# 南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2021062901731

开发企业 南京鼎茂置业有限公司

项目名称 云澜尚府

项目地址 秦淮区南部新城应天东街北侧

申报日期 2021-07-15

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 | 南京鼎茂置业有限公司 | | |
| 办公地址 | 南京市秦淮区大校场路 11 号 | | |
| 法定代表人 | 徐小兵 | 联系电话 | 02587733096 |
| 授权委托人 | 马超 | 联系电话 | 15205157879 |
| 开发资质等级 | 暂定贰级 | 资质证书编号 | 南京 KF14637 |
| 开发项目名称 | 云澜尚府 | 项目核准决定文书号 | 宁南管委备[2019]15 号 |
| 项目坐落 | 秦淮区南部新城应天东街北侧 | | |
| 售楼处地址 | 南京市秦淮区应天东街与响水河西路交汇处 | | |
| 开发企业销售负责人 | 衡得平 | 联系电话 | 18657472372 |
| 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) | 61918.11 | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 3201012019CR0073 |
| 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 0024873 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，自 2019 年 10 月 12 日起 2089 年 10 月 11 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 320104201910327 号 |
| 拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下) | 247725.29 | 建设工程规划许可证号 | 建字第 320104201912302 号 |
| 容积率 | 2.8 | 绿地率 | 30.5% |
| 建筑密度 | 15.3% | 施工许可证号 | 320104201912131101 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 房屋总幢数 | 15 | 其中住宅 | 幢数 | 11 |
| | | | 建筑面积(㎡) | 181029.61 |
| 施工单位名称 | 中国建筑第四工程局有限公司 | | | |
| 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 | 2019-12-14 | 拟竣工时间 | 2022-10-30 | |
| 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(㎡) | 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 | 1 幢、8 幢 | 43742.98 | 2019-12-14 | 178024 | 2020-10-28 | 2022-10-30 |
| 1 | 2 | 2 幢、6 幢 | 36497.38 | 2019-12-14 | 148142 | 2020-11-30 | 2022-10-30 |
| 1 | 2 | 5 幢、9 幢 | 44691.41 | 2019-12-14 | 182278 | 2020-12-24 | 2022-10-30 |
| 1 | 1 | 3 幢 | 12220.55 | 2019-12-14 | 42000 | 2021-01-22 | 2022-10-30 |
| 1 | 1 | 7 幢 | 14206.76 | 2019-12-14 | 59580 | 2021-03-20 | 2022-10-30 |
| 1 | 2 | 10 幢、11 幢 | 21083.9 | 2019-12-14 | 88420 | 2021-04-23 | 2022-10-30 |
| 1 | 3 | 12 幢、13 幢、14 幢 | 5761.54 | 2019-12-14 | 23063 | 2021-06-30 | 2022-10-30 |
| 1 | 1 | 地下车库 | 60934.14 | 2019-12-14 | 243736 | 2021-07-30 | 2022-10-30 |

## 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： 3201012019CR0073 明确，本项目须配建：

1、出让要求：（1）该地块商业服务配套设施（含物业设施）不得大于地上总建筑面积的 3%。（2）地块须配建建筑面积不小于 8450 平方米的人才房，由受让人建成后无偿移交给南部新城管委会。

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、地块内竞建和配建的人才房建成后无偿移交给南部新城管委会，出让成交价款总额不作调整。受让人须按照《南京市出让地块竞争保障性住房操作管理规则(试行)的通知》(宁房居字〔2017〕183 号)的要求进行配建和移交。

人才房以整幢、整单元或整层为最小单位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置。

4、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《规划设计要点》。

## 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 990.9 平方米。规划核准 994.03 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 | | 12 幢 1 室 | 994.03 |
| 合计 | ------ | ------ | 994.03 |

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 1538 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 公开招投标方式选聘，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 2020 年 5 月 11 日签订，前期的物业管理企业为 南京金基物业管理服务有限公司 ，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 国际路南至 应天东街（总平图中的纬七路）西至 响水河路（总平图中的响水河西路）北至 怡居东路于 2020 年 3 月 23 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 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《不动产权证》或《建设用地使用权证》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，地下车库 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 交通银行股份有限公司江苏省分行 该抵押权人已于 2021 年 7 月 20 日 书面同意我司办理 地下车库 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 | 地下车库 | 其它辅助设施 | 2803.51 | 1 | 毛坯房 | 2022-10-30 | 500000 |
| 1 | 地下车库 | 车位 | 15978.81 | 1207 | 毛坯房 | 2022-10-30 | 300000 |

