

# 商品房预售方案

开发企业 嘉兴昆仑置业有限公司  
项目名称 宝石公馆三期  
申报日期 2018年11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；

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	嘉兴昆仑置业有限公司				
办公地点	嘉兴市中环南路 2608 号福地广场 1104 室				
法人代表	吴蓓雯	资质等级	三级	经办人	孙晓凤
				联系电话	18875877089
开发项目名称	宝石公馆				
开发项目座落	嘉兴市南湖区，东至九曲里港，南至凌公塘路，西至南江路，北至凌公塘河				
土地使用权证号	嘉土国用（2012）第 502393 号	土地用途		商住	
用地面积	179696.3	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
规划许可证号	建字第 330402201300023		规划建设总面积	46911.86 m <sup>2</sup>	
规划容积率	1.2		绿地率	30%	
施工许可证号	330402201701060101		施工合同号	南行审投施备[2016]023]	
<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>一、开发项目基本情况：</p> <p>1. 由我司开发建设<u>宝石公馆三期项目</u>，总规划批准建设项目 <u>46911.86 m<sup>2</sup></u>，共 <u>1</u> 张建设工程规划许可证，其编号为<u>建字第 330402201300023 号</u>。</p> <p>2. 规划许可证的详细内容：            建筑工程规划许可证<u>建字第 330402201300023 号</u>，批准建设项目的面积 <u>46911.86 m<sup>2</sup></u>，其中住宅 <u>31 幢</u>，建筑面积 <u>30663.93 m<sup>2</sup></u>；商业/幢，商业建筑面积/m<sup>2</sup>；汽车库建筑面积 <u>16218.54 m<sup>2</sup></u>，自行车库建筑面积/m<sup>2</sup>，物业用房建筑面积 /m<sup>2</sup>，社区用房建筑面积 /m<sup>2</sup>，人防建筑面积/m<sup>2</sup>，公用设施建筑面积 <u>29.39 m<sup>2</sup></u>。</p> <p>3. 该规划许可证项目计划分 <u>2</u> 次预售。</p> <p>二、此次申报预售商品房情况：</p> <p>1、申请预售详细情况：本次申报幢号是 <u>12-14#、18#、20#-25#、27#-31#、33#-35#</u>，申报预售建筑总面积 <u>20123.25 m<sup>2</sup></u>，用途为<u>住宅</u>。</p> <p>2、预计建设进度：此次申报的房屋已全部开工建设，开工时间为 <u>2017 年 1 月 6 日</u>，目前已至±0.00，预计竣工时间为 <u>2018 年 6 月底</u>，交房时间为 <u>2019 年 7 月底</u>。</p> <p>3、销售进度计划、销售方式：商品房销售设计有楼书，并在 <u>网络、户外</u> 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 <u>嘉兴市中测测绘有限公司</u> 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 <u>10 日</u> 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。项目为自行销售，销售地点选择在<u>宝石公馆售楼处</u>，位于嘉兴市凌公塘路 <u>2498 号</u>。</p> <p>4、销售价格：本次预售房屋住宅一房一价，低层住宅均价 <u>25500 元/m<sup>2</sup></u>，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</p>					

执行。销售合同采用 2008 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、此批申报房源预计将于 2019 年 7 月 30 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 嘉兴市东菱物业管理有限公司 进行统一的管理。

6. 售楼处的各种规单制度：本公司承诺，严格执行各项规章制度，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承担相应的义务。将严格执行国家及本市商品销售管理制度，取得预售证后按时销售。

## 二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 20123.25 m<sup>2</sup>。其中：

1、住宅 18 幢 46 套 20123.25 m<sup>2</sup>。

2、非住宅

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

商业用房      /      幢      /      套 (间)      /      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：25%以上。

2、基础工程完成情况：已达到±0.00 以上。

(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 (无)

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      /     。抵押权人于      /      书面同意我司申报      /      预售许可证并

上市销售（详见附后）。

（五）计划竣工日期：2018年6月。

（六）设计单位：广州市番禺城市建筑设计院有限公司。

（七）施工单位：浙江中海建设集团有限公司。

（八）监理单位：浙江盛华工程建设监理有限公司。

### 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农业银行股份有限公司嘉兴城南支行（监管账户为19385201040007022）。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邀请招标方式选聘，前期物业服务合同于2013年8月签订，前期的物业管理企业为嘉兴市东菱物业管理有限公司，其资质证号为浙房物360号。

