

南京市商品房预售方案

编 号 2020102901766

开发企业 南京威新房地产开发有限公司

项目名称 绿谷商业广场、风华雅居

项目地址 建邺区河西南部 D-2-1~4 一号城市综合体地块

申报日期 2020-10-29

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	南京威新房地产开发有限公司		
办公地址	新地中心 29 楼		
法定代表人	刘炎平	联系电话	86690701
授权委托人	杨志	联系电话	13805151965
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14764
开发项目名称	绿谷商业广场、风华雅居	项目核准决定文书号	建发改【2015】070 号
项目坐落	建邺区河西南部 D-2-1~4 一号城市综合体地块		
售楼处地址	建邺区江东南路与龙王大街交汇处		
开发企业销售负责人	徐思明	联系电话	18651583365
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(m ²)	80436.48	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012015CR0112
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁建国用(2016)第 08557 号、宁建国用(2016)第 08558 号、宁建国用(2016)第 08559 号、苏(2020)宁建不动产权第 0016474 号	土地使用年限	住宅 70 年、商业 40 年、酒店式公寓 40 年、其他用途按法定最高年限
土地证载用途	城镇住宅用地(混合), 科教用地(幼), 商服用地、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320105201510470 号

拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	463254.56	建设工程规划许可证号	建字第 320105201610536 号、建字第 320105201710336 号、建字第 320105201710802 号、建字第 320105201710708 号	
容积率	6	绿地率	10.34%	
建筑密度	45.44%	施工许可证号	320105201806060101、320105201608310101、320105201709130101、320105201701100201、320105201608310401	
房屋总幢数	17	其中住宅	幢数	5
			建筑面积(m ²)	99977
施工单位名称	中国建字第八工程局有限公司、中建三局第二建筑工程有限公司、中天建设集团有限公司			
监理单位名称	江苏钟山工程建设咨询有限公司、南京江城工程项目管理有限公司			
开工时间	2016-06-01	拟竣工时间	2022-08-30	
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(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	2	绿谷商业广场 14 幢、15 幢	33269.7	2016-06-01	16634	2016-08-10	2020-09-30
1	2	风华雅居 1-5 幢	99977	2016-06-01	80000	2018-01-30	2020-06-30
2	1	绿谷商业广场 11 幢、12 幢	36219.18	2018-08-20	27164	2020-11-10	2022-08-30

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: 3201012015CR0112 明确,本项目须配建:

地块 B 分区内须配建用地面积 4746.33 平方米的幼儿园一座,由受让人出资建设,于第一期工程竣工前建成,经验收合格后无偿移交区政府,所对应土地按划拨方式供地,出让金总额不做调整;

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 1853.02 平方米。规划核准 1836.57 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（m ² ）
已申报	2016100144	风华雅居 3 幢 1 室、2 室(含一、二层)	274.52
已申报	2017100003	风华雅居 2 幢 1 室、2 室(含一、二层)	286.17
合计	-----	-----	560.69

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 1965 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 协议方式 选聘，并向 南京市物业管理办公室 进行备案，前期物业服务合同于 2017 年 11 月 21 日 签订，前期的物业管理企业为 上海金地物业服务有限公司，其资质证号 (建) 112014。

本项目物业管理区域四至界限东至 双闸街南至江东南路西至龙王大街北至邗城路于 2017 年 11 月 21 日 在 南京市建邺区住房保障和房产局 办理备案手续，备案编号为 2017JY 字 006 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》 记载为准，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（m ² ）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价（元/m ² ）， 车位：万元/个
2	绿谷商业广场 11 幢	酒店式公寓（非）	34425.31	611	毛坯房	2022-08-30	55000

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
11幢、12幢	宁波银行南京分行 营业部	72010122001229413	22524	

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》。

以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京威新房地产开发有限公司		
项目名称	绿谷商业广场	幢号	11幢、12幢
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	65	
外墙保温	墙体材料	蒸压砂加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板、挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	北墙	50（岩棉板）、100挤塑聚苯板
南、东、西墙		50（岩棉板）、100挤塑聚苯板	
外门窗	窗框型材	隔热金属窗框	
	窗玻璃材料	北向	6中透 Low-E+12Ar+6
		南向	6中透 Low-E+12Ar+6
		东向	6中透 Low-E+12Ar+6
西向		6中透 Low-E+12Ar+6、6透明+12A+6透明	
遮阳措施	玻璃自遮阳		

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康迪亚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、根据规划设计要点要求(1)公共配建：设计中应按规定的指标一次性统一安排配套设计，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。外置设备（含分体式空调的室外机等）应加以隐蔽，不得暴露；（2）停车配建：规划建设应配建停车库，并符合《南京市建筑物配建停车设施标准与准则》及宁规字【2014】412号文的相关规定，非机动车与机动车停车方式可兼容。二、（1）现场选房采取预约，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300人选房，后续根据全市疫情控制情况，实施动态调整，根据宁防（2020）35号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定防控预案，并将企业复工通知书、疫情防控承诺书、新冠病毒肺炎疫情防控工作方案相关文件在售楼处公示。（2）销售地址：南京市建邺区双闸街道龙王大街36号，本项目通过线上报名进行销售。电话：025-85516999。

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）南京威新房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）刘炎平

日期：2020-10-29

序号	附件名称
1	白蚁预防通过销售登记的函
2	情况说明
3	环评意见
4	关于前期物业管理的复函及物业公司营业执照
5	建筑工程规划设计要点
6	不动产登记资料查询结果证明
7	开发项目备案通知书
8	地名命名批复
9	承诺书
10	规划变更决定书

担 保 函

以下空白 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的以下空白公司，我司保证在以下空白出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的以下空白项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：以下空白

住所：以下空白

通讯地址：以下空白

邮政编码：以下空白

营业执照注册号：以下空白

法定代表人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

授权委托人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

签署时间：以下空白

签署地点：以下空白