

南京市商品房预售方案

编 号 2022042202055

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 2022-05-05

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	王婷	联系电话	13813960517
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15077
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	雨花台区雨花经济开发区铂玥江南府项目售楼处		
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(m2)	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(m²)	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 (m²)	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	5000	2022-05-20	2023-12-30
1	1	A-地库	33237.48	2021-09-10	23500	2022-07-01	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（m²）
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、西寇南路位于南南河的北侧）西至 规划道路（总平面图中的岱山西路）北至 规划道路（总平面图中的吉祥路）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-3 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 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 5 月 10 日 书面同意我司办理 铂玥江南府 A-3 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（m²）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价（元/m²），车位：万元/个

1	A-3 幢	一般住宅	7282.7	50	全装修	2023-12-30	36062.33
---	-------	------	--------	----	-----	------------	----------

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-3 幢	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	93100078801200001223	4546.8	

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-3 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	
外墙保温	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	
	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	
		北向	6 高透 Low-E+12A+6、5 高透+19A+5
		南向	5 高透 Low-E+19A+5、5 高透

	窗玻璃材料		+19A（百
		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，供选购人参考，分别为 99m²的三房两厅两卫基础包、99m²的三房两厅两卫升级包、126m²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-3 幢，共计 50 套住宅房源。其中建筑面积≤120 平方米的房源共计 0 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 50 套住宅房源中，15 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 50 套住宅房源中，另将提供 15 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、本次上市的 A-3 幢 101 室、102 室均为全装修，A-3 幢 101 室、102 室负一层规划核准用途为丙二类储藏室，面积分别为：101 室负一层为 86.12 平方米，102 室负一层为 86.12 平方米。

5、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。

6、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：2022-05-05

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

担 保 函

铂玥江南府 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 南京侨劲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 铂玥江南府 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：常州路劲房地产开发有限公司、南京华侨城实业发展有限公司

住所：武进高新技术产业开发区人民东路 158 号（创业中心 768 号）、南京经济技术开发区官窑山路 8 号

通讯地址：武进高新技术产业开发区人民东路 158 号（创业中心 768 号）、南京经济技术开发区官窑山路 8 号

邮政编码：213100、210000

营业执照注册号：91320412053493945A、91320192MA1M9GW21A

法定代表人姓名：蔡玉之、郑平

联系电话：025-58268888

授权委托人姓名：王婷

联系电话：13813960517

签署时间：2022 年 5 月 12 日

签署地点：南京