

# 南京市商品房预售方案

编 号 2020040803791

开发企业 中粮祥云置业南京有限公司

项目名称 祥云悦广场

项目地址 江宁区淳化街道鹏山路 26 号

申报日期 2020-04-26

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                 | 中粮祥云置业南京有限公司        |                 |                                      |
| 办公地址                   | 南京市江宁区龙眠大道 568 号    |                 |                                      |
| 法定代表人                  | 于利成                 | 联系电话            | 025-68568828                         |
| 授权委托人                  | 史媛媛                 | 联系电话            | 15295756260                          |
| 开发资质等级                 | 贰级                  | 资质证书编号          | 南京 KF14576                           |
| 开发项目名称                 | 祥云悦广场               | 项目核准决定文书号       | 江宁发改投字【2017】428 号                    |
| 项目坐落                   | 江宁区淳化街道鹏山路 26 号     |                 |                                      |
| 售楼处地址                  | 江宁区淳化街道鹏山路 26 号     |                 |                                      |
| 开发企业销售负责人              | 王瑞                  | 联系电话            | 13809007281                          |
| 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 <sup>2</sup> ) | 38248.84            | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 3201212015CR0042                     |
| 不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)   | 宁江国用(2015)第 38004 号 | 土地使用年限          | 2015 年 11 月 20 日起, 2055 年 11 月 19 日止 |
| 土地证载用途                 | 商服用地/商务办公用地         | 建设用地规划许可证号      | 地字第 320115201510413 号                |
| 拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)   | 162563.99           | 建设工程规划许可证号      | 建字第 320115201710468 号                |
| 容积率                    | 3                   | 绿地率             | 20.15%                               |
| 建筑密度                   | 29.52%              | 施工许可证号          | 320115201709080201                   |

|        |              |       |            |   |
|--------|--------------|-------|------------|---|
| 房屋总幢数  | 8            | 其中住宅  | 幢数         | 0 |
|        |              |       | 建筑面积 (m²)  | 0 |
| 施工单位名称 | 中建三局集团有限公司   |       |            |   |
| 监理单位名称 | 南京旭光建设监理有限公司 |       |            |   |
| 开工时间   | 2017-09-30   | 拟竣工时间 | 2021-06-30 |   |
| 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<br>(m²) | 拟开工时间      | 期内投资<br>(万元) | 拟上市销售<br>时间 | 拟竣工时间      |
|----|----|-----|--------------|------------|--------------|-------------|------------|
| 1  | 1  | 2   | 28706.14     | 2017-09-30 | 14500        | 2017-12-29  | 2020-10-31 |
| 1  | 1  | 3   | 48000.9      | 2017-09-30 | 24000        | 2018-09-25  | 2020-10-31 |
| 1  | 1  | 5   | 29855.82     | 2017-09-30 | 15000        | 2018-09-25  | 2020-10-31 |
| 1  | 2  | 6、7 | 4651.71      | 2017-10-02 | 7300         | 2019-12-28  | 2020-12-31 |
| 1  | 2  | 1、8 | 3531.84      | 2017-10-02 | 5700         | 2020-05-06  | 2021-06-30 |
| 1  | 1  | 地下室 | 47817.58     | 2017-09-30 | 14300        | 2020-12-31  | 2021-06-30 |

## 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：3201212015CR0042 明确，本项目须配建：

沿地块A 分区东南侧须配建一处公交首末站，场站结合建筑复合开发利用，场站使用面积不得小于 6000m²，

其中室内建筑面积不得小于 2000m²（包括 200m²管理用房），室外公交场站占地面积不大于 4000m²。该公交首末

站由受让人出资于第一期工程竣工前建设完成，经验收合格后无偿移交政府，室外部分占地、室内部分占地（按建筑面积分摊）均按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让金总额不做调整。公交首末站占地面积（室外部分

占地、室内部分占地（按建筑面积分摊））计入容积率。

## 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 650.26 平方米。规划核准 685.09 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 <sup>2</sup> ） |
|------|--------|---------------------------|---------------------------|
| 已申报  |        | 2 幢物业用房 01 室 02 室（一层二层局部） | 640.82                    |
| 已申报  |        | 2 幢 214 室物业用房（二层局部）       | 44.27                     |
| 合计   | -----  | -----                     | 685.09                    |

### 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 1346 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 自选 方式选聘，并向 空白 进行备案，前期物业服务合同于 2017 年 11 月 30 日 签订，前期的物业管理企业为 中粮地产集团深圳物业管理有限公司，其资质证号 （建）1050173。

