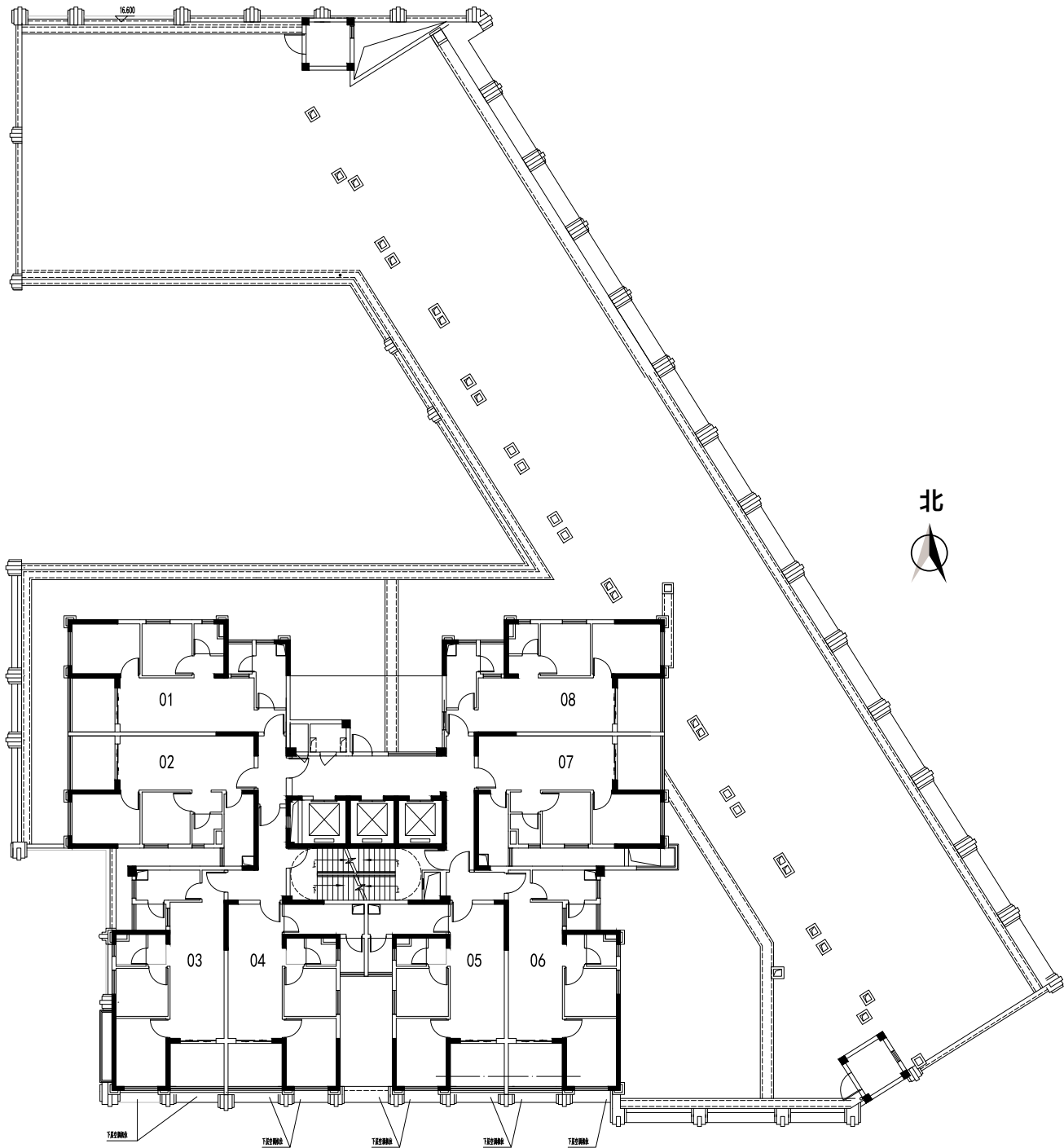
房型位置	楼层	房号	建筑面积（㎡）	套内面积（㎡）	套数
阳光苑	5-33	04/05	约67.30㎡	约52.10㎡	58

