# 南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020071603704

开发企业 南京名辰置业有限公司

项目名称 紫金原著中心

项目地址 玄武区孝陵卫街道

申报日期 2020-07-16

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 | 南京名辰置业有限公司 | | |
| 办公地址 | 南京市玄武区钟灵街 50 号 | | |
| 法定代表人 | 李尧 | 联系电话 | 025-69835600 |
| 授权委托人 | 索丽丽 | 联系电话 | 13805178775 |
| 开发资质等级 | 暂定叁级 | 资质证书编号 | 宁 UP20004 号 |
| 开发项目名称 | 紫金原著中心 | 项目核准决定文书号 | 玄发改备【2019】51 号 |
| 项目坐落 | 玄武区孝陵卫街道 | | |
| 售楼处地址 | 玄武区孝陵卫街道 | | |
| 开发企业销售负责人 | 徐庆庆 | 联系电话 | 15951645338 |
| 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) | 25636.51 | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 3201012019CR0054 |
| 不动产权证书号(国有建设用地使用权证号) | 苏（2020）宁玄不动产权第 0001787 号、苏（2020）宁玄不动产权第 0001790 号、苏（2019）宁玄不动产权第 0017971 号 | 土地使用年限 | 住宅用地 70 年，商业用地 40 年，其他用地按法定最高出让年限 |
| 土地证载用途 | 社区中心用地、商服用地、商务办公用地、城镇住宅用地 | 建设用地规划许可证号 | 地字第 320102201910523 |
| 拟规划建设项目总 | 79233.82 | 建设工程规划许可 | 建字第 320102202010220 号、建字第 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 建筑面积(含地上、地下) | | 证号 | 320102202010544 号 | |
| 容积率 | 2 | 绿地率 | 30.2% | |
| 建筑密度 | 37.48% | 施工许可证号 | 320102202003111301、320102202004281201 | |
| 房屋总幢数 | 14 | 其中住宅 | 幢数 | 4 |
| | | | 建筑面积(㎡) | 13510.61 |
| 施工单位名称 | 江苏华为建设有限公司 | | | |
| 监理单位名称 | 扬州市建苑工程监理责任公司 | | | |
| 开工时间 | 2020-03-11 | 拟竣工时间 | 2022-06-30 | |
| 备注： | 我司开发建设的紫金原著中心项目分为 A、B、C 三个地块，本次预售的 C 地库在 C 地块，上述绿化率、容积率及建筑密度指标均为 C 地块指标。 | | | |

## 二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 4 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 | 4 | C01 幢、C03 幢、C05 幢、C06 幢 | 13510.61 | 2020-03-11 | 12192.84 | 2020-06-23 | 2022-06-30 |
| 2 | 1 | C 地库 | 6469.63 | 2020-03-11 | 500 | 2020-07-25 | 2022-06-30 |
| 3 | 4 | B01、B02、B03、C04 | 35165.39 | 2020-03-11 | 15000 | 2020-09-10 | 2022-06-30 |
| 4 | 1 | B 地库 | 18483.64 | 2020-04-28 | 1000 | 2020-09-30 | 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： 3201012019CR0054 明确，本项目须配建：

1、出让要求：（1）C 分区商业办公建筑面积占地块地上总建筑面积的 15%至 40%。（2）A 分区内基层社区中心配套设施（地上可建建筑面积约 3100 平方米）由受让人负责出资建设，建成后无偿移交给玄武区政府，所对应土地按划拨方式供应。可与商业、办公建筑合建，规划设计方案可结合 B 分区商办混合用地整体设计。（3）B 分区内所建商业和办公用房由受让人自持建筑面积不小于 5000 平方米，不得销售、不得转让。（4）该地块要求装配式建筑面积比例 100%，建筑单体预制装配率不低于 50%，公共建筑单体预制装配率不低于 40%。

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《住房与共配套设施建设计划》并上传房地产开发管理信息系统。

3、达到最高限价后所报建的200平方米自持租赁住房建成后不得销售，不得转让，纳入南京市租赁住房政策管理。

4、采用装配式建筑的地块，不进行容积率奖励。

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 316.94 平方米。规划核准 323.15 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 3 个，室内机动车停车位 603 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 6 月 10 日签订，前期的物业管理企业为 龙湖物业服务集团有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 双拜岗路南至 晏公庙（总平图中的晏公庙街）西至 晏公庙（总平图中的孝陵卫街）北至 中山门大街于 2020 年 5 月 8 日 在 南京市玄武区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 玄 2020 字 001 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

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | C 地库 | 车位 | 1394.14 | 106 | 毛坯房 | 2022-06-30 | 28.66 |

