南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020092301424

开发企业 南京苏豪金茂小镇建设有限公司

项目名称 美泉花园

项目地址 江宁区汤山街道棋乐路 8 号、琴学路 8 号、琴学路 9 号

申报日期 2020-09-23

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	南京苏豪金茂小镇建设有限公司		
办公地址	南京市江宁区汤山街道美泉路 8 号		
法定代表人	张坚	联系电话	02552772729
授权委托人	徐雪婷	联系电话	02552770769
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14582
开发项目名称	美泉花园	项目核准决定文书号	宁发改备[2019]4 号
项目坐落	江宁区汤山街道棋乐路 8 号、琴学路 8 号、琴学路 9 号		
售楼处地址	江宁区汤山街道美泉路 9 号售楼处		
开发企业销售负责人	李冬奇	联系电话	02552770229
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)	226048.9	国有建设用地使用权出让合同编号	3201212019CR0102
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2019）宁江不动产权第 0073570 号、0073571 号、0073573 号、0073574 号、0073575 号、0073577 号、0073578 号	土地使用年限	2019 年 09 月 26 日起，2089 年 09 月 25 日止城镇住宅用地（老年公寓）；其它用地按法定最高出让年限。
土地证载用途	城镇住宅用地（老年公寓）、医卫慈善用地（社会福利）、文体娱乐用地（文化）、商服用	建设用地规划许可证号	/

	地。			
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	267331.01	建设工程规划许可证号	建字第 320115201911227 号，建字第 320115201911340 号，建字第 320115201911593 号	
容积率	1.04	绿地率	35.2%	
建筑密度	26.86%	施工许可证号	320115201908071501，320115201908301201	
房屋总幢数	91	其中住宅	幢数	81
			建筑面积(㎡)	161227.12
施工单位名称	中国建筑第八工程局有限公司			
监理单位名称	中衡设计集团工程咨询有限公司			
开工时间	2019-08-07	拟竣工时间	2023-10-31	
备注：	NO.2019G05 项目由（A-G）7 个地块组成。A、D 地块为文体娱乐用地（文化）、B 地块为商服用地、C、E、F 地块为城镇住宅用地（老年公寓）、G 地块为医卫慈善用地（社会福利）。目前该项目仅 C、E、F 地块取得了规划总平图及建设项目设计方案审定通知书（宁规方案（2019）00586 号），因此该项目本次预售方案项目基本情况中拟规划建设项目总面积（含地上、地下）为 C、E、F 地块总建筑面积 267331.01 平方米。C 地块为美泉花园问泉苑，位于江宁区汤山街道琴学路 9 号，E 地块为美泉花园忘山苑，位于江宁区汤山街道琴学路 8 号，F 地块为美泉花园颐乐苑，位于江宁区汤山街道棋乐路 8 号。C、E、F 各地块经济技术指标独立计算。C 地块经济技术指标：容积率为 0.65，建筑密度为 26.87%，绿地率为 35.12%；E 地块经济技术指标：容积率为 1.04，建筑密度为 26.86%，绿地率为 35.2%；F 地块经济技术指标：容积率为 1.21，建筑密度为 26.75%，绿地率为 35.1%；本次申报 E 地块忘山苑 1、26 幢，故本次预售方案项目基本情况经济技术指标为 E 地块经济技术指标。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 3 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	5	颐乐苑 02、05、07、11、24 幢	11735.14	2019-08-07	9121	2019-11-23	2022-05-31
1	5	颐乐苑 06、08、12、1	15704.6	2019-08-07	11673	2019-12-07	2022-05-31

		3、17 幢					
2	4	忘山苑 5、8、9、 14 幢	10603.16	2019-08-30	8072	2019-12-30	2022-05-31
2	3	忘山苑 12、18、20 幢	7529.14	2019-08-30	5500	2020-03-25	2022-05-31
2	3	忘山苑 13、23、25 幢	8398.94	2019-08-30	6049	2020-06-10	2022-05-31
1	4	颐乐苑 01、03、14、23 幢	13086.07	2019-08-07	9488	2020-08-04	2022-05-31
2	3	忘山苑 4、19、30 幢	9207.39	2019-08-30	6786	2020-08-04	2022-05-31
2	1	忘山苑 26 幢	2847.46	2019-08-30	2126	2020-09-30	2022-12-31
2	1	忘山苑 1 幢	2785.77	2019-08-30	2090	2020-09-30	2022-05-31
2	3	忘山苑 24、28、29 幢	9340.13	2019-08-30	6823	2020-09-30	2022-05-31
1	11	颐乐苑 04、09、10、15-16、18-22、地下车库	54337.99	2019-08-07	35320	2020-10-31	2022-05-31
3	24	问泉苑 01、03-17、19-25 幢、地下车库	44300.59	2020-06-22	28795	2020-10-31	2023-10-31
2	15	忘山苑 2-3、6、7、10、11、15-17、21-22、27、31、32 幢、地下车库	76037.21	2019-08-30	49424	2020-10-31	2022-05-31
3	9	颐乐苑 01#-02#配电房、忘山苑 1#-3#配电房、问泉苑 01#-02#配电房、问泉苑 02 幢、18 幢物	1575.97	2019-08-07	1024.4		2023-10-31

		业用房					

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： 3201212019CR0102 明确，本项目须配建：

