南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022071423412

开发企业 南京润鼎房地产开发有限公司

项目名称 润淮府

项目地址 秦淮区 NO.2021G73 地块

申报日期 2022-08-02

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	南京润鼎房地产开发有限公司		
办公地址	南京市雨花台区东软大楼 3 楼		
法定代表人	王昕轶	联系电话	025-86890000
授权委托人	缪惠	联系电话	15371000009
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14996
开发项目名称	润淮府	项目核准决定文书号	宁南管委备[2021]16 号
项目坐落	秦淮区 NO.2021G73 地块		
售楼处地址	南京市秦淮区大明路与小教场路交叉口东 40 米		
开发企业销售负责人	张昊	联系电话	15951658776
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)	22361.69	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0079
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2022）宁秦不动产权第 0007671 号	土地使用年限	住宅用地 70 年、商业用地 40 年、商务金融用地 40 年
土地证载用途	城镇住宅用地、商服用地、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320104202010205 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	110307.31	建设工程规划许可证号	建字第 320104202100314 号
容积率	3.5	绿地率	30.1%

建筑密度	32.37%	施工许可证号	320104202201101101	
房屋总幢数	12	其中住宅	幢数	4
			建筑面积(㎡)	66333.22
施工单位名称	南通五建控股集团有限公司			
监理单位名称	南京江城工程项目管理有限公司			
开工时间	2022-01-10	拟竣工时间	2024-08-31	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 6 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	1	3 幢	16584.28	2022-01-10	14559	2022-06-28	2024-08-31
2	1	2 幢	16580.32	2022-01-29	16587	2022-07-20	2024-08-31
3	1	1 幢	16583.3	2022-01-29	16588	2022-08-24	2024-08-31
4	1	4 幢	16585.32	2022-05-20	15610	2022-08-31	2024-08-31
5	4	5 幢、6 幢、7 幢、8 幢	12465.12	2022-05-20	8347	2022-12-31	2024-08-31
6	1	地下车库	30628.84	2022-01-10	17755	2023-06-30	2024-08-31

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： 3201012021CR0079 明确，本项目须配建：

1、地块内设置 1 处公共开闭所，单个开闭所建筑面积不宜小于 120 平方米，结合建筑设置于地上一层，具体以供电公司意见为准。

2、其他详见南京市工程建设项目规划条件。

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 441.23 平方米。规划核准 446.09 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 707 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 2022 年 5 月 18 日签订，前期的物业管理企业为 润嘉物业管理（北京）有限公司 ，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 龙苑路南至 红花河西至 大明路北至 应天东街于 2022 年 4 月 11 日 在 南京市秦淮区房产管理局办理备案手续，备案编号为 2022 字 002 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《不动产权证》或《建设用地使用权证》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

无

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
3	1 幢	一般住宅、储藏室	16566.48	128	部分毛坯/部分精装	2024-08-31	47884.57

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
1 幢	中国农业银行股份	10115801040019526	9949.2	

	有限公司南京顶山分理处			

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	南京润鼎房地产开发有限公司		
项目名称	润淮府	幢号	1 幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	B1 级挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	倒置式约 75	
外墙保温	墙体材料	夹心砼墙	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	A 级热固复合聚苯乙烯泡沫保温板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	约 55
		南、东、西墙	约 55
外门窗	窗框型材	断热铝合金窗框	
	窗玻璃材料	北向	三玻两腔高透 Low-E[5Low?E+19A+5+9A+5
		南向	三玻两腔高透双银 Low-E 暖边[5+19A(百叶）+5+9A+5 双银 Low-E 暖边
		东向	单腔充氩气高透双银 Low?E[5+19Ar(百叶）+5 双银 Low-E]
		西向	单腔充氩气高透双银 Low?E[5+19Ar(百叶）+5 双银 Low-E]

遮阳措施	内置遮阳百叶、玻璃自遮阳
其他节能措施	太阳能光热、地源热泵

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 南京康特房地产测绘事务有限公司测算，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 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、居住区范围内人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米。
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、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。
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。

8、商业建筑应建设使用面积不少于 15 平方米的独立母婴室。

二、本次申请上市销售房源为 1 幢，共计房源 128 套，120 平方米以下 62 套,占比低于 60%。根据《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 39 套，无住房家庭保障房源为 39 套。本次申报 1 幢 101 室~104 室负一层规划核准用途为储藏室。

三、样板间：售楼处开设两套临时样板间，供选购人参考，分别为三室两厅两卫，面积约 112㎡；三室两厅两卫，面积约 142㎡，均为临时样板间。临时样板间公示时间截止到 2023 年 6 月 30 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。

四、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。上传材料为：存款证明图片、验资证明查询授权委托书的图片，企业咨询服务电话： 025-86890000。报名人需上传的资料包括：报名人本人名下南京市范围内银行出具的《存款证明》照片（要求存款金额不低于人民币贰佰陆拾万元整），自报名之日起冻结三天（例如 2 月 2 日报名，则冻结时间为 2 月 2 日-2 月 4 日）；报名时需在报名流程中上传《验资证明查询授权委托书》，授权开发商对报名人提供的存款证明进行核查。

五、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、润淮府项目人员疫情防护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） 南京润鼎房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 王昕轶

日期：2022-08-02

序号	附件名称
1	前期物业管理协议
2	商品房销售窗口表
3	商品房入网认证收件收据
4	南京市物业管理区域备案表
5	开发项目备案通知书
6	南京市物业管理招投标中标备案表
7	地名命名批复
8	必建人防面积及区域核定单
9	不动产登记资料查询结果证明
10	预审合格单
11	建筑工程规划设计要点
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
14	同意变更土地转让批复
15	商品房预售款专用账户监管协议书
16	白蚁预防临时证明
17	不利因素公示复函
18	商品房共有共用部位审核表
19	开盘防疫方案、应急预案、区防疫表、复工承诺书
20	授权委托书、代理人身份证

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