

南京市商品房预售方案

编 号 2019111803580

开发企业 南京颐成房地产开发有限公司

项目名称 紫熙府

项目地址 溧水区永阳街道琉璃路 318 号

申报日期 2019-12-09

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	南京颐成房地产开发有限公司		
办公地址	南京市溧水区永阳街道珍珠北路 1-2 号		
法定代表人	周翔	联系电话	57221050
授权委托人	郭雯	联系电话	85607238
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14475
开发项目名称	紫熙府	项目核准决定文书号	溧发改备[2017]8 号
项目坐落	溧水区永阳街道琉璃路 318 号		
售楼处地址	溧水区永阳街道琉璃路 318 号		
开发企业销售负责人	高超	联系电话	57221050
代理销售公司名称	江苏同步投资发展有限公司		
代理销售公司负责人	史刚	联系电话	84293656
用地总面积(m2)	70709.5	国有建设用地使用权出让合同编号	3201242017CR0036
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2017)宁溧不动产权第 0033041 号	土地使用年限	住宅 70 年；商服 40 年
土地证载用途	城镇单一住宅用地、商服用地	建设用地规划许可证号	地字第 320117201710491 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	209516.7	建设工程规划许可证号	建字第 320117201810311 号、建字第 320117201711149 号
容积率	2.2	绿地率	30.91%
建筑密度	20.41%	施工许可证号	320124201808210101、3201242018091

			20101、320124201905141101	
房屋总幢数	15	其中住宅	幢数	11
			建筑面积(m²)	114850.59
施工单位名称	江苏省苏中建设集团股份有限公司			
监理单位名称	江苏建发建设项目咨询有限公司			
开工时间	2018-05-01	拟竣工时间	2022-06-30	
备注：	以下空白			

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 (m²)	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	11 幢	17749.5	2018-05-01	1440	2019-11-28	2022-06-30
1	1	10 幢	16547	2018-05-01	1440	2019-12-18	2022-06-30
2	12	1-9、12、13、14 幢	175220.2	2018-05-01	15460	2020-05-01	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：32012142017CR0036 明确，本项目须配建：

1、社区用房建筑面积不小于地上总建筑面积的 4%，共 622.24 平方米，位于 1 幢。2、物业管理用房建筑面积不小于地上地下总建筑面积的 4%，共 838.07 平方米。3、根据《市政府关于加快发展养老服务业的实施意见》（宁政发[2014]216 号）文件精神，新建住宅小区应按每百户不少于 30 平方米的标准配建社区居家养老用房，共 298.50 平方米，位于 1 幢。4、在规划设计方案中应明确公共配套设施的建设时序，社区用房和居家养老用房应无偿移交政府。5、规划设计时应统一安排各项配套设施，规划一次性到位，且今后不得随意插建；可以共用的配套设施应集中布置，有碍观瞻的配套用房应加以隐蔽、美化。

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 838.07 平方米。规划核准 851.68 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 ² ）
未申报		15 幢	93.77
未申报		3 幢	602.23
未申报		12 幢	155.68
合计	-----	-----	851.68

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 1478 个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏物业管理条例》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 南京市溧水区行政审批局 进行备案，前期物业服务合同于 2018 年 8 月 23 日 签订，前期的物业管理企业为 南京朗诗物业管理有限公司，其资质证号 （建）116048。

本项目物业管理区域四至界限东至 琴音大道 南至 天生桥大道 西至 琉璃路 北至 大桥头路 于 2018 年 7 月 17 日 在 南京市溧水区行政审批局 办理备案手续，备案编号为 2018 字 023 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

本次申报预售的房屋中，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溧水支行 该抵押权人已于 2019-9-11 书面同意我司办理 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（m ² ）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价（元/m ² ）， 车位：万元/个
2	10	一般住宅	15795	150	精装修	2022-06-30	15200

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	中国工商银行股份有限公司溧水支行	4301031419100033802	14152.8	

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朗庆置业有限公司(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	南京颐成房地产开发有限公司		
项目名称	紫熙府	幢号	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	
	保温层厚度(mm)	100	
外墙保温	墙体材料	煤矸石多孔砖	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	A 级保温板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	85
		南、东、西墙	85
外门窗	窗框型材	塑料窗框	
	窗玻璃材料	北向	6 高透光 Low-E+12A+6
		南向	6 高透光 Low-E+12A+6
		东向	6 高透光 Low-E+12A+6
		西向	6 高透光 Low-E+12A+6
遮阳措施	外遮阳卷帘		

其他节能措施	无
--------	---

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明达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）本项目严格执行建金【2017】246号文件规定，允许购房人使用住房公积金贷款购房。

（2）本项目购房人办理按揭贷款购房的首付比例按银行相关规定执行。。

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）南京颐成房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）周翔

日期：2019-12-09

序号	附件名称
1	同意变更土地转让批复
2	新建商品住房价格备案联系单
3	南京市商品住房价格申报价格表
4	建筑工程规划设计要点
5	预审合格单
6	不动产抵押权证
7	不动产登记资料查询结果证明
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	公安门牌证明
21	商品房预售许可申请表

担 保 函

紫熙府 10 幢 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，我司保证在南京颐成房地产开发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紫熙府 10 幢项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京朗庆置业有限公司

住所：南京江宁空港枢纽经济区飞天大道 69 号

通讯地址：南京市建邺路 108 号

邮政编码：210000

营业执照注册号：91320115094277923L

法定代表人姓名：陈洪前

联系电话：85607238

授权委托人姓名：郭雯

联系电话：85607238

签署时间：2019-12-9

签署地点：溧水