

南京市商品房预售方案

编 号 2022102503127

开发企业 南京威景房地产开发有限公司

项目名称 大成汇文府

项目地址 秦淮区红花街道 NO. 2021G74 地块项目

申报日期 2022-11-07

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	南京威景房地产开发有限公司		
办公地址	南京市建邺区新地中心 26F 金地商置江苏区域		
法定代表人	翁昊	联系电话	025-89669999
授权委托人	翁雨舟	联系电话	18761686101
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14947
开发项目名称	大成汇文府	项目核准决定文书号	宁发改备{2021}54 号
项目坐落	秦淮区红花街道 NO. 2021G74 地块项目		
售楼处地址	秦淮区明匙路与西一路交汇处		
开发企业销售负责人	梅一鸣	联系电话	13512522918
代理销售公司名称	南京新景祥房地产经纪有限公司, 南京蓝风房地产投资顾问有限公司		
代理销售公司负责人	董祥清, 陈海艳	联系电话	18921429579, 13656115597
用地总面积(m2)	67826. 64	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0080
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 0001357 号，苏（2022）宁秦不动产权第 0001358 号，苏（2022）宁秦不动产权第 0001363 号，苏（2022）宁秦不动产权第 0001360 号，苏（2022）宁秦不动产权第 0001364 号	土地使用年限	城镇住宅用地 70 年，零售商业用地 40 年，商务金融用地 40 年

土地证载用途	城镇住宅用地, 零售商业用地, 商务金融用地	建设用地规划许可证号	地字第 320104202100033 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	285117.58	建设工程规划许可证号	建字第 320104202200038 号, 建字第 320104202200039 号	
容积率	2.75	绿地率	30%	
建筑密度	24.96%	施工许可证号	320104202203091101, 320104202203091201, 320104202202281201, 320104202202241101, 320104202203231101	
房屋总幢数	12	其中住宅	幢数	12
			建筑面积(m²)	97713.47
施工单位名称	江苏省建设集团有限公司			
监理单位名称	南京江城工程项目管理有限公司			
开工时间	2022-02-28	拟竣工时间	2024-11-30	
备注:	NO. 2021G74 地块项目, 由 A、B、C、D、E、F 分区共计五个地块组成, 其中 C、D、E、F 分区由物业管理部门核定为一个物业管理区域, 物业用房按 C、D、E、F 分区建筑面积留置。根据地名办文件批复, 其中 C、D、E、F 分区命名为: 大成汇文府。本次申报预售的大成汇文府 D-D4#、D-D5#位于 D、F 分区。容积率为 2.75, 绿地率≥30%, 建筑密度≤25%。本次预售方案容积率、绿地率、建筑密度以及开工竣工时间均为 D、F 分区地块信息, 后期申报其余分区时相关数据再做调整。			

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 (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	3	C-C1#、D- D1#、D-D2#	33499.14	2022-02-28	66998	2022-04-15	2024-11-30
2	2	C-C3#、D-D3#	20063.86	2022-02-28	40128	2022-04-29	2024-11-30
3	2	C-C2#、C-C6#	19056.24	2022-03-09	38112	2022-10-31	2024-11-30
4	2	D-D4#、D-D5#	13018.39	2022-03-09	26036	2022-11-14	2024-11-30

5	3	C-C4#、C-C5#、D-D6#	18285.53	2022-03-09	36571	2023-06-30	2024-11-30
5	2	C-C 地下车库、D-D 地下车库	32163.79	2022-02-09	64328	2024-03-20	2024-11-30

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：3201012021CR0080 明确，本项目须配建：

1、规划条件及指标：

- (1)A、B 分区地上商业建筑面积不超过各自地上总建筑面积的 5%，在保持地上商业面积总量不变的前提下，可以在 A、B 分区之间转移。A、B 分区不得设置酒店式公寓。
 - (2)C、D 分区地上商业配套建筑面积占各自地上总建筑面积的 2.5%-3%。C、D 分区住宅建筑高度≥35 米。
 - (3)A、B 分区各配建一处公共开闭所，单个开闭所面积不宜小于 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。
 - (4)E 和 F 分区为商办混合用地(地下空间出让，停车设施)，地面为城市道路，出让道路路面 2.5 米以下空间，地下空间开发应符合市政管线敷设、绿化种植等建设要求，具体以审定方案为准。
 - (5)G 分区为商办混合用地(地下空间出让，停车设施)，地面为城市道路和广场用地，出让道路路面 4.5 米以下空间，地下空间开发应符合地铁建设、市政管线敷设、绿化种植等建设要求，具体以审定方案为准。
 - (6)地块应与地铁按照共建要求做好设计和施工衔接，满足并保证地铁的公共交通服务功能和有关建设要求，并征得地铁部门同意，地铁四小件应与建筑一体化设计，经地铁认可的专有部分面积不纳入容积率计算。
 - (7)地块位于土山机场净空保护范围内，在土山机场未搬迁或未得到部队书面同意意见前，建构筑物最高点绝对高程不得大于 71.97 米。
 - (8)为建设高品质新城，C、D 分区须打造高舒适性和低能耗科技住宅，采用以可再生能源作为系统冷热源的集中空调方式，外立面须采用高品质板材材料。
- 2、出让要求：
- (1)该地块按“限房价、定品质、竞地价”方式出让，所建普通商品住宅(毛坯)销售均价不得超过 44998 元/平方米(装修价格另行核定)，最高销售单价不得超过售价均价的 110%(装修价格另行核定)。
 - (2)该地块须配建建筑面积不小于 5120 平方米的租赁住房，由受让人建成后用于租赁，不得上市销售、不得转让、不得分割抵押，遵守国家及南京市租赁住房管理政策相关要求。
 - (3)A、B 分区所建房产须由受让人自持，不得销售、不得转让。
 - (4)该地块必须 100%采用装配式建筑，居住建筑预制装配率不应低于 50%，公共建筑预制装配率不应低于 45%，居住建筑应 100%采用全装修成品房交付，公共建筑公共部分应采用全装修交付。本规划条件中的“容积率”已包含采用装配式建筑奖励的容积率部分(含预制外墙水平截面积)。
 - (5)所建商品住宅项目须按照《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》(宁规划资源规[2021]6 号)执行。

