南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022061402388

开发企业 南京聚盛房地产开发有限公司

项目名称 云萃府

项目地址 秦淮区红花街道

申报日期 2022-07-20

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	南京聚盛房地产开发有限公司		
办公地址	南京市秦淮区大校场路 11 号		
法定代表人	曹国军	联系电话	025-58808666
授权委托人	陆玲霞	联系电话	13813389854
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14957
开发项目名称	云萃府	项目核准决定文书号	宁南管委备[2021]8 号
项目坐落	秦淮区红花街道		
售楼处地址	秦淮区大校场路 30 号		
开发企业销售负责人	潘冬雷	联系电话	13914712455
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)	20428.16	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0045
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2021）宁秦不动产权第 0022967 号	土地使用年限	城镇住宅用地（混合）70 年
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 320104202100010 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	79393.68	建设工程规划许可证号	建字第 320104202100209 号
容积率	2.8	绿地率	30.1%
建筑密度	24.88%	施工许可证号	320104202109131101

房屋总幢数	8	其中住宅	幢数	6
			建筑面积(㎡)	54498.77
施工单位名称	中国建筑第四工程局有限公司			
监理单位名称	福建闽能咨询有限公司			
开工时间	2021-09-13	拟竣工时间	2023-08-31	
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(㎡)	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	1 幢、2 幢、3 幢、4 幢	40605.74	2021-09-15	139245	2021-12-07	2023-08-31
1	1	6 幢	6038.75	2021-09-15	20708	2022-06-29	2023-08-31
1	1	5 幢	9281.5	2022-01-01	9469	2022-07-31	2023-08-31
1	2	7 幢（门面房、小商店；住宅区物业管理用房；配电房、站；其它社会福利设施；其它辅助设施）、地下车库	23294.73	2021-09-15	10482	2022-08-31	2023-08-31
1	1	8 幢（配电房、站）	172.96	2021-09-15	593		2023-08-31

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： 3201012021CR0045 明确，本项目须配建：

地上总建筑面积 2%-3%的商业服务配套设施，并且受让人须严格执行《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 317.57 平方米。规划核准 321.95 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 501 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 12 月 14 日签订，前期的物业管理企业为 中电建物业管理有限公司，其资质证号 （建）108072。

本项目物业管理区域四至界限东至 承天大道南至 规划支路西至 乐天路（总平图中的冶东一路）北至 怡水路（总平图中的嘉园路）于 2021 年 11 月 12 日 在 南京市秦淮区房产管理局办理备案手续，备案编号为 2021 字 011 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，云萃府 5 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 交通银行股份有限公司江苏省分行 该抵押权人已于 2022 年 7 月 21 日 书面同意我司办理 云萃府 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	5	一般住宅	9288.91	64	部分全装修部分毛坯	2023-08-31	46872.28

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
5 幢	交通银行股份有限公司江苏省分行	320006601013002366602	5576.4	

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	南京聚盛房地产开发有限公司		
项目名称	云萃府	幢号	5 幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	XPS 板	
	保温层厚度(mm)	85	
外墙保温	墙体材料	混凝土外墙、煤矸石外墙	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	G 型热固复合聚苯乙烯泡沫保温板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	45
		南、东、西墙	45
外门窗	窗框型材	断桥铝合金、铝合金	
	窗玻璃材料	北向	单腔高透双银 Low-E【5+19A(百叶）+5 双银 Low-E】、6 高透 Low-E+12Ar+6
		南向	单腔高透双银 Low-E【5+19A(百叶）+5 双银 Low-E】、6 高透 Low-E+12Ar+6
		东向	/

		西向	/
遮阳措施	平板遮阳、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)】		

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、本次申请上市销售房源为云萃府 5 幢，住宅共计 64 套，120㎡以下的房源套数为 0 套，小于房源数 60%。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（宁房市字[2020]132 号）、《关于做好人才优先选房及支持刚性需求工作的通知》（宁司[2020]49 号）、《南京市人才购买商品住房办法》（宁委办发[2021]3 号）、《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）等文件的规定，人才房房源为 13 套，无住房家庭保障房源为 20 套。本次销售摇号选房流程详见销售方案。

2、样板间:现场开设两套云萃府样板间，供选购人参观，分别为四室两厅两卫，面积 142.72 平方米;四室两厅两卫，面积 172.13 平方米;均为临时样板间。云萃府样板间公示时间截止到 2022 年 10 月 31 日，待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。实体样板间待房屋交付后 3 个月予以拆除。

3、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。企业咨询服务电话：025-58808666。

4、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。将疫情防控承诺书、云萃府项目人员疫情防护相关方案在销售现场公示。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） 南京聚盛房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 曹国军

日期：2022-07-20

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	国有建设用地使用权出让合同
3	开发项目备案通知书
4	商品房开发建设资金投入证明
5	南京市物业管理招投标中标备案表
6	地名命名批复
7	必建人防面积及区域核定单
8	抵押权人同意办理预售许可证明
9	不动产登记资料查询结果证明
10	不动产抵押权证
11	预审合格单
12	建筑工程规划设计要点
13	南京市商品住房价格申报价格表
14	新建商品住房价格备案联系单
15	同意变更土地转让批复
16	商品房预售款专用账户监管协议书
17	商品房销售窗口表
18	授权委托书
19	公建配套计划、红线内外影响因素复函
20	疫情防控备案表、疫情防控方案、防疫应急预案、开盘防疫方案

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