注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队预售测绘数据为准

(五) 特殊楼层标准层

房号	楼层	户型名称	建筑面积 ( m² )
01	4	A	约68.44
02		B	约65.05
03		A1	约68.93
04		B1	约67.30
05		B1	约67.30
06		A1	约68.93
07		B	约65.15
08		A	约68.45

注：具体建筑面积、尺寸以深圳市地籍测绘大队预售测绘数据为准



阳光苑四层平面图



# 三、碧桂园阳光苑购房现状说明

## （一）项目周边规划提示

- 1. 本项目备案名为《碧桂园阳光苑》。本项目土地使用年限2016年10月31日至2086年10月30日止。上述地块相关规划指标详见相应《深圳市土地使用权出让合同书》及《深圳市建设用地规划许可证》。
- 2.本项目位于深圳市龙岗区坂田街道、北邻中兴路，东侧与南侧临近现有小区道路，其间来往车辆可能对相邻房产带来但不限于噪音与污染等影响。
- 3.本项目红线外可能出现包括但不限于拆迁、修缮、新建项目等工程建设、可能对本项目产生噪音、污染、采光等影响。
- 4.本项目东侧与南侧现有一小区，可能将对附近房产带来包括但不限于噪音与污染、采光等影响。

## （二）项目内规划提示

- 1. 按照政府规划要求，碧桂园阳光苑设置小区配套：物社区健康服务中心、邮政所、小型垃圾转运站与公厕、社区管理用房、物业服务用房。可能对附近房产带来但不限于噪音、污染、异味等影响。
- 2. 本项目车行出入口，可能对临近房产带来包括但不限于噪音、污染及人流通行等影响。
- 3. 本项目设有底层商业及社区配套，其经营活动可能对临近房产带来包括但不限于噪音、污染等影响。
- 4. 本项目发电机房位于地下室，其运行时可能对相邻楼层带来烟尘，噪音及微震等影响。
- 5. 本项目配电房风井及地下室停车位排风口运行时可能对周边环境及住宅带来噪音及热风等影响。
- 6. 本项目消防泵房、生活泵房运行时可能对周边环境及相邻房产带来噪音及热风等影响。
- 7. 本项目停车位约160个，（地上约15个，地下约145个）。
- 8. 本项目园建景观因地势原因可能带来观景视野不佳的差异。
- 9. 本项目总平面图以规划部门批准的总体规划为依据，仅作为规划效果展示，与实景存在一定差异。购房者最终应以正式文字资料为准。
- 10.本项目所有户型卫生间沉箱回填由买方自理。
- 13. 本项目4层部分户型衔接裙楼上人屋面，可能会对买方生活带来遮挡视野、扒盗、窥视等影响。
- 14.本项目在所有公共走道及合用前室顶棚设置有明敷的电线保护管。
- 15.本项目塔楼设有强弱电井、风井，电梯厅内有消防栓，楼梯内有生活给水立管、消防给水立管、消防栓，可能会对临近房产带来包括但不限于噪音、震动等影响。

## （三）项目建筑结构及使用提示

- 1.本项目各户型外立面可能因位置不同存有差异。
- 2.本项目户内门洞预留尺寸非市场规格，厨房无地漏，电气线路配置符合设计要求，并非适合市场各式电器，装修或使用时的注意。
- 3.本项目户型图并不能体现所有户型局部的细微变化，部分户型结构最终以《深圳市安居型商品房买卖合同（预售）》为准。
- 4.本项目总平面示意图以规划部门批准的总平面图为依据绘制，仅作为本房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。
- 5.本项目临时接待中心、样板间、看房通道和临时卫生间（包括但不限于绿化、道路）等区域在碧桂园荣汇花园项目D#。

