

南京市商品房预售方案

编 号 2022062405560

开发企业 南京保华房地产开发有限公司

项目名称 阅云台雅居

项目地址 浦口区浦滨路以东、康华路以南（NJJBd030-06-10）地块

申报日期 2022-09-04

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 | 南京保华房地产开发有限公司 | | |
| 办公地址 | 中国（江苏）自由贸易试验区南京片区研创园团结路9号孵鹰大厦2835室 | | |
| 法定代表人 | 闫志强 | 联系电话 | 025-83210111 |
| 授权委托人 | 孙雪芹 | 联系电话 | 13951083737 |
| 开发资质等级 | 贰级 | 资质证书编号 | 南京KF14941 |
| 开发项目名称 | 阅云台雅居 | 项目核准决定文书号 | 宁新区管审备[2021]646号 |
| 项目坐落 | 浦口区浦滨路以东、康华路以南（NJJBd030-06-10）地块 | | |
| 售楼处地址 | 浦口区康华路与浦滨路交汇处售楼处 | | |
| 开发企业销售负责人 | 高永亮 | 联系电话 | 13915926578 |
| 代理销售公司名称 | 南京蓝风房地产投资顾问有限公司, 保利地产投资顾问有限公司南京分公司 | | |
| 代理销售公司负责人 | 吕洋, 刘伟 | 联系电话 | 18751992015, 13852292347 |
| 用地总面积(m ²) | 64102.18 | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 3201092021CR0040 |
| 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0063330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320111202100116号 |
| 拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下) | 207680.29 | 建设工程规划许可证号 | 建字第320111202100395号、建字第320111202100396号 |
| 容积率 | 2.4 | 绿地率 | 35.01% |
| 建筑密度 | 17.99% | 施工许可证号 | 320195202112131201、3201952021121 |

| | | | | |
|--------|--------------------------------------|-------|--------------------------|-----------|
| | | | 01201、320195202207291101 | |
| 房屋总幢数 | 21 | 其中住宅 | 幢数 | 14 |
| | | | 建筑面积(m ²) | 152681.11 |
| 施工单位名称 | 中建五局华东建设有限公司、南通华荣建设集团有限公司、富利建设集团有限公司 | | | |
| 监理单位名称 | 南京同正工程项目管理有限公司 | | | |
| 开工时间 | 2021-12-10 | 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6期开发建设，具体情况如下：

| 期数 | 幢数 | 幢号 | 建筑面积(m ²) | 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 | 9、10、11 | 87404.31 | 2021-12-10 | 86097.31 | 2022-03-30 | 2023-12-31 |
| 2 | 4 | 8、12、13、14 | 42414.45 | 2021-12-10 | 109863.96 | 2022-04-30 | 2023-12-31 |
| 3 | 1 | 4 | 9175.43 | 2021-12-10 | 23766.64 | 2022-06-30 | 2023-12-31 |
| 4 | 3 | 5、6、7 | 33743.6 | 2022-06-16 | 87404.31 | 2022-09-17 | 2024-08-19 |
| 5 | 4 | 1、2、3、S1-S4 | 35577.93 | 2022-07-29 | 992155.68 | 2022-10-30 | 2024-12-31 |
| 6 | 1 | 地下车库 | 37747.77 | 2022-06-16 | 97776.1 | 2024-06-30 | 2023-12-31 |

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：3201092021CR004 明确，本项目须配建：

地块内须建设地上公用开关站一座，使用面积不小于120平方米（不计入容积率面积），长宽适中矩形，进出规模不少于两条16回以上通道。开关站由竞得人负责建设，建设完工后无偿交由江北新区供电分公司统一管理、运营和维护。

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 834.42 平方米。规划核准 831.44 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（m ² ） |
| 未申报 | | A-16 物业办公 | 358.02 |
| 未申报 | | A-15 物业 | 103.13 |
| 未申报 | | A-16 物业办公 | 373.27 |
| 合计 | ----- | ----- | 834.42 |

