南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022060705740

开发企业 南京悦锦成房地产实业有限公司

项目名称 天悦锦麟府

项目地址 浦口区江浦街道浦滨路以北、河滨路以东地块

申报日期 2022-06-15

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	南京悦锦成房地产实业有限公司		
办公地址	浦口区江浦街道新浦路 120 号-YJ0008		
法定代表人	周洪雨	联系电话	以下空白
授权委托人	朱云	联系电话	18012987857
开发资质等级	贰级	资质证书编号	以下空白
开发项目名称	天悦锦麟府	项目核准决定文书号	宁发改备[2021]44 号
项目坐落	浦口区江浦街道浦滨路以北、河滨路以东地块		
售楼处地址	天悦锦麟府营销中心		
开发企业销售负责人	朱磊	联系电话	15295527989
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)	230526.32	国有建设用地使用权出让合同编号	3201112021CR0010
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2021）宁浦不动产权第 0059986 号、苏（2021）宁浦不动产权第 0059987 号	土地使用年限	住宅用地 70 年
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 320111202100039 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	227317.71	建设工程规划许可证号	建字第 320111202100308 号、建字第 320111202100309 号
容积率	2.5	绿地率	31.28%

建筑密度	16.8%	施工许可证号	320111202111011101、320111202111011201	
房屋总幢数	24	其中住宅	幢数	14
			建筑面积(㎡)	160337.46
施工单位名称	中天建设集团有限公司、南京国忠建筑工程有限公司			
监理单位名称	江苏顺悦工程咨询有限公司			
开工时间	2021-10-06	拟竣工时间	2024-03-31	
备注：	B 地块绿化率 30.05%，建筑密度 16.56%；C 地块绿化率 31.28%，建筑密度 16.80%。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 9 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	3	B-1、C-1、C-4	32370.7	2021-10-15	3678	2021-12-10	2024-03-31
2	3	B-3、C-2、C-3	32828.44	2021-10-15	4225	2021-12-20	2024-03-31
3	2	B-4、C-5	22588.04	2021-10-15	2855	2022-01-09	2024-03-31
4	1	B-6	14749.91	2021-10-15	1000	2022-03-29	2024-03-31
5	1	C-6	10226.86	2021-10-15	1420	2022-06-02	2024-03-31
6	2	C-7、C-8	20453.72	2021-10-15	2600	2022-06-30	2024-03-31
7	2	B-2、B-5	27119.87	2021-10-15	3091	2022-07-30	2024-03-31
8	1	地下车库 B	30698.98	2021-10-15	5176	2024-04-25	2024-03-31
9	1	地下车库 C	33898.3	2021-10-15	5362	2024-05-30	2024-03-31

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： 3201112021CR0010 明确，本项目须配建：

1、该地块须配建建筑面积不小于 13709 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。

2、D 分区须建设一座高度不低于 120 米的商务办公楼，地上建筑面积不少于 45000 平方米，建筑设计要求和建造

标准不低于5A级，受让人须自持地上建筑面积不小于10000平方米；D分区同时须建设一座地上建筑面积不低于75000平方米的集中式商业综合体，建成后由受让人自持，不得销售、不得转让（同一集团的控股子公司除外）；同时须配建一座地上建筑面积不少于60000平方米的文娱场馆，建成后由受让人自持，不得销售、不得转让（同一集团的控股子公司除外），其中：大型室内体验式文娱场馆建筑面积不小于15000平方米。

3、D分区内应配建一处110KV变电站，占地面积4500平方米，用地及建筑面积不计入分区容积率计算，所对应土地按划拨方式供应，具体位置以审定的总平方案为准。变电站由受让人建成后移交浦口区政府，建设费用经第三方审计机构确认后由浦口区政府支付给受让人。

4、A、B、C分区应按每百户不少于30平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房，同时，各分区内须配建不低于25平方米的快件服务用房，由受让人按规划标准建成并验收合格后，无偿移交浦口区政府。

