

南京市商品房预售方案

编 号 2020071703029

开发企业 南京华劲房地产开发有限公司

项目名称 山语隽府

项目地址 栖霞区栖霞街道

申报日期 2020-07-17

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	南京华劲房地产开发有限公司		
办公地址	栖霞区栖霞街道 68 号		
法定代表人	陈雪明	联系电话	025-66669940
授权委托人	王婷	联系电话	13813960517
开发资质等级	暂定叁级	资质证书编号	宁 UP20009 号
开发项目名称	山语隽府	项目核准决定文书号	栖行审备【2019】30 号
项目坐落	栖霞区栖霞街道		
售楼处地址	栖霞区栖霞街道山语隽府		
开发企业销售负责人	花盛	联系电话	18105185233
代理销售公司名称	南京中原房地产营销顾问有限公司		
代理销售公司负责人	李翔	联系电话	19951980510
用地总面积(m2)	38955.95	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0113
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 0005067 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	城镇住宅用地(混合)	建设用地规划许可证号	地字第 320113201910184 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	97536.73	建设工程规划许可证号	建字第 320113202010357 号
容积率	1.7	绿地率	31.29%
建筑密度	20.56%	施工许可证号	320113202004171101

房屋总幢数	15	其中住宅	幢数	11
			建筑面积(m²)	74456. 3
施工单位名称	江苏南通六建建设集团有限公司			
监理单位名称	南京工大建设监理咨询有限公司			
开工时间	2020-03-25	拟竣工时间	2021-10-27	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分5期开发建设,具体情况如下:

期数	幢数	幢号	建筑面积(m²)	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	6#、12#、13#	20429.15	2020-03-25	20430	2020-06-06	2021-10-27
2	2	10#、11#	11145.22	2020-03-25	10100	2020-06-28	2021-10-27
3	2	5#、7#	14584.31	2020-03-25	13000	2020-07-31	2021-10-27
4	4	1#-3#、8#	28297.62	2020-03-25	30000	2020-08-30	2021-10-27
5	1	地下车库	21933.33	2020-03-25	22000	2021-12-24	2021-10-27

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:3201012019CR0113明确,本项目须配建:

无

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390.15平方米。规划核准393.76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)
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706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2020-5-20签订，前期的物业管理企业为江苏路劲物业服务有限公司，其资质证号____/。

本项目物业管理区域四至界限东至欢乐大道（总平面图中的工农路）南至规划道路（总平面图中的红旗路）西至规划道路（总平面图中的湛墅路）北至官窑山路于2020-4-16在南京市栖霞区住房和城乡建设局办理备案手续，备案编号为2020 栖字 004 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(m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/个
3	5	一般住宅	7298.39	66	精装修	2021-10-27	26190.02
3	7	一般住宅	6068.26	66	精装修	2021-10-27	26651.89

- 4、车位具体情况
- ____车位不在本次申报范围内，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
5 幢	交通银行股份有限公司江苏省分行	320006610013000708411	5933.52	
7 幢	交通银行股份有限公司江苏省分行	320006610013000708411	4927.2	

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华侨城实业发展有限公司(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	南京华劲房地产开发有限公司		
项目名称	山语隽府	幢号	5 幢、7 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)	50	
外墙保温	墙体材料	现浇混凝土夹心外墙	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	发泡水泥板
		南、东、西墙	45 mm
外门窗	窗框型材	断桥隔热铝合金型材塑钢型材	
	窗玻璃材料	北向	6 高透 Low-E+12A+6
		南向	6 高透 Low-E+12A+6；单腔高透双银 Low-E[5+19A(百叶)+5 双银 Low-E]
		东向	单腔高透双银 Low-E[5+19A(百叶)+5 双银 Low-E]
		西向	单腔高透双银 Low-E[5+19A(百叶)+5 双银 Low-E]
遮阳措施	内置百叶遮阳一体化		
其他节能措施	无		

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巨鑫房地产测绘有限责任公司测算，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）

1)本次申请上市销售房源为山语隽府 5 幢、7 幢，住宅共计 132 套。根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》要求：本次上市销售的 132 套住宅房源中，40 套对人才优先供应。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》要求：本次上市销售的 132 套住宅房源中，另将提供 40 套房源优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。本次销售摇号选房流程详见销售方案。
2)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《规划要点》。3)摇号报名方式：网上报名，报名邮箱为：shanyujunfu@163.com; 如遇网络问题无法报名，请致电 025-86997888 与我司联系，由我司工作人员进行解答。4)现场选房采取预约制，实行差别化分时分批开盘选房，分时分批控制客户到场人数，每批次候场参与选房人数不超过 50 人，原则上全天安排 360 人选房，后续根据全市疫情管控情况，实施动态调整。根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将山语隽府售楼处复工申请、疫情防控承诺书、新型冠状病毒肺炎疫情防控工作方案相关文件在售楼处公示。

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）南京华劲房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）陈雪明

日期：2020-07-17

序号	附件名称
1	不动产登记资料查询结果证明
2	必建人防面积及区域核定单
3	南京市物业管理区域备案表
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	地名命名批复
6	同意变更土地转让批复
7	新建商品住房价格备案联系单
8	南京市商品住房价格申报价格表
9	预审合格单
10	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

山语隽府 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 南京华劲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 山语隽府 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 南京华侨城实业发展有限公司

住所： 南京经济技术开发区科创路红枫科技 A3 栋 4 层

通讯地址： 南京经济技术开发区科创路红枫科技 A3 栋 4 层

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 91320192MA1M9GW21A

法定代表人姓名： 郑平

联系电话： 025-86997888

授权委托人姓名： 王婷

联系电话： 13813960517

签署时间： 2020-7-20

签署地点： 南京经济技术开发区科创路红枫科技 A3 栋 4 层