

商品房预售方案

开发企业: 内蒙古谦永房地产开发有限公司

项目名称: 宁城县中信建投住宅社区建设项目-10#、10A#、10C#、22#、
6S商业楼

宁城县中信悦府住宅小区建设项目-10#、DM1#、DM2#、3S#、6S#

商业楼预（销）售方案

一、项目基本情况：

内蒙古谦永房地产开发有限公司开发建设的宁城县中信悦府住宅小区建设项目-10#、DM1#、DM2#、3S#、6S#商业楼位于宁城县天义镇天马街南侧、迎宾路西侧。建设用地面积为叁万壹仟伍佰叁拾伍点贰伍平方米。土地取得方式为出让，土地性质为住宅用地和零售商业用地，土地使用年限住宅用地为70年，零售商业用地为40年。住宅用地自2024年10月19日至2094年10月18日，零售商业用地自2024年10月19日至2064年10月18日，本项目容积率为1.70，绿化率35%，建筑密度为16.9%，建筑结构类型为框架结构和剪力墙结构。项目共建设住宅楼8栋，地上14层，地下1层，商业及服务配套楼5栋，地上1层、2层，地下车库及库房1栋，地下一层。

二、建设进度安排及房屋交付时间：

开工日期：2025年3月6日；

竣工日期：2026年9月5日；

交付日期：预计于2026年10月6日之前交付使用。

截止目前，该项目形象进度已完成地下主体工程，地上10#商业楼总层数均为2层，目前已完成1层达到二分之一以上，地上DM1#、DM2#、3S#、6S#商业楼总层数均为1层，目前已完成1层封顶和砌筑。

三、商品房装饰、设备交付标准：

商业交付标准：入户门为合金门；窗为铝合金窗；屋内墙水泥砂浆抹灰；地面为混凝土垫层；暖气为散热器；
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。

（具体交付标准详见附件 1：宁城县中信悦府住宅小区建设项目商品房装饰、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[2025]宁房暂测字 007 号商品房暂测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：

本次申请预售楼栋为 10#、DM1#、DM2#、3S#、6S#商业楼，总套数为 31 套，建筑面积为 2053.01 平方米（套内建筑面积为 1741.41 平方米，公摊总面积为：311.6 平方米），其中可售商业建筑面积为 1116.81 m²（套内面积为 1067.25 m²，公摊面积为 49.56 m²），可售商业 18 套；不可售服务配套用房建筑面积为 936.2 m²（套内面积为 674.16 m²，公摊面积为 262.04 m²），服务配套用房 13 套。具体数据见下表：

拟销售商业建筑面积统计表

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
10#	547.55	521.62	25.93	8
DM1#	163.58	157.14	6.44	2
3S#	201.67	193.72	7.95	4
6S#	204.01	194.77	9.24	4
合计	1116.81	1067.25	49.56	18

拟非卖房源面积统计表

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
10#养老用房	100.44	95.68	4.76	1
10#便利店	50.57	48.18	2.39	1
10#公厕	30.24	28.81	1.43	1
10#婴幼儿用房	200.39	119.85	80.54	1
10#社区用房	250.29	149.69	100.60	1
10#物业用房	124.63	74.54	50.09	1
10#业主委员会	30.93	18.50	12.43	1
DM1#物业用房	81.50	78.29	3.21	1
DM1#快递传达室	15.36	14.76	0.6	2
DM2#门卫室	18.41	16.28	2.13	2
DM2#消防控制室	33.44	29.58	3.86	1
合计	936.2	674.16	262.04	13

(二) 公共部位和公共设施的具体范围:

1. 无偿提供的物业用房、社区办公和活动用房

物业用房共 2 套, 建筑面积 206.13 平方米, 分别位于 10#商业楼 2 层建筑面积 124.63 平方米、DM1#楼 1 层建筑面积 81.50 平方米。

社区办公和活动用房共 2 套, 建筑面积 281.22 平方米。其中业主委员会位于 10 号楼 2 层建筑面积 30.93 平方米; 社区服务用房位于 10 号楼 2 层建筑面积 250.29 平方米。

2. 其他公共配套建筑及“非卖/自留”房屋共 9 套, 建筑面积 448.85 平方米, 分别为养老用房、便利店、公厕、婴幼儿用房、快递传达室、门卫、消防控制室, 根据相关部门的要求和规定将上述房屋移交主管部门。

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宁城县市场监督管理局申报备案,本方案中备案的销售价格,为毛坯价格。

10#商业楼:预售商业套数共8套,建筑面积为547.56平方米,平均售价为每平方米16800元,最高售价为每平方米16800元,最低售价为每平方米16800元。

DM1#楼:预售商业套数共2套,建筑面积为163.58平方米,平均售价为每平方米16800元,最高售价为每平方米16800元,最低售价为每平方米16800元。

3S#楼:预售商业套数共4套,建筑面积为201.67平方米,平均售价为每平方米19800元,最高售价为每平方米19800元,最低售价为每平方米19800元。

6S#楼:预售商业套数共4套,建筑面积为204.01平方米,平均售价为每平方米19800元,最高售价为每平方米19800元,最低售价为每平方米19800元。

具体每套房屋售价详见附件2:经宁城县市场监督管理局审批备案的《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:

销售方式:商品房预售采取购房者先到先选择房源方式。

(三) 组织销售情况:

1、本项目取得商品房预售许可证后,由内蒙古谦水房地产开发有限公司按照本方案自行组织销售。

售楼员：张玮伦 执业证书编号为：1004010139；

售楼员：张琳 执业证书编号为：1004010169；

售楼员：许蕾 执业证书编号为：1004010170；

2、本项目的预售资金全部纳入公司专用账户（开户银行：中国农业银行股份有限公司宁城县支行，监管账号：0525610104001839900000000004），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。通过内蒙古赤峰房地产市场监管平台系统，签订预定协议和商品房买卖合同，并在合同“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内蒙古谦永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：严格按照现行国家标准《公共建筑节能设计标准》设计。

（二）节能措施：按节能备案方案实施。

八、小区绿化、硬化及物业管理：

中信悦府景观为立体式景观园林。整个园区规划为两轴三园四进十八景，双大门设计连接中央两大百米景观绿轴，区内绿化树种主要有云杉、油松、白蜡、元宝枫、五角枫、国槐、银杏等，整体绿化率 35%。园区硬化做法主要有沥青硬化路面、天然石材及仿石砖硬化路面，整个园区主要水系有 3 处，大型儿童游乐场地 1 处，另有十余处景观小品及亭台雕塑等，能够达到一步一景的感官效果。本项目由赤峰市鸿泽物业服务有限公司进驻管理。

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。

内蒙古谦永房地产开发有限公司

2025年 10月 20日

