附件2：

**星筑星光里共有产权住房**

**项目有关情况特别提示**

一、本项目红线内不利因素

本项目红线内不利因素指建筑区划内存在或规划有以下设施、设备、用地，在符合国家标准的前提下，仍可能引起的气味、污染、辐射、振动、噪音、灯光等对相邻的物业及物业使用人生活产生影响的因素。

(一)YZ00-0803-2019地块

1、本项目建筑区划内，B-5#楼地下一层设置1处报警阀间，可能存在噪音、振动等影响。

2、本项目建筑区划内，每栋楼地下一层均设置强弱电间，可能存在振动、噪音、辐射等影响；因燃气设计未确定，局部楼栋可能存在燃气解压柜明装，具体楼栋以最终燃气设计为准。

3、 本项目建筑区划内，设置1处雨水调蓄池，位于B-11#楼东部和B-12#楼西部之间，B-9#楼的南侧，排雨水时可能对相邻住户有噪音影响。

4、本项目建筑区划内，设置有3处地下非机动车库出入口，位于B-1#楼东侧、B-2#楼西侧、B-3#东侧，设置2处地面非机动车停车位，位于B-3#楼北侧，B-8#楼北侧，可能存在噪音、灯光等影响；地下非机动车停车使用可能对相应楼栋地下室入户通道造成不利影响；物业服务单位在管理过程中可能根据实际情况关闭部分非机动车库出入口。

5、本项目建筑区划内，B-13#及B-14#配套楼内设有配电室及分界室，B-6#地下一层西侧为高基配电室，可能存在振动、噪音、辐射、异味等影响。

6、本项目建筑区划内，设置有7处生活垃圾分类收集点，位于B-2#西侧、B-4#北侧、B-5#北侧、B-6#西侧、B-7#东侧、B-9#东西两侧，可能存在异味等影响。

7、本项目建筑区划内，每栋地下一层均设置有风机房，可能存在振动、噪音等影响。

8、本项目建筑区划内，设置有人防区域，位于B-1#、B-2#、B-3#、B-4#、B-5#、B-6#楼地下二层区域附近。

9、本项目建筑区划内，地下室人防区和非人防区，因人防建设需要，可能导致门厅等大小、形式、装修标准等不一致。

10、本项目建筑区划内，B-10#楼北侧与B-3#楼南侧之间、B-8#楼南侧与B-12#楼东侧之间有化粪池，化粪池需要定期清掏，会对周围楼座有异味及噪音影响。

11、本项目建筑区划内，园区内设置有消防车道，非紧急情况不通车。

12、本项目建筑区划内，共设置有2处小区出入口，B-1#楼和B-2#之间为消防车出入口、车库出入口、非机动车出入口及人行出入口；B-4#楼南侧为消防车出入口、车库出入口及人行出入口，可能存在噪音、灯光等影响。

13、本项目建筑区划内，儿童活动场地位于B-4＃楼和B-5#楼之间，B-3#楼和B-5＃楼之间，B-12#楼北侧，可能会产生噪音、灯光等影响。

14、本项目建筑区划内，B-1#楼西侧山墙，B-2#楼东侧山墙，B-3#楼西侧山墙、B-4#楼东西侧山墙、B-5#楼东西侧山墙、B-6#楼西侧山墙、B-7#楼东西侧山墙、B-8#楼东西侧山墙、B-9#楼西侧山墙、B-10#楼东西侧山墙、B-11#楼东西侧山墙、B-12#楼东侧山墙及北侧、B-14#楼西侧设有出地面风井，可能存在振动、噪音、异味等影响。B-1#楼南北侧、B-2#楼南北侧、B-3#楼南北侧、B-4#楼南北侧、B-5#楼北侧、B-6#楼北侧及东侧、B-7#楼北侧及西侧、B-8#楼南北侧、B-9#楼北侧、B-10#楼南北侧、B-11#楼南北侧、B-12#楼北侧设有出地面窗井，可能存在振动、噪音、异味等影响。

