

黄石市住房和城乡建设局

〔2021〕276号

关于调整《商品房预售方案示范文本》的 通 知

局属各单位、机关各科室，各房地产开发企业：

为进一步规范商品房预售行为，切实加强商品房预售监管，维护商品房交易双方的合法权益，根据《城市房地产管理法》、《城市商品房预售管理办法》等规定，经研究同意修改原《黄石市商品房预售方案示范文本》。现将修订后的《商品房预售方案示范文本》印发给你们，请严格遵照执行。

新的《商品房预售方案示范文本》自发布之日起施行。大冶市、阳新县、开发区·铁山区可参照执行。

附件：商品房预售方案示范文本

黄石市住房和城乡建设局

2021年9月13日

（联系人：卫玮，联系电话：6232360）

注：可登陆黄石市住房和城乡建设局官网（<http://zjj.huangshi.gov.cn/>）下载附件。

附件

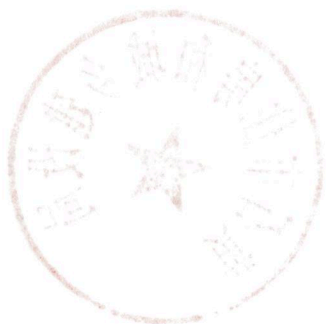
商品房预售方案

开发企业名称（盖章）：_____

项 目 名 称：_____

预 售 范 围：_____

申 报 日 期：_____



黄石市住房和城乡建设局制

填 写 说 明

- 1、本方案样表可从黄石市住房和城乡建设局官网：
<http://zjj.huangshi.gov.cn/>上直接下载填写，如有涂改应加盖公章。
- 2、本方案有关资料需真实、合法有效。
- 3、本方案中需提交的附件，均应加盖公章。
- 4、本方案中不填写的部分，应在空格部位打印“空白”或“/”字样以示删除

承 诺

1. 本公司承诺本方案各项内容申报属实，并严格履行本方案中的各项内容。如方案内容发生变更，本公司将按规定向当地房地产管理部门办理备案。

2. 本公司承诺本次预售商品房前期积累客户过程中，没有以发放 VIP 卡等形式收取预定款性质费用、没有不实宣传、虚假承诺等违法违规行为。

3. 本公司承诺取得预售许可证后收取购房者预定款性质费用时，按照可销售房源与需求购房者 1: 1 的比例确定交款购房户数，不高于可售房源数量收取购房者预定款性质费用。

4. 本公司承诺对本方案所列的预售商品房，按本方案确定的开盘时间一次性全部对外公开销售。

5. 本公司承诺在销售现场公布销控表。包括：房屋用途、单套房屋的单元号、销售建筑面积、申报单价上限；保证在销控表备注栏标注已售或未售字样。

6. 本公司承诺每幢预售商品房中若有本公司自留的商品房，将在备注栏中予以明确，该部分商品房办理新建房屋初始登记前，本公司不对外进行销售。同时，本公司用于在建工程抵押的商品房，也将在备注栏中予以明确。

7. 本公司承诺在销售现场明显位置公示《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《黄石市商品房预售许可证》、《黄石市商品房买卖合同示范文本》、《黄石市商品房

预售方案》、《黄石市商品房销售价格信用承诺书》、《黄石市商品房销售楼盘基础信息公示牌》、《黄石市商品房销售单套价格一览表》、《黄石市商品房销售价格信用承诺总表》、销售代理公司备案证明、营业执照等资料。

8. 本公司承诺严格按照预售许可证注记的用途销售，严格禁止售楼员向购房人进行误导性宣传。保证未办理预售许可的项目不销售、不虚假宣传；取得预售许可的项目不捂盘惜售；不将配套设施与房屋捆绑销售；不采取返本销售或者变相返本销售；不采取售后包租或者变相售后包租。

