

南京市商品房预售方案

编 号 2020031702227

开发企业 南京世茂新领航置业有限公司

项目名称 天誉府、世茂国际商业中心

项目地址 建邺区南苑

申报日期 2020-03-25

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	南京世茂新领航置业有限公司		
办公地址	南京市建邺区所街 116 号 711 室		
法定代表人	孙岩	联系电话	02558773399
授权委托人	檀香林	联系电话	17327980886
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14336
开发项目名称	天誉府、世茂国际 商业中心	项目核准决定文书 号	建发改【2016】051 号
项目坐落	建邺区南苑		
售楼处地址	建邺区云锦路与所街交汇处		
开发企业销售负责人	曾建国	联系电话	13770629234
代理销售公司名称	南京同策房产咨询有限公司		
代理销售公司负责人	王建鹏	联系电话	13651880659
用地总面积(m ²)	67172.04	国有建设用地使用权 出让合同编号	3201012016CR0060
不动产权证书号 (国有建设用地使用权 权证号)	苏(2017)宁建不 动产权第 0131233 号、苏(2017)宁 建不动产权第 0131160 号	土地使用年限	城镇住宅用地(单一)70 年、商服用 地 40 年、商务办公用地 40 年
土地证载用途	城镇住宅用地(单 一)、商服用地、 商务办公用地	建设用地规划许可 证号	地字第 320105201610379 号
拟规划建设项目总 建筑面积(含地上、 地下)	772665.77	建设工程规划许可 证号	建字第 320105201810511 号、建字第 320105201711011 号、建字第 320105201810627 号、建字第 320105201810760 号

容积率	8.7	绿地率	30%	
建筑密度	48%	施工许可证号	320105201802110301、320105201810290101、320105202003031301	
房屋总幢数	6	其中住宅	幢数	3
			建筑面积(m ²)	135656.94
施工单位名称	中国核工业华兴建设有限公司、上海建工一建集团有限公司、中国建筑第七工程局有限公司			
监理单位名称	江苏省华夏工程项目管理有限公司			
开工时间	2018-01-05	拟竣工时间	2021-12-31	
备注:	1、我司开发的 NO. 2016G11 地块项目包含 A、B 两个地块，A 地块共建设 6 栋建筑，其中 3 栋住宅地名办批复为天誉府，其余的酒店式公寓、办公、酒店、商业地名办批复为世茂国际商业中心。B 地块均为地下空间，地下建设商业、停车库、地上建设绿地，均位于世茂国际商业中心范围内。2、项目目前取得四本建设工程规划许可证：建字第 320105201810511 号、建字第 320105201711011 号、建字第 320105201810627 号、建字第 320105201810760 号；三本施工许可证：320105201810290101、320105201802110301、320105202003031301。3、本次申报的 03 幢位于 A 地块上，容积率 8.7、绿地率 30%、建筑密度 48%均为 A 地块经济技术指标数据，待后期申报其他房屋时更新相关数据。			

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(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	A-公寓	109053	2018-09-11	28728	2018-12-01	2021-12-31
1	1	01 幢	50759.1	2018-01-05	25234.24	2018-12-18	2021-07-06
2	1	03 幢	52103.4	2018-01-05	33000	2020-04-03	2021-07-06
2	1	02 幢	33055.8	2018-01-05	27000	2020-04-30	2021-07-06

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：3201012016CR0060 明确，本项目须配建：

地块 B 分区地下空间与地块 A 分区一并出让，在符合地铁保护要求的前提下，土地竞得人须在 B 地块地下结合 A 地块相邻位置建设南北向城市公共直行通道，通道宽不小于 7 米，通道与地铁保护线之间的空间可建商业设施，建成后公共通道无偿移交区政府，地块 B 分区地下设施建成后须恢复地上绿化带并移交区政府。

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 3090.66 平方米。规划核准 3205.12 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	宁房销第 2018100139W 号	天誉府 01 幢 104 室	155.47
已申报	宁房销第 2018100139W 号	天誉府 01 幢 105 室	154.4
合计	-----	-----	309.87

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 4973 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 南京市物业管理办公室 进行备案，前期物业服务合同于 2018 年 11 月 5 日 签订，前期的物业管理企业为 世茂物业管理有限公司，其资质证号 （建）110145。

本项目物业管理区域四至界限东至 云锦路 南至 幸福河 西至 江东中路 北至 集庆门大街 于 2018 年 11 月 2 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 011 号 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

本次申报预售的房屋中，03 幢 的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中信信托有限责任公司 该抵押权人已于 2020 年 3 月 25 日 书面同意我司办理 03 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
2	03幢	一般住宅	50076.58	258	精装修	2021-07-06	49200

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7 (<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
03幢	兴业银行股份有限公司南京河西支行	409520100100393056	25804.93	