15、本项目建筑区划内，因建筑设计等原因，各楼栋地下室及地上各单元出入口、单元门形式及大堂装修风格、大小尺寸、层高、入户距离等存在差异，敬请知悉。

16、本项目建筑区划内，设置有人防报警室位于B-1#楼屋面，可能存在噪音、振动等影响。

17、本项目建筑区划内，各楼屋面存在厨房、卫生间通气管、雨污管道等设备设施，可能存在气味、油烟、噪音等影响。

18、本项目建筑区划内，住宅、配套楼的部分公区、外立面、屋面位置会安装楼体标识（部分为发光标识）、航空指示灯、泛光照明灯具等设施，可能存在光线干扰等影响。

19、本项目建筑区划内， B-5#楼东西侧为人防出入口；可能存在光线遮挡、振动、噪音、异味等影响； B-4#楼南侧设有燃气调压柜。

20、本项目建筑区划内，中水处理机房设施设置于B-3#楼南侧和B-10#楼北侧之间，可能存在噪声、气味等影响。

21、本项目建设区划内，空气源热泵场地设置于B-10#楼北侧，烟囱设置于B-10楼西侧山墙，可能存在噪声污染及视线干扰。

22、本项目建设区划内，耦合式清洁能源站房设置于B-10楼北侧地下一层，可能存在噪声、振动等影响。

23、本项目建筑区划内，B-1#楼西侧、B-2#楼东侧、B-4#楼南侧、B-5#楼北侧、B-7#楼东侧、距离汽车坡道较近，有噪音影响或灯光污染，汽车坡道雨棚对视线有一定影响。

24、本项目建筑区划内，房屋交付时设备平台及部分空间存在管道明装，具体以政府审批通过的设计文件、购房合同约定及实际呈现为准。

25、本项目建筑区划内，根据房屋结构、户型的不同，房屋尺寸不同，户内所配置的浴室柜、镜柜、橱柜的尺寸、样式及柜内分隔存在差异；同户型户内强弱电埋线方式、插座、开关等设施设备、水电点位等设置的位置及数量可能存在差异，最终以政府审批通过的设计文件、购房合同约定及实际呈现为准。

26、本项目建筑区划内，针对成品住宅业主仅可根据现场预留的尺寸、强弱电点位、管道对应购买家具家电，业主选购家电家具时存在一定局限性。

27、本项目建筑区划内，景观场地内设有草坪灯、庭院灯、高杆灯等照明灯具，可能对低楼层存在光线干扰等影响。

28、本项目建筑区划内，临近建筑栽植的乔木可能对建筑的低楼层开窗面有采光及视线遮挡。

29、 本项目建筑区划内，各楼屋顶临近住户电梯设备运行时有噪音影响。

30、本项目建筑区划内，临近建筑的道路、景观功能场地，可能对低楼层存在噪音、光线干扰等影响。

31、本项目建筑区划内，临近建筑的景墙、景观小品、景观构筑物可能对建筑的低楼层开窗面有采光及视线遮挡。

32、本项目建筑区划内，设置了满足海绵要求的透水地坪和下凹绿地，存在配置标准降低等影响。

33、本项目建筑区划内，B1#—B12#住宅楼屋面设有太阳能光伏组件，面积不少于全部屋面水平投影面积的40%。

34、本项目建筑区划内，A户型和B1户型分别有一个南侧卧室位于凹槽内，B3户型有一个北侧卧室位于凹槽内。

35、本项目B-11#、B-12#楼南侧居室窗离围墙较近，可能存在视线影响。

36、本项目建筑区划内，B-11#、B-12#楼南侧红线外围为政府所属绿化带，对临近住宅的视线可能存在影响。

37、本项目建筑区划内，B-11#北侧和B-3#北侧结合消防场地设置有羽毛球场，对临近住宅可能会产生噪音、灯光等影响。

38、本项目A-1#、A-2#、A-3#楼地下室归家通道较长，可能对归家体验造成一定影响。

39、本项目所有住宅楼栋的门头对二层住户的视线、采光有一定影响。

40、本项目B11#楼无地下负二层，该楼栋业主无法通过电梯直达负二层，对业主归家体验有影响。

(二)YZ00-0803-2057地块

1、 本项目建筑区划内，A-4#楼及A-8#楼地下一层设置2处报警阀室，可能存在噪音、振动等影响。

2、本项目建筑区划内，每栋楼地下一层均设置强弱电间，可能存在振动、噪音、辐射等影响；因燃气设计未确定，局部楼栋可能存在燃气解压柜明装，具体楼栋以最终燃气设计为准。

3、 本项目建筑区划内，室外设置1处雨水调蓄池，位于A-11#楼南部，排雨水时可能对相邻住户有噪音影响。室外设置1处中水处理机房，位于A-6#楼南部，进行中水处理时可能对相邻住户有噪音、气味等影响。

