

# 商品房预售方案

开发企业 浙江交控嘉湖置业有限公司

项目名称 上湖云庐

申报日期 2022年6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	浙江交控嘉湖置业有限公司				
办公地点	浙江省嘉兴市秀洲区王江泾镇南方大厦 701 室-7016				
法人代表	张新享	资质等级	二级	经办人	张志敏
				联系电话	13162358068
开发项目名称	上湖云庐				
开发项目座落	浙江省嘉兴市秀洲区王江泾镇秀洲大道西侧、花甲路南侧				
土地使用权证号	浙(2021)嘉秀不动产权第 0070106 号		土地用途	住宅用地	
用地面积	25415 m <sup>2</sup>	土地使用年限	70	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第 3304112021000102 号		规划建设总面积	75941.51 m <sup>2</sup>	
规划容积率	2.0		绿地率	不小于 30%	
施工许可证号	330411202201240101	施工合同号	/		
<p>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):</p> <p><b>一、开发项目基本情况:</b></p> <p>1、我公司开发建设的<u>上湖云庐</u>项目,坐落于浙江省嘉兴市秀洲区王江泾镇秀洲大道西侧、花甲路南侧,总规划批准建设项目 <u>75941.51 m<sup>2</sup></u>,分<u>一</u>期开发,共<u>一</u>张建设工程规划许可证,其编号为<u>建字第 3304112021000102 号</u>。</p> <p>2、规划许可证的详细内容: 建设工程规划许可证<u>建字第 3304112021000102 号</u>,批准建设项目的面积为 <u>75941.51 m<sup>2</sup></u>,共<u>10</u>幢,其中住宅<u>10</u>幢,建筑面积 <u>49767.20 m<sup>2</sup></u>;商业 <u>/</u>幢,建筑面积 <u>/ m<sup>2</sup></u>;汽车库建筑面积 <u>14416.46 m<sup>2</sup></u>;非机动车车库建筑面积 <u>1597.97 m<sup>2</sup></u>;物业用房建筑面积 <u>358.63 m<sup>2</sup></u>;社区用房建筑面积 <u>197.24 m<sup>2</sup></u>;人防面积 <u>3576.01 m<sup>2</sup></u>;办公 <u>/</u>幢,建筑面积 <u>/ m<sup>2</sup></u>;住宅配套建筑面积 <u>1584.49 m<sup>2</sup></u>。</p> <p>3、该规划许可证计划分<u>2</u>次预售。</p> <p><b>二、此次申报预售商品房情况:</b></p> <p>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<u>建字第 3304112021000102 号</u>,本次申报预售的商品房为第<u>1</u>次,共计<u>4</u>幢,其幢号为<u>6、8、10、11 幢</u>,申报预售建筑总面积 <u>20743.89 m<sup>2</sup></u>,用途为<u>住宅</u>。<u>6</u>幢总层数为 <u>19</u>层(地上 <u>18</u>层、地下 <u>1</u>层);<u>8</u>幢总层数为 <u>19</u>层(地上 <u>18</u>层、地下 <u>1</u>层);<u>10</u>幢总层数为 <u>19</u>层(地上 <u>18</u>层、地下 <u>1</u>层);<u>11</u>幢总层数为 <u>12</u>层(地上 <u>11</u>层、地下 <u>1</u>层);可</p>					

销售住宅 157 套，建筑面积 20743.89 m<sup>2</sup>。

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 7 月 30 日竣工，2024 年 8 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，全部以资规部门批准的方案为准。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 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秀湖舒心生活馆处，位于嘉兴市秀洲区秀洲大道与花甲路交汇处。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，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 6、8、10、11 幢于 2024 年 8 月 31 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 20743.89 m<sup>2</sup>。其中：

1、住宅 4 幢 157 套 20743.89 m<sup>2</sup>。

其中：90 平方米以下 0 套 0 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>；

住宅配套 / 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：25%以上。

2、基础工程完成情况：已达到±0.00 以上。

(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：2024 年 7 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：博元建设集团股份有限公司。

(八) 监理单位：浙江一舟建设管理有限公司。

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 中国银行股份有限公司嘉兴经济开发区支行（监管账户为 405245165665）。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 公开招标 方式选聘，并向 嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局 进行备案，前期物业服务合同于 2022 年 5 月 31 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嘉兴分公司，其资质证号为 /。

2、本住宅区物业管理配套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） 197.24 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 3576.01 m<sup>2</sup>，在 1#、2# 幢地下室划定。

