

南京市商品房预售方案

编 号 2020041300512

开发企业 南京深麓置业有限公司

项目名称 青麓上居

项目地址 江宁区东山街道武成路 68 号

申报日期 2020-04-22

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	南京深麓置业有限公司		
办公地址	江宁区东山街道万安南路 6 号		
法定代表人	郭国灿	联系电话	83672666
授权委托人	张俊	联系电话	18602554509
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14529
开发项目名称	青麓上居	项目核准决定文书号	江宁审批投备【2018】12 号
项目坐落	江宁区东山街道武成路 68 号		
售楼处地址	江宁区东山街道武成路 66 号		
开发企业销售负责人	高强	联系电话	13851444686
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)	34623.03	国有建设用地使用权出让合同编号	3201212017CR0109
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2018)宁江不动产权第 0042888 号、苏(2018)宁江不动产权第 0042583 号	土地使用年限	2018 年 4 月 25 日起, 2088 年 4 月 24 日止住宅; 其他用地按法定最高出让年限
土地证载用途	城镇住宅用地、社区中心用地	建设用地规划许可证号	地字第 320115201810118 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	111133.9	建设工程规划许可证号	建字第 320115201810638 号
容积率	2.5	绿地率	35.26%

建筑密度	14.66%	施工许可证号	320115201812291401	
房屋总幢数	12	其中住宅	幢数	6
			建筑面积(m²)	60406.9
施工单位名称	中国建筑第四工程局有限公司			
监理单位名称	江苏建发建设项目咨询有限公司			
开工时间	2018-12-29	拟竣工时间	2022-12-31	
备注:	本项目 NO.2017G72 地块分 A、B 两个地块。A 地块为城镇住宅用地，B 地块为社区中心用地。各地块技术经济指标独立计算。A 地块技术经济指标为：容积率 2.5，绿地率 35.26%，建筑密度 14.66%。B 地块技术经济指标为容积率 2.0，绿地率 30.84%，建筑密度 44.99%。本次申报 A 地块 6 幢住宅预售，故本次预售方案中的技术经济指标为 A 地块信息。			

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	10284.6	2018-12-29	8000	2019-10-30	2021-12-31
1	1	4 幢	11151.7	2018-12-29	9300	2019-12-01	2021-12-31
1	2	2 幢、3 幢	21397.9	2018-12-29	16700	2020-01-26	2021-12-31
1	1	6 幢	10611.4	2018-12-29	8000	2020-04-29	2021-12-31
1	1	5 幢	10203.4	2018-12-29	8000	2020-06-15	2021-12-31
1	1	地下室 A	18302.9	2018-12-29	9000	2021-12-31	2021-12-31
1	5	7 幢-9 幢、地下室 B、基层社区中心	29182	2018-12-29	15000		2021-12-31

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：3201212017CR109 明确，本项目须配建：

本项目须配建：B 地块须配建一处基层社区中心，其中邮政所、社区卫生服务站、基层社区服务中心、社区警务室、一站式居家养老服务中心、公厕、垃圾收集站、环卫休息场、环卫车辆停放场、育儿园由受让人出资

并建设，建成后无偿移交区政府，所对应土地划拨方式供应，出让面积据实核减，出让成交价款不作调整。根据南京市规划局建设工程规划条件（宁规条件（2017）01417 号）明确：

- 一、地块内按百户 30 平方米配套建设社区居家养老用房。
- 二、建筑面积在 5 万平方米以上的住宅小区应配建不低于 25 平方米的邮政服务场所。三、B 地块配建基层社区中心应根据《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015）相关要求配置，具体要求如下：
- 1、配建建筑面积不小于 3000 平方米的菜市场一处。2、配建社区卫生服务站建筑规模不小于 1400 平方米；配建文化活动时建筑规模不小于 800 平方米；配建体育活动站（场）建筑规模不小于 1050 平方米、用地规模不小于 1200 平方米；配建基层社区服务中心建筑规模不小于 2600 平方米；配建社区警务室建筑规模不小于 120 平方米；配建社区一站式居家养老服务中心使用面积不小于 250 平方米；老年人日间照料中心使用面积不小于 1800 平方米，社区养老院使用面积不小于 3000 平方米，用地面积不得小于 5000 平方米；配建小型商业金融服务设施不小于 2500 平方米；配建公厕建筑规模不小于 140 平方米；配建垃圾收集站建筑面积不小于 160 平方米、用地规模不小于 300 平方米；配建环卫休息场建筑面积不小于 60 平方米、环卫车辆停放场用地面积不小于 500 平方米；配建育儿园使用面积不少于 600 平方米；邮政所使用面积不少于 400 平方米。各项目的功能布局、出入口等设置要求应满足《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015）。

