南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022032802276

开发企业 南京银浦房地产开发有限公司

项目名称 云和滨雅苑

项目地址 浦口区江浦街道浦滨路以北、城南河以西地块

申报日期 2022-06-20

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	南京银浦房地产开发有限公司		
办公地址	南京市浦口区江浦街道新浦路 120 号—YP0006		
法定代表人	李公文	联系电话	025-57718910
授权委托人	张檣	联系电话	13951860137
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15081
开发项目名称	云和滨雅苑	项目核准决定文书号	宁发改备〔2022〕12 号
项目坐落	浦口区江浦街道浦滨路以北、城南河以西地块		
售楼处地址	浦口区浦滨路与江淼路交汇处		
开发企业销售负责人	朱进	联系电话	13305167085
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)	77949.69	国有建设用地使用权出让合同编号	3201112021CR0011
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2021）宁浦不动产权第 0071139 号、苏（2021）宁浦不动产权第 0071128 号、苏（2021）宁浦不动产权第 0071136 号、苏（2021）宁浦不动产权第 0071298 号、苏（2021）宁浦不动产权第 0071303 号	土地使用年限	住宅用地 70 年

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 320111202100040 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	260246.81	建设工程规划许可证号	建字第 320111202100301 号	
容积率	2.5	绿地率	30%	
建筑密度	20%	施工许可证号	320111202110131301	
房屋总幢数	22	其中住宅	幢数	16
			建筑面积(㎡)	179580.56
施工单位名称	江苏泽丰建设集团有限公司			
监理单位名称	江苏诺达工程咨询有限公司			
开工时间	2021-09-20	拟竣工时间	2025-07-30	
备注：	其中 B 分区建筑密度 16.80%、绿地率 30.02%；D 分区建筑密度 19.37%、绿地率 30.27%；F 分区建筑密度 18.64%、绿地率 30.40%			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 5 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	2	B-3、B-4	22186.28	2021-09-20	13389	2022-01-26	2024-06-25
2	2	B-1、B-9	25464.89	2021-09-20	19145	2022-07-21	2024-06-25
3	4	B-5、B-6、B-7、B-10	45710.95	2021-09-20	27282	2022-10-01	2024-06-25
5	13	D-2、D-4、D-5、D-6、D-地下车库、F-1、F-3、F-5、F-6、F-地下车库、k-地下车库 2、L-地下车库 1、L-地下车库 2	126392.84	2022-12-28	70037	2023-07-18	2026-05-31
4	2	B-地下车库、K-地下车库 1	37108.93	2021-09-20	12826	2024-05-25	2024-06-25

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： 3201112021CR0011 明确，本项目须配建：

1、该地块须配建建筑面积不小于 9146 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。

2、 A 分区须配建地上建筑面积不少于 16000 平方米的商务型酒店和地上建筑面积不少于 4000 平方米的商业超市。商务型酒店和超市建成后均由受让人自持，不得转让、不得销售（同一集团控股子公司除外）。

3、C、E 分区应配建地上建筑面积不少于 90000 平方米的文化建筑，可配套地上建筑面积不超过 20000 平方米的商业。 C 分区须配建地上建筑面积不少于 30000 平方米的演艺中心场馆、地上建筑面积不少于 25000 平方米的市民中心及规划馆，地块建成后由受让人整体运营不少于 10 年，不得分割销售、不得分割转让。 E 分区须配建地上建筑面积不少于 20000 平方米的图书馆和地上建筑面积不少于 20000 平方米的科技馆，地块建成后由受让人整体运营不少于 10 年，不得分割销售、不得分割转让。在保证开发总量、各类建筑面积与建筑高度不变的前提下，容积率、建筑密度可在两个分区之间进行总量平衡转移。

4、G 分区须建设一座主体建筑高度不低于 160 米的商务办公楼，地上建筑面积不得少于 60000 平方米，其中包括地上建筑面积不少于 30000 平方米的酒店，酒店的建筑设计要求和建造标准不得低于五星级标准，建成后由受让人自持，不得销售、不得转让（同一集团控股子公司除外；G 分区不得配建酒店式公寓和商业，其中地上建筑面积不少于 20000 平方米的商务办公房，由受让人自持，不得销售、不得转让（同一集团控股子公司除外）。

