

商品房预售方案

(试行)



开发企业 桐乡市鸿辰置业有限公司

项目名称 凤语江南雅苑

申报日期 2022.6.1



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	桐乡市鸿辰置业有限公司				
办公地点	浙江省嘉兴市桐乡市凤鸣街道新兴路1号3层301				
法人代表	马建峰	资质等级	暂定	经办人	王澈
				联系电话	18457351593
开发项目名称	风语江南雅苑				
开发项目座落	桐乡市凤鸣街道灵安港南侧、灵安三路西侧，新兴路北侧				
土地使用权证号	浙(2021)桐乡市不动产权第0001774号		土地用途	零售商业、住宅用地	
用地面积	35554.8 m ²	土地使用年限	零售商业40年，城镇住宅70年	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第330483202100079号		规划建设总面积	129120.73 m ²	
规划容积率	2.3		绿地率	30%	
施工许可证号	330483202103120101		施工合同号	无	

一、开发项目基本情况:

1、我公司开发建设的凤语江南雅苑小区项目，坐落于桐乡市凤鸣街道灵安港南侧、灵安三路西侧，新兴路北侧，总规划批准建设项目 129120.73 m²，共 1张建设工程规划许可证，其编号为建字第 330483202100079 号。

2、规划许可证的详细内容:

建设工程规划许可证建字第 330483202100079 号，批准建设项目的面积为 129120.73 m²共 23 幢。其中住宅 23 幢建筑面积 78411.64 m²；商业建筑面积 1500.86 m²；物管经营建筑面积 338.66 m²；物管办公建筑面积 252.04 m²；居家养老建筑面积 171.72 m²（套内建筑面积 166.30 m²）；配电房建筑面积 675.38 m²；文体用房建筑面积 96.25 m²；风井建筑面积 46.35 m²；消控建筑面积 49.91 m²。地下非人防（车库）建筑面积 40384.45 m²；地下人防建筑面积 7013.06 m²。

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 330483202100079 号，本次申报预售的商品房为凤语江南雅苑 10、11、12、13、14、15、16、17 幢建筑总面积 18953.26 m²，用途为住宅；其中 13 幢为高层毛坯建筑，总层数为 20 层，13 幢地上 20 层、地下-2 层。可销售住宅 142 套（其中 100 套为回购房），建筑面积 18953.26 m²（其中回购面积为 12524.7 m²）。其余 10、11、12、14、15、16、17 幢为多层毛坯（排屋）建筑，总层数为 3 层，地上 3 层。

2、预计建设进度: 此次申报 10、11、12、13、14、15、16、17 幢已全部开工建设，目前工程进度已到主体一层施工中，预计 2021 年 12 月完成主体建设，2023 年 6 月竣工，2023 年 9 月交付使用。

3、销售进度计划、销售方式: 商品房销售设计有楼书，并在报广、电视、户外广告牌、案场楼书作宣传，其中涉及的规划参数，全部以市规划局批准的方案为准。房屋面积以委托桐乡市永铭测绘中心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。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。我公司的销售地点选择在桐乡市 320 国道与新兴路交叉口，鸿翔凤语江南雅苑营销中心，销售热线为：0573-88661777。项目选择自行销售和代理销售公司。代理销售公司为：嘉兴美联置业有限公司。本次销售签约过程全程录音录像，按主管部门告知清单做好相关告知，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 320 国道与新兴路交叉口，鸿翔凤语江南雅苑营销中心，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→签订买卖协议→7 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：申报的 10、11、12、13、14、15、16、17 幢商品房于 2023 年 9 月按相关规定验收合格后以毛坯房标准进行交付。前期物业管理由浙江鸿城物业股份有限公司管理，物业费高层 2.8 元/月/平方米，排屋 3.8 元/月/平方米，商铺 3.8 元/月/平方米，地下机动车停车位：50.00 元/月/个。

三、内装饰装修部分

此次申报预售共 8 幢，全部是毛坯房。

二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 18953.26 m²。

其中：1、住宅 10、11、12、13、14、15、16、17 幢 142 套 18953.26 m²。

2、非住宅

办公用房 / 幢 / 套 (间) / m²;

商业用房 / 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，待房屋所有权初始登记后，按照《房屋登记办法》规定办理存量房交易手续。(可附页)

