南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020060302005

开发企业 南京利盛房地产开发有限公司

项目名称 水沐雍荣府

项目地址 栖霞区西岗街道毕升路东侧地块一

申报日期 2020-06-09

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	南京利盛房地产开发有限公司		
办公地址	南京市秦淮区汉中路 1 号国际金融中心 43A		
法定代表人	房绍刚	联系电话	02584711520
授权委托人	蔡雯雯	联系电话	18651641177
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14661
开发项目名称	水沐雍荣府	项目核准决定文书号	宁开委行审备【2019】168 号
项目坐落	栖霞区西岗街道毕升路东侧地块一		
售楼处地址	南京市栖霞区毕升路东侧		
开发企业销售负责人	王子娇	联系电话	15996284142
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)	79884.14	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0112
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁栖不动产权第 0003136 号	土地使用年限	2020 年 01 月 15 日起，2090 年 01 月 14 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 320113201910119 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	243366.51	建设工程规划许可证号	建字第 320113202010050 号
容积率	2.2	绿地率	30.37%
建筑密度	16%	施工许可证号	320193202002261101

房屋总幢数	30	其中住宅	幢数	19
			建筑面积(㎡)	172405.96
施工单位名称	中国核工业华兴建设有限公司			
监理单位名称	南京峪峰建设工程项目管理有限公司			
开工时间	2020-02-26	拟竣工时间	2023-06-30	
备注：	以下空白			

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(㎡)	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	3	12、13、14 幢	27716.54	2020-05-15	59104	2020-05-29	2022-12-30
1	3	15、16 幢	22756.42	2020-02-26	40000	2020-06-18	2022-12-30
1	1	18 幢	11386.02	2020-02-26	22901	2020-06-22	2022-12-30
2	1	11 幢	9143.52	2020-05-15	18033	2020-06-22	2022-12-30
2	3	1、2、6 幢	27348.12	2020-05-15	53939	2020-08-25	2023-06-30
2	1	7 幢	9551.82	2020-05-15	18839	2020-10-25	2023-06-30
1	1	19 幢	11392.22	2020-02-26	22469	2020-10-25	2022-12-30
2	3	4、5、10 幢	27429.57	2020-05-15	54100	2020-12-15	2023-06-30
2	3	3、8、9 幢	28499.5	2020-05-15	56209	2021-03-25	2023-06-30
2	1	地库	56552.22	2020-02-26	134406	2021-06-30	2023-06-30

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： 3201012019CR0112 明确，本项目须配建：

1、出让要求：（1）该地块须配建建筑面积不小于 8788 平方米的人才房，须在该开发项目前两期中全部落实，配建户型为不超过 80 平方米的二室二厅户型，由受让人建成后无偿移交仙林大学城管委会。（2）该地块装配式建筑面积比例 100%，住宅建筑单体预制装配率≥50%，住宅建筑 100%实行全装修成品房交付，不享受容积率奖励政策。

2、受让人须严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理办法》（宁政规字【2015】22 号）和《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理工作实施方案》（宁政规字【2016】88 号），按照审定的规划设计方案、总平面图制定《住房与公共配套设施建设计划》并上传房地产开发管理信息系统。

3、地块内配建和报建的人才房建成后无偿移交仙林大学城管委会，出让成交价款总额不作调整。受让人须按照《南京市出让地块竞争保障性住房操作管理规则（试行）的通知》（宁房居字【2017】183 号）的要求进行配建和移交。人才房以整幢、整单元或整层为最小单位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置。

4、出让用地范围内不允许建设别墅。其它具体建设要求详见本合同附件《规划条件》。

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 973.47 平方米。规划核准 977.59 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（㎡）
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 1725 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 2020 年 4 月 13 日签订，前期的物业管理企业为 南京招商局物业管理有限公司 ，其资质证号 （建）108059 。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路 南至 规划道路西至 毕升路 北至 齐名中路 于 2020 年 3 月 9 日 在 南京市栖霞区住房和建设局 办理备案手续，备案编号为 2020 栖字 002 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》或《建设用地使用权证》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

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
1	15	一般住宅	11110.75	120	部分毛坯/部分精装	2022-12-30	31676.91
1	16	一般住宅	11110.47	120	部分毛坯/部分精装	2022-12-30	31494.67

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
15 幢	中国光大银行南京分行营业部	76490188013450853	10063.2	
16 幢	中国光大银行南京分行营业部	76490188013450853	10110	

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深圳招商房地产有限公司(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	南京利盛房地产开发有限公司		
项目名称	水沐雍荣府	幢号	15 幢、16 幢
住房能源消耗指标	65%		

屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	全砼外墙	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	A 级复合发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	45
		南、东、西墙	45
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	中空玻璃窗
		南向	中空玻璃窗
		东向	中空玻璃窗
		西向	中空玻璃窗
遮阳措施	玻璃自遮阳、活动遮阳、平板遮阳		
其他节能措施	太阳能热水供应系统（顶上六层）		

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 南京康特房地产测绘事务有限公司测算，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）

一、根据建设项目规划条件公共设施项目配套要求：（1）地块人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米。（2）规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准分别配套建设社区居家养老服务用房。（3）物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）分别配置，物业用房布局应与物业管理区域相协调。（4）垃圾收集点或垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015）要求设置。（5）应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。（6）应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口。（7）设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。

二、样板间：现场开设三套样板间，供选购人参考，均为临时样板间，分别为三室两厅一厨一卫，面积约 89 平方米、三室两天一厨两卫，面积约 112 平方米、四室两厅一厨两卫，面积约 137 平方米，临时样板房间公示截止时间至 2021 年 12 月 31 日，待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。三、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，并将水沐雍荣府项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、水沐雍荣府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。

四、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 240 套住宅房源中，72 套对人才优选供应。报名的人才数量少于人才房源且少于 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。

五、本次申报水沐雍荣府 15 幢、16 幢预售许可均以网上报名，关注“南京雍荣府 ”微信公众号，通过上传购房人材料（身份证、购房证明、资金证明），进行线上报名；如遇网络问题无法报名，请致电 025-52608666 与我司联系，由我司工作人员进行解答。。

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） 南京利盛房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 房绍刚

日期：2020-06-09

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	不动产登记资料查询结果证明
7	国家安全事项选址审批意见
8	必建人防面积及区域核定单
9	南京市物业管理区域备案表
10	房地产开发企业资质证书
11	开发项目备案通知书
12	南京市物业管理招投标中标备案表
13	地名命名批复
14	商品房预售款专用账户监管协议书
15	产业办批复、购置发票、购销合同、公建配套、承诺书、开盘防疫方案

担 保 函

水沐雍荣府 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 南京利盛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 水沐雍荣府 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：深圳招商房地产有限公司

住所：深圳市南山区招商街道太子路 1 号新时代广场 29 楼

通讯地址：深圳市南山区招商街道太子路 1 号新时代广场 29 楼

邮政编码：518067

营业执照注册号：91440300192441811T

法定代表人姓名：聂黎明

联系电话：0755-26681725

授权委托人姓名：蔡雯雯

联系电话：18651641177

签署时间：2020-6-6

签署地点：南京市汉中路 1 号国际金融中心 43A