

# 商品房预售方案

开发企业 嘉兴市新创房地产有限公司  
项目名称 福临新家园二期（月河院子）  
申报日期 2020年7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	嘉兴市新创房地产有限公司				
办公地点	嘉兴市建国北路 636 号				
法人代表	施震东	资质等级	暂定资质	经办人	张少焯
				联系电话	13586309961
开发项目名称	福临新家园二期（月河院子）				

开发项目座落	南湖区，东至建国北路，南至三元路，西至禾兴北路，北至建国北路。				
土地使用权证号	浙（2020）嘉南不动产权第0003651号		土地用途	商办住综合用地	
用地面积	51967.00m <sup>2</sup>	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330402201900178号/ 建字第330402201800150号		规划建设总面积	51444.33平方米/6937.00平方米	
规划容积率	1.5		绿地率	30%	
施工许可证号	330402201912160101/330402201811090101		施工合同号	SDJS-Z20161130-001	

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、我公司开发建设的福临新家园二期（月河院子）项目，坐落于南湖区东至建国北路，南至三元路，西至禾兴北路，北至建国北路，总规划批准建设项目51444.33 m<sup>2</sup>，共2张建设工程规划许可证，其编号为建字第330402201900178号，建字第330402201800150号，

2、规划许可证的详细内容：

建设工程规划许可证建字第330402201900178号，批准建设项目的面积为51444.33 m<sup>2</sup>，共25幢，其中住宅25幢，建筑面积30021.43m<sup>2</sup>；商业/幢，建筑面积/ m<sup>2</sup>；人防建筑面积1756.22m<sup>2</sup>；公用设施建筑面积293.46m<sup>2</sup>；幼儿园建筑面积/ m<sup>2</sup>；物业、社区用房建筑面积/ m<sup>2</sup>；车库建筑面积19373.22m<sup>2</sup>。

建设工程规划许可证建字第330402201800150号，批准建设项目的面积为6937m<sup>2</sup>，共2幢，其中住宅2幢，建筑面积6937m<sup>2</sup>；商业/幢，建筑面积/ m<sup>2</sup>；人防建筑面积/ m<sup>2</sup>；公用设施建筑面积/ m<sup>2</sup>；幼儿园建筑面积/ m<sup>2</sup>；物业、社区用房建筑面积/ m<sup>2</sup>；车库建筑面积/ m<sup>2</sup>。

3、该规划许可项目计划分2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330402201900178号/建字第330402201800150号，本次申报预售的商品房为第1次，共计19幢，其幢号为福临新家园二期（月河院子）22#、24#、26#、27#、28#、29#、30#、33#、34#、35#、40#、41#、42#、43#、44#、45#、46#、47#、48#，共计19幢，申报预售建筑总面积19023.53m<sup>2</sup>，用途为住宅；其中/ m<sup>2</sup>用途为住宅配套；22幢总层数为5层（地上5层、地下0层）；24幢总层数为5层（地上5层、地下0层）；26幢总层数为6层（地上5层、地下1层）；27幢总层数为3层（地上2层、地下1层）；28幢总层数为3层（地上2层、地下1层）；29幢总层数为3层（地上2层、地下1层）；30幢总层数为3层（地上2层、地下1层）；33幢总层数为3层（地上2层、地下1层）；34幢总层数为3层（地上

2层、地下1层)；35幢总层数为3层(地上2层、地下1层)；40幢总层数为3层(地上2层、地下1层)；41幢总层数为3层(地上2层、地下1层)；42幢总层数为3层(地上2层、地下1层)；43幢总层数为3层(地上2层、地下1层)；44幢总层数为3层(地上2层、地下1层)；45幢总层数为3层(地上2层、地下1层)；46幢总层数为3层(地上2层、地下1层)；47幢总层数为3层(地上2层、地下1层)；48幢总层数为3层(地上2层、地下1层)。可销售住宅19套，建筑面积19023.53m<sup>2</sup>，住宅配套/套，建筑面积/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：此次申报福临新家园二期(月河院子)22#、24#、26#、27#、28#、29#、30#、33#、34#、35#、40#、41#、42#、43#、44#、45#、46#、47#、48#房屋已全部开工建设，目前工程进度已到基础±0.00线，预计2020年11月30日完成主体建设，2023年6月30日交付使用。

3、销售进度计划、销售方式：商品房销售设计有宣传单页，户型折页等，并在报广、网络、户外广告牌作宣传，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7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建国北路636号，项目选择自行销售。

4、销售价格：本次预售房屋住宅一房一价，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，排屋合院均价：22000元/平方米；多层(带电梯)均价：14050元/平方米；多层(不带电梯)均价：12500元/平方米。售楼现场地点位于建国北路636号月河院子营销展示中心，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：此次申报福临新家园二期(月河院子)22#、24#、26#、27#、28#、29#、30#、33#、34#、35#、40#、41#、42#、43#、44#、45#、46#、47#、48#于2023年6月30日按相关规定验收合格后以毛坯标准进行交付，交付后由海宁市鸿翔物业管理有限公司进行统一的管理。