5、H、I 分区可配建不超过地上总建筑面积 8%的零售商业且应独立设置，其余应全部建设酒店式公寓。分区内应配建一处用地面积不小于 2500 平方米的公交首末站，其配套用房可与其他建筑复合建设。在保证开发总量、各类建筑面积与建筑高度不变的前提下，容积率、建筑密度可在两个分区之间进行总量平衡转移。公交首末站由浦口区政府出资并委托受让人代建，建成后移交浦口区政府，所对应土地按划拨方式供应，建设费用经第三方审计机构确认后，由浦口区政府支付给受让人。

6、 B、D、F 分区应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房，同时，各分区内须分别配建不低于 25 平方米的快件服务用房，由受让人按规划标准建成并验收合格后，无偿移交浦口区政府。

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 1040.99 平方米。规划核准 1057.79 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（㎡）
未申报		D-3#一层、二层	261.7
未申报		F-2#一层、二层	263.04
未申报		B-2#一层、二层	532.44
合计	------	------	1057.18

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 7 个，室内机动车停车位 1864 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 浦口区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2022 年 1 月 12 日签订，前期的物业管理企业为 南京银城物业服务有限公司 ，其资质证号 （建）108034。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划路（B 分区），农场河路（D 分区），钟奇路（F 分区）南至 谢营路西至 现状河道、浦云路（B 分区），规划路（D 分区），农场河路（F 分区）北至 A 分区（B 分区），规划道路（D 分区）规划道路（F 分区）于 2021 年 12 月 13 日 在 浦口区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 2021-Z13 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，B-1、B-9 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西支行 该抵押权人已于 2022 年 7 月 15 日 书面同意我司办理 B-1、B-9 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
2	B-1	一般住宅	10838.86	104	全装修	2024-06-25	29128.86
2	B-9	一般住宅	13875.36	144	全装修	2024-06-25	30436.35

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
B-1 幢	中国工商银行股份有限公司南京龙园	4301017419100134159	5492.46	

	西路支行			
B-9 幢	中国工商银行股份有限公司南京龙园西路支行	4301017419100134159	7626.35	

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	南京银浦房地产开发有限公司		
项目名称	云和滨雅苑	幢号	B-1、B-9
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)	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	蒸压加气混凝土砌块(B07 砂加气)、钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	复合发泡水泥板、石墨一体板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	35
		南、东、西墙	35
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	6 高透 Low-E+12Ar+6、6 高透 Low-E+12A+6
		南向	单腔高透双银 Low-E[5+19A(百叶）+5 双银 Low-E]、6 高透 Low-E+12Ar+6
		东向	单腔高透双银 Low-E[5+19A(百叶）+5 双银 Low-E]
		西向	单腔高透双银 Low-E[5+19A(百叶）+5 双银 Low-E]

遮阳措施	内置百叶遮阳、平板遮阳
其他节能措施	无

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，_/_幢（楼）_/_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 南京开源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、网上报名，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。报名咨询服务电话：025-83241777。2、本次申请上市销售范围为“云和滨雅苑项目 B-1 幢、B-9 幢，销售的总房源套数为 248 套精装住宅，120 平方米以下房源有 244 套，占比大于等于 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）等文件的规定，人才房房源为 75 套，如有效无住房家庭报名数小于 225，则无住房家庭保障房源为 75 套，如有效无住房家庭报名数大于等于 225，则无住房家庭保障房源为 100 套。3、样板间：售楼处开设四套样板间，供选购人参考，分别为三室两厅一卫，面积约 89 平方米全装

修样板间；三室两厅一卫，面积约 89 平方米升级装修样板间；三室两厅二卫，面积约 115 平方米升级装修样板间；三室二厅二卫，面积约 139 平方米升级装修样板间，均为临时样板间并已做保全公证。临时样板间公示时间截止到实体样板间建设完成后。实体样板间于交付后满三个月予以拆除。

4、 我司承诺：本次上市销售的 2 栋住宅不强制购买升级包。本次开盘详见销售方案。。

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） 南京银浦房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 李公文

日期：2022-06-20

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

26	商品房预售款专用账户监管协议书
27	商品房预售许可申请表

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