

商 品 房 预 售 方 案

开发企业： 内蒙古杰银房地产开发有限公司

项目名称： 中信璟宸小区建设项目 S3#、S4#、12S#、DM1#商业楼



中信璟宸小区建设项目 S3#、S4#、12S#、DM1#商业楼

预（销）售方案

一、项目基本情况：

内蒙古杰银房地产开发有限公司建设的中信璟宸小区建设项目 S3#、S4#、12S#、DM1#商业楼位于宁城县天义镇天马街南侧、迎宾路东侧、新城医院西侧，建设用地面积为肆万陆仟柒佰叁拾壹点伍伍平方米。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 2025 年 8 月 15 日至 2095 年 8 月 14 日，零售商业用地自 2025 年 8 月 15 日至 2065 年 8 月 14 日。建筑结构剪力墙结构和框架结构，小区容积率为 1.60，绿化率 35%。项目共建设住宅楼 11 栋，地上层数分别 9 层、12 层、13 层、14 层，地下 1 层，商业及服务配套楼 6 栋，地上层数分别为 1 层、2 层。地下车库 1 栋，地下 1 层。

二、建设进度安排及房屋交付时间：

开工日期：2025 年 3 月 17 日；

竣工日期：2028 年 10 月 10 日；

交付日期：预计于 2028 年 11 月 10 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 S3#、12S#商业楼总层数为 2 层，S4#、DM1#商业楼总层数为 1 层，目前 S3#、S4#、12S#、DM1#商业楼已封顶。

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；窗为铝合金窗；屋内墙水泥砂浆抹灰；地面为混凝土垫层；暖气为地面敷设供暖；

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：中信璟宸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[2026]宁房暂测字004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S3#、S4#、12S#、DM1#商业楼，总建筑面积2453.74 m²，总套数37套。其中可售商业建筑面积1584.7 m²（套内建筑面积1492.33 m²，公摊建筑面积92.37 m²），总套数30套；不可售配套用房建筑面积为869.04 m²（套内建筑面积688.38 m²，公摊建筑面积180.66 m²），总套数7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
S3#	1163.75	1101.75	62.00	23

S4#	136.74	127.91	8.83	3
12S#	109.65	100.86	8.79	2
DM1#	174.56	161.81	12.75	2
合计	1584.7	1492.33	92.37	

拟非卖房源面积统计表

楼号	用途	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	备注
S3#01021	社区活动用房	299.42	234.11	65.31	1	非卖
S3#01022	物业活动用房	235.31	183.98	51.33	1	非卖
S3#01023	业主委员会议室	30.34	23.72	6.62	1	非卖
12S#01013	公厕	29.65	22.31	7.34	1	非卖
12S#01021	婴幼儿用房	206.29	161.20	45.09	1	非卖
DM1#01012	物业兼快递中心	34.48	31.96	2.52	1	非卖
DM1#01013	物业消控中心	33.55	31.10	2.45	1	非卖
合计		869.04	688.38	180.66	7	

(二) 公共部位和公设施的具体范围:

1. 无偿提供的物业用房、社区办公和活动用房

物业用房共 3 套, 建筑面积 303.34 m², 分别位于 S3#楼 01022 室, 建筑面积 235.31 m²; DM1#01012 室, 建筑面积 34.48 m²; DM1#01013 室, 建筑面积 33.55 m²。

社区办公和活动用房共 2 套, 建筑面积 329.76 m²。其中居委会位于 S3#楼 01023 室, 建筑面积 30.34 m²; 社区服务位于 S3#楼 01021 室, 建筑面积 299.42 m²。

2. 其他公共配套建筑及“非卖/自留”房屋共 2 套, 建筑面积 235.94 平方米, 其中公厕位于 12S#01013 室, 建筑面积 29.65 m², 婴幼儿用房位于 12S#01021 室, 建筑面积 206.29 m²。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。

S3#商业楼：预售总套数 23 套，建筑面积为 1163.75 m²，平均售价为 17444 元/m²，最高售价为 18600 元/m²，最低售价为 17300 元/m²。

S4#商业楼：预售总套数 3 套，建筑面积为 136.74 m²，平均售价为 16600 元/m²，最高售价为 16600 元/m²，最低售价为 16600 元/m²。

12S#商业楼：预售总套数 2 套，建筑面积为 109.65 m²，平均售价为 16600 元/m²，最高售价为 16600 元/m²，最低售价为 16600 元/m²。

DM1#商业楼：预售总套数 2 套，建筑面积为 174.56 m²，平均售价为 19600 元/m²，最高售价为 19600 元/m²，最低售价为 19600 元/m²。

不可售服务配套用房总套数 7 套，建筑面积 869.04 m²，上述房产不面向社会预售。

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，由内蒙古杰银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：0525610104001839900000000005），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：

中信璟宸小区打造多层次立体式景观园林，整个园区规划为一轴两大片区，东大门链接近百米的景观风雨长廊，形成三重空间礼遇，纵向空间上将会所、地库、公共区形成有机的整体，形成富有层次的归家双动线。下沉空间以假山流水打造返璞归真的自然景观。园区宅间设置 1 处大型儿童场地、2 处健身空间、3 处休息景亭，2 处水景及多处休息空间、非机动车停放空间等。整个园区主路采用沥青，人行步道采用仿石砖及天然石材铺装。整体绿化树种主要有云杉、白蜡、水曲柳、元宝枫、五角枫、海棠、山杏、山楂等整体绿化率 35%，形成多层次多维度的园林景观。

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。

内蒙古杰银房地产开发有限公司

2026 年 10 月 8 日

