

# 都会中心(二期)预售方案

## 一、制定本商品房预售方案的依据

根据《城市商品房预售管理办法》（建设部令第131号）、住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）、《温州市商品房网上销售管理办法》、《温州市人民政府关于进一步加强住房保障工作促进房地产市场平稳健康发展的意见》（温政发〔2010〕14号）、《温州市人民政府关于遏制我市房价过快上涨促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》（温政发〔2010〕47号）、《温州市人民政府关于进一步加强我市房地产市场调控和住房保障工作的补充意见》（温政发〔2010〕62号）、《温州市人民政府关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（温政发〔2014〕63号）等相关规定，特制定本方案。

## 二、项目基本情况

1. 我公司投资开发的泰顺县中心城区 LZ-01-04-01 地块工程，东临 LZ-01-11 地块，南临天关山路（规划道路），西临 LZ-01-20-01 地块，北临栗子山路（规划道路）。经泰顺县民政局审核批准命名《都会中心》。（推广名：国鸿·都会中心）

2. 我公司于 2020 年 4 月 2 日通过国有建设用地使用权挂牌出让方式竞得泰顺县中心城区 LZ-01-04-01 地块，于 2020 年 4 月 16 日签订《国有建设用地使用权出让合同》，编号为 3303292020A21013，于 2020 年 9 月 8 日办理不动产权证书，证号为：浙（2020）泰顺县不动产权第 0003918 号，建设用地面积为 67852 m<sup>2</sup>，用途为（住宅用地）普通商品住房用地；普通商品住房用地使用年限为 70 年。

3. 根据 浙江信宇科技有限公司 2020 年 08 月 04 日出具《房屋建筑面积测绘报告单》，该项目总建筑面积：200756.81 m<sup>2</sup>，地上总建筑面积为 149267.92 m<sup>2</sup>（未含架空层面积 1768.25 m<sup>2</sup>），其中，住宅

面积 147677.40 m<sup>2</sup>，住宅套数为 1368 套，商业面积 0 m<sup>2</sup>；物业用房面积 1062.15 m<sup>2</sup>、居家养老房 310.77 m<sup>2</sup>、消控室面积 33.20 m<sup>2</sup>、社区办公用房面积 173.00 m<sup>2</sup>、弱电机房面积 65.52 m<sup>2</sup>；地下总建筑面积 49712.08 m<sup>2</sup>。

我公司以该土地使用权向 上海爱建信托有限责任公司 银行股份有限公司温州分（支）行设定抵押贷款，抵押金额为 40000 万元，债务人为泰顺县瑞豪置业有限公司，期限为于 2020 年 9 月 15 日至 2022 年 9 月 15 日。于 2020 年 9 月 15 日在泰顺县自然资源和规划局取得抵押权不动产登记证明，证号浙（2020）泰顺县不动产证明第 0004551 号，抵押权人已书面同意该项目进行商品预售。

4. 项目容积率为 2.2，建筑密度 18.49%，绿地率 35%。

5. 前期物业管理采用公开招标方式由浙江国鸿物业服务有限公司进行前期物业管理工作，已向泰顺县住建局物业管理中心进行备案。《前期物业服务合同》自签订之日起生效至《都会中心》首届业主大会成立并与选聘的物业管理企业签订的《物业服务合同》生效之日终止。

6. 该项目于 2020 年 7 月 23 日取得《建设工程规划许可证》，证号为：建字第 330329202019014 号，建设总建筑面积：200743.18 m<sup>2</sup>，计容面积为：149275.02 m<sup>2</sup>；于 2020 年 8 月 7 日取得《建筑工程施工许可证》，证号为 330329202008070101，工程总造价为 38859.7732 万元。

### 三、工程建设进度安排：

当前的实际进度状况：现申请销售楼幢为 8 幢、11 幢、24 幢。目前，预售楼幢均已达到 ±0.000 以上施工。本项目于 2020 年 8 月开工，预计将在 2021 年 8 月主体全部结顶，计划于 2023 年 1 月完工。

### 四、预售商品房情况：

1. 预售商品房符合商品房预售条件情况：本项目土地出让合同、

建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、不动产权证等手续齐全，预售楼幢 8 幢、11 幢、24 幢，共计 3 幢楼工程投入资金已达到工程总投资的 25% 以上，根据《城市商品房预售管理办法》及相关政策、法规，符合商品房预售条件。

2. 本次拟批准预售范围的幢号为 8 幢、11 幢、24 幢，共计 165 套，此次申请预售总建筑面积 17077.23 m<sup>2</sup>（建筑面积分摊情况详见一房一价的商品房物价备案销售价目表和面积预测测算表及平面图）。

