

南京市商品房预售方案

编 号 2022102000765

开发企业 南京泓盛置业有限公司

项目名称 泷悦雅颂府

项目地址 栖霞区西岗街道 NO. 2022G07 项目

申报日期 2022-11-07

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	南京泓盛置业有限公司		
办公地址	南京市鼓楼区集慧路 16 号		
法定代表人	吕锋	联系电话	025-86907880
授权委托人	姜慧如	联系电话	15861800778
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15615
开发项目名称	珑悦雅颂府	项目核准决定文书号	宁开委行审备[2022]138 号
项目坐落	栖霞区西岗街道 NO. 2022G07 项目		
售楼处地址	南京市栖霞区西岗街道白象路与广志路交汇口珑悦雅颂府销售中心		
开发企业销售负责人	周凯	联系电话	18014489899
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)	16675. 65	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012022CR0032
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2022)宁栖不动产权第 0032558 号	土地使用年限	住宅用地 70 年、其他用地按法定最高年限
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 320113202200021 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	59008. 25	建设工程规划许可证号	建字第 320113202200413 号
容积率	2. 6	绿地率	30. 04%
建筑密度	14. 42%	施工许可证号	320193202208051101

房屋总幢数	8	其中住宅	幢数	5
			建筑面积(m²)	43814.29
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	江苏天园项目管理集团有限公司			
开工时间	2022-08-05	拟竣工时间	2024-12-30	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分_3_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#、5#	18397.47	2022-08-05	13674.68	2022-11-11	2024-12-30
2	3	1#、3#、4#	25416.82	2022-08-05	19418.54	2023-04-03	2024-12-30
3	1	地下车库	14772.73	2022-08-05	5170	2023-12-29	2024-12-30

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：_3201012022CR0032_明确，本项目须配建：

__无__

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_236.03_平方米。规划核准_238.9_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)
本次申报		栖霞区西岗街道 NO. 2022G07 项目 5#102室、103室	119.18
合计	-----	-----	119.18

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_375_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，并向南京市栖霞区住房和建设局进行备案，前期物业服务合同于2022年10月20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/。

本项目物业管理区域四至界限东至规划道路南至规划道路西至规划道路北至广志路于2022年9月16日在南京市栖霞区住房和建设局办理备案手续，备案编号为2022 栖字 011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

本次申报预售的房屋中，2#、5# 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 华夏银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2022年10月21日 书面同意我司办理 2#、5# 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	2#	一般住宅	7532.8	64	全装修	2024-12-30	35757.86
1	5#	一般住宅	10376.96	102	全装修	2024-12-30	35393.54

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
2#	华夏银行股份有限公司南京分行	10350000003072553	4818	
5#	华夏银行股份有限公司南京分行	10350000003072553	7390.32	

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	南京泓盛置业有限公司		
项目名称	泷悦雅颂府	幢号	2#、5#
住房能源消耗指标	2#单位面积耗电量 19.39kWh/平方米，5#单位面积耗电量 20.95kWh/平方米		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS)	
	保温层厚度(mm)	105	
外墙保温	墙体材料	砂加气砌块（B06级）	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板（夏热冬冷地区）	
	保温层厚度(mm)	北 墙	45
		南、东、西墙	45
外门窗	窗框型材	平开隔热铝合金窗	
	窗玻璃材料	北向	5Low-E+12A+5+12A+5(暖边)
		南向	5+19Ar+5+12Ar+5(暖边)
		东向	5+19Ar+5+12Ar+5(暖边)
		西向	5+19Ar+5+12Ar+5(暖边)
遮阳措施	玻璃自遮阳、阳台平板这样、中置百叶		
其他节能措施	太阳能光热		

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泷悦雅颂府 2#、5#，总房源套数为 166 套，120 平以下 166 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 50 套，如有效无住房家庭报名人数小于 150，则无住房家庭保障房源为 50 套，如有效无住房家庭报名人数大于等于 150，则无住房家庭保障房源为 67 套。

二、根据国有建设用地使用权出让合同（合同编号：3201012022CR0032）第十条受让人在出让土地范围内进行开发建设应符合下列条件：

1、规划条件及指标：（1）地块住宅建筑的高度不得低于 35 米。（2）地块允许配建地上总建筑面积 3%-5%的商业服务用房。

2、出让要求：（1）该地块按“限房价、定品质、竞地价”方式出让，所建普通商品住宅（毛坯）销售均价不得超过 34000 元/平方米（装修价格另行核定），最高销售单价不得超过售价均价的 110%（装修价格另行核定）。（2）地块内所建商业建筑可上市销售、转让。（3）受让人应采取隔音降噪等措施，使地块内建筑达到环保等部门要求。（4）同一地块内必须 100%采用装配式建筑；居住建筑预制装配率不应低于 50%，公共建筑 预制装配率 不应低于 45%；居住建筑应 100%采用全装修成品房交付，公共建筑公共部位应采用全装修交付。规划条件中的“容积率”已包含采用装配式建筑奖励的容积率部分（含预制外墙水平截面积）。（5）所建商品住宅项目须按照《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》（宁规划资源规〔2021〕6 号）执行。

3、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。

4、根据我局发布的《关于加强我市住宅类用地出让管理有关工作的通知》,本地块期房上市应达到以下要求(一):

(一)商品住宅预售应完成工程建设总投资的 25%;

(二)商品住宅预售应完成工程建设总投资的 50%。

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》。

三、根据建设工程规划条件中:1、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。

2、地块规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准分别配套建设社区居家养老服务用房。

3、地块垃圾分类收集设施按照《南京市城市居住小区生活垃圾分类收集设施设置导则》要求设置。

4、地块应独立配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房,且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口。

5、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。

四、样板间:现场开设 4 套样板间,供选购人参考,分别为三室两厅一卫,面积 89 平米户型,(2 套分别为基础包交付的清水样板间和升级包摆放软装的展示样板间)和三室两厅两卫生,面积 113 和 118 平米户型各一套,113 为升级包摆放软装的展示样板间和 118 升级版交付的清水样板间。因清水交付样板间均为临时样板间,期间样板间发生迁移的,迁移前后样板间应保持一致;我司将通过销售场所和网络公示等方式告知购房人,由公证机构对迁移前后的四个样板间一致性进行公证。清水交付样板间须保留至本项目整体交付后三个月。临时样板间待实体样板间建成后方可拆除,实体样板间公示截止时至项目整体交付三个月后。

五、开工情况:根据宁防指(2020)35 号文件要求,我司已成立防控疫情小组,制疫情防控应急预案相关文件在售楼处现场公示,开工生产期间,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。

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 025-85698999。。

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）南京泓盛置业有限公司

法定代表人：（签章）吕锋

日期：2022-11-07

序号	附件名称
1	不利因素公示
2	预审合格单
3	不动产登记资料查询结果证明
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	商品房销售窗口表
6	商品房入网认证收件收据
7	授权委托书
8	受让批复
9	抵押权人同意办理预售许可的情况说明
10	江苏省投资项目备案证
11	工程建设项目规划设计条件
12	公建配套说明
13	施工进度说明
14	物业服务合同
15	物业管理区域备案表
16	共有共用部位明细表
17	地名批复
18	装配式发票联
19	装配式预购件配置合同
20	新建商品住房价格备案联系单及明细表
21	各区防疫备案表
22	预测算成果报告
23	预售款监管合同
24	土地抵押-不动产登记证明（他项权证）
25	关于项目装配式建筑技术控制指标认定意见的回复

26	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