

南京市商品房预售方案

编 号 2022061507459

开发企业 南京银城房地产开发有限公司

项目名称 银城汇商厦

项目地址 鼓楼区宁海路街道宁海路

申报日期 2022-07-07

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	南京银城房地产开发有限公司		
办公地址	江东北路 289 号 1901 室		
法定代表人	马保华	联系电话	025-86500111
授权委托人	平传兵	联系电话	84431111
开发资质等级	壹级	资质证书编号	建开企(2021)2318号
开发项目名称	银城汇商厦	项目核准决定文书号	.鼓发改备(2018)83号
项目坐落	鼓楼区宁海路街道宁海路		
售楼处地址	鼓楼区宁海路与汉口西路交汇处		
开发企业销售负责人	赵早	联系电话	84431111
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)	8143.49	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012018CR0001
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0027014号、苏(2018)宁鼓不动产权第0027049号、苏(2018)宁鼓不动产权第0027023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	商服用地、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第:320106201810126号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	48772.32	建设工程规划许可证号	建字第320106201910926号

容积率	2.7	绿地率	%	
建筑密度	47.41%	施工许可证号	320106201907221101	
房屋总幢数	1	其中住宅	幢数	0
			建筑面积(m ²)	0
施工单位名称	中国核工业华兴建设有限公司			
监理单位名称	南京普兰宁建设工程咨询有限公司			
开工时间	2019-07-23	拟竣工时间	2023-12-31	
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(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	银城汇商厦	48772.32	2019-07-23	21947	2022-07-19	2023-12-31

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：3201012018CR0001 明确，本项目须配建：

项目须配建地上建筑面积不小于120平米的公厕一处，由受让人出资建成后无偿移交鼓楼区政府，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，出让成交价款总额不作调整。

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195.08平方米。规划核准331.08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		304室、404室、601室、602室	331.08
合计	-----	-----	331.08

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338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协议方式选聘，并向以下空白进行备案，前期物业服务合同于2022-6-28日签订，前期的物业管理企业为南京银城物业服务有限公司，其资质证书号以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至康居新寓南至 新民路西至 规划道路北至 建宁路公共卫生服务中心于2022-5-23日在南京市鼓楼区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为2022GL字082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，银城汇商厦幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为江苏银行股份有限公司南京分行该抵押权人已于2022-6-29书面同意我司办理银城汇商厦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
1	银城汇商厦	工具间	994.68	13	毛坯房	2023-12-31	145000
1	银城汇商厦	大中型商场	20825.27	90	毛坯房	2023-12-31	145000
1	银城汇商厦	储藏室	333.89	6	毛坯房	2023-12-31	145000
1	银城汇商厦	车位	3610.8	258	毛坯房	2023-12-31	450000

4、车位具体情况

银城汇商厦地下车库位于地下三层至地下五层，共建有自走式车位 338 个，编号 1 号至 338 号，从地下五层开始顺编。其中人防外车位 258 个，人防内车位 80 个，（其中充电车位 27 个，微型充电车位 1 个、无障碍车位 8 个、微型车位 43 个）。人防内车位编号为：1 号至 57 号、62 号至 80 号、118 号至 121 号，共计 80 个车位，位于地下五层（其中 76 号至 80 号为微型车位，共计 5 个）。人防外车位编号为：58 号至 61 号、81 号至 117 号，共计 41 个车位，位于地下五层（其中：58 号至 61 号、81 号、82 号、86 号、87 号为微型车位，共计 8 个，88 号至 90 号为无障碍车位，共计 3 个）。122 号至 242 号，共计 121 个车位，位于地下四层（其中：171 号、172 号、184 号、194 号

至 200 号、203 号至 205 号为微型车位，共计 13 个，193 号、206 号、231 号为无障碍车位，共计 3 个）。243 号至 338 号，共计 96 个车位，位于地下三层（其中：246 号至 254 号、258 号至 266 号、285 号至 294 号为充电车位，共计 28 个，其中 249 号为微型充电车位，284 号、296 号为无障碍车位，共计 2 个，270 号至 276 号、297 号至 303 号、306 号至 308 号为微型车位，共计 17 个）。所有可售产权车位销售价格均为 45 万元每个。所有人防范围内车位不在销售范围，待竣工后按《江苏省物业管理条例》规定出租给本小区业主使用。

