南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022121902115

开发企业 南京颐铧居置业有限公司

项目名称 颐和四季府

项目地址 栖霞区燕子矶街道 NO.2021G119 地块项目

申报日期 2023-01-04

南 京 市 住 房 保 障 和 房 产 局 制

填 写 说 明

1、本方案由开发企业自行填写，填写内容必须真实、合法、有效。

2、申请预售房屋面积应由具有房地产测绘资格机构预测算。

3、本方案中提交的所有复印件，均应由收件人员与原件核对后，在复印件上加盖“与原件核对一致”印章并签字后方可生效。

4、⭘为可选项，用“√”或“×”选定。

5、本方案在南京市房地产综合业务系统商品房预售许可证申报栏填写，上传并打印提交。

南京市商品房预售方案

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》、《城市商品房预售管理办法》等法律、法规和规定，制定本方案。

一、项目基本情况(以独立的建筑区划为单位)

开发企业名称	南京颐铧居置业有限公司		
办公地址	南京市栖霞区燕子矶街道和燕路 408 号		
法定代表人	曹佳宁	联系电话	025-86306666
授权委托人	卞其祥	联系电话	18913019681
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15095
开发项目名称	颐和四季府	项目核准决定文书号	栖行审备（2021）322 号
项目坐落	栖霞区燕子矶街道 NO.2021G119 地块项目		
售楼处地址	栖霞区燕子矶街道徐家村街与达古路交汇处		
开发企业销售负责人	王超	联系电话	15950537256
代理销售公司名称	以下空白		
代理销售公司负责人	以下空白	联系电话	以下空白
用地总面积(m2)	41101.55	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0098
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏 2022 宁栖不动产权第 0007286 号	土地使用年限	住宅用地 70 年，商服用地 40 年，商务金融用地 40 年
土地证载用途	城镇住宅用地,商服用地,商务金融用地	建设用地规划许可证号	地字第 320113202010168 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	174773.37	建设工程规划许可证号	建字第 320113202200083 号、建字第 320113202200185 号
容积率	3	绿地率	33%
建筑密度	29.5%	施工许可证号	320113202203251101、320113202204291101

房屋总幢数	16	其中住宅	幢数	8
			建筑面积(㎡)	107007.43
施工单位名称	舜元建设（集团）有限公司，上海建工一建集团有限公司			
监理单位名称	南京公正工程监理有限公司			
开工时间	2022-03-25	拟竣工时间	2024-09-18	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 1 期开发建设，具体情况如下：

期数	幢数	幢号	建筑面积(㎡)	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	2	07#、12#	27228.85	2022-03-25	16337.31	2022-05-25	2024-09-18
1	1	03#	12583.05	2022-03-25	7649.83	2022-08-19	2024-09-18
1	1	09#	15956.29	2022-03-25	13565.22	2022-09-17	2024-09-18
1	1	01#	12583.66	2022-03-25	7649.83	2023-01-10	2024-09-18
1	2	14#、15#	14109.48	2022-03-25	16611.72	2023-03-16	2024-09-18
1	3	10#、13#、6#	24459.48	2022-03-25	26611.72	2023-10-06	2024-09-18
1	1	地下室	46185.63	2022-03-25	15998.82	2023-10-31	2024-09-18

三、土壤污染防治情况

根据《污染地块土壤环境管理办法》（环境保护部令第 42 条），该项目土地 不需要 进行土壤污染防治，相关情况在销售现场公示。

四、公建配套建设要求

《国有建设用地使用权出让合同》编号： 3201012021CR0098 明确，本项目须配建：
出让用地范围内不允许建设别墅。其他具体建设要求详见本合同附件《规划条件》

五、项目配建附属房屋情况

1、物业服务用房配置说明

本项目按《江苏省物业管理条例》应配建物业服务用房 699.09 平方米。规划核准 700.08 平方米 。具体情况见表：

申报情况	预售许可证号	坐落位置（幢号、室号）	物业服务用房面积(㎡)
已申报	2022100063	颐和四季府 12 幢 1 单元 101 室	116.18
已申报	2022100063	颐和四季府 07 幢 1 单元 101 室（含 1、2 层）	221.26
合计	------	------	337.44

2、机动车库、车位相关情况

本项目按规划配建机动车停车库 1 个，室内机动车停车位 1207 个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏省物业管理条例》等相关法律法规规定出售、出租或附赠。

