

南京市商品房预售方案

编 号 2019112100429

开发企业 南京豪阳置业有限公司

项目名称 云栖山庄

项目地址 江宁区汤山街道阳明路 99 号

申报日期 2020-01-13

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	南京豪阳置业有限公司		
办公地址	南京市汤山高新技术产业园天禄路 16 号		
法定代表人	贾如正	联系电话	52291888
授权委托人	唐天祥	联系电话	18551707973
开发资质等级	暂定叁级	资质证书编号	宁 JP3501 号
开发项目名称	云栖山庄	项目核准决定文书号	江宁发改投字[2015]180 号
项目坐落	江宁区汤山街道阳明路 99 号		
售楼处地址	江宁区汤山街道阳明路 99 号云栖山庄		
开发企业销售负责人	姚鑫	联系电话	13917313052
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)	29248.72	国有建设用地使用权出让合同编号	江宁国土出合 2006 第 525 号
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁江国用(2015)第 30422 号、苏(2019)宁江不动产权第 0062440 号	土地使用年限	2007 年 5 月 10 日起, 2077 年 5 月 9 日止住宅, 其他份额用地按法定最高年限确定
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 320115200991014 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	28194.8	建设工程规划许可证号	建字第 320115201510380 号
容积率	0.76	绿地率	36.6%

建筑密度	28.76%	施工许可证号	320115201601250101	
房屋总幢数	24	其中住宅	幢数	23
			建筑面积(m ²)	26849.6
施工单位名称	南通明恒建设工程有限公司			
监理单位名称	南京上元工程监理有限责任公司			
开工时间	2016-01-26	拟竣工时间	2021-03-31	
备注:	老数据导入			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分3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	8	109幢、117幢、118幢、119幢、131幢、132幢、121幢、122幢	8827.9	2016-01-26	4697	2016-08-27	2018-03-31
2	11	123幢、126幢、127幢、128幢、130幢、135幢、136幢、138幢、139幢、150幢、151幢	12038.2	2019-02-01	6405	2020-01-22	2020-08-31
3	5	129幢、133幢、137幢、152幢、A-地下车库二	7328.7	2019-02-01	3900	2020-03-31	2021-03-31

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：以下空白 明确，本项目须配建：

以下空白

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 112.78 平方米。规划核准 112.78

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	宁房销第2016200093号	119幢104室（临时物业用房）	255.88
合计	-----	-----	255.88

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57个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏物业管理条例》等相关法律法规规定出售、出租或附赠。

3、其他

2014年10月27日，南京市规划局行政审查通过了《南京阳明山庄二期规划调整方案》（南京市规划局建设工程规划审定意见通知书[宁规方案(2014)00752号]），核准阳明山庄二期规划调整指标。并于2015年6月3日依法取得土地证号为[宁江国用(2009)第01692号]、[宁江国用(2009)第28958号]此两宗地块上28194.8平方米的建设工程规划许可。[建设工程规划许可证(建字第320115201510380号)]。2015年7月，我公司通过南京市中级人民法院的司法拍卖，取得了南京元通置业有限公司两块土地共计29251.7平方米（土地证号为[宁江国用(2009)第01692号]、[宁江国用(2009)第28958号]），并依法办理了国有土地使用权证[宁江国用(2015)第30422号]。土地变更登记后，我公司向南京市规划局办理相关规划手续。根据南京市江宁区土地市场管理办公室对我公司下达的《关于办理土地手续的通知》中“上述土地原出让合同及相关协议的义务由你公司履行”的要求及原《国有土地使用权出让合同》（江宁国土出合2006第525号）第二十一条“分割转让的，转让双方必须按原批准的总平面图开发建设”条款约定，我公司向南京市规划局申请对上述地块原南京元通置业有限公司取得的阳明山庄项目建设工程规划许可进行变更[建设工程规划许可证(建字第320115201510380号)]。2015年9月30日，南京市规划局下达《南京市规划局审批结果同意变更决定书》[宁规变更(2015)00286号]，同意变更建设单位、项目名称。原审批的建设工程指标规划许可未调整。[建设工程规划许可证(建字第320115201510380号)]。

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协议选聘方式选聘，并向南京市江宁区住房和城乡建设局进行备案，前期物业服务合同于2017年10月16日签订，前期的物业管理企业为河南绿都物业服务有限责任公司，其资质证号(建)112101。

本项目物业管理区域四至界限东至阳明路南至阳明山庄西至阳明山庄北至现状黄龙山体于2017年10月16日在南京市江宁区住房和城乡建设局办理备案手续，备案编号为JNX2017(015)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(m ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²), 车位: 万元/ 个
2	123 幢	一般住宅	872.58	2	毛坯房	2020-08-31	24709
2	126 幢	一般住宅	872.58	2	毛坯房	2020-08-31	25559
2	127 幢	一般住宅	872.58	2	毛坯房	2020-08-31	24709
2	128 幢	一般住宅	872.58	2	毛坯房	2020-08-31	25409
2	130 幢	一般住宅	872.58	2	毛坯房	2020-08-31	25609
2	135 幢	一般住宅	1280.44	5	毛坯房	2020-08-31	26808.69
2	136 幢	一般住宅	1280.44	5	毛坯房	2020-08-31	26808.72
2	138 幢	一般住宅	1166.73	4	毛坯房	2020-08-31	26483.77
2	139 幢	一般住宅	1166.73	4	毛坯房	2020-08-31	26508.79
2	150 幢	一般住宅	1457.56	5	毛坯房	2020-08-31	25898.59
2	151 幢	一般住宅	1166.73	4	毛坯房	2020-08-31	26346.26

