南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020052603140

开发企业 南京名骏置业有限公司

项目名称 北悦雅苑

项目地址 浦口区东大路以南、泰学路以东地块

申报日期 2020-07-07

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	南京名骏置业有限公司		
办公地址	建邺区云龙山路 80 号天泽信息 8 楼		
法定代表人	李尧	联系电话	025-69835600
授权委托人	钮青青	联系电话	18013827265
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14676
开发项目名称	北悦雅苑	项目核准决定文书号	宁新区管审备（2020）37 号
项目坐落	浦口区东大路以南、泰学路以东地块		
售楼处地址	浦口区文景路（地铁三号线星火路站 1 号口向东 100 米）		
开发企业销售负责人	宫路路	联系电话	1894008495
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)	13033.28	国有建设用地使用权出让合同编号	3201092020CR0006
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁浦不动产权第 0018229 号	土地使用年限	住宅用地 70 年，商业用地 40 年，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）	建设用地规划许可证号	地字第 320111202010008 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	51766.77	建设工程规划许可证号	建字第 320111202010136 号
容积率	2.8	绿地率	35.44%
建筑密度	14.63%	施工许可证号	320195202005251101

房屋总幢数	7	其中住宅	幢数	3
			建筑面积(㎡)	36002.1
施工单位名称	浙江至方建设有限公司			
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	2020-04-30	拟竣工时间	2021-12-30	
备注：	以下空白			

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	3	01 幢、02 幢、03 幢	36002.1	2020-04-30	30000	2020-07-24	2021-12-30

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： 3201092020CR0006 明确，本项目须配建：

以下空白

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 207.94 平方米。规划核准 207.94 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(㎡)
本次申报		4 幢二层	157.49
本次申报		4 幢一层	125.94
合计	------	------	283.43

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 1 个，室内机动车停车位 386 个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏省物业管理条例》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 南京市江北新区住房建设与管理中心进行备案，前期物业服务合同于 2020-6-29 签订，前期的物业管理企业为 龙湖物业服务集团有限公司 ，其资质证号 （建）1050258。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划地块南至 规划道路西至 泰学路北至 东大路于 2020-5-27 在 南京市江北新区住房建设与管理中心办理备案手续，备案编号为 2020QY012 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《建设工程规划许可证》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
1	01 幢	一般住宅	12022.82	116	精装修	2021-12-30	27946.35
1	02 幢	一般住宅	12022.82	116	精装修	2021-12-30	27947.38
1	03 幢	一般住宅	12022.82	116	精装修	2021-12-30	28106.1

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
01 幢	中国银行股份有限公司南京新城科技园支行	502774902996	8597.3	
02 幢	中国银行股份有限公司南京新城科技园支行	502774902996	8597.3	
03 幢	中国银行股份有限公司南京新城科技	502774902996	8597.3	

	园支行			

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金名城置业有限公司(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	南京名骏置业有限公司		
项目名称	北悦雅苑	幢号	01、02、03 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)	62.5	
外墙保温	墙体材料	现浇夹心混凝土、钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉外墙外保温带	
	保温层厚度(mm)	北 墙	35
		南、东、西墙	35
外门窗	窗框型材	铝合金	
	窗玻璃材料	北向	6 高透 Low-E+12Ar+6 、6 高透 Low-E+12+6
		南向	5 高透 Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边、6 高透 Low-E+12Ar+6
		东向	5 高透 Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边
		西向	5 高透 Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边
遮阳措施	内置遮阳百叶		
其他节能措施	无		

十一、相关承诺如下：

1、未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 南京开源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 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）

网上报名，关注南京龙湖（微信号 nanjinglonghu），点击任务栏“报名通道”，选择对应所需的报名类型通道办理报名登记。如遇网络问题无法报名，请致电 025-68317777 与我司联系，由我司工作人员进行解答
现场报名，报名地址：江北新区高新星火路地铁站 1 号口向东 100 米龙湖春江悦茗售楼处。

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）、《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》要求，本次上市销售的 348 套住宅房源中，105 套对人才优先供应。105 套为无住房家庭保障房，138 套普通住房，报名的人才数量少于人才房源数且少于 20 人的，我司将采用自行摇号确定优先选房人才的选房顺序。

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，并将北悦雅苑项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、南京北悦雅苑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。。

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） 南京名骏置业有限公司

法定代表人：（签章） 李尧

日期：2020-07-07

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	不动产登记资料查询结果证明
7	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
8	易地建设防空地下室行政许可决定书
9	不动产权证书
10	营业执照
11	建筑工程施工许可证
12	南京市物业管理区域备案表
13	房地产开发企业资质证书
14	国有建设用地使用权出让合同
15	开发项目备案通知书
16	建设工程规划许可证及规划核准图
17	商品房开发建设资金投入证明
18	南京市物业管理招投标中标备案表
19	地名命名批复
20	南京市商品房销售申请书
21	商品房预售许可申请表
22	预售方案
23	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

北悦雅苑　业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 南京金名城置业有限 公司，我司保证在 南京名骏置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 北悦雅苑项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京金名城置业有限公司

住所：南京市鼓楼区中山北路 550 号

通讯地址：南京市建邺区云龙山路 80 号天泽信息 8F

邮政编码：210000

营业执照注册号：91320106093893476H

法定代表人姓名：李尧

联系电话：69835600

授权委托人姓名：佘吉祥

联系电话：13776611687

签署时间：南京市

签署地点：南京市