

商品房预售方案

(试行)

开发企业 桐乡市鸿翔中金置业有限公司

项目名称 海棠湾

申报日期



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	桐乡市鸿翔中金置业有限公司				
办公地点	桐乡市凤鸣街道新兴路1号301-302室				
法人代表	张玉强	资质等级	暂定	经办人	
				联系电话	
开发项目名称	海棠湾				
开发项目座落	桐乡市凤鸣街道灵安集镇				
土地使用权证号	浙（2019）桐乡市不动产权第0038347号		土地用途	零售商业、城镇住宅	
用地面积	33422.17	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	3304832019TJ271		规划建设总面积	91185.13 m²	
规划容积率	≤2.0		绿地率	≥30%	
施工许可证号	330483201911260101		施工合同号	（GF-2017-0201）	

一、开发项目基本情况:

1、我公司开发建设的海棠湾小区项目，坐落于桐乡市凤鸣街道灵安集镇，总规划批准建设项目 91185.13 m^2 ，共 1 张建设工程规划许可证，其编号为建字第 3304832019TJ271____号。

2、规划许可证的详细内容:

建设工程规划许可证建字第 3304832019TJ271 号(变)，批准建设项目的面积为 91185.13 m^2 共 7 幢，其中住宅 7 幢，建筑面积 62046.59 m^2 ；商业建筑面积 3511.44 m^2 ；车库(地下)建筑面积 20582.81 m^2 ；其他 0 幢，建筑面积____ m^2 。

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 3304832019TJ118 号(变)，本次申报预售的商品房为海棠湾内共计 2 幢，其幢号为 5 幢、6 幢，建筑总面积 20092.5 m^2 ，用途为住宅、养老服务、非机动车库和其他。5 幢总层数为 18 层(地上 18 层、地下-1 层)、6 幢总层数为 18 层(地上 18 层、地下-1 层)。可销售住宅 214 套，建筑面积 18747.45 m^2 ，可售商业 0 套，建筑面积 0 m^2 。

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 2022 年 8 月完成主体建设，2022 年 10 月竣工，2022 年 12 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凤鸣街道灵安集镇海棠湾营销中心项目选择自行销售和代理销售，代理销售公司为嘉兴美联置业有限公司。

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凤鸣街道灵安集镇海棠湾营销中心，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→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：此次申报的共计2幢商品房于2022年12月按相关规定验收合格后以毛坯房标准进行交付。前期物业管理由海宁市鸿翔物业管理有限公司管理。



二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 18747.45 m²。

其中：1、住宅5幢6幢 214套 18747.45 m²。

2、非住宅

办公用房 / 幢 / 套 (间) / m²;

商业 / 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,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: 28.21% 。

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 万向信托有股份公司

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 12 月 。

(六) 设计单位: 浙江联建工程设计有限公司。

(七) 施工单位: 浙江鸿翔建设集团股份有限公司。

(八) 监理单位: 浙江中昊建设管理有限公司。

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，企业名称海宁鸿翔。

(二) 物业管理用房

物业管理用房面积 472.73 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 3767.92 m²，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 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		海棠湾 7 幢 103 室 104 室	1 层	203.79		
	2						
	3						
物业管理 经营性用房	1		海棠湾 7 幢 105 室 106 室	1 层	268.94		
	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。

鸿翔·海棠湾5#6#价格表

序号	幢号	类型	建筑面积 (预测)	备案单价	备案总价	最高价	最低价
1	5号楼	住宅	9301.41	11453.68	106535411	11960.10	10621.50
2	6号楼	住宅	9446.04	11569.25	109283574	12008.60	10767.00
合计			18747.45	11511.91	215818985		