4、车位具体情况

以下空白

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售后第 5 (<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
123 幢	徽商银行股份有限公司南京中山南路支行	223022388211000002	283.2	
126 幢	徽商银行股份有限公司南京中山南路支行	223022388211000002	283.2	
127 幢	徽商银行股份有限公司南京中山南路支行	223022388211000002	283.2	

128 幢	徽商银行股份有限公司南京中山南路支行	223022388211000002	283.2	
130 幢	徽商银行股份有限公司南京中山南路支行	223022388211000002	283.2	
135 幢	徽商银行股份有限公司南京中山南路支行	223022388211000002	422.4	
136 幢	徽商银行股份有限公司南京中山南路支行	223022388211000002	422.4	
138 幢	徽商银行股份有限公司南京中山南路支行	223022388211000002	358.8	
139 幢	徽商银行股份有限公司南京中山南路支行	223022388211000002	358.8	
150 幢	徽商银行股份有限公司南京中山南路支行	223022388211000002	471.6	
151 幢	徽商银行股份有限公司南京中山南路支行	223022388211000002	358.8	

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》。

因我司开发资质登记为暂定资质，若出现歇业等清算情况，本项目的质量责任承担主体则变更为上海迪南房地产开发有限公司(附担保函)，该公司具备独立的法人资格和相应的赔偿能力（附《企业法人营业执照》）。

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京豪阳置业有限公司		
项目名称	云栖山庄	幢号	123 幢、126 幢、127 幢、128 幢、130 幢、135 幢、136 幢、138 幢、

			139 幢、150 幢、151 幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	80-90	
外墙保温	墙体材料	混凝土多孔砖	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30-45
南、东、西墙		30-45	
外门窗	窗框型材	断桥铝合金	
	窗玻璃材料	北向	中空玻璃
		南向	中空玻璃
		东向	中空玻璃
西向		中空玻璃	
遮阳措施	活动遮阳		
其他节能措施	太阳能热水		

十一、相关承诺如下：

1、为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市江宁区房地产交易中心测算，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）

开盘方式：客户积累如小于可供房源，将采用 365 网络摇号直播方式确定选房顺序，具体开盘时间将在领取商品房预售许可证后第 5 日开盘；客户积累如大于等于可供房源时，将采用江苏省南京市南京公证处电脑摇号方式确定选房顺序，具体开盘时间以江苏省南京市南京公证处电脑摇号为准。本次销售确定选房顺序分两轮进行，第一轮确定入围优先选房范围的人才名单及选房顺序，第二轮确定未入围优先选房范围的人才和其他购房人的选房顺序号。。

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）南京豪阳置业有限公司

法定代表人：（签章）贾如正

日期：2020-01-13

序号	附件名称
1	物业管理合同及备案表
2	受委托人身份证
3	国有土地使用权证和土地出让合同
4	商品房窗口表
5	规划核准总平面图及规划设计要点
6	商品房预售申请书和南京市商品房入网认证表
7	地名批复及公安门牌证明
8	建设工程施工合同及关于施工进度说明
9	商品房面积测算报告
10	建设工程施工许可证
11	预售款监管合同
12	开发单位营业执照
13	开发单位资质证书
14	商品房预售方案
15	商品房开发建设资金投入证明
16	商品房共有共用部位明细表
17	授权委托书
18	江苏省投资项目备案证
19	白蚁预防单
20	法人代表身份证明
21	建设工程规划许可证及规划核准图
22	商品房销售价目表

担保函

云栖山庄 123 幢、126 幢、127 幢、128 幢、130 幢、135 幢、136 幢、138 幢、139 幢、150 幢、151 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 上海迪南房地产开发有限 公司，我司保证在 南京豪阳置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 云栖山庄 123 幢、126 幢、127 幢、128 幢、130 幢、135 幢、136 幢、138 幢、139 幢、150 幢、151 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：上海迪南房地产开发有限

住所：上海市浦东新区川沙路 6999 号 49 幢 2207 室

通讯地址：上海市浦东新区川沙路 6999 号 49 幢 2207 室

邮政编码：200120

营业执照注册号：91310115312231879D

法定代表人姓名：曹跃磊

联系电话：021-80128508

授权委托人姓名：唐天祥

联系电话：18551707973

签署时间：2020 年 1 月 15 日

签署地点：江宁区汤山街道阳明路 99 号云栖山庄 126 幢 101 室