9. 本公司承诺不在网外与购房人签订与商品房有关的自定买卖协议（合同）。

10. 本方案中公布的预售商品房幢号、套数和面积，以房地产管理部门最终批准的预售许可为准。

开发公司盖章：

销售代理公司盖章：

年 月 日

年 月 日

一、项目基本情况

企业名称											
办公坐落											
法定代表人				身份证号				联系电话			
项目负责人				身份证号				联系电话			
开发资质等级				统一社会信用代码							
规划批准建设的项目名称 (按规划许可证上的项目名称填写)											
对外销售推广项目名称 (按项目对外销售推广的总名称填写)											
项目坐落		不动产权证坐落									
		民政部门编制门牌									
土地概况	不动产权证号		(本次销售楼栋所占土地不动产权证号)			土地使用权面积 (m ²)		(按证载内容填写)			
	用途		(按证载内容填写)			使用权类型		(按证载内容填写)			
	土地终止日期		(按证载内容填写)			出让合同编号					
	土地出让价格					是否净地出让					
规划指标	建设工程规划许可证号										
	建设用地规划许可证号										
	规划总建筑面积 (m ²)					地下建筑面积 (m ²)					
	规划用地性质					计划批准文号					
	容积率		建筑密度(%)			绿地率 (%)					
	其中: 配套公建m ² , 住宅m ² , 商业m ² , 办公m ² , 机动车库m ² , 机动车停车位个。										
项目分期情况 (共期)	期数	幢数	幢号	建筑面积(m ²)	拟开工时间	期内投资 (万元)	拟上市销售时间	拟竣工交付时间			

二、项目配套设施情况

用 途	规划坐落位置	规划建筑 面积 (m ²)	预计交付 日期	权属	备 注
物业服务用房				全体业主	
规划的车位/车库				地上: 地下:	
架空层					
人防设施					
地下室					
设备间					
社区用房					
会所					
学校					
幼儿园					
本次 申请 预售 配套 设施 说明					

三、本次预售商品房情况

(一) 本次申报预售的商品房为(本次销售楼号所在组团名称及楼栋号)，共栋，预售总建筑面积_____平方米，其中：

1. 住宅号楼套 M^2 ；

2. 非住宅

办公用房号楼套（间） M^2 ；

商业用房号楼套（间） M^2 ；

车库套（间） M^2 ；

其他套（间） M^2 。

3. 自留用房号楼套（间） M^2 （可附件说明）。

上述房屋中_____号楼_____套交付标准为（毛坯/全装修等），拟开盘日期为领取《商品房预售许可证》后第_____日（小于10日），竣工交付日期为_____年月日以前。

(二) 本项目（有/无）征收还建用房、保障性住房、其他类型非公开销售房源。

本项目（有/无）征收还建房源套，位于号楼。

本项目建设的保障性住房 m^2 ，套，位于号楼。

本项目（有/无）其他类型非公开销售房源套，位于号楼。

(三) 申请预售条件

1. 除地价款及相关规费外，本期预售项目已投入工程款资金:；

2. 工程形象进度情况:。

(三) 设计单位:。

(四) 施工单位:，资质等级，法定代表人，联系人及联系

方式。

(五) 监理单位:。

(六) 合同开工日期:; 合同竣工日期:。

四、本期预售项目其他情况

1. 物业服务

本项目按照规定建设的物业服务用房建筑面积为 m^2 ，位于(楼号、单元、户号)。本项目采用(公开招标、邀请招标、协议)方式选聘前期物业服务企业，企业名称为，前期物业管理招标备案证明证号，服务合同于____年月日签订。

服务内容为：物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、、、。

收费方式为：(包干制、酬金制等)。

收费标准为：多层住宅元/月. m^2 ，高层住宅元/月. m^2 ，商铺元/月. m^2 。(建筑面积)

2. 机动车库(位)

本项目按规划配建机动车停车库(位)个，其中地上机动车停车库(位)个，地下机动车停车库(位)个。

地下人防总面积 m^2 ，地下人防范围内的机动车停车库(位)个。

机动车停车库(位)处置方式(其处置方式在销售现场进行公示，并在预售合同中进行约定，具体租售批次和租售位置应当附图说明)：(1)配建的地面机动车库(位)及依法配建范围内的地下人防范围外的机动车停车库(位)，其中个我公司将采取向小区业主出租的方式处置，租金不高于元/年；其中个我

公司将采取向小区业主出售的方式处置，售价不高于元/个，分配方式：（先到先得/公开摇号）；（2）人防工程范围内的机动车库（位），应办理《人防工程平时使用证》后方可启用，出租给小区业主使用，租金不高于不高于元/年，租期为年（租期不得超过三年），分配方式：（按需租赁/公开摇号）；（3）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车库（位），由业主大会授权的业主委员会决定使用。

