

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 静安里

申报日期 2018年12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	嘉兴理创置业有限责任公司				
办公地点	嘉兴市南湖区世合大厦1幢15楼				
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	静安里				
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0012821号	土地用途	城镇住宅用地		
用地面积	131877.3 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330402201800060号	规划建设总面积	197590.46 m ²		
规划容积率	≤1.1	绿地率	≥30%		
施工许可证号	330402201806220201	施工合同号	SHXZ-BAS2018-06		
<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安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131877.3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197590.46平方米(含地下),核定容积率为≤1.1,绿地率约为≥30%。</p> <p>2、本次申领的预售商品房为:静安里26#、27#、28#、29#、33#、34#为小高层,其建设工程规划许可证编号为:建字第330402201800060号,开工时间:2018年7月;竣工时间:2020年5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%。售楼处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:嘉兴智正房地产营销策划有限公司,有资质,已备案。分销期限至2019年1月31日止。</p> <p>4、销售价格:本期预售小高层住宅26#、27#、28#、29#、33#、34#,销售毛坯均价为11,100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>					

- 5、**交房方案为：**本批房源交付时间为2020年11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。
- 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 28550.7 m²。其中：

1、住宅 6 幢 232 套 28550.7 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(2018)嘉南不动产权第0012821号的土地办理了在建工程抵押。抵押权人为中国银行股份有限公司

限公司嘉兴南湖支行，抵押权人于 2018 年 12 月 26 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 5 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：浙江亿达建设有限公司

(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中国银行嘉兴南湖支行（监管帐户4052 4670 1957）。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（详见附件后协议书）。

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2018 年 8 月 13 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）448.5 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15682.3827（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 3304022018 00060	31#、32#	一层	966.43		
	2						
	3						
物业管理 经营性用房	1	建 字 第 3304022018 00060					
	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	规划用途	房屋单价 (元/m ²)	备注
1	26	101	钢混	10	1	96.35	住宅	11124	
2	26	102	钢混	10	1	94.49	住宅	10974	
3	26	103	钢混	10	1	94.49	住宅	10974	
4	26	104	钢混	10	1	96.35	住宅	11174	
5	26	201	钢混	10	2	114.37	住宅	10924	
6	26	202	钢混	10	2	112.51	住宅	10774	
7	26	203	钢混	10	2	112.51	住宅	10774	
8	26	204	钢混	10	2	114.37	住宅	10974	
9	26	301	钢混	10	3	114.37	住宅	10974	
10	26	302	钢混	10	3	112.51	住宅	10824	
11	26	303	钢混	10	3	112.51	住宅	10824	
12	26	304	钢混	10	3	114.37	住宅	11024	
13	26	401	钢混	10	4	114.37	住宅	11024	
14	26	402	钢混	10	4	112.51	住宅	10874	
15	26	403	钢混	10	4	112.51	住宅	10874	
16	26	404	钢混	10	4	114.37	住宅	11074	
17	26	501	钢混	10	5	114.37	住宅	11174	
18	26	502	钢混	10	5	112.51	住宅	11024	
19	26	503	钢混	10	5	112.51	住宅	11024	
20	26	504	钢混	10	5	114.37	住宅	11224	
21	26	601	钢混	10	6	114.37	住宅	11224	
22	26	602	钢混	10	6	112.51	住宅	11074	
23	26	603	钢混	10	6	112.51	住宅	11074	

