

商品房预售方案

(试行)

开发企业 桐乡弘鑫房地产开发有限公司

项目名称 昕悦棠小区

申报日期 2020年07月17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	桐乡市弘鑫房地产开发有限公司				
办公地点	浙江省嘉兴市桐乡市乌镇互联网小镇镇北路 8 号-4				
法人代表	傅明建	资质等级	暂定	经办人	周政
				联系电话	15888333332
开发项目名称	昕悦棠小区				
开发项目座落	浙江省桐乡市乌镇镇龙翔集镇				
土地使用权证号	浙（2020）桐乡市不动产权第 0007491 号		土地用途	住宅	
用地面积	42810.5 m²	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 3304832020TJ020 号 建字第 3304832020TJ021 号		规划建设总面积	101512.98 m²	
规划容积率	1.8		绿地率	30%	
施工许可证号	330483202003050101 330483202003050201		施工合同号	无	

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）：

一、开发项目基本情况：

1、我公司开发建设的听悦棠小区项目，坐落于浙江省桐乡市乌镇镇龙翔集镇，总规划批准建设项目 101512.98 m²，共 2 张建设工程规划许可证，其编号为建字第 3304832020TJ020 号、建字第 3304832020TJ021 号；。

2、规划许可证的详细内容：

建设工程规划许可证号为建字第 3304832020TJ020 号、建字第 3304832020TJ021 号，批准建设项目的面积为 101512.98 m²，共 21 幢，其中住宅建筑面积 77043.73 m²；商业建筑面积 0 m²；地下车库建筑面积 24469.25 m²；地下非机动车库建筑面积 0 m²；其他建筑面积 0 m²。

3、该规划许可项目计划分三期预售。预计 2020 年 7 月中旬申请第二张预售证为 9#、11#、12#、21#幢；剩余 1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、10#、19#、20#、地下车位尚未申请预售。

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 3304832020TJ020 号，本次申报预售的商品房为第 2 期，共计 4 幢，其幢号为 9#、11#、12#、21#幢。本次预售总面积 23922.93 m²，用途为住宅；9#、11#、12#幢总层数都为 17 层（地上 17 层）；可销售住宅 204 套，建筑面积 18745.01 m²；21#幢总层数都为 11 层（地上 11 层）；可销售住宅 44 套，建筑面积 5177.92 m²；其中 70-80 平方米有 1 套，建筑面积 72.45 m²；80-90 平方米有 169 套，建筑面积 15055.98 m²；90-100 平方米有 4 套，建筑面积 389.92 m²；100-110 平方米有 34 套，建筑面积 3616.58 m²；110-120 平方米有 40 套，建筑面积 4788.00 m²；

2、预计建设进度：此次申报 9#、11#、12#、21#幢房屋已全部开工建设，目前工程进度已到±0.00 以上，预计 2020 年 12 月 10 日完成主体建设，2022 年 1 月 30 日竣工，2022 年 06 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，并在听悦棠小区售楼处作宣传，其中涉及的规划参数，全部以市规划局批准的方案为准。房屋面积以委托浙江有色测绘院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。本项目销售方式为自行销售及启用分销销售。

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乌镇，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，11 幢为全装修（装修部分不计价）。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→7 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，售楼处严格执行各种规章制度，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 9#、11#、12#、21#于 2022 年 06 月 30 日按相关规定毛坯验收标准进行交付。交付后由南京弘阳物业管理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、小高层、多层 2.7 元/月/平方米，排屋 3.2 元/月/平方米；地下车位停放服务费：50 元/月/个。

二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 23922.93 m²。

其中：1、住宅 4 幢 248 套 23922.93 m²。

2、非住宅

办公用房 0 幢 0 套 (间) 0 m²；

商业用房 0 幢 0 套 (间) 0 m²；

地下车位 0 辆 (间) 0 m²；

其他 0 套 (间) 0 m²。

3、本次申报的 0 幢 0 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 嘉兴银行股份有限公司桐乡支行

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：2022 年 1 月 30 日。

(六) 设计单位：浙江施郎龙山工程设计有限公司。

(七) 施工单位：浙江东冠建设集团有限公司。

(八) 监理单位: 浙江宏泰工程项目管理有限公司。

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,企业名称南京弘阳物业管理有限公司。

(二) 物业管理用房

物业管理用房面积573.31 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5405.81 m²,在15、16、18、21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:/。

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	建字第3304832020TJ020号	19幢	1-2	251.43	2022-06-30	

用房	3						
物业管理 经营性用房	1	建 字 第 19 幢 3304832020TJ020 号		1-2	321.88	2022-06-30	
	2						
	3						
公共车库	1						
	2						
	3						
公共车位	1						
	2						
	3						
会馆	1						
	2						
	3						
其它	1	居家养老用房	17 幢	1	192.06	2022-06-30	
	2	文体用房	20 幢	1	94.07	2022-06-30	

