# 南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2023071600164

开发企业 南京金浦东部房地产开发有限公司

项目名称 御龙湾花园

项目地址　南京市栖霞区迈皋桥街道NO.2012G01地块南京金浦御龙湾Ⅰ分区

申报日期 2024-09-30

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 | 南京金浦东部房地产开发有限公司 | | |
| 办公地址 | 水西门大街 509 号 | | |
| 法定代表人 | 许友祥 | 联系电话 | 83799999 |
| 授权委托人 | 钮素娟 | 联系电话 | 13851553171 |
| 开发资质等级 | 贰级 | 资质证书编号 | 南京 KF15381 |
| 开发项目名称 | 御龙湾花园 | 项目核准决定文书号 | 宁发改投资字【2013】440 号、宁栖发改字【2015】123 号、栖行审备〔2021〕110 号 |
| 项目坐落 | 南京市栖霞区迈皋桥街道 NO.2012G01 地块南京金浦御龙湾 I 分区 | | |
| 售楼处地址 | 栖霞区和燕路 390 号 | | |
| 开发企业销售负责人 | 蔡芳 | 联系电话 | 13851885239 |
| 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) | 218968.01 | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 3201012012CR0026 |
| 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 0023786 号、苏（2021）宁栖不动产权第 0025123 号、宁栖国用（2016）第 20969 号、宁栖国用（2015）第 09767 号、宁栖国用（2014）第 16431 号、宁栖国 | 土地使用年限 | 住宅 70 年，其它用途按法定最高年限，自 2012 年 9 月 20 日起算 |

<table>
<tr><td></td><td>用（2016）第21079号、宁栖国用（2014）第14137号、宁栖国用（2016）第20985号</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>土地证载用途</td><td>一般住宅</td><td>建设用地规划许可证号</td><td colspan="2">地字第320113201111213号</td></tr>
<tr><td>拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)</td><td>650537.22</td><td>建设工程规划许可证号</td><td colspan="2">建字第320113201710515号、建字第320113201410880号、建字第320113201410518号、建字第320113201410701号、建字第320113202050110号、建字第320113202100395号</td></tr>
<tr><td>容积率</td><td>2.83</td><td>绿地率</td><td colspan="2">35.14%</td></tr>
<tr><td>建筑密度</td><td>19.49%</td><td>施工许可证号</td><td colspan="2">320113202309261101号、320113202109281201号、320113201811150101号、320113201710240101号、320113201410880号、320113201410701号、320113201410518号、320113201811150101号、320113202103261101号</td></tr>
<tr><td rowspan="2">房屋总幢数</td><td rowspan="2">51</td><td rowspan="2">其中住宅</td><td>幢数</td><td>39</td></tr>
<tr><td>建筑面积(㎡)</td><td>378639.1</td></tr>
<tr><td>施工单位名称</td><td colspan="4">南通五建控股集团有限公司、中国核工业华兴建设有限公司、南京市漆桥建筑安装工程有限公司、南通四建集团有限公司、江苏兴港建设集团有限公司、通州建总集团有限公司、江苏祥弘建设有限公司</td></tr>
<tr><td>监理单位名称</td><td colspan="4">江苏希地丰华项目管理集团有限公司</td></tr>
<tr><td>开工时间</td><td>2014-09-17</td><td>拟竣工时间</td><td colspan="2">2026-11-30</td></tr>
<tr><td>备注：</td><td colspan="4">NO.2012G01地块项目，由A-K地块共计11个地块组成。其中B、C、D、E、H、</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | 茶叶城地块由物业管理部门核定为御龙湾花园一期；F、G、I、J、K 地块核定为御龙湾花园二期，物业用房按各区域建筑面积留置，一期物业用房面积为：1476.97 平方米，二期物业用房面积为 1377.2 平方米；根据地名办批复，A-K、茶叶城地块命名为御龙湾花园；本次申报 I1#位于 I 地块，本预售方案中填写的容积率 2.83，绿化率 35.14%，建筑密度 19.49%为 I 地块数据；后期申报其余地块时相关数据再做调整。 |

