南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020062400669

开发企业 南京宝龙康浚置业发展有限公司

项目名称 龙华生活广场

项目地址 高淳区淳溪镇凤山西路 70 号

申报日期 2020-06-24

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	南京宝龙康浚置业发展有限公司		
办公地址	南京市高淳区淳溪镇学山北路 272 号		
法定代表人	许健康	联系电话	025-57366868
授权委托人	杨月琳	联系电话	13851663028
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14473
开发项目名称	龙华生活广场	项目核准决定文书号	高行审备（2017）75 号、高行审投资（2018）5 号
项目坐落	高淳区淳溪镇凤山西路 70 号		
售楼处地址	高淳区淳溪镇学山北路 272 号		
开发企业销售负责人	纪晨	联系电话	02557366868
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)	122555.07	国有建设用地使用权出让合同编号	3201252017CR0062、3201252017CR0063、3201252017CR0064、3201252018CR0024、3201252018CR0026、3201252018CR0025
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2018）宁高不动产权第 0005711 号、苏（2018）宁高不动产权第 0004517 号、苏（2018）宁高不动产权第 0012515 号、苏（2018）宁高不动产权第 0012514 号、苏（2018）宁高不动产权第	土地使用年限	商业份额 40 年，住宅份额 70 年

	0012513 号			
土地证载用途	城镇混合住宅用地、商服用地	建设用地规划许可证号	地字第 320118201810030 号、地字第 320100201810439 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	378302.14	建设工程规划许可证号	建字第 320118201810329 号、建字第 320118201910632 号、建字第 320118201910725 号、建字第 320118201910631 号	
容积率	7	绿地率	30.18%	
建筑密度	25.14%	施工许可证号	320125201806150101、320125201806200101、320125201908121101、320125201906111201	
房屋总幢数	29	其中住宅	幢数	21
			建筑面积(㎡)	143290.11
施工单位名称	南京华淳建筑安装工程有限公司、中天建设集团有限公司			
监理单位名称	安徽省建设监理有限公司、江苏高智项目管理有限公司			
开工时间	2018-06-01	拟竣工时间	2022-06-30	
备注：	容积率：A 地块 1.4、B 地块 2.3、C 地块 2.0、D 地块 1.5、E 地块 15、F 地块 7 建筑密度：A 地块 25.14%、B 地块 16.75%、C 地块 53.31%、D 地块 31.71%、E 地块 51.89%、F 地块 37.10% 绿地率：A 地块 30.18%、B 地块 30.18%、C 地块 10%、D 地块 15.37% 土地证载用途：A 城镇混合住宅用地、B 城镇混合住宅用地、C 商服用地、D 城镇混合住宅用地、E 商服用地、F 商服用地			

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	14	1-9 幢、11-14 幢、16 幢	74092.1	2018-06-01	137500	2018-07-28	2020-06-30
1	1	17 幢	23649.6	2018-07-01	13500	2018-12-05	2020-09-30
1	1	18 幢	12215.7	2018-06-01	10000	2019-01-30	2020-11-30
1	1	20 幢	22677.84	2018-07-01	13500	2019-04-11	2020-11-30
2	4	凤山西路 62 号	11621.29	2019-06-15	15000	2019-06-20	2020-06-30

		1-4 幢					
1	2	A 地库、B 地库	33974.5	2018-07-01	15000	2019-08-24	2020-04-30
2	2	凤山西路 66 号 1 幢、2 幢	19289.89	2019-06-15	15000	2019-10-01	2021-05-31
2	2	凤山西路 66 号 3 幢、4 幢	16464.69	2019-06-15	10000	2019-10-20	2021-05-31
2	1	DS-SY-1	2367.52	2019-06-15	2296.36	2020-01-20	2021-05-31
2	1	凤山西路 70 号	34466.68	2019-08-30	21904.25	2020-06-30	2022-06-30
2	1	D 地库	14177.03	2019-06-15	5600	2020-09-30	2022-06-30
2	1	凤山西路 68 号	43774.41	2019-06-15	39493.51	2020-10-30	2022-06-30

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：_3201252017CR0062、3201252017CR0063、3201252017CR0064、3201252018CR0024、3201252018CR0026、3201252018CR0025 明确，本项目须配建：

