南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020042601790

开发企业 南京华侨城实业发展有限公司

项目名称 翡翠天悦花园

项目地址 栖霞区官窑山南路以西

申报日期 2020-05-13

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	南京华侨城实业发展有限公司		
办公地址	南京经济技术开发区科创路红枫科技园 A3 栋 4 层		
法定代表人	郑平	联系电话	86533655
授权委托人	田玮	联系电话	13913020106
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14584
开发项目名称	翡翠天悦花园	项目核准决定文书号	宁开委招备字（2017）91 号、宁开委招备字（2017）92 号
项目坐落	栖霞区官窑山南路以西		
售楼处地址	栖霞区工农路与栖霞大道交叉口		
开发企业销售负责人	张威	联系电话	18801585666
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)	346755.5	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012017CR0001
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2017）宁栖不动产权第 0131175 号、0131180 号、0131181 号、0131182 号、0131187 号、0131188 号、0131189 号、0131190 号、0131314 号、0131315 号、0131318 号、0131349 号、	土地使用年限	2017 年 06 月 06 日起，2087 年 06 月 05 日止

	0131352 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0021474 号			
土地证载用途	社区中心用地、城镇住宅用地（混合）、商服用地、科教用地（幼）、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320113201710315 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	904042.63	建设工程规划许可证号	建字第 320113201910197 号、建字第 320113201910196 号、建字第 320113201910826 号、建字第 320113201911992 号、建字第 320113202010221 号、建字第 320113201810797 号、建字第 320113201810437 号、建字第 320113201810202 号、建字第 320113201910809 号	
容积率	0.98	绿地率	30.78%	
建筑密度	25.12%	施工许可证号	320113201906141201、320113201804280101、320113201809210101、320113201912131101、320113202004271101	
房屋总幢数	75	其中住宅	幢数	54
			建筑面积(㎡)	475269.03
施工单位名称	上海建工五建集团有限公司			
监理单位名称	扬州市建苑工程监理有限责任公司			
开工时间	2018-04-28	拟竣工时间	2022-09-01	
备注：	该项目由 A-O 共 15 个地块组成，各地块容积率、绿地率及建筑密度均不同，本次申报房屋位于 D 地块，相关容积率、绿地率及建筑密度数据为总项目数据。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 5 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	3 幢、4 幢、7 幢、8 幢	56899	2018-04-28	35846.37	2018-09-22	2019-12-31

1	4	1 幢、2 幢、5 幢、6 幢	59095.9	2018-04-28	37230.42	2019-05-30	2020-12-31
2	4	13 幢、14 幢、16 幢、17 幢	20811.11	2019-06-14	15400.22	2019-08-30	2021-06-30
2	6	J-1 幢-J-6 幢	71652.3	2018-09-21	53022.7	2019-10-30	2021-12-31
2	4	12 幢、15 幢、18 幢、19 幢	21899.17	2019-12-13	141350	2020-05-25	2022-04-30
2	13	20 幢、21 幢、E1 幢-E11 幢、DE 地库、JI 地库	202292.29	2020-04-20	141350	2020-08-30	2022-08-30
3	8	C1 幢-C5 幢、COS 地库、F 幢、G 幢、H 幢、FGH 地库	68374.93	2019-03-20	38651.64	2021-03-01	2022-03-01
4	20	L 幢、I1 幢-I6 幢、M1 幢-M8 幢、N1 幢-N5 幢、KL 地库、M 地库、N 地库	316481.7	2019-12-01	234196.46	2021-06-01	2022-06-01
5	12	A1 幢-A6 幢、B1 幢-B6 幢	71488.44	2020-11-01	52901.45	2021-10-01	2022-09-01

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： 3201012017CR0001 明确，本项目须配建：

(1) A、B、H 地块规划配建的 42 班小学、36 班初中及 12 班幼儿园由受让人出资建设，与首期项目同步规划设计、同步施工、同步验收并无偿移交区政府，所对应土地按划拨方式供地，出让价款总额不做调整。

(2) C、0 地块为居住级社区中心，其中须布置独立占地且用地规模不小于 10000 平方米的社区医养结合服务中心由受让人出资建设，与首期项目同步规划设计、同步施工、同步验收并 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，出让价款总额不做调整。

社区文体设施宜结合行政管理与社区服务设施相对集中布置，其中建筑面积≥2000㎡的街镇管理中心（含社区服务中心）、建筑面积≥1000 ㎡的社区警务室、建筑面积≥250 ㎡的邮政所、 建筑面积≥100 ㎡的公厕、建筑面

积≥150 ㎡的垃圾收集站、建筑面积≥300 ㎡的环卫工人爱心站须由受让人出资建设，与首期项目同步规划设计、同步施工、同步验收并无偿移交区政府，所对应土地按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让价款总额不做调整。

G 地块为基层级社区中心。其中，建筑面积≥300 ㎡的社区卫生服务站、建筑面积≥400 ㎡的基层社区服务中心、建筑面积≥150 ㎡的居家养老服务站、建筑面积≥60㎡的公厕、建筑面积≥50㎡的环卫工人休息室须由受让人出资建设，与首期项目同步规划设计、同步施工、同步验收并无偿移交区政府，所对应土地按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让价款总额不做调整。

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 3616.17 平方米。规划核准 2761.01 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	宁房销第 2018100086W 号	7 幢 101 室、7 幢 102 室、7 幢 103 室、7 幢 104 室	427.96
已申报	宁房销第 2019100039W 号	6 幢 101 室、6 幢 102 室、6 幢 103 室、6 幢 104 室	356.46
已申报	宁房销第 2019100090W 号	J-5 幢 102 室、J-5 幢 103 室、J-5 幢 104 室、J-6 幢 101 室、J-6 幢 102 室、J-6 幢 103 室、J-6 幢 104 室	661.77
合计	------	------	1446.19