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海峡城开发建设有限公司(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	南京世茂新领航置业有限公司		
项目名称	天誉府	幢号	03幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	XPS 挤塑聚苯板(阻燃性, B1 级)	
	保温层厚度(mm)	65	
外墙保温	墙体材料	加气混凝土砌块墙及钢筋混凝土墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉	
	保温层厚度(mm)	北墙	35
南、东、西墙		35	

外门窗	窗框型材	铝合金隔热型材	
	窗玻璃材料	北向	6 Low-E+12A+6;
		南向	6 Low-E+19A+6; 8 Low-E+12A+8;
		东向	6Low-E+19A+6; 8Low-E+12A+8; 8Low-E+19A+8;
		西向	6 Low-E+19A+6;
遮阳措施	平板遮阳/活动外遮阳/中置遮阳/自遮阳(其中一种或多种,最终以实际交付为准)		
其他节能措施	XPS 挤塑聚苯板(阻燃性, B1 级)		

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康迪亚房地产测绘事务所有限公司测算,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.住宅建筑面积不超过地上建筑面积的25%，酒店式公寓建筑面积不超过地上建筑面积的20%，商业建筑面积不小于地上建筑面积的22%，其余为办公建筑面积。2.地块A分区中须建设一个集中式大型购物中心，其地上建筑面积不小于12万m²，地块A分区中所有商业用房均由受让人持有，不得转让、不得销售。3.地块A分区中须建设一幢甲级（5A）超高层办公楼，其地上建筑面积不小于15万m²，地块A分区中所有办公用房竣工后10年内由受让人持有，10年后可整体转让，但不得分割转让、不得分割销售、不得分割抵押。4.超高层塔楼不得超出规划设计要点及地块城市设计图则所规定的可建设区域范围。5.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》。根据规划设计要点配建如下：（1）公共配套设施应一次性统一安排，可集中布置的配套设施应相对集中布置，不得漏项，今后不的插建、有碍观瞻的设施应加以隐蔽和美化。（2）养老设施应符合《市政府关于加快发展养老服务业的实施意见》（宁政发[2014]216号）的要求，按照每百户不少于20平方米配建社区居家养老服务用房。（3）结合地铁站预留出入口，统筹设置公共自行车站点。（4）商业办公区域须按不低于10%的比例配建纯电动汽车充电桩和专用车位，住宅区域应为每个车位预留充电桩的建设条件。6.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258套住宅房源中，78套对人才优先供应。报名的人数数量少于人才房源且少于20人的，我司将采用由南京市公证处主持摇号的方式确定优先选房人才的选房顺序。7.现场选房采取预约制，实行差别化分时分批开盘选房，分时分批控制客户到场人数，每批次候场参与选房人数不超过60人，原则上全天安排360人选房，后续根据全市疫情管控情况，实施动态调整，根据宁防指（2020）35号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将天誉府售楼处复工申请、疫情防控承诺书、新型冠状病毒肺炎防控工作方案相关文件在售楼处公示。8.销售地址：建邺区云锦路与所街交汇处世茂天誉售楼处，本项目通过线上报名进行销售（报名微信公众号：南京世茂）。如有疑问，请致电025-58800000。

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）南京世茂新领航置业有限公司

法定代表人：（签章）孙岩

日期：2020-03-25

序号	附件名称
1	新建商品住房价格备案联系单
2	南京市商品住房价格申报价格表
3	建筑工程规划设计要点
4	预审合格单
5	不动产登记资料查询结果证明
6	国家安全事项选址审批意见
7	抵押权人同意办理预售许可证明
8	南京市物业管理区域备案表
9	国有建设用地使用权出让合同
10	开发项目备案通知书
11	商品房开发建设资金投入证明
12	南京市物业管理招投标中标备案表
13	地名命名批复
14	担保函
15	售楼处新型冠状病毒肺炎防控工作方案
16	开盘防疫方案
17	企业复工通知书
18	法人授权委托书及身份证复印件
19	疫情防控承诺书
20	不动产登记证明
21	入网认证收据原件
22	商品房预售款专用账户监管协议书及情况说明

担保函

天誉府 03 幢 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 南京世茂新领航置业有限 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 天誉府 03 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 南京海峡城开发建设有限公司

住所： 南京市建邺区双闸路 98 号海峡城海峡云科技园 02 栋 309 室

通讯地址： 南京市建邺区双闸路 98 号海峡城海峡云科技园 02 栋 309 室

邮政编码： 210036

营业执照注册号： 913201005715675023

法定代表人姓名： 孙岩

联系电话： 025-58773399

授权委托人姓名： 檀香林

联系电话： 17327980886

签署时间： 2020 年 3 月 24 日

签署地点： 南京