

商品房预售方案

开发企业 嘉兴京禾房地产开发有限公司
项目
称 禾院
申报日期 2019年10月

嘉兴市住房保障局制

填写说明

- 1、本方案使用黑色钢笔填写，字迹应清晰工整，如有涂改应加盖公章。
- 2、申请商品房预售方案应包括以下内容：

商品房项目的基本情况，包括项目名称、坐落、土地情况（包括用途、面积、年限、取得方式等）、项目总规模，容积率、绿地率等规划参数，业主共有的配套设施和公益性公共服务设施的配置等。

商品房项目用于销售、租赁以及企业保留自有的情况；

商品房项目的建设情况，包括项目建设周期、各期计划和进度；

商品房项目销售广告、楼书等宣传资料；

商品房销售计划与销售方式，包括每期销售的房源、开盘时间、地点，自行销售或代理销售等相关情况；

商品房销售价格（包括定价调价方式、方法），销售合同文本以及签约销售流程，具体的商品房交房方案；

售楼处的各项规章制度，包括解决商品房销售纠纷的预案和制度，维护销售制序的措施及突发事件的处理预案；

承诺遵守国家和本市商品房销售管理规定，达到预售标准及时申请预售，取得预售许可证后按时销售；

商品房预售资金监管协议书；

监管银行预发放的资金账户账号；

监管项目的工程形象进度表；

监管项目各阶段的资金使用计划；

房地产开发企业认为需要制订的其他事项。

3、本方案有关资料必须真实、有效、合法。

4、申请预售房屋面积应由具有房产测绘资质的测绘公司提供。

5、本申请书要求提供的资料复印件，申请人应在复印件上署名“与原件比对一致”，注明日期并加盖申请单位公章。申请时必须携带原件由收件人校核。

一、基本情况

开发企业	嘉兴京禾房地产开发有限公司				
办公地点	嘉兴市中环广场东区 A 座 702 室				
法人代表	杨细初	资质等级	暂定	经办人	盛江鹰
				联系电话	13806733816

开发项目名称	禾院				
开发项目座落	嘉兴市城南路与中环南路交叉口				
土地使用权证号	浙 2017 嘉南不动产权第 0032065 号		土地用途	商住用地	
用地面积	56013.4 0m ²	土地使 用年限	住宅 70 年, 商业 50 年	土地 使用 权 取 得 方 式	出让
规划许可证号	建字第 33040220170012 7 号		规划建设 总面积	175207.2m ²	
规划容积率	2.0		绿地率	30%	
施工许可证号	33040220171011010 1		施工合同号	----	
<p>开发项目及预售商品房建设情况、预售计划（包括开发项目状况、预计建设进度、销售进度计划、销售方式、价格、交付方案等内容，可附页）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 开发项目状况：嘉兴京禾房地产开发有限公司投资建设的禾院项目位于嘉兴市城南路西侧、中环南路北侧，占地 56013.40 平方米，该块土地于 2016 年通过出让方式取得，住宅 70 年使用年限，商业 40 年使用期限。小区总建筑面积约为 175207.2 平方米（含地下），沿博海路分为南北两个区，其中南区为高层，建筑面积为 142872.72 平方米（含地下）；北区为江南园林式合院，建筑面积为 32334.48 平方米（含地下）；核定容积率为 2.0，绿地率约为 30%。 2. 本次申领的预售商品房 1-7#楼，其建设工程规划许可证编号为：建字第 330402201700127 号，开工时间：2017 年 10 月；验收竣工时间：2021 年 8 月。 3. 销售进度、计划、销售方式：领取预售证后，计划在 2019 年 11 月在售楼处公开销售。售楼处现场设在博海路项目现场售楼处，销售方式为代理销售，代理公司为中铁房地产集团设计咨询有限公司嘉兴分公司，备案号为 91330402MA2B9WDP4F；预计一个月内销售 40%，三个月内销售 60%。 4. 销售价格：本期预售住宅毛坯均价 29600 元/平方，商业毛坯均价 38000 元/平方。定价方式为：根据成本测算及近期嘉兴市整体房价趋势及周边楼盘的二手价格确定。销售合同采用浙江省工商行政管理局批准的标准文本，销售采用网上签约方式并进入嘉兴市住房保障局备案。 签约销售流程为：选定房源----交纳定金---开发票---签定单----7 天内交首付款或全部房款-----办理商品房买卖合同手续---提供银行按 					

