

南京市商品房预售方案

编 号 2020030901687

开发企业 南京悦宁房地产开发有限公司

项目名称 云际花园

项目地址 建邺区新城科技园 D-15 地块

申报日期 2020-06-05

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	南京悦宁房地产开发有限公司		
办公地址	南京市秦淮区汉中路1号		
法定代表人	林希	联系电话	84711520
授权委托人	田至明	联系电话	13813855847
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14652
开发项目名称	云际花园	项目核准决定文书号	建邺发改备[2019]41号
项目坐落	建邺区新城科技园D-15地块		
售楼处地址	建邺区创意路与楠溪江东街交汇处		
开发企业销售负责人	宋新霞	联系电话	02585591888
代理销售公司名称	保利地产投资顾问有限公司南京分公司		
代理销售公司负责人	吕亢	联系电话	15261888848
用地总面积(m ²)	28491.09	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0067
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2020)宁建不动产权第0002390号、苏(2019)宁建不动产权第0040630号、苏(2020)宁建不动产权第0002389号	土地使用年限	住宅2019年12月16日至2089年12月15日,商业2019年12月16日至2059年12月15日
土地证载用途	城镇住宅混合用地、社区中心用地、科教用地(幼)	建设用地规划许可证号	地字建320105201910300号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、	97777.28	建设工程规划许可证号	建字第320105201912389号

地下)				
容积率	2.8	绿地率	35.25%	
建筑密度	18.22%	施工许可证号	320105201912301101	
房屋总幢数	11	其中住宅	幢数	5
			建筑面积(m ²)	59542.02
施工单位名称	南通华荣建设集团有限公司			
监理单位名称	中邮通建设咨询有限公司			
开工时间	2020-01-01	拟竣工时间	2022-12-31	
备注:	本项目由 A、B、C 三个地块组成，其中 A 地块领取部分规划许可证，B、C 地块已全部领取规划许可证，总建筑面积以方案审定总图指标为准。此次申报的云际花园 5 幢位于 A 地块，容积率、绿地率、建筑密度均为 A 地块数据。A 地块的容积率 2.8，绿地率为 35.25%，建筑密度为 18.22%。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。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 1 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	1	5 幢	10451.84	2020-01-01	8362	2020-05-20	2022-06-30
1	7	1-4 幢、A 地块地库、C 地块地库、社区中心	53261.81	2020-01-01	53008	2020-10-22	2022-06-30
1	3	幼儿园、B 地块门卫、6 幢	3893.65	2020-01-01	11846		2022-06-30

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：3201012019CR0067 明确，本项目须配建：

(1)B 分区为幼儿园用地，应配置一所 9 班幼儿园，须与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收，由受让人建成后移交建邺区政府，建设费用经第三方审计机构确认后，由南京新城科技园管委会支付给受让人。幼儿园所对应土地按划拨方式供应。(2)C 分区为基层社区中心用地（地上可建建筑面积约 6049.86 平方米），具体要求有：社区卫生服务站，建筑面积不小于 300 平方米；文化活动室，建筑面积不小于 600 平方米；体育活动室，建

筑面积不小于 200 平方米；基层社区党群服务中心，建筑面积不小于 1000 平方米；社区警务室，建筑面积不小于 60 平方米；居家养老服务站，建筑面积不小于 150 平方米；公厕，建筑面积不小于 100 平方米；垃圾中转站，建筑规模不小于 80 平方米；育儿所，建筑面积不小于 500 平方米；菜市场，建筑面积不小于 2000 平方米；且应布置在地面一层。上述设施中社区卫生服务站、文化活动室、体育活动室、基层社区党群服务中心、社区警务室、居家养老服务站、公厕、垃圾中转站、育儿所，共计约 2990 平方米，须与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收，由受让人建设后移交建邺区政府，建设费用须经第三方审计机构确认后，由南京新城科技园管委会支付给受让人，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减。菜市场不得分割销售、不得分割转让。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《规划条件》。

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 391.11 平方米。规划核准 346.24 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 ）
合计	-----	-----	

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 2 个，室内机动车停车位 595 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 公开招标方式 选聘，并向 南京市住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2020-03-17 签订，前期的物业管理企业为 南京招商局物业管理有限公司，其资质证号 （建）108059。

本项目物业管理区域四至界限东至 康苑新村住宅区 南至 楠溪江东街 西至 创意路 北至 富春江东街 于 2020-01-09 在 南京市建邺区住房保障和房产局 办理备案手续，备案编号为 2020JY 字 001 号 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

本次申报预售的房屋中，云际花园 5 幢 的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 交通银行股份有限公司江苏省分行 该抵押权人已于 2020-05-14 书面同意我司办理 云际花园 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 ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²), 车位: 万元/个
1	5幢	一般住宅	10163.6	68	精装修	2022-06-03	47979.82

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
5幢	交通银行股份有限公司江苏省分行	320006647013000528360	7459.2	

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镇江盈盛房地产开发有限公司、江苏保利宁弘房地产开发有限公司、上海筑成房地产有限公司公司(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	南京悦宁房地产开发有限公司		
项目名称	云际花园	幢号	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(XPS)	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	煤矸石多孔砖	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	A级复合发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北墙	35
南、东、西墙		35	