该车库（位）租售方案同时报送物业管理部门。

3. 开盘时间、地点及方式

开盘时间			
开盘地点			
自行销售或代理销售情况		自行销售 <input type="checkbox"/>	委托代理销售 <input type="checkbox"/>
代理销售企业名称			
代理销售企业营业执照号			
代理销售企业在房地产管理部门备案证书号			
法定代表人		联系电话	
项目销售负责人		联系电话	
代理销售的房屋范围			
参与代理销售人员数量（人）			
其中：取得房地产经纪执业资格人员数量（人）			
序号	房地产经纪人姓名	资格证书号	注册单位
1			
2			
3			
4			

4. 解决商品房销售矛盾纠纷及突发事件的处理预案

解决纠纷机构			
人员组成			
负责人		联系电话	
处 理 预 案	工作职责		
	工作措施		

5. 预售资金监管情况（签订预售资金监管协议后补填）

本次申报的商品房预售资金监管银行：，监管账户名，监管账号_，监管资金总额为_万元。预售资金将用于本项目工程建设，我公司承诺所有预售资金全部直接存入监管账户，并按规定使用，保证不挪作他用。

6. 房屋预售面积由_____测算，具体分摊情况和公共部位详见测绘报告。

7. 拟销售商品房价格情况（附商品房销售“一价清”承诺函）

类别 价格	住宅 (元/m ²)	商业 (元/m ²)	办公 (元/m ²)	车位 (万元/个)
最高价				
物价部门认证均价				
价格折扣优惠情况	【示例】一次性付款优惠折扣 5%; 团购折扣优惠折扣 1.5%; 项目老业主优惠折扣 1%			
折扣优惠后本次开盘均价与前期同类型住宅成交均价增减幅度是否超过 10%		/	/	/

五、权利受限制情况

权利受限制情况	土地抵押情况	有 <input type="checkbox"/> ，抵押权人： 抵押期限：	抵押范围：
		无 <input type="checkbox"/>	
	工程抵押情况	有 <input type="checkbox"/> ，抵押权人： 抵押期限：	抵押范围：
		无 <input type="checkbox"/>	
	其他受限情况	有 <input type="checkbox"/> ，抵押权人： 抵押期限：	抵押范围：
		无 <input type="checkbox"/>	

注：抵押权人已于____年____月____日书面同意我司申办_号楼预售许可证并上市销售（附书面承诺函）。

六、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位			
项目名称		幢号	
住房能源消耗指标			
屋面保温	保温材料种类		
	保温层厚度 (mm)		
外墙保温	墙体材料		
	保温型式		
	保温材料种类		
	保温层厚度 (mm)	北 墙	
		南、东、西墙	
外门窗	窗框型材		
	窗玻璃材料	北向	
		南向	
		东向	
		西向	
遮阳措施			
其他节能措施			

七、商品房质量责任承担主体和承担方式

(一) 房屋质量责任承担主体:

我公司对开发建设的（项目名称）工程质量承担首要责任；
 以下单位依据有关法律、法规的规定或者合同的约定承担相应责任：

勘察：（公司名称及地址），（法人代表），（联系方式）

设计：（公司名称及地址），（法人代表），（联系方式）

施工：（公司名称及地址），（法人代表），（联系方式）

监理：（公司名称及地址），（法人代表），（联系方式）

（二）房屋质量责任承担方式：

1. 房屋质量保修方式：由我公司自行组织维修/委托物业服务企业维修；

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

（三）由于我公司为暂定资质的房地产开发企业，如果发生企业破产、解散等清算情况的，该项目商品房质量责任由（建筑方或者有等级资质的开发企业）承担，并已由该公司出具承担（项目名称）商品房质量责任的担保函，该公司具备独立的法人资格和相应的赔偿能力（附《企业法定代表人营业执照》）。

