南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 20210510100015

开发企业 南京金马交通枢纽开发有限责任公司

项目名称 云都会广场

项目地址 栖霞区马群街道

申报日期 2021-08-10

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	南京金马交通枢纽开发有限责任公司		
办公地址	南京市栖霞区马群街道神马路 19 号		
法定代表人	陈占鹏	联系电话	15837173393
授权委托人	朱致萱	联系电话	18551669517
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14478
开发项目名称	云都会广场	项目核准决定文书号	栖发改备【2018】20 号
项目坐落	栖霞区马群街道		
售楼处地址	南京市栖霞区石狮路与金马路交叉口		
开发企业销售负责人	徐霞	联系电话	13626108831
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)	109613.76	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012017CR0009
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2017）宁栖不动产权第 0129278 号	土地使用年限	商服用地，出让，2017 年 07 月 11 日起，2057 年 07 月 10 日止；商务办公用地，出让，2017 年 07 月 11 日起，2057 年 07 月 10 日止；轨道交通用地，出让，2017 年 07 月 11 日起，2067 年 07 月 10 日止；客运站用地，出让，2017 年 07 月 11 日起，2067 年 07 月 10 日止；公交场站用地，出让，2017 年 07 月 11 日起，2067 年 07 月 10 日止
土地证载用途	商服用地、商务办公用地、轨道交通用地、客运站用地、	建设用地规划许可证号	320113201810121

	公交场站用地			
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	347119.05	建设工程规划许可证号	建字第 320113201910727 号,建字第 320113201810547 号,建字第 320113201810546 号	
容积率	1.7	绿地率	25.08%	
建筑密度	35%	施工许可证号	320113201907121101，3201132020009101101	
房屋总幢数	10	其中住宅	幢数	0
			建筑面积(㎡)	0
施工单位名称	上海绿地建筑工程有限公司			
监理单位名称	南京苏宁工程咨询有限公司			
开工时间	2018-12-01	拟竣工时间	2022-12-30	
备注：	老数据导入			

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(㎡)	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	1	7	19409.28	2018-12-01	10198	2020-01-01	2021-07-30
1	1	11	81108.57	2018-12-01	42587	2020-05-30	2021-07-30
1	1	1	12155.6	2020-09-30	8508	2020-06-30	2022-06-30
1	1	2	14858.6	2020-09-30	10401	2020-11-20	2022-06-30
1	1	3	14859.9	2020-09-30	10401	2021-04-05	2022-06-30
1	1	4	14030.54	2020-09-30	9450	2021-07-30	2022-12-30
1	1	5	19973.03	2020-09-30	10498	2021-09-20	2022-12-30
1	1	12	12810.46	2020-09-30	8725	2021-10-30	2021-07-30
1	1	A（a）-地下室	62462.01	2018-12-01	32792	2021-10-30	2021-07-30
1	1	A-地下室	37747.3	2020-09-30	19817	2021-12-30	2022-12-30

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： 3201012017CR0009 明确，本项目须配建：

（1）.地块内设置高度控制线：控制线以北(即 a 地块)规划允许布置含换乘大厅、公交场站、长途客运站、出租车临时停靠点等功能为一体的轨道交通换乘中心及为公交、长途客运服务的加油加气站等公建设施，此外 a 地块可结合交通换乘设施布置办公、商业配套设施，但不得设置酒店式公寓，建筑高度整体按照 24 米控制，只允许 a 地块内的规划办公塔楼突破 24 米，但不得超过 50 米；控制线以南（即 b 地块）规划允许布置酒店式公寓、商业、办公等建筑，建筑高度按照 50 米控制。（2）.a 地块内须集中配建不少于 197 个长途客车专用停车泊位的长途客运站一处，a 地块内须配建不少于 23 个公交停车专用泊位的公交场站一处，a 地块内还须在客运停车场与换乘中心之间集中配建不少于 24 个出租车车位的临时停车泊位一处，以上设施均由受让人建成后无偿移交区政府，须与首期工程同步规划、同步建设、同步验收，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，出让金不作调整。（3）.a 地块内还须配建为长途客运、公交车服务、建筑面积不少于 1000 平方米加油加气站一处，该加油加气站仅供长途客运、公交配套内部使用，不得对社会车辆开放经营，由受让人建成后无偿移交区政府，须与首期工程同步规划、同步建设、同步验收，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，出让金不作调整。该部分用地在登记发证土地用途为“公共设施用地”。（4）.地块内须由受让人出资代建换乘中心，由受让人建成后无偿移交区政府，须与首期工程同步规划、同步建设、同步验收，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，出让金不作调整。换乘中心中公建配套主要包含：1.地下一层须配建建筑面积不少于 20000 平方米地下停车场（不少于 550 个地下泊位）：2.夹层须配建建筑面积不少于 9900 平方米的公交场站和建筑面积不少于 4900 米的出租车场；3.首层须配建建筑面积不少于 7600 平方米的长途客运站房；4.地上二层须配建建筑面积不少于 5000 平方米的 4 号线换乘大厅；须配建不少于 5000 平方米的公共交通换乘大厅；须配建建筑面积不少于 2000 平方米公交场站站厅，不少于 23 个公交停车专用泊位（场地面积不少于 2500 平方米）；须配建不少于 1.4 万平方米的长途客运办公及辅助用房，不少于 197 个长途客车专用停车泊位（建筑面积不少于 2 万平方米）。以上配建建筑面积合计 88400 平方米（其中地上 68400 平方米，地下 20000 平方米）。

