

# 南京市商品房预售方案

编 号 2022021402548

开发企业 南京侨劲房地产开发有限公司

项目名称 铂玥江南府

项目地址 雨花台区雨花经济开发区

申报日期 2022-03-24

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	南京侨劲房地产开发有限公司		
办公地址	南京市雨花台区龙飞路12号3层330室		
法定代表人	郑平	联系电话	58268888
授权委托人	杨歆	联系电话	15895919262
开发资质等级	贰级	资质证书编号	以下空白
开发项目名称	铂玥江南府	项目核准决定文书号	雨审批备【2021】59号
项目坐落	雨花台区雨花经济开发区		
售楼处地址	建邺区扬子江大道888号南京华侨城欢乐滨江城市探索中心		
开发企业销售负责人	孙刚	联系电话	18012924048
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 <sup>2</sup> )	28565.52	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0040
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0027689号	土地使用年限	住宅用地70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)	建设用地规划许可证号	地字第320114202100025号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	109471.61	建设工程规划许可证号	建字第320114202100192号,建字第320114202100287号
容积率	2.6	绿地率	35.06%
建筑密度	15.16%	施工许可证号	320114202109091101

房屋总幢数	10	其中住宅	幢数	7
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	74539.04
施工单位名称	江苏通州四建集团有限公司			
监理单位名称	大洲设计咨询集团有限公司			
开工时间	2021-09-10	拟竣工时间	2023-12-30	
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 <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	A-4 幢、A-5 幢、A-7 幢	32748.51	2021-09-10	24000	2021-12-04	2023-12-30
1	3	A-1 幢、A-2 幢、A-9 幢	34501.86	2021-09-10	25000	2022-04-01	2023-12-30
1	1	A-3 幢	7288.67	2021-09-10	5600	2022-05-20	2023-12-30
1	1	A-地库	33237.48	2021-09-10	23500	2022-08-01	2023-12-30

## 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：3201012021CR0040 明确，本项目须配建：

(1) 地块内配套商业用房的建筑面积不得超过该分区地上总建筑面积的 5%，配建商业用房可沿吉祥路设置，沿街商业网点套内最小分隔单元不得小于 100 平方米，沿街商业网点建设不得少于两层，店招、亮化等需统一设计、严格管理。

(2) 住宅建筑高度不得低于 60 米。

(3) 地块应与周边道路地下空间做好联系通道衔接，地下空间出入口部分由政府完成土建工作，拿地单位完成所有机电设备及装修，同时负责永久运营维护，纳入物业管理。

(4) 鼓励拿地单位设置与道路地下空间联合利用的地下商业；地下商业面积不受 5% 商业比例限制。(5) 该地块按“限房价、竞地价”方式出让，所建普通商品住宅（毛坯）销售均价不得超过 33000 元/平方米（装修价格另行核定），最高销售单价不得超过售价均价的 110%（装修价格另行核定）。

(6) 受让人须严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理办法》（宁政规字【2015】22 号）和《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理工作实施方案（宁政规字【2016】88 号），按照审定的规划设计方案、总平面图制定《住房与公共配套设施建设计划》并上传房地产开发管理信息系统。

(7) 根据我局发布的《关于加强我市住宅类用地出让管理有关工作的通知》，本地块商品住宅上市条件应达到以下要求（二），具体以房产部门认定为准：

(一) 完成工程建设总投资的 25%；

(二) 完成工程建设总投资的 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合同附件《规划条件》。

## 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 437.89 平方米。规划核准 438.05 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> ）
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 1 个，室内机动车停车位 795 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 2021-11-22 签订，前期的物业管理企业为 华侨城物业（集团）有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划用地南至 南南河（总平图中南至西寇南路、西寇南路们于南南河的北侧） 西至 规划道路（总平图中的岱山西路） 北至 规划道路（总平图中的吉祥路） 于 2021-10-11 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 0074 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，铂玥江南府 A-1 幢、A-2 幢、A-9 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城东支行 该抵押权人已于 2022 年 2 月 17 日 书面同意我司办理 铂玥江南府 A-1 幢、A-2 幢、A-9 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 <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
----	----	----	-----------------------	----	------	-------	---------------------------------------

