

商品房预售方案

开发企业 桐乡金鸿嘉置业有限公司
项目名称 桂语轩
申报日期 2022.6.25



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	桐乡金鸿嘉置业有限公司				
办公地点	桐乡市河山镇河山商业中心 2-329 室				
法人代表	陈丽萍	资质等级	暂定三级	经办人	沈丹华
				联系电话	13819048731
开发项目名称	桂语轩				
开发项目座落	桐乡市河山镇镇区，河山大街东侧，张桥路北侧				
土地使用权证号	浙(2021)桐乡市不动产权第 0049951 号		土地用途	商业零售、城镇住宅用地	
用地面积	9540.83 m ²	土地使用年限	商业：至 2061 年 7 月 13 日 住宅：至 2091 年 7 月 13 日	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第 330483202100471 号		规划建设总面积	17820.36 m ²	
规划容积率	1.2		绿地率	30.0%	
施工证号	330483202109290201		施工合同号	GF—2017—0201	

一、开发项目基本情况：

1、我公司开发建设的桂语轩小区项目，坐落于桐乡市河山镇镇区，河山大街东侧。张桥路北侧，总规划批准建设项目 17820.36 m²，共 1 张建设工程规划许可证，其编号为建字第 330483202100471 号。

2、规划许可证的详细内容：

建设工程规划许可证建字第 330483202100471 号，总建筑面积为 17820.36 m²，地上 11442.39 m²（住宅 10792.56 m²，商业 300.65 m²，消控 24.33 m²，养老服务用房 62.74 m²，物业办公用房 34.57 m²，物管经营用房 46.06 m²，变配电房 99.94 m² 公共文化设施用房 50.36 m²，生活垃圾投放站 25.18 m²，风井 6.00 m²），地下 6377.97 m²（人防 0 m²，非人防 6377.97 m²）；建筑层数为-1—8 层。

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 330483202100471 号，本次申报预售的商品房为 桂语轩 1、2、3、5、6# 共计 5 幢，可售建筑面积 11092.21 m²，用途为商住；1 幢总层数为 3 层（地上 3 层、地下 0 层）可销售住宅 8 套，建筑面积 1321.25 m²，可售商业 0 套，建筑面积 0 m²；2 幢总层数为 3 层（地上 3 层、地下 0 层）可销售住宅 4 套，建筑面积 634.66 m²，可售商业 3 套，建筑面积 76.83 m²；3 幢总层数为 3 层（地上 3 层、地下 0 层）可销售住宅 8 套，建筑面积 1333.95 m²，可售商业 0 套，建筑面积 0 m²。；5 幢总层数为 8 层（地上 8 层、地下 0 层）可销售住宅 64 套，建筑面积 6002.78 m²，可售商业 0 套，建筑面积 0 m²。；6 幢总层数为 6 层（地上 5 层、地下 0 层）可销售住宅 18 套，建筑面积 1717.54 m²，可售商业 3 套，建筑面积 223.82 m²。

2、预计建设进度：此次申报5幢房屋已全部开工建设，目前工程进度已到基础±0.00线，预计2023年10月完成主体建设，2024年12月竣工，2025年5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河山镇张桥东路桂语轩营销中心，项目选择自行销售。

4、销售价格：本次预售房屋一房一价（住宅（毛坯）均价：11107元/m²，住宅（全装修）均价：12021元/m²，排屋均价：19073元/m²，商业均价：10855元/m²），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河山镇张桥东路桂语轩营销中心，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。合同签约实施全过程录音录像，并按要求保存至竣工备案后2年。

6、交付方案：此次申报的共计5幢商品房于2025年5月按相关规定验收合格后以毛坯房标准进行交付（其中5#1、2单元以全装修房标准交付）。前期物业管理由桐乡晨洲物业管理有限公司管理，物业费为：多层住宅及高层：2.5元/月/m²；排屋：3.5元/月/m²；商铺：3.5元/月/m²；地下停车位：50元/月/m²。