(二) 白蚁防治

白蚁防治面积 75941.51 m<sup>2</sup>，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	建字第 1 330411202 1000102号	5#	1-2 层	220.82 m <sup>2</sup>	2024年 8月31 日	
	建字第 2 330411202 1000102号	6#	1层	137.81 m <sup>2</sup>	2024年 8月31 日	

	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	幢号	房号	结构	总层数	所在楼层	预测建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	房屋预售单价 (元/m <sup>2</sup> )	房屋预售总价 (元)
1	6	201	钢混	19	2	145.88	住宅	13357	1948519
2	6	202	钢混	19	2	145.88	住宅	13507	1970401
3	6	301	钢混	19	3	145.88	住宅	13757	2006871
4	6	302	钢混	19	3	145.88	住宅	13907	2028753
5	6	401	钢混	19	4	145.88	住宅	13957	2036047

6	6	402	钢混	19	4	145.88	住宅	14107	2057929
7	6	501	钢混	19	5	145.88	住宅	14307	2087105
8	6	502	钢混	19	5	145.88	住宅	14307	2087105
9	6	601	钢混	19	6	145.88	住宅	14407	2101693
10	6	602	钢混	19	6	145.88	住宅	14407	2101693
11	6	701	钢混	19	7	145.88	住宅	14507	2116281
12	6	702	钢混	19	7	145.88	住宅	14507	2116281
13	6	801	钢混	19	8	145.88	住宅	14607	2130869
14	6	802	钢混	19	8	145.88	住宅	14607	2130869
15	6	901	钢混	19	9	145.88	住宅	14707	2145457
16	6	902	钢混	19	9	145.88	住宅	14707	2145457
17	6	1001	钢混	19	10	145.88	住宅	14807	2160045
18	6	1002	钢混	19	10	145.88	住宅	14807	2160045
19	6	1101	钢混	19	11	145.88	住宅	14907	2174633
20	6	1102	钢混	19	11	145.88	住宅	14907	2174633
21	6	1201	钢混	19	12	145.88	住宅	15007	2189221
22	6	1202	钢混	19	12	145.88	住宅	15007	2189221
23	6	1301	钢混	19	13	145.88	住宅	15057	2196515
24	6	1302	钢混	19	13	145.88	住宅	15057	2196515
25	6	1401	钢混	19	14	145.88	住宅	15057	2196515
26	6	1402	钢混	19	14	145.88	住宅	15057	2196515
27	6	1501	钢混	19	15	145.88	住宅	15257	2225691
28	6	1502	钢混	19	15	145.88	住宅	15257	2225691
29	6	1601	钢混	19	16	145.88	住宅	15257	2225691
30	6	1602	钢混	19	16	145.88	住宅	15257	2225691
31	6	1701	钢混	19	17	145.88	住宅	15257	2225691
32	6	1702	钢混	19	17	145.88	住宅	15257	2225691
33	6	1801	钢混	19	18	145.88	住宅	14157	2065223
34	6	1802	钢混	19	18	145.88	住宅	14157	2065223
35	8	101	钢混	19	1	118.94	住宅	13807	1642205
36	8	102	钢混	19	1	108.71	住宅	13607	1479217
37	8	103	钢混	19	1	146.27	住宅	12307	1800145
38	8	201	钢混	19	2	118.94	住宅	14407	1713569
39	8	202	钢混	19	2	108.71	住宅	14207	1544443
40	8	203	钢混	19	2	146.27	住宅	12907	1887907
41	8	301	钢混	19	3	118.94	住宅	14807	1761145
42	8	302	钢混	19	3	108.71	住宅	14607	1587927
43	8	303	钢混	19	3	146.27	住宅	13307	1946415
44	8	401	钢混	19	4	118.94	住宅	15007	1784933
45	8	402	钢混	19	4	108.71	住宅	14807	1609669
46	8	403	钢混	19	4	146.27	住宅	13507	1975669
47	8	501	钢混	19	5	118.94	住宅	15207	1808721
48	8	502	钢混	19	5	108.71	住宅	15007	1631411
49	8	503	钢混	19	5	146.27	住宅	13707	2004923
50	8	601	钢混	19	6	118.94	住宅	15307	1820615



