

云之湾2、3、9、12、13、14、15、19幢商品房预售方案

商品房（预）销售 方 案

开发企业 嘉兴万宜置业有限责任公司

预售项目 云之湾（1幢-34幢）

申报日期 2022.11

填 写 说 明

- 1、本方案使用黑色钢笔填写或打印，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。

一、基本情况

开发企业	嘉兴万宜置业有限责任公司				
办公地点	嘉兴市南湖区余新镇果园路 388 号 105 室				
法人代表	王挺	资质等级	二级	经办人	赵雪莉
				联系电话	13511346717
开发项目名称	云之湾（1 幢-34 幢）				
开发项目座落	嘉兴市南湖区余新镇，东至规划世合大道、南至靛湖街、西至空地、北至空地				
土地使用权证号	浙（2022）嘉南不动产权第 0035113 号		土地用途	商业服务业，城镇住宅用地	
用地面积	99695.98 平方米	土地使用年限	2022 年 11 月 01 日--2092 年 10 月 31 日	土地使用权取得方式	出让

规划许可证号	建字第 330402202200176号	规划建设总面积	213659.17平方米
规划容积率	不小于1.30，不大于 1.35	绿地率	不小于30%
施工许可证号	330402202211170101	施工合同号	/

开发项目及销（预）售商品房建设情况、销（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、我公司开发建设的云之湾（1幢-34幢）项目，坐落于东至规划世合大道、南至靛湖街、西至空地、北至空地，总规划批准建设项目213659.17 m²，共1张建设工程规划许可证，其编号为建字第330402202200176号；

2、该规划许可项目计划分6次预售，此次申报为第1次，申请预售许可为2、3、9、12、13、14、15、19幢

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330402202200176号，本次申报预售的商品房为第1次，共计8幢，其幢号为2、3、9、12、13、14、15、19幢，申报预售建筑总面积44933.38 m²，用途为住宅；

2幢总层数为7层（地上6层、地下1层）；3幢总层数为7层（地上6层、地下1层）；9幢总层数为7层（地上6层、地下1层）；12幢总层数为16层（地上15层、地下1层）；13幢总层数为7层（地上6层、地下1层）；14幢总层数为8层（地上7层、地下1层）；15幢总层数为7层（地上6层、地下1层）；19幢总层数为4层（地上3层、地下1层）；可销售住宅160套，建筑面积27197.52 m²；商业/套，建筑面积/ m²；办公/套，建筑面积/ m²；其他/套，建筑面积/ m²。

2、预计建设进度：此次申报2、3、9、12、13、14、15、19幢房屋已全部开工建设，工程进度已出±0.00，2、3、9、12、13、14、15、19楼预计2023年8月完成主体建设，2024年12月31日竣工，2025年3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，并在线上、广告作

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中测测绘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云之湾售楼处，位于嘉兴市南湖区余新镇果园路1弄88号，项目选择自行销售及代理公司共同销售，代理公司：上海唯家房地产咨询有限公司嘉兴分公司。

4、销售价格：本次预售房屋住宅一房一价，高层均价 15300 元/m²，小高层均价 16800 元/m²，多层均价 16500 元/m²，排屋均价 18500 元/m²，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，售楼现场地点位于嘉兴市南湖区余新镇果园路1弄88号，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、9、12、13、14、15、19 幢于2025 年 3 月 30 日按相关规定验收合格后高层、小高层、多层以全装修房标准进行交付，排屋以毛坯房标准进行交付，交付后由宁波万科物业服务服务有限公司进行统一的管理。

二、申请销（预）售商品房情况

（一）申请销（预）售总面积44933.38 m²。其中：

1、住宅8 幢 160 套 27197.52 m²。

2、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。

（二）申请销（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±0.00 以

上。

(三) 承诺开盘时间_____取得商品房预售证 10 日内开盘。

(四) 权利受限制情况

本次申报销(预)售的项目中___/___的土地使用权已办理土地抵押(或在建工程抵押),抵押权人为___/___。抵押权人于___/___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: 2、3、9、12、13、14、15、19 幢: 2024 年 12 月底。