3. 本次预售范围的楼幢详细情况如下：

住宅：8 幢，计建筑面积 3890.79 m<sup>2</sup>，33 套；

11 幢，计建筑面积 6754.44 m<sup>2</sup>，68 套；

24 幢，计建筑面积 6432 m<sup>2</sup>，64 套；

4. 8 幢、11 幢、24 幢共计 165 套，预售商品房为毛坯房，建筑面积 17077.23 平方米，毛坯房装修情况如下：

（1）外墙：涂料；

（2）内墙：水泥砂浆墙面；

（3）顶棚：刮腻子顶棚；

（4）地面：水泥砂浆地面；

（5）窗：铝合金窗；

（6）厨房：水泥砂浆地面、墙面；

（7）卫生间：地面采用防水涂料，墙面至砵止水带；

（8）阳台：地面采用防水涂料；

（9）电梯：品牌电梯；

（10）上述标准未有提及的部位或设备，按交付时的现状为准；

以上未尽事宜，严格按照审查备案的施工图实施。交付时间为 2023 年 4 月 30 日。

五、公共部位和公共设施：

根据 浙江信宇科技有限公司 2020 年 08 月 04 日出具的《房产

测量成果报告书》（预测）（编号：XY20-165-1），居家养老用房面积 310.77 m<sup>2</sup>，位于 24 幢一单元 102 室及 24 幢二单元 101、102 室；物业用房面积 1062.15 m<sup>2</sup>，位于 4 幢；消控室面积 33.2 m<sup>2</sup>，位于 24 幢一单元 101 室；弱电机房面积 65.52 m<sup>2</sup>，位于地下室负一层。

#### 六、预售价格及其变动情况：

（1）明码标价：商品房销售明码标价实行“一房一价”的方式，所提供的明码标价价目表已由县市场监督管理局备案（详表附后）。

（2）价格调整（根据泰顺县价格主管部门文件要求执行）

（3）优惠方案：

优惠 1：总房款 1%优惠

措施：参加都会中心“二期诚意金活动”，且按时签订商品房买卖合同，可享受总房款 1%优惠；

优惠 2：总房款 1%优惠

措施：开盘当天认购，且按时签订商品房买卖合同，可享受总房款 1%优惠；

优惠 3：多付款多优惠

措施：购买住宅客户，总房款首付比例达 40%，可享受总房款 1%优惠；总房款首付比例达 60%，可享受总房款 2%优惠；一次性付款，可享受总房款 3%。

特别提示：

1. 享受上述所有优惠均基于购房户按照《商品房预定协议书》约定的时间，按时签订《商品房买卖合同》且按时支付房款，否则将被取消优惠；

2. 以上优惠 1 至优惠 2 可累计，优惠 3 中根据付款比例享受折扣不可累计；

3. 以上最高优惠不超过总房款的 10%，超过的以 9.99%计算；

4. 特价房 24 幢 2 单元 201 室不享受以上任何优惠；

5. 多付款多优惠说明: 优惠 3 按开盘当日起执行, 该楼栋结顶后不再享受多付款多优惠;

6. 以上优惠计算公式

实际购房总价= [备案总价\* (1 - 如有优惠 1 - 如有优惠 2) ]\*[1 - 如有优惠 3]

七、预售资金落实情况:

1. 本项目已执行《浙江省商品房预售资金监管暂行办法》, 与中国工商银行股份有限公司泰顺支行签署“浙江省商品房预售资金监管协议”。

2. 售资金监管开户情况:

开户行: 中国工商银行股份有限公司泰顺支行

开户账户名称: 泰顺县瑞豪置业有限公司都会中心资金监管专户

开户账号: 1203287029200212069

3. 本公司保证预售所得款优先用于本项目工程建设, 使之如期竣工交付。

八、住房质量责任承担主体和承担方式:

(一) 住房质量责任承担主体:

泰顺县瑞豪置业有限公司公司对开发建设的都会中心商品住房质量承担首要责任; 以下单位依据有关法律、法规的规定或者合同约定承担相应责任。

监理单位: 温州鸿博工程监理有限公司

地址: 温州市永嘉县瓯北镇阳光大道瓯北商贸城 A 栋 4 单元 807 室

联系人: 麻陈克            联系电话: 13968861402

勘察单位: 浙江省浙南综合工程勘察测绘院有限公司

地址: 温州市瓯海宁波路 2801 号 6 楼

联系人: 曾平            联系电话: 18806871518

施工单位：瑞洲建设集团有限公司

地址：泰顺县罗阳镇新城银都花园 29 幢 101-1 室

联系人：李立仁            联系电话：0577-59288501

设计单位：浙江绿建建筑设计有限公司

地址：浙江省温州市汤家桥南路 22 号今日嘉园二楼 202 室

联系人：叶博助            联系电话：13777766278

## （二）住房质量责任承担方式

1. 住房质量保修方式：在法律、法规规定的各项保修期间，本项目委托瑞洲建设集团有限公司保修；在物业交付使用办理房屋权属初始登记手续前，一次性向泰顺县住房和城乡建设局缴纳物业建筑安装总造价 2%的保修金，作为物业保修期内维修费用的保证（如有变动以有关部门规定为准）。