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 444.54 平方米。规划核准 445.65 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（m²）
已申报	宁房销第 2019200099	4 幢物业用房 01 室（一层局部）	421.83
合计	-----	-----	421.83

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 2 个，室内机动车停车位 741 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 南京市江宁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 21 日签订，前期的物业管理企业为 深业集团（深圳）物业管理有限公司，其资质证号（建）1010035。

本项目物业管理区域四至界限东至 嘉茂路 南至 瑞宁路西至 武成路 北至 石麟路 于 2019 年 6 月 5 日 在 南京市江宁区住房保障和房产局 办理备案手续，备案编号为 JNZ2019(258) 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(m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)，车位：万元/个
1	6幢	一般住宅	10472.75	100	精装修	2021-12-31	26278

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5（<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
6幢	招商银行股份有限公司南京湖南路支行	125908903110301	7196.4	

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马鞍山深业地产有限公司(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	南京深麓置业有限公司		
项目名称	青麓上居	幢号	6幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯乙烯发泡板	
	保温层厚度(mm)	55	
	墙体材料	全现浇空心混凝土墙	

外墙保温	保温型式	外保温	
	保温材料种类	1-3 层局部为保温岩棉，其他区域为复合发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30
		南、东、西墙	30
外门窗	窗框型材	塑钢	
	窗玻璃材料	北向	5+19A+5（平开窗）5+19Ar+5（推拉
		南向	5+19Ar+5
		东向	5+19A+5
		西向	5+19A+5
遮阳措施	中空内置百叶窗		
其他节能措施	顶部 6 层做太阳能热水系统		

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）

一、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，并按青麓上居售楼处复工申请疫情防控承诺书、南京青麓上居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。

二、房屋精装修情况：其中第七项本次申请预售房屋基本情况中拟销售均价中一般住宅价格为精装修价格，经第三方机构装修评估整体均价 2995 元/平方米。三、我司承诺：我司将严格按照相关要求执行和落实公积金贷款政策。。

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）南京深麓置业有限公司

法定代表人：（签章）郭国灿

日期：2020-04-22

序号	附件名称
1	受委托人身份证
2	建设工程规划许可证及规划核准图
3	公安门牌证明
4	预售方案
5	新建房屋白蚁预防公共服务受理单
6	法人代表身份证明书和法人代表身份证
7	南京市商品房销售入网认证
8	商品房共有共用部位明细表
9	建设工程施工合同及施工进度说明
10	南京市商品住房价格申报价格表
11	建筑工程规划设计要点
12	不动产权证书
13	营业执照
14	建筑工程施工许可证
15	南京市物业管理区域备案表
16	国有建设用地使用权出让合同
17	授权委托书
18	预售款监管合同
19	江苏省投资项目备案证
20	商品房开发建设资金投入证明
21	南京市商品房预售申请表
22	商品房面积预测报告
23	商品房窗口表
24	物业管理合同及物业中标备案表
25	房地产开发企业资质证书

26	地名批复
----	------

担 保 函

青麓上居 6 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 马鞍山深业地产有限 公司，我司保证在 南京深麓置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 青麓上居 6 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 马鞍山深业地产有限公司

住所： 马鞍山市雨山经济开发区九华西路 1500 号韩国科技产业园 618 室

通讯地址： 马鞍山市雨山区太白大道 2999 号深业华府 8 栋

邮政编码： 243000

营业执照注册号： 9134050066792587X7

法定代表人姓名： 郭国灿

联系电话： 18551610802

授权委托人姓名： 张俊

联系电话： 18602554509

签署时间： 2020 年 4 月 30 日

签署地点： 南京市江宁区万安东路 28 号金建大厦 1202 室