南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2021070203535

开发企业 南京华侨城置地有限公司

项目名称 天鹅堡花园

项目地址 建邺区河西南部鱼背地，东至国有空地，南至邺城路，西至国有空地，北至国有空地（G、H 地块）

申报日期 2021-07-12

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	南京华侨城置地有限公司		
办公地址	南京市建邺区河西大街 198 号三单元 1001 室		
法定代表人	郑平	联系电话	以下空白
授权委托人	黄睿	联系电话	13809033272
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14781
开发项目名称	天鹅堡花园	项目核准决定文书号	建发改【2016】054 号
项目坐落	建邺区河西南部鱼背地，东至国有空地，南至邺城路，西至国有空地，北至国有空地（G、H 地块）		
售楼处地址	建邺区欢乐滨江广场 E 地块 14#		
开发企业销售负责人	姚昕磊	联系电话	13918005219
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)	474175.62	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012015CR0129
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2017）宁建不动产权第 0012317 号--0012322 号、苏（2017）宁建不动产权第 0012483 号--0012484 号、0012981 号、0012457 号、0012444 号、0012428 号，苏（2018）宁建不动产权第 0002951	土地使用年限	住宅用地 70 年，商业 40 年，酒店式公寓 40 年，其他用地按法定最高出让年限。

	号		
土地证载用途	城镇住宅用地（混合）、商服用地、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320105201610441 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	1527716.3	建设工程规划许可证号	建字第 320105201910584 号、建字第 3201052001710577 号、建字第 320105201710759 号、建字第 320105201710646 号、建字第 320105201710972 号、建字第 320105201911740 号、建字第 320105202010808 号
容积率	2.75	绿地率	35%
建筑密度	12.13%	施工许可证号	320100201905221101、320105201708170101、320105201709190101、320105201711020301、320105201712140101、320105201910241101、320105202007241101
房屋总幢数	17	其中住宅	幢数：13 建筑面积(㎡)：146535.51
施工单位名称	泰兴一建建设集团有限公司、中国华西企业股份有限公司		
监理单位名称	南京旭光建设监理有限公司		
开工时间	2019-04-01	拟竣工时间	2022-06-30
备注：	NO.2015G61 地块项目，由 A 至 I 地块组成，立项为整体立项，但在申报地名时，地名办将住宅部分命名为：天鹅堡花园（H 地块、G 地块）、海珀星晖花园（J 地块、K 地块）；物业管理部门分别对天鹅堡花园、海珀星晖花园进行区域备案，物业用房分别留置；地下车库也分别按物业区域设定。本次预售方案“项目分期开发建设情况”中所载房屋，均为“天鹅堡花园”项目。本次申报的房屋位于 H 地块、G 地块。故预售方案中的容积率 H 地块 2.75、G 地块 2.0；绿地率 H 地块 35%、G 地块 30%；建筑密度 H 地块 12.13%、G 地块 21.22%。后期申报其余地块时，相关数据据实调整。		

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 6 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	4	H 地块 3 幢、5 幢、9 幢、10 幢	89043.33	2019-04-01	205000	2019-08-30	2020-12-31
2	4	H 地块 1 幢、2 幢、6 幢、8 幢	43669.97	2019-04-25	103000	2019-11-08	2020-12-31
3	5	H 地块 7 幢，G 地块 11 幢、12 幢、13 幢、15 幢	65846.37	2019-04-25	133164.97	2019-12-25	2020-12-31
4	1	G 地块 16 幢	9220.99	2020-07-24	4172.94	2021-06-18	2021-12-31
5	1	G 地块 17 幢	15502.39	2020-07-24	8000	2021-07-21	2022-06-30
6	1	G、H 地块地下车库	29633.47	2019-04-25	3481.67	2021-07-30	2022-06-30

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： 3201012015CR0129 明确，本项目须配建：

