南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2023021800605

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、城南河路以西地块

申报日期 2023-02-18

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	张樯	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、城南河路以西地块		
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	方金妹	联系电话	15861820736
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 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	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	1	B-6	11545.88	2021-09-20	6891	2022-09-26	2024-06-25
4	3	B-5、B-7、B-10	34165.07	2021-09-20	20391	2023-03-15	2024-08-30
6	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
5	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（㎡）
		D-3#一层、二层	261.7
		F-2#一层、二层	263.04
		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-5、B-7、B-10 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 2023 年 3 月 13 日 书面同意我司办理 B-5、B-7、B-10 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	B-10	一般住宅	10838.86	104	全装修	2024-08-30	30457.75
4	B-5	一般住宅	11390.42	104	全装修	2024-08-30	30136.79
4	B-7	一般住宅	11390.98	104	全装修	2024-08-30	30457.67

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-10 幢	中国工商银行股份有限公司南京江北新区分行	4301015629100514066	5382.68	
B-5 幢	中国工商银行股份有限公司南京江北新区分行	4301015629100514066	5651.77	
B-7 幢	中国工商银行股份有限公司南京江北新区分行	4301015629100514066	5651.77	

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-5、B-7、B-10
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，点击界面下方“房帮宁”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、本次申请上市销售的是云和滨雅苑 B-5 幢、B-7 幢、B-10 幢，共计 312 套住宅。其中，120 平方米以下房源有 250 套,占比高于 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 94 套，如有效无住房家庭报名数小于 282 组，则无住房家庭保障房源为 94 套，如有效无住房家庭报名数大于等于 282 组，则无住房家庭保障房源为 125 套。本次销售摇号选房流程详见以下内容。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 B-5 幢、B-7 幢、B-10 幢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：2023-02-18

序号	附件名称
1	营业执照
2	资质证书
3	建设工程规划许可证
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	商品房入网认证收件收据
6	商品房预售许可申请表
7	预售方案
8	受让批复
9	工程建设项目规划设计条件
10	建设工程施工许可证
11	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
12	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书、易地建设防空地下室行政许可决定书
13	物业服务合同
14	物业管理区域备案表
15	共有共用部位明细表
16	地名批复
17	预测算成果报告
18	预售款监管合同
19	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
20	外网公示材料
21	销售方案及预审合格单
22	其他

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