

# 南京市商品房预售方案

编 号 2019122102365

开发企业 南京禹茂置业有限公司

项目名称 金悦雅苑

项目地址 高淳区淳溪街道玉泉路 18 号

申报日期 2019-12-21

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               | 南京禹茂置业有限公司                               |                 |                                                       |
| 办公地址                 | 南京市高淳区淳溪镇石臼北路 68-6                       |                 |                                                       |
| 法定代表人                | 徐光耀                                      | 联系电话            | 025-69613666                                          |
| 授权委托人                | 陈灵灵                                      | 联系电话            | 13912992075                                           |
| 开发资质等级               | 暂定贰级                                     | 资质证书编号          | 南京 KF14524                                            |
| 开发项目名称               | 金悦雅苑                                     | 项目核准决定文书号       | 高行审备[2018]35 号、高行审备[2018]45 号、高行审备[2018]51 号          |
| 项目坐落                 | 高淳区淳溪街道玉泉路 18 号                          |                 |                                                       |
| 售楼处地址                | 高淳区淳溪街道康乐路 277 号                         |                 |                                                       |
| 开发企业销售负责人            | 丁跟亮                                      | 联系电话            | 15996310630                                           |
| 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)            | 188420. 48                               | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 32012520018CR0011、32012520018CR0012、32012520018CR0013 |
| 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 0011280、0011281、0013236 号 | 土地使用年限          | 住宅 70 年、商业 40 年、社区中心用地 50 年                           |
| 土地证载用途               | 城镇混合住宅用地、社区中心用地                          | 建设用地规划许可证号      | 地字第 320100201810303 号                                 |
| 拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下) | 402866. 2                                | 建设工程规划许可证号      | 建字第 320118201810675、320118201810847、320118201910321 号 |
| 容积率                  | 1. 2                                     | 绿地率             | 30%                                                   |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                                                          |          |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------|----------|
| 建筑密度   | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                       | 施工许可证号 | 320125201811010101、320125201906031101、320125201907081101 |          |
| 房屋总幢数  | 69                                                                                                                                                                                                                                                                        | 其中住宅   | 幢数                                                       | 67       |
|        |                                                                                                                                                                                                                                                                           |        | 建筑面积(m²)                                                 | 272631.2 |
| 施工单位名称 | 苏州建筑工程集团有限公司                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                                                          |          |
| 监理单位名称 | 南京开源房地产投资管理咨询有限公司                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                          |          |
| 开工时间   | 2019-11-01                                                                                                                                                                                                                                                                | 拟竣工时间  | 2022-06-30                                               |          |
| 备注:    | 金悦雅苑项目由 NO. 高淳 2018G04、NO. 高淳 2018G05、NO. 高淳 2018G06 三地块组成，市政道路独立分割、经济技术指标独立划分、单独立项、物业管理独立备案，故地名批复划分为三个内组团，分别为金悦雅苑臻园（A 地块）、金悦雅苑茗园（BC 地块）、金悦雅苑澜园（D 地块）。其中金悦雅苑臻园规划容积率 1.5，绿地率 30.05%；金悦雅苑茗园中 B 地块规划容积率 1.83，绿地率 26.04%，C 地块规划容积率 1.5，绿地率 30.71%；金悦雅苑澜园规划容积率 1.2，绿地率 36.62%。 |        |                                                          |          |

## 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 <sup>2</sup> ) | 拟开工时间      | 期内投资(万元) | 拟上市销售时间    | 拟竣工时间      |
|----|----|-------------------------|-----------------------|------------|----------|------------|------------|
| 1  | 7  | 金悦雅苑臻园 1、6、8、9、11、13、14 | 19176.93              | 2018-11-01 | 30000    | 2018-12-14 | 2020-12-30 |
| 1  | 1  | 金悦雅苑臻园 7                | 3593.1                | 2018-11-01 | 2500     | 2019-01-25 | 2020-12-30 |
| 1  | 2  | 金悦雅苑臻园 4、12             | 6268.4                | 2018-11-01 | 5000     | 2019-04-15 | 2020-12-30 |
| 1  | 2  | 金悦雅苑臻园 2、10             | 7198.47               | 2018-11-01 | 5000     | 2019-05-10 | 2020-12-30 |
| 1  | 2  | 金悦雅苑臻园 3、5              | 7234.91               | 2018-11-01 | 6000     | 2019-05-27 | 2020-12-30 |
| 3  | 1  | 金悦雅苑澜园 1                | 4896.87               | 2019-06-01 | 3085.01  | 2019-08-20 | 2021-09-30 |
| 3  | 1  | 金悦雅苑澜园 2                | 6066.3                | 2019-06-01 | 2245.88  | 2019-08-30 | 2021-10-30 |
| 3  | 1  | 金悦雅苑澜园 9                | 6066.3                | 2019-07-01 | 3817.27  | 2019-10-01 | 2021-10-30 |

