商品房预售
方　案

开 发 企 业 嘉兴京开房地产开发有限公司
预 售 商 品 房 禹德华庭 11 幢、15 幢
申 报 日 期 2019 年 3 月 11 日

一、基本情况

开发企业	嘉兴京开房地产开发有限公司				
办公地点	浙江省嘉兴市经济技术开发区新气象路 1741 号隆兴商厦 307X 室				
法人代表	叶雄	资质等级	暂定	经办人	梁妍
				联系电话	18258355808
开发项目名称	禹德华庭				
开发项目座落	东至秦逸路，南至禹德港路西，西至禹德港，北至槜李路				
不动产使用权证号	浙（2018）嘉开不动产权第 0026483 号		土地用途	二类居住用地	
用地面积	67705.70㎡	土地使用年限	住宅 70 年 商业 40 年	土地使用权取得方式	出让
规划容积率	2.2		绿地率	≥30%	
预售商品房规划许可证号	建字第 330401201810033 号		预售商品房规划建设面积	122909.36㎡	
预售商品房施工许可证号	330411201806280101		预售商品房施工合同号	【经】土合第 20180626074 号	

一、 开发项目基本情况：

1、我公司开发建设的 禹德华庭 项目，总规划批准建设项目 209312.21 ㎡，共 2 张建设工程规划许可证，其编号为① 建字第 330401201810033 号 ；② 建字第 330401201810048 号 ；

2、规划许可证的详细内容：

①号建设工程规划许可证建字第 330401201810033 号，批准建设项目的面积为 122909.36㎡，其中住宅 8 幢，建筑面积 83991.89 ㎡、地下住宅

660.44㎡；别墅 / 幢，建筑面积 / ㎡；商业 1 幢，建筑面积 1808.45 ㎡、地下商业 2192.31㎡；办公 / 幢，建筑面积 / ㎡；车库、非机动车库建筑面积 25062.46 ㎡；其他建筑面积 9193.81 ㎡。

②号建设工程规划许可证建字第 330401201810048 号，批准建设项目的面积为 86402.85 ㎡，其中住宅 9 幢，建筑面积 54889.30 ㎡、地下住宅 2023.84㎡；别墅 / 幢，建筑面积 / ㎡；商业 / 幢，建筑面积 / ㎡；办公 / 幢，建筑面积 / ㎡；车库建筑面积 29147.91 ㎡；其他建筑面积 341.8 ㎡。

3、该规划许可项目计划分 5 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 330401201810033 号 ，本次申报预售的商品房为第 3 次，共计 2 幢，其幢号为 11 幢、15 幢，申报预售建筑总面积 25060.24 ㎡，用途为 住宅 ；11 幢总层数为 12 层（地上 11 层、地下 1 层）；15 幢总层数为 22 层（地上 20 层、地下 2 层）；可销售住宅 203 套，建筑面积 25060.24 ㎡；其中 90 平方米以下有 8 套，建筑面积 668.52 ㎡；车库（地上、地下） / 套，建筑面积 / ㎡；商业 / 套，建筑面积 / ㎡；办公 / 套，建筑面积 / ㎡；其他 / 套，建筑面积 / ㎡。

2、预计建设进度：此次申报 11 幢、15 幢房屋已全部开工建设，目前工程进度主体建设均已达到±0.00 以上 ，计划 2020 年 12 月 30 日竣工，2021 年 1 月 31 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 项目销售现场售楼处作宣传，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 嘉兴市规划设计研究院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 5 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 项目销售现场售楼处，位于嘉兴市经开区花园路与槜李路交叉口。项目委托嘉兴钧策文化传媒有限公司销售。

4、销售价格： 本次预售商品房一房一价，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 2018 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 11 幢、15 幢于 2021 年 1 月 31 日按相关规定验收合格后以毛坯房标准进行交付，交付后由 中铁建物业管理有限公司 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 25060.24 ㎡。其中：

