

# 商品房预售方案

开发企业 嘉兴市南湖区交投祥生房地产开发有限公司

项目名称 白鹭别院

申报日期 2020年4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	嘉兴市南湖区交投祥生房地产开发有限公司				
办公地点	嘉兴市南湖区余新镇渔里路与新昌路交汇处				
法人代表	范焯	资质等级	暂定	经办人	金建虎
				联系电话	1835830882 2
开发项目名称	白鹭别院				

开发项目座落	南湖区余新镇东至新昌路、南至幸福街、西至新达路、北至渔里街				
土地使用权证号	浙(2018)嘉南不动产权第0013325号		土地用途	商住用地	
用地面积	78858.00m <sup>2</sup>	土地使用年限	商业40年 住宅70年	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第330402201800114号		规划建设总面积	230263.76m <sup>2</sup>	
规划容积率	≤2.0		绿地率	≥30%	
施工许可证号	330402201905310101		施工合同号	(南)土合第20190522067号	
<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 开发项目状况: 嘉兴市南湖区交投祥生房地产开发有限公司投资建设的白鹭别院项目位于嘉兴市余新镇, 占地 78858.00 平方米, 该块土地于 2018 年通过出让方式取得, 住宅 70 年使用年限, 商业 40 年使用年限。小区总建筑面积约为 230263.76 平方米(含地下), 核定容积率为 ≤2.0, 绿地率约为 30%。</li> <li>2. 预售情况: 本次申领的预售商品房为住宅高层 37#, , 其建设工程规划许可证编号为: 建字第 330402201800114 号, 开工时间: 2019 年 6 月 2 日; 竣工时间: 2021 年 9 月 30 日。预计于 2021 年 12 月中旬交付使用。</li> <li>3. 销售进度、计划、销售方式: 领取预售证后, 计划在 2020 年 4 月在售楼处公开销售。预计一个月内销售 50%, 三个月内销售 80%, 剩余的为尾盘销售。本案售楼处现场设在余新镇新昌路与渔里街交汇处(余新镇政府斜对面), 销售方式为自行销售。</li> <li>4. 销售价格: 本期预售高层住宅毛坯均价 11550 元/m<sup>2</sup>。销售合同采用浙江省工商行政管理局批准的标准文本, 销售采用网上签约方式并进入嘉兴市住房保障局备案。签约销售流程为: 选定房源----交纳定金---开收据---签定单----7 天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 日办理好银行贷款手续。</li> <li>5. 交房方案为: 本批房源交付时间为 2021 年 12 月 15 日。交付时间提前十天, 发放交房通知函的挂号信, 通知客户在规定日期内, 带齐证件来办理交房手续。</li> <li>6. 商品房销售广告、楼书等宣传资料, 按照国家规定进行广告宣传。</li> <li>7. 售楼处各种规章制度: 我公司承诺遵守国家和本市商品房销售的有关管理规定, 售楼处严格执行各种规章制度, 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, 同时在项目达到预售标准时及时申请, 取得预售许可证后按时销售。</li> </ol>					

## 二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 26522.88 m<sup>2</sup>。其中:

1、住宅 1 幢 192 套 26522.88 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，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：已完成基础工程。

（三）承诺开盘时间为：承诺取得预售证后十日内开盘。

（四）权利受限制情况（在建工程抵押）

本次申报预售的项目中，白鹭别院的土地办理了在建工程抵押。抵押权人为中国银行股份有限公司嘉兴经济开发区支行，抵押权人于2020年4月30日书面同意我司申报预售许可证并上市销售。

（五）计划竣工日期：2021年9月30日。

（六）设计单位：浙江利恩工程设计咨询有限公司。

（七）施工单位：浙江祥生建设工程有限公司。

（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中国银行股份有限公司嘉兴经济开发区支行（监管帐户为405246701991）。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公开招标方式选聘，前期物业服务合同于2018年11月20日签订，前期的物业管理企业为浙江祥生物业服务有限公司，其资质证号为（建）111026。

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）686.97 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 14058.5991 m<sup>2</sup>，在 38、41、42、43 幢地下室内划定。

### (二) 白蚁防治

《白蚁防治联系单》联系号 JXNH-618031，白蚁防治面积约 230263.76 m<sup>2</sup>，有关该住宅小区的白蚁保证内容：1、按照约定，及时组织施工，严格操作规范，保证防治质量。2、新建工程项目竣工后，如在合同有效期内发现蚁情，由乙方责任无偿灭治。

