南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020121404121

开发企业 南京尚宸房地产开发有限公司

项目名称 华著兰庭

项目地址 秦淮区红花街道

申报日期 2020-12-14

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	南京尚宸房地产开发有限公司		
办公地址	南京市秦淮区大明路 133-1 号		
法定代表人	沈锋明	联系电话	025-69657874
授权委托人	万伟	联系电话	15950537418
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14671
开发项目名称	华著兰庭	项目核准决定文书号	宁南管委会备（2020）4 号
项目坐落	秦淮区红花街道		
售楼处地址	南京市秦淮区大明路 133-1 号		
开发企业销售负责人	谭慧	联系电话	18252601984
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)	47823.48	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0117
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁秦不动产权第 0002157 号、苏（2020）宁秦不动产权第 0002158 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）、其他商服用地	建设用地规划许可证号	地字第 320104202010016 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	149851.49	建设工程规划许可证号	建字第 320104202010434 号、建字第 320104202010435 号

容积率	2.5	绿地率	30.28%	
建筑密度	22.54%	施工许可证号	320104202005141101	
房屋总幢数	16	其中住宅	幢数	14
			建筑面积(㎡)	109819.29
施工单位名称	南通新华建筑集团有限公司			
监理单位名称	南京国通建设工程咨询有限公司			
开工时间	2020-05-14	拟竣工时间	2022-09-29	
备注：	我司开发建设的华著兰庭项目分 A、B 分区，A 地块：容积率 2.5，绿地率 30.28%，建筑密度 22.54%；B 地块：容积率 1.6，绿地率 30.03%，建筑密度 27.5%。以上表格中填报的容积率、绿地率、建筑密度数据均为 A 分区数据。			

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(㎡)	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 幢、7 幢、8 幢	30132.75	2020-05-14	11026	2020-09-28	2022-09-28
2	4	1 幢、2 幢、3 幢、5 幢	36149.23	2020-07-01	9146	2020-11-27	2022-09-28
3	4	4 幢、11 幢、14 幢、15 幢	26516.94	2020-07-01	9887	2020-12-25	2022-09-28
4	3	10 幢、12 幢、13 幢	17020.38	2020-07-01	6456	2021-01-26	2022-09-28
5	3	9 幢、地下车库 A、地下车库 B	39235.94	2020-07-01	18767	2021-03-22	2022-09-29

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： 3201012019CR0117 明确，本项目须配建：

（1）该地块商业服务配套设施（含物业设施）不得大于地上总建筑面积的 3%。C 分区为 A、B 分区地下连接通道，功能为停车，可根据需要建设。（2）受让人须严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理办法》（宁政规字（2015）22 号）和《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理工作实施方案》（宁政规

字（2016）88 号），按照审定的规划设计方案、总平面图制定《住房与公共配套设施建设计划》并上传房地产开发管理信息系统。(3)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《规划条件》

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 599.41 平方米。规划核准 619.07 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（㎡）
已申报	2020100098	8 幢 103 室	82.65
已申报	2020100098	8 幢 104（含 1、2 层）室	234.86
已申报	2020100098	7 幢 104 室	98.58
本次申报		14 幢 101 室	165.61
合计	------	------	581.7

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 1035 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 年 6 月 19 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 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 响水河南至 明都雅苑小区西至 天华园小区、规划变电站北至富华路于 2020 年 5 月 15 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 003 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

本次申报预售的房屋中，4 幢、11 幢、14 幢、15 幢 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 平安银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2020 年 12 月 22 日 书面同意我司办理 4 幢、11 幢、14 幢、15 幢 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(㎡)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
3	11	一般住宅	6256.34	44	精装修	2022-09-28	46471.44
3	14	一般住宅	4284.96	23	精装修	2022-09-28	49456.22
3	15	一般住宅	7407.27	44	精装修	2022-09-28	47965
3	4	一般住宅	8033.9	72	精装修	2022-09-28	44799.98

