

南京市商品房预售方案

编 号 2020040902825

开发企业 南京锦安中垠房地产开发有限公司

项目名称 熙悦花园

项目地址 江宁区麒麟街道运粮河东路 99 号

申报日期 2020-04-23

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	南京锦安中垠房地产开发有限公司		
办公地址	南京市江宁区麒麟科技创新园智汇路 300 号 B 单元二楼		
法定代表人	陈小平	联系电话	52622233
授权委托人	柯小进	联系电话	13851799499
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14409
开发项目名称	熙悦花园	项目核准决定文书号	宁麒投字（2016）9 号、宁麒委备（2019）8 号
项目坐落	江宁区麒麟街道运粮河东路 99 号		
售楼处地址	江宁区麒麟街道运粮河东路 99 号		
开发企业销售负责人	韩阳东	联系电话	18677736123
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)	97332. 94	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012016CR0065
不动产权证书号 (国有建设用地使用权证号)	苏 2016 宁江不动产权第 0034974 号、 苏 2016 宁江不动产权第 0034975 号、 苏 2016 宁江不动产权第 0034977 号、 苏 2016 宁江不动产权第 0034978 号、 苏 2016 宁江不动产权第 0034979 号、 苏 2016 宁江不动产权第 0044448 号、 苏 2016 宁江不动	土地使用年限	2016 年 11 月 4 日起，2086 年 11 月 3 日止住宅；2056 年 11 月 3 日止商业； 其他用地按法定最高出让年限

	产权第 0044466 号、 苏 2016 宁江不动 产权第 0044482 号			
土地证载用途	城镇住宅用地（混 合）、宗教用地、 科教用地（幼）、 社区中心用地	建设用地规划许可 证号	地字第 320115201610473 号	
拟规划建设项目总 建筑面积(含地上、 地下)	359458.89	建设工程规划许可 证号	建字第 320115201710813 号、建字第 320115201710947 号、建字第 320115201711052 号	
容积率	2.8	绿地率	42.22%	
建筑密度	13.67%	施工许可证号	320115201908071201、3201152017112 202012、320115201803090201、32011 5201808130101、320115201710250101 、320115201811280101	
房屋总幢数	42	其中住宅	幢数	23
			建筑面积(m²)	247084.2
施工单位名称	江苏金坛建工集团有限公司、扬州天成建设工程有限公司、江苏标龙建设集团 有限公司			
监理单位名称	镇江环球项目管理有限公司、南京江城工程项目管理有限公司、江苏建科工程 咨询有限公司			
开工时间	2017-10-25	拟竣工时间	2022-06-30	
备注:	本项目南京 NO.2016G16 地块共分八个地块，其中（A-E 地块）为城镇住宅用 地（混合）；F 地块为科教用地（幼）；G 地块为社区中心用地；I 地块为宗 教用地。因该项目各地块指标为独立计算，本次申报该项目 D 地块 18 幢商品 房预售许可证，D 地块指标为容积率 2.88，绿地率 46.4%，建筑密度 15.56%			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 6 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	2	01 幢、05 幢	25446.4	2017-10-25	20198	2018-06-20	2020-04-30
1	1	02 幢	9679.8	2017-10-25	7743	2018-07-30	2020-04-30
1	1	04 幢	9803.6	2017-10-25	7845	2018-08-26	2020-04-30

1	1	03 幢	9092	2017-10-25	7281	2018-10-10	2020-04-30
2	1	06 幢	13251.3	2018-03-10	10532	2018-11-12	2020-12-30
2	1	10 幢	12654.1	2018-03-10	10061	2018-12-23	2020-12-30
2	1	07 幢	11768.5	2018-04-03	9367	2019-06-03	2020-12-30
2	1	08 幢	11507.1	2018-06-01	9166	2019-07-01	2020-12-30
2	1	09 幢	13138.5	2018-01-06	10446	2019-08-03	2021-04-30
4	1	20 幢	7752.75	2018-11-30	6145	2019-10-26	2022-04-30
4	1	16 幢	14148.22	2019-05-15	11184	2020-03-18	2022-06-30
4	1	18 幢	6729.45	2019-07-01	5543	2020-04-29	2021-12-31
3	5	11 幢、12 幢、 13 幢、14 幢、 15 幢	67006.5	2019-07-30	67006.5	2020-05-20	2022-06-30
4	3	17 幢、19 幢	24995.38	2018-12-31	24995.38	2020-06-01	2022-04-30
5	3	21 幢、22 幢、 23 幢	10110.6	2018-12-31	10110.6	2021-10-30	2022-06-30
6	5	A 地库、B 地库、 C 地库、D 地库、 E 地库	101426.9	2018-12-31	101426.9	2021-10-30	2022-06-30
6	14	A-1 配电房、A2 配电房、B-1 配 电房、B-2 配电 房、C-1 配电房 、C-2 配电房、 D-1 配电房、 D-2 配电房、E1 配电房、教堂、 社区中心、幼儿 园、门卫、 F、G 地库	11249.45	2018-12-31	11249.45		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：3201012016CR0065 明确，本项目须配建：

