

云之湾 23、28、29、31、32 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 2023.04

## 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（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	330402202303070101	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、南至漩湖街、西至空地、北至空地，总规划批准建设项目213659.17 m<sup>2</sup>，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4次，申请预售许可为23、28、29、31、32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4次，共计5幢，其幢号为23、28、29、31、32幢，申报预售建筑总面积33207.08 m<sup>2</sup>，用途为住宅；23幢总层数为7层（地上6层、地下1层）；28幢总层数为6层（地上5层、地下1层）；29幢总层数为13层（地上12层、地下1层）；31幢总层数为6层（地上5层、地下1层）；32幢总层数为16层（地上15层、地下1层）；可销售住宅172套，建筑面积20099.28m<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23、28、29、31、32幢房屋已全部开工建设，工程进度已出±0.00，23、28、29、31、32楼预计2023年11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毓湖路和果园路交叉口往东 300 米，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 15759 元/m<sup>2</sup>，多层均价 16995 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毓湖路和果园路交叉口往东 300 米，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 23、28、29、31、32 幢于 2025 年 3 月 30 日按相关规定验收合格后高层、多层以全装修房标准进行交付，交付后由 宁波万科物业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 20099.28 m<sup>2</sup>。其中：

1、住宅 5 幢 172 套 20099.28 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>。

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：    已出土 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 云之湾（1 幢-34 幢）的土地使用权已办理土地抵押（或在建工程抵押），抵押

权人为交通银行股份有限公司嘉兴分行。抵押权人于2023年4月23日书面同意我司申报23、28、29、31、32幢预售许可证并上市销售。

(五) 计划竣工日期：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：上海家树建设集团有限公司。

(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334899991013000262387）。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 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10137.33 m<sup>2</sup>，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213659.17m<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 3304022022 00176号	12#、24#、29 #楼	一层	922.03	2025年3月30日	
物业管理 经营性用房						
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 <sup>2</sup> )	规划用途	房屋销售单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	23#	1	101	框剪	6F	1~2	149.73	住宅	18910
2	23#	1	102	框剪	6F	1~2	147.26	住宅	17110
3	23#	1	301	框剪	6F	3	134.81	住宅	15960
4	23#	1	401	框剪	6F	4	134.81	住宅	15860

5	23#	1	501	框剪	6F	5~6, 顶	161.32	住宅	17760
6	23#	2	103	框剪	6F	1~2	147.78	住宅	17110
7	23#	2	104	框剪	6F	1~2	147.78	住宅	16610
8	23#	2	303	框剪	6F	3	138.93	住宅	15460
9	23#	2	403	框剪	6F	4	138.93	住宅	15460
10	23#	2	503	框剪	6F	5~6, 顶	157.49	住宅	17360
11	23#	2	504	框剪	6F	5~6, 顶	157.49	住宅	17360
12	23#	3	105	框剪	6F	1~2	147.26	住宅	16610
13	23#	3	106	框剪	6F	1~2	149.73	住宅	17510
14	23#	3	305	框剪	6F	3	134.81	住宅	15060
15	23#	3	405	框剪	6F	4	134.81	住宅	14960
16	23#	3	505	框剪	6F	5~6, 顶	161.32	住宅	17160
17	28#	1	101	框剪	5F	1~2	150.03	住宅	19010
18	28#	1	102	框剪	5F	1~2	147.55	住宅	17410
19	28#	1	301	框剪	5F	3	135.07	住宅	16260
20	28#	1	401	框剪	5F	4~5, 顶	161.64	住宅	17955
21	28#	2	103	框剪	5F	1~2	147.16	住宅	17410
22	28#	2	104	框剪	5F	1~2	147.16	住宅	17410
23	28#	2	303	框剪	5F	3	138.35	住宅	15760
24	28#	2	403	框剪	5F	4~5, 顶	156.83	住宅	17660
25	28#	2	404	框剪	5F	4~5, 顶	156.83	住宅	17660
26	28#	3	105	框剪	5F	1~2	147.55	住宅	17410
27	28#	3	106	框剪	5F	1~2	150.03	住宅	18310
28	28#	3	305	框剪	5F	3	135.07	住宅	15360
29	28#	3	405	框剪	5F	4~5, 顶	161.64	住宅	17460
30	31#	1	101	框剪	5F	1~2	150.03	住宅	18910
31	31#	1	102	框剪	5F	1~2	147.55	住宅	17110
32	31#	1	301	框剪	5F	3	135.07	住宅	15960
33	31#	1	401	框剪	5F	4~5, 顶	161.64	住宅	17760
34	31#	2	103	框剪	5F	1~2	147.16	住宅	17110
35	31#	2	104	框剪	5F	1~2	147.16	住宅	16610
36	31#	2	303	框剪	5F	3	138.35	住宅	15460
37	31#	2	403	框剪	5F	4~5, 顶	156.83	住宅	17360
38	31#	2	404	框剪	5F	4~5, 顶	156.83	住宅	17360
39	31#	3	105	框剪	5F	1~2	147.55	住宅	16610
40	31#	3	106	框剪	5F	1~2	150.03	住宅	18110
41	31#	3	305	框剪	5F	3	135.07	住宅	14960
42	31#	3	405	框剪	5F	4~5, 顶	161.64	住宅	17160
多层住宅加权平均价：16995 元/m <sup>2</sup>									
43	29#	1	201	框剪	12F	2	115.57	住宅	15045
44	29#	1	202	框剪	12F	2	102.76	住宅	14545

