

# 商品房预售方案

开发企业	<u>嘉兴万尚置业有限公司</u>
项目名称	<u>水韵佳苑</u>
申报日期	<u>2020年1月</u>

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	嘉兴万尚置业有限公司				
办公地点	嘉兴市升平路与携李路交叉口金融广场20楼				
法人代表	王挺	资质等级	暂定	经办人	孙晓凤
				联系电话	18875877089
开发项目名称	水韵佳苑				

开发项目座落	东至丰桥港、南至规划横五路、西至亚太路、北至规划横三路				
土地使用权证号	浙(2018)嘉南不动产权第0029489号		土地用途	住宅	
用地面积	88411.24平方米	土地使用年限	70年	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第330402201800188号		规划建设总面积	256387.71m <sup>2</sup>	
规划容积率	2		绿地率	30%	
施工许可证号	330402201812180101 330402201902270301		施工合同号	[南]土合第20181218233号	

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):

一、开发项目基本情况:

1.由我司开发建设水韵佳苑项目,总规划批准建设项目256387.71m<sup>2</sup>,共壹张建设工程规划许可证,其编号为建字第330402201800188号。

2.规划许可证的详细内容:

建筑工程规划许可证建字第330402201800188号,批准建设项目的面积256387.71平方,其中住宅26幢,建筑面积173461.09平方;商业1幢,商业建筑面积1平方;汽车库建筑面积44991.96平方,自行车库建筑面积2346.36平方,物业用房建筑面积1257.41平方,社区用房建筑面积823.99平方,人防建筑面积16150.07平方,公用设施建筑面积10364.61平方。

二、此次申报预售商品房情况:

1、申请预售详细情况:本次申报幢号是5#、18#、21#,建筑总面积23137.49m<sup>2</sup>申报预售建筑总面积20565.27m<sup>2</sup>,用途为住宅、住宅配套。

2、预计建设进度:此次申报的房屋已全部开工建设,开工时间为2018年12月21日,目前已至±0.00,预计竣工时间为2021年10月底,交房时间为2021年12月底。

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、户外作宣传,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。项目委托嘉兴卓群房地产营销策划有限公司、嘉兴联广房地产经纪有限公司销售,经纪公司有资质且已备案,资质证书号分别为FJ-2016006和91330401MA28ARUL97销售地点选择在水韵佳苑售楼处,位于嘉兴市亚太路与横五路交叉口。

4、销售价格:本次预售房屋住宅一房一价,高层住宅均价13600元/m<sup>2</sup>,小高层住宅均价14200元/m<sup>2</sup>,低密住宅均价\_\_\_/\_\_\_,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→签订买卖协议→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、此批申报房源预计将于 2021年12月31日 按相关规定验收合格后以全装修房标准进行交付，交付后由 杭州万科物业服务服务有限公司 进行统一的管理。

6、售楼处的各种规单制度：本公司承诺，严格执行各项规章制度，包括解决商品房销售纠纷的预案和制度，维护销售秩序的措施及突发事件的处理预案。努力为维护社会稳定和和谐承担相应的义务。将严格执行国家及本市商品销售管理制度，取得预售证后按时销售。

## 二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 20565.27 m<sup>2</sup>。其中：

1、住宅 3 幢 180 套 20308.44 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 26 套（间） 256.83 m<sup>2</sup>。

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：25%以上。

2、基础工程完成情况：已达到±0.00以上。

(三) 承诺开盘时间为：取得商品房预售证 10 日内开盘。

(四) 权利受限制情况（无）

本次申报预售的项目中，一的土地使用权已办理土地抵押（或在建工程抵押），抵押权人为一。抵押权人于一书面同意我司申报一预售许可证并上市销售（详见附后）。

(五) 计划竣工日期：2021年10月。

(六) 设计单位：浙江利恩工程设计咨询有限公司。

(七) 施工单位：杭州通达集团有限公司、上海揽海建设工程有限公司。

(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农业银行秀洲新区支行（监管账户为：19320401040888888）。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2018年11月签订，前期的物业管理企业为杭州万科物业服务服务有限公司，其资质证号为(建)115147。

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）823.99 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 16150.07 m<sup>2</sup>，在9#10#11#16#18#20#幢地下室内划定。

#### (二) 白蚁防治

《白蚁防治合同》白蚁防治面积 256387.71 m<sup>2</sup>，有关该住宅小区的白蚁保证内容：按合同约定，及时组织施工，严格操作规范，保证防治质量。

