

---

# 商品房预售方案

开发企业 嘉兴碧辉房地产开发有限公司  
项目名称 云栖里3#、11#、12#  
申报日期 2020年9月18日

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	嘉兴碧辉房地产开发有限公司				
办公地点	浙江省嘉兴市南湖区七星街道七星花园14幢408室				
法人代表	唐鹏	资质等级	暂定	经办人	胡剑锋
				联系电话	13157331313
开发项目名称	云栖里1幢-17幢				
开发项目座落	嘉兴科技城，东至纵三路，南至横五路，西至纵一路，北至横四路				

土地使用权证号	浙(2020)嘉南不动产权 0007579号		土地用途	住宅用地	
用地面积	57886.78 m <sup>2</sup>	土地使用年限	住宅70年	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第 3304022020000 41		规划建设总面积	154853.73 m <sup>2</sup>	
规划容积率	不小于1.3, 不大于1.8		绿地率	不小于30%	
施工许可证号	3304022020040701 01		施工合同号	土合第20200323068 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):

1. 开发项目状况: 嘉兴碧辉房地产开发有限公司投资建设的云栖里1幢-17幢项目位于嘉兴市科技城,东至纵三路,南至横五路,西至纵一路,北至横四路,占地57886.78平方米,该块土地于2019年12月通过出让方式取得,住宅70年使用年限。小区总建筑面积约为154853.73平方米(含地下),容积率不小于1.3,不大于1.8;绿地率不小于30%。
2. 本次申领的预售商品房3#、11#、12#,其建设工程规划许可证编号为:建字第330402202000041号,开工时间:2020年4月;竣工时间:2022年12月。
3. 销售进度、计划、销售方式:领取预售证后,计划在2020年9月下旬在售楼处公开销售。售楼处现场设在亚太路与横三路交汇处向东150米,销售方式为自行销售,预计一个月内销售30%,三个月内销售50%。
4. 销售价格:本期小高层预售均价14550元/平方。定价方式为:根据近期嘉兴市整体房价趋势及周边楼盘的价格确定。调价方式:根据销售情况、周边楼盘的价格和市场变动的情况进行调价,并按照相关规定在建设行政主管部门重新备案,并进行公示。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---开发票---签定单---3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。
5. 交房方案为:本批房源交付时间为2023年5月30日前。  
交付时间提前一周,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。

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。

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。

## 二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 22289.22 m<sup>2</sup>。其中：

1、住宅 3 幢 180 套 22289.22 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 (住宅配套)  /  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：已达到±0.00 线。

(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

本次申报预售的项目中，云栖里 1 幢-17 幢的土地办理了在建工程抵押。抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行，抵押权人于2020 年 5 月 11 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：2022 年 12 月。

(六) 设计单位：上海凯汇建筑设计有限公司。

(七) 施工单位：广东腾越建筑工程有限公司。

(八) 监理单位：浙江禾城工程管理有限责任公司。

## 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上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴南湖支行 (监管帐户为

86060078801500001176 )。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（详见附件后协议书）。

#### 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2020年4月签订，前期的物业管理企业为碧桂园生活服务集团股份有限公司，其资质证号为1050232。

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）419 m<sup>2</sup>（本地块社区用房合并建设在2019南-30号地块内，合计应建面积975 m<sup>2</sup>，实建面积977.08 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 9227.92 m<sup>2</sup>，在5#、9#、10#、13#、14#幢地下室内划定。

##### （二）白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号 JXNH2020013，白蚁防治面积154909.49 m<sup>2</sup>，有关该住宅小区的白蚁保证内容：1、按照合同约定，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	建字第 33040220 2000041号	14#	一、二 层	729.1303 6		
	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								
	2								
	3								
会 馆	1								
	2								
	3								
其 他	1								
	2								
	3								

