

# 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9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	王晓军
				联系电话	13967322867
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1张建设工程规划许可证，其编号为建字第330402201900178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>。

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，本次申报预售的商品房为第2次，共计8幢，其幢号为福临新家园二期（月河院子）31#、32#、36#、37#、38#、39#、49#、50#，共计8幢，申报预售建筑总面积12592.1m<sup>2</sup>，用途为住宅；其中/ m<sup>2</sup>用途为住宅配套；31幢总层数为3层（地上2层、地下1层）；32幢总层数为3层（地上2层、地下1层）；36幢总层数为3层（地上2层、地下1层）；37幢总层数为3层（地上2层、地下1层）；38幢总层数为3层（地上2层、地下1层）；39幢总层数为3层（地上2层、地下1层）；49幢总层数为3层（地上2层、地下1层）；50幢总层数为3层（地上2层、地下1层）。可销售住宅41套，建筑面积12592.1m<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）31#、32#、36#、37#、38#、39#、49#、50#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。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）31#、32#、36#、37#、38#、39#、49#、50#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12592.1m<sup>2</sup>。其中：

1、住宅8幢41套12592.1m<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）31#、32#、36#、37#、38#、39#、49#、50#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）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，白蚁防治面积 51444.33 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 3304012 0100000 1号	17	1-2层	240	2020.12. 31	
	2						
	3						
物业管理 经营性用房	1	建字第 3304012 0100000 1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）

**鸿翔·月河院子二期价目表**

序号	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	预测绘面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	预售单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	31	101	框架	2	-1-2	226.61	住宅	24840
2	31	102	框架	2	-1-2	226.61	住宅	24195
3	31	103	框架	2	-1-2	229.18	住宅	24288
4	31	104	框架	2	-1-2	226.61	住宅	24630

5	32	101	框架	2	-1-2	353.24	住宅	21302
6	32	102	框架	2	-1-2	352.38	住宅	20462
7	32	103	框架	2	-1-2	362.18	住宅	20206
8	32	104	框架	2	-1-2	355.62	住宅	20662
9	32	105	框架	2	-1-2	352.38	住宅	20148
10	32	106	框架	2	-1-2	352.96	住宅	20248
11	36	101	框架	2	-1-2	226.61	住宅	24943
12	36	102	框架	2	-1-2	228.04	住宅	24402
13	36	103	框架	2	-1-2	228.04	住宅	24829
14	36	104	框架	2	-1-2	226.61	住宅	24734
15	37	101	框架	2	-1-2	352.76	住宅	21200
16	37	102	框架	2	-1-2	352.46	住宅	20778
17	37	103	框架	2	-1-2	355.32	住宅	20980
18	37	104	框架	2	-1-2	365.4	住宅	20412
19	37	105	框架	2	-1-2	352.46	住宅	20778
20	37	106	框架	2	-1-2	352.76	住宅	21622
21	38	101	框架	2	-1-2	352.78	住宅	21090
22	38	102	框架	2	-1-2	352.48	住宅	20670
23	38	103	框架	2	-1-2	355.34	住宅	20868
24	38	104	框架	2	-1-2	365.42	住宅	20410
25	38	105	框架	2	-1-2	352.48	住宅	20670
26	38	106	框架	2	-1-2	352.78	住宅	20880
27	39	101	框架	2	-1-2	226.61	住宅	24735
28	39	102	框架	2	-1-2	228.04	住宅	24828
29	39	103	框架	2	-1-2	228.04	住宅	25045
30	39	104	框架	2	-1-2	226.61	住宅	24628
31	49	101	框架	2	-1-2	257.36	住宅	25290
32	49	102	框架	2	-1-2	258.79	住宅	25075
33	49	103	框架	2	-1-2	258.79	住宅	25176
34	49	104	框架	2	-1-2	257.36	住宅	25086
35	50	101	框架	2	-1-2	352.75	住宅	21410
36	50	102	框架	2	-1-2	352.17	住宅	20460
37	50	103	框架	2	-1-2	324.23	住宅	22375
38	50	104	框架	2	-1-2	355.03	住宅	20660
39	50	105	框架	2	-1-2	352.17	住宅	20562
40	50	106	框架	2	-1-2	352.17	住宅	20562
41	50	107	框架	2	-1-2	352.47	住宅	20880
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：二〇二〇年九月