

商品房预售方案

开发企业：嘉兴理创置业有限责任公司
项目名称：静和里
申报日期：2019年9月

嘉兴市住房保障局制

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；
- 世合规划展示厅的各项规章制度，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	嘉兴理创置业有限责任公司				
办公地点	嘉兴市南湖区果园路388号101室				
法人代表	丁广铨	资质等级	暂定	经办人	冯念念
				联系电话	18606857579
开发项目名称	静和里				

开发项目座落	嘉兴市南湖区新07省道与余步路交叉口西南侧				
土地使用权证号	浙(2018)嘉南不动产权第0014601号	土地用途	住宅用地		
用地面积	52184.00 m ²	土地使用年限	70年	土地使用权取得方式	招拍挂
规划许可证号	建字330402201800137号	规划建设总面积	82484.01 m ²		
规划容积率	1.1	绿地率	38%		
施工许可证号	330402201811090301	施工合同号	SHXZ-BAS2018-10		
<p>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):</p> <p>1、开发项目状况: 嘉兴理创置业有限责任公司投资建设的静和里项目位于嘉兴市南湖区新07省道与余步路交叉口西南侧,占地52184平方米,该其中块土地于2018年通过出让方式取得,住宅70年使用年限。小区总建筑面积约为82484.01平方米(含地下),核定容积率为1.1,绿地率约为38%。</p> <p>2、本次申领的预售商品房为: 静和里1-6#、8-13#、15-18#,其建设工程规划许可证编号为:建字第330402201800137号,开工时间:2018年11月;竣工时间:2020年8月。</p> <p>3、销售进度、计划、销售方式: 领取预售证后,预计10日内开盘,开盘后预计一个月内销售30%,三个月内销售50%,其余为尾盘销售。预计到2020年3月销售100%。世合规划展示厅现场设在嘉兴市南湖区果园路1弄88号,销售方式为自行销售和分销销售,分销公司名称:嘉兴卓群房地产营销策划公司,有资质,备案证书号:JXNH-2018058,分销期限至2020年1月31日止。</p> <p>4、销售价格: 本期预售联排住宅1-6#、8-13#、15-17#,销售毛坯均价为<u>15,550</u>元/平方米;小高层住宅18#,销售毛坯均价为<u>11,450</u>元/平方米。定价方式为:根据近期嘉兴市整体房价趋势及周边楼盘的价格确定。销售合同采用浙江省工商行政管理局批准的标准文本,销售采用网上签约方式并进入嘉兴市住房保障局备案。签约销售流程为: 选定房源---交纳定金---开发票---签定单---7天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日办理好银行贷款手续。</p> <p>5、交房方案为: 本批房源交付时间为2021年8月1日前。 交付时间提前一周,发放交房通知函的挂号信等,通知客户在规定日期内,带齐证件来办理交房手续。</p> <p>6、商品房销售广告、楼书等宣传资料,按照国家规定进行广告宣传。</p> <p>7、世合规划展示厅各种规章制度: 我公司承诺遵守国家和本市商品房销售的有关管理规定,世合规划展示厅严格执行各种规章制度,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,同时在项目达到预售标准时及时申请,取得预售许可证后按时销售。</p>					

二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 23932.8 m²。其中：

1、住宅 16 幢 115 套 23932.8 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：已完成基础工程。

(三) 承诺开盘时间为：承诺取得预售证后十日内开盘

(四) 权利受限制情况 (在建工程抵押)

本次申报预售的项目中，浙(2019)嘉南不动产权第0014601号的土地办理了在建工程抵押。抵押权人为嘉兴银行股份有限公司，抵押权人于2019年8月30日书面同意我司申报预售许可证并上市销售。

(五) 计划竣工日期：2020年8月

(六) 设计单位：嘉兴市天华城建设计院有限公司

(七) 施工单位：浙江兴远建设有限公司

(八) 监理单位：浙江嘉宇工程管理有限公司

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嘉兴银行股份有限公司 (监管帐户 110101201300019108)。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招投标方式选聘，前期物业服务合同于2019年8月12日签订，前期的物业管理企业为嘉兴世合物业服务有限责任公司，其资质证号为嘉物011055。

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）214.5 m²（设置于世合小镇静安里（2-1期）项目）。

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 5137.7158（以人防批准为准）m²，在小区地下室内划定。

(二) 白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号___/___，白蚁防治面积/ m²，有关该住宅小区的白蚁保证内容：在有效期内、建设单位对该房屋检查时若发现白蚁防治单位办理登记，可由白蚁单位进行免费检查和灭治建筑物原设计内容以外的改建、扩建、翻建和装饰装修。

