

云之湾 20、21、22、25、26、27、30、33 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 2023.06

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5次，申请预售许可为20、21、22、25、26、27、30、33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施工许可证编号为建字第330402202200176号，本次申报预售的商品房为第5次，共计8幢，其幢号为20、21、22、25、26、27、30、33幢，申报预售建筑总面积35998.39 m²，用途为住宅；20幢总层数为8层（地上7层、地下1层）；21幢总层数为8层（地上7层、地下1层）；22幢总层数为7层（地上6层、地下1层）；25#幢总层数为8层（地上7层、地下1层）；26#幢总层数为8层（地上7层、地下1层）；27#幢总层数为6层（地上5层、地下1层）；30#幢总层数为7层（地上6层、地下1层）；33#幢总层数为14层（地上13层、地下1层）；；可销售住宅167套，建筑面积21788.78m²；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20、21、22、25、26、27、30、33幢房屋已全部开工建设，工程进度已出土0.00，20、21、22、25、26、27、30、33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，全部以市自然资源和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/m²，多层均价16995元/m²，小高均价16800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20、21、22、25、26、27、30、33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，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21788.78 m²。其中：

1、住宅8幢167套 21788.78 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6月13日书面同意我司申报20、21、22、25、26、27、30、33幢预售许可证并上市销售。

（五）计划竣工日期：20、21、22、25、26、27、30、33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：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334899991013000272910）。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，其资质证书号为/

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 3304022022 00176 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	22#	1	101	框剪	6F	1~2	149.73	住宅	18923
2	22#	1	102	框剪	6F	1~2	147.26	住宅	17323
3	22#	1	301	框剪	6F	3	134.81	住宅	15773
4	22#	1	401	框剪	6F	4	134.81	住宅	15673
5	22#	1	501	框剪	6F	5~6, 顶	161.32	住宅	17573
6	22#	2	103	框剪	6F	1~2	147.78	住宅	17323
7	22#	2	104	框剪	6F	1~2	147.78	住宅	17323
8	22#	2	303	框剪	6F	3	138.93	住宅	15273
9	22#	2	403	框剪	6F	4	138.93	住宅	15273
10	22#	2	503	框剪	6F	5~6, 顶	157.49	住宅	17573
11	22#	2	504	框剪	6F	5~6, 顶	157.49	住宅	17567
12	22#	3	105	框剪	6F	1~2	147.26	住宅	17323
13	22#	3	106	框剪	6F	1~2	149.73	住宅	18723
14	22#	3	305	框剪	6F	3	134.81	住宅	15573
15	22#	3	405	框剪	6F	4	134.81	住宅	15473
16	22#	3	505	框剪	6F	5~6, 顶	161.32	住宅	17373
17	27#	1	101	框剪	5F	1~2	150.33	住宅	19023
18	27#	1	102	框剪	5F	1~2	147.85	住宅	17623
19	27#	1	301	框剪	5F	3	135.17	住宅	15773
20	27#	1	401	框剪	5F	4~5, 顶	164.37	住宅	18173
21	27#	2	103	框剪	5F	1~2	147.85	住宅	17623
22	27#	2	104	框剪	5F	1~2	150.33	住宅	18623
23	27#	2	303	框剪	5F	3	135.17	住宅	15573
24	27#	2	403	框剪	5F	4~5, 顶	164.37	住宅	17973
25	30#	1	101	框剪	6F	1~2	149.73	住宅	19021
26	30#	1	102	框剪	6F	1~2	147.26	住宅	17473
27	30#	1	301	框剪	6F	3	134.81	住宅	15573
28	30#	1	401	框剪	6F	4	134.81	住宅	15473
29	30#	1	501	框剪	6F	5~6, 顶	161.32	住宅	17273
30	30#	2	103	框剪	6F	1~2	147.78	住宅	17473
31	30#	2	104	框剪	6F	1~2	147.78	住宅	17473
32	30#	2	303	框剪	6F	3	138.93	住宅	15073
33	30#	2	403	框剪	6F	4	138.93	住宅	15073
34	30#	2	503	框剪	6F	5~6, 顶	157.49	住宅	17073
35	30#	2	504	框剪	6F	5~6, 顶	157.49	住宅	17073
36	30#	3	105	框剪	6F	1~2	147.26	住宅	17473
37	30#	3	106	框剪	6F	1~2	149.73	住宅	17823

