

南京市商品房预售方案

编 号 2022071206347

开发企业 南京泓通置业有限公司

项目名称 洺悦雅苑

项目地址 雨花台区西善桥街道

申报日期 2022-07-15

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	南京泓通置业有限公司		
办公地址	南京市雨花台区西善桥南路 128 号 3-1109		
法定代表人	吕锋	联系电话	025-86907959
授权委托人	杨亮	联系电话	13814082552
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15391
开发项目名称	洺悦雅苑	项目核准决定文书号	雨发改备(2018)67号
项目坐落	雨花台区西善桥街道		
售楼处地址	雨花台区西善桥街道岱山北路齐修南苑对面洺悦华府售楼处		
开发企业销售负责人	王欣	联系电话	13914752797
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(m ²)	58286.3	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012018CR0040
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2019)宁雨不动产权第 0003597 号、苏(2019)宁雨不动产权第 0003546 号、苏(2022)宁雨不动产权第 0014049 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),社区中心用地	建设用地规划许可证号	地字第 320114201890009 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、	211179.26	建设工程规划许可证号	建字第 320114201920005 号、建字第 320114201920027 号

地下)				
容积率	2.75	绿地率	35.7%	
建筑密度	15.82%	施工许可证号	320114201902031101、320114201904251101、320114201904161101	
房屋总幢数	13	其中住宅	幢数	12
			建筑面积(m ²)	141985.16
施工单位名称	中国水利水电第八工程局有限公司			
监理单位名称	福建闽能咨询有限公司			
开工时间	2019-02-03	拟竣工时间	2022-12-31	
备注:	洺悦雅苑共分为A、B地块,其中B地块为社区中心用地。A、B地块规划许可证已取得,本次申报A-2幢、A-3幢属于A地块,上述容积率、绿地率、建筑密度数据均以A地块数据为准。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分2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	2	A-10幢、A-11幢	20545.9	2019-02-03	29351.29	2019-09-24	2021-12-31
1	2	A-9幢、A-12幢	17165	2019-03-01	24876.94	2019-12-23	2021-12-31
2	1	A-8幢	10889.77	2019-02-03	15556.62	2020-05-05	2022-03-29
2	2	A-4幢、A-13幢	16864.23	2019-02-03	24439.85	2020-10-30	2022-03-29
2	2	A-5幢、A-6幢	20998.34	2019-04-15	29997.63	2021-06-09	2022-03-29
2	1	A区地下车库	52877.59	2019-04-15	23801.3	2021-09-20	2022-03-29
2	1	A-7幢	15834.18	2019-04-25	10928.37	2022-06-17	2022-12-31
2	2	A-2幢、A-3幢	22235.05	2019-04-25	15346.11	2022-08-12	2022-12-31

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:3201012018CR0040明确,本项目须配建:

《国有建设用地使用权出让合同》明确，本项目须配建：（1）B 地块须配建一处基层社区中心，具体为：社区卫生服务站，建筑面积不得小于 300 平方米，文化活动室，建筑面积不得小于 600 平方米，体育活动站（场），建筑面积不得小于 200 平方米，基层社区服务中心，建筑面积不得小于 600 平方米，社区警务室，建筑面积不得小于 60 平方米，居家养老服务站，建筑面积不得小于 150 平方米，小型商业金融服务设施，建筑面积不得小于 1500 平方米，公共厕所，建筑面积不得小于 100 平方米，环卫休息场，建筑面积不得小于 30 平方米。其中社区卫生服务站、基层社区服务中心、社区警务室、居家养老服务站、公共厕所、环卫休息场建筑面积共计 1240 平方米须无偿移交政府，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减；（2）该地块须配建建筑面积不少于 7739.9 平方米的人才房（含租赁用房），由受让人建成后无偿移交雨花台区政府；（3）该地块装配式建筑面积的覆盖比例为 100%，住宅建筑单体预制装配率不低于 50%，住宅建筑 100%实行全装修和成品交付。（4）出让用地方位内不允许建设别墅。其他具体建设要求详见本合同附件《规划设计要点》。

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 844.72 平方米。规划核准 868.33 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 ）
已申报	宁房销第 201900079 号	A-12 幢 1 单元 101 室、1 单元 103 室（1、2 层）	252.4
已申报	宁房销第 201900079 号	A-9 幢 1 单元 101 室、10 室（含 1、2 层）	258.41
已申报	2020100126	A-13 幢 1 单元 101 室	180.39
已申报	2021100114	A-5 幢 1 单元 101 室	177.13
合计	-----	-----	868.33

