南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 20191129034447

开发企业 南京中冶正邺置业有限公司

项目名称 锦绣天玺花园

项目地址 鼓楼区宝塔桥街道

申报日期 2019-12-23

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	南京中冶正邺置业有限公司		
办公地址	南京市鼓楼区中山北路 550 号		
法定代表人	孙建伟	联系电话	84735394
授权委托人	邱斌	联系电话	15051857069
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14338
开发项目名称	锦绣天玺花园	项目核准决定文书号	鼓发改发【2017】23 号
项目坐落	鼓楼区宝塔桥街道		
售楼处地址	鼓楼区龙江路（南京西站西侧）		
开发企业销售负责人	王汝合	联系电话	84735362
代理销售公司名称	南京新润城市场营销策划有限公司,南京蓝风房地产投资顾问有限公司,南京中原房地产营销顾问有限公司		
代理销售公司负责人	沈东海,陈晔,张洋	联系电话	17705199998,84703378,13505195478
用地总面积(m2)	40330.06	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012010CR0132，宁国土资让合【2013】补 32 号，宁国土资让合【2017】补 4 号
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2018）宁鼓不动产权第 0036720 号，苏（2018）宁鼓不动产权第 0036718 号	土地使用年限	2017 年 03 月 01 日起 2087 年 02 月 28 日止；商务办公用地，商服用地 2017 年 03 月 01 日起，2057 年 02 月 28 日止
土地证载用途	城镇住宅用地（混合）,商务办公用地,商服用地	建设用地规划许可证号	地字第 320107201111273 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、	312740.16	建设工程规划许可证号	建字第 320106201910367 号

地下)				
容积率	6.5	绿地率	30%	
建筑密度	35%	施工许可证号	320106201906041101	
房屋总幢数	11	其中住宅	幢数	6
			建筑面积(㎡)	182730.79
施工单位名称	上海宝冶集团有限公司			
监理单位名称	马鞍山迈世纪工程咨询有限公司			
开工时间	2019-06-05	拟竣工时间	2022-07-31	
备注：	鼓楼区江边路以西 3 号地块，土地出让面积 323048.12 平方米，由 22 个地块组成。05-05、05-06 地块已由南京市鼓楼区发展和改革局立项（鼓发改发[2017]23 号），项目总占地面积约 40330.06 平方米，总建筑面积 312740.16 平方米。地名批复为：锦绣天玺花园（宁地名复[2019]18 号）。项目分两期开发建设：一期占地面积 28568.85 平方米，总建筑面积 155816.36 平方米；二期因未拆迁完毕，相关数据待后期更新完善。本次申报的房屋位于 05-06 地块。容积率、绿地率、建筑密度均为 05-06 地块数据。			

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(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	1	2 幢	35846.72	2019-06-05	17986	2019-12-30	2022-07-31
1	4	1 幢，1-S、2-S 幢，3-S 幢,3 幢	80141.69	2019-06-05	53958	2020-03-01	2022-07-31
1	1	一期地库	38982.52	2019-06-05	21096	2021-12-31	2022-07-31
2	1	二期地库（规划待定）					
2	5	4-S 幢，4 幢，5 幢，6 幢，7 幢（规划待定）					

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： 3201012010CR0132、宁国土资让合[2013]补32号、宁国土资让合[2017]补4号 明确，本项目须配建：

出让范围内规划要求配建的邮政设施、垃圾收集点等须移交的公共设施均由受让人出资建设，建成后按规定无偿移交给政府。

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 1250.96 平方米。规划核准 1292.96 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（㎡）
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 1 个，室内机动车停车位 1600 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 27 日签订，前期的物业管理企业为 中冶置业集团物业服务有限公司 ，其资质证号 （建）110071 。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路 南至 龙江路西至 深悦滨江花园 北至 规划道路 于 2019 年 10 月 25 日 在 南京市鼓楼区住房保障和房产局 办理备案手续，备案编号为 2019GL 字 063 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	2 幢	一般住宅	35100.84	186	毛坯房	2022-07-31	38746.43

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。

以下空白

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
2 幢	中国银行股份有限公司南京河西支行	549574038385	13431.6	

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中冶和熙置业有限责任公司(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	南京中冶正邺置业有限公司		
项目名称	锦绣天玺花园	幢号	2 幢
住房能源消耗指标	采暖耗热量指标 12.97(W/㎡)、空调耗冷量指标 11.07(W/㎡)		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS)	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土梁、柱、剪力墙；混凝土多孔砖	
	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	
		北向	平开窗、上悬窗：6 高透 Low-E+12A+6（无遮阳）
		南向	平开窗、上悬窗：5 高透 Low-

	窗玻璃材料		E+19Ar（百叶）+5（内置百叶遮阳）
		东向	5 高透 Low-E+19Ar（百叶）+5（内置百叶遮阳）
		西向	5 高透 Low-E+19Ar（百叶）+5（内置百叶遮阳）
遮阳措施	内置百叶遮阳/阳台遮阳		
其他节能措施	住宅顶上 6 层设置太阳能热水系统		

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 南京巨鑫房地产测绘有限责任公司测算，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）

摇号报名方式： 网上报名：网上报名网址链接 http://boxuntech.cn/baoming/1807005/01/

购房人请在规定时间内发起网上报名，并保证报名信息的真实性，我司将会同有关部门严格审核，造假或无效报名信息将作废并公示。网上报名过程中，遇到任何问题可致电 025-52328888 进行咨询，我司工作人员协助解决。

公共配建：1、A 号地块内保留利用现状临江泵站；2、用地北部 B 号地块内配建排水闸 1 处；3、D 地块内配建邮政网点 1 处（可利用南京港火车轮渡所保留建筑改造）；4、F 地块规划配建占地不小于 3000 平方米的 110Kv 变电站 1 处；5、G 地块内配建对外开放的公共厕所 1 处，中低压燃气调压站 1 处；6、P 地块规划配建占地不小于 4800 平方米的惠民河泵站；7、各地块物业管理用房等配套设施应一并考虑，统一设计。

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） 南京中冶正邺置业有限公司

法定代表人：（签章） 孙建伟

日期：2019-12-23

序号	附件名称
1	南京市商品住房价格申报价格表
2	建筑工程规划设计要点
3	预审合格单
4	不动产登记资料查询结果证明
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	商品房开发建设资金投入证明
8	地名命名批复
9	新建商品住房价格备案联系单
10	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

锦绣天玺花园 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 南京中冶正邺置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 锦绣天玺花园 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京中冶和熙置业有限责任公司

住所：南京市建邺区江东南路 164 号

通讯地址：南京市建邺区江东南路 164 号

邮政编码：210000

营业执照注册号：91320100797129 53XY

法定代表人姓名：刘福明

联系电话：01060958888

授权委托人姓名：邱斌

联系电话：025-52328888

签署时间：2019-12-1

签署地点：南京市秦淮区石鼓楼阳光大厦 11F1113 室