38	30#	3	305	框剪	6F	3	134.81	住宅	15373
39	30#	3	405	框剪	6F	4	134.81	住宅	15273
40	30#	3	505	框剪	6F	5~6, 顶	161.32	住宅	17073
多层住宅加权平均价: 16995 元/m ²									
41	20#	1	101	框剪	7F	1~2	149.53	住宅	17960
42	20#	1	102	框剪	7F	1~2	147.06	住宅	16860
43	20#	1	301	框剪	7F	3	134.62	住宅	15210
44	20#	1	401	框剪	7F	4	134.62	住宅	15110
45	20#	1	501	框剪	7F	5	134.62	住宅	15310
46	20#	1	601	框剪	7F	6~7, 顶	161.1	住宅	17110
47	20#	2	103	框剪	7F	1~2	148.23	住宅	16860
48	20#	2	104	框剪	7F	1~2	148.23	住宅	16860
49	20#	2	303	框剪	7F	3	139.35	住宅	15210
50	20#	2	403	框剪	7F	4	139.35	住宅	15210
51	20#	2	503	框剪	7F	5	139.35	住宅	15410
52	20#	2	603	框剪	7F	6~7, 顶	157.97	住宅	17110
53	20#	2	604	框剪	7F	6~7, 顶	157.97	住宅	17110
54	20#	3	105	框剪	7F	1~2	147.06	住宅	16560
55	20#	3	106	框剪	7F	1~2	149.53	住宅	17760
56	20#	3	305	框剪	7F	3	134.62	住宅	15510
57	20#	3	405	框剪	7F	4	134.62	住宅	15410
58	20#	3	505	框剪	7F	5	134.62	住宅	15610
59	20#	3	605	框剪	7F	6~7, 顶	161.1	住宅	17410
60	21#	1	101	框剪	7F	1~2	149.84	住宅	19160
61	21#	1	102	框剪	7F	1~2	147.37	住宅	17560
62	21#	1	301	框剪	7F	3	134.73	住宅	16710
63	21#	1	401	框剪	7F	4	134.73	住宅	16610
64	21#	1	501	框剪	7F	5	134.73	住宅	16810
65	21#	1	601	框剪	7F	6~7, 顶	163.83	住宅	18210
66	21#	2	103	框剪	7F	1~2	147.37	住宅	17874
67	21#	2	104	框剪	7F	1~2	149.84	住宅	19260
68	21#	2	303	框剪	7F	3	134.73	住宅	16510
69	21#	2	403	框剪	7F	4	134.73	住宅	16410
70	21#	2	503	框剪	7F	5	134.73	住宅	16610
71	21#	2	603	框剪	7F	6~7, 顶	163.83	住宅	18010
72	25#	1	101	框剪	7F	1~2	154.19	住宅	17860
73	25#	1	102	框剪	7F	1~2	148.02	住宅	17060
74	25#	1	301	框剪	7F	3	135.5	住宅	15110
75	25#	1	401	框剪	7F	4	135.5	住宅	15010
76	25#	1	501	框剪	7F	5	135.5	住宅	15210
77	25#	1	601	框剪	7F	6~7, 顶	162.15	住宅	17010

78	25#	2	103	框剪	7F	1~2	148.17	住宅	17060
79	25#	2	104	框剪	7F	1~2	148.17	住宅	17060
80	25#	2	303	框剪	7F	3	139.29	住宅	15110
81	25#	2	403	框剪	7F	4	139.29	住宅	15110
82	25#	2	503	框剪	7F	5	139.29	住宅	15310
83	25#	2	603	框剪	7F	6~7, 顶	157.91	住宅	17210
84	25#	2	604	框剪	7F	6~7, 顶	157.91	住宅	17210
85	25#	3	105	框剪	7F	1~2	148.02	住宅	17060
86	25#	3	106	框剪	7F	1~2	154.19	住宅	18160
87	25#	3	305	框剪	7F	3	135.5	住宅	15410
88	25#	3	405	框剪	7F	4	135.5	住宅	15310
89	25#	3	505	框剪	7F	5	135.5	住宅	15510
90	25#	3	605	框剪	7F	6~7, 顶	162.15	住宅	17310
91	26#	1	101	框剪	7F	1~2	154.47	住宅	18560
92	26#	1	102	框剪	7F	1~2	148.29	住宅	18460
93	26#	1	301	框剪	7F	3	135.57	住宅	16510
94	26#	1	401	框剪	7F	4	135.57	住宅	16410
95	26#	1	501	框剪	7F	5	135.57	住宅	16610
96	26#	1	601	框剪	7F	6~7, 顶	164.86	住宅	18010
97	26#	2	103	框剪	7F	1~2	148.29	住宅	18460
98	26#	2	104	框剪	7F	1~2	154.47	住宅	18560
99	26#	2	303	框剪	7F	3	135.57	住宅	16310
100	26#	2	403	框剪	7F	4	135.57	住宅	16210
101	26#	2	503	框剪	7F	5	135.57	住宅	16410
102	26#	2	603	框剪	7F	6~7, 顶	164.86	住宅	18110
小高层住宅加权均价：16800 元/m ²									
103	33#	1	101	框剪	13F	1	113.76	住宅	14304
104	33#	1	102	框剪	13F	1	101.15	住宅	13515
105	33#	1	103	框剪	13F	1	100.98	住宅	13515
106	33#	1	104	框剪	13F	1	101.15	住宅	13415
107	33#	1	105	框剪	13F	1	113.76	住宅	14015
108	33#	1	201	框剪	13F	2	113.76	住宅	14815
109	33#	1	202	框剪	13F	2	101.15	住宅	14015
110	33#	1	203	框剪	13F	2	100.98	住宅	14015
111	33#	1	204	框剪	13F	2	101.15	住宅	13915
112	33#	1	205	框剪	13F	2	113.76	住宅	14515
113	33#	1	301	框剪	13F	3	113.76	住宅	15315
114	33#	1	302	框剪	13F	3	101.15	住宅	14515
115	33#	1	303	框剪	13F	3	100.98	住宅	14515
116	33#	1	304	框剪	13F	3	101.15	住宅	14415
117	33#	1	305	框剪	13F	3	113.76	住宅	15015