4、车位具体情况

本次申报云澜尚府地下车库共 1538 个车位，位于负二层至负一层。 其中负一层人防范围外可售自走式车位 870 个，车位号为 1 号~870 号（其中 108 号、109 号、113 号~115 号、118 号、120 号、187 号~190 号、359 号、375 号、397 号、406 号、407 号、502 号、 592 号、684 号为微型车位，1 号、191 号、607 号为无障碍车位，466 号、467 号、468 号、470 号~499 号、508 号、509 号、511 号~558 号、635 号~645 号、667 号、668 号、670 号、703 号~713 号、738 号~760 号、763 号~777 号为充电车位，510 号、669 号、714 号、761 号、778 号为微型充电车位，469 号、762 号为无障碍充电车位）。 负二层人防范围外可售自走式车位 337 个，车位号为 996 号~1001 号、1063 号~1066 号、1085 号~1088 号、1110 号~1113 号、1125 号~1138 号、1151 号~1162 号、1175 号~1185 号、1195 号~1207 号、 1228 号~1240 号、1245 号~1263 号、1280 号、1291 号、1304 号~1538 号（其中 996 号、1063 号、 1085 号、1110 号、1245 号、1262 号、1319 号、1320 号、1469 号为微型车位，1344 号为无障碍车位）。 负二层人防范围内自走式车位共 331 个，车位号为 871 号~995 号、1002 号~1062 号、1067 号~1084 号、 1089 号~1109 号、1114 号~1124 号、1139 号~1150 号、1163 号~1174 号、1186 号~1194 号、1208 号 ~1227 号、1241 号~1244 号、1264 号~1279 号、1281 号~1290 号、1292 号~1303 号（其中 880 号、 883 号、894 号、912 号、933 号、954 号、959 号~961 号、967 号~969 号、1004 号、1005 号、1024 号、1025 号、1035 号、1045 号~1052 号、1213 号~1215 号、1224 号为微型车位、972 号、973 号为无障碍车位）。所有人防范围内车位不在销售范围，待竣工后按《江苏省物业管理条例》规定出租给本小区业主使用。 本开发公司承诺，地下车库状况与规划核准图一致，我公司对上述报告内容的真实性承担一切法律责任。

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 |
|---|---|---|---|---|
| 地下车库 | 交通银行股份有限公司江苏省分行 | 320006682013000696494 | 16209.89 | |

## 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市住宅建设总公司(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">南京鼎茂置业有限公司</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>云澜尚府</td><td>幢号</td><td>地下车库</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<br>保温</td><td>保温材料种类</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td>保温层厚度(mm)</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外墙保温</td><td>墙体材料</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td>保温型式</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td>保温材料种类</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td rowspan="2">保温层厚度(mm)</td><td>北 墙</td><td>以下空白</td></tr>
<tr><td>南、东、西墙</td><td>以下空白</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外门窗</td><td>窗框型材</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td rowspan="4">窗玻璃材料</td><td>北向</td><td>以下空白</td></tr>
<tr><td>南向</td><td>以下空白</td></tr>
<tr><td>东向</td><td>以下空白</td></tr>
<tr><td>西向</td><td>以下空白</td></tr>
<tr><td>遮阳措施</td><td colspan="3">以下空白</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 以下空白测算，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）

一、复工情况：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，并将云澜尚府项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、云澜尚府项目销售中心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、根据《南京市规划局建设工程规划条件》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）、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。（3）、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。（4）应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房；（5）、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（6）、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。 三、本次申报云澜尚府 地下车库，采用线上报名方式：网上报名，关注微信公众号“金茂南京”二维码，报名流程详见网络公众号。如遇网络等问题无法报名，请致电 025-58868080 与我司联系，由我司工作人员协助解答。 四、关于第二个车位销售，本项目会按照南京市住房保障和房产局下发的“关于优化我市房地产开发项目车位、车库销售管理的通知”（宁房市字【2021】141 号）相关规定严格执行，在本项目整体交付满 6 个月后申请第二个车位的销售，并且按照相关公示内容要求公示第二个车位销售的信息，最终根据第二个车位意向购买业主数量与可供第二个销售的车位数量关系，按照相关要求进行摇号选择购买车位。。

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） 南京鼎茂置业有限公司

法定代表人：（签章） 徐小兵

日期：2021-07-15

| 序号 | 附件名称 |
| --- | --- |
| 1 | 同意变更土地转让批复 |
| 2 | 授权委托书及代办人身份证复印件 |
| 3 | 不动产登记资料查询结果证明 |
| 4 | 国家安全事项选址审批意见 |
| 5 | 南京市物业管理区域备案表 |
| 6 | 地名命名批复 |
| 7 | 用地红线图 |
| 8 | 项目总平图 |
| 9 | 白蚁防治临时证明 |
| 10 | 开盘方案、应急预案 |
| 11 | 抵押权人同意办理预售许可证明 |
| 12 | 南京市物业管理招投标中标备案表 |
| 13 | 规划设计条件 |
| 14 | 新建商品住房价格备案联系单 |
| 15 | 不动产抵押权证 |

# 担 保 函

云澜尚府　业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 全名所有制 公司，我司保证在 南京鼎茂置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 云澜尚府项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京市住宅建设总公司

住所：南京市秦淮区延龄巷 2 号

通讯地址：南京市秦淮区延龄巷 2 号

邮政编码：210000

营业执照注册号：91320100134870538J

法定代表人姓名: 龚并平

联系电话：13776660313

授权委托人姓名：周斌

联系电话：13003419772

签署时间：2021 年 7 月 15 日

签署地点：江苏省南京市