南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022071913030

开发企业 南京颐邺居房地产开发有限公司

项目名称 颐和源璟花园

项目地址 南京市建邺区沙洲街道

申报日期 2022-08-10

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	南京颐邺居房地产开发有限公司		
办公地址	南京市雨花台区安德门大街安居集团 3 楼颐居建设		
法定代表人	郭海涛	联系电话	13951033518
授权委托人	钮青青	联系电话	18013827265
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15220
开发项目名称	颐和源璟花园	项目核准决定文书号	宁发改备【2020】21 号
项目坐落	南京市建邺区沙洲街道		
售楼处地址	南京市建邺区泰山路 139 号颐和源璟营销中心		
开发企业销售负责人	马瑞玥	联系电话	15805162668
代理销售公司名称	南京鑫颐联置业顾问有限公司		
代理销售公司负责人	马瑞玥	联系电话	15805162668
用地总面积(m2)	80053.01	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0047
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2021)宁建不动产权第 0001888 号、苏(2021)宁建不动产权第 0001882 号、苏(2021)宁建不动产权第 0001894 号、苏(2021)宁建不动产权第 0001896 号	土地使用年限	住宅用地 70 年、商业用地 40 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 3201052020201026 号
拟规划建设项目总	304577.01	建设工程规划许可	建字第 320105202011938 号、建字第

建筑面积(含地上、地下)		证号	320105202012036 号、建字第 320105202050014 号	
容积率	2.9	绿地率	35.32%	
建筑密度	12.6%	施工许可证号	320105202010271101、320105202010271201	
房屋总幢数	22	其中住宅	幢数	15
			建筑面积(㎡)	212338.05
施工单位名称	江苏南通二建集团有限公司 、中国建筑第二工程局有限公司			
监理单位名称	南京普兰宁建设工程咨询有限公司			
开工时间	2020-10-28	拟竣工时间	2023-10-31	
备注：	本项目分 A、B、C、D 地块，其中：A 地块绿化率：35.32%，建筑密度：12.60%，容积率：2.9；B 地块绿化率：35.27%，建筑密度：12.85%，容积率：2.9；C 地块绿化率：20%，建筑密度：43.25%，容积率：2.9。本次申报 A 地库、B 地库上市预售，以上表格绿化率、建筑密度、容积率均为 A 地块数据。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 8 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	2	A03 幢、B09 幢	32947.81	2020-10-28	89871	2021-04-26	2023-10-31
2	2	B07 幢、B10 幢	43915.88	2020-10-28	115011	2021-05-24	2023-10-31
3	4	A08 幢、A11 幢、B03 幢、B11 幢	55144.33	2021-06-30	153535	2021-10-29	2023-10-31
4	3	A01 幢、A05 幢、A09 幢	44350.49	2021-09-10	120973	2021-11-26	2023-10-31
5	2	A10 幢、B06 幢	22192.22	2021-09-10	37726.77	2021-12-22	2023-10-31
6	2	A06 幢、B01 幢	30773.17	2021-09-10	52314.39	2022-04-01	2023-10-31
7	2	A 地库、B 地库	71314.55	2021-03-20	123333	2022-08-15	2023-10-31
8	1	C—基层社区中心、A02 幢	10430.17	2022-12-10	21882	2023-11-30	2023-10-31

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 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： 3201012020CR0047 明确，本项目须配建：

1、出让要求：

(1) C 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；基层社区党群服务冲心，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 150 平方米；公厕，建筑面积不小于 100 平方米；垃圾收集站，建筑面积不小于 80 平方米； 环卫作息场，建筑面积不小于 30 平方米；环卫车辆停放场，用地面积不小于 250 平方米， 剩余面积允许布置商办用房。以上公共配套设施建筑面积共计 2520 平方米，须由受让人建成后无偿移交给建邮区政府，代建成本已从出让地价中扣除，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减。

(2）该地块装配式建筑面积比例 100%，公共建筑单体预制装配率≥40%，住宅建筑 100%实行全装修成品房交付，不享受容积率奖励。

(3）受让人须按生态环境部门要求对土壤进行处置。

2、受让人须、严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理办法》 （宁政规字（2015) 22 号）和《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理工作实施方案》 （宁政规字 (2016) 88 号），按照审定的规划设计方案、总平面图制定《住房与公共配套设施建设计划》并上传房地产开发管理信息系统。

出让用地范围内不允许建设别墅。其他具体建设要求详见本合同附件《规划条件》。

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 1218.31 平方米。规划核准 1219.25 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（㎡）
已申报	2021100207	B11 幢 101 室	131.77
已申报	2021100235	A01 幢 101 室	131.78
合计	------	------	263.55

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 3 个，室内机动车停车位 2030 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 南京市住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2021 年 2 月 10 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 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 云龙山路南至 牡丹江街（规划）西至 泰山路北至 梦都大街于 2022 年 7 月 26 日 在 南京市建邺区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 2020JY 字 012 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》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

无

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
7	A 地库	车位	10423.68	786	毛坯房	2023-10-31	30
7	B 地库	车位	11173.42	847	毛坯房	2023-10-31	30