51	8	602	钢混	19	6	108.71	住宅	15107	1642282
52	8	603	钢混	19	6	146.27	住宅	13807	2019550
53	8	701	钢混	19	7	118.94	住宅	15407	1832509
54	8	702	钢混	19	7	108.71	住宅	15207	1653153
55	8	703	钢混	19	7	146.27	住宅	13907	2034177
56	8	801	钢混	19	8	118.94	住宅	15507	1844403
57	8	802	钢混	19	8	108.71	住宅	15307	1664024
58	8	803	钢混	19	8	146.27	住宅	14007	2048804
59	8	901	钢混	19	9	118.94	住宅	15607	1856297
60	8	902	钢混	19	9	108.71	住宅	15407	1674895
61	8	903	钢混	19	9	146.27	住宅	14107	2063431
62	8	1001	钢混	19	10	118.94	住宅	15707	1868191
63	8	1002	钢混	19	10	108.71	住宅	15507	1685766
64	8	1003	钢混	19	10	146.27	住宅	14207	2078058
65	8	1101	钢混	19	11	118.94	住宅	15807	1880085
66	8	1102	钢混	19	11	108.71	住宅	15607	1696637
67	8	1103	钢混	19	11	146.27	住宅	14307	2092685
68	8	1201	钢混	19	12	118.94	住宅	15907	1891979
69	8	1202	钢混	19	12	108.71	住宅	15707	1707508
70	8	1203	钢混	19	12	146.27	住宅	14407	2107312
71	8	1301	钢混	19	13	118.94	住宅	15957	1897926
72	8	1302	钢混	19	13	108.71	住宅	15757	1712943
73	8	1303	钢混	19	13	146.27	住宅	14457	2114625
74	8	1401	钢混	19	14	118.94	住宅	15957	1897926
75	8	1402	钢混	19	14	108.71	住宅	15757	1712943
76	8	1403	钢混	19	14	146.27	住宅	14457	2114625
77	8	1501	钢混	19	15	118.94	住宅	16157	1921714
78	8	1502	钢混	19	15	108.71	住宅	15957	1734685
79	8	1503	钢混	19	15	146.27	住宅	14657	2143879
80	8	1601	钢混	19	16	118.94	住宅	16157	1921714
81	8	1602	钢混	19	16	108.71	住宅	15957	1734685
82	8	1603	钢混	19	16	146.27	住宅	14657	2143879
83	8	1701	钢混	19	17	118.94	住宅	16157	1921714
84	8	1702	钢混	19	17	108.71	住宅	15957	1734685
85	8	1703	钢混	19	17	146.27	住宅	14657	2143879
86	8	1801	钢混	19	18	118.94	住宅	15057	1790880
87	8	1802	钢混	19	18	108.71	住宅	14857	1615104
88	8	1803	钢混	19	18	146.27	住宅	13557	1982982
89	10	301	钢混	19	3	118.9	住宅	14207	1689212
90	10	302	钢混	19	3	108.68	住宅	14207	1544017
91	10	401	钢混	19	4	118.9	住宅	14507	1724882
92	10	402	钢混	19	4	108.68	住宅	14407	1565753
93	10	403	钢混	19	4	146.22	住宅	13107	1916506
94	10	501	钢混	19	5	118.9	住宅	14807	1760552
95	10	502	钢混	19	5	108.68	住宅	14607	1587489

