

南京市商品房预售方案

编 号 2019121201508

开发企业 南京金浦东部房地产开发有限公司

项目名称 御龙湾花园

项目地址 栖霞区迈皋桥街道

申报日期 2019-12-18

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	南京金浦东部房地产开发有限公司		
办公地址	南京市鼓楼区马台街 99 号		
法定代表人	郭金东	联系电话	83799999
授权委托人	钮素娟	联系电话	13851553171
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14454
开发项目名称	御龙湾花园	项目核准决定文书号	宁发改投资字【2013】440 号
项目坐落	栖霞区迈皋桥街道		
售楼处地址	栖霞区迈皋桥街道		
开发企业销售负责人	赵云青	联系电话	13813824111
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)	201723.96	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012012CR0026
不动产权证书号 (国有建设用地使用权证号)	宁栖国用(2016)第 20969 号、宁栖国用(2015)第 09767 号、宁栖国用(2014)第 16431 号、宁栖国用(2016)第 21079 号、宁栖国用(2014)第 14137 号、宁栖国用(2016)第 21081 号	土地使用年限	住宅 70 年，其它用途按法定最高年限，自 2012 年 9 月 20 日起算

1	4	B1 幢、B2 幢、 E1 幢、E2 幢	26967.1	2014-09-17	22450.08	2015-10-16	2017-03-31
2	2	E3 幢、E4 幢	7008.4	2014-09-17	5840.1	2015-12-06	2017-03-31
3	8	E5 幢、E6 幢、 E7 幢、E8 幢、 E9 幢、E10 幢、 E11 幢、H9 幢	34944.7	2014-10-01	29119.42	2015-12-18	2017-10-31
4	4	H1 幢、H2 幢、 H4 幢、H5 幢	52591.5	2015-03-15	43824.5	2016-05-18	2017-12-31
5	4	H3 幢、H6 幢、 H7 幢、H8 幢	34315.1	2015-09-24	28594.77	2017-07-20	2018-03-31
6	3	B3 幢、玉尚路 6 号地下车库幢、 玉尚路 9 号地下 车库幢	40529.5	2015-03-15	33774.58	2018-05-01	2018-03-31
7	1	F4 幢	13128.6	2018-05-11	10940.5	2019-04-11	2020-12-31
8	3	F1 幢、F2 幢、 F3 幢	46092.3	2018-05-11	38408	2019-06-20	2020-12-31
9	1	G1 幢	26693.65	2019-05-25	22244	2019-11-15	2021-12-31
10	1	G3 幢	13149.31	2019-05-25	10953	2019-12-25	2021-12-31
11	2	G2 幢、G4 幢	14260.59	2019-05-25	11879	2020-01-18	2021-12-31
12		A、C、I、J、K 规划手续正在申 报中					

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：3201012012CR0026 明确，本项目须配建：

一、根据国有建设用地使用权出让合同第三章第十条第 2 项建设及出让要求规定，1、D 区内配建用地面积为 2.3 公顷、建筑面积 20000m² 的 30 班初中一所、于第一期工程竣工前建设完成，由受让人出资建成后无偿移交政府，其土地使用按划拨方式供地；二、根据土地出让合同补充协议宁国土资让合【2015】补 26 号，第八条第 2 条建设及出让要求：（1）J 区内配建基层社区中心一处，用地面积 6220 平方米，地上建筑规模不少于 11000 平方米。（2）K 区内配建 15 班幼儿园一所，用地面积不少于 7000 平方米。（3）配建的基层社区中心（J 区）和 15

班幼儿园（K区），均由开发单位在商品房竣工验收前建成无偿移交给栖霞区迈皋桥街道办事处。幼儿园和社区中心内社区服务中心、文化活动室、卫生服务站、托老所、公厕、垃圾收集站、环卫作息场、警务室、体育活动场地土地使用权按划拨方式管理，其余土地按出让方式管理，出让金总额不做调整。出让用地范围内不允许建设别墅。

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 1980.57 平方米。规划核准 1413.66 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（m²）
本次申报		栖霞区迈皋桥街道御龙湾花园 G3 幢 15 室	93.31
前期已申报	2016100073	栖霞区玉尚路 9 号 6 幢 2 单元 107 室（含负一、二层）	176.74
前期已申报	2016100073	栖霞区玉尚路 9 号 6 幢 2 单元 106 室	89.73
合计	-----	-----	359.78