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 33040220 1800137	23#	一层	401.54		
	2						
	3						
物业管理 经营性用房	1	建字第 33040220 1800137					
	2						
	3						

公共车库	1	以规划为准						
	2							
	3							
公共车位	1	以规划为准						
	2							
	3							
会馆	1	以规划为准						
	2							
	3							
其他	1	以规划为准						
	2							
	3							

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	销售单价	备注
1	1	101	钢混	4	-1~3	337.27	住宅	16,735	
2	1	102	钢混	4	-1~3	337.39	住宅	16,035	
3	1	103	钢混	4	-1~3	337.59	住宅	15,340	
4	1	104	钢混	4	-1~3	337.27	住宅	16,220	
5	2	101	钢混	4	-1~3	336.72	住宅	16,364	
6	2	102	钢混	4	-1~3	336.83	住宅	15,879	
7	2	103	钢混	4	-1~3	336.98	住宅	15,873	
8	2	104	钢混	4	-1~3	336.84	住宅	15,702	
9	2	105	钢混	4	-1~3	336.98	住宅	15,697	
10	2	106	钢混	4	-1~3	336.68	住宅	15,473	
11	3	101	钢混	3	-1~2	231.07	住宅	15,671	
12	3	102	钢混	3	-1~2	234.09	住宅	15,313	
13	3	103	钢混	3	-1~2	234.09	住宅	15,313	
14	3	104	钢混	3	-1~2	234.11	住宅	15,263	
15	3	105	钢混	3	-1~2	271.35	住宅	15,362	
16	4	101	钢混	3	-1~2	231.97	住宅	15,058	
17	4	102	钢混	3	-1~2	235.02	住宅	14,718	
18	4	103	钢混	3	-1~2	235.02	住宅	14,718	
19	4	104	钢混	3	-1~2	235.13	住宅	14,668	
20	4	105	钢混	3	-1~2	232.05	住宅	14,866	
21	5	101	钢混	3	-1~2	231.41	住宅	15,279	
22	5	102	钢混	3	-1~2	234.46	住宅	15,095	
23	5	103	钢混	3	-1~2	234.46	住宅	15,095	

24	5	104	钢混	3	-1~2	234.42	住宅	15,095	
25	5	105	钢混	3	-1~2	272.54	住宅	15,863	
26	6	101	钢混	4	-1~3	336.33	住宅	15,872	
27	6	102	钢混	4	-1~3	336.52	住宅	15,606	
28	6	103	钢混	4	-1~3	336.52	住宅	15,607	
29	6	104	钢混	4	-1~3	336.52	住宅	15,606	
30	6	105	钢混	4	-1~3	336.3	住宅	15,885	
31	8	101	钢混	3	-1~2	231.07	住宅	15,771	
32	8	102	钢混	3	-1~2	234.09	住宅	15,414	
33	8	103	钢混	3	-1~2	234.09	住宅	15,414	
34	8	104	钢混	3	-1~2	234.11	住宅	15,364	
35	8	105	钢混	3	-1~2	271.35	住宅	15,412	
36	9	101	钢混	3	-1~2	231.07	住宅	15,958	
37	9	102	钢混	3	-1~2	234.09	住宅	15,737	
38	9	103	钢混	3	-1~2	234.09	住宅	15,737	
39	9	104	钢混	3	-1~2	234.11	住宅	15,737	
40	9	105	钢混	3	-1~2	271.35	住宅	16,193	
41	10	101	钢混	3	-1~2	271.35	住宅	16,456	
42	10	102	钢混	3	-1~2	234.11	住宅	15,946	
43	10	103	钢混	3	-1~2	234.09	住宅	15,897	
44	10	104	钢混	3	-1~2	234.09	住宅	15,847	
45	10	105	钢混	3	-1~2	231.07	住宅	16,021	
46	11	101	钢混	3	-1~2	231.97	住宅	15,059	
47	11	102	钢混	3	-1~2	235.02	住宅	14,718	
48	11	103	钢混	3	-1~2	235.02	住宅	14,718	
49	11	104	钢混	3	-1~2	235.13	住宅	14,668	
50	11	105	钢混	3	-1~2	232.05	住宅	14,929	
51	12	101	钢混	3	-1~2	231.41	住宅	15,343	
52	12	102	钢混	3	-1~2	234.46	住宅	15,123	
53	12	103	钢混	3	-1~2	234.46	住宅	15,123	
54	12	104	钢混	3	-1~2	234.42	住宅	15,121	
55	12	105	钢混	3	-1~2	272.54	住宅	16,024	
56	13	101	钢混	3	-1~2	272.54	住宅	16,163	
57	13	102	钢混	3	-1~2	234.42	住宅	15,158	
58	13	103	钢混	3	-1~2	234.46	住宅	15,108	
59	13	104	钢混	3	-1~2	234.46	住宅	15,058	
60	13	105	钢混	3	-1~2	231.41	住宅	15,230	
61	15	101	钢混	3	-1~2	231.07	住宅	15,671	
62	15	102	钢混	3	-1~2	234.09	住宅	15,308	

