

# 商品房预售方案

(试行)

开发企业 桐乡方鸿置业有限公司

项目名称 芳华里

申报日期 2023年2月27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	桐乡方鸿置业有限公司				
办公地点	桐乡市梧桐街道振兴西路 888 号富力大厦				
法人代表	周仿英	资质等级	二级	经办人	方滨
				联系电话	13575311919
开发项目名称	芳华里				
开发项目座落	桐乡市梧桐街道振兴西路南侧、环城西路东侧				
土地使用权证号	浙(2021)桐乡市不动产权第 0061739 号		土地用途	城镇住宅用地	
用地面积	22023.44 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 330483202202002 (变) 号		规划建设总面积	78103.92 m <sup>2</sup>	
规划容积率	2.2		绿地率	35.01%	
施工许可证号	330483202201280201		施工合同号	GF-2017-0201	

### 一、开发项目基本情况:

1、我公司开发建设的芳华里小区项目，坐落于桐乡市梧桐街道振兴西路南侧、环城西路东侧，总规划批准建设项目 78103.92 m<sup>2</sup>，共 1 张建设工程规划许可证，其编号为建字第 330483202202002 (变) 号。

#### 2、规划许可证的详细内容:

建设工程规划许可证为建字第 330483202202002 (变) 号，批准建设项目的面积为 78103.92 m<sup>2</sup>，共 7 幢，其中住宅建筑面积 47324.59 m<sup>2</sup>，物业经营 246.44 m<sup>2</sup>，物业办公 165.85 m<sup>2</sup>，居家养老服务 116.95 m<sup>2</sup>，公共文化设施 62.45 m<sup>2</sup>，配电房 305.61 m<sup>2</sup>，消控室 48.93 m<sup>2</sup>，公厕垃圾房 119.72 m<sup>2</sup>，其他 52.78 m<sup>2</sup>，地下面积 29660.60 m<sup>2</sup>。

### 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 330483202202002 (变) 号，本次申报预售的商品房为芳华里第 3 期，共计 2 幢，其

幢号为 1、5 幢，建筑总面积 10459.72 m<sup>2</sup>，其中 1、5 幢用途均为住宅；1 幢总层数为 16 层，（地上 16 层、地下 2 层），5 幢总层数为 18 层，（地上 18 层、地下 2 层）。可销售住宅 98 套，建筑面积 10394.99 m<sup>2</sup>。

2、预计建设进度：此次申报 2 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 1 月完成主体建设，2024 年 1 月竣工，2024 年 6 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，并在户外广告牌、案场作宣传，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。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。我公司的销售地点：桐乡市同善路 68 号芳华里营销中心，销售热线为：0573-88196669。本项目销售方式为自行销售，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同善路 68 号芳华里营销中心，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→签订定金合同→15 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：此次申报的共计 2 幢商品房为 1#楼、5#楼，于 2024 年 6 月按相关规定验收合格后以毛坯房标准进行交付。前期物业管理由绿城物业服务集团有限公司管理，物业费收费标准为住宅物业费 2.8 元/月·平方米，地下车位停放物业费 50 元/月·个。

## 二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 10394.99 m<sup>2</sup>。

其中：1、住宅 2 幢 98 套 10394.99 m<sup>2</sup>，分别是 1#、5#楼。

2、办公用房  /  幢  /  套 (间)  /  m<sup>2</sup>；

商业用房  /  幢  /  套 (间)  /  m<sup>2</sup>；

车库  /  套 (间)  /  m<sup>2</sup>；

其他  /  套 (间)  /  m<sup>2</sup>。

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%以上 。

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：

温州银行股份有限公司杭州分行、

浙江桐乡农村商业银行股份有限公司梧桐支行

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

1、权利人书面同意预售意见（附后）

（五）计划竣工日期：2024年1月。

（六）设计单位：浙江创新建筑设计有限公司。

（七）施工单位：浙江鸿翔建设集团股份有限公司。

（八）监理单位：浙江富力建设管理有限公司。

### 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，企业名称绿城物业服务集团有限公司。

#### （二）物业管理用房

物业管理用房面积412.29 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3024.98 m<sup>2</sup>，在/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78103.92 m<sup>2</sup>，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。

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 服务用房	1	建字第 3304832022 02002(变) 号	1-2	1层	165.85		
	2						
	3						
物业管理 经营性用房	1	建字第 3304832022 02002(变) 号	1-2	1层	246.44		
	2						
	3						
公共车库	1						
	2						
	3						
公共车位	1						
	2						
	3						
会馆	1						
	2						
	3						
其它							

## 物业管理用房及其它配套设施说明情况

### 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：2023.2.27



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。



## 芳华里1#、5#价格汇总表

序号	幢号	类型	建筑面积 (预测)	单价(元 /m <sup>2</sup> )	总价(元)	最高单价 (元/m <sup>2</sup> )	最低单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
2	1幢	住宅	6266.88	18261.17	114440577	19734.66	15908.98	毛坯
3	5幢	住宅	4128.11	19272.32	79558264	21155.88	16913.25	毛坯
住宅合计			10394.99	18662.73	193998840	21155.88	15908.98	毛坯

