南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020110300242

开发企业 南京华颐房地产开发有限公司

项目名称 燕熙台花园

项目地址 南京市栖霞区燕子矶街道

申报日期 2020-11-20

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	南京华颐房地产开发有限公司		
办公地址	南京市栖霞区燕子矶街道壮举路 3 号燕江新城山林苑 5-8 号商铺。		
法定代表人	郑平	联系电话	025-83613666
授权委托人	蔡思翀	联系电话	13851680240
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14664
开发项目名称	燕熙台花园	项目核准决定文书号	宁发改备[2019]21 号
项目坐落	南京市栖霞区燕子矶街道		
售楼处地址	南京市栖霞区燕子矶街道燕熙台花园 A-06 幢		
开发企业销售负责人	刘旭	联系电话	18094226303
代理销售公司名称	南京鑫颐联置业顾问有限公司,南京金岳房地产销售有限公司		
代理销售公司负责人	徐艳,花星宇	联系电话	13913846121,13809005368
用地总面积(m2)	73843.07	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0076
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2019）宁栖不动产权第 0053824 号，苏（2019）宁栖不动产权第 0053827 号	土地使用年限	住宅用地 70 年，商业用地 40 年，商务办公用地 40 年，土地使用年限自 2019 年 10 月 14 日起，至 2089 年 10 月 13 日止
土地证载用途	城镇住宅用地,商服用地,商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320113201910318 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	300087.92	建设工程规划许可证号	建字第 320113201912430 号，建字第 320113202010023 号

容积率	3	绿地率	30.01%	
建筑密度	23.18%	施工许可证号	320113202001171101、320113202003241201	
房屋总幢数	23	其中住宅	幢数	15
			建筑面积(㎡)	199796.28
施工单位名称	江苏通州二建建设工程集团有限公司、中国建筑第四工程局有限公司			
监理单位名称	江苏建科工程咨询有限公司			
开工时间	2020-01-18	拟竣工时间	2023-03-31	
备注：	该项目分 A、B 地块，已全部领取规划许可证、、施工许可证，本次申报 A 地块 A-05 幢、B 地块 B-05 幢上市销售手续，上述容积率、绿地率、建筑密度以 A 地块经济技术指标为准，B 地块容积率为 2.8；绿地率为 36.39%；建筑密度为 12.86%			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 8 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	2	A-01、A-02 幢	28997.97	2020-01-18	21748.48	2020-06-10	2022-12-31
2	2	B-01、B-02 幢	27755.6	2020-04-01	20816.7	2020-08-07	2023-03-31
3	4	A-03、A-04、B-03、B-04 幢	57198.89	2020-01-18	42899.17	2020-10-28	2023-03-31
4	2	A-05、B-05 幢	28095.93	2020-01-18	21071.95	2020-11-30	2023-03-31
5	2	B-06、B-07 幢	26301.86	2020-04-01	19726.4	2021-01-31	2023-03-31
6	2	B-08、B-09 幢	24972.77	2020-04-01	18729.58	2021-03-31	2023-03-31
7	1	A-06 幢	26588.33	2020-01-18	19941.24	2021-06-30	2022-12-31
8	2	A-地下车库、B-地下车库	78753.51	2020-01-18	35439.08	2021-07-31	2023-03-31

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： 3201012019CR0076 明确，本项目须配建：

1、出让要求（1）A 分区商业建筑面积不得小于 A 分区地上总建筑面积的 15%。(2)该地块须配建建筑面积不小于 10650 平方米的人才房，由受让人建成后无偿移交给南京市江南小化工集中整治工作现场指挥部。2、受让人须严格执行《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。3、地块内竞建和配建的人才房建成后无偿移交给南京市江南小化工集中整治工作现场指挥部，出让成交价款总额不作调整。受让人须按照《南京市出让地块竞争保障性住房操作管理规 则（试行）的通知》（宁房居字[2017]183 号）的要求进行配建和移交。人才房以整幢、整单元或整层为最小单位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置。4、出让用地范围内不允许建设别墅。其它具体建设要求详见合同附件《规划条件》。采用装配式建筑的地块，不进行容积率奖励。

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 1200.35 平方米。规划核准 1203.97 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（㎡）
未申报		A-06 幢一层、夹层、二层	511.29
未申报		A-08 幢一层	14.28
未申报		B-08 幢一层	105.28
未申报		B-09 幢一层	433.83
未申报		B-10 幢一层	107.04
未申报		B-11 幢一层	32.25
合计	------	------	1203.97

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 2 个，室内机动车停车位 2294 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 南京市住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2020 年 4 月 29 日签订，前期的物业管理企业为 华侨城物业（集团）有限公司 ，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路（总平图中的怡园东路）南至 规划道路（总平图中的

松花江路）西至 燕城大道（总平图中经五路）北至 太新路于 2020 年 3 月 20 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 2020 栖字 003 号号。

