

商品房预售方案

开发企业 嘉兴京禾房地产开发有限公司

项目名称 博海华庭

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；

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	嘉兴京禾房地产开发有限公司
------	---------------

办公地点	嘉兴市中环广场东区 A 座 702 室				
法人代表	李会增	资质等级	暂定	经办人	盛江鹰
				联系电话	13806733816
开发项目名称	博海华庭				
开发项目座落	嘉兴市城南路与中环南路交叉口				
土地使用权证号	浙 2017 嘉南不动产权第 0032065 号		土地用途	商住用地	
用地面积	56013.40 m ²	土地使用年限	住宅 70 年, 商业 50 年	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第 330402201700076 号		规划建设总面积	175207.2 m ²	
规划容积率	2.0		绿地率	30%	
施工许可证号	330402201707280101		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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 开发项目状况：嘉兴京禾房地产开发有限公司投资建设的博海华庭项目位于嘉兴市城南路西侧、中环南路北侧，占地 56013.40 平方米，该块土地于 2016 年通过出让方式取得，住宅 70 年使用年限，商业 40 年使用期限。小区总建筑面积约为 175207.2 平方米（含地下），沿博海路分为南北两个区，其中南区为高层，建筑面积为 142872.72 平方米（含地下）；北区为江南园林式合院，建筑面积为 32334.48 平方米（含地下）；核定容积率为 2.0，绿地率约为 30%。 2. 本次申领的预售商品房 6#、7#、8#楼，其建设工程规划许可证编号为：建字第 330402201700076 号，开工时间：2017 年 7 月；验收竣工时间：2019 年 12 月；精装修交付时间：2020 年 12 月。 3. 销售进度、计划、销售方式：领取预售证后，计划在 2018 年 11 月在售楼处公开销售。售楼处现场设在博海路项目现场售楼处，销售方式为自行销售与代理销售相结合，代理公司分别为嘉兴联广房地产经纪有限公司，备案号为禾 FJ-2016008，嘉兴同策房地产经纪有限公司，备案号为禾 FJ2017004；预计一个月内销售 70%，三个月内销售 90%。 4. 销售价格：本次预售房屋住宅一房一价，严格要求按照嘉兴市区商品房销售方案备案管理规定执行。本期预售住宅毛坯均价 16200 元/平方，精装修均价 6300 元/平方。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----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---7 日办理好银行贷款手续。 5. 交房方案为：本批房源交付时间为 2020 年 12 月 31 日前。 交付时间提前 10 天，发放交房通知函，通知客户在规定日期内，带齐证件来办理交房手续。 					

- 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。
- 7、售楼处各种规章制度：我公司承诺遵守国家和本市商品房销售的有关管理规定，售楼处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。

二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 31087.58 m²。其中：

1、住宅 3 幢 172 套 31087.58 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：总价 25%以上。

2、基础工程完成情况：已达到±0.00线。

(三) 承诺开盘时间为：取得预售证后十日内开盘。

(四) 权利受限制情况 (无)

本次申报预售的项目中， / 的土地办理了 / 。
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。

(五) 计划竣工日期：2019年12月。

(六) 设计单位：浙江绿城建筑设计有限公司。

(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：杭州信达投资咨询估价有限公司。

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广发银行股份有限公司嘉兴分行（监管帐户为9550880209155600485）。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2017年11月24日签订，前期的物业管理企业为中铁建物业管理有限公司，其资质证号为建(114060)。

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）306.54 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10071.88 m²，在高层区地下室内划定。

（二）白蚁防治

《新建房屋白蚁预防公共服务受理登记单》登记编号 JXNH-2017016；有关该住宅小区的白蚁保证内容：项目竣工后，进行白蚁防治监测技术装置安装；项目装置安装完成后，开具《新建项目白蚁防治预防证明书》。

