

南京市商品房预售方案

编 号 2021010510688

开发企业 南京兆祥房地产开发有限公司

项目名称 琨和府

项目地址 建邺区双闸街道

申报日期 2021-01-18

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	南京兆祥房地产开发有限公司		
办公地址	南京市建邺区庐山路 188 号(新地中心) 1606 室（电梯楼层 2106 室）		
法定代表人	华晓巍	联系电话	025-66658999
授权委托人	王婷	联系电话	18061205762
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14712
开发项目名称	珺和府	项目核准决定文书号	建邺发改备（2020）57 号
项目坐落	建邺区双闸街道		
售楼处地址	南京市建邺区双闸街道龙王大街与庐山路交界处		
开发企业销售负责人	王恒	联系电话	15250048196
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)	28931.88	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0019
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁建不动产权第 0018589 号，苏（2020）宁建不动产权第 0018592 号，苏（2020）宁建不动产权第 0018593 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）	建设用地规划许可证号	地字第 320105202010065 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	105927.8	建设工程规划许可证号	建字第 320105202011381 号、建字第 320105202011316 号

容积率	2.75	绿地率	35.13%	
建筑密度	15.73%	施工许可证号	320105202008271201	
房屋总幢数	19	其中住宅	幢数	8
			建筑面积(m²)	75770.85
施工单位名称	江苏肯达建设工程有限公司			
监理单位名称	南京德阳工程监理咨询有限公司			
开工时间	2020-09-10	拟竣工时间	2022-07-02	
备注：	A、B、C 地块，三个地块的容积率、绿化率、建筑密度均不相同，本次申报销售的房屋位于 A 地块，相关数据均为 A 地块数据。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 3 期开发建设，具体情况如下：

期数	幢数	幢号	建筑面积 (m²)	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	1 幢、2 幢、7 幢	29190.71	2020-09-10	14625	2020-12-25	2022-07-02
2	2	3 幢、8 幢	24784.78	2020-09-10	9750	2021-01-18	2022-07-02
3	3	10 幢、11 幢、12 幢、地库	26525.38	2020-09-10	14625	2021-05-21	2022-07-02

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： 3201012020CR0019 明确，本项目须配建：

根据第三章出让要求：（1）C 分区为地下空间出让，在满足市政管线和绿化建设的前提下，可布置停车设施及交通等功能配套。（2）该地块装配式建筑面积比例 100%，住宅建筑单体预制装配率≥50%，公共建筑单体预制装配率≥40%，不享受容积率奖励政策。（3）连接地块分区之间另行出让的地下空间，待规划设计方案批准后再发放不动产权证，如规划设计方案不满足地下轨道交通保护、市政管线敷设、地面绿化种植、历史建筑保护等条件要求，则不满足要求的部分地下空间使用权无偿收回，不予以发放不动产权证，土地出让金不作调整。因任何原因导致地下空间不具备建设、施工条件，所造成的损失由受让人自行承担并不得追究出让人责任，且不得向出让人提出退款、补偿等事项。出让用地范围内不允许建设别墅。

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423.6平方米。规划核准428.97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（m²）
合计	-----	-----	

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664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2020年12月16日签订，前期的物业管理企业为怡家园（厦门）物业管理有限公司，其资质证号无。

本项目物业管理区域四至界限东至龙王大街南至元前路西至新亭街北至庐山路于2020年11月12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2020JY字011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，3幢、8幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为兴业银行股份有限公司南京分行该抵押权人已于2021年1月18日书面同意我司办理3幢、8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（m²）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价（元/m²）， 车位：万元/个
2	3幢	一般住宅	10094.24	54	全装修	2022-07-02	49920.72
2	8幢	一般住宅	13258.34	100	全装修	2022-07-02	49179.62

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3（<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
3 幢	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市分行	932003010091836675	7254.41	
8 幢	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市分行	932003010091836675	10216.69	

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江苏肯达建设工程有限公司(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	南京兆祥房地产开发有限公司		
项目名称	珺和府	幢号	3 幢、8 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（XPS）	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	现浇空心混凝土墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	A 级复合发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	40
		南、东、西墙	40
外门窗	窗框型材	铝合金	
	窗玻璃材料	北向	6 高透 Low-E+12Ar+6 推拉门窗、6 高透 Low-E+12A+6 平开窗
		南向	多腔充氩气高透 Low-E 暖边（5Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边）平开窗、6

			高透 Low-E+12Ar+6 推拉门窗、6 高透 Low-E+12A+6 平开窗
		东向	多腔充氩气高透 Low-E 暖边（5Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边）平开窗
		西向	多腔充氩气高透 Low-E 暖边（5Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边）平开窗
遮阳措施	内置活动遮阳、平板遮阳		
其他节能措施	以下空白		

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、根据建设工程规划条件：1、公建配套：（1）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；（2）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；（3）应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房；（4）规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房；（5）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。

2、停车配建：（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》、《南京市建设工程设计方案审查相关办法》中的相关要求；（3）A、B、C 分区作为一宗地出让时，地下配建停车位在总数量不减少的前提下，可进行整体平衡。

二、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。将复工申请承诺书,珞和府项目人员疫情防护方案相关在销售现场公示。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，现场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，每批次选房完毕，设施全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情的防控工作。

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 140 平方米；四室两厅一厨三卫，面积 185 平方米；上述临时样板间保留至整体交付后三个月。

四、本次申请上市销售房源为珞和府 3 幢、8 幢两幢房屋住宅共计 154 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 154 套住宅房源中，47 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 154 套住宅房源中，另将提供 47 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、网上报名：具体报名流程详见微信公众号“建发房产南京城市公司”，按页面上公示的领号方法及规则报名领号。如遇网络问题无法报名，请致电：025-66658999 与我司联系，由我司工作人员协调解答。。

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）南京兆祥房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）华晓巍

日期：2021-01-18

序号	附件名称
1	疫情承诺书
2	疫情备案资料
3	开盘防疫方案
4	疫情防控应急预案
5	同意变更土地转让批复
6	新建商品住房价格备案联系单
7	南京市商品住房价格申报价格表
8	建筑工程规划设计要点
9	预审合格单
10	不动产抵押权证
11	不动产登记资料查询结果证明
12	抵押权人同意办理预售许可证明
13	南京市物业管理区域备案表
14	开发项目备案通知书
15	南京市物业管理招投标中标备案表
16	地名命名批复
17	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

珺和府 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的有限公司，我司保证在南京兆祥房地产开发
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珺和府项目的工程质量承担保
修责任。

公司名称（盖 章）：江苏肯达建设工程有限公司

住所：南京市浦口区星甸街道育才北路 20 号-85

通讯地址：南京市浦口区星甸街道育才北路 20 号-85

邮政编码：210000

营业执照注册号：91320111MA1UTPAY4M

法定代表人姓名：桂晓阳

联系电话：13451924939

授权委托人姓名：王婷

联系电话：18061205762

签署时间：2021 年 1 月 18 日

签署地点：南京市建邺区