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 1388.48 平方米。规划核准 1445.94 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（㎡）
已申报	2020100004	7 幢 6 室	184.63
已申报	2020100004	7 幢 204 室	278.71
已申报	2020100004	7 幢 303 室	417.35
已申报	2020100033	11 幢 334 室	71.61
已申报	2020100033	11 幢 454 室	234.07
已申报	2020100033	11 幢 554 室	259.57

合计	------	------	1445.94

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 1022 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 协议招聘方式选聘，并向 以下空白进行备案，前期物业服务合同于 2019 年 5 月 6 日签订，前期的物业管理企业为 上海科瑞物业管理发展有限公司 ，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 凯旋路南至 金马路西至 地铁 2 号线北至 青马路于 2019 年 5 月 30 在 南京市栖霞区住房和建设局办理备案手续，备案编号为 2019 栖字 003 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，5 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国工商银行股份有限公司南京浦口支行 该抵押权人已于 2021 年 8 月 11 日 书面同意我司办理 5 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(㎡)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
1	5 幢	商务办公	19834.89	192	毛坯房	2022-12-30	30000

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
5	中国工商银行股份有限公司南京浦口支行	4301014519100113005	8066.18	

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》。

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峰晖置业有限公司(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

<table>
<tr><td>建设单位</td><td colspan="3">南京金马交通枢纽开发有限责任公司</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>云都会广场</td><td>幢号</td><td>5</td></tr>
<tr><td>住房能源消耗指标</td><td colspan="3">以下空白</td></tr>
<tr><td rowspan="2">屋面
保温</td><td>保温材料种类</td><td colspan="2">挤塑聚苯板（XPS)</td></tr>
<tr><td>保温层厚度(mm)</td><td colspan="2">75</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外墙保温</td><td>墙体材料</td><td colspan="2">煤矸石多孔砖</td></tr>
<tr><td>保温型式</td><td colspan="2">外保温</td></tr>
<tr><td>保温材料种类</td><td colspan="2">复合发泡水泥板北 墙 50</td></tr>
<tr><td rowspan="2">保温层厚度(mm)</td><td>北 墙</td><td>50</td></tr>
<tr><td>南、东、西墙</td><td>50</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外门窗</td><td>窗框型材</td><td colspan="2">隔热金属型材</td></tr>
<tr><td rowspan="4">窗玻璃材料</td><td>北向</td><td>low-e 中空玻璃</td></tr>
<tr><td>南向</td><td>low-e 中空玻璃</td></tr>
<tr><td>东向</td><td>low-e 中空玻璃</td></tr>
<tr><td>西向</td><td>low-e 中空玻璃</td></tr>
<tr><td>遮阳措施</td><td colspan="3">玻璃自遮阳</td></tr>
<tr><td>其他节能措施</td><td colspan="3">以下空白</td></tr>
</table>

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式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，司法部门许冻结、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 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）

本次申报房屋云都会广场 5#规划用途为：商务办公，我司严格按照商品房预售监管规定贯彻执行，并承诺如下：

1、我司严格按照此规划核准用途对外宣传销售

2、项目在建设过程中坚决杜绝潜伏设计的隐患

3、不得变相引导客户与第三方公司签订改造设计装修

4、如在销售过程中有违约、投诉现象，将服从监管部门的处罚（违规现象包括：1、占用公共空间，2、改变建筑外立面，3、改动外墙，4、增加内部隔层，5 增加房屋内部卫生间，6 增加或预留上下水、烟道。

根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已经成立防控疫情小组，制定疫情防控应急预案。并且按照《南京市新冠肺炎疫情防控指挥部“企业专项组”工作方案（试行）》要求向南京经济开发区新冠肺炎疫情防控工作指挥部申请复工，于 2020 年 2 月 11 日取得企业复工通知书。并将云都会广场售楼处复工复工申请疫情防控承诺书，云都会广场新冠肺炎疫情防控应急预案等相关文件已在售楼处现场公示。复工期间，严格配合社区，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，进场人员需佩戴口罩，做好选房人体温检测，做到时控实防，每批次选房完毕，设备设施均全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情的防控工作。报名方式：电话报名

025-84586666； 我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） 南京金马交通枢纽开发有限责任公司

法定代表人：（签章） 陈占鹏

日期：2021-08-10

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	国有建设用地使用权出让合同
3	开发项目备案通知书
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	抵押权人同意办理预售许可证明
6	国家安全事项选址审批意见
7	不动产登记资料查询结果证明
8	不动产抵押权证
9	同意变更土地转让批复
10	商品房预售款专用账户监管协议书
11	开盘防疫方案；疫情防控备案表；企业复工申请疫情承诺书
12	三方协议

担 保 函

云都会广场　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 南京金马交通枢纽开发有限责任公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 云都会广场项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京峰晖置业有限公司

住所：南京市江宁区苏源大道 19 号

通讯地址：南京市江宁区苏源大道 19 号

邮政编码：210000

营业执照注册号：91320115MA1MW0FA0L

法定代表人姓名: 李宝森

联系电话：87727696

授权委托人姓名：朱致萱

联系电话：18551669517

签署时间：2021-8-5

签署地点：南京市雨花台区锦绣街 5 号