(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%。

2、基础工程完成情况：施工至±0.00线。

(三) 承诺开盘时间为取得《商品房预售许可证》五日内：是。

(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

恒丰银行股份有限公司杭州分行

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：2023年6月。

(六) 设计单位: 浙江联建工程设计有限公司。

(七) 施工单位: 浙江成城建设有限公司。

(八) 监理单位: 桐乡市同望工程管理有限公司。

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、邀请招标、议标方式)选聘前期物业管理企业,企业名称浙江鸿城物业股份有限公司。

(二) 物业管理用房

物业管理用房面积 252.04 m²、物业经营用房面积 338.66 m²。物业管理、经营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 7013.6 m², 在 13 幢 地下室内划定。

(二) 白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号 2021026, 白蚁防治面积 129120.73 m², 有关该住宅小区的白蚁保证内容: 按照合同约定, 及时组织施工, 严格操作规范, 保证防治质量, 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 33048320210 0079号	13幢1单元 101室	1层	252.04	2023年9 月	
	2						
	3						
物业管理 经营性用房	1	建字第 33048320210 0079号	13幢1号 13幢2号	1层	71.29	2023年9 月	
	2	建字第 33048320210 0079号	13幢3号 13幢5号	1层	71.29	2023年9 月	
	3	建字第 33048320210 0079号	13幢6号 13幢7号	1层	71.29	2023年9 月	
	4	建字第 33048320210 0079号	13幢8号 13幢9号	1层	124.79	2023年9 月	
公共车库	1						
	2						
	3						
公共车位	1						
	2						
	3						
会馆	1						
	2						
	3						
其它							

五、其他情况说明（需特别说明的事项）：

无

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：2022.3.1

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。



风语江南雅苑3期价格表

序号	建筑类型	幢号	类型	套数	建筑面积 (预测m²)	毛坯单价 (元/m²)	毛坯总价 (元)	全装修单价 (元/m²)	综合单价 (元/m²)	总价(元)	最高价	最低价	备注
1	毛坯多层 (排屋)	10幢	住宅	4	716.68	22671	16247852	0	22671	16247852	23796	21996	
2	毛坯多层 (排屋)	11幢	住宅	4	718.52	24371	17511051	0	24371	17511051	25496	23696	
3	毛坯多层 (排屋)	12幢	住宅	3	539.22	25396	13694031	0	25396	13694031	26296	24496	
4	毛坯多层 (排屋)	14幢	住宅	3	539.22	23596	12723435	0	23596	12723435	24496	22696	
5	毛坯多层 (排屋)	15幢	住宅	3	538.65	24396	13140905	0	24396	13140905	25696	22696	
6	毛坯多层 (排屋)	16幢	住宅	3	538.65	24896	13410230	0	24896	13410230	25796	23996	
7	毛坯多层 (排屋)	17幢	住宅	4	621.8	21771	13537208	0	21771	13537208	22896	21096	
毛坯多层合计				24	4212.74	23800	100264713	0	23800	100264713	26296	21096	
13	毛坯高层	13幢	住宅	100	12524.7	5300	66380910	0	5300	66380910	5300	5300	
回购毛坯高层合计				100	12524.7	5300	66380910	0	5300	66380910	5300	5300	
14	毛坯高层	13幢	住宅	18	2215.82	15701	34791023	0	15701	34791023	16203	14063	
可售毛坯高层合计				18	2215.82	15701	34791023	0	15701	34791023	16203	14063	