## 二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 21 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 | 4 | B1 幢、B2 幢、E1 幢、E2 幢 | 26967.1 | 2014-09-17 | 22450.08 | 2015-10-16 | 2017-03-31 |
| 2 | 2 | E3 幢、E4 幢 | 7008.4 | 2014-09-17 | 5840.1 | 2015-12-06 | 2017-03-31 |
| 3 | 8 | E5 幢、E6 幢、E7 幢、E8 幢、E9 幢、E10 幢、E11 幢、H9 幢 | 34944.7 | 2014-10-01 | 29119.42 | 2015-12-18 | 2021-12-18 |
| 4 | 4 | H1 幢、H2 幢、H4 幢、H5 幢 | 52591.5 | 2015-03-15 | 43824.5 | 2016-05-18 | 2017-12-31 |
| 5 | 4 | H3 幢、H6 幢、H7 幢、H8 幢 | 34315.1 | 2015-09-24 | 28594.77 | 2017-07-20 | 2018-03-31 |
| 6 | 3 | B3 幢、玉尚路 6 号地下车库幢、玉尚路 9 号地下车库幢 | 40529.5 | 2015-03-15 | 33774.58 | 2018-05-01 | 2018-03-31 |
| 7 | 1 | F4 幢 | 13128.6 | 2018-05-11 | 10940.5 | 2019-04-11 | 2020-12-31 |
| 8 | 3 | F1 幢、F2 幢、F3 幢 | 46092.3 | 2018-05-11 | 38408 | 2019-06-20 | 2020-12-31 |
| 9 | 1 | G1 幢 | 26693.65 | 2019-05-25 | 22244 | 2019-12-25 | 2021-12-31 |
| 10 | 1 | G3 幢 | 13149.31 | 2019-05-25 | 10953 | 2019-12-25 | 2021-12-31 |
| 11 | 1 | G2 幢 | 13234.5 | 2019-05-25 | 11038 | 2020-01-22 | 2021-12-31 |
| 12 | 1 | 1 幢 | 5754.61 | 2014-12-25 | 4795 | 2020-09-10 | 2020-09-30 |
| 13 | 1 | 丰清路 6 号地下车库 | 23175.2 | 2018-05-11 | 19311 | 2021-06-30 | 2021-12-31 |
| 14 | 1 | I2 幢 | 11347.45 | 2021-08- | 11347.45 | 2021-12-31 | 2024-09- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 25 | | | 30 |
| 15 | 1 | I3 幢 | 13084.81 | 2021-10-01 | 10903 | 2022-03-03 | 2024-09-30 |
| 16 | 1 | G 区地库 | 20849.46 | 2019-05-25 | 17373 | 2022-03-31 | 2024-09-30 |
| 17 | 3 | A3-A5 幢 | 10659.36 | 2021-09-28 | 8882 | 2022-08-26 | 2024-04-30 |
| 18 | 1 | I5 幢 | 10155.06 | 2022-04-01 | 84425 | 2022-09-28 | 2024-11-30 |
| 19 | 3 | A-2#、A-6#、I-I7# | 22632.3 | 2021-09-28 | 18859 | 2022-12-06 | 2024-11-30 |
| 20 | 1 | I1 幢 | 10370.33 | 2023-12-10 | 8641 | 2024-10-09 | 2025-11-30 |
| 21 | 5 | I4 幢、I6 幢、I8-I10 幢 | 74387.96 | 2024-12-10 | 61987 | 2025-07-01 | 2026-11-30 |
| | | | | | | | |

## 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： 3201012012CR0026 明确，本项目须配建：

一、根据国有建设用地使用权出让合同第三章第十条第 2 项建设及出让要求规定，1、D 区内配建用地面积为 2.3 公顷、建筑面积 20000㎡的 30 班初中一所、于第一期工程竣工前建设完成，由受让人出资建成后无偿移交政府，其土地使用按划拨方式供地；2、E 区内配建用地面积 5900 平方米的 15 班幼儿园一所，于第一期工程竣工前建设完成，由受让人出资建成后无偿移交政府，其土地使用按划拨方式供地；3、C 区内建设用地面积为 0.58 公顷基层社区中心一所，文化活动站建筑面积 400 平方米，体育活动站用地面积不小于 600 平方米，社区管理服务设施建筑面积 600 平方米，托老所建筑面积 1000 平方米，社区医疗卫生服务站建筑面积 300 平方米，小型商业金融服务设施建筑面积不少于 500 平方米，公共厕所建筑面积 60 平方米，其中社区管理服务设施、社区医疗卫生服务站、公共厕所由受让人出资建成后无偿移交政府，其土地使用权按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让金总额不做调整。出让用地范围内不允许建设别墅。