4、本项目建筑区划内，消防泵房及中水供水机房设施设置于A-4#楼地下二层北侧，生活给水机房设施设置于A-9#楼地下一层北侧，机房运行时可能存在噪声污染。

5、本项目建筑区划内，设置有1处消防控制室，位于A10#楼地下一层北侧，可能存在噪音、振动、辐射等影响。

6、本项目建筑区划内，A-15#、A-16#为配电室及分界室，A-9#地下一层北侧为高基配电室，可能存在振动、噪音、辐射、异味等影响。

7、 本项目建筑区划内，设置有3处地下非机动车库出入口，位于A-3#西侧，A-6#楼西侧，A-7#楼西侧，设置5处地面非机动车停车位，位于A-3#楼北侧、A-5#楼西南侧、A-6#楼西侧、A-8#楼西侧、A-9#楼南侧，可能存在噪音、灯光等影响；地下非机动车停车使用可能对相应楼栋地下室入户通道造成不利影响；物业服务单位在管理过程中可能根据实际情况关闭部分非机动车库出入口。

8 、本项目建筑区划内，A-14#配套楼一层为小型便利店，地下一层设置有咖啡馆、健身馆、图书馆，可能存在噪音、灯光等影响； A-15#、A-16#配套楼设有设有配电室，可能存在振动、噪音等影响；A-9#楼首层东户为物业管理服务用房，地下一层同样设置物业管理服务用房，可能存在噪音、灯光等影响。

9、本项目建筑区划内，设置有7处生活垃圾分类收集点分别位于A-1#西侧、A-2#西南侧、A-5#西侧、A-6#北侧、A-9#东北侧、A-10#东侧，A-15#东侧，设置1处再生资源回收点位于A-13#西南侧，可能存在异味等影响。

10、本项目建筑区划内，每栋地下一层均设置有风机房，可能存在振动、噪音等影响。

11、本项目建筑区划内，设置有人防区域，位于A-1#、A-4#、A-5#、A-6#、A-8#、A-9#、A-13#楼地下二层区域附近。

12、本项目建筑区划内:地下室人防区和非人防区，因人防建设需要，可能导致门厅等大小、形式、装修标准等不一致。

13、本项目建筑区划内：A-5#楼南侧、A-6#楼北侧之间及A-7#楼南侧、A-15#楼北侧之间，化粪池需要定期清掏，会对周围楼座有异味及噪音影响。

14、本项目建筑区划内，园区内设置有消防车道，非紧急情况不通车。

15、本项目建筑区划内，共设置有2处小区出入口，A-12#楼东南侧为消防车出入口、车库出入口及人行出入口；A-1#楼和A-2#楼之间为消防车出入口、车库出入口及人行出入口，可能存在噪音、灯光等影响。

16、本项目建筑区划内，儿童活动场地位于A-4＃楼东南侧和A-8#楼东北侧，可能会产生噪音、灯光等影响。

17、本项目建筑区划内，A-1#楼东西侧山墙、A-2#楼东西侧山墙、A-3#楼东南角附近、A-3#楼南侧与A-7#楼北侧之间、A-4#楼东西侧山墙、A-5#楼西侧山墙、A-6#楼西侧山墙、A-7#楼东侧山墙、A-8#楼西侧山墙、A-9#楼西侧山墙、A-10#楼东西侧山墙、A-11#楼东侧山墙、A-12#楼北侧及东侧山墙、A-13#楼西侧山墙、A-6#与A-8#楼之间人防出入口东西侧设有出地面风井，可能存在振动、噪音、异味等影响。A-1#楼南北侧、A-2#楼南北侧、A-3#楼南北侧、A-4#楼南北侧、A-5#楼南北侧、A-6#楼南北侧、A-7#楼北侧、A-8#楼南北侧、A-9#楼南北侧、A-10#楼南北侧、A-11#楼南北侧、A-12#楼北侧、A-13#楼南北侧设有出地面窗井，可能存在振动、噪音、异味等影响。

18、本项目建筑区划内，因建筑设计等原因，各楼栋地下室及地上各单元出入口、单元门形式及大堂装修风格、大小尺寸、层高、入户距离等存在差异，敬请知悉。

19、本项目建筑区划内，设置有消防水箱，位于A-4#楼屋面，可能存在噪音、振动等影响。

20、本项目建筑区划内，各楼屋面存在厨房、卫生间通气管、雨污管道等设备设施，可能存在气味、油烟、噪音等影响。

21、本项目建筑区划内，住宅、配套楼的部分公区、外立面、屋面位置会安装楼体标识（部分为发光标识）、航空指示灯、泛光照明灯具等设施，可能存在光线干扰等影响。

22、本项目建筑区划内，A-1#楼东侧，A-8#楼东侧为人防出入口，可能存在振动、噪音、异味等影响；A-1#楼东侧、A-5#楼北侧设有燃气调压柜。

23、 本项目建筑区划内，A-1#楼西侧、A-2#楼东侧，A-4#楼北侧，A-13#楼西侧、A-12#楼东侧距离汽车坡道较近，有噪音影响或灯光污染。汽车坡道雨棚对视线有影响。