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 1517 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 南京市江北新区住房建设与管理中心 进行备案，前期物业服务合同于 2022 年 1 月 25 日 签订，前期的物业管理企业为 保利物业服务股份有限公司，其资质证号 （建）1050160。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路 南至 康安路 西至 丰字河 北至 镇南河 于 2022 年 2 月 28 日 在 南京市江北新区住房建设与管理中心 办理备案手续，备案编号为 2022-002 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 《不动产权证书》或《建设用地使用权证书》 记载为准，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，A-5 幢、A-6 幢、A-7 幢 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行 该抵押权人已于 2022 年 9 月 8 日 书面同意我司办理 A-5 幢、A-6 幢、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（m ² ） | 套数 | 装修类型 | 拟竣工时间 | 均价（元/m ² ）， 车位：万元/个 |
|----|-------|------|-----------------------|-----|------|------------|-----------------------------------|
| 4 | A-5 幢 | 一般住宅 | 9674.36 | 68 | 全装修 | 2024-08-19 | 35799.88 |
| 4 | A-6 幢 | 一般住宅 | 11373.25 | 100 | 全装修 | 2024-08-19 | 34577.74 |
| 4 | A-7 幢 | 一般住宅 | 12285 | 108 | 全装修 | 2024-08-19 | 33835.85 |

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 |
|-------|--------------------|--------------------------|----------|------|
| A-5 幢 | 中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行 | 3205015955360900888 5 | 7927.2 | |
| A-6 幢 | 中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行 | 3205015955360900888 5 | 10176 | |
| A-7 幢 | 中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行 | 3205015955360900888 5 | 10614 | |

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 | 南京保华房地产开发有限公司 | | |
| 项目名称 | 阅云台雅居 | 幢号 | A-5 幢、A-6 幢、A-7 幢 |
| 住房能源消耗指标 | ≥75% | | |
| 屋面保温 | 保温材料种类 | B1 级挤塑聚苯板（XPS） | |
| | 保温层厚度(mm) | 75mm | |
| 外墙保温 | 墙体材料 | 现浇空心混凝土墙 | |
| | 保温型式 | 外保温 | |
| | 保温材料种类 | 岩棉条 | |
| | 保温层厚度(mm) | 北 墙 | 55mm |
| 南、东、西墙 | | 55mm | |

| | | | |
|--------|---------------|-------|------|
| 外门窗 | 窗框型材 | 隔热铝合金 | |
| | 窗玻璃材料 | 北向 | 中空玻璃 |
| | | 南向 | 中空玻璃 |
| | | 东向 | 中空玻璃 |
| | | 西向 | 中空玻璃 |
| 遮阳措施 | 平板遮阳，内置活动遮阳 | | |
| 其他节能措施 | 顶层6层太阳能热水供应系统 | | |

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新浦房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）

1、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。我司咨询服务电话：025-85869999。报名时需提供本人名下银行存款证明(肆拾万元整)及联系方式。

2、本次申报 A-5 幢、A-6 幢、A-7 幢(所对应工程编号分别为：A-5#、A-6#、A-7#) 共计 276 套精装修住宅房源，户型面积段约为 108m²、129m²、142m²，120m²以下房源有 156 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，人才房源 83 套，无住房家庭保障房源为 83 套。

3、我司承诺:本次上市销售的 A-5 幢、A-6 幢、A-7 幢住宅不拒绝公积金贷款，不强制购买升级包。开盘当天认购缴纳房款定金 20 万(贰拾万元整)，如选择装修升级包则另收取装修升级包定金人民币 5 万元(伍万元整)。

4、样板间：(1)、临时样板间面积约为：110m²、129m²、142 m²，均为升级装修样板间(含软装)；(2)实体样板间为全装修清水样板间和升级装修清水样板间，分别位于项目 A-11#(102 室)，面积约 110m²(两房两厅两卫)，A-4#(204 室)面积为 129m²(四房两厅两卫)，已向南京市石城公证处办理了公证保全手续。实体样板间保留至整体交付三个月后停止对外展示。

5、根据南京发布《关于加强疫情常态化防控工作的通告(第 11 号)(第 6 号)》文件要求，我司已成立防控疫情小组，指定疫情防控应急预案，并将阅云台雅居项目开盘防疫方案相关文件在售楼处现场公示。。

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）南京保华房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）闫志强

日期：2022-09-04

| 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