

# 南京市商品房预售方案

编 号 2021071305048

开发企业 葛洲坝南京置业有限公司

项目名称 紫郡兰园

项目地址 鼓楼区燕路以北线路器材厂地块

申报日期 2021-09-13

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	葛洲坝南京置业有限公司		
办公地址	南京市鼓楼区中央北路 73 号		
法定代表人	董加升	联系电话	84722587
授权委托人	涂怀全	联系电话	13770976725
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14276
开发项目名称	紫郡兰园	项目核准决定文书号	鼓发改发[2015]315 号
项目坐落	鼓楼区和燕路以北线路器材厂地块		
售楼处地址	鼓楼区和燕路以北线路器材厂地块		
开发企业销售负责人	李娜	联系电话	18120196300
代理销售公司名称	南京同策房产咨询有限公司		
代理销售公司负责人	王天舒	联系电话	83111211
用地总面积(m <sup>2</sup> )	143729.62	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012015CR0058
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2016)宁鼓不动产权第 0010773 号、苏(2016)宁鼓不动产权第 0010884 号、苏(2016)宁鼓不动产权第 0010885 号、苏(2017)宁鼓不动产权第 0009447 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
土地证载用途	商务办公用地、城镇住宅用地、商服	建设用地规划许可证号	地字第 320106201610078 号

	用地			
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	559641.6	建设工程规划许可证号	建字第 320106201610718 号、建字第 320106201711161 号、建字第 320106201711104 号、建字第 320106201711005 号、建字第 320106201810244 号	
容积率	2.71	绿地率	30.59%	
建筑密度	39.81%	施工许可证号	320106201804260601、320106201804260401、320106201611220201、320106201804260301、320106201804260501、320106201809190201、320106201804260201、320106201809120101	
房屋总幢数	51	其中住宅	幢数	23
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	187082.3
施工单位名称	中国建筑第二工程局有限公司、中兴建设有限公司			
监理单位名称	南京方圆建设工程管理咨询有限公司			
开工时间	2016-07-01	拟竣工时间	2022-06-30	
备注:	1、本项目由 A、B、C、D 四个地块组成，目前已领取该项目 A、B、C、D 地块的建设工程规划许可证，证号为建字第 320106201610718 号、建字第 320106201711161 号、建字第 320106201711104 号、建字第 320106201711005 号、建字第 320106201810244 号。2、A 地块综合容积率为 2.6，绿化率(%)：30.08；建筑密度(%)：31.71；B 地块综合容积率为 0.8，绿化率(%)：35.04；建筑密度(%)：29.23；C 地块综合容积率为 3，绿化率(%)：30.24；建筑密度(%)：31.54；D 地块综合容积率为 2.71，绿化率(%)：30.59；建筑密度(%)：39.81。本次申报房屋位于 D 地块中，故本次申报的容积率、绿地率、建筑密度为 D 地块数据，项目总面积和土地面积以审定的规划核准总平图上技术经济指标为准。3、本项目开工时间、拟竣工时间以实际开工、竣工时间为准。			

## 二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 3 期开发建设，具体情况如下：

期数	幢数	幢号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	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	1 幢、2 幢、3 幢	44120.9	2016-07-01	35068	2017-03-01	2019-02-28