|   |    |                                       |           |            |           |            |            |
|---|----|---------------------------------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|
| 3 | 1  | 金悦雅苑澜园 3                              | 5391.7    | 2019-08-01 | 3374.2    | 2019-11-01 | 2021-10-30 |
| 2 | 2  | 金悦雅苑茗园<br>26、27                       | 6770.1    | 2019-09-15 | 10000     | 2019-11-12 | 2022-06-30 |
| 2 | 2  | 金悦雅苑茗园<br>20、21                       | 7490.38   | 2019-09-15 | 5000      | 2019-12-27 | 2022-06-30 |
| 3 | 1  | 金悦雅苑澜园 5                              | 5153.7    | 2019-08-01 | 3246.96   | 2019-12-30 | 2021-10-30 |
| 2 | 28 | 金悦雅苑茗园<br>1~19、22~25、<br>28~29#,B1,B2 | 182431.28 | 2019-09-15 | 169000    | 2020-01-20 | 2022-06-30 |
| 3 | 20 | 金悦雅苑澜园<br>4、6~8、10~22<br>、D 地块地库      | 119610.9  | 2019-09-01 | 123476.57 | 2020-02-28 | 2021-10-30 |
| 1 | 1  | 金悦雅苑臻园车<br>库                          | 4644.15   | 2018-11-01 | 13000     | 2021-01-01 | 2020-12-30 |

### 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： 32012520018CR0011、32012520018CR0012、32012520018CR0013 明确，本项目须配建：

1、在规划设计方案中应明确公共配套设施的建设时序；必备的公共配套设施应与首期项目同步审定规划设计方案、同步核发建设工程规划许可、同步规划核实。 2. 设计中应按规定的指标统一安排配套设施，不得漏项，且一次配建到位，今后不得插建。对外置设备及有碍观瞻的配套用房，应加以隐蔽、美化。 3、物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置， 垃圾搜集点或垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015）要求设置。 4、B 地块需按照《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015）要求设置一处社区医养结合服务中心和一处社区综合服务中心。其中，社区医养结合服务中心，地上建筑面积不小于 8000 平方米，功能应包括：社区卫生服务中心（地上建筑面积不小于 5000 平方米）、社区一站式居家养老服务中心（地上建筑面积不小于 200 平方米）、老年人日间照料中心（日托所）（地上建筑面积不小于 2800 平方米）等。社区综合服务中心，地上建筑面积不小于 12000 平方米，功能应包括：文化活动中心、体育活动中心、社区服务中心（地上建筑面积不小于 1500 平方米）、育儿园（含亲子园）（地上建筑面积不小于 500 平方米）、菜市场、邮政所、社区商业服务设施、公厕（地上建筑面积不小于 100 平方米，建成后须对公众开放）等。上述公共设施配套中，社区卫生服务中心。社区一站式居家养老服务中心、老年人日间照料中心（日托所）。社区服务中心、育儿园（含亲子园）、公厕的位置楼层、交通组织和出入口设置（须分别设置独立出入口）等须符合《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015）和《南京市公共设施配套规划标准执行细则》的要求，并报区城乡规划委员会审查通过，且建成后须无偿无条件移交政府（上述无偿移交政府的设施地上建筑面积不小于 10100 平方米）。同时 B 地块中沿玉泉路和北岭路的底层临街建筑立面用途中 50%以上的宽度须布置为上述无偿无条件移交政府的设施。 5、沿街住宅不得设置住宅底层商业门面房。 6、A、C、D 地块内应分别配建不低于 25 平方米的快件服务用房。

## 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 1613.57 平方米。规划核准 1643.27 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 <sup>2</sup> ） |
|------|------------|-----------------|---------------------------|
| 已申报  | 2019600060 | 9 幢 102 室-106 室 | 659.09                    |
| 合计   | -----      | -----           | 659.09                    |

### 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 2388 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

1. 给水：采用市政直供 二次加压形式，小区地下室设置自来水加压泵房。 2. 电力：市政 10 千伏高压进入小区开关站后分配至各配电房，经高低压转换后供给各单体。 3. 燃气：市政中压燃气管（港华燃气）经过小区内部燃气调压站，调压后供给各住户。 4. 社区医养结合服务中心，建筑面积约 8085.99m<sup>2</sup>、社区综合服务中心，建筑面积约 12189.97m<sup>2</sup>（包含文化、体育活动中心，社区服务中心、育儿园、菜市场、邮政所、公厕）、地下停车库及人防配套，建筑面积约 90488.98m<sup>2</sup>、物业管理建筑面积约 1643.4m<sup>2</sup>、商业配套建筑面积约 6843.17m<sup>2</sup>。。