1	A-1 幢	一般住宅	11493.69	100	全装修	2023-12-30	34856.48
1	A-2 幢	一般住宅	11493.69	100	全装修	2023-12-30	34855.56
1	A-9 幢	一般住宅	11514.84	100	全装修	2023-12-30	34821.36

#### 4、车位具体情况

车位不在本次预售申报范围内，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
A-1 幢	中国银行股份有限公司南京仙林支行	532676963528	6955.2	
A-2 幢	北京银行股份有限公司南京北京西路支行	20000049799900064408750	6955.2	
A-9 幢	中国银行股份有限公司南京仙林支行	532676963528	6747.6	

### 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》。

以下空白

### 十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京侨劲房地产开发有限公司		
项目名称	铂玥江南府	幢号	A-1 幢、A-2 幢、A-9 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	
	墙体材料	钢筋混凝土墙、蒸压加气混凝土板墙	
	保温型式	外保温	

外墙保温	保温材料种类	A级岩棉保温一体板、A级发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北墙	30
		南、东、西墙	30
外门窗	窗框型材	断热桥铝合金	
	窗玻璃材料	北向	6高透Low-E+12A+6、5高透+19A+5 双银Low-E
		南向	5高透Low-E+19A+5、5高透+19A（百叶）+5双银Low-E、6高透Low-E+12A+6
		东向	5高透Low-E+19A+5
		西向	5高透Low-E+19A+5
遮阳措施	固定式遮阳、内置百叶遮阳一体化		
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）

1、根据《南京市工程建设项目规划条件》公建配套建设要求：（1）规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。（2）物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，物业用房布局应与物业管理区域相协调。（3）垃圾分类收集设施按照《南京市城市居住小区生活垃圾分类收集设施设置导则》要求设置。（4）应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。（5）应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口。（6）设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。

2、样板间：本项目售楼处位于建邺区欢乐滨江城市探索中心，售楼处现场开设三套样板间，供选购房人参考，分别为 99m<sup>2</sup>的三房两厅两卫基础包、99m<sup>2</sup>的三房两厅两卫升级包、126m<sup>2</sup>的三房两厅两卫升级包，均为临时样板间，临时样板间公示时间截止到 2022 年 3 月 31 日，待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。

3、本次申报铂玥江南府 A-1 幢、A-2 幢、A-9 幢，共计 300 套住宅房源。其中建筑面积≤120 平方米的房源共计 144 套，未超本次上市住宅总套数的 60%。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求：本次上市销售的 300 套住宅房源中，90 套对人才优先供应。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》要求：本次上市销售的 300 套住宅房源中，另将提供 90 套房源优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。本次销售摇号选房流程详见销售方案。

4、报名方式：线上报名，报名人可通过关注公众号：南京房产微政务，点击界面下方“房帮宁”，点击“宁小通”进入报名通道进行线上报名。

5、复工情况：根据宁防指(2020)35 号文件要求，我司已成立防疫情小组，制定疫情防控应急预案。将复工申请承诺书、铂玥江南府项目人员疫情防控方案相关在销售现场公示。复工生产期间，严格配合社区、街道做好疫情的联防联控，对现场严格检查消毒，开盘现场分批次进场，现场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，每批次选房完毕，设施全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情的防控工作。。

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）南京侨劲房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）郑平

日期：2022-03-24

序号	附件名称
1	预审合格单
2	建筑工程规划设计要点
3	入网认证收据
4	关于 NO.2021G41 地块项目用地红线内外影响因素公示的复函
5	同意变更土地转让批复
6	地名命名批复
7	不动产登记资料查询结果证明
8	南京物业管理区域备案表
9	区防疫表、开盘方案、应急预案、承诺书
10	企业配套项目建设计划表
11	企业复工复产疫情防控
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	白蚁防治临时证明
15	授权委托书及身份证复印件
16	南京市物业管理招投标中标备案表

## 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