注：本期房源毛坯住宅均价15701元/m²，最高毛坯备案单价16203元/m²，最低毛坯备案单价14063元/m²；

回购住宅均价5300元/m²，

排屋均价23800元/m²，最高备案单价26296元/m²，最低备案单价21096元/m²；

凤语江南雅苑13幢回购价格表

序号	幢	单元	房号	建筑面积	备案单价	备案总价	类型
1	13	1	201	125.01	5300	662553	回购住宅
2	13	1	301	125.01	5300	662553	回购住宅
3	13	1	401	125.01	5300	662553	回购住宅
4	13	1	501	125.01	5300	662553	回购住宅
5	13	1	601	125.01	5300	662553	回购住宅
6	13	1	701	125.01	5300	662553	回购住宅
7	13	1	801	125.01	5300	662553	回购住宅
8	13	1	901	125.01	5300	662553	回购住宅
9	13	1	1001	125.01	5300	662553	回购住宅
10	13	1	1101	125.01	5300	662553	回购住宅
11	13	1	1201	125.01	5300	662553	回购住宅
12	13	1	1301	125.01	5300	662553	回购住宅
13	13	1	1401	125.01	5300	662553	回购住宅
14	13	1	1501	125.01	5300	662553	回购住宅
15	13	1	1601	125.01	5300	662553	回购住宅
16	13	1	1701	125.01	5300	662553	回购住宅
17	13	1	1801	125.01	5300	662553	回购住宅
18	13	1	1901	125.01	5300	662553	回购住宅
19	13	1	2001	125.01	5300	662553	回购住宅
20	13	1	202	125.23	5300	663719	回购住宅
21	13	1	302	125.23	5300	663719	回购住宅
22	13	1	402	125.23	5300	663719	回购住宅
23	13	1	502	125.23	5300	663719	回购住宅
24	13	1	602	125.23	5300	663719	回购住宅
25	13	1	702	125.23	5300	663719	回购住宅
26	13	1	802	125.23	5300	663719	回购住宅
27	13	1	902	125.23	5300	663719	回购住宅
28	13	1	1002	125.23	5300	663719	回购住宅
29	13	1	1102	125.23	5300	663719	回购住宅
30	13	1	1202	125.23	5300	663719	回购住宅
31	13	1	1302	125.23	5300	663719	回购住宅
32	13	1	1402	125.23	5300	663719	回购住宅
33	13	1	1502	125.23	5300	663719	回购住宅
34	13	1	1602	125.23	5300	663719	回购住宅
35	13	1	1702	125.23	5300	663719	回购住宅
36	13	1	1802	125.23	5300	663719	回购住宅
37	13	1	1902	125.23	5300	663719	回购住宅
38	13	1	2002	125.23	5300	663719	回购住宅
39	13	2	101	125.19	5300	663507	回购住宅
40	13	2	201	125.19	5300	663507	回购住宅
41	13	2	301	125.19	5300	663507	回购住宅
42	13	2	401	125.19	5300	663507	回购住宅
43	13	2	501	125.19	5300	663507	回购住宅
44	13	2	601	125.19	5300	663507	回购住宅
45	13	2	701	125.19	5300	663507	回购住宅
46	13	2	801	125.19	5300	663507	回购住宅
47	13	2	901	125.19	5300	663507	回购住宅



48	13	2	1001	125.19	5300	663507	回购住宅
49	13	2	1101	125.19	5300	663507	回购住宅
50	13	2	1201	125.19	5300	663507	回购住宅
51	13	2	1301	125.19	5300	663507	回购住宅
52	13	2	1401	125.19	5300	663507	回购住宅
53	13	2	1501	125.19	5300	663507	回购住宅
54	13	2	1601	125.19	5300	663507	回购住宅
55	13	2	1701	125.19	5300	663507	回购住宅
56	13	2	1801	125.19	5300	663507	回购住宅
57	13	2	1901	125.19	5300	663507	回购住宅
58	13	2	2001	125.19	5300	663507	回购住宅
59	13	2	202	125.41	5300	664673	回购住宅
60	13	2	302	125.41	5300	664673	回购住宅
61	13	2	402	125.41	5300	664673	回购住宅
62	13	2	502	125.41	5300	664673	回购住宅
63	13	2	602	125.41	5300	664673	回购住宅
64	13	2	702	125.41	5300	664673	回购住宅
65	13	2	802	125.41	5300	664673	回购住宅
66	13	2	902	125.41	5300	664673	回购住宅
67	13	2	1002	125.41	5300	664673	回购住宅
68	13	2	1102	125.41	5300	664673	回购住宅
69	13	2	1202	125.41	5300	664673	回购住宅
70	13	2	1302	125.41	5300	664673	回购住宅
71	13	2	1402	125.41	5300	664673	回购住宅
72	13	2	1502	125.41	5300	664673	回购住宅
73	13	2	1602	125.41	5300	664673	回购住宅
74	13	2	1702	125.41	5300	664673	回购住宅
75	13	2	1802	125.41	5300	664673	回购住宅
76	13	2	1902	125.41	5300	664673	回购住宅
77	13	2	2002	125.41	5300	664673	回购住宅
78	13	3	201	125.41	5300	664673	回购住宅
79	13	3	301	125.41	5300	664673	回购住宅
80	13	3	401	125.41	5300	664673	回购住宅
81	13	3	501	125.41	5300	664673	回购住宅
82	13	3	601	125.41	5300	664673	回购住宅
83	13	3	701	125.41	5300	664673	回购住宅
84	13	3	801	125.41	5300	664673	回购住宅
85	13	3	901	125.41	5300	664673	回购住宅
86	13	3	1001	125.41	5300	664673	回购住宅
87	13	3	1101	125.41	5300	664673	回购住宅
88	13	3	1201	125.41	5300	664673	回购住宅
89	13	3	1301	125.41	5300	664673	回购住宅
90	13	3	1401	125.41	5300	664673	回购住宅
91	13	3	1501	125.41	5300	664673	回购住宅
92	13	3	1601	125.41	5300	664673	回购住宅
93	13	3	1701	125.41	5300	664673	回购住宅
94	13	3	1801	125.41	5300	664673	回购住宅
95	13	3	1901	125.41	5300	664673	回购住宅
96	13	3	2001	125.41	5300	664673	回购住宅
97	13	3	102	125.19	5300	663507	回购住宅
98	13	3	202	125.19	5300	663507	回购住宅