地块 E 中须配建一处占地面积不小于 4000㎡的公交首末站，由受让人出资建设，于第一期工程竣工前建成，经验收合格后无偿移交政府，所对应土地按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让金总额不做调整。该部分用地面积纳入容积率计算基数；地块 I 须建设一所 9 班幼儿园，由受让人出资建设，于第一期工程竣工前建成，经验收合格后无偿移交政府，所对应土地按划拨方式供地，出让金总额不做调整。

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 1106.56 平方米。规划核准 1143.86 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	2021100122	16 幢（1 室、2 室、19 室）	310.74
已申报	2021100122	18 幢（1 室）	741.01
已申报	2021100122	19 幢（1 室）	92.11
合计	------	------	1143.86

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 1436 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 2019 年 5 月 29 日签订，前期的物业管理企业为 深圳市华侨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 平良大街南至 扬子江大道西至 吴侯街北至 夹江于 2019 年 12 月 16 日 在 南京市建邺区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 2019JY 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《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

无

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
5	17 幢	门面房、小商店	14972.45	53	毛坯房	2022-06-30	150000

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 9 （<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
17 幢	中国建设银行股份有限公司南京湖北路支行	32050188143600000791	6511.01	

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》。

以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京华侨城置地有限公司		
项目名称	天鹅堡花园	幢号	17 幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	B1 级挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	85	
外墙保温	墙体材料	煤矸石多孔砖	
	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	55
		南、东、西墙	55
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	5+19Ar+5 中透双银 Low-E 断热铝合金
		南向	5+19Ar+5 中透双银 Low-E 断热铝合金
		东向	5+19Ar+5 中透双银 Low-E 断热铝合金
		西向	5+19Ar+5 中透双银 Low-E 断热铝合金
遮阳措施	无		
其他节能措施	无		

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）

公建配套建设要求：1.A、C、E 地块为商办混合用地，规划指标可互相平衡，其中酒店式公寓比例不超过三个地块地上总建筑面积的 15%，商业设施比例不超过三个地块地上总建筑面积的 15%，旅游文化设施比例不低于三个地块地上总建筑面积的 25%，其余面积安排办公、酒店等建筑，其中酒店部分建筑面积不少于 20000 平方；地块 B、F、L 地面为城市道路，地下空间 部分出让，地块 D 地面为规划了绿地广场等开放空间，允许建设少量旅游休闲配套设施，B、F、D 三地块地下可布置商业及停车设施；地块 G 配套商业的比例应为地上总建筑面积的 30%；地块中旅游文化类物业总计容建筑面积不少于 14 万平方米，须定位为南京旅游文化主题项目，该部分物业及酒店须整体持有，不得销售；同时旅游文化类设施设备投入不少于 10 亿元人民币；地块中办公部分不少于 50%的建筑面积在取得土地后（领取土地证）10 年内不可分割销售、不可分割转让；竞得人须在签订土地出让合同前与河西新城开发建设管委会签订地块投资建设协议。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》。
2.根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防疫小组，制定疫情防控应急预案，并将天鹅堡花园销售中心复工申请承诺书、复工企业告知书、天鹅堡花园项目人员疫情防护方案相关文件在销售现场公示。
3.电话预约：具体报名流程详见微信公众号“欢乐滨江”,按页面上公示的报名方法及规则报名，也可电话预约报名，预约电话：89698520。
4.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）南京华侨城置地有限公司

法定代表人：（签章）郑平

日期：2021-07-12

序号	附件名称
1	授权委托书
2	白蚁防治证明
3	南京市物业管理区域备案表
4	开发项目备案通知书
5	南京市物业管理招投标中标备案表
6	地名命名批复
7	不动产登记资料查询结果证明
8	预审合格单
9	建筑工程规划设计要点
10	商品房预售款专用账户监管协议书
11	前期物业服务合同
12	同意变更土地转让批复
13	防疫承诺书、开盘防疫方案、售楼处应急方案、区防疫表

担 保 函

以下空白 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 以下空白 公司，我司保证在 以下空白 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 以下空白项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：以下空白

住所：以下空白

通讯地址：以下空白

邮政编码：以下空白

营业执照注册号：以下空白

法定代表人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

授权委托人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

签署时间：以下空白

签署地点：以下空白