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
11 幢	中国银行股份有限公司南京尧化门支行	527474865915	5396.78	
14 幢	北京银行股份有限公司南京玄武支行	20000043148800035214337	3836.1	
15 幢	平安银行股份有限公司南京分行	15515188888866	6400.32	
4 幢	平安银行股份有限公司南京分行	15515188888866	7028.69	

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金拓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	南京尚宸房地产开发有限公司		
项目名称	华著兰庭	幢号	4 幢、11 幢、14 幢、15 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)	85mm	
外墙保温	墙体材料	全砼夹心外墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	外保温	
	保温层厚度(mm)	北 墙	70mm
		南、东、西墙	70mm
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	北向平开及上悬窗：6 高透 Low-E+12A+6（无遮阳）、北向推拉窗：6 高透 Low-E+12A+6（无遮阳）、北向平开凸窗：单腔高透双银 Low-E[5+19A(百叶)+5 双银 Low-E]（无遮阳）
		南向	南向平开窗：单腔高透 Low-E 暖边[5Low-E+19A(百叶)+5 暖边]（内置百叶遮阳）、南向推拉窗：6 高透 Low-E+12Ar+6（无遮阳）、南向平开凸窗：单腔高透双银 Low-E[5+19A(百叶)+5 双银 Low-E]（内置百叶遮阳）
		东向	西向平开及上悬窗窗：单腔高透 Low-E 暖边[5Low-E+19A(百叶)+5 暖边](内置百叶遮阳)、西向推拉窗：单腔充氩气高透 Low-E 暖边[5 高透 Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边](内置百叶遮阳)
		西向	西向平开及上悬窗窗：单腔高透 Low-E 暖边[5Low-E+19A(百叶)+5 暖边](内置百叶遮阳)、西向推拉窗：单腔充氩气高透 Low-E 暖边[5 高透 Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边](内置百叶遮阳)

遮阳措施	中置遮阳百叶、阳台平板遮阳
其他节能措施	太阳能热水系统、地源热泵系统

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、复工情况：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。并将华著兰庭项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、华著兰庭售楼处新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在华著兰庭售楼处现场公示。复工生产期间，严格配合社区、街道做好疫情的联防联控，对现场严格检查，消毒。开盘现场，分批次进场选，进场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，做到实控实防，每批次选完房完毕，设施设备均全部消毒，再开始下批次选房。严格落实疫情的防控工作。3、报名方式，网上报名，关注“金地在南京 ”微信公众号，通过上传购房人材料（身份证、购房证明），进行线上报名；如遇网络问题无法报名，请致电 025-85865888 与我司联系，由我司工作人员进行解答。4、本次申请上市销售房华著兰庭 4 幢、11 幢、

14 幢、15 幢，住宅共计 183 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 183 套住宅房源中，55 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 183　套住宅房源中，另将提供 55 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。

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） 南京尚宸房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 沈锋明

日期：2020-12-14

序号	附件名称
1	入网认证收据
2	授权委托人及身份证复印件
3	白蚁防治临时证明
4	装配式建筑技术控制指标认定意见
5	企业复工复产疫情防控
6	公建配套项目建设计划表
7	总平图
8	同意变更土地转让批复
9	新建商品住房价格备案联系单
10	南京市商品住房价格申报价格表
11	建筑工程规划设计要点
12	预审合格单
13	不动产抵押权证
14	不动产登记资料查询结果证明
15	抵押权人同意办理预售许可证明
16	必建人防面积及区域核定单
17	南京市物业管理区域备案表
18	南京市物业管理招投标中标备案表
19	地名命名批复

担 保 函

华著兰庭 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 南京尚宸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 华著兰庭项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 南京金拓房地产开发有限公司

住所： 南京市浦口区江浦街道凤凰大街 10 号

通讯地址： 南京市建邺区云锦路 139 号

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 9132010066379730 53

法定代表人姓名: 沈锋明

联系电话： 86690701

授权委托人姓名： 万伟

联系电话： 15950537418

签署时间： 2020-7-15

签署地点： 南京市建邺区云锦路 139 号