

南京市商品房预售方案

编 号 2020111102509

开发企业 南京承天通途置业有限公司

项目名称 云上雅筑

项目地址 南京市秦淮区月牙湖街道

申报日期 2020-11-25

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	南京承天通途置业有限公司		
办公地址	南京市秦淮区汇康路 99 号保利中心 19 楼		
法定代表人	黄兵	联系电话	025-83210111
授权委托人	彭瑶	联系电话	13813373066
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14723
开发项目名称	云上雅筑	项目核准决定文书号	秦行审备(2020)17号
项目坐落	南京市秦淮区月牙湖街道		
售楼处地址	秦淮区月牙湖街道		
开发企业销售负责人	周亮	联系电话	13913889960
代理销售公司名称	保利地产投资顾问有限公司南京分公司		
代理销售公司负责人	韩夏	联系电话	18761856982
用地总面积(m ²)	15272.54	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0004
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2019)宁秦不动产权第 0017180 号、苏(2019)宁秦不动产权第 0017176 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、商服用地、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320104202010048 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	62983.04	建设工程规划许可证号	建字第 320104202010828 号

容积率	2.6	绿地率	15%	
建筑密度	42.02%	施工许可证号	320104202009241101	
房屋总幢数	4	其中住宅	幢数	3
			建筑面积(m ²)	39702.16
施工单位名称	南通四建集团有限公司			
监理单位名称	南京顺悦工程咨询有限公司			
开工时间	2020-09-24	拟竣工时间	2024-03-30	
备注:	该项目共分为 A、B 地块，已全部取得规划许可证，施工许可证只取得 A 地块，B 地块暂未取得。本次申报 A 地块 A 幢，开工时间、竣工时间以三方约定为准。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 1 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	1	A 幢	20972.16	2020-09-24	5833	2020-12-11	2023-03-30
1	2	B-1 幢、B-2 幢	14801.14	2021-02-05	4117	2021-09-30	2024-03-30
1	1	地下车库	23278.06	2020-09-24	6475	2021-12-30	2024-03-30

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：3201012019CR0004 明确，本项目须配建：

该项目中有两处设施须由受让人代建：①地铁 5 号线与地铁 8 号线联络处，从 B 分区下穿，联络线总长约 350 米，代建费用约 4056 万元；②小天堂站地铁“四小件”（约含 3 处地铁站出入口、5 处风亭风井、2 处疏散口），建筑面积约 1000 平方米，该部分设施位于地块商业部分，应结合方案整体设计，计入容积率，代建费用约 2000 万元。上述两处设施代建成本共计 6056 万元，均须由受让人代建，建成后无偿移交南京地铁集团，建设成本须经第三方审计机构确认，超过 6056 万元人民币部分由竞得人自行承担，不足 6056 万元人民币部分，受让人须将差额部分交给南京地铁集团。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《规划设计要点》。

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 251.93 平方米。规划核准 252.13

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 ）
本次申报		A幢23室（1、2层）	78.42
合计	-----	-----	78.42

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367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2020-11-16签订，前期的物业管理企业为深圳市莲花物业管理有限公司，其资质证号以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至规划道路冶修二路南至规划道路秦淮北路西至观门口北村小区东侧道路（总平图中的规划道路）北至华鑫大厦于2020-09-23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》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
1	A	门面房、小商店	2656.22	22	毛坯房	2023-03-30	70000
1	A	一般住宅	17846.68	139	精装修	2023-03-30	47499.91

4、车位具体情况

以下空白

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售第5（<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
A 幢	南京银行股份有限公司南京紫东支行	0169270000001516	12646.8	

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江苏保利宁弘房地产开发有限公司(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	南京承天通途置业有限公司			
项目名称	云上雅筑	幢号	A 幢	
住房能源消耗指标	65%			
屋面保温	保温材料种类	B1 级挤塑聚苯板		
	保温层厚度(mm)	70		
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土外墙		
	保温型式	外墙外保温		
	保温材料种类	水泥发泡板		
	保温层厚度(mm)	北 墙	40	
南、东、西墙		40		
外门窗	窗框型材	断桥铝合金		
	窗玻璃材料	北向	中空玻璃 5 高透 Low-E+12A+5	
		南向	单腔充氩气高透 LOW-E 暖边 (5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边)	
		东向	单腔充氩气高透 LOW-E 暖边 (5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边)	
西向		单腔充氩气高透 LOW-E 暖边 (5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边)		

遮阳措施	内置百叶遮阳，平板遮阳
其他节能措施	太阳能光热、雨水回收

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）

一、根据《南京市规划局建设工程规划条件》（宁规条件（2018）00558号）出让要求：公共设施配套要求：1、人均公共绿地面积不应低于0.7平方米；2、规划居住用地应按每百户不少于20平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房；3、物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013版）配置，物业用房布局应与物业管理区域相协调；4、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；5、应配建面积不低于25平方米的快件服务用房；6、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；7、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。停车配建要求：1、规划居住区的停车设施每个车位预留充电桩的建设条件，请做好所配置的充电桩用电需求的落实；2、规划建

筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2015）版》、《南京市轨道交通站点换乘及服务设施配套规划标准》中的相关要求。

二、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，并将云上雅筑销售中心复工申请承诺书、复工企业告知书、云上雅筑项目人员疫情防护方案相关文件在销售现场公示。三、样板间：现场开设两种户型临时样板间，供选购人参考。分别为三室两厅一厨两卫，面积120平方米，四室两厅一厨两卫，面积142平方米，上述临时样板间保留至整体交付后3个月。

四、跟进《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139套住宅房源中，42套对人才优先供应。跟进《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139套住宅房源中，另将提供42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。

五、摇号报名方式：关注“南京云上”微信公众号（NanJingYunShang），人才客户、无住房客户、普通客户按照对应的通道进行报名，按照提示上传购房人材料（身份证、购房证明、存款证明等），进行线上报名；如遇网路问题无法报名，请致电025-58761888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）南京承天通途置业有限公司

法定代表人：（签章）黄兵

日期：2020-11-25

序号	附件名称
1	商品房价格申报表及联系单
2	不动产登记资料查询结果证明
3	商品房预售款专用账户监管协议书
4	入网认证收据
5	物业合同、物业中标备案表及区域备案表
6	担保函及担保公司营业执照副本、资质证书副本、工商变更通知书
7	商品房开发建设资金投入证明
8	建筑工程规划设计要点
9	国有建设用地使用权出让合同、同意变更土地转让批复
10	地名批复、白蚁预防（临）证明
11	关于开工、竣工日期不一致的情况说明
12	公建配套情况说明
13	pc 构件采购合同、发票、pc 专家论证意见回复
14	预审合格单及销售方案
15	法人授权委托书及身份证复印件

担保函

云上雅筑 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 江苏保利宁弘房地产开发有限 公司，我司保证在 南京承天通途置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 云上雅筑 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 江苏保利宁弘房地产开发有限 公司

住所： 南京市秦淮区双龙街 2 号 2 号楼 302 室

通讯地址： 南京市秦淮区双龙街 2 号 2 号楼 302 室

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 913201040880907830

法定代表人姓名： 闫志强

联系电话： 025-83210111

授权委托人姓名： 彭瑶

联系电话： 13813373066

签署时间： 2020-11-20

签署地点： 南京市秦淮区汇康路 99 号保利中心 19F