南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 20191030000249

开发企业 南京宝茂置业有限公司

项目名称 龙茂嘉苑

项目地址 江宁区东山街道嘉茂路33号

申报日期 2019-11-27

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	南京宝茂置业有限公司		
办公地址	江宁区东山街道新润路 20 号青龙山生态新城		
法定代表人	刘震宇	联系电话	025-69613666
授权委托人	陆玲霞	联系电话	13813389854
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14479
开发项目名称	龙茂嘉苑	项目核准决定文书号	江宁发改备【2018】63 号
项目坐落	江宁区东山街道嘉茂路 33 号		
售楼处地址	江宁区东山街道嘉茂路 33 号龙茂嘉苑售楼处		
开发企业销售负责人	朱亚军	联系电话	02569613666
代理销售公司名称	南京蓝风房地产投资顾问有限公司		
代理销售公司负责人	朱炎龙	联系电话	13913833615
用地总面积(m2)	86628.01	国有建设用地使用权出让合同编号	3201212017CR0108
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2018）宁江不动产权第 0019265 号	土地使用年限	2018 年 2 月 1 日起，2088 年 1 月 31 日止住宅，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）	建设用地规划许可证号	地字第 320115201810127 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	291153.47	建设工程规划许可证号	建字第 320115201810578 号
容积率	2.5	绿地率	39%
建筑密度	17.72%	施工许可证号	320115201810150101；3201152018092

			80101	
房屋总幢数	29	其中住宅	幢数	15
			建筑面积(㎡)	207210.1
施工单位名称	中国建筑第八工程局有限公司			
监理单位名称	江苏省建源监理有限公司			
开工时间	2018-10-15	拟竣工时间	2022-12-31	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 1 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	1	15	11326.9	2018-10-15	8796	2019-01-30	2021-09-30
1	1	14 幢	11311.6	2018-10-15	8843	2019-03-20	2021-09-30
1	1	11 幢	23248.8	2018-10-15	18169	2019-05-05	2021-09-30
1	2	9 幢、12 幢	23114.2	2018-10-15	18065	2019-09-23	2021-12-31
1	1	13 幢	11324.7	2018-10-15	8852	2019-10-30	2021-12-31
1	2	8 幢、10 幢	26812	2018-10-15	20981	2019-12-10	2022-06-30
1	11	1~7 幢、S-1~S-4 幢	122325.4	2018-10-15	90161	2020-03-30	2022-12-31
1	1	地下室幢	60735.2	2018-10-15	21257	2022-12-31	2022-12-31
1	9	M-1~M-3、1~5#配电房、2#开闭所	954.67	2022-06-30	286		2022-12-31

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： 3201212017CR0108 明确，本项目须配建：

一、(1)地块内须沿天云路设置商业配套设施形成商业服务节点，商业地上建筑面积须占地块地上总建筑面积的 2%-5%；（2）地块项目建成后，由南京江宁上坊建设开发有限公司回购沿街 1 层门面房 3000 平方米，沿街 2 层门面房 2000 平方米；（3）地块要求装配式建筑面积的覆盖比例为 100%，建筑单体预制装配率不低于 50%，成品住宅比例为 100%。二、按照《南京市规划局建设工程规划条件》（编号：宁规条件（2017）01416 号）要求：（1）设计中应统一安排配套设施，不得漏项，今后不得插建；（2）地块内按每百户 30 平方米配套建设社区居家养老服务用房；（3）物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，垃圾收集点或垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015）要求设置；（4）建筑面积 5 万平方米以上的住宅小区应配建不低于 25 平方米的邮政服务场所；（5）规划设计方案中应明确公共配套设施的建筑时序；必备的公共配套设施应与首期项目同步审定规划设计方案、同步核发建设工程规划许可、同步规划核实。

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 1164.62 平方米。规划核准 1167.08 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		8 幢 101 室（临时物业用房）	131.73
已申报	宁房销第 2019200008 号	15 幢 104 室（临时物业用房）	116.38
已申报	宁房销第 2019200029W 号	11 幢 104 室（临时物业用房）	118.22
已申报	宁房销第 2019200067W 号	9 幢 104 室（临时物业用房）	131.73
合计	------	------	498.06