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 用房	1	建字第 33040220170 0076号	2#	1	127.82		
	2		S1#	1	104.57		
	3		S1#	2	148.28		
	4		S2#	1	114.96		
	5		S2#	2	199.40		
	6	建字第 33040220170 0127号	D6#	1	99.80		
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	规划用途	毛坯单价	精装修	备注
								(元/m ²)	(元/m ²)	
1	6#	201	混凝土结构	24	2	171.8	住宅	14200	6300	
2	6#	301	混凝土结构	24	3	171.8	住宅	14500	6300	
3	6#	401	混凝土结构	24	4	171.8	住宅	14700	6300	
4	6#	501	混凝土结构	24	5	171.8	住宅	14950	6300	
5	6#	601	混凝土结构	24	6	171.8	住宅	15100	6300	
6	6#	701	混凝土结构	24	7	171.8	住宅	15220	6300	
7	6#	801	混凝土结构	24	8	171.8	住宅	15340	6300	
8	6#	901	混凝土结构	24	9	171.8	住宅	15460	6300	
9	6#	1001	混凝土结构	24	10	171.8	住宅	15580	6300	
10	6#	1101	混凝土结构	24	11	171.8	住宅	15700	6300	
11	6#	1201	混凝土结构	24	12	171.8	住宅	15820	6300	
12	6#	1301	混凝土结构	24	13	171.8	住宅	15820	6300	
13	6#	1401	混凝土结构	24	14	171.8	住宅	15700	6300	
14	6#	1501	混凝土结构	24	15	171.8	住宅	16090	6300	
15	6#	1601	混凝土结构	24	16	171.8	住宅	16240	6300	
16	6#	1701	混凝土结构	24	17	171.8	住宅	16390	6300	
17	6#	1801	混凝土结构	24	18	171.8	住宅	16240	6300	
18	6#	1901	混凝土结构	24	19	171.8	住宅	16470	6300	
19	6#	2001	混凝土结构	24	20	171.8	住宅	16550	6300	
20	6#	2101	混凝土结构	24	21	171.8	住宅	16630	6300	
21	6#	2201	混凝土结构	24	22	171.8	住宅	16710	6300	
22	6#	2301	混凝土结构	24	23	171.8	住宅	16790	6300	
23	6#	2401	混凝土结构	24	24	171.8	住宅	16240	6300	
24	6#	202	混凝土结构	24	2	171.24	住宅	13600	6300	
25	6#	302	混凝土结构	24	3	171.24	住宅	13900	6300	
26	6#	402	混凝土结构	24	4	171.24	住宅	14100	6300	
27	6#	502	混凝土结构	24	5	171.24	住宅	14350	6300	

28	6#	602	混凝土结构	24	6	171.24	住宅	14500	6300	
29	6#	702	混凝土结构	24	7	171.24	住宅	14620	6300	
30	6#	802	混凝土结构	24	8	171.24	住宅	14740	6300	
31	6#	902	混凝土结构	24	9	171.24	住宅	14860	6300	
32	6#	1002	混凝土结构	24	10	171.24	住宅	14980	6300	
33	6#	1102	混凝土结构	24	11	171.24	住宅	15100	6300	
34	6#	1202	混凝土结构	24	12	171.24	住宅	15220	6300	
35	6#	1302	混凝土结构	24	13	171.24	住宅	15220	6300	
36	6#	1402	混凝土结构	24	14	171.24	住宅	15100	6300	
37	6#	1502	混凝土结构	24	15	171.24	住宅	15490	6300	
38	6#	1602	混凝土结构	24	16	171.24	住宅	15640	6300	
39	6#	1702	混凝土结构	24	17	171.24	住宅	15790	6300	
40	6#	1802	混凝土结构	24	18	171.24	住宅	15640	6300	
41	6#	1902	混凝土结构	24	19	171.24	住宅	15870	6300	
42	6#	2002	混凝土结构	24	20	171.24	住宅	15950	6300	
43	6#	2102	混凝土结构	24	21	171.24	住宅	16030	6300	
44	6#	2202	混凝土结构	24	22	171.24	住宅	16110	6300	
45	6#	2302	混凝土结构	24	23	171.24	住宅	16190	6300	
46	6#	2402	混凝土结构	24	24	171.24	住宅	15640	6300	
47	6#	203	混凝土结构	24	2	171.34	住宅	13700	6300	
48	6#	303	混凝土结构	24	3	171.34	住宅	14000	6300	
49	6#	403	混凝土结构	24	4	171.34	住宅	14200	6300	
50	6#	503	混凝土结构	24	5	171.34	住宅	14450	6300	
51	6#	603	混凝土结构	24	6	171.34	住宅	14600	6300	
52	6#	703	混凝土结构	24	7	171.34	住宅	14720	6300	
53	6#	803	混凝土结构	24	8	171.34	住宅	14840	6300	
54	6#	903	混凝土结构	24	9	171.34	住宅	14960	6300	
55	6#	1003	混凝土结构	24	10	171.34	住宅	15080	6300	
56	6#	1103	混凝土结构	24	11	171.34	住宅	15200	6300	
57	6#	1203	混凝土结构	24	12	171.34	住宅	15320	6300	
58	6#	1303	混凝土结构	24	13	171.34	住宅	15320	6300	
59	6#	1403	混凝土结构	24	14	171.34	住宅	15200	6300	
60	6#	1503	混凝土结构	24	15	171.34	住宅	15590	6300	
61	6#	1603	混凝土结构	24	16	171.34	住宅	15740	6300	
62	6#	1703	混凝土结构	24	17	171.34	住宅	15890	6300	
63	6#	1803	混凝土结构	24	18	171.34	住宅	15740	6300	
64	6#	1903	混凝土结构	24	19	171.34	住宅	15970	6300	
65	6#	2003	混凝土结构	24	20	171.34	住宅	16050	6300	
66	6#	2103	混凝土结构	24	21	171.34	住宅	16130	6300	
67	6#	2203	混凝土结构	24	22	171.34	住宅	16210	6300	
68	6#	2303	混凝土结构	24	23	171.34	住宅	16290	6300	