1	4	4 幢、6 幢、9 幢、11 幢	34571.1	2016-07-01	29385	2017-06-10	2019-02-28
1	4	5 幢、7 幢、8 幢、10 幢	37967.4	2017-02-01	30177	2017-10-28	2019-09-30
1	2	2 幢商业、A 地块地下车库	53339.3	2016-07-01	10441	2017-12-30	2019-09-30
1	4	1 幢商业、3 幢业、7 幢商业、8 幢商业	4768.4	2017-06-01	6125	2018-05-10	2019-09-30
2	3	14 幢、17 幢、20 幢	28089.2	2018-01-10	18684.05	2018-06-28	2020-06-30
2	4	12 幢、13 幢、15 幢、18 幢	36786.5	2018-01-01	37551.67	2018-09-28	2020-06-30
1	2	5 幢商业、6 幢商业	1878.3	2018-03-01	849.15	2018-09-28	2019-09-30
2	2	4 幢商业、16 幢	6595.9	2018-01-01	5795.83	2018-11-30	2020-06-30
2	2	19 幢、24 幢	14129.7	2018-01-01	14190.47	2018-12-31	2020-06-30
2	2	21 幢、9 幢商业	9565.1	2018-07-01	9440.37	2019-04-15	2020-12-31
2	3	10 幢商业、12 幢商业、27 幢	5921.2	2018-07-01	2749.48	2019-06-08	2020-12-31
2	1	23 幢	9286.5	2018-07-01	7997.49	2019-08-31	2020-12-31
2	2	13 幢商业、C 地块一期地下车库	76180.66	2018-07-01	75000	2020-06-12	2021-09-30
3	1	28 幢	9021.99	2019-05-01	8500	2020-06-24	2021-12-30
2	1	11 幢商业	851.69	2018-07-01	385	2020-06-30	2020-12-31
3	1	34 幢	24823.02	2019-05-01	19858	2021-03-26	2022-06-30
3	2	30 幢、D 地块地下车库	39577.31	2019-05-01	28511	2021-08-30	2022-06-30
3	3	31 幢、32 幢、33 幢	16753.68	2019-05-01	15783.84	2021-09-23	2022-06-30

2	2	25 幢、C 地块二期地下车库	85312.3	2017-10-10	70000	2021-10-29	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：3201012015CR0058 明确，本项目须配建：

（1）B 分区内配建占地面积不小于 6900m<sup>2</sup>，建筑面积不小于 5500m<sup>2</sup>的幼儿园一处，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区政府；（2）C 分区内还须配建建筑面积不小于 11000m<sup>2</sup>社区服务用房一处，配建 110KV 变电站一座。由受让人出资建设，于第一期工程竣工前建成，经验收合格后社区服务用房无偿移交鼓楼区政府，变电站无偿移交给供电部门。社区服务用房和变电站占地面积计入容积率。

### 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 2238.57 平方米。规划核准 2433.24 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（m <sup>2</sup> ）
已申报	宁房销第 2019100044 号	27 幢 101 室	157.02
已申报	宁房销第 2017100122 号	8 幢 1 室（含一、二层）	986.1
已申报	宁房销第 2018100102 号	13 幢 1 室、2 室、3 室	924.5
已申报	宁房销第 2021100038 号	34 幢 11 室、12 室	365.62
合计	-----	-----	2433.24

#### 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 4 个，室内机动车停车位 3293 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，并向南京市物业管理办公室进行备案，前期物业服务合同于2016年11月26日签订，前期的物业管理企业为葛洲坝物业管理有限公司，其资质证号(建)112109。

本项目物业管理区域四至界限东至安怀新村和线路新村南至和燕路西至安怀路北至安怀东路于2019年5月31日在南京市鼓楼区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为2019GL字040-2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《不动产权证书》或《建设用地使用权证书》记载为准，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(m <sup>2</sup> )	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m <sup>2</sup> ), 车位: 万元/个
3	31	门面房、小商店	3025.98	27	毛坯房	2022-06-30	100000
3	31	商务办公	4511.24	41	毛坯房	2022-06-30	30000
3	32	门面房、小商店	5070.18	33	毛坯房	2022-06-30	100000
3	33	门面房、小商店	3273.43	37	毛坯房	2022-06-30	100000

### 4、车位具体情况

本项目一共四个地下车库，已申报车位：A地块地下车库（预售许可证号：宁房销第2017100170号）、C地块一期地下车库（许可证号：2020100043），未申报车位：C地块二期地下车库、D地块地下车库。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
31幢	中国农业银行股份有限公司南京城北支行	10110901040006070	3364.82	

32 幢	中国农业银行股份有限公司南京城北支行	10110901040006070	1657.2	
33 幢	中国农业银行股份有限公司南京城北支行	10110901040006070	1384.8	