7 样板房

桂语轩实际展示的交付样板房套数为1套，具体位置位于项目售楼处（张桥东路）西侧，户型为5-1-301，面积为95m²。装修所有主要材料有：地砖、地板、涂料等具体内容详见附件。并经过相关部门验收通过。由桐乡市公证处进行公证留存样板房资料和展示内容。销售过程中，如遇到样板房内容发生变化，及时告知买受人并到当地主管部门提交变更材料。

附件	序号	菜单内容	装修材料	品牌、产地、规格、级别、数量	备注
起居室	1	地面	瓷砖	品牌: 蓝菲尼 产地: 中国 规格: 800mm*800mm 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型
			大理石	无	无
			木地板	无	无
	2	墙面	涂料	品牌: 立邦 产地: 中国 规格: 乳胶漆 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型
			壁纸	无	无
			木饰面	无	无
			软包	无	无

			石材	无	无
			瓷砖	无	无
	3	吊顶	石膏板	无	无
卧室 (书房)	1	地面	瓷砖	无	无
			石材	无	无
			地板	品牌: 晶通 产地: 中国 规格: 石塑地板 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型
	2	墙面	涂料	品牌: 立邦 产地: 中国 规格: 乳胶漆 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型

	序号	菜单内容	装修材料	品牌、产地、规格、级别、数量	备注
			壁纸	无	无
			木饰面	无	无
			软包	无	无
	3	门	木门	品牌: 博实 产地: 中国 规格: 900*2300 实木复合门 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型
			玻璃门	无	无
厨房	1	地面	瓷砖	品牌: 蓝菲尼 产地: 中国 规格: 800mm*800mm 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型
			石材	无	无
		墙面	瓷砖	品牌: 陶米克 产地: 中国 规格: 300mm*600mm 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型
			石材	无	无
	吊顶	铝合金	品牌: 艺家 产地: 中国 规格: 300mm*600mm, 级别: 合格, 数量: 按实计算	95、75 户型	
		石膏板	无	无	
			洗涤池	品牌: 九牧 产地: 中国 规格: 不锈钢 级别: 合格, 数量: 按实计算	95、75 户型

2	橱柜	柜门材料	品牌: 博实 产地: 中国 规格: 300*600 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型
		台面材料	无	无
3	厨房设备	油烟机	品牌: 科大 产地: 中国 规格: 900*600*800 级别: 合格 数量: 1	95、75 户型
		燃气灶	无	无

	序号	菜单内容	装修材料	品牌、产地、规格、级别、数量	备注
	4	门	木门	无	无
			玻璃门	品牌: 博实 产地: 中国 规格: 定制玻璃移门 级别: 合格 数量: 1	95、75 户型
卫生间	1	地面	瓷砖	品牌: 蓝菲尼 产地: 中国 规格: 300mm*300mm 级别: 合格 数量: 按实计算	无
			石材	无	无
	2	墙面	瓷砖	品牌: 陶米克 产地: 中国 规格: 300mm*600mm 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型
			石材	无	无
			马赛克	无	无
	3	吊顶	铝合金扣板	品牌: 艺家 产地: 中国 规格: 300mm*300mm, 级别: 合格, 数量: 按实计算	95、75 户型
			防潮石膏板	无	无
	4	淋浴空间	淋浴房	品牌: 九牧 产地: 中国 规格: 据实 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型
			盥洗盆	品牌: 九牧 产地: 中国 规格: 3233-548/1B-Z 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型

