

# 商品房预售方案

开发企业 嘉兴市禾城福达置业有限公司  
项目  
称 茗品悦府  
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；
- 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	嘉兴市禾城福达置业有限公司				
办公地点	南湖区余新镇嘉凤公路西侧、余北大街北侧茗品悦府售楼处				
法人代表	张桂芳	资质等级	暂定	经办人	曹明
				联系电话	18657339677

开发项目名称	茗品悦府				
开发项目座落	嘉兴市南湖区余新镇嘉凤公路西侧、余北大街北侧				
土地使用权证号	浙(2017)嘉南不动产权第0006057号		土地用途	商住用地	
用地面积	17028平方米	土地使用年限	住宅:70年	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第330402201600122号		规划建设总面积	40606.14平方米	
规划容积率	1.79		绿地率	25.7%	
施工许可证号	330402201701170301		施工合同号		
<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:由我公司开发建设的茗品悦府为住宅小区,位于南湖区余新镇嘉凤公路西侧、余北大街北侧。该土地通过出让方式取得,住宅70年使用年限。该项目总用地面积17028m<sup>2</sup>,小区总建筑面积40606.14m<sup>2</sup>,规划容积率1.79,规划绿地率不小于25.7%,建设工程规划许可证编号为:建字第330402201600122。</p> <p>2、预售商品房建设情况:本次申报预售为茗品悦府1幢、2幢、3幢、4幢、商铺01,申请预售面积为9098.9平方米,由浙江嘉兴福达建设股份有限公司承建。开工时间为2017年1月,目前建设工程基础已完成至±00线以上,预计2019年8月底竣工,在2019年10月底交付使用。</p> <p>3、销售进度计划、销售方式:销售方式:自行销售+代理销售,代理公司名称:嘉兴恒越房地产营销策划有限公司(营业执照:9133040257651328XR),代理销售有资质证书并已备案,证书号为:JXJK-2018010。销售地点:余新镇余北大街东方悦宫售楼部。我司承诺领取预售证后10日内开盘销售,无保留房源。预计开盘第一个月内销售40%,三个月内销售60%。</p> <p>4、销售价格:本次预售住宅采用一房一价,并在售楼现场明码标价公开销售可售房源。商品房毛坯销售均价为9900.00元/m<sup>2</sup>,商铺销售均价7000.00元/m<sup>2</sup>。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并结合本项目特点制订,销售合同采用《浙江省商品房买卖合同》,采取网上签约的方式,签约销售流程为:选定房源—收取定金—开发票—签定单—5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—5日内办理好银行贷款手续。</p> <p>5、交付方案:交付时间提前一个月发放交房通知函的挂号信或快递,通知客户在规定时间内带齐证件来办理交付手续。</p> <p>6、本公司庄重承诺,严格执行各项规章制度,包括售楼处的各种规章制度,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。努力为维护社会稳定和谐承担相应的义务。将严格执行国家及本市商品房销售管理规定,取得预售证后按时销售。</p>					

## 二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 9098.9 m<sup>2</sup>。其中：

1、住宅 4 幢 84 套 9056.66 m<sup>2</sup>。

2、非住宅

办公用房      /      幢      /      套 (间)      /      m<sup>2</sup>；

商业用房      /      幢      / 1 套 (间)      / 42.24 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，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：90%。

2、基础工程完成情况：已完成至±00线以上。

(三) 承诺开盘时间为：取得预售证10日内。

(四) 权利受限制情况

本次申报预售的项目中，     /      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     。

(五) 计划竣工日期：2019年3月17日。

(六) 设计单位：浙江中房建筑设计研究院有限公司。

(七) 施工单位：浙江嘉兴福达建设股份有限公司。

(八) 监理单位：浙江东南建设管理有限公司。

## 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 交通银行股份有限公司嘉兴南湖支行 (监管账户为 334610000018815028813)。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 (5月8日)

1、该项目的前期物业管理企业采用 招标 方式选聘，并向 南湖区 进行备案，前期物业服务合同于 2017年6月8日 签订，前期的物业管理企业为 嘉兴市嘉禾物业管理有限公司，其资质证号为 330402000045027。

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） 114.64 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 2812.06 m<sup>2</sup>，在 3 幢地下室内划定。

(二) 白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号 20161211，白蚁防治面积 40606.14 m<sup>2</sup>，有关该住宅小区的白蚁保证内容：详见合同附件。

