

南京市商品房预售方案

编 号 2020110302157

开发企业 南京绿地锦峰置业有限公司

项目名称 观澜中心

项目地址 鼓楼区东至丁家桥，南至湖南路

申报日期 2021-03-29

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	南京绿地锦峰置业有限公司		
办公地址	南京市雨花台区锦绣街 5 号		
法定代表人	李宝森	联系电话	02585373819
授权委托人	侯维	联系电话	18805160055
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14305
开发项目名称	观澜中心	项目核准决定文书号	鼓发改发【2016】339 号
项目坐落	鼓楼区东至丁家桥，南至湖南路		
售楼处地址	南京市鼓楼区湖南路 251 号		
开发企业销售负责人	赵早	联系电话	13675141144
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)	84254. 04	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012016CR0089
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2017）宁鼓不动产权第 0124253 号，苏（2017）宁鼓不动产权第 0143939 号，苏（2017）宁鼓不动产权第 0141067 号，苏（2017）宁鼓不动产权第 0144442 号，苏（2018）宁鼓不动产权第 0000309 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）、商服用地、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320106201610567 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	518298.55	建设工程规划许可证号	建字第 320106201810228 号，建字第 320106201711105 号，建字第 320106201912506 号，建字第 320106202010031 号，建字第 320106201810466 号，建字第 320106201912200 号，建字第 320106201810033 号，建字第 320106201810370 号，建字第 320106201810109 号，建字第 320106201810056 号，建字第 320106201810654 号	
容积率	6.6	绿地率	26.53%	
建筑密度	20.24%	施工许可证号	320106201912271301，320106201805110101，320106202001071101，320106201809140101，320106201808280101，320106201911271101，320106201807050201，320106201811060101	
房屋总幢数	18	其中住宅	幢数	4
			建筑面积(m²)	58812.26
施工单位名称	浙江国泰建设集团有限公司、上海绿地建筑工程有限公司			
监理单位名称	安徽三友建设工程项目管理、江苏伟业项目管理有限公司			
开工时间	2017-01-01	拟竣工时间	2022-06-30	
备注：	湖南路 0405 地块（2016G43）项目，立项为整体立项，项目分 A 地块、B 地块、C 地块、EFG 地块。经规划局核定，各地块容积率、绿化率、建筑密度均不同，本次申报房屋位于 A 地块，以上表格中容积率、建筑密度、绿地率均为 A 地块。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分8 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	3	万都街区 EFG-2	71697.37	2017-11-20	35773	2019-06-10	2021-11-30

		地下室					
2	2	万都广场 C-2 幢、C-3 幢	72614.49	2017-01-01	36307	2019-12-15	2022-05-31
3	2	万都广场 C-1 幢、云邸 A-3 幢	28584.94	2017-03-01	14292.43	2020-01-17	2022-06-30
4	2	云邸 A-1 幢、云邸 A-2 幢	32185.09	2017-03-10	15712.29	2020-03-27	2022-06-30
5	1	云邸 A 地块地下室	21605.6	2017-08-21	198.03	2021-03-30	2022-04-30
6	2	万都广场 C-4 幢及地下室	66550.76	2017-05-01	33275.28	2021-05-28	2021-12-31
7	4	万都广场 B1-B3 幢及地下室	197194.39	2017-11-01	98597	2022-06-29	2022-06-30
8	2	万都街区 E-1 幢、万都街区 G-1 幢	27530.03	2017-11-01	13765	2022-06-30	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：3201012016CR0089 明确，本项目须配建：

C 地块配建建筑面积不小于 60 平方米公厕一座，由受让人出资建设，建成后向社会开放，于第一期工程竣工前完成，经验收合格后无偿移交政府。

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 2073.2 平方米。规划核准 2381.33 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	宁房销第 2020100005 号	云邸 A-3 幢 101 室	112.25
已申报	宁房销第 2020100017 号	云邸 A-2 幢 103 室（含 1、2 层）	123.36

已申报	宁房销第 2019100134 号	万都广场 C-2 幢 301 室	991.35
已申报	宁房销第 2020100005 号	云邸 A-3 幢 102 室	263.12
合计	-----	-----	1490.08