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	1	330402201800 114	4	1105.5 4	2021.12. 15	
	2	330402201800 114	40		2021.12. 15	
	3	330402201800 114	42		2021.12. 15	
	4	330402201800 114	43		2021.12. 15	
	5	330402201800 114	48		2021.12. 15	
物业管理经营性用房	1					
	2					
	3					
公共车库	1	以规划为准				
	2					
	3					
公共车位	1	以规划为准				
	2					
	3					
会馆	1	以规划为准				
	2					
	3					
其他	1	以规划为准				
	2					

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	销售单价
								(元/ m <sup>2</sup> )
1	37	201	框剪结构	34	2	139.58	住宅	10667
2	37	202	框剪结构	34	2	136.7	住宅	9817
3	37	203	框剪结构	34	2	139.58	住宅	9817
4	37	204	框剪结构	34	2	136.7	住宅	9817
5	37	205	框剪结构	34	2	136.7	住宅	9817
6	37	206	框剪结构	34	2	139.58	住宅	10067
7	37	301	框剪结构	34	3	139.58	住宅	11247
8	37	302	框剪结构	34	3	136.7	住宅	10397
9	37	303	框剪结构	34	3	139.58	住宅	10397
10	37	304	框剪结构	34	3	136.7	住宅	10397
11	37	305	框剪结构	34	3	136.7	住宅	10397
12	37	306	框剪结构	34	3	139.58	住宅	10647
13	37	401	框剪结构	34	4	139.58	住宅	11327
14	37	402	框剪结构	34	4	136.7	住宅	10477
15	37	403	框剪结构	34	4	139.58	住宅	10477
16	37	404	框剪结构	34	4	136.7	住宅	10477
17	37	405	框剪结构	34	4	136.7	住宅	10477
18	37	406	框剪结构	34	4	139.58	住宅	10727
19	37	501	框剪结构	34	5	139.58	住宅	11407
20	37	502	框剪结构	34	5	136.7	住宅	10557
21	37	503	框剪结构	34	5	139.58	住宅	10557
22	37	504	框剪结构	34	5	136.7	住宅	10557
23	37	505	框剪结构	34	5	136.7	住宅	10557
24	37	506	框剪结构	34	5	139.58	住宅	10807
25	37	601	框剪结构	34	6	139.58	住宅	11687
26	37	602	框剪结构	34	6	136.7	住宅	10837
27	37	603	框剪结构	34	6	139.58	住宅	10837
28	37	604	框剪结构	34	6	136.7	住宅	10837
29	37	605	框剪结构	34	6	136.7	住宅	10837
30	37	606	框剪结构	34	6	139.58	住宅	11087
31	37	701	框剪结构	34	7	139.58	住宅	11767
32	37	702	框剪结构	34	7	136.7	住宅	10917
33	37	703	框剪结构	34	7	139.58	住宅	10917
34	37	704	框剪结构	34	7	136.7	住宅	10917
35	37	705	框剪结构	34	7	136.7	住宅	10917
36	37	706	框剪结构	34	7	139.58	住宅	11167
37	37	801	框剪结构	34	8	139.58	住宅	11847
38	37	802	框剪结构	34	8	136.7	住宅	10997

39	37	803	框剪结构	34	8	139.58	住宅	10997
40	37	804	框剪结构	34	8	136.7	住宅	10997
41	37	805	框剪结构	34	8	136.7	住宅	10997
42	37	806	框剪结构	34	8	139.58	住宅	11247
43	37	901	框剪结构	34	9	139.58	住宅	11927
44	37	902	框剪结构	34	9	136.7	住宅	11077
45	37	903	框剪结构	34	9	139.58	住宅	11077
46	37	904	框剪结构	34	9	136.7	住宅	11077
47	37	905	框剪结构	34	9	136.7	住宅	11077
48	37	906	框剪结构	34	9	139.58	住宅	11327
49	37	1001	框剪结构	34	10	139.58	住宅	12007
50	37	1002	框剪结构	34	10	136.7	住宅	11157
51	37	1003	框剪结构	34	10	139.58	住宅	11157
52	37	1004	框剪结构	34	10	136.7	住宅	11157
53	37	1005	框剪结构	34	10	136.7	住宅	11157
54	37	1006	框剪结构	34	10	139.58	住宅	11407
55	37	1101	框剪结构	34	11	139.58	住宅	12087
56	37	1102	框剪结构	34	11	136.7	住宅	11237
57	37	1103	框剪结构	34	11	139.58	住宅	11237
58	37	1104	框剪结构	34	11	136.7	住宅	11237
59	37	1105	框剪结构	34	11	136.7	住宅	11237
60	37	1106	框剪结构	34	11	139.58	住宅	11487
61	37	1201	框剪结构	34	12	139.58	住宅	12167
62	37	1202	框剪结构	34	12	136.7	住宅	11317
63	37	1203	框剪结构	34	12	139.58	住宅	11317
64	37	1204	框剪结构	34	12	136.7	住宅	11317
65	37	1205	框剪结构	34	12	136.7	住宅	11317
66	37	1206	框剪结构	34	12	139.58	住宅	11567
67	37	1301	框剪结构	34	13	139.58	住宅	12247
68	37	1302	框剪结构	34	13	136.7	住宅	11397
69	37	1303	框剪结构	34	13	139.58	住宅	11397
70	37	1304	框剪结构	34	13	136.7	住宅	11397
71	37	1305	框剪结构	34	13	136.7	住宅	11397
72	37	1306	框剪结构	34	13	139.58	住宅	11647
73	37	1401	框剪结构	34	14	139.58	住宅	12327
74	37	1402	框剪结构	34	14	136.7	住宅	11477
75	37	1403	框剪结构	34	14	139.58	住宅	11477
76	37	1404	框剪结构	34	14	136.7	住宅	11477
77	37	1405	框剪结构	34	14	136.7	住宅	11477
78	37	1406	框剪结构	34	14	139.58	住宅	11727
79	37	1501	框剪结构	34	15	139.58	住宅	12407
80	37	1502	框剪结构	34	15	136.7	住宅	11557
81	37	1503	框剪结构	34	15	139.58	住宅	11557
82	37	1504	框剪结构	34	15	136.7	住宅	11557
83	37	1505	框剪结构	34	15	136.7	住宅	11557

