

商品房预售方案

开发企业 嘉兴交控秀湖房地产开发有限公司

项目名称 凌云府

申报日期 2022年11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、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	嘉兴交控秀湖房地产开发有限公司				
办公地点	浙江省嘉兴市秀洲区康和路1288号嘉兴光伏科创园1#1806室				
法人代表	张新享	资质等级	二级	经办人	郁佳
				联系电话	13705739715
开发项目名称	凌云府				
开发项目座落	浙江省嘉兴市秀洲区，创新路北侧，高科路东侧				
土地使用权证号	浙(2022)嘉秀不动产权第0017092号		土地用途	住宅用地 零售商业用地	
用地面积	64565.00 m ²	土地使用年限	70/40	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第330411202200027号		规划建设总面积	185774.61 m ²	
规划容积率	2.0		绿地率	30%	
施工许可证号	330411202206240101		施工合同号	/	

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）：

一、开发项目基本情况：

1、我公司开发建设的凌云府项目，坐落于嘉兴市秀洲区，创新路北侧，高科路东侧，总规划批准建设项目185860.93 m²，共一张建设工程规划许可证，其编号为建字第330411202200027号。

2、规划许可证的详细内容：

①号建设工程规划许可证建字第330411202200027号，批准建设项目的面积为185860.93 m²，共17幢，其中住宅16幢，建筑面积121447.24 m²；商业1幢，建筑面积724.64 m²；汽车库建筑面积34496.27 m²；非机动车库建筑面积1983.12 m²；物业用房建筑面积904.43 m²；社区用房建筑面积1251.77 m²；人防面积11391.12 m²；办公/幢，建筑面积/ m²；其他建筑面积13662.34 m²。

3、项目计划分4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330411202200027号，本次申报预售的商品房为第2次，共计4幢，其幢号为2、3、5、12幢，申报预售建筑总面积23808.8 m²，用途为住宅。2幢、3幢总层数为12层（地上11层、地下1层）；5幢总层数为17层（地上16层、地下1层）；12幢总层数为18层（地上17层、地下1层）；可销售住宅184套，建筑面积23808.8 m²。

2、预计建设进度：此次申报 4 幢房屋已全部开工建设，目前工程进度已到基础±0.00 线，计划 2024 年 11 月 30 日竣工，2024 年 12 月 30 日交付使用。

3、销售进度计划、销售方式：商品房销售设计有楼书，并在售楼处、网络、户外作宣传，其中涉及的规划参数，全部以市规划局批准的方案为准。房屋面积以委托长三角（嘉兴）城乡建设设计集团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或银行按揭贷款支付。我公司的销售地点选择在凌云府舒心生活馆，位于嘉兴市秀洲国家高新区，高科路东侧，创新路北侧。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，高层商品房均价为 15811 元/m²，小高层商品房均价为 16250 元/m²。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 2、3、5、12 幢于 2024 年 12 月 30 日按相关规定验收合格后以毛坯标准进行交付，交付后由浙江浙商物业服务有限公司嘉兴分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 23808.8 m²。其中：

1、住宅 4 幢 184 套 23808.8 m²。

其中：90 平方米以下 0 套 0 m²。

1、非住宅

办公用房 / 幢 / 套（间） / m²；

商业用房 / 幢 / 套（间） / m²；

车库 / 套（间） / m²；

其他 / 套（间） / m²。

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：已出土0.00。

(三) 承诺开盘时间为：取得商品房预售证 10 日内开盘。

(四) 权利受限制情况

本次申报预售的项目暂未办理在建工程抵押或土地抵押。

(五) 计划竣工日期：2024 年 12 月 30 日。

(六) 设计单位：宏正工程设计集团股份有限公司。

(七) 施工单位：中天建设集团有限公司。

(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中国银行股份有限公司嘉兴经济开发区支行（银行监管账户为405246243588）。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邀请招标方式选聘，并向区住建局进行备案，前期物业服务合同于2022 年 8 月 22 日签订，前期的物业管理企业为浙江浙商物业服务有限公司，其资质证号为/。

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）525 m²。

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 11391.12 m², 在 13、15、16 幢地下室划定。