(六) 设计单位: 浙江利恩工程设计咨询有限公司、杭州潘天寿环境艺术设计有限公司。

(七) 施工单位: 华汇建设集团有限公司。

(八) 监理单位: 浙江子城工程管理有限公司。

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交通银行嘉兴开发区支行(监管账户为334899991013000234653)。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。

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2022 年 11 月签订,前期的物业管理企业为宁波万科物业服务有限公司,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)3449.14 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10137.33 m²,在24#、商业幢地下室内划定。

(二) 白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号 JXNH-2022034，白蚁防治面积 213659.17m²，

有关该住宅小区的白蚁保证内容：按合同约定，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

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 ²)	交付日期	备注
物业管理 服务用房	建字第 330402202 200176号	12#、24#、29 #楼	一层	922.03	2025年3月30日	
1						
物业管理 经营性用房	1					
公共车库	1					
	2					
	3					
公共车位	1					
	2					
	3					
会 馆	1					
	2					
	3					
其 他						

七、销（预）售房屋明细（可附页）

序号	幢号	单元	房号	结构	总层数	所在层数	预测面积 (m ²)	规划用途	房屋销售单价 (元/
----	----	----	----	----	-----	------	---------------------------	------	---------------

									m ²)
1	19#	1	101	框剪	4	-1,1~3	392.49	住宅	17355
2	19#	1	102	框剪	4	-1,1~3	392.17	住宅	18595
3	19#	1	103	框剪	4	-1,1~3	392.14	住宅	18095
4	19#	1	104	框剪	4	-1,1~3	392.17	住宅	18595
5	19#	1	105	框剪	4	-1,1~3	392.14	住宅	18095
6	19#	1	106	框剪	4	-1,1~3	392.26	住宅	18595
7	19#	1	107	框剪	4	-1,1~3	441.29	住宅	18945
8	19#	1	108	框剪	4	-1,1~2	358.43	住宅	18595
9	19#	1	109	框剪	4	-1,1~3	325.02	住宅	19595
10	19#	1	110	框剪	4	-1,1~3	340.9	住宅	19395
11	19#	1	111	框剪	4	-1,1~3	325.47	住宅	20295
12	19#	1	112	框剪	4	-1,1~3	342.77	住宅	19015
13	19#	1	113	框剪	4	-1,1~3	340.79	住宅	18495
14	19#	1	114	框剪	4	-1,1~3	340.82	住宅	19095
15	19#	1	115	框剪	4	-1,1~3	340.79	住宅	18495
16	19#	1	116	框剪	4	-1,1~3	340.82	住宅	19095
17	19#	1	117	框剪	4	-1,1~3	341.36	住宅	19155
18	19#	1	118	框剪	4	-1,1~3	311.86	住宅	19295
19	19#	1	119	框剪	4	-1,1~3	395.12	住宅	16895
20	19#	1	120	框剪	4	-1,1~3	402.78	住宅	17795
21	19#	1	121	框剪	4	-1,1~3	372.44	住宅	18945
22	19#	1	122	框剪	4	-1,1~3	372.27	住宅	18195
23	19#	1	123	框剪	4	-1,1~3	372.3	住宅	18795
24	19#	1	124	框剪	4	-1,1~3	352.37	住宅	18345
25	19#	1	125	框剪	4	-1,1~3	346.73	住宅	17645
26	19#	1	126	框剪	4	-1,1~3	357.19	住宅	18595
27	19#	1	127	框剪	4	-1,1~3	375.31	住宅	17195
28	19#	1	128	框剪	4	-1,1~3	384.25	住宅	17695
排屋住宅加权平均价：18500 元/m ²									
29	2#	1	101	框剪	6	1~2	150.04	住宅	16734
30	2#	1	102	框剪	6	1~2	147.56	住宅	16334
31	2#	2	103	框剪	6	1~2	147.56	住宅	16534
32	2#	2	104	框剪	6	1~2	150.04	住宅	17334
33	2#	1	301	框剪	6	3	134.91	住宅	14734
34	2#	2	303	框剪	6	3	134.91	住宅	14934
35	2#	1	401	框剪	6	4	134.91	住宅	14634
36	2#	2	403	框剪	6	4	134.91	住宅	14834
37	2#	1	501	框剪	6	5~6,顶	164.05	住宅	16034
38	2#	2	503	框剪	6	5~6,顶	164.05	住宅	16334
39	3#	1	101	框剪	6	1~2	150.04	住宅	17634
40	3#	1	102	框剪	6	1~2	147.56	住宅	16634
41	3#	2	103	框剪	6	1~2	147.56	住宅	16634

