

# 南京市商品房现售方案

编号 2022042303549

开发企业南京绿城置业有限公司

项目名称 云栖玫瑰园

项目地址 雨花台区云隐路 1 号

申报日期 2022-04-23

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、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。
- 3、□为可选项，用“√”或“×”选定。
- 4、本方案在南京市房地产综合业务系统商品房现售备案申报栏填写，上传并打印提交。

# 南京市商品房现售方案

## 一、项目基本情况

由南京绿城置业有限公司开发的云栖玫瑰园项目，根据土地出让合同，出让用地总面积 146008.42 平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）298072.8 平方米。共建房屋 55 幢，其中住宅 53 幢，169052.05 平方米。该项目上市现售房屋由南京绿城置业有限公司销售。

授权委托人：王毅，联系电话：18951888881。

## 二、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 号），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。

## 三、配套基础设施和公共设施交付使用情况

| 配套项目名称 | 交付使用情况  | 施工进度 | 交付时间             |
|--------|---------|------|------------------|
| 物业用房   | 已具备交付条件 | 已竣工  | 2022 年 12 月 31 日 |
| 供电     | 已具备交付条件 | 已竣工  | 2022 年 12 月 31 日 |
| 燃气     | 已具备交付条件 | 已竣工  | 2022 年 12 月 31 日 |
| 通讯     | 已具备交付条件 | 已竣工  | 2022 年 12 月 31 日 |
| 供水     | 已具备交付条件 | 已竣工  | 2022 年 12 月 31 日 |

## 四、物业管理用房与物业管理相关情况

| 申报情况 | 预售许可证号/现售备案证号 | 坐落位置(幢号、室号)                            | 物业服务用房面积(m²) |
|------|---------------|----------------------------------------|--------------|
| 已申报  | 20211034      | 云隐路 1 号 7 幢 113 室-117 室                | 325.57       |
| 已申报  | 20201045      | 云隐路 2 号 4 幢 104 室（含 1、2 层），113 室-116 室 | 556.82       |
| 合计   | -----         | -----                                  | 882.39       |

本项目的前期物业管理企业采用公开招聘方式选聘，并向南京市物业管理办公室进行备案，前期物业服务合同 2018 年 7 月 14 日签订，前期的物业管理企业为绿城物业服务集团有限公司其资质证号（建）1040095 本项目物业管理区域四至界限东至军事管理区南至军事管理区西至岱山东路北至规划道路。于 2018 年 9 月 15 日在南京市雨花台区住房和城乡建设局办理备案手续，备案编号为 2018 字 0042 号。

## 五、本次申报现售房屋基本情况

1、本次申请现售的房屋拟在核准现售后第 4 日（<10）开盘，具体为：

| 公安幢号         | 用途   | 现售面积(m²) | 套数(间、个) | 装修类型 | 均价(元/m²，车位：万元/个) |
|--------------|------|----------|---------|------|------------------|
| 云隐路 1 号 14 幢 | 一般住宅 | 5799.93  | 36      | 毛坯房  | 33879.86         |
| 云隐路 1 号 15 幢 | 一般住宅 | 5803.93  | 36      | 毛坯房  | 34142.16         |
| 云隐路 1 号 23 幢 | 一般住宅 | 3430.84  | 24      | 毛坯房  | 32032.02         |
| 云隐路 1 号 25 幢 | 一般住宅 | 4271.34  | 30      | 毛坯房  | 30980.57         |
| 云隐路 1 号 8 幢  | 一般住宅 | 5795.45  | 36      | 毛坯房  | 33124.16         |

2、车位具体情况说明：

车位已完成现售申报。

3、建设用地使用权权利状况：

无。

## 六、相关承诺：

1、未取得商品房现售备案证前，不以认购、预订、排号、发放VIP号等方式向购房人收取或变相收取定金，预订款等性质的费用。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、取得商品房现售备案证后，在十日内按《商品房现售方案》中承诺的时间一次性公开全部准售房源。供需矛盾突出时，将采用公证摇号的方式，公平、公正对外销售。

3、公司加强内部及对代理公司的管理，凡出现炒卖房号的，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，认购后不更改购房人姓名（含配偶）。

5、申请销售的住宅及为住宅配套的车位、储藏室将严格按物价部门核定的备案价格进行销售，不增加任何附加销售条件。

6、房屋销售面积由南京房地产测绘事务所出具，具体分情况和公共部位详见房屋测绘成果报告。未经规划核准的，但后期增加的共有共用部位不计分摊。

7、本次申报现售备案的项目不可以向中国境外人士（含港、澳、台）销售。

8、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基金及首次业主大会会议筹备经费。

9、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，在进行房屋销售时，向买受人出具房屋白蚁预防的证明文件。

