南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020111301209

开发企业 南京锦泰房地产开发有限公司

项目名称 都荟澜岸花园

项目地址 雨花台区岱山东路以东 C8 地块

申报日期 2020-11-13

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	南京锦泰房地产开发有限公司		
办公地址	南京市雨花台区西善桥街道岱山中路与岱山北路口 4#地块社区中心大楼 1107 室		
法定代表人	沈锋明	联系电话	025-86690701
授权委托人	朱芙弘	联系电话	15005189670
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14666
开发项目名称	都荟澜岸花园	项目核准决定文书号	雨发改备【2020】2 号
项目坐落	雨花台区岱山东路以东 C8 地块		
售楼处地址	南京市雨花台区西善桥街道岱山东路及岱山北路交界处		
开发企业销售负责人	吴波	联系电话	15062283631
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)	49828.93	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0127
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁雨不动产权第 0003018 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 320114202020002 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	193790.18	建设工程规划许可证号	建字第 320114202020053 号、建字第 320114202020111 号、建字第 320114202020132 号
容积率	2.8	绿地率	35.12%

建筑密度	13.87%	施工许可证号	320114202005281101、320114202006191101、320114202010231101	
房屋总幢数	20	其中住宅	幢数	12
			建筑面积(㎡)	137339.43
施工单位名称	北京城建五建设集团有限公司、中天建设集团有限公司			
监理单位名称	南京公正工程监理有限公司			
开工时间	2020-01-01	拟竣工时间	2022-12-31	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 6 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	A7 幢、A8 幢	23341.2	2020-01-01	16485.89	2020-06-29	2022-12-31
2	1	A10 幢	11788.7	2020-01-01	8326.36	2020-09-13	2022-12-31
3	3	A2 幢、A3 幢、A4 幢	35249.72	2020-02-01	24896.88	2020-10-27	2022-12-31
4	3	A1 幢、A5 幢、A12 幢	37011.35	2020-03-01	26141.17	2020-11-28	2022-12-31
5	3	A6 幢、A9 幢、A13 幢	36097.79	2020-01-01	25495.87	2020-12-31	2022-12-31
6	1	A 地下车库	48205.11	2020-01-01	16871.79	2021-01-31	2022-12-31

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： 3201012019CR0127 明确，本项目须配建：

1、出让要求：（1）该地块配套商业用房的建筑面积不得超过该地块地上总建筑面积的 10%。（2）住宅最小建筑高度不得低于 60 米。（3）该地块装配式建筑面积比例 100%，住宅建筑单体预制装配率≥50%，住宅建筑100%实行全装修成品房交付，不享受容积率奖励政策。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、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《规划条件》。

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 775.16 平方米。规划核准 793.52 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	2020100092	A10 幢 104 室物业用房	35.3
合计	------	------	35.3

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 1583 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 6 月 24 日签订，前期的物业管理企业为 上海金地物业服务有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 美瑛路（总平图中的余山路）南至 圣玻路（总平图中的吴山路）西至 岱山东路北至 古遗井路（总平图中的沿山路）于 2020 年 5 月 22 日 在 南京市雨花台区住房和建设局办理备案手续，备案编号为 2020 字 0058 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

本次申报预售的房屋中，都荟澜岸花园 A1 幢、A5 幢、A12 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行 该抵押权人已于 2020 年 11 月 16 日 书面同意我司办理 都荟澜岸花园 A1 幢、A5 幢、A12 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	A12 幢	一般住宅	11240.1	120	精装修	2022-12-31	30711.68

4	A1 幢	一般住宅	11275.2	128	精装修	2022-12-31	30528.78
4	A5 幢	一般住宅	12949.76	128	精装修	2022-12-31	31221.52

4、车位具体情况

车位不在本次申报范围内，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
A12 幢	中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行	32050159553600001530	9670.8	
A1 幢	中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行	32050159553600001530	9644.4	
A5 幢	中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行	32050159553600001530	11043.6	

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金郡房地产开发有限公司(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	南京锦泰房地产开发有限公司		
项目名称	都荟澜岸花园	幢号	A1 幢、A5 幢、A12 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)	70	
	墙体材料	现浇混凝土	

外墙保温	保温型式	外保温	
	保温材料种类	发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	45mm
		南、东、西墙	45mm
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	6 高透 low-E+12Ar+6、6 高透 low-E+12A+6
		南向	高透 5low-E+19Ar(百叶)+5 暖边、6 高透 low-E+12A+6
		东向	高透 5low-E+19Ar(百叶)+5 暖边、6 高透 low-E+12A+6
		西向	高透 5low-E+19Ar(百叶)+5 暖边、6 高透 low-E+12A+6
遮阳措施	内置遮阳百叶、阳台遮阳		
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 南京鹏辉房地产服务有限公司测算，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、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，分别为三室两厅一卫，面积 88.39 平方米、三室两厅两卫，面积 105.41 平方米。临时样板间公示截止时间至 2022 年 12 月，待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。2、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。并将都荟澜岸花园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、都荟澜岸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都荟澜岸花园售楼处现场公示。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。3、报名方式，网上报名：具体报名流程详见微信公众号“融信江苏区域”，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 025-68318888 与我司联系，由我司工作人员协调解答。4、本次申请上市销售房源为都荟澜岸花园 A1 幢、A5 幢、A12 幢，住宅共计 376 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 376 套住宅房源中，113 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 376 套住宅房源中，另将提供 113 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。其他建设要求详见《规划设计要点》。

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） 南京锦泰房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 沈锋明

日期：2020-11-13

序号	附件名称
1	他项权证复印件
2	前期物业管理协议、备案证明及区域备案表
3	授权委托书、代理人身份证复印件
4	地名办批文
5	商品房销售窗口表
6	银行上市同意证明
7	预审合格单、销售方案
8	白蚁预防临时证明
9	商品房入网认证收件收据
10	产业办批复及专家论证意见
11	不动产登记查询结果
12	开盘防疫方案、应急防疫方案
13	物价联系单、价格表
14	规划设计要点

担 保 函

都荟澜岸花园 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 南京锦泰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 都荟澜岸花园项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京金郡房地产开发有限公司

住所：南京市栖霞区西岗街道纬地路 28 号 1 幢

通讯地址：南京市栖霞区西岗街道纬地路 28 号 1 幢

邮政编码：210000

营业执照注册号：91320113070729710R

法定代表人姓名: 许亚峰

联系电话：025-86690701

授权委托人姓名：朱芙弘

联系电话：15005189670

签署时间：2020 年 11 月 13 日

签署地点：南京市建邺区云锦路 139 号金地名京