

南京市商品房预售方案

编 号 2021042507709

开发企业 南京通瑞房地产开发有限公司

项目名称 天华明阅府

项目地址 秦淮区红花街道

申报日期 2021-05-11

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	南京通瑞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	代士健	联系电话	69767657
授权委托人	徐瑶	联系电话	13815899045
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14657
开发项目名称	天华明阅府	项目核准决定文书号	宁南管委备[2019]9 号
项目坐落	秦淮区红花街道		
售楼处地址	南京市前江沿路 18 号		
开发企业销售负责人	徐瑶	联系电话	13815899045
代理销售公司名称	南京鑫颐联置业顾问有限公司		
代理销售公司负责人	杜金娟	联系电话	13951728821
用地总面积(m ²)	26119.37	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0115
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2019)宁秦不动产权第 0029164 号, 苏(2019)宁秦不动产权第 0029234 号, 苏(2019)宁秦不动产权第 0029217 号	土地使用年限	城镇住宅用地 2019 年 11 月 13 日起至 2089 年 11 月 12 日止
土地证载用途	城镇住宅用地、商服用地、商务办公用地、社区中心用地	建设用地规划许可证号	地字第 320104202010004 号
拟规划建设项目总	78424.64	建设工程规划许可	建字第 320104202011764 号

建筑面积(含地上、地下)		证号		
容积率	2.2	绿地率	29.38%	
建筑密度	37.92%	施工许可证号	320104202009281101	
房屋总幢数	11	其中住宅	幢数	2
			建筑面积(m ²)	28362.6
施工单位名称	江苏祥弘建设有限公司			
监理单位名称	南京工大建设监理咨询有限公司			
开工时间	2020-07-03	拟竣工时间	2024-02-29	
备注:	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分1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	A1幢、A2幢	28959.91	2020-07-03	20737.51	2021-05-20	2024-02-29

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:3201012019CR0115明确,本项目须配建:

(1) A分区商业办公建筑面积占地上总建筑面积的35%-40%。

(2) C分区地上为公共特色街巷。C分区地下部分与A、B分区一并出让,作为停车功能。A、B、C分区地下空间结合地铁站点布设不小于50个机动车位的社会公共停车场。

(3) 在周边天华路等市政道路建成前,现状穿越用地的东西向周边小区进出通道需保留,供小区居民使用。

2、出让要求:

(1) 该地块全部商业办公用房均由受让人自持,不得销售、不得转让。

(2) B分区为基层社区中心用地,具体要求如下:社区卫生服务站,建筑面积不小于300平方米;文化活动室,建筑面积不小于600平方米;体育服务站,建筑面积不小于200平方米;基层社区党群服务中心,建筑面积不小于1000平方米;社区警务室,建筑面积不小于60平方米;居家养老服务用房,建筑面积不小于1500平方米;公厕,建筑面积不小于100平方米;商业服务设施,建筑面积不小于1500平方米,可与南侧A分区统一设计。其中社区卫生服务站、文化活动室、体育服务站、基层社区党群服务中心、社区警务室、居家养老服务用房、公厕,共计3760平方米由受让人建设,与住宅项目同步规划、同步验收,建成后移交南部新城管委会,所对应土地按划拨方式供应,出让面积据实核减,土地成交价款不作调整,建设费用经第三方审计机构确认后,由南部新城管委会支付

给受让人。

(3) 该地块装配式建筑面积比例 100%，住宅建筑单体预制装配率 $\geq 50\%$ ，公共建筑单体预制装配率 $\geq 40\%$ ，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。

(4) 地块设计应与地铁 6 号线实施方案做好衔接，并征得地铁部门同意，鼓励地铁四小件与建筑一体化设计，经地铁认可的专有部分面积可不纳入容积率计算。受让人在签订出让合同后，须尽快与地铁集团公司对接，且应在地铁车站完成主体结构设计前根据要求进行整合设计。如因受让人单方面原因导致地块开发不满足合建条件，则地块建设须按照地铁建设主管部门要求进行退让。

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 313.7 平方米。规划核准 315.21 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 ）
本次申报		A1 幢 2 室（含 1、2 层）	260.3
合计	-----	-----	260.3