揭流程单---10日办理好银行贷款手续。

- 5、交房方案为：本批房源交付时间为2021年9月30日前。
交付时间提前10天，发放交房通知函，通知客户在规定日期内，带齐证件来办理交房手续。
- 6、商品房销售广告、楼书等宣传资料，按照国家规定进行广告宣传。
- 7、售楼处各种规章制度：我公司承诺遵守国家和本市商品房销售的有关管理规定，售楼处严格执行各种规章制度，包括解决商品房销售纠纷的预案和制度，维护销售秩序的措施及突发事件的处理预案，为和谐社会的建设承担应有的义务和责任，同时在项目达到预售标准时及时申请，取得预售许可证后按时销售。

二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 21080.68 m²。其中：

1、住宅 7 幢 45 套 20756.05 m²。

2、非住宅

办公用房 / 幢 / 套 (间) / m²；

商业用房 1 幢 1 套 (间) 324.63 m²；

车库 / 套 (间) / m²；

其他 / 套 (间) / m²。

3、本次申报的 / 幢 / 室作为保留房，待房屋所有权初始登记后，按照《房屋登记办法》规定办理存量房交易手续。(可附页)

(二) 申请预售条件

1、除地价款外已投入资金：总价25%以上。

2、基础工程完成情况：1-7#均已达到正负0线。

(三) 承诺开盘时间为：承诺取得预售证后十日内开盘。

(四) 权利受限制情况(无)

本次申报预售的项目中， / 的土地办理了 / 。

抵押权人为 / ，抵押权人于 / 书面同意我司申报预售许可证并上市销售。

(五) 计划竣工日期：2021年8月。

(六) 设计单位：浙江绿城建筑设计有限公司。

(七) 施工单位：中铁十二局集团建筑安装工程有限公司。

(八) 监理单位：杭州信达投资咨询估价有限公司。

三、预售资金监管情况

本次申报的商品房预售资金监管银行是广发银行股份有限公司嘉兴分行（监管帐户为9550880209155600485）。预售资金将优先用于后续工程建设，我公司承诺监管额度内的预售资金，保证不挪作他用（详见附后协议书）。

四、物业管理和社区用房

（一）物业管理

1、该项目的前期物业管理企业采用邀请招标方式选聘，前期物业服务合同于2017年11月24日签订，前期的物业管理企业为中铁建物业管理有限公司，其资质证号为建（114060）。

2、本住宅区物业管理配置设施具体情况见说明书（后页）。

（二）社区用房

社区用房面积配置（应提供面积） 306.54 m²。

四、人防设施和白蚁防治

（一）人防设施

核定必建人防设施面积10071.88 m²，在高层区地下室内划定。

（二）白蚁防治

《新建房屋白蚁预防公共服务受理登记单》登记编号JXNH-2017016；有关该住宅小区的白蚁保证内容：项目竣工后，进行白蚁防治监测技术装置安装；项目装置安装完成后，开具《新建项目白蚁防治预防证明书》。

五、物价部门价格审验批文号（属商品房性质无需提供）： /

物业管理配套设施说明情况

称		规划许可证号	坐落位置 (幢、室号)	所在 层数	应提供 建筑面 积 (m ²)	交付 日期	备注
物业管理 用房	1	建字第 33040220 1700076号	2#	1	127.82		
	2		S1#	1	104.57		
	3		S1#	2	148.28		
	4		S2#	1	114.96		
	5		S2#	2	199.40		

	6	建字第 33040220 1700127号	D6#	1	99.80		
公共车库	1	以规划为准					
	2						
	3						
公共车位	1	以规划为准					
	2						
	3						
会 馆	1	以规划为准					
	2						
	3						
其 他	1	以规划为准					
	2						
	3						

