南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2021102604280

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 南京市雨花台区凤集大道 2 号

申报日期 2021-11-01

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	何玉彬	联系电话	15094312500	
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、宁发改投字【2005】572 号，宁建房字【2005】642 号	
项目坐落	南京市雨花台区凤集大道 2 号			
售楼处地址	南京市雨花台区凤集大道 2 号			
开发企业销售负责人	何玉彬	联系电话	15094312500	
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)	190729.75	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)	苏（2021）宁雨不动产权第 0014385 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	320114201390028	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	743262.84	建设工程规划许可证号	建字第 320114201920035 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	320114201511230201 320114201511230101	
房屋总幢数	67	其中住宅	幢数	66
			建筑面积(㎡)	743262.84
施工单位名称	南京永业建筑安装有限公司,南通市达欣工程股份有限公司			
监理单位名称	江苏东科建设项目管理有限公司,南京广顺建设项目咨询有限公司			
开工时间	2015-08-14	拟竣工时间	2024-12-30	
备注：	我司开发建设的位于板桥项目，共分为 A，B 地块，B 地块石林大公园已经交付；A 地块滨河云城。本次申报滨河云城 28 幢 29 幢 30 幢 31 幢 32 幢 33 幢 34 幢，实际开工时间为 2017 年 9 月 1 日，竣工日期 2022 年 4 月 17 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 幢，23 幢	14449.2	2015-11-23	9001.45	2018-11-25	2020-12-31
2	2	36 幢，38 幢	13028.5	2015-11-23	8116.39	2019-04-01	2021-12-31
2	2	4 幢，5 幢	20889.9	2015-12-23	13013.83	2019-06-05	2021-03-30
1	2	21 幢，35 幢	13025.4	2015-08-14	8114.46	2019-06-30	2021-03-30
1	1	37 幢	3689.6	2015-11-23	2298.35	2019-07-12	2021-03-30
1	1	20 幢	7224.3	2015-08-14	4500.5	2019-07-12	2021-03-30
4	2	6 幢，7 幢	20839.4	2015-11-23	12982.37	2019-09-15	2021-04-30
4	2	24 幢，25 幢	9487.7	2017-08-01	6660.01	2019-09-15	2021-04-30
4	1	26 幢	7224.3	2017-09-01	5071.46	2020-10-08	2021-12-30
4	1	27 幢	3689.6	2017-09-01	2535.73	2020-12-04	2021-12-30
2	1	8 幢	10475.5	2015-10-30	7353.42	2021-01-11	2021-12-15
2	2	39 幢，40 幢	8474.09	2015-11-23	4196.89	2021-09-30	2021-12-30
4	7	28 幢，29 幢，30 幢，31 幢，32 幢，33 幢，34 幢	40000.5	2017-09-01	7514.62	2021-12-01	2022-04-17
4	11	16 幢，17 幢，18 幢，19 幢，41 幢，42 幢，43 幢，44 幢，45 幢，46 幢，64 幢	134284.27	2017-08-01	119354.85	2022-02-28	2023-12-30
5	14	9 幢，10 幢，11 幢，47 幢，48 幢，49 幢，53 幢，54 幢，55 幢，56 幢，57 幢，58 幢，59 幢，60 幢	164625.46	2018-11-01	113167.39	2022-03-28	2023-12-30
6	1	地下车库	142358.27	2015-08-14	54252.61	2022-03-30	2023-12-30
3	7	50 幢，51 幢，52 幢，63 幢，66 幢，67 幢，	91019.1	2016-10-01	63891.95	2022-09-03	2023-12-30

		65 幢					
2	3	13 幢，14 幢，15 幢	85357.91	2015-10-01	63825.7	2023-09-09	2024-12-30
1	3	12 幢，61 幢，62 幢	33948.8	2015-08-14	22267.63	2023-09-28	2024-12-30

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： 宁国土资让合【2005】196 号 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 2973.05 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 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

本次申报预售的房屋中，28 幢 29 幢 30 幢 31 幢 32 幢 33 幢 34 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新街口支行 该抵押权人已于 2021 年 10 月 25 日 书面同意我司办理 28 幢 29 幢 30 幢 31 幢 32 幢 33 幢 34 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