八、其他需要说明的情况

全装修房装饰装修标准及相关附属设备设施说明

【示例】

精装户型住宅交付标准

使用范围：1号楼1单元01户型、04户型

一、公共部分：

1. **主体结构：**现浇钢筋混凝土剪力墙结构。

2. 外墙：采用外墙外保温。饰面采用质感涂料，局部外墙面砖。

3. 单元入口大堂：

地面：地砖，局部石材。

墙面：墙砖。

顶面：石膏板吊顶，乳胶漆饰面。

4. 公共电梯厅：

地面：地砖。

墙面：墙砖。

顶面：石膏板吊顶，乳胶漆饰面。

电梯门套：石材套口。

5. 电梯：

品牌：日立。

地面：天然石材。

墙面：成品轿厢。

顶面：成品吊顶。

6. 公共楼梯间：

地面：水泥压光。

墙面：乳胶漆。

顶棚：乳胶漆。

二、户内部分

1. 入户门：

户门：钢制入户门。

对讲：室内为可视黑白对讲机。

2. 外门窗：铝合金断桥隔热型材、中空玻璃窗。开启扇设纱扇。低于 900MM 高的窗台设窗护栏。

3. 户内门：PVC 覆膜户内门。

4. 地面：

玄关、起居室、餐厅、主卧、卧室：实木复合地板。

厨房、卫生间：地砖。

洗衣间：地砖。

开敞阳台：地砖。

5. 墙面：

玄关、起居室、餐厅、主卧、卧室：乳胶漆。

厨房、卫生间：墙砖。

洗衣间：乳胶漆。

开敞阳台：外墙涂料。

6. 顶棚：

玄关、起居室、餐厅：石膏板造型吊顶，乳胶漆饰面。

主卧、卧室：乳胶漆。

厨房、卫生间：条形铝扣板。

洗衣间：乳胶漆。

开敞阳台：外墙涂料。

7. 设备：

橱柜：成品橱柜（“汉森”或同档次），

龙头、水槽：“摩恩”或同档次。

燃气灶：“方太”或同档次。抽油烟机：“方太”或同档次。

热水器：燃气热水器（“方太”或同档次）。

可视对讲机：黑白可视对讲机（“太川”或同档次）

8. 卫生间：

洗手盆：“科勒”或同档次。

坐便器：“科勒”或同档次。

淋浴房：钢化玻璃淋浴房。

龙头：“摩恩”或同档次。

花洒：“摩恩”或同档次。

排气扇。

卫浴五金：纸巾架、毛巾杆、角篮。

成品浴室柜：“汉森”或同档次。

9. 固定家具：

洗衣间：成品壁柜门。

起居室：成品电视背景墙。

玄关柜：成品玄关柜。

10. 开关、插座：“西蒙”开关插座面板。

11. 灯具：预留主灯位；筒灯、射灯、吸顶灯为“欧普”或同档次灯具。

12. 卫生间散热器。

13. 窗台板：天然石材。

14. 过门石：天然石材。

三、配套设施设备

1. 电气

(1) 有线电视：每户户内提供一条歌华有线电视接入线。

起居室、主卧、卧室各预留一个有线电视插座。

(2) 电话：每户户内提供电话一条外线。

起居室、主卧、卧室各预留一个电话插口。

(3) 信息网络：

起居室、主卧、卧室各预留一个网络信息插口。

(4) 供电：北京市电力公司供电，每户采用卡表计量，单相 220V 入户。

(5) 安防系统：

(其中闭路电视监控系统、周界防卫系统根据项目建设逐步投入运行)：

户内设报警按钮一处；

首层外窗设置红外幕帘；

单元入口处设可视对讲门禁系统；

小区主要出入口、广场、停车桥、电梯等设闭路电视监控系统；

小区设周界防卫系统；

出入口处设停车场管理系统；

(6) 每户设弱电综合箱。

2. 采暖：小区锅炉房集中供暖，除卫生间外均采用低温热水地板辐射采暖

方式；卫生间采用散热器采暖方式。每户设地板采暖分集水器及温控器。

3. 燃气：天然气，采用卡表计量。

4. 给排水：

(1) 给水：市政供水，普通机械水表计量。(2) 排水：市政排水。

(3) 生活热水：由燃气热水器提供热水。

(4) 中水：中水管线安装到位，根据市政条件，入住时提供市政自来水或

市政中水用于冲厕，卡表计量。

5. 信报箱：按单元集中设置专用信报箱。

四、户型变异

小院： 1 单元 101 户型

备注：

1. 木饰面、木地板及石材在纹理及颜色上会有自然差异。

2. 以上材料设备未注明产地者均为中国大陆生产。

