南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2021110906900

开发企业 南京复邑置业有限公司

项目名称 明日之城

项目地址 玄武区红山街道

申报日期 2021-11-09

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	南京复邑置业有限公司		
办公地址	南京市栖霞区紫东创意园 A4 幢 4 层		
法定代表人	王小飞	联系电话	19961881515
授权委托人	夏丹	联系电话	18551873506
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14832
开发项目名称	明日之城	项目核准决定文书号	宁发改备（2020）23 号
项目坐落	玄武区红山街道		
售楼处地址	玄武区红山街道明日之城		
开发企业销售负责人	谢飞飞	联系电话	13770738572
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)	99653.04	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0046
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2021）宁玄不动产权第 0001769 号、苏（2021）宁玄不动产权第 0001768 号、苏（2021）宁玄不动产权第 0001767 号苏（2021）宁玄不动产权第 0001766 号、苏（2021）宁玄不动产权第 0001765 号、苏（2021）宁玄不动	土地使用年限	住宅用地 70 年，商业用地 40 年，酒店式公寓 40 年，其他用地按法定最高出让年限

	产权第 0001764 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 320102202010131 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	406838.56	建设工程规划许可证号	建字第 320102202100108 号、建字第 320102202100078 号	
容积率	2.6	绿地率	35.02%	
建筑密度	16.47%	施工许可证号	320102202108091101	
房屋总幢数	12	其中住宅	幢数	9
			建筑面积(㎡)	89419.76
施工单位名称	武汉中泽建安集团有限公司			
监理单位名称	江苏鑫正项目管理有限公司			
开工时间	2021-03-10	拟竣工时间	2025-07-31	
备注：	开工时间、拟竣工时间以实际开工时间、竣工时间为准。该项目分为 A、B、C、D、E、F（地下空间）、G（地下空间）、H（地下空间）八个地块，本次申报上述容积率、建筑密度、绿地率为 A 地块指标，后期申报时进行数据更新。			

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(㎡)	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	6 幢、7 幢、8 幢、9 幢	37919.68	2021-03-10	25000	2021-08-10	2024-02-22
1	4	1 幢、3 幢、4 幢、5 幢	50911.48	2021-05-01	50000	2021-11-19	2024-04-30
1	1	C 地块公寓	92346.58	2021-12-30	80000	2022-03-30	2024-12-31
2		D 地块办公	120058.54	2022-09-30	100000	2023-03-01	2025-07-31
2		E 地块商业	52161.23	2022-09-30	35000	2023-06-01	2025-07-31
1	1	2 幢	11263.67	2021-05-01	25000	2023-12-12	2025-07-31

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： 3201012020CR0046 明确，本项目须配建：

1、根据土地出让合同第三章第十条 2 出让要求：社区卫生服务站，建筑面积不小于 300 平方米；文化活动室，建筑面积不小于 600 平方米;体育活动站，建筑面积不小于 200 平方米;基层社区党群服务中心，建筑面积不小于 1000 平方米;社区警务室，建筑面积不小于 60 平方米;居家养老服务站，建筑面积不小于 150 平方米;公厕，建筑面积不小于 100 平方米;公用移动通信基站，建筑面积不小于 20 平方米;小型商业服务设施，建筑面积不小于 1500 平方米。 上述设施中社区卫生服务站、文化活动室、体育活动站、基层社区党群服务中心、社区警务室、居家养老服务站、公厕、公用移动通信基站共计建筑面积不小于 2430 平方米。

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 1627.35 平方米。规划核准 1635.68 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（㎡）
合计	------	------	

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 2504 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 2021 年 8 月 23 日签订，前期的物业管理企业为 上海高地物业管理有限公司，其资质证号 （建）111009。

