南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020041900420

开发企业 南京裕晟置业有限公司

项目名称 云逸都荟花园

项目地址 江宁区淳化街道科建路456号、518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	南京裕晟置业有限公司		
办公地址	南京市江宁区龙眠大道 568 号（江宁高新园）		
法定代表人	刘强	联系电话	02583608888
授权委托人	郭月	联系电话	13813833006
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14563
开发项目名称	云逸都荟花园	项目核准决定文书号	宁发改备[2018]16 号
项目坐落	江宁区淳化街道科建路 456 号、518 号		
售楼处地址	江宁区淳化街道科建路 456 号、518 号		
开发企业销售负责人	匡巧巧	联系电话	15951859290
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)	158847.81	国有建设用地使用权出让合同编号	3201212018CR0045
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2018）宁江不动产权第 0075495 号、苏（2018）宁江不动产权第 0075482 号、苏（2018）宁江不动产权第 0075494 号、苏（2018）宁江不动产权第 0075498 号	土地使用年限	2018 年 8 月 10 日起；2088 年 8 月 9 日止住宅；2058 年 8 月 9 日止商业；其他用地按法定最高出让年限
土地证载用途	城镇住宅用地（混合）、社区中心用地、科教用地（幼）	建设用地规划许可证号	地字第 320115201810450 号

拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	529227.63	建设工程规划许可证号	建字第 320115201910729 号、建字第 320115201910730 号、建字第 320115201910734 号、建字第 320115201910733 号	
容积率	2.6	绿地率	35.24%	
建筑密度	17.9%	施工许可证号	320115201905101201、320115201905151101、320115201905151201、320115201907191301	
房屋总幢数	55	其中住宅	幢数	30
			建筑面积(㎡)	372531.9
施工单位名称	南通建工集团股份有限公司、上海建工二建集团有限公司、中天建设集团有限公司、龙信建设集团有限公司			
监理单位名称	江苏宏嘉工程项目管理有限公司、南京江城工程项目管理有限公司、南京国通建设工程咨询有限公司			
开工时间	2019-05-10	拟竣工时间	2023-12-31	
备注：	本项目 NO.2018G26 地块分四个地块。A、B 地块为城镇住宅（混合）用地，A 地块为云逸都荟花园东园，位于江宁区淳化街道科建路 518 号，B 地块为云逸都荟花园西园，位于江宁区淳化街道科建路 456 号，C 地块为科教用地（幼），D 地块为社区中心用地。各地块经济技术指标独立计算。A 地块经济指标为容积率 2.6、绿地率 35.24%、建筑密度 17.9%，B 地块经济技术指标为容积率 2.6、绿地率 35.11%、建筑密度 16.8%，C 地块经济技术指标为容积率 0.702、绿地率 35.17%、建筑密度 23.83%，D 地块经济技术指标为容积率 1.998、绿地率 22.32%、建筑密度 40.28%。本次申报项目 A 地块，云逸都荟花园东园 2 幢房屋，故本次预售方案中的经济技术指标为 A 地块信息。			

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(㎡)	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	西园 1 幢、8 幢、15 幢、16 幢	52831.83	2019-05-15	47797	2019-09-23	2022-09-30
1	1	东园 7 幢	25223.67	2019-05-10	22894	2019-09-23	2022-03-31
1	2	东园 5 幢、13	22753.31	2019-05-15	20669	2019-11-05	2022-03-31

		幢					
1	2	西园 4 幢、14 幢	21977.82	2019-05-15	19963	2019-11-05	2022-03-30
1	3	西园 3 幢、9 幢、10 幢	37771.67	2019-05-15	34523	2019-12-02	2022-06-30
1	4	东园 3 幢、4 幢、6 幢、8 幢	52806.15	2019-05-10	48451	2019-12-02	2022-03-30
1	1	西园 5 幢	12854.45	2019-05-15	11700	2020-01-20	2022-09-30
1	2	东园 1 幢、10 幢	25180.91	2019-05-15	23282	2020-01-20	2022-09-30
1	2	西园 7 幢、17 幢	22389.81	2019-05-15	20378	2020-03-30	2022-09-30
1	1	东园 11 幢	14633.88	2019-09-15	12885	2020-03-30	2022-09-30
1	1	东园 2 幢	16324.26	2019-05-15	14374	2020-04-29	2022-09-30
1	1	西园 11 幢	13381.61	2019-05-15	12179	2020-04-29	2022-09-30
1	3	东园 12 幢、14 幢、15 幢	19947.39	2019-05-15	17564	2020-05-30	2022-09-30
1	5	西园 6 幢、12 幢、13 幢、18 幢、19 幢	43151.38	2019-05-15	39276	2020-05-30	2022-09-30
1	2	东园地下室、西园地下室	109772.99	2019-06-15	99266	2023-12-31	2023-12-31
1	20	西园 2 幢人才房（含租赁住房）、C 幼儿园、C 传达室、D 社区中心、D 地下车库、东园 1#开关站、西园 2#开关站、东园 1#-5#配电房、西园 6#-11 配电房、东园门卫、西园门卫	37276.5	2020-03-30	33802		2023-12-31

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： 3201212018CR0045 明确，本项目须配建：