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）255 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以人防部门批准为准 m<sup>2</sup>，在幢地下室内划定。

#### （二）白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号 20161004 , 白蚁防治面积 46911.86 m<sup>2</sup>, 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

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 <sup>2</sup> )	交付日期	备注	
物业管理服务用房	1	建字第 330402201200016 号; 建字第 330402201200017 号;	宝石公馆 97#	2-3 层	646.9	2016 年 9 月	
	2						
	3						
物业管理经营性用房	1	建字第 330402201200016 号; 建字第 330402201200017 号;	宝石公馆 97#	2-3 层	862.5	2016 年 9 月	
	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)

序号	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	预测面积	规划用途	房屋单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
1	12#	1	框架	3	-1至2	498.01	住宅	23931	
2	12#	2	框架	3	-1至2	498.01	住宅	23691	
3	13#	1	框架	3	-1至2	498.01	住宅	24552	
4	13#	2	框架	3	-1至2	498.01	住宅	24131	
5	14#	1	框架	3	-1至2	498.01	住宅	26551	
6	14#	2	框架	3	-1至2	498.01	住宅	26435	
7	14#	3	框架	3	-1至2	498.01	住宅	27138	
8	18#	1	框架	3	-1至2	498.51	住宅	25662	
9	18#	2	框架	3	-1至2	450.02	住宅	24357	
10	18#	3	框架	3	-1至2	450.02	住宅	24757	
11	20#	1	框架	3	-1至2	394.02	住宅	25091	
12	20#	2	框架	3	-1至2	394.02	住宅	24279	
13	20#	3	框架	3	-1至2	394.02	住宅	24838	
14	21#	1	框架	3	-1至2	498.39	住宅	25882	
15	21#	2	框架	3	-1至2	449.91	住宅	24592	
16	21#	3	框架	3	-1至2	449.91	住宅	25214	
17	22#	1	框架	3	-1至2	494.2	住宅	27787	
18	22#	2	框架	3	-1至2	602.05	住宅	29325	
19	23#	1	框架	3	-1至2	495.59	住宅	26395	
20	23#	2	框架	3	-1至2	495.59	住宅	26658	
21	23#	3	框架	3	-1至2	495.59	住宅	26860	
22	24#	1	框架	3	-1至2	394.02	住宅	24020	
23	24#	2	框架	3	-1至2	394.02	住宅	23642	
24	25#	1	框架	3	-1至2	450.72	住宅	25125	
25	25#	2	框架	3	-1至2	393.53	住宅	24353	
26	27#	1	框架	3	-1至2	450.23	住宅	25255	
27	27#	2	框架	3	-1至2	450.23	住宅	25432	
28	27#	3	框架	3	-1至2	450.23	住宅	25432	
29	28#	1	框架	3	-1至2	394.02	住宅	26066	
30	28#	2	框架	3	-1至2	394.02	住宅	24781	
31	29#	1	框架	3	-1至2	394.02	住宅	26066	
32	29#	2	框架	3	-1至2	394.02	住宅	26066	
33	30#	1	框架	3	-1至2	394.02	住宅	26218	
34	30#	2	框架	3	-1至2	394.02	住宅	25535	
35	30#	3	框架	3	-1至2	394.02	住宅	26371	
36	31#	1	框架	3	-1至2	394.02	住宅	23461	
37	31#	2	框架	3	-1至2	394.02	住宅	25535	
38	31#	3	框架	3	-1至2	394.02	住宅	25787	
39	33#	1	框架	3	-1至2	394.02	住宅	25285	
40	33#	2	框架	3	-1至2	394.02	住宅	25590	
41	34#	1	框架	3	-1至2	394.02	住宅	25258	
42	34#	2	框架	3	-1至2	394.02	住宅	27181	

43	34#	3	框架	3	-1 至 2	394.02	住宅	27562	
44	35#	1	框架	3	-1 至 2	394.02	住宅	22230	
45	35#	2	框架	3	-1 至 2	394.02	住宅	24905	
46	35#	3	框架	3	-1 至 2	394.02	住宅	25184	
	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。  
3、房屋销售单价严格实行“一房一价”申报制度；

#### 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：嘉兴昆仑置业有限公司

日 期：2018 年 11 月