

# 南京市商品房预售方案

编 号 2020110100007

开发企业 南京中冶名淮房地产开发有限公司

项目名称 锦绣珑湾花园

项目地址 秦淮区节制闸北路1号、2号

申报日期 2020-11-01

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	南京中冶名淮房地产开发有限公司		
办公地址	秦淮区石鼓路阳光大厦 11F		
法定代表人	孙建伟	联系电话	84735362
授权委托人	邱斌	联系电话	15051857069
开发资质等级	暂定叁级	资质证书编号	宁 UP19002 号
开发项目名称	锦绣珑湾花园	项目核准决定文书号	秦发改备[2017]68 号
项目坐落	秦淮区节制闸北路 1 号、2 号		
售楼处地址	秦淮区节制闸北路 1 号 1 幢 101 室、102 室		
开发企业销售负责人	王汝合	联系电话	84735362
代理销售公司名称	南京蓝风房地产投资顾问有限公司, 南京新润城市营销策划有限公司		
代理销售公司负责人	陈晔, 廉鹏飞	联系电话	02584703378, 13913979933
用地总面积(m <sup>2</sup> )	22607.79	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012017CR0096
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2018)宁秦不动产权第 0007175 号; 苏(2018)宁秦不动产权第 0007171 号	土地使用年限	70 年
土地证载用途	城镇住宅用地	建设用地规划许可证号	地字第 320104201810008 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	65111.33	建设工程规划许可证号	建字第 320104201811236 号
容积率	1.3	绿地率	30%

建筑密度	24.64%	施工许可证号	320104201903121101	
房屋总幢数	8	其中住宅	幢数	7
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	48354.37
施工单位名称	上海宝冶集团有限公司			
监理单位名称	马鞍山迈世纪工程咨询有限公司			
开工时间	2019-03-13	拟竣工时间	2021-09-30	
备注:	“锦绣珑湾花园”是南京中冶名淮房地产开发有限公司开发的秦淮区清水塘节制闸(NO.2017G59)地块项目,分为A、B两个地块,分别对应公安门牌号为南京市秦淮区节制闸北路1号、2号,其中A地块绿地率30%,建筑密度24.64%,容积率1.3;B地块绿地率30%,建筑密度22.1%,容积率2.2;预售方案中所填绿地率、建筑密度、容积率皆为A地块指标。			

## 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 <sup>2</sup> )	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	7	节制闸北路1号1幢、2幢;节制闸北路2号1幢,2幢,3幢,4幢,5幢	48354.37	2019-03-13	32211.8	2020-11-16	2021-09-30
2	2	A-地下室; B-地下室	16208.17	2019-03-13	10797.25	2021-04-30	2021-09-30

## 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: 3201012017CR0096;宁规划资源让合[2020]补21号明确,本项目须配建:

以下空白

## 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 260.45 平方米。规划核准 311.52 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 <sup>2</sup> )
本次申报		秦淮区节制闸北路1号2幢104室	138.22
合计	-----	-----	<b>138.22</b>

## 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2个，室内机动车停车位306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2020-6-5签订，前期的物业管理企业为中冶置业集团物业服务有限公司，其资质证号(建)110071。

本项目物业管理区域四至界限东至清水塘路南至规划道路（总平图中的规划长乐东路）西至节制闸9号小区北至枫丹白露花园小区于2020-4-20在南京市秦淮区房产管理局办理备案手续，备案编号为2020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，节制闸北路1号1幢，2幢；节制闸北路2号1幢，2幢，3幢，4幢，5幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为中国光大银行股份有限公司南京分行该抵押权人已于2020-11-9书面同意我司办理节制闸北路1号1幢，2幢；节制闸北路2号1幢，2幢，3幢，4幢，5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 (m <sup>2</sup> )	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m <sup>2</sup> ), 车位: 万元/ 个
1	节制闸北路1号1幢	一般住宅	5644.16	27	精装修	2021-09-30	50654.98
1	节制闸北路1号2幢	一般住宅	4850.14	27	精装修	2021-09-30	53565.26

1	节制闸北路2号1幢	一般住宅	13452.54	103	精装修	2021-09-30	52447.53
1	节制闸北路2号2幢	一般住宅	2453.74	14	精装修	2021-09-30	50800.32
1	节制闸北路2号3幢	一般住宅	9378.69	56	精装修	2021-09-30	52205.13
1	节制闸北路2号4幢	一般住宅	9385.08	56	精装修	2021-09-30	51506.62
1	节制闸北路2号5幢	一般住宅	2492.31	16	精装修	2021-09-30	51848.04

#### 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
节制闸北路1号1幢	中国光大银行股份有限公司南京分行	76490188010936607	2709	
节制闸北路1号2幢	中国光大银行股份有限公司南京分行	76490188010936607	2372.76	
节制闸北路2号1幢	中国光大银行股份有限公司南京分行	76490188010936607	6499.08	
节制闸北路2号2幢	中国光大银行股份有限公司南京分行	76490188010936607	1183.32	
节制闸北路2号3幢	中国光大银行股份有限公司南京分行	76490188010936607	4525.56	
节制闸北路2号4幢	中国光大银行股份有限公司南京分行	76490188010936607	4532.4	

节制闸北路 2号5幢	中国光大银行股份 有限公司南京分行	76490188010936607	1229.16	
---------------	----------------------	-------------------	---------	--

