南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2019120404375

开发企业 南京海颐房地产开发有限公司

项目名称 燕颐花园

项目地址 栖霞区太新路 46 号

申报日期 2020-03-17

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	南京海颐房地产开发有限公司		
办公地址	南京市鼓楼区清凉门大街 8 号中海大厦 21 楼		
法定代表人	齐大鹏	联系电话	025-83338889
授权委托人	郭圆	联系电话	18351830888
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14495
开发项目名称	燕颐花园	项目核准决定文书号	宁发改备【2018】9 号
项目坐落	栖霞区太新路 46 号		
售楼处地址	栖霞区经五路与岷江路交叉处		
开发企业销售负责人	栗蕾	联系电话	83338889
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)	96410.18	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012017CR0095
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2018）宁栖不动产权第 0010562 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0010563 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0010564 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0010565 号	土地使用年限	医卫慈善用地（社会福利）50 年,城镇住宅用地（混合）70 年,商服用地、商务办公用地 40 年。
土地证载用途	医卫慈善用地（社会福利）、城镇住宅用地（混合）、	建设用地规划许可证号	地字第 320113201710716 号

<table>
<tr><td></td><td>商服用地、商务办公用地</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)</td><td>395465.75</td><td>建设工程规划许可证号</td><td colspan="2">建字第 320113201810261 号、建字第 320113201810571 号</td></tr>
<tr><td>容积率</td><td>3.47</td><td>绿地率</td><td colspan="2">30.76%</td></tr>
<tr><td>建筑密度</td><td>24.2%</td><td>施工许可证号</td><td colspan="2">320113201903051101、320113201805290101、 320113201907191201</td></tr>
<tr><td rowspan="2">房屋总幢数</td><td rowspan="2">25</td><td rowspan="2">其中住宅</td><td>幢数</td><td>18</td></tr>
<tr><td>建筑面积(㎡)</td><td>245569.8</td></tr>
<tr><td>施工单位名称</td><td colspan="4">浙江国泰建设集团有限公司、江苏省苏中建设集团股份有限公司</td></tr>
<tr><td>监理单位名称</td><td colspan="4">江苏建发建设项目咨询有限公司</td></tr>
<tr><td>开工时间</td><td>2019-01-01</td><td>拟竣工时间</td><td colspan="2">2020-08-31</td></tr>
<tr><td>备注：</td><td colspan="4">我司开发建设的燕颐花园项目，共分 A、B、C、D 四个地块。本次申报的燕颐花园 B-7 幢、B-8 幢、B-9 幢位于太新路 46 号 B 地块。A-1 幢位于太新路 46 号 A 地块。此次申报的容积率、绿地率、建筑密度均为 B 地块数据。A 地块的容积率 2.58，绿地率为 30.4%，建筑密度为 24.99%。开工时间以实际日期为准，其他楼栋相关数据指标以规划审批为准。</td></tr>
</table>

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 7 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	4	C-14 幢、C-16 幢、C-17 幢、C-18 幢	57455	2019-01-01	278727	2018-11-30	2020-08-31
2	5	C-10 幢、C-11 幢、C-12 幢、C-13 幢、C-15 幢	70339.5	2019-01-01	35170	2018-12-20	2020-08-31
3	1	C 地块地下车库	49398.2	2019-01-01	25000	2019-03-30	2020-03-17
4	3	A-2 幢、A-3 幢、A-4 幢	44275.34	2019-01-01	22140	2019-07-10	2020-08-31

5	3	B-5 幢、B-6 幢、A-21 幢	31411.21	2019-01-01	15710	2019-11-29	2020-08-31
6	4	A-1 幢、B-7 幢、B-8 幢、B-9 幢	55942.47	2019-01-01	27971	2020-03-30	2020-08-31
7	4	A-19 幢、A-A 地库、B-20 幢、B-B 地库	59274.19	2019-01-01	29829	2020-05-30	2020-08-31

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： 3201012017CR0095 明确，本项目须配建：

1、 地块内须配建建筑面积不少于 12080 平方米的人才房（含租赁住房），由受让人出资建成后无偿移交区政府，出让成交价款总额不做调整。2、地块内保障性住房（含租赁住房）建成后无偿移交政府，出让成交价款总额不作调整。保障性住房建设成本不纳入房价准许成本。受让人须按照《南京市出让地块竞争保障性住房操作管理规则（试行）的通知》（宁房居字[2017]183 号）的要求进行配建和移交。

