

# 南京市商品房预售方案

编 号 2019111502760

开发企业 南京世耀置业有限公司

项目名称 睿湾广场

项目地址 南京市雨花台区西善桥街道

申报日期 2020-05-15

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                 | 南京世耀置业有限公司  |                 |                          |
| 办公地址                   | 南京市雨花台区西善桥南路 128 号 3-1201 室   |                 |                          |
| 法定代表人                  | 刘赛飞   | 联系电话            | 025-58773399             |
| 授权委托人                  | 檀香林   | 联系电话            | 17327980886              |
| 开发资质等级                 | 暂定贰级  | 资质证书编号          | 南京 KF14600               |
| 开发项目名称                 | 睿湾广场  | 项目核准决定文书号       | 雨发改备[2019]17 号           |
| 项目坐落                   | 南京市雨花台区西善桥街道  |                 |                          |
| 售楼处地址                  | 雨花台区宁双路 1 号   |                 |                          |
| 开发企业销售负责人              | 张丽丽   | 联系电话            | 13851865087              |
| 代理销售公司名称               | 南京策源房地产经纪有限公司, 南京同策房产咨询有限公司   |                 |                          |
| 代理销售公司负责人              | 蒋超, 刘思陵   | 联系电话            | 17714187297, 13951708002 |
| 用地总面积(m <sup>2</sup> ) | 80290.38  | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 3201012019CR0026         |
| 不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)   | 苏(2019)宁雨不动产权第 0021555 号、苏(2019)宁雨不动产权第 0021568 号、苏(2019)宁雨不动产权第 0021556 号、苏(2019)宁雨不动产权第 0032218 号 | 土地使用年限          | 城镇住宅用地(混合)70 年、商服用地 40 年 |
| 土地证载用途                 | 城镇住宅用地(混合)、商服用地   | 建设用地规划许可证号      | 地字第 320114201920018 号    |

|                      |  |            |  |           |
|----------------------|--|------------|--|-----------|
| 拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下) | 236334.26  | 建设工程规划许可证号 | 建字第 320114201920127 号、建字第 320114201920189 号              |           |
| 容积率                  | 2.8  | 绿地率        | 30.09%   |           |
| 建筑密度                 | 16.63%   | 施工许可证号     | 320114201909271201、320114202002191101、320114202004291201 |           |
| 房屋总幢数                | 18   | 其中住宅       | 幢数   | 8         |
|                      |  |            | 建筑面积(m <sup>2</sup> )                                    | 118981.39 |
| 施工单位名称               | 中国建筑第七工程局有限公司  |            |  |           |
| 监理单位名称               | 南京普兰宁建设工程咨询有限公司  |            |  |           |
| 开工时间                 | 2019-08-10   | 拟竣工时间      | 2022-11-30   |           |
| 备注:                  | 1、我司开发的 NO. 2019G02 地块项目包含 A、B、C、D、E 5 个地块，A、B 地块共建设 8 栋商业建筑；C 地块建设 8 栋住宅与 1 栋配套用房；D 地块为划拨用地由政府出资建设幼儿园；E 地块仅出让地下空间，地上建设公园绿地，地下建设地下车库和商业用房。2、项目目前取得两本建设工程规划许可证：建字第 320114201920127 号、建字第 320114201920189 号；三本施工许可证：320114201909271201、320114202002191101、320114202004291201。3、本次申报的 C6、C9 幢位于 C 地块上，容积率 2.8、绿地率 30.09%、建筑密度 16.63%均为 C 地块经济技术指标数据，待后期申报其他房屋时更新相关数据。 |            |  |           |

## 二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 3 期开发建设，具体情况如下：

| 期数 | 幢数 | 幢号         | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 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  | C1、C3、C5 幢 | 45560.14              | 2019-08-10 | 31000    | 2019-11-25 | 2022-06-30 |
| 2  | 2  | C6、C9 幢    | 30495.02              | 2019-08-10 | 22000    | 2020-05-24 | 2022-06-30 |
| 3  | 1  | 地下车库       | 30553.69              | 2019-08-10 | 21000    | 2020-09-10 | 2022-11-30 |
| 2  | 3  | C2、C7、C8 幢 | 47064.43              | 2019-08-10 | 30000    | 2020-09-25 | 2022-06-30 |

