南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2025022700309

开发企业 江苏雅达置业有限公司

项目名称 高淳雅园

项目地址 高淳区淳溪街道固城湖南路 28 号

申报日期 2025-02-27

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	江苏雅达置业有限公司		
办公地址	南京市高淳区淳溪街道淳兴路 29 号		
法定代表人	朱乾辉	联系电话	025-69781666
授权委托人	孙龙	联系电话	18661208648
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15454
开发项目名称	高淳雅园	项目核准决定文书号	宁发改备[2017]17 号
项目坐落	高淳区淳溪街道固城湖南路 28 号		
售楼处地址	高淳区淳溪街道淳兴路 29 号		
开发企业销售负责人	白园园	联系电话	18768144510
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)	390519.21	国有建设用地使用权出让合同编号	3201252017CR0055、3201252017CR0056、3201252017CR0057、3201252017CR0058、3201252017CR0059、3201252017CR0060、3201252017CR0061、
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2018）宁高不动产权第0005483、0005484、0005485、0005486、0005481、0005482、0005652 号	土地使用年限	商业用地 40 年，住宅用地 70 年
土地证载用途	城镇混合住宅用地、商服用地	建设用地规划许可证号	地字第 3320118201710740 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、	540000	建设工程规划许可证号	建字第 320118201810393 号、建字第 320118201810435 号

地下)				
容积率	1.1	绿地率	30%	
建筑密度	40%	施工许可证号	320125201808070101、320125201809290101、320125201807130201、320125201811280201、320125201811280101、320125201905311201、320125201905311301、320125202110091201、320125202110091101	
房屋总幢数	132	其中住宅	幢数	115
			建筑面积(㎡)	290341.58
施工单位名称	华仁建设集团有限公司、北京城乡建设集团有限责任公司、舜杰建设（集团）有限公司、北京百强新兴建设工程有限公司			
监理单位名称	浙江江南工程管理股份有限公司			
开工时间	2018-05-01	拟竣工时间	2025-12-31	
备注：	老数据导入			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 4 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	8	高淳雅园 43 幢、45 幢、46 幢、47 幢、48 幢、49 幢、53 幢、58 幢	23391.9	2018-05-01	20000	2019-01-09	2020-12-30
1	18	高淳雅园 1~3 幢、5~13 幢、15~20 幢	15854.7	2018-05-01	20000	2019-03-18	2020-12-30
1	3	高淳雅园 56 幢、59 幢、60 幢	9077.1	2018-05-01	15000	2019-04-13	2020-12-30
1	2	高淳雅园 55 幢、65 幢	4664.51	2018-05-01	3000	2019-04-13	2020-12-30
1	1	高淳雅园 42 幢	3468.69	2018-05-01	7000	2019-06-21	2020-12-30
1	1	高淳雅园 57 幢	4115.9	2018-05-01	5000	2019-07-20	2020-12-30

1	1	高淳雅园 61 幢	3266.99	2018-05-01	5000	2019-07-25	2020-12-30
1	1	高淳雅园 52 幢	2597.17	2018-05-01	2000	2019-08-24	2020-12-30
1	1	高淳雅园 62 幢	3886.49	2018-05-01	5500	2019-09-10	2020-12-30
1	1	高淳雅园 67 幢	3795.49	2018-05-01	3000	2019-09-17	2020-12-30
1	2	高淳雅园 50、51 幢	6520.2	2018-05-01	20000	2019-09-30	2020-12-30
1	2	高淳雅园 63 幢、66 幢	7147.25	2018-05-01	10000	2019-12-20	2020-12-30
2	1	高淳雅园 75 幢	4227.64	2019-05-31	8000	2020-04-04	2020-06-30
2	1	高淳雅园 76 幢	4227.64	2019-05-31	3000	2020-04-26	2022-06-30
1	1	高淳雅园 71 幢	3886.45	2018-05-01	3000	2020-05-24	2020-12-30
2	1	高淳雅园 73 幢	3722.58	2019-05-31	3000	2020-06-15	2022-06-30
1	1	高淳雅园 70 幢	3267	2018-05-01	6000	2020-06-15	2020-12-30
2	1	高淳雅园 72 幢	4096.87	2019-05-31	3000	2020-09-12	2022-06-30
2	1	高淳雅园 81 幢	4096.87	2019-05-31	3000	2020-12-20	2022-06-30
1	1	A 区地下室	29852.03	2018-05-01	11000	2020-12-20	2020-12-30
1	13	高淳雅园 22、23、26、27、28、29、31、32、35、36、38、39、41 幢	20544.55	2018-05-01	30000	2020-12-26	2020-12-30
2	3	高淳雅园 77 幢、78 幢、83 幢	12194.83	2019-05-31	10000	2021-04-01	2022-06-30
1	2	高淳雅园 25 幢、37 幢	3689.12	2018-05-01	4000	2021-04-21	2020-12-30
1	2	高淳雅园 68、69 幢	5956.86	2018-05-01	6000	2021-06-20	2020-12-30
2	3	高淳雅园 79、80、87 幢	9978	2019-05-31	10000	2021-09-30	2022-06-30
2	1	高淳雅园 86 幢	4096.87	2019-05-31	4000	2021-11-30	2022-06-30
1	15	B-1#、B-8#、B-11#、B-	89000	2018-05-01	11000	2021-12-25	2020-12-30