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 2812 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 公开招投标 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 2019 年 4 月 25 日 签订，前期的物业管理企业为 成都嘉诚新悦物业管理集团有限公司，其资质证号 (建) 113080。

本项目物业管理区域四至界限东至 丁家桥路南至 湖南路西至 中山路北至 马台街于 2019 年 2 月 22 日 在 南京市鼓楼区建设房产和交通局 办理备案手续，备案编号为 2019GL 字 058 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 (m ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²), 车位: 万元/ 个
5	云邸 A 地块地 下车库	车位	4558.04	341	毛坯房	2022-04-30	29.99

4、车位具体情况

观澜中心项目共配建 5 个地下停车库。其中 EFG-2 地下室已办理预售许可，销售许可证号为 2019100037W 号，现办理云邸 A 地块地下车库，其余地下室待后续申报时再办理。本次申报观澜中心云邸 A 地块地下车库，位于负一层至负三层，共建车位 364 个；（1）、负一层人防范围外共建车位 100 个，均为自走式车位，车位号为 1 号-100 号（63 号、73 号为无障碍车位）；（2）、负二层人防范围外共建车位 118 个，均为自走式车位，车位号为 101 号-218 号；（3）、负三层人防范围外共建车位 123 个，均为自走式车位，车位号为 235 号-237 号、245 号-364 号（361 号为微型车位）

。负三层人防范围内自走式车位共 23 个，车位号为 219 号-234 号、238 号-244 号（224 号-229 号为出租车位，230 号为微型车位）。其中所有人防范围内车位不在预售范围，竣工后根据物业管理相关规定，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
云邸 A 地块地下车库	中信银行股份有限公司南京中央路支行	8110501013001726748	5422.74	

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峰晖置业有限公司公司(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	南京绿地锦峰置业有限公司		
项目名称	观澜中心	幢号	云邸 A 地块地下车库
住房能源消耗指标	无		
屋面保温	保温材料种类	无	
	保温层厚度 (mm)	无	
外墙保温	墙体材料	无	
	保温型式	无	
	保温材料种类	无	
	保温层厚度 (mm)	北 墙	无
		南、东、西墙	无
	窗框型材	无	

外门窗	窗玻璃材料	北向	无
		南向	无
		东向	无
		西向	无
遮阳措施	无		
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、ABC三个地块内地上商业设施不得分割销售，不得分割转让，出让用地范围内部不允许建设别墅。2、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，

并将观澜中心云邸销售中心复工申请承诺书、复工企业告知书、观澜中心云邸项目人员疫情防护方案相关文件在销售现场公示。3、报名方式：登记人需登录我司官方微信公众号，微信号：绿地江苏V南京（lvdijs），点击子菜单报名登记按钮进行报名，如遇网络问题无法报名，请致电 025-83222777 与我司联系，由我司工作人员进行解答。

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）南京绿地锦峰置业有限公司

法定代表人：（签章）李宝森

日期：2021-03-29

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	建筑工程规划设计要点
4	不动产登记资料查询结果证明
5	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
6	易地建设防空地下室行政许可决定书
7	必建人防面积及区域核定单
8	南京市物业管理区域备案表
9	南京市物业管理招投标中标备案表
10	地名命名批复
11	南京市房屋建设工程白蚁预防临时证明
12	复工复产防疫方案
13	授权委托书

担 保 函

观澜中心云邸 A 地块地下车库 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，我司保证在南京绿地锦峰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观澜中心云邸 A 地块地下车库项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京峰晖置业有限公司

住所：南京市江宁开发区苏源大道 19 号九龙湖国际企业总部园 B2 座五层东区

通讯地址：南京市雨花台区锦绣街 5 号

邮政编码：210012

营业执照注册号：91320115MA1MW0FA0L

法定代表人姓名：李宝森

联系电话：025-85373760

授权委托人姓名：侯维

联系电话：18805160055

签署时间：以下空白

签署地点：南京市雨花台区锦绣街 5 号