

商品房预售方案

(试行)

开发企业 桐乡瑞祥房地产开发有限公司
项目名称 晓月江南小区
申报日期 2021年2月8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	桐乡瑞祥房地产开发有限公司				
办公地点	桐乡市濮院镇桐星大道与濮院大道交叉口江南公馆售楼部				
法人代表	李国富	资质等级	暂定资质	经办人	朱朝辉
				联系电话	15858381542
开发项目名称	晓月江南小区				
开发项目座落	桐乡市振华路西侧、凤翔东路南侧				
土地使用权证号	浙(2020)桐乡市不动产权第0015964号		土地用途	城镇住宅用地	
用地面积	56787.22 m ²	土地使用年限	70年	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第330483202002014号		规划建设总面积	168235.56平方米	
规划容积率	2.0		绿地率	30%	
施工许可证号	330483202004280201		施工合同号		
<p>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):</p> <p>一、开发项目基本情况:</p> <p>1、我公司开发建设的晓月江南小区项目,坐落于浙江省桐乡市梧桐街道振华路西侧、凤翔东路南侧,总规划批准建设项目168235.56m²,共1张建设工程规划许可证,其编号为建字第330483202002014号。</p> <p>2、规划许可证的详细内容:</p> <p>建设工程规划许可证号为建字第330483202002014号,批准建设项目的面积为168235.56m²,共12幢,其中住宅建筑面积111476.19m²(其中人才公寓8800.96m²)、物管营业460.00m²、物管办公350.82m²、设备用房697.28m²、居家养老234.59m²(套内226.38m²)、公共文化136.34m²、其他(井)159.65m²、消控34.62m²。</p> <p>二、此次申报预售商品房情况:</p> <p>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330483202002014号,本次申报预售的商品房为第7期,共计1幢,其幢号为10幢。本次预售总面积10067.87m²,用途为住宅。其中10幢总层数都为17层(地上17层);可销售住宅96套且为全装修,建筑面积10067.87m²。</p> <p>2、预计建设进度:此次申报10幢房屋已全部开工建设,目前工程进度已到±0.00以上,预计2023年04月30日交付使用。</p>					

3、销售进度计划、销售方式：商品房销售设计有楼书，并在晓月江南售楼处作宣传，其中涉及的规划参数，全部以市规划局批准的方案为准。房屋面积以委托嘉兴市秀洲区银河测绘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。销售地点为：桐乡市振华路与凤翔路交叉口晓月江南售楼处，销售热线为：0573-88888800。全装修样板房设置于 5 幢 201 室。本项目销售方式为自行销售。本次销售签约过程录音录像，按主管部门告知内容清单做好相关告知，音视频按要求保存。

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市振华路与凤翔路交叉口晓月江南售楼处，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→30 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 10 幢于 2023 年 04 月 30 日按相关规定验收合格后以全装修房标准进行交付。交付后由中天美好生活服务集团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 2.6 元/月/平方米；地下车位停放服务费：50 元/月/个。

全装修户内配置标准：本楼栋为装配式楼栋，为满足装配率要求其楼梯采用 PC 楼梯，除屋面、地下室、一层外其余楼层板采用叠合板，套内隔墙及分户墙部分采用 ALC 内隔墙板；

（一）内装饰装修部分

装饰部位		描述	品牌	型号/规格	备注
玄关	顶面	涂料	/		
	地面	保温地坪	/		
	墙面	水泥砂浆基层、 面层大白浆	/		
	入户门	钢制门、机械锁	新多		
客厅	顶面	涂料	/		
	地面	保温地坪	/		
	墙面	水泥砂浆基层、 面层大白浆	/		
卧室（书房）	顶面	涂料	/		
	地面	保温地坪	/		
	墙面	水泥砂浆基层、 面层大白浆	/		
	房间	木门，pvc 腹膜	中天自制		

	门	门定制			
厨房	顶面	涂料	/		
	地面	细石砼	/		
	墙面	水泥砂浆	/		
	橱柜	定制橱柜	中天自制		
	厨房设备	油烟机、燃气灶、立柱盆	油烟机: 统帅 燃气灶: 统帅 立柱盆: 德莎	油烟机: cxw-180-LJS72 燃气灶: JZT-LQAS1(12T) 立柱盆: DS309	
卫生间	顶面	防潮腻子+涂料	/		
	地面	细石砼	/		
	墙面	水泥砂浆+防水面层	/		
	门	木门, pvc 覆膜门定制	中天自制		
	洁具	立柱盆	德莎	DS309	
	坐便器	德莎	DS6209		
	淋浴花洒	德莎	DS2202		
阳台	地面	细石砼	无		
	墙面	涂料	/		
	顶面	涂料	/		
	地漏	Pvc 盖板篦子地漏	/		
其他说明	/	灯具	西亚	LED 节能灯	
	/	开关及插座	良信		
		给排水 (PVC、PPR 管道)	公元		

