

南京市商品房预售方案

编 号 2020050100749

开发企业 南京溧水万达广场有限公司

项目名称 溧水万达广场

项目地址 永阳镇仪凤南路 69 号/永阳镇仪凤南路 70 号/
永阳镇仪凤南路 71 号/永阳镇高平大街 55 号

申报日期 2020-05-12

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	南京溧水万达广场有限公司		
办公地址	仪凤南路 70 号		
法定代表人	吕正韬	联系电话	以下空白
授权委托人	刘璐	联系电话	18052080790
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14295
开发项目名称	溧水万达广场	项目核准决定文书号	溧发改审【2016】373 号
项目坐落	永阳镇仪凤南路 69 号/永阳镇仪凤南路 70 号/永阳镇仪凤南路 71 号/永阳镇高平大街 55 号		
售楼处地址	南京市溧水区永阳街道仪凤南路与崇文路交汇处		
开发企业销售负责人	黄琳	联系电话	56228899
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(m ²)	246232.8	国有建设用地使用权出让合同编号	3201242016CR0068、3201242016CR0069、3201242016CR0070、3201242016CR0071
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2016)宁溧不动产权第 0008919 号、苏(2016)宁溧不动产权第 0008921 号、苏(2016)宁溧不动产权第 0008922 号、苏(2016)宁溧不动产权第 0008923 号	土地使用年限	住宅 70 年，商业 40 年

土地证载用途	A 地块：城镇住宅用地和其他商服用地/D 地块：其他商服用地/B、E 地块：城镇住宅用地（单一），其他商服用地	建设用地规划许可证号	地字第 320117201610518 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	736393.5	建设工程规划许可证号	建字第 320117201710349 号、建字第 3201172017103326 号、建字第 320117201710084 号、建字第 320117201710083 号、建字第 320117201710281 号、建字第 320117201810095 号、建字第 320117201911356 号、建字第 320117201911505 号	
容积率	2.04	绿地率	30%	
建筑密度	22%	施工许可证号	320124201702220101、320124201706050201、320124201705150101、320124201706050301、320124201706050101、320124201805170101、320124201908081201、320124201909191201	
房屋总幢数	49	其中住宅	幢数	34
			建筑面积(m ²)	340000
施工单位名称	中建八局第三建设有限公司			
监理单位名称	安徽省监理有限公司			
开工时间	2017-02-03	拟竣工时间	2021-12-31	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 4 期开发建设，具体情况如下：

期数	幢数	幢号	建筑面积(m ²)	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	A 地块 8 幢、9 幢、11 幢、12 幢	48739	2017-02-03	56000	2017-04-24	2019-09-30

1	8	D 地块 8 幢、9 幢，A 地块 14 幢、15 幢、16 幢、17 幢、18 幢	30289.24	2017-02-01	8600	2017-06-09	2019-11-30
3	1	D 地块 7 幢	13000	2017-02-03	8400	2017-07-25	2019-11-30
1	4	A 地块 3 幢、6 幢、10 幢、13 幢	32203.14	2017-02-03	4200	2017-08-21	2019-11-30
3	1	D 地块 6 幢	14733.69	2017-02-03	7000	2017-09-09	2019-11-30
1	2	D 地块 2 幢、3 幢	7629.07	2017-02-03	3500	2017-09-23	2019-11-30
1	2	D 地块 4 幢、5 幢	6424.22	2017-02-03	3500	2017-10-28	2019-10-30
1	5	A 地块 1 幢、2 幢、4 幢、5 幢、7 幢	60600.07	2017-02-03	42000	2018-04-22	2019-11-30
2	5	B 地块 1 幢、4 幢、6 幢、7 幢、8 幢	43947.7	2018-03-30	40000	2018-08-31	2020-12-30
2	1	B 地块 9 幢	1117.4	2018-03-30	1000	2018-09-16	2020-12-30
2	3	B 地块 2 幢、3 幢、5 幢	31508.9	2018-03-30	20000	2018-10-31	2020-12-30
4	7	E 地块 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢、7 幢	69947.59	2019-06-15	70000	2019-10-30	2021-09-16
4	3	E 地块 8 幢、11 幢、14 幢	27906.32	2020-01-15	32000	2020-05-25	2021-10-01
4	4	E 地块 9 幢、10 幢、12 幢、13 幢	39496.19	2020-01-15	38000	2020-06-15	2021-10-01

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：3201242016CR0069 明确，本项目须配建：

1. 配建社区中心一处。社区中心底商总建筑面积不少于 15000 平米。各项功能满足《南京新建地区公共设施标准规划指引》的相关要求，其中文化娱乐设施地上建筑面积不小于 2000 平米，行政管理与服务设施地上建筑面积不小于 3000 平米、体育设施占地面积不小于 2000 平米（可与绿地结合设计，应集中设置），地上建筑面积不小于 1000 平米、菜场地上面积不小于 2000 平米、社区集中商业地上建筑面积不小于 2500 平米、社区居家养老服务用房地地上建筑面积不小于 1500 平米。停车设施在满足社区中心配建标准的基础上另须增加设置 200 个社会公共停车位。以上各项公建配套设施建成后无偿移交政府。 2. 总用地面积 291652.4m²，代征绿地约 25376.6m²。
3. 控制指标以建筑用地为准计算，代征用地均布纳入指标计算。 4. 控制指标中住宅建筑高度计算至建筑物北檐口。 5. A、B、E 地块商业建筑不超过地上总建筑面积的 10%，D 地块集中商业面积不得低于 100000m²（不含酒店式公寓）。D 地块允许建设酒店式公寓，酒店式公寓地上建筑面积不得超过该地块地上总建筑面积的 35%。 6. 各地块规划指标应独立计算，不得转移。

