南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022031107693

开发企业 南京润玺房地产开发有限公司

项目名称 云上润府

项目地址 雨花台区西善桥街道

申报日期 2022-03-21

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	南京润玺房地产开发有限公司		
办公地址	南京市建邺区所街 171 号		
法定代表人	王昕轶	联系电话	86880000
授权委托人	贺馨	联系电话	13655189303
开发资质等级	贰级	资质证书编号	以下空白
开发项目名称	云上润府	项目核准决定文书号	宁发改备【2021】51 号
项目坐落	雨花台区西善桥街道		
售楼处地址	南京市雨花台区陇淮路与华新路交汇处华润置地中心营销中心		
开发企业销售负责人	张树栋	联系电话	15651089139
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)	235494.08	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0029
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 0030660 号、第 0030664 号、第 0030666 号、第 0030667 号、第 0030712 号、第 0030669 号、第 0030690 号、第 0030670 号、第 0030673 号、第 0030675 号、第 0030676 号、第 0030677 号、第	土地使用年限	住宅用地 70 年，商业用地 40 年，酒店式公寓 40 年，其他用地按法定最高出让年限

	0030713 号			
土地证载用途	城镇住宅用地（混合）	建设用地规划许可证号	地字第 320114202100021 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	1136059	建设工程规划许可证号	建字第 320114202100304 号、建字第 320114202100343 号	
容积率	2.8	绿地率	30.01%	
建筑密度	18.16%	施工许可证号	320114202112101201、320114202112101101、320114202201101101	
房屋总幢数	38	其中住宅	幢数	18
			建筑面积(㎡)	232278.97
施工单位名称	华新建工集团有限公司、江苏南通二建集团有限公司			
监理单位名称	南京江城工程项目管理有限公司、南京德阳工程监理咨询有限公司			
开工时间	2021-12-10	拟竣工时间	2026-10-30	
备注：	NO.2021G39 地块项目，由 A-U 地块共计 21 个地块组成。L-U 地块为地下空间出让用地。ABCDRST 地块由物业管理部门核定为一个物业管理区域，物业用房按区域内建筑面积留置，车位按 ABCDRST 地块配建。根据地名办批复，其 ABCDRST 地块命名为云上润府。本次申报预售的房屋分别位于 A 地块、B 地块和 D 地块，本预售方案中填写的容积率、绿地率 、建筑密度为 A 地块数据，B 地块容积率 2.8，绿地率 30.01%，建筑密度 14.56%，D 地块容积率 2.8，绿地率 30.01%，建筑密度 14.7%，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 2 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	5	望庭 A-3、星庭 B-1、星庭 B-2、观庭 D-2、观庭 D-3	67934.74	2021-12-10	227662	2022-03-30	2025-06-30
1	5	观庭 D-1、观庭 D-4、观庭 D-5、星庭 B-3、星庭 B-4	70735.7	2022-01-10	235629	2022-04-25	2025-06-30

2	7	F-1、F-2、I-1、I-2、I-3、H-1、K-1	359920	2022-03-30	460265	2022-12-25	2024-12-30
1	3	望庭 A-1、望庭 A-2、蔚庭 C-5	34372.95	2021-12-10	115303	2023-05-25	2025-06-30
1	3	蔚庭 C-1、蔚庭 C-2、蔚庭 C-6	35434.79	2022-07-31	119964	2023-06-25	2025-06-30
2	4	J-1、J-2、J-3、J-4	75343	2022-11-30	103999	2023-08-25	2025-12-30
1	1	蔚庭 C-3	10490.11	2022-07-31	35514	2024-03-25	2025-06-30
1	1	住宅地块可售商铺、可售车位	114172.89	2022-07-31	68604	2024-06-30	2025-06-30
2	1	G-1	81201	2022-03-30	143948	2024-12-30	2026-10-30

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： 3201012021CR0029 明确，本项目须配建：

