

# 商品房预售 方 案

开 发 企 业 嘉兴京开房地产开发有限公司

预 售 商 品 房 禹德华庭

申 报 日 期 2019年6月21

日         

## 一、基本情况

开发企业	嘉兴京开房地产开发有限公司				
办公地点	浙江省嘉兴市经济技术开发区新气象路1741号隆兴商厦307X室				
法人代表	叶雄	资质等级	暂定	经办人	梁妍
				联系电话	18258355808
开发项目名称	禹德华庭				
开发项目座落	东至秦逸路，南至禹德港路西，西至禹德港，北至携李路				
不动产使用权证号	浙(2018)嘉开不动产权第0026483号	土地用途	二类居住用地		
用地面积	67705.70m <sup>2</sup>	土地使用年限	住宅 70 年 商业 40 年	土地使用 权取得方 式	出让
规划容积率	2.2	绿地率	≥30%		
预售商品房 规划许可证号	建字第 330401201810048号	预售商品房 规划建设面积	86402.85m <sup>2</sup>		
预售商品房 施工许可证号	330411201809140201	预售商品房 施工合同号	【经】土合第20180831122号		

### 一、 开发项目基本情况：

1、我公司开发建设的禹德华庭项目，总规划批准建设项目209312.21  
         m<sup>2</sup>，共2张建设工程规划许可证，其编号为①建字第  
330401201810033号；②建字第330401201810048号；

#### 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330401201810033号，批准建设项目的面积为         122909.36m<sup>2</sup>，其中住宅8幢，建筑面积83991.89 m<sup>2</sup>、地下住宅

660.44m<sup>2</sup>；别墅 / / 幢，建筑面积 / / m<sup>2</sup>；商业 1 幢，建筑面积 1808.45 m<sup>2</sup>、地下商业 2192.31m<sup>2</sup>；办公 / / 幢，建筑面积 / / m<sup>2</sup>；车库、非机动车库建筑面积 25062.46 m<sup>2</sup>；其他建筑面积 9193.81 m<sup>2</sup>。

②号建设工程规划许可证建字第 330401201810048 号，批准建设项目的面积为 86402.85 m<sup>2</sup>，其中住宅 9 幢，建筑面积 54889.30 m<sup>2</sup>、地下住宅 2023.84m<sup>2</sup>；别墅 / / 幢，建筑面积 / / m<sup>2</sup>；商业 / / 幢，建筑面积 / / m<sup>2</sup>；办公 / / 幢，建筑面积 / / m<sup>2</sup>；车库建筑面积 29147.91 m<sup>2</sup>；其他建筑面积 341.8 m<sup>2</sup>。

3、该规划许可项目计划分 3 次预售。

## 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 330401201810048 号，本次申报预售的商品房为第 1 次，共计 6 幢，其幢号为 1 幢、2 幢、5 幢、6 幢、12 幢、13 幢，申报预售建筑总面积 36725.11 m<sup>2</sup>，用途为 住宅； 1 幢总层数为 12 层（地上 11 层、地下 1 层）； 2 幢总层数为 12 层（地上 11 层、地下 1 层）； 5 幢总层数为 19 层（地上 18 层、地下 1 层）； 6 幢总层数为 10 层（地上 9 层、地下 1 层）； 12 幢总层数为 12 层（地上 11 层、地下 1 层）； 13 幢总层数为 19 层（地上 18 层、地下 1 层）；可销售住宅 218 套，建筑面积 36725.11 m<sup>2</sup>；其中 90 平方米以下有 / / 套，建筑面积 / / m<sup>2</sup>；车库（地上、地下） / / 套，建筑面积 / / m<sup>2</sup>；商业 / / 套，建筑面积 / / m<sup>2</sup>；办公 / / 套，建筑面积 / / m<sup>2</sup>；其他 / / 套，建筑面积 / / m<sup>2</sup>。

2、预计建设进度：此次申报 1 幢、2 幢、5 幢、6 幢、12 幢、13 幢房屋已全部开工建设，目前工程进度主体建设均已达到±0.00 以上，计划 2020 年 12 月 30 日竣工，2021 年 1 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 项目销售现场售楼处作宣传，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 5 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 项目销售现场售楼处，位于 嘉兴市经开区花园路与携李路交叉口。项目委托自销和嘉兴钧策文化传媒有限公司联合销售。

