

# 禹德华庭 4、10、16 幢商品房预售方案

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 4 幢、10 幢、16 幢

申报日期 2018 年 10 月 31 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，北至携李路				
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 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	

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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，其中住宅8幢，建筑面积83991.89 m<sup>2</sup>、地下住宅660.44 m<sup>2</sup>；别墅/幢，建筑面积/ m<sup>2</sup>；商业1幢，建筑面积1808.45 m<sup>2</sup>、地下商业2192.31 m<sup>2</sup>；办公/幢，建筑面积/ m<sup>2</sup>；车库、非机动车库建筑面积25062.46 m<sup>2</sup>；其他建筑面积9193.81 m<sup>2</sup>。

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 m<sup>2</sup>，其中住宅9幢，建筑面积54889.30 m<sup>2</sup>、地下住宅2023.84 m<sup>2</sup>；别墅/幢，建筑面积/ m<sup>2</sup>；商业/幢，建筑面积/ m<sup>2</sup>；办公/幢，建筑面积/ m<sup>2</sup>；车库建筑面积29147.91 m<sup>2</sup>；其他建筑面积341.8 m<sup>2</sup>。

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1次，共计3幢，其幢号为4幢、10幢、16幢，申报预售建筑总面积27778.56 m<sup>2</sup>，用途为住宅；4幢总层数为19层（地上18层、地下1层）；10幢总层数为19层（地上18层、地下1层）；16幢总层数为19层（地上18层、地下1层）；可销售住宅208套，建筑面积27778.56 m<sup>2</sup>；其中90平方米以下有/套，建筑面积/ m<sup>2</sup>；车库（地上、地下）/套，建筑面积/ m<sup>2</sup>；商业/套，建筑面积/ m<sup>2</sup>；办公/套，建筑面积/ m<sup>2</sup>；其他/套，建筑面积/ m<sup>2</sup>。

2、预计建设进度：此次申报4幢、10幢、16幢房屋已全部开工建设，目前工程进度除10幢社区用房以外，主体均已达到±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

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携李路交叉口。项目委托中铁房地产集团设计咨询有限公司嘉兴分公司、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、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3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27778.56 m<sup>2</sup>。其中：

1、住宅3幢208套27778.56 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。

（二）申请销（预）售条件

1、除地价款外已投入资金：12348524元/46005234元。

2、基础工程完成情况：/。

（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2018年9月12日书面同意我司申报禹德华庭4幢、10幢、16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 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 14671.96 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>。

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	建字第 330401201810033 号	8幢、物业 01-物业05 10幢、物 业06	/	655.74	2021-1-31	按小区配 套用房配 置联系单
物业管理	1					

经营性用房	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/m <sup>2</sup> )
1	4	101	剪力墙	19	1	146.24	住宅	12200
2	4	102	剪力墙	19	1	146.24	住宅	11600
3	4	103	剪力墙	19	1	146.24	住宅	11600
4	4	104	剪力墙	19	1	146.24	住宅	12100
5	4	201	剪力墙	19	2	146.24	住宅	12600
6	4	202	剪力墙	19	2	146.24	住宅	12000
7	4	203	剪力墙	19	2	146.24	住宅	12000
8	4	204	剪力墙	19	2	146.24	住宅	12500

