南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2021091802018

开发企业 南京龙合置业发展有限公司

项目名称 都会风华苑

项目地址 南京市六合区雄洲街道六合大道以西、雄州西路以南地块

申报日期 2021-09-18

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	南京龙合置业发展有限公司		
办公地址	南京市六合区雄州街道王桥路59号		
法定代表人	李江	联系电话	15366150036
授权委托人	张小晶	联系电话	15366150036
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京KF14850
开发项目名称	都会风华苑	项目核准决定文书号	六发改备【2021】37号
项目坐落	南京市六合区雄洲街道六合大道以西、雄州西路以南地块		
售楼处地址	南京市六合区雄州街道六合大道以西、雄州西路以南地块		
开发企业销售负责人	浦周敏	联系电话	15358159709
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)	119473.74	国有建设用地使用权出让合同编号	3201122020CR0031
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2021）宁六不动产权第0003776号、苏（2021）宁六不动产权第0008815号、苏（2021）宁六不动产权第0003769号、苏（2021）宁六不动产权第0003798号、苏（2021）宁六不动产权第0008803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	住宅用地、商服用地、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320116202100009 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	392808.31	建设工程规划许可证号	建字第 320116202100096 号、建字第 320116202100142 号、建字第 320116202100241 号	
容积率	2.6	绿地率	30%	
建筑密度	24.69%	施工许可证号	320116202104231201、320116202108061101	
房屋总幢数	17	其中住宅	幢数	14
			建筑面积(㎡)	163787.62
施工单位名称	南通四建集团有限公司			
监理单位名称	南京江城工程项目管理有限公司			
开工时间	2021-04-23	拟竣工时间	2023-12-31	
备注：	NO.2020G89 地块项目，由 A、B、C、D、E 分区共计 5 个地块组成。其中 CDE 分区由物业管理部门核定为一个物业管理区域，物业用房按 CDE 建筑面积配置。根据地名办文件批复，命名为：都会风华苑。本次预售方案容积率、绿地率、建筑密度开工竣工时间均为 C-3 幢、C-5 幢、C-7 幢信息，后期申报其余楼栋时相关数据再做调整。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 8 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	3	C-2 幢、C-4 幢、C-6 幢	32635.15	2021-04-23	30677.04	2021-06-23	2023-12-31
2	3	C-3 幢、C-5 幢、C-7 幢	35837.09	2021-07-04	33815.2	2021-10-10	2023-12-31
3	4	C-8 幢、D-4 幢、D-5 幢、D-6 幢	38201	2021-07-04	36045.74	2021-12-23	2024-06-30
4	3	C-2 幢（商业）、C-3 幢（商业）、D-1 幢（商业）	4916	2021-07-04	4638.65	2021-12-23	2024-06-30
5	3	C-9 幢、C-10 幢、	34485	2022-01-12	32415.9	2022-03-23	2024-06-30

		D-2 幢					
6	4	C-8 幢（商业）、C-9 幢（商业）、C-10 幢（商业）、D-5 幢（商业）	3659	2022-05-03	3439.46	2022-07-22	2024-06-30
7	5	C-1 幢（商业）、C-4 幢（商业）、C-6 幢（商业）、D-2 幢（商业）、D-3 幢（商业）	5007	2022-10-26	6360.98	2022-12-15	2024-06-30
8	1	地库	56696.47	2022-10-26	53294.68	2024-06-15	2024-06-30

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： 3201122020CR0031 明确，本项目须配建：

B 分区现状公厕因项目建设拆除后，须在 A 分区予以复建，与 A 分区同步设计、同步建设、同步验收，建成后无偿移交区政府。复建公厕应结合主体建筑、于临街一层设置，具有单独出入口和管理室，便于公众使用，建筑面积不少于 110 平方米，并纳入 A 分区容积率等指标计算。该地块须配建建筑面积不小于 7300 平方米的租赁住房，由受让人建成后自持，用于出租居住，只租不售，不得分割转让，不得分割抵押，遵守国家及南京市租赁房管理政策相关要求。A 分区(地上)须集中建设大型购物中心(不含建材市场、批发市场等低端市场)，该集中商业须由受让人整体自持，自持比例不得低于该地块地上总建筑面积的 70%，且不得销售、不得转让。

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 870.44 平方米。规划核准 979.15 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（㎡）
本次申报		C-3 幢一层、二层	455.67
后期申报		D-2 幢一层、二层	298.79
已经申报	宁房销第 2021400016 号	C-2 幢一层	224.69
合计	------	------	979.15

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 1541 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

养老用房位于 C-2 一层、D-2 一层。。

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 南京市六合区物业服务指导中心进行备案进行备案，前期物业服务合同于 2021 年 6 月签订，前期的物业管理企业为 上海永升物业管理股份有限公司 ，其资质证号 （建）112005。