24	26	604	钢混	10	6	114.37	住宅	11274	
25	26	701	钢混	10	7	114.37	住宅	11274	
26	26	702	钢混	10	7	112.51	住宅	11124	
27	26	703	钢混	10	7	112.51	住宅	11124	
28	26	704	钢混	10	7	114.37	住宅	11324	
29	26	801	钢混	10	8	114.37	住宅	11324	
30	26	802	钢混	10	8	112.51	住宅	11174	
31	26	803	钢混	10	8	112.51	住宅	11174	
32	26	804	钢混	10	8	114.37	住宅	11374	
33	26	901	钢混	10	9	113.94	住宅	11374	
34	26	902	钢混	10	9	112.51	住宅	11224	
35	26	903	钢混	10	9	112.51	住宅	11224	
36	26	904	钢混	10	9	113.94	住宅	11424	
37	26	1001	钢混	10	10	113.94	住宅	11324	
38	26	1002	钢混	10	10	112.51	住宅	11174	
39	26	1003	钢混	10	10	112.51	住宅	11174	
40	26	1004	钢混	10	10	113.94	住宅	11374	
41	27	101	钢混	10	1	127.68	住宅	11274	
42	27	102	钢混	10	1	127.68	住宅	10974	
43	27	103	钢混	10	1	127.68	住宅	10974	
44	27	104	钢混	10	1	127.68	住宅	11174	
45	27	201	钢混	10	2	146.57	住宅	11074	
46	27	202	钢混	10	2	146.57	住宅	10774	
47	27	203	钢混	10	2	146.57	住宅	10774	
48	27	204	钢混	10	2	146.57	住宅	10974	
49	27	301	钢混	10	3	146.57	住宅	11124	
50	27	302	钢混	10	3	146.57	住宅	10824	
51	27	303	钢混	10	3	146.57	住宅	10824	
52	27	304	钢混	10	3	146.57	住宅	11024	
53	27	401	钢混	10	4	146.57	住宅	11174	
54	27	402	钢混	10	4	146.57	住宅	10874	
55	27	403	钢混	10	4	146.57	住宅	10874	
56	27	404	钢混	10	4	146.57	住宅	11074	
57	27	501	钢混	10	5	146.57	住宅	11324	
58	27	502	钢混	10	5	146.57	住宅	11024	
59	27	503	钢混	10	5	146.57	住宅	11024	
60	27	504	钢混	10	5	146.57	住宅	11224	
61	27	601	钢混	10	6	146.57	住宅	11374	
62	27	602	钢混	10	6	146.57	住宅	11074	
63	27	603	钢混	10	6	146.57	住宅	11074	
64	27	604	钢混	10	6	146.57	住宅	11274	
65	27	701	钢混	10	7	146.57	住宅	11424	
66	27	702	钢混	10	7	146.57	住宅	11124	
67	27	703	钢混	10	7	146.57	住宅	11124	
68	27	704	钢混	10	7	146.57	住宅	11324	

69	27	801	钢混	10	8	146.57	住宅	11474	
70	27	802	钢混	10	8	146.57	住宅	11174	
71	27	803	钢混	10	8	146.57	住宅	11174	
72	27	804	钢混	10	8	146.57	住宅	11374	
73	27	901	钢混	10	9	146.57	住宅	11524	
74	27	902	钢混	10	9	146.57	住宅	11224	
75	27	903	钢混	10	9	146.57	住宅	11224	
76	27	904	钢混	10	9	146.57	住宅	11424	
77	27	1001	钢混	10	10	146.57	住宅	11474	
78	27	1002	钢混	10	10	146.57	住宅	11174	
79	27	1003	钢混	10	10	146.57	住宅	11174	
80	27	1004	钢混	10	10	146.57	住宅	11374	
81	28	101	钢混	10	1	127.74	住宅	11224	
82	28	102	钢混	10	1	127.74	住宅	10974	
83	28	103	钢混	10	1	127.74	住宅	10974	
84	28	104	钢混	10	1	127.74	住宅	11174	
85	28	201	钢混	10	2	146.64	住宅	11024	
86	28	202	钢混	10	2	146.64	住宅	10774	
87	28	203	钢混	10	2	146.64	住宅	10774	
88	28	204	钢混	10	2	146.64	住宅	10974	
89	28	301	钢混	10	3	146.64	住宅	11074	
90	28	302	钢混	10	3	146.64	住宅	10824	
91	28	303	钢混	10	3	146.64	住宅	10824	
92	28	304	钢混	10	3	146.64	住宅	11024	
93	28	401	钢混	10	4	146.64	住宅	11124	
94	28	402	钢混	10	4	146.64	住宅	10874	
95	28	403	钢混	10	4	146.64	住宅	10874	
96	28	404	钢混	10	4	146.64	住宅	11074	
97	28	501	钢混	10	5	146.64	住宅	11274	
98	28	502	钢混	10	5	146.64	住宅	11024	
99	28	503	钢混	10	5	146.64	住宅	11024	
100	28	504	钢混	10	5	146.64	住宅	11224	
101	28	601	钢混	10	6	146.64	住宅	11324	
102	28	602	钢混	10	6	146.64	住宅	11074	
103	28	603	钢混	10	6	146.64	住宅	11074	
104	28	604	钢混	10	6	146.64	住宅	11274	
105	28	701	钢混	10	7	146.64	住宅	11374	
106	28	702	钢混	10	7	146.64	住宅	11124	
107	28	703	钢混	10	7	146.64	住宅	11124	
108	28	704	钢混	10	7	146.64	住宅	11324	
109	28	801	钢混	10	8	146.64	住宅	11424	
110	28	802	钢混	10	8	146.64	住宅	11174	
111	28	803	钢混	10	8	146.64	住宅	11174	
112	28	804	钢混	10	8	146.64	住宅	11374	
113	28	901	钢混	10	9	146.64	住宅	11474	