ABC 地块： 1、统筹配建物业管理、垃圾收集等公共服务设施，不得漏项，今后不得插建，可以共用的配套设施应相对集中布置，有碍观瞻的外置设备（含分体式空调的室外机等）应加以隐蔽美化，不得暴露。2、物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，垃圾收集点及垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015)要求设置。3、C 地块内需按照《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015)要求设置一处地上建筑面积不少于 2800 平米的基层社区中心，包含社区卫生服务站、文化活动室、体育活动室、基层社区服务中心、社区警务室、居家养老服务用房、公厕、垃圾收集站、环卫休息场等，其中新建住宅（包括 F 地块的住宅）应按每百户不少于 20-30 平方米的标准建设居家养老服务用房。A 或者 B 地块内需配建一所 3 轨 9 班幼儿园（用地面积不少于 4050 平方米），幼儿园需独立占地。基层社区中心、幼儿园应与整个项目首期住宅同步审定规划设计方案、同步核发建设工程规划许可、同步规划核实建成后无条件无偿移交给区政府，产权归政府所有。DEF 地块：公共配建：1、在规划设计方案中应明确公共配套设施的建设时序；必备的公共配套设施应与首期项目同步审定规划设计方案、同步核发建设工程规划许可、同步规划核实；2、设计中应统筹配建物业管理、垃圾收集等公共服务设施，不得漏项，今后不得插建，可以共用的配套设施应相对集中布置，有碍观瞻的外置设备（含分体式空调的室外机等）应加以隐蔽美化，不得暴露；3、物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，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；4、D 地块内住宅小区范围内，需按照《江苏省“十三五”时期基层基本公共服务功能配置标准（试行）》配置室内文体活动中和室外文体活动广场；5、新建住宅应按每百户不少于 30 平方米的标准建设居家养老服务用房，建成后无偿、无条件移交政府；住宅范围内应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。指标说明：1、指标中用地面积以实际出让土地面积为准；2、指标中建筑高度计算至女儿墙墙顶或北檐口顶部；3、D 地块内集中绿地的边界范围可以根据规划方案微调，但位置基本保持不变。D 地块容积率计算基数分别包含上述集中绿地；4、D 地块内住宅应集中布

置在D地块集中绿地南侧范围内，且该住宅的占地面积不超过1.1万平方米，地上建筑面积不大于3.1万平方米；5、E地块须配建地上建筑面积不少于1.5万平方米的酒店,其余地上建筑面积的建筑用途为商务办公；6、F地块可配建地上建筑面积不大于2.6万平方米的酒店式公寓，其余地上建筑面积的建筑用途为商业；7、E、F地块应与D地块同步规划设计、同步申请规划许可、同步建设；8、建设面积应执行《南京市建设项目建筑面积管理办法的通知》（宁政规字【2017】7号）及相关规范要求。

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 1513.21 平方米。规划核准 1554.59 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（㎡）
已申报	2019600055	凤山西路66号2幢2层	254.39
本次申报		凤山西路70号2层	217.82
合计	------	------	472.21

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 5 个，室内机动车停车位 2303 个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏省物业管理条例》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 公开招聘方式选聘，并向 南京市高淳区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2018年6月29日签订，前期的物业管理企业为 上海宝龙物业管理有限公司 ，其资质证号 （建）113121。

本项目物业管理区域四至界限东至 高淳地铁站南至 大丰河西至 学山北路北至 凤山西路于 2018年6月29日 在 南京市高淳区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 GCZ2018025 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

本次申报预售的房屋中，凤山西路70号 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国工商银行 该抵押权人已于 2020年6月23日 书面同意我司办理 凤山西路70号 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(㎡)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
2	凤山西路 70 号	酒店式公寓	25846.72	544	毛坯房	2022-06-30	9500
2	凤山西路 70 号	门面房、小商店	2147.23	25	毛坯房	2022-06-30	32442.5

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 2 （<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
凤山西路 70 号	中国工商银行股份有限公司高淳支行	4301019119100223614	13880.88	

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镇江宝龙置业发展有限公司(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	南京宝龙康浚置业发展有限公司		
项目名称	龙华生活广场	幢号	凤山西路 70 号
住房能源消耗指标	国标一星，甲类公建		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（耐火等级 B2 级）	
	保温层厚度(mm)	85	
外墙保温	墙体材料	煤矸石多孔砖	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板（幕墙体系、薄抹灰体系）（耐火等级 A 级）	

	保温层厚度(mm)	北 墙	35
		南、东、西墙	35
外门窗	窗框型材	隔热金属多腔密封窗框	
	窗玻璃材料	北向	6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明
		南向	6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明
		东向	6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明
		西向	6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明
遮阳措施	局部平板遮阳		
其他节能措施	太阳能光热		

十一、相关承诺如下：

1、未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，凤山西路 70 号 幢（楼） 1-26 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 高淳区首信房地产测绘队测算，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，并将龙华生活广场项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、龙华生活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） 南京宝龙康浚置业发展有限公司

法定代表人：（签章） 许健康

日期：2020-06-24

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	不动产抵押权证
7	不动产登记资料查询结果证明
8	国家安全事项选址审批意见
9	抵押权人同意办理预售许可证明
10	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
11	易地建设防空地下室行政许可决定书
12	必建人防面积及区域核定单
13	不动产权证书
14	营业执照
15	建筑工程施工许可证
16	南京市物业管理区域备案表
17	房地产开发企业资质证书
18	国有建设用地使用权出让合同
19	开发项目备案通知书
20	建设工程规划许可证及规划核准图
21	商品房开发建设资金投入证明
22	南京市物业管理招投标中标备案表
23	地名命名批复
24	公安门牌证明
25	南京市商品房销售申请书

26	商品房预售许可申请表
27	预售方案
28	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

龙华生活广场 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（法人独资） 公司，我司保证在南京宝龙康浚置业发展有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 龙华生活广场项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：镇江宝龙置业发展有限公司

住所：镇江市丹徒新区金谷东路 18-2 号

通讯地址：镇江市丹徒新区金谷东路 18-2 号

邮政编码：212028

营业执照注册号：91321100585502064P

法定代表人姓名：许健康

联系电话：0511-85898683

授权委托人姓名：宋永中

联系电话：0511-85898683

签署时间：2020 年 6 月

签署地点：江苏镇江