96	10	503	钢混	19	5	146.22	住宅	13307	1945750
97	10	601	钢混	19	6	118.9	住宅	14907	1772442
98	10	602	钢混	19	6	108.68	住宅	14707	1598357
99	10	603	钢混	19	6	146.22	住宅	13407	1960372
100	10	701	钢混	19	7	118.9	住宅	15007	1784332
101	10	702	钢混	19	7	108.68	住宅	14807	1609225
102	10	703	钢混	19	7	146.22	住宅	13507	1974994
103	10	801	钢混	19	8	118.9	住宅	15107	1796222
104	10	802	钢混	19	8	108.68	住宅	14907	1620093
105	10	803	钢混	19	8	146.22	住宅	13607	1989616
106	10	901	钢混	19	9	118.9	住宅	15207	1808112
107	10	902	钢混	19	9	108.68	住宅	15007	1630961
108	10	903	钢混	19	9	146.22	住宅	13707	2004238
109	10	1001	钢混	19	10	118.9	住宅	15307	1820002
110	10	1002	钢混	19	10	108.68	住宅	15107	1641829
111	10	1003	钢混	19	10	146.22	住宅	13807	2018860
112	10	1101	钢混	19	11	118.9	住宅	15407	1831892
113	10	1102	钢混	19	11	108.68	住宅	15207	1652697
114	10	1103	钢混	19	11	146.22	住宅	13907	2033482
115	10	1201	钢混	19	12	118.9	住宅	15507	1843782
116	10	1202	钢混	19	12	108.68	住宅	15307	1663565
117	10	1203	钢混	19	12	146.22	住宅	14007	2048104
118	10	1301	钢混	19	13	118.9	住宅	15557	1849727
119	10	1302	钢混	19	13	108.68	住宅	15357	1668999
120	10	1303	钢混	19	13	146.22	住宅	14057	2055415
121	10	1401	钢混	19	14	118.9	住宅	15557	1849727
122	10	1402	钢混	19	14	108.68	住宅	15357	1668999
123	10	1403	钢混	19	14	146.22	住宅	14057	2055415
124	10	1501	钢混	19	15	118.9	住宅	15757	1873507
125	10	1502	钢混	19	15	108.68	住宅	15557	1690735
126	10	1503	钢混	19	15	146.22	住宅	14257	2084659
127	10	1601	钢混	19	16	118.9	住宅	15757	1873507
128	10	1602	钢混	19	16	108.68	住宅	15557	1690735
129	10	1603	钢混	19	16	146.22	住宅	14257	2084659
130	10	1701	钢混	19	17	118.9	住宅	15757	1873507
131	10	1702	钢混	19	17	108.68	住宅	15557	1690735
132	10	1703	钢混	19	17	146.22	住宅	14257	2084659
133	10	1801	钢混	19	18	118.9	住宅	14657	1742717
134	10	1802	钢混	19	18	108.68	住宅	14457	1571187
135	10	1803	钢混	19	18	146.22	住宅	13157	1923817
136	11	101	钢混	12	1	145.61	住宅	14747	2147311
137	11	102	钢混	12	1	146.37	住宅	15047	2202429
138	11	201	钢混	12	2	145.82	住宅	13747	2004588
139	11	202	钢混	12	2	146.37	住宅	14047	2056059
140	11	301	钢混	12	3	146.37	住宅	14247	2085333

141	11	302	钢混	12	3	146.37	住宅	14547	2129244
142	11	401	钢混	12	4	146.37	住宅	14497	2121926
143	11	402	钢混	12	4	146.37	住宅	14797	2165837
144	11	501	钢混	12	5	146.37	住宅	14747	2158518
145	11	502	钢混	12	5	146.37	住宅	15047	2202429
146	11	601	钢混	12	6	146.37	住宅	14897	2180474
147	11	602	钢混	12	6	146.37	住宅	15197	2224385
148	11	701	钢混	12	7	146.37	住宅	15047	2202429
149	11	702	钢混	12	7	146.37	住宅	15347	2246340
150	11	801	钢混	12	8	146.37	住宅	15197	2224385
151	11	802	钢混	12	8	146.37	住宅	15497	2268296
152	11	901	钢混	12	9	146.37	住宅	15347	2246340
153	11	902	钢混	12	9	146.37	住宅	15647	2290251
154	11	1001	钢混	12	10	146.37	住宅	15497	2268296
155	11	1002	钢混	12	10	146.37	住宅	15797	2312207
156	11	1101	钢混	12	11	146.37	住宅	14547	2129244
157	11	1102	钢混	12	11	146.37	住宅	14847	2173155

- 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。

开发企业名称：浙江交控嘉湖置业有限公司

日期：2022年6月20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		上湖云庐		
具体幢号		6、8、10、11 幢		
申请单位名称		浙江交控嘉湖置业有限公司		
申请预售许可面积（平方米）				
普通住宅	别墅	写字楼	商贸	其它
20743.89	/	/	/	/
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（2021）嘉秀不动产权第 0070106 号		
建设工程规划许可证号		建字第 3304112021000102 号		
审核批准工程图纸		已审核		
开发项目土地抵押情况		未抵押		
前期物业管理单位		浙江浙商物业服务有限公司嘉兴分公司		

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，浙江交控嘉湖置业有限公司申请坐落于秀洲区王江泾镇，秀洲大道西侧、花甲路南侧上湖云庐 6、8、10、11 幢商品房预售备案。经初审，拟同意以上项目的预售申请，现予以公示，公示期为三个工作日，自 2022 年 6 月 24 至 2022 年 6 月 28 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。联系电话：0573-83675087。

特此公示

嘉兴市秀洲区住房和城乡建设局

二〇二二年六月二十四日