南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020101800274

开发企业 南京禹茂置业有限公司

项目名称 金悦雅苑

项目地址 高淳区淳溪街道玉泉路 18 号

申报日期 2020-10-18

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	南京禹茂置业有限公司		
办公地址	南京市高淳区淳溪镇石臼北路 68-6		
法定代表人	法淳仁	联系电话	02569591299
授权委托人	陈灵灵	联系电话	13912992075
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14524
开发项目名称	金悦雅苑	项目核准决定文书号	高行审备[2018]35 号、高行审备[2018]45 号、高行审备[2018]51 号
项目坐落	高淳区淳溪街道玉泉路 18 号		
售楼处地址	高淳区淳溪街道康乐路 277 号		
开发企业销售负责人	李伟	联系电话	13405861408
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)	188420.48	国有建设用地使用权出让合同编号	32012520018CR0011、32012520018CR0012、32012520018CR0013
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2018）宁高不动产权第 0011280、0011281、0013236 号	土地使用年限	住宅 70 年、商业 40 年、社区中心用地 50 年
土地证载用途	城镇混合住宅用地、社区中心用地	建设用地规划许可证号	地字第 320100201810303 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	402866.2	建设工程规划许可证号	建字第 320118201810675、320118201810847、320118201910321 号
容积率	1.2	绿地率	30%

建筑密度	30%	施工许可证号	320125201811010101、320125201906031101、320125201907081101	
房屋总幢数	69	其中住宅	幢数	67
			建筑面积(㎡)	272631.2
施工单位名称	中国建筑第八工程局有限公司、苏州建筑工程集团有限公司			
监理单位名称	江苏开源工程咨询监理有限公司、南京思圆房地产投资管理咨询有限公司			
开工时间	2018-11-01	拟竣工时间	2021-10-30	
备注：	金悦雅苑项目由 NO.高淳 2018G04、NO.高淳 2018G05、NO.高淳 2018G06 三地块组成，市政道路独立分割、经济技术指标独立划分、单独立项、物业管理独立备案，故地名批复划分为三个内组团，分别为金悦雅苑臻园（A 地块）、金悦雅苑茗园（BC 地块）、金悦雅苑澜园（D 地块）。其中金悦雅苑臻园规划容积率 1.5，绿地率 30.05%；金悦雅苑茗园中 B 地块规划容积率 1.83，绿地率 26.04%，C 地块规划容积率 1.5，绿地率 30.71%；金悦雅苑澜园规划容积率 1.2，绿地率 36.62%。			

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	7	金悦雅苑臻园1、6、8、9、11、13、14	19176.93	2018-11-01	30000	2018-12-14	2020-12-30
1	1	金悦雅苑臻园 7	3593.1	2018-11-01	2500	2019-01-25	2020-12-30
1	2	金悦雅苑臻园4、12	6268.4	2018-11-01	5000	2019-04-15	2020-12-30
1	2	金悦雅苑臻园2、10	7198.47	2018-11-01	5000	2019-05-10	2020-12-30
1	2	金悦雅苑臻园3、5	7234.91	2018-11-01	6000	2019-05-27	2020-12-30
3	1	金悦雅苑澜园 1	4896.87	2019-06-01	3085.01	2019-08-20	2021-10-30
3	1	金悦雅苑澜园 2	3586	2019-06-01	2245.88	2019-08-30	2021-10-30
3	1	金悦雅苑澜园 9	6066.3	2019-07-01	3817.27	2019-10-01	2021-10-30