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 1 个，室内机动车停车位 1961 个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏申物业管理条例》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 南京市江宁区住房和城乡建设局 进行备案，前期物业服务合同于 2018 年 10 月 20 日签订，前期的物业管理企业为 中化金茂物业管理（北京）有限公司 ，其资质证号 （建）113002 。

本项目物业管理区域四至界限东至 嘉茂路 南至 万安东路西至 润麒南路 北至 瑞宁路 于 2018 年 10 月 25 日 在 南京市江宁区住房和城乡建设局 办理备案手续，备案编号为 JNZ2018(246) 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公安门牌证载为准，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	10 幢	一般住宅	13441.48	104	精装修	2022-06-30	26111.51
1	8 幢	一般住宅	11437.92	104	精装修	2022-06-30	24998.58

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 5 （<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
10 幢	交通银行股份有限公司江苏省分行	320899991010004157881	10287.6	
8 幢	交通银行股份有限公司江苏省分行	320899991010004157881	8420.4	

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》。

因我司开发资质登记为暂定资质，若出现歇业等清算情况，本项目的质量责任承担主体则变更为北京方兴亦城置业有限公司、南京宝龙康浚置业发展有限公司(附担保函），该公司具备独立的法人资格和相应的赔偿能力（附《企业法人营业执照》）。

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京宝茂置业有限公司

项目名称	龙茂嘉苑	幢号	8、10 幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	加气混凝土砌块、钢筋混凝土墙、预制填充墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	复合 A 级保温板	
	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	6 高透 Low-E+12A+6
		南向	5 高透 Low-E+19A+5
		东向	5 高透 Low-E+19A+5
		西向	5 高透 Low-E+19A+5
遮阳措施	内置遮阳百叶		
其他节能措施	住宅顶六层使用太阳能		

十一、相关承诺如下：

1、为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 南京市江宁区房地产交易中心测算，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）

开盘方式：如本次销售报名人数小于可供销售房源，将采取 365 网络摇号直播方式确定选房顺序，具体开盘时间将在领取商品房预售许可证后第 5 日开盘；如客户积累大于等于可供销售房源，将采用江苏省南京市南京公证处电脑软件摇号方式确定选房顺序，具体开盘时间以江苏省南京市南京公证处电脑摇号为准。二、房屋精装修情况：其中第七项本次申请预售房屋基本情况中拟销售均价中一般住宅价格为精装修价格，经第三方机构装修评估整体均价 2995 元/平方米。三、我司承诺：我司将严格按照相关要求执行和落实公积金贷款政策。

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） 南京宝茂置业有限公司

法定代表人：（签章） 刘震宇

日期：2019-11-27

序号	附件名称
1	不动产权证书
2	营业执照
3	南京市物业管理区域备案表
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	公安门牌证明
11	国家安全事项选址审批意见
12	不动产登记资料查询结果证明
13	预审合格单
14	建筑工程规划设计要点
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	预售方案
18	商品房预售款专用帐户监管协议书
19	南京市商品房预售许可证申请表
20	南京市商品房入网认证收件收据
21	建筑工程施工许可证和施工合同
22	地名批复
23	白蚁防治受理单
24	法人身份证明书和授权委托书

担 保 函

龙茂嘉苑 8、10 幢　　业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 北京方兴亦城置业有限公司、南京宝龙康浚置业发展有限 公司，我司保证在　南京宝茂置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 龙茂嘉苑 8、10 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：　北京方兴亦城置业有限公司、南京宝龙康浚置业发展有限公司

住所：　北京市北京经济技术开发区荣昌东街甲 5 号 1 号楼 10 层、南京市高淳区淳溪镇石臼湖北路 68 号-16

通讯地址：　北京市北京经济技术开发区荣昌东街甲 5 号 1 号楼 10 层、南京市高淳区淳溪镇石臼湖北路 68 号-16

邮政编码：　100176、211300

营业执照注册号：　91110302062765885D、91320118MA1T8BJL10

法定代表人姓名:　宋镠毅、许健康

联系电话：　010-50845066、025-57366868

授权委托人姓名：　陆玲霞

联系电话：　13813389854

签署时间：　2019 年 11 月 27 日

签署地点：　南京市江宁区新润路 20 号青龙山生态新城