63	15	103	钢混	3	-1~2	234.09	住宅	15,308	
64	15	104	钢混	3	-1~2	234.11	住宅	15,258	
65	15	105	钢混	3	-1~2	271.35	住宅	15,394	
66	16	101	钢混	3	-1~2	231.07	住宅	15,666	
67	16	102	钢混	3	-1~2	234.09	住宅	15,495	
68	16	103	钢混	3	-1~2	234.09	住宅	15,495	
69	16	104	钢混	3	-1~2	234.11	住宅	15,495	
70	16	105	钢混	3	-1~2	271.35	住宅	16,046	
71	17	101	钢混	3	-1~2	271.35	住宅	16,332	
72	17	102	钢混	3	-1~2	234.11	住宅	15,629	
73	17	103	钢混	3	-1~2	234.09	住宅	15,579	
74	17	104	钢混	3	-1~2	234.09	住宅	15,529	
75	17	105	钢混	3	-1~2	231.07	住宅	15,702	
76	18	101	钢混	10	1	93.93	住宅	11,395	
77	18	102	钢混	10	1	112.3	住宅	11,344	
78	18	103	钢混	10	1	112.3	住宅	11,344	
79	18	104	钢混	10	1	93.93	住宅	11,545	
80	18	201	钢混	10	2	114.15	住宅	11,192	
81	18	202	钢混	10	2	112.3	住宅	11,142	
82	18	203	钢混	10	2	112.3	住宅	11,142	
83	18	204	钢混	10	2	114.15	住宅	11,342	
84	18	301	钢混	10	3	114.15	住宅	11,242	
85	18	302	钢混	10	3	112.3	住宅	11,192	
86	18	303	钢混	10	3	112.3	住宅	11,192	
87	18	304	钢混	10	3	114.15	住宅	11,392	
88	18	401	钢混	10	4	114.15	住宅	11,292	
89	18	402	钢混	10	4	112.3	住宅	11,242	
90	18	403	钢混	10	4	112.3	住宅	11,242	
91	18	404	钢混	10	4	114.15	住宅	11,442	
92	18	501	钢混	10	5	114.15	住宅	11,442	
93	18	502	钢混	10	5	112.3	住宅	11,392	
94	18	503	钢混	10	5	112.3	住宅	11,392	
95	18	504	钢混	10	5	114.15	住宅	11,592	
96	18	601	钢混	10	6	114.15	住宅	11,492	
97	18	602	钢混	10	6	112.3	住宅	11,442	
98	18	603	钢混	10	6	112.3	住宅	11,442	
99	18	604	钢混	10	6	114.15	住宅	11,642	
100	18	701	钢混	10	7	114.15	住宅	11,542	
101	18	702	钢混	10	7	112.3	住宅	11,492	

102	18	703	钢混	10	7	112.3	住宅	11,492	
103	18	704	钢混	10	7	114.15	住宅	11,692	
104	18	801	钢混	10	8	114.15	住宅	11,592	
105	18	802	钢混	10	8	112.3	住宅	11,542	
106	18	803	钢混	10	8	112.3	住宅	11,542	
107	18	804	钢混	10	8	114.15	住宅	11,742	
108	18	901	钢混	10	9	113.72	住宅	11,642	
109	18	902	钢混	10	9	112.3	住宅	11,592	
110	18	903	钢混	10	9	112.3	住宅	11,592	
111	18	904	钢混	10	9	113.72	住宅	11,792	
112	18	1001	钢混	10	10	113.72	住宅	11,542	
113	18	1002	钢混	10	10	112.3	住宅	11,492	
114	18	1003	钢混	10	10	112.3	住宅	11,492	
115	18	1004	钢混	10	10	113.72	住宅	11,692	
		以		下		空		白	

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。

七、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：嘉兴理创置业有限责任公司

日期：2019年9月