南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2023031303832

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 雨花台区板桥街道板桥 A 地块项目

申报日期 2023-03-20

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	南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司		
办公地址	1		
法定代表人	姜玲	联系电话	52880060
授权委托人	王全	联系电话	15951637199
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15164
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、宁发改投资字【2010】182 号、宁发改投字【2005】572 号、宁建房字【2005】642 号
项目坐落	雨花台区板桥街道板桥 A 地块项目		
售楼处地址	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)	251960.2	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、宁规划资源让合（2022）补 0022 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 14496 号、宁雨国用（2014）第 14495 号、苏 2022 宁雨不动产权第 0014612 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)	743262.84	建设工程规划许可证号	建字第 320114201590054 号,建字第 320114201690073 号，建字第 320114201690062 号，建字第 320114201920035 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	320114201907101101、320114201508140201、320114201511230101、320114201511230201、320114201610080101、320114201708010101、320114201907151101、320114202209141101、320114202112241101、320114202111291101	
房屋总幢数	67	其中住宅	幢数	66
			建筑面积(㎡)	437440.37
施工单位名称	安徽金鹏检核集团股份有限公司、中外建工程建设有限责任公司			
监理单位名称	江苏建咨工程咨询有限公司、江苏威宁工程咨询有限公司			
开工时间	2015-08-14	拟竣工时间	2024-12-31	
备注：	我公司开发建设的板桥项目，分 A、B 地块建设，B 地块为石林大公园，已竣工交付。A 地块为滨河云城，本次申报的 A-09#实际开工日期以施工证日期为准，竣工日期为 2023 年 10 月 31 日。本栋精装修监理单位是：江苏威宁工程咨询有限公司。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 8 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、2、3#	28545.6	2015-08-14	2003.79	2018-10-19	2020-12-31
2	2	22、23#	14449.2	2015-12-23	9001.45	2018-12-25	2021-12-31
2	2	36、38#	13028.5	2015-12-23	8116.39	2019-04-01	2021-12-31
2	2	4、5#	20889.9	2015-11-23	13013.83	2019-06-05	2021-03-20
1	2	21、35#	13025.4	2015-08-14	8114.46	2019-06-30	2021-03-30

1	1	37#	3689.6	2015-11-23	2298.35	2019-07-12	2022-03-30
1	1	20#	7224.3	2015-08-14	4500.5	2019-07-14	2021-03-30
4	2	6、7#	20839.4	2015-11-13	12982.37	2019-09-15	2021-04-30
4	2	24、25#	9487.7	2017-08-01	6660.01	2019-09-15	2021-04-30
7	1	地下车库	168086.92	2015-08-14	54252.61	2020-07-30	2023-12-30
1	1	26#	7224.3	2017-09-01	5071.46	2020-10-08	2021-12-30
1	1	27#	3689.6	2017-09-01	2535.73	2020-12-04	2021-12-30
1	1	8#	7353.42	2015-10-30	10475.7	2021-01-11	2021-11-15
2	2	39、40#	9493.8	2015-11-23	4196.89	2021-09-30	2021-12-30
4	7	28、29、30、31、32、33、34#	40000.5	2017-09-01	7514.62	2021-12-01	2022-04-17
3	7	50、51、52、63、65、66、67#	70053.61	2016-10-01	63891.95	2022-09-03	2023-12-30
5	3	10、12、13#	40026.98	2015-08-03	23947	2022-09-23	2023-08-30
4	11	16-19#、41-46#、64#	74134.03	2017-08-01	119354.85	2022-10-29	2023-12-30
6	1	A-09#	19480.44	2019-07-10	7676	2023-04-07	2023-10-31
7	40	剩余楼栋	538473.5	2015-08-03	400000	2023-12-08	2024-10-30

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： 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 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（㎡）
本次申报		A-09#101 室、102 室、104 室、105 室、106 室、108 室	784.92
已申报	2022100146	A-10＃101、102、104、105、106、108	784.92

合计	------	------	1569.84

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《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

本次申报预售的房屋中，A-09# 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 南京银行股份有限公司南京金融城支行 该抵押权人已于 2023 年 3 月 28 日 书面同意我司办理 A-09# 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
6	A-09#	一般住宅	15668.8	136	精装修	2023-10-31	23500.3
6	A-09#	储藏室	531.48	38	毛坯房	2023-10-31	7000

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
A-09#	南京银行股份有限公司南京新城科技园支行	0165260000000977	7533.79	

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	A-09#
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	挤塑聚苯板（XPS）B1 级，发泡陶瓷保温板（防火隔离带）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	段热铝合金型材	
	窗玻璃材料	北向	6LOW-E+12A+6(高透） 5LOWE+19Ar+5(高透）
		南向	6LOW-E+12A+6(高透） 5LOWE+19Ar+5(高透）
		东向	6LOW-E+12A+6(高透） 5LOWE+19Ar+5(高透）
		西向	6LOW-E+12A+6(高透） 5LOWE+19Ar+5(高透）
遮阳措施	中置百叶遮阳，固定遮阳，LOW-E 遮阳		
其他节能措施	以下空白		

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、根据规划设计要点，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，中学 15 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原则（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 38 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、样板间：滨河云城 13 幢开设 1 套样板间供选购人参考，均为实体样板间，110.18 平方米，三室两厅。实体样板间公示截至时间至项目整体交付后三个月。
根据防疫政策文件要求：复工情况:关于开盘活动，我司已提前向区房产部门和街道进行报备，做好疫情联防联控。对现场严格检查消毒，开盘现场需佩戴口罩，分批次进场。每批次选房完毕，设施全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情防控工作。三、本次销售的总房源套数为 136 套，120 平方米以下 136 套,占比为 100%。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 41 套，如有效无住房家庭报名数小于 126，则无住房家庭保障房源为 41 套，如有效无住房家庭报名数大于等于 126，则无住房家庭保障房源为 55 套。

四、本次 38 个储藏室均为本栋业主服务。

五、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，点击界面下方“房帮宁”，点击“宁小通”进行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：2023-03-20

序号	附件名称
1	开盘防疫方案
2	银行开户说明
3	抵押他项权证
4	企业复工承诺
5	南京市物业管理招投标中标备案表
6	商品房入网认证收件收据
7	受让批复
8	工程建设项目规划设计条件
9	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
10	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
11	物业服务合同
12	物业管理区域备案表
13	共有共用部位明细表
14	地名批复
15	预测算成果报告
16	预售款监管合同
17	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
18	销售方案及预审合格单
19	银行同意预售证明

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