本项目物业管理区域四至界限东至 凤栖西路 南至 现状 西至 现状 北至 鹏山路 于 / 在 / 办理备案手续，备案编号为 / 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（m <sup>2</sup> ） | 套数 | 装修类型 | 拟竣工时间      | 均价（元/m <sup>2</sup> ），<br>车位：万元/个 |
|----|----|----|-----------------------|----|------|------------|-----------------------------------|
| 1  | 1  | 商业 | 1789.08               | 7  | 毛坯房  | 2021-06-30 | 53732                             |
| 1  | 8  | 商业 | 1605.12               | 11 | 毛坯房  | 2021-06-30 | 43156                             |

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 6（<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 | 中信银行股份有限公司南京江宁支行 | 8110501013300443363 | 504      |      |
| 8 幢 | 中信银行股份有限公司南京江宁支行 | 8110501013300443363 | 490.8    |      |

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     | 中粮祥云置业南京有限公司                                                                                                                |                      |                |
| 项目名称     | 祥云悦广场                                                                                                                       | 幢号                   | 1 幢, 8 幢       |
| 住房能源消耗指标 | 1 幢：采暖【58.38】（kwh/m²），制冷量【79.62】（kwh/m²）；8-A：供暖【12.63】（kwh/m²），供冷；【12.35】（kwh/m²）；8-B：供暖：【17.04】（kwh/m²） 供冷：【15.53】（kwh/m²） |                      |                |
| 屋面保温     | 保温材料种类                                                                                                                      | 挤塑聚苯板（XPS）           |                |
|          | 保温层厚度(mm)                                                                                                                   | 1 幢：60，8 幢：73        |                |
| 外墙保温     | 墙体材料                                                                                                                        | 混凝土双排孔砌块             |                |
|          | 保温型式                                                                                                                        | 外保温                  |                |
|          | 保温材料种类                                                                                                                      | 憎水性岩棉                |                |
|          | 保温层厚度(mm)                                                                                                                   | 北 墙                  | 1 幢：40, 8 幢：45 |
|          |                                                                                                                             | 南、东、西墙               | 1 幢：40, 8 幢：45 |
|          | 窗框型材                                                                                                                        | 1 幢：断桥铝合金，8 幢：隔热金属窗框 |                |
|          |                                                                                                                             | 北向                   | 中空玻璃           |

|        |       |    |      |
|--------|-------|----|------|
| 外门窗    | 窗玻璃材料 | 南向 | 中空玻璃 |
|        |       | 东向 | 中空玻璃 |
|        |       | 西向 | 中空玻璃 |
| 遮阳措施   | 玻璃自遮阳 |    |      |
| 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，  /  幢（楼）  /  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市江宁区房地产交易中心测算，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）

根据宁防指（2020）35号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控应急预案，并将祥云悦广场项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、祥云悦广场项目销售中心新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在售楼处现场公示。。

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）中粮祥云置业南京有限公司

法定代表人：（签章）于利成

日期：2020-04-26

| 序号 | 附件名称                 |
|----|----------------------|
| 1  | 商品房开发建设资金投入证明        |
| 2  | 受委托人身份证              |
| 3  | 商品房共有共用部位明细表         |
| 4  | 白蚁预防合同               |
| 5  | 法人代表身份证明             |
| 6  | 地名批复及公安门牌证明          |
| 7  | 国有土地使用权证和土地出让合同      |
| 8  | 规划核准总平面图及规划设计要点      |
| 9  | 商品房预售申请书和南京市商品房入网认证表 |
| 10 | 建设工程施工合同及关于施工进度说明    |
| 11 | 商品房面积测算报告            |
| 12 | 建设工程施工许可证            |
| 13 | 预售款监管合同              |
| 14 | 开发单位营业执照             |
| 15 | 开发单位资质证书             |
| 16 | 商品房预售方案              |
| 17 | 商品房窗口表和房屋价格表         |
| 18 | 建设工程规划许可证及规划核准图      |
| 19 | 立项批复                 |
| 20 | 物业管理合同/物业公司营业执照      |
| 21 | 授权委托书                |

## 担 保 函

祥云悦广场 1 幢、8 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 中粮鸿云置业南京有限 公司，我司保证在 中  
粮祥云置业南京有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 祥云悦广场 1  
幢、8 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 中粮鸿云置业南京有限公司

住所： 南京市江宁区东山科技创新园

通讯地址： 南京市江宁区东山科技创新园

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 91320115070745163M

法定代表人姓名： 于利成

联系电话： 025-68568828

授权委托人姓名： 史媛媛

联系电话： 15295756260

签署时间： 2020-4-26

签署地点： 南京市江宁区龙眠大道 568 号