## 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：3201012019CR0026 明确，本项目须配建：

- 1、A、B 分区地上一层及负一层须由受让人自持不低于各个楼层建筑面积的 50%，且自持总建筑面积不得小于 10000 平方米，剩余建筑面积可分割销售，但须统一经营管理。
- 2、C 分区内商业建筑面积不得超过该地块地上总面积建筑面积的 10%。
- 3、D 分区规划用途为幼托用地，由雨花台区政府负责出资并建设，所对应土地按划拨方式供应。
- 4、E 分区地表为公园绿地，出让范围为地下空间，仅可建设地下停车库及商业用房，地下所建商业用房须由受让人自持不低于 50%，自持部分房产不得销售、不得转让。
- 5、A 分区与 B 分区之间可设置不多于 2 处的空间连廊，其宽度不得大于 8 米，空中连廊底部架空净高不小于 10 米，其建筑面积纳入 A、B 分区容积率计算，具体位置及用地范围以审定的规划设计方案为准。
- 6、地块要求装配式建筑面积比例 100%，住宅建筑单体预制装配率不低于 50%，公共建筑单体预制装配率不低于 40%，住宅建筑 100%实行全装修和成品交付。
- 7、受让人须严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理办法》（宁政规字[2015]22 号）和《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理工作实施方案》（宁政规字[2016]88 号），按照审定的规划设计方案、总平面图制定《住房与共用配套设施建设计划》并上传房地产开发管理信息系统。
- 8、出让用地范围内不允许建设别墅。其他具体建设要求详见本合同附件《规划条件》。

## 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 945.34 平方米。规划核准 953.17 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（m <sup>2</sup> ） |
|------|--------|-------------|---------------------------|
| 合计   | -----  | -----       |                           |

### 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 1526 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 南京市住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2019 年 11 月 4 日 签订，前期的物业管理企业为 世茂天成物业服务集团有限公司，其资质证号 （建）110154。

本项目物业管理区域四至界限东至 美璟路 南至 圣玻路西至 璃彩路 北至 古遗井路 于 2019 年 10 月 28 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 2019 字第 0055 号 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》记载为准，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(m <sup>2</sup> ) | 套数  | 装修类型 | 拟竣工时间      | 均价(元/m <sup>2</sup> ),<br>车位: 万元/个 |
|----|----|---------|-----------------------|-----|------|------------|------------------------------------|
| 2  | C6 | 一般住宅    | 13689.92              | 128 | 精装修  | 2022-06-30 | 31718.81                           |
| 2  | C6 | 门面房、小商店 | 810.01                | 7   | 毛坯房  | 2022-06-30 | 60000                              |
| 2  | C9 | 一般住宅    | 13667.28              | 128 | 精装修  | 2022-06-30 | 29958.38                           |
| 2  | C9 | 门面房、小商店 | 1030.81               | 8   | 毛坯房  | 2022-06-30 | 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 |
|------|------------------|-----------|----------|------|
| C6 幢 | 中国民生银行股份有限公司南京分行 | 631563803 | 12268.9  |      |
| C9 幢 | 中国民生银行股份有限公司南京分行 | 631563803 | 12414.04 |      |

## 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南京海峡城开发建设有限公司(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 | 南京世耀置业有限公司 |
|------|------------|

|          |                                  |               |               |
|----------|----------------------------------|---------------|---------------|
| 项目名称     | 睿湾广场                             | 幢号            | C6、C9 幢       |
| 住房能源消耗指标 | 65%                              |               |               |
| 屋面保温     | 保温材料种类                           | B1 级挤塑聚苯板     |               |
|          | 保温层厚度(mm)                        | 65            |               |
| 外墙保温     | 墙体材料                             | 现浇空心混凝土       |               |
|          | 保温型式                             | 外保温           |               |
|          | 保温材料种类                           | A 级岩棉板        |               |
|          | 保温层厚度(mm)                        | 北 墙           | 30            |
| 南、东、西墙   |                                  | 30            |               |
| 外门窗      | 窗框型材                             | 断热铝合金         |               |
|          | 窗玻璃材料                            | 北向            | 6Low-E+12Ar+6 |
|          |                                  | 南向            | 6Low-E+12Ar+6 |
|          |                                  | 东向            | 5Low-E+19Ar+5 |
| 西向       |                                  | 5Low-E+19Ar+5 |               |
| 遮阳措施     | 平板遮阳/活动遮阳/自遮阳（其中一种或多种，最终以实际交付为准） |               |               |
| 其他节能措施   | 太阳能热水供应系统（顶上 6 层）                |               |               |