42	3#	2	104	框剪	6	1~2	150.04	住宅	16734
43	3#	1	301	框剪	6	3	134.91	住宅	15134
44	3#	2	303	框剪	6	3	134.91	住宅	14634
45	3#	1	401	框剪	6	4	134.91	住宅	15034
46	3#	2	403	框剪	6	4	134.91	住宅	14534
47	3#	1	501	框剪	6	5~6, 顶	164.05	住宅	16634
48	3#	2	503	框剪	6	5~6, 顶	164.05	住宅	16134
49	9#	1	101	框剪	6	1~2	150.04	住宅	18334
50	9#	1	102	框剪	6	1~2	147.56	住宅	17334
51	9#	2	103	框剪	6	1~2	147.56	住宅	17334
52	9#	2	104	框剪	6	1~2	150.04	住宅	17734
53	9#	1	301	框剪	6	3	134.91	住宅	16034
54	9#	2	303	框剪	6	3	134.91	住宅	15734
55	9#	1	401	框剪	6	4	134.91	住宅	15934
56	9#	2	403	框剪	6	4	134.91	住宅	15634
57	9#	1	501	框剪	6	5~6, 顶	164.05	住宅	17334
58	9#	2	503	框剪	6	5~6, 顶	164.05	住宅	17034
59	13#	1	101	框剪	6	1~2	150.04	住宅	17234
60	13#	1	102	框剪	6	1~2	147.56	住宅	16734
61	13#	2	103	框剪	6	1~2	147.56	住宅	16734
62	13#	2	104	框剪	6	1~2	150.04	住宅	17134
63	13#	1	301	框剪	6	3	134.91	住宅	14934
64	13#	2	303	框剪	6	3	134.91	住宅	14934
65	13#	1	401	框剪	6	4	134.91	住宅	14834
66	13#	2	403	框剪	6	4	134.91	住宅	14834
67	13#	1	501	框剪	6	5~6, 顶	164.05	住宅	16634
68	13#	2	503	框剪	6	5~6, 顶	164.05	住宅	16834
69	15#	1	101	框剪	6	1~2	149.73	住宅	18634
70	15#	1	102	框剪	6	1~2	147.26	住宅	17634
71	15#	2	103	框剪	6	1~2	147.78	住宅	17634
72	15#	2	104	框剪	6	1~2	147.78	住宅	17634
73	15#	3	105	框剪	6	1~2	147.26	住宅	17634
74	15#	3	106	框剪	6	1~2	149.73	住宅	18534
75	15#	1	301	框剪	6	3	134.81	住宅	16334
76	15#	2	303	框剪	6	3	138.93	住宅	15834
77	15#	3	305	框剪	6	3	134.81	住宅	16034
78	15#	1	401	框剪	6	4	134.81	住宅	16234
79	15#	2	403	框剪	6	4	138.93	住宅	15834
80	15#	3	405	框剪	6	4	134.81	住宅	15934
81	15#	1	501	框剪	6	5~6, 顶	161.32	住宅	17734
82	15#	2	503	框剪	6	5~6, 顶	157.49	住宅	17334
83	15#	2	504	框剪	6	5~6, 顶	157.49	住宅	17334
84	15#	3	505	框剪	6	5~6, 顶	161.32	住宅	17434
多层住宅加权平均价：16500 元/m ²									
85	14#	1	101	框剪	7	1~2	149.84	住宅	17914