4	28 幢	丙 2 类储藏室	590.25	18	毛坯房	2022-04-17	7000
4	28 幢	一般住宅	5840.8	48	部分毛坯/部分精装	2022-04-17	29325.72
4	29 幢	一般住宅	2947.43	24	部分毛坯/部分精装	2022-04-17	29225.38
4	29 幢	丙 2 类储藏室	367.58	10	毛坯房	2022-04-17	7000
4	30 幢	一般住宅	5840.8	48	部分毛坯/部分精装	2022-04-17	29225.72
4	30 幢	丙 2 类储藏室	590.25	18	毛坯房	2022-04-17	7000
4	31 幢	丙 2 类储藏室	367.58	10	毛坯房	2022-04-17	7000
4	31 幢	一般住宅	2947.43	24	部分毛坯/部分精装	2022-04-17	29225.38
4	32 幢	丙 2 类储藏室	590.25	18	毛坯房	2022-04-17	7000
4	32 幢	一般住宅	5840.8	48	部分毛坯/部分精装	2022-04-17	29225.72
4	33 幢	一般住宅	2947.43	24	部分毛坯/部分精装	2022-04-17	29225.38
4	33 幢	丙 2 类储藏室	367.58	10	毛坯房	2022-04-17	7000
4	34 幢	丙 2 类储藏室	367.58	10	毛坯房	2022-04-17	7000
4	34 幢	一般住宅	5840.8	48	部分毛坯/部分精装	2022-04-17	29125.72

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
28 幢	中国工商银行股份有限公司南京新街口支行	4301010019100719007	1357.19	
29 幢	中国工商银行股份有限公司南京新街口支行	4301010019100719007	693.13	
30 幢	中国工商银行股份有限公司南京新街口支行	4301010019100719007	1357.19	
31 幢	中国工商银行股份有限公司南京新街口支行	4301010019100719007	693.13	
32 幢	中国工商银行股份	4301010019100719007	1357.19	

	有限公司南京新街口支行			
33 幢	中国工商银行股份有限公司南京新街口支行	4301010019100719007	693.13	
34 幢	中国工商银行股份有限公司南京新街口支行	4301010019100719007	1363.66	

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	南京市雨花区城镇建设综合开发有限公司		
项目名称	滨河云城	幢号	28 幢、29 幢、30 幢、31 幢、32 幢、33 幢、34 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	模塑聚苯板（EPS)B1 级，发泡陶瓷保温板（冷桥部分）A 级	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	钢筋砼	
	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，公共配建及停车位配建如下：

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。凡本项未做具体规定的，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）。

5、我司承诺本次申报地下 102 间储藏室只销售给本次申报楼栋的业主，由此产生的纠纷由我司承担。

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，我司已经成立防控疫情小组，指定疫情防控预案，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、根据宁防指(2020)35 号文件要求,我司已成立防疫小组;制定疫情防控预案,并将滨河云城项目售楼处大型活动疫情防控承诺书,滨河云城项目销售中心新型冠状病毒的肺炎疫情防控应急预案相关文件在售楼处公示,本次销售的总房源为 264 套,120 平方米以下 91 套,占比低于 60%。根据《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 80 套;无住房家庭保障房源为 80 套。本次销售摇号选房流程详见销售方案。

四、报名方式：线上报名,报名人可通过关注公众号:南京房产微政务,点击“宁小通”进入报名通道进行线上报名。请致电:025-52880088 与我司联系,由我司工作人员协助解答。

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。

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：2021-11-01

序号	附件名称
1	南京市物业管理招投标中标备案表
2	地名命名批复
3	必建人防面积及区域核定单
4	不动产登记资料查询结果证明
5	预审合格单
6	建筑工程规划设计要点
7	南京市商品住房价格申报价格表
8	南京市物业管理区域备案表
9	开发项目备案通知书
10	新建商品住房价格备案联系单
11	商品房预售款专用账户监管协议书
12	土地出让合同补充协议
13	公司准予变更登记通知书
14	疫情防控防疫方案

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：91321006946376 54H

法定代表人姓名: 姜玲

联系电话：025-52880060

授权委托人姓名：何玉彬

联系电话：15094312500

签署时间：2021 年 11 月 1 日

签署地点：南京市雨花台区卡子门大街 88 号