

南京市商品房预售方案

编 号 2019112501577

开发企业 南京大华投资发展有限公司

项目名称 大华锦绣华城香醍美颂花园

项目地址 江北新区柳洲南路 18 号

申报日期 2019-12-16

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	南京大华投资发展有限公司		
办公地址	南京市浦口区浦珠北路 59 号		
法定代表人	张宝发	联系电话	58850888
授权委托人	马勇	联系电话	13401977078
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF12246
开发项目名称	大华锦绣华城	项目核准决定文书号	浦发改字【2012】502 号
项目坐落	江北新区柳洲南路 18 号		
售楼处地址	江北新区柳洲南路 1 号		
开发企业销售负责人	罗洪新	联系电话	58850888
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(m ²)	32045.23	国有建设用地使用权出让合同编号	浦市出字(03)第 011 号
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2019)宁浦不动产权第 0012594 号	土地使用年限	住宅份额用地 70 年,商业份额用地 40 年
土地证载用途	城镇住宅用地(混合)	建设用地规划许可证号	浦规用地(2003)087 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	187971	建设工程规划许可证号	建字第 3201112001380127 号
容积率	1.9	绿地率	40%
建筑密度	19%	施工许可证号	32010220140064

房屋总幢数	23	其中住宅	幢数	21
			建筑面积(m ²)	144593
施工单位名称	上海名华工程建筑有限公司			
监理单位名称	南京北江建设监理有限公司			
开工时间	2014-07-23	拟竣工时间	2020-05-31	
备注:	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 7 期开发建设, 具体情况如下:

期数	幢数	幢号	建筑面积(m ²)	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	4	02、10、11、12	35902.06	2014-07-23	15258	2016-03-31	2017-06-30
2	4	01、03、09、13	26739.46	2014-07-23	11410.27	2016-09-10	2017-06-30
3	3	14、15、21	27287.25	2014-07-23	13003.38	2017-09-30	2019-01-31
4	5	04、07、08、16、17	33801.4	2014-07-23	14366	2018-06-30	2019-01-31
5	2	18、20	19175.74	2014-07-23	8149.92	2019-07-20	2019-11-30
6	2	05、06	2462.54	2014-07-23	1046.61	2019-12-22	2020-05-31
7	1	19	10923.72	2014-07-23	4642.71	2020-12-31	2020-12-31

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: 浦市出字(03)第011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806.1平方米。规划核准808.83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 ）
已申报	2016300099	浦口区柳洲南路 18 号 13 幢一层	145.73
已申报	现 2014300081	浦口区浦园北路 22 号 02 幢三层	663.1
合计	-----	-----	808.83

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752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，并向南京市浦口区房产管理办公室进行备案，前期物业服务合同于2015年7月21日签订，前期的物业管理企业为南京大华锦绣物业管理有限公司，其资质证号南京 WY00588。

本项目物业管理区域四至界限东至迎江路南至朱家山河西至浦园北路北至柳洲南路于2015年7月29日在南京市浦口区房产管理办公室办理备案手续，备案编号为2015-Z16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（m ² ）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价（元/m ² ）， 车位：万元/个
6	5	一般住宅	1231.24	8	毛坯房	2020-05-31	22506.22
6	6	一般住宅	1231.3	8	毛坯房	2020-05-31	22974.22

4、车位具体情况

车位已申报，现售许可证为 现 2018700051

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
5幢	中国银行股份有限公司南京江北新区分行	465070691109	156.54	
6幢	中国银行股份有限公司南京江北新区分行	465070691109	148.08	

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	南京大华投资发展有限公司		
项目名称	大华锦绣华城香醍美颂花园	幢号	5、6
住房能源消耗指标	50%		
屋面保温	保温材料种类	HX	
	保温层厚度(mm)	HX45mm	
外墙保温	墙体材料	混凝土双排空切块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	黑泡保温板	
	保温层厚度(mm)	北墙	黑泡 20mm
南、东、西墙		黑泡 20mm	
外门窗	窗框型材	塑钢	
		北向	5透明+12空气+5透明
		南向	5透明+12空气+5透明

	窗玻璃材料	东向	5 透明+12 空气+5 透明
		西向	5 透明+12 空气+5 透明
遮阳措施	活动式外遮阳/固定式（阳台）		
其他节能措施	以下空白		

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开源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）为贯彻落实党的十九大提出的人才强国战略，吸引更多的人才选择江北新区，满足就业、创业的高层次人才自住购房需求，本次上市的房源中，有 1 套住宅被纳入高层次人才房源范围内，不参与公证摇号，具体房号为：5 幢 501 室，实际参与摇号的住宅为 15 套。具体详见南京网上房地产（www.njhouse.com.cn）及楼盘销售现场公示。

（2）本次销售如报名人数大于可供销售房源，将采用南京市南京公证处电脑软件摇号方式确定选房

顺序

摇号报名方式有两种：

方式一：二维码微信登记报名，具体报名流程详见微信公众号“南京大华”报名教程；

方式二：现场登记报名：

大华锦绣华城售楼处（江北新区柳州南路与浦园北路交界处）

及大华锦绣华城公司一楼接待大厅（江北新区柳洲南路1号）。。

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）南京大华投资发展有限公司

法定代表人：（签章）张宝发

日期：2019-12-16

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	国有建设用地使用权出让合同
3	建设工程规划许可证及规划核准图
4	商品房预售款专用账户监管协议书
5	商品房销售窗口表
6	共有共用部位说明
7	南京市房屋建设工程白蚁预防临时证明
8	项目核准决定文书
9	预售面积测算成果

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