4、销售价格：本次预售商品房一房一价，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，我公司将严格按照有关规定执行。销售合同采用 2018 版标准文本，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 幢、2 幢、5 幢、6 幢、12 幢、13 幢于 2021 年 1 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 中铁建物业管理有限公司 进行统一的管理。

## 二、申请销（预）售商品房情况

（一）申请销（预）售总面积 36725.11 m<sup>2</sup>。其中：

1、住宅 6 幢 218 套 36725.11 m<sup>2</sup>。

2、非住宅

办公用房 / 幢 / 套（间） / m<sup>2</sup>；

商业用房 / 幢 / 套（间） / m<sup>2</sup>；

车库 / 套（间） / m<sup>2</sup>；

其他 / 套（间） / m<sup>2</sup>。

3、本次申报的 / 幢 / 室作为保留房。

（二）申请销（预）售条件

1、除地价款外已投入资金： /

。

2、基础工程完成情况： ±0.00 以上

。

（三）承诺开盘时间为： 取得预售证后 5 日内开盘 。

（四）权利受限制情况

本次申报销（预）售的项目中，禹德华庭（浙（2018）嘉开不动产权第 0026483 号）的不动产使用权已办理在建工程抵押，抵押权人为 中国光大银行股份有限公司嘉兴分行。抵押权人于 2018 年 6 月 21 日书面同意我

司申报禹德华庭1幢、2幢、5幢、6幢、12幢、13幢 预售许可证并上市销售。

(五) 计划竣工日期：2020年12月30日  
\_\_\_\_\_。

(六) 设计单位：浙江宏正建筑设计有限公司  
\_\_\_\_\_。

(七) 施工单位：中国铁建大桥工程局集团有限公司  
\_\_\_\_\_。

(八) 监理单位：浙江禾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中国光大银行股份有限公司嘉兴分行 银行（监管账户为79650188000292659）。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。

### 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招标方式选聘，前期的物业管理企业为中铁建物业管理有限公司。

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） 1500 m<sup>2</sup>。

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 14671.96 m<sup>2</sup>，在 1幢、2幢、3幢、5幢、7幢、9幢 地下室内划定。

(二) 白蚁防治

白蚁防治面积 122909.36 m<sup>2</sup>。

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 <sup>2</sup> )	交付 日期	备注	
物业管理 服务用房	1	建字第 33040120181 0048号	8幢、物业 01-物业05 10幢、物业 06	/	386.6	2021-1-31	按小区 配套用 房配置 联系单
	2						
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								

## 六、销（预）售房屋明细

序	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	预测面积	规划用途	房屋毛坯单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	1	101	剪力墙	12	1	159.14	住宅	11750
2	1	102	剪力墙	12	1	159.14	住宅	11750
3	1	201	剪力墙	12	2	159.35	住宅	12450
4	1	202	剪力墙	12	2	159.35	住宅	12350
5	1	301	剪力墙	12	3	159.35	住宅	12950
6	1	302	剪力墙	12	3	159.35	住宅	12750
7	1	401	剪力墙	12	4	159.35	住宅	13250
8	1	402	剪力墙	12	4	159.35	住宅	12950
9	1	501	剪力墙	12	5	159.35	住宅	13650
10	1	502	剪力墙	12	5	159.35	住宅	13350
11	1	601	剪力墙	12	6	159.35	住宅	13950
12	1	602	剪力墙	12	6	159.35	住宅	13650
13	1	701	剪力墙	12	7	159.35	住宅	14050
14	1	702	剪力墙	12	7	159.35	住宅	13750
15	1	801	剪力墙	12	8	159.35	住宅	14150
16	1	802	剪力墙	12	8	159.35	住宅	13850
17	1	901	剪力墙	12	9	159.35	住宅	14250
18	1	902	剪力墙	12	9	159.35	住宅	13950
19	1	1001	剪力墙	12	10	159.35	住宅	14350
20	1	1002	剪力墙	12	10	159.35	住宅	14050