69	6#	2403	混凝土结构	24	24	171.34	住宅	15740	6300	
70	6#	204	混凝土结构	24	2	171.34	住宅	14000	6300	
71	6#	304	混凝土结构	24	3	171.34	住宅	14300	6300	
72	6#	404	混凝土结构	24	4	171.34	住宅	14500	6300	
73	6#	504	混凝土结构	24	5	171.34	住宅	14750	6300	
74	6#	604	混凝土结构	24	6	171.34	住宅	14900	6300	
75	6#	704	混凝土结构	24	7	171.34	住宅	15020	6300	
76	6#	804	混凝土结构	24	8	171.34	住宅	15140	6300	
77	6#	904	混凝土结构	24	9	171.34	住宅	15260	6300	
78	6#	1004	混凝土结构	24	10	171.34	住宅	15380	6300	
79	6#	1104	混凝土结构	24	11	171.34	住宅	15500	6300	
80	6#	1204	混凝土结构	24	12	171.34	住宅	15620	6300	
81	6#	1304	混凝土结构	24	13	171.34	住宅	15620	6300	
82	6#	1404	混凝土结构	24	14	171.34	住宅	15500	6300	
83	6#	1504	混凝土结构	24	15	171.34	住宅	15890	6300	
84	6#	1604	混凝土结构	24	16	171.34	住宅	16040	6300	
85	6#	1704	混凝土结构	24	17	171.34	住宅	16190	6300	
86	6#	1804	混凝土结构	24	18	171.34	住宅	16040	6300	
87	6#	1904	混凝土结构	24	19	171.34	住宅	16270	6300	
88	6#	2004	混凝土结构	24	20	171.34	住宅	16350	6300	
89	6#	2104	混凝土结构	24	21	171.34	住宅	16430	6300	
90	6#	2204	混凝土结构	24	22	171.34	住宅	16510	6300	
91	6#	2304	混凝土结构	24	23	171.34	住宅	16590	6300	
92	6#	2404	混凝土结构	24	24	171.34	住宅	16040	6300	
93	7#	201	混凝土结构	24	2	192.88	住宅	15500	6300	
94	7#	301	混凝土结构	24	3	192.88	住宅	15800	6300	
95	7#	401	混凝土结构	24	4	192.88	住宅	16000	6300	
96	7#	501	混凝土结构	24	5	192.88	住宅	16250	6300	
97	7#	601	混凝土结构	24	6	192.88	住宅	16400	6300	
98	7#	701	混凝土结构	24	7	192.88	住宅	16520	6300	
99	7#	801	混凝土结构	24	8	192.88	住宅	16640	6300	
100	7#	901	混凝土结构	24	9	192.88	住宅	16760	6300	
101	7#	1001	混凝土结构	24	10	192.88	住宅	16880	6300	
102	7#	1101	混凝土结构	24	11	192.88	住宅	17000	6300	
103	7#	1201	混凝土结构	24	12	192.88	住宅	17120	6300	
104	7#	1301	混凝土结构	24	13	192.88	住宅	17120	6300	
105	7#	1401	混凝土结构	24	14	192.88	住宅	17000	6300	
106	7#	1501	混凝土结构	24	15	192.88	住宅	17390	6300	
107	7#	1601	混凝土结构	24	16	192.88	住宅	17540	6300	
108	7#	1701	混凝土结构	24	17	192.88	住宅	17690	6300	
109	7#	1801	混凝土结构	24	18	192.88	住宅	17540	6300	

