

南京市商品房预售方案

编 号 2021030402340

开发企业 南京升龙元龙置业有限公司

项目名称 天汇雅苑

项目地址 建邺区天河路以东，新埂街与新河路间

申报日期 2021-03-15

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	南京升龙元龙置业有限公司		
办公地址	南京市建邺区天河路以东，新埂街与新河路间		
法定代表人	林亿	联系电话	86812900
授权委托人	张申怡	联系电话	18502542092
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14373
开发项目名称	天汇雅苑	项目核准决定文书号	宁发改投资字【2013】731号
项目坐落	建邺区天河路以东，新埂街与新河路间		
售楼处地址	建邺区天河路以东，新埂街与新河路间		
开发企业销售负责人	杨晨	联系电话	13951745551
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(m ²)	109447.58	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012013CR0117
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁建国用(2014)第06410号、宁建国用(2014)第06411号、宁建国用(2014)第06412号、宁建国用(2014)第06413号	土地使用年限	住宅70年，其他按法定最高年限，自2014年1月16日起算
土地证载用途	城镇混合住宅用地	建设用地规划许可证号	地字第320105201310457号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、	423622.29	建设工程规划许可证号	建字第320105201710971号、建字第320105201510456号、建字第

地下)			320105201410436 号、建字第 320105201410974 号、建字第 320105201610230 号	
容积率	2.75	绿地率	35.17%	
建筑密度	19.63%	施工许可证号	320105201803290101、3201000201401 41、320100020150129、320105201509 080101、320105201604290201	
房屋总幢数	28	其中住宅	幢数	19
			建筑面积(m ²)	270246.77
施工单位名称	福建省长乐市新纪建筑工程有限责任公司、中国第五建筑工程局有限公司			
监理单位名称	南京德阳工程监理咨询有限公司			
开工时间	2014-03-20	拟竣工时间	2021-10-20	
备注:	本项目分 A、B、C、D 四个地块分期开发。本次申报 D 地块地下车库，上述表格中填写的容积率、绿地率、建筑密度为 D 地块数据。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 15 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	2	A-3 幢、A-4 幢	40410	2014-03-20	23000	2014-09-12	2016-12-31
1	2	A-5 幢、A-6 幢	43390	2014-03-20	20000	2014-11-01	2016-12-31
2	2	B-1 幢、B-2 幢	26394.5	2014-12-20	19885	2015-05-30	2018-03-31
2	2	A-2 幢、B-4 幢	36414.1	2015-05-20	5500	2015-10-18	2018-03-31
3	1	B-3 幢	17893.7	2015-09-15	2313.17	2015-12-31	2018-03-31
3	2	B-5 幢、B-6 幢	21737.2	2015-05-01	3260.58	2016-03-31	2018-03-31
3	2	B-7 幢、B-8 幢	2780.4	2015-05-01	4474.66	2016-07-15	2018-03-31
4	5	C-1 幢、C-2 幢、 C-2a 幢、C-4 幢、 C-4a 幢	36415.6	2016-01-05	5462.34	2017-11-30	2019-08-20
5	2	C-3 幢、C-5 幢、 B 地块地下室	30057.2	2016-01-05	50000	2018-06-05	2019-08-20

6	1	C-6 幢	498	2016-01-05	5000	2018-10-31	2019-08-20
7	1	C 地块地下室	18874.4	2016-04-29	3448.7	2018-12-16	2019-12-20
9	2	D-4 幢、D-5 幢	27325.7	2018-03-13	60000	2019-04-01	2019-06-20
8	3	D-1 幢、D-2 幢、 D-3 幢	42615.1	2018-03-13	60000	2019-04-01	2021-04-20
10	1	D-6 幢	310.5	2018-03-29	50000	2019-06-01	2019-12-30
11	2	D-2a 幢、D-4a 幢	958.1	2018-03-29	5000	2019-07-21	2021-01-20
12	1	D-7 幢、D-5a 幢	902.7	2018-03-29	5000	2019-10-20	2021-04-30
13	1	A-1 幢	1659.7	2018-09-30	15000	2020-11-14	2021-05-20
15	1	D 地块地下室	21290.2	2018-09-30	50000	2021-03-22	2021-06-20
16	2	A-7 幢、C-7 幢	1034.5	2018-12-20	9000	2021-06-18	2021-10-20

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：3201012013CR0117 明确，本项目须配建：

地块内应结合主体建筑布置一座有单独出入口有建筑面积不小于 60 平方米的公厕，由受让人出资建成后无偿移交政府，所对应土地划拨方式供地，出让面积据实核减，出让金总额不做调整，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 1694.49 平方米。规划核准 1984.92 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	2014100114W	螺塘路 38 号 3 幢 2 单元 105、108 室	270.4
已申报	2014100134W	螺塘路 38 号 2 幢 1 单元 104 室	106.08
已申报	2015100152W	螺塘路 38 号 4 幢 1 单元 103 室	224.15
已申报	2016100088W	螺塘路 36 号 7 幢 201 室、202 室、203 室、204 室、109 室（临时）、211 室	802.43