21	1	1101	剪力墙	12	11	159.35	住宅	13850
22	1	1102	剪力墙	12	11	159.35	住宅	13550
23	2	101	剪力墙	12	1	166.87	住宅	12569
24	2	102	剪力墙	12	1	166.87	住宅	12169
25	2	103	剪力墙	12	1	166.87	住宅	11969
26	2	104	剪力墙	12	1	166.87	住宅	12169
27	2	201	剪力墙	12	2	167.05	住宅	13169
28	2	202	剪力墙	12	2	167.05	住宅	12769
29	2	203	剪力墙	12	2	167.05	住宅	12669
30	2	204	剪力墙	12	2	167.05	住宅	12869
31	2	301	剪力墙	12	3	167.05	住宅	13569
32	2	302	剪力墙	12	3	167.05	住宅	13169
33	2	303	剪力墙	12	3	167.05	住宅	13169
34	2	304	剪力墙	12	3	167.05	住宅	13369
35	2	401	剪力墙	12	4	167.05	住宅	13769
36	2	402	剪力墙	12	4	167.05	住宅	13369
37	2	403	剪力墙	12	4	167.05	住宅	13369
38	2	404	剪力墙	12	4	167.05	住宅	13669
39	2	501	剪力墙	12	5	167.05	住宅	14169
40	2	502	剪力墙	12	5	167.05	住宅	13769
41	2	503	剪力墙	12	5	167.05	住宅	13769
42	2	504	剪力墙	12	5	167.05	住宅	14069
43	2	601	剪力墙	12	6	167.05	住宅	14469
44	2	602	剪力墙	12	6	167.05	住宅	14069
45	2	603	剪力墙	12	6	167.05	住宅	14069
46	2	604	剪力墙	12	6	167.05	住宅	14369
47	2	701	剪力墙	12	7	167.05	住宅	14569
48	2	702	剪力墙	12	7	167.05	住宅	14169
49	2	703	剪力墙	12	7	167.05	住宅	14169
50	2	704	剪力墙	12	7	167.05	住宅	14469
51	2	801	剪力墙	12	8	167.05	住宅	14669
52	2	802	剪力墙	12	8	167.05	住宅	14269
53	2	803	剪力墙	12	8	167.05	住宅	14269
54	2	804	剪力墙	12	8	167.05	住宅	14569
55	2	901	剪力墙	12	9	167.05	住宅	14769
56	2	902	剪力墙	12	9	167.05	住宅	14369
57	2	903	剪力墙	12	9	167.05	住宅	14369
58	2	904	剪力墙	12	9	167.05	住宅	14669
59	2	1001	剪力墙	12	10	167.05	住宅	14869
60	2	1002	剪力墙	12	10	167.05	住宅	14469
61	2	1003	剪力墙	12	10	167.05	住宅	14469

62	2	1004	剪力墙	12	10	167.05	住宅	14769
63	2	1101	剪力墙	12	11	167.05	住宅	14369
64	2	1102	剪力墙	12	11	167.05	住宅	13969
65	2	1103	剪力墙	12	11	167.05	住宅	13969
66	2	1104	剪力墙	12	11	167.05	住宅	14269
67	6	101	剪力墙	10	夹, 1	332.48	住宅	12000
68	6	102	剪力墙	10	夹, 1	332.48	住宅	12100
69	6	103	剪力墙	10	夹, 1	332.48	住宅	12400
70	6	104	剪力墙	10	夹, 1	332.48	住宅	12500
71	6	201	剪力墙	10	2	167.54	住宅	14800
72	6	202	剪力墙	10	2	167.54	住宅	14900
73	6	203	剪力墙	10	2	167.54	住宅	15300
74	6	204	剪力墙	10	2	167.54	住宅	15400
75	6	301	剪力墙	10	3	167.54	住宅	15200
76	6	302	剪力墙	10	3	167.54	住宅	15300
77	6	303	剪力墙	10	3	167.54	住宅	15600
78	6	304	剪力墙	10	3	167.54	住宅	15700
79	6	401	剪力墙	10	4	167.54	住宅	15700
80	6	402	剪力墙	10	4	167.54	住宅	15700
81	6	403	剪力墙	10	4	167.54	住宅	15900
82	6	404	剪力墙	10	4	167.54	住宅	16000
83	6	501	剪力墙	10	5	167.54	住宅	16000
84	6	502	剪力墙	10	5	167.54	住宅	16000
85	6	503	剪力墙	10	5	167.54	住宅	16200
86	6	504	剪力墙	10	5	167.54	住宅	16300
87	6	601	剪力墙	10	6	167.54	住宅	16100
88	6	602	剪力墙	10	6	167.54	住宅	16100
89	6	603	剪力墙	10	6	167.54	住宅	16300
90	6	604	剪力墙	10	6	167.54	住宅	16400
91	6	701	剪力墙	10	7	167.54	住宅	16200
92	6	702	剪力墙	10	7	167.54	住宅	16200
93	6	703	剪力墙	10	7	167.54	住宅	16400
94	6	704	剪力墙	10	7	167.54	住宅	16500
95	6	801	剪力墙	10	8	167.54	住宅	16300
96	6	802	剪力墙	10	8	167.54	住宅	16300
97	6	803	剪力墙	10	8	167.54	住宅	16500
98	6	804	剪力墙	10	8	167.54	住宅	16600
99	6	901	剪力墙	10	9	167.54	住宅	15800
100	6	902	剪力墙	10	9	167.54	住宅	15800
101	6	903	剪力墙	10	9	167.54	住宅	16000
102	6	904	剪力墙	10	9	167.54	住宅	16100