(二) 白蚁防治

白蚁防治面积 185860.93 m², 有关该住宅小区的白蚁保证内容：按合同规定，及时组织施工，严格操作规范，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	坐落位置	所在	应提供	交付	备注
物业管理 服务用房	1 建字第 330411202 200027号	S2幢	1层	904.43	2024年 12月30 日	
	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								

七、预售房屋明细（可附页）

序号	楼幢号	房号	结构	地上 总层数	所在 层数	预测面积 (m ²)	规划用途	房屋预售 单价 (元/m ²)	房屋预售总价 (元)
1	2	101	钢混	11	1	119.62	成套住宅	16478	1971098
2	2	201	钢混	11	2	119.62	成套住宅	15742	1883058
3	2	301	钢混	11	3	119.62	成套住宅	16192	1936887
4	2	401	钢混	11	4	119.62	成套住宅	16192	1936887
5	2	501	钢混	11	5	119.62	成套住宅	16659	1992750
6	2	601	钢混	11	6	119.62	成套住宅	16809	2010693
7	2	701	钢混	11	7	119.62	成套住宅	16959	2028636
8	2	801	钢混	11	8	119.62	成套住宅	16959	2028636
9	2	901	钢混	11	9	119.62	成套住宅	17109	2046579
10	2	1001	钢混	11	10	119.62	成套住宅	17259	2064522
11	2	1101	钢混	11	11	119.62	成套住宅	16242	1942868
12	2	102	钢混	11	1	119.62	成套住宅	15978	1911288
13	2	202	钢混	11	2	119.62	成套住宅	15242	1823248
14	2	302	钢混	11	3	119.62	成套住宅	15692	1877077
15	2	402	钢混	11	4	119.62	成套住宅	15692	1877077
16	2	502	钢混	11	5	119.62	成套住宅	16159	1932940
17	2	602	钢混	11	6	119.62	成套住宅	16309	1950883
18	2	702	钢混	11	7	119.62	成套住宅	16459	1968826
19	2	802	钢混	11	8	119.62	成套住宅	16459	1968826
20	2	902	钢混	11	9	119.62	成套住宅	16609	1986769
21	2	1002	钢混	11	10	119.62	成套住宅	16759	2004712
22	2	1102	钢混	11	11	119.62	成套住宅	15742	1883058
23	2	103	钢混	11	1	119.62	成套住宅	15978	1911288
24	2	203	钢混	11	2	119.62	成套住宅	15242	1823248

25	2	303	钢混	11	3	119.62	成套住宅	15692	1877077
26	2	403	钢混	11	4	119.62	成套住宅	15692	1877077
27	2	503	钢混	11	5	119.62	成套住宅	16159	1932940
28	2	603	钢混	11	6	119.62	成套住宅	16309	1950883
29	2	703	钢混	11	7	119.62	成套住宅	16459	1968826
30	2	803	钢混	11	8	119.62	成套住宅	16459	1968826
31	2	903	钢混	11	9	119.62	成套住宅	16609	1986769
32	2	1003	钢混	11	10	119.62	成套住宅	16759	2004712
33	2	1103	钢混	11	11	119.62	成套住宅	15742	1883058
34	2	104	钢混	11	1	119.62	成套住宅	16074	1922772
35	2	204	钢混	11	2	119.62	成套住宅	15342	1835210
36	2	304	钢混	11	3	119.62	成套住宅	15792	1889039
37	2	404	钢混	11	4	119.62	成套住宅	15792	1889039
38	2	504	钢混	11	5	119.62	成套住宅	16259	1944902
39	2	604	钢混	11	6	119.62	成套住宅	16409	1962845
40	2	704	钢混	11	7	119.62	成套住宅	16559	1980788
41	2	804	钢混	11	8	119.62	成套住宅	16559	1980788
42	2	904	钢混	11	9	119.62	成套住宅	16709	1998731
43	2	1004	钢混	11	10	119.62	成套住宅	16859	2016674
44	2	1104	钢混	11	11	119.62	成套住宅	15842	1895020
45	3	101	钢混	11	1	119.62	成套住宅	15949	1907819
46	3	201	钢混	11	2	119.62	成套住宅	15417	1844182
47	3	301	钢混	11	3	119.62	成套住宅	16017	1915954
48	3	401	钢混	11	4	119.62	成套住宅	16067	1921935
49	3	501	钢混	11	5	119.62	成套住宅	16584	1983778
50	3	601	钢混	11	6	119.62	成套住宅	16784	2007702
51	3	701	钢混	11	7	119.62	成套住宅	16934	2025645
52	3	801	钢混	11	8	119.62	成套住宅	16934	2025645
53	3	901	钢混	11	9	119.62	成套住宅	17084	2043588
54	3	1001	钢混	11	10	119.62	成套住宅	17234	2061531
55	3	1101	钢混	11	11	119.62	成套住宅	16217	1939878
56	3	102	钢混	11	1	119.62	成套住宅	16003	1914279
57	3	202	钢混	11	2	119.62	成套住宅	15267	1826239
58	3	302	钢混	11	3	119.62	成套住宅	15717	1880068
59	3	402	钢混	11	4	119.62	成套住宅	15717	1880068
60	3	502	钢混	11	5	119.62	成套住宅	16184	1935930
61	3	602	钢混	11	6	119.62	成套住宅	16334	1953873
62	3	702	钢混	11	7	119.62	成套住宅	16484	1971816
63	3	802	钢混	11	8	119.62	成套住宅	16484	1971816
64	3	902	钢混	11	9	119.62	成套住宅	16634	1989759
65	3	1002	钢混	11	10	119.62	成套住宅	16784	2007702