海棠湾 5# 价格表

序号	幢号	单元	房号	建筑面积 (预测)	备案单价	备案总价	类型
1	5	1	101	88.44	10912.50	965102	住宅
2	5	1	201	88.44	11155.00	986548	住宅
3	5	1	301	88.44	11494.50	1016574	住宅
4	5	1	401	88.44	11446.00	1012284	住宅
5	5	1	501	88.44	11591.50	1025152	住宅
6	5	1	601	88.44	11640.00	1029442	住宅
7	5	1	701	88.44	11688.50	1033731	住宅
8	5	1	801	88.44	11737.00	1038020	住宅
9	5	1	901	88.44	11785.50	1042310	住宅
10	5	1	1001	88.44	11785.50	1042310	住宅
11	5	1	1101	88.44	11814.60	1044883	住宅
12	5	1	1201	88.44	11843.70	1047457	住宅
13	5	1	1301	88.44	11872.80	1050030	住宅
14	5	1	1401	88.44	11591.50	1025152	住宅
15	5	1	1501	88.44	11901.90	1052604	住宅
16	5	1	1601	88.44	11931.00	1055178	住宅
17	5	1	1701	88.44	11960.10	1057751	住宅
18	5	1	1801	88.44	11397.50	1007995	住宅
19	5	1	102	87.41	10670.00	932665	住宅
20	5	1	202	87.41	10912.50	953862	住宅
21	5	1	302	87.41	11252.00	983537	住宅

22	5	1	402	87.41	11203.50	979298	住宅
23	5	1	502	87.41	11349.00	992016	住宅
24	5	1	602	87.41	11397.50	996255	住宅
25	5	1	702	87.41	11446.00	1000495	住宅
26	5	1	802	87.41	11494.50	1004734	住宅
27	5	1	902	87.41	11543.00	1008974	住宅
28	5	1	1002	87.41	11543.00	1008974	住宅
29	5	1	1102	87.41	11572.10	1011517	住宅
30	5	1	1202	87.41	11601.20	1014061	住宅
31	5	1	1302	87.41	11630.30	1016605	住宅
32	5	1	1402	87.41	11349.00	992016	住宅
33	5	1	1502	87.41	11659.40	1019148	住宅
34	5	1	1602	87.41	11688.50	1021692	住宅
35	5	1	1702	87.41	11717.60	1024235	住宅
36	5	1	1802	87.41	11155.00	975059	住宅
37	5	1	103	87.41	10621.50	928425	住宅
38	5	1	203	87.41	10864.00	949622	住宅
39	5	1	303	87.41	11203.50	979298	住宅
40	5	1	403	87.41	11155.00	975059	住宅
41	5	1	503	87.41	11300.50	987777	住宅
42	5	1	603	87.41	11349.00	992016	住宅
43	5	1	703	87.41	11397.50	996255	住宅
44	5	1	803	87.41	11446.00	1000495	住宅
45	5	1	903	87.41	11494.50	1004734	住宅
46	5	1	1003	87.41	11494.50	1004734	住宅

47	5	1	1103	87.41	11523.60	1007278	住宅
48	5	1	1203	87.41	11552.70	1009822	住宅
49	5	1	1303	87.41	11581.80	1012365	住宅
50	5	1	1403	87.41	11300.50	987777	住宅
51	5	1	1503	87.41	11610.90	1014909	住宅
52	5	1	1603	87.41	11640.00	1017452	住宅
53	5	1	1703	87.41	11669.10	1019996	住宅
54	5	1	1803	87.41	11106.50	970819	住宅
55	5	1	104	87.31	10621.50	927363	住宅
56	5	1	204	87.41	10864.00	949622	住宅
57	5	1	304	87.41	11203.50	979298	住宅
58	5	1	404	87.41	11155.00	975059	住宅
59	5	1	504	87.41	11300.50	987777	住宅
60	5	1	604	87.41	11349.00	992016	住宅
61	5	1	704	87.41	11397.50	996255	住宅
62	5	1	804	87.41	11446.00	1000495	住宅
63	5	1	904	87.41	11494.50	1004734	住宅
64	5	1	1004	87.41	11494.50	1004734	住宅
65	5	1	1104	87.41	11523.60	1007278	住宅
66	5	1	1204	87.41	11552.70	1009822	住宅
67	5	1	1304	87.41	11581.80	1012365	住宅
68	5	1	1404	87.41	11300.50	987777	住宅
69	5	1	1504	87.41	11610.90	1014909	住宅
70	5	1	1604	87.41	11640.00	1017452	住宅
71	5	1	1704	87.41	11669.10	1019996	住宅

