

商品房预售方案

开发企业 嘉兴市格澜置业有限公司

项目名称 上郡（二期）

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，维护销售秩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	嘉兴市格澜置业有限公司				
办公地点	嘉兴市南湖区景宜路格林小镇综合楼三楼				
法人代表	张维民	资质等级	暂定	经办人	陈春风
				联系电话	13867388520
开发项目名称	上郡（二期）				
开发项目座落	亚欧路东侧塘桥路西侧夏家浜路北侧晨光路南侧				
土地使用权证号	嘉南土国用 2014 第 1040227 号	土地用途	二类居住用地		
用地面积	48145.2 m ²	土地使用年限	70 年	土地使用权取得方式	出让
规划许可证号	建字第 330402201600130	规划建设总面积	136789 m ²		
规划容积率	不大于 1.8	绿地率	不小于 30%		
施工许可证号	330402201701220301 330402201701220401	施工合同号			
<p>1、开发项目状况：上郡位于嘉兴市南湖区科技城，总占地约 10.8 万平方米，规划总建筑面积约 19.4 万平方米，容积率不大于 1.8，绿化率不小于 30%，建筑密度不高于 30%。整个小区立面风格我们在主流的市场流行风格的基础上，加入了一些东南亚休闲风的元素。其中上郡二期占地面积约 4.8 万平方米，总建筑面积 12.53 万平方米。二期住宅由 13 幢花园洋房，6 幢高层组成。</p> <p>2、预售商品房建设情况：上郡二期工程于 2017 年 2 月开工，于 2017 年 3-7 月工程施工进度各单体陆续达到基础+0.00 线，2017 年 12 月主体结构封顶，预计 2019 年 4 月完成竣工备案，2019 年 8 月具备交付条件。</p> <p>3、销售进度，计划，销售方式：预计开盘后一个月销售 30%，预计到 2018 年年底销售 50%，预计到 2019 年 6 月销售 90%，剩余作为尾盘销售。销售方式：自行销售，销售地点在南湖区亚欧路东侧塘桥路西格兰上郡。</p> <p>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。本次预售住宅毛坯均价为 13650 元/m²，此批房源计划毛坯交付。</p> <p>5、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---办妥银行贷款手续。</p> <p>6、商品房项目销售广告、楼书等宣传资料，按照国家规定进行广告宣传。</p> <p>7、公司严格执行各项规章制度，包括售楼处各项规章制度，销售纠纷解决预案与制度，维护销售秩序的措施及突发事件的处理预案等，努力为维护社会稳定和谐承担相应的义务，我司庄重承诺，将严格执行国家及本市商品房销售管理规定，达到预售标准及时申请销售。取得预售证后按时销售。欢迎各业主及相关职能部门监督、批评。如要违背相关规定的，我公司愿意承担相应责任。</p>					

二、申请预售商品房情况

(一) 申请预售总面积 22207.66 m²。其中：

1、住宅 6 幢 184 套 22207.66 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：总投资的 25%以上。

2、基础工程完成情况：基础工程已完成。

(三) 承诺开盘时间为：取得《商品房预售许可证》十日内。

(四) 权利受限制情况 (在建工程抵押)

本次申报预售的项目中，上郡二期的土地使用权已办理在建工程抵押，抵押权人为招商银行股份有限公司嘉兴分行。抵押权人于书面同意我司申报上郡二期预售许可证并上市销售 (详见附后)。

(五) 计划竣工日期：2019年4月。

(六) 设计单位：上海利恩建筑规划设计事务所。

(七) 施工单位：歌山建设集团有限公司、中兴建设有限公司

(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招商银行股份有限公司嘉兴分行银行（监管账户为573900767510111）。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招标方式选聘，前期物业服务合同于2015年11月20日签订，前期的物业管理企业为绿城物业服务集团有限公司，其资质证号为(建)1040095。

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）911.77 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8572 m²，在1#2#3#7#8#9#幢地下室划定。