103	12	101	剪力墙	12	夹, 1	331.98	住宅	12600
104	12	102	剪力墙	12	夹, 1	331.98	住宅	12500
105	12	103	剪力墙	12	夹, 1	331.98	住宅	12200
106	12	104	剪力墙	12	夹, 1	331.98	住宅	12100
107	12	201	剪力墙	12	2	167.04	住宅	15600
108	12	202	剪力墙	12	2	167.04	住宅	15400
109	12	203	剪力墙	12	2	167.04	住宅	15000
110	12	204	剪力墙	12	2	167.04	住宅	14900
111	12	301	剪力墙	12	3	167.04	住宅	15900
112	12	302	剪力墙	12	3	167.04	住宅	15700
113	12	303	剪力墙	12	3	167.04	住宅	15400
114	12	304	剪力墙	12	3	167.04	住宅	15300
115	12	401	剪力墙	12	4	167.04	住宅	16200
116	12	402	剪力墙	12	4	167.04	住宅	16000
117	12	403	剪力墙	12	4	167.04	住宅	15800
118	12	404	剪力墙	12	4	167.04	住宅	15700
119	12	501	剪力墙	12	5	167.04	住宅	16500
120	12	502	剪力墙	12	5	167.04	住宅	16300
121	12	503	剪力墙	12	5	167.04	住宅	16100
122	12	504	剪力墙	12	5	167.04	住宅	16000
123	12	601	剪力墙	12	6	167.04	住宅	16600
124	12	602	剪力墙	12	6	167.04	住宅	16400
125	12	603	剪力墙	12	6	167.04	住宅	16200
126	12	604	剪力墙	12	6	167.04	住宅	16100
127	12	701	剪力墙	12	7	167.04	住宅	16650
128	12	702	剪力墙	12	7	167.04	住宅	16450
129	12	703	剪力墙	12	7	167.04	住宅	16250
130	12	704	剪力墙	12	7	167.04	住宅	16150
131	12	801	剪力墙	12	8	167.04	住宅	16700
132	12	802	剪力墙	12	8	167.04	住宅	16500
133	12	803	剪力墙	12	8	167.04	住宅	16300
134	12	804	剪力墙	12	8	167.04	住宅	16200
135	12	901	剪力墙	12	9	167.04	住宅	16750
136	12	902	剪力墙	12	9	167.04	住宅	16550
137	12	903	剪力墙	12	9	167.04	住宅	16350
138	12	904	剪力墙	12	9	167.04	住宅	16250
139	12	1001	剪力墙	12	10	167.04	住宅	<b>16800</b>
140	12	1002	剪力墙	12	10	167.04	住宅	16600
141	12	1003	剪力墙	12	10	167.04	住宅	16400
142	12	1004	剪力墙	12	10	167.04	住宅	16300
143	12	1101	剪力墙	12	11	167.04	住宅	16300