66	3	1102	钢混	11	11	119.62	成套住宅	15767	1886049
67	3	103	钢混	11	1	119.62	成套住宅	16003	1914279
68	3	203	钢混	11	2	119.62	成套住宅	15267	1826239
69	3	303	钢混	11	3	119.62	成套住宅	15717	1880068
70	3	403	钢混	11	4	119.62	成套住宅	15717	1880068
71	3	503	钢混	11	5	119.62	成套住宅	16184	1935930
72	3	603	钢混	11	6	119.62	成套住宅	16334	1953873
73	3	703	钢混	11	7	119.62	成套住宅	16484	1971816
74	3	803	钢混	11	8	119.62	成套住宅	16484	1971816
75	3	903	钢混	11	9	119.62	成套住宅	16634	1989759
76	3	1003	钢混	11	10	119.62	成套住宅	16784	2007702
77	3	1103	钢混	11	11	119.62	成套住宅	15767	1886049
78	3	104	钢混	11	1	119.62	成套住宅	16153	1932222
79	3	204	钢混	11	2	119.62	成套住宅	15417	1844182
80	3	304	钢混	11	3	119.62	成套住宅	15867	1898011
81	3	404	钢混	11	4	119.62	成套住宅	15867	1898011
82	3	504	钢混	11	5	119.62	成套住宅	16334	1953873
83	3	604	钢混	11	6	119.62	成套住宅	16484	1971816
84	3	704	钢混	11	7	119.62	成套住宅	16634	1989759
85	3	804	钢混	11	8	119.62	成套住宅	16634	1989759
86	3	904	钢混	11	9	119.62	成套住宅	16784	2007702
87	3	1004	钢混	11	10	119.62	成套住宅	16934	2025645
88	3	1104	钢混	11	11	119.62	成套住宅	15917	1903992
89	5	101	钢混	16	1	146.20	成套住宅	15023	2196363
90	5	201	钢混	16	2	146.20	成套住宅	14349	2097824
91	5	301	钢混	16	3	146.20	成套住宅	14949	2185544
92	5	401	钢混	16	4	146.20	成套住宅	14949	2185544
93	5	501	钢混	16	5	146.20	成套住宅	15786	2307913
94	5	601	钢混	16	6	146.20	成套住宅	15886	2322533
95	5	701	钢混	16	7	146.20	成套住宅	15986	2337153
96	5	801	钢混	16	8	146.20	成套住宅	15986	2337153
97	5	901	钢混	16	9	146.20	成套住宅	16086	2351773
98	5	1001	钢混	16	10	146.20	成套住宅	16186	2366393
99	5	1101	钢混	16	11	146.20	成套住宅	16286	2381013
100	5	1201	钢混	16	12	146.20	成套住宅	16386	2395633
101	5	1301	钢混	16	13	146.20	成套住宅	16486	2410253
102	5	1401	钢混	16	14	146.20	成套住宅	16186	2366393
103	5	1501	钢混	16	15	146.20	成套住宅	16536	2417563
104	5	1601	钢混	16	16	146.20	成套住宅	15499	2265954
105	5	102	钢混	16	1	95.86	成套住宅	15021	1439913
106	5	202	钢混	16	2	95.86	成套住宅	14077	1349421

