南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2021030306972

开发企业 南京颐荟居房地产开发有限公司

项目名称 城市星光花园

项目地址 雨花台区赛虹桥街道尤家凹 1 号

申报日期 2021-04-12

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	南京颐荟居房地产开发有限公司		
办公地址	南京市雨花台区凤台南路 138 号 3 楼 309 室		
法定代表人	郭海东	联系电话	025-52462888
授权委托人	王莉	联系电话	13913889590
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14655
开发项目名称	城市星光花园	项目核准决定文书号	宁发改备【2019】26 号
项目坐落	雨花台区赛虹桥街道尤家凹 1 号		
售楼处地址	雨花台区赛虹桥街道仁恒城市星光售楼处		
开发企业销售负责人	杨正涛	联系电话	13305182103
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)	125985.35	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0091
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 0000508 号、苏(2020)宁雨不动产权第 0000509 号、苏(2020)宁雨不动产权第 0000551 号、苏(2020)宁雨不动产权第 0000553 号、苏(2020)宁雨不动产权第 0039813 号	土地使用年限	城镇住宅用地（混合）2019 年 10 月 18 日起，2089 年 10 月 17 日止；社区中心用地 2019 年 10 月 18 日起，2069 年 10 月 17 日止
土地证载用途	城镇住宅用地（混合）、社区中心用	建设用地规划许可证号	地字第 320114201920037 号

	地			
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	391119.42	建设工程规划许可证号	建字第 320114202020019 号、建字第 320114202020029 号	
容积率	2.79	绿地率	35.33%	
建筑密度	12.9%	施工许可证号	320114202003181101,320114202004261101	
房屋总幢数	39	其中住宅	幢数	21
			建筑面积(㎡)	303038.35
施工单位名称	龙信建设集团有限公司			
监理单位名称	南京中南工程咨询有限责任公司			
开工时间	2019-12-01	拟竣工时间	2023-03-10	
备注：	本项目由 A、B、C、D、E、F、G 七个地块组成，因 D 地块暂未报规划，目前无任何数据，本方案中所有数据均未含 D 地块数据，待后期取得规划许可证后，更新各项数据。项目总建筑面积为 A~C、E~G 地块面积。房屋总幢数暂为 A~C、E~G 地块数据，住宅幢数、住宅建筑面积为 A、B、C 地块数据。本次申报房屋位于 B、C 地块，因数据均不同，上述所指土地容积率、绿地率、建筑密度均以 C 地块数据为准。			

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	3	16、17、21	41354.96	2019-12-01	18609.73	2020-06-07	2023-03-10
1	4	8、9、12、13	53086.16	2019-12-01	23888.77	2020-09-06	2023-03-10
1	3	14、15、18	43815.96	2019-12-01	19717.18	2021-01-16	2023-03-10
1	3	1、4、19	44939.49	2019-12-01	20222.77	2021-04-28	2023-03-10
1	3	2、3、5	45458.47	2019-12-01	20456.31	2021-06-30	2023-03-10
1	5	6-7、10-11、20	74383.31	2019-12-01	334724.9	2021-09-30	2023-03-10

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： 3201012019CR0091 明确，本项目须配建：

1、（1）D 分区内有 4 栋建筑为现状工业遗产，可依据《南京市工业遗产保护规划》的相关要求，对现状面积 6356.99 平方米历史建筑进行适当改造，也可在不涉及历史建筑及林荫道的用地内新建建筑，从而满足居住区级社区中心的使用功能要求，新建建筑和现状工业建筑改造后应具备以下内容：①社区医养结合服务中心，建筑面积不小于 7300 平方米，其中社区卫生服务中心，建筑面积不小于 4000 平方米；社区一站式居家养老服务中心，建筑面积不小于 200 平方米；老年人日间照料中心，建筑面积不小于 1600 平方米；社区养老院，建筑面积不小于 1500 平方米。②、社区综合服务中心，建筑面积不小于 5510 平方米，其中：街镇管理中心，建筑面积不小于 1200 平方米；社区服务中心，建筑面积不小于 1500 平方米；育儿园，建筑面积不小于 500 平方米；邮政局所，建筑面积不小于 250 平方米；公厕，建筑面积不小于 60 平方米。③、菜场，建筑面积不小于 2000 平方米.。除菜场以外，以上社区公共配套设施共计 10810 平方米均由受让人建成后无偿移交给雨花台区政府，代建成本已从出让地价中扣除，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减。