(二) 白蚁防治

《白蚁防治合同》合同号20170102，白蚁防治面积125331.79 m²，有关该住宅小区的白蚁保证内容：见附件。

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

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 330402201500006		40	1-2 层	581 m ²		
	2							
	3							
物业管理 经营性用房	1	建 字 第 330402201500006		40	1-2 层	775 m ²		
	2							
	3							
公共车库	1							
	2							
	3							
公共车位	1							
	2							
	3							
会 馆	1							
	2							
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	备注
				层数	层数	面积	用途	(元/m ²)	
1	13	101	钢混	7	1	133.64	住宅	13920	
2	13	201	钢混	7	2	133.64	住宅	13020	
3	13	301	钢混	7	3	133.64	住宅	13220	
4	13	401	钢混	7	4	133.64	住宅	13420	
5	13	501	钢混	7	5	133.64	住宅	13620	
6	13	601	钢混	7	6	133.64	住宅	13820	
7	13	701	钢混	7	7	127.83	住宅	15570	
8	13	102	钢混	7	1	129.39	住宅	13520	
9	13	202	钢混	7	2	129.39	住宅	12620	
10	13	302	钢混	7	3	129.39	住宅	12820	
11	13	402	钢混	7	4	129.39	住宅	13020	
12	13	502	钢混	7	5	129.39	住宅	13220	
13	13	602	钢混	7	6	129.39	住宅	13420	
14	13	702	钢混	7	7	123.79	住宅	15320	
15	13	103	钢混	7	1	114.44	住宅	13920	
16	13	203	钢混	7	2	114.44	住宅	12820	
17	13	303	钢混	7	3	114.44	住宅	13020	
18	13	403	钢混	7	4	114.44	住宅	13220	
19	13	503	钢混	7	5	114.44	住宅	13420	
20	13	603	钢混	7	6	114.44	住宅	13620	
21	13	703	钢混	7	7	109.13	住宅	15520	
22	13	104	钢混	7	1	97.75	住宅	13420	
23	13	204	钢混	7	2	97.75	住宅	12920	
24	13	304	钢混	7	3	97.75	住宅	13120	
25	13	404	钢混	7	4	97.75	住宅	13320	
26	13	504	钢混	7	5	97.75	住宅	13520	
27	13	604	钢混	7	6	97.67	住宅	13720	
28	13	704	钢混	7	7	92.55	住宅	15420	
29	18	101	钢混	6	1	132.53	住宅	13620	
30	18	201	钢混	6	2	132.53	住宅	13120	
31	18	301	钢混	6	3	132.53	住宅	13320	
32	18	401	钢混	6	4	132.53	住宅	13520	
33	18	501	钢混	6	5	132.53	住宅	13720	
34	18	601	钢混	6	6	122.39	住宅	15670	
35	18	102	钢混	6	1	128.31	住宅	13220	
36	18	202	钢混	6	2	128.31	住宅	12720	

37	18	302	钢混	6	3	128.31	住宅	12920	
38	18	402	钢混	6	4	128.31	住宅	13120	
39	18	502	钢混	6	5	128.31	住宅	13320	
40	18	602	钢混	6	6	118.43	住宅	15420	
41	18	103	钢混	6	1	128.31	住宅	13220	
42	18	203	钢混	6	2	128.31	住宅	12720	
43	18	303	钢混	6	3	128.31	住宅	12920	
44	18	403	钢混	6	4	128.31	住宅	13120	
45	18	503	钢混	6	5	128.31	住宅	13320	
46	18	603	钢混	6	6	118.43	住宅	15420	
47	18	104	钢混	6	1	132.53	住宅	13170	
48	18	204	钢混	6	2	132.53	住宅	12670	
49	18	304	钢混	6	3	132.53	住宅	12870	
50	18	404	钢混	6	4	132.53	住宅	13070	
51	18	504	钢混	6	5	132.53	住宅	13270	
52	18	604	钢混	6	6	122.39	住宅	15170	
53	24	101	钢混	6	1	132.53	住宅	13670	
54	24	201	钢混	6	2	132.53	住宅	13170	
55	24	301	钢混	6	3	132.53	住宅	13370	
56	24	401	钢混	6	4	132.53	住宅	13570	
57	24	501	钢混	6	5	132.53	住宅	13770	
58	24	601	钢混	6	6	122.39	住宅	15697	
59	24	102	钢混	6	1	128.31	住宅	13270	
60	24	202	钢混	6	2	128.31	住宅	12770	
61	24	302	钢混	6	3	128.31	住宅	12970	
62	24	402	钢混	6	4	128.31	住宅	13170	
63	24	502	钢混	6	5	128.31	住宅	13370	
64	24	602	钢混	6	6	118.43	住宅	15470	
65	24	103	钢混	6	1	128.31	住宅	13270	
66	24	203	钢混	6	2	128.31	住宅	12770	
67	24	303	钢混	6	3	128.31	住宅	12970	
68	24	403	钢混	6	4	128.31	住宅	13170	
69	24	503	钢混	6	5	128.31	住宅	13370	
70	24	603	钢混	6	6	118.43	住宅	15470	
71	24	104	钢混	6	1	132.53	住宅	13220	
72	24	204	钢混	6	2	132.53	住宅	12720	
73	24	304	钢混	6	3	132.53	住宅	12920	
74	24	404	钢混	6	4	132.53	住宅	13120	
75	24	504	钢混	6	5	132.53	住宅	13320	
76	24	604	钢混	6	6	122.39	住宅	15220	
77	30	101	钢混	6	1	132.53	住宅	13570	

