# 南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020112501673

开发企业 南京鼓楼国际软件与服务外包产业园有限公司

项目名称 檀悦花园

项目地址 鼓楼区江东街道

申报日期 2021-03-02

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 | 南京鼓楼国际软件与服务外包产业园有限公司 | | |
| 办公地址 | 南京市鼓楼区集庆门大街 268 号 101 室 | | |
| 法定代表人 | 金明 | 联系电话 | 66996699 |
| 授权委托人 | 魏其 | 联系电话 | 13601460878 |
| 开发资质等级 | 暂定贰级 | 资质证书编号 | 南京 KF13467 |
| 开发项目名称 | 檀悦花园 | 项目核准决定文书号 | 宁发改备【2019】2 号 |
| 项目坐落 | 鼓楼区江东街道 | | |
| 售楼处地址 | 鼓楼区江东街道清江南路与江东门北街交汇处 | | |
| 开发企业销售负责人 | 黄雯黎 | 联系电话 | 18014700099 |
| 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) | 75607.78 | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 宁国土资让合【2008】26 号；宁国土资让合【2009】补 3 号；宁规划资源让合【2019】补 3 号；宁规划资源让合【2019】补 4 号 |
| 不动产权证书号(国有建设用地使用权证号) | 苏（2019）宁鼓不动产权第 0028812 号；苏（2019）宁鼓不动产权第 0026641 号；苏（2019）宁鼓不动产权第 0026632 号；苏（2019）宁鼓不动产权第 0026721 号 | 土地使用年限 | 城镇住宅用地 70 年，商服用地 40 年，商务办公用地 40 年 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 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 320106201910082 号；地字第 320106201910231 号 | |
| 拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下) | 319189.79 | 建设工程规划许可证号 | 建字第 320106201911441 号;建字第 320106201912020 号 | |
| 容积率 | 2.8 | 绿地率 | 30.54% | |
| 建筑密度 | 21.9% | 施工许可证号 | 320106201909111201；320106202001141101 | |
| 房屋总幢数 | 24 | 其中住宅 | 幢数 | 16 |
| | | | 建筑面积(㎡) | 175856.28 |
| 施工单位名称 | 中国建筑一局（集团）有限公司;中国核工业华兴建设有限公司 | | | |
| 监理单位名称 | 江苏宏嘉工程项目管理有限公司 | | | |
| 开工时间 | 2019-09-11 | 拟竣工时间 | 2022-05-31 | |
| 备注： | 檀悦花园项目由檀悦花园南苑（E0102 地块）和檀悦花园北苑（D0405 地块）两个地块组成，总用地面积 75607.78 平方米。根据地名批复和物业管理区域备案表，檀悦花园南苑和檀悦花园北苑为两个独立物业管理区域，本次申报预售方案中的容积率、绿地率、建筑密度为檀悦花园南苑数据。 | | | |

## 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 | 6 | 南苑 1 幢、南苑 3 幢、南苑 4 幢、南苑 5 幢、南苑 6 幢、南苑 7 幢 | 70953.14 | 2019-09-11 | 70000 | 2020-08-31 | 2022-04-30 |
| 1 | 4 | 南苑 2 幢、南苑 8、南苑 9 幢、南苑 10 幢 | 49288.17 | 2019-09-11 | 50000 | 2020-09-30 | 2022-04-30 |
| 1 | 6 | 北苑 4 幢、北苑 5 幢、北苑 6 幢、北苑 7 幢、北苑 8 幢、北苑 9 幢 | 73608.06 | 2020-01-14 | 70000 | 2020-10-30 | 2022-05-31 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 南苑地下车库 | 54873.96 | 2019-09-11 | 55000 | 2021-03-06 | 2022-04-30 |
| 1 | 4 | 北苑 1 幢、北苑 2 幢、北苑 3 幢及北苑地下车库 | 60600.51 | 2020-01-14 | 60000 | 2021-03-20 | 2022-05-31 |
| 1 | 1 | 南苑 11 幢 | 9125.24 | 2019-09-11 | 9000 | 2021-06-01 | 2022-04-30 |

## 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：宁国土资让合【2008】26 号、宁国土资让合【2009】补 3 号、宁规划资源让合【2019】补 3 号、宁规划资源让合【2019】补 4 号 明确，本项目须配建：

幼托、基层社区中心由受让方代建，建成后无偿移交政府

## 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 1276.76 平方米。规划核准 1280.77 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 | 2020100086W | 南苑 1 幢 1 室、2 室，南苑 3 幢 1 室、2 室，南苑 4 幢 1 室、2 室 | 578.07 |
| 已申报 | 2020100102W | 南苑 2 幢 1 室、2 室 | 170.7 |
| 合计 | ------ | ------ | 748.77 |

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 2351 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 8 日签订，前期的物业管理企业为 江苏银河物业管理有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 下圩河南至 集慧路西至 清河路北至 集圣路于 2020 年 4

月 24 日 在 南京市鼓楼区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 2020GL 字 064 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 | 南苑地下车库 | 丙 2 类储藏室 | 2537.73 | 102 | 毛坯房 | 2022-04-30 | 7000 |
| 1 | 南苑地下车库 | 车位 | 16366.58 | 1226 | 毛坯房 | 2022-04-30 | 29.98 |

