

南京市商品房预售方案

编 号 2022040701621

开发企业 南京和燕通途置业有限公司

项目名称 宝龙商业广场

项目地址 鼓楼区小市街道南京地铁3号线小市站上盖物
业地块（NO.2017G52）项目

申报日期 2023-01-10

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	南京和燕通途置业有限公司			
办公地址	南京市鼓楼区中央北路 73 号 1 幢			
法定代表人	许华琳	联系电话	02586271777	
授权委托人	赵扬	联系电话	13913936390	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15458	
开发项目名称	宝龙商业广场	项目核准决定文书号	鼓发改备【2018】15 号	
项目坐落	鼓楼区小市街道南京地铁 3 号线小市站上盖物业地块 (NO. 2017G52) 项目			
售楼处地址	鼓楼区地铁 3 号线小市站 (原和燕路站) 上盖物业地块宝龙商业广场售楼处			
开发企业销售负责人	李洋	联系电话	13615533938	
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)	12003.35	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012017CR0092	
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2018)宁鼓不动产权第 0016745 号	土地使用年限	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	混合用途: 商服用地、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320106201910366 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	60246.61	建设工程规划许可证号	建字第 320106202050010 号	
容积率	3.3	绿地率	15%	
建筑密度	51%	施工许可证号	320106202211041101	
房屋总幢数	5	其中住宅	幢数	0
			建筑面积(m ²)	0

施工单位名称	上海楚浩建筑工程有限公司		
监理单位名称	江苏高智项目管理有限公司		
开工时间	2020-09-04	拟竣工时间	2023-12-30
备注:	2020年9月4日为本项目原开工时间, 后因我司更换总包单位, 2023年12月30日为重新签订的竣工时间。		

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 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	A-1 幢	14112.25	2020-09-04	7408.93	2021-12-28	2023-12-30
1	1	A-地下室	20981.99	2020-09-04	10412.51	2022-02-15	2023-12-30
2	1	A-3 幢	648.36	2020-09-04	284.43	2022-03-25	2023-12-30
2	1	A-2 幢	19296.64	2020-09-04	20112.55	2023-01-20	2023-12-30
3	1	A-4 幢	5207.37	2020-09-04	4391.46	2023-05-01	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: 3201012017CR0092 明确, 本项目须配建:

- 1、A 地块内不低于地上总建筑面积 30% 的商业用房须由受让人自持, 不得销售, 不得转让。
- 2、A 地块内须配建建筑面积不小于 60 平方米公厕一处, 由受让人出资建设, 建成后无偿移交给区政府, 所对应土地按划拨方式供应, 出让面积据实核减, 出让价款总额不做调整。
- 3、B 地块为规划广场用地, 由受让人出资同步建设, 与 A 地块主体建筑同步验收, 建成后无偿移交给区政府。

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 241 平方米。规划核准 241.06 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		A-2#1 室 (含 1~2 层)	211.16
合计	-----	-----	211.16

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 257 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，并向以下空白进行备案，前期物业服务合同于2021年9月30日签订，前期的物业管理企业为上海宝龙物业管理有限公司，其资质证书号/。

本项目物业管理区域四至界限东至东门前街南至东门街西至中央北路北至和燕路于南京市鼓楼区住房保障和房产局在2021年6月16日办理备案手续，备案编号为2021GL字072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》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

本次申报预售的房屋中，A-2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鼓楼支行该抵押权人已于2023年1月16日书面同意我司办理A-2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
2	A-2#	宾馆	4508.15	1	毛坯房	2023-12-30	2.5
2	A-2#	门面房、小商店	1682.53	21	毛坯房	2023-12-30	10

4、车位具体情况

车位已申报，预售许可证为2022100007W（共计136个车位，其中19个微型车位，6个无障碍车位，27个充电车位）。

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售第5（<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-2#	中国银行股份有限公司南京鼓楼支行	554748537255	5964.97	