78	30	201	钢混	6	2	132.53	住宅	13070	
79	30	301	钢混	6	3	132.53	住宅	13270	
80	30	401	钢混	6	4	132.53	住宅	13470	
81	30	501	钢混	6	5	132.53	住宅	13670	
82	30	601	钢混	6	6	122.39	住宅	15620	
83	30	102	钢混	6	1	128.31	住宅	13170	
84	30	202	钢混	6	2	128.31	住宅	12670	
85	30	302	钢混	6	3	128.31	住宅	12870	
86	30	402	钢混	6	4	128.31	住宅	13070	
87	30	502	钢混	6	5	128.31	住宅	13270	
88	30	602	钢混	6	6	118.43	住宅	15370	
89	30	103	钢混	6	1	128.31	住宅	13170	
90	30	203	钢混	6	2	128.31	住宅	12670	
91	30	303	钢混	6	3	128.31	住宅	12870	
92	30	403	钢混	6	4	128.31	住宅	13070	
93	30	503	钢混	6	5	128.31	住宅	13270	
94	30	603	钢混	6	6	118.43	住宅	15370	
95	30	104	钢混	6	1	132.53	住宅	13120	
96	30	204	钢混	6	2	132.53	住宅	12620	
97	30	304	钢混	6	3	132.53	住宅	12820	
98	30	404	钢混	6	4	132.53	住宅	13020	
99	30	504	钢混	6	5	132.53	住宅	13220	
100	30	604	钢混	6	6	122.39	住宅	15120	
101	31	101	钢混	6	1	132.53	住宅	13770	
102	31	201	钢混	6	2	132.53	住宅	13270	
103	31	301	钢混	6	3	132.53	住宅	13470	
104	31	401	钢混	6	4	132.53	住宅	13670	
105	31	501	钢混	6	5	132.53	住宅	13870	
106	31	601	钢混	6	6	122.39	住宅	15697	
107	31	102	钢混	6	1	128.31	住宅	13370	
108	31	202	钢混	6	2	128.31	住宅	12870	
109	31	302	钢混	6	3	128.31	住宅	13070	
110	31	402	钢混	6	4	128.31	住宅	13270	
111	31	502	钢混	6	5	128.31	住宅	13470	
112	31	602	钢混	6	6	118.43	住宅	15570	
113	31	103	钢混	6	1	128.31	住宅	13370	
114	31	203	钢混	6	2	128.31	住宅	12870	
115	31	303	钢混	6	3	128.31	住宅	13070	
116	31	403	钢混	6	4	128.31	住宅	13270	
117	31	503	钢混	6	5	128.31	住宅	13470	
118	31	603	钢混	6	6	118.43	住宅	15570	