114	28	902	钢混	10	9	146.64	住宅	11224	
115	28	903	钢混	10	9	146.64	住宅	11224	
116	28	904	钢混	10	9	146.64	住宅	11424	
117	28	1001	钢混	10	10	146.64	住宅	11424	
118	28	1002	钢混	10	10	146.64	住宅	11174	
119	28	1003	钢混	10	10	146.64	住宅	11174	
120	28	1004	钢混	10	10	146.64	住宅	11374	
121	29	101	钢混	10	1	96.35	住宅	11274	
122	29	102	钢混	10	1	94.49	住宅	10974	
123	29	103	钢混	10	1	94.49	住宅	10974	
124	29	104	钢混	10	1	96.35	住宅	11174	
125	29	201	钢混	10	2	114.37	住宅	11074	
126	29	202	钢混	10	2	112.51	住宅	10774	
127	29	203	钢混	10	2	112.51	住宅	10774	
128	29	204	钢混	10	2	114.37	住宅	10974	
129	29	301	钢混	10	3	114.37	住宅	11124	
130	29	302	钢混	10	3	112.51	住宅	10824	
131	29	303	钢混	10	3	112.51	住宅	10824	
132	29	304	钢混	10	3	114.37	住宅	11024	
133	29	401	钢混	10	4	114.37	住宅	11174	
134	29	402	钢混	10	4	112.51	住宅	10874	
135	29	403	钢混	10	4	112.51	住宅	10874	
136	29	404	钢混	10	4	114.37	住宅	11074	
137	29	501	钢混	10	5	114.37	住宅	11324	
138	29	502	钢混	10	5	112.51	住宅	11024	
139	29	503	钢混	10	5	112.51	住宅	11024	
140	29	504	钢混	10	5	114.37	住宅	11224	
141	29	601	钢混	10	6	114.37	住宅	11374	
142	29	602	钢混	10	6	112.51	住宅	11074	
143	29	603	钢混	10	6	112.51	住宅	11074	
144	29	604	钢混	10	6	114.37	住宅	11274	
145	29	701	钢混	10	7	114.37	住宅	11424	
146	29	702	钢混	10	7	112.51	住宅	11124	
147	29	703	钢混	10	7	112.51	住宅	11124	
148	29	704	钢混	10	7	114.37	住宅	11324	
149	29	801	钢混	10	8	114.37	住宅	11474	
150	29	802	钢混	10	8	112.51	住宅	11174	
151	29	803	钢混	10	8	112.51	住宅	11174	
152	29	804	钢混	10	8	114.37	住宅	11374	
153	29	901	钢混	10	9	113.94	住宅	11524	
154	29	902	钢混	10	9	112.51	住宅	11224	
155	29	903	钢混	10	9	112.51	住宅	11224	
156	29	904	钢混	10	9	113.94	住宅	11424	
157	29	1001	钢混	10	10	113.94	住宅	11474	
158	29	1002	钢混	10	10	112.51	住宅	11174	