45	29#	1	203	框剪	12F	2	102.59	住宅	14545
46	29#	1	204	框剪	12F	2	102.76	住宅	14445
47	29#	1	205	框剪	12F	2	115.57	住宅	15045
48	29#	1	301	框剪	12F	3	115.57	住宅	15145
49	29#	1	302	框剪	12F	3	102.76	住宅	14645
50	29#	1	303	框剪	12F	3	102.59	住宅	14645
51	29#	1	304	框剪	12F	3	102.76	住宅	14545
52	29#	1	305	框剪	12F	3	115.57	住宅	15045
53	29#	1	401	框剪	12F	4	115.57	住宅	15445
54	29#	1	402	框剪	12F	4	102.76	住宅	14845
55	29#	1	403	框剪	12F	4	102.59	住宅	14845
56	29#	1	404	框剪	12F	4	102.76	住宅	14745
57	29#	1	405	框剪	12F	4	115.57	住宅	15345
58	29#	1	501	框剪	12F	5	115.57	住宅	16145
59	29#	1	502	框剪	12F	5	102.76	住宅	15345
60	29#	1	503	框剪	12F	5	102.59	住宅	15345
61	29#	1	504	框剪	12F	5	102.76	住宅	15345
62	29#	1	505	框剪	12F	5	115.57	住宅	15845
63	29#	1	601	框剪	12F	6	115.57	住宅	16245
64	29#	1	602	框剪	12F	6	102.76	住宅	15445
65	29#	1	603	框剪	12F	6	102.59	住宅	15445
66	29#	1	604	框剪	12F	6	102.76	住宅	15445
67	29#	1	605	框剪	12F	6	115.57	住宅	15945
68	29#	1	701	框剪	12F	7	115.57	住宅	16345
69	29#	1	702	框剪	12F	7	102.76	住宅	15545
70	29#	1	703	框剪	12F	7	102.59	住宅	15545
71	29#	1	704	框剪	12F	7	102.76	住宅	15545
72	29#	1	705	框剪	12F	7	115.57	住宅	16045
73	29#	1	801	框剪	12F	8	115.57	住宅	16445
74	29#	1	802	框剪	12F	8	102.76	住宅	15645
75	29#	1	803	框剪	12F	8	102.59	住宅	15645
76	29#	1	804	框剪	12F	8	102.76	住宅	15645
77	29#	1	805	框剪	12F	8	115.57	住宅	16145
78	29#	1	901	框剪	12F	9	115.57	住宅	16745
79	29#	1	902	框剪	12F	9	102.76	住宅	15945
80	29#	1	903	框剪	12F	9	102.59	住宅	15945
81	29#	1	904	框剪	12F	9	102.76	住宅	15945
82	29#	1	905	框剪	12F	9	115.57	住宅	16445
83	29#	1	1001	框剪	12F	10	115.57	住宅	17045
84	29#	1	1002	框剪	12F	10	102.76	住宅	16245
85	29#	1	1003	框剪	12F	10	102.59	住宅	16245



86	29#	1	1004	框剪	12F	10	102.76	住宅	16245
87	29#	1	1005	框剪	12F	10	115.57	住宅	16745
88	29#	1	1101	框剪	12F	11	115.57	住宅	17345
89	29#	1	1102	框剪	12F	11	102.76	住宅	16545
90	29#	1	1103	框剪	12F	11	102.59	住宅	16545
91	29#	1	1104	框剪	12F	11	102.76	住宅	16545
92	29#	1	1105	框剪	12F	11	115.57	住宅	17045
93	29#	1	1201	框剪	12F	12	115.57	住宅	16145
94	29#	1	1202	框剪	12F	12	102.76	住宅	15345
95	29#	1	1203	框剪	12F	12	102.59	住宅	15345
96	29#	1	1204	框剪	12F	12	102.76	住宅	15345
97	29#	1	1205	框剪	12F	12	115.57	住宅	15845
98	32#	1	101	框剪	15F	1	113.64	住宅	13945
99	32#	1	102	框剪	15F	1	101.04	住宅	13445
100	32#	1	103	框剪	15F	1	100.87	住宅	13445
101	32#	1	104	框剪	15F	1	101.04	住宅	13445
102	32#	1	105	框剪	15F	1	113.64	住宅	13445
103	32#	1	201	框剪	15F	2	113.64	住宅	14545
104	32#	1	202	框剪	15F	2	101.04	住宅	13745
105	32#	1	203	框剪	15F	2	100.87	住宅	13745
106	32#	1	204	框剪	15F	2	101.04	住宅	13645
107	32#	1	205	框剪	15F	2	113.64	住宅	13945
108	32#	1	301	框剪	15F	3	113.64	住宅	15145
109	32#	1	302	框剪	15F	3	101.04	住宅	14345
110	32#	1	303	框剪	15F	3	100.87	住宅	14345
111	32#	1	304	框剪	15F	3	101.04	住宅	14245
112	32#	1	305	框剪	15F	3	113.64	住宅	14645
113	32#	1	401	框剪	15F	4	113.64	住宅	15745
114	32#	1	402	框剪	15F	4	101.04	住宅	14945
115	32#	1	403	框剪	15F	4	100.87	住宅	14945
116	32#	1	404	框剪	15F	4	101.04	住宅	14845
117	32#	1	405	框剪	15F	4	113.64	住宅	15245
118	32#	1	501	框剪	15F	5	113.64	住宅	16345
119	32#	1	502	框剪	15F	5	101.04	住宅	15545
120	32#	1	503	框剪	15F	5	100.87	住宅	15545
121	32#	1	504	框剪	15F	5	101.04	住宅	15445
122	32#	1	505	框剪	15F	5	113.64	住宅	16045
123	32#	1	601	框剪	15F	6	113.64	住宅	16445
124	32#	1	602	框剪	15F	6	101.04	住宅	15645
125	32#	1	603	框剪	15F	6	100.87	住宅	15645
126	32#	1	604	框剪	15F	6	101.04	住宅	15545

