

南京市商品房预售方案

编 号 2024082202594

开发企业 南京樾弘房地产开发有限公司

项目名称 天萃秀园

项目地址 雨花台区雨花经济开发区 NO. 2021G40 地块

申报日期 2024-09-09

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	南京樾弘房地产开发有限公司		
办公地址	南京市雨花台区龙飞路12号3层316室		
法定代表人	詹瑞林	联系电话	025-52266777
授权委托人	尧峰炜	联系电话	18551409312
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京KF14971
开发项目名称	天萃秀园	项目核准决定文书号	雨审批备[2021]58号
项目坐落	雨花台区雨花经济开发区NO.2021G40地块		
售楼处地址	雨花台区吉祥路与岱山西路交叉口		
开发企业销售负责人	蒋晨洲	联系电话	18100622899
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(m ²)	63213.82	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0039
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2024)宁雨不动产权第0015143号、苏(2021)宁雨不动产权第0033210号	土地使用年限	住宅用地70年，其他用地按法定最高出让年限
土地证载用途	城镇住宅用地(混合)	建设用地规划许可证号	地字第320114202100024号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	239355.44	建设工程规划许可证号	建字第320114202100272号
容积率	2.6	绿地率	35.38%
建筑密度	18.54%	施工许可证号	320114202109281601、3201142021092

			91101	
房屋总幢数	17	其中住宅	幢数	14
			建筑面积(m ²)	157878.84
施工单位名称	江苏成章建设集团有限公司、中国建筑第五工程局有限公司			
监理单位名称	广州越建工程管理有限公司			
开工时间	2021-10-01	拟竣工时间	2024-12-30	
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 (m ²)	拟开工时间	期内投资 (万元)	拟上市销售 时间	拟竣工时间
1	3	10#、13#、14#	36185.49	2021-10-01	40929.12	2021-12-30	2024-12-30
1	4	5#、8#、9#、11#	48620.24	2021-10-01	74541.84	2022-05-02	2024-12-30
1	2	2#、4#	21528.51	2021-10-01	21707.41	2022-08-30	2024-12-30
1	3	3#、6#、S1#	22978.44	2021-10-01	22612.35	2022-09-30	2024-12-30
1	2	7#、12#	25210.56	2021-10-01	25553.89	2022-10-30	2024-12-30
1	1	S2#	2806.3	2021-10-01	1235.65	2023-10-23	2024-12-30
1	1	S3#	1495.74	2021-10-01	658.6	2024-04-28	2024-12-30
1	1	地库	70836.49	2021-10-01	83124.2	2024-09-11	2024-12-30

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：3201012021CR0039 明确，本项目须配建：

(1) 地块内配套商业用房的建筑面积不得超过该分区地上总建筑面积的10%，配建商业用房可沿龙舌路和吉祥路设置，沿街商业网点套内最小分割单元不得小于100平方米，沿街商业网点建设不得少于两层，店招、亮化等需统一设计、严格管理。

(2) 住宅建筑高度不得低于60米。

(3) 地块应与周边道路地下空间做好联系通道衔接，地下空间出入口部分（图示阴影区域）由政府完成土建工作，拿地单位完成所有机电设备及装修，同时负责永久运营维护，纳入物业管理。

(4) 鼓励拿地单位设置与道路地下空间联合利用的地下商业；地下商业面积不受10%商业比例限制。

(5) 该地块按“限房价、竞地价”方式出让，所建普通商品住宅（毛坯）销售均价不得超过33000元/平方（装

修价格另行核定），最高销售单价不得超过售价均价的 110%（装修价格另行核定）。（6）该地块须配建建筑面积不少于 8218 平方米的租赁住房，由受让人建成后用于租赁，不得上市销售、不得转让，不得分割抵押，遵守国家及南京市租赁住房管理政策相关要求。

（7）该地块内装配式建筑面积的覆盖比例为 100%，住宅建筑单体预制装配率应不低于 50%，住宅建筑 100% 实行全装修成品房交付。本规划条件中的“容积率”已包含采用装配式建筑奖励的容积率部分（含预制外墙水平截面积）。

（8）受让人须严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理办法》（宁政规字[2015]22 号）和《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理工作实施方案》（宁政规字[2016]88 号），按照审定的规划设计方案、总平面图制定《住房与公共配套设施建设计划》并上传房地产开发管理信息系统。（9）根据我局发布的《关于加强我市住宅类用地出让管理有关工作的通知》，本地块商品住宅上市条件应达到以下要求（二），具体以房产部门认定为准：

（一）完成工程建设总投资的 25%；

（二）完成工程建设总投资的 50%。

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 957.42 平方米。规划核准 963.75 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 (m ²)
已申报	2022100145	S1 幢 1 室（含 1 层、2 层）	554.62
已申报	2021100283	10 幢 101 室	118.51
已申报	2024100036	江胜路 9 号 4 幢一单元 101 室物业管理用房	295.75
合计	-----	-----	968.88

