

南京市商品房预售方案

编 号 2021050803434

开发企业 南京名宏置业有限公司

项目名称 晶铂街区

项目地址 江宁区江宁街道弘利路9号、江宁区江宁街道
锦文大道21号

申报日期 2021-05-17

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	南京名宏置业有限公司		
办公地址	南京市江宁区滨江经济开发区地秀路 757 号		
法定代表人	裴丹	联系电话	02569835666
授权委托人	古帆	联系电话	15601581091
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14677
开发项目名称	晶铂街区	项目核准决定文书号	宁发改外资字【2019】595 号
项目坐落	江宁区江宁街道弘利路 9 号、江宁区江宁街道锦文大道 21 号		
售楼处地址	南京市江宁区锦文路与景明大街交汇处晶铂街区售楼处		
开发企业销售负责人	宋大成	联系电话	15651918475
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)	93250. 37	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0101
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁江不动产权第 0002245 号	土地使用年限	城镇住宅用地 70 年；商服用地 40 年；商务办公用地 40 年。
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	地字第 320115201910393 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	456829. 69	建设工程规划许可证号	建字第 320115202010300 号、建字第 320115202010312 号
容积率	3. 5	绿地率	22. 92%

建筑密度	26.22%	施工许可证号	320115202004011101；320115202004011201；320115202005291201	
房屋总幢数	20	其中住宅	幢数	12
			建筑面积(m²)	277628.87
施工单位名称	江苏成章建设集团有限公司；中天建设集团有限公司			
监理单位名称	扬州市建苑工程监理有限责任公司			
开工时间	2020-04-01	拟竣工时间	2023-06-30	
备注：	晶铂街区项目分二期开发建设，一期为住宅、二期为商业。因前期申报办理一期住宅预售时暂未取得二期商业楼栋公安门牌号及公安幢号，故预售方案中商业楼栋均为规划幢号，现商业已取得公安门牌和公安幢号，公安门牌为：江宁区江宁街道锦文大道21号，公安幢号为：1幢（规划幢号为17幢）、2幢（规划幢号为15幢）、3幢（规划幢号为14幢）、4幢（规划幢号为16幢）、5幢（规划幢号为13幢）			

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(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	4	5幢、7幢、8幢、9幢	67461.2	2020-04-01	54303	2020-06-15	2022-12-31
1	2	10幢、12幢	31977.43	2020-04-01	27151	2020-08-22	2022-12-31
1	1	2幢	18292.76	2020-04-01	15000	2020-10-21	2022-12-31
1	2	3幢、11幢	36022.73	2020-04-01	27752	2020-11-24	2022-12-31
1	2	1幢、4幢	32379.66	2020-04-01	28532	2021-02-03	2022-12-31
1	1	6幢	13713.62	2020-08-01	13876	2021-03-16	2022-12-31
2	1	3幢（规划幢号为14幢）	59145.92	2020-09-01	21724	2021-05-19	2023-06-30
2	4	1幢（规划幢号为17幢）、2幢（规划幢号为15幢）、4幢（规划幢号为16幢）、5幢（规划幢号为	67081.18	2020-09-01	55152	2021-12-01	2023-06-30

		13 幢)					
1	1	地下室	77480.74	2020-04-01	42367	2023-01-31	2022-12-31
2	1	地下室二	52974.5	2020-09-30	16156	2023-04-30	2023-06-30
1	1	P1 配电房	300.74	2020-04-01	1541		2022-12-31

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：3201012019CR0101 明确，本项目须配建：

A 分区地上可配建不超过 19.8 万平方米居住建筑、不超过 9 万平方米酒店式公寓（含人才公寓）、不小于 3.8 万平方米商业办公建筑，酒店式公寓（含人才公寓）按商办用地相关规范执行。

根据南京市工程建设项目规划条件（宁规条件（2019）00957 号）配套设施要求公共设施项目：

- 1、A 分区人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米；
- 2、A 分区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、A 分区物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，物业服务用房布局应与物业管理区域相协调。
- 4、A 分区垃圾收集箱或垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015）要求设置。
- 5、A 分区应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。
- 6、A 分区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、A 分区应建设使用面积不少于 40 平方米的独立母婴室，应分层设置。
- 8、A 分区设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。