本项目物业管理区域四至界限东至 寒光亭路南至 空地西至 北苑东路北至 石景山路于 2021 年 6 月 30 日 在 南京市玄武区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 玄 2021 字 002 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，明日之城 1 幢、3 幢、4 幢、5 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 北京银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2021 年 11 月 9 日 书面同意我司办理 1 幢、3 幢、4 幢、5 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
1	1 幢	一般住宅	10421.51	84	全装修	2024-04-30	43273.01
1	3 幢	一般住宅	11865.2	100	全装修	2024-04-30	39697.7
1	4 幢	一般住宅	11805	100	全装修	2024-04-30	41543.92
1	5 幢	一般住宅	11393.76	96	全装修	2024-04-30	43424.33

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 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	上海浦东发展银行股份有限公司南京城中支行	93050078801900001315	7901.46	
3 幢	南京银行股份有限公司和燕路支行	0172290000002466	8917.49	
4 幢	北京银行股份有限公司南京北京西路支行	20000047063400048798124	8891.6	
5 幢	北京银行股份有限公司南京北京西路支行	20000047063400048798124	8604.73	

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	南京复邑置业有限公司

项目名称	明日之城	幢号	1 幢、3 幢、4 幢、5 幢
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS)(ρ=25)	
	保温层厚度(mm)	65.0mm	
外墙保温	墙体材料	砂加气砌块((B06 级)（200.0mm）	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	复合发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	50.0mm
		南、东、西墙	50.0mm
外门窗	窗框型材	隔热金属型材多腔密封 Kf=5.0W/(m2·K)框面积 20%（北）/110 系列铝合金单层推拉窗（南）	
	窗玻璃材料	北向	6 高透光 Low-E+12 氩气+6 透明
		南向	5 高透 Low-E+19A+5
		东向	以下空白
		西向	以下空白
遮阳措施	中空玻璃内置可调百叶窗/综合遮阳		
其他节能措施	太阳能热水		

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 南京康特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）

本次申报上市销售房源为明日之城 1 幢、3 幢、4 幢、5 幢共计 380 套，人才房源 114 套。其中建筑面积≤120㎡的房源共计 190 套，占本次上市住宅总套数的 50%。按照《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》（宁促房健办〔2021〕3 号），无住房家庭保障房源 114 套。本次销售摇号选房流程详见销售方案。二 、样板间：现场设两套样板间，供选购人参考，分别为：基础包三室两厅两卫，面积 125 平方米；升级包四室两厅三卫，面积 160 平方米，均为临时样板间。临时样板间公示时间截止到 2024 年 8 月 31 日。三、根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控应急预案，并将疫情防控承诺书、疫情防控应急预案、开盘防疫方案相关文件在售楼处现场公示。四、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：025-58587777。报名人需上传的资料包括：存款证明图片、验资证明查询授权委托书、个人征信报告图片等。。

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） 南京复邑置业有限公司

法定代表人：（签章） 王小飞

日期：2021-11-09

序号	附件名称
1	PC 构件购买合同、购买发票、承诺书、批复
2	公共配套设施建设的情况说明
3	红线内外影响因素公示
4	立项批文
5	防疫方案
6	前期物业合同及物业备案表
7	南京市物业管理区域备案表
8	国有建设用地使用权出让合同
9	开发项目备案通知书
10	商品房开发建设资金投入证明
11	南京市物业管理招投标中标备案表
12	地名命名批复
13	抵押权人同意办理预售许可证明
14	不动产登记资料查询结果证明
15	不动产抵押权证
16	预审合格单
17	建筑工程规划设计要点
18	南京市商品住房价格申报价格表
19	新建商品住房价格备案联系单
20	同意变更土地转让批复
21	南京市商品房销售申请书
22	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

明日之城 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 南京复邑置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 明日之城项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京复地明珠置业有限公司

住所：南京市秦淮区双龙街 2 号 2 楼 212 室

通讯地址：南京市秦淮区双龙街 2 号 2 楼 212 室

邮政编码：210000

营业执照注册号：91320104075858351T

法定代表人姓名: 王小飞

联系电话：18602532177

授权委托人姓名：夏丹

联系电话：18551873506

签署时间：2021 年 11 月 9 日

签署地点：南京