

# 南京市商品房预售方案

编 号 2019121305177

开发企业 南京华侨城置地有限公司

项目名称 天鹅堡花园

项目地址 建邺区河西南部鱼背地块，东至国有空地，南至邳城路，西至国有空地，北至国有空地（G、H地块）

申报日期 2019-12-13

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                   | 南京华侨城置地有限公司                                                                                                                                                |                 |                                             |
| 办公地址                     | 南京市建邺区河西大街 198 号三单元 1001 室                                                                                                                                 |                 |                                             |
| 法定代表人                    | 张海东                                                                                                                                                        | 联系电话            | 02587776838                                 |
| 授权委托人                    | 魏欣                                                                                                                                                         | 联系电话            | 18852096999                                 |
| 开发资质等级                   | 暂定贰级                                                                                                                                                       | 资质证书编号          | 南京 KF14282                                  |
| 开发项目名称                   | 天鹅堡花园                                                                                                                                                      | 项目核准决定文书号       | 建发改【2016】054 号                              |
| 项目坐落                     | 建邺区河西南部鱼背地块，东至国有空地，南至邺城路，西至国有空地，北至国有空地（G、H 地块）                                                                                                             |                 |                                             |
| 售楼处地址                    | 建邺区扬子江大道与吴侯街交汇处（双闸陆西侧）                                                                                                                                     |                 |                                             |
| 开发企业销售负责人                | 姚欣磊                                                                                                                                                        | 联系电话            | 13918005219                                 |
| 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(m2)                | 474175.62                                                                                                                                                  | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 3201012015CR0129                            |
| 不动产权证书号<br>(国有建设用地使用权证号) | 苏（2017）宁建不动产权第 0012317 号—0012322 号、<br>苏（2017）宁建不动产权第 0012483 号—0012484 号、<br>0012981 号、<br>0012457 号、<br>0012444 号、<br>0012428 号，苏（2018）宁建不动产权第 0002951 号 | 土地使用年限          | 住宅用地 70 年，商业 40 年，酒店式公寓 40 年，其他用地按法定最高出让年限。 |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                                                                                                                                      |           |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 土地证载用途               | 住宅用地 70 年, 商业 40 年, 酒店式公寓 40 年, 其他用地按法定最高出让年限                                                                                                                                                                                                                                                                               | 建设用地规划许可证号 | 地字第 320105201610441 号                                                                                                                |           |
| 拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下) | 1527716.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 建设工程规划许可证号 | 建字第 320105201910584 号、建字第 3201052001710577 号、建字第 320105201710759 号、建字第 320105201710646 号、建字第 320105201710972 号、建字第 320105201911740 号 |           |
| 容积率                  | 2.75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 绿地率        | 35%                                                                                                                                  |           |
| 建筑密度                 | 12.13%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 施工许可证号     | 320100201905221101、320105201708170101、320105201709190101、320105201711020301、320105201712140101、320105201910241101                    |           |
| 房屋总幢数                | 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 其中住宅       | 幢数                                                                                                                                   | 9         |
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            | 建筑面积(m²)                                                                                                                             | 146535.51 |
| 施工单位名称               | 泰兴一建建设集团有限公司、中国华西企业股份有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                                                                                                                                      |           |
| 监理单位名称               | 南京旭光建设监理有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                                                                                                                                      |           |
| 开工时间                 | 2019-04-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 拟竣工时间      | 2022-06-30                                                                                                                           |           |
| 备注:                  | NO. 2015G61 地块项目, 由 A 至 I 地块组成, 立项为整体立项, 但在申报地名时, 地名办将住宅部分命名为: 天鹅堡花园 (H 地块、G 地块)、海珀星晖花园 (J 地块、K 地块); 物业管理部门分别对天鹅堡花园、海珀星晖花园进行区域备案, 物业用房分别留置; 地下车库也分别按物业区域设定。本次预售方案“项目分期开发建设情况”中所载房屋, 均为“天鹅堡花园”项目。本次申报的房屋位于 H 地块、G 地块。故预售方案中的容积率 H 地块 2.75、G 地块 2.0; 绿地率 H 地块 35%、G 地块 30%; 建筑密度 H 地块 12.13%、G 地块 21.22%。后期申报其余地块时, 相关数据据实调整。 |            |                                                                                                                                      |           |

## 二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 4 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  | 4  | H 地块 3 幢、5 | 89043.33              | 2019-04-01 | 205000   | 2019-08-30 | 2022-06-30 |

|   |   |                                               |          |            |           |            |            |
|---|---|-----------------------------------------------|----------|------------|-----------|------------|------------|
|   |   | 幢、9 幢、10 幢                                    |          |            |           |            |            |
| 2 | 4 | H 地块 1 幢、2 幢、6 幢、8 幢                          | 43669.97 | 2019-04-25 | 103000    | 2019-11-08 | 2022-06-30 |
| 3 | 5 | H 地块 7 幢，<br>G 地块 11 幢、<br>12 幢、13 幢、<br>15 幢 | 65846.37 | 2019-04-25 | 133164.97 | 2019-12-25 | 2022-06-30 |
| 4 | 1 | H 地块地下车库                                      | 29633.47 | 2019-04-25 | 3481.67   | 2020-03-25 | 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：3201012015CR0129 明确，本项目须配建：