3	1	金悦雅苑澜园 3	5391.7	2019-08-01	3374.2	2019-11-01	2021-10-30
2	2	金悦雅苑茗园 26、27	6770.1	2019-09-15	10000	2019-11-12	2022-08-30
2	2	金悦雅苑茗园 20、21	7490.38	2019-09-15	5000	2019-12-27	2022-08-30
3	1	金悦雅苑澜园 5	5153.7	2019-08-01	3246.96	2019-12-30	2021-10-30
2	2	金悦雅苑茗园 14、15	7597.71	2019-09-15	5000	2020-01-21	2022-08-30
3	1	金悦雅苑澜园 22	3687.18	2019-09-01	2313.36	2020-04-30	2021-10-30
3	1	金悦雅苑澜园 6	2557.56	2019-10-01	1578.43	2020-05-31	2021-10-30
2	2	金悦雅苑茗园 9、10	8509.85	2019-09-15	10000	2020-05-31	2022-08-30
3	1	金悦雅苑澜园 11	4662.42	2019-10-01	2852.39	2020-07-15	2021-10-30
2	3	金悦雅苑茗园 24、28、29	12884.65	2019-09-15	15000	2020-07-20	2022-08-30
3	2	金悦雅苑澜园 19、20	6898.37	2019-10-30	3751.88	2020-08-30	2021-10-30
2	3	金悦雅苑茗园 12、22、25	9963.03	2019-09-15	10000	2020-10-23	2022-08-30
3	2	金悦雅苑澜园 8、18	7416.05	2019-09-01	2236.41	2020-11-03	2021-10-30
2	17	金悦雅苑茗园 1-8、11、13、16-19、23、B1、B2	142760.53	2019-09-15	127000	2020-11-30	2022-08-30
3	10	金悦雅苑澜园 4、7、10、12~17、21、D 地块地库	94389.32	2019-09-01	114407.32	2020-12-25	2021-10-30
1	1	金悦雅苑臻园车	4644.15	2018-11-01	13000	2021-01-01	2020-12-30

		库					

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：_ 320125200018CR0011、320125200018CR0012、320125200018CR0013 明确，本项目须配建：

1、在规划设计方案中应明确公共配套设施的建设时序；必备的公共配套设施应与首期项目同步审定规划设计方案、同步核发建设工程规划许可、同步规划核实。 2.设计中应按规定的指标统一安排配套设施，不得漏项，且一次配建到位，今后不得插建。对外置设备及有碍观瞻的配套用房，应加以隐蔽、美化。 3、物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》(2013 版)配置， 垃圾搜集点或垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》(NJGBC01-2015)要求设置。 4、B 地块需按照《南京市公共设施配套规划标准》(NJGBC01-2015)要求设置一处社区医养结合服务中心和一处社区综合服务中心。其中，社区医养结合服务中心，地上建筑面积不小于 8000 平方米，功能应包括:社区卫生服务中心(地上建筑面积不小于 5000 平方米)、社区一站式居家养老服务中心(地上建筑面积不小于 200 平方米) 、老年人日间照料中心(日托所) (地上建筑面积不小于 2800 平方米)等。社区综合服务中心，地上建筑面积不小于 12000 平方米，功能应包括:文化活动中心、体育活动中心、社区服务中心(地上建筑面积不小于 1500 平方米)、育儿园(含亲子园) (地上建筑面积不小于 500 平方米)、菜市场、邮政所、社区商业服务设施、公厕(地上建筑面积不小于 100 平方米，建成后须对公众开放)等。上述公共设施配套中，社区卫生服务中心。社区一站式居家养老服务中心、老年人日间照料中心(日托所)。社区服务中心、育儿园(含亲子园)、公厕的位置楼层、交通组织和出入口设置(须分别设置独立出入口)等须符合《南京市公共设施配套规划标准》(NJGBC01-2015)和《南京市公共设施配查规划标准执行细则》的要求，并报区城乡规划委员会审查通过，且建成后须无偿无条件移交政府(上述无偿移交政府的设施地上建筑面积不小于 10100 平方米)。同时 B 地块中沿玉泉路和北岭路的底层临街建筑立面用途中 50%以上的宽度须布置为上述无偿无条件移交政府的设施。 5、沿街住宅不得设置住宅底层商业门面房。6、A、C、D 地块内应分别配建不低于 25 平方米的快件服务用房。

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 1613.57 平方米。规划核准 1643.27 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	2019600060	澜园 9 幢 102 室-106 室	659.09
合计	------	------	659.09

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 4 个，室内机动车停车位 2388 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