### 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 <sup>2</sup> )	交付日期	备注
物业管理 服务用房	建字第 <u>330402201800</u> <u>188</u>	1、4 幢	1-2 层	1257. 41	2021 年12 月底	详见物业 配置联系 单
物业管理 经营性用房						

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）

序号	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	预测面积	规划用途	房屋销售单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	5	101	框剪	21	1	97.38	住宅	12353
2	5	102	框剪	21	1	96.60	住宅	12053
3	5	103	框剪	21	1	96.60	住宅	12053
4	5	104	框剪	21	1	97.38	住宅	12153
5	5	201	框剪	21	2	97.38	住宅	12853
6	5	202	框剪	21	2	96.60	住宅	12553
7	5	203	框剪	21	2	96.60	住宅	12553
8	5	204	框剪	21	2	97.38	住宅	12653
9	5	301	框剪	21	3	97.38	住宅	13153
10	5	302	框剪	21	3	96.60	住宅	12853
11	5	303	框剪	21	3	96.60	住宅	12853
12	5	304	框剪	21	3	97.38	住宅	12953
13	5	401	框剪	21	4	104.00	住宅	13103
14	5	402	框剪	21	4	98.89	住宅	12803
15	5	403	框剪	21	4	98.89	住宅	12803
16	5	404	框剪	21	4	104.00	住宅	12903
17	5	501	框剪	21	5	97.38	住宅	13553
18	5	502	框剪	21	5	96.60	住宅	13253
19	5	503	框剪	21	5	96.60	住宅	13253
20	5	504	框剪	21	5	97.38	住宅	13353
21	5	601	框剪	21	6	97.38	住宅	13653
22	5	602	框剪	21	6	96.60	住宅	13353
23	5	603	框剪	21	6	96.60	住宅	13353
24	5	604	框剪	21	6	97.38	住宅	13453
25	5	701	框剪	21	7	97.38	住宅	13753
26	5	702	框剪	21	7	96.60	住宅	13453
27	5	703	框剪	21	7	96.60	住宅	13453
28	5	704	框剪	21	7	97.38	住宅	13553
29	5	801	框剪	21	8	97.38	住宅	13653

30	5	802	框剪	21	8	96.60	住宅	13353
31	5	803	框剪	21	8	96.60	住宅	13353
32	5	804	框剪	21	8	97.38	住宅	13453
33	5	901	框剪	21	9	97.38	住宅	13953
34	5	902	框剪	21	9	96.60	住宅	13653
35	5	903	框剪	21	9	96.60	住宅	13653
36	5	904	框剪	21	9	97.38	住宅	13753
37	5	1001	框剪	21	10	97.38	住宅	14053
38	5	1002	框剪	21	10	96.60	住宅	13753
39	5	1003	框剪	21	10	96.60	住宅	13753
40	5	1004	框剪	21	10	97.38	住宅	13853
41	5	1101	框剪	21	11	97.38	住宅	14153
42	5	1102	框剪	21	11	96.60	住宅	13853
43	5	1103	框剪	21	11	96.60	住宅	13853
44	5	1104	框剪	21	11	97.38	住宅	13953
45	5	1201	框剪	21	12	97.38	住宅	14203
46	5	1202	框剪	21	12	96.60	住宅	13903
47	5	1203	框剪	21	12	96.60	住宅	13903
48	5	1204	框剪	21	12	97.38	住宅	14003
49	5	1301	框剪	21	13	97.38	住宅	14253
50	5	1302	框剪	21	13	96.60	住宅	13953
51	5	1303	框剪	21	13	96.60	住宅	13953
52	5	1304	框剪	21	13	97.38	住宅	14053
53	5	1401	框剪	21	14	97.38	住宅	14303
54	5	1402	框剪	21	14	96.60	住宅	14003
55	5	1403	框剪	21	14	96.60	住宅	14003
56	5	1404	框剪	21	14	97.38	住宅	14103
57	5	1501	框剪	21	15	97.38	住宅	14353
58	5	1502	框剪	21	15	96.60	住宅	14053
59	5	1503	框剪	21	15	96.60	住宅	14053
60	5	1504	框剪	21	15	97.38	住宅	14153
61	5	1601	框剪	21	16	97.38	住宅	14453
62	5	1602	框剪	21	16	96.60	住宅	14153
63	5	1603	框剪	21	16	96.60	住宅	14153
64	5	1604	框剪	21	16	97.38	住宅	14253
65	5	1701	框剪	21	17	97.38	住宅	14453
66	5	1702	框剪	21	17	96.60	住宅	14153
67	5	1703	框剪	21	17	96.60	住宅	14153
68	5	1704	框剪	21	17	97.38	住宅	14253
69	5	1801	框剪	21	18	104.00	住宅	13653
70	5	1802	框剪	21	18	96.60	住宅	13353
71	5	1803	框剪	21	18	96.60	住宅	13353
72	5	1804	框剪	21	18	104.00	住宅	13453
73	5	1901	框剪	21	19	97.38	住宅	14353
74	5	1902	框剪	21	19	98.89	住宅	14053
75	5	1903	框剪	21	19	98.89	住宅	14053
76	5	1904	框剪	21	19	97.38	住宅	14153
77	5	2001	框剪	21	20	97.38	住宅	13753

