

南京市商品房预售方案

编 号 2019122501348

开发企业 葛洲坝唯逸（南京）房地产开发有限公司

项目名称 长江尊邸

项目地址 建邺区河西南部 8-6 号地块

申报日期 2019-12-25

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	葛洲坝唯逸（南京）房地产开发有限公司		
办公地址	鼓楼区汉中路2号亚太商务楼33层		
法定代表人	董加升	联系电话	025-86799988
授权委托人	杨越	联系电话	15295588965
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14363
开发项目名称	长江尊邸	项目核准决定文书号	建发改[2016]069号
项目坐落	建邺区河西南部8-6号地块		
售楼处地址	南京市建邺区友谊街与邺城路交汇处		
开发企业销售负责人	林明羿	联系电话	83601111
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)	26380.3	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012016CR0063
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2016)宁建不动产权第0016487号	土地使用年限	2016年08月30日起，2086年08月29日止
土地证载用途	城镇住宅用地(混合)	建设用地规划许可证号	地字第320105201610547号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	114033.41	建设工程规划许可证号	建字第320105201710423号、建字第320105201710656号
容积率	2.75	绿地率	35.31%
建筑密度	13.86%	施工许可证号	320105201707170101

房屋总幢数	9	其中住宅	幢数	5
			建筑面积(m²)	74320
施工单位名称	中国建筑第八工程局有限公司			
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	2017-07-17	拟竣工时间	2021-11-30	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 1 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	1	1 幢	15342.31	2017-07-17	73998.48	2019-12-29	2021-11-30
1	2	3 幢、5 幢	28661.1	2017-07-17	138236.37	2020-07-15	2021-11-30
1	4	2 幢、6 幢、配建停车场、公厕	66699.9	2017-07-17	321702.66	2020-12-08	2021-11-30
1	2	4 幢、配电房	3330.3	2017-07-17	16062.49	2021-01-05	2021-11-30

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: 3201012016CR0063 明确, 本项目须配建:

本项目应配建一处建筑面积不小于 60 平米的厕所, 并设置独立的对外出入口。

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 456.13 平方米。规划核准 467.9 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)
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 637 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3月20日签订，前期的物业管理企业为葛洲坝物业管理有限公司，其资质证号(建)112109。

本项目物业管理区域四至界限东至双闸街道社区中心南至和熙臻苑住宅区西至友谊街北至邳城路于2018年12月26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2018JY字014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，1幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为渤海银行股份有限公司北京分行该抵押权人已于2019年12月25日书面同意我司办理1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
1	1	一般住宅	15293.75	57	装修	2021-11-30	63999.02

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
1幢	渤海银行股份有限公司南京分行	2003194048000329	11194.96	

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中国葛洲坝集团房地产开发有限公司公司(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	葛洲坝唯逸（南京）房地产开发有限公司		
项目名称	长江尊邸	幢号	1 幢
住房能源消耗指标	12.89		
屋面保温	保温材料种类	技术聚苯板	
	保温层厚度(mm)	90	
外墙保温	墙体材料	砂加气混凝土砌块	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	硬质岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	75
		南、东、西墙	75
外门窗	窗框型材	断桥铝合金	
	窗玻璃材料	北向	6 高透双银 Low-E+12A+6+19A+6
		南向	6 高透双银 Low-E+12A+6+19A+6
		东向	6 高透双银 Low-E+12A+6+19A+6
		西向	6 高透双银 Low-E+12A+6+19A+6
遮阳措施	内置百叶一体化，玻璃自遮阳，阳台遮阳		
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示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）

申报1幢住宅，采用线上报名方式：网上报名，通过微信公众号：“国府会”进行报名。如遇网络等问题无法报名，请致电025-83601111与我司联系，由我司工作人员协助解答。根据《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3201012016CR0063）内第三章第十条出让要求：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》。本次申报的1幢101室、102室均含负二层、负一层，负一层、负二层规划用途为工具间、其他辅助设施。样板间不是交付标准，最终以交付实物为准，样板仅供展示参考。

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）葛洲坝唯逸（南京）房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）董加升

日期：2019-12-25

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	国家安全事项选址审批意见
9	抵押权人同意办理预售许可证明
10	必建人防面积及区域核定单
11	不动产权证书
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	南京市物业管理招投标中标备案表
17	地名命名批复
18	预售方案
19	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

长江尊邸 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，我司保证在葛洲坝唯逸（南京）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长江尊邸项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：中国葛洲坝集团房地产开发有限公司

住所：北京市朝阳区建外大街丁 12 号楼-5 至 25 层 101 英皇集团中心内 19 层 01、02、03、05、06、07 单元

通讯地址：北京市朝阳区建外大街丁 12 号楼-5 至 25 层 101 英皇集团中心内 19 层 01、02、03、05、06、07 单元

邮政编码：100000

营业执照注册号：91110000760651113P

法定代表人姓名：何金钢

联系电话：010-58331703

授权委托人姓名：杨越

联系电话：15295588965

签署时间：2019 年 12 月 25 日

签署地点：南京市鼓楼区汉中路 2 号亚太商务楼 33 层