86	14#	1	102	框剪	7	1~2	147.37	住宅	17414
87	14#	2	103	框剪	7	1~2	147.37	住宅	17414
88	14#	2	104	框剪	7	1~2	149.84	住宅	18114
89	14#	1	301	框剪	7	3	134.73	住宅	15914
90	14#	2	303	框剪	7	3	134.73	住宅	15814
91	14#	1	401	框剪	7	4	134.73	住宅	15814
92	14#	2	403	框剪	7	4	134.73	住宅	15714
93	14#	1	501	框剪	7	5	134.73	住宅	16214
94	14#	2	503	框剪	7	5	134.73	住宅	15914
95	14#	1	601	框剪	7	6~7, 顶	163.83	住宅	17114
96	14#	2	603	框剪	7	6~7, 顶	163.83	住宅	17614
小高层住宅加权平均价: 16800 元/m ²									
97	12#	1	201	框剪	15	2	115.93	住宅	13462
98	12#	1	202	框剪	15	2	103.08	住宅	13387
99	12#	1	203	框剪	15	2	102.91	住宅	13406
100	12#	1	204	框剪	15	2	103.08	住宅	13387
101	12#	1	205	框剪	15	2	115.93	住宅	13462
102	12#	1	301	框剪	15	3	115.93	住宅	13942
103	12#	1	302	框剪	15	3	103.08	住宅	13792
104	12#	1	303	框剪	15	3	102.91	住宅	13792
105	12#	1	304	框剪	15	3	103.08	住宅	13692
106	12#	1	305	框剪	15	3	115.93	住宅	14142
107	12#	1	401	框剪	15	4	115.93	住宅	14422
108	12#	1	402	框剪	15	4	103.08	住宅	14022
109	12#	1	403	框剪	15	4	102.91	住宅	14122
110	12#	1	404	框剪	15	4	103.08	住宅	14022
111	12#	1	405	框剪	15	4	115.93	住宅	14622
112	12#	1	501	框剪	15	5	115.93	住宅	15302
113	12#	1	502	框剪	15	5	103.08	住宅	14502
114	12#	1	503	框剪	15	5	102.91	住宅	14802
115	12#	1	504	框剪	15	5	103.08	住宅	14702
116	12#	1	505	框剪	15	5	115.93	住宅	15302
117	12#	1	601	框剪	15	6	115.93	住宅	15747
118	12#	1	602	框剪	15	6	103.08	住宅	14947
119	12#	1	603	框剪	15	6	102.91	住宅	14947
120	12#	1	604	框剪	15	6	103.08	住宅	14847
121	12#	1	605	框剪	15	6	115.93	住宅	15447
122	12#	1	701	框剪	15	7	115.93	住宅	15992
123	12#	1	702	框剪	15	7	103.08	住宅	15192
124	12#	1	703	框剪	15	7	102.91	住宅	15192
125	12#	1	704	框剪	15	7	103.08	住宅	15092
126	12#	1	705	框剪	15	7	115.93	住宅	15692
127	12#	1	801	框剪	15	8	115.93	住宅	16137
128	12#	1	802	框剪	15	8	103.08	住宅	15337
129	12#	1	803	框剪	15	8	102.91	住宅	15337

130	12#	1	804	框剪	15	8	103.08	住宅	15237
131	12#	1	805	框剪	15	8	115.93	住宅	15837
132	12#	1	901	框剪	15	9	115.93	住宅	16277
133	12#	1	902	框剪	15	9	103.08	住宅	15477
134	12#	1	903	框剪	15	9	102.91	住宅	15477
135	12#	1	904	框剪	15	9	103.08	住宅	15377
136	12#	1	905	框剪	15	9	115.93	住宅	15977
137	12#	1	1001	框剪	15	10	115.93	住宅	16422
138	12#	1	1002	框剪	15	10	103.08	住宅	15622
139	12#	1	1003	框剪	15	10	102.91	住宅	15622
140	12#	1	1004	框剪	15	10	103.08	住宅	15522
141	12#	1	1005	框剪	15	10	115.93	住宅	16122
142	12#	1	1101	框剪	15	11	115.93	住宅	16562
143	12#	1	1102	框剪	15	11	103.08	住宅	15762
144	12#	1	1103	框剪	15	11	102.91	住宅	15762
145	12#	1	1104	框剪	15	11	103.08	住宅	15662
146	12#	1	1105	框剪	15	11	115.93	住宅	16262
147	12#	1	1201	框剪	15	12	115.93	住宅	16702
148	12#	1	1202	框剪	15	12	103.08	住宅	15902
149	12#	1	1203	框剪	15	12	102.91	住宅	15902
150	12#	1	1204	框剪	15	12	103.08	住宅	15802
151	12#	1	1205	框剪	15	12	115.93	住宅	16402
152	12#	1	1302	框剪	15	13	127.23	住宅	17122
153	12#	1	1303	框剪	15	13	102.91	住宅	16042
154	12#	1	1304	框剪	15	13	103.08	住宅	15942
155	12#	1	1305	框剪	15	13	115.93	住宅	16542
156	12#	1	1403	框剪	15	14	131.68	住宅	16932
157	12#	1	1404	框剪	15	14	103.08	住宅	15282
158	12#	1	1405	框剪	15	14	115.93	住宅	15882
159	12#	1	1504	框剪	15	15	170.59	住宅	16047
160	12#	1	1505	框剪	15	15	115.93	住宅	15402
高层住宅加权平均价：15300 元/m ²									