# (四) 各房号特殊说明

阳光苑									
楼层	房号	客厅	餐厅	卧室一	卧室二	卫生间	厨房	阳台	其他
住宅4层	01		餐厅窗户与生活阳台台门不能同时开启	窗户外为屋顶花园	有结构梁凸出墙面，墙面有弱电箱，卧室二为避难间、窗户外为屋顶花园，窗户外有空调机位	窗户有排气扇、窗户外为屋顶花园、卫生间天花有排水管、马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	有结构梁凸出墙面、墙面有配电箱、窗户外为屋顶花园	客厅阳台有排水管、客厅阳台外为屋顶花园，生活阳台台门与餐厅窗户不能同时开启、生活阳台外为屋顶花园，生活阳台有排水管	走廊通道有消防箱、防火门、水电井，临近电梯厅
	02	临近电梯厅	墙面有配电箱，	窗户外为屋顶花园	有结构梁凸出墙面，墙面有弱电箱，卧室二为避难间、窗户外有外墙	窗户有排气扇，窗户外有外墙卫生间天花有排水管，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	有外漏排水管道，窗户外为平屋顶板	无生活阳台，客厅阳台有排水管、客厅阳台外为屋顶花园，客厅阳台外有空调机位	入户门开启对厨房门口有遮挡，走廊通道有防火门、消防箱、水电井
	03		墙面有配电箱，有结构梁凸出墙面，餐厅窗户与生活阳台台门不能同时开启	窗户外有飘板和装饰柱线条	有结构梁凸出墙面，墙面有弱电箱，卧室二为避难间、窗户外有飘板和装饰柱线条	窗户有排气扇，卫生间天花有排水管，窗户外有装饰线条，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	窗户外为平屋顶板	客厅阳台有排水管道有飘板和装饰柱线条，生活阳台有排水管道、生活阳台外为平屋顶板	走廊通道有防火门、消防箱、临近楼梯口
	04		墙面有配电箱	窗户外有飘板和装饰柱线条	有结构梁凸出墙面，窗外为平屋顶平台和空调机位，墙面有弱电箱，卧室二为避难间	窗户有排气扇，窗户外为生活阳台，卫生间天花有排水管，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	有结构梁凸出墙面、有外漏排水管道、无窗户	客厅阳台有排水管道有飘板和装饰柱线条，生活阳台有排水管道，生活阳台外为平屋顶平台	入户门开启对厨房门口有遮挡，走廊通道有防火门、消防箱临近楼梯口
	05		墙面有配电箱	窗外有飘板和装饰柱线条	有结构梁凸出墙面，窗外为平屋顶平台和空调机位，墙面有弱电箱，卧室二为避难间	窗户有排气扇，窗户外为生活阳台、卫生间天花有排水管，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	有结构梁凸出墙面、有外漏排水管道、无窗户	客厅阳台有排水管道有飘板和装饰柱线条，生活阳台有排水管道，生活阳台外为平屋顶平台和空调机位	入户门开启对厨房门口有遮挡，走廊通道有防火门、消防箱，临近楼梯口
	06		墙面有配电箱，餐厅窗户与生活阳台台门不能同时开启，有结构梁凸出墙面	窗户外有飘板和装饰柱线条	有结构梁凸出墙面，窗外为屋顶花园和空调机位，与商铺卫生间屋面排气井比邻，卧室二为避难间，墙面有弱电箱	窗户有排气扇，窗户外为屋顶花园，卫生间天花有排水管，与商铺卫生间屋面排气井比邻，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	有结构梁凸出墙面，窗外为屋顶花园，与商铺卫生间屋面排气井比邻	客厅阳台有排水管道有飘板和装饰柱线条，生活阳台有排水管道，生活阳台外为屋顶花园，与商铺卫生间屋面排气井比邻	走廊通道有防火门、消防箱、临近楼梯口
	07	临近电梯厅	墙面有配电箱	卧室窗户外为屋顶花园，与商铺卫生间屋面排气井比邻	有结构梁凸出墙面，窗户外有外墙和平屋顶板，卧室二为避难间，墙面有弱电箱	窗户有排气扇，窗户外为平屋顶板，卫生间天花有排水管，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	有明露排水管道、窗户外为平屋顶板	客厅阳台有排水管道，客厅阳台外为裙楼屋面且比邻裙楼屋面排气井，客厅阳台外有空调机位，无生活阳台	入户门开启对厨房门口有遮挡，走廊通道有消防箱、防火门、水电井