72	5	1	1804	87.41	11106.50	970819	住宅
73	5	1	205	87.41	10912.50	953862	住宅
74	5	1	305	87.41	11252.00	983537	住宅
75	5	1	405	87.41	11203.50	979298	住宅
76	5	1	505	87.41	11349.00	992016	住宅
77	5	1	605	87.41	11397.50	996255	住宅
78	5	1	705	87.41	11446.00	1000495	住宅
79	5	1	805	87.41	11494.50	1004734	住宅
80	5	1	905	87.41	11543.00	1008974	住宅
81	5	1	1005	87.41	11543.00	1008974	住宅
82	5	1	1105	87.41	11572.10	1011517	住宅
83	5	1	1205	87.41	11601.20	1014061	住宅
84	5	1	1305	87.41	11630.30	1016605	住宅
85	5	1	1405	87.41	11349.00	992016	住宅
86	5	1	1505	87.41	11659.40	1019148	住宅
87	5	1	1605	87.41	11688.50	1021692	住宅
88	5	1	1705	87.41	11717.60	1024235	住宅
89	5	1	1805	87.41	11155.00	975059	住宅
90	5	1	206	88.44	11009.50	973680	住宅
91	5	1	306	88.44	11349.00	1003706	住宅
92	5	1	406	88.44	11300.50	999416	住宅
93	5	1	506	88.44	11446.00	1012284	住宅
94	5	1	606	88.44	11494.50	1016574	住宅
95	5	1	706	88.44	11543.00	1020863	住宅
96	5	1	806	88.44	11591.50	1025152	住宅

97	5	1	906	88.44	11640.00	1029442	住宅
98	5	1	1006	88.44	11640.00	1029442	住宅
99	5	1	1106	88.44	11669.10	1032015	住宅
100	5	1	1206	88.44	11698.20	1034589	住宅
101	5	1	1306	88.44	11727.30	1037162	住宅
102	5	1	1406	88.44	11446.00	1012284	住宅
103	5	1	1506	88.44	11756.40	1039736	住宅
104	5	1	1606	88.44	11785.50	1042310	住宅
105	5	1	1706	88.44	11814.60	1044883	住宅
106	5	1	1806	88.44	11252.00	995127	住宅
合计				9301.41	11453.68	106535411	

海棠湾 6# 价格表

序号	幢号	单元	房号	建筑面积 (预测)	备案单价	备案总价	类型
1	6	1	101	88.15	10961.00	966212	住宅
2	6	1	201	88.15	11203.50	987589	住宅
3	6	1	301	88.15	11543.00	1017515	住宅
4	6	1	401	88.15	11494.50	1013240	住宅
5	6	1	501	88.15	11640.00	1026066	住宅
6	6	1	601	88.15	11688.50	1030341	住宅
7	6	1	701	88.15	11737.00	1034617	住宅
8	6	1	801	88.15	11785.50	1038892	住宅
9	6	1	901	88.15	11834.00	1043167	住宅
10	6	1	1001	88.15	11834.00	1043167	住宅
11	6	1	1101	88.15	11863.10	1045732	住宅
12	6	1	1201	88.15	11892.20	1048297	住宅
13	6	1	1301	88.15	11921.30	1050863	住宅
14	6	1	1401	88.15	11640.00	1026066	住宅
15	6	1	1501	88.15	11950.40	1053428	住宅
16	6	1	1601	88.15	11979.50	1055993	住宅
17	6	1	1701	88.15	12008.60	1058558	住宅
18	6	1	1801	88.15	11446.00	1008965	住宅
19	6	1	102	87.12	10815.50	942246	住宅
20	6	1	202	87.12	11058.00	963373	住宅
21	6	1	302	87.12	11397.50	992950	住宅
22	6	1	402	87.12	11349.00	988725	住宅

23	6	1	502	87.12	11494.50	1001401	住宅
24	6	1	602	87.12	11543.00	1005626	住宅
25	6	1	702	87.12	11591.50	1009851	住宅
26	6	1	802	87.12	11640.00	1014077	住宅
27	6	1	902	87.12	11688.50	1018302	住宅
28	6	1	1002	87.12	11688.50	1018302	住宅
29	6	1	1102	87.12	11717.60	1020837	住宅
30	6	1	1202	87.12	11746.70	1023373	住宅
31	6	1	1302	87.12	11775.80	1025908	住宅
32	6	1	1402	87.12	11494.50	1001401	住宅
33	6	1	1502	87.12	11804.90	1028443	住宅
34	6	1	1602	87.12	11834.00	1030978	住宅
35	6	1	1702	87.12	11863.10	1033513	住宅
36	6	1	1802	87.12	11300.50	984500	住宅
37	6	1	103	87.12	10767.00	938021	住宅
38	6	1	203	87.12	11009.50	959148	住宅
39	6	1	303	87.12	11349.00	988725	住宅
40	6	1	403	87.12	11300.50	984500	住宅
41	6	1	503	87.12	11446.00	997176	住宅
42	6	1	603	87.12	11494.50	1001401	住宅
43	6	1	703	87.12	11543.00	1005626	住宅
44	6	1	803	87.12	11591.50	1009851	住宅
45	6	1	903	87.12	11640.00	1014077	住宅
46	6	1	1003	87.12	11640.00	1014077	住宅
47	6	1	1103	87.12	11669.10	1016612	住宅

