南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022060808779

开发企业 南京铧泓置业有限公司

项目名称 华美云筑

项目地址 南京市雨花台区铁心桥街道

申报日期 2022-06-08

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	南京铧泓置业有限公司		
办公地址	南京市雨花台区宁双路 19 号云密城 L 栋 1719-1 室		
法定代表人	刘照华	联系电话	025-83167737
授权委托人	陈璐	联系电话	15933737444
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15076
开发项目名称	华美云筑	项目核准决定文书号	雨审批备（2021）46 号
项目坐落	南京市雨花台区铁心桥街道		
售楼处地址	南京市雨花台区铁心桥街道数字大道以南、迎江路以西		
开发企业销售负责人	李琰	联系电话	19825088018
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)	26163.26	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0031
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 0022446 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 320114202100001 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	99888.84	建设工程规划许可证号	建字第 3201142021100188 号
容积率	2.6	绿地率	35.03%
建筑密度	15.66%	施工许可证号	320114202108111101

房屋总幢数	10	其中住宅	幢数	10
			建筑面积(㎡)	70747.39
施工单位名称	中核华泰建设有限公司			
监理单位名称	上海市工程建设咨询监理有限公司			
开工时间	2021-08-20	拟竣工时间	2024-07-30	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 4 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	5 幢、6 幢、7 幢	35340.52	2021-08-20	14136.21	2021-12-30	2024-04-30
1	1	10 幢	10954.38	2021-08-20	10692	2022-05-30	2024-04-30
1	1	9 幢	11999.01	2021-08-20	11714	2022-06-28	2024-07-30
1	1	8 幢	12453.48	2021-08-20	12713	2022-07-28	2024-07-30
1	1	地下车库	27369.55	2021-09-30	10947.82	2022-11-30	2024-07-30

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： 3201012021CR0031 明确，本项目须配建：

1.住宅建筑的建筑高度不得低于 60 米。

2.地块内配建的商业用房面积不得大于地上总建筑面积的 10%，应沿迎江路布置，沿街商业网点单层套内最小分割单元不得小于 60 平方米，至少两层，店招、亮化需统一设计，严格管理。

3.出让范围内不允许建设别墅，其他具体建设要求详见本合同附件《规划条件》。

4.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。

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 399.56 平方米。规划核准 400.09 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 1 个，室内机动车停车位 747 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管局进行备案，前期物业服务合同于 2021 年 11 月 4 日签订，前期的物业管理企业为 珠海华发物业管理服务有限公司 ，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划用地（总平图中的迎江路）南至 规划用地（总平图中南至翠园南路，规划用地位于翠园南路的北侧）西至 凤翔翠园北至 数字大道于 2021 年 9 月 23 日在 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 0071 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，9 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国光大银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2022 年 6 月 15 日 书面同意我司办理 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（㎡）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
1	9	一般住宅、储藏室	11732.1	100	部分全装修部分毛坯	2024-07-30	41171.4

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
9 幢	招商银行股份有限公司南京分行	125913927910603	7488	

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	南京铧泓置业有限公司		
项目名称	华美云筑	幢号	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（XPS）	
	保温层厚度(mm)	75mm	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土外墙	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	热固复合聚苯乙烯泡沫保温板、岩棉板、复合发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	35mm
		南、东、西墙	35mm
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	5 高透双银 Low-E+19Ar+5 窗（凸窗）
		南向	5 高透双银 Low-E+19Ar+5
		东向	5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边
		西向	5 高透 Low-E+19Ar+5 暖边
遮阳措施	固定遮阳、内置遮阳百叶、玻璃自遮阳		
其他节能措施	分户楼板保温【材料挤塑聚苯板（XPS）、厨卫间为水泥基无机矿物轻集料保		

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 以下空白测算，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、根据建设工程规划条件要求：

公共设施项目：

1、人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米;

2、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。

3、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。

4、垃圾收集点或垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》(NJGBC01-2015)要求设置。

5、应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。

6、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。

7、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。停车配建:

1、充分考虑自行车的停放需求，宜结合出入口合理预留公共自行车停放点的建设条件。

二、复工情况:华美云筑售楼处于 2021 年 11 月 27 日正式对外开放。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、疫情防控应急预案相关文件在售楼处现场公示。开盘现场，分批次进场选，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。

三、样板间:现场开设两种户型临时样板间，供选购人参考。分别为三室两厅一卫，建筑面积约 93 平方米、三室两厅两卫，建筑面积约 132 平方米，上述临时样板间保留至项目交付后 3 个月。

四、本次申报华美云筑项目 9 幢房源共计 100 套，120 平方米以下房源 72 套，占比大于 60%。根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》要求：人才房源为 20 套。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）要求，无住房家庭报名人数<90 组时，无住房家庭保障房源为 30 套；无住房家庭报名人数≥90 组时，无住房家庭保障房源为 40 套。本次销售摇号选房流程详见销售方案。

五、本次上市的房源中，101-104 室负一层为毛坯，其余房屋均为全装修。101~104 室均含负一层，负一层规划用途为：丙二类储藏室。101 室负一层建筑面积为 115.55㎡，102 室负一层建筑面积为 81.68㎡，103 室负一层建筑面积为 88.10㎡，104 室负一层建筑面积为 98.67㎡。

六、摇号报名方式：网上报名，全市统一的购买新建商品住房在线报名（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”），申购人须通过“宁小通”平台报名。我司咨询服务电话:025-52239333。

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） 南京铧泓置业有限公司

法定代表人：（签章） 刘照华

日期：2022-06-08

序号	附件名称
1	白蚁临时预防证明
2	他项权证及银行说明
3	工程建设项目规划条件
4	预审合格单及销售方案
5	委托人及经办人身份证复印件
6	共建配套计划表
7	南京市物业管理区域备案表
8	开发项目备案通知书
9	南京市物业管理招投标中标备案表
10	地名命名批复
11	不动产登记资料查询结果证明
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

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