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：2020.7.10



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。

序号	楼幢号	房号	建筑面积	单价	总价	用途
1	9	101	106.37	11115	1182303	住宅
2	9	102	87.68	10465	917571	住宅
3	9	103	87.68	10465	917571	住宅
4	9	104	106.37	10681	1136138	住宅
5	9	201	106.37	12090	1286013	住宅
6	9	202	87.68	11440	1003059	住宅
7	9	203	87.68	11440	1003059	住宅
8	9	204	106.37	11657	1239955	住宅
9	9	301	106.37	12416	1320690	住宅
10	9	302	87.68	11766	1031643	住宅
11	9	303	87.68	11766	1031643	住宅
12	9	304	106.37	11982	1274525	住宅
13	9	401	106.37	12546	1334518	住宅
14	9	402	87.68	11896	1043041	住宅
15	9	403	87.68	11896	1043041	住宅
16	9	404	106.37	12112	1288353	住宅
17	9	501	106.37	12806	1362174	住宅
18	9	502	87.68	12156	1065838	住宅
19	9	503	87.68	12156	1065838	住宅
20	9	504	106.37	12372	1316010	住宅
21	9	601	106.37	12871	1369088	住宅

22	9	602	87.68	12221	1071537	住宅
23	9	603	87.68	12221	1071537	住宅
24	9	604	106.37	12437	1322924	住宅
25	9	701	106.37	13066	1389830	住宅
26	9	702	87.68	12416	1088635	住宅
27	9	703	87.68	12416	1088635	住宅
28	9	704	106.37	12632	1343666	住宅
29	9	801	106.37	13001	1382916	住宅
30	9	802	87.68	12351	1082936	住宅
31	9	803	87.68	12351	1082936	住宅
32	9	804	106.37	12567	1336752	住宅
33	9	901	106.37	13261	1410573	住宅
34	9	902	87.68	12611	1105732	住宅
35	9	903	87.68	12611	1105732	住宅
36	9	904	106.37	12828	1364514	住宅
37	9	1001	106.37	13326	1417487	住宅
38	9	1002	87.68	12676	1111432	住宅
39	9	1003	87.68	12676	1111432	住宅
40	9	1004	106.37	12893	1371428	住宅
41	9	1101	106.37	13391	1424401	住宅
42	9	1102	87.68	12741	1117131	住宅
43	9	1103	87.68	12741	1117131	住宅

44	9	1104	106.37	12958	1378342	住宅
45	9	1201	106.37	13456	1431315	住宅
46	9	1202	87.68	12806	1122830	住宅
47	9	1203	87.68	12806	1122830	住宅
48	9	1204	106.37	13023	1385257	住宅
49	9	1301	106.37	13521	1438229	住宅
50	9	1302	87.68	12871	1128529	住宅
51	9	1303	87.68	12871	1128529	住宅
52	9	1304	106.37	13088	1392171	住宅
53	9	1401	106.37	12936	1376002	住宅
54	9	1402	87.68	12286	1077236	住宅
55	9	1403	87.68	12286	1077236	住宅
56	9	1404	106.37	12502	1329838	住宅
57	9	1501	106.37	13717	1459077	住宅
58	9	1502	87.68	13067	1145715	住宅
59	9	1503	87.68	13067	1145715	住宅
60	9	1504	106.37	13283	1412913	住宅
61	9	1601	106.37	13391	1424401	住宅
62	9	1602	87.68	12741	1117131	住宅
63	9	1603	87.68	12741	1117131	住宅
64	9	1604	106.37	12958	1378342	住宅
65	9	1701	106.37	12286	1306862	住宅

66	9	1702	87.68	11635	1020157	住宅
67	9	1703	87.68	11635	1020157	住宅
68	9	1704	106.37	11852	1260697	住宅
9 幢合计			6597.70	12481	82348010	
1	11	101	89.75	10888	977198	住宅
2	11	102	88.90	10238	910158	住宅
3	11	103	88.90	10184	905358	住宅
4	11	104	89.75	10346	928554	住宅
5	11	201	89.75	11864	1064794	住宅
6	11	202	88.90	11214	996925	住宅
7	11	203	88.90	11159	992035	住宅
8	11	204	89.75	11322	1016150	住宅
9	11	301	89.75	12189	1093963	住宅
10	11	302	88.90	11539	1025817	住宅
11	11	303	88.90	11485	1021017	住宅
12	11	304	89.75	11647	1045318	住宅
13	11	401	89.75	12319	1105630	住宅
14	11	402	88.90	11669	1037374	住宅
15	11	403	88.90	11615	1032574	住宅
16	11	404	89.75	11777	1056986	住宅
17	11	501	89.75	12580	1129055	住宅
18	11	502	88.90	11929	1060488	住宅