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 1620 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 2019 年 5 月 23 日签订，前期的物业管理企业为中电建物业管理有限公司，其资质证号（建）108072 号。

本项目物业管理区域四至界限东至柏山西路（规划）南至吴山路（规划）西至余山路（规划）北至宁芜铁路于 2019 年 5 月 22 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 2019 字 0050 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》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-3 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 平安银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2022 年 7 月 20 日 书面同意我司办理 A-3 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
2	A-2 幢	一般住宅	10339.08	116	精装修	2022-12-31	32693.73
2	A-3 幢	一般住宅	10339.08	116	精装修	2022-12-31	32693.73

4、车位具体情况

车位已申报，预售许可证为 2021100171

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售第 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
A-2 幢	平安银行股份有限公司南京分行	15926670460045	2821.2	
A-3 幢	平安银行股份有限公司南京分行	15926670460045	2821.2	

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	南京泓通置业有限公司		
项目名称	洛悦雅苑	幢号	A-2 幢、A-3 幢
住房能源消耗指	65		

标				
屋面 保温	保温材料种类	挤塑聚苯板		
	保温层厚度(mm)	75		
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土		
	保温型式	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		45		
外门窗	窗框型材	断桥铝合金		
	窗玻璃材料	北向	5+6A+5+6A+5/5+6Ar+5+6Ar+5	
		南向	5+19Ar+5+9Ar+5/5+6Ar+5+6Ar+5	
		东向	5+19A+5+6A+5	
		西向	5+19A+5+6A+5	
遮阳措施	内置遮阳一体化			
其他节能措施	无			

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康特房地产测绘事务有限公司测算，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、本次申请上市销售的房源为洺悦雅苑 A-2 幢、A-3 幢，共计房源 208 套，120 平米以下 208 套，占比大于 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 63 套，如有效无住房家庭报名人数小于 189 组，则无住房家庭保障房源为 63 套，如有效无住房家庭报名人数大于等于 189 组，则无住房家庭保障房源为 84 套。

二、根据建设工程规划条件中：1、在规划设计方案中应明确公共配套设施的建设时序；必备的公共配套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。2、该地块应配建不低于 25 平方米的邮政服务场所。3、物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）设置，垃圾搜集点或垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015）要求设置。4、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。5、规划建筑应配建停车库（场）应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则》（宁政发〔2015〕146 号）的相关规定。居住地块内非机动车停车位应在地下、半地下或建筑底层架空解决，机动车地面停车率不得超过 10%。

三、样板间：现场开设套样板间，供选购人参考，分别为三室两厅一卫，面积 89 平方米；三室两厅两卫，面积 113 平方米，均为实体样板间。

四、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《关于初步启动全市企业复工复产通知》（第 10 号），于 2020 年 2 月 24 日取得《企业复工通知书》。并将洺悦雅苑项目售楼处复工申请疫情防控承诺书，洺悦雅苑项目销售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，开盘期间，分批次进场选房，进场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温检测，做到实控实防，每固定批次选房完毕，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措施。

五、由于洺悦雅苑 A-2、A-3 幢与中国人民武装警察部队第一军事监狱直线距离较近，存在一定的风险隐患，故本次领取的预售证许可证，先行销售该两幢 26 层及以下楼层房源，27-29 层房源暂不销售，待军地双方协商一致后再开放销售。

六、报名方式：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 025-89663333。。

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）南京泓通置业有限公司

法定代表人：（签章）吕锋

日期：2022-07-15

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	开发项目备案通知书
3	南京市物业管理招投标中标备案表
4	地名命名批复
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	建筑工程规划设计要点
9	南京市商品住房价格申报价格表
10	新建商品住房价格备案联系单
11	同意变更土地转让批复
12	商品房预售款专用账户监管协议书
13	白蚁防治证明
14	防疫备案表
15	防疫应急预案、防疫开盘方案
16	人才房移交确认函
17	土地出让合同中条款解释的复函
18	预审合格单及销售方案
19	关于洺悦雅苑（NO.2018G18 地块）项目公共配套设施建设情况核实的说明
20	防疫承诺书

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