

商品房预售方案

开发企业 嘉兴交控闻川房地产开发有限公司

项目名称 韵禾园

申报日期 2023年10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	嘉兴交控闻川房地产开发有限公司				
办公地点	浙江省嘉兴市秀洲区王江泾镇南方大厦 102 室-009				
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	韵禾园				
开发项目座落	嘉兴市秀洲区王江泾镇，东方路西侧，莲雁东路北侧，运河东路东侧				
土地使用权证号	浙（2023）嘉秀不动产权第 0016147 号		土地用途	住宅用地，教育用地	
用地面积	90229.00 m ²	土地使用年限	70/50	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第 330411202300044 号		规划建设总面积	146682.10 m ²	
规划容积率	1.06		绿地率	30%	
施工许可证号	330411202307280101		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、我公司开发建设的韵禾园项目，坐落于秀洲区王江泾镇，东方路西侧，莲雁东路北侧，运河东路东侧，总规划批准建设项目 146682.10 m²，分三期开发，共 1 张建设工程规划许可证，其编号为建字第 330411202300044 号。

2、规划许可证的详细内容：

建设工程规划许可证建字第 330411202300044 号，批准建设项目的面积为 146682.10 m²，共 39 幢，其中住宅 38 幢，建筑面积 60539.03 m²；商业 / 幢，建筑面积 / m²；汽车库建筑面积 34266.58 m²；非机动车车库建筑面积 2248.17 m²；物业用房建筑面积 603.71 m²；社区用房建筑面积 232.22 m²；人防面积 3425.55 m²；办公 / 幢，建筑面积 / m²；其他建筑面积 45366.84 m²。

3、该规划许可证计划分 3 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330411202300044号，本次申报预售的商品房为第2次，共计6幢，其幢号为18、24、25、26、27、33幢及地下室，申报预售建筑总面积13905.42 m²（含地下汽车车库8685.58 m²），用途为住宅、汽车车库。18、24、25、26、27、33幢总层数为4层（地上3层、地下1层），本次可销售套数20套，建筑面积5219.84 m²，用途为住宅。地下室为地下1层；本次可销售套数110套，建筑面积8685.58 m²，用途为汽车车库。
- 2、预计建设进度：此次申报6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2025年7月17日竣工，2025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韵禾园售楼处，位于嘉兴市秀洲区王江泾镇，东方路西侧，莲雁东路北侧，运河东路东侧。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，排屋商品房均价为19180元/m²，地下汽车车库均价为8000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2023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18、24、25、26、27、33幢及地下室于2025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 13905.42 m²(含地下汽车车库 8685.58 m²)。

其中：

1、住宅 6 幢 20 套 5219.84 m²。

其中：90 平方米以下 / 套 / m²。

2、非住宅

办公用房 / 幢 / 套 (间) / m²；

商业用房 / 幢 / 套 (间) / m²；

车库 110 套 (间) 8685.58 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中，嘉兴交控闻川房地产开发有限公司的土地使用权已办理土地抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司嘉兴经济开发区支行。抵押权人于2023 年 9 月 22 日书面同意我司申报该国有土地范围内的房屋办理预售许可证并上市销售。

(五) 计划竣工日期：2025年7月17日。

(六) 设计单位：浙江利恩工程设计咨询有限公司。

(七) 施工单位：中铁建工集团有限公司。

(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405248887372）。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（详见附件后协议书）。

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公开招标方式选聘，并向区住建局进行备案，前期物业服务合同于2023年9月29日签订，前期的物业管理企业为浙江浙商物业服务集团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）199.5 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3425.55 m²，在37#、39#幢地下室内划定。

