

南京市商品房预售方案

编 号 2021083002748

开发企业 南京金浦小行房地产开发有限公司

项目名称 名城大厦

项目地址 雨花台区赛虹桥街道小行里 53 号

申报日期 2021-11-16

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	南京金浦小行房地产开发有限公司		
办公地址	南京市雨花台区小行里 204 号		
法定代表人	郭金东	联系电话	83799999
授权委托人	钮素娟	联系电话	13851553171
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14125
开发项目名称	名城大厦	项目核准决定文书号	宁发改投资字[2011]355 号
项目坐落	雨花台区赛虹桥街道小行里 53 号		
售楼处地址	雨花台区赛虹桥街道小行里 53 号		
开发企业销售负责人	朱炎龙	联系电话	58393333
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(m ²)	5703.31	国有建设用地使用权出让合同编号	宁国土资让合[2007]131 号
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2021)宁雨不动产权第 0005262 号	土地使用年限	居住份额用地 70 年，商业、办公份额用地 40 年；其他份额用地按法定最高出让年限
土地证载用途	城镇混合住宅用地	建设用地规划许可证号	地字第 320114201920003 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	38732.72	建设工程规划许可证号	建字第 320114201920079 号
容积率	4.2	绿地率	35%
建筑密度	40%	施工许可证号	320114201909201101

房屋总幢数	1	其中住宅	幢数	1
			建筑面积(m ²)	38732.72
施工单位名称	南京国忠建筑工程有限公司			
监理单位名称	江苏金丰华工程监理咨询有限公司			
开工时间	2019-10-28	拟竣工时间	2022-12-31	
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(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	1	1 幢	38732.72	2019-10-28	198000	2021-11-18	2022-12-31

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：宁国土资让合【2007】131 号 明确，本项目须配建：

1、地块 01 应配建用地面积不小于 2700 平方米的 6 班幼儿园一所，建筑面积不小于 2500 平方米的农贸市场一座。

2、地块 01 中的 C 地块未代征学校用地。

3、地块 01 用地范围内原有区域性排水河沟不予保留，但须按照规划要求建设新的排水通道后原有河沟方可废除。

4、根据国家及南京市有关规定，地块 01 住宅项目中套型建筑面积 90m²以下住宅面积占住房总面积的比例不得低于 45%。

5、地块 02 用地内允许布置部分酒店式公寓，但建设比例不得超过地上建筑面积的 35%。

6、地块内规划的排水河沟、地面道路由受让方负责建设。

其他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 154.93 平方米。规划核准 256.99 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 ²)

本次申报		1幢 303室、304室	256.99
合计	-----	-----	256.99

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277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邀请招标方式选聘，并向南京市雨花台区住房和建设局进行备案，前期物业服务合同于2021年11月8日签订，前期的物业管理企业为南京海德物业管理有限公司，其资质证号以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至南河东寓南至小行地铁站西至菊花路北至小行路于2021年10月21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2021字0075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，1幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为中国银行股份有限公司南京江北新区分行该抵押权人已于2021年11月1日书面同意我司办理1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
1	1幢	门面房、小商店	2422.14	16	毛坯房	2022-12-31	80000
1	1幢	酒店式公寓	7719.14	95	毛坯房	2022-12-31	33300.13
1	1幢	车位	2027.38	164	毛坯房	2022-12-31	25
1	1幢	商务办公	11568.24	70	毛坯房	2022-12-31	35000

