

商品房预售方案

开发企业 嘉兴祥润置业有限公司
项目名称 尚德大厦
申报日期 2019年11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，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	嘉兴祥润置业有限公司				
办公地点	嘉兴市东升东路 229 号东升大楼 9 楼				
法人代表	黄供才	资质等级	暂定资质	经办人	严玉兰
				联系电话	13857311577
开发项目名称	尚德大厦				

开发项目座落	解放街道				
土地使用权证号	33002671274		土地用途	商业服务用地	
用地面积	12293.9m ²	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330402201800097号		规划建设总面积	38252.79m ²	
规划容积率	≤2.5		绿地率	≥25%	
施工许可证号	330402201808200401		施工合同号	南行审投施备【2018】080	

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、我公司开发建设的尚德大厦项目，坐落于解放街道，总规划批准建设项目 38252.79m²，共 1 张建设工程规划许可证，建字第330402201800097号

2、规划许可证的详细内容：

建设工程规划许可证建字第 330402201800097号，批准建设项目的面积为 38252.79m²，共 3 幢，其中商业 2 幢，建筑面积 25234m²；农贸市场 1 幢，建筑面积 5473.14m²；汽车库（地下）1 幢，建筑面积 4049.85m²；非机动车库（地下）1 幢，建筑面积 1031.08m²。

二、此次申报预售商品房情况：

1、申报预售详细情况：本次申报为预售变更申报，预售商品房共计 2 幢，其幢号为 1、2幢（2-15层），建筑总面积 23756.54m²，用途为商业；1幢（2-15层），可销售商业 79 间，建筑面积 11918.46m²；2幢（2-15层），可销售商业 79 间，建筑面积 11838.08m²。

2、预计建设进度：此次申报 2 幢房屋主体结构已完成，2020年12月31日 竣工，2020年12月31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 报广、电视、户外广告牌、案场楼书 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 嘉兴市规划设计研究院有限公司 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。项目选择自行销售，销售地点：嘉兴市东升东路229号尚德大厦营销中心。

4、销售价格：本次申报预售房屋商业均价：商业均价为 8820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，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→3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→30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：此次申报的1、2幢于2020年12月31日按相关规定验收合格后以毛坯房标准进行交付，交付后由嘉兴市金都物业管理有限公司进行统一的管理。

二、申请销（预）售商品房情况

（一）申请预售总面积_____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 158 套（间） 23756.54m²；

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：已达到80%以上。

2、基础工程完成情况：主体结构已完成。

（三）承诺开盘时间为：取得《商品房预售许可证》十日内。

（四）权利受限制情况（无）

本次申报预售的项目中，___/___的土地使用权已办理土地抵押，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：2020年12月31日。

（六）设计单位：浙江华洲设计有限公司。

（七）施工单位：浙江鸿翔建设集团股份有限公司。

（八）监理单位：浙江经建工程管理有限公司。

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交通银行股份有限公司嘉兴禾城支行（监管账户为334602000018800020888）。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/招标等方式选聘，前期物业服务合同于2018年11月1日签订，前期的物业管理企业为嘉兴市金都物业管理有限公司，其资质证号为浙房物330号。

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）92.12 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1842.4284m²，在2幢地下室内划定。

（二）白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号JXNH-2018023，白蚁防治面积38252.79m²。

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、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 服务用房	1	建字第 3304022 0180009 7号	1幢首层	1	92.12	2020 .6.3 0	详见 物业 配置 联系 单
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、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
1	1	201	钢筋混凝土	16	2	81.91	商业	9130
2	1	202	钢筋混凝土	16	2	163.93	商业	7990
3	1	203	钢筋混凝土	16	2	147.38	商业	8680
4	1	204	钢筋混凝土	16	2	164.03	商业	7990
5	1	205	钢筋混凝土	16	2	163.96	商业	8590
6	1	206	钢筋混凝土	16	2	154.93	商业	8290
7	1	301	钢筋混凝土	16	3	81.91	商业	9230
8	1	302	钢筋混凝土	16	3	163.93	商业	8090
9	1	303	钢筋混凝土	16	3	147.38	商业	8780
10	1	304	钢筋混凝土	16	3	164.03	商业	8090
11	1	305	钢筋混凝土	16	3	163.96	商业	8690
12	1	306	钢筋混凝土	16	3	154.93	商业	8390