地块 E 中须配建一处占地面积不小于 4000m<sup>2</sup>的公交首末站，由受让人出资建设，于第一期工程竣工前建成，经验收合格后无偿移交政府，所对应土地按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让金总额不做调整。该部分用地面积纳入容积率计算基数；地块 I 须建设一所 9 班幼儿园，由受让人出资建设，于第一期工程竣工前建成，经验收合格后无偿移交政府，所对应土地按划拨方式供地，出让金总额不做调整。

### 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 1106.56 平方米。规划核准 1145.15 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<br>(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 1436 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 南京市建邺区住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2019 年 5 月 29 日 签订，前期的物业管理企业为 深圳市华侨城物业服务股份有限公司，其资质证号 建 1010024。

本项目物业管理区域四至界限东至平良大街南至扬子江大道西至吴侯街北至夹江于2019年12月16日在南京市建邺区住房保障和房产局办理备案手续, 备案编号为2019JY字003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《不动产权证书》或《建设用地使用权证书》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

本次申报预售的房屋中, 11幢、12幢、13幢、15幢的建设用地使用权证书已办理抵押登记, 抵押权人为平安银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于2019年12月11日书面同意我司办理11幢、12幢、13幢、15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(m²) | 套数 | 装修类型 | 拟竣工时间      | 均价(元/m²),<br>车位: 万元/个 |
|----|-----|------|----------|----|------|------------|-----------------------|
| 3  | 11幢 | 一般住宅 | 16485.57 | 64 | 精装修  | 2022-06-30 | 38046.11              |
| 3  | 12幢 | 一般住宅 | 8902.38  | 32 | 精装修  | 2022-06-30 | 38637.15              |
| 3  | 13幢 | 一般住宅 | 16888.54 | 64 | 精装修  | 2022-06-30 | 38976.75              |
| 3  | 15幢 | 一般住宅 | 8901.16  | 32 | 精装修  | 2022-06-30 | 38873.86              |
| 3  | 7幢  | 一般住宅 | 13658.54 | 60 | 精装修  | 2022-06-30 | 36950                 |

### 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 |
|-----|------------------|-------------------------|----------|------|
| 11幢 | 渤海银行股份有限公司南京分行   | 2003044181001116        | 12936.41 |      |
| 12幢 | 北京银行股份有限公司南京玄武支行 | 20000037851000029499991 | 6747.24  |      |
| 13幢 | 平安银行股份有限公司南京分行   | 15065411990080          | 13259.34 |      |

|      |                  |                |          |  |
|------|------------------|----------------|----------|--|
| 15 幢 | 平安银行股份有限公司南京分行   | 15065411990080 | 6977.22  |  |
| 7 幢  | 中国银行股份有限公司南京城东支行 | 530073956916   | 11129.64 |  |

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深圳华侨城房地产有限公司(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     | 南京华侨城置地有限公司 |                                    |                                                                                                          |
| 项目名称     | 天鹅堡花园       | 幢号                                 | H 地块 7 幢；G 地块 11 幢、12 幢、13 幢、15 幢                                                                        |
| 住房能源消耗指标 | 节能率不低于 65%  |                                    |                                                                                                          |
| 屋面保温     | 保温材料种类      | B1 级挤塑聚苯板（XPS）                     |                                                                                                          |
|          | 保温层厚度(mm)   | 55                                 |                                                                                                          |
| 外墙保温     | 墙体材料        | 煤矸石多孔砖、钢筋混凝土墙                      |                                                                                                          |
|          | 保温型式        | 外保温                                |                                                                                                          |
|          | 保温材料种类      | A 级岩棉板（铝板饰面外墙）、A 级复合发泡水泥板（真石漆饰面墙面） |                                                                                                          |
|          | 保温层厚度(mm)   | 北 墙                                | A 级岩棉板 30 厚；A 级复合发泡水泥板 25 厚                                                                              |
|          |             | 南、东、西墙                             | A 级岩棉板 30 厚；A 级复合发泡水泥板 25 厚                                                                              |
| 外门窗      | 窗框型材        | 断热铝合金窗框                            |                                                                                                          |
|          | 窗玻璃材料       | 北向                                 | 7 幢：北向平开及上悬门窗采用断热铝合金中空玻璃 6 高透 Low-E+12Ar+6 窗，高性能暖边，北向推拉门窗采用断热铝合金中空玻璃 6 高透 Low-E+12Ar+6 窗；11 幢、12 幢、13 幢、 |