144	12	1102	剪力墙	12	11	167.04	住宅	16100
145	12	1103	剪力墙	12	11	167.04	住宅	15900
146	12	1104	剪力墙	12	11	167.04	住宅	15800
住宅平均价 (元/m <sup>2</sup> )								14650
147	5	101	剪力墙	19	1	135.04	住宅	12970
148	5	102	剪力墙	19	1	140.49	住宅	11770
149	5	201	剪力墙	19	2	135.13	住宅	13470
150	5	202	剪力墙	19	2	140.49	住宅	12270
151	5	301	剪力墙	19	3	152.74	住宅	13970
152	5	302	剪力墙	19	3	159.3	住宅	12770
153	5	401	剪力墙	19	4	152.74	住宅	14270
154	5	402	剪力墙	19	4	159.3	住宅	13070
155	5	501	剪力墙	19	5	152.74	住宅	14570
156	5	502	剪力墙	19	5	159.3	住宅	13370
157	5	601	剪力墙	19	6	152.74	住宅	15070
158	5	602	剪力墙	19	6	159.3	住宅	13870
159	5	701	剪力墙	19	7	152.74	住宅	15170
160	5	702	剪力墙	19	7	159.3	住宅	13970
161	5	801	剪力墙	19	8	152.74	住宅	15270
162	5	802	剪力墙	19	8	159.3	住宅	14070
163	5	901	剪力墙	19	9	152.74	住宅	15370
164	5	902	剪力墙	19	9	159.3	住宅	14170
165	5	1001	剪力墙	19	10	152.74	住宅	15470
166	5	1002	剪力墙	19	10	159.3	住宅	14270
167	5	1101	剪力墙	19	11	152.74	住宅	15570
168	5	1102	剪力墙	19	11	159.3	住宅	14370
169	5	1201	剪力墙	19	12	152.74	住宅	15670
170	5	1202	剪力墙	19	12	159.3	住宅	14470
171	5	1301	剪力墙	19	13	152.74	住宅	15570
172	5	1302	剪力墙	19	13	159.3	住宅	14370
173	5	1401	剪力墙	19	14	152.74	住宅	15570
174	5	1402	剪力墙	19	14	159.3	住宅	14370
175	5	1501	剪力墙	19	15	152.74	住宅	15770
176	5	1502	剪力墙	19	15	159.3	住宅	14570
177	5	1601	剪力墙	19	16	152.74	住宅	15870
178	5	1602	剪力墙	19	16	159.3	住宅	14670
179	5	1701	剪力墙	19	17	152.74	住宅	15970
180	5	1702	剪力墙	19	17	159.3	住宅	14770
181	5	1801	剪力墙	19	18	152.74	住宅	15270
182	5	1802	剪力墙	19	18	159.3	住宅	14070
183	13	101	剪力墙	19	1	139.66	住宅	<b>11565</b>

184	13	102	剪力墙	19	1	139.66	住宅	11865
185	13	201	剪力墙	19	2	139.66	住宅	12165
186	13	202	剪力墙	19	2	139.66	住宅	12365
187	13	301	剪力墙	19	3	158.35	住宅	12765
188	13	302	剪力墙	19	3	158.35	住宅	12865
189	13	401	剪力墙	19	4	158.35	住宅	13165
190	13	402	剪力墙	19	4	158.35	住宅	13165
191	13	501	剪力墙	19	5	158.35	住宅	13565
192	13	502	剪力墙	19	5	158.35	住宅	13465
193	13	601	剪力墙	19	6	158.35	住宅	13865
194	13	602	剪力墙	19	6	158.35	住宅	13765
195	13	701	剪力墙	19	7	158.35	住宅	13965
196	13	702	剪力墙	19	7	158.35	住宅	13865
197	13	801	剪力墙	19	8	158.35	住宅	14065
198	13	802	剪力墙	19	8	158.35	住宅	13965
199	13	901	剪力墙	19	9	158.35	住宅	14165
200	13	902	剪力墙	19	9	158.35	住宅	14065
201	13	1001	剪力墙	19	10	158.35	住宅	14265
202	13	1002	剪力墙	19	10	158.35	住宅	14165
203	13	1101	剪力墙	19	11	158.35	住宅	14365
204	13	1102	剪力墙	19	11	158.35	住宅	14265
205	13	1201	剪力墙	19	12	158.35	住宅	14465
206	13	1202	剪力墙	19	12	158.35	住宅	14365
207	13	1301	剪力墙	19	13	158.35	住宅	14365
208	13	1302	剪力墙	19	13	158.35	住宅	14265
209	13	1401	剪力墙	19	14	158.35	住宅	14365
210	13	1402	剪力墙	19	14	158.35	住宅	14265
211	13	1501	剪力墙	19	15	158.35	住宅	14565
212	13	1502	剪力墙	19	15	158.35	住宅	14465
213	13	1601	剪力墙	19	16	158.35	住宅	14665
214	13	1602	剪力墙	19	16	158.35	住宅	14565
215	13	1701	剪力墙	19	17	158.35	住宅	14765
216	13	1702	剪力墙	19	17	158.35	住宅	14665
217	13	1801	剪力墙	19	18	158.35	住宅	14065
218	13	1802	剪力墙	19	18	158.35	住宅	13965
住宅平均价（元/m <sup>2</sup> ）								14150

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；

七、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：嘉兴京开房地产开发有  
限公司

日 期：2019年6月21日