13	1	401	钢筋混凝土	16	4	81.91	商业	9300
14	1	402	钢筋混凝土	16	4	163.93	商业	8160
15	1	403	钢筋混凝土	16	4	147.38	商业	8850
16	1	404	钢筋混凝土	16	4	164.03	商业	8160
17	1	405	钢筋混凝土	16	4	163.96	商业	8760
18	1	406	钢筋混凝土	16	4	154.93	商业	8460
19	1	501	钢筋混凝土	16	5	81.91	商业	9350
20	1	502	钢筋混凝土	16	5	163.93	商业	8190
21	1	503	钢筋混凝土	16	5	147.38	商业	8900
22	1	504	钢筋混凝土	16	5	164.03	商业	8190
23	1	505	钢筋混凝土	16	5	163.96	商业	8810
24	1	506	钢筋混凝土	16	5	154.93	商业	8490
25	1	601	钢筋混凝土	16	6	81.91	商业	9400
26	1	602	钢筋混凝土	16	6	163.93	商业	8220
27	1	603	钢筋混凝土	16	6	147.38	商业	8950
28	1	604	钢筋混凝土	16	6	164.03	商业	8220
29	1	605	钢筋混凝土	16	6	163.96	商业	8860
30	1	606	钢筋混凝土	16	6	154.93	商业	8520
31	1	701	钢筋混凝土	16	7	81.91	商业	9450
32	1	702	钢筋混凝土	16	7	163.93	商业	8250
33	1	703	钢筋混凝土	16	7	147.38	商业	9000
34	1	704	钢筋混凝土	16	7	164.03	商业	8250
35	1	705	钢筋混凝土	16	7	163.96	商业	8910
36	1	706	钢筋混凝土	16	7	154.93	商业	8550
37	1	801	钢筋混凝土	16	8	81.91	商业	9490
38	1	802	钢筋混凝土	16	8	163.93	商业	8280
39	1	803	钢筋混凝土	16	8	147.38	商业	9040
40	1	804	钢筋混凝土	16	8	164.03	商业	8280
41	1	805	钢筋混凝土	16	8	163.96	商业	8950
42	1	806	钢筋混凝土	16	8	154.93	商业	8580
43	1	901	钢筋混凝土	16	9	81.91	商业	9530
44	1	902	钢筋混凝土	16	9	163.93	商业	8310
45	1	903	钢筋混凝土	16	9	147.38	商业	9080
46	1	904	钢筋混凝土	16	9	164.03	商业	8310
47	1	905	钢筋混凝土	16	9	163.96	商业	8990
48	1	906	钢筋混凝土	16	9	154.93	商业	8610
49	1	1001	钢筋混凝土	16	10	81.91	商业	9570
50	1	1002	钢筋混凝土	16	10	163.93	商业	8340
51	1	1003	钢筋混凝土	16	10	147.38	商业	9120
52	1	1004	钢筋混凝土	16	10	164.03	商业	8340
53	1	1005	钢筋混凝土	16	10	163.96	商业	9030
54	1	1006	钢筋混凝土	16	10	154.93	商业	8640
55	1	1101	钢筋混凝土	16	11	81.91	商业	9610
56	1	1102	钢筋混凝土	16	11	163.93	商业	8370

57	1	1103	钢筋混凝土	16	11	147.38	商业	9160
58	1	1104	钢筋混凝土	16	11	164.03	商业	8370
59	1	1105	钢筋混凝土	16	11	163.96	商业	9070
60	1	1106	钢筋混凝土	16	11	154.93	商业	8670
61	1	1201	钢筋混凝土	16	12	81.91	商业	9650
62	1	1202	钢筋混凝土	16	12	163.93	商业	8400
63	1	1203	钢筋混凝土	16	12	147.38	商业	9200
64	1	1204	钢筋混凝土	16	12	164.03	商业	8400
65	1	1205	钢筋混凝土	16	12	163.96	商业	9110
66	1	1206	钢筋混凝土	16	12	154.93	商业	8700
67	1	1301	钢筋混凝土	16	13	81.91	商业	9680
68	1	1302	钢筋混凝土	16	13	163.93	商业	8420
69	1	1303	钢筋混凝土	16	13	147.38	商业	9230
70	1	1304	钢筋混凝土	16	13	164.03	商业	8420
71	1	1305	钢筋混凝土	16	13	163.96	商业	9140
72	1	1306	钢筋混凝土	16	13	154.93	商业	8720
73	1	1401	钢筋混凝土	16	14	81.91	商业	9700
74	1	1402	钢筋混凝土	16	14	163.93	商业	8440
75	1	1403	钢筋混凝土	16	14	147.38	商业	9250
76	1	1404	钢筋混凝土	16	14	164.03	商业	8440
77	1	1405	钢筋混凝土	16	14	163.96	商业	9160
78	1	1406	钢筋混凝土	16	14	154.93	商业	8750
79	1	1501	钢筋混凝土	16	15	448.26	商业	10900
80	2	201	钢筋混凝土	16	2	165.12	商业	8840
81	2	202	钢筋混凝土	16	2	82.56	商业	8280
82	2	203	钢筋混凝土	16	2	165.12	商业	8840
83	2	204	钢筋混凝土	16	2	148.32	商业	7830
84	2	205	钢筋混凝土	16	2	156.04	商业	9290
85	2	206	钢筋混凝土	16	2	165.12	商业	7740
86	2	301	钢筋混凝土	16	3	165.12	商业	8940
87	2	302	钢筋混凝土	16	3	82.56	商业	8380
88	2	303	钢筋混凝土	16	3	165.12	商业	8940
89	2	304	钢筋混凝土	16	3	148.32	商业	7930
90	2	305	钢筋混凝土	16	3	156.04	商业	9390
91	2	306	钢筋混凝土	16	3	165.12	商业	7840
92	2	401	钢筋混凝土	16	4	165.12	商业	9010
93	2	402	钢筋混凝土	16	4	82.56	商业	8450
94	2	403	钢筋混凝土	16	4	165.12	商业	9010
95	2	404	钢筋混凝土	16	4	148.32	商业	8000
96	2	405	钢筋混凝土	16	4	156.04	商业	9460
97	2	406	钢筋混凝土	16	4	165.12	商业	7910
98	2	501	钢筋混凝土	16	5	165.12	商业	9040
99	2	502	钢筋混凝土	16	5	82.56	商业	8500