19	11	503	88.90	11875	1055688	住宅
20	11	504	89.75	12038	1080411	住宅
21	11	601	89.75	12645	1134889	住宅
22	11	602	88.90	11994	1066267	住宅
23	11	603	88.90	11940	1061466	住宅
24	11	604	89.75	12103	1086244	住宅
25	11	701	89.75	12840	1152390	住宅
26	11	702	88.90	12189	1083602	住宅
27	11	703	88.90	12135	1078802	住宅
28	11	704	89.75	12298	1103746	住宅
29	11	801	89.75	12775	1146556	住宅
30	11	802	88.90	12124	1077824	住宅
31	11	803	88.90	12070	1073023	住宅
32	11	804	89.75	12233	1097912	住宅
33	11	901	89.75	13035	1169891	住宅
34	11	902	88.90	12385	1101027	住宅
35	11	903	88.90	12330	1096137	住宅
36	11	904	89.75	12493	1121247	住宅
37	11	1001	89.75	13100	1175725	住宅
38	11	1002	88.90	12450	1106805	住宅
39	11	1003	88.90	12395	1101916	住宅
40	11	1004	89.75	12558	1127081	住宅

41	11	1101	89.75	13165	1181559	住宅
42	11	1102	88.90	12515	1112584	住宅
43	11	1103	88.90	12460	1107694	住宅
44	11	1104	89.75	12623	1132914	住宅
45	11	1201	89.75	13230	1187393	住宅
46	11	1202	88.90	12580	1118362	住宅
47	11	1203	88.90	12525	1113473	住宅
48	11	1204	89.75	12688	1138748	住宅
49	11	1301	89.75	13295	1193226	住宅
50	11	1302	88.90	12645	1124141	住宅
51	11	1303	88.90	12591	1119340	住宅
52	11	1304	89.75	12753	1144582	住宅
53	11	1401	89.75	12710	1140723	住宅
54	11	1402	88.90	12059	1072045	住宅
55	11	1403	88.90	12005	1067245	住宅
56	11	1404	89.75	12168	1092078	住宅
57	11	1501	89.75	13490	1210728	住宅
58	11	1502	88.90	12840	1141476	住宅
59	11	1503	88.90	12786	1136675	住宅
60	11	1504	89.75	12948	1162083	住宅
61	11	1601	89.75	13165	1181559	住宅
62	11	1602	88.90	12515	1112584	住宅

63	11	1603	88.90	12460	1107694	住宅
64	11	1604	89.75	12623	1132914	住宅
65	11	1701	89.75	12059	1082295	住宅
66	11	1702	88.90	11409	1014260	住宅
67	11	1703	88.90	11355	1009460	住宅
68	11	1704	89.75	11517	1033651	住宅
11 幢合计			6074.10	12194	74069529	
1	12	101	89.97	10666	959620	住宅
2	12	102	72.45	9637	698201	住宅
3	12	103	89.13	10232	911978	住宅
4	12	104	89.98	10449	940201	住宅
5	12	201	89.98	11042	1047547	住宅
6	12	202	89.13	11154	994156	住宅
7	12	203	89.13	11208	998969	住宅
8	12	204	89.98	11425	1028022	住宅
9	12	301	89.98	11967	1076791	住宅
10	12	302	89.13	11479	1023123	住宅
11	12	303	89.13	11533	1027936	住宅
12	12	304	89.98	11750	1057265	住宅
13	12	401	89.98	12097	1088488	住宅
14	12	402	89.13	11609	1034710	住宅
15	12	403	89.13	11664	1039612	住宅

16	12	404	89.98	11880	1068962	住宅
17	12	501	89.98	12357	1111883	住宅
18	12	502	89.13	11870	1057973	住宅
19	12	503	89.13	11924	1062786	住宅
20	12	504	89.98	12141	1092447	住宅
21	12	601	89.98	12422	1117732	住宅
22	12	602	89.13	11935	1063767	住宅
23	12	603	89.13	11989	1068580	住宅
24	12	604	89.98	12206	1098296	住宅
25	12	701	89.98	12618	1135368	住宅
26	12	702	89.13	12130	1081147	住宅
27	12	703	89.13	12184	1085960	住宅
28	12	704	89.98	12401	1115842	住宅
29	12	801	89.98	12553	1129519	住宅
30	12	802	89.13	12065	1075353	住宅
31	12	803	89.13	12119	1080166	住宅
32	12	804	89.98	12336	1109993	住宅
33	12	901	89.98	12813	1152914	住宅
34	12	902	89.13	12325	1098527	住宅
35	12	903	89.13	12379	1103340	住宅
36	12	904	89.98	12596	1133388	住宅
37	12	1001	89.98	12878	1158762	住宅