**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	1	建字第 3304022016 00122号	1#5#	一	129.52	2019.10. 30	
	2						
	3						
物业管理 经营性用房	1	建字第 3304022016 00122号	1#6#	一	131.98	2019.10. 30	
	2						
	3						
公共车库	1						
	2						
	3						
公共车位	1	建字第 3304022016 00122号		地面 一层	158个	2019.10. 30	
	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	所在	预测	规划	单价
				层数	层数	面积	用途	(元/m <sup>2</sup> )
1	1	101	框剪	6	1	113.12	住宅	11385
2	1	102	框剪	6	1	104.75	住宅	11385
3	1	201	框剪	6	2	113.12	住宅	11385
4	1	202	框剪	6	2	104.75	住宅	11385
5	1	301	框剪	6	3	113.12	住宅	10250
6	1	302	框剪	6	3	104.75	住宅	10250
7	1	401	框剪	6	4	113.12	住宅	11385
8	1	402	框剪	6	4	104.75	住宅	11385
9	1	501	框剪	6	5	113.12	住宅	11385
10	1	502	框剪	6	5	104.75	住宅	11385
11	1	601	框剪	6	6	111.53	住宅	11385
12	1	602	框剪	6	6	103.21	住宅	11385
13	2	101	框剪	6	1	104.75	住宅	11385
14	2	102	框剪	6	1	104.75	住宅	11385
15	2	103	框剪	6	1	104.75	住宅	11385
16	2	104	框剪	6	1	113.12	住宅	11385
17	2	201	框剪	6	2	104.75	住宅	11385
18	2	202	框剪	6	2	104.75	住宅	11385
19	2	203	框剪	6	2	104.75	住宅	11385
20	2	204	框剪	6	2	113.12	住宅	11385
21	2	301	框剪	6	3	104.75	住宅	10250
22	2	302	框剪	6	3	104.75	住宅	11385
23	2	303	框剪	6	3	104.75	住宅	11385
24	2	304	框剪	6	3	113.12	住宅	11385
25	2	401	框剪	6	4	113.12	住宅	11385
26	2	402	框剪	6	4	104.75	住宅	11385
27	2	403	框剪	6	4	104.75	住宅	11385
28	2	404	框剪	6	4	113.12	住宅	11385
29	2	501	框剪	6	5	104.75	住宅	11385
30	2	502	框剪	6	5	104.75	住宅	11385
31	2	503	框剪	6	5	104.75	住宅	11385
32	2	504	框剪	6	5	113.12	住宅	11385
33	2	601	框剪	6	6	111.53	住宅	11385
34	2	602	框剪	6	6	103.21	住宅	11385
35	2	603	框剪	6	6	103.21	住宅	11385
36	2	604	框剪	6	6	111.53	住宅	11385
37	3	101	框剪	6	1	112.65	住宅	8400
38	3	102	框剪	6	1	104.31	住宅	8215
39	3	103	框剪	6	1	104.31	住宅	8213

40	3	104	框剪	6	1	112.65	住宅	8500
41	3	201	框剪	6	2	112.65	住宅	8500
42	3	202	框剪	6	2	104.31	住宅	8400
43	3	203	框剪	6	2	104.31	住宅	8400
44	3	204	框剪	6	2	112.65	住宅	8700
45	3	301	框剪	6	3	112.65	住宅	8700
46	3	302	框剪	6	3	104.31	住宅	8500
47	3	303	框剪	6	3	104.31	住宅	8500
48	3	304	框剪	6	3	112.65	住宅	9100
49	3	401	框剪	6	4	112.65	住宅	9100
50	3	402	框剪	6	4	104.31	住宅	8800
51	3	403	框剪	6	4	104.31	住宅	8800
52	3	404	框剪	6	4	112.65	住宅	9300
53	3	501	框剪	6	5	112.65	住宅	9300
54	3	502	框剪	6	5	104.31	住宅	9100
55	3	503	框剪	6	5	104.31	住宅	9100
56	3	504	框剪	6	5	112.65	住宅	9400
57	3	601	框剪	6	6	111.06	住宅	9400
58	3	602	框剪	6	6	102.78	住宅	9300
59	3	603	框剪	6	6	102.78	住宅	9300
60	3	604	框剪	6	6	111.06	住宅	9600
61	4	101	框剪	6	1	112.65	住宅	8400
62	4	102	框剪	6	1	104.31	住宅	8211
63	4	103	框剪	6	1	104.31	住宅	8210
64	4	104	框剪	6	1	112.65	住宅	8300
65	4	201	框剪	6	2	112.65	住宅	8600
66	4	202	框剪	6	2	104.31	住宅	8300
67	4	203	框剪	6	2	104.31	住宅	8300
68	4	204	框剪	6	2	112.65	住宅	8300
69	4	301	框剪	6	3	112.65	住宅	8900
70	4	302	框剪	6	3	104.31	住宅	8580
71	4	303	框剪	6	3	104.31	住宅	8580
72	4	304	框剪	6	3	112.65	住宅	8880
73	4	401	框剪	6	4	112.65	住宅	9300
74	4	402	框剪	6	4	104.31	住宅	8900
75	4	403	框剪	6	4	104.31	住宅	8880
76	4	404	框剪	6	4	112.65	住宅	9000
77	4	501	框剪	6	5	112.65	住宅	9500
78	4	502	框剪	6	5	104.31	住宅	9200
79	4	503	框剪	6	5	104.31	住宅	9200
80	4	504	框剪	6	5	112.65	住宅	9280
81	4	601	框剪	6	6	111.06	住宅	9680
82	4	602	框剪	6	6	102.78	住宅	9400
83	4	603	框剪	6	6	102.78	住宅	9400

84	4	604	框剪	6	6	111.06	住宅	9500
85	1	商铺 01	框剪	6	1	42.24	商业	7000
	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。

#### 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：嘉兴市禾城福达置业有限公司

司

日期：2019年9月