南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 20191105021O1

开发企业 南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司

项目名称 滨河云城

项目地址 雨花台区板桥A地块

申报日期 2020-09-21

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	南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司		
办公地址	雨花台区宁南大道 19 号		
法定代表人	姜玲	联系电话	52880060
授权委托人	任燕	联系电话	13813075563
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14537
开发项目名称	滨河云城	项目核准决定文书号	宁发改投资字【2009】332 号　　宁发改备【2017】18 号
项目坐落	雨花台区板桥 A 地块		
售楼处地址	南京市雨花区凤集大道 2 号		
开发企业销售负责人	何玉彬	联系电话	52880088
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)	251955.04	国有建设用地使用权出让合同编号	宁国土资让合【2005】196 号、宁国土资让合【2013】补 16 号
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁雨国用（2014）第 14497 号、宁雨国用（2014）第 14495 号	土地使用年限	居住份额用地 70 年，其他份额用地按法定最高出让年限确定，自出让人向受让人交付土地之日起算
土地证载用途	城镇混合住宅用地	建设用地规划许可证号	地字第 320114201390028 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	725663.52	建设工程规划许可证号	建字第 320114201690062 号、建字第 320114201690073 号、建字第 320114201590054 号、建字第 320114201690021 号、建字第 320114201690129 号

容积率	1.8	绿地率	42.24%	
建筑密度	20.85%	施工许可证号	320114201708010101、320114201511230101、320114201511230201	
房屋总幢数	67	其中住宅	幢数	62
			建筑面积(㎡)	437440.37
施工单位名称	南京市达欣工程股份有限公司、南京永业建筑安装有限公司			
监理单位名称	江苏东科建设项目管理有限公司			
开工时间	2015-08-14	拟竣工时间	2021-12-30	
备注：	我司开发建设的位于板桥地块项目，共分为A、B地块。B地块石林大公园已交付；A地块滨河云城。本次申报滨河云城26幢，实际开工日期为：2017年9月1日，竣工日期2021年12月30日，上述数据均以A地块数据为准。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 6 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	3	1幢、2幢、3幢	28545.6	2015-08-14	2003.79	2018-10-19	2020-12-31
2	2	22、23幢	14449.2	2015-11-23	9001.45	2018-12-25	2020-12-31
2	2	36、38幢	13028.5	2015-11-23	8116.39	2019-04-01	2020-12-31
2	2	4、5幢	20889.9	2015-12-23	13013.83	2019-06-05	2021-03-30
1	2	21、35幢	13025.4	2015-08-14	8114.46	2019-06-30	2021-03-30
1	1	20幢	7224.3	2015-08-14	4500.5	2019-07-12	2021-03-30
2	1	37幢	3689.6	2015-11-23	2298.35	2019-07-12	2021-03-30
4	2	24、25幢	9487.7	2017-08-01	6660.01	2019-09-15	2021-04-30
2	2	6、7幢	20839.4	2015-11-23	12982.37	2019-09-15	2021-04-30
4	1	26幢	7224.3	2017-09-01	5071.46	2020-10-08	2021-12-30
4	19	16、17、18、19、27、28、29、30、31、32、33、34、41、42	173643.1	2017-08-01	121890.58	2021-02-28	2021-12-30

		、43、44、45、46、64 幢					
5	14	9、10、11、47、48、49、53、54、55、56、57、58、59、60 幢	164625.46	2018-11-01	113167.39	2021-03-28	2021-12-30
6	1	地下车库	142358.27	2015-08-14	54252.61	2021-03-30	2021-12-30
3	7	50、51、52、63、66、67 食堂、65 学校	91019.1	2016-10-01	63891.95	2021-09-03	2021-12-30
2	6	8、13、14、15、39、40 幢	104307.5	2015-10-01	75376.01	2021-09-09	2021-12-30
1	3	12、61、62 幢	33948.8	2015-08-14	22267.63	2021-09-28	2021-12-28

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： 宁国土资让合【2005】196 号 明确，本项目须配建：

以下空白

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 2902.65 平方米。规划核准 2933.81 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 2 个，室内机动车停车位 5354 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 3 月 22 日签订，前期的物业管理企业为 南京英联量行物业服务有限公司 ，其资质证号 南京 WY01197。

