

南京市商品房预售方案

编 号 2021081201425

开发企业 南京葛洲坝兰园房地产开发有限公司

项目名称 鼓悦兰园

项目地址 鼓楼区起重机械厂地块

申报日期 2021-09-17

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	南京葛洲坝兰园房地产开发有限公司		
办公地址	南京市鼓楼区中央北路 73 号 1 幢 312-102 室		
法定代表人	董加升	联系电话	025-58498888
授权委托人	夏云	联系电话	17705196333
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14698
开发项目名称	鼓悦兰园	项目核准决定文书号	鼓发改备【2019】66 号
项目坐落	鼓楼区起重机械厂地块		
售楼处地址	南京市鼓楼区和燕路 55 号		
开发企业销售负责人	刘宗琦	联系电话	18061733644
代理销售公司名称	江苏同步投资发展有限公司		
代理销售公司负责人	万苏歌	联系电话	18061733644
用地总面积(m2)	43707.59	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0097
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2020)宁鼓不动产权第 0005318 号	土地使用年限	70 年 2019 年 11 月 13 日起 2089 年 11 月 12 日止
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 320106202010018 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	173306.56	建设工程规划许可证号	建字第 320106202010411 号
容积率	2.8	绿地率	30%
建筑密度	30%	施工许可证号	320106202004141301、3201062020042

			31201	
房屋总幢数	13	其中住宅	幢数	11
			建筑面积(m²)	115499
施工单位名称	中国葛洲坝建设工程有限公司			
监理单位名称	江苏顺悦建设监理有限公司			
开工时间	2021-06-01	拟竣工时间	2022-12-01	
备注：	以下空白			

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(m ²)	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
11	2	11幢、12幢	2039391	2020-06-01	15186.42	2020-10-09	2022-12-01
1	2	5幢、13幢	37516.32	2020-06-01	27936.69	2020-12-09	2022-12-01
1	2	9幢、10幢	14004.99	2020-06-01	10428.88	2021-04-10	2022-12-01
1	2	2幢、8幢	27667.76	2020-06-01	22134.21	2021-06-11	2022-12-01
1	3	1幢、3幢、6幢	32415.71	2020-06-01	25932.57	2021-09-30	2022-12-01
1		地库	40727.31	2020-06-01	30760.26	2021-12-24	2022-12-01

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：3201012019CR0097 明确，本项目须配建：

（1）地块须配建基层社区中心一处，具体要求如下：社区卫生服务站，建筑面积不小于300平方米；文化活动室，建筑面积不小于600平方米；体育活动站，建筑面积不小于200平方米；基层社区党群服务中心，建筑面积不小于1000平方米；社区警务室，建筑面积不小于60平方米；居家养老服务站，建筑面积不小于150平方米；公厕，建筑面积不小于100平方米；以上配套设施共2410平方米须由鼓楼区政府出资委托受让人建设，建成后移交鼓楼区政府（或其指定单位），须与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收，设计方案应征求鼓楼区政府同意意见，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减。建设费用经第三方审计机构确认后，由鼓楼区政府支付给受让人。（2）地块须配建建筑面积不小于2000平方米的净菜超市（菜市场），应布置在地上一层，须与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收，设计方案应征求鼓楼区政府同意意见。

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 693.23 平方米。规划核准 698 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（m ² ）
已申报	2020100106W	5幢8室	698
合计	-----	-----	698

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 1148 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8月10日 签订，前期的物业管理企业为 葛洲坝物业管理有限公司，其资质证号 （建）112109。

本项目物业管理区域四至界限东至 黄家圩路（规划） 南至 安怀东路 西至 南京华宏（集团）有限责任公司 等北至 北固山东延道路（规划） 于 2020年7月7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065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 《不动产权证书》或《建设用地使用权证书》 记载为准，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、3、6 幢的建设用地使用权证书已办理抵押登记，抵押权人为 3 幢为中国农业银行股份有限公司南京城北支行；1、6 幢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 2021年9月10日、2021年9月15日 书面同意我司办理 1、3、6 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（m ² ）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价（元/m ² ），车位：万元/个
1	1	门面房、	363.09	4	毛坯房	2022-12-01	70000

