

南京市商品房预售方案

编 号 2021111808539

开发企业 南京弘保宇房地产开发有限公司

项目名称 云辰原麓苑

项目地址 江宁区若水路 6 号

申报日期 2021-11-25

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	南京弘保宇房地产开发有限公司		
办公地址	南京市江宁区汤山街道延祥路 2-1 号汤水雅居东苑 02 幢 101 室-201		
法定代表人	黄兵	联系电话	025-88019353
授权委托人	周超	联系电话	13151088611
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14929
开发项目名称	云辰原麓苑	项目核准决定文书号	江宁审批投备[2021]263 号
项目坐落	江宁区若水路 6 号		
售楼处地址	江宁区若水路 6 号		
开发企业销售负责人	王鹏宇	联系电话	15050583577
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)	68029.04	国有建设用地使用权出让合同编号	3201212021CR0076
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2021)宁江不动产权第 0052712 号	土地使用年限	2021 年 8 月 26 日起, 2091 年 8 月 25 日止(住宅); 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)	建设用地规划许可证号	地字第 320115202100098 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	187120.83	建设工程规划许可证号	建字第 320115202100606 号、建字第 320115202100607 号
容积率	2	绿地率	30.1%
建筑密度	14.77%	施工许可证号	320115202108191201

房屋总幢数	25	其中住宅	幢数	16
			建筑面积(m²)	127013.89
施工单位名称	通州建总集团有限公司			
监理单位名称	江苏顺悦工程咨询有限公司			
开工时间	2021-08-19	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_2_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	8、14、15 幢	26120.23	2021-08-19	39100	2021-12-04	2024-03-31
1	5	4-7、13 幢	43984.07	2021-08-19	65900	2022-02-18	2024-06-30
2	7	1-3、9-12 幢	63782.46	2022-01-01	95600	2022-06-28	2024-12-30
1	1	地下车库	51068.2	2021-08-19	76600	2024-12-30	2024-12-30
1	6	16 幢、S1 幢、 变 3#、变 4#、 门卫 1#、门卫 2#	8627.95	2023-05-01	12900		2024-03-31
2	3	变 1#、变 2#、 垃圾收集点	410.78	2023-10-01	610		2024-12-30

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：3201212021CR0076 明确，本项目须配建：

一、该地块须配建建筑面积不小于 6803 平方米的租赁住房，由受让人建成后用于租赁，不得上市销售，不得转让，不得分割抵押，遵守国家及南京市租赁住房管理政策相关要求；16 幢为配建租赁住房，建筑面积 6818.89 平方米；二、按照《南京市规划局建设工程规划条件》证文编号：宁规划资源条件（2021）00439 号）要求：规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。

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 748.49 平方米。规划核准 754.45 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）
		S1 幢物业 01 室（一层局部、二层）	750.9
合计	-----	-----	750.9

- 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 1387 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 11 月 2 日签订，前期的物业管理企业为 南京弘阳物业管理有限公司，其资质证号（建）110070。

本项目物业管理区域四至界限东至 天润路南至 规划道路西至 若水路北至 泉都大街于 2021 年 9 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
- 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	14 幢	一般住宅	9629.28	108	精装修	2024-03-31	18541.11
1	15 幢	一般住宅	9629.28	108	精装修	2024-03-31	18541.11
1	8 幢	一般住宅	6882.48	72	精装修	2024-03-31	18694.49

- 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第 5（<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
14 幢	中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行	32050159553600002264	5066.4	
15 幢	中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行	32050159553600002264	5066.4	
8 幢	中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行	32050159553600002264	3650.4	

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弘阳置地（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	南京弘保宇房地产开发有限公司		
项目名称	云辰原麓苑	幢号	8、14、15 幢
住房能源消耗指标	节能率 65%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑板保温	
	保温层厚度(mm)	55	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30mm
		南、东、西墙	30mm
	窗框型材	塑钢	

外门窗	窗玻璃材料	北向	6Low-E+12A+6
		南向	5Low-E+19Ar+5
		东向	6Low-E+12A+6
		西向	6Low-E+12A+6
遮阳措施	南向内置百叶		
其他节能措施	太阳能（仅逆六层设置）		

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不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：其中第七项申请预售房屋基本情况中拟销

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 2000 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）南京弘保宇房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）黄兵

日期：2021-11-25

序号	附件名称
1	白蚁预防受理单
2	开发项目备案通知书
3	地名命名批复
4	公安门牌证明
5	前期物业服务合同
6	不动产登记查询结果
7	预审合格单
8	南京市物业管理招投标中标和区域备案表
9	资金监管协议
10	南京市商品房入网认证收件依据
11	商品房销售窗口表
12	法人身份证和授权委托书
13	商品房共有部位审核表
14	南京市房屋面积与测算成果报告
15	申请表

担 保 函

云辰原麓苑 8、14、15 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 弘阳置地（集团）有限 公司，我司保证在 南京弘保宇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 云辰原麓苑 8、14、15 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 弘阳置地（集团）有限公司

住所： 南京市浦口区大桥北路 48 号

通讯地址： 南京市浦口区大桥北路 48 号

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 913201007217014139

法定代表人姓名： 曾焕沙

联系电话： 025-88019353

授权委托人姓名： 周超

联系电话： 025-88019353

签署时间： 2021 年 11 月 22 日

签署地点： 南京市浦口区大桥北路 48 号