	5	卫浴	马桶	品牌: 九牧 产地: 中国 规格: P1129 (主) P11386 (次) 级别: 合格 数量: 2	95、75 户型
	6	门	木门	品牌: 博实 产地: 中国 规格: 定制成品门 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型
			玻璃门	无	无
卫生间	7	卫浴	台盆龙头	品牌: 九牧 产地: 中国 规格: P32377 级别: 合格 数量: 1	95、75 户型
卫生间	8	卫浴	成品洗手台	品牌: 福集多 产地: 中国 规格: 定制 级别: 合格 数量: 1	95、75 户型
厨房	1	橱柜	厨房龙头	品牌: 九牧 产地: 中国 规格: P06108 级别: 合格 数量: 1	95、75 户型
厨房	1	门	玻璃门	品牌: 博实 产地: 中国 规格: 定制 级别: 合格 数量: 1	95、75 户型
卧室	1	地面	成品踢脚线	品牌: 博实 产地: 中国 规格: 定制 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型
未尽 事项	1	灯	顶灯	品牌: 星发现 产地: 中国 规格: 吸顶灯 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型
	2	灯	平板灯	品牌: 欧普 产地: 中国 规格: 平板灯 级别: 合格 数量: 按实计算	95、75 户型

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

注：表格不够，可另附纸。

二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 11093.21 m²。

其中：1、住宅 5 幢 102 套 10792.56 m²。

2、非住宅

办公用房 / 幢 / 套 (间) / m² ;

商业用房 2 幢 6 套 (间) 300.65 m² ;

车库 / 套 (间) / m² ;

其他 / 套 (间) / m²。

3、本次申报的 / 幢 / 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：25.97%。

2、基础工程完成情况：施工至正负零。

(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 嘉兴银行股份有限公司桐乡

支行

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：2025年5月30日。

（六）设计单位：巨匠建设集团股份有限公司。

（七）施工单位：浙江骏业建设有限公司。

（八）监理单位：浙江荣正建设管理有限公司。

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、邀请招标、议标方式**√）选聘前期物业管理企业，企业名称桐乡晨洲物业管理有限公司

（二）物业管理用房

物业管理用房面积34.57 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0 m²，在/地下室内划定。

（二）白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号20211115，白蚁防治面积17820.36 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 330483202100471 号	7 幢 102 室	1 层	34.57	2025.5.30	
	2						
	3						
物业管理 经营性用房	1	建 字 第 330483202100471 号	河山大街 101 号	1 层	46.06	2025.5.30	
	2						
	3						
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：



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。

桂语轩一房一价表

排屋：最高单价24000元/m²，均价19073元/m²
住宅：最高单价11700元/m²，均价11107元/m²
精装修：最高单价12200元/m²，均价12021元/m²
商铺：最高单价13500元/m²，均价10855元/m²

桐乡金鸿嘉置业有限公司
二零二二年五月二十日



桂语轩1#2#3#排屋-价格明细表

序号	幢号	房号	所在层	建筑面积	毛坯单价	装修单价	单套价格	用途
1	1	1	1-3	195.1	23500		4584850	排屋
2	1	2	1-3	160.93	20500		3299065	排屋
3	1	3	1-3	160.87	19500		3136965	排屋
4	1	5	1-3	160.87	18000		2895660	排屋
5	1	6	1-3	160.87	18000		2895660	排屋
6	1	7	1-3	160.87	19500		3136965	排屋
7	1	8	1-3	160.87	20500		3297835	排屋
8	1	9	1-3	160.87	22000		3539140	排屋
9	2	1	1-3	160.96	18000		2897280	排屋
10	2	2	1-3	160.9	15500		2493950	排屋
11	2	3	1-3	160.9	15500		2493950	排屋
12	2	5	1-3	160.9	17500		2815750	排屋
13	3	1	1-3	207.16	24000		4971840	排屋
14	3	2	1-3	161.03	18700		3011261	排屋
15	3	3	1-3	160.96	17800		2865088	排屋
16	3	5	1-3	160.96	16800		2704128	排屋
17	3	6	1-3	160.96	16800		2704128	排屋
18	3	7	1-3	160.96	17800		2865088	排屋
19	3	8	1-3	160.96	18700		3009952	排屋
20	3	9	1-3	160.96	20500		3299680	排屋
				3298.86	19073		62918235	