10、我司已将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证件文件报送房地产开发主管部门备案。

11、其他需要说明的情况（如团购，土地出让合同约定配建、移交，需要向业主说明的其它情况。如没有相关证明文件不得出现免责条款）。

一、根据土地出让合同及建设项目规划设计要点：1、C地块应配建一处基层社区中心公共设施，用地规模不小于3446平方米。公共设施设置内容及规模如下：社区卫生服务站建筑规模不小于300平方米；文化活动站建筑规模不小于600平方米；体育活动中心建筑规模不小于200平方米，用地规模不小于600平方米；基层社区服务中心建筑规模不小于600平方米；社区警务室建筑规模不小于40平方米；居家养老服务站建筑规模（使用面积）不小于150平方米；公厕建筑面积不小于60平方米。D地块为公园绿地（基层社区游园），用地规模不得小于5019平方米，以上配套设施均须由受让人出资建设，与首期项目同步规划、同步验收后无偿移交区政府，所对应土地按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让成交价款总额不做调整。2、地块内须配建建筑面积不少于5200平方米的人才房，由受让人出资建成后无偿移交南京市人民政府，人才房配建要求详见南京市住房保障和房产局《关于NO.2016G100岱山南侧出让地块相关出让条件补充说明的函》，出让成交价款不作调整。出让用地范围内不允许建设别墅。3、在规划设计方案中应明确公共配套设施的建设时序；必配的公共设施应与首期项目同步审定规划设计方案、同步核发建设工程规划许可、同步规划核实。4、设计中应统筹配建物业管理、垃圾收集等公共服务设施，不得漏项，今后不得插建。可以共用的配套设施应相对集中布置，有碍观瞻的外置设备（含分体式空调的室外机等）应加以隐蔽美化，不得暴露。5、每个车位应预留充电桩的建设条件，请做好所配置的充电桩用电需求的落实。6、用地范围内应按照《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2015版）》的要求配置机动车及非机动车的停车泊位。

二、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。并按照南京市政府《关于优化疫情防控措施加快复工达产的通告》（第13号）要求向西善桥街道申请复工，于2020年2月25日取得《复工企业告知书》，并将云栖玫瑰园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、新型冠状病毒感染的肺炎防控应急预案相关文件在云栖玫瑰园售楼处现场公示。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，分批次进场选，进场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，做到实控实防，每批次选房完毕，设施设备均全部消毒，再开始下批次选房。严格落实疫情的防控工作。三、本次销售的总房源为162套，120平方米以下32套，占比低于60%。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（宁房市字〔2020〕132号）、《关于做好人才优先选房及支持刚性需求工作的通知》（宁司〔2020〕49号）、《南京市人才购买商品住房办法》（宁委办发〔2021〕3号）、《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》（宁促房健办〔2021〕3号）等文件的规定，人才房房源为49套，无住房家庭保障房源为49套。四、申报上市销售：我司开发建设的云栖玫瑰园项目，本次申报云隐路1号8、14、15、23、25幢共5幢现售，本次申报的房屋一层所有户型均含下跃负一层，负一层规划核准用途为家庭活动室。五、网上报名，报名人可通过关注公众号：南京房产微政务，点击界面下方“房帮宁”，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：025-58869999。

12、我公司对本现售方案的真实性作出郑重承诺，并承担一切法律责任。

开发企业名称：（签章）南京绿城置业有限公司

法定代表人：（签章）曹国军

| 序号 | 附件名称                   |
|----|------------------------|
| 1  | 物业管理招投标中标备案表、物业管理区域备案表 |
| 2  | 预审合格单及销售方案             |
| 3  | 土地延期证明                 |
| 4  | 人才房确认函                 |
| 5  | 商品房共有共用部位审核表           |
| 6  | 商品房销售窗口表               |
| 7  | 公安门牌证明                 |
| 8  | 商品房入网认证收件收据            |
| 9  | 建设工程规划许可、规划核实合格书       |
| 10 | 房屋建筑工程竣工验收备案表          |
| 11 | 人防核定单                  |
| 12 | 白蚁预防证明                 |
| 13 | 不动产登记查询证明              |
| 14 | 实测成果报告                 |
| 15 | 物价批复、价格表               |