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	南京和燕通途置业有限公司		
项目名称	宝龙商业广场	幢号	A-2#
住房能源消耗指标	78.57kWh/m ²		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯乙烯泡沫塑料	
	保温层厚度(mm)	65mm	
外墙保温	墙体材料	岩棉外墙外保温板	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	A 级	
	保温层厚度(mm)	北 墙	40mm
南、东、西墙		40mm	
外门窗	窗框型材	隔热金属型材多腔密封	
	窗玻璃材料	北向	6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明
		南向	6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明
		东向	6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明
西向		6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明	
遮阳措施	自遮阳		
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鹏辉房地产服务有限公司测算，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、根据规划设计要点：1、充电桩和车位比例不低于10%，请做好所配置的充电桩用电需求的落实。符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2015版）》的规定。A地块内需另行配建建筑面积不小于1500平方米的机动车停车场。B地块为代征广场用地，由土地受让单位同步实施，并设置占地面积不小于500平方米的非机动车停放处，与A地块主体建筑同步验收。指标中用地面积以实际出让土地面积为准。征地范围红线内的用地面积为18084.4平方米，A地块为商办混合用地，用地面积为12010.8平方米；B地块为代征广场用地，用地面积为3833.6平方米；C地块为代征道路，用地面积为2240平方米。出让用地红线内已建成地铁3号线出入口、风亭、冷却塔、疏散口等轨道交通附属设施和地铁隧道正常使用及维护（地面或地下）空间由地铁部门永久无条件使用，建筑面积不纳入出让地块容积率、建筑密度计算，但用地面积纳入土地出让范围、纳入容积率指标计算。

2、建筑面积应执行《南京市建设项目建筑面积管理办法的通知》（宁政规字【2017】7号）及相关规范要求。

3、复工情况：按照《南京市新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指挥部“企业专项组”工作方案（试行）》（宁防指（2020）35号）要求，我司已成立防疫工作组，作出疫情防控应急预案。将复工申请承诺书、宝龙商业广场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选房，进场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，做到实控实防，每批次选完房完毕，设施设备均全部消毒，再开始下批次选房。严格落实疫情的防控工作。

4、本次上市销售门面房、小商店21套；宾馆1套。

5、网上报名：全市统一购买新建商品房在线报名（进入“南京房产微政务”公众号，点击界面下方“房帮宁”，点击“宁小通”），申报人须通过“宁小通”平台报名。企业咨询服务电话：025-86287777与我司联系，由我司工作人员进行解答。上述材料须在网上报名时上传提交并于开盘当日带至现场核验，原件需真实有效，缺一不可。如发现造假行为，将取消摇号资格，同时移交相关部门，记入个人征信档案，涉嫌违法的，移交公安部门处理。

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）南京和燕通途置业有限公司

法定代表人：（签章）许华琳

日期：2023-01-10

序号	附件名称
1	开盘防疫方案
2	开盘应急预案
3	大型活动备案表
4	白蚁防治情况说明
5	建设行政许可变更决定书（6份）
6	红线内外不利因素
7	企业复工承诺书
8	地名命名批复
9	抵押权人同意办理预售许可证明
10	国家安全事项选址审批意见
11	不动产登记资料查询结果证明
12	不动产抵押权证
13	同意变更土地转让批复
14	商品房预售款专用账户监管协议书
15	南京市物业管理区域备案表
16	开发项目备案通知书
17	入网认证收据
18	公建配套设施说明
19	公建配套进度说明
20	土地受让批复
21	延期开工批复
22	物业情况说明

担保函

宝龙商业广场 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，我司保证在南京和燕通途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宝龙商业广场项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）：南京宝龙康浚置业发展有限公司

住所：南京市高淳区淳溪镇石白湖北路 68 号-16

通讯地址：南京市高淳区淳溪镇石白湖北路 68 号-16

邮政编码：211300

营业执照注册号：91320118MA1T8BJL10

法定代表人姓名：许华芳

联系电话：025-57366022

授权委托人姓名：李娟

联系电话：17751037607

签署时间：2022 年 3 月 31 日

签署地点：南京市建邺区泰山路 151 号新丽华中心 5 楼