

尚海湾豪庭（16#楼）商品住房认购规则

为了贯彻落实《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》，并根据《关于贯彻商品住房项目销售采取公证摇号排序有关问题的实施意见》（沪建房管联〔2017〕590号），我司秉承公开、公平、公正的原则，对位于上海市徐汇区东安路888弄7-9号，尚海湾豪庭（16#楼），建筑面积28543.48平方米，准售房源252套，特制定认购规则如下：

一、认购时间

开始时间：2021年3月17日9时

截止时间：2021年3月21日12时

正常工作时间：上午9:00-11:30，下午13:30-17:00

二、认购地点

上海市徐汇区凯滨路18弄4号21楼

三、认购方式

认购客户可通过电话预约和现场预约的方式预约认购时间，预约电话：021-60839999，预约成功的客户开发商将会分时间段安排认购客户前往现场办理认购登记。

电话及现场预约工作时间：上午9:00-11:30

下午13:30-17:00

四、认购对象及标准

1、认购对象

境内个人：须符合上海住房限购政策条件，认购客户须提供所有购房人及家庭成员的身份证、户籍证明、婚姻证明、《新建商品住房认购人、家庭成员及名下住房情况申报表》（以下简称《申报表》）、申报住房情况列明的房产资料及其它相关材料等。非本市户籍居民须提供符合本市住房限购政策规定的社保或税单。

境外个人、港澳台居民：在本市有合法稳定就业、有缴纳个税或社保记录、家庭名下在本市无住房的，可在本市购买一套用于自住的住房。

企业购房：企业在本市购买商品住房必须同时符合以下条件，购房时间以合同网签备案日期为准：

- (1) 企业设立年限已满 5 年；
- (2) 企业在本市累计缴纳税收金额已达 100 万人民币；
- (3) 拥有 10 名及以上职工、且职工按照规定在该企业缴纳社保和公积金满 5 年。

企业近年缴纳税金满 500 万元以上的，购房时不受上述企业设立年限和员工人数等条件的限制。

2、认购标准

个人：认购金根据本项目实际情况，需交人民币 280 万元。

首套房客户的需提供本人名下存款证明金额为人民币 210 万元，如为二套房客户的需提供本人名下存款证明金额为人民币 700 万。

（存款证明必须为中国境内银行出具的认购人本人储蓄账户存款证明原件，存款期限自认购之日起至 2021 年 4 月 16 日，在此期间不可支配该笔资金）

企业：认购金根据本项目实际情况，需交人民币 490 万元。

参与认购的企业需提供本企业名下存款证明金额人民币 910 万元。（存款证明必须为中国境内银行出具的认购人本人储蓄账户存款证明原件，存款期限自认购之日起至 2021 年 4 月 16 日，在此期间不可支配该笔资金）

自然人以个人和企业法人代表或股东的名义在同一楼盘不得重复认购。

五、认购计分

拟认购对象的总组数与此次准售房源套数比例超过 1.3:1 的，应当启动计分排序程序（按照计分摇号排序规则选定的房源及剩余的房源 5 年内不得转让）。按照优先满足“无房家庭”自住购房需求的原则、根据家庭、户籍、一定年限的购房记录、社保缴纳年限等计分后，分数由高到低排序，按照认购组数与此次准售房源套数 1.3:1 的比例确定入围分数线并对外公布；达到入围分数线的，纳入公证摇号名单。

计分规则详见附件。

六、特别告知

1、所有本项目代理销售企业以及其他房地产经纪机构的员工不得入围本项目。

2、认购组数与此次准售房源套数的比例小于等于 1.3:1，不再进行计分排序，全部纳入公证摇号。

如果出现认购人数少于此次准售房源等情况，我司可报徐汇区房

管局及东方公证处同意后，决定不实施公证摇号排序，并告知已认购客户。选房按认购日期先后，逐日有序安排，选房过程中相关资料保存留档，以备房管部门复核。

3、同一认购时段内（自本项目认购开始至摇号结果公布），认购客户至本市其他楼盘进行认购，本楼盘不接受认购。因客户在其他楼盘认购造成审核不通过的，后果由认购客户自行承担。