（2）地块要求装配建筑面积比例 100%，住宅建筑单体预制装配率≥50%，公共建筑单体预制装配率≥40%，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、竞得人须自行出资开发，不得以合作、合资、股权转让等方式进行开发建设。如违反上述要求，则取消竞买资格或成交结果，已缴纳的竞买保证金不予退还；竞得后已签订国有建设用地使用权出让合同的，已竞得的土地无偿收回，定金不予退还；同时，竞买（得）人列入南京土地市场不良企业名单，竞买（得）人及其关联公司三年内不得进入南京市土地市场参与竞买。土地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 1564.48 平方米。规划核准 1585.09 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	2020100039W	16-1-104	132.4
合计	------	------	132.4

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 2522 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 5 月 28 日签订，前期的物业管理企业为 南京仁恒物业管理有限公司，其资质证号 空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 机场二通道南至 琥珀花园西至 凤台南路北至 软件大道于 2020 年 4 月 24 日 在 南京市雨花台区住房和保障局办理备案手续，备案编号为 2020 字 0057 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，1 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 南京银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2021-4-19 书面同意我司办理 1 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
1	1	一般住宅	13676.58	108	精装修	2023-03-10	44583.11
1	19	一般住宅	14857.62	108	精装修	2023-03-10	45480.31
1	4	一般住宅	13676.58	108	精装修	2023-03-10	43660.1

4、车位具体情况

车位不在本次预售申报范围内，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 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
19 幢	南京银行股份有限公司南京分行营业部	0120230000002102	15624.26	
1 幢	南京银行股份有限公司南京分行营业部	0120230000002102	15106	
4 幢	南京银行股份有限公司南京分行营业部	0120230000002102	14517.44	

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仁恒建设管理有限公司公司(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

<table>
<tr><td>建设单位</td><td colspan="3">南京颐荟居房地产开发有限公司</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>城市星光花园</td><td>幢号</td><td>1 幢、4 幢、19 幢</td></tr>
<tr><td>住房能源消耗指标</td><td colspan="3">65%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">屋面
保温</td><td>保温材料种类</td><td colspan="2">挤塑聚苯板（XPS）</td></tr>
<tr><td>保温层厚度(mm)</td><td colspan="2">70</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外墙保温</td><td>墙体材料</td><td colspan="2">钢筋混凝土、煤矸石多孔砖</td></tr>
<tr><td>保温型式</td><td colspan="2">外保温</td></tr>
<tr><td>保温材料种类</td><td colspan="2">复合发泡水泥板</td></tr>
<tr><td rowspan="2">保温层厚度(mm)</td><td>北 墙</td><td>35</td></tr>
<tr><td>南、东、西墙</td><td>35</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外门窗</td><td>窗框型材</td><td colspan="2">断热铝合金</td></tr>
<tr><td rowspan="4">窗玻璃材料</td><td>北向</td><td>推拉门窗采用中空玻璃窗 6 高透 Low-E+12Ar+6、平开及上悬门窗采用中空玻璃窗 6 高透 Low-E+12A+6</td></tr>
<tr><td>南向</td><td>平开门窗采用中空玻璃窗 5 高透 Low-E +19Ar+5 暖边 内置遮阳百叶窗、推拉门窗采用中空玻璃窗 6 高透 Low-E+12Ar+6</td></tr>
<tr><td>东向</td><td>平开及推拉门窗采用中空玻璃窗 5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边 内置遮阳百叶窗</td></tr>
<tr><td>西向</td><td>平开及推拉门窗采用中空玻璃窗 5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边 内置遮阳百叶窗</td></tr>
<tr><td>遮阳措施</td><td colspan="3">中空玻璃内置百叶/综合遮阳</td></tr>
</table>

其他节能措施	各楼栋住宅逆六层统一配置一体式太阳能热水系统，安装位置为各楼栋屋面

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 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）