建筑面积不小于 11723 平方米的租赁住房，由受让人建成后用于租赁，不得上市销售，不得转让，不得分割抵押，遵守国家及南京市租赁住房管理政策相关要求。

M 分区为公园绿地，出让范围为其地面以下部分，负一层应配建不小于 6000 平方米的文化体育类设施及其配套用房，建成后移交给雨花台区人民政府，建设费用经第三方审计机构确认后，由雨花台区政府指定部门支付给受让人，所对应土地按划拨方式供应。负二层可建设地下停车场及其配套用房，在满足自身停车配建标准的基础上，应另配建 200 个社会公共停车位，设置单独出入口，并在地块北侧预留连接通道。

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 4544.24 平方米。规划核准 1454.39 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 2251 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 见相关承诺进行备案，前期物业服务合同于 见相关承诺签订，前期的物业管理企业为 见相关承诺 ，其资质证号 见相关承诺。

本项目物业管理区域四至界限东至 嵇康路（总平图中的经五路）南至 龙凤园（总平图中南至龙西路，龙凤园位于龙西路的南侧）西至 守正路（总平图中的兴梅路）北至 山涛路（总平图中的纬三路）于 2022 年 2 月 24 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 2022 字 0080 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
1	观庭 D-2 幢	一般住宅	16406.54	128	部分全装修部分毛坯	2024-12-30	40197.92
1	观庭 D-3 幢	一般住宅	16406.54	128	部分全装修部分毛坯	2024-12-30	40068.24
1	望庭 A-3 幢	一般住宅	14688.26	115	部分全装修部分毛坯	2024-12-30	40671.4
1	星庭 B-1 幢	一般住宅	10121.02	58	部分全装修部分毛坯	2025-06-30	39711.41
1	星庭 B-2 幢	一般住宅	10121.02	58	部分全装修部分毛坯	2025-06-30	39568.7

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 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
观庭 D-2 幢	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市西善桥支行	932008010136898891	11565.6	
观庭 D-3 幢	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市西善桥支行	932008010136898891	11565.6	
望庭 A-3 幢	中国银行股份有限公司南京城南支行营业部	487177458922	10426.8	
星庭 B-1 幢	中国银行股份有限公司南京城南支行营业部	487177458922	7137.6	
星庭 B-2 幢	中国银行股份有限公司南京城南支行营业部	487177458922	7137.6	

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	南京润玺房地产开发有限公司		
项目名称	云上润府	幢号	望庭 A-3 幢，星庭 B-1 幢，星庭 B-2 幢，观庭 D-2 幢，观庭 D-3 幢
住房能源消耗指标	22.40 (Kw.h/㎡)		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS)	
	保温层厚度(mm)	75	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土墙、现浇空心混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	保温装饰一体板（岩棉）、硬质岩棉板	

	保温层厚度(mm)	北 墙	30
		南、东、西墙	30
外门窗	窗框型材	断桥铝合金	
	窗玻璃材料	北向	5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边
		南向	5 高透 Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边
		东向	5 高透 Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边
		西向	5 高透 Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边
遮阳措施	内置遮阳百叶		
其他节能措施	太阳能热水供应系统		

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 南京康特房地产测绘事务有限公司测算，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）

1、本次申请上市销售房源为云上润府望庭 A-3 幢、星庭 B-1 幢、星庭 B-2 幢、观庭 D-2 幢、观庭 D-3 幢住宅共计 487 套，≤120 平方米的房源套数为 180 套，占比低于 60%。根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》要求：本次上市销售的 487 套住宅房源中，147 套对人才优先供应。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》要求：本次上市销售的 487 套住宅房源中，另将提供 147 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。

2、（1）A、B、C、D 分区为二类居住用地，该分区内配建商业用房建筑面积不得大于该分区内地上总建筑面积的 5%，仅可沿东侧经五路布置，沿街商业网点单层套内最小分割单元不得小于 60 平方米，至少两层，店招、亮化需统一设计，严格管理，居住区配套商业用房面积不计入地块总商办建筑面积比例计算。

