

商品房预售方案

开发企业：赤峰瑞辰房地产开发有限公司

项目名称：锦樾府小区商住楼建设项目 2#、3#、5#、
6#、7#、8#、9#、S2#



锦樾府小区项目预（销）售方案

一、项目基本情况

赤峰瑞辰房地产开发有限公司开发建设的锦樾府小区项目位于（天义镇长青路西、大明街北）。建设用地面积 66051 平方米。土地性质为国有，土地取得方式为出让。土地用途为住宅用地、批发零售用地。土地使用年限住宅用地为 70 年，从 2024 年 8 月 30 日至 2094 年 8 月 29 日；商业用地为 40 年，从 2024 年 8 月 30 日至 2064 年 8 月 29 日。本项目容积率为 1.10，绿化率为 35%，建筑密度为 16.75%，车位配比为 1:1。建筑结构类型为钢混结构。

二、建设进度安排及房屋交付时间

开工日期：2025 年 3 月 9 日；

竣工日期：2028 年 12 月 31 日；

交付日期：预计于 2027 年 12 月 31 日之前交付使用。

截止目前，该项目形象进度已完成 4 层封顶。

三、商品房装饰、设备交付标准

住宅交付标准：入户门为防盗门；窗为中空3 玻断桥窗；屋内墙抹灰；地面为水泥地面；厨房、卫生间内墙为抹灰，地面为垫层；暖气为地暖；室内灯具为白炽灯；电话、有线电视、宽带室内设接口。

商业交付标准：入户门为大厅门；窗为中空 3 玻断桥窗；屋内墙抹灰；地面为垫层；暖气为地暖；室内灯具为白炽灯；电话、有线电视、宽带室内设接口。

本项目按照内建房[2013]373 号及赤建发房字[2014]5 号文件执行全装修住宅开发建设要求、面积、比例等内容。全装修采用菜单式集体委托方式进行，由购房者选择装修方案后，委托开发建设单位进行装修。我公司与购房者签订委托装修协议。协议中将明确全装修房屋的房号、面积、装修的标准和选用部品、部件、材料的品牌以及装修费用预算。

（具体交付标准见附件 1：锦樾府小区商品房装饰、设

备交付标准)。

四、预售房屋套数、面积预测及分摊情况、公共部位和公共设施的具体范围（数据来源于宁城县诚达房产测绘有限公司房屋建筑面积测绘成果报告书及建施图纸）

（一）预售房屋套数、面积预测及分摊情况

本项目共开发商品房 15 幢，规划建筑面积为 102149.63 平方米（其中含地下面积 28629.44 平方米）。本次申请办理商品房预（销）售许可为 2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#、住宅楼 S2#商业楼。房屋测绘暂测总建筑面积为 32712.75 平方米。总套数：274 套。其中地下建筑面积 19212.53 平方米，不属于地下人防工程。

本次申请预售总套数为 272 套，建筑面积为 32655.84 平方米（套内建筑面积为 26583.68 平方米，公摊总面积为：6072.16 平方米）。具体数据见下表：

拟销售住宅面积统计表

楼号	建筑面积 单位：M ²	套内面积 单位：M ²	公摊面积 单位：M ²	套数
2#	5015.52	3999.36	1016.16	48
3#	4069.76	3347.84	721.92	32
5#	5630.40	4557.12	1073.28	48
6#	4483.84	3736.32	747.52	32
7#	3753.28	3038.08	715.20	32
8#	5630.40	4557.12	1073.28	48
9#	4072.64	3347.84	724.80	32
合计	32655.84	26583.68	6072.16	272

（二）公共部位和公共设施的具体范围

1. 无偿提供的门卫、消防控制室用房

门卫 S2#1011 室 15.83 平方米,消防控制室 01012 室 41.08 平方米。

2. 其他公共配套建筑及“非卖/自留”房屋共 2 套,建筑面积 56.91 平方米。详细情况见下表:

序号	楼号	房号	建筑面积	用途	备注
1	S2#	1011	15.83	门卫	非卖或自留
2	S2#	1012	41.08	消防控制室	
合计			56.91		

上述房产不面向社会预售。

五、预售价格及变动幅度

(一) 销售价格及变动幅度

商品房销售价格按照相关文件执行“一房一价”,除国家规定的契税和维修基金外,不再加收其它任何费用。销售价格先行在销售场所公布,公开接受社会监督。商品房销售价格已向赤峰市价格监督检查局申报备案。本方案中备案的销售价格,为毛坯价格。

2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#、S2#号楼:预售共 272 套,建筑面积为 32655.84 平方米,平均售价为每平方米 6230 元,最高售价为每平米 6580 元,最低售价为每平方米 5880 元。

具体每套房屋售价,详见附件 2:经赤峰市价格监督检查局审批备案的《赤峰市商品房销售明码标价备案审核表》《价格手册》《明码标价书》《销控及公示明细表》。

(二) 销售方式、优惠方式及幅度

销售方式:面向社会

优惠方式及幅度:全款优惠 80-100 元每平方米

(三) 组织销售情况

1、本项目取得商品房预售许可证后，由赤峰瑞辰房地产开发有限公司按照本方案自行组织销售。

销售负责人：王文广

售楼员：孙一盟，执业证书编号为：1809020157

柳红利，执业证书编号为：0902010162

潘虹，执业证书编号为：1304010780

2、本项目的预售资金全部纳入公司专用账户（开户行中国建设银行股份有限公司宁城支行；账号：15050164794200001632-0006），并且保证预售资金全部用于该项目工程建设。

3、合同签订。我公司严格执行购房实名制。加强规范合同签订管理。通过内蒙古自治区商品房销售管理系统，签订预定协议和商品房买卖合同，并在合同“附件五：补充合同”中对本项目中已经出具测绘数据的物业管理用房、社区办公和活动用房的具体位置、建筑面积予以明确。合同的签订遵循平等、自愿、公平、诚实守信的原则。我公司与买受人在线签订商品房买卖合同前将向买受人出示商品房买卖合同示范文本，并逐条告知买受人买卖双方的权利、义务及违约条款的处理方式。在买卖双方协商一致的基础上，签字确认。

4、我公司保证在取得商品房预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源，按照备案价格明码标价对外销售。商品房销售价格根据市场情况进行上下调整时，报主管部门申请备案并公示。

六、住房质量责任承担主体和承担方式

商品房交付使用时按照规定向业主提供“商品房质量保证书”和“商品房使用说明书”。商品房质量出现问题由赤峰 XX 房地产开发有限公司承担赔偿责任相应损失，并保留向造成质量问题的相关单位和个人追究责任的权利。

七、住房能源消耗指标和节能措施

（一）能耗指标：建筑耗热量指标限值 ≤ 14.00 （W/m²）

(二) 节能措施:

1. 屋面: 挤塑聚苯板厚 110
2. 外墙: 加气混凝土厚 200+聚苯板厚 50
3. 窗: 断桥三玻窗

八、小区绿化、硬化及物业管理

小区绿化采用绿地及建筑小品

小区硬化采用混凝土路面和广场砖地面

本项目由内蒙古宁泰物业管理有限公司进驻管理。

注: 本方案中主要内容发生变更的, 我公司将及时报主管部门备案并公示。

赤峰瑞辰房地产开发有限公司

2025年7月24日