## 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中国葛洲坝集团房地产开发有限公司(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	葛洲坝南京置业有限公司			
项目名称	紫郡兰园	幢号	31 幢、32 幢、33 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		
	保温层厚度(mm)	65		
外墙保温	墙体材料	玻璃幕墙		
	保温型式	外保温		
	保温材料种类	岩棉保温板		
	保温层厚度(mm)	北 墙	60	
		南、东、西墙	60	
外门窗	窗框型材	隔热断桥铝合金		
	窗玻璃材料	北向	中空钢化玻璃	
		南向	中空钢化玻璃	
		东向	中空钢化玻璃	
西向		中空钢化玻璃		

遮阳措施	玻璃自遮阳
其他节能措施	太阳能光伏发电

### 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《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3201012015CR0058）中第十条出让及建设要求：（1）A分区商业建筑面积不大于地上建筑面积的30%，不小于地上建筑面积的20%；（2）C分区住宅建筑面积不大于地上建筑面积的50%，剩余为商业、办公及社区服务用房等设施，其中办公地上建筑面积不小于剩余地上建筑面积的50%；（3）D分区地上商业建筑面积不大于地上建筑面积的50%；（4）地块商办面积中不少于10000m<sup>2</sup>办公面积须由受让人或其股权单位须自持，不得分割销售及转让，且应作为科技研发功能使用；（5）地块商办面积中的15000m<sup>2</sup>办公面积仅可销售给科技研发类企业，销售时须征得鼓楼区政府同意；（6）受让人或其股权单位须在签订该土地出让合同前与鼓楼区政府签订《开发建设协议》，受让人或其股权单位须在签订该《开发建设协议》六个月

内，在南京市鼓楼区成立科技类企业技术中心。（7）套型建筑 90m<sup>2</sup>以下住宅建筑面积占住房总建筑面积的比例为>50%；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》。二、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，并将紫郡兰园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、紫郡兰园销售中心新型管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。三、本次预售申报房屋 31 幢规划核准用途为“商务办公楼及门面房、小商店”，32 幢、33 幢规划核准用途为“门面房、小商店”，我司将严格按照商品房预售监管规定贯彻执行，并承诺如下：1、我司将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合同；4、如在销售过程中有违约、投诉现象，将服从监管部门的监督处罚（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、预留或增加上下水、烟道）。四、登记报名方式：网上报名登记，报名邮箱为：[gaobo02@cmhk.com](mailto:gaobo02@cmhk.com)。如遇网络问题无法报名，请致电我司工作人员协助解答，联系人：魏星；联系方式：18625180473。

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）葛洲坝南京置业有限公司

法定代表人：（签章）董加升

日期：2021-09-13

序号	附件名称
1	代理人身份证
2	建筑工程规划设计要点
3	前期物业管理合同
4	南京市物业管理区域备案表
5	入网认证收件收据
6	授权委托书
7	防疫承诺、开盘防疫方案、应急防疫方案、活动疫情防控备案表
8	立项批复
9	地名命名批复
10	建设工程白蚁预防临时证明
11	总平面图
12	南京市物业管理招投标中标备案表
13	不动产登记资料查询结果证明

## 担保函

紫郡兰园 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，我司保证在葛洲坝南京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紫郡兰园项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）：中国葛洲坝集团房地产开发有限公司

住所：北京市朝阳区建外大街丁 12 号楼-5 至 25 层 101 英皇集团中心内 19 层 01、02、03、05、06、07 单元

通讯地址：北京市朝阳区建外大街丁 12 号楼-5 至 25 层 101 英皇集团中心内 19 层 01、02、03、05、06、07 单元

邮政编码：100020

营业执照注册号：91110000760651113P

法定代表人姓名：桂桐生

联系电话：010-58331703

授权委托人姓名：涂怀全

联系电话：84716888

签署时间：2021-3-15

签署地点：南京市鼓楼区和燕路 55 号