		18#、B-20#及地下室、商业S1~S8、物业用房D1~D4、D6~D9					
2	2	高淳雅园92幢、93幢	6406.03	2019-05-31	13000	2021-12-31	2022-06-30
2	4	高淳雅园88~91幢	17043.13	2019-05-31	17000	2022-01-31	2022-06-30
3	1	高淳雅园128幢	4127.6	2021-10-09	4500	2023-07-27	2025-12-30
3	4	高淳雅园101-103、107幢	12570.37	2021-10-09	15000	2024-08-15	2025-12-30
3	2	高淳雅园109-110幢	5278	2021-10-09	4000	2025-01-06	2025-09-30
3	2	高淳雅园108、112幢	6448.02	2021-10-09	4000	2025-03-06	2025-09-30
3	8	高淳雅园95-100、111、127幢	22363.87	2021-10-09	24000	2025-04-30	2025-12-30
3	14	高淳雅园105-106、113、115-123、125-126幢	44111.48	2021-10-09	53000	2025-12-30	2025-12-30
4	17	旅游板块商业G-1~G-4、H1~H9、J1~J4	80000	2021-10-30	100000	2025-12-30	2025-12-30

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：3201252017CR0056等 明确，本项目须配建：

1、设计中应统筹配建物业管理、垃圾收集等公共服务设施，不得漏项、今后不得插建，可以共用的配套设施应相对集中布置，有碍观瞻的外置设备应加以隐蔽美化、不得暴露，其中物业服务用房按照《江苏省物业管理服务条例》（2013版）配置，垃圾收集点或者垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015）要求设置。2、A地块沿街住宅不得设置住宅底层商业门面房；A地块内需配建用地面积不少于60亩，地上建筑面积不少于2万平方米的公共配套，老年配套设施（含社区商业、基层社区中心、3轨9班幼儿园、老年教育、老年医疗、老年康养等），其中基层社区中心需要按《南京市公共设施配套规划标准》》（NJGBC01-2015）的要求规划建设，地上建筑面积不少于2800平方米；3轨9班幼儿园占地面积不少于4050平方米，地上建筑面积不少于3000平方米；并应与整个项目首期同步审定规划设计方案，同步核发建设工程规划许可，同步规划核发；建成后无条件，无偿移交给区政府，产权归政府所有。

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 1859.5 平方米。规划核准 2023.73 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（㎡）
		S-6#楼一层	639.39
		D-1#楼一层	355.43
		D-2#楼一层	94.74
		D-3#楼一层	203.16
		D-4#楼一层	144.13
		D-6#楼一层	94.74
		D-7#楼一层	184.73
		D-8#楼一层	94.74
		D-9#楼一层	184.73
合计	------	------	1995.79

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 4 个，室内机动车停车位 2935 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 直接发包方式选聘，并向 南京市高淳区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2018 年 11 月 20 日签订，前期的物业管理企业为 嘉兴市雅达绿城物业服务有限公司 ，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 固城湖南路南至 湖滨大道西至 现状北至 淳兴路于 2018 年 11 月 20 日 在 南京市高淳区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 以下空白号。

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公安门牌证载为准，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
3	108	一般住宅	2485.95	30	毛坯房	2025-09-30	12458
3	112	一般住宅	3962.07	30	毛坯房	2025-09-30	13178

4、车位具体情况

车位已申报，预售许可证为 2020600084、现售 20226002，三期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 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
108 幢	中国银行股份有限公司高淳支行	554749386600	512.28	
112 幢	中国银行股份有限公司高淳支行	554749386600	782.08	

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	江苏雅达置业有限公司		
项目名称	高淳雅园	幢号	高淳雅园 108、112 幢
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板/发泡陶瓷板	
	保温层厚度(mm)	95	
外墙保温	墙体材料	煤矸石多孔砖	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	挤塑聚苯板/发泡陶瓷板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30
		南、东、西墙	30
外门窗	窗框型材	铝合金型材	
	窗玻璃材料	北向	平开：5 高透 Low-E+19A+5+9A+5
		南向	平开：5 高透 Low-E+19Ar+5、推拉：6 高透 Low-E+12Ar+6
		东向	平开：5 高透 Low-E+19Ar+5
		西向	平开：5 高透 Low-E+19Ar+5
遮阳措施	中置百叶/平板遮阳/玻璃自遮阳		
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，可采取自行摇号或由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、申请销售的住宅及为住宅配套的车位、储藏室将严格按照南京市商品住房价格表公示的价格进行销售，不变相加价，不增加任何附加销售条件。

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 南京市高淳区首信房地产测绘队测算，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）

。

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） 江苏雅达置业有限公司

法定代表人：（签章） 朱乾辉

日期：2025-02-27

序号	附件名称
1	营业执照
2	资质证书
3	建设工程规划许可证
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	商品房入网认证收件收据
6	商品房预售许可申请表
7	预售方案
8	受让批复
9	工程建设项目规划设计条件
10	建设工程施工许可证
11	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
12	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书、易地建设防空地下室行政许可决定书
13	物业服务合同
14	物业管理区域备案表
15	共有共用部位明细表
16	地名批复
17	预测算成果报告
18	预售款监管合同
19	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
20	外网公示材料
21	销售方案及预审合格单
22	其他

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