本项目物业管理区域四至界限东至 现状南至 六合大道-龙池路西至 锦绣家园-龙池路北至 雄州西路于 2021 年 5 月 在 南京市六合区物业服务指导中心办理备案手续，备案编号为 以下空白号。

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，C-3、C-5、C-7 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市六合支行 该抵押权人已于 2021 年 9 月 书面同意我司办理 C-3、C-5、C-7 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
2	C-3	一般住宅	13587.84	127	全装修	2023-12-31	21659.17
2	C-5	一般住宅	6240.96	44	全装修	2023-12-31	23515.72
2	C-7	一般住宅	12086.9	124	全装修	2023-12-31	21678.89
2	C-7	门面房、小商店	1760.25	18	毛坯房	2023-12-31	45287

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 2 （<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
C-3	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市六合支行	932006010124008893	8091.6	
C-5	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市六合支行	932006010124008893	3453.6	
C-7	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市六合支行	932006010124008893	7881.6	

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威新房地产开发有限公司、广东海伦堡地产集团有限公司、重庆旭中房地产开发有限公司公司(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	南京龙合置业发展有限公司		
项目名称	都会风华苑	幢号	C-3、C-5、C-7
住房能源消耗指标	节能水平 65%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板版	
	保温层厚度(mm)	约 70	
外墙保温	墙体材料	全砼外墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	复合水泥发泡板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	约 30mm
		南、东、西墙	约 30mm
	窗框型材	塑钢	
		北向	6+12A+6

外门窗	窗玻璃材料	南向	6+12A+6、5+19Ar(百叶）+5
		东向	5+19Ar(百叶）+5
		西向	5+19Ar(百叶）+5
遮阳措施	固定遮阳、中置百叶遮阳		
其他节能措施	以下空白		

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，_/_幢（楼）_/_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_南京天衡房产测绘有限公司_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）

一、NO. 2020G89 项且共规划住宅 1390 套，本项且应配建养老用房 417 平方米，我司实际配建养老用房约 430. 68 平方米，位于 C-2 幢 1 层，D-3 幢 1 层。

二、根据宁防(2020)35 号文件要求，我司成立防控疫情小组，指定疫情防控应急预案，并将疫情防控诺书、新型冠状感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在都会风华苑售楼处现场公示。

三、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。我司咨询服务电话：025-83229888。。

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） 南京龙合置业发展有限公司

法定代表人：（签章） 李江

日期：2021-09-18

序号	附件名称
1	不动产权证书
2	营业执照
3	建筑工程施工许可证
4	南京市物业管理区域备案表
5	房地产开发企业资质证书
6	国有建设用地使用权出让合同
7	开发项目备案通知书
8	建设工程规划许可证及规划核准图
9	商品房开发建设资金投入证明
10	南京市物业管理招投标中标备案表
11	地名命名批复
12	公安门牌证明
13	必建人防面积及区域核定单
14	易地建设防空地下室行政许可决定书
15	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
16	抵押权人同意办理预售许可证明
17	国家安全事项选址审批意见
18	不动产登记资料查询结果证明
19	不动产抵押权证
20	预审合格单
21	建筑工程规划设计要点
22	南京市商品住房价格申报价格表
23	新建商品住房价格备案联系单
24	同意变更土地转让批复
25	南京市商品房销售申请书

26	预售方案
27	商品房预售款专用账户监管协议书
28	商品房预售许可申请表

担 保 函

都会风华苑 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 南京龙合置业发展有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 都会风华苑项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 南京威新房地产开发有限公司、广东海伦堡地产集团有限公司、重庆旭中房地产开发有限公司

住所： 南京市建邺区庐山路 188 号 2302-2305 室（电梯编号楼层 29 楼 2902-2905 号房）、广东省广州市番禺区沙头街禺山西路 329 号 2 座二层（仅限办公用途）、重庆市巴南区鱼洞龙洲大道 2 号 2 幢附 16 号

通讯地址： 南京市建邺区庐山路 188 号 2302-2305 室（电梯编号楼层 29 楼 2902-2905 号房）、广东省广州市番禺区沙头街禺山西路 329 号 2 座二层（仅限办公用途）、重庆市巴南区鱼洞龙洲大道 2 号 2 幢附 16 号

邮政编码： 210000、511400、401320

营业执照注册号： 91320100336443366B、914401017733145628、915001130756527240

法定代表人姓名: 刘炎平、聂杰华、张播

联系电话： 18123831688、13927667008、18955528888

授权委托人姓名： 张小晶

联系电话： 15366150036

签署时间： 2021-9-15

签署地点： 南京