

南京市商品房预售方案

编 号 2021111808290

开发企业 南京雅鸿房地产开发有限公司

项目名称 雅郡兰庭

项目地址 江宁区东山街道天云北街6号

申报日期 2021-11-19

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	南京雅鸿房地产开发有限公司		
办公地址	南京市江宁区东山街道天云北街6号雅郡兰庭营销中心		
法定代表人	赵磊	联系电话	025-52636168
授权委托人	丁伟	联系电话	15151875296
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14700
开发项目名称	雅郡兰庭	项目核准决定文书号	江宁审批投备（2020）53号
项目坐落	江宁区东山街道天云北街6号		
售楼处地址	江宁区东山街道天云北街6号		
开发企业销售负责人	邹亚兰	联系电话	18652077450
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(m ²)	68136.76	国有建设用地使用权出让合同编号	3201212020CR0017
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁江不动产权第0019312号、苏（2020）宁江不动产权第0019317号、苏（2020）宁江不动产权第0019288号	土地使用年限	自2020年04月03日起2090年04月02日止，出让期限为住宅用地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）、社区中心用地、其他商服用地（停车场）	建设用地规划许可证号	地字第320115202010066号
拟规划建设项目总	216264.17	建设工程规划许可	建字第320115202012018号

建筑面积(含地上、地下)		证号		
容积率	2.5	绿地率	35.13%	
建筑密度	16%	施工许可证号	320115202010211201	
房屋总幢数	20	其中住宅	幢数	12
			建筑面积(m²)	149538.53
施工单位名称	安徽中固建设有限公司			
监理单位名称	南京旭光建设监理有限公司			
开工时间	2020-07-28	拟竣工时间	2024-12-31	
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	3	3、6、7幢	39357.41	2020-07-28	61876	2021-09-13	2024-02-28
1	2	1、2幢	27924.55	2020-07-28	43902	2021-11-03	2024-02-28
1	2	5、9幢	26516.46	2020-07-28	41688	2021-11-25	2024-02-28
1	4	8、10、12、13幢	56416.49	2020-07-28	88695.26	2022-03-31	2022-03-31
1	3	A地库、C地库、14幢	52740.95	2020-07-28	82917	2024-12-31	2024-12-31
1	6	基层社区中心、11幢租赁用房、北入口岗亭、P1-P3配电房	13308.31	2020-07-28	20923		2024-12-31

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：_3201212020CR0017_明确，本项目须配建：

第十条规定：该地块配建建筑面积不小于7640平方米的租赁用房，由受让人建成后自持，用于出租居住，

只租不售，不得分割转让，不得分割抵押，遵守国家及南京市租赁房管理相关要求。B 分区为基层社区中心用地，地上总建筑面积为 3007.72 平方米，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 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 60 平方米；商业服务设施，建筑面积不小于 500 平方米。其中社区卫生服务站、基层社区党群服务中心、社区警务室、居家养老服务站、公厕建筑面积共计 1570 平方米需由江宁区政府出资并委托受让人建设，建成后移交给江宁区政府，建设费用经第三方审计机构确认后由江宁区政府支付给受让人，所对应土地按划拨方式供应。

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 865.06 平方米。规划核准 876.49 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 3 个，室内机动车停车位 1665 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 南京市江宁区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2021 年 9 月 1 日签订，前期的物业管理企业为 雅生活智慧城市服务股份有限公司，其资质证号（建）1010040。

本项目物业管理区域四至界限东至 润麒南路南至 万安东路西至 天云北街北至 瑞宁路于 2020 年 11 月 24 日 在 南京市江宁区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 以下空白号。

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公安门牌证载为准，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，雅郡兰庭 5 幢、9 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国农业银行股份有限公司南京雨花台支行 该抵押权人已于 2021 年 11 月 18 日 书面同意我司办理 雅郡兰庭 5 幢、9 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（m²）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/
----	----	----	----------	----	------	-------	---------------------

							个
1	5	一般住宅	13819.14	162	精装修	2024-02-28	26078.38
	9	一般住宅	11135.28	104	精装修	2024-02-28	26524.75

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3（<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
5 幢	中国工商银行股份有限公司南京城西支行	4301018219100300975	10561.2	
9 幢	中国工商银行股份有限公司南京城西支行	4301018219100300975	8698.8	

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通雅居乐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	南京雅鸿房地产开发有限公司		
项目名称	雅郡兰庭	幢号	5 幢、9 幢
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）(B1)	
	保温层厚度(mm)	55（倒置式增加 25%）	
	墙体材料	全砼外墙	
	保温型式	外保温	

外墙保温	保温材料种类	A 级复合发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30mm
		南、东、西墙	30mm
外门窗	窗框型材	断桥隔热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	（推拉）断热铝合金 6 高透 Low-E+12Ar+6；（平开、上悬）断热铝合金 6 高透 Low-E+12A+6
		南向	（推拉门）断热铝合金 6 高透 Low-E+12Ar+6；（飘窗推拉窗）断热铝合金单腔充氩气高透双银 Low-E；（5+19Ar（百叶）+5 双银 Low-E）内置遮阳百叶门窗
		东向	（上悬、平开窗）断热铝合金 6 高透 Low-E+12Ar+6
		西向	（上悬、平开窗）断热铝合金 6 高透 Low-E+12Ar+6
遮阳措施	中置百叶遮阳、平板遮阳		
其他节能措施	无		

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 南京市江宁区房地产交易中心 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，并将相关文件在售楼处现场公示；二、房屋精装修情况：本次申请预售房屋拟销售均价中一般住宅为精装修价格，经第三方机构评估，精装修整体均价为 2995 元/平方米；三、我司将严格按照相关要求执行和落实公积金贷款政策。

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）南京雅鸿房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）赵磊

日期：2021-11-19

序号	附件名称
1	物业服务合同
2	法人身份证明及授权委托书
3	预审资格单及销售方案
4	商品房预收款专用账户监管协议书
5	不动产登记资料查询结果证明
6	新建商品住房价格备案联系单
7	南京市物业中标备案表及管理区域备案表
8	南京市房屋面积预测成果报告
9	商品房窗口表
10	商品房共用部位明细表
11	不动产登记资料查询结果证明

担 保 函

雅郡兰庭 5 幢、9 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 南通雅居乐房地产开发有限 公司，我司保证在 南京雅鸿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 雅郡兰庭 5 幢、9 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 南通雅居乐房地产开发有限公司

住所： 江苏省南通经济技术开发区通盛大道 188 号创业外包 A 座 32B-B 室

通讯地址： 江苏省南通经济技术开发区通盛大道 188 号创业外包 A 座 32B-B 室

邮政编码： 226010

营业执照注册号： 91320691086918559L

法定代表人姓名： 黄锴

联系电话： 0513-80593618

授权委托人姓名： 丁伟

联系电话： 15151875296

签署时间： 2021 年 11 月 18 日

签署地点： 南京市江宁区东山街道天云北街 6 号