1、住宅 2 幢 203 套 25060.24 ㎡。

2、非住宅

办公用房 / 幢 套（间） / ㎡；

商业用房 / 幢 / 套（间） / ㎡；

车库 / 套（间） / ㎡；

其他 / 套（间） / ㎡。

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： / 。

2、基础工程完成情况： ±0.00 以上 。

（三）承诺开盘时间为： 取得预售证后 5 日内开盘 。

（四）权利受限制情况

。本次申报销（预）售的项目中， 禹德华庭（浙（2018）嘉开不动产权第 0026483 号）的土地使用权已办理在建工程抵押，抵押权人为 中国光大银行股份有限公司嘉兴分行 。抵押权人于 2019 年 3 月 11 日书面同意我司申报 禹德华庭 11 幢、15 幢 预售许可证并上市销售。

（五）计划竣工日期： 2020 年 12 月 30 日 。

（六）设计单位： 浙江宏正建筑设计有限公司 。

（七）施工单位： 中铁十二局集团建筑安装工程有限公司 。

（八）监理单位： 浙江禾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中国光大银行股份有限公司嘉兴分行 银行（监管账户为 79650188000292659 ）。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 招标 方式选聘，前期的物业管理企业为中铁建物业管理有限公司 。

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） 1500 ㎡。

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 14671.96 ㎡，在 1 幢、2 幢、3 幢、5 幢、7 幢、9 幢地下室内划定。

（二）白蚁防治

白蚁防治面积 122909.36 ㎡。

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（㎡）	交付日期	备注

物业管理服务用房	1	建字第330401201810033号	8幢、物业01-物业0510幢、物业06	/	655.74	2021-1-31	按小区配套用房配置联系单
	2						
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							

六、销（预）售房屋明细

序	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	预测面积	规划用途	房屋毛坯单价（元/㎡）
1	11	101	剪力墙	12	夹，1	331.99	住宅	11410
2	11	102	剪力墙	12	夹，1	331.99	住宅	11360
3	11	103	剪力墙	12	夹，1	331.99	住宅	11600
4	11	104	剪力墙	12	夹，1	331.99	住宅	11700
5	11	201	剪力墙	12	2	167.06	住宅	13500
6	11	202	剪力墙	12	2	167.06	住宅	13200
7	11	203	剪力墙	12	2	167.06	住宅	13600
8	11	204	剪力墙	12	2	167.06	住宅	14100
9	11	301	剪力墙	12	3	167.06	住宅	13900
10	11	302	剪力墙	12	3	167.06	住宅	13600
11	11	303	剪力墙	12	3	167.06	住宅	13900

12	11	304	剪力墙	12	3	167.06	住宅	14400
13	11	401	剪力墙	12	4	167.06	住宅	14250
14	11	402	剪力墙	12	4	167.06	住宅	13950
15	11	403	剪力墙	12	4	167.06	住宅	14200
16	11	404	剪力墙	12	4	167.06	住宅	14700
17	11	501	剪力墙	12	5	167.06	住宅	14900
18	11	502	剪力墙	12	5	167.06	住宅	14600
19	11	503	剪力墙	12	5	167.06	住宅	14800
20	11	504	剪力墙	12	5	167.06	住宅	15300
21	11	601	剪力墙	12	6	167.06	住宅	15000
22	11	602	剪力墙	12	6	167.06	住宅	14700
23	11	603	剪力墙	12	6	167.06	住宅	14900
24	11	604	剪力墙	12	6	167.06	住宅	15400
25	11	701	剪力墙	12	7	167.06	住宅	15100
26	11	702	剪力墙	12	7	167.06	住宅	14800
27	11	703	剪力墙	12	7	167.06	住宅	15000
28	11	704	剪力墙	12	7	167.06	住宅	15500
29	11	801	剪力墙	12	8	167.06	住宅	15100
30	11	802	剪力墙	12	8	167.06	住宅	14800
31	11	803	剪力墙	12	8	167.06	住宅	15000
32	11	804	剪力墙	12	8	167.06	住宅	15500
33	11	901	剪力墙	12	9	167.06	住宅	15200
34	11	902	剪力墙	12	9	167.06	住宅	14900
35	11	903	剪力墙	12	9	167.06	住宅	15100
36	11	904	剪力墙	12	9	167.06	住宅	15600
37	11	1001	剪力墙	12	10	167.06	住宅	15300
38	11	1002	剪力墙	12	10	167.06	住宅	15000
39	11	1003	剪力墙	12	10	167.06	住宅	15200
40	11	1004	剪力墙	12	10	167.06	住宅	15700
41	11	1101	剪力墙	12	11	167.06	住宅	14900
42	11	1102	剪力墙	12	11	167.06	住宅	14600
43	11	1103	剪力墙	12	11	167.06	住宅	14800
44	11	1104	剪力墙	12	11	167.06	住宅	15300
住宅平均价（元/㎡）								14200
45	15	102	剪力墙	22	1	83.56	住宅	11000