2. 住房质量保修期满后的责任承担方式：依照法律、法规及合同约定，由相应住房质量承担主体承担责任并赔偿损失。

## 九、住房能源消耗指标和节能措施：

（一）住房能源消耗指标：执行节能 65%标准

（二）节能措施：

屋面采用挤塑聚苯板保温；外墙采用无机轻集料保温砂浆；门窗采用隔热金属型材及中空玻璃。

## 十、商品房公开预售（开盘）办法

（一）公开预售时间：2020 年 10 月 30 日晚上 19:00

（二）公开预售地点：罗阳镇新城天关山路都会中心售楼处

（三）公开预售方式：泰顺县瑞豪置业有限公司组织销售，采用公开摇号，按公开摇号先后顺序分批线下选房。

（四）公开预售程序：

本次开盘房源为 165 套，开盘预售活动全程均实行实名制。开盘进场、认购房源、签订预订协议书、签订商品房买卖合同、办理房屋

登记手续等各程序中，申购人、购房人、房屋权利人均为一一人，一律不得更名，杜绝炒卖期房，否则泰顺县住建局与泰顺县不动产登记中心不予办理相关手续。具体操作如下：

（1）申购报名：报名登记截止日期为 2020 年 10 月 30 日中午 12:00 点止。申购人在报名登记时，依据国家相关法律、法规，自行确认购房资格。

（2）开盘入场：开盘当天晚上 18:00—19:00 为入场时间，申购人须凭：①本人及配偶身份证原件（委托他人办理的应携带受托人身份证原件及受托人银行储蓄卡），②本人名下有效银行储蓄卡：人民币 5 万元；③《都会中心开盘报名确认单》；于规定时间内到达现场，经工作人员查验后，按秩序入场。19:00 为进场截止时间，逾期一律不得入场参加摇号。

（3）摇号及选房认购：摇号：入场结束后，开始进行摇号，摇号将采用“组式”方式进行，每次摇出 10 人，10 人为一组；最后一组不足 10 人的，以实际数字为准；若现场摇号产生的编号连续 3 次叫号无应答，则视为申购人自动放弃。选房认购：摇号产生的申购人凭：①本人及配偶身份证原件（委托他人办理的应携带受托人身份证原件及受托人银行储蓄卡），②本人名下有效银行储蓄卡：人民币 5 万元；经工作人员确认后进入选房等待区（每人可携带 1 人）。进场后同时进行选房，先选先得。各申购人须在 3 分钟内进行选房认购，超出规定时间未选房的，视为申购人自动放弃选房，申购人现场确定房源后，须及时告知本公司工作人员。本公司工作人员确认该房源未被他人选中之后，申购人即开始办理认购手续，摇号产生的申购人只能认购一次及一套住房。

（4）合同签订：开盘当天客户现场确定房源后，须将存有人民币 5 万元的专属银行储蓄卡交予本公司工作人员转为房屋认购定金，并现场签订《商品房预定协议书》。若因申购人原因导致指定银行储

蓄卡内资金无法转为房屋认购定金的，则认购无效。《商品房预定协议书》签订后，申购人必须自《商品房预定协议书》签订之日起5日内将该房源房屋购房款的剩余首付款或总金额剩余房款转入开户行：中国工商银行股份有限公司泰顺支行，开户账户名称：泰顺县瑞豪置业有限公司都会中心资金监管专户，开户账号：1203287029200212069，并在网上签订《商品房买卖合同》。逾期不转入房款或转入款后逾期不来签订《商品房买卖合同》的，则作为自动放弃，并视为申购方违约，违约责任按双方已签订的《商品房预定协议书》执行，违约责任处理后，双方签订的《商品房预定协议书》自动解除并失效。

#### （五）其他需要说明的事项

1. 商品房销售实行实名制：购房人从报名开始到认购再到签订《商品房买卖合同》、必须使用同一姓名和身份证明，报名后一律不予更改。

2. 根据《关于推行使用2018版〈浙江省商品房买卖合同示范文本〉的通知》（浙建〔2018〕2号）文件精神，将使用2018版《浙江省商品房买卖合同示范文本》。

3. 本次商品房预售的付款方式可采用：一次性付款、按揭贷款以及公积金贷款。

4. 销售过程接受县市场监督管理局、县住建局等职能部门的行政监督、同时接受媒体以及各界人士的社会监督。

5. 开盘结束后剩余房源的销售地点在罗阳镇新城区天关山路都会中心售楼处。

6. 购房咨询电话：0577-88888008，咨询地点：罗阳镇新城区天关山路都会中心售楼处。

本预售方案在商品房网上销售管理系统公布外，还将在公开预售现场公布，并在咨询、报名现场公布。