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

本次申报预售的房屋中，B-05 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国银行股份有限公司南京城东支行 该抵押权人已于 2020 年 11 月 20 日 书面同意我司办理 B-05 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
4	A-05 幢	一般住宅	13027.2	128	精装修	2022-12-31	32184.34
4	B-05 幢	一般住宅	14271.14	120	精装修	2023-03-31	31813.42

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
A-05 幢	交通银行股份有限公司江苏省分行	320006664013000530959	10702.86	
B-05 幢	中国银行股份有限公司南京城东支行	497574431379	11386.26	

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华侨城实业发展有限公司(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	南京华颐房地产开发有限公司		
项目名称	燕熙台花园	幢号	A-05 幢、B-05 幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	B1 级挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	煤矸石多孔砖、混凝土预制外墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	A 级复合发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	40
		南、东、西墙	40
外门窗	窗框型材	断热铝合金窗框	
	窗玻璃材料	北向	6 高透 Low-E+12A+6、6 高透 Low-E+12Ar+6
		南向	5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边、6 高透 Low-E+12Ar+6
		东向	5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边
		西向	5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边
遮阳措施	内置遮阳百页		
其他节能措施	分户楼板保温措施、分户墙保温措施		

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 南京康特房地产测绘事务有限公司测算，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）

1.根据《南京市规划局建设工程规划条件》公建配套建设要求：（1）、人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米，（2）、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。（3）、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》(NJGBC01-2015)要求设置。（4）应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房；（5）、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门；（6）、规划居住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。（7）、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。

2、根据《南京市规划局建设工程规划条件》交通设计要求：(1）、规划居住区的停车设施每个车位预留充电桩的建设条件，请做好所配置的充电桩用电需求的落实。(2)、规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则》（2015 版）中的相关要求，且 A、B 地块地面机动车停车泊位均不得超过应配建机动车停车数量的 5%，地下机动车停车设施需全部为自走式停车泊位。(3)、规划建筑应配建自走式非机动车非机动车停车设施，且应全部在地下或半地下层内，其中住宅建筑的非机动车设施应结合楼栋统筹布置且设置相应充电设施。

3、样板间：现场开设三种户型临时样板间，供选购人参考。分别为三室两厅一厨两卫，面积 107 平方米、四室两厅一厨两卫，面积 128 平方米、四室两厅一厨两卫，面积 143 平方米，上述临时样板间保留至整体交付后 3 个月。

4、复工情况：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。并按照南京市政府《关于逐步启动全市企业复工复业的通告》（第 10 号）和《栖霞区新型冠状病毒的感染的肺炎疫情防控指挥部“企业专项组”工作方案》（宁栖防指办（2020）14 号要求向燕子矶街道申请复工，于 2020 年 2 月 21 日取得《企业复工备案通知书》（燕企复 207），并将燕熙台花园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、燕熙台花园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。

5、本次申请上市销售房源为燕熙台花园 A-05 幢、 B-05 幢，住宅共计 248 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 496 套住宅房源中，75 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 248 套住宅房源中，另将提供 75 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。

6、网上报名：具体报名流程详见微信公众号“燕熙台”，按页面上公示的领号方法及规则报名领号。如遇网络问题无法报名，请致电 025-86696666 与我司联系，由我司工作人员协调解答。

7、本次申报的 A-05 幢、 B-05 幢具体开工及拟竣工日期为：A-05 幢开工日期为 2020 年 1 月 18 日，拟竣工日期为 2022 年 12 月 31 日； B-05 幢开工日期为 2020 年 4 月 1 日，拟竣工日期为 2023 年 3 月 31 日。

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） 南京华颐房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 郑平

日期：2020-11-20

序号	附件名称
1	地名命名批复
2	房地产开发企业在业查询表
3	担保公司担保函、营业执照、在业查询表
4	建设工程规划条件
5	人才房信息确认函
6	PC 构件合同及发票
7	新建商品房价格备案联系单、南京市商品住房价格申报价格表
8	预审合格单及销售方案
9	商品房预售款专用账户监管协议书
10	装配式建筑技术控制指标认定意见回复
11	复工通知书、方案、承诺书
12	不动产登记证明
13	南京市物业管理招投标中标备案表、南京市物业管理区域备案表
14	不动产登记资料查询结果证明
15	共建配套说明
16	容积率奖励回复函

担 保 函

燕熙台花园 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 南京华颐房地产开发有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 燕熙台花园项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 南京华侨城实业发展有限公司

住所： 南京经济技术开发区科创路红枫科技园 A3 栋 4 层

通讯地址： 南京经济技术开发区科创路红枫科技园 A3 栋 4 层

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 91320192MA1M9GW21A

法定代表人姓名: 郑平

联系电话： 025-83613666

授权委托人姓名： 蔡思翀

联系电话： 13851680240

签署时间： 2020 年 11 月 20 日

签署地点： 南京市栖霞区