

# 商品房预售方案

(试行)

开发企业 桐乡弘鑫房地产开发有限公司  
项目名称 昕悦棠小区  
申报日期 2021年03月09日

## 填 写 说 明

1、本方案使用黑色钢笔填写，字迹应清晰工整，如有涂改应加盖公章。

2、本方案有关资料必须真实、有效、合法。

3、申请预售房屋面积应由具有房产测绘资质的测绘公司提供。

4、本申请书要求提供的资料复印件，申请人应在复印件上署名“与原件比对一致”，注明日期并加盖申请单位公章。申请时必须携带原件由收件人校核。

## 一、基本情况

开发企业	桐乡市弘鑫房地产开发有限公司				
办公地点	浙江省嘉兴市桐乡市乌镇互联网小镇镇北路8号-4				
法人代表	陈彬	资质等级	暂定	经办人	周政
				联系电话	15888333332
开发项目名称	昕悦棠小区				
开发项目座落	浙江省桐乡市乌镇镇龙翔集镇				
土地使用权证号	浙(2020)桐乡市不动产权第0007491号		土地用途	住宅	
用地面积	42810.5 m <sup>2</sup>	土地使用年限	住宅70年	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第3304832020TJ020号 建字第3304832020TJ021号		规划建设总面积	101512.98 m <sup>2</sup>	
规划容积率	1.8		绿地率	30%	
施工许可证号	330483202003050101 _330483202003050201		施工合同号	无	

开发项目及预售商品房建设情况、预售计划（包括开发项目状况、预计建设进度、销售进度计划、销售方式、价格、交付方案等内容，可附页）：

一、开发项目基本情况：

1、我公司开发建设的听悦棠小区项目，坐落于浙江省桐乡市乌镇镇龙翔集镇，总规划批准建设项目 101512.98 m<sup>2</sup>，共 2 张建设工程规划许可证，其编号为建字第 3304832020TJ020 号、建字第 3304832020TJ021 号；。

2、规划许可证的详细内容：

建设工程规划许可证号为建字第 3304832020TJ020 号、建字第 3304832020TJ021 号，批准建设项目的面积为 101512.98 m<sup>2</sup>，共 21 幢，其中住宅建筑面积 77043.73 m<sup>2</sup>；商业建筑面积 0 m<sup>2</sup>；地下车库建筑面积 24469.25 m<sup>2</sup>；地下非机动车库建筑面积 0 m<sup>2</sup>；其他建筑面积 0 m<sup>2</sup>。

3、该规划许可项目计划分四期预售。预计 2021 年 3 月中旬申请第四张预售证为 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#幢。

二、此次申报预售商品房情况：

1、申报预售详细情况：此次申请预售房屋的建设工程规划许可证编号为建字第 3304832020TJ020 号，本次申报预售的商品房为第 4 期，共计 8 幢，其幢号为 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#幢。本次预售总面积 7385.19 m<sup>2</sup>，用途为住宅；1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#幢总层数都为 3 层（地上 3 层），可销售住宅 44 套，建筑面积 7385.19 m<sup>2</sup>；

2、预计建设进度：此次申报 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#幢房屋已全部开工建设，目前工程进度已到±0.00 以上，预计 2021 年 7 月 30 日完成主体建设，2022 年 1 月 30 日竣工，2022 年 9 月 30 日交付使用。

3、销售进度计划、销售方式：商品房销售设计有楼书，并在听悦棠小区售楼处作宣传，其中涉及的规划参数，全部以市规划局批准的方案为准。房屋面积以委托浙江有色测绘院有限公司测绘的数据为准，严格杜绝虚假宣传。我公司承诺在取得商品房预售许可证 10 日内开盘。销售采取一次性推出全部可售房源的方式，不作分期分批。付款方式可以选择一次性付款、分期付款或银行按揭贷款支付。本项目销售方式为自行销售及启用分销销售。

4、销售价格：本次预售房屋住宅一房一价，严格要求按照桐乡市商品房销售方案备案管理规定执行，售楼现场地点位于桐乡乌镇，可售房源全部按照申报价格在售楼现场明码标价公开销售。如实行调价，我公司将严格按照有关规定执行。销售合同采用省工商局批准的标准文本，销售采取网上签约方式，（签约销售流程为：选定房源→交纳定金→开预售发票→签订买卖合同→3 日内交首付款或全部房款→办理商品房买卖合同手续→提供银行按揭流程单→3 日内办理好银行贷款手续。）明确商品房交房要求，时间及违约责任。

5、售楼处的各种规章制度：本公司承诺遵守国家和本市商品房销售的有关管理规定，售楼处严格实行各种规章制度，包括解决商品房销售纠纷的预案和制度，维护销售秩序的措施及突发事件的处理预案，为和谐社会的建设承担应有的义务和责任，达到预售标准时及时申请，取得预售许可证后按时销售。

6、交付方案：此次申报 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#于 2022 年 9 月 30 日按相关规定毛坯验收标准进行交付。交付后由南京弘阳物业管理有限公司进行统一的管理，其前期物业费收费标准为住宅物业服务费：高层、小高层、多层 2.7 元/月/平方米，排屋 3.2 元/月/平方米；地下车位停放服务费：50 元/月/个。