118	33#	1	401	框剪	13F	4	113.76	住宅	15815
119	33#	1	402	框剪	13F	4	101.15	住宅	15015
120	33#	1	403	框剪	13F	4	100.98	住宅	15015
121	33#	1	404	框剪	13F	4	101.15	住宅	14915
122	33#	1	405	框剪	13F	4	113.76	住宅	15515
123	33#	1	501	框剪	13F	5	113.76	住宅	16315
124	33#	1	502	框剪	13F	5	101.15	住宅	15515
125	33#	1	503	框剪	13F	5	100.98	住宅	15515
126	33#	1	504	框剪	13F	5	101.15	住宅	15415
127	33#	1	505	框剪	13F	5	113.76	住宅	16015
128	33#	1	601	框剪	13F	6	113.76	住宅	16415
129	33#	1	602	框剪	13F	6	101.15	住宅	15615
130	33#	1	603	框剪	13F	6	100.98	住宅	15615
131	33#	1	604	框剪	13F	6	101.15	住宅	15515
132	33#	1	605	框剪	13F	6	113.76	住宅	16115
133	33#	1	701	框剪	13F	7	113.76	住宅	16515
134	33#	1	702	框剪	13F	7	101.15	住宅	15715
135	33#	1	703	框剪	13F	7	100.98	住宅	15715
136	33#	1	704	框剪	13F	7	101.15	住宅	15615
137	33#	1	705	框剪	13F	7	113.76	住宅	16215
138	33#	1	801	框剪	13F	8	113.76	住宅	16615
139	33#	1	802	框剪	13F	8	101.15	住宅	15815
140	33#	1	803	框剪	13F	8	100.98	住宅	15815
141	33#	1	804	框剪	13F	8	101.15	住宅	15715
142	33#	1	805	框剪	13F	8	113.76	住宅	16315
143	33#	1	901	框剪	13F	9	113.76	住宅	16915
144	33#	1	902	框剪	13F	9	101.15	住宅	16115
145	33#	1	903	框剪	13F	9	100.98	住宅	16115
146	33#	1	904	框剪	13F	9	101.15	住宅	16015
147	33#	1	905	框剪	13F	9	113.76	住宅	16615
148	33#	1	1001	框剪	13F	10	113.76	住宅	17215
149	33#	1	1002	框剪	13F	10	101.15	住宅	16415
150	33#	1	1003	框剪	13F	10	100.98	住宅	16415
151	33#	1	1004	框剪	13F	10	101.15	住宅	16315
152	33#	1	1005	框剪	13F	10	113.76	住宅	16915
153	33#	1	1101	框剪	13F	11	113.76	住宅	17515
154	33#	1	1102	框剪	13F	11	101.15	住宅	16715
155	33#	1	1103	框剪	13F	11	100.98	住宅	16715
156	33#	1	1104	框剪	13F	11	101.15	住宅	16615
157	33#	1	1105	框剪	13F	11	113.76	住宅	17215
158	33#	1	1201	框剪	13F	12	113.76	住宅	17815

159	33#	1	1202	框剪	13F	12	101.15	住宅	17015
160	33#	1	1203	框剪	13F	12	100.98	住宅	17015
161	33#	1	1204	框剪	13F	12	101.15	住宅	16915
162	33#	1	1205	框剪	13F	12	113.76	住宅	17515
163	33#	1	1301	框剪	13F	13	113.76	住宅	16315
164	33#	1	1302	框剪	13F	13	101.15	住宅	15515
165	33#	1	1303	框剪	13F	13	100.98	住宅	15515
166	33#	1	1304	框剪	13F	13	101.15	住宅	15415
167	33#	1	1305	框剪	13F	13	113.76	住宅	16015
高层住宅加权平均价：15759 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			

15	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			
	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06月