46	15	103	剪力墙	22	1	83.52	住宅	11200
47	15	104	剪力墙	22	1	105.22	住宅	11000
48	15	105	剪力墙	22	1	105.22	住宅	11300
49	15	106	剪力墙	22	1	83.52	住宅	11700
50	15	107	剪力墙	22	1	83.52	住宅	11700
51	15	108	剪力墙	22	1	107.84	住宅	11600
52	15	201	剪力墙	22	2	107.84	住宅	11000
53	15	202	剪力墙	22	2	83.60	住宅	11500
54	15	203	剪力墙	22	2	83.60	住宅	11700
55	15	204	剪力墙	22	2	105.22	住宅	11400
56	15	205	剪力墙	22	2	105.22	住宅	11700
57	15	206	剪力墙	22	2	83.60	住宅	12100
58	15	207	剪力墙	22	2	83.60	住宅	12100
59	15	208	剪力墙	22	2	107.84	住宅	12000
60	15	301	剪力墙	22	3	107.84	住宅	11600
61	15	302	剪力墙	22	3	110.65	住宅	12480
62	15	303	剪力墙	22	3	110.65	住宅	12700
63	15	304	剪力墙	22	3	105.22	住宅	12000
64	15	305	剪力墙	22	3	105.22	住宅	12200
65	15	306	剪力墙	22	3	110.65	住宅	13000
66	15	307	剪力墙	22	3	110.65	住宅	13000
67	15	308	剪力墙	22	3	107.84	住宅	12500
68	15	401	剪力墙	22	4	107.84	住宅	12000
69	15	402	剪力墙	22	4	110.65	住宅	12900
70	15	403	剪力墙	22	4	110.65	住宅	13100
71	15	404	剪力墙	22	4	105.22	住宅	12400
72	15	405	剪力墙	22	4	105.22	住宅	12500
73	15	406	剪力墙	22	4	110.65	住宅	13300
74	15	407	剪力墙	22	4	110.65	住宅	13300
75	15	408	剪力墙	22	4	107.84	住宅	12800
76	15	501	剪力墙	22	5	107.84	住宅	12700
77	15	502	剪力墙	22	5	110.65	住宅	13500
78	15	503	剪力墙	22	5	110.65	住宅	13700
79	15	504	剪力墙	22	5	105.22	住宅	13000
80	15	505	剪力墙	22	5	105.22	住宅	13000