99	13	3	302	125.19	5300	663507	回购住宅
100	13	3	402	125.19	5300	663507	回购住宅
合计				2524.70	5300	66380910	



凤语江南雅苑13幢价格表

序号	幢	单元	房号	建筑面积	备案单价	备案总价	类型
1	13	2	102	106.39	14063	1496163	住宅
2	13	3	701	106.39	14093	1499354	住宅
3	13	3	502	125.19	15593	1952088	住宅
4	13	3	602	125.19	15643	1958347	住宅
5	13	3	702	125.19	15693	1964607	住宅
6	13	3	802	125.19	15743	1970866	住宅
7	13	3	902	125.19	15793	1977126	住宅
8	13	3	1002	125.19	15843	1983385	住宅
9	13	3	1102	125.19	15893	1989645	住宅
10	13	3	1202	125.19	15943	1995904	住宅
11	13	3	1302	125.19	15993	2002164	住宅
12	13	3	1402	125.19	15843	1983385	住宅
13	13	3	1502	125.19	16093	2014683	住宅
14	13	3	1602	125.19	16123	2018438	住宅
15	13	3	1702	125.19	16153	2022194	住宅
16	13	3	1802	125.19	16033	2007171	住宅
17	13	3	1902	125.19	16203	2028454	住宅
18	13	3	2002	125.19	15393	1927050	住宅
合计				2215.82	15701	34791023	

凤语江南雅苑10幢价格表

序号	幢	房号	建筑面积	备案单价	备案总价	类型
1	10	1	179.17	23796.00	4263529	排屋
2	10	2	179.17	21996.00	3941023	排屋
3	10	3	179.17	21996.00	3941023	排屋
4	10	5	179.17	22896.00	4102276	排屋
合计			716.68	22671	16247852	

凤语江南雅苑11幢价格表

序号	幢	房号	建筑面积	备案单价	备案总价	类型
1	11	1	179.63	25496	4579846	排屋
2	11	2	179.63	23696	4256512	排屋
3	11	3	179.63	23696	4256512	排屋
4	11	5	179.63	24596	4418179	排屋
合计			718.52	24371	17511051	

凤语江南雅苑12幢价格表

序号	幢	房号	建筑面积	备案单价	备案总价	类型
1	12	1	179.74	26296	4726443	排屋
2	12	2	179.74	24496	4402911	排屋
3	12	3	179.74	25396	4564677	排屋
合计			539.22	25396	13694031	

凤语江南雅苑14幢价格表

序号	幢	房号	建筑面积	备案单价	备案总价	类型
1	14	1	179.74	23596	4241145	排屋
2	14	2	179.74	22696	4079379	排屋
3	14	3	179.74	24496	4402911	排屋
合计			539.22	23596	12723435	

凤语江南雅苑15幢价格表

序号	幢	房号	建筑面积	备案单价	备案总价	类型
1	15	1	179.55	25696	4613717	排屋
2	15	2	179.55	22696	4075067	排屋
3	15	3	179.55	24796	4452122	排屋
合计			538.65	24396	13140905	



凤语江南雅苑16幢价格表

序号	幢	房号	建筑面积	备案单价	备案总价	类型
1	16	1	179.55	25796	4631672	排屋
2	16	2	179.55	23996	4008482	排屋
3	16	3	179.55	24896	4470077	排屋
合计			538.65	24896	13410230	

凤语江南雅苑17幢价格表

序号	幢	房号	建筑面积	备案单价	备案总价	类型
1	17	1	155.45	21996	3419278	排屋
2	17	2	155.45	21096	3279373	排屋
3	17	3	155.45	21096	3279373	排屋
4	17	5	155.45	22896	3559183	排屋
合计			621.8	21771	13537208	