

南京市商品房预售方案

编 号 2021040108726

开发企业 南京银雁房地产开发有限公司

项目名称 云望府

项目地址 雨花台区铁心桥街道

申报日期 2021-04-16

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	南京银雁房地产开发有限公司		
办公地址	南京市雨花台区铁心桥街道茗苑北路与福园路交界处		
法定代表人	李捷宏	联系电话	86507777
授权委托人	侯静	联系电话	13776517026
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14819
开发项目名称	云望府	项目核准决定文书号	宁谷管委备[2020]175 号
项目坐落	雨花台区铁心桥街道		
售楼处地址	雨花台区铁心桥街道茗苑北路与福园路交界处		
开发企业销售负责人	徐涛	联系电话	15158160178
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)	35057. 99	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0063
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁雨不动产权第 0027966 号	土地使用年限	住宅 70 年（2020 年 10 月 19 日起 2090 年 10 月 18 日止）
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 320114202020018 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	136318. 68	建设工程规划许可证号	建字第 320114202100003 号
容积率	2. 8	绿地率	35. 02%
建筑密度	14. 83%	施工许可证号	320114202012241201

房屋总幢数	13	其中住宅	幢数	7
			建筑面积(m²)	103794.07
施工单位名称	南京国忠建筑工程有限公司			
监理单位名称	南京中南工程咨询有限责任公司			
开工时间	2020-12-25	拟竣工时间	2023-06-30	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 4 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	A-5 幢、A-7 幢、 A-8 幢	50326.94	2020-12-25	40000	2021-04-25	2023-06-30
2	1	A-6 幢	15215.27	2020-12-25	15000	2021-05-25	2023-06-30
3	1	A-3 幢	16377.38	2020-12-25	15000	2021-06-25	2023-06-30
4	3	A-1 幢、A-2 幢、 A-地下室	21874.48	2020-12-25	30000	2021-07-25	2023-06-30

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：3201012020CR0063 明确，本项目须配建：

- 1、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%**，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。

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 545.27 平方米。规划核准 561.36 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1036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2021年4月15日签订，前期的物业管理企业为南京银城物业服务有限公司，其资质证号/。

本项目物业管理区域四至界限东至胜蓝路南至 福园路西至 茗苑路北至 翠岭路于2021年3月11日在南京市雨花台区住房和城乡建设局办理备案手续，备案编号为2021字0066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，A-5、A-7、A-8 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为中国光大银行股份有限公司南京分行该抵押权人已于2021年4月13日书面同意我司办理A-5、A-7、A-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(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-5 幢	一般住宅	14487.48	132	精装修	2023-06-30	28249.02
1	A-7 幢	一般住宅	13874.22	132	精装修	2023-06-30	27685.43
1	A-8 幢	一般住宅	19857.66	198	精装修	2023-06-30	27403.41

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
A-5 幢	中国光大银行股份有限公司南京分行	76490188016326414	11122.34	
A-7 幢	中国光大银行股份有限公司南京分行	76490188016326414	10669.06	
A-8 幢	中国光大银行股份有限公司南京分行	76490188016326414	15229.55	

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银城房地产开发有限公司、南京市下关城市建设开发（集团）有限公司、南京滨江雅居乐房地产开发有限公司、杭州市城建开发集团有限公司（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	南京银雁房地产开发有限公司		
项目名称	云望府	幢号	A-5 幢、A-7 幢、A-8 幢
住房能源消耗指标	耗电量指标之和≤22.4kwh/m²		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	55	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	45
		南、东、西墙	45
外门窗	窗框型材	塑钢	
		北向	高透
		南向	单腔充氩气高透

	窗玻璃材料	东向	单腔充氩气高透
		西向	单腔充氩气高透
遮阳措施	中置百叶遮阳、平板遮阳		
其他节能措施	太阳能热水供应系统、燃气辅助热源		

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鹏辉房地产服务有限公司测算，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《南京市工程建设项目规划条件》公建配套建设要求：（1）人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米。（2）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。（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。2、样板间：现场开设 2 套样板间供选购人参考，均为临时样板间，分别为 95 平方米、三室两厅一厨一卫，110 平方米、三室两厅一厨二卫。临时样板间公示截止时间至项目整体交付三个月后。

3、本次申请上市销售房云望府 A-5、A-7、A-8 幢住宅共计 462 套。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求：本次上市销售的 462 套住宅房源中，139 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 462 套住宅房源中，另将提供 139 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。

4、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，并将云望府销售中心复工申请承诺书、复工企业告知书、云望府项目人员疫情防护方案相关文件在销售现场公示。

5、网上报名：具体报名流程详见微信公众号“云望府”，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 025-86507777 与我司联系，由我司工作人员协调答解

6、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。。

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）南京银雁房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）李捷宏

日期：2021-04-16

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

担 保 函

云望府 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 有限责任 公司，我司保证在 南京银雁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 云望府 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京银城房地产开发有限公司、南京市下关城市建设开发（集团）有限公司、南京滨江雅居乐房地产开发有限公司、杭州市城建开发集团有限公司

住所：南京市鼓楼区江东北路 289 号 2101 室、南京市鼓楼区江东北路 419 号、南京市江北新区顶山街道吉庆路 10 号大楼 9 楼部分区域、杭州市上城区长生路 9 号

通讯地址：南京市鼓楼区江东北路 289 号 2101 室、南京市鼓楼区江东北路 419 号、南京市浦口区天浦路 96 号、杭州市上城区长生路 9 号

邮政编码：210000、210000、210000、310000

营业执照注册号：913201066946138042、91320100134912224N、913201115672452950、91330100470100161N

法定代表人姓名：马保华、徐建、赵磊、吴旭东

联系电话：025-86500111、025-86262285、025-52639929、0571-87028606

授权委托人姓名：侯静

联系电话：13776517026

签署时间：2021 年 4 月 15 日

签署地点：南京