## 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	单价（元/m <sup>2</sup> ）	备注
1	3幢	3-101	框剪	12	1	143.24	住宅	12865	
2	3幢	3-102	框剪	12	1	142.28	住宅	12565	
3	3幢	3-201	框剪	12	2	143.24	住宅	14365	
4	3幢	3-202	框剪	12	2	142.28	住宅	14065	
5	3幢	3-301	框剪	12	3	143.24	住宅	14565	
6	3幢	3-302	框剪	12	3	142.28	住宅	14265	
7	3幢	3-401	框剪	12	4	143.24	住宅	14565	
8	3幢	3-402	框剪	12	4	142.28	住宅	14265	
9	3幢	3-501	框剪	12	5	143.24	住宅	14865	
10	3幢	3-502	框剪	12	5	142.28	住宅	14565	
11	3幢	3-601	框剪	12	6	143.24	住宅	15015	
12	3幢	3-602	框剪	12	6	142.28	住宅	14715	
13	3幢	3-701	框剪	12	7	143.24	住宅	15165	
14	3幢	3-702	框剪	12	7	142.28	住宅	14865	
15	3幢	3-801	框剪	12	8	143.24	住宅	15015	
16	3幢	3-802	框剪	12	8	142.28	住宅	14715	
17	3幢	3-901	框剪	12	9	143.24	住宅	15315	
18	3幢	3-902	框剪	12	9	142.28	住宅	15015	
19	3幢	3-1001	框剪	12	10	143.24	住宅	15325	
20	3幢	3-1002	框剪	12	10	142.28	住宅	15165	
21	3幢	3-1101	框剪	12	11	143.24	住宅	15615	
22	3幢	3-1102	框剪	12	11	142.28	住宅	15315	
23	3幢	3-1201	框剪	12	12	143.24	住宅	14815	
24	3幢	3-1202	框剪	12	12	142.28	住宅	14515	
25	3幢	3-103	框剪	12	1	142.28	住宅	12565	
26	3幢	3-104	框剪	12	1	143.24	住宅	12665	
27	3幢	3-203	框剪	12	2	142.28	住宅	14065	
28	3幢	3-204	框剪	12	2	143.24	住宅	14165	
29	3幢	3-303	框剪	12	3	142.28	住宅	14265	
30	3幢	3-304	框剪	12	3	143.24	住宅	14365	
31	3幢	3-403	框剪	12	4	142.28	住宅	14265	
32	3幢	3-404	框剪	12	4	143.24	住宅	14365	

33	3幢	3-503	框剪	12	5	142.28	住宅	14565	
34	3幢	3-504	框剪	12	5	143.24	住宅	14665	
35	3幢	3-603	框剪	12	6	142.28	住宅	14715	
36	3幢	3-604	框剪	12	6	143.24	住宅	14815	
37	3幢	3-703	框剪	12	7	142.28	住宅	14865	
38	3幢	3-704	框剪	12	7	143.24	住宅	14965	
39	3幢	3-803	框剪	12	8	142.28	住宅	14715	
40	3幢	3-804	框剪	12	8	143.24	住宅	14815	
41	3幢	3-903	框剪	12	9	142.28	住宅	15015	
42	3幢	3-904	框剪	12	9	143.24	住宅	15115	
43	3幢	3-1003	框剪	12	10	142.28	住宅	15165	
44	3幢	3-1004	框剪	12	10	143.24	住宅	15265	
45	3幢	3-1103	框剪	12	11	142.28	住宅	15315	
46	3幢	3-1104	框剪	12	11	143.24	住宅	15415	
47	3幢	3-1203	框剪	12	12	142.28	住宅	14515	
48	3幢	3-1204	框剪	12	12	143.24	住宅	14615	
49	11幢	11-101	框剪	11	1	129.98	住宅	12580	
50	11幢	11-102	框剪	11	1	129.98	住宅	12280	
51	11幢	11-201	框剪	11	2	129.98	住宅	14080	
52	11幢	11-202	框剪	11	2	129.98	住宅	13780	
53	11幢	11-301	框剪	11	3	129.98	住宅	14280	
54	11幢	11-302	框剪	11	3	129.98	住宅	13980	
55	11幢	11-401	框剪	11	4	129.98	住宅	14280	
56	11幢	11-402	框剪	11	4	129.98	住宅	13980	
57	11幢	11-501	框剪	11	5	129.98	住宅	14580	
58	11幢	11-502	框剪	11	5	129.98	住宅	14280	
59	11幢	11-601	框剪	11	6	129.98	住宅	14730	
60	11幢	11-602	框剪	11	6	129.98	住宅	14430	
61	11幢	11-701	框剪	11	7	129.98	住宅	14880	
62	11幢	11-702	框剪	11	7	129.98	住宅	14580	
63	11幢	11-801	框剪	11	8	129.98	住宅	14730	
64	11幢	11-802	框剪	11	8	129.98	住宅	14430	
65	11幢	11-901	框剪	11	9	129.98	住宅	15030	
66	11幢	11-902	框剪	11	9	129.98	住宅	14730	
67	11幢	11-1001	框剪	11	10	129.98	住宅	15180	
68	11幢	11-1002	框剪	11	10	129.98	住宅	14880	
69	11幢	11-1101	框剪	11	11	129.98	住宅	14380	
70	11幢	11-1102	框剪	11	11	129.98	住宅	14080	
71	11幢	11-103	框剪	11	1	129.98	住宅	12280	
72	11幢	11-104	框剪	11	1	129.98	住宅	12280	
73	11幢	11-203	框剪	11	2	129.98	住宅	13780	
74	11幢	11-204	框剪	11	2	129.98	住宅	13780	
75	11幢	11-303	框剪	11	3	129.98	住宅	13980	
76	11幢	11-304	框剪	11	3	129.98	住宅	13980	
77	11幢	11-403	框剪	11	4	129.98	住宅	13980	
78	11幢	11-404	框剪	11	4	129.98	住宅	13980	
79	11幢	11-503	框剪	11	5	129.98	住宅	14280	
80	11幢	11-504	框剪	11	5	129.98	住宅	14280	
81	11幢	11-603	框剪	11	6	129.98	住宅	14430	
82	11幢	11-604	框剪	11	6	129.98	住宅	14430	
83	11幢	11-703	框剪	11	7	129.98	住宅	14580	
84	11幢	11-704	框剪	11	7	129.98	住宅	14580	
85	11幢	11-803	框剪	11	8	129.98	住宅	14430	
86	11幢	11-804	框剪	11	8	129.98	住宅	14430	
87	11幢	11-903	框剪	11	9	129.98	住宅	14730	
88	11幢	11-904	框剪	11	9	129.98	住宅	14730	
89	11幢	11-1003	框剪	11	10	129.98	住宅	14880	
90	11幢	11-1004	框剪	11	10	129.98	住宅	14880	

