

商品房预售方案

开发企业 嘉兴圣隆置业有限公司
项目名称 余南商务楼
申报日期 2020.12.11

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	嘉兴圣隆置业有限公司				
办公地点	嘉兴市南湖区余新镇为民路南1幢101室				
法人代表	周建英	资质等级	暂定	经办人	管雅菊
				联系电话	13957385561
开发项目名称	余南商务楼				
开发项目座落	嘉兴市南湖区余新镇，东至兴达路，南至余信街，西至冷水湾，北至章家桥港				
土地使用权证号	浙(2017)嘉南不动产权第0011070号		土地用途	商业服务业	
用地面积	12358.3 m 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330402201700077号		规划建设总面积	26525.82 m ²	
规划容积率	≤1.6		绿地率	≥15%	
施工许可证号	330402201803010101		施工合同号	GF—2013--0201	
<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> <p>1、项目基本情况:</p> <p>我公司于2017年2月14日取得嘉兴市南湖区余新镇,东至兴达路,南至余信街,西至冷水湾港,北至章家桥港。该土地用地面积12358.3 m²,用途为商业服务,规划建筑面积26525.82 m²,建设工程规划许可证号为:建字第33040221700077号。</p> <p>二、此次申报的预售商品房情况:</p> <p>1、申报预售详细情况:此次申报预售的房屋为余南商务楼,共2幢,总建筑面积26525.82 m²;商业用房共计163间,建筑面积26525.82 m²;</p> <p>2、预计建设进度:此次申报的余南商务楼,于2017年9月开工,2020年12月竣工,竣工后以毛坯房标准正式交付,交付后由嘉兴美好居物业管理有限公司管理。</p> <p>3、销售进度计划:此次申报的商品房自行销售,房屋面积以委托杭州环地测绘有限公司测绘数据为准。严格杜绝虚假宣传,在取得预售证后10日内销售,开盘当天公开销售,全部一次性公开所有信息。销售地点在嘉兴市南湖区余新镇售楼处。</p> <p>4、销售价格:本次开盘签约流程为:选定房屋-交纳定金-签订认购协议-交首款或全部房款-签订商品房买卖合同-开不动产发票-办理银行按揭。预售房屋办公为一房一价,商业均价为14797元/m²。销售合同严格按照商品房销售管理规定,合同采用省工商局批准的标准版本,明确商品房交房时间和违约责任。</p> <p>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</p>					

到预售标准及时申请。

6、本项目交付后相关代收费项目按政府部门相关规定执行。

7、无其他相关费用。

二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 12085.02 m²。其中：

1、住宅 / 幢 / 套 / m²。

2、非住宅 12085.02 m²

办公用房 / 幢 / 套 (间) / m²；

商业用房 2 幢 163 套 (间) 12085.02 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：1850 万元。

2、基础工程完成情况：已完成。

(三) 承诺开盘时间为：取得预售证 10 天内。

(四) 权利受限制情况

(一) 人防设施

核定必建人防设施面积_____ / _____ m², 在_____ / _____幢地下室内划定。

(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: _____ / _____。

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

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		1	1	65.18		
	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		1、2	-1	6220.99		
	2						
	3						

会 馆	1							
	2							
	3							
其 他								

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(m ²)	规划用途	单价(元/m ²)	备注
1	1	101	框架	3	1	32.42	商业	42000	
2	1	102	框架	3	1	28.36	商业	42000	
3	1	103	框架	3	1	28.36	商业	42000	
4	1	104	框架	3	1	28.36	商业	42000	
5	1	105	框架	3	1	32.42	商业	42000	
6	1	115	框架	3	1	27.96	商业	42000	
7	1	116	框架	3	1	32.42	商业	42000	
8	1	117	框架	3	1	28.36	商业	42000	
9	1	118	框架	3	1	28.72	商业	42000	
10	1	119	框架	3	1	57.57	商业	42000	
11	1	商 01	框架	3	1	32.42	商业	42000	
12	1	商 02	框架	3	1	32.42	商业	42000	
13	1	商 03	框架	3	1	32.42	商业	42000	
14	1	商 04	框架	3	1	32.42	商业	42000	
15	1	商 05	框架	3	1	32.42	商业	42000	
16	1	商 06	框架	3	1	32.42	商业	42000	