119	31	104	钢混	6	1	132.53	住宅	13570	
120	31	204	钢混	6	2	132.53	住宅	13070	
121	31	304	钢混	6	3	132.53	住宅	13270	
122	31	404	钢混	6	4	132.53	住宅	13470	
123	31	504	钢混	6	5	132.53	住宅	13670	
124	31	604	钢混	6	6	122.39	住宅	15570	
125	36	101	钢混	5	1	98.86	住宅	13720	
126	36	201	钢混	5	2	98.86	住宅	13370	
127	36	301	钢混	5	3	98.86	住宅	13570	
128	36	401	钢混	5	4	98.78	住宅	13870	
129	36	501	钢混	5	5	93.6	住宅	15697	
130	36	102	钢混	5	1	115.74	住宅	13870	
131	36	202	钢混	5	2	115.74	住宅	12970	
132	36	302	钢混	5	3	115.74	住宅	13170	
133	36	402	钢混	5	4	115.74	住宅	13470	
134	36	502	钢混	5	5	110.37	住宅	15470	
135	36	103	钢混	5	1	115.77	住宅	13870	
136	36	203	钢混	5	2	115.77	住宅	12970	
137	36	303	钢混	5	3	115.77	住宅	13170	
138	36	403	钢混	5	4	115.77	住宅	13470	
139	36	503	钢混	5	5	110.37	住宅	15470	
140	36	104	钢混	5	1	115.77	住宅	13870	
141	36	204	钢混	5	2	115.77	住宅	12970	
142	36	304	钢混	5	3	115.77	住宅	13170	
143	36	404	钢混	5	4	115.77	住宅	13470	
144	36	504	钢混	5	5	110.37	住宅	15470	
145	36	105	钢混	5	1	115.74	住宅	13840	
146	36	205	钢混	5	2	115.74	住宅	12940	
147	36	305	钢混	5	3	115.74	住宅	13140	
148	36	405	钢混	5	4	115.74	住宅	13440	
149	36	505	钢混	5	5	110.37	住宅	15440	
150	36	106	钢混	5	1	98.86	住宅	13290	
151	36	206	钢混	5	2	98.86	住宅	12940	
152	36	306	钢混	5	3	98.86	住宅	13140	
153	36	406	钢混	5	4	98.78	住宅	13440	
154	36	506	钢混	5	5	93.6	住宅	15240	
155	37	101	钢混	5	1	98.86	住宅	13820	
156	37	201	钢混	5	2	98.86	住宅	13470	
157	37	301	钢混	5	3	98.86	住宅	13670	
158	37	401	钢混	5	4	98.78	住宅	13970	
159	37	501	钢混	5	5	93.6	住宅	15697	

160	37	102	钢混	5	1	115.74	住宅	13970	
161	37	202	钢混	5	2	115.74	住宅	13070	
162	37	302	钢混	5	3	115.74	住宅	13270	
163	37	402	钢混	5	4	115.74	住宅	13570	
164	37	502	钢混	5	5	110.37	住宅	15570	
165	37	103	钢混	5	1	115.77	住宅	13970	
166	37	203	钢混	5	2	115.77	住宅	13070	
167	37	303	钢混	5	3	115.77	住宅	13270	
168	37	403	钢混	5	4	115.77	住宅	13570	
169	37	503	钢混	5	5	110.37	住宅	15570	
170	37	104	钢混	5	1	115.77	住宅	13970	
171	37	204	钢混	5	2	115.77	住宅	13070	
172	37	304	钢混	5	3	115.77	住宅	13270	
173	37	404	钢混	5	4	115.77	住宅	13570	
174	37	504	钢混	5	5	110.37	住宅	15570	
175	37	105	钢混	5	1	115.74	住宅	13970	
176	37	205	钢混	5	2	115.74	住宅	13070	
177	37	305	钢混	5	3	115.74	住宅	13270	
178	37	405	钢混	5	4	115.74	住宅	13570	
179	37	505	钢混	5	5	110.37	住宅	15570	
180	37	106	钢混	5	1	98.86	住宅	13620	
181	37	206	钢混	5	2	98.86	住宅	13270	
182	37	306	钢混	5	3	98.86	住宅	13470	
183	37	406	钢混	5	4	98.78	住宅	13770	
184	37	506	钢混	5	5	93.6	住宅	15570	
		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。

嘉兴市格澜置业有限公司

2018年11月