注：本期房源毛坯住宅均价18662.73/m<sup>2</sup>，最高毛坯备案单价21155.88元/m<sup>2</sup>，最低毛坯备案单价15908.98/m<sup>2</sup>



# 芳华里1#楼价格表

序号	幢号	房号	建筑面积	单价	总价
1	1	101	108.31	16230.38	1757912
2	1	201	108.31	16783.69	1817841
3	1	301	108.31	17336.99	1877770
4	1	401	108.31	17705.87	1917722
5	1	501	108.31	18074.74	1957675
6	1	601	108.31	18259.17	1977651
7	1	701	108.31	18628.05	2017604
8	1	801	108.31	18443.61	1997627
9	1	901	108.31	18812.48	2037580
10	1	1001	108.31	18996.92	2057556
11	1	1101	108.31	19181.35	2077532
12	1	1201	108.31	19365.79	2097509
13	1	1301	108.31	19550.23	2117485
14	1	1401	108.31	18904.70	2047568
15	1	1501	108.31	19734.66	2137461
16	1	1601	108.31	19089.14	2067544
17	1	102	87.87	16069.68	1412043
18	1	202	87.87	16617.51	1460181
19	1	302	87.87	17165.34	1508318
20	1	402	87.87	17530.56	1540410
21	1	502	87.87	17895.78	1572502
22	1	602	87.87	18078.39	1588548
23	1	702	87.87	18443.61	1620640
24	1	802	87.87	18261.00	1604594
25	1	902	87.87	18626.22	1636686
26	1	1002	87.87	18808.83	1652732
27	1	1102	87.87	18991.44	1668778
28	1	1202	87.87	19174.05	1684824
29	1	1302	87.87	19356.66	1700870
30	1	1402	87.87	18717.53	1644709
31	1	1502	87.87	19539.27	1716916
32	1	1602	87.87	18900.14	1660755
33	1	103	87.56	16069.68	1407061
34	1	203	87.56	16617.51	1455029
35	1	303	87.56	17165.34	1502997
36	1	403	87.56	17530.56	1534976
37	1	503	87.56	17895.78	1566954
38	1	603	87.56	18078.39	1582944
39	1	703	87.56	18443.61	1614922
40	1	803	87.56	18261.00	1598933

41	1	903	87.56	18626.22	1630912
42	1	1003	87.56	18808.83	1646901
43	1	1103	87.56	18991.44	1662890
44	1	1203	87.56	19174.05	1678880
45	1	1303	87.56	19356.66	1694869
46	1	1403	87.56	18717.53	1638906
47	1	1503	87.56	19539.27	1710858
48	1	1603	87.56	18900.14	1654896
49	1	105	107.94	15908.98	1717216
50	1	205	107.94	16451.33	1775757
51	1	305	107.94	16993.69	1834299
52	1	405	107.94	17355.25	1873326
53	1	505	107.94	17716.82	1912354
54	1	605	107.94	17897.61	1931868
55	1	705	107.94	18259.17	1970895
56	1	805	107.94	18078.39	1951381
57	1	905	107.94	18439.96	1990409
58	1	1005	107.94	18620.74	2009923
59	1	1105	107.94	18801.53	2029437
60	1	1205	107.94	18982.31	2048950
61	1	1305	107.94	19163.09	2068464
62	1	1405	107.94	18530.35	2000166
63	1	1505	107.94	19343.88	2087978
64	1	1605	107.94	18711.13	2019680
合计			6266.88	18261.17	114440577



# 芳华里5#楼价格表

序号	幢号	房号	建筑面积	单价	总价
1	5	201	111.86	17603.58	1969137
2	5	301	111.86	17998.28	2013288
3	5	401	111.86	18590.33	2079515
4	5	501	111.86	18985.03	2123666
5	5	601	111.86	19182.38	2145741
6	5	701	111.86	19577.08	2189892
7	5	801	111.86	19379.73	2167817
8	5	901	111.86	19734.96	2207553
9	5	1001	111.86	19971.78	2234043
10	5	1101	111.86	20169.13	2256119
11	5	1201	111.86	20366.48	2278194
12	5	1301	111.86	20563.83	2300270
13	5	1401	111.86	20232.28	2263183
14	5	1501	111.86	20761.18	2322345
15	5	1601	111.86	20958.53	2344421
16	5	1701	111.86	21155.88	2366496
17	5	1801	111.86	19478.41	2178854
18	5	202	130.97	16913.25	2215128
19	5	302	130.97	17292.47	2264795
20	5	402	130.97	17861.30	2339294
21	5	502	130.97	18240.52	2388961
22	5	602	130.97	18430.13	2413794
23	5	702	130.97	18809.35	2463461
24	5	802	130.97	18619.74	2438628
25	5	902	130.97	18961.04	2483327
26	5	1002	130.97	19188.57	2513127
27	5	1102	130.97	19378.18	2537961
28	5	1202	130.97	19567.79	2562794
29	5	1302	130.97	19757.40	2587627
30	5	1402	130.97	19438.86	2545907
31	5	1502	130.97	19947.01	2612460
32	5	1602	130.97	20136.62	2637294
33	5	1702	130.97	20326.23	2662127
34	5	1802	130.97	18714.55	2451044
合计			4128.11	19272.32	79558264