外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	中空玻璃窗
		南向	中空玻璃窗
		东向	中空玻璃窗
		西向	中空玻璃窗
遮阳措施	玻璃自遮阳、活动遮阳		
其他节能措施	太阳能热水供应系统（顶上六层）		

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巨鑫房地产测绘有限责任公司测算，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《南京市工程建设项目规划条件》（宁规条件（2019）00520号）出让要求：公共设施配建要求：1、人均公共绿地面积不应低于1.0平方米；2、地块A为居住用地，应配建面积不低于25平方米的决件服务用房；3、地块A为居住用地，应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口；4、地块A为居住用地，物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013版）配置，物业用房布局应与物业管理区域相协调；5、地块B为幼儿园用地，应配置一处9班幼儿圀，幼儿园的用地边界在确保用地面积不减少且建筑布局合理之前提下可结合总平面方案优化；6、地块C为基层社区中心用地，基层社区中心的用地边界在确保用地面积不减少且建筑布局合理之前提下可结合总平面方案优化，其设置应符合《南京市公共配套设施标准》和执行细则，具体要求如下：

(1)社区卫生服务站，建筑面积不小于300平方米宜设置在建筑首层，有独立出入口，符合无障碍通行要求；(2)文化活动室，建筑面积不小于600平方米；应以建筑的低层或多层为主；(3)体育活动站，建筑面积不小千200平方米，用地面积不小千600平方米；(4)基层社区党群服务中心，建筑面积不小千1000平方米，在一楼设置居民综合办事服务大厅；(5)社区警务室，建筑面积不小千60平方米，设置有独立用房和独立出入口；(6)居家养老服务站，建筑面积不小于150平方米，宜设置于建筑底层，有独立出入口，符合无障碍通行要求口，符合无障碍通行要求口；(7)公厕，建筑面积不小于100平方米，应结合主体建筑设置，并有单独的出入口和管理室；(8)垃圾中转站，占地不小千150平方米，建筑规模不小千80平方米；(9)菜市场，建筑面积不小于2000平方米，宜设置在建筑底层，与住宅有一定间隔口；(10)育儿所，建筑面积不小千500平方米；(11)其余可配套商业餐饮等服务设施；7、设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。停车配建要求：1、规划居住区的停车设施每个车位预留充电桩的建设条件，请做好所配置的充电桩用电需求的落实；2、规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则(2015)版》中的相关要求，配建的居住区停车车位不得采用机械式停车。

二、根据宁防指（2020）35号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控应急预案，并将云际花园销售中心复工申请承诺书、复工企业告知书、云际花园项目人员疫情防护方案相关文件在销售现场公示。

三、本次申请上市销售房源为云际花园5幢，住宅房源共计68套，其中人才房房源共计14套。根据《2020年南京市人才购买商品住房办法（试行）》要求：本次上市销售的68套住宅房源中，14套对人才优先供应。报名的人才数量大于人才房源数，我司将采用邀请南京市南京公证处主持摇号的方式确定优先选房人才的选房顺序。

四、样板间：现场开设2套样板间，供选房人参考，均为临时样板间，在该项目房源销售过程中均对外展示，展示时间截止为小区整体交付后3个月。

五、摇号报名方式：网上报名，关注“南京云际”微信公众号，通过上传购房人材料（身份证、购房证明、资金证明），进行线上报名；如遇网络问题无法报名，请致电025-85591888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）南京悦宁房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）林希

日期：2020-06-05

序号	附件名称
1	PC 构件采购合同、发票、PC 专家论证意见回复
2	建筑工程规划设计要点
3	不动产登记资料查询结果证明
4	必建人防面积及区域核定单
5	开发项目备案通知书
6	商品房开发建设资金投入证明
7	地名命名批复
8	商品房预售款专用账户监管协议书
9	不动产登记证明
10	担保函及担保公司营业执照副本、资质证书副本、在业查询
11	入网认证收据
12	物业合同、物业中标备案表及区域备案表
13	国有建设用地使用权出让合同、同意变更土地转让批复
14	预审合格单及销售方案
15	不动产登记证明及同意上市证明
16	商品房价格申报表及联系单
17	法人授权委托书及身份证复印件
18	复工通知书等相关材料

担保函

云际花园 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，我司保证在南京悦宁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云际花园项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）：镇江盈盛房地产开发有限公司、江苏保利宁弘房地产开发有限公司、上海筑成房地产有限公司

住所：镇江市滨水路阳光花园后、南京市秦淮区双龙街2号2号楼302室、上海市松江区佘山镇陶干路701号5幢

通讯地址：镇江市滨水路阳光花园后、南京市秦淮区双龙街2号2号楼302室、上海市松江区佘山镇陶干路701号5幢

邮政编码：212000、210000、200000

营业执照注册号：91320000575393001C、913201040880907830、91310000094276883W

法定代表人姓名：蒋铁峰、康勇、林希

联系电话：025-58869700、025-83210111、021-62529388

授权委托人姓名：田至明

联系电话：025-84711520

签署时间：2020-4-3

签署地点：南京市秦淮区汉中路1号国际金融中心43A