24、本项目建筑区划内，房屋交付时设备平台及部分空间存在管道明装，具体以政府审批通过的设计文件、购房合同约定及实际呈现为准。

25、本项目建筑区划内，根据房屋结构、户型的不同，房屋尺寸不同，户内所配置的浴室柜、镜柜、橱柜的尺寸、样式及柜内分隔存在差异；同户型户内强弱电埋线方式、插座、开关等设施设备、水电点位等设置的位置及数量可能存在差异，最终以政府审批通过的设计文件、购房合同约定及实际呈现为准。

26、本项目建筑区划内，针对成品住宅业主仅可根据现场预留的尺寸、强弱电点位、管道对应购买家具家电，业主选购家电家具时存在一定局限性。

27、本项目建筑区划内，景观场地内设有草坪灯、庭院灯、高杆灯等照明灯具，可能对低楼层存在光线干扰等影响。

28、本项目建筑区划内，临近建筑栽植的乔木可能对建筑的低楼层开窗面有采光及视线遮挡。

29、本项目建筑区划内，各楼屋顶临近住户电梯设备运行时有噪音影响。

30、本项目建筑区划内，临近建筑的道路、景观功能场地，可能对低楼层存在噪音、光线干扰等影响。

31、本项目建筑区划内，临近建筑的景墙、景观小品、景观构筑物可能对建筑的低楼层开窗面有采光及视线遮挡；

32、本项目建筑区划内，设置了满足海绵要求的透水地坪和下凹绿地，存在配置标准降低等影响。

33、本项目建筑区划内，A-13#楼西南侧设置出租车站，有噪音影响或灯光污染。

34、本项目建筑区划内，A-1#—A-13#楼屋面设有太阳能光伏组件，面积不少于全部屋面水平投影面积的40%。

35、本项目建筑区划内，A户型和B1户型分别有一个南侧卧室位于凹槽内，B3‘户型有一个北侧卧室位于凹槽内。

36、本项目建筑区划内，A-13#楼北侧和A-11#楼北侧结合消防场地设置有羽毛球场，对临近住宅可能会产生噪音、灯光等影响。

37、本项目A-1#、A-2#、A-3#楼地下室归家通道较长，可能对归家体验造成一定影响。

38、本项目所有住宅楼栋的门头对二层住户的视线、采光有一定影响。

39、本项目A-10#、A-11#、A-12#无地下负二层，该楼栋业主无法通过电梯直达负二层，对业主归家体验有影响。

40、本项目A-13#楼南侧居室窗离围墙较近，可能存在视线影响。

二、本项目红线外不利因素

本项目红线外不利因素指本项目地块现存在或规划有以下设施、设备、用地，在符合国家标准的前提下，仍可能引起的气味、污染、辐射、振动、噪音、灯光等对相邻的物业及物业使用人生活产生影响的因素。

（一）不局限于项目规划区域内，可能影响业主利益及引起交易纠纷或业主投诉的因素，包括：铁路、道路货场、社会停车场等噪声源；垃圾场、污水河、屠宰场等恶臭源；化工厂、废品站、曾被污染的土地及其他产生污染的场所；高压线、微博信道、无线通讯基站及其他辐射源等。

（二）项目周边规划的学校、医院、商业、公园、地铁口等，后期会增加人流量，可能对小区有噪声、交通影响的因素。

（三）未来建筑对本项目住宅环境的影响暂不能确定，不排除将来周边的建筑施工、建筑形态对本项目造成的粉尘、噪音等影响，建成后可能会对相邻楼栋的采光、通风、视线产生影响。

1、本项目北临瀛宏路，南临瀛信路，西临瀛通街，东临瀛义街，中间纬三路分为南北两个地块，地块东侧为城市快速路京台高速，可能有噪声、尾气、灯光等影响。

2、本项目相邻地块规划市政配套有调压站、有线基站、电信局、会展中心、九年义务学校。具体位置见示意图。

3、本项目南侧用地规划为住宅用地，可能对本地块南向视线存在一定影响。

4、根据周边道路修整情况，本项目红线外市政道路可能存在掩埋的生活垃圾，道路垃圾清运时间及道路整修方案以市政单位公示为准。

（四）本项目周边的市政交通道路、交通站点，商业、教育、医疗环境等，存在后期政府规划调整的可能性。

北京壹品文旅置业有限公司