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 1581.86 平方米。规划核准 1493.08 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（㎡）
本次申报		B-9 幢 101、102(含一、二层）	533.58
已申报	2018100142	C-11 幢 101、102、103 室	818.04
已申报	2019100054	A-4 幢 102 室（含一、二层）	442.26
合计	------	------	1793.88

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 4 个，室内机动车停车位 2799 个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏申物业管理条例》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 公开招投标方式选聘，并向 南京市物业管理办公室 进行备案，

前期物业服务合同于 2018 年 10 月 29 日签订，前期的物业管理企业为 上海中海物业管理有限公司 ，其资质证号 （建）1030057 。

本项目物业管理区域四至界限东至 燕城大道 南至 吉祥街西至 规划用地（A 地块西至基层社区中心和社区医院，D 地块西至规划绿地） 北至 佘冲街 于 2018 年 10 月 24 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 2018 栖字 010 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《不动产权证》或《建设用地使用权证》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
	A-1 幢	一般住宅	1088.8	10	精装修	2020-08-31	31043.99
	B-7 幢	一般住宅	14654.72	128	精装修	2020-08-31	31043.99
	B-8 幢	一般住宅	14080	128	精装修	2020-08-31	30981.73
	B-9 幢	一般住宅	13488.41	123	精装修	2020-08-31	31108.98

4、车位具体情况

车位不在预售申报范围内，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 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
A-1 幢	中国农业银行股份有限公司南京挹江门支行	10100701040008163	7476	
B-7 幢	中国农业银行股份有限公司南京挹江门支行	10100701040008163	7860	
B-8 幢	中国农业银行股份有限公司南京挹江	10100701040008163	5666.4	

	门支行			
B-9 幢	中国农业银行股份有限公司南京挹江门支行	10100701040008163	5666.4	

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南京海高房地产开发有限公司公司(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	南京海颐房地产开发有限公司		
项目名称	燕颐花园	幢号	A-1 幢、B-7 幢、B-8 幢、B-9 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（XPS）	
	保温层厚度(mm)	50	
外墙保温	墙体材料	预制填充墙，砂加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	35
		南、东、西墙	35
外门窗	窗框型材	塑钢	
	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	中置百叶、阳台固定板遮阳		
其他节能措施	无		

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 南京康迪亚房地产测绘事务所有限公司测算，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）

一、根据《国有建设用地使用权出让合同》编号 3201012017CR0095，明确本项目出让要求(1)A.B 两地块内的商业用房建筑面积之和占两个地块地上总建筑面积的比例应控制在 10%-15%。（2）D 地块内所建建筑，不得分割销售，不得分割转让。3 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，林（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。二、根据《南京市规划局建设工程规划条件（建筑工程）》公共配建建设要求：1、各地块须按照相关要求安排各项目配套设施，变（配）电房、物业管理用房、天然气调压房、垃圾收集点（房）等应相对集中布置，并在一次性设置到位后不得随意扩建，有碍观瞻的外置设备等应加以隐蔽并美化。2、各地块建筑无障碍设施的实施范围和设计要求应符合国家现行标准《城市道路和建筑物无障碍设计规范》的规定。
3、A、B、C 地块物业服务用房均应满足《江苏省物业管理条例》（2013 年版）相关规定，建筑面积

不得低于各个地块地上地下总建筑面积的千分之四。物业管理用房不得设置在地面三层及三层以上，其中地面一层面积占物业服务用房总面积不小于50%，并相对集中安排在每个小区中心区域或出入口附近（不宜超过3处，单处面积不宜小于100平方米）。同时，A、B、C地块均应在小区中心区域或出入口附近建筑首层各配建不低于25平方米的邮政服务场所，可结合物业服务用房或门卫室设置。4、D地块内规划建筑应满足《养老设施建筑设计规范》（GB50867-2013）相关要求，场地设计和户外休闲设施应充分考虑老年人生活习惯。三、停车配建：1、请做好所配置的充电桩用电需求落实。2、各个地块规划建筑均应按照《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则》（宁政发【2015】146号）相关规定在各地块内配置停车泊位，其中非机动车停车设施不得设置为机械式且应全部设置在地下一层、半地下层或架空层内，且A、B、C地块非机动车停车设施均应按楼栋分别布置并设置相应充电设施，方便居民使用。3、各地块建筑配建停车场应充分预留汽车充电设施，其中A、B、C三个居住小区地块应为每个机动车位预留充电桩建设条件，D地块按机动车位总数的10%预留充电桩建设条件。4、A、B、C地块地面机动车停车泊位均不得超过应配建机动车停车数量的5%，且机动车设施须全部为自走式。5、D地块内应设置不少于150个地下自走式机动车泊位，地面可结合紧急救护等实际需要设置临时停车泊位。四、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《规划设计要点》。