二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 10067.87 m²。

其中: 1、住宅 10 幢 96 套 10067.87 m²。

2、非住宅

办公用房 / 幢 / 套 (间) / m²;

商业用房 / 幢 / 套 (间) / m²;

车库 / 套 (间) / m²;

其他 / 套 (间) / m²。

3、本次申报的 / 幢 / 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 华夏银行股份有限公司嘉兴桐乡支行

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： 。

(六) 设计单位： 中天建设集团有限公司 。

(七) 施工单位： 中天建设集团有限公司 。

(八) 监理单位： 浙江东南建设管理有限公司 。

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 中天美好生活服务集团有限公司 。

(二) 物业管理用房

物业管理用房面积 810.82 m²。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 5747.85 m²，在 / 幢地下室内划定。

（二）白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号 2018040，白蚁防治面积 / m²，有关该住宅小区的白蚁保证内容：1、按照合同约定，及时组织施工，严格操作规范，保证防治质量。2、新建工程项目竣工后，如在合同有效期内发现蚁情，由乙方负责无偿灭治。

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 ²)	交付 日期	备注
物业管理 服务用房	1	建字第 33048320200 2014号	11幢	1~2 层	350.82		
	2						
	3						
物业管理 经营性用房	1	建字第 33048320200 2014号	11幢	1~2 层	460		
	2						
	3						
公共车库	1						
	2						

	3						
公共车位	1						
	2						
	3						
会馆	1						
	2						
	3						
其它	1						
	2						

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。

附件：备案预售房屋明细

序号	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	预测面积 (m ²)	规划用途	房屋预售 单价 (元/m ²)	装修单价 (元/m ²)	房屋预售 总价 (元)
1	10	201	剪力墙	17	2	95.58	住宅	14064	0	1344221
2	10	202	剪力墙	17	2	109.53	住宅	14543	0	1592846
3	10	203	剪力墙	17	2	109.50	住宅	14543	0	1592410
4	10	205	剪力墙	17	2	109.53	住宅	14383	0	1575368
5	10	206	剪力墙	17	2	109.53	住宅	14277	0	1563716
6	10	207	剪力墙	17	2	95.58	住宅	13904	0	1328969
7	10	301	剪力墙	17	3	95.58	住宅	14702	0	1405229
8	10	302	剪力墙	17	3	109.53	住宅	15181	0	1662759
9	10	303	剪力墙	17	3	109.50	住宅	15181	0	1662303
10	10	305	剪力墙	17	3	109.53	住宅	15128	0	1656933
11	10	306	剪力墙	17	3	109.53	住宅	15021	0	1645280
12	10	307	剪力墙	17	3	95.58	住宅	14543	0	1389977
13	10	401	剪力墙	17	4	95.58	住宅	14809	0	1415397
14	10	402	剪力墙	17	4	109.53	住宅	15287	0	1674411
15	10	403	剪力墙	17	4	109.50	住宅	15287	0	1673952
16	10	405	剪力墙	17	4	109.53	住宅	15234	0	1668585
17	10	406	剪力墙	17	4	109.53	住宅	15234	0	1668585
18	10	407	剪力墙	17	4	95.58	住宅	14649	0	1400145
19	10	501	剪力墙	17	5	95.58	住宅	15340	0	1466238
20	10	502	剪力墙	17	5	109.53	住宅	15819	0	1732671
21	10	503	剪力墙	17	5	109.50	住宅	15819	0	1732197
22	10	505	剪力墙	17	5	109.53	住宅	15766	0	1726845
23	10	506	剪力墙	17	5	109.53	住宅	15766	0	1726845
24	10	507	剪力墙	17	5	95.58	住宅	15181	0	1450986
25	10	601	剪力墙	17	6	95.58	住宅	15447	0	1476406
26	10	602	剪力墙	17	6	109.53	住宅	15926	0	1744324
27	10	603	剪力墙	17	6	109.50	住宅	15926	0	1743846
28	10	605	剪力墙	17	6	109.53	住宅	15872	0	1738497
29	10	606	剪力墙	17	6	109.53	住宅	15872	0	1738497
30	10	607	剪力墙	17	6	95.58	住宅	15287	0	1461154
31	10	701	剪力墙	17	7	95.58	住宅	15553	0	1486574
32	10	702	剪力墙	17	7	109.53	住宅	16032	0	1755976
33	10	703	剪力墙	17	7	109.50	住宅	16032	0	1755495
34	10	705	剪力墙	17	7	109.53	住宅	15979	0	1750150
35	10	706	剪力墙	17	7	109.53	住宅	15979	0	1750150
36	10	707	剪力墙	17	7	95.58	住宅	15394	0	1471322
37	10	801	剪力墙	17	8	95.58	住宅	15553	0	1486574
38	10	802	剪力墙	17	8	109.53	住宅	16032	0	1755976
39	10	803	剪力墙	17	8	109.50	住宅	16032	0	1755495
40	10	805	剪力墙	17	8	109.53	住宅	15979	0	1750150