38	12	1002	89.13	12390	1104321	住宅
39	12	1003	89.13	12444	1109134	住宅
40	12	1004	89.98	12661	1139237	住宅
41	12	1101	89.98	12943	1164611	住宅
42	12	1102	89.13	12455	1110114	住宅
43	12	1103	89.13	12509	1114927	住宅
44	12	1104	89.98	12726	1145085	住宅
45	12	1201	89.98	13008	1170460	住宅
46	12	1202	89.13	12520	1115908	住宅
47	12	1203	89.13	12574	1120721	住宅
48	12	1204	89.98	12791	1150934	住宅
49	12	1301	89.98	13073	1176309	住宅
50	12	1302	89.13	12585	1121701	住宅
51	12	1303	89.13	12639	1126514	住宅
52	12	1304	89.98	12856	1156783	住宅
53	12	1401	89.99	12488	1123795	住宅
54	12	1402	89.14	12000	1069680	住宅
55	12	1403	89.14	12054	1074494	住宅
56	12	1404	89.99	12271	1104267	住宅
57	12	1501	89.99	13268	1193987	住宅
58	12	1502	89.14	12780	1139209	住宅
59	12	1503	89.14	12834	1144023	住宅

60	12	1504	89.99	13051	1174459	住宅
61	12	1601	89.99	12943	1164741	住宅
62	12	1602	89.14	12455	1110239	住宅
63	12	1603	89.14	12509	1115052	住宅
64	12	1604	89.99	12726	1145213	住宅
65	12	1701	89.99	11837	1065212	住宅
66	12	1702	89.14	11349	1011650	住宅
67	12	1703	89.14	11403	1016463	住宅
68	12	1704	89.99	11620	1045684	住宅
12 幢合计			6073.21	12161	73854251	
1	21	1-101	97.48	11500	1121020	住宅
2	21	1-102	97.48	10849	1057561	住宅
3	21	2-101	97.48	10741	1047033	住宅
4	21	2-102	97.48	10903	1062824	住宅
5	21	1-201	119.70	13017	1558135	住宅
6	21	1-202	119.70	12367	1480330	住宅
7	21	2-201	119.70	12258	1467283	住宅
8	21	2-202	119.70	12421	1486794	住宅
9	21	1-301	119.70	13342	1597037	住宅
10	21	1-302	119.70	12692	1519232	住宅
11	21	2-301	119.70	12583	1506185	住宅
12	21	2-302	119.70	12746	1525696	住宅

13	21	1-401	119.70	13472	1612598	住宅
14	21	1-402	119.70	12822	1534793	住宅
15	21	2-401	119.70	12714	1521866	住宅
16	21	2-402	119.70	12876	1541257	住宅
17	21	1-501	119.70	13733	1643840	住宅
18	21	1-502	119.70	13082	1565915	住宅
19	21	2-501	119.70	12974	1552988	住宅
20	21	2-502	119.70	13136	1572379	住宅
21	21	1-601	119.70	13798	1651621	住宅
22	21	1-602	119.70	13147	1573696	住宅
23	21	2-601	119.70	13039	1560768	住宅
24	21	2-602	119.70	13201	1530160	住宅
25	21	1-701	119.70	13993	1674962	住宅
26	21	1-702	119.70	13342	1597037	住宅
27	21	2-701	119.70	13234	1584110	住宅
28	21	2-702	119.70	13397	1603621	住宅
29	21	1-801	119.70	13928	1667182	住宅
30	21	1-802	119.70	13277	1589257	住宅
31	21	2-801	119.70	13169	1576329	住宅
32	21	2-802	119.70	13332	1595840	住宅
33	21	1-901	119.70	14188	1698304	住宅
34	21	1-902	119.70	13538	1620499	住宅

35	21	2-901	119.70	13429	1607451	住宅
36	21	2-902	119.70	13592	1626962	住宅
37	21	1-1001	119.70	14080	1685376	住宅
38	21	1-1002	119.70	13429	1607451	住宅
39	21	2-1001	119.70	13321	1594524	住宅
40	21	2-1002	119.70	13483	1613915	住宅
41	21	1-1101	119.70	13212	1581476	住宅
42	21	1-1102	119.70	12562	1503671	住宅
43	21	2-1101	119.70	12453	1490624	住宅
44	21	2-1102	119.70	12616	1510135	住宅
21 幢合计			5177.92	13011	67369737	
合计			23922.93	12442	297641527	