

云之湾 37、38、45 幢

# 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（35 幢-51 幢）

申报日期 2023.10

---

## 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	马春艳
				联系电话	15067344753
开发项目名称	云之湾（35幢-51幢）				
开发项目座落	东至规划世合大道，南至空地，西至空地，北至空地				
土地使用权证号	浙（2023）嘉南不动产权第0008276号		土地用途	商业服务业，城镇住宅用地	
用地面积	40268.45平方米	土地使用年限	2023年03月17日—2093年03月16日	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第330402202300059号		规划建设总面积	85273.94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	330402202308040101		施工合同号	/	
<p>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）：</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>云之湾（35幢-51幢）</u>项目，坐落于<u>东至规划世合大道、南至空地、西至空地、北至空地</u>，总规划批准建设项目<u>85273.94</u> m<sup>2</sup>，共<u>1</u>张建设工程规划许可证，其编号为<u>建字第330402202300059</u>号。</p> <p>2、该规划许可项目计划分<u>9</u>次预售，此次申报为第<u>2</u>次，申请预售许可为<u>37、38、45</u>幢。</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：</p> <p>此次申请预售房屋的建设工程施工许可证编号为<u>建字第</u></p>					

330402202300059号，本次申报预售的商品房为第2次，共计3幢，其幢号为37、38、45幢，申报预售建筑总面积8272.52 m<sup>2</sup>，用途为住宅。

37幢总层数为7层（地上6层、地下1层）；38幢总层数为6层（地上5层、地下1层）；45幢总层数为7层（地上6层、地下1层）。

可销售住宅34套，建筑面积5002.64 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37、38、45幢房屋已全部开工建设，目前工程进度已出土0.00，预计2025年6月30日竣工，2025年9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的数据为准，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：嘉兴市南湖区余新镇毓湖路和果园路交叉口往西300米（种子艺术中心），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：

本次预售房屋住宅采用一房一价，多层均价为17300元/m<sup>2</sup>，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漩湖路和果园路交叉口往西 300 米（种子艺术中心），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→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37、38、45 幢于2025 年 9 月 30日按相关规定验收合格后以全装修标准进行交付，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）本次预售项目申请可售面积5002.64 m<sup>2</sup>。其中：

1、住宅3 幢 34 套 5002.64 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>。

(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±0.000。

(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/年/月/日书面同意我司申报/预售许可证并上市销售。

(五) 计划竣工日期：2025 年 6 月 30 日。

(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：浙江兴远建设有限公司。

(八) 监理单位：浙江荣阳工程监理有限公司。

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中国建设银行股份有限公司嘉兴南湖支行(监管账户为33050163804800001347)。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）3000 m<sup>2</sup>（本地块社区用  
房配置在 2022 南-024 号地块中）。

## 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 4772.99 m<sup>2</sup>，在 35#、商业  
幢地下室内划定。

### （二）白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号 JXNH-2023012，白蚁防治  
面积 85273.94 m<sup>2</sup>，

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 <sup>2</sup> )	交付日期	备注
物业管理服务用房	建字第 330402202300059 号	35#、42#	一层	376.42	2025 年	
		一楼			9 月 30 日	
物业管理经营性用房						
公共车库						
公共车位						
会 馆						
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 <sup>2</sup> )	规划用途	房屋销售单价(元/m <sup>2</sup> )
1	37#	1	101	框剪	6	1~2	149.73	住宅	19392
2	37#	1	102	框剪	6	1~2	147.26	住宅	17542
3	37#	1	301	框剪	6	3	134.81	住宅	16442
4	37#	1	401	框剪	6	4	134.81	住宅	16342
5	37#	1	501	框剪	6	5~6, 顶	161.32	住宅	18142
6	37#	2	103	框剪	6	1~2	147.78	住宅	17542
7	37#	2	104	框剪	6	1~2	147.78	住宅	17542
8	37#	2	303	框剪	6	3	138.93	住宅	15742
9	37#	2	403	框剪	6	4	138.93	住宅	15742
10	37#	2	503	框剪	6	5~6, 顶	157.49	住宅	17442
11	37#	2	504	框剪	6	5~6, 顶	157.49	住宅	17442
12	37#	3	105	框剪	6	1~2	147.26	住宅	17542



13	37#	3	106	框剪	6	1~2	149.73	住宅	19192
14	37#	3	305	框剪	6	3	134.81	住宅	16242
15	37#	3	405	框剪	6	4	134.81	住宅	16142
16	37#	3	505	框剪	6	5~6, 顶	161.32	住宅	17942
17	38#	1	101	框剪	5	1~2	150.33	住宅	18642
18	38#	1	102	框剪	5	1~2	147.85	住宅	17242
19	38#	1	301	框剪	5	3	135.17	住宅	16142
20	38#	1	401	框剪	5	4~5, 顶	164.37	住宅	18242
21	38#	2	103	框剪	5	1~2	147.85	住宅	17242
22	38#	2	104	框剪	5	1~2	150.33	住宅	18042
23	38#	2	303	框剪	5	3	135.17	住宅	15942
24	38#	2	403	框剪	5	4~5, 顶	164.37	住宅	18042
25	45#	1	101	框剪	6	1~2	150.04	住宅	18545
26	45#	1	102	框剪	6	1~2	147.56	住宅	17142
27	45#	1	301	框剪	6	3	134.91	住宅	16042
28	45#	1	401	框剪	6	4	134.91	住宅	15942
29	45#	1	501	框剪	6	5~6, 顶	164.05	住宅	18142
30	45#	2	103	框剪	6	1~2	147.56	住宅	17142
31	45#	2	104	框剪	6	1~2	150.04	住宅	17942
32	45#	2	303	框剪	6	3	134.91	住宅	15842
33	45#	2	403	框剪	6	4	134.91	住宅	15742
34	45#	2	503	框剪	6	5~6, 顶	164.05	住宅	17942
多层住宅加权平均价：17300 元/m <sup>2</sup>									

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（35幢-51幢）项目交付样板房共计2套，面积分别为103.08平方、147.56平方，位置分别在12号楼602室、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-		套			

			CP					
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。

开发企业名称：嘉兴万宜置业有限  
责任公  
司

日 期：2023年10月