41	10	806	剪力墙	17	8	109.53	住宅	15979	0	1750150
42	10	807	剪力墙	17	8	95.58	住宅	15394	0	1471322
43	10	901	剪力墙	17	9	95.58	住宅	15713	0	1501826
44	10	902	剪力墙	17	9	109.53	住宅	16191	0	1773454
45	10	903	剪力墙	17	9	109.50	住宅	16191	0	1772968
46	10	905	剪力墙	17	9	109.53	住宅	16138	0	1767628
47	10	906	剪力墙	17	9	109.53	住宅	16138	0	1767628
48	10	907	剪力墙	17	9	95.58	住宅	15553	0	1486574
49	10	1001	剪力墙	17	10	95.58	住宅	15766	0	1506910
50	10	1002	剪力墙	17	10	109.53	住宅	16245	0	1779280
51	10	1003	剪力墙	17	10	109.50	住宅	16245	0	1778793
52	10	1005	剪力墙	17	10	109.53	住宅	16191	0	1773454
53	10	1006	剪力墙	17	10	109.53	住宅	16191	0	1773454
54	10	1007	剪力墙	17	10	95.58	住宅	15606	0	1491658
55	10	1101	剪力墙	17	11	95.58	住宅	15819	0	1511994
56	10	1102	剪力墙	17	11	109.53	住宅	16298	0	1785106
57	10	1103	剪力墙	17	11	109.50	住宅	16298	0	1784617
58	10	1105	剪力墙	17	11	109.53	住宅	16245	0	1779280
59	10	1106	剪力墙	17	11	109.53	住宅	16245	0	1779280
60	10	1107	剪力墙	17	11	95.58	住宅	15660	0	1496742
61	10	1201	剪力墙	17	12	95.58	住宅	15872	0	1517078
62	10	1202	剪力墙	17	12	109.53	住宅	16351	0	1790932
63	10	1203	剪力墙	17	12	109.50	住宅	16351	0	1790441
64	10	1205	剪力墙	17	12	109.53	住宅	16298	0	1785106
65	10	1206	剪力墙	17	12	109.53	住宅	16298	0	1785106
66	10	1207	剪力墙	17	12	95.58	住宅	15713	0	1501826
67	10	1301	剪力墙	17	13	95.58	住宅	15872	0	1517078
68	10	1302	剪力墙	17	13	109.53	住宅	16351	0	1790932
69	10	1303	剪力墙	17	13	109.50	住宅	16351	0	1790441
70	10	1305	剪力墙	17	13	109.53	住宅	16298	0	1785106
71	10	1306	剪力墙	17	13	109.53	住宅	16298	0	1785106
72	10	1307	剪力墙	17	13	95.58	住宅	15713	0	1501826
73	10	1401	剪力墙	17	14	95.58	住宅	15553	0	1486574
74	10	1402	剪力墙	17	14	109.53	住宅	16032	0	1755976
75	10	1403	剪力墙	17	14	109.50	住宅	16032	0	1755495
76	10	1405	剪力墙	17	14	109.53	住宅	15979	0	1750150
77	10	1406	剪力墙	17	14	109.53	住宅	15979	0	1750150
78	10	1407	剪力墙	17	14	95.58	住宅	15394	0	1471322
79	10	1501	剪力墙	17	15	95.58	住宅	16032	0	1532330
80	10	1502	剪力墙	17	15	109.53	住宅	16511	0	1808410
81	10	1503	剪力墙	17	15	109.50	住宅	16511	0	1807915
82	10	1505	剪力墙	17	15	109.53	住宅	16457	0	1802584
83	10	1506	剪力墙	17	15	109.53	住宅	16457	0	1802584
84	10	1507	剪力墙	17	15	95.58	住宅	15872	0	1517078

85	10	1601	剪力墙	17	16	95.58	住宅	16085	0	1537414
86	10	1602	剪力墙	17	16	109.53	住宅	16564	0	1814236
87	10	1603	剪力墙	17	16	109.50	住宅	16564	0	1813739
88	10	1605	剪力墙	17	16	109.53	住宅	16511	0	1808410
89	10	1606	剪力墙	17	16	109.53	住宅	16511	0	1808410
90	10	1607	剪力墙	17	16	95.58	住宅	15926	0	1522162
91	10	1701	剪力墙	17	17	95.50	住宅	14968	0	1429452
92	10	1702	剪力墙	17	17	109.48	住宅	15447	0	1691117
93	10	1703	剪力墙	17	17	109.48	住宅	15447	0	1691117
94	10	1705	剪力墙	17	17	109.53	住宅	15394	0	1686063
95	10	1706	剪力墙	17	17	109.54	住宅	15394	0	1686217
96	10	1707	剪力墙	17	17	95.59	住宅	14809	0	1415546
合计						10067.87	/	15733	0	158394998



晓月江南价格汇总				
楼栋	套数	建筑面积 (m ²)	最高单价 (元/m ²)	最低单价 (元/m ²)
10	96	10067.87	16564	13904