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；



云之湾（1幢-34幢）项目交付样板房共计1套，面积为147.56平方，位置分别在2号楼103室。项目经设计、施工、监理几方验收合格。装修主要材料和设施设备详见下表：

全装修交付标准材料清单

序号	材料名称	品牌	型号	尺寸	单位	图片	备注	备选品牌
----	------	----	----	----	----	----	----	------

1	马桶	科勒	K43834T-ZS-0	736mmx388mmx779mm	套			
2	淋浴龙头+花洒+升降杆	科勒	K-78910T-4-CP+K-72740T-CP		套			
3	台下盆	科勒	K-2215T-M-0	590mmx409mmx203mm	套		台盆型号视卫浴柜尺寸配置	
4	台盆龙头	科勒	K-25102T-4-CP		套			
5	浴缸	科勒			套		部分叠墅户型配置，型号视空间尺寸配置	
6	浴缸龙头	科勒			套		部分叠墅户型配置	
7	厨房水槽含沥水篮	摩恩	SK27531SL		套			
8	厨房水槽龙头	摩恩	GN67100		套			
9	油烟机	方太	CXW-258-EM31	外形尺寸 900mm*515mm*520mm	套			
10	灶具	方太	JZY/T-TH13B	外形尺寸 730mm*410mm*130mm	套			
11	洗碗机	方太	JPCD10E-P3					

12	开关面板	良信	N1L 系列		个			
13	户内门	江山 欧派	PVC 覆膜门	/	套			
			木制玻璃移门	/	套		114 户型为金属移门	
14	橱柜	柏橱	吸塑柜门板+三聚氰胺柜体板+石英石台面		套			
	玄关柜	柏橱	吸塑柜门板+三聚氰胺柜体板		套			
	主卫浴柜	柏橱	吸塑柜门板+三聚氰胺柜体板+石英石台面		套			
	次卫浴柜	柏橱	吸塑柜门板+三聚氰胺柜体板+石英石台面		套			
15	进户门	沃盾	钢质进户门		樘			
16	智能锁	凯迪仕	S300	指纹、密码、 钥匙（三合一）	套			
17	木地板	圣象	实木复合	910mm*125mm*12mm/0.6mm	M2			
18	墙地砖	马可波罗	厨房、卫生间地砖 CH6640	600mm*600mm	M2			
			厨房墙砖 94390	300mm*600mm	M2			
			卫生间墙面 MC92180	300mm*600mm	M2			
			阳台地面 ME60245	600mm*600mm	M2			
			客餐厅地面 MH12477AS-3	1200mm*600mm	M2			

19	中央空调	美的	MDVH 系列	根据户型面积及房间配置室内机及制冷量	套			
20	新风系统	朗思威	CS100-SD220A-150M	/	套			
21	墙纸	欣旺	20210821-10	/	M2		客餐厅	
22	厨卫铝扣板吊顶	名族	300*600*0.6mm 厨 300*300*0.5mm 卫	/	M2			
23	浴霸	欧普	JSYF3102	300mm*300mm	套			
24	凉霸		JSYH110-Y	300mm*300mm	套			
25	淋浴屏	定制	玻璃淋浴屏	/	套			
26	热水器	四季沐歌	分体式空气能热水器	/	套			
27	灯具	美的	LED筒灯、射灯		套			

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：嘉兴万宜置业有限责任公司

日期：2022年11月

