

商品房 预售方案

开发企业 嘉兴市尚晨置业有限公司
项目名称 渔里广场
申报日期 2019年10月

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、申请商品房销（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，v 维护销售秩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	嘉兴市尚晨置业有限公司				
办公地点	南湖区余新镇余北大街70号106室				
法人代表	王国杰	资质等级	暂定	经办人	赵培纪
				联系电话	18969032233
开发项目名称	渔里广场				

开发项目座落	嘉兴市南湖区余新镇，东至余新镇中学、南至余北大街、西至五星路、北至茗品街				
土地使用权证号	浙（2018）嘉南不动产权第0011133号		土地用途	商业服务业	
用地面积	16377.5	土地使用年限	40年	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第330402201800147号		规划建设总面积	49264.46	
规划容积率	1.8		绿地率	15%	
施工许可证号	330402201811090201		施工合同号	GF-2017-0201	

开发项目及销（预）售商品房建设情况、销（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）：

一、开发项目基本情况：

1、我公司开发建设的渔里广场项目，坐落于南湖区余新镇余北大街和五星路交叉口，总规划批准建设项目49264.46 m²，共1张建设工程规划许可证，其编号为①332014030693；

2、规划许可证的详细内容：

①号建设工程规划许可证建字第330402201800147号，批准建设项目的面积为49264.46m²，共2幢，其中住宅0幢，建筑面积0 m²；别墅0幢，建筑面积0 m²；商业2幢，建筑面积29304.5 m²；地下室面积19959.96m²，合计49264.46m²

3、该规划许可项目计划分1次预售，此次申报预售许可为1-2幢。

二、此次申报预售商品房情况：

1、申报预售详细情况：此次申请预售房屋的建设工程规划许可证编号为建字第330402201800147号，按照本项目土地出让合同和规划条件要求，该项目自持比例不低于总建筑面积的70%，不得分割转让，因此本次申请预售面积为8758.39平方米，商业79套；

2、预计建设进度：此次申报1-2幢房屋已全部开工建设，目前工程进度已到基础±0.00线，预计2019年12月完成主体建设，2021年1月30日竣工，2021年3月30日交付使用。

3、销售进度计划、销售方式：商品房销售设计有楼书，并在网络、报纸、户外、售楼处现场作宣传，其中涉及的规划参数，全部以市规划局批准的方案为准。房屋面积以委托嘉兴市中测测绘有限公司测绘的数据为准，严格杜绝虚假宣传。我公司承诺在取得商品房预售许可证10日内开盘。销售采取一次性推出全部可售房源的方式，不作分期分批。付款方式可以选择一次性付款、分期付款或银行按揭贷款支付。我公司的销售地点选择在南湖区余新镇五星路1218号尚晨置业售楼部，项目选择自行销售。

4、销售价格：本次预售房屋销售，1号楼外铺均价32782元/m²，2号楼外铺均价41402元/m²，内铺均价8000元/m²。严格要求按照嘉兴市区商品房销售方案备案管理规定执行，售楼现场地点位于余新镇五星路1218号，可售房源全部按照申报价格在售楼现场明码标价公开销售。如实行调价，我公司将严格按照嘉建委房【2011】429号《关于切实抓好保障性住房建设和房地产市场管理的通知》的规定执

行。销售合同采用省工商局批准的标准文本，销售采取网上签约方式，（签约销售流程为：选定房源→交纳定金→开预售发票→签订买卖合同→7日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→7日内办理好银行贷款手续。）明确商品房交房要求，时间及违约责任。

5、售楼处的各种规章制度：本公司承诺遵守国家和本市商品房销售的有关管理规定，售楼处严格实行各种规章制度，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，达到预售标准时及时申请，取得预售许可证后按时销售。

