

南京市商品房预售方案

编 号 2021070605144

开发企业 南京绿地御峰置业有限公司

项目名称 玉晖名苑、玉鼎广场

项目地址 雨花台区宁南街道

申报日期 2021-07-23

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	南京绿地御峰置业有限公司		
办公地址	南京市雨花台区锦绣街 5 号 301 室		
法定代表人	李宝森	联系电话	85373819
授权委托人	侯维	联系电话	18805160055
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14720
开发项目名称	玉晖名苑、玉鼎广场	项目核准决定文书号	雨发改项字[2016]3 号
项目坐落	雨花台区宁南街道		
售楼处地址	南京市软件大道 46 号		
开发企业销售负责人	吴宇豹	联系电话	18914743586
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)	138728.74	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012016CR0011
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁雨国用(2016)第 08493 号、宁雨国用(2016)第 08494 号、宁雨国用(2016)第 08491 号、苏(2019)宁雨不动产权第 0033274 号、苏(2021)宁雨不动产权第 0015218 号	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。
土地证载用途	城镇住宅用地(混合)、商服用地、	建设用地规划许可	地字第 320114201610093 号

	商务办公用地	证号		
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	324591.17	建设工程规划许可证号	建字第 320114201610638 号、建字第 320114201710513 号、建字第 320114201711085 号、建字第 320114201711129 号、建字第 320114201810271 号、建字第 320114202012195 号	
容积率	4.49	绿地率	26.2%	
建筑密度	33.32%	施工许可证号	320114201609300101、320114201801160101、320114201707130101、320114201712270201、320114201807270101、320114202102091101、320114202012211101	
房屋总幢数	15	其中住宅	幢数	6
			建筑面积(m²)	83957.5
施工单位名称	江苏省建筑工程集团有限公司			
监理单位名称	江苏伟业项目管理有限公司			
开工时间	2016-06-01	拟竣工时间	2023-01-30	
备注:	NO. 2015G62 地块项目，因立项及土地出让均为一个项目，但在申报地名时，地名办将住宅部分命名为“玉晖名苑”，商业部分命名为“玉鼎广场”，物业管理部门对住宅和商业部分分别进行物业区域备案，本次申报的玉鼎广场 A-01 幢为商办项目，故本次预售方案中的容积率、绿地率以及建筑密度为商办部分信息。			

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(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	3	玉晖名苑 1 幢、2 幢、3 幢	42102.2	2016-06-01	25189	2016-11-01	2018-10-30
1	3	玉晖名苑 4 幢、5 幢、6 幢	41855.3	2016-06-01	27000	2017-01-28	2018-10-30
2	1	玉鼎广场 A-02 幢	47133.6	2016-12-01	9426	2017-07-31	2019-05-30

2	1	玉鼎广场 A-03 幢	12280.93	2017-12-27	5467	2018-05-30	2019-12-31
2	3	玉鼎广场 A-05 幢、玉鼎广场 A-地下车库一、玉晖名苑 B-地下车库	34950.9	2016-09-20	15900	2018-09-20	2018-12-30
2	1	玉鼎广场 A-04 幢	5289.8	2017-11-15	2500	2018-11-30	2019-11-30
2	1	玉鼎广场 A-06 幢	2382.91	2017-10-21	366	2021-01-23	2021-03-30
2	1	玉鼎广场 A-01 幢	95280.88	2017-08-21	22975	2021-08-01	2023-01-30
2	1	玉鼎广场 A-地下车库二	42577.7	2017-01-26	10318	2022-12-30	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：3201012016CR0011 明确，本项目须配建：

一、根据国有建设用地使用权出让合同（合同编号：3201012016CR0011）第十条：（1）地块 A 分区内可建设酒店式公寓，酒店式公寓地上建筑面积不得大于 A 地块地上建筑面积的 35%。（2）地块须按规划设计要点和地块城市设计开发建设。地块内 200 米超高层办公产品须整层销售，住宅及商业办公部分须同步开工建设。出让用地范围内不允许建设别墅；二、根据规划设计要点中规划指标说明中第四条：根据城市设计引导要求，沿软件大道与玉兰路一侧绿地地下空间一并出让并作为停车场（库）使用，地面覆土层厚度不少于 1.5 米；三、根据规划设计要点中规划指标（公共配建）规定：设计中应统一配建物业管理、垃圾收集等公共服务设施，不得漏项，今后不得查建。可以公用的配套设施应相对集中布置，有碍观瞻的外置设备（含分体式空调外机等）应加以隐蔽美化，不得外露。

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1298.36平方米。规划核准1437.58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）
本次申报		玉鼎广场 A-01 幢 101 室	93.41

已申报	2017100007	玉晖名苑 B-06 幢 2 单元 103 室、104 室	293.09
已申报	2017100096	玉鼎广场 A-02 幢 201 室、202 室、203 室、204 室、205 室、206 室	781.74
合计	-----	-----	1168.24

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 2323 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 方式选聘，并向 / 进行备案，前期物业服务合同于 2017-11-10 签订，前期的物业管理企业为 上海高力国际物业服务有限公司，其资质证号 (建) 111001。

本项目物业管理区域四至界限东至 玉兰路 南至 丁墙路 西至 江苏省丝绸集团有限公司 北至 软件大道 于 2021 年 7 月 22 日 在 南京市雨花台区住房和建设局 办理备案手续，备案编号为 2017 第 0037 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，玉鼎广场 A-01 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 江苏银行股份有限公司南京龙江支行 该抵押权人已于 2021. 7. 20 书面同意我司办理 玉鼎广场 A-01 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 (m ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²), 车位: 万元/个
2	玉鼎广场 A-01 幢	商务办公	81173.52	66	毛坯房	2023-01-30	25000
2	玉鼎广场 A-01 幢	储藏室	146.95	3	毛坯房	2023-01-30	7000
2	玉鼎广场 A-01	门面房、	10382.92	47	毛坯房	2023-01-30	80000

	幢	小商店					
--	---	-----	--	--	--	--	--

4、车位具体情况

____车位不在本次销售申报范围内，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
玉鼎广场 A-01 幢	江苏银行股份有限公司南京龙江支行	31070188000121290	45734.4	

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	南京绿地御峰置业有限公司		
项目名称	玉鼎广场、玉晖名苑	幢号	玉鼎广场 A-01 幢
住房能源消耗指标	29.31（A-01#-01）、34.64（A-01#-02）		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	65	
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	岩棉板（A 级）	
	保温层厚度(mm)	北 墙	45
		南、东、西墙	45
外门窗	窗框型材	隔热金属多腔密封窗框	
		北向	6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明
		南向	6 中透光 Low-E+12 氩气+6 透明

	窗玻璃材料	东向	6 中透光 Low-E+12 氩气+6 透明
		西向	6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明
遮阳措施	竖向构件		
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巨鑫房地产测绘有限测算，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、根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防控疫情小组，指定疫情防控应急预案，并将玉鼎广场销售中心复工申请承诺书、复工企业告知书、玉鼎广场项目人员疫情防护方案相关文件在销售现场公示。报名方式：电话报名 025-83518588。

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）南京绿地御峰置业有限公司

法定代表人：（签章）李宝森

日期：2021-07-23

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	地名命名批复
3	抵押权人同意办理预售许可证明
4	不动产登记资料查询结果证明
5	不动产抵押权证
6	授权委托书
7	复工复产防疫方案
8	物业公司营业执照
9	南京市房屋建设工程白蚁预防临时证明

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