4、认购对象的购房资格和计分认定（年龄、户籍、婚姻、家庭情况、名下房产、5年内购房记录等）以认购截止日为准。

5、认购人应按《申报表》如实填报各项信息，《申报表》及相关资料交房管部门审核。认购人不如实申报或隐瞒相关信息的，一经发现即取消认购资格。

6、认购人应保持通讯畅通。我司通知计分入围结果的24小时内，对计分结果有异议的认购人，应持有关证明材料至认购地点对计分细则中的基础分计分项进行现场核对。逾期未至即视为对计分结果无异议。

7、认购后，在摇号、选房和网签过程中均不得变更认购（购房）人。

8、计分摇号排序入围的认购人完成选房后，如仍有剩余房源，按照公开、公平、公正的原则对未入围的认购人销售，具体方案由我司另行制定。

9、个人认购和企业认购一并摇号，个人优先选房，选剩房源再由企业按照摇号排序进行选房。

10、我司承诺，凡符合本规则均可按规定认购，我司一视同仁，公平、公正对待。

11、我司严格执行本市商品住房销售各项政策规定，严格按新政要求执行计分入围规则，不为规避限售而通过不正当手段降低入围比例。

12、认购规则及附件由我司负责解释，认购人对购房资格和计分结果有异议的，由我司负责核实处理。

上海鑫泰房地产发展有限公司

2021年3月16日

附件

计分规则

总分由基础分和年限分两部分构成，其中基础分根据认购对象名下有无房产、五年内是否有购房记录、家庭结构和户籍情况打分；年限分根据认购对象的社保缴纳月数（计分年限*12）和系数相乘算得。具体如下：

一、基础分计分细则

认购对象：根据本市住房限购政策具备本市购房资格的家庭或个人。（根据沪房建管联【2021】48号文规定，若认购对象为夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起3年内购买商品住房的，其拥有住房

套数按离异前家庭总套数计算。)

名下房产：认购申请时，认购对象（及其家庭成员）名下住房套数计算按照住房限购政策规定执行，无房的+20分；认购对象为沪籍家庭且名下住房为1套的，+5分。此外，**需要注意的是**，认购对象在2021年1月22日（含）后赠予他人的住房，仍计入认购对象名下；承租的公有居住房屋记入认购对象名下。

五年内购房记录：认购申请时，认购对象（及其家庭成员）名下无房且5年内无购房记录的，+20分；认购对象为沪籍家庭名下1套住房且5年内无购房记录的，+5分；认购对象5年内有购房记录的，此项不得分。

家庭结构：认购申请时，认购对象为夫妻（包括未成年子女），+10分；认购对象为成年未婚或离异、丧偶等个人的（无论是否包括未成年子女），此项不得分。

户籍情况：认购申请时，认购对象为本市户籍的（若为家庭的，夫妻双方中至少一方应为本市户籍），+10分。

二、年限分计分细则

认购对象的社保缴纳月数与社保缴纳系数相乘即为年限分。社保缴纳月数自2003年1月起算。认购对象若为家庭的，按其中社保缴纳月数最高的1名成员计算；认购对象包括两个及以上家庭的，按其中社保缴纳月数较低的家庭计算。

2021年1月社保缴纳月数上限为18年*12月/年=216个月，2021年2月社保缴纳月数上限为217个月，2021年3月社保缴纳月数上限

为 218 个月，以此类推。

社保缴纳系数区间为 0.1-0.24 分/月，按上市项目产品类型、结构确定。本项目确定的社保缴纳系数为 0.18 分/月。

三、总分计分细则

总分=基础分+年限分。

四、企业认购规定

企业参与认购的，若项目启动计分排序程序，不纳入公证摇号名单。

入围规则

项目认购组数与上市房源套数比超过 1.3 比 1，根据上述打分结果确定入围分数线，划定入围名单。

入围分数线：按打分结果对认购对象由高到低排序，项目入围比（本项目确定的入围比为 1.3）*项目上市套数的积四舍五入取整后的数字所对应的分数作为入围分数线。

入围名单：凡得分大于等于入围分数线的认购对象，均纳入入围名单参与后续公证摇号。