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 909.27 平方米。规划核准 910.14 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（㎡）
		B-7 幢一层、二层	441.59
		C-10 幢一层、二层	476.64
合计	------	------	918.23

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 1755 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 公开招投标方式选聘，并向 浦口区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2021 年 12 月 8 日签订，前期的物业管理企业为 新希望物业服务集团有限公司 ，其资质证号 （建）113071。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划路（B 地块），规划路（总平图中的新南路）（C 地块）南至 河滨路西至 现状河道（总平图中的芝麻河）、浦云路（总平图中的迎江路）（B 地块），规划路（C 地块）北至 规划路（总平图中的康盛路）于 2021 年 11 月 2 日 在 浦口区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 2021-Z09 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，C-7 幢、C-8 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为交通银行股份有限公司江苏省分行 该抵押权人已于 6 月 16 日 书面同意我司办理 C-7 幢、C-8 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
6	C-7	一般住宅	10240.4	92	全装修	2024-03-31	30136.87
6	C-8	一般住宅	10240.4	92	全装修	2024-03-31	30419.04

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 2 （<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
C-7 幢	交通银行股份有限公司江苏省分行	320006660013001800095	6870.12	
C-8 幢	中国银行股份有限公司南京麒麟支行	475477033042	6870.12	

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	天悦锦麟府·逸境苑		
项目名称	天悦锦麟府·逸境苑	幢号	C-7、C-8 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	
	保温层厚度(mm)	65	

外墙保温	墙体材料	全砼外墙	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	45
		南、东、西墙	以下空白
外门窗	窗框型材	断桥铝合金	
	窗玻璃材料	北向	6 高透 Low-E+12A+6
		南向	5 高透 Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边
		东向	5 高透 Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边
		西向	5 高透 Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边
遮阳措施	内置百叶		
其他节能措施	以下空白		

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 南京开源房地产测绘有限公司测算，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，并将天悦锦麟府项目营销中心复工申请疫情防控承诺书、天悦锦麟府项目营销中心新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在营销中心现场公示。
二、本次申请销售范围为“天悦锦麟府·逸境苑项目 C-7、C-8 幢，销售的总房源套数为 184 套，120 平方米以下 184 套,占比大于等于 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 56 套，如有效无住房家庭报名数小于 168，则无住房家庭保障房源为 56 套，如有效无住房家庭报名数大于等于 168，则无住房家庭保障房源为 74 套。
三、样板间：售楼处开设四套样板间，供选购人参考，分别为三室两厅二卫，面积 97 平方米；三室两厅二卫，面积 117 平方米；四室二厅三卫，面积 135 平方米，均为临时样板间。临时样板间公示时间截止到实体样板间建设完成后。实体样板间于交付后满三个月予以拆除。
四、我司承诺：本次上市销售的 2 栋住宅不强制购买升级包。本次开盘详见销售方案。

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）南京悦锦成房地产实业有限公司

法定代表人：（签章）周洪雨

日期：2022-06-15

序号	附件名称
1	不动产权证书
2	营业执照
3	建筑工程施工许可证
4	南京市物业管理区域备案表
5	房地产开发企业资质证书
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	建设工程规划许可证及规划核准图
9	商品房开发建设资金投入证明
10	南京市物业管理招投标中标备案表
11	地名命名批复
12	公安门牌证明
13	必建人防面积及区域核定单
14	易地建设防空地下室行政许可决定书
15	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
16	抵押权人同意办理预售许可证明
17	国家安全事项选址审批意见
18	不动产登记资料查询结果证明
19	不动产抵押权证
20	预审合格单
21	建筑工程规划设计要点
22	南京市商品住房价格申报价格表
23	新建商品住房价格备案联系单
24	同意变更土地转让批复
25	南京市商品房销售申请书

26	预售方案
27	商品房预售款专用账户监管协议书
28	商品房预售许可申请表

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