3、其他

以下空白。

六、物业管理企业及物业区域备案情况

本项目的前期物业管理企业采用 公开招标方式选聘，并向 南京市住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2022 年 6 月 6 日签订，前期的物业管理企业为 华发物业服务有限公司 ，其资质证号 无。

本项目物业管理区域四至界限东至 燕栖路（总平图中的怡园路）南至 吉祥街（总平图中的燕恒路）西至 燕城大道（总平图中的经五路）北至 徐家村街（总平图中的松花江路）于 2022 年 4 月 22 日 在 南京市栖霞区住房和建设局办理备案手续，备案编号为 2022 栖字 007 号。

七、本次申请预售房屋基本情况

1、房屋坐落和幢号说明

本次申报预售房屋坐落以《建设工程规划许可证》证载为准，幢号以预测成果报告所载为准。

2、建设用地使用权权利状况

无

3、房屋具体情况

期数	幢号	用途	销售面积(㎡)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
1	01#	一般住宅、储藏室	12571.54	116	部分全装修部分毛坯	2024-09-18	34185.27

4、车位具体情况

车位不在本次预售申报范围内，待后期申报时予以说明。

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售后第 4 （<10）日。

八、预售资金监管情况

幢号	监管银行	监管账号	监管额度(万元)	变更情况
01#	中国光大银行股份有限公司南京雨花支行	76460180806506681	8289.59	

九、住房质量责任承担主体和承担方式

我司是工程质量的第一责任人，对建设工程的质量全面负责，在法定的保修期内，承担该项目的工程质量保修责任，具体期限和范围见《住宅质量保证书》。

以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京颐铧居置业有限公司

项目名称	颐和四季府	幢号	01#
住房能源消耗指标	75%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS)	
	保温层厚度(mm)	95mm	
外墙保温	墙体材料	现浇空心混凝土墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	热固复合聚苯乙烯泡沫保温板（G 型）	
	保温层厚度(mm)	北 墙	60mm
		南、东、西墙	60mm
外门窗	窗框型材	隔热铝合金型材	
	窗玻璃材料	北向	5Low-E+12Ar+5+12Ar+5（暖边）、5Low-E+12Ar+5+12Ar+5
		南向	5+19A(百叶）+5+9A+5 双银 Low-E 暖边、5Low-E+12Ar+5+12Ar+5
		东向	5+19A(百叶）+5+9A+5 双银 Low-E 暖边、5Low-E+12Ar+5+12Ar+5
		西向	5+19A(百叶）+5+9A+5 双银 Low-E 暖边、5Low-E+12Ar+5+12Ar+5
遮阳措施	中置遮阳、固定遮阳		
其他节能措施	太阳能热水		

十一、相关承诺如下：

1、未取得商品房预售许可前，不以认购、预定、排号、发放 VIP 号等方式向购房人收取或变相收取定金，预定可等性质的费用，不要求购房人提供银行定存、资金证明等验资性质的银行凭证，不采取与电商捆绑、参与入会抵房款等促销活动。

2、取得商品房预售许可后，按《商品房预售方案》中承诺的时间一次性公开　全部准售房源。客户积累大于可供房源时，采取有公证机构主持的公开摇号方式销售商品住房。

3、公司加强内部及代理公司的管理，凡出现炒房卖号的，一经查实，将无条件接受管理部门处罚，返还违法所得，涉事人员解除劳动合同。

4、认真落实购房实名制，认购后不能更改购房人姓名。自开盘之日起，三日内上传认购信息，确保销售现场销售进度与南京网上房地产公式的销售进度完全一致。

5、严格按照物价部门备案的价格销售商品房，不变相加价。

6、预售资金将优先用于后续工程建设，监管额度内的预售资金不挪作他用，若该项目因债权债务纠纷，司法部门许冻结、划扣监管账户资金时，我司提供其他足够资金的账户予以配合，并及时书面告知预售资金监管部门。

7、领取《商品房预售许可证》的同时， 以下空白 幢（楼） 以下空白 层，申请办理在建工程抵押抵押登记。期间，严格按照《商品房认购协议》约定时间及时解压与客户签约备案，不因抵押变现捂盘。