81	15	506	剪力墙	22	5	110.65	住宅	13800
82	15	507	剪力墙	22	5	110.65	住宅	13800
83	15	508	剪力墙	22	5	107.84	住宅	13300
84	15	601	剪力墙	22	6	107.84	住宅	13000
85	15	602	剪力墙	22	6	110.65	住宅	13800
86	15	603	剪力墙	22	6	110.65	住宅	14000
87	15	604	剪力墙	22	6	105.22	住宅	13300
88	15	605	剪力墙	22	6	105.22	住宅	13300
89	15	606	剪力墙	22	6	110.65	住宅	14100
90	15	607	剪力墙	22	6	110.65	住宅	14100
91	15	608	剪力墙	22	6	107.84	住宅	13600
92	15	701	剪力墙	22	7	107.84	住宅	13100
93	15	702	剪力墙	22	7	110.65	住宅	13900
94	15	703	剪力墙	22	7	110.65	住宅	14100
95	15	704	剪力墙	22	7	105.22	住宅	13400
96	15	705	剪力墙	22	7	105.22	住宅	13400
97	15	706	剪力墙	22	7	110.65	住宅	14200
98	15	707	剪力墙	22	7	110.65	住宅	14200
99	15	708	剪力墙	22	7	107.84	住宅	13700
100	15	801	剪力墙	22	8	107.84	住宅	13200
101	15	802	剪力墙	22	8	110.65	住宅	14000
102	15	803	剪力墙	22	8	110.65	住宅	14200
103	15	804	剪力墙	22	8	105.22	住宅	13500
104	15	805	剪力墙	22	8	105.22	住宅	13500
105	15	806	剪力墙	22	8	110.65	住宅	14300
106	15	807	剪力墙	22	8	110.65	住宅	14300
107	15	808	剪力墙	22	8	107.84	住宅	13800
108	15	901	剪力墙	22	9	107.84	住宅	13300
109	15	902	剪力墙	22	9	110.65	住宅	14100
110	15	903	剪力墙	22	9	110.65	住宅	14300
111	15	904	剪力墙	22	9	105.22	住宅	13600
112	15	905	剪力墙	22	9	105.22	住宅	13600
113	15	906	剪力墙	22	9	110.65	住宅	14400
114	15	907	剪力墙	22	9	110.65	住宅	14400
115	15	908	剪力墙	22	9	107.84	住宅	13900

116	15	1001	剪力墙	22	10	107.84	住宅	13400
117	15	1002	剪力墙	22	10	110.65	住宅	14200
118	15	1003	剪力墙	22	10	110.65	住宅	14400
119	15	1004	剪力墙	22	10	105.22	住宅	13700
120	15	1005	剪力墙	22	10	105.22	住宅	13700
121	15	1006	剪力墙	22	10	110.65	住宅	14500
122	15	1007	剪力墙	22	10	110.65	住宅	14500
123	15	1008	剪力墙	22	10	107.84	住宅	14000
124	15	1101	剪力墙	22	11	107.84	住宅	13500
125	15	1102	剪力墙	22	11	110.65	住宅	14300
126	15	1103	剪力墙	22	11	110.65	住宅	14500
127	15	1104	剪力墙	22	11	105.22	住宅	13800
128	15	1105	剪力墙	22	11	105.22	住宅	13800
129	15	1106	剪力墙	22	11	110.65	住宅	14600
130	15	1107	剪力墙	22	11	110.65	住宅	14600
131	15	1108	剪力墙	22	11	107.84	住宅	14100
132	15	1201	剪力墙	22	12	107.84	住宅	13600
133	15	1202	剪力墙	22	12	110.65	住宅	14400
134	15	1203	剪力墙	22	12	110.65	住宅	14600
135	15	1204	剪力墙	22	12	105.22	住宅	13900
136	15	1205	剪力墙	22	12	105.22	住宅	13900
137	15	1206	剪力墙	22	12	110.65	住宅	14700
138	15	1207	剪力墙	22	12	110.65	住宅	14700
139	15	1208	剪力墙	22	12	107.84	住宅	14200
140	15	1301	剪力墙	22	13	107.84	住宅	13400
141	15	1302	剪力墙	22	13	110.65	住宅	14200
142	15	1303	剪力墙	22	13	110.65	住宅	14400
143	15	1304	剪力墙	22	13	105.22	住宅	13700
144	15	1305	剪力墙	22	13	105.22	住宅	13700
145	15	1306	剪力墙	22	13	110.65	住宅	14500
146	15	1307	剪力墙	22	13	110.65	住宅	14500
147	15	1308	剪力墙	22	13	107.84	住宅	14000
148	15	1401	剪力墙	22	14	107.84	住宅	13400
149	15	1402	剪力墙	22	14	110.65	住宅	14200
150	15	1403	剪力墙	22	14	110.65	住宅	14400