127	32#	1	605	框剪	15F	6	113.64	住宅	16145
128	32#	1	701	框剪	15F	7	113.64	住宅	16545
129	32#	1	702	框剪	15F	7	101.04	住宅	15745
130	32#	1	703	框剪	15F	7	100.87	住宅	15745
131	32#	1	704	框剪	15F	7	101.04	住宅	15645
132	32#	1	705	框剪	15F	7	113.64	住宅	16245
133	32#	1	801	框剪	15F	8	113.64	住宅	16645
134	32#	1	802	框剪	15F	8	101.04	住宅	15845
135	32#	1	803	框剪	15F	8	100.87	住宅	15845
136	32#	1	804	框剪	15F	8	101.04	住宅	15745
137	32#	1	805	框剪	15F	8	113.64	住宅	16345
138	32#	1	901	框剪	15F	9	113.64	住宅	16745
139	32#	1	902	框剪	15F	9	101.04	住宅	15945
140	32#	1	903	框剪	15F	9	100.87	住宅	15945
141	32#	1	904	框剪	15F	9	101.04	住宅	15845
142	32#	1	905	框剪	15F	9	113.64	住宅	16445
143	32#	1	1001	框剪	15F	10	113.64	住宅	16845
144	32#	1	1002	框剪	15F	10	101.04	住宅	16045
145	32#	1	1003	框剪	15F	10	100.87	住宅	16045
146	32#	1	1004	框剪	15F	10	101.04	住宅	15945
147	32#	1	1005	框剪	15F	10	113.64	住宅	16545
148	32#	1	1101	框剪	15F	11	113.64	住宅	17145
149	32#	1	1102	框剪	15F	11	101.04	住宅	16345
150	32#	1	1103	框剪	15F	11	100.87	住宅	16345
151	32#	1	1104	框剪	15F	11	101.04	住宅	16245
152	32#	1	1105	框剪	15F	11	113.64	住宅	16845
153	32#	1	1201	框剪	15F	12	113.64	住宅	17445
154	32#	1	1202	框剪	15F	12	101.04	住宅	16645
155	32#	1	1203	框剪	15F	12	100.87	住宅	16645
156	32#	1	1204	框剪	15F	12	101.04	住宅	16545
157	32#	1	1205	框剪	15F	12	113.64	住宅	17145
158	32#	1	1301	框剪	15F	13	113.64	住宅	17745
159	32#	1	1302	框剪	15F	13	101.04	住宅	16945
160	32#	1	1303	框剪	15F	13	100.87	住宅	16945
161	32#	1	1304	框剪	15F	13	101.04	住宅	16845
162	32#	1	1305	框剪	15F	13	113.64	住宅	17445
163	32#	1	1401	框剪	15F	14	113.64	住宅	17345
164	32#	1	1402	框剪	15F	14	101.04	住宅	16545
165	32#	1	1403	框剪	15F	14	100.87	住宅	16545
166	32#	1	1404	框剪	15F	14	101.04	住宅	16345
167	32#	1	1405	框剪	15F	14	113.64	住宅	16945

168	32#	1	1501	框剪	15F	15	113.64	住宅	16345
169	32#	1	1502	框剪	15F	15	101.04	住宅	15545
170	32#	1	1503	框剪	15F	15	100.87	住宅	15545
171	32#	1	1504	框剪	15F	15	101.04	住宅	15445
172	32#	1	1505	框剪	15F	15	113.64	住宅	16045
高层住宅加权平均价：15759 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（1幢-34幢）项目交付样板房共计1套，面积为147.56平方，位置在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*5 20mm	套			
10	灶具	方太	JZY/T-TH13B	外形尺寸 730mm*410mm*1 30mm	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：2023年04月