17	1	商 07	框架	3	1	32.42	商业	42000	
18	1	商 08	框架	3	1	32.42	商业	42000	
19	1	商 09	框架	3	1	32.42	商业	42000	
20	1	商 10	框架	3	1	29.98	商业	42000	
21	1	商 11	框架	3	1	34.85	商业	42000	
22	1	商 12	框架	3	1	32.42	商业	42000	
23	1	商 13	框架	3	1	32.42	商业	42000	
24	1	商 14	框架	3	1	32.42	商业	42000	
25	1	商 15	框架	3	1	32.42	商业	42000	
26	1	商 16	框架	3	1	32.42	商业	42000	
27	1	商 17	框架	3	1	32.42	商业	42000	
28	1	商 18	框架	3	1	32.42	商业	42000	
29	1	商 19	框架	3	1	33.23	商业	42000	
30	1	301	框架	3	3	1069.48	商业	12000	
合计套数 30 套 (间), 面积: 2011.21 m ²									
1	2	101	框架	6	1	22.5	商业	42000	
2	2	102	框架	6	1	22.5	商业	42000	
3	2	103	框架	6	1	33.33	商业	42000	
4	2	104	框架	6	1	54.99	商业	42000	
5	2	105	框架	6	1	24.18	商业	42000	
6	2	商 01	框架	6	1	31.27	商业	42000	
7	2	商 02	框架	6	1	32.06	商业	42000	
8	2	商 03	框架	6	1	55.59	商业	42000	
9	2	商 04	框架	6	1	54.84	商业	42000	
10	2	商 05	框架	6	1	54.84	商业	42000	
11	2	商 06	框架	6	1	60.1	商业	42000	
12	2	商 07	框架	6	1	54.84	商业	42000	
13	2	商 08	框架	6	1	54.84	商业	42000	
14	2	商 09	框架	6	1	60.33	商业	42000	
15	2	商 10	框架	6	1	46.83	商业	42000	

16	2	商 11	框架	6	1	51.66	商业	42000	
17	2	商 12	框架	6	1	82.57	商业	42000	
18	2	商 13	框架	6	1	54.84	商业	42000	
19	2	商 14	框架	6	1	54.84	商业	42000	
20	2	201	框架	6	2	115.24	商业	9800	
21	2	202	框架	6	2	158.29	商业	9800	
22	2	203	框架	6	2	206.22	商业	9800	
23	2	204	框架	6	2	180.9	商业	9800	
24	2	205	框架	6	2	154.98	商业	9800	
25	2	206	框架	6	2	138.4	商业	9800	
26	2	207	框架	6	2	116.84	商业	9800	
27	2	208	框架	6	2	291.61	商业	9800	
28	2	209	框架	6	2	297.96	商业	9800	
29	2	210	框架	6	2	76.58	商业	9800	
30	2	211	框架	6	2	106.34	商业	9800	
31	2	301	框架	6	3	124.35	商业	9800	
32	2	302	框架	6	3	36.85	商业	9800	
33	2	303	框架	6	3	36.85	商业	9800	
34	2	304	框架	6	3	36.85	商业	9800	
35	2	305	框架	6	3	36.83	商业	9800	
36	2	306	框架	6	3	36.85	商业	9800	
37	2	307	框架	6	3	36.85	商业	9800	
38	2	308	框架	6	3	36.85	商业	9800	
39	2	309	框架	6	3	38.47	商业	9800	
40	2	310	框架	6	3	61.34	商业	9800	
41	2	311	框架	6	3	58.02	商业	9800	
42	2	312	框架	6	3	36.85	商业	9800	
43	2	313	框架	6	3	36.85	商业	9800	
44	2	314	框架	6	3	36.85	商业	9800	
45	2	315	框架	6	3	280.32	商业	9800	