48	6	1	1203	87.12	11698.20	1019147	住宅
49	6	1	1303	87.12	11727.30	1021682	住宅
50	6	1	1403	87.12	11446.00	997176	住宅
51	6	1	1503	87.12	11756.40	1024218	住宅
52	6	1	1603	87.12	11785.50	1026753	住宅
53	6	1	1703	87.12	11814.60	1029288	住宅
54	6	1	1803	87.12	11252.00	980274	住宅
55	6	1	104	87.12	10767.00	938021	住宅
56	6	1	204	87.12	11009.50	959148	住宅
57	6	1	304	87.12	11349.00	988725	住宅
58	6	1	404	87.12	11300.50	984500	住宅
59	6	1	504	87.12	11446.00	997176	住宅
60	6	1	604	87.12	11494.50	1001401	住宅
61	6	1	704	87.12	11543.00	1005626	住宅
62	6	1	804	87.12	11591.50	1009851	住宅
63	6	1	904	87.12	11640.00	1014077	住宅
64	6	1	1004	87.12	11640.00	1014077	住宅
65	6	1	1104	87.12	11669.10	1016612	住宅
66	6	1	1204	87.12	11698.20	1019147	住宅
67	6	1	1304	87.12	11727.30	1021682	住宅
68	6	1	1404	87.12	11446.00	997176	住宅
69	6	1	1504	87.12	11756.40	1024218	住宅
70	6	1	1604	87.12	11785.50	1026753	住宅
71	6	1	1704	87.12	11814.60	1029288	住宅
72	6	1	1804	87.12	11252.00	980274	住宅

73	6	1	105	87.12	10815.50	942246	住宅
74	6	1	205	87.12	11058.00	963373	住宅
75	6	1	305	87.12	11397.50	992950	住宅
76	6	1	405	87.12	11349.00	988725	住宅
77	6	1	505	87.12	11494.50	1001401	住宅
78	6	1	605	87.12	11543.00	1005626	住宅
79	6	1	705	87.12	11591.50	1009851	住宅
80	6	1	805	87.12	11640.00	1014077	住宅
81	6	1	905	87.12	11688.50	1018302	住宅
82	6	1	1005	87.12	11688.50	1018302	住宅
83	6	1	1105	87.12	11717.60	1020837	住宅
84	6	1	1205	87.12	11746.70	1023373	住宅
85	6	1	1305	87.12	11775.80	1025908	住宅
86	6	1	1405	87.12	11494.50	1001401	住宅
87	6	1	1505	87.12	11804.90	1028443	住宅
88	6	1	1605	87.12	11834.00	1030978	住宅
89	6	1	1705	87.12	11863.10	1033513	住宅
90	6	1	1805	87.12	11300.50	984500	住宅
91	6	1	106	88.15	10912.50	961937	住宅
92	6	1	206	88.15	11155.00	983313	住宅
93	6	1	306	88.15	11494.50	1013240	住宅
94	6	1	406	88.15	11446.00	1008965	住宅
95	6	1	506	88.15	11591.50	1021791	住宅
96	6	1	606	88.15	11640.00	1026066	住宅
97	6	1	706	88.15	11688.50	1030341	住宅

98	6	1	806	88.15	11737.00	1034617	住宅
99	6	1	906	88.15	11785.50	1038892	住宅
100	6	1	1006	88.15	11785.50	1038892	住宅
101	6	1	1106	88.15	11814.60	1041457	住宅
102	6	1	1206	88.15	11843.70	1044022	住宅
103	6	1	1306	88.15	11872.80	1046587	住宅
104	6	1	1406	88.15	11591.50	1021791	住宅
105	6	1	1506	88.15	11901.90	1049152	住宅
106	6	1	1606	88.15	11931.00	1051718	住宅
107	6	1	1706	88.15	11960.10	1054283	住宅
108	6	1	1806	88.15	11397.50	1004690	住宅
合计				9446.04	11569.25	109283574	