4、车位具体情况

紫金原著中心项目共建 3 个地下车库。

本次申报 C 地库共 131 个车位,位于负三层至负二层。其中负二层人防范围外可售车位 81 个，车位号为 1 号～81 号(其中 8 号、51 号、52 号、55 号、58 号、63 号～65 号、67 号、68 号、79 号为微型车位),负三层人防范围外可售车位 25 个，车位号为 107 号～131 号（其中 110 号、125 号～130 号为微型车位），负三层人防范围内车位共 25 个,车位号为 82 号～106 号（其中 106 号、86~87 为微型车位，82~83 为无障碍车位）。所有人防范围内车位不在销售范围,待竣工后按《江苏省物业管理条例》规定出租给本小区业主使用。本开发公司承诺,地下车库状况与规划核准图一致,我公司对上述报告内容的真实性承担一切法律责任。

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售后第 1 （<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 |
|---|---|---|---|---|
| C 地库 | 东亚银行（中国）有限公司南京分行 | 143000248450400 | 1522.87 | |

## 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金名城置业有限公司、南通华荣建设有限公司(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 | 南京名辰置业有限公司 | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 紫金原著中心 | 幢号 | C 地库 |
| 住房能源消耗指标 | / | | |
| 屋面保温 | 保温材料种类 | / | |
| | 保温层厚度(mm) | / | |
| 外墙保温 | 墙体材料 | / | |
| | 保温型式 | / | |
| | 保温材料种类 | / | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 保温层厚度(mm) | 北 墙 | / |
| | | 南、东、西墙 | / |
| 外门窗 | 窗框型材 | / | |
| | 窗玻璃材料 | 北向 | / |
| | | 南向 | / |
| | | 东向 | / |
| | | 西向 | / |
| 遮阳措施 | / | | |
| 其他节能措施 | / | | |

**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， 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 南京鹏辉房地产服务有限公司测算，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 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《规划设计要点》公建配套建设要求：基层社区中心用地可与商业、办公建筑合建，其规划方案可结合商办混合用地整体设计，其设置应符合《南京市公共配套设施标准》和执行细则，具体要求如下：1、社区卫生服务站：建筑面积不小于 300 平方米；应设置在建筑首层，有独立出入口；2、文化活动室，建筑面积不小于 600 平方米，应以建筑的低层或多层为主；3、体育活动站，建筑面积不小于 200 平方米；应以建筑的低层或多层为主应设置“两室一场一路径”和室外活动场地；4、基层社区服务中心，建筑面积不小于 600 平方米；应设置在建筑物的一至三层；5、社区警务室，建筑面积不小于 60 平方米；应设置独立用房和独立出入口；6、居家养老服务站，建筑面积不小于 150 平方米；应设置在建筑首层，有独立出入口；7、公厕，建筑面积不小于 60 平方米；应设置在建筑首层，有独立出入口；8、垃圾收集站，建筑面积不少于 80 平方米；9、环卫作息场建筑面积不少于 30 平方米，与垃圾收集站一并设置；10、环卫车辆停放场地用地面积不少于 250 平方米；11、剩余面积用于设置社区办公用房；12、C 地块按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。13、物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013）版设置，物业用房布局应与物业管理区域相协调。14、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。15、C 地块应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。16、C 地块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。17、B 地块商业办公建筑中应建设使用面积不少于 40 平方米的独立母婴室。18、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、复工情况：根据宁防指（2020）35 应急预案号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将紫金原著中心项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、紫金原著中心项目销售的新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控疫情应急预案相关文件在售楼处现场公示。

三、登记报名方式为：登记人需关注官方微信公众号：南京龙湖（微信号：nanjinglonghu），按页面上公示的方法和规则进行报名。

特别提醒：一定要认真核对，填写正确。如遇问题无法报名，请致电 025-69067777 与我司联系，由我司工作人员协助解答。

现场选车位采取预约制，实行差别化分时分批开盘选车位，分时分批控制客户到场人数，每批次候选参与选车位的人数不超过 20 人，原则上全天安排 120 人选车位；后续全市根据疫情管控情况实施动态调整。。

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） 南京名辰置业有限公司

法定代表人：（签章） 李尧

日期：2020-07-16

| 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 | 不动产登记资料查询结果证明 |
| 4 | 必建人防面积及区域核定单 |
| 5 | 地名命名批复 |
| 6 | 同意变更土地转让批复 |

# 担 保 函

紫金原著中心　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 南京名辰置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 紫金原著中心项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京金名城置业有限公司、南通华荣建设集团有限公司

住所：南京市鼓楼区建宁路 355 号、港闸区城港路 200 号

通讯地址：南京市鼓楼区建宁路 355 号、港闸区城港路 200 号

邮政编码：210000、226000

营业执照注册号：91320106093893476H、913206001383331665

法定代表人姓名: 李尧、张进荣

联系电话：025-69835666、0513-85545781

授权委托人姓名：索丽丽

联系电话：13805178775

签署时间：2020 年 7 月 20 日

签署地点：南京市玄武区孝陵卫街道紫金原著中心项目部