南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022060207241

开发企业 南京葛洲坝兰园房地产开发有限公司

项目名称 长江悦府

项目地址 鼓楼区 NO.2021G70 地块

申报日期 2022-07-01

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	南京葛洲坝兰园房地产开发有限公司		
办公地址	南京市鼓楼区和燕路 55-48 号 202 室		
法定代表人	董加升	联系电话	025-58498888
授权委托人	林维华	联系电话	13913905083
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15227
开发项目名称	长江悦府	项目核准决定文书号	鼓行审备[2021]172 号
项目坐落	鼓楼区 NO.2021G70 地块		
售楼处地址	君兰路 2 号		
开发企业销售负责人	王莲	联系电话	18951779506
代理销售公司名称	南京同策房产咨询有限公司		
代理销售公司负责人	尤彬伟	联系电话	83111211
用地总面积(m2)	47601.85	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0072
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2021）宁鼓不动产权第 0036142 号、苏（2021）宁鼓不动产权第 0036143 号	土地使用年限	住宅用地 70 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）	建设用地规划许可证号	地字第 320106202100003 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	167337.68	建设工程规划许可证号	建字第 320106202200006 号、建字第 320106202200005 号
容积率	2.75	绿地率	30.62%

建筑密度	21.94%	施工许可证号	320106202202161201、320106202202161101	
房屋总幢数	17	其中住宅	幢数	11
			建筑面积(㎡)	111480.48
施工单位名称	中国葛洲坝集团建设工程有限公司、中国能源建设集团安徽电力建设第一工程有限公司			
监理单位名称	南京海宁建设工程监理咨询有限公司			
开工时间	2022-01-15	拟竣工时间	2024-05-31	
备注：	本项目分 AB 两个分区，本次申报东苑 A-A-7 幢住宅位于项目 A 分区，以上绿地率、建筑密度、容积率为 A 分区经济技术指标。			

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(㎡)	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	1	东苑 A-A-7 幢	11482.28	2022-01-15	8133	2022-07-10	2024-05-31
1	2	东苑 A-A-3 幢、A-A-5 幢	25051.01	2022-01-15	17744	2022-08-31	2024-05-31
1	3	东苑 A-A-6 幢、西苑 B-B-1 幢、B-B-2 幢	23729.32	2022-01-15	16808	2022-09-30	2024-05-31
1	3	东苑 A-A-2 幢、A-A-8 幢，西苑 B-B-5 幢	36976.73	2022-01-15	26085	2022-11-30	2024-05-31
1	2	东苑 A-A-1 幢，西苑 B-B-3 幢	22421.85	2022-01-15	15882	2023-03-31	2024-05-31
1	2	东苑 A-A 区地下室、西苑 B-B 地库	47025.25	2022-01-15	33464	2023-08-31	2024-05-31

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： 3201012021CR0072 明确，本项目须配建：

A分区应配建基层社区中心一处，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200平方米；基层社区党群服务中心，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450平方米；公厕，建筑面积不小于100平方米。以上设施中共计房屋建筑面积不小于2710平方米，建成后移交给鼓楼区政府（或其指定单位），土地按划拨方式供应。建设费用经第三方审计机构确认后，由鼓楼区政府支付给受让人。须与住宅同步规划、同步建设、同步验收，如项目采用分期建设的，基层社区中心应与项目一期工程同步验收。基层社区中心规划设计方案及项目概算应征求鼓楼区政府的同意意见，交付标准及建设费用标准按照我市关于居住区公共配套设施建设的相关文件执行。

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 669.35 平方米。规划核准 664.18 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（㎡）
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 2 个，室内机动车停车位 1091 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 2022 年 4 月 25 日签订，前期的物业管理企业为 葛洲坝物业管理有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 幕府花园南至 福宁新寓东院西至 五塘新村和南汽二村北至规划道路和五佰巷于 2022 年 3 月 8 日 在 南京市鼓楼区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 2022GL 字 080 号号。

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《不动产权证》或《建设用地使用权证》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

本次申报预售的房屋中，东苑 A-A-7 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为兴业银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2022 年 6 月 24 日 书面同意我司办理 东苑 A-A-7 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(㎡)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
1	东苑 A-A-7 幢	一般住宅、储藏室	11428.82	72	全装修	2024-05-31	40623.98

4、车位具体情况

车位不在本次预售申报范围内，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
东苑 A-A-7 幢	兴业银行股份有限公司南京分行	409410100100871483	7311.6	