100	2	503	钢筋混凝土	16	5	165.12	商业	9040
101	2	504	钢筋混凝土	16	5	148.32	商业	8050
102	2	505	钢筋混凝土	16	5	156.04	商业	9490
103	2	506	钢筋混凝土	16	5	165.12	商业	7960
104	2	601	钢筋混凝土	16	6	165.12	商业	9070
105	2	602	钢筋混凝土	16	6	82.56	商业	8550
106	2	603	钢筋混凝土	16	6	165.12	商业	9070
107	2	604	钢筋混凝土	16	6	148.32	商业	8100
108	2	605	钢筋混凝土	16	6	156.04	商业	9520
109	2	606	钢筋混凝土	16	6	165.12	商业	8010
110	2	701	钢筋混凝土	16	7	165.12	商业	9100
111	2	702	钢筋混凝土	16	7	82.56	商业	8600
112	2	703	钢筋混凝土	16	7	165.12	商业	9100
113	2	704	钢筋混凝土	16	7	148.32	商业	8150
114	2	705	钢筋混凝土	16	7	156.04	商业	9550
115	2	706	钢筋混凝土	16	7	165.12	商业	8060
116	2	801	钢筋混凝土	16	8	165.12	商业	9130
117	2	802	钢筋混凝土	16	8	82.56	商业	8640
118	2	803	钢筋混凝土	16	8	165.12	商业	9130
119	2	804	钢筋混凝土	16	8	148.32	商业	8190
120	2	805	钢筋混凝土	16	8	156.04	商业	9580
121	2	806	钢筋混凝土	16	8	165.12	商业	8100
122	2	901	钢筋混凝土	16	9	165.12	商业	9160
123	2	902	钢筋混凝土	16	9	82.56	商业	8680
124	2	903	钢筋混凝土	16	9	165.12	商业	9160
125	2	904	钢筋混凝土	16	9	148.32	商业	8230
126	2	905	钢筋混凝土	16	9	156.04	商业	9610
127	2	906	钢筋混凝土	16	9	165.12	商业	8140
128	2	1001	钢筋混凝土	16	10	165.12	商业	9190
129	2	1002	钢筋混凝土	16	10	82.56	商业	8720
130	2	1003	钢筋混凝土	16	10	165.12	商业	9190
131	2	1004	钢筋混凝土	16	10	148.32	商业	8270
132	2	1005	钢筋混凝土	16	10	156.04	商业	9640
133	2	1006	钢筋混凝土	16	10	165.12	商业	8180
134	2	1101	钢筋混凝土	16	11	165.12	商业	9220
135	2	1102	钢筋混凝土	16	11	82.56	商业	8760
136	2	1103	钢筋混凝土	16	11	165.12	商业	9220
137	2	1104	钢筋混凝土	16	11	148.32	商业	8310
138	2	1105	钢筋混凝土	16	11	156.04	商业	9670
139	2	1106	钢筋混凝土	16	11	165.12	商业	8220
140	2	1201	钢筋混凝土	16	12	165.12	商业	9250
141	2	1202	钢筋混凝土	16	12	82.56	商业	8800
142	2	1203	钢筋混凝土	16	12	165.12	商业	9250
143	2	1204	钢筋混凝土	16	12	148.32	商业	8350

144	2	1205	钢筋混凝土	16	12	156.04	商业	9700
145	2	1206	钢筋混凝土	16	12	165.12	商业	8260
146	2	1301	钢筋混凝土	16	13	165.12	商业	9270
147	2	1302	钢筋混凝土	16	13	82.56	商业	8830
148	2	1303	钢筋混凝土	16	13	165.12	商业	9270
149	2	1304	钢筋混凝土	16	13	148.32	商业	8380
150	2	1305	钢筋混凝土	16	13	156.04	商业	9720
151	2	1306	钢筋混凝土	16	13	165.12	商业	8290
152	2	1401	钢筋混凝土	16	14	165.12	商业	9290
153	2	1402	钢筋混凝土	16	14	82.56	商业	8850
154	2	1403	钢筋混凝土	16	14	165.12	商业	9290
155	2	1404	钢筋混凝土	16	14	148.32	商业	8400
156	2	1405	钢筋混凝土	16	14	156.04	商业	9740
157	2	1406	钢筋混凝土	16	14	165.12	商业	8310
158	2	1501	钢筋混凝土	16	15	448.82	商业	10900

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：嘉兴祥润置业有限公司

日期：2019年11月