46	2	316	框架	6	3	57.17	商业	9800	
47	2	317	框架	6	3	60.20	商业	9300	
48	2	318	框架	6	3	60.20	商业	9300	
49	2	319	框架	6	3	60.20	商业	9300	
50	2	320	框架	6	3	133.22	商业	9300	
51	2	321	框架	6	3	131.79	商业	9300	
52	2	322	框架	6	3	60.20	商业	9300	
53	2	323	框架	6	3	60.20	商业	9300	
54	2	324	框架	6	3	60.20	商业	9300	
55	2	325	框架	6	3	60.20	商业	9300	
56	2	326	框架	6	3	59.50	商业	9300	
57	2	327	框架	6	3	98.13	商业	9300	
58	2	401	框架	6	4	124.35	商业	9800	
59	2	402	框架	6	4	36.85	商业	9800	
60	2	403	框架	6	4	36.85	商业	9800	
61	2	404	框架	6	4	36.85	商业	9800	
62	2	405	框架	6	4	36.83	商业	9800	
63	2	406	框架	6	4	36.85	商业	9800	
64	2	407	框架	6	4	36.85	商业	9800	
65	2	408	框架	6	4	36.85	商业	9800	
66	2	409	框架	6	4	38.47	商业	9800	
67	2	410	框架	6	4	61.34	商业	9800	
68	2	411	框架	6	4	58.02	商业	9800	
69	2	412	框架	6	4	36.85	商业	9800	
70	2	413	框架	6	4	36.85	商业	9800	
71	2	414	框架	6	4	36.85	商业	9800	
72	2	415	框架	6	4	280.32	商业	9800	
73	2	416	框架	6	4	57.17	商业	9800	
74	2	417	框架	6	4	60.20	商业	9300	
75	2	418	框架	6	4	60.20	商业	9300	

76	2	419	框架	6	4	60.20	商业	9300	
77	2	420	框架	6	4	133.22	商业	9300	
78	2	421	框架	6	4	131.79	商业	9300	
79	2	422	框架	6	4	60.20	商业	9300	
80	2	423	框架	6	4	60.20	商业	9300	
81	2	424	框架	6	4	60.20	商业	9300	
82	2	425	框架	6	4	60.20	商业	9300	
83	2	426	框架	6	4	59.50	商业	9300	
84	2	427	框架	6	4	98.13	商业	9300	
85	2	501	框架	6	5	124.35	商业	9800	
86	2	502	框架	6	5	36.85	商业	9800	
87	2	503	框架	6	5	36.85	商业	9800	
88	2	504	框架	6	5	36.85	商业	9800	
89	2	505	框架	6	5	36.83	商业	9800	
90	2	506	框架	6	5	36.85	商业	9800	
91	2	507	框架	6	5	36.85	商业	9800	
92	2	508	框架	6	5	36.85	商业	9800	
93	2	509	框架	6	5	38.47	商业	9800	
94	2	510	框架	6	5	61.34	商业	9800	
95	2	511	框架	6	5	58.02	商业	9800	
96	2	512	框架	6	5	36.85	商业	9800	
97	2	513	框架	6	5	36.85	商业	9800	
98	2	514	框架	6	5	36.85	商业	9800	
99	2	515	框架	6	5	280.32	商业	9800	
100	2	516	框架	6	5	57.17	商业	9800	
101	2	517	框架	6	5	60.20	商业	9300	
102	2	518	框架	6	5	60.20	商业	9300	
103	2	519	框架	6	5	60.20	商业	9300	
104	2	520	框架	6	5	133.22	商业	9300	
105	2	521	框架	6	5	131.79	商业	9300	