一、(1)本地块须配建建筑面积不小于19400平方米的人才房、（含租赁住房），由竞得人建成后无偿移交江宁区政府；（2）C地块内须配建一所9班幼儿园，由区政府明确建设单位出资并建设，与出让范围内的首期住宅同步规划、同步建设、同步验收，建成后无偿移交江宁区教育局；（3）D地块须配建一处基层社区中心，具体为：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；体育活动场站，用地面积不小于600平方米，建筑面积不小于200平方米；基层社区服务中心，建筑面积不小于600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，使用面积不小于1500平方米；小型商业金融服务设施，建筑面积不小于1500平方米，公共厕所，建筑面积不小于100平方米，垃圾收集站，用地面积不小于150平方米，建筑面积不小于80平方米；环卫作息场，建筑面积不小于30平方米；环卫车辆停放场，用地面积不小于250平方米。其中社区卫生服务站、文化活动室、体育活动场站、基层社区服务中心、社区警务室、居家养老服务站、公共厕所、环卫休息场、环卫车辆停放场须由受让人出资建成后无偿移交江宁区政府，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，出让价款总额不做调整。二、《南京市规划局建设项目规划条件》（证文编号：宁规条件（2017）00840号）明确，本项目须配建（1）建筑面积5万平方米以上的住宅小区应配建不低于25平方米的邮政服务场所。（2）C地块内需配建一所9班幼儿园，幼儿园规划设计中应预留家长接送等待区。

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 2116.92 平方米。规划核准 2061.06 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（㎡）
已申报		西园8幢物业用房01室（一层局部）	126.93
本次申报		西园11幢物业用房01室-04室（一层、二层局部）	819.64
已申报		东园9幢101室（临时物业用房）（一层局部）	121.17
已申报		西园8幢101室（临时物业用房）（一层局部）	130
已申报		西园4幢104室（临时物业用房）（一层局部）	120.12
已申报		东园6幢物业用房01室、02室（一层、二层局部）	453.49

合计	------	------	1771.35

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 3 个，室内机动车停车位 3535 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 南京市江宁区住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2019 年 8 月 30 日签订，前期的物业管理企业为 南京万科物业管理有限公司 ，其资质证号 （建）114014 。

本项目物业管理区域四至界限东至 天印大道 南至 科宁路西至 莱茵达路 北至 科建路 于 2019 年 8 月 13 日 在 南京市江宁区住房保障和房产局 办理备案手续，备案编号为 JN2019(262)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

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
1	东园 2 幢	一般住宅	16049.28	156	精装修	2022-09-30	31280.56

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
东园 2 幢	中国建设银行股份有限公司南京大行宫支行	32050159416600000418	14521.2	

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南京裕茂置业公司(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

<table>
<tr><td>建设单位</td><td colspan="3">南京裕晟置业有限公司</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>云逸都荟花园</td><td>幢号</td><td>东园 2 幢</td></tr>
<tr><td>住房能源消耗指标</td><td colspan="3">65%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">屋面
保温</td><td>保温材料种类</td><td colspan="2">挤塑聚苯板 XPS</td></tr>
<tr><td>保温层厚度(mm)</td><td colspan="2">70</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外墙保温</td><td>墙体材料</td><td colspan="2">现浇空心混凝土</td></tr>
<tr><td>保温型式</td><td colspan="2">外保温</td></tr>
<tr><td>保温材料种类</td><td colspan="2">A 级复合发泡水泥板</td></tr>
<tr><td rowspan="2">保温层厚度(mm)</td><td>北 墙</td><td>40</td></tr>
<tr><td>南、东、西墙</td><td>40</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外门窗</td><td>窗框型材</td><td colspan="2">断热铝合金窗框</td></tr>
<tr><td rowspan="4">窗玻璃材料</td><td>北向</td><td>6 高透 Low-E+12A+6、6 高透 Low-E+12Ar+6</td></tr>
<tr><td>南向</td><td>5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边</td></tr>
<tr><td>东向</td><td>5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边</td></tr>
<tr><td>西向</td><td>6 高透 Low-E+12Ar+6</td></tr>
<tr><td>遮阳措施</td><td colspan="3">平板遮阳、活动内置遮阳百叶</td></tr>
<tr><td>其他节能措施</td><td colspan="3">以下空白</td></tr>
</table>

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，并将云逸都荟花园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、南京云逸都荟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房屋基本情况中，拟销售均价中一般住宅价格为精装修价格，经第三方机构装修评估整体均价为 3500 元/㎡。三、我公司承诺：我司严格按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） 南京裕晟置业有限公司

法定代表人：（签章） 刘强

日期：2020-04-23

序号	附件名称
1	授权委托书
2	委托人身份证明
3	开发单位营业执照
4	商品房窗口表
5	物业管理合同及备案表
6	不动产权证及土地出让合同
7	江苏省投资项目备案证
8	地名批复及公安门牌
9	建设工程施工许可证
10	商品房开发建设资金投入证明
11	建设工程施工合同及施工进度说明
12	新建房屋白蚁预防公共服务单
13	项目规划核准总平图和规划设计要点
14	商品房预售方案
15	预售款监管合同
16	商品房销售价格表
17	销售入网认证收件收据
18	开发单位资质证书
19	建设工程规划许可证及规划核准图
20	法人代表身份证明
21	预售许可申请表
22	商品房面积测算报告
23	商品房共有共用部位明细表

担 保 函

云逸都荟花园东园 2 幢　业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 南京裕茂置业有限 公司，我司保证在 南京裕晟置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 云逸都荟花园东园 2 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京裕晟置业有公司

住所：南京市江宁区经济技术开发区清水亭东路 9 号 70 栋

通讯地址：南京市江宁区经济技术开发区清水亭东路 9 号 70 栋

邮政编码：211100

营业执照注册号：91320115302735619P

法定代表人姓名：刘强

联系电话：02586806666

授权委托人姓名：郭月

联系电话：13813833006

签署时间：2020-4-23

签署地点：南京市江宁区经济技术开发区清水亭东路 9 号 70 栋