4、车位具体情况

项目共配建 3 个地下车库，本次颐和源璟花园 A、B 区地下车库预售，该地下车库位于负一负二层，实建车位 1633 个。车位情况如下：

1、 A 区人防范围外车位 786 个；可售自走式车位 786 个：-1 层 1 号-707 号 943 号-959 号；-2 层 795 号-806 号，843 号-858 号，909 号-942 号；其中充电车位：303、304、305、307、308、310、414、415、416、417、418、419、420、421、423、424、425、426、428、429、431、432、434、447、450、452、454、455、457、458、460、461、463、464、466、467、469、470、472、473、475、476、478、479、481、482、484、485、847、488、490、491、492、493、494、496、497、499、500、502、503、505、506、507、508、510、511、514、515、517、518、519、520、522、523、524、525、526、527、528、529、530、531；微型车位：57 号、943 号-955 号；无障碍车位：26 号、256 号、626 号、919 号-921 号；充电微型车位：956 号-959 号；人防范围内车位 175 个：708 号-794 号、807 号-842 号、859 号-908 号、960 号、961 号均位于负二层（其中 960 号、961 号为微型车位、708 号-717 号为充电车位）

2、 B 区人防范围外车位 847 个；可售自走式车位 847 个：-1 层 1 号-789 号 1027 号-1043 号；-2 层 790 号-798 号 818 号-831 号 845 号-860 号 883 号-884 号；其中充电车位：46、48、49、51、52、53、54、56、57、58、297、299、300、302、303、305、306、307、308、309、311、346、347、348、349、350、351、655、657、658、660、661、663、664、666、667、668、669、670、671、673、674、676、678、679、681、682、683、684、686、687、689、690、693、713、714、715、717、718、720、721、723、724、725、726、727、728、729、730、732、733、734、735、737、738、740、741、742、743、745、746、748、749、751、752、754；微型车位：1027-1043 号；充电微型车位：1028 号、1032 号、1033 号；无障碍车位：637、711 号；人防范围内车位 199 个：799 号-817 号、832 号-844 号、861 号-882 号、885 号-1026 号、1044 号-1046 号均位于负二层（其中 1044 号-1046 号为微型车位、1006 号-1026 号为充电车位、1001 号-1002 号为无

障碍车位）。
所有人防范围内车位均不在销售范围，竣工验收后根据南京市物业管理条例规定出租给本小区业主使用。

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售后第 1 （<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 地库	南京银行股份有限公司南京分行营业部	0120210000002787	10204.76	
B 地库	南京银行股份有限公司南京分行营业部	0120210000002787	12079.68	

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

<table>
<tr><td>建设单位</td><td colspan="3">南京颐邺居房地产开发有限公司</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>颐和源璟花园</td><td>幢号</td><td>以下空白</td></tr>
<tr><td>住房能源消耗指标</td><td colspan="3">以下空白</td></tr>
<tr><td rowspan="2">屋面
保温</td><td>保温材料种类</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td>保温层厚度(mm)</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外墙保温</td><td>墙体材料</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td>保温型式</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td>保温材料种类</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td rowspan="2">保温层厚度(mm)</td><td>北 墙</td><td>以下空白</td></tr>
<tr><td>南、东、西墙</td><td>以下空白</td></tr>
<tr><td></td><td>窗框型材</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
</table>

外门窗	窗玻璃材料	北向	以下空白
		南向	以下空白
		东向	以下空白
		西向	以下空白
遮阳措施	以下空白		
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、 公共设施项目 1、A、B 地块为居住用地，人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米；2、A、B 地块为居住用地，应按每百户不少于 20 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房并布

置在C地块。 3、A、B地块为居住用地，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。 4、垃圾收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。 5、A、B地块为居住用地，应配建面积不低于25平方米的快件服务用房。 6、A、B地块为居住用地，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。 7、地块C的用地边界在确保用地面积不减少且建筑布局合理之前提下可结合总平面方案优化，其中基层社区中心的设置应符合《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；宜设置在建筑首层，有独立出入口，符合无障碍通行要求。 (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，用地面积不小于600平方米。 (4)基层社区党群服务中心，建筑面积不小于1000平方米，应在一楼设置居民综合办事服务大厅。 (5)社区警务室，建筑面积不小于60平方米，设置有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150平方米，宜设置于建筑底层，有独立出入口，符合无障碍通行要求。 (7)公厕，建筑面积不小于100平方米，应结合主体建筑设置，并有单独的出入口和管理室。 (8)垃圾收集站，占地面积不小于150平方米，建筑面积不小于80平方米。 (9)环卫作息场，建筑面积不小于30平方米，占地面积不小于60平方米，宜与垃圾收集站一起设置。 (10)环卫车辆停放场，用地面积不小于250平方米，宜与垃圾收集站一起设置。 8、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。二、本次申报颐和源璟花园A地库、B地库预售许可，均可以网上报名，报名人通过【颐居建设】微信公众号进行报名，如遇无法报名，请致电025-58990000与我司联系，由我司工作人员进行解答。 三、根据《国有建设用地使用权出让合同》要求受让人须按生态环境部门要求对土壤进行处置，我司已按南京市生态环境局要求对土壤进行处置，于2020年11月10日通过土壤防治竣工验收。详细土壤防治施工方案、验收会专家意见及会议纪要已按要求在销售现场进行公示。四、A地库地下一层1室为其他辅助设施用房，不在预售范围内，待竣工备案后办理自建商品房。五、复工情况：根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已经成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将颐和源璟花园疫情防控承诺书、新型冠状病毒肺炎防控工作方案相关文件在售楼处公示。六、本次申报地库中标准车位、无障碍、充电车位均为 30 万元/个，微型车位、微型充电车位为28 万元/个。。

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） 南京颐邺居房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 郭海涛

日期：2022-08-10

序号	附件名称
1	土壤防治相关资料
2	防疫备案表、开盘防疫方案、开盘应急方案、承诺书
3	公建配套规划回函
4	不利因素规划回函
5	必建人防面积及区域核定单
6	建筑工程规划设计要点
7	南京市商品住房价格申报价格表
8	新建商品住房价格备案联系单

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