南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020010400047

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

项目地址 江北新区柳洲南路 18 号

申报日期 2020-01-06

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	58850888
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(m2)	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(㎡)	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	南京新华泰建设工程项目管理有限公司			
开工时间	2014-07-23	拟竣工时间	2020-08-31	
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(㎡)	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	2020-01-20	2020-08-31

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（㎡）
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（㎡）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
7	19	一般住宅	10923.72	108	毛坯房	2020-08-31	20254.55

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
19 幢	中国银行股份有限公司南京江北新区分行	465070691109	1448.41	

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	19 幢
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	
	窗玻璃材料	北向	5 透明+12 空气+5 透明
		南向	5 透明+12 空气+5 透明
		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、本次申请预售的房源为香醍美颂花园 19 幢，共计房源 108 套。根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》（宁委办法[2019]89 号）要求，本次上市销售的 108 套住宅房源中，33 套对人才优先供应。报名的人才数量少于人才房源数且少于 20 人的，我司将采用抽签方式确定优先选房人才的选房顺序。

2、摇号报名方式有两种：

方式一：本次采用微信公众号报名，须关注“南京大华”微信公众号，报名时客户需要提供以下证件原件的照片：

1） 登记人身份证照片（正、反面）

2） 南京市购房证明照片，若为电子购房证明的，登记人需提交“我的南京 APP”上生成的电子购房证明截图。

方式二：现场登记报名：

大华锦绣华城售楼处（江北新区柳洲南路与浦园北路交界处）。

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：2020-01-06

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

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