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 1710 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 南京市雨花台区住房和建设局进行备案，前期物业服务合同于 2022 年 11 月 25 日签订，前期的物业管理企业为 广州越秀物业发展有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路（总平图中的龙舌路）南至 铂玥江南府（总平图中南至吉祥路，铂玥江南府位于吉祥路南侧）西至 规划道路（总平图中的岱山西路）北至 规划用地（总平图中的西寇北路）于 2022 年 10 月 17 日 在 南京市雨花台区住房和建设局办理备案手续，备案编号为 2021 字 0078 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(m ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²), 车位: 万元/个
1	地库	门面房、小商店	1877.41	1	毛坯房	2024-12-30	80000
1	地库	车位	18742.52	1410	毛坯房	2024-12-30	200000

4、车位具体情况

1、本次申报天萃秀园地库车位共 1731 个车位，位于负一层、负二层。其中人防范围外可售自走式车位共计 1410 个，车位号 1-1244 位于负一层，车位号 1261-1277、1303-1322、1352-1369、1427-1537 位于负二层。其中 019、397、551、995、996、1445、1450 号为无障碍车位；008、011、292、385、408、521-525、533、536、546-550、688、745、799、800、801、802、959、1229、1307、1457、1519 号为微型车位；028、029、030、199、201、202、203、204、526、1003 为侧方车位；200、1234 为微型侧方车位。

2、人防范围内车位 321 个，车位号为 1245-1260、1278-1302、1323-1351、1370-1426、1538-1731 号。其中 1371、1385、1417、1426、1641、1689、1691、1692 号为微型车位，1370、1643 号为无障碍车位；所有人防范围内车位均不在预售范围，待竣工后按《江苏省物业管理条例》规定出租给本小区业主使用。本开发公司承诺，地下车库状况与规划核准图一致，我公司对上述报告内容的真实性承担一切法律责任。经价格备案，标准车位 20 万元/个，微型车位 18 万元/个，无障碍车位 20 万元/个。车位规划配比为 1:1.19，根据《关于优化我市房地产开发项目车位、车库销售管理的通知》(宁房市字[2021]141 号)及《关于进一步优化我市新建商品住房车位车库销售管理的通知》(宁房市字[2023]177 号)的要求:我司承诺在天萃秀园项目完成第一个车位销售后，且该项目整体竣工备案后，在满足每户商品住房业主购买或承租 1 个车位/车库的前提下，可申请将剩余的车位/车库出售给同一物业区域内需要购买第二个车位的商品住房业主。

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售第 1 (<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
地库	中国建设银行股份有限公司南京新街口支行	32050159863600003208	13266.79	

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	南京樾弘房地产开发有限公司
------	---------------

项目名称	天萃秀园	幢号	地库
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	/	
	保温层厚度(mm)	/	
外墙保温	墙体材料	蒸压轻质加气混凝土砌块、钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	发泡水泥板 I 级 (A 级)、岩棉板 (A 级)	
	保温层厚度(mm)	北 墙	/
南、东、西墙		/	
外门窗	窗框型材	/	
	窗玻璃材料	北向	/
		南向	/
		东向	/
		西向	/
遮阳措施	/		
其他节能措施	以下空白		

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司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）

1、根据规划设计要点中的3.2条公共设施项目要求，规划居住用地应按每百户不少于100平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013版）配置，物业用房布局应按物业管理区域相协调。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。应配建面积不低于25平方米的快件服务用房。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。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。

2、本次申请上市销售房源为天萃秀园地库及商业。地库规划核准用途为配建停车场(库)、人防建筑;商业规划核准用途为“门面房、小商店”。

S3#楼中含有一套98㎡户型的全装修清水交付样板间，该套样板间为临时样板间。项目住宅拟计划于2024年10月30日前交付，我司承诺将在全部住宅交付后保留该样板间三个月，预计保留至2025年1月30日。如若中途发生迁移，我司将对迁移前后样板间进行公证，并承诺前后样板间保持一致。我司承诺拟在2025年1月30日之后交付给商业购房人。

3、报名方式：线上小程序选购，报名人在通过线上资格审查后，通过线上小程序进入线上选购，线上选购成功后转至售楼处线下签署认购及签约资料。我司咨询服务电话：025-58883888。

4、我司将严格按照商品房预售监管规定贯彻执行，并承诺如下：

1)、我司将严格按照此规划核准用途对外宣传销售。

2)、项目在建设过程中坚决杜绝潜伏设计的隐患。

3)、不得变相引导客户与第三方公司签订改造设计装修合同。

4)、如在销售过程中有违约、投诉现象，将服从监管部门的监督处罚（违规现象包括：1、占用公共空间。2、改变建筑外立面。3、改动外墙。4、增加内部隔层。5、增加房屋内部卫生间。6、预留或增加上下水、烟道。）。

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）南京樾弘房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）詹瑞林

日期：2024-09-09

序号	附件名称
1	白蚁预防证明
2	施工许可证情况说明
3	规划设计要点
4	定位红线图
5	总平面图
6	商品房入网认证收件收据
7	地名批复
8	南京市物业管理招投标中标备案表
9	物业管理区域备案表
10	不动产登记资料查询结果证明
11	同意变更土地转让批复
12	商品房预售款专用账户监管协议书
13	用地红线内外影响因素公示的复函
14	公共配套设施建设情况的说明
15	地库核准图

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