84	37	1506	框剪结构	34	15	139.58	住宅	11807
85	37	1601	框剪结构	34	16	139.58	住宅	12487
86	37	1602	框剪结构	34	16	136.7	住宅	11637
87	37	1603	框剪结构	34	16	139.58	住宅	11637
88	37	1604	框剪结构	34	16	136.7	住宅	11637
89	37	1605	框剪结构	34	16	136.7	住宅	11637
90	37	1606	框剪结构	34	16	139.58	住宅	11887
91	37	1701	框剪结构	34	17	139.58	住宅	12567
92	37	1702	框剪结构	34	17	136.7	住宅	11717
93	37	1703	框剪结构	34	17	139.58	住宅	11717
94	37	1704	框剪结构	34	17	136.7	住宅	11717
95	37	1705	框剪结构	34	17	136.7	住宅	11717
96	37	1706	框剪结构	34	17	139.58	住宅	11967
97	37	1801	框剪结构	34	18	139.58	住宅	12647
98	37	1802	框剪结构	34	18	136.7	住宅	11797
99	37	1803	框剪结构	34	18	139.58	住宅	11797
100	37	1804	框剪结构	34	18	136.7	住宅	11797
101	37	1805	框剪结构	34	18	136.7	住宅	11797
102	37	1806	框剪结构	34	18	139.58	住宅	12047
103	37	1901	框剪结构	34	19	139.58	住宅	12727
104	37	1902	框剪结构	34	19	136.7	住宅	11877
105	37	1903	框剪结构	34	19	139.58	住宅	11877
106	37	1904	框剪结构	34	19	136.7	住宅	11877
107	37	1905	框剪结构	34	19	136.7	住宅	11877
108	37	1906	框剪结构	34	19	139.58	住宅	12127
109	37	2001	框剪结构	34	20	139.58	住宅	12807
110	37	2002	框剪结构	34	20	136.7	住宅	11957
111	37	2003	框剪结构	34	20	139.58	住宅	11957
112	37	2004	框剪结构	34	20	136.7	住宅	11957
113	37	2005	框剪结构	34	20	136.7	住宅	11957
114	37	2006	框剪结构	34	20	139.58	住宅	12207
115	37	2101	框剪结构	34	21	139.58	住宅	12887
116	37	2102	框剪结构	34	21	136.7	住宅	12037
117	37	2103	框剪结构	34	21	139.58	住宅	12037
118	37	2104	框剪结构	34	21	136.7	住宅	12037
119	37	2105	框剪结构	34	21	136.7	住宅	12037
120	37	2106	框剪结构	34	21	139.58	住宅	12287
121	37	2201	框剪结构	34	22	139.58	住宅	12967
122	37	2202	框剪结构	34	22	136.7	住宅	12117
123	37	2203	框剪结构	34	22	139.58	住宅	12117
124	37	2204	框剪结构	34	22	136.7	住宅	12117
125	37	2205	框剪结构	34	22	136.7	住宅	12117
126	37	2206	框剪结构	34	22	139.58	住宅	12367
127	37	2301	框剪结构	34	23	139.58	住宅	12887