78	5	2002	框剪	21	20	96.60	住宅	13453
79	5	2003	框剪	21	20	96.60	住宅	13453
80	5	2004	框剪	21	20	97.38	住宅	13553
高层住宅加权平均价：13600 元/m <sup>2</sup>								
81	18	101	框剪	11	1	116.25	住宅	12247
82	18	102	框剪	11	1	127.91	住宅	11997
83	18	103	框剪	11	1	127.91	住宅	11947
84	18	104	框剪	11	1	116.25	住宅	11947
85	18	105	框剪	11	1	113.26	住宅	12147
86	18	106	框剪	11	1	101.96	住宅	12347
87	18	201	框剪	11	2	127.91	住宅	13047
88	18	202	框剪	11	2	127.91	住宅	12797
89	18	203	框剪	11	2	127.91	住宅	12747
90	18	204	框剪	11	2	127.91	住宅	12747
91	18	205	框剪	11	2	113.26	住宅	12947
92	18	206	框剪	11	2	113.26	住宅	13147
93	18	301	框剪	11	3	131.77	住宅	13747
94	18	302	框剪	11	3	131.77	住宅	13497
95	18	303	框剪	11	3	131.77	住宅	13447
96	18	304	框剪	11	3	131.77	住宅	13447
97	18	305	框剪	11	3	116.92	住宅	13647
98	18	306	框剪	11	3	116.92	住宅	13847
99	18	401	框剪	11	4	127.91	住宅	13947
100	18	402	框剪	11	4	127.91	住宅	13697
101	18	403	框剪	11	4	127.91	住宅	13647
102	18	404	框剪	11	4	127.91	住宅	13647
103	18	405	框剪	11	4	113.26	住宅	13847
104	18	406	框剪	11	4	113.26	住宅	14047
105	18	501	框剪	11	5	127.91	住宅	14347
106	18	502	框剪	11	5	127.91	住宅	14097
107	18	503	框剪	11	5	127.91	住宅	14047
108	18	504	框剪	11	5	127.91	住宅	14047
109	18	505	框剪	11	5	113.26	住宅	14247
110	18	506	框剪	11	5	113.26	住宅	14447
111	18	601	框剪	11	6	127.91	住宅	14647
112	18	602	框剪	11	6	127.91	住宅	14397
113	18	603	框剪	11	6	127.91	住宅	14347
114	18	604	框剪	11	6	127.91	住宅	14347
115	18	605	框剪	11	6	113.26	住宅	14547
116	18	606	框剪	11	6	113.26	住宅	14747
117	18	701	框剪	11	7	127.91	住宅	14947
118	18	702	框剪	11	7	127.91	住宅	14697
119	18	703	框剪	11	7	127.91	住宅	14647
120	18	704	框剪	11	7	127.91	住宅	14647
121	18	705	框剪	11	7	113.26	住宅	14847
122	18	706	框剪	11	7	113.26	住宅	15047
123	18	801	框剪	11	8	127.91	住宅	15147
124	18	802	框剪	11	8	127.91	住宅	14897