（2）E、F、G、H、I、J、K 分区中，商业的地上建筑面积不得低于地上总建筑面积的 20%，且 H、K、G 分区中应布置地上建筑面积不小于 11 万平方米的综合型高端购物中心,所有商业(含地下商业)均须由受让人整体自持,不得销售、不得转让(同一集团控股子公司除外）。

（3）F 分区须配建一处不低于 140 米的高层建筑,建筑面积不小于 5 万平方米，按照甲级写字楼标准建设，只允许整栋销售，不得分割销售、不得分割转让。

（4）G 分区须配建一处不低于 180 米的高层建筑作为地标,按照 5A 级写字楼标准建设，须由受让人自持，不得转让(同一集团控股子公司除外），且该超高层建筑内应设置一处地上建筑面积不小于 3 万平方米的五星级标准酒店。

（5）地块内须设置一处精品酒店,建筑面积不少于 6000 平方米，不得分割销售，不得分割转让。

（6）H、K 分区领取施工许可证后，住宅部分方可销售;H、K 分区项目主体结构封顶前,住宅部分销售建筑面积不得超过住宅建筑总量的 60%;G 分区超高层建筑主体结构封顶前，住宅部分销售建筑面积不得超过住宅建筑总量的 90%。本次申领望庭 A-3 幢、星庭 B-1 幢、星庭 B-2 幢、观庭 D-2 幢、观庭 D-3 幢住宅销售许可总量在住宅总量的 60%以内。

3、样板间：现场开设三套云上润府样板间，供选购人参考，分别为三室两厅两卫，建筑面积约 109 平方米；三室两厅两卫，建筑面积约 141㎡；四室两厅两卫，建筑面积约 171㎡；均为临时样板间，待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。云上润府样板间公示时间截止到项目整体交付三个月后。

4、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：025-86881111。5、复工情况：根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防疫情小组，制定疫情防控应急预案。将云上润府项目人员疫情防护方案相关在销售现场公示。复工生产期间，严格配合社区、街道做好疫情的联防联控，对现场严格检查消毒，开盘现场分批次进场，现场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，每批次选房完毕，设施全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情的防控工作。

6、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。本项目前期物业管理招标开标时间为 2022 年 3 月 28 日 14 时 30 分，前期物业合同于开标后签定。目前通过资格预审的物业管理企业为润加物业服务（上海）有限公司、南京金百丰物业管理集团有限公司、南京天正物业服务有限公司，具体中标企业以中标备案表上为准。在此我司承诺：在销售现场显著位置明确告知潜在意向购房者物业招投标的实际情况和时间进度，并得到认购人的书面认可。

严格落实前期物业服务合同与临时管理规约作为商品房预售合同附件的规定要求，在未取得物业管理招投标物业中标备案表前不与购房者签订商品房预售合同。

7、本项目住宅下跃负一层为毛坯，无装修。

8、本次申领销售许可的望庭 A-3 幢、观庭 D-2 幢、观庭 D-3 幢实际开工时间为 2022 年 1 月 10 日，拟竣工时间为 2024 年 12 月 30 日，星庭 B-1 幢、星庭 B-2 幢实际开工时间为 2021 年 12 月 10 日，拟竣工时间为 2025 年 6 月 30 日。

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） 南京润玺房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 王昕轶

日期：2022-03-21

序号	附件名称
1	用地红线内外影响因素公示的复函
2	公建配套的设施建设的情况说明
3	产业办专家意见批复、PC 合同、PC 发票及 PC 承诺
4	疫情防疫方案、企业疫情防控承诺书、销售案场应急防疫方案、区域防疫备案通知
5	委托书及经办人身份证复印件
6	入网认证收件依据
7	开发企业自持租赁住房确认书
8	南京市物业管理区域备案表
9	国有建设用地使用权出让合同
10	开发项目备案通知书
11	地名命名批复
12	必建人防面积及区域核定单
13	不动产登记资料查询结果证明
14	预审合格单
15	南京市商品住房价格申报价格表
16	新建商品住房价格备案联系单
17	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