8、房屋预售面积由 南京康特房地产测绘事务有限公司测算，面积分摊明细和公共 部位等详见销售现场公示的预测报告。未经规划核准的，但后期增加的共有部位不计入分摊。

9、本次申报预售许可的项目 不可以 向中国境外人士（含港澳台）销售。

10、严格按照《南京市住宅物业管理条例》规定，在办理房屋所有权首次登记之前，按标准一次性足额交存物业维修金及首次业务大会会议筹备经费。

11、严格按照《南京市房屋使用安全管理条例》规定，做好白蚁防治工作，在进行房屋销(预)售时，向买受人出具房屋白蚁预防的证明文件。

12、其他需要说明的情况（如团购等）

根据《南京市工程建设项目规划条件》（宁规条件（2020）01171 号）公共设施配建要求：1、规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房；2、物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》(2013 版)配置,物业用房布局应与物业管理区域相协调；3、垃圾分类收集设施按照《南京市城市居住小区生活垃圾分类收集设施设置导则》要求设置；4、应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房；5、应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口；6、设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。停车配建要求：1、规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则(2019)版》、《南京市建设工程设计方案审查相关办法》中的相关要求；2、规划居住区的停车设施每个车位预留充电桩的建设条件,请做好配置的充电桩用电需求的落实。
二、本次开盘采用分批次的方式安排客户依次到场选房，尽量避免人员聚集，不同批次选房客户时间间隔至少 3-5 分钟，每批次 5 人进入选房区选房，开盘当日视实际情况分批次通知客户到场选房。根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已经成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将颐和四季府疫情防控承诺书、新型冠状病毒肺炎防控工作方案相关文件在售楼处公示。
三、本次申报上市销售的房源为颐和四季府 01#楼共计 116 套，120 平方米以下 84 套,占比大于 60%。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（宁房市字〔2020〕132 号）、《关于做好人才优先选房及支持刚性需求工作的通知》（宁司〔2020〕49 号）、《南京市人才购买商品住房办法》（宁委办发〔2021〕3 号）、《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》（宁促房健办〔2021〕3 号）等文件的规定，人才房房源为 35 套，如有效无住房家庭报名数小于 105，则无住房家庭保障房源为 35 套，如有效无住房家庭报名数大于等于 105，则无住房家庭保障房源为 47 套。本次销售摇号选房流程详见销售方案。
四、样板间：现场开设 4 套样板间，分别为全装修样板间面积为 89 平米，户型为三房两厅一卫，全装修样板间面积 108 平米，户型为三房两厅两卫，升级包清水样板间面积为 128 平米，户型为四房两厅两卫，基础装修样板间面积为 89 平米，户型为三房两厅一卫，均为临时样板房。因清水交付样板间均为临时样板间，期间样板间发生迁移的，迁移前后样板间应保持一致；我司将通过销售场所和网络公示等方式告知购房人，由公证机构对迁移前后的两个样板间一致性进行公证。清水交付样板间须保留至本项目整体交付后三个月。
五、本次上市的住宅房源中，101 室—104 室负一层为毛坯，其余房屋均为全装修。负一层规划用途为：储藏间。101 室负一层建筑面积为 105.29㎡，102 室负一层建筑面积为 75.31㎡，103 室负一层

建筑面积为76.85㎡，104室负一层建筑面积为91.96㎡。
六、摇号报名方式：报名人可通过关注公众号：南京房产微政务，点击界面下方“房帮宁”，点击“宁小通”进入报名通道进行线上报名。如遇无法报名，请致电:025-86306666与我司联系，由我司工作人员进行解答。。

13、我公司对本预售方案的真实性做出郑重承诺，并承担一切法律责任。

（此页无正文）

开发企业名称：（签章） 南京颐铧居置业有限公司

法定代表人：（签章） 曹佳宁

日期：2023-01-04

序号	附件名称
1	预审合格单
2	南京市商品住房价格申报价格表
3	PC 装配式建筑相关材料
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	物业管理区域备案表
6	地名批复
7	新建商品住房价格备案联系单
8	同意变更土地转让批复
9	不动产登记资料查询结果证明
10	销售方案

担 保 函

以下空白　业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 以下空白 公司，我司保证在 以下空白 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 以下空白项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：以下空白

住所：以下空白

通讯地址：以下空白

邮政编码：以下空白

营业执照注册号：以下空白

法定代表人姓名: 以下空白

联系电话：以下空白

授权委托人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

签署时间：以下空白

签署地点：以下空白