二、根据土地出让合同补充协议宁国土资让合【2015】补 26 号，第八条第 2 条建设及出让要求：（1）J 区内配建基层社区中心一处，用地面积 6220 平方米，地上建筑规模不少于 11000 平方米。（2）K 区内配建 15 班幼儿园一所，用地面积不少于 7000 平方米。（3）配建的基层社区中心（J 区）和 15 班幼儿园（K 区），均由开发单位在商品房竣工验收前建成无偿移交给栖霞区迈皋桥街道办事处。幼儿园和社区中心内社区服务中心、文化活动室、卫生服务站、托老所、公厕、垃圾收集站、环卫作息场、警务室、体育活动场地土地使用权按划拨方式管理，其余土地按出让方式管理，出让金总额不做调整。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 2602.15 平方米。规划核准 2854.17 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（㎡） |
|---|---|---|---|
| 前期已申 | 2016100073 | 栖霞区玉尚路 9 号 6 幢 2 单元 106 室 | 89.73 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 报 | | | |
| 前期已申报 | 2019100143 | 栖霞区丰清路 2 号 3 幢 101 室 | 93.24 |
| 前期已申报 | 现售 20221014 | 栖霞区丰清路 2 号 4 幢 1 单元 101 室 | 292.88 |
| 前期已申报 | 2016100073 | 栖霞区玉尚路 9 号 6 幢 2 单元 107 室(含负一、二层) | 176.74 |
| 前期已申报 | 2022100224 | 栖霞区迈皋桥街道 NO.2012G01 地块南京金浦御龙湾 I 分区 I-I7#6 室 | 13.32 |
| 前期已申报 | 2022100224 | 栖霞区迈皋桥街道 NO.2012G01 地块南京金浦御龙湾 I 分区 I-I7#5 室 | 324.58 |
| 合计 | ------ | ------ | 990.49 |

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 10 个，室内机动车停车位 4128 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 南京市物业管理办公室进行备案，前期物业服务合同于 2018 年 10 月 24 日签订，前期的物业管理企业为 南京海德物业管理有限公司 ，其资质证号 南京 WY00799。

本项目物业管理区域四至界限东至 逸文路南至 迈尧路西至 丰清路北至 玉尚路于 2018 年 8 月 21 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 2018 栖字 008 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，I1# 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国工商银行股份有限公司南京城北支行 该抵押权人已于 2024 年 9 月 27 日 书面同意我司办理 I1# 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(㎡) | 套数 | 装修类型 | 拟竣工时间 | 均价(元/㎡)，车位：万元/个 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20 | I1# | 一般住宅 | 10376.6 | 104 | 毛坯房 | 2025-11-30 | 31457.53 |

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 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| I1# | 中国工商银行股份有限公司南京城北支行 | 4301010929100983325 | 2576.33 | |

## 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 | 南京金浦东部房地产开发有限公司 | | |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 御龙湾花园 | 幢号 | I1 幢 |
| 住房能源消耗指标 | <22.40kwh/㎡ | | |
| 屋面保温 | 保温材料种类 | 挤塑聚苯板 | |
| | 保温层厚度(mm) | 60 | |
| 外墙保温 | 墙体材料 | B06 砂加气混凝土砌块 | |
| | 保温型式 | 外保温 | |
| | 保温材料种类 | 发泡水泥板 | |
| | 保温层厚度(mm) | 北 墙 | 25 |
| | | 南、东、西墙 | 25 |
| 外门窗 | 窗框型材 | 断热铝合金 | |
| | 窗玻璃材料 | 北向 | 6 高透 Low-E+12A+6 |
| | | 南向 | 5+19Ar（内置百叶)+5（高性能暖边）、6 高透 Low-E+12A+6、5 高透 Low-E+19A（内置百叶)+5（高性能暖边） |
| | | 东向 | 5+19Ar（内置百叶）+5（高性能暖边） |
| | | 西向 | 5+19Ar（内置百叶）+5（高性能暖边） |
| 遮阳措施 | 内置百叶遮阳 | | |
| 其他节能措施 | 太阳能 | | |

## 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_南京康迪亚房地产测绘事务所有限公司_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、本项目为毛坯房销售，本次申请上市销售房源为御龙湾花园 I1#，住宅共计　104　套，120 平方米以下　104　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)、2023 年 8 月 4 日《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》等文件的规定，人才房房源为 32 套，若无住房家庭的报名量低于无住房家庭保障房源的 3 倍，即无住房家庭保障房源为 32 套；若无住房家庭的报名量超过无住房家庭保障房源的 3 倍，即无住房家庭保障房源为 42 套。本次销售采用现场报名方式，购房人本人携带身份证到售楼处报名，地址为南京市栖霞区和燕路 390 号御龙湾花园售楼处，咨询服务电话：85237777。若报名人数小于房源数量，我司将按照报名先后顺序自行销售。

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） 南京金浦东部房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 许友祥

日期：2024-09-30

| 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 | 物业服务合同 |
| 4 | 物业管理区域备案表 |
| 5 | 共有共用部位明细表 |
| 6 | 地名批复 |
| 7 | 预测算成果报告 |
| 8 | 预售款监管合同 |
| 9 | 南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明 |
| 10 | 承诺 |
| 11 | 不动产查询结果证明 |
| 12 | 不动产权登记证明 |
| 13 | 银行同意上市证明 |
| 14 | 土地补充协议 |
| 15 | 土地延期说明 |
| 16 | 立项批复 |
| 17 | 规划变更决定书 |
| 18 | 补充协议 |
| 19 | 定位红线图 |
| 20 | 商品房价格表 |
| 21 | 企业信用信息公示报告 |

# 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