五、复工情况：根据宁防指（2020）35号文件要求，我司已成立防控疫情况小组，制定疫情防控应急预案。并按照南京市政府《关于优化疫情防控措施加快复工达产的通告》（第13号）和《栖霞区新型冠状病毒的感染的肺炎疫情防控指挥部“企业专项组”工作方案》，（宁栖防企（2020）5号要求向燕子矶街道申请复工，于2020年2月20日取得《企业复工备案告知书》（燕企复163），并将燕颐花园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、新型冠状感染的肺炎防控应急预案相关文件在燕颐花园售楼处现场公示。复工生产期间，严格配合社区，街道做好疫情的联防联控，对现场严格检查，消毒。开盘现场，分批次进场选，进场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，做到实控实防，每批次选房完毕，设施设备均全部消毒，再开始下批次选房。严格落实疫情的防控工作。

六、根据《2020年南京市人才购买商品住房办法（试行）》。（宁委办法【2019】89号要求，本次上市销售的389套住宅房源中，117套对人才优先供应。报名的人数数量少于人才房源且少于20人的，我司将采用抽签方式确定优先选房人才的选房顺序。

七、样板间：现场开设四套样板间，供选房人参考，均为临时样板间，分别为四室两厅一厨二卫，面积约128平方米一套，三室两厅一厨二卫，面积约106平方米两套，三室两厅一厨二卫，面积约102平方米一套。公示截止时间为2020年09月30日。我司已于2019年3月12日通过江苏省南京市公证处（2019）宁南证经内字第2281号公证书对以上样板房部分现状进行保全证据公证并将公证书及光盘内容在售楼处公示。

八、本次申报燕颐花园A-1幢、B-7幢、B-8幢、B-9幢预售许可均以网上报名，【燕颐花园】微信公众号（微信号：ZHYJTC）---人才网上报名链接：

https://zhbm.newiiii.cn/signup/wuta/index.html?token=1584338175204064e2f

--普通客户网上报名链接：

https://zhbm.newiiii.cn/signup/wuta/index.html?token=15638648815418a70b3如遇网络问题无法报名，请致电025-83338888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） 南京海颐房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 齐大鹏

日期：2020-03-17

序号	附件名称
1	同意变更土地转让批复
2	新建商品住房价格备案联系单
3	南京市商品住房价格申报价格表
4	建筑工程规划设计要点
5	预审合格单
6	不动产登记资料查询结果证明
7	南京市物业管理区域备案表
8	开发项目备案通知书
9	商品房开发建设资金投入证明
10	地名命名批复
11	商品房预售款专用账户监管协议书、情况说明
12	施工、开竣工日期补充说明
13	商品住宅出让用房保障性住房（人才安居住房）建设移交协议
14	配（竞）建保障性（人才安居）住房信息确认函
15	装配式购货合同发票
16	项目建设计划、情况说明
17	装配式建筑技术控制指标认定意见的回复及专家论证意见

担 保 函

燕颐花园　业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 有限责任 公司，我司保证在 南京海颐房地产开发有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 燕颐花园 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京海高房地产开发有限公司

住所：南京市玄武区墨香路 30 号（红山办事处）

通讯地址：南京市鼓楼区清凉门大街 39 号中海大厦 21 楼

邮政编码：210000

营业执照注册号：91320100MA1MAPRT01

法定代表人姓名：齐大鹏

联系电话：833338889

授权委托人姓名：郭圆

联系电话：83338889

签署时间：2020-3-17

签署地点：南京市鼓楼区清凉门大街 39 号中海大厦 21 楼