（二）白蚁防治

白蚁防治面积 146682.10 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	1	建字第 3304112023 00044号	22	2层	603.71 m ²	2025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	幢号	房号	结构	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	18	18-101	钢混	3	1-3	278.39	成套住宅	19805	5513514
2	18	18-102	钢混	3	1-3	234.2	成套住宅	17055	3994281
3	18	18-103	钢混	3	1-3	234.2	成套住宅	17055	3994281
4	18	18-104	钢混	3	1-3	278.39	成套住宅	18805	5235124
5	24	24-101	钢混	3	1-3	278.93	成套住宅	20505	5719460
6	24	24-102	钢混	3	1-3	234.54	成套住宅	18655	4375344
7	24	24-103	钢混	3	1-3	278.9	成套住宅	19705	5495725
8	25	25-101	钢混	3	1-3	278.39	成套住宅	20505	5708387
9	25	25-102	钢混	3	1-3	234.2	成套住宅	18455	4322161
10	25	25-103	钢混	3	1-3	234.2	成套住宅	18455	4322161
11	25	25-104	钢混	3	1-3	278.39	成套住宅	19825	5519082
12	26	26-101	钢混	3	1-3	278.93	成套住宅	20905	5831032
13	26	26-102	钢混	3	1-3	234.54	成套住宅	18655	4375344
14	26	26-103	钢混	3	1-3	278.9	成套住宅	19255	5370220
15	27	27-101	钢混	3	1-3	278.93	成套住宅	20355	5677620
16	27	27-102	钢混	3	1-3	234.54	成套住宅	18655	4375344
17	27	27-103	钢混	3	1-3	278.9	成套住宅	18955	5286550
18	33	33-101	钢混	3	1-3	278.93	成套住宅	19835	5532577
19	33	33-102	钢混	3	1-3	234.54	成套住宅	18255	4281528
20	33	33-103	钢混	3	1-3	278.9	成套住宅	18605	5188935
21	1	1-01C	钢混	3	-1	83.86	汽车车库	8000	670880
22	1	1-02C	钢混	3	-1	71.59	汽车车库	8000	572720
23	1	1-03C	钢混	3	-1	71.59	汽车车库	8000	572720
24	1	1-04C	钢混	3	-1	83.77	汽车车库	8000	670160
25	2	2-01C	钢混	3	-1	83.86	汽车车库	8000	670880
26	2	2-02C	钢混	3	-1	71.59	汽车车库	8000	572720
27	2	2-03C	钢混	3	-1	71.59	汽车车库	8000	572720
28	2	2-04C	钢混	3	-1	83.11	汽车车库	8000	664880
29	3	3-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
30	3	3-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
31	3	3-03C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
32	3	3-04C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
33	4	4-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
34	4	4-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
35	4	4-03C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
36	4	4-04C	钢混	3	-1	84.23	汽车车库	8000	673840
37	5	5-01C	钢混	3	-1	83.11	汽车车库	8000	664880
38	5	5-02C	钢混	3	-1	71.59	汽车车库	8000	572720

39	5	5-03C	钢混	3	-1	71.59	汽车车库	8000	572720
40	5	5-04C	钢混	3	-1	83.86	汽车车库	8000	670880
41	6	6-01C	钢混	3	-1	83.86	汽车车库	8000	670880
42	6	6-02C	钢混	3	-1	71.59	汽车车库	8000	572720
43	6	6-03C	钢混	3	-1	83.86	汽车车库	8000	670880
44	7	7-01C	钢混	3	-1	83.86	汽车车库	8000	670880
45	7	7-02C	钢混	3	-1	71.59	汽车车库	8000	572720
46	7	7-03C	钢混	3	-1	71.59	汽车车库	8000	572720
47	7	7-04C	钢混	3	-1	83.86	汽车车库	8000	670880
48	8	8-01C	钢混	3	-1	83.86	汽车车库	8000	670880
49	8	8-02C	钢混	3	-1	71.59	汽车车库	8000	572720
50	8	8-03C	钢混	3	-1	83.86	汽车车库	8000	670880
51	9	9-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
52	9	9-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
53	9	9-03C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
54	9	9-04C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
55	10	10-01C	钢混	3	-1	92.88	汽车车库	8000	743040
56	10	10-02C	钢混	3	-1	79.16	汽车车库	8000	633280
57	10	10-03C	钢混	3	-1	79.16	汽车车库	8000	633280
58	10	10-04C	钢混	3	-1	92.12	汽车车库	8000	736960
59	11	11-01C	钢混	3	-1	84.23	汽车车库	8000	673840
60	11	11-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
61	11	11-03C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
62	12	12-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
63	12	12-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
64	12	12-03C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
65	13	13-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
66	13	13-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
67	13	13-03C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
68	13	13-04C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
69	14	14-01C	钢混	3	-1	63.38	汽车车库	8000	507040
70	14	14-02C	钢混	3	-1	63.38	汽车车库	8000	507040
71	15	15-01C	钢混	3	-1	63.38	汽车车库	8000	507040
72	15	15-02C	钢混	3	-1	63.38	汽车车库	8000	507040
73	16	16-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
74	16	16-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
75	16	16-03C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
76	17	17-01C	钢混	3	-1	84.23	汽车车库	8000	673840
77	17	17-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
78	17	17-03C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
79	17	17-04C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
80	18	18-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
81	18	18-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320