4、车位具体情况

本项目按规划配建机动车停车库 4 个，分别为檀悦花园南苑地下车库、北苑地下车库、幼儿园地下车库、社区中心地下车库。

本次申报檀悦花园南苑地下车库，该地下车库位于负一层、负二层，实建车位 1425 个。

负一层共建车位 681 个可售自走式车位，无人防车位，车位号为 1 号-681 号（其中： 50 号、373 号、424 号为微型车位；495 号-518 号、577 号-594 号、597 号、598 号、649 号-667 号、669 号-672 号、675 号-680 号为充电车位； 1 号、2 号、26 号、27 号、62 号、83 号、606 号、607 号、622 号、623 号、634 号、635 号无障碍车位；595 号、596 号、673 号、674 号为无障碍充电车位）。

负二层共建车位 744 个，人防范围外可售自走式车位 545 个，车位号为 682 号-1218 号、1244 号-1251 号（其中：752 号、762 号、787 号、839 号、880 号、961 号、1036 号、1192 号、1212 号为微型车位；709 号-712 号、730 号、741 号、754 号、755 号为无障碍车位），人防范围内自走式车位 199 个，车位号为 1219 号-1243 号、1252 号-1425 号（其中：1268 号、1305 号、1341 号、1357 号为微型车位；1411 号、1412 号为无障碍车位；1365 号、1366 号、1416 号为充电装卸车位；1401 号为出租车车位；1364、1367 号-1400 号、1402 号-1410 号、1413 号-1415 号、1417 号-1425 号为充电出租车车位；1219 号-1225 号、1229 号-1234 号、1309 号-1311 号、1345 号-1347 号、1363 号为充电车位）。

所有人防范围内车位不在销售范围，竣工后根据物业管理相关规定，出租给檀悦花园南苑业主使用。

本公司承诺,地下车库状况与规划核准图一致,我公司对上述报告内容的真实性承担一切法律责任。

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售后第 1 （<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 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 南苑地下车库 | 中国建设银行股份有限公司江苏省分行直属支行 | 32050188170000001139 | 12900 | |

## 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宁置业集团有限公司(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 | 南京鼓楼国际软件与服务外包产业园有限公司 | | |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 檀悦花园 | 幢号 | 南苑地下车库 |
| 住房能源消耗指标 | 以下空白 | | |
| 屋面保温 | 保温材料种类 | 以下空白 | |
| | 保温层厚度(mm) | 以下空白 | |
| 外墙保温 | 墙体材料 | 以下空白 | |
| | 保温型式 | 以下空白 | |
| | 保温材料种类 | 以下空白 | |
| | 保温层厚度(mm) | 北 墙 | 以下空白 |
| | | 南、东、西墙 | 以下空白 |
| 外门窗 | 窗框型材 | 以下空白 | |
| | 窗玻璃材料 | 北向 | 以下空白 |
| | | 南向 | 以下空白 |
| | | 东向 | 以下空白 |
| | | 西向 | 以下空白 |
| 遮阳措施 | 以下空白 | | |
| 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 南京巨鑫房地产测绘有限责任公司测算，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 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、登记报名方式为：登记人需关注“苏宁睿城”官方微信公众号，按页面上公示的方法和规则进行报名。特别提醒：一定要认真核对，填写正确。如遇问题无法报名，请致电 025-53352888 与我司联系，由我司工作人员协助解答。现场选车位采取预约制，实行差别化分时分批开盘选车位，分时分批控制客户到场人数，每批次候选参与选车位的人数不超过 20 人，原则上全天安排 120 人选车位；后续全市根据疫情管控情况实施动态调整。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《檀悦花园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书》、《南京檀悦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。

3、特别提醒：本次销售的丙二类储藏室（1 室-93 室位于负二层、94 室-102 室位于负一层，共计 102 间）仅销售给檀悦花园南苑全体业主，不对外销售。

4、所有人防范围内丙二类储藏室（103 室-114 室位于负二层，共计 12 间）不在销售范围，竣工后

根据物业管理相关规定，出租给檀悦花园南苑业主使用。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） 南京鼓楼国际软件与服务外包产业园有限公司

法定代表人：（签章） 金明

日期：2021-03-02

| 序号 | 附件名称 |
| --- | --- |
| 1 | 企业复工申请疫情防控承诺书、开盘防疫方案、疫情防控应急预案 |
| 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 | 国家安全事项选址审批意见 |
| 6 | 结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书 |
| 7 | 易地建设防空地下室行政许可决定书 |
| 8 | 必建人防面积及区域核定单 |
| 9 | 南京市物业管理区域备案表 |
| 10 | 南京市物业管理招投标中标备案表 |
| 11 | 地名命名批复 |

# 担 保 函

檀悦花园 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 南京鼓楼国际软件与服务外包产业园有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 檀悦花园 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 江苏苏宁置业有限公司

住所： 南京市淮海路 68 号 16 楼

通讯地址： 南京市淮海路 68 号 16 楼

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 91320000778044143E

法定代表人姓名: 楼晓君

联系电话： 66996699

授权委托人姓名： 魏其

联系电话： 13601460878

签署时间： 2020 年 8 月 21 日

签署地点： 江苏南京