107	5	302	钢混	16	3	95.86	成套住宅	14677	1406937
108	5	402	钢混	16	4	95.86	成套住宅	14677	1406937
109	5	502	钢混	16	5	95.86	成套住宅	15586	1494074
110	5	602	钢混	16	6	95.86	成套住宅	15686	1503660
111	5	702	钢混	16	7	95.86	成套住宅	15786	1513246
112	5	802	钢混	16	8	95.86	成套住宅	15786	1513246
113	5	902	钢混	16	9	95.86	成套住宅	15886	1522832
114	5	1002	钢混	16	10	95.86	成套住宅	15986	1532418
115	5	1102	钢混	16	11	95.86	成套住宅	16086	1542004
116	5	1202	钢混	16	12	95.86	成套住宅	16186	1551590
117	5	1302	钢混	16	13	95.86	成套住宅	16286	1561176
118	5	1402	钢混	16	14	95.86	成套住宅	15986	1532418
119	5	1502	钢混	16	15	95.86	成套住宅	16336	1565969
120	5	1602	钢混	16	16	95.86	成套住宅	15227	1459660
121	5	103	钢混	16	1	95.86	成套住宅	14971	1435120
122	5	203	钢混	16	2	95.86	成套住宅	14027	1344628
123	5	303	钢混	16	3	95.86	成套住宅	14627	1402144
124	5	403	钢混	16	4	95.86	成套住宅	14627	1402144
125	5	503	钢混	16	5	95.86	成套住宅	15536	1489281
126	5	603	钢混	16	6	95.86	成套住宅	15636	1498867
127	5	703	钢混	16	7	95.86	成套住宅	15736	1508453
128	5	803	钢混	16	8	95.86	成套住宅	15736	1508453
129	5	903	钢混	16	9	95.86	成套住宅	15836	1518039
130	5	1003	钢混	16	10	95.86	成套住宅	15936	1527625
131	5	1103	钢混	16	11	95.86	成套住宅	16036	1537211
132	5	1203	钢混	16	12	95.86	成套住宅	16136	1546797
133	5	1303	钢混	16	13	95.86	成套住宅	16236	1556383
134	5	1403	钢混	16	14	95.86	成套住宅	15936	1527625
135	5	1503	钢混	16	15	95.86	成套住宅	16286	1561176
136	5	1603	钢混	16	16	95.86	成套住宅	15177	1454867
137	5	104	钢混	16	1	146.20	成套住宅	14722	2152356
138	5	204	钢混	16	2	146.20	成套住宅	14049	2053964
139	5	304	钢混	16	3	146.20	成套住宅	14649	2141684
140	5	404	钢混	16	4	146.20	成套住宅	14649	2141684
141	5	504	钢混	16	5	146.20	成套住宅	15486	2264053
142	5	604	钢混	16	6	146.20	成套住宅	15586	2278673
143	5	704	钢混	16	7	146.20	成套住宅	15686	2293293
144	5	804	钢混	16	8	146.20	成套住宅	15686	2293293
145	5	904	钢混	16	9	146.20	成套住宅	15786	2307913
146	5	1004	钢混	16	10	146.20	成套住宅	15886	2322533
147	5	1104	钢混	16	11	146.20	成套住宅	15986	2337153

