

南京市商品房预售方案

编 号 2021111702822

开发企业 南京裕岱置业有限公司

项目名称 雨悦光年花园

项目地址 雨花台区西善桥街道水杉路

申报日期 2021-11-18

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	南京裕岱置业有限公司		
办公地址	雨花台区西善桥南路 108 号博济聚创科技园 3 号楼 330-B 室		
法定代表人	陈宽	联系电话	18362628192
授权委托人	李承瀚	联系电话	15161399000
开发资质等级	暂定叁级	资质证书编号	宁 UP21015 号
开发项目名称	雨悦光年花园	项目核准决定文书号	雨审批备【2021】47 号
项目坐落	雨花台区西善桥街道水杉路		
售楼处地址	雨花台区岱山南路与单家村街交汇处		
开发企业销售负责人	匡巧巧	联系电话	15951859290
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)	47294.7	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0037
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2021)宁雨不动产权第 0028284 号	土地使用年限	70 年(2021.9.9-2091.9.8)
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 320114202100003 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	107514.44	建设工程规划许可证号	建字第 320114202100169 号
容积率	1.5	绿地率	35.64%
建筑密度	17.77%	施工许可证号	320114202108091101

房屋总幢数	19	其中住宅	幢数	14
			建筑面积(m²)	69117
施工单位名称	中国建筑第二工程局有限公司			
监理单位名称	安徽省建科建设监理有限公司			
开工时间	2021-07-10	拟竣工时间	2023-06-30	
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 (m²)	拟开工时间	期内投资 (万元)	拟上市销售 时间	拟竣工时间
1	4	2 幢、4 幢、8 幢、12 幢	22129.95	2021-07-10	22130	2021-11-30	2023-06-30
1	3	14 幢、15 幢、16 幢	14945.78	2021-07-10	14946	2021-12-30	2023-06-30
1	3	5 幢、11 幢、13 幢	13321.63	2021-09-30	13322	2022-03-31	2023-06-30
1	4	3 幢、6 幢、7 幢、10 幢	23261.99	2021-11-01	23262	2022-05-30	2023-06-30
1	1	地下车库	32030.18	2021-07-10	32031	2022-09-30	2023-06-30
1	1	1 幢	1332.15	2021-07-10	1333	2022-10-30	2023-06-30

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：3201012021CR0037 明确，本项目须配建：

- (1)该地块按“限房价、竞地价”方式出让,所建普通商品住宅(毛坯)销售均价不得超过 30000 元/平方米(装修价格另行核定),最高销售单价不得超过售价均价的 110%《装修价格另行核定》;
- (2)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%实行全装修和成品房交付。本规划条件中的“容积率”已包含采用装配式建筑奖励的容积率部分(含预制外墙水平截面积);
- (3)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;

4、根据我局发布的《关于加强我市住宅类用地出让管理有关工作的通知》,本地块商品住宅上市条件应达到以下要求(二),具体以房产部门认定为准:(一)完成工程建设总投资的 25%;(二)完成工程建设总投资的 50%。出让用地范围内不允许建别墅。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 430.06 平方米。规划核准 438.67 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（m²）
合计	-----	-----	

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 790 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 2021 年 11 月 5 日 签订，前期的物业管理企业为 南京万科物业管理有限公司，其资质证号 。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划用地（总平图中东至水杉路，规划用地位于水杉路的东侧）南至 云湖路（总平图中的平湖路）西至 伴山路（总平图中的水杉路）北至 规划用地（总平图中北至水杉路，规划用地位于水杉路的北侧）于 2021 年 9 月 18 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 2021 字 0072 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（m²）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价（元/m²），车位：万元/个
1	12	一般住宅	7538.58	66	全装修	2023-06-30	31979.59
1	2	一般住宅	4595.28	48	全装修	2023-06-30	30913.12

1	4	一般住宅	5658.57	60	全装修	2023-06-30	31821.18
1	8	一般住宅	4120.25	44	全装修	2023-06-30	32058.13

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
12 幢	兴业银行股份有限公司南京分行营业部	409410100100805853	3852.25	
2 幢	兴业银行股份有限公司南京分行营业部	409410100100805853	2096.5	
4 幢	兴业银行股份有限公司南京分行营业部	409410100100805853	2809.98	
8 幢	兴业银行股份有限公司南京分行营业部	409410100100805853	2111.58	

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荟合置业有限公司(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	南京裕岱置业有限公司		
项目名称	雨悦光年花园	幢号	2、4、8、12
住房能源消耗指标	65%		
屋面	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）	

保温	保温层厚度(mm)	65	
外墙保温	墙体材料	免抹灰现浇夹心墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	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	
	窗玻璃材料	北向	5 高透 Low-E+19A+5 双银、6 高透 Low-E+12Ar+6 、6 高透 Low-E+12A+6
		南向	5 高透 Low-E+19A（百叶）+5 双银、6 高透 Low-E+12Ar+6
		东向	无
		西向	无
遮阳措施	阳台挑板 、内置百叶遮阳		
其他节能措施	太阳能光热		

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司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、根据土地出让合同：地块内配套商业用房建筑面积最高不超过地上总建筑面积的 10%；出让用地范围内不允许建设别墅。

2、本次申请上市销售房源为雨悦光年花园 2、4、8、12 幢，住宅共计 218 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 218 套住宅房源中，66 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 218 套住宅房源中，另将提供 66 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。

3、样板间：现场开设三套样板间，供选购人参考，分别为三室二厅一卫面积为 89 平方米；三室二厅二卫面积为 108 平方米；三室二厅一卫面积为 89 平方米，均为临时样板间。待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。

4、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。我司咨询服务电话：025-58396666。报名人需上传的资料包括：身份证件、购房证明、存款证明等。

5、复工情况：根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防疫情小组，制定疫情防控应急预案。将复工申请承诺书、雨悦光年项目人员疫情防护方案相关在销售现场公示。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，现场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，每批次选房完毕，设施全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情的防控工作。。

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）南京裕岱置业有限公司

法定代表人：（签章）陈宽

日期：2021-11-18

序号	附件名称
1	公建配套计划及红线内外影响因素公示的复函
2	企业查询表
3	担保函及营业执照
4	疫情防控方案、企业疫情防控承诺书及销售案场应急防疫方案
5	委托书及经办人身份证复印件
6	产业办专家会意见批复、PC 合同、PC 承诺书及 PC 发票
7	南京市物业管理区域备案表
8	国有建设用地使用权出让合同
9	开发项目备案通知书
10	商品房开发建设资金投入证明
11	南京市物业管理招投标中标备案表
12	地名命名批复
13	必建人防面积及区域核定单
14	易地建设防空地下室行政许可决定书
15	国家安全事项选址审批意见
16	不动产登记资料查询结果证明
17	预审合格单
18	建筑工程规划设计要点
19	南京市商品住房价格申报价格表
20	新建商品住房价格备案联系单
21	同意变更土地转让批复
22	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

雨悦光年花园 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 南京裕岱置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 雨悦光年花园 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 南京荟合置业有限公司

住所： 南京市江宁区东山街道龙西社区服务中心

通讯地址： 南京市江宁区东山街道龙西社区服务中心

邮政编码： 211106

营业执照注册号： 91320115MA1PXL009E

法定代表人姓名： 王大祥

联系电话： 025-86806666

授权委托人姓名： 李承瀚

联系电话： 15161399000

签署时间： 2021. 11. 18

签署地点： 南京市秦淮区凤游寺路 52 号悦动新门西 8 幢