

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9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	张新亨	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1次，共计9幢，其幢号为14、15、16、19、20、21、28、34、37幢，申报预售建筑总面积12647.57㎡（含回购房）㎡，用途为住宅。14、15、16、19、20、21、28、34幢总层数为4层（地上3层、地下1层）；37幢总层数为14层（地上13层、地下1层）；本次可销售套数87套，建筑面积12647.57㎡，其中排屋住宅22套，建筑面积5218.62㎡，高层住宅19套，建筑面积2082.78㎡，高层住宅（回购房）46套，建筑面积5346.17㎡。

2、预计建设进度：此次申报9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。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，小高层商品房均价为12621元/㎡，排屋商品房均价为19332元/㎡。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14、15、16、19、20、21、28、34、37幢于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 12647.57 (含回购房 5346.17 m²) m²。

其中：

1、住宅 9 幢 87 (含回购房 46 套) 套 12647.57 (含回购房 5346.17 m²) 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 / 套 (间) / 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405247018551）。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#幢地下室内部划定。

(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)	备注
1	14	14-101	钢混	3	1-3	197.94	住宅	21266	4209392	
2	14	14-102	钢混	3	1-3	197.94	住宅	20766	4110422	
3	15	15-101	钢混	3	1-3	197.94	住宅	21316	4219289	
4	15	15-102	钢混	3	1-3	197.94	住宅	20216	4001555	
5	16	16-101	钢混	3	1-3	278.93	住宅	19876	5544013	
6	16	16-102	钢混	3	1-3	234.54	住宅	18176	4262999	
7	16	16-103	钢混	3	1-3	278.9	住宅	19026	5306351	
8	19	19-101	钢混	3	1-3	197.94	住宅	22281	4410301	
9	19	19-102	钢混	3	1-3	197.94	住宅	21781	4311331	
10	20	20-101	钢混	3	1-3	197.94	住宅	22326	4419208	
11	20	20-102	钢混	3	1-3	197.94	住宅	21226	4201474	
12	21	21-101	钢混	3	1-3	278.39	住宅	20326	5658555	
13	21	21-102	钢混	3	1-3	234.2	住宅	17676	4139719	
14	21	21-103	钢混	3	1-3	234.2	住宅	17676	4139719	
15	21	21-104	钢混	3	1-3	278.39	住宅	19126	5324487	
16	28	28-101	钢混	3	1-3	278.39	住宅	19226	5352326	
17	28	28-102	钢混	3	1-3	234.2	住宅	17476	4092879	
18	28	28-103	钢混	3	1-3	234.2	住宅	17476	4092879	
19	28	28-104	钢混	3	1-3	278.39	住宅	17526	4879063	
20	34	34-101	钢混	3	1-3	278.93	住宅	18826	5251136	
21	34	34-102	钢混	3	1-3	234.54	住宅	17476	4098821	
22	34	34-103	钢混	3	1-3	278.9	住宅	17426	4860111	
23	37	37-101	钢混	13	1	109.62	住宅	11742	1287158	
24	37	37-102	钢混	13	1	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
25	37	37-103	钢混	13	1	93.89	住宅	12600	1183014	回购房
26	37	37-104	钢混	13	1	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
27	37	37-105	钢混	13	1	109.62	住宅	12600	1381212	回购房
28	37	37-201	钢混	13	2	109.62	住宅	12042	1320044	
29	37	37-202	钢混	13	2	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
30	37	37-203	钢混	13	2	117.97	住宅	12600	1486422	回购房
31	37	37-204	钢混	13	2	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
32	37	37-205	钢混	13	2	109.62	住宅	12600	1381212	回购房
33	37	37-301	钢混	13	3	109.62	住宅	12142	1331006	
34	37	37-302	钢混	13	3	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
35	37	37-303	钢混	13	3	117.97	住宅	12600	1486422	回购房
36	37	37-304	钢混	13	3	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
37	37	37-305	钢混	13	3	109.62	住宅	12600	1381212	回购房
38	37	37-401	钢混	13	4	109.62	住宅	12142	1331006	