## 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 南京市高淳区住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2019 年 6 月 27 日 签订，前期的物业管理企业为 禹洲物业服务有限公司，其资质证号 （建）114028。

本项目物业管理区域四至界限东至 水阳江路 南至 双高路 西至 玉泉路 北至 规划路 于 201961 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

本次申报预售的房屋中，5 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国农业银行股份有限公司南京高淳支行 该抵押权人已于 2019-12-18 书面同意我司办理 5 幢预售许可证并上市销售

### 3、房屋具体情况

| 期数 | 幢号 | 用途 | 销售面积（m <sup>2</sup> ） | 套数 | 装修类型 | 拟竣工时间 | 均价（元/m <sup>2</sup> ），<br>车位：万元/<br>个 |
|----|----|----|-----------------------|----|------|-------|---------------------------------------|
|----|----|----|-----------------------|----|------|-------|---------------------------------------|

|   |      |      |         |    |     |            |          |
|---|------|------|---------|----|-----|------------|----------|
| 3 | 澜园 5 | 一般住宅 | 5025.27 | 48 | 精装修 | 2021-11-30 | 12267.95 |
|---|------|------|---------|----|-----|------------|----------|

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 |
|--------|--------------------|-------------------|----------|------|
| 澜园 5 幢 | 中国农业银行股份有限公司南京高淳支行 | 10124001040245820 | 2877.24  |      |

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苏州建筑工程集团有限公司(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     | 南京禹茂置业有限公司 |                    |        |
| 项目名称     | 金悦雅苑       | 幢号                 | 澜园 5 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)  | 75                 |        |
| 外墙保温     | 墙体材料       | 蒸压加气混凝土砌块 B06（砂加气） |        |
|          | 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                | 20     |
|          |            | 南、东、西墙             | 20     |
|          | 窗框型材       | 塑料型材               |        |

|        |             |    |                                                      |
|--------|-------------|----|------------------------------------------------------|
| 外门窗    | 窗玻璃材料       | 北向 | 6 高透 Low-E+12A+6                                     |
|        |             | 南向 | 6 高透 Low-E+12A+6、5Low-E 暖边<br>【5Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边】 |
|        |             | 东向 | 以下空白                                                 |
|        |             | 西向 | 以下空白                                                 |
| 遮阳措施   | 中置遮阳百叶、平板遮阳 |    |                                                      |
| 其他节能措施 | 以下空白        |    |                                                      |

## 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）

以下空白。

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）南京禹茂置业有限公司

法定代表人：（签章）徐光耀

日期：2019-12-21

| 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  | 不动产抵押权证              |
| 7  | 不动产登记资料查询结果证明        |
| 8  | 国家安全事项选址审批意见         |
| 9  | 抵押权人同意办理预售许可证明       |
| 10 | 结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书 |
| 11 | 不动产权证书               |
| 12 | 营业执照                 |
| 13 | 建筑工程施工许可证            |
| 14 | 南京市物业管理区域备案表         |
| 15 | 房地产开发企业资质证书          |
| 16 | 国有建设用地使用权出让合同        |
| 17 | 开发项目备案通知书            |
| 18 | 建设工程规划许可证及规划核准图      |
| 19 | 商品房开发建设资金投入证明        |
| 20 | 南京市物业管理招投标中标备案表      |
| 21 | 地名命名批复               |
| 22 | 公安门牌证明               |
| 23 | 南京市商品房销售申请书          |
| 24 | 商品房预售许可申请表           |
| 25 | 预售方案                 |

|    |                 |
|----|-----------------|
| 26 | 商品房预售款专用账户监管协议书 |
|----|-----------------|

## 担 保 函

金悦雅苑澜园 5 幢 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 南京禹茂置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 金悦雅苑澜园 5 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 苏州建筑工程集团有限公司

住所： 苏州工业园区娄阳路 18 号

通讯地址： 苏州工业园区娄阳路 18 号

邮政编码： 215000

营业执照注册号： 91320594137762698Y

法定代表人姓名： 刘贤鹏

联系电话： 18752089563

授权委托人姓名： 陈灵灵

联系电话： 13912992075

签署时间： 2019-12-19

签署地点： 南京