4、车位具体情况

一、本次申报雨花台区小行路53号名城大厦1幢预售，该项目共建1个地下车库，该地下车库位于负二层、负三层、负四层，实建车位277个。车位情况如下：

负二层共计109个车位，均为人防范围外车位，可售自走式车位共26个，车位号为：1-44号、1-

59号、1-60号、1-61号、1-62号、1-63号、1-64号、1-70号、1-76号、1-77号、1-78号、1-79号、1-80号、1-81号、1-82号、1-83号、1-84号、1-91号、1-92号、1-98号、1-104号、1-105号、1-106号、1-107号、1-108号、1-109号；机械车位共17组，合计83个，竣工后办理自建商品房，可出租给业主使用，车位号为：1-1~1-5号、1-6~1-10号、1-11~1-15号、1-16~1-20号、1-21~1-25号、1-26~1-30号、1-31~1-35号、1-36~1-40号、1-41~1-43号、1-45~1-53号、1-54~1-58号、1-65~1-69号、1-71~1-75号、1-85~1-87号、1-88~1-90号、1-93~1-97号、1-99~1-103号。负三层共计74个车位，均为人防范围外可售车位，车位号为：2-1~2-74号（其中充电车位号为2-19~2-39号、2-61~2-67号、无障碍车位号为2-47号、2-48号、2-53号、2-60号）。负四层共计94个车位，人防范围外可售车位47个，车位号为：3-1~3-36号、3-50号、3-51号、3-72~3-78号、3-90号、3-91号（其中微型车位号为3-90号、3-91号）；人防范围内不可售车位共47个，车位号为：3-37~3-49号、3-52~3-71号、3-79~3-89号、3-92号~3-94号（其中微型车位号为：3-92号、3-93号、3-94号）。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
1幢	中国银行股份有限公司南京江北新区分行	502776009193	5179.91	

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金浦东部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	南京金浦小行房地产开发有限公司		
项目名称	名城大厦	幢号	1幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面	保温材料种类	挤塑聚苯板	
保温	保温层厚度(mm)	85	

外墙保温	墙体材料	煤矸石烧结砖	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	以下空白
南、东、西墙		以下空白	
外门窗	窗框型材	隔热金属型材	
	窗玻璃材料	北向	中透光 LOW-E 玻璃+12Ar+6 玻璃
		南向	中透光 LOW-E 玻璃+12Ar+6 玻璃
		东向	中透光 LOW-E 玻璃+12Ar+6 玻璃
		西向	中透光 LOW-E 玻璃+12Ar+6 玻璃
遮阳措施	自遮阳		
其他节能措施	太阳能热水器，太阳能光伏板		

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康特房地产测绘事务有限公司测算，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）

一、本次申报房屋名城大厦1幢3-14层规划用途为：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图用途对外宣传销售；

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、改造建筑外立面；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。）

二、本次销售房源中门面房、小商店合计16间，根据规划核准用途，其中可设置餐饮的房号为1室、4室-7室、9室、10室、14室-16室；

三、本次申报地库中标准、电动、无障碍车位均为25万元/个，微型车位23万元/个；

四、报名方式：网上报名。报名人可通过关注公众号：南京房产微政务，点击“宁小通”进入报名通道进行线上报名，如遇网络问题无法报名，请致电025-58393333与我司联系，由我司工作人员进行解答；

五、根据宁防指（2020）35号文要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将名城大厦售楼处疫情防控承诺书、新冠肺炎疫情疫情防控工作方案等相关文件已在售楼处现场公示。

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）南京金浦小行房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）郭金东

日期：2021-11-16

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	商品房开发建设资金投入证明
3	南京市物业管理招投标中标备案表
4	地名命名批复
5	必建人防面积及区域核定单
6	易地建设防空地下室行政许可决定书
7	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
8	抵押权人同意办理预售许可证明
9	不动产登记资料查询结果证明
10	预审合格单
11	建筑工程规划设计要点
12	南京市商品住房价格申报价格表
13	新建商品住房价格备案联系单
14	商品房预售款专用账户监管协议书
15	大型会议活动疫情防控申报表

担保函

尊敬的 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 南京金浦小行房地产开发有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 名城大厦项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）： 金浦投资控股集团有限公司

住所： 南京市鼓楼区马台街 99 号

通讯地址： 南京市鼓楼区马台街 99 号

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 32010600020210820009

法定代表人姓名： 郭金东

联系电话： 83799999

授权委托人姓名： 钮素娟

联系电话： 83799999

签署时间： 2021 年 11 月 1 日

签署地点： 南京市鼓楼区马台街 99 号