		(临时)、213室(临时)、214室(临时)、215室(临时)	
已申报	2017100140	C-4a幢101室、C-4a幢4室(临时)、C-2幢101室、C-2a幢5室(临时)	461.64
已申报	2018100044	C-5幢102室	120.69
已申报	2019100006	D-2幢1单元104室	100.09
已申报	2019100025	D-5幢1单元102室、D-4幢1单元104室	264.61
已申报	2019100059	D-2a幢10室	83.35
合计	-----	-----	2433.44

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4个，室内机动车停车位2549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2019年4月22日签订，前期的物业管理企业为绿城物业服务集团有限公司，其资质证号(建)1040095。

本项目物业管理区域四至界限东至文远街南至螺塘路西至吴侯街北至高庙路于2021年2月26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2019JY字001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
15	D地块地下室	储藏室	261.64	41	毛坯房	2021-06-20	7000

15	D 地块地下室	车位	7397.28	570	毛坯房	2021-06-20	29.9
----	---------	----	---------	-----	-----	------------	------

4、车位具体情况

天汇雅苑共建 4 个地下车库分别为：A 地块地下室、B 地块地下室、C 地块地下室、D 地块地下室，其中 A 地块地下室已领取现售备案证，证号为现售 20181043 号；C 地块地下室已领取预售许可证，证号为宁房销第 2018100136 号。本次申报 D 地块地下室共建 671 个车位，位于负一层及负二层，负一层 339 个车位，负二层 332 个车位。其中负一层人防范围外可售自走式车位 339 个，车位号为 1 号-339 号；负二层人防范围外可售自走式车位 231 个，车位号为 340-550 号、557-576 号（车位号 41 号-44 号、49 号、65 号、189-190 号、192 号、251-256 号、277-278 号、292 号、379-382 号、387 号、406 号、534-535 号、537 号为微型车位；车位号 1 号、40 号、66 号、341 号、378 号为无障碍车位）。人防范围内自走式车位 101 个，均位于负二层，车位号为 551-556 号、577-671 号（车位号 600-604 号、636 号为微型车位；车位号 582 号、625 号为无障碍车位）。人防范围内车位不在销售范围，待竣工后按《江苏省物业管理条例》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
D 地块地下室	浙商银行股份有限公司南京江宁支行	3010000210120100104176	2874.18	

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》。

以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京升龙元龙置业有限公司		
项目名称	天汇雅苑	幢号	D 地块地下室
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	以下空白	
	保温层厚度(mm)	以下空白	
	墙体材料	以下空白	

外墙保温	保温型式	以下空白	
	保温材料种类	以下空白	
	保温层厚度(mm)	北 墙	以下空白
		南、东、西墙	以下空白
外门窗	窗框型材	以下空白	
	窗玻璃材料	北向	以下空白
		南向	以下空白
		东向	以下空白
		西向	以下空白
遮阳措施	以下空白		
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）

1. 根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控方案，并将天汇雅苑项目复工申请、疫情防控承诺书、新型冠状病毒肺炎防控工作方案相关文件在售楼处公示。2. 登记报名方式为：登记人需关注官方微信公众号：南京升龙（微信号：njshenglong），按页面上公示的方法和规则进行报名。特别提醒：一定要认真核对，填写正确。如遇问题无法报名，请致电 025-86812993 与我司联系，由我司工作人员协助解答。现场选车位采取预约制，实行差别化分时分批开盘选车位，分时分批控制客户到场人数，每批次候选参与选车位的人数不超过 20 人，原则上全天安排 120 人选车位；后续全市根据疫情管控情况实施动态调整。2. 特别提醒：本次申报的储藏室均位于负二层，共 228 间。本次销售的储藏室（1 室-41 室，共 41 间）仅销售给本小区业主，不对外销售；所有人防范围内储藏室（42 室-228 室，共 187 间）不在销售范围，竣工后根据物业管理相关规定，出租给本小区业主使用。

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）南京升龙元龙置业有限公司

法定代表人：（签章）林亿

日期：2021-03-15

序号	附件名称
1	防疫承诺、开盘防疫方案、应急防疫方案、活动疫情防控备案表
2	不动产登记资料查询结果证明
3	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
4	易地建设防空地下室行政许可决定书
5	必建人防面积及区域核定单
6	商品房开发建设资金投入证明
7	南京市物业管理招投标中标备案表
8	地名命名批复
9	商品房预售款专用账户监管协议书
10	物价备案表及联系单

担 保 函

以下空白 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的以下空白公司，我司保证在以下空白出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的以下空白项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 以下空白

住所： 以下空白

通讯地址： 以下空白

邮政编码： 以下空白

营业执照注册号： 以下空白

法定代表人姓名： 以下空白

联系电话： 以下空白

授权委托人姓名： 以下空白

联系电话： 以下空白

签署时间： 以下空白

签署地点： 以下空白