125	18	803	框剪	11	8	127.91	住宅	14847
126	18	804	框剪	11	8	127.91	住宅	14847
127	18	805	框剪	11	8	113.26	住宅	15047
128	18	806	框剪	11	8	113.26	住宅	15247
129	18	901	框剪	11	9	131.77	住宅	15047
130	18	902	框剪	11	9	131.77	住宅	14797
131	18	903	框剪	11	9	131.77	住宅	14747
132	18	904	框剪	11	9	131.77	住宅	14747
133	18	905	框剪	11	9	116.92	住宅	14947
134	18	906	框剪	11	9	116.92	住宅	15147
135	18	1001	框剪	11	10	127.91	住宅	13747
136	18	1002	框剪	11	10	127.91	住宅	13497
137	18	1003	框剪	11	10	127.91	住宅	13447
138	18	1004	框剪	11	10	127.91	住宅	13447
139	18	1005	框剪	11	10	113.26	住宅	13647
140	18	1006	框剪	11	10	113.26	住宅	13847
141	21	101	框剪	11	1	116.19	住宅	12911
142	21	102	框剪	11	1	127.84	住宅	12611
143	21	103	框剪	11	1	127.84	住宅	12611
144	21	104	框剪	11	1	116.19	住宅	12711
145	21	201	框剪	11	2	127.84	住宅	13711
146	21	202	框剪	11	2	127.84	住宅	13411
147	21	203	框剪	11	2	127.84	住宅	13411
148	21	204	框剪	11	2	127.84	住宅	13511
149	21	301	框剪	11	3	131.69	住宅	14411
150	21	302	框剪	11	3	131.69	住宅	14111
151	21	303	框剪	11	3	131.69	住宅	14111
152	21	304	框剪	11	3	131.69	住宅	14211
153	21	401	框剪	11	4	127.84	住宅	14611
154	21	402	框剪	11	4	127.84	住宅	14311
155	21	403	框剪	11	4	127.84	住宅	14311
156	21	404	框剪	11	4	127.84	住宅	14411
157	21	501	框剪	11	5	127.84	住宅	15011
158	21	502	框剪	11	5	127.84	住宅	14711
159	21	503	框剪	11	5	127.84	住宅	14711
160	21	504	框剪	11	5	127.84	住宅	14811
161	21	601	框剪	11	6	127.84	住宅	15311
162	21	602	框剪	11	6	127.84	住宅	15011
163	21	603	框剪	11	6	127.84	住宅	15011
164	21	604	框剪	11	6	127.84	住宅	15111
165	21	701	框剪	11	7	127.84	住宅	15611
166	21	702	框剪	11	7	127.84	住宅	15311
167	21	703	框剪	11	7	127.84	住宅	15311
168	21	704	框剪	11	7	127.84	住宅	15411
169	21	801	框剪	11	8	127.84	住宅	15811
170	21	802	框剪	11	8	127.84	住宅	15511
171	21	803	框剪	11	8	127.84	住宅	15511
172	21	804	框剪	11	8	127.84	住宅	15611

173	21	901	框剪	11	9	131.69	住宅	15711
174	21	902	框剪	11	9	131.69	住宅	15411
175	21	903	框剪	11	9	131.69	住宅	15411
176	21	904	框剪	11	9	131.69	住宅	15511
177	21	1001	框剪	11	10	127.84	住宅	14411
178	21	1002	框剪	11	10	127.84	住宅	14111
179	21	1003	框剪	11	10	127.84	住宅	14111
180	21	1004	框剪	11	10	127.84	住宅	14211
小高层住宅加权平均价：14200 元/m <sup>2</sup>								
181	21	01Z	框架	11	-1	21.65	住宅配套	8000
182	21	02Z	框架	11	-1	11.75	住宅配套	8000
183	21	03Z	框架	11	-1	6.62	住宅配套	8000
184	21	04Z	框架	11	-1	9.23	住宅配套	8000
185	21	05Z	框架	11	-1	5.95	住宅配套	8000
186	21	06Z	框架	11	-1	5.95	住宅配套	8000
187	21	07Z	框架	11	-1	5.45	住宅配套	8000
188	21	08Z	框架	11	-1	9.18	住宅配套	8000
189	21	09Z	框架	11	-1	6.62	住宅配套	8000
190	21	10Z	框架	11	-1	21.65	住宅配套	8000
191	21	11Z	框架	11	-1	6.62	住宅配套	8000
192	21	12Z	框架	11	-1	9.18	住宅配套	8000
193	21	13Z	框架	11	-1	5.45	住宅配套	8000
194	21	14Z	框架	11	-1	5.95	住宅配套	8000
195	21	15Z	框架	11	-1	5.95	住宅配套	8000
196	21	16Z	框架	11	-1	9.23	住宅配套	8000
197	21	17Z	框架	11	-1	6.62	住宅配套	8000
198	21	18Z	框架	11	-1	15.80	住宅配套	8000
199	21	19Z	框架	11	-1	12.58	住宅配套	8000
200	21	20Z	框架	11	-1	10.73	住宅配套	8000
201	21	21Z	框架	11	-1	5.88	住宅配套	8000
202	21	22Z	框架	11	-1	14.80	住宅配套	8000
203	21	23Z	框架	11	-1	14.80	住宅配套	8000
204	21	24Z	框架	11	-1	5.88	住宅配套	8000
205	21	25Z	框架	11	-1	8.51	住宅配套	8000
206	21	26Z	框架	11	-1	14.80	住宅配套	8000

- 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。

司

开发企业名称：嘉兴万尚置业有限公司

日期：2020年1月