桂语轩5#住宅价格明细表

21	5	5-3-101	1	96.35	10730		1033835.5	成套住宅
22	5	5-3-102	1	80.64	10630		857203.2	成套住宅
23	5	5-3-201	2	96.35	11030		1062740.5	成套住宅
24	5	5-3-202	2	96.35	10930		1053105.5	成套住宅
25	5	5-3-301	3	96.35	11080		1067558	成套住宅
26	5	5-3-302	3	96.35	10980		1057923	成套住宅
27	5	5-3-401	4	96.35	11110		1070448.5	成套住宅
28	5	5-3-402	4	96.35	11010		1060813.5	成套住宅
29	5	5-3-501	5	96.35	11140		1073339	成套住宅
30	5	5-3-502	5	96.35	11040		1063704	成套住宅
31	5	5-3-601	6	96.35	11170		1076229.5	成套住宅
32	5	5-3-602	6	96.35	11070		1066594.5	成套住宅
33	5	5-3-701	7	96.35	11200		1079120	成套住宅
34	5	5-3-702	7	96.35	11100		1069485	成套住宅

35	5	5-3-801	8	87.94	11030		969978.2	成套住宅
36	5	5-3-802	8	87.94	10930		961184.2	成套住宅
37	5	5-4-101	1	81.08	10630		861880.4	成套住宅
38	5	5-4-102	1	96.63	10730		1036839.9	成套住宅
39	5	5-4-201	2	96.64	10930		1056275.2	成套住宅
40	5	5-4-202	2	96.64	11030		1065939.2	成套住宅
41	5	5-4-301	3	96.64	10980		1061107.2	成套住宅
42	5	5-4-302	3	96.64	11080		1070771.2	成套住宅
43	5	5-4-401	4	96.64	11010		1064006.4	成套住宅
44	5	5-4-402	4	96.64	11110		1073670.4	成套住宅
45	5	5-4-501	5	96.64	11040		1066905.6	成套住宅
46	5	5-4-502	5	96.64	11140		1076569.6	成套住宅
47	5	5-4-601	6	96.64	11070		1069804.8	成套住宅
48	5	5-4-602	6	96.64	11170		1079468.8	成套住宅
49	5	5-4-701	7	96.64	11100		1072704	成套住宅
50	5	5-4-702	7	96.64	11200		1082368	成套住宅
51	5	5-4-801	8	88.23	10980		968765.4	成套住宅
52	5	5-4-802	8	88.23	11030		973176.9	成套住宅
				3022.92	11017		33303515.1	

桂语轩6#住宅价格明细表

53	6	6-1-101	1	83.68	11300		945584	成套住宅
54	6	6-1-102	1	71.52	11300		808176	成套住宅
55	6	6-1-201	2	83.67	11500		962205	成套住宅
56	6	6-1-202	2	83.67	11500		962205	成套住宅
57	6	6-1-301	3	83.67	11550		966388.5	成套住宅
58	6	6-1-302	3	83.67	11550		966388.5	成套住宅
59	6	6-1-401	4	83.67	11600		970572	成套住宅
60	6	6-1-402	4	83.67	11600		970572	成套住宅
61	6	6-1-501	5	83.67	11700		978939	成套住宅
62	6	6-1-502	5	83.67	11700		978939	成套住宅
63	6	6-1-601	6	83.67	11500		962205	成套住宅
64	6	6-1-602	6	83.67	11500		962205	成套住宅
65	6	6-2-201	2	91.28	10550		963004	成套住宅
66	6	6-2-202	2	91.29	10550		963109.5	成套住宅
67	6	6-2-301	3	91.28	10550		963004	成套住宅
68	6	6-2-302	3	91.29	10550		963109.5	成套住宅
69	3	6-2-401	4	68.34	11500		785910	成套住宅
70	3	6-2-402	4	68.34	11500		785910	成套住宅
				1493.72	11286		16858426	

