

南京市商品房预售方案

编 号 2022010602262

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 2022-04-15

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	20	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	2022-04-30	2023-06-30
1	3	5 幢、11 幢、13 幢	13321.63	2021-09-30	13322	2022-05-30	2023-06-30
1	4	3 幢、6 幢、7 幢、10 幢	23261.99	2021-11-01	23262	2022-06-30	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	14 幢	一般住宅	4931.54	36	全装修	2023-06-30	32324.76
1	15 幢	一般住宅	5032.36	44	全装修	2023-06-30	31970.53

1	16 幢	一般住宅	4888.54	44	全装修	2023-06-30	31872.44
---	------	------	---------	----	-----	------------	----------

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
14 幢	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市江宁支行	932007010135840028	1425.19	
15 幢	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市江宁支行	932007010135840028	1795.94	
16 幢	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市江宁支行	932007010135840028	1363.13	

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	14、15、16 幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	65	
	墙体材料	免抹灰现浇夹心墙	
	保温型式	外保温	

外墙保温	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 14、15、16 幢，住宅共计 124 套，≤120 平方米的房源套数为 82 套，占比高于 60%。根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》要求：本次上市销售的 124 套住宅房源中，38 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 124 套住宅房源中，另将提供 38 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、摇号报名方式：网上报名，全市统一的购买新建商品住房在线报名（进入“南京房产微政务”公众号，点击界面下方“房帮宁”，点击“宁小通”），申购人须通过“宁小通”平台报名。企业咨询服务电话：025-58396666。

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：2022-04-15

序号	附件名称
1	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
2	委托书及经办人身份证复印件
3	企业查询表
4	公建配套计划及红线内外影响因素公示的复函
5	南京市物业管理区域备案表
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	商品房开发建设资金投入证明
9	南京市物业管理招投标中标备案表
10	地名命名批复
11	必建人防面积及区域核定单
12	易地建设防空地下室行政许可决定书
13	国家安全事项选址审批意见
14	不动产登记资料查询结果证明
15	预审合格单
16	建筑工程规划设计要点
17	南京市商品住房价格申报价格表
18	新建商品住房价格备案联系单
19	同意变更土地转让批复
20	商品房预售款专用账户监管协议书
21	担保函及营业执照

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：2022.4.15

签署地点：南京市秦淮区凤游寺路 52 号悦动新门西 8 幢