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 8 个，室内机动车停车位 6460 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 南京市物业管理办公室 进行备案，前期物业服务合同于 2018 年 7 月 18 日签订，前期的物业管理企业为 深证市华侨城物业服务有限公司 ，其资质证号 （建）1010024 。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路 南至 栖霞大道西至 欢乐大道 北至 规划道路 于 2018 年 7 月 16 日 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 005 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

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
2	12	一般住宅	5795.4	44	精装修	2022-04-30	26237.33
2	15	一般住宅	5795.4	44	精装修	2022-04-30	26537.33
2	18	一般住宅	5795.4	44	精装修	2022-04-30	25637.33
2	19	一般住宅	2385.46	18	精装修	2022-04-30	25826.18

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 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
12 幢	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市浦口支行	932002010045148889	3585.26	
15 幢	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市浦口支行	9320020100451488889	3424.34	
18 幢	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市浦口支行	9320020100451488889	3594.26	
19 幢	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市浦口支行	9320020100451488889	1504.96	

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

<table>
<tr><td>建设单位</td><td colspan="3">南京华侨城实业发展有限公司</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>翡翠天悦花园</td><td>幢号</td><td>12 幢、15 幢、18 幢、19 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">70mm</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外墙保温</td><td>墙体材料</td><td colspan="2">蒸压加气混凝土砌块</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">发泡水泥板</td></tr>
<tr><td rowspan="2">保温层厚度(mm)</td><td>北 墙</td><td>25mm</td></tr>
<tr><td>南、东、西墙</td><td>25mm</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外门窗</td><td>窗框型材</td><td colspan="2">断热铝合金</td></tr>
<tr><td rowspan="4">窗玻璃材料</td><td>北向</td><td>中空玻璃窗</td></tr>
<tr><td>南向</td><td>中空玻璃窗</td></tr>
<tr><td>东向</td><td>中空玻璃窗</td></tr>
<tr><td>西向</td><td>中空玻璃窗</td></tr>
<tr><td>遮阳措施</td><td colspan="3">平板遮阳、内置遮阳</td></tr>
<tr><td>其他节能措施</td><td colspan="3">顶层 6 层设置太阳能热水器</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 南京巨鑫房地产测绘有限公司测算，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 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）

1、根据《规划设计要点》：宗地范围内的规划官窑山路、官窑山南路由南京经济技术开发区管委会作为建设主体进行建设，其余城市规划道路应由受让人作为建设主体进行代建。宗地内各道路应确保周边地块交付使用时满足地块交通功能需求，因此各代建道路均应与相邻地块同步验收。(4)C 或 L 地块中须设置 3 万平方米文化旅游项目（商业设施），该文化旅游类物业须由受让人整体持有，不得销售、不得转让，且每处建筑面积不得少于 5000 平方米。(5)受让人须另行出资对以下山体或湿地进行环境综合整治及修复，并与项目一并开工建设：①对周边山体进行统一规划设计，并进行保护性生态修复， 建成一条城市健康游憩带对公众开放，投资不少于 2 亿元人民币。②对 760 亩滨江湿地进行保护性整体开发，按照《江苏省生态红线区域保护规划》要求，规划建设开放式滨江湿地保护公园，投资额不少于 1 亿元人民币。受让人需严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理办法》（宁政规字[2015]22 号）和《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理工作实施方案》（宁政规字[2016]88 号），按照审定的规划设计方案、总平面图制定《住房与公共配套设施建设计划》并上传房地产开发管理信息系统。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》。2、样板间：现场开设两套样板间，供选购人参考，均为临时样板间，分为三室两厅一厨一卫，面积约 89㎡、四室两厅一厨两卫，面积约 130㎡。临时样板间公示截止时间 2020 年 6 月，待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。
3、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。并按照《南京市新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指挥部“企业专项组”工作方案（试行）》要求向南京经济开发区新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作指挥部申请复工，于 2020 年 2 月 15 日取得《企业复工通知书》，并将翡翠天悦项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、翡翠天悦售楼处新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在翡翠天悦售楼处现场公示。复工生产期间，严格配合社区、街道做好疫情的联防联控，对现场严格检查，消毒。开盘现场，分批次进场选，进场人员需佩戴口

罩，做好选房人员的体温监测，做到实控实防，每批次选完房完毕，设施设备均全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情的防控工作。

4、根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》（宁委办法[2019]89 号）要求，本次上市可售房源 150 套住宅中，45 套对人才优先供应。

线上报名：参加本次房源销售的客户，将个人身份证明、购房证明、个人征信报告等扫描件，发至邮箱 hpcfcty@126.com。如遇网络问题无法报名，请致电 025-83689888 与我司联系，由我司工作人员协助解答。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。。

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）南京华侨城实业发展有限公司

法定代表人：（签章）郑平

日期：2020-05-13

序号	附件名称
1	授权委托书
2	法人身份证
3	施工进度说明
4	总平面图
5	前期物业管理协议
6	新建商品住房价格备案联系单
7	建筑工程规划设计要点
8	不动产登记资料查询结果证明
9	国家安全事项选址审批意见
10	南京市物业管理区域备案表
11	开发项目备案通知书
12	南京市物业管理招投标中标备案表
13	地名命名批复
14	商品房预售款专用账户监管协议书
15	入网认证收件收据
16	窗口表
17	南京市建设工程白蚁预防临时证明
18	公建配套计划表

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