本项目物业管理区域四至界限东至 宁芜公路南至 凤集大道西至 滨河城市花园北至 中小学校及凤舞路于 2018 年 2 月 14 日 在 南京市雨花台区住房和建设局办理备案手续，备案编号为 2018 字 0040 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《不动产权证》或《建设用地使用权证》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	26	储藏室	590.25	18	毛坯房	2021-12-30	7000
4	26	一般住宅	5840.8	48	精装修	2021-12-30	29225.67

4、车位具体情况

车位不在本次申报范围内，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 5 （<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
26 幢	中国工商银行股份有限公司南京新街口支行	4301010019100719007	3240.17	

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家乐家投资有限责任公司(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	南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司		
项目名称	滨河云城	幢号	26 幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）B1 级、发泡陶瓷保温板（防火隔离带）A 级	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	钢筋砼、混凝土多孔砖	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	模塑聚苯板（EPS）B1 级 发泡陶瓷保温板（冷桥部分）A 级	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30
		南、东、西墙	30
外门窗	窗框型材	断热铝合金型材	
	窗玻璃材料	北向	6LOW-E+12A+6（高透）5LOW-E+19Ar+5（高透）（高性能间隔条暖边中空玻璃）
		南向	6LOW-E+12A+6（高透）5LOW-E+19Ar+5（高透）（高性能间隔条暖边中空玻璃）（中置百叶）
		东向	6LOW-E+12A+6（高透）5LOW-E+19Ar+5（高透）（高性能间隔条暖边中空玻璃）（中置百叶）
		西向	6LOW-E+12A+6（高透）5LOW-E+19Ar+5（高透）（高性能间隔条暖边中空玻璃）（中置百叶）
遮阳措施	中置百叶遮阳、固定遮阳、LOW-E 遮阳		
其他节能措施	其他节能措施		

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、根据设计要点，公共配建及停车配建如下：

1、地块内应配建九年一贯制学校（小学 30 班，用地规模不小于 25500 平方米）、12 班幼儿园（用地规模不小于 4700 平方米）；

2、地块内应配建面积不小于 1000 平方米的社区服务中心(含老年人服务中心、文化活动中心、卫生站)、面积不小于 3000 平方米的农贸市场、物业管理用房、变电所、燃气调压房、公共厕所、垃圾转运站等,不得漏项。凡本项未作具体规定的，应按《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93,2002 版)中的小区级定额指标进行设置。

3、按不小于 1.5 平方米/人的标准配建公共绿地。(集中绿地每处不小于 3000 平方米)。

4、用地红线范围内应按《南京市建筑物配套停车设施标准与准则（2012 年修订）》的相关规定配置停车泊位，非机动车停车库应在建筑物内部统一考虑（底层架空或半地下室停放）。

二、现场选房采取预约制，实行差别化分批开盘选房，分时分批 控制客户到场人数，每批次后场参与选房人数不超过 20 人，后续根据全市疫情管控情况，实施动态调整，根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将滨河云城疫情防控承诺书、新型冠状病毒肺炎防控工作方案相关文件在售楼处公示。

三、根据《2020年南京市人才购买商品房住房（试行）》（宁委办法【2019】89号）要求，本次上市销售的48套住宅房源中，10套对人才优先供应、15套对无住房家庭优先供应。
四、网上报名，登记人需通过我司官方微信公众号：石林地产（微信号：shilindichan52880088）点击菜单栏【线上报名】，进入报名通道，按页面上公示的报名方法及规则报名；如遇网络问题无法报名，请致电025-52880088与我司联系，由我司工作人员进行解答。。

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） 南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司

法定代表人：（签章） 姜玲

日期：2020-09-21

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	开发项目备案通知书
3	南京市物业管理招投标中标备案表
4	地名命名批复
5	必建人防面积及区域核定单
6	抵押权人同意办理预售许可证明
7	国家安全事项选址审批意见
8	不动产登记资料查询结果证明
9	不动产抵押权证
10	预审合格单
11	建筑工程规划设计要点
12	新建商品住房价格备案联系单
13	同意变更土地转让批复
14	商品房预售款专用帐户监管协议书
15	南京市房屋建设工程白蚁预防临时证明
16	前期物业管理协议

担 保 函

滨河云城 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 南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 滨河云城项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京家乐家投资有限责任公司

住所：南京市雨花台区卡子门大街 88 号

通讯地址：南京市雨花台区卡子门大街 88 号

邮政编码：210012

营业执照注册号：91320100694637654H

法定代表人姓名: 姜玲

联系电话：52880060

授权委托人姓名：任燕

联系电话：13813075563

签署时间：2020-9-3

签署地点：南京市雨花台区卡子门大街 88 号