## 二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 19023.53 m<sup>2</sup>。其中：

1、住宅 19 幢 108 套 19023.53 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：21886 万元。

2、基础工程完成情况：完成 ±0.00 线 以上。

（三）承诺开盘时间为：取得预售证后七日之内。

（四）权利受限制情况（土地抵押）

本次申报预售的项目中，福临新家园二期（月河院子） 办理在建工程抵押，抵押权人为 嘉兴银行股份有限公司。抵押权人于 2020 年 6 月 13 日 书面同意我司申报福临新家园二期（月河院子）22#、24#、26#、27#、28#、29#、30#、33#、34#、35#、40#、41#、42#、43#、44#、45#、46#、47#、48# 预售许可证并上市销售（详见附后）。

（五）计划竣工日期：2023 年 6 月 30 日。

（六）设计单位：浙江联建工程设计有限公司。

（七）施工单位：浙江鸿翔建设集团有限公司。

（八）监理单位：浙江天律工程监理有限公司。

### 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 嘉兴银行股份有限公司南湖支行，监管账户为 (804101201300017400)。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 招投标 方式选聘，前期物业服务合同于 2020 年 7 月 1 日 签订，前期的物业管理企业为 海宁市鸿翔物业管理有限公司，其资质证号为 浙房物 309 号。

2、本住宅区物业管理配套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）298.09 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 1756.22 m<sup>2</sup>，在 23#、24#、25# 幢地下室内划定。

(二) 白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号 JXNH-

2020019、JXNH2020020，白蚁防治面积

58381.33 m<sup>2</sup>，

有关该住宅小区的白蚁保证内容：按照合同约定，及时组织施工，严格遵守操作规范，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	1	建字第33040120100001号	17	1-2层	240	2020.12.31
	2					
	3					
物业管理经营性用房	1	建字第33040120100001号	17	1-2层	544	2020.12.31
	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）

福临新家园二期（月河院子）多层预售房源明细								
序号	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	预测绘面积	规划用途	预售单价 元/m <sup>2</sup>
1	22#	102	框架	5	1	110.97	住宅	12350
2	22#	104	框架	5	1	110.97	住宅	12350
3	22#	106	框架	5	1	118.78	住宅	12590
4	22#	501	框架	5	5	110.97	住宅	12910
5	22#	502	框架	5	5	110.97	住宅	12380
6	22#	503	框架	5	5	110.97	住宅	12380
7	22#	504	框架	5	5	110.97	住宅	12380
8	22#	505	框架	5	5	118.78	住宅	12510
9	22#	506	框架	5	5	118.78	住宅	12630
10	24#	104	框架	5	1	109.4	住宅	12270
11	24#	406	框架	5	4	67.09	住宅	12760
12	24#	501	框架	5	5	109.4	住宅	12740
13	24#	502	框架	5	5	109.4	住宅	12440
14	24#	504	框架	5	5	109.4	住宅	12300
15	24#	508	框架	5	5	67.09	住宅	12650
以下空白								

福临新家园二期（月河院子）电梯洋房预售房源明细								
序号	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	预测面积（m <sup>2</sup> □	规划用途	房屋预售单价（元/m <sup>2</sup> □
1	26	101	框架	5	1	110.8	住宅	13490
2	26	102	框架	5	1	80.92	住宅	13420
3	26	103	框架	5	1	80.92	住宅	13420
4	26	104	框架	5	1	110.8	住宅	13290
5	26	105	框架	5	1	110.8	住宅	13290
6	26	106	框架	5	1	80.92	住宅	13120
7	26	107	框架	5	1	80.92	住宅	13120
8	26	108	框架	5	1	110.8	住宅	12930
9	26	201	框架	5	2	110.8	住宅	14070
10	26	202	框架	5	2	80.92	住宅	13800
11	26	203	框架	5	2	80.92	住宅	13800
12	26	204	框架	5	2	110.8	住宅	13670