128	37	2302	框剪结构	34	23	136.7	住宅	12037
129	37	2303	框剪结构	34	23	139.58	住宅	12037
130	37	2304	框剪结构	34	23	136.7	住宅	12037
131	37	2305	框剪结构	34	23	136.7	住宅	12037
132	37	2306	框剪结构	34	23	139.58	住宅	12287
133	37	2401	框剪结构	34	24	139.58	住宅	12807
134	37	2402	框剪结构	34	24	136.7	住宅	11957
135	37	2403	框剪结构	34	24	139.58	住宅	11957
136	37	2404	框剪结构	34	24	136.7	住宅	11957
137	37	2405	框剪结构	34	24	136.7	住宅	11957
138	37	2406	框剪结构	34	24	139.58	住宅	12207
139	37	2501	框剪结构	34	25	139.58	住宅	12727
140	37	2502	框剪结构	34	25	136.7	住宅	11877
141	37	2503	框剪结构	34	25	139.58	住宅	11877
142	37	2504	框剪结构	34	25	136.7	住宅	11877
143	37	2505	框剪结构	34	25	136.7	住宅	11877
144	37	2506	框剪结构	34	25	139.58	住宅	12127
145	37	2601	框剪结构	34	26	139.58	住宅	12647
146	37	2602	框剪结构	34	26	136.7	住宅	11797
147	37	2603	框剪结构	34	26	139.58	住宅	11797
148	37	2604	框剪结构	34	26	136.7	住宅	11797
149	37	2605	框剪结构	34	26	136.7	住宅	11797
150	37	2606	框剪结构	34	26	139.58	住宅	12047
151	37	2701	框剪结构	34	27	139.58	住宅	12567
152	37	2702	框剪结构	34	27	136.7	住宅	11717
153	37	2703	框剪结构	34	27	139.58	住宅	11717
154	37	2704	框剪结构	34	27	136.7	住宅	11717
155	37	2705	框剪结构	34	27	136.7	住宅	11717
156	37	2706	框剪结构	34	27	139.58	住宅	11967
157	37	2801	框剪结构	34	28	139.58	住宅	12487
158	37	2802	框剪结构	34	28	136.7	住宅	11637
159	37	2803	框剪结构	34	28	139.58	住宅	11637
160	37	2804	框剪结构	34	28	136.7	住宅	11637
161	37	2805	框剪结构	34	28	136.7	住宅	11637
162	37	2806	框剪结构	34	28	139.58	住宅	11887
163	37	2901	框剪结构	34	29	139.58	住宅	12407
164	37	2902	框剪结构	34	29	136.7	住宅	11557
165	37	2903	框剪结构	34	29	139.58	住宅	11557
166	37	2904	框剪结构	34	29	136.7	住宅	11557
167	37	2905	框剪结构	34	29	136.7	住宅	11557
168	37	2906	框剪结构	34	29	139.58	住宅	11807
169	37	3001	框剪结构	34	30	139.58	住宅	12327
170	37	3002	框剪结构	34	30	136.7	住宅	11477
171	37	3003	框剪结构	34	30	139.58	住宅	11477
172	37	3004	框剪结构	34	30	136.7	住宅	11477

173	37	3005	框剪结构	34	30	136.7	住宅	11477
174	37	3006	框剪结构	34	30	139.58	住宅	11727
175	37	3101	框剪结构	34	31	139.58	住宅	12247
176	37	3102	框剪结构	34	31	136.7	住宅	11397
177	37	3103	框剪结构	34	31	139.58	住宅	11397
178	37	3104	框剪结构	34	31	136.7	住宅	11397
179	37	3105	框剪结构	34	31	136.7	住宅	11397
180	37	3106	框剪结构	34	31	139.58	住宅	11647
181	37	3201	框剪结构	34	32	139.58	住宅	12167
182	37	3202	框剪结构	34	32	136.7	住宅	11317
183	37	3203	框剪结构	34	32	139.58	住宅	11317
184	37	3204	框剪结构	34	32	136.7	住宅	11317
185	37	3205	框剪结构	34	32	136.7	住宅	11317
186	37	3206	框剪结构	34	32	139.58	住宅	11567
187	37	3301	框剪结构	34	33	139.58	住宅	11387
188	37	3302	框剪结构	34	33	136.7	住宅	10537
189	37	3303	框剪结构	34	33	139.58	住宅	10537
190	37	3304	框剪结构	34	33	136.7	住宅	10537
191	37	3305	框剪结构	34	33	136.7	住宅	10537
192	37	3306	框剪结构	34	33	139.58	住宅	10787
	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。

### 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：嘉兴市南湖区交投祥生房地产开发有限公司

日期：2020年4月