110	7#	1901	混凝土结构	24	19	192.88	住宅	17770	6300	
111	7#	2001	混凝土结构	24	20	192.88	住宅	17850	6300	
112	7#	2101	混凝土结构	24	21	192.88	住宅	17930	6300	
113	7#	2201	混凝土结构	24	22	192.88	住宅	18010	6300	
114	7#	2301	混凝土结构	24	23	192.88	住宅	18090	6300	
115	7#	2401	混凝土结构	24	24	157.39	住宅	17640	6300	
116	7#	202	混凝土结构	24	2	192.88	住宅	15200	6300	
117	7#	302	混凝土结构	24	3	192.88	住宅	15500	6300	
118	7#	402	混凝土结构	24	4	192.88	住宅	15700	6300	
119	7#	502	混凝土结构	24	5	192.88	住宅	15950	6300	
120	7#	602	混凝土结构	24	6	192.88	住宅	16100	6300	
121	7#	702	混凝土结构	24	7	192.88	住宅	16220	6300	
122	7#	802	混凝土结构	24	8	192.88	住宅	16340	6300	
123	7#	902	混凝土结构	24	9	192.88	住宅	16460	6300	
124	7#	1002	混凝土结构	24	10	192.88	住宅	16580	6300	
125	7#	1102	混凝土结构	24	11	192.88	住宅	16700	6300	
126	7#	1202	混凝土结构	24	12	192.88	住宅	16820	6300	
127	7#	1302	混凝土结构	24	13	192.88	住宅	16820	6300	
128	7#	1402	混凝土结构	24	14	192.88	住宅	16700	6300	
129	7#	1502	混凝土结构	24	15	192.88	住宅	17090	6300	
130	7#	1602	混凝土结构	24	16	192.88	住宅	17240	6300	
131	7#	1702	混凝土结构	24	17	192.88	住宅	17390	6300	
132	7#	1802	混凝土结构	24	18	192.88	住宅	17240	6300	
133	7#	1902	混凝土结构	24	19	192.88	住宅	17470	6300	
134	7#	2002	混凝土结构	24	20	192.88	住宅	17550	6300	
135	7#	2102	混凝土结构	24	21	192.88	住宅	17630	6300	
136	7#	2202	混凝土结构	24	22	192.88	住宅	17710	6300	
137	7#	2302	混凝土结构	24	23	192.88	住宅	17790	6300	
138	7#	2402	混凝土结构	24	24	157.39	住宅	17340	6300	
139	8#	201	混凝土结构	18	2	193.7	住宅	16000	6300	
140	8#	301	混凝土结构	18	3	193.7	住宅	16300	6300	
141	8#	401	混凝土结构	18	4	193.7	住宅	16500	6300	
142	8#	501	混凝土结构	18	5	193.7	住宅	16750	6300	
143	8#	601	混凝土结构	18	6	193.7	住宅	16900	6300	
144	8#	701	混凝土结构	18	7	193.7	住宅	17020	6300	
145	8#	801	混凝土结构	18	8	193.7	住宅	17140	6300	
146	8#	901	混凝土结构	18	9	193.7	住宅	17260	6300	
147	8#	1001	混凝土结构	18	10	193.7	住宅	17380	6300	
148	8#	1101	混凝土结构	18	11	193.7	住宅	17500	6300	
149	8#	1201	混凝土结构	18	12	193.7	住宅	17620	6300	
150	8#	1301	混凝土结构	18	13	193.7	住宅	17620	6300	

151	8#	1401	混凝土结构	18	14	193.7	住宅	17500	6300	
152	8#	1501	混凝土结构	18	15	193.7	住宅	17890	6300	
153	8#	1601	混凝土结构	18	16	193.7	住宅	18040	6300	
154	8#	1701	混凝土结构	18	17	193.7	住宅	18190	6300	
155	8#	1801	混凝土结构	18	18	158.06	住宅	17740	6300	
156	8#	202	混凝土结构	18	2	193.7	住宅	15700	6300	
157	8#	302	混凝土结构	18	3	193.7	住宅	16000	6300	
158	8#	402	混凝土结构	18	4	193.7	住宅	16200	6300	
159	8#	502	混凝土结构	18	5	193.7	住宅	16450	6300	
160	8#	602	混凝土结构	18	6	193.7	住宅	16600	6300	
161	8#	702	混凝土结构	18	7	193.7	住宅	16720	6300	
162	8#	802	混凝土结构	18	8	193.7	住宅	16840	6300	
163	8#	902	混凝土结构	18	9	193.7	住宅	16960	6300	
164	8#	1002	混凝土结构	18	10	193.7	住宅	17080	6300	
165	8#	1102	混凝土结构	18	11	193.7	住宅	17200	6300	
166	8#	1202	混凝土结构	18	12	193.7	住宅	17320	6300	
167	8#	1302	混凝土结构	18	13	193.7	住宅	17320	6300	
168	8#	1402	混凝土结构	18	14	193.7	住宅	17200	6300	
169	8#	1502	混凝土结构	18	15	193.7	住宅	17590	6300	
170	8#	1602	混凝土结构	18	16	193.7	住宅	17740	6300	
171	8#	1702	混凝土结构	18	17	193.7	住宅	17890	6300	
172	8#	1802	混凝土结构	18	18	158.06	住宅	17440	6300	
		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：嘉兴京禾房地产开发有限公司

日期：2018年11月

