南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2023102701594

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、置地数字商业中心

项目地址 雨花台区西善桥街道NO.2021G39地块项目

申报日期 2023-10-27

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	南京市雨花台区花神大道 86 号		
法定代表人	王波	联系电话	86880000
授权委托人	陈鸿翔	联系电话	13913983871
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14972
开发项目名称	云上润府、置地数字商业中心	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 NO.2021G39 地块项目		
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、苏（2021）宁雨不动产权第 0030664 号、苏（2021）宁雨不动产权第 0030666 号、苏（2021）宁雨不动产权第 0030667 号、苏（2021）宁雨不动产权第 0030712 号	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

土地证载用途	城镇住宅用地（混合）、商办混合用地	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、建字第 320114202200079 号、建字第 320114202200070 号、建字第 320114202200160 号、建字第 320114202200238 号	
容积率	2.8	绿地率	30.01%	
建筑密度	14.56%	施工许可证号	320114202112101201、320114202112101101、320114202201101101、320114202204111101、320114202205301101、320114202204281101、320114202207221101、320114202208021101	
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	中建三局集团有限公司、华新建工集团有限公司、江苏南通二建集团有限公司、锦汇建设集团有限公司、浙江杰立建设集团有限公司			
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	2024-12-30	
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 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 B 地块数据，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	拟上市销售	拟竣工时间

			(㎡)		(万元)	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	1	星庭 B-4	14643.48	2021-12-10	47126	2022-05-16	2025-06-30
1	2	星庭 B-3、观庭 D-4	30664.24	2021-12-10	100252	2022-05-30	2025-06-30
1	2	望庭 A-2、望庭 A-4	11220.09	2022-01-10	36456	2022-09-30	2024-12-30
2	1	润铂公寓 I01 栋	34178.82	2022-05-30	29203	2022-11-25	2024-04-30
1	3	望庭 A-1、蔚庭 C-5、蔚庭 C-6	39018.03	2021-12-10	129398	2023-06-25	2025-06-30
1	1	观庭 D-1、观庭 D-6、星庭 B-5	12994.53	2022-01-10	38511	2023-11-15	2024-12-30
2	6	F-1、F-2、I-2、I-3、H-1、K-1	325741.18	2022-03-30	431062	2023-12-25	2024-12-30
2	1	置地数字大厦北区 F03 栋	60195.49	2022-08-02	54379	2023-12-25	2024-12-30
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	4	J-1、J-2、J-3、J-4	75343	2022-11-30	103999	2024-08-25	2025-12-30
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（㎡）
已申报	2022100153	望庭 A-4 幢 10 室	106.37
已申报	2022100153	望庭 A-4 幢 11 室	56.71
已申报	2022100153	望庭 A-4 幢 9 室	39.36
已申报	2022100248	置地数字大厦北区 F01 栋 201 室	351.76
本次申报		星庭 B-5# 3 室	46.83
本次申报		星庭 B-5# 4 室	130.95
本次申报		星庭 B-5# 5 室（含一层、二层）	197.01
本次申报		观庭 D-6# 12 室	38.01
本次申报		观庭 D-6# 13 室	105.72
本次申报		观庭 D-6# 14 室（含一层、二层）	313.03
合计	------	------	1385.75

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 南京市住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2022 年 3 月 29 日签订，前期的物业管理企业为 润加物业服务（上海）有限公司 ，其资质证号 沪（杨浦）184 号。

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-	一般住宅、	10458.52	60	部分全装修	2024-12-30	39352.95

	1#	丙二类储藏			部分毛坯		
1	观庭 D-6#	门面房、小商店	1091.95	11	毛坯房	2024-12-30	60000
1	星庭 B-5#	门面房、小商店	299.75	2	毛坯房	2024-12-30	60000

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-1#	中国光大银行股份有限公司南京雨花支行	76460180803373116	5123.36	
观庭 D-6#	中国光大银行股份有限公司南京雨花支行	764601808033731116	401.35	
星庭 B-5#	中国光大银行股份有限公司南京雨花支行	764601808033731116	158.54	

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	星庭 B-5#、观庭 D-1#、观庭 D-6#
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、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）、2023年8月4日《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》等规定，本次开盘为D-1#住宅，计60套，人才房房源为12套，120平方米以下0套，占比小于60%，无住房家庭保障房源为18套。

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%。加上本次申领的观庭D-1#住宅销售面积之后，住宅部分销售面积不超过住宅总量的90%以内。

3、样板间：现场开设三套样板间，供选购人参考，其中，一套为升级包清水样板间，户型为三室两厅两卫，面积108平米；一套升级包展示样板间，户型为三室两厅两卫，面积141平方米；一套升级包展示样板间，户型为四室两厅两卫，面积为171平方米，均为临时样板间。

清水交付样板间均应保留至本项目住宅部分整体交付后三个月，原则上不变更、迁移。清水样板间若迁移，我司承诺迁移前后的两个样板间应保持一致。迁移清水样板间前我司委托公证机构对原样板间进行保全证据公证，并通过销售现场公示、网络公告等方式告知购房人。在新清水交付样板间建成并满足展示条件对外公开后，开发企业可拆除原清水交付样板间。

4、摇号报名方式：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。企业咨询服务电话：025-85601777。5、本次申报房屋观庭D-6# 1~ 11室和星庭B-5# 1~2室。规划核准用途为“门面房、小商店”。我司将严格按照商品房预售监管规定贯彻执行，并承诺如下：

1、我司将严格按照此规划核准用途对外宣传销售。2、项目在建设过程中坚决杜绝潜伏设计的隐患。3、不得变相引导客户与第三方公司签订改造设计装修合同。4、如在销售过程中有违约、投诉现象，将服从监管部门的监督处罚（违规现象包括：1、占用公共空间。2、改变建筑外立面。3、改动外墙。4、增加内部隔层。5、增加房屋内部卫生间。6预留或增加上下水、烟道。）。

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） 王波

日期：2023-10-27

序号	附件名称
1	开发项目备案通知书
2	商品房项目开发企业自持租赁用房确认书
3	授权委托书及经办人身份证复印件
4	商品房预售款专用账户监管协议书
5	国有建设用地使用权出让合同
6	新建商品住房价格备案联系单及价格表
7	南京市物业管理招投标中标备案表
8	商品房入网认证收件收据
9	受让批复
10	工程建设项目规划设计条件
11	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
12	物业服务合同
13	物业管理区域备案表
14	共有共用部位明细表
15	地名批复
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	公共配套设施情况说明、用地红线内外影响因素公示的复函
20	关于 NO.2021G39 地块项目公共设施配套建设进度管理的情况说明

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