9	4	301	剪力墙	19	3	146.24	住宅	13000
10	4	302	剪力墙	19	3	146.24	住宅	12400
11	4	303	剪力墙	19	3	146.24	住宅	12400
12	4	304	剪力墙	19	3	146.24	住宅	12900
13	4	401	剪力墙	19	4	146.24	住宅	13000
14	4	402	剪力墙	19	4	146.24	住宅	12400
15	4	403	剪力墙	19	4	146.24	住宅	12400
16	4	404	剪力墙	19	4	146.24	住宅	12900
17	4	501	剪力墙	19	5	146.24	住宅	13300
18	4	502	剪力墙	19	5	146.24	住宅	12700
19	4	503	剪力墙	19	5	146.24	住宅	12700
20	4	504	剪力墙	19	5	146.24	住宅	13200
21	4	601	剪力墙	19	6	146.24	住宅	13600
22	4	602	剪力墙	19	6	146.24	住宅	13000
23	4	603	剪力墙	19	6	146.24	住宅	13000
24	4	604	剪力墙	19	6	146.24	住宅	13500
25	4	701	剪力墙	19	7	146.24	住宅	13800
26	4	702	剪力墙	19	7	146.24	住宅	13200
27	4	703	剪力墙	19	7	146.24	住宅	13200
28	4	704	剪力墙	19	7	146.24	住宅	13700
29	4	801	剪力墙	19	8	146.24	住宅	13900
30	4	802	剪力墙	19	8	146.24	住宅	13300
31	4	803	剪力墙	19	8	146.24	住宅	13300
32	4	804	剪力墙	19	8	146.24	住宅	13800
33	4	901	剪力墙	19	9	146.24	住宅	14000
34	4	902	剪力墙	19	9	146.24	住宅	13400
35	4	903	剪力墙	19	9	146.24	住宅	13400
36	4	904	剪力墙	19	9	146.24	住宅	13900
37	4	1001	剪力墙	19	10	146.24	住宅	14100
38	4	1002	剪力墙	19	10	146.24	住宅	13500
39	4	1003	剪力墙	19	10	146.24	住宅	13500
40	4	1004	剪力墙	19	10	146.24	住宅	14000
41	4	1101	剪力墙	19	11	146.24	住宅	14200
42	4	1102	剪力墙	19	11	146.24	住宅	13600
43	4	1103	剪力墙	19	11	146.24	住宅	13600

44	4	1104	剪力墙	19	11	146.24	住宅	14100
45	4	1201	剪力墙	19	12	146.24	住宅	14300
46	4	1202	剪力墙	19	12	146.24	住宅	13700
47	4	1203	剪力墙	19	12	146.24	住宅	13700
48	4	1204	剪力墙	19	12	146.24	住宅	14200
49	4	1301	剪力墙	19	13	146.24	住宅	14100
50	4	1302	剪力墙	19	13	146.24	住宅	13500
51	4	1303	剪力墙	19	13	146.24	住宅	13500
52	4	1304	剪力墙	19	13	146.24	住宅	14000
53	4	1401	剪力墙	19	14	146.24	住宅	14100
54	4	1402	剪力墙	19	14	146.24	住宅	13500
55	4	1403	剪力墙	19	14	146.24	住宅	13500
56	4	1404	剪力墙	19	14	146.24	住宅	14000
57	4	1501	剪力墙	19	15	146.24	住宅	14400
58	4	1502	剪力墙	19	15	146.24	住宅	13800
59	4	1503	剪力墙	19	15	146.24	住宅	13800
60	4	1504	剪力墙	19	15	146.24	住宅	14300
61	4	1601	剪力墙	19	16	146.24	住宅	14500
62	4	1602	剪力墙	19	16	146.24	住宅	13900
63	4	1603	剪力墙	19	16	146.24	住宅	13900
64	4	1604	剪力墙	19	16	146.24	住宅	14400
65	4	1701	剪力墙	19	17	146.24	住宅	14600
66	4	1702	剪力墙	19	17	146.24	住宅	14000
67	4	1703	剪力墙	19	17	146.24	住宅	14000
68	4	1704	剪力墙	19	17	146.24	住宅	14500
69	4	1801	剪力墙	19	18	146.24	住宅	13800
70	4	1802	剪力墙	19	18	146.24	住宅	13200
71	4	1803	剪力墙	19	18	146.24	住宅	13200
72	4	1804	剪力墙	19	18	146.24	住宅	13700
73	10	301	剪力墙	19	3	128.30	住宅	11800
74	10	302	剪力墙	19	3	126.97	住宅	11450
75	10	303	剪力墙	19	3	126.97	住宅	11650
76	10	304	剪力墙	19	3	128.30	住宅	12000
77	10	401	剪力墙	19	4	128.30	住宅	12000
78	10	402	剪力墙	19	4	126.97	住宅	11650

