

南京市商品房预售方案

编 号 2022071813981

开发企业 南京牡丹晖都置业有限公司

项目名称 大观和苑

项目地址 江宁区凌通路 20 号

申报日期 2022-09-19

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	南京牡丹晖都置业有限公司		
办公地址	南京市栖霞区紫东国际创意园 A7 幢 501 室		
法定代表人	蒋路	联系电话	13584377977
授权委托人	丁鹏飞	联系电话	13851837704
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15034
开发项目名称	大观和苑	项目核准决定文书号	江宁审批投备（2021）530 号
项目坐落	江宁区凌通路 20 号		
售楼处地址	江宁区凌通路 20 号		
开发企业销售负责人	许丽娜	联系电话	15161121993
代理销售公司名称	南京同策房产咨询有限公司		
代理销售公司负责人	丰灿	联系电话	18252075889
用地总面积(m2)	52397.88	国有建设用地使用权出让合同编号	3201212021CR0147
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2022）宁江不动产权第 0002078 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	建设用地规划许可证号	地字第 320115202010300 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	148841.63	建设工程规划许可证号	建字第 320115202200069 号
容积率	2	绿地率	30.1%
建筑密度	14.91%	施工许可证号	320115202205121101

房屋总幢数	20	其中住宅	幢数	12
			建筑面积(m²)	102770.27
施工单位名称	南京明辉建设有限公司			
监理单位名称	南京上元工程监理有限责任公司			
开工时间	2022-05-12	拟竣工时间	2024-12-30	
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	2	5、9 幢	17347.8	2022-05-12	43265	2022-09-24	2024-12-30
1	3	1、2、3 幢	28641.21	2022-05-12	73121	2022-11-22	2024-12-30
1	7	6-8、10-13 幢	62875.27	2022-08-26	152681	2023-03-22	2024-12-30
1	7	4、14-19 幢	2019.81	2022-08-30	14028	2024-04-24	2024-12-30
1	1	地库	37957.54	2022-05-12	96905	2024-05-22	2024-12-30

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：_3201212021CR0147_明确，本项目须配建：

根据《宁规划资源条件（2020）01347 号》明确：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。

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_595.37_平方米。规划核准_604.14_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)
未申报		04 幢物业用房 01、02 室（一层局部、二层）	598.39

合计	-----	-----	598.39
----	-------	-------	--------

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 1082 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 南京市江宁区住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2022 年 8 月 9 日 签订，前期的物业管理企业为 绿城物业服务集团有限公司，其资质证号 （建）1040095。

本项目物业管理区域四至界限东至 凌通路南至 泰麟路西至 规划用地北至 佳麟路 于 2022 年 7 月 7 日 在 南京市江宁区住房保障和房产局 办理备案手续，备案编号为 / 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 公安门牌 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，大观和苑 5、9 幢 的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国工商银行股份有限公司南京军管支行 该抵押权人已于 2022 年 9 月 14 日 书面同意我司办理 大观和苑 5、9 幢 预售许可证并上市销售

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	5 幢	一般住宅	9282.01	72	精装修	2024-12-30	30071.59
1	9 幢	一般住宅	7665.14	72	精装修	2024-12-30	29905.72

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第 3 (<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	中国工商银行股份有限公司南京军管	4301017719100287641	4719.6	

	支行			
9 幢	中国工商银行股份有限公司南京军管支行	4301017719100287641	3921.6	

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	南京牡丹晖都置业有限公司		
项目名称	大观和苑	幢号	5 幢、9 幢
住房能源消耗指标	75		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	95、150	
外墙保温	墙体材料	混凝土墙及加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	A 级匀质复合保温板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	55、75
		南、东、西墙	55、75
外门窗	窗框型材	隔热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	三玻两腔 Low-E
		南向	三玻两腔 Low-E
		东向	三玻两腔 Low-E
		西向	三玻两腔 Low-E
遮阳措施	中置百叶/ 平板遮阳		
其他节能措施	太阳能（仅顶部六层配置）		

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市江宁区房地产交易中心测算，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，并将相关文件在售楼处现场公示；二、房屋精装修情况：其中第七项申请预售房屋基本情况中拟销售均价中一般住宅为精装修价格，经第三方机构评估，精装修整体均价为2000元/平方米；三、我司将严格按照相关要求执行和落实公积金贷款政策。。

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）南京牡丹晖都置业有限公司

法定代表人：（签章）蒋路

日期：2022-09-19

序号	附件名称
1	南京市商品住房申报价格表
2	建筑工程规划设计要点
3	资金监管协议
4	不动产登记资料查询结果证明
5	白蚁预防受理单
6	预审合格单及销售方案
7	商品房预售许可申请表
8	地名命名批复
9	公安门牌证明
10	商品房面积预测报告
11	法人身份证明及授权委托书
12	江苏省投资项目备案证
13	物业服务合同
14	商品房共有共有部位明细表
15	南京市物业管理招投标中标备案表及区域备案表

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