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1821.93平方米。规划核准1841.38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）
已申报	2020200074	弘利路 9 号 10 幢物业用房 01 室（一层局部）	56.07
已申报	2020200074	弘利路 9 号 12 幢物业用房 01 室（一层局部）	59.01
已申报	2020200045	弘利路 9 号 8 幢 104 室临时物业用房（一层局部）	125.03
已申报	2020200045	弘利路 9 号 8 幢物业用房 01 室（一层局部）	56.07

已申报	2020200045	弘利路 9 号 8 幢 101 室临时物业用房 (一层局部)	125.03
已申报	2020200117	弘利路 9 号 11 幢物业用房 01 室 (一层 局部)	59.02
已申报	2021200011	弘利路 9 号 1 幢物业用房 01 室、02 室 (一层局部)	372.3
已申报	2021200011	弘利路 9 号 4 幢物业用房 01 室、02 室 (一层局部)	191.19
已申报	2021200022	弘利路 9 号 6 幢物业用房 01 室、02 室、 03 室 (一层局部)	326.34
本次申报		锦文大道 21 号 3 幢 1 室、2 室物业用房 (二层局部)	507.94
合计	-----	-----	1878

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 3315 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 南京市江宁区住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2020 年 6 月 3 日 签订，前期的物业管理企业为 龙湖物业服务集团有限公司，其资质证号 (建) 1050258。

本项目物业管理区域四至界限东至 中元路南至 规划用地西至 弘利路北至 锦文大道 于 2020 年 6 月 8 日 在 南京市江宁区住房保障和房产局 办理备案手续，备案编号为 JNZ2020 (279) 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 公安门牌 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，晶铂街区 3 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国银行股份有限公司南京江北新区分行 该抵押权人已于 2021 年 5 月 12 日 书面同意我司办理 晶铂街区 3 幢 预售许可证并上市销售

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/m²)， 车位：万元/
---	----	----	------	----	------	-------	---------------------

数			(m²)				个
2	3 幢	商业	15117.97	132	毛坯房	2023-06-30	39522.5
2	3 幢	酒店式公寓	41871.28	1350	精装修	2023-06-30	17900

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
3 幢	上海浦东发展银行股份有限公司南京湖南路支行	93110078801300000658	39118.8	

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名万置业有限公司(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	南京名宏置业有限公司		
项目名称	晶铂街区	幢号	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（XPS）	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土、蒸压加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	42

		南、东、西墙	42
外门窗	窗框型材	隔热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	6 中透光 Low-E+12 氩气+6 透明
		南向	6 中透光 Low-E+12 氩气+6 透明
		东向	6 中透光 Low-E+12 氩气+6 透明
		西向	6 中透光 Low-E+12 氩气+6 透明
遮阳措施	玻璃自遮阳、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市江宁区房地产交易中心测算，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，并将新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在售楼处现场公示。二、房屋精装修情况：第七项本次申请预售房屋基本情况中，商铺为毛坯销售，酒店式公寓拟销售均价为精装修价格，经第三方机构装修评估 30 平方米户型公寓的精装均价为 1639.37 元/m²，60 平方米户型公寓的精装均价为 1509.64 元/m²。。

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）南京名宏置业有限公司

法定代表人：（签章）裴丹

日期：2021-05-17

序号	附件名称
1	商品房销售窗口表
2	物业中标备案表
3	物业服务合同
4	开发项目备案通知书
5	南京市物业管理区域备案表
6	南京市房屋面积预测算成果报告
7	地名批复
8	公安门牌证明
9	白蚁预防证明
10	商品房共有共用部位明细表
11	法人身份证书和授权委托书

担 保 函

晶铂街区 3 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 南京名万置业有限公司 公司，我司保证在 南京名宏置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 晶铂街区 3 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 南京名万置业有限公司

住所： 南京市江宁区东山街道潭园西路 128 号骆村大厦 3F

通讯地址： 京市江宁区东山街道潭园西路 128 号骆村大厦 3F

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 913203393329288

法定代表人姓名： 裴丹

联系电话： 025-69835666

授权委托人姓名： 古帆

联系电话： 15601581091

签署时间： 2021 年 5 月 17 日

签署地点： 南京市建邺区云龙山路 80 号天泽信息 8 楼