|        |                                                   |    |                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|---------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                                                   |    | 15 幢：北向平开及上悬门窗采用断热铝合金中空玻璃 5 高透+19Ar+5 双银 Low-E 窗，北向推拉门窗采用断热铝合金中空玻璃 5 高透+19Ar+5 双银 Low-E 暖边窗                                                                                                                                  |
|        |                                                   | 南向 | 南向平开及上悬门窗采用断热铝合金中空玻璃 5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边，内置遮阳百叶门窗，南向推拉门窗采用断热铝合金中空玻璃 6 高透 Low-E+12Ar+6 窗                                                                                                                                     |
|        |                                                   | 东向 | 7 幢：东向平开及上悬门窗采用断热铝合金中空玻璃 5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边，内置遮阳百叶门窗，东向推拉门窗采用断热铝合金中空玻璃 5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边，内置遮阳百叶门窗；11 幢、12 幢、13 幢、15 幢：东向平开及上悬门窗采用断热铝合金中空玻璃 5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边，内置遮阳百叶门窗，东向推拉门窗采用断热铝合金中空玻璃 5 高透+19A+5 双银 Low-E，内置遮阳百叶门窗 |
|        |                                                   | 西向 | 7 幢：西向平开及上悬门窗采用断热铝合金中空玻璃 5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边，内置遮阳百叶门窗，西向推拉门窗采用断热铝合金中空玻璃 5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边 内置遮阳百叶门窗；11 幢、12 幢、13 幢、15 幢：西向平开及上悬门窗采用断热铝合金中空玻璃 5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边，内置遮阳百叶门窗，西向推拉门窗采用断热铝合金中空玻璃 5 高透+19A+5 双银 Low-E，内置遮阳百叶门窗 |
| 遮阳措施   | 内置遮阳百叶、平板遮阳（阳台）                                   |    |                                                                                                                                                                                                                              |
| 其他节能措施 | 分户隔墙采用：水泥基无机矿物轻集料保温砂浆；分户楼板采用：B1 级挤塑聚苯板（XPS）/陶粒混凝土 |    |                                                                                                                                                                                                                              |

#### 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巨鑫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）

公建配套建设要求：1、A、C、E 地块为商办混合用地，规划指标可互相平衡，其中酒店式公寓比例不超过三个地块地上总建筑面积的 15%，商业设施比例不超过三个地块地上总建筑面积的 15%，旅游文化设施比例不低于三个地块地上总建筑面积的 25%，其余面积安排办公、酒店等建筑，其中酒店部分建筑面积不少于 20000 平方；地块 B、F、L 地面为城市道路，地下空间 部分出让，地块 D 地面为规划了绿地广场等开放空间，允许建设少量旅游休闲配套设施，B、F、D 三地块地下可布置商业及停车设施；地块 G 配套商业的比例应为地上总建筑面积的 30%；地块中旅游文化类物业总计容建筑面积不少于 14 万平方米，须定位为南京旅游文化主题项目，该部分物业及酒店须整体持有，不得销售；同时旅游文化类设施设备投入不少于 10 亿元人民币；地块中办公部分不少于 50%的建筑面积在取得土地后（领取土地证）10 年内不可分割销售、不可分割转让；竞得人须在签订土地出让合同前与河西新城开发建设管委会签订地块投资建设协议。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《规划设计要点》。2、本次申请的 7 幢、12 幢、15 幢 101 室、102 室均含负一层，11 幢、13 幢 101 室、102 室、103 室、104 室均含负一层规划核准用途为辅助用房。3、在购房登记申请和选房时，案场外不允许聚集和排队。4、为贯彻落实全市“人才发展战略”，保障我市人才自住住房需求，本次上市的房源中：13 幢 1 单元 1201、1501、1601 室被纳入全市人才安居精准服务的房源范围，不参与公正摇号。登记报名办法：登记人需登录官方微信公众号：微信号：华侨城欢乐滨江（octfunland），点击子菜单报名登记按钮进行报名，按页面上

公示的方法及规则报名。如遇网络问题无法报名，请致电 025-87759999 与我司联系，由我司工作人员协助解答。。

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）南京华侨城置地有限公司

法定代表人：（签章）张海东

日期：2019-12-13

| 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  | 必建人防面积及区域核定单    |
| 10 | 不动产权证书          |
| 11 | 国有建设用地使用权出让合同   |
| 12 | 开发项目备案通知书       |
| 13 | 建设工程规划许可证及规划核准图 |
| 14 | 商品房开发建设资金投入证明   |
| 15 | 地名命名批复          |
| 16 | 南京市商品房销售申请书     |
| 17 | 商品房预售许可申请表      |
| 18 | 预售方案            |
| 19 | 商品房预售款专用账户监管协议书 |

## 担 保 函

天鹅堡花园 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 南京华侨城置地有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 天鹅堡花园 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 深圳华侨城房地产有限公司

住所： 深圳市南山区华侨城兴隆大街汉唐大厦 21-22 楼

通讯地址： 深圳市南山区华侨城兴隆大街汉唐大厦 21-22 楼

邮政编码： 21100

营业执照注册号： 91440300192177782A

法定代表人姓名： 张立勇

联系电话： 18860100383

授权委托人姓名： 魏欣

联系电话： 18852096999

签署时间： 2019-12-18

签署地点： 深圳市南山区华侨城兴隆大街汉唐大厦 21-22 楼