13	26	205	框架	5	2	110.8	住宅	13670
14	26	206	框架	5	2	80.92	住宅	13500
15	26	207	框架	5	2	80.92	住宅	13500
16	26	208	框架	5	2	110.8	住宅	13310
17	26	301	框架	5	3	110.8	住宅	14470
18	26	302	框架	5	3	80.92	住宅	14200
19	26	303	框架	5	3	80.92	住宅	14200
20	26	304	框架	5	3	110.8	住宅	14070
21	26	305	框架	5	3	110.8	住宅	14070
22	26	306	框架	5	3	80.92	住宅	13900
23	26	307	框架	5	3	80.92	住宅	13900
24	26	308	框架	5	3	110.8	住宅	13760
25	26	401	框架	5	4	110.8	住宅	14870
26	26	402	框架	5	4	80.92	住宅	14600
27	26	403	框架	5	4	80.92	住宅	14600
28	26	404	框架	5	4	110.8	住宅	14470
29	26	405	框架	5	4	110.8	住宅	14470
30	26	406	框架	5	4	80.92	住宅	14300
31	26	407	框架	5	4	80.92	住宅	14300
32	26	408	框架	5	4	110.8	住宅	14160
33	26	501	框架	5	5	110.8	住宅	15170
34	26	502	框架	5	5	80.92	住宅	14900
35	26	503	框架	5	5	80.92	住宅	14900
36	26	504	框架	5	5	110.8	住宅	14770
37	26	505	框架	5	5	110.8	住宅	14770
38	26	506	框架	5	5	80.92	住宅	14600
39	26	507	框架	5	5	80.92	住宅	14600
40	26	508	框架	5	5	110.8	住宅	14460
以下空白								

福临新家园二期（月河院子）预售房源明细								
序号	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	预测绘面（m <sup>2</sup> ）	规划用途	房屋预售单价（元/m <sup>2</sup> ）
1	27	101	框架	2	-1-2	226.38	住宅	21630
2	27	102	框架	2	-1-2	226.38	住宅	21130
3	27	103	框架	2	-1-2	226.38	住宅	21330
4	28	101	框架	2	-1-2	226.38	住宅	22730
5	28	102	框架	2	-1-2	226.38	住宅	21230
6	28	103	框架	2	-1-2	226.38	住宅	21130
7	29	101	框架	2	-1-2	226.25	住宅	22070
8	29	102	框架	2	-1-2	226.25	住宅	21450
9	30	101	框架	2	-1-2	225.84	住宅	22930
10	30	102	框架	2	-1-2	225.84	住宅	21830
11	30	103	框架	2	-1-2	225.84	住宅	21930
12	33	101	框架	2	-1-2	257.64	住宅	23030
13	33	102	框架	2	-1-2	257.64	住宅	24030
14	34	101	框架	2	-1-2	257.32	住宅	24430
15	34	102	框架	2	-1-2	257.32	住宅	24430



16	35	101	框架	2	-1-2	257.32	住宅	23330
17	35	102	框架	2	-1-2	257.32	住宅	23030
18	40	101	框架	2	-1-2	226.61	住宅	20630
19	40	102	框架	2	-1-2	228.04	住宅	22130
20	40	103	框架	2	-1-2	228.04	住宅	22230
21	40	104	框架	2	-1-2	226.61	住宅	20430
22	41	101	框架	2	-1-2	226.61	住宅	22530
23	41	102	框架	2	-1-2	228.04	住宅	22930
24	41	103	框架	2	-1-2	228.04	住宅	23230
25	41	104	框架	2	-1-2	226.61	住宅	22130
26	42	101	框架	2	-1-2	226.61	住宅	23430
27	42	102	框架	2	-1-2	228.04	住宅	23430
28	42	103	框架	2	-1-2	228.04	住宅	23630
29	42	104	框架	2	-1-2	226.61	住宅	23030
30	43	101	框架	2	-1-2	292.2	住宅	21730
31	43	102	框架	2	-1-2	293.22	住宅	22230
32	43	103	框架	2	-1-2	293.22	住宅	22630
33	43	104	框架	2	-1-2	292.2	住宅	21130
34	44	101	框架	2	-1-2	350.43	住宅	18130
35	44	102	框架	2	-1-2	350.17	住宅	18230
36	44	103	框架	2	-1-2	350.17	住宅	18330
37	44	104	框架	2	-1-2	350.59	住宅	18330
38	45	101	框架	2	-1-2	256.91	住宅	23930
39	45	102	框架	2	-1-2	256.91	住宅	23330
40	45	103	框架	2	-1-2	256.91	住宅	23230
41	46	101	框架	2	-1-2	258.06	住宅	23130
42	46	102	框架	2	-1-2	259.5	住宅	22530
43	46	103	框架	2	-1-2	365.31	住宅	17830
44	46	104	框架	2	-1-2	285.65	住宅	20630
45	46	105	框架	2	-1-2	258.38	住宅	22430
46	47	101	框架	2	-1-2	257.36	住宅	21930
47	47	102	框架	2	-1-2	258.79	住宅	22630
48	47	103	框架	2	-1-2	258.79	住宅	22830
49	47	104	框架	2	-1-2	257.36	住宅	22530
50	48	101	框架	2	-1-2	257.36	住宅	23330
51	48	102	框架	2	-1-2	258.79	住宅	23430
52	48	103	框架	2	-1-2	258.79	住宅	24230
53	48	104	框架	2	-1-2	257.36	住宅	23530
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。
- 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：嘉兴市新创房地产有限公司  
日期：二〇二〇年七月