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 328 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 招标 方式选聘，并向 南京市秦淮区房产管理局 进行备案，前期物业服务合同于 2021 年 1 月 14 日 签订，前期的物业管理企业为 南京朗诗物业管理有限公司，其资质证号 (建) 116048。

本项目物业管理区域四至界限东至 前江沿路(总平图中的天华路) 南至 东风河路 西至 园民路北 至 贤文路 于 2020 年 12 月 7 日 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 009 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

无

3、房屋具体情况

期	幢号	用途	销售面积	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²)， 车位：万元/
---	----	----	------	----	------	-------	----------------------------------

数			(m ²)				个
1	A1 幢	一般住宅	13418.82	94	全装修	2024-02-29	44480.53
1	A2 幢	一般住宅	14943.78	102	全装修	2024-02-29	45167.46

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
A1 幢	南京银行股份有限公司江宁支行	0178270000003044	8936.89	
A2 幢	北京银行股份有限公司南京华侨路支行	20000043133400037603852	9547.63	

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祥弘建设有限公司(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	南京通瑞房地产开发有限公司		
项目名称	天华明阅府	幢号	A1 幢、A2 幢
住房能源消耗指标	节能指标为 50%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	65mm	
外墙保温	墙体材料	A 级岩棉板	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	A 级岩棉板	

	保温层厚度(mm)	北 墙	45mm
		南、东、西墙	45mm
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
		南向	单腔高透 Low-E 暖边 [5Low-E+19A (百叶) +5 暖边]
		东向	单腔充氩气高透 Low-E 暖边 [5 高透 Low-E+19Ar (百叶) +5 暖边]
西向	单腔充氩气高透 Low-E 暖边 [5 高透 Low-E+19Ar (百叶) +5 暖边]		
遮阳措施	内置百叶遮阳		
其他节能措施	太阳能（顶上六层配置）、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，无幢（楼）无层，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、本次申请上市销售房源为天华明阅府 A1 幢、A2 幢，住宅房源共计 196 套，根据宁委办发[2021]3 号《南京市人才购买商品住房办法》要求：本次上市销售的 196 套住宅房源中，59 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 196 套住宅房源中，另将提供 59 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。

2、摇号报名方式：登记人需关注我司官方微信公众号：天华明阅府，如遇网络或其他未能报名的情况，请拨打售楼处电话:025-86717777 请工作人员协助解答。

3、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,并将防疫承诺书、疫情防控应急预案、开盘防疫方案相关文件在销售中心现场公示。我司将严格配合社区和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。

4、现场开设二套样板间（全装修样板间 1 套，升级装修样板间 1 套）其中在天华明阅府售楼处为临时展示样板间，将会配备家具家电等软装，我司会在现场做好相关公示工作，在销售前告知客户，其装修价格最终以符合国家标准的评估公司的评估报告为准。上述 2 套展示样板间在该项目房源销售过程中均要对外展示，面积约为 140m²，展示时间至 2024 年 6 月 30 日（小区整体交付后三个月）

。

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）南京通瑞房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）代士健

日期：2021-05-11

序号	附件名称
1	装配式建筑技术控制指标认定意见的回复、装配式建筑构件的发票
2	疫情防控承诺书、疫情防控应急预案、开盘防疫方案、大型会议活动疫情防控备案表
3	建设项目规划条件
4	公建配套
5	入网收件单
6	PC 构件购销合同、关于装配式建筑指标认定的承诺书
7	同意变更土地转让批复
8	新建商品住房价格备案联系单
9	南京市商品住房价格申报价格表
10	预审合格单
11	不动产登记资料查询结果证明
12	南京市物业管理区域备案表
13	国有建设用地使用权出让合同
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
18	项目红线内外有关影响因素现场公示公告内容确认的复函

担保函

天华明阅府 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，我司保证在南京通瑞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天华明阅府项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）：江苏祥弘建设有限公司

住所：南京市高淳区漆桥镇双牌石大街 39 号

通讯地址：南京市高淳区漆桥镇双牌石大街 39 号

邮政编码：210000

营业执照注册号：91320118716255420P

法定代表人姓名：孔祥双

联系电话：18913338999

授权委托人姓名：徐瑶

联系电话：13815899045

签署时间：2021 年 4 月 27 日

签署地点：江苏南京