151	15	1404	剪力墙	22	14	105.22	住宅	13700
152	15	1405	剪力墙	22	14	105.22	住宅	13700
153	15	1406	剪力墙	22	14	110.65	住宅	14500
154	15	1407	剪力墙	22	14	110.65	住宅	14500
155	15	1408	剪力墙	22	14	107.84	住宅	14000
156	15	1501	剪力墙	22	15	107.84	住宅	13700
157	15	1502	剪力墙	22	15	110.65	住宅	14500
158	15	1503	剪力墙	22	15	110.65	住宅	14700
159	15	1504	剪力墙	22	15	105.22	住宅	14000
160	15	1505	剪力墙	22	15	105.22	住宅	14000
161	15	1506	剪力墙	22	15	110.65	住宅	14800
162	15	1507	剪力墙	22	15	110.65	住宅	14800
163	15	1508	剪力墙	22	15	107.84	住宅	14300
164	15	1601	剪力墙	22	16	107.84	住宅	13800
165	15	1602	剪力墙	22	16	110.65	住宅	14600
166	15	1603	剪力墙	22	16	110.65	住宅	14800
167	15	1604	剪力墙	22	16	105.22	住宅	14100
168	15	1605	剪力墙	22	16	105.22	住宅	14100
169	15	1606	剪力墙	22	16	110.65	住宅	14900
170	15	1607	剪力墙	22	16	110.65	住宅	14900
171	15	1608	剪力墙	22	16	107.84	住宅	14400
172	15	1701	剪力墙	22	17	107.84	住宅	13900
173	15	1702	剪力墙	22	17	110.65	住宅	14700
174	15	1703	剪力墙	22	17	110.65	住宅	14900
175	15	1704	剪力墙	22	17	105.22	住宅	14200
176	15	1705	剪力墙	22	17	105.22	住宅	14200
177	15	1706	剪力墙	22	17	110.65	住宅	15000
178	15	1707	剪力墙	22	17	110.65	住宅	15000
179	15	1708	剪力墙	22	17	107.84	住宅	14500
180	15	1801	剪力墙	22	18	107.84	住宅	13500
181	15	1802	剪力墙	22	18	110.65	住宅	14300
182	15	1803	剪力墙	22	18	110.65	住宅	14500
183	15	1804	剪力墙	22	18	105.22	住宅	13800
184	15	1805	剪力墙	22	18	105.22	住宅	13800
185	15	1806	剪力墙	22	18	110.65	住宅	14600

186	15	1807	剪力墙	22	18	110.65	住宅	14600
187	15	1808	剪力墙	22	18	107.84	住宅	14100
188	15	1901	剪力墙	22	19	107.84	住宅	13900
189	15	1902	剪力墙	22	19	110.65	住宅	14700
190	15	1903	剪力墙	22	19	110.65	住宅	14900
191	15	1904	剪力墙	22	19	105.22	住宅	14200
192	15	1905	剪力墙	22	19	105.22	住宅	14200
193	15	1906	剪力墙	22	19	110.65	住宅	15000
194	15	1907	剪力墙	22	19	110.65	住宅	15000
195	15	1908	剪力墙	22	19	107.84	住宅	14500
196	15	2001	剪力墙	22	20	107.84	住宅	13000
197	15	2002	剪力墙	22	20	110.65	住宅	13800
198	15	2003	剪力墙	22	20	110.65	住宅	14000
199	15	2004	剪力墙	22	20	105.22	住宅	13300
200	15	2005	剪力墙	22	20	105.22	住宅	13300
201	15	2006	剪力墙	22	20	110.65	住宅	14100
202	15	2007	剪力墙	22	20	110.65	住宅	14100
203	15	2008	剪力墙	22	20	107.84	住宅	13600
住宅平均价（元/㎡）								13700

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；

七、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：嘉兴京开房地产开发有限公司

日　　期：2019 年 3 月 11 日