1.给水：采用市政直供 二次加压形式，小区地下室设置自来水加压泵房。 2.电力：市政 10 千伏高压进入小区开关站后分配至各配电房，经高低压转换后供给各单体。 3.燃气：市政中压燃气管（港华燃气）经过小区内部燃气调压站，调压后供给各住户。 4.社区医养结合服务中心，建筑面积约 8085.99㎡、社区综合服务中心，建筑面积约 12189.97㎡（包含文化、体育活动中心，社区服务中心、育儿园、菜市场、邮政所、公厕）、地下停车库及人防配套，建筑面积约 90488.98㎡、物业管理建筑面积约 1643.4㎡、商业配套建筑面积约 6843.17㎡ 。。

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 南京市高淳区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2019 年 6 月 27 日签订，前期的物业管理企业为 禹洲物业服务有限公司 ，其资质证号 （建）114028。

本项目物业管理区域四至界限东至 水阳江路南至 双高路西至 玉泉路北至 规划路于 2019 年 6 月 1 日 在 南京市高淳区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 以下空白号。

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，8、18 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高淳支行 该抵押权人已于 2020 年 10 月 19 日 书面同意我司办理 8、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(㎡)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
3	18	一般住宅	3211.09	18	毛坯房	2021-10-30	10500.05
3	8	一般住宅	4204.96	24	毛坯房	2021-10-30	10500.24

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
澜园 18 幢	中国农业银行股份有限公司南京高淳支行	10124001040245820	543.79	

澜园 8 幢	中国农业银行股份有限公司南京高淳支行	10124001040245820	676.07	

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苏州建筑工程集团有限公司(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	南京禹茂置业有限公司		
项目名称	金悦雅苑	幢号	澜园 8 幢、18 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)	75	
外墙保温	墙体材料	蒸压加气混凝土砌块 B06（砂加气）	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	20
		南、东、西墙	20
外门窗	窗框型材	塑料型材	
	窗玻璃材料	北向	6 高透 Low-E+12A+6
		南向	6 高透 Low-E+12A+6、5Low-E 暖边【5Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边】
		东向	以下空白
		西向	以下空白
遮阳措施	中置遮阳百叶、平板遮阳		
其他节能措施	以下空白		

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 南京市高淳区首信房地产测绘队测算，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）

1、本次申请上市销售房源为金悦雅苑澜园 8、18 幢，住宅共计 42 套。根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》要求：本次上市销售的 42 套住宅房源中，9 套对人才优先供应。根据《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 42 套住宅房源中，另将提供 13 套房源优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。本次销售摇号选房流程详见销售方案。
2、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，并将南京高淳金悦雅苑项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、南京高淳金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） 南京禹茂置业有限公司

法定代表人：（签章） 法淳仁

日期：2020-10-18

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	不动产抵押权证
7	不动产登记资料查询结果证明
8	国家安全事项选址审批意见
9	抵押权人同意办理预售许可证明
10	易地建设防空地下室行政许可决定书
11	必建人防面积及区域核定单
12	不动产权证书
13	营业执照
14	建筑工程施工许可证
15	南京市物业管理区域备案表
16	房地产开发企业资质证书
17	国有建设用地使用权出让合同
18	开发项目备案通知书
19	建设工程规划许可证及规划核准图
20	商品房开发建设资金投入证明
21	南京市物业管理招投标中标备案表
22	地名命名批复
23	公安门牌证明
24	南京市商品房销售申请书
25	商品房预售许可申请表

26	预售方案
27	商品房预售款专用账户监管协议书
28	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书

担 保 函

金悦雅苑澜园 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 有限责任 公司，我司保证在 南京禹茂置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 金悦雅苑澜园项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 苏州建筑工程集团有限公司

住所： 苏州工业园区娄阳路 18 号

通讯地址： 苏州工业园区娄阳路 18 号

邮政编码： 215000

营业执照注册号： 91320594137762698Y

法定代表人姓名: 刘贤鹏

联系电话： 18752089563

授权委托人姓名： 陈灵灵

联系电话： 13912992075

签署时间： 2020-10-19

签署地点： 南京