6、交付方案：此次申报1-2幢于2021年3月30日按相关规定验收合格后以毛坯房标准进行交付，交付后由嘉兴广轩物业服务有限公司进行统一的管理。

二、申请销（预）售商品房情况

（一）申请销（预）售总面积8758.39 m²。其中：

1、住宅 / 幢 / 套 / m²。

2、非住宅

办公用房 / 幢 / 套（间） / m²；

商业用房 2 幢 79 套（间）8758.39 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）申请销（预）售条件

1、除地价款外已投入资金：工程建设总投资25%以上。

2、基础工程完成情况：±0.00线以上。

（三）承诺开盘时间为：承诺取得预售证后10天内。

（四）权利受限制情况（无）

本次申报销（预）售的项目中， / 的土地使用权已办

理土地抵押（或在建工程抵押），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（详见附后）。

（五）计划竣工日期：2021年1月31日。

（六）设计单位：浙江千业建筑设计有限公司。

（七）施工单位：浙江嘉宇建设有限公司。

（八）监理单位：浙江子城工程管理有限公司。

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华夏银行嘉兴支行银行（监管账户为16350000000284660）。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协议方式选聘，前期物业服务合同于2019年9月9日签订，前期的物业管理企业为嘉兴广轩物业服务有限公司，其资质证号为/。

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） / m²。

五、人防设施和白蚁防治

（一）人防设施

核定必建人防设施面积2137.74 m²，在2幢地下室划定。

（二）白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号/，白蚁防治面积 / m²，有关该住宅小区的白蚁保证内容：/。

六、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

名称	规划许可证号	坐落位置(幢、	所在层数	应提供建筑面积	交付日期	备注

		室号)		(m ²)		
物业管理 服务用房	1	建 字 第 33040220180 0147	2 幢		98.24	2021.1. 30
	2					
	3					
物业管理 经营性用房	1					
	2					
	3					
公共车库	1					
	2					
	3					
公共车位	1					
	2					
	3					
会 馆	1					
	2					
	3					
其 他						

七、销（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	预售单价 (元/m ²)	备注
1	1 幢	商01	框架	8	1-2	87.83	商业	36000	
2	1 幢	商02	框架	8	1-2	84.76	商业	36000	
3	1 幢	商03	框架	8	1-2	136.74	商业	35000	
4	1 幢	商04	框架	8	1-2	136.74	商业	35000	
5	1 幢	商05	框架	8	1-2	136.74	商业	35000	
6	1 幢	商06	框架	8	1-2	134.47	商业	35000	
7	1 幢	商07	框架	8	1-2	136.74	商业	35000	
8	1 幢	商08	框架	8	1-2	136.74	商业	35000	
9	1 幢	商09	框架	8	1-2	136.74	商业	35000	
10	1 幢	商10	框架	8	1-2	84.76	商业	34700	
11	1 幢	商11	框架	8	1-2	84.76	商业	20000	
12	1 幢	商12	框架	8	1-2	84.76	商业	20000	
13	1 幢	商13	框架	8	1-2	155.92	商业	20000	
14	1 幢	商14	框架	8	1-2	85.74	商业	37000	
15	1 幢	商15	框架	8	1-2	83.96	商业	37000	
16	1 幢	商16	框架	8	1-2	83.96	商业	37000	
17	1 幢	商17	框架	8	1-2	95.95	商业	37000	
18	1 幢	商18	框架	8	1	11.81	商业	20000	

