

南京市商品房预售方案

编 号 2022110400678

开发企业 南京裕珩置业有限公司

项目名称 朗拾花园

项目地址 雨花台区赛虹桥街道 NO. 2022G04 地块项目

申报日期 2022-11-15

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	南京裕珩置业有限公司			
办公地址	南京市秦淮区凤游寺路 52 号悦动新门西 8 幢			
法定代表人	刘强	联系电话	13813822383	
授权委托人	田玮	联系电话	13913020106	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15474	
开发项目名称	朗拾花园	项目核准决定文书号	宁谷管委备【2022】57 号	
项目坐落	雨花台区赛虹桥街道 NO. 2022G04 地块项目			
售楼处地址	南京市雨花台区软件大道小行地铁站南侧约 300 米			
开发企业销售负责人	徐昕妍	联系电话	13776643143	
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)	26602. 62	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012022CR0030	
不动产权证书号 (国有建设用地使用权证号)	苏（2022）宁雨不动产权第 0020264 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 320114202100037 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	103204. 59	建设工程规划许可证号	建字第 320114202200145 号	
容积率	2. 8	绿地率	30. 52%	
建筑密度	14. 22%	施工许可证号	320114202206091101	
房屋总幢数	10	其中住宅	幢数	5
			建筑面积(m²)	73333. 65

施工单位名称	江苏肯达建设工程有限公司		
监理单位名称	江苏宏嘉工程项目管理有限公司		
开工时间	2022-06-09	拟竣工时间	2024-08-30
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	1	3#楼	15407.77	2022-06-09	52109	2022-10-21	2024-08-30
1	1	4#楼	15425.65	2022-06-09	51574	2022-11-11	2024-08-30
1	1	5#楼	14338.24	2022-06-09	47939	2022-11-24	2024-08-30
1	3	1#楼、2#楼、地下车库	56941.45	2022-06-09	190378	2022-12-20	2024-08-30

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：3201012022CR0030 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412.82平方米。规划核准416.72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		5#楼 102 室	57.83
合计	-----	-----	57.83

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733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，并向南京市雨花台区住房和建设局进行备案，前期物业服务合同于2022年9月10日签订，前期的物业管理企业为 南京万科物业管理有

限公司，其资质证号___/。
本项目物业管理区域四至界限东至_星博路（总平面图中的规划一路）南至_安凤路（总平面图中的规划二路）西至_柒采创智中心（总平图中现状办公）北至_软件大道于_2022年8月12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_2022字0087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(m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/个
1	5#楼	一般住宅、 储藏室	14148.15	111	全装修	2024-08-30	38982.06

- 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
5#楼	中国邮政储蓄银行 股份有限公司南京 市江宁支行	932006010154968891	6396.29	

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	南京裕珩置业有限公司		
项目名称	朗拾花园	幢号	5#楼
住房能源消耗指标	节能水平 75%		
屋面 保温	保温材料种类	XPS	

	保温层厚度(mm)	110	
外墙保温	墙体材料	现浇空心混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	A 级岩棉保温一体板、A 级复合发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	55
		南、东、西墙	55
外门窗	窗框型材	隔热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	5Low-E+12Ar+5+12Ar+5
		南向	/
		东向	5+19Ar（百叶）+5+12Ar+5（暖边）
		西向	5+19Ar（百叶）+5+12Ar+5（暖边）
遮阳措施	内置遮阳百叶		
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、（1）地块内配建的配套商业用房面积不得大于地上总建筑面积的 10%，沿软件大道布置，高度不得低于 15 米，沿街商业网点首层套内最小分割不得小于 100 平方米，店招、亮化需统一设计，严格管理。（2）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 39000 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）；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）地块内所建商业用房可上市销售、转让。（4）该地块装配式建筑面积比例 100%，住宅建筑单体预制装配率 $\geq 50\%$ ，公共建筑单体预制装配率 $\geq 40\%$ ，住宅建筑 100%实行全装修成品房交付。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）。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》。二、样板间：现场开设 3 套实体样板间，一套基础包清水交付样板间，户型为三室两厅，面积约 109 平方米。一套升级包清水交付样板间，户型为三室两厅，面积约 109 平方米。一套升级包展示样板间，户型为三室两厅，面积约 139 平方米。清水交付样板间须保留至本项目整体交付后三个月。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两个样板间一致性进行公证。

三、本次申请上市销售房源为朗拾花园项目 5#楼，上市销售的住宅共计 111 套，其中建筑面积 $\leq 120\text{m}^2$ 的共 54 套，未超本次上市住宅总套数的 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 34 套，无住房家庭保障房源为 34 套。四、摇号报名方式：网上报名，全市统一的购买新建商品住房在线报名平台（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”进入报名通道进行线上报名），我司咨询服务电话：025-58700881。

五、根据市委办公厅、市人民政府办公厅《关于加强新冠肺炎疫情常态化防控工作的意见》（宁委办发〔2021〕16 号）、《关于转发重大活动疫情防控指引的通知》（宁防指疫控〔2021〕11 号）、《关于继续做好线下活动疫情防控管理的通知》（宁防办〔2021〕29 号）、《关于印发新型冠状病毒肺炎防控方案（第九版）的通知》（联防联控机制综发〔2022〕71 号）等文件精神，以及南京市新冠肺炎疫情联防联控工作指挥部办公室《关于进一步关于进一步严控近期非必要聚集性活动的通知》（宁防办〔2021〕131 号）要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控应急预案，并将朗拾花园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。

六、本次上市房源中，101 室、103 室、104 室负一层均为全装修，101 室负一层面积为 111.07m^2 、103 室负一层面积为 91.92m^2 、104 室负一层面积为 111.07m^2 ，规划核准用途为丙二类储藏室，其余楼层均为全装修。

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）南京裕珩置业有限公司

法定代表人：（签章）刘强

日期：2022-11-15

序号	附件名称
1	南京市物业管理招投标中标备案表
2	商品房入网认证收件收据
3	工程建设项目规划设计条件
4	物业服务合同
5	物业管理区域备案表
6	地名批复
7	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
8	商品房销售窗口表
9	预审合格单
10	不动产登记资料查询结果证明
11	公建配套说明
12	建设工程形象进度表
13	售楼处防控措施及应急预案
14	授权委托书
15	江苏省投资项目备案证
16	新建商品住房价格备案联系单及明细表
17	各区防疫备案表
18	国家安全事项选址审批意见
19	商品房预售款专用账户监管协议书
20	总平面图
21	代理人身份证
22	开盘防疫方案
23	企业复工申请疫情防控承诺书

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