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售后第 1 (<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
.	江苏银行股份有限公司营业部	31000188000492686	16545.12	

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	南京银城房地产开发有限公司		
项目名称	银城汇商厦	幢号	银城汇商厦
住房能源消耗指标	62%		
屋面保温	保温材料种类	B1 级挤塑聚苯板 (XPS)	
	保温层厚度(mm)	60	
外墙保温	墙体材料	混凝土双排孔砌砖	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	A 级页棉板/发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	60/65mm
南、东、西墙		60/65mm	
	窗框型材	隔热金属多腔密封窗框	
		北向	隔热金属多腔密封窗框 (6 中透光)

外门窗	窗玻璃材料		Low-E+12 空气+6 透明)
		南向	隔热金属多腔密封窗框 (6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明)
		东向	隔热金属多腔密封窗框 (6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明)
		西向	隔热金属多腔密封窗框 (6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明)
遮阳措施	无		
其他节能措施	无		

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）

（一）公共配建：A 地块设置净菜超市一处（地上建筑面积不小于 1000 平米），用于上海路菜市场搬迁安置；公厕一处（地上建筑面积不小于 120 平米），方案须征求主管部门意见，建成后全天对社会开放。

（二）停车配建：1、请做好所配置的充电桩用电需求的落实。规划建筑应配建机动车和非机动车停车位，需符合《南京市建筑物配建停车施设置标准与准则（2015 版）》的规定，并按照不低于车位数 1%的比例配建纯电动汽车充电桩和专用车位。

（三）复工情况：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。并按照南京市政府《关于逐步启动全市企业复工复产的通告》（第 10 号）将银城汇商厦项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、银城汇商厦项目销售中心新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在售楼处现场公示。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。

（四）、网上报名：网上邮箱报名（唯一渠道），报名人将报名信息发送至唯一邮箱地址，提交相关资料参与此次报名。报名邮箱为：ychss2020@163.com, 进入报名通道，填写并提交资料参与此次报名。如遇网络问题无法报名，请致电 025-84431111 与我司联系，由我司工作人员进行解答。（五）

、关于第二个车位销售，本项目将按照南京市住房保障和房产局下发的“关于优化我市房地产开发项目车位、车库销售管理的通知”（宁房市字{2021}141 号）相关规定严格执行，在本项目整体交付满 6 个月后，申请第二个车位的销售，并且按照相关公示内容要求公示第二个车位销售的信息，最终根据第二个车位意向购买业主数量与可供第二个销售的车位数量关系，按照相关要求摇号选择购买车位。（六）本次申报的银城汇商厦项目，其-2~6 层规划核准用途为“大中型商场”，我司将严格按照商品房预售监管规定贯彻执行，并承诺如下：

1、 我司将严格按照此规划核准用途对外宣传销售。

2、 项目在建设过程中坚决杜绝潜伏设计的隐患。

3、 不得变相引导客户与第三方公司签订改造设计装修合同

4、 如在销售过程中有违规、投诉现象，将服从监管部门的监督处罚（违规现象包括：占用公共空间、改变建筑外立面、改动外墙、增加内部隔层、增加房屋内部卫生间、预留或增加上下水、烟道等）。（七）本次申报的“银城汇商厦”501-508 室、603-610 室规划核准可做餐饮。。

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）南京银城房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）马保华

日期：2022-07-07

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	开发项目备案通知书
3	地名命名批复
4	必建人防面积及区域核定单
5	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
6	抵押权人同意办理预售许可证明
7	不动产登记资料查询结果证明
8	不动产抵押权证
9	建筑工程规划设计要点
10	商品房预售款专用账户监管协议书
11	关于分割销售的申请函及复函
12	物业公司营业执照
13	关于物业招投标的说明
14	应急防疫方案
15	出让合同补充协议
16	开盘防疫方案
17	延期开工的批复
18	区防疫表
19	企业疫情防疫承诺书

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