

# 商品房预售方案

开发企业 睿奥(嘉兴)房地产开发有限责任公司

项目名称 朗诗绿洲璟院

申报日期 2021年1月



## 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、本方案有关资料必须真实、有效、合法。

3、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。

4、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	睿奥（嘉兴）房地产开发有限责任公司				
办公地点	浙江省嘉兴市海宁市海宁经济开发区隆兴路118号内主办公楼51002室				
法人代表	张文成	资质等级	暂定资质	经办人	马云飞
				联系电话	13857129320
开发项目名称	朗诗绿洲璟院一期				
开发项目座落	桐乡市屠甸镇梅里达花园小区西侧，花园路南侧				
土地使用权证号	浙（2020）桐乡市不动产权第0018454号		土地用途	城镇住宅用地	
用地面积	193631.36 m <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330483202000163号		规划建设 总面积	73252.40 m <sup>2</sup>	
规划容积率	1.2		绿地率	≥30%	
施工许可证号	330483202006030101		施工合同号		

### 一、开发项目基本情况：

1、我公司开发建设的朗诗绿洲璟院项目，坐落于桐乡市屠甸镇梅里达花园小区西侧，花园路南侧，项目成交楼面价4144元/m<sup>2</sup>。项目分三期开发，总规划批准建设项目313500.77方，共3张建设工程规划许可证。其中一期建设工程规划许可证编号为建字第330483202000163号。

#### 2、一期规划许可证的详细内容：

建设工程规划许可证建字第330483202000163号，批准建设项目的面积为73252.40 m<sup>2</sup>，共24幢，其中住宅20幢，建筑面积48860.92 m<sup>2</sup>，商业0幢，建筑面积0 m<sup>2</sup>；车库（地下）建筑面积17737.44 m<sup>2</sup>；其他建筑面积为6654.05 m<sup>2</sup>。

3、该规划许可项目计划分7次预售，此次申报预售许可为6幢7幢9幢。

### 二、此次申报预售商品房情况：

1、申报预售详细情况：本次申报预售的商品房共计3幢，其幢号为6幢7幢9幢。建筑总面积1959.87 m<sup>2</sup>，用途为住宅；总层数为三层（地上三层、地下一层）。



可销售商业0间，建筑面积0m<sup>2</sup>。

2、预计建设进度：此次申报3幢房屋已全部开工建设，目前工程进度已到基础±0.00线，预计2021年3月完成主体建设，2021年12月24日竣工，2022年3月31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，并在官微、展会、商超、案场作宣传，其中涉及的规划参数，全部以市规划局批准的方案为准。房屋面积以委托桐乡市城乡测绘中心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10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海宁市隆兴路与双宏路交叉口往北200米朗诗绿洲璟院售楼处销售，案场有两家销售团队：朗诗自营团队、委托房地产经纪公司：嘉兴卓群房地产营销策划有限公司。

4、销售价格：本次预售房屋住宅一房一价，严格要求按照商品房销售方案备案管理规定执行，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。销售合同采用省工商局批准的标准文本，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→签订买卖协议→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→3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、销售现场监控设备：为减少销售引起的纠纷，我公司承诺在销售现场安装监控设备；监控设备要求对销售全过程（主要是签约过程）进行录音录像，并保存至项目完成交付后一年。

7、销售现场资料公示：《营业执照》、《资质证书》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售证》等其他公示资料。

8、交付方案：此次申报的共计3幢商品房于2022年3月31日按相关规定验收合格后以毛坯房标准进行交付。前期物业管理由南京朗诗物业管理有限公司管理。

## 二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 1959.87 m<sup>2</sup>。

其中：1、住宅 3 幢 12 套 1959.87 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、按申请预售的商品房计算，除地价款外投入开发建设的资金与工程建设总投资的比例：    30%    。

2、基础工程完成情况：    施工至正负零    。

(三) 承诺开盘时间为取得《商品房预售许可证》十日内：承诺开盘时间为取得《商品房预售许可证》十日内。

(四) 权利受限制情况

1、土地使用权抵押 有  无

抵押权人

2、在建工程抵押 有  无

抵押权人：浙商银行股份有限公司嘉兴桐乡支行

3、其它权利受限制情况 有  无

4、权利人书面同意预售意见（附后）

（五）计划竣工日期：2021年12月24日。

（六）设计单位：巨匠建设集团股份有限公司。

（七）施工单位：浙江城建建设集团有限公司。

（八）监理单位：浙江荣正建设管理有限公司。

### 三、物业管理和物业管理用房

#### （一）物业管理

该住宅小区已通过（公开招标、邀请招标、议标方式）选聘前期物业管理企业，企业名称南京朗诗物业管理有限公司。

#### （二）物业管理用房

物业管理用房面积697.21 m<sup>2</sup>。物业管理用房配置及其它配套设施具体情况见说明书（后页）。

### 四、人防设施和白蚁防治

#### （一）人防设施

核定必建人防设施面积4125.94 m<sup>2</sup>，在56、57 幢地下室  
内划定。

#### （二）白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号2020071，白蚁防治面积  
73252.40 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，严格操作规范，保证防治质量，新建工程项目竣



工后，如在合同有效期内发现蚁情，由乙方负责无偿灭治。

物业管理用房及其它配套设施说明情况

名称		规划许可证号	坐落位置 (幢、室号)	所在层数	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 33048320200 0163号	2#	1层 2层	697.21	2022.3.31	
	2						
物业管理 经营性用房	1	建字第 33048320200 0163号	2#	1层	931.07	2022.3.31	
	2						
	3						
公共车库	1						
	2						
	3						
公共车位	1						
	2						
	3						



会 馆	1						
	2						
	3						
其 它							

**五、其他情况说明（需特别说明的事项）：**

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。

**六、附件：经价格管理部门备案的房屋明细**

提供经价格管理部门备案的房屋清单（含幢号、房号、所在层、面积、用途、价格等）。

注：房屋面积数据应由具有房产测绘资质测绘企业提供的预测绘成果；商业项目预测绘成果需备案（审批中心建设窗口），幢号、房号应与地名办核准备案清单的相吻合，单一销售单元不得分割，有跃层的应注明跃层面积。

序号	幢号	单元	房号	预测面积 m <sup>2</sup>	备案单价 元/m <sup>2</sup>	备案总价	类型
----	----	----	----	------------------------	--------------------------	------	----



1	6幢		1号	180.13	25155.55	4531269	住宅
2	6幢		2号	151.95	23026.21	3498833	住宅
3	6幢		3号	151.95	23026.21	3498833	住宅
4	6幢		4号	151.95	23026.21	3498833	住宅
5	6幢		5号	180.13	24805.56	4468226	住宅
6	7幢		1号	180.08	25256.11	4548120	住宅
7	7幢		2号	151.92	23026.67	3498212	住宅
8	7幢		3号	151.92	23026.67	3498212	住宅
9	7幢		4号	180.08	25306.11	4557124	住宅
10	9幢		1号	188.16	22826.09	4294957	住宅
11	9幢		2号	156.80	22826.08	3579129	住宅
12	9幢		3号	134.80	22826.09	3076957	住宅

本项目以上3幢住宅,最高单价25306.11元/m<sup>2</sup>,整体均价23750.91元/m<sup>2</sup>。