148	5	1204	钢混	16	12	146.20	成套住宅	16086	2351773
149	5	1304	钢混	16	13	146.20	成套住宅	16186	2366393
150	5	1404	钢混	16	14	146.20	成套住宅	15886	2322533
151	5	1504	钢混	16	15	146.20	成套住宅	16236	2373703
152	5	1604	钢混	16	16	146.20	成套住宅	15199	2222094
153	12	201	钢混	17	2	173.01	成套住宅	14966	2589268
154	12	301	钢混	17	3	173.01	成套住宅	15566	2693074
155	12	401	钢混	17	4	173.01	成套住宅	15566	2693074
156	12	501	钢混	17	5	173.01	成套住宅	16266	2814181
157	12	601	钢混	17	6	173.01	成套住宅	16366	2831482
158	12	701	钢混	17	7	173.01	成套住宅	16466	2848783
159	12	801	钢混	17	8	173.01	成套住宅	16466	2848783
160	12	901	钢混	17	9	173.01	成套住宅	16566	2866084
161	12	1001	钢混	17	10	173.01	成套住宅	16666	2883385
162	12	1101	钢混	17	11	173.01	成套住宅	16766	2900686
163	12	1201	钢混	17	12	173.01	成套住宅	16866	2917987
164	12	1301	钢混	17	13	173.01	成套住宅	16966	2935288
165	12	1401	钢混	17	14	173.01	成套住宅	16666	2883385
166	12	1501	钢混	17	15	173.01	成套住宅	17016	2943938
167	12	1601	钢混	17	16	173.01	成套住宅	17066	2952589
168	12	1701	钢混	17	17	173.01	成套住宅	16166	2796880
169	12	202	钢混	17	2	173.01	成套住宅	14366	2485462
170	12	302	钢混	17	3	173.01	成套住宅	14966	2589268
171	12	402	钢混	17	4	173.01	成套住宅	14966	2589268
172	12	502	钢混	17	5	173.01	成套住宅	15666	2710375
173	12	602	钢混	17	6	173.01	成套住宅	15766	2727676
174	12	702	钢混	17	7	173.01	成套住宅	15866	2744977
175	12	802	钢混	17	8	173.01	成套住宅	15866	2744977
176	12	902	钢混	17	9	173.01	成套住宅	15966	2762278
177	12	1002	钢混	17	10	173.01	成套住宅	16066	2779579
178	12	1102	钢混	17	11	173.01	成套住宅	16166	2796880
179	12	1202	钢混	17	12	173.01	成套住宅	16266	2814181
180	12	1302	钢混	17	13	173.01	成套住宅	16366	2831482
181	12	1402	钢混	17	14	173.01	成套住宅	16066	2779579
182	12	1502	钢混	17	15	173.01	成套住宅	16416	2840132
183	12	1602	钢混	17	16	173.01	成套住宅	16466	2848783
184	12	1702	钢混	17	17	173.01	成套住宅	15566	2693074

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、本次申报价为最高价。

4、严格执行“一房一价”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。

企业名称：嘉兴交控秀湖房地产开发有限公司

日期：2022年11月3日

注：此格式样本只作参考，可根据具体情况增加相关条款和内容。

商品房预售许可证申请公示表

申请预售项目名称	凌云府			
具体幢号	2、3、5、12 幢			
申请单位名称	嘉兴交控秀湖房地产开发有限公司			
申请预售许可面积（平方米）				
普通住宅	别墅	写字楼	商贸	其它
23808.8	/	/	/	/
建设进度及相关资料				
实际投资达到25%以上	是	完成基础工程（±0.00）	是	
国有土地使用证号	浙（2022）嘉秀不动产权第 0017092 号			
建设工程规划许可证号	建字第 330411202200027 号			
审核批准工程图纸	已审核			
开发项目土地抵押情况	无			
前期物业管理单位	浙江浙商物业服务有限公司			

根据建设部 2001 年 4 月 4 日颁发的《商品房销售管理办法》（建设部令第 88 号）的有关规定，嘉兴交控秀湖房地产开发有限公司申请坐落于秀洲区创新路北侧、高科路东侧凌云府 2、3、5、12 幢商品房预售许可。经初审，拟同意以上项目的预售申请，现予以公示，公示期为 3 个工作日，自 2022 年 11 月 8 日至 2022 年 11 月 10 日。

如有异议，请在公示期内，以来电、来信、来访形式予以反映，并告知真实姓名和联系方式。以单位形式书面反映的，应盖具公章。来电、来信、来访请致：秀洲大道 767 号秀洲区住房和城乡建设局 A315 室。联系电话：0573-83675087。

特此公示

嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局

二〇二二年十一月八日