39	37	37-402	钢混	13	4	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
40	37	37-403	钢混	13	4	117.97	住宅	12600	1486422	回购房
41	37	37-404	钢混	13	4	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
42	37	37-405	钢混	13	4	109.62	住宅	12600	1381212	回购房
43	37	37-501	钢混	13	5	109.62	住宅	12642	1385816	
44	37	37-502	钢混	13	5	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
45	37	37-503	钢混	13	5	117.97	住宅	12600	1486422	回购房
46	37	37-504	钢混	13	5	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
47	37	37-505	钢混	13	5	109.62	住宅	12600	1381212	回购房
48	37	37-601	钢混	13	6	109.62	住宅	12742	1396778	
49	37	37-602	钢混	13	6	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
50	37	37-603	钢混	13	6	117.97	住宅	12600	1486422	回购房
51	37	37-604	钢混	13	6	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
52	37	37-605	钢混	13	6	109.62	住宅	12600	1381212	回购房
53	37	37-701	钢混	13	7	109.62	住宅	12842	1407740	
54	37	37-702	钢混	13	7	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
55	37	37-703	钢混	13	7	117.97	住宅	12600	1486422	回购房
56	37	37-704	钢混	13	7	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
57	37	37-705	钢混	13	7	109.62	住宅	12600	1381212	回购房
58	37	37-801	钢混	13	8	109.62	住宅	12942	1418702	
59	37	37-802	钢混	13	8	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
60	37	37-803	钢混	13	8	117.97	住宅	12600	1486422	回购房
61	37	37-804	钢混	13	8	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
62	37	37-805	钢混	13	8	109.62	住宅	12642	1385816	
63	37	37-901	钢混	13	9	109.62	住宅	13042	1429664	
64	37	37-902	钢混	13	9	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
65	37	37-903	钢混	13	9	117.97	住宅	12600	1486422	回购房
66	37	37-904	钢混	13	9	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
67	37	37-905	钢混	13	9	109.62	住宅	12742	1396778	
68	37	37-1001	钢混	13	10	109.62	住宅	13142	1440626	
69	37	37-1002	钢混	13	10	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
70	37	37-1003	钢混	13	10	117.97	住宅	12600	1486422	回购房
71	37	37-1004	钢混	13	10	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
72	37	37-1005	钢混	13	10	109.62	住宅	12842	1407740	
73	37	37-1101	钢混	13	11	109.62	住宅	13242	1451588	
74	37	37-1102	钢混	13	11	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
75	37	37-1103	钢混	13	11	117.97	住宅	12600	1486422	回购房
76	37	37-1104	钢混	13	11	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
77	37	37-1105	钢混	13	11	109.62	住宅	12942	1418702	
78	37	37-1201	钢混	13	12	109.62	住宅	13342	1462550	
79	37	37-1202	钢混	13	12	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
80	37	37-1203	钢混	13	12	117.97	住宅	12600	1486422	回购房
81	37	37-1204	钢混	13	12	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
82	37	37-1205	钢混	13	12	109.62	住宅	13042	1429664	
83	37	37-1301	钢混	13	13	109.62	住宅	12442	1363892	

84	37	37-1302	钢混	13	13	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
85	37	37-1303	钢混	13	13	117.97	住宅	12600	1486422	回购房
86	37	37-1304	钢混	13	13	118.05	住宅	12600	1487430	回购房
87	37	37-1305	钢混	13	13	109.62	住宅	12142	1331006	

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9月22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	14、15、16、19、20、21、28、34、37 幢			
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
7428.95	5218.62	/	/	/
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 14、15、16、19、20、21、28、34、37 幢商品房预售许可。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 9 月 22 日至 2023 年 9 月 26 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
二〇二三年九月二十二日