91	11幢	11-1103	框剪	11	11	129.98	住宅	14080	
92	11幢	11-1104	框剪	11	11	129.98	住宅	14080	
93	11幢	11-105	框剪	11	1	129.98	住宅	12280	
94	11幢	11-106	框剪	11	1	129.98	住宅	12380	
95	11幢	11-205	框剪	11	2	129.98	住宅	13780	
96	11幢	11-206	框剪	11	2	129.98	住宅	13880	
97	11幢	11-305	框剪	11	3	129.98	住宅	13980	
98	11幢	11-306	框剪	11	3	129.98	住宅	14080	
99	11幢	11-405	框剪	11	4	129.98	住宅	13980	
100	11幢	11-406	框剪	11	4	129.98	住宅	14080	
101	11幢	11-505	框剪	11	5	129.98	住宅	14280	
102	11幢	11-506	框剪	11	5	129.98	住宅	14380	
103	11幢	11-605	框剪	11	6	129.98	住宅	14430	
104	11幢	11-606	框剪	11	6	129.98	住宅	14530	
105	11幢	11-705	框剪	11	7	129.98	住宅	14580	
106	11幢	11-706	框剪	11	7	129.98	住宅	14680	
107	11幢	11-805	框剪	11	8	129.98	住宅	14430	
108	11幢	11-806	框剪	11	8	129.98	住宅	14530	
109	11幢	11-905	框剪	11	9	129.98	住宅	14730	
110	11幢	11-906	框剪	11	9	129.98	住宅	14830	
111	11幢	11-1005	框剪	11	10	129.98	住宅	14880	
112	11幢	11-1006	框剪	11	10	129.98	住宅	14980	
113	11幢	11-1105	框剪	11	11	129.98	住宅	14080	
114	11幢	11-1106	框剪	11	11	129.98	住宅	14180	
115	12幢	12-101	框剪	11	1	103.91	住宅	13325	
116	12幢	12-102	框剪	11	1	103.91	住宅	13025	
117	12幢	12-201	框剪	11	2	103.91	住宅	14825	
118	12幢	12-202	框剪	11	2	103.91	住宅	14525	
119	12幢	12-301	框剪	11	3	103.91	住宅	15025	
120	12幢	12-302	框剪	11	3	103.91	住宅	14725	
121	12幢	12-401	框剪	11	4	103.91	住宅	15025	
122	12幢	12-402	框剪	11	4	103.91	住宅	14725	
123	12幢	12-501	框剪	11	5	103.91	住宅	15325	
124	12幢	12-502	框剪	11	5	103.91	住宅	15025	
125	12幢	12-601	框剪	11	6	103.91	住宅	15475	
126	12幢	12-602	框剪	11	6	103.91	住宅	15175	
127	12幢	12-701	框剪	11	7	103.91	住宅	15625	
128	12幢	12-702	框剪	11	7	103.91	住宅	15325	
129	12幢	12-801	框剪	11	8	103.91	住宅	15475	
130	12幢	12-802	框剪	11	8	103.91	住宅	15175	
131	12幢	12-901	框剪	11	9	103.91	住宅	15775	
132	12幢	12-902	框剪	11	9	103.91	住宅	15475	
133	12幢	12-1001	框剪	11	10	103.91	住宅	15925	
134	12幢	12-1002	框剪	11	10	103.91	住宅	15625	
135	12幢	12-1101	框剪	11	11	103.91	住宅	15125	
136	12幢	12-1102	框剪	11	11	103.91	住宅	14825	
137	12幢	12-103	框剪	11	1	103.91	住宅	13025	
138	12幢	12-104	框剪	11	1	103.91	住宅	13025	
139	12幢	12-203	框剪	11	2	103.91	住宅	14525	
140	12幢	12-204	框剪	11	2	103.91	住宅	14525	
141	12幢	12-303	框剪	11	3	103.91	住宅	14725	
142	12幢	12-304	框剪	11	3	103.91	住宅	14725	
143	12幢	12-403	框剪	11	4	103.91	住宅	14725	
144	12幢	12-404	框剪	11	4	103.91	住宅	14725	
145	12幢	12-503	框剪	11	5	103.91	住宅	15025	
146	12幢	12-504	框剪	11	5	103.91	住宅	15025	
147	12幢	12-603	框剪	11	6	103.91	住宅	15175	