159	29	1003	钢混	10	10	112.51	住宅	11174	
160	29	1004	钢混	10	10	113.94	住宅	11374	
161	33	201	钢混	9	2	112.65	住宅	10924	
162	33	202	钢混	9	2	110.81	住宅	10619	
163	33	203	钢混	9	2	110.81	住宅	10619	
164	33	204	钢混	9	2	112.65	住宅	10824	
165	33	301	钢混	9	3	112.65	住宅	10974	
166	33	302	钢混	9	3	110.81	住宅	10674	
167	33	303	钢混	9	3	110.81	住宅	10674	
168	33	304	钢混	9	3	112.65	住宅	10874	
169	33	401	钢混	9	4	112.65	住宅	11024	
170	33	402	钢混	9	4	110.81	住宅	10724	
171	33	403	钢混	9	4	110.81	住宅	10724	
172	33	404	钢混	9	4	112.65	住宅	10924	
173	33	501	钢混	9	5	112.65	住宅	11174	
174	33	502	钢混	9	5	110.81	住宅	10874	
175	33	503	钢混	9	5	110.81	住宅	10874	
176	33	504	钢混	9	5	112.65	住宅	11074	
177	33	601	钢混	9	6	112.65	住宅	11224	
178	33	602	钢混	9	6	110.81	住宅	10924	
179	33	603	钢混	9	6	110.81	住宅	10924	
180	33	604	钢混	9	6	112.65	住宅	11124	
181	33	701	钢混	9	7	112.65	住宅	11274	
182	33	702	钢混	9	7	110.81	住宅	10974	
183	33	703	钢混	9	7	110.81	住宅	10974	
184	33	704	钢混	9	7	112.65	住宅	11174	
185	33	801	钢混	9	8	112.23	住宅	11324	
186	33	802	钢混	9	8	110.81	住宅	11024	
187	33	803	钢混	9	8	110.81	住宅	11024	
188	33	804	钢混	9	8	112.23	住宅	11224	
189	33	901	钢混	9	9	112.23	住宅	11274	
190	33	902	钢混	9	9	110.81	住宅	10974	
191	33	903	钢混	9	9	110.81	住宅	10974	
192	33	904	钢混	9	9	112.23	住宅	11174	
193	34	101	钢混	10	1	94.39	住宅	11174	
194	34	102	钢混	10	1	111.89	住宅	10874	
195	34	103	钢混	10	1	111.89	住宅	10874	
196	34	104	钢混	10	1	94.39	住宅	10974	
197	34	201	钢混	10	2	113.74	住宅	10974	
198	34	202	钢混	10	2	111.89	住宅	10674	
199	34	203	钢混	10	2	111.89	住宅	10674	
200	34	204	钢混	10	2	113.74	住宅	10774	
201	34	301	钢混	10	3	113.74	住宅	11024	
202	34	302	钢混	10	3	111.89	住宅	10724	
203	34	303	钢混	10	3	111.89	住宅	10724	

204	34	304	钢混	10	3	113.74	住宅	10824	
205	34	401	钢混	10	4	113.74	住宅	11074	
206	34	402	钢混	10	4	111.89	住宅	10774	
207	34	403	钢混	10	4	111.89	住宅	10774	
208	34	404	钢混	10	4	113.74	住宅	10874	
209	34	501	钢混	10	5	113.74	住宅	11224	
210	34	502	钢混	10	5	111.89	住宅	10924	
211	34	503	钢混	10	5	111.89	住宅	10924	
212	34	504	钢混	10	5	113.74	住宅	11024	
213	34	601	钢混	10	6	113.74	住宅	11274	
214	34	602	钢混	10	6	111.89	住宅	10974	
215	34	603	钢混	10	6	111.89	住宅	10974	
216	34	604	钢混	10	6	113.74	住宅	11074	
217	34	701	钢混	10	7	113.74	住宅	11324	
218	34	702	钢混	10	7	111.89	住宅	11024	
219	34	703	钢混	10	7	111.89	住宅	11024	
220	34	704	钢混	10	7	113.74	住宅	11124	
221	34	801	钢混	10	8	113.74	住宅	11374	
222	34	802	钢混	10	8	111.89	住宅	11074	
223	34	803	钢混	10	8	111.89	住宅	11074	
224	34	804	钢混	10	8	113.74	住宅	11174	
225	34	901	钢混	10	9	113.31	住宅	11424	
226	34	902	钢混	10	9	111.89	住宅	11124	
227	34	903	钢混	10	9	111.89	住宅	11124	
228	34	904	钢混	10	9	113.31	住宅	11224	
229	34	1001	钢混	10	10	113.31	住宅	11374	
230	34	1002	钢混	10	10	111.89	住宅	11074	
231	34	1003	钢混	10	10	111.89	住宅	11074	
232	34	1004	钢混	10	10	113.31	住宅	11174	
	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：嘉兴理创置业有限责任公司

日期： 2018 年 12 月