19	2 幢	内商 01	框架	7	1	107.31	商业	8000	
20	2 幢	内商 02	框架	7	1	75.12	商业	8000	
21	2 幢	内商 03	框架	7	1	150.24	商业	8000	
22	2 幢	内商 04	框架	7	1	51.64	商业	8000	
23	2 幢	内商 05	框架	7	1	51.64	商业	8000	
24	2 幢	内商 06	框架	7	1	51.64	商业	8000	
25	2 幢	内商 07	框架	7	1	51.64	商业	8000	
26	2 幢	内商 08	框架	7	1	51.64	商业	8000	
27	2 幢	内商 09	框架	7	1	48.07	商业	8000	
28	2 幢	内商 10	框架	7	1	51.64	商业	8000	
29	2 幢	内商 11	框架	7	1	51.64	商业	8000	
30	2 幢	内商 12	框架	7	1	90.25	商业	8000	
31	2 幢	内商 13	框架	7	1	86.67	商业	8000	
32	2 幢	内商 14	框架	7	1	46.43	商业	8000	
33	2 幢	内商 15	框架	7	1	134.06	商业	8000	
34	2 幢	内商 16	框架	7	1	82.42	商业	8000	
35	2 幢	内商 17	框架	7	1	82.42	商业	8000	
36	2 幢	内商 18	框架	7	1	123.33	商业	8000	
37	2 幢	内商 19	框架	7	1	46.43	商业	8000	
38	2 幢	内商 20	框架	7	1	90.25	商业	8000	
39	2 幢	内商 21	框架	7	1	90.25	商业	8000	
40	2 幢	内商 23	框架	7	1	131.46	商业	8000	
41	2 幢	内商 25	框架	7	1	167.97	商业	8000	
42	2 幢	内商 26	框架	7	1	27.57	商业	8000	
43	2 幢	内商 27	框架	7	1	124.97	商业	8000	
44	2 幢	内商 28	框架	7	1	131.46	商业	8000	
45	2 幢	内商 29	框架	7	1	131.46	商业	8000	
46	2 幢	内商 30	框架	7	1	131.46	商业	8000	
47	2 幢	外商 01	框架	7	1	36.96	商业	20000	
48	2 幢	外商 02	框架	7	1	142.53	商业	47000	
49	2 幢	外商 03	框架	7	1	116.09	商业	47000	
50	2 幢	外商 04	框架	7	1	72.67	商业	46000	
51	2 幢	外商 05	框架	7	1	45.43	商业	20000	
52	2 幢	外商 06	框架	7	1	89.97	商业	49000	
53	2 幢	外商 07	框架	7	1	82.40	商业	42000	
54	2 幢	外商 08	框架	7	1	82.40	商业	42000	
55	2 幢	外商 09	框架	7	1	76.12	商业	42000	
56	2 幢	外商 10	框架	7	1	77.13	商业	42000	
57	2 幢	外商 11	框架	7	1	28.28	商业	20000	
58	2 幢	外商 12	框架	7	1	72.54	商业	44000	
59	2 幢	外商 13	框架	7	1	80.48	商业	42000	
60	2 幢	外商 14	框架	7	1	80.48	商业	42000	
61	2 幢	外商 15	框架	7	1	76.51	商业	42000	
62	2 幢	外商 16	框架	7	1	76.51	商业	42000	

63	2幢	外商17	框架	7	1	80.48	商业	42000	
64	2幢	外商18	框架	7	1	80.48	商业	42000	
65	2幢	外商19	框架	7	1	80.48	商业	42000	
66	2幢	外商20	框架	7	1	80.48	商业	42000	
67	2幢	外商21	框架	7	1	80.48	商业	42000	
68	2幢	外商22	框架	7	1	98.75	商业	40000	
69	2幢	外商23	框架	7	1	80.48	商业	42000	
70	2幢	外商24	框架	7	1	75.24	商业	42000	
71	2幢	外商25	框架	7	1	80.48	商业	42000	
72	2幢	外商26	框架	7	1	80.48	商业	42000	
73	2幢	外商27	框架	7	1	72.44	商业	45000	
74	2幢	外商28	框架	7	1	35.24	商业	39000	
75	2幢	外商29	框架	7	1	74.97	商业	37000	
76	2幢	外商30	框架	7	1	71.78	商业	37000	
77	2幢	外商31	框架	7	1	35.24	商业	37000	
78	2幢	外商32	框架	7	1	51.52	商业	35000	
79	2幢	201	框架	7	1	2002.6 7	商业	8000	
以下空白									

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；

3、房屋销售单价严格实行“一房一价”申报制度；

八、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：嘉兴市尚晨置业有限公司

日期：2019年10月

注：此格式样本只作参考，可根据具体情况增加相关条款和内容。