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 2838.23 平方米。规划核准 3182.93 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（m ² ）
已申报	宁房销第 2017500019 号	高平大街 55 号 7 幢 201 室至 208 室，7 幢 1 层物业楼梯间，1 幢 5 层	1100.55
已申报	宁房销第 2017500009 号、宁房销第 2017500022 号、宁房销第 2018500010 号	仪凤南路 70 号 5 幢 101 室、204 号，6 幢 101 室至 105 室，206 室，9 幢 106 室	873.04
已申报	宁房销第 2018500026 号	仪凤南路 69 号 9 幢 201 室	427.29
已申报	宁房销第 2019500038 号	仪凤南路 71 号 4 幢 101 室、102 室、104 室，7 幢 101 室、102 室、103 室	782.05
合计	-----	-----	3182.93

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 3 个，室内机动车停车位 3151 个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏申物业管理条例》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，并向南京市溧水区住房保障和房产局物业科进行备案，前期物业服务合同于2017-3-7（仪凤南路70号）/2017-5-18（永阳镇高平大街55号）/2018-3-26（仪凤南路69号）/2019-9-30（仪凤南路71号）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（建）114014。

本项目物业管理区域四至界限东至钟灵路南至高平大街西至秦淮大道北至崇文路于2017年5月28日在南京市溧水区住房保障和房产局物业科办理备案手续，备案编号为中2017003/中2017004/中2018002/中2019010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公安门牌证载为准，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，仪凤南路71号8、11、14幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为浙江稠州商业银行股份有限公司南京莫愁湖支行该抵押权人已于2020年5月11日书面同意我司办理8、11、14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(m ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²), 车位: 万元/个
4	11	一般住宅	9119.64	72	精装修	2021-10-01	11702.26
4	14	一般住宅	7908.79	68	精装修	2021-10-01	11569.08
4	8	一般住宅	9398.92	70	精装修	2021-10-01	11889.96

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
11幢	浙江稠州商业银行股份有限公司南京溧水支行	25607012010090001098	7619.27	
14幢	浙江稠州商业银行股份有限公司南京	2560701201009000109	6319.08	

	溧水支行	8		
8 幢	浙江稠州商业银行 股份有限公司南京 溧水支行	2560701201009000109 8	7828.57	

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》。

因我司开发资质登记为暂定资质，若出现歇业等清算情况，本项目的质量责任承担主体则变更为南京万达茂投资有限公司(附担保函)，该公司具备独立的法人资格和相应的赔偿能力（附《企业法人营业执照》）。

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京溧水万达广场有限公司			
项目名称	溧水万达广场	幢号	仪凤南路 71 号 8 幢、11 幢、14 幢	
住房能源消耗指标	满足《江苏省公共建筑节能设计标准》DGJ32/J96-2010，符合《江苏省居住建筑节能热环境和节能设计标准》第 6 节相关要求。			
屋面 保温	保温材料种类	挤塑聚苯		
	保温层厚度(mm)	65mm		
外墙保温	墙体材料	蒸压加气混凝土砌块		
	保温型式	外墙外保温		
	保温材料种类	硬质岩棉板		
	保温层厚度(mm)	北 墙	30mm	
南、东、西墙		30mm		
外门窗	窗框型材	断热桥铝合金		
	窗玻璃材料	北向	中空玻璃	
		南向	low-E 中空玻璃/中空玻璃	
		东向	low-E 中空玻璃/中空玻璃	
西向		中空玻璃		
遮阳措施	中置遮阳百叶			
其他节能措施	太阳能利用			

十一、相关承诺如下：

1、为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明达房地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）

(1) 本项目严格执行建金【2017】246号文件规定，允许购房人使用住房公积金贷款购房。

(2) 本项目购房人办理按揭贷款购房的首付比例按银行相关规定执行。

(3) 针对现疫情，本项目已制定完善的防疫方案，并会严格遵循该方案。。

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）南京溧水万达广场有限公司

法定代表人：（签章）吕正韬

日期：2020-05-12

序号	附件名称
1	同意变更土地转让批复
2	新建商品住房价格备案联系单
3	南京市商品住房价格申报价格表
4	建筑工程规划设计要点
5	预审合格单
6	不动产抵押权证
7	不动产登记资料查询结果证明
8	国家安全事项选址审批意见
9	抵押权人同意办理预售许可证明
10	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
11	易地建设防空地下室行政许可决定书
12	必建人防面积及区域核定单
13	不动产权证书
14	营业执照
15	建筑工程施工许可证
16	南京市物业管理区域备案表
17	房地产开发企业资质证书
18	国有建设用地使用权出让合同
19	开发项目备案通知书
20	建设工程规划许可证及规划核准图
21	商品房开发建设资金投入证明
22	南京市物业管理招投标中标备案表
23	地名命名批复
24	公安门牌证明
25	南京市商品房销售申请书

26	商品房预售许可申请表
27	预售方案
28	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

溧水万达广场 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 有限责任 公司，我司保证在 溧水万达广场有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 溧水万达广场 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 南京万达茂投资有限公司

住所： 南京市栖霞区西岗办事处摄山星城天佐路 1 号 218 室

通讯地址： 南京市栖霞区西岗办事处摄山星城天佐路 1 号 218 室

邮政编码： 210012

营业执照注册号： 913201133024012488

法定代表人姓名： 于修阳

联系电话： 010-85853115

授权委托人姓名： 刘璐

联系电话： 025-56229988

签署时间： 2020-5-16

签署地点： 溧水万达广场营销中心