### 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司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鹏辉房地产服务有限公司测算，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）

根据建设工程规划条件要求：（1）人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米。（2）规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套设施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，物业用房布局应与物业管理区域相协调。（4）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。（5）C 地块应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。（6）C 地块应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口。（7）设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。（8）A、B 地块内应按《市政府办公厅关于加强母婴设施建设实施意见的通知》（宁政办发[2017]66 号）的相关规定配建不少于 50 平方米的母婴室，且母婴室应按商业活动区域合理分布。（9）规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2015 版）》、《南京市建筑工程设计方案审查相关办法》中的相关要求。充电桩和车位比例不低于 10%，请做好配置的充电桩用电需求的落实。规划居住区的停车设施每个车位预留充电桩的建设条件，请做好配置的充电桩用电需求的落实。（10）根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》（宁委办法【2019】89 号）要求，本次上市销售的 256 套住宅房源中，77 套对人才优先供应，报名的人数数量少于人才房源且少于 20 人的，我司将采用由南京市公证处主持摇号的方式确定优先选房人才的选房顺序。（11）现场选房采取预约制，实行差别化分时分批开盘选房，分时分批控制客户到场人数，每批次候场参与选房人数不超过 60 人，原则上全天安排 360 人选房，后续根据全市疫情管控情况，实施动态调整，根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将企业复工通知书、疫情防控承诺书、新新冠肺炎疫情防控工作方案相关文件在售楼处公示。（12）销售地址：雨花台区宁双路 1 号，本项目通过线上报名进行销售（报名微信公众号：南京世茂），如有疑问，请致电 025-52601666。

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）南京世耀置业有限公司

法定代表人：（签章）刘赛飞

日期：2020-05-15

| 序号 | 附件名称            |
|----|-----------------|
| 1  | 新建商品住房价格备案联系单   |
| 2  | 南京市商品住房价格申报价格表  |
| 3  | 建筑工程规划设计要点      |
| 4  | 预审合格单           |
| 5  | 不动产抵押权证         |
| 6  | 不动产登记资料查询结果证明   |
| 7  | 国家安全事项选址审批意见    |
| 8  | 抵押权人同意办理预售许可证明  |
| 9  | 不动产权证书          |
| 10 | 营业执照            |
| 11 | 建筑工程施工许可证       |
| 12 | 南京市物业管理区域备案表    |
| 13 | 房地产开发企业资质证书     |
| 14 | 国有建设用地使用权出让合同   |
| 15 | 开发项目备案通知书       |
| 16 | 建设工程规划许可证及规划核准图 |
| 17 | 商品房开发建设资金投入证明   |
| 18 | 南京市物业管理招投标中标备案表 |
| 19 | 地名命名批复          |
| 20 | 南京市商品房销售申请书     |
| 21 | 商品房预售许可申请表      |
| 22 | 预售方案            |
| 23 | 同意变更土地转让批复      |
| 24 | 商品房预售款专用账户监管协议书 |

## 担 保 函

睿湾广场 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 有限责任 公司，我司保证在 南京世耀置业有  
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 睿湾广场 项目的工程质量承担保  
修责任。

公司名称（盖 章）： 南京海峡城开发建设有限公司

住所： 南京市建邺区双闸路 98 号海峡城海峡云科技园 02 栋 309 室

通讯地址： 南京市建邺区双闸路 98 号海峡城海峡云科技园 02 栋 309 室

邮政编码： 210036

营业执照注册号： 913201005715675023

法定代表人姓名： 孙岩

联系电话： 025-58773399

授权委托人姓名： 檀香林

联系电话： 17327980886

签署时间： 2020 年 5 月 15 日

签署地点： 南京