

南京市商品房预售方案

编 号 2021030407225

开发企业 南京华御通途置业有限公司

项目名称 光华雅筑

项目地址 秦淮区大光路街道

申报日期 2021-04-08

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	南京华御通途置业有限公司		
办公地址	秦淮区大光路 108 号 2 楼 216 室		
法定代表人	王箭	联系电话	88055694
授权委托人	许玉章	联系电话	13605189864
开发资质等级	暂定叁级	资质证书编号	宁 UP21001 号
开发项目名称	光华雅筑	项目核准决定文书号	秦行审备【2020】6 号
项目坐落	秦淮区大光路街道		
售楼处地址	秦淮区大光路街道		
开发企业销售负责人	许玉章	联系电话	88055694
代理销售公司名称	南京同策房产咨询有限公司		
代理销售公司负责人	计文美	联系电话	17712868483
用地总面积(m ²)	7004.89	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0001
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2021)宁秦不动产权第 0000758 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	/
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	15326.69	建设工程规划许可证号	建字第 320104202050022 号
容积率	1.2	绿地率	30%

建筑密度	35%	施工许可证号	320104202101141101	
房屋总幢数	3	其中住宅	幢数	2
			建筑面积(m ²)	8230.95
施工单位名称	中铁十一局集团有限公司			
监理单位名称	上海三维工程建设咨询有限公司			
开工时间	2020-08-21	拟竣工时间	2022-09-30	
备注:	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分2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	2幢、3幢	8230.95	2020-08-21	5000	2021-04-15	2022-09-30
2	2	1幢、地下车库	7095.74	2020-08-21	32000	2021-12-30	2022-09-30

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：3201012020CR0001 明确，本项目须配建：

1、出让要求：

- (1) 地块商业办公建筑占地块地上总建筑面积不少于 10%且不大于 20%。
- (2) 地铁车站所占地块地下空间范围不在本次出让范围内，地面应满足地铁“四小件”（出入口、风亭、冷却塔、残疾人电梯）等附属设施设置需求，所涉用地由地铁集团无偿使用，具体范围以批准的建设工程方案为准。地铁车站及上盖物业应同步设计、同步施工。
- (3) 地铁“四小件”（出入口、风亭、冷却塔、残疾人电梯）等设施约 700 平方米，应结合项目建筑方案整体设计，不计入该项目规划指标。上述地铁“四小件”等设施建设费用约 1400 万元，由地铁集团出资并委托受让人建设，最终建设成本须经第三方审计机构确认。
- (4) 该地块要求装配式建筑面积比例 100%，住宅建筑单体预制装配率≥50%，公共建筑单体预制率≥40%，住宅建筑 100%实行全装修成品房交付，不享受容积率奖励政策。

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100平方米。规划核准100.04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 ）
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1个，室内机动车停车位65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协议方式选聘，并向南京市秦淮区住房保障与房产局进行备案，前期物业服务合同于2021年2月20日签订，前期的物业管理企业为南京地铁物业管理有限公司，其资质证号/。

本项目物业管理区域四至界限东至空军御道街干休所南至光华门遗址公园西至金宇饭店北至大光路于2021年2月3日在南京市秦淮区房产管理局办理备案手续，备案编号为2021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
1	2	一般住宅	3698.09	24	精装修	2022-09-30	49523.93
1	3	一般住宅	3719.12	24	精装修	2022-09-30	50273.93

4、车位具体情况

车位不在本次预售申报范围内，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
2幢	交通银行股份有限公司南京城中支行	320006647013001229231	2180.51	
3幢	交通银行股份有限公司南京城中支行	320006647013001229231	2180.51	

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中铁十一局集团有限公司公司(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	南京华御通途置业有限公司			
项目名称	光华雅筑	幢号	2幢、3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		
	保温层厚度(mm)	55		
外墙保温	墙体材料	加气混凝土砌块		
	保温型式	外保温		
	保温材料种类	发泡水泥保温板		
	保温层厚度(mm)	北墙	45	
南、东、西墙		45		
外门窗	窗框型材	断桥铝合金		
	窗玻璃材料	北向	5Low-E+19A+5（凸窗），5Low-E+19Ar+5（其他）	
		南向	5Low-E+19A+5（凸窗），5Low-E+19Ar+5（其他）	
东向		5Low-E+19A+5（凸窗），5Low-E+19Ar+5（其他）		

		西向	5Low-E+19A+5（凸窗），5Low-E+19Ar+5（其他）
遮阳措施	内置遮阳一体化（除北侧）		
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、本次开盘采用分批次的方式安排客户依次到场选房，尽量避免人员聚集，不同批次选房客户时间间隔至少 3-5 分钟，每批次 5 人进入选房区选房，开盘当日视实际情况分批次通知客户到场选房。根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已经成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将光华雅筑疫情防控承诺书、新型冠状病毒肺炎防控工作方案相关文件在售楼处公示。

二、根据《南京市人才购买商品住房办法》要求，本次上市销售的 48 套住宅房源中，10 套对人

才优先供应、15套对无住房家庭优先供应。

三、报名方式:线上报名:关注“南京光华里”微信公众号,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;如遇网络问题无法报名,请致电17712868483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）南京华御通途置业有限公司

法定代表人：（签章）王箭

日期：2021-04-08

序号	附件名称
1	白蚁预防临时证明
2	预审合格单、销售方案
3	PC 装配式承诺、产业办认定意见、发票、购销合同
4	企业开盘防疫方案、企业防疫承诺书、应急预案
5	防疫活动备案
6	同意变更土地转让批复
7	新建商品住房价格备案联系单
8	南京市商品住房价格申报价格表
9	建筑工程规划设计要点
10	预审合格单
11	不动产登记资料查询结果证明
12	必建人防面积及区域核定单
13	南京市物业管理区域备案表
14	地名命名批复

担保函

光华雅筑 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，我司保证在南京华御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光华雅筑项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）：中铁十一局集团有限公司

住所：湖北省武汉市武昌区中山路 277 号

通讯地址：湖北省武汉市武昌区中山路 277 号

邮政编码：430060

营业执照注册号：91420000179315087R

法定代表人姓名：何义斌

联系电话：027-88710739

授权委托人姓名：许玉章

联系电话：13605189864

签署时间：2021 年 4 月 1 日

签署地点：南京