## 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中冶和熙置业有限责任公司(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	南京中冶名淮房地产开发有限公司			
项目名称	锦绣珑湾花园	幢号	节制闸北路1号1幢，2幢；节制闸北路2号1幢，2幢，3幢，4幢，5幢	
住房能源消耗指标	节制闸北路1号1幢：采暖耗热量指标 18.21W/m <sup>2</sup> ，空调耗冷量指标 23.45W/m <sup>2</sup> ；节制闸北路1号2幢：采暖耗热量指标 16.87W/m <sup>2</sup> ，空调耗冷量指标 14.60W/m <sup>2</sup> ；节制闸北路2号1幢：采暖耗热量指标 17.56W/m <sup>2</sup> ，空调耗冷量指标 25.50W/m <sup>2</sup> ；节制闸北路2号2幢：采暖耗热量指标 16.87W/m <sup>2</sup> ，空调耗冷量指标 14.60W/m <sup>2</sup> ；节制闸北路2号3幢：采暖耗热量指标 19.62W/m <sup>2</sup> ，空调耗冷量指标 21.64W/m <sup>2</sup> ；节制闸北路2号4幢：采暖耗热量指标 19.62W/m <sup>2</sup> ，空调耗冷量指标 21.64W/m <sup>2</sup> ；节制闸北路2号5幢：采暖耗热量指标 16.87W/m <sup>2</sup> ，空调耗冷量指标 14.60W/m <sup>2</sup>			
屋面 保温	保温材料种类	B1级挤塑聚苯板(XPS)		
	保温层厚度(mm)	60mm		
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土墙		
	保温型式	外保温		
	保温材料种类	A级岩棉板		
	保温层厚度(mm)	北墙	35mm	
		南、东、西墙	35mm	
外门窗	窗框型材	断桥铝合金		
		北向	封闭阳台内推拉门窗：6高透 low-E+12Ar+6，无遮阳；平开凸窗：6高透 low-E+12Ar+6，暖边，无遮阳；平开、上悬窗：6高透 low-E+12A+6，	

	窗玻璃材料		无遮阳；
		南向	封闭阳台内推拉门窗：6 高透 low-E+12A+6，阳台遮阳；平开凸窗：5 高透 low-E+19A+5，暖边，内置百叶遮阳；平开、上悬窗：5+19Ar+5，暖边，内置百叶遮阳；
		东向	平开、上悬窗：5+19Ar+5，暖边，内置百叶遮阳；
		西向	平开、上悬窗：5+19Ar+5，暖边，内置百叶遮阳；
遮阳措施	内置百叶遮阳、阳台遮阳		
其他节能措施	住宅顶部 6 层设置太阳能热水器系统		

### 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  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、本次可售房源中，节制闸北路1号1幢101室、102室为项目临时售楼处，在交付前将按照项目住宅装修标准装修。另外本次可售房源中，节制闸北路1号1幢103室、501室、502室、601室、602室，节制闸北路1号2幢703室、704室，节制闸北路2号1幢405室，节制闸北路2号3幢401室为本项目样板间，价格备案表中所示价格不含样板间室内物品价格。选购此九套样板间，须同时购买该房屋室内物品，室内物品清单及总价详见《南京市商品房认购协议》附件。签署《南京市商品房认购协议》及附件后七日内须一次性支付该套样板间室内物品费用，此九套样板间交付期为项目整体交付日起延迟三个月。

二、本次采用微信公众号报名，报名时客户需提交以下证件资料原件的扫描件：（1）身份证明；（2）购房证明；（3）存款证明。

登记人需登录中冶锦绣珑湾微信公众号，微信号：中冶锦绣珑湾（gh\_9b0cad48414e），点击子菜单报名登记按钮进行报名。

购房人请在规定时间内发起网上报名，并保证报名信息的真实性，我司将会同有关部门严格审核，造假或无效报名信息将作废并公示。网上报名过程中遇到问题可致电025-52329111与我司联系，由我司工作人员进行解答。

三、本次可销售房源为299套，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）和宁房市字[2020]132号文件要求，本次上市销售的299套房源中，对人才优先供应房源90套，无住房家庭保障房源数90套。本次销售摇号选房流程详见销售方案。

四、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，并将锦绣珑湾花园项目疫情防控承诺书、锦绣珑湾花园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。

五、公共配建：做好建筑配套设计，与项目有关的配套应一次配齐，以后不得插建，尽可能利用地下空间解决车库、锅炉房、配电房等配套设施用房。

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）南京中冶名淮房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）孙建伟

日期：2020-11-01

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	抵押权人同意办理预售许可证明
9	必建人防面积及区域核定单
10	南京市物业管理区域备案表
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	公安门牌证明
15	商品房预售款专用账户监管协议书
16	企业疫情防控承诺书、开盘防疫方案、营销中心疫情防控机制及防控预案
17	授权委托书
18	人防范围红线图

## 担保函

锦绣珑湾花园 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，我司保证在南京中冶名淮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锦绣珑湾花园项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）：南京中冶和熙置业有限责任公司

住所：南京市建邺区江东南路 164 号

通讯地址：南京市建邺区江东南路 164 号

邮政编码：210000

营业执照注册号：9132010079712953XY

法定代表人姓名：刘福明

联系电话：01060958888

授权委托人姓名：邱斌

联系电话：025-52328888

签署时间：2020-11-2

签署地点：南京市秦淮区石鼓楼阳光大厦 11F1113 室