

南京市商品房预售方案

编 号 2022101600301

开发企业 南京京悦房地产开发有限公司

项目名称 天悦风华东苑

项目地址 浦口区江浦街道丰子河路以北、康健路以东 03
地块

申报日期 2022-10-25

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	南京京悦房地产开发有限公司		
办公地址	南京市浦口区江浦街道浦滨路 188 号大悦城办公区		
法定代表人	周洪雨	联系电话	18012925006
授权委托人	韩军	联系电话	15380800700
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15603
开发项目名称	天悦风华东苑	项目核准决定文书号	浦行审备（2022）112 号
项目坐落	浦口区江浦街道丰子河路以北、康健路以东 03 地块		
售楼处地址	天悦风华东苑营销中心		
开发企业销售负责人	汤菁	联系电话	15995291377
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)	15247. 26	国有建设用地使用权出让合同编号	3201112022CR0011
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2022）宁浦不动产权第 0035632 号	土地使用年限	70 年
土地证载用途	城镇住宅用地	建设用地规划许可证号	地字第 320111202200044 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	43193. 93	建设工程规划许可证号	建字第 320111202200219 号
容积率	2	绿地率	35. 04%
建筑密度	16. 5%	施工许可证号	320111202208091101

房屋总幢数	7	其中住宅	幢数	5
			建筑面积(m²)	31455.56
施工单位名称	中铁建设集团有限公司			
监理单位名称	江苏雨田工程咨询集团有限公司			
开工时间	2022-08-09	拟竣工时间	2025-05-31	
备注：	以下空白			

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(m²)	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	2幢、5幢	11689.2	2022-08-09	8007.35	2022-09-30	2025-05-31
1	2	1幢、3幢	12432.52	2022-08-09	8923.06	2022-10-30	2025-05-31
1	1	4幢	5844.6	2022-08-09	3946.58	2022-11-30	2025-05-31
1	1	地下车库	11206.77	2022-08-09	7437.91	2024-10-31	2025-05-31

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：3201112022CR0011 明确，本项目须配建：

地块内须按每百户不少于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，资产无偿移交地方政府，由江浦街道负责督促建设。

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172.78平方米。规划核准172.81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(m²)
		6幢一层	177.19
合计	-----	-----	177.19

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_339_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_南京市浦口区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于_2022.9.9_签订，前期的物业管理企业为_中铁建物业管理有限公司_，其资质证号_(建)114060。

本项目物业管理区域四至界限东至_浦滨路南至_康健路西至_现状北至_现状于_2022年8月10日_在_南京市浦口区住房保障和房产局_办理备案手续，备案编号为_2022-Z14_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，1、3 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国农业银行股份有限公司南京城北支行 该抵押权人已于 2022 年 10 月 18 日 书面同意我司办理 1、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(m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/个
1	1	一般住宅	6603.84	68	全装修	2025-05-31	31899.21
1	3	一般住宅	5828.68	60	全装修	2025-05-31	31199.46

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_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
1 幢	中国农业银行股份有限公司南京挹江门支行	10100701040011290	4204.13	

3 幢	中国农业银行股份 有限公司南京挹江 门支行	10100701040011290	3761.69	
-----	-----------------------------	-------------------	---------	--

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	南京京悦房地产开发有限公司		
项目名称	天悦风华东苑	幢号	1 幢、3 幢
住房能源消耗指标	≥75%		
屋面 保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度 (mm)	约 65	
外墙保温	墙体材料	加气混凝土块+现浇混凝土	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	A 级保温板	
	保温层厚度 (mm)	北 墙	约 40mm，具体以节能计算书为准
		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	三玻两腔
		南向	三玻两腔（内置百叶）
		东向	三玻两腔（内置百叶）
		西向	三玻两腔（内置百叶）
遮阳措施	内置百叶，平板遮阳，玻璃自遮阳		
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）

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，并将天悦风华东苑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“天悦风华东苑”项目1幢、3幢，本次销售的总房源为128套，120平方米以下128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39套，如有效无住房家庭报名人数小于117，则无住房家庭保障房源为39套，如有效无住房家庭报名人数大于等于117，则无住房家庭保障房源为52套。

三、样板房：售楼处开设三套样板房，供选购人参考，分别为三室两厅一卫，面积89平方米；三室两厅一卫，面积89平方米（清水）；三室两厅二卫，面积105平方米，均为临时样板房。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幢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）南京京悦房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）周洪雨

日期：2022-10-25

序号	附件名称
1	预审合格单
2	不动产登记资料查询结果证明
3	营业执照
4	资质证书
5	南京市物业管理招投标中标备案表
6	商品房入网认证收件收据
7	商品房预售许可申请表
8	预售方案
9	授权委托书
10	土地出让合同
11	受让批复
12	抵押权人同意办理预售许可的情况说明
13	江苏省投资项目备案证
14	建设工程规划许可证及平面图、核准图
15	工程建设项目规划设计条件
16	公建配套说明
17	建设工程施工许可证
18	建设工程施工合同
19	建设工程形象进度表
20	施工进度说明
21	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书、易地建设防空地下室行政许可决定书
22	开发建设资金投入证明
23	物业管理区域备案表
24	共有共用部位明细表
25	地名批复

26	装配式发票联
27	装配式预购件配置合同
28	新建商品住房价格备案联系单及明细表
29	销售方案
30	各区防疫备案表
31	预测算成果报告
32	预售款监管合同
33	土地使用权证/不动产权证书
34	土地抵押-不动产登记证明（他项权证）
35	关于项目装配式建筑技术控制指标认定意见的回复
36	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明

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