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》。

以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京葛洲坝兰园房地产开发有限公司		
项目名称	长江悦府	幢号	东苑 A-A-7 幢
住房能源消耗指标	全年供暖和供冷能耗 13.97　节能水平 75%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	112.5	
外墙保温	墙体材料	剪力墙、ALC 板	
	保温型式	夹芯保温	
	保温材料种类	岩棉条	
	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+19A（百叶）+5+9A+5 双银 Low-E 暖边
		南向	5+19A（百叶）+5+9A+5 双银 Low-E 暖边
		东向	5+19A（百叶）+5+9A+5 双银 Low-E 暖边
		西向	5+19A（百叶）+5+9A+5 双银 Low-E 暖边
遮阳措施	内置百叶、玻璃自遮阳		
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，司法部门许冻结、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 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《南京市工程建设项目规划条件》（宁规划资源条件（2021）00353　号）公共设施配套要求：1、A 分区物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，物业用房布局应与物业管理区域相协调。2、B 分区物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，物业用房布局应与物业管理区域相协调。3、A 分区垃圾分类收集设施按照《南京市城市居住小区生活垃圾分类收集设施设置导则》要求设置。4、B 分区垃圾分类收集设施按照《南京市城市居住小区生活垃圾分类收集设施设置导则》要求设置。5、A 分区应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。6、B 分区应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。7、A 分区应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口。8、B 分区应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口。9、A 分区设计方案应符合　《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。10、B 分区设计方案应符合　《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。11、A 分区应配建基层社区中心一处，地上建筑面积不得小于 2710 平方米，并要有独立出入口，其设置应符合 《南京市公共配套设施标准》 和执行细则，具体要求如下：（1）社区卫生服务站，建筑面积不小于 300 平方米；应设置在建筑首层，有独立出入口；（2）文化活动室，建筑面积不小于 600 平方米；应以建筑的低层或多层为主：（3）体育活动站，建筑面积不小于 200 平方米；应以建筑的低层或多层为主；应设置“两室一场一路径”和室外活动场地；（4）基层社区党群服务中心，建筑面积不小于 1000 平方米；应设置在建筑物的一至三层；（5）社区警务室，建筑面积不小于 60 平方米；应设置独立用房和独立出入口；（6）居家养老服务站，建筑面积不小于 450 平方米；应设置在建筑首层，有独立出入口；（7）公厕，建筑面积不小于 100 平方米；应设置在建筑首层，有独立出入口。停车配建要求：1、规划居住区的停车设施每个车位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。2、规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2019）版》、《南京市建设工程设计方案审查相关办法》中的相关要求。

二、本次开盘采用分批次的方式安排客户依次到场选房，尽量避免人员聚集，不同批次选房客户时间间隔至少 3-5 分钟，每批次 5 人进入选房区选房，开盘当日视实际情况分批次通知客户到场选房。根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防控疫情小组，指定疫情防控预案，并将长江悦府疫情防控承诺书、新型冠状病毒肺炎防控工作方案相关文件在售楼处公示。

三、本次申报上市销售的房源为长江悦府东苑 A-A-7 幢共计 72 套，无 120 平方米以下房源。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求：本次上市销售的 72 套住宅房源中，15 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 72 套住宅房源中，另将提供 22 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。

四、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：025-58498888。

五、本次上市的房源中，东苑 A-A-7 幢房屋均为全装修。101 室、102 室、103 室、104 室均含负一层，负一层规划用途为：储藏室。101 室负一层建筑面积为 107.56㎡；102 室负一层建筑面积为 84.8㎡；103 室负一层建筑面积为 84.8㎡；104 室负一层建筑面积为 107.56㎡。

六、样板间：现场开设三套样板间，供选购人参考，其中一套为全装修样板间，户型为三室两厅两卫，面积 143.67 平方米，两套升级装修样板间，户型为四室两厅两卫，面积 157.65 平方米，均为

临时样板间。临时样板间待实体样板间建成后方可拆除，实体样板间公示截止时至项目整体交付三个月后。

七、项目物业管理区域备案表管理区域为：东至幕府花园、南至福宁新寓东院、西至五塘新村和南汽二村、北至规划道路及五佰巷。本次申报的 A-A-7 幢位于长江悦府东苑，东至幕府花园、南至福宁新寓东院、西至五佰村路、北至五佰巷。

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） 南京葛洲坝兰园房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 董加升

日期：2022-07-01

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	南京市物业管理招投标中标备案表
3	地名命名批复
4	必建人防面积及区域核定单
5	抵押权人同意办理预售许可证明
6	不动产登记资料查询结果证明
7	不动产抵押权证
8	预审合格单
9	建筑工程规划设计要点
10	南京市商品住房价格申报价格表
11	新建商品住房价格备案联系单
12	同意变更土地转让批复
13	商品房预售款专用账户监管协议书
14	开盘防疫方案等

担 保 函

以下空白 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 以下空白 公司，我司保证在 以下空白 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 以下空白项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：以下空白

住所：以下空白

通讯地址：以下空白

邮政编码：以下空白

营业执照注册号：以下空白

法定代表人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

授权委托人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

签署时间：以下空白

签署地点：以下空白