南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022110902317

开发企业 南京和颐房地产开发有限公司

项目名称 颐和云台源筑

项目地址　　建邺区双闸街道高庙路以北、新亭街以西NO.2021G114地块项目

申报日期 2022-11-09

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	南京和颐房地产开发有限公司			
办公地址	南京市秦淮区汇康路 99 号保利中心			
法定代表人	曹佳宁	联系电话	18105160012	
授权委托人	陈加云	联系电话	13072520181	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14991	
开发项目名称	颐和云台源筑	项目核准决定文书号	建邺发改备[2021]174 号	
项目坐落	建邺区双闸街道高庙路以北、新亭街以西 NO.2021G114 地块项目			
售楼处地址	南京市建邺区云龙山路与牡丹江街交汇处			
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	于天	联系电话	02569629310	
用地总面积(m2)	22402.48	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0091	
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2022）宁建不动产权第 0003851 号	土地使用年限	2022 年 2 月 28 日起 2092 年 2 月 27 日止	
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 320105202100017 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	83589.61	建设工程规划许可证号	建字第 320105202200007 号	
容积率	2.75	绿地率	35.01%	
建筑密度	15.43%	施工许可证号	320105202201271301	
房屋总幢数	9	其中住宅	幢数	6
			建筑面积(㎡)	60640.56

施工单位名称	南通华荣建设集团有限公司		
监理单位名称	广东重工建设监理有限公司		
开工时间	2022-03-18	拟竣工时间	2024-06-25
备注：	以下空白		

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 5 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	A-1#楼、A-3#楼	12539.17	2022-03-18	14578	2022-06-17	2024-06-25
2	2	A-4#楼、A-8#楼	12662.34	2022-03-18	13264	2022-07-20	2024-06-25
3	1	A-5#楼	19088.49	2022-03-18	21569	2022-09-30	2024-06-25
4	1	A-9#楼	19278.17	2022-03-18	20820	2022-11-28	2024-06-25
5	1	地库	19055.89	2022-03-18	5400	2022-12-27	2024-06-25

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： 3201012021CR0091 明确，本项目须配建：

1、同一地块内应 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。本规划条件中的“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）。2、所建商品住宅项目需按照《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[2021]6 号）执行。3、受让人需严格实行《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、出让用地范围内不允许建设别墅。

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 334.36 平方米。规划核准 337.9 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（㎡）
合计	------	------	

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 527 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 2022 年 4 月 26 日签订，前期的物业管理企业为 保利物业服务股份有限公司 ，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 新亭街南至 高庙路西至 庙中街北至 元前路于 2022 年 3 月 15 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 2022JY 字 002 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
4	A-9#楼	一般住宅、储藏室	18808.53	128	部分全装修部分毛坯	2024-06-25	46606.17

4、车位具体情况

车位不在本次预售申报范围内，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 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-9#楼	南京银行股份有限公司南京分行营业部	0120220000003673	13591.2	

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	南京和颐房地产开发有限公司		
项目名称	颐和云台源筑	幢号	A-9#楼

住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	B1 级挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	95	
外墙保温	墙体材料	现浇空心混凝土墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉	
	保温层厚度(mm)	北 墙	55
		南、东、西墙	55
外门窗	窗框型材	铝合金窗	
	窗玻璃材料	北向	中空玻璃
		南向	中空玻璃
		东向	中空玻璃
		西向	中空玻璃
遮阳措施	平板遮阳、内置活动遮阳		
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 南京巨鑫房地产测绘有限责任公司测算，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、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，并将颐和云台源筑疫情防控承诺书、新型冠状病毒肺炎防控工作方案相关文件在售楼处公示。二、根据《南京市工程建设项目规划条件》第三条配套设施 3.2 项公共设施要求：1、规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。2、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。3、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、应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。5、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。6、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。三、本次申报上市销售的房源为颐和云台源筑 A-9#楼 共计 128 套，其中建筑面积≤ 120 ㎡2 房源共计 0 套。根据宁委办发（2021）3 号《南京市人才购买商品住房办法》要求：本次上市销售的 128 套住宅房源中，39 套对人才优先供应。根据宁促房健办【2021】3 号《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》要求，另将提供 39 套房源优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。本次销售摇号选房流程详见销售方案。本次上市房源中， A-9#楼 101 室、102 室、103 室、104 室负一层均为全装修，负一层规划核准用途为储藏室， A-9#楼 101 室负一层面积 112.91 平方米， A-9#楼 102 室负一层面积 112.86 平方米， A-9#楼 103 室负一层面积 112.89 平方米， A-9#楼 104 室 负一层面积 112.91 平方米。四、样板间:现场开设两套样板间，供选购人参考。其中，一套为全装修清水样板间，户型为四室两厅两卫，面积 143 平方米;一套升级装修样板间，户型为四室两厅两卫，面积 143 平方米，均为临时样板间。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两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、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 (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。上传材料为：存款证明图片、验资证明查询授权委托书。企业咨询服务电话：025-58990000。。

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） 南京和颐房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 曹佳宁

日期：2022-11-09

序号	附件名称
1	建设工程规划许可证
2	南京市物业管理招投标中标备案表
3	受让批复
4	工程建设项目规划设计条件
5	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
6	物业管理区域备案表
7	地名批复
8	销售方案及预审合格单
9	开发项目备案通知书
10	不动产登记资料查询结果证明
11	南京市商品房住房价格申报价格表
12	公建配套规划复函
13	新建商品住房价格备案联系单
14	防疫承诺、防疫备案表、开盘防疫方案、防疫应急预案
15	不利因素复函
16	商品房预售款专用账户监管协议书

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