## 二、申请预售商品房情况

（一）申请预售总面积 7385.19 m<sup>2</sup>。

其中：1、住宅 8 幢 44 套 7385.19 m<sup>2</sup>。

2、非住宅

办公用房 0 幢 0 套（间） 0 m<sup>2</sup>；

商业用房 0 幢 0 套（间） 0 m<sup>2</sup>；

地下车位 0 辆（间） 0 m<sup>2</sup>；

其他 0 套（间） 0 m<sup>2</sup>。

3、本次申报的 0 幢 0 室作为保留房，作为单位自持房。

(二) 申请预售条件

1、按申请预售的商品房计算，除地价款外投入开发建设的  
资金与工程建设总投资的比例：25%以上。

2、基础工程完成情况：完成。

(三) 承诺开盘时间为取得《商品房预售许可证》十日内：销售。

(四) 权利受限制情况

1、土地使用权抵押 有无

抵押权人

2、在建工程抵押 有无

抵押权人

3、其它权利受限制情况 有无

4、权利人书面同意预售意见（附后）

(五) 计划竣工日期：2022年1月30日。

(六) 设计单位：浙江施郎龙山工程设计有限公司。

(七) 施工单位：浙江东冠建设集团有限公司。

(八) 监理单位：浙江宏泰工程项目管理有限公司。

### 三、物业管理和物业管理用房

#### (一) 物业管理

该住宅小区已通过（公开招标）选聘前期物业管理企业，企业名称 南京弘阳物业管理有限公司。

#### (二) 物业管理用房

物业管理用房面积 573.31 m<sup>2</sup>。物业管理用房配置及其它配套设施具体情况见说明书（后页）。

### 四、人防设施和白蚁防治

#### (一) 人防设施

核定必建人防设施面积 5405.81 m<sup>2</sup>，在 15、16、18、21 幢地下室内划定。

#### (二) 白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号  / ，白蚁防治面积  /  m<sup>2</sup>，有关该住宅小区的白蚁保证内容： / 。

#### 物业管理用房及其它配套设施说明情况

名称	规划许可证号	坐落位置(幢、室号)	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	交付日期	备注
物业管理服务用	建字第 19 幢	19 幢	1-2	251.43	2022-06-30	
	1 3304832020TJ020					
	号					
2						
3						

房							
物业管理 经营性用房	1	建 字 第 19 幢 3304832020TJ020 号		1-2	321.88	2022-06-30	
	2						
	3						
公共车库	1						
	2						
	3						
公共车位	1						
	2						
	3						
会馆	1						
	2						
	3						
其它	1	居家养老用房	17 幢	1	192.06	2022-06-30	
	2	文体用房	20 幢	1	94.07	2022-06-30	

五、其他情况说明（需特别说明的事项）：

六、附件：经价格管理部门备案的房屋明细

提供经价格管理部门备案的房屋清单（含幢号、房号、所在层、面积、用途、价格等）。

注：房屋面积数据应由具有房产测绘资质测绘企业提供的预测绘成果；商业项目预测绘成果需备案（审批中心建设窗口），幢号、房号应与地名办核准备案清单的相吻合，单一销售单元不得分割，有跃层的应注明跃层面积。

开发企业盖章：

日 期：





注：此格式样本只作参考，可根据具体情况增加相关条款和内容。

序号	楼幢号	房号	建筑面积	单价	总价	用途
1	1	1	167.58	24129	4043596	住宅
2	1	2	167.58	21738	3642866	住宅
3	1	3	167.58	21847	3661077	住宅
4	1	4	167.58	21955	3679292	住宅
5	1	5	167.58	21955	3679292	住宅
6	1	6	167.58	22064	3697507	住宅
7	1	7	167.58	21955	3679292	住宅
8	1	8	167.58	23477	3934305	住宅
1 幢合计			1340.64	22390	30017227	
9	2	1	168.2	24945	4195677	住宅
10	2	2	168.2	21575	3628915	住宅
11	2	3	168.2	21792	3665481	住宅
12	2	4	168.2	23260	3912296	住宅
2 幢合计			672.8	22893	15402369	
13	3	1	167.6	23586	3952992	住宅
14	3	2	167.6	21140	3543100	住宅
15	3	3	167.6	21303	3570427	住宅
16	3	4	167.6	21358	3579535	住宅
17	3	5	167.6	21412	3588644	住宅

18	3	6	167.6	21521	3606861	住宅
19	3	7	167.75	22553	3783310	住宅
3 幢合计			1173.35	21839	25624869	
20	4	1	167.58	23586	3952520	住宅
21	4	2	167.58	19075	3196589	住宅
22	4	3	167.58	19238	3223911	住宅
23	4	4	167.58	19292	3233019	住宅
24	4	5	167.58	19347	3242127	住宅
25	4	6	167.58	19401	3251234	住宅
26	4	7	167.58	19455	3260342	住宅
27	4	8	167.58	22662	3797691	住宅
4 幢合计			1340.64	20257	27157433	
28	5	1	168.2	24021	4040274	住宅
29	5	2	168.2	19401	3263264	住宅
30	5	3	168.2	19564	3290687	住宅
31	5	4	168.2	22879	3848307	住宅
5 幢合计			672.8	21466	14442532	
32	6	1	168.2	24129	4058557	住宅
33	6	2	168.2	19727	3318117	住宅
34	6	3	168.2	19782	3327253	住宅
35	6	4	168.2	22988	3866590	住宅
6 幢合计			672.8	21657	14570517	

浙江八八建设有限公司

36	7	1	168.44	23749	4000268	住宅
37	7	2	168.44	19347	3258766	住宅
38	7	3	168.6	23205	3912436	住宅
7 幢合计			505.48	22101	11171470	
39	8	1	167.78	24890	4176081	住宅
40	8	2	167.78	21358	3583380	住宅
41	8	3	167.78	21303	3574261	住宅
42	8	4	167.78	21358	3583380	住宅
43	8	5	167.78	21412	3592498	住宅
44	8	6	167.78	22879	3838697	住宅
8 幢合计			1006.68	22200	22348297	
合计			7385.19		160734714	

本次申请整体均价 21764 元/平方米,其中最高单价 24945 元/平方,最低单价 19075 元/平方米。