(1)A 分区须建设一所文博中心，建筑面积不小于 7000 平方米，受让人须自持 10 年(自项目竣工验收合格起)，10 年后可整体转让或整体销售。

(2)B 分区须配建公共厕所、社会停车场，其中公共厕所建筑面积不小于 120 平方米，社会停车场设置不少于 130 个停车位。F 分区须配建公共厕所，建筑面积不小于 60 平方米。B 分区、F 分区公共厕所均由受让人出资建设，建成后无偿移交给江宁区政府。

(3)D 分区须建设一所老年大学，建筑面积不小于 18000 平方米，不得分割销售、不得分割转让。受让人须引入教育部批准的艺术类本科院校参与运营。

(4)G 分区须建设一座养老院，建筑面积不小于 15000 平方米，床位数不得少于 200 床，受让人须自持 10 年(自项目竣工验收合格起)，10 年后可整体转让或整体销售。根据《南京市规划局建设工程规划条件》（宁规条件（2019）00048 号）要求

（1）C、E、F 地块人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米。

（2）C、E、F 地块用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。

（3）C、E、F 地块物业服务用房按照《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。

（4）C、E、F 地块垃圾收集点或垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》(NGBCO1-2015)要求设置。

（5）C、E、F 地块应各配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。

（6）C、E、F 地块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。（7）A、B 地块应各自配建使用面积不少于 10 平方米的独立母婴室，D 地块应建设使用面积不少于 20 平方米的独立母婴室。

（8）A 地块需配建文化体育活动站及博物馆;B 地块需配建公共厕所、社会停车场，其中公共厕所建筑面积不小于 120 平方米，社会停车场设置不少于 130 个停车位。F 地块需配建公共厕所，建筑面积不小于 60 平方米。

（9）G 地块需进行养老院建设。

（10）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。

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 1069.33 平方米。规划核准 1265.19 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	2020200066w	颐乐苑 03 幢物业 01 室（1-3 层局部）	463.37
		忘山苑 2 幢物业 01 室（1-3 层局部)	523.35

合计	------	------	986.72

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 1692 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 10 月 15 日签订，前期的物业管理企业为 中化金茂物业管理（北京）有限公司 ，其资质证号 （建）113002。

本项目物业管理区域四至界限东至 宁泉路南至 新宁杭公路西至 规划二路北至 美泉路于 2019 年 10 月 16 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 JNZ2019(267)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，美泉花园忘山苑 1、26 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 该抵押权人已于 2020 年 9 月 25 日 书面同意我司办理 美泉花园忘山苑 1、26 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(㎡)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
2	忘山苑 1 幢	老年公寓（住宅）	2777.5	15	精装修	2022-05-31	24005.03
2	忘山苑 26 幢	老年公寓（住宅）	2685.33	12	精装修	2022-12-31	25377.46

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

忘山苑 1 幢	中国光大银行股份有限公司南京分行	76490188014472189	1880.4	
忘山苑 26 幢	中国光大银行股份有限公司南京分行	76490188014472189	1911.6	

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苏豪康养小镇投资有限公司(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	南京苏豪金茂小镇建设有限公司		
项目名称	美泉花园	幢号	忘山苑 1、26 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)	82mm	
外墙保温	墙体材料	挤塑聚苯板(XPS)	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	砂加气	
	保温层厚度(mm)	北 墙	25mm
		南、东、西墙	25mm
外门窗	窗框型材	铝合金型材	
	窗玻璃材料	北向	5Low-E+19A+5
		南向	单腔高透双银 Low-E[5+19A（百叶）+5 双银 Low-E]、6 高透 Low-E+12A+6
		东向	单腔高透双银 Low-E[5+19A（百叶）+5 双银 Low-E]
		西向	单腔高透双银 Low-E[5+19A（百叶）+5 双银 Low-E]

遮阳措施	中置百叶遮阳、阳台遮阳
其他节能措施	空气源热泵

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，_/_幢（楼）_/_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 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）

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，并将美泉花园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、南京美泉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 3200 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）南京苏豪金茂小镇建设有限公司

法定代表人：（签章）张坚

日期：2020-09-23

序号	附件名称
1	国有建设用地使用权出让合同
2	南京市商品住房价格申报价格表
3	建筑工程规划设计要点
4	南京市物业管理区域备案表
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	南京市物业管理招投标中标备案表
8	地名命名批复
9	公安门牌证明
10	商品房预售许可申请表
11	外销批文
12	价格联系单
13	新建房屋白蚁预防公共服务受理单
14	物业管理合同
15	销售方案
16	防疫预案
17	商品房面积预测报告
18	商品房共有共用明细表
19	授权委托书和受委托人身份证
20	建设工程施工合同及施工进度说明
21	南京市商品房销售入网认证
22	商品房窗口表
23	预审合格单

担 保 函

美泉花园忘山苑1、26幢　　业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 南京苏豪康养小镇投资有限 公司，我司保证在南京苏豪金茂小镇建设有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 美泉花园忘山苑1、26幢项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京苏豪康养小镇投资有限公司

住所：南京市江宁区汤山街道美泉路8号

通讯地址：南京市江宁区汤山街道美泉路8号

邮政编码：211100

营业执照注册号：91320115MA1TC1MU9C

法定代表人姓名：王昌祥

联系电话：025-52772729

授权委托人姓名：徐雪婷

联系电话：025-52770769

签署时间：2020年9月23日

签署地点：南京市江宁区汤山街道美泉路8号