		小商店					
1	1	一般住宅	11954.09	100	精装修	2022-12-01	41860.06
1	3	一般住宅	9824.28	80	精装修	2022-12-01	42108.87
1	6	一般住宅	9839.94	72	精装修	2022-12-01	41972.55

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 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
1 幢	中国农业银行股份有限公司南京城北支行	101004010400014655	11530.48	
3 幢	中国农业银行股份有限公司南京城北支行	101004010400014655	9179.8	
6 幢	中国农业银行股份有限公司南京城北支行	101004010400014655	8647.87	

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中国葛洲坝集团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	南京葛洲坝兰园房地产开发有限公司		
项目名称	鼓悦兰园	幢号	1、3、6 幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面	保温材料种类	XPS 挤塑聚苯板	

保温	保温层厚度(mm)	65	
外墙保温	墙体材料	夹心墙（钢筋混凝土+XPS+钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉复合板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30
		南、东、西墙	30
外门窗	窗框型材	断热铝合金/塑钢	
	窗玻璃材料	北向	6 高透 Low-E+12A+6(平开窗)
		南向	6 高透 Low-E+12Ar+6(推拉窗)；单腔高透双银 Low-E[5+19A(百叶)+5 双银 Low-E](凸窗)；单腔充氩气高透 Low-E 暖边[5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边](平开窗)
		东向	单腔充氩气高透 Low-E 暖边[5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边](平开窗)
		西向	单腔充氩气高透 Low-E 暖边[5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边](平开窗)
遮阳措施	内置遮阳百叶，平板遮阳		
其他节能措施	使用太阳能热水器		

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所测算，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、申报1幢、3幢、6幢住宅，摇号报名方式：网上报名，报名人可通过关注公众号：南京房产微政务，点击“宁小通”进入报名通道进行线上报名。上传材料为：存款证明图片、验资证明查询授权委托书、个人征信报告的图片，企业咨询服务电话：025-584988881。
二、本次申报的1幢101室~105室，3幢101室~104室，6幢101室~104室，均含负一层，负一层规划用途为储藏间；根据《国有建设用地使用权出让合同》（编号：32010120196CR0097）内第三章第十条出让要求：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《规划设计要点》。
三、本次申报上市销售房源为鼓悦兰园1幢、3幢、6幢，住宅共计252套。其中，建筑面积≤120m²的共95套，未超本次上市住宅总套数的60%。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求，本次上市销售的252套住宅房源中，76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252套住宅房源中，另将提供76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。
四、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，并将鼓悦兰园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、鼓悦兰园项目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）南京葛洲坝兰园房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）董加升

日期：2021-09-17

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表、南京市物业管理招投标中标备案表、前期物业服务合同
2	企业复工申请疫情防控承诺书、开盘防疫方案、防控应急预案、大型会议活动疫情防控备案表
3	公建配套建设计划的复函
4	装配式建筑认定意见的复函、装配式建筑合同、装配式建筑发票、装配式建筑认定意见承诺书
5	商品房预售款专用账户监管协议书
6	国有建设用地使用权出让合同
7	开发项目备案通知书
8	地名命名批复
9	必建人防面积及区域核定单
10	抵押权人同意办理预售许可证明
11	国家安全事项选址审批意见
12	不动产登记资料查询结果证明
13	不动产抵押权证
14	预审合格单
15	建筑工程规划设计要点
16	南京市商品住房价格申报价格表
17	新建商品住房价格备案联系单
18	同意变更土地转让批复

担 保 函

鼓悦兰园 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 南京葛洲坝兰园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 鼓悦兰园 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 中国葛洲坝集团房地产开发有限公司

住所： 北京市朝阳区建外大街丁 12 号楼-5 至 25 层 101 英皇集团中心内 19 层 01、02、03、05、06、07 单元

通讯地址： 北京市朝阳区建外大街丁 12 号楼-5 至 25 层 101 英皇集团中心内 19 层 01、02、03、05、06、07 单元

邮政编码： 100020

营业执照注册号： 91110000760651113P

法定代表人姓名： 桂桐生

联系电话： 010-58331703

授权委托人姓名： 夏云

联系电话： 17705196333

签署时间： 2021 年 8 月 20 日

签署地点： 南京市鼓楼区和燕路 55 号