82	18	18-03C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
83	18	18-04C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
84	19	19-01C	钢混	3	-1	63.38	汽车车库	8000	507040
85	19	19-02C	钢混	3	-1	63.38	汽车车库	8000	507040
86	20	20-01C	钢混	3	-1	63.38	汽车车库	8000	507040
87	20	20-02C	钢混	3	-1	63.38	汽车车库	8000	507040
88	21	21-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
89	21	21-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
90	21	21-03C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
91	21	21-04C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
92	23	23-01C	钢混	3	-1	92.12	汽车车库	8000	736960
93	23	23-02C	钢混	3	-1	78.95	汽车车库	8000	631600
94	23	23-03C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
95	23	23-04C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
96	24	24-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
97	24	24-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
98	24	24-03C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
99	25	25-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
100	25	25-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
101	25	25-03C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
102	25	25-04C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
103	26	26-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
104	26	26-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
105	26	26-03C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
106	27	27-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
107	27	27-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
108	27	27-03C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
109	28	28-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
110	28	28-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
111	28	28-03C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
112	28	28-04C	钢混	3	-1	84.23	汽车车库	8000	673840
113	29	29-01C	钢混	3	-1	92.42	汽车车库	8000	739360
114	29	29-02C	钢混	3	-1	79.17	汽车车库	8000	633360
115	29	29-03C	钢混	3	-1	92.88	汽车车库	8000	743040
116	30	30-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
117	30	30-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
118	30	30-03C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
119	31	31-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
120	31	31-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
121	31	31-03C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
122	32	32-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
123	32	32-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
124	32	32-03C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840

125	33	33-01C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
126	33	33-02C	钢混	3	-1	72.54	汽车车库	8000	580320
127	33	33-03C	钢混	3	-1	84.98	汽车车库	8000	679840
128	34	34-01C	钢混	3	-1	92.88	汽车车库	8000	743040
129	34	34-02C	钢混	3	-1	79.17	汽车车库	8000	633360
130	34	34-03C	钢混	3	-1	92.12	汽车车库	8000	736960

- 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：嘉兴交控闻川房地产开发有限公司

日期：2023年10月23日

商品房预售许可证申请公示表

申请预售项目名称	韵禾园			
具体幢号	18、24、25、26、27、33 幢及地下室			
申请单位名称	嘉兴交控闻川房地产开发有限公司			
申请预售许可面积（平方米）				
普通住宅	排屋	写字楼	商业	其它
/	5219.84	/	/	8685.58
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（2023）嘉秀不动产权第 0016147 号			
建设工程规划许可证号	建字第 330411202300044 号			
审核批准工程图纸	已审核			
开发项目土地抵押情况	已办理土地抵押			
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，嘉兴交控闻川房地产开发有限公司申请坐落于嘉兴市秀洲区王江泾镇，东方路西侧，莲雁东路北侧，运河东路东侧韵禾园 18、24、25、26、27、33 幢及地下室商品房预售许可。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 2023 年 10 月 23 日至 2023 年 10 月 25 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
二〇二三年十月二十三日