79	10	403	剪力墙	19	4	126.97	住宅	11850
80	10	404	剪力墙	19	4	128.30	住宅	12200
81	10	501	剪力墙	19	5	128.30	住宅	12300
82	10	502	剪力墙	19	5	126.97	住宅	11950
83	10	503	剪力墙	19	5	126.97	住宅	12150
84	10	504	剪力墙	19	5	128.30	住宅	12500
85	10	601	剪力墙	19	6	128.30	住宅	12600
86	10	602	剪力墙	19	6	126.97	住宅	12250
87	10	603	剪力墙	19	6	126.97	住宅	12450
88	10	604	剪力墙	19	6	128.30	住宅	12800
89	10	701	剪力墙	19	7	128.30	住宅	12800
90	10	702	剪力墙	19	7	126.97	住宅	12450
91	10	703	剪力墙	19	7	126.97	住宅	12650
92	10	704	剪力墙	19	7	128.30	住宅	13000
93	10	801	剪力墙	19	8	128.30	住宅	12900
94	10	802	剪力墙	19	8	126.97	住宅	12550
95	10	803	剪力墙	19	8	126.97	住宅	12750
96	10	804	剪力墙	19	8	128.30	住宅	13100
97	10	901	剪力墙	19	9	128.30	住宅	13000
98	10	902	剪力墙	19	9	126.97	住宅	12650
99	10	903	剪力墙	19	9	126.97	住宅	12850
100	10	904	剪力墙	19	9	128.30	住宅	13200
101	10	1001	剪力墙	19	10	128.30	住宅	13100
102	10	1002	剪力墙	19	10	126.97	住宅	12750
103	10	1003	剪力墙	19	10	126.97	住宅	12950
104	10	1004	剪力墙	19	10	128.30	住宅	13300
105	10	1101	剪力墙	19	11	128.30	住宅	13200
106	10	1102	剪力墙	19	11	126.97	住宅	12850
107	10	1103	剪力墙	19	11	126.97	住宅	13050
108	10	1104	剪力墙	19	11	128.30	住宅	13400
109	10	1201	剪力墙	19	12	128.30	住宅	13300
110	10	1202	剪力墙	19	12	126.97	住宅	12950
111	10	1203	剪力墙	19	12	126.97	住宅	13150
112	10	1204	剪力墙	19	12	128.30	住宅	13500
113	10	1301	剪力墙	19	13	128.30	住宅	13100

114	10	1302	剪力墙	19	13	126.97	住宅	12750
115	10	1303	剪力墙	19	13	126.97	住宅	12950
116	10	1304	剪力墙	19	13	128.30	住宅	13300
117	10	1401	剪力墙	19	14	128.30	住宅	13100
118	10	1402	剪力墙	19	14	126.97	住宅	12750
119	10	1403	剪力墙	19	14	126.97	住宅	12950
120	10	1404	剪力墙	19	14	128.30	住宅	13300
121	10	1501	剪力墙	19	15	128.30	住宅	13400
122	10	1502	剪力墙	19	15	126.97	住宅	13050
123	10	1503	剪力墙	19	15	126.97	住宅	13250
124	10	1504	剪力墙	19	15	128.30	住宅	13600
125	10	1601	剪力墙	19	16	128.30	住宅	13500
126	10	1602	剪力墙	19	16	126.97	住宅	13150
127	10	1603	剪力墙	19	16	126.97	住宅	13350
128	10	1604	剪力墙	19	16	128.30	住宅	13700
129	10	1701	剪力墙	19	17	128.30	住宅	13600
130	10	1702	剪力墙	19	17	126.97	住宅	13250
131	10	1703	剪力墙	19	17	126.97	住宅	13450
132	10	1704	剪力墙	19	17	128.30	住宅	13800
133	10	1801	剪力墙	19	18	128.30	住宅	12800
134	10	1802	剪力墙	19	18	126.97	住宅	12450
135	10	1803	剪力墙	19	18	126.97	住宅	12650
136	10	1804	剪力墙	19	18	128.30	住宅	13000
137	16	101	剪力墙	19	1	108.84	住宅	12300
138	16	102	剪力墙	19	1	107.5	住宅	11700
139	16	103	剪力墙	19	1	107.5	住宅	11700
140	16	104	剪力墙	19	1	108.84	住宅	12000
141	16	201	剪力墙	19	2	109.06	住宅	12600
142	16	202	剪力墙	19	2	107.72	住宅	12000
143	16	203	剪力墙	19	2	107.72	住宅	12000
144	16	204	剪力墙	19	2	109.06	住宅	12300
145	16	301	剪力墙	19	3	129.02	住宅	13100
146	16	302	剪力墙	19	3	127.68	住宅	12500
147	16	303	剪力墙	19	3	127.68	住宅	12500
148	16	304	剪力墙	19	3	129.02	住宅	12800