桂语轩商铺-价格明细表

序号	幢号	房号	所在层	建筑面积	毛坯单价	装修单价	单套价格	用途
1		河山大街97-1	1	25.46	12000		305520	商铺
2		河山大街97-2	1	25.46	12000		305520	商铺
3		河山大街97-3	1	25.91	13000		336830	商铺
4		河山大街103	1	122.07	8300		1013181	商铺
5		河山大街105	1	47.4	12000		568800	商铺
6		河山大街107	1	54.35	13500		733725	商铺
				300.65	10855		3263576	

备注：本次住宅面积共计7815.5m²，排屋最高单价24000元/m²，排屋均价19073/m²，住宅最高单价11700元/m²，住宅均价11106元/m²



桂语轩5#全装修住宅-价格明细表

序号	幢号	单元号	房号	所在层	建筑面积	毛坯单价	装修单价	单套价格	用途
1	5		5-1-101	1	96.61	10730	11730	1133235.3	成套住宅
2	5		5-1-102	1	80.88	10630	11630	940634.4	成套住宅
3	5		5-1-201	2	96.62	11030	12030	1162338.6	成套住宅
4	5		5-1-202	2	96.62	10930	11930	1152676.6	成套住宅
5	5		5-1-301	3	96.62	11080	12080	1167169.6	成套住宅
6	5		5-1-302	3	96.62	10980	11980	1157507.6	成套住宅
7	5		5-1-401	4	96.62	11110	12110	1170068.2	成套住宅
8	5		5-1-402	4	96.62	11010	12010	1160406.2	成套住宅
9	5		5-1-501	5	96.62	11140	12140	1172966.8	成套住宅
10	5		5-1-502	5	96.62	11040	12040	1163304.8	成套住宅
11	5		5-1-601	6	96.62	11170	12170	1175865.4	成套住宅
12	5		5-1-602	6	96.62	11070	12070	1166203.4	成套住宅
13	5		5-1-701	7	96.62	11200	12200	1178764	成套住宅
14	5		5-1-702	7	96.62	11100	12100	1169102	成套住宅
15	5		5-1-801	8	75.8	11080	12080	915664	成套住宅
16	5		5-1-802	8	75.8	10980	11980	908084	成套住宅
17	5		5-2-101	1	80.88	10630	11630	940634.4	成套住宅
18	5		5-2-102	1	96.61	10730	11730	1133235.3	成套住宅
19	5		5-2-201	2	96.62	10930	11930	1152676.6	成套住宅
20	5		5-2-202	2	96.62	11030	12030	1162338.6	成套住宅
21	5		5-2-301	3	96.62	10980	11980	1157507.6	成套住宅
22	5		5-2-302	3	96.62	11080	12080	1167169.6	成套住宅
23	5		5-2-401	4	96.62	11010	12010	1160406.2	成套住宅
24	5		5-2-402	4	96.62	11110	12110	1170068.2	成套住宅
25	5		5-2-501	5	96.62	11040	12040	1163304.8	成套住宅
26	5		5-2-502	5	96.62	11140	12140	1172966.8	成套住宅
27	5		5-2-601	6	96.62	11070	12070	1166203.4	成套住宅
28	5		5-2-602	6	96.62	11170	12170	1175865.4	成套住宅
29	5		5-2-701	7	96.62	11100	12100	1169102	成套住宅
30	5		5-2-702	7	96.62	11200	12200	1178764	成套住宅
31	5		5-2-801	8	75.8	10980	11980	908084	成套住宅
32	5		5-2-802	8	75.8	11080	12080	915664	成套住宅
					2977.06		12021	35787982	

备注：本次全装修住宅面积共计2977.06m²，全装修住宅最高单价12200元/m²，
均价12021元/m²