阳光苑									
楼层	房号	客厅	餐厅	卧室一	卧室二	卫生间	厨房	阳台	其他
住宅4层	08		餐厅窗户与阳台台门不能同时开启	窗户外为屋顶花园，且与商铺卫生间屋面排气井比邻	有结构梁凸出墙面，墙面有弱电箱，卧室二为避难间，窗户外为屋顶花园且比邻裙楼屋面排气井	窗户有排气扇，窗户外为屋顶花园，卫生间天花有排水管，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	墙面有配电箱、窗户外为屋顶花园，有结构梁凸出墙面	客厅阳台有排水管道，客厅阳台外为屋顶花园且比邻裙楼屋面排气井，生活阳台有排水管道，生活阳台外为屋顶花园	入户门开启对玄关窗户有遮挡，走廊通道有防火门、消防箱、临近电梯
住宅5至33层	01		餐厅窗户与生活阳台台门不能同时开启		有结构梁凸出墙面，墙面有弱箱，卧室二为避难间，窗户外有空调飘板	窗户有排气扇，卫生间天花有排水管道，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	墙面有配电箱、有结构梁凸出墙面	客厅阳台有排水管道，生活阳台有排水管道	走廊通道有消防箱、防火门、水电井，临近电梯厅
	02	临近电梯厅	墙面有配电箱		卧室窗外为外墙，窗户外有空调飘板，墙面有弱电箱，卧室二为避难间，有结构梁凸出墙面	窗户有排气扇，卫生间天花有排水管道，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	窗户外有空调飘板	没有生活阳台、客厅阳台有排水管道	入户门开启对厨房门口有遮挡，走廊通道有防火门、消防箱、水电井
	03		墙面有配电箱，有结构梁凸出墙面，餐厅窗户与生活阳台台门不能同时开启		有结构梁凸出墙面，窗户外有空调飘板，墙面有弱电箱，卧室二为避难间	窗户有排气扇，卫生间天花有排水管道，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	有结构梁凸出墙面	客厅阳台有排水管道、生活阳台有排水管道	走廊通道有防火门、消防箱、临近楼梯口
	04		墙面有配电箱		有结构梁凸出墙面，窗户外有空调挑板，墙面有弱电箱，卧室二为避难间	窗户有排气扇，卫生间天花有排水管道，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	有结构梁凸出墙面，有明漏排水管道，无窗户	客厅阳台有排水管道，生活阳台有排水管道	入户门开启对厨房门口有遮挡，走廊通道有防火门、消防箱临近楼梯口
	05		墙面有配电箱		有结构梁凸出墙面，窗户外有空调飘板，墙面有弱电箱，卧室二为避难间	窗户有排气扇，卫生间天花有排水管道，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	有结构梁凸出墙面、有明漏排水管道，无窗户	客厅阳台有排水管道，生活阳台有排水管道	入户门开启对厨房门口有遮挡，走廊通道有防火门、消防箱，临近楼梯口

阳光苑									
楼层	房号	客厅	餐厅	卧室一	卧室二	卫生间	厨房	阳台	其他
住宅5至33层	06		墙面有配电箱，餐厅窗户与生活阳台门不能同时开启，有结构梁凸出墙面		有结构梁凸出墙面，窗户外有空调飘板，卧室二为避难间，墙面有弱电箱	窗户有排气扇，卫生间天花有排水管，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	有结构梁凸出墙面	客厅阳台有排水管，生活阳台有排水管	走廊通道有防火门、消防箱、临近楼梯口
	07	临近电梯厅	墙面有配电箱		卧室窗户外为外墙面，有结构梁凸出墙面，窗户外有空调飘板，卧室二为避难间	窗户有排气扇，卫生间天花有排水管，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	窗户外有空调飘板	客厅阳台有排水管，没有生活阳台	入户门开启对厨房门口有遮挡，走廊通道有消防箱、防火门、水电井
	08		餐厅窗户与阳台门不能同时开启		有结构梁凸出墙面，墙面有弱电箱，卧室二为避难间，窗户外有空调飘板	窗户有排气扇，卫生间天花有排水管，马桶安装位置需注意门开启宽度，有结构梁凸出墙面	墙面有配电箱、有结构梁凸出墙面	客厅阳台有排水管，生活阳台有排水管	入户门开启对玄关窗户有遮挡，走廊通道有防火门、消防箱、临近电梯

备注：如买方自愿选择上述住房，日后不得以此为理由退房或调房。