(1) 地块 G 分区须配建基层社区中心一座，功能应包括：社区卫生服务站建筑面积 ≥ 150 平方米，文化活动室建筑面 ≥ 400 平方米，体育活动现场站建筑面积 ≥ 200 平方米，基层社区服务中心建筑面积 ≥ 400 平方米，社区警务室建筑面积 ≥ 40 平方米，居住养老服务站使用面积 ≥ 120 平方米，公厕建筑面积 ≥ 60 平方米，小型商业金融服务设施建筑面积 ≥ 500 平方米，垃圾收集站建筑面积 ≥ 80 平方米，环卫休息场建筑面积 ≥ 20 平方米，环卫车辆停放场用地面积 ≥ 250 平方米。其中除小型商业金融服务设施以外功能的配套设施须由受让人出资与第一期工程项目同步规划、同步验收，经验收合格后无偿移交区政府，所对应土地按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让金总额不做调整。(2) 地块 F 分区内应配建用地面积不小于 5398.25 平方米，容积率不高于 0.9 的 12 班幼儿园一座，由受让人出资建设，与第一期工程项目同步规划，同步验收，经验收合格后无偿移交区政府，所对应土地按划拨方式供地，出让金总额不做调整。(3) 地块 I 分区内应配建占地面积不大于 999.93 平方米、建筑面积为 800-1000 平方米的宗教场所一座，由受让人出资建设，与第一期工程项同步规划、同步验收，经验收合格后无偿移交区政府，所对应土地按划拨方式供地，出让金总额不做调整。(4) 地块内 A、B、D 分区内可设置不超过地上总建筑面积 5%的配套商业设施，商业设施建筑面积指标可在 A、B、D 分区内统筹计算。(5) 地块内配建的公共设施须与首期项目同步规划、同步验收。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、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 1437.84 平方米。规划核准 1506.06 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	2018200033	05 幢物业用房 01 室-04 室（1-2 层局部）	828.57
已申报	2018200033	01 幢物业用房 01 室-05 室（1-3 层局部）	987.45
已申报	2018200086	10 幢物业用房 01 室（1 层局部）	91.13
合计	-----	-----	1907.15

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 6 个，室内机动车停车位 2484 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 11 月 18 日 签订，前期的物业管理企业为 绿城物业服务集团有限公司，其资质证号 （建）1040095。

本项目物业管理区域四至界限东至智康路南至南湾营街西至运粮河东路北至天和路于2017 年 11 月 22 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JNZ2017（220） 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，熙悦花园 18 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为渤海国际信托股份有限公司 该抵押权人已于 2020 年 4 月 23 日 书面同意我司办理 熙悦花园 18 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(m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/个
4	18 幢	一般住宅	6760.44	52	精装修	2021-12-31	30194.98

- 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
18 幢	渤海银行股份有限公司南京分行	2003097716000968	4974	

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中南镇江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	南京锦安中垠房地产开发有限公司		
项目名称	熙悦花园	幢号	18 幢

住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	60	
外墙保温	墙体材料	挤塑聚苯板	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	复合发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	50
		南、东、西墙	50
外门窗	窗框型材	断桥铝合金	
	窗玻璃材料	北向	6LOW-E+12Ar+6
		南向	6LOW-E+12Ar+6
		东向	6LOW-E+12Ar+6
		西向	6LOW-E+12Ar+6
遮阳措施	中置遮阳		
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）

一、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，并将熙悦花园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、南京熙悦花园项目销售中心新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在售楼处现场公示。二、房屋精装修情况：其中第七项本次申请预售项目基本情况中拟销售均价中一般住宅价格为精装修价格，第三方机构装修评估整体均价 3000元/平方米。三、我司承诺：我司将严格按照相关要求执行和落实公积金贷款政策。。

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）南京锦安中垠房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）陈小平

日期：2020-04-23

序号	附件名称
1	国有土地使用权证及土地出让合同
2	预售款监管合同
3	受委托人身份证
4	建设工程规划许可证及规划核准图
5	建设项目批文
6	商品房面积预测报告
7	商品房开发建设资金投入证明
8	建设工程施工许可证
9	授权委托书
10	地名批复及公安门牌证明
11	白蚁防治合同书
12	建设工程施工合同及关于施工进度说明
13	物业管理合同及备案表
14	规划核准总平图和规划设计要点
15	商品房共有共用部位明细表
16	商品房预售申请表
17	商品房预售方案
18	商品房窗口表
19	法人代表身份证明书和法人代表身份证
20	商品房销售价目表
21	开发单位营业执照
22	开发单位资质证书

担 保 函

熙悦花园 18 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 中南镇江房地产开发有限 公司，我司保证在 南京锦安中垠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 熙悦花园 18 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 中南镇江房地产开发有限公司

住所： 镇江市京口区禹山路中南御锦城办公场所

通讯地址： 镇江市京口区禹山路中南御锦城办公场所

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 913211007910971510

法定代表人姓名： 徐小兵

联系电话： 025-52622233

授权委托人姓名： 柯小进

联系电话： 13851799499

签署时间： 2020 年 4 月 23 日

签署地点： 南京市建邺区江东中路 333 号金奥大厦 11 楼