一、根据规划建设条件：1、人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米；2、D 分区为居住社区中心用地，在符合《南京市工业遗产保护规划》、《南京市公共配套设施标准》和执行细则的要求下，新建建筑和现状 6356.99 平方米工业建筑改造后，应具备以下内容，具体要求如下：①社区医养结合服务中心，改建后建筑面积不小于 7300 平方米；应独立占地，设置室外活动场地，并满足向阳、避风的环境要求。其中：（1）社区卫生服务中心，改建后建筑面积不小于 4000 平方米；（2）社区一站式居家养老服务中心，改建后建筑面积不小于 200 平方米；应设置在建筑低层，有独立出入口；（3）老年人日间照料中心，改建后建筑面积不小于 1600 平方米；应设置在建筑低层，有独立出入口；（4）社区养老院，改建后建筑面积不小于 1500 平方米，床位 50 张。②社区综合服务中心，应设置在改建历史建筑中，建筑面积不小于 5510 平方米。其中：（1）街镇管理中心，建筑面积不小

于1200平方米；综合办事大厅应设在建筑首层；（2）社区服务中心，建筑面积不小于1500平方米；综合办事大厅应设在建筑首层；（3）邮政局所，建筑面积不小于250平方米；应设在建筑首层并临靠道路，有独立出入口；（4）育儿园，建筑面积不小于500平方米；应设在建筑物低层；（5）公厕，建筑面积不小于60平方米；应设置在建筑首层，有独立出入口；（6）菜市场，建筑面积不小于2000平方米；宜设置在底层。③如对现状工业建筑进一步扩建、改建等利用，在满足上述功能的前提下宜增设以下内容：（1）文化活动中心；（2）体育活动中心，应设置“三室一场一路径”和室外活动场地；（3）社区商业服务设施；3、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、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。5、A、B、C分区应分别配建面积不低于25平方米的快件服务用房。6、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、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。3.3市政设施项目1、充分考虑自行车的停放需求，宜结合出入口合理预留停放点的建设条件。二、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，并将城市星光花园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书，城市星光花园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。

三、本次申请上市销售房源为城市星光花园1幢、4幢、19幢，住宅共计324套。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求：本次上市销售的324套住宅房源中，98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324套住宅房源中，另将提供98套房源优先保障本市户籍无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。

四、样板间：现场开设三套样板间，供选购人参考，分别为三室两厅两卫，面积110平方米，四室两厅两卫，面积143平方米和165平方米，均为临时样板间。临时样板间公示时间截止到2021年12月31日。本次可售房源中1幢1单元404室为本项目效果展示间。

五、我司开发建设的城市星光花园项目，本次申报1幢、4幢、19幢共3幢住宅预售，登记报名方式为：登记人需提前在手机中下载我司指定APP“家在仁恒”并于登记报名时段进入该APP，点击“城市星光花园开盘参与摇号网络报名”图标后，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025-69968888与我司联系，由我司工作人员协助解答。

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） 南京颐荟居房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 郭海东

日期：2021-04-12

序号	附件名称
1	PC 建筑专家论证意见回复
2	公建配套
3	复工通知书、承诺书及防疫方案
4	同意变更土地转让批复
5	新建商品住房价格备案联系单
6	南京市商品住房价格申报价格表
7	预审合格单
8	不动产抵押权证
9	不动产登记资料查询结果证明
10	国家安全事项选址审批意见
11	必建人防面积及区域核定单
12	国有建设用地使用权出让合同
13	建设工程规划许可证及规划核准图
14	南京市物业管理招投标中标备案表
15	地名命名批复
16	商品房预售许可申请表
17	预售方案
18	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

城市星光花园 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 南京颐荟居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 城市星光花园项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 南京仁恒建设管理有限公司

住所： 南京市建邺区白龙江西街 62 号 208 室

通讯地址： 南京市玉兰路 6 号

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 91320105MA1YYME98M

法定代表人姓名: 高勇军

联系电话： 52462888

授权委托人姓名： 王莉

联系电话： 13913889590

签署时间： 2021-4-11

签署地点： 南京