六、预售房屋明细（可附页）

序	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	预测面积	规划用途	毛坯单价 (元/m ²)	备注
1	1#	1-1	混凝土结构	2	-1至2	497.85	住宅	23680	
2	1#	1-2	混凝土结构	2	-1至2	442.01	住宅	23680	
3	1#	1-3	混凝土结构	2	-1至2	442.01	住宅	23680	
4	1#	1-4	混凝土结构	2	-1至2	398.59	住宅	28498	
5	1#	1-5	混凝土结构	2	-1至2	397.72	住宅	29943	
6	1#	1-6	混凝土结构	2	-1至2	397.09	住宅	31380	
7	1#	1-7	混凝土结构	2	-1至2	457.27	住宅	27206	
8	1#	1-8	混凝土结构	2	-1至2	447.42	住宅	27916	
9	1#	1-9	混凝土结构	2	-1至2	423.22	住宅	29082	
10	2#	2-1	混凝土结构	2	-1至2	442.2	住宅	23681	
11	2#	2-2	混凝土结构	2	-1至2	442.62	住宅	23681	
12	3#	3-1	混凝土结构	2	-1至2	398.02	住宅	31929	
13	3#	3-2	混凝土结构	2	-1至2	398.02	住宅	31190	
14	3#	3-3	混凝土结构	2	-1至2	394.43	住宅	32128	
15	3#	3-4	混凝土结构	2	-1至2	397.4	住宅	32025	
16	3#	3-5	混凝土结构	2	-1至2	441.91	住宅	29543	
17	3#	3-6	混凝土结构	3	-1至3	513.09	住宅	32438	
18	4#	4-1	混凝土结构	2	-1至2	482.04	住宅	27211	
19	4#	4-2	混凝土结构	2	-1至2	397.22	住宅	31684	
20	4#	4-3	混凝土结构	2	-1至2	397.26	住宅	31977	
21	4#	4-4	混凝土结构	2	-1至2	412.08	住宅	31406	
22	4#	4-5	混凝土结构	3	-1至3	540.65	住宅	30384	
23	4#	4-6	混凝土结构	3	-1至3	548.17	住宅	30121	
24	4#	4-7	混凝土结构	3	-1至3	544.45	住宅	30445	
25	4#	4-8	混凝土结构	2	-1至2	397.57	住宅	34039	
26	5#	5-1	混凝土结构	3	-1至3	572.92	住宅	34039	
27	5#	5-2	混凝土结构	3	-1至3	558.73	住宅	34040	
28	5#	5-3	混凝土结构	3	-1至3	546.77	住宅	34040	
29	5#	5-4	混凝土结构	3	-1至3	513.41	住宅	33367	
30	5#	5-5	混凝土结构	3	-1至3	655.47	住宅	28217	

31	6#	6-1	混凝土结构	2	-1至2	441.1	住宅	23911	
32	6#	6-2	混凝土结构	2	-1至2	441.1	住宅	24272	
33	6#	6-3	混凝土结构	2	-1至2	441.1	住宅	24505	
34	6#	6-4	混凝土结构	2	-1至2	527.56	住宅	25678	
35	6#	6-5	混凝土结构	2	-1至2	397.2	住宅	32970	
36	6#	6-6	混凝土结构	2	-1至2	397.21	住宅	33364	
37	7#	7-1	混凝土结构	2	-1至2	407.82	住宅	26074	
38	7#	7-2	混凝土结构	2	-1至2	407.82	住宅	26311	
39	7#	7-3	混凝土结构	3	-1至3	492.52	住宅	31497	
40	7#	7-4	混凝土结构	2	-1至2	374.31	住宅	33727	
41	7#	7-5	混凝土结构	2	-1至2	367.48	住宅	33788	
42	7#	7-6	混凝土结构	3	-1至3	507.06	住宅	30928	
43	7#	7-7	混凝土结构	3	-1至3	545.95	住宅	32609	
44	7#	7-8	混凝土结构	3	-1至3	535.58	住宅	31324	
45	7#	7-9	混凝土结构	3	-1至3	574.63	住宅	28237	
46	6#	商业01	混凝土结构	2	1至2	324.63	商业	38000	

注：1、房屋面积数据应由具有房产测绘资质的测绘企业提供；
2、应注明跃层面积。

六、其他情况说明（相关承诺）：

- 1、本项目使用的预售合同、住宅质量保证书、说明书，严格使用工商行政管理局和房地产主管部门统一印制的示范文本，预售合同签订后及时办理商品房网上合同备案登记。
- 2、我公司对本预售方案的真实性做出郑重承诺，并将切实履行。

开发企业名称：嘉兴京禾房地产开发有限公司

日期：2019年10月