149	16	401	剪力墙	19	4	129.02	住宅	13100
150	16	402	剪力墙	19	4	127.68	住宅	12500
151	16	403	剪力墙	19	4	127.68	住宅	12500
152	16	404	剪力墙	19	4	129.02	住宅	12800
153	16	501	剪力墙	19	5	129.02	住宅	13500
154	16	502	剪力墙	19	5	127.68	住宅	12900
155	16	503	剪力墙	19	5	127.68	住宅	12900
156	16	504	剪力墙	19	5	129.02	住宅	13200
157	16	601	剪力墙	19	6	129.02	住宅	13800
158	16	602	剪力墙	19	6	127.68	住宅	13200
159	16	603	剪力墙	19	6	127.68	住宅	13200
160	16	604	剪力墙	19	6	129.02	住宅	13500
161	16	701	剪力墙	19	7	129.02	住宅	14000
162	16	702	剪力墙	19	7	127.68	住宅	13400
163	16	703	剪力墙	19	7	127.68	住宅	13400
164	16	704	剪力墙	19	7	129.02	住宅	13700
165	16	801	剪力墙	19	8	129.02	住宅	14100
166	16	802	剪力墙	19	8	127.68	住宅	13500
167	16	803	剪力墙	19	8	127.68	住宅	13500
168	16	804	剪力墙	19	8	129.02	住宅	13800
169	16	901	剪力墙	19	9	129.02	住宅	14200
170	16	902	剪力墙	19	9	127.68	住宅	13600
171	16	903	剪力墙	19	9	127.68	住宅	13600
172	16	904	剪力墙	19	9	129.02	住宅	13900
173	16	1001	剪力墙	19	10	129.02	住宅	14300
174	16	1002	剪力墙	19	10	127.68	住宅	13700
175	16	1003	剪力墙	19	10	127.68	住宅	13700
176	16	1004	剪力墙	19	10	129.02	住宅	14000
177	16	1101	剪力墙	19	11	129.02	住宅	14400
178	16	1102	剪力墙	19	11	127.68	住宅	13800
179	16	1103	剪力墙	19	11	127.68	住宅	13800
180	16	1104	剪力墙	19	11	129.02	住宅	14100
181	16	1201	剪力墙	19	12	129.02	住宅	14500
182	16	1202	剪力墙	19	12	127.68	住宅	13900
183	16	1203	剪力墙	19	12	127.68	住宅	13900

184	16	1204	剪力墙	19	12	129.02	住宅	14200
185	16	1301	剪力墙	19	13	129.02	住宅	14300
186	16	1302	剪力墙	19	13	127.68	住宅	13700
187	16	1303	剪力墙	19	13	127.68	住宅	13700
188	16	1304	剪力墙	19	13	129.02	住宅	14000
189	16	1401	剪力墙	19	14	129.02	住宅	14300
190	16	1402	剪力墙	19	14	127.68	住宅	13700
191	16	1403	剪力墙	19	14	127.68	住宅	13700
192	16	1404	剪力墙	19	14	129.02	住宅	14000
193	16	1501	剪力墙	19	15	129.02	住宅	14600
194	16	1502	剪力墙	19	15	127.68	住宅	14000
195	16	1503	剪力墙	19	15	127.68	住宅	14000
196	16	1504	剪力墙	19	15	129.02	住宅	14300
197	16	1601	剪力墙	19	16	129.02	住宅	14700
198	16	1602	剪力墙	19	16	127.68	住宅	14100
199	16	1603	剪力墙	19	16	127.68	住宅	14100
200	16	1604	剪力墙	19	16	129.02	住宅	14400
201	16	1701	剪力墙	19	17	129.02	住宅	<b>14800</b>
202	16	1702	剪力墙	19	17	127.68	住宅	14200
203	16	1703	剪力墙	19	17	127.68	住宅	14200
204	16	1704	剪力墙	19	17	129.02	住宅	14500
205	16	1801	剪力墙	19	18	129.02	住宅	14000
206	16	1802	剪力墙	19	18	127.68	住宅	13400
207	16	1803	剪力墙	19	18	127.68	住宅	13400
208	16	1804	剪力墙	19	18	129.02	住宅	13700
住宅加权平均单价 (元/m <sup>2</sup> ) 13300 元/m <sup>2</sup>								

- 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。

开发有限公司

开发企业名称：嘉兴京开房地产

日期：2018年10月31日