148	12幢	12-604	框剪	11	6	103.91	住宅	15175	
149	12幢	12-703	框剪	11	7	103.91	住宅	15325	
150	12幢	12-704	框剪	11	7	103.91	住宅	15325	
151	12幢	12-803	框剪	11	8	103.91	住宅	15175	
152	12幢	12-804	框剪	11	8	103.91	住宅	15175	
153	12幢	12-903	框剪	11	9	103.91	住宅	15475	
154	12幢	12-904	框剪	11	9	103.91	住宅	15475	
155	12幢	12-1003	框剪	11	10	103.91	住宅	15625	
156	12幢	12-1004	框剪	11	10	103.91	住宅	15625	
157	12幢	12-1103	框剪	11	11	103.91	住宅	14825	
158	12幢	12-1104	框剪	11	11	103.91	住宅	14825	
159	12幢	12-105	框剪	11	1	103.91	住宅	13025	
160	12幢	12-106	框剪	11	1	103.91	住宅	13125	
161	12幢	12-205	框剪	11	2	103.91	住宅	14525	
162	12幢	12-206	框剪	11	2	103.91	住宅	14625	
163	12幢	12-305	框剪	11	3	103.91	住宅	14725	
164	12幢	12-306	框剪	11	3	103.91	住宅	14825	
165	12幢	12-405	框剪	11	4	103.91	住宅	14725	
166	12幢	12-406	框剪	11	4	103.91	住宅	14825	
167	12幢	12-505	框剪	11	5	103.91	住宅	15025	
168	12幢	12-506	框剪	11	5	103.91	住宅	15125	
169	12幢	12-605	框剪	11	6	103.91	住宅	15175	
170	12幢	12-606	框剪	11	6	103.91	住宅	15275	
171	12幢	12-705	框剪	11	7	103.91	住宅	15325	
172	12幢	12-706	框剪	11	7	103.91	住宅	15425	
173	12幢	12-805	框剪	11	8	103.91	住宅	15175	
174	12幢	12-806	框剪	11	8	103.91	住宅	15275	
175	12幢	12-905	框剪	11	9	103.91	住宅	15475	
176	12幢	12-906	框剪	11	9	103.91	住宅	15575	
177	12幢	12-1005	框剪	11	10	103.91	住宅	15625	
178	12幢	12-1006	框剪	11	10	103.91	住宅	15725	
179	12幢	12-1105	框剪	11	11	103.91	住宅	14825	
180	12幢	12-1106	框剪	11	11	103.91	住宅	14925	
住宅均价14550元/平方。									
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：嘉兴碧辉房地产开发有限公司

日期：2020年9月18日