106	2	522	框架	6	5	60.20	商业	9300	
107	2	523	框架	6	5	60.20	商业	9300	
108	2	524	框架	6	5	60.20	商业	9300	
109	2	525	框架	6	5	60.20	商业	9300	
110	2	526	框架	6	5	59.50	商业	9300	
111	2	527	框架	6	5	98.13	商业	9300	
112	2	601	框架	6	6	124.35	商业	9800	
113	2	602	框架	6	6	73.70	商业	9800	
114	2	603	框架	6	6	73.68	商业	9800	
115	2	604	框架	6	6	73.70	商业	9800	
116	2	605	框架	6	6	75.32	商业	9800	
117	2	606	框架	6	6	61.34	商业	9800	
118	2	607	框架	6	6	58.02	商业	9800	
119	2	608	框架	6	6	36.85	商业	9800	
120	2	609	框架	6	6	73.70	商业	9800	
121	2	610	框架	6	6	280.32	商业	9800	
122	2	611	框架	6	6	57.17	商业	9800	
123	2	612	框架	6	6	60.20	商业	9800	
124	2	613	框架	6	6	60.20	商业	9800	
125	2	614	框架	6	6	60.20	商业	9800	
126	2	615	框架	6	6	133.22	商业	9800	
127	2	616	框架	6	6	131.79	商业	9800	
128	2	617	框架	6	6	60.20	商业	9300	
129	2	618	框架	6	6	60.20	商业	9300	
130	2	619	框架	6	6	60.20	商业	9300	
131	2	620	框架	6	6	60.20	商业	9300	
132	2	621	框架	6	6	59.50	商业	9300	
133	2	622	框架	6	6	98.13	商业	9300	
合计套数 133 套（间），面积：10073.81 m ²									

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：**嘉兴圣隆置业有限公司**

日 期：2020年12月11日

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。

申请商品房预售许可须提供相关申请材料，申请材料应按以下排列顺序整理成册，并附目录。预售方案和预售许可材料一并申报，预售方案经备案后，方可进入预售许可程序。

商品房预售方案。附预售资金监管协议书、监管项目资金使用计划、房价评估报告、物业配套设施联系单、商品房买卖合同备案通知书和合同文本、人防设施建设合同书或异地建设费用缴纳证明、白蚁防治合同、±00 线验线单、售楼处规章制度、解决商品房纠纷的预案和制度、维护销售秩序的措施及突发事件的处理预案、销售广告和楼书。

房地产开发企业营业执照、资质等级证书（正本、副本）复印件；

发改部门立项批文；（是否归属于房地产业，结合规划设计条件，土地合同）

国有土地使用权证书复印件（原件校验），土地抵押的，由抵押权人出具同意预售商品房的证明文件；

建设工程规划许可证（副本）、红线图复印件，建设工程施工许可证复印件；

预售总登记证明，商品房预售面积清单原件或复印件；

项目总平面布置图及预售商品房经批准的工程设计分层平面图原件（蓝图）；

物价部门价格审验批文复印件（属商品房性质的无需提供）；

建设工程施工合同复印件；

住宅使用说明书（需载明节能措施）；

工程施工进度表复印件（施工单位和监理单位都要盖章）；

物业管理中标通知书或经主管部门批准的采用协议方式选聘物业管理单位的证明文书复印件；

项目前期物业管理委托合同复印件；

物业管理企业营业执照、资质等级证书复印件；

地名办核准批复复印件；

社区用房、物业管理用房配置联系单复印件；

按提供预售的商品房计算，投入的资金达到工程建设总投资的 25%（工程建设总投资以初步设计批文或工程施工承包合同中确定的工程概算或合同造价为准），或现场工程施工进度已达到基础±0.00 线（1、施工单位出具证明；2、±0.00 线）；

现场彩色照片（以数码相机拍摄全景鸟瞰图和主体建筑施工情况各一张），照片规格 A4 纸大小，并附照片电子文件；

商品房预售许可证申请公示表电子稿。