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 11 个，室内机动车停车位 3068 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 24 日签订，前期的物业管理企业为 南京海德物业管理有限公司，其资质证号 南京 WY00799。

本项目物业管理区域四至界限东至 逸文路 南至 迈尧路西至 丰清路 北至 玉尚路 于 2018-8-21 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 008 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、建设土地使用权权利状况

无

3、房屋具体情况

期数	幢号	用途	销售面积(m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/个
10	G3	门面房、小商店	706.44	14	毛坯房	2021-12-31	100000
10	G3	一般住宅	12442.87	124	毛坯房	2021-12-31	26779.61

4、车位具体情况

车位已申报，现售许可证为 现售 20181049 号玉尚路 9 号地下车库、现售 20181001 号玉尚路 6 号地下车库

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
G3 幢	交通银行股份有限公司南京中央门支行	320006615013000213057	4102.75	

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	南京金浦东部房地产开发有限公司		
项目名称	御龙湾花园	幢号	G3
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)	63-100	
外墙保温	墙体材料	混凝土双排孔砌块	
	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	40、65
		南、东、西墙	40、65
外门窗	窗框型材	隔热金属多腔密封窗框	
	窗玻璃材料	北向	5 高透 LOW-E+12A+5 透明、5 中透光 Low-E+12 氩气+5 透明
		南向	5 高透 LOW-E+12A+5 透明、5 高透 Low-E+19A+5 透明（高性能暖边）（中置遮阳百叶）、5 透明+19Ar+5 透明（高性能暖边）（中置遮阳百叶）、5 中透光 Low-E+12 氩气+5 透明
		东向	5 高透 Low-E+19A+5 透明（高性能暖边）（中置遮阳百叶）、5 中透光 Low-E+12 氩气+5 透
		西向	5 高透 Low-E+19A+5 透明（高性能暖边）（中置遮阳百叶）、5 中透光 Low-E+12 氩气+5 透
遮阳措施	固定遮阳、中置百叶窗		
其他节能措施	利用太阳能		

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，空白幢（楼）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）

一、根据南京市规划局建设项目规划设计要点（一）、公共配建 1、D 区内配建 30 班办初中一所，用地面积 2.3 公顷。 2、E 区内配建 15 班幼儿园一所，用地面积为 5900 平方米。 3、C 区内应布置基层社区中心一处，占地面积 0.58 公顷。具体设置内容和建筑规模应满足以下要求： 1）文化活动站 400 平方米。 2）体育活动站占地规模满足 600 平方米。 3）社区管理服务设施 600 平方米。 4）托老所 1000 平方米。 5）社区医疗卫生服务站 300 平方米。 6）小型商业金融服务设施不少于 500 平方米。 7）公共厕所 60 平方米。配套设施的布置应避免对居民生活的干扰，保证环境的洁净和安宁，按照不同功能要求进行合理安排。（二）、停车配建：规划建筑应按《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则》（宁规字【2010】282 号）的相关规定配置停车泊位。机动车与非机动车停车方式应兼容，停车库应在地下、半地下或建筑底层架空层内解决。二、本次申报 G3 幢 124 套住宅销售方式采用网上报名方式，可通过识别 365 淘房小程序码或微信搜索“购房摇号登记”进行网上报名，如遇网络问题或其他未能报名的情况请拨打 025-85237777 咨询。。

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）南京金浦东部房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）郭金东

日期：2019-12-18

序号	附件名称
1	规划核准总平面图
2	项目调整备案的通知书
3	预售面积测算成果
4	新建商品住房价格备案联系单
5	南京市商品住房价格申报价格表
6	建筑工程规划设计要点
7	预审合格单
8	不动产登记资料查询结果证明
9	营业执照
10	建筑工程施工许可证
11	房地产开发企业资质证书
12	国有建设用地使用权出让合同
13	开发项目备案通知书
14	商品房销售窗口表
15	南京市房屋建设工程白蚁预防临时证明
16	建设工程规划许可证及规划核准图
17	商品房开发建设资金投入证明
18	南京市物业管理招投标中标备案表
19	地名命名批复
20	南京市商品房销售申请书
21	商品房预售许可申请表
22	预售方案
23	商品房预售款专用账户监管协议书
24	施工合同及补充协议
25	定位红线图

26	土地出让合同补充协议
27	入网认证收据
28	物业管理区域备案表及物业合同

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