(6)该地块内商办部分领取施工许可证后，住宅部分方可销售;商办部分出正负零后，住宅部分销售面积比例方可超过该项目可售住宅总量的 60%;商办部分在建设至机场限高内封顶后，住宅部分销售面积比例方可超过该项目可售住宅总量的 90%;商办建筑竣工备案后，住宅部分方可全部销售完毕(因地铁、限高等外部客观因素影响开发周期的除外，不含自持租赁用房)。

3、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。

4、连接地块分区之间另行出让的地下空间，待规划设计方案批准后再发放不动产权证，如规划设计方案不满足地下轨道交通保护、市政管线敷设、地面绿化种植、历史建筑保护等条件要求，则不满足要求的部分地下空间使用权无偿收回，不予发放不动产权证，土地出让金不作调整。因任何原因导致地下空间不具备建设、施工条件，所造成的损失由受让人自行承担并不得追究出让人责任，且不得向出让人提出退款、补偿等事项。

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 545.92 平方米。规划核准 568.09 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 (m²)
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 2 个，室内机动车停车位 722 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 3 月 28 日签订，前期的物业管理企业为 深圳市金地物业管理有限公司，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 广洋路（规划总平面图中的冶西二路）南至 汇景南路（规划总平面图中的机场六路）西至 规划道路北至 汇景北路（规划总平面图中的机场四路）于 2022 年 2 月 23 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 001 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，D-D4#、D-D5# 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 兴业银行股份有限公司南京中央路支行 该抵押权人已于 2022 年 10 月 25 日 书面同意我司办理 D-D4#、D-D5# 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 (m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/ 个
4	D-D4#	一般住宅、 储藏室	5283.78	36	全装修	2024-11-30	46711.59
4	D-D5#	一般住宅、 储藏室	7393.3	34	全装修	2024-11-30	47010.05

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
D-D4#幢	中国工商银行股份有限公司南京玄武支行	4301032019100071518	3619.99	
D-D5#幢	兴业银行股份有限公司南京中央路支行	409470100100356640	4755.94	

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	南京威景房地产开发有限公司		
项目名称	大成汇文府	幢号	D-D4#、D-D5#
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)	125	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土、蒸压加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉带（一体板）	
	保温层厚度(mm)	北 墙	D-D4#：80mm； D-D5#：65mm
		南、东、西墙	D-D4#：80mm； D-D5#：65mm
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	D-D4#：5Low-E+9Ar+5+9Ar+5（暖边）、5Low-E+12Ar+5+12Ar+5（暖边）、5Low-E+19Ar（百叶）+5+12Ar+5（暖边）； D-D5#：5Low-E+9Ar+5+9Ar+5（暖边）、5Low-E+12Ar+5+12Ar+5（暖边）5Low-E+19Ar（百叶）+5+12Ar+5（暖边）
		南向	D-D4#：5Low-E+19Ar（百叶）

			+5+12Ar+5（暖边）、5Low-E+19Ar（百叶）+5Low-E+12Ar+5（暖边）； D-D5#：5Low-E+19Ar（百叶）+5+12Ar+5（暖边）、5Low-E+19Ar（百叶）+5Low-E+12Ar+5（暖边
		东向	以下空白
		西向	以下空白
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、根据工程建设项目规划条件C、D分区要求：（1）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；（2）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；（3）应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房；（4）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；（5）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；（6）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；（7）充分考虑自行车停放需求，宜结合出入口河路预留停放点的建设条件；（8）C、D 各分区规划居住区的停车设施每个车位预留充电桩的建设条件，请做好所配置的充电桩用电需求的落实；（9）规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2019 版）》、《南京市建设工程设计方案审查相关办法》中的相关要求；（11）C、D 分区除临时停车位原则上不得设置地面停车位。

2、本次销售的总房源为 70 套，120 平方米以下 0 套，占比小于等于 0%。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 14 套，无住房家庭保障房源为 21 套。

3、本次上市得房源中，D-D4#的 101 室负一层建筑面积为 80.84m²、102 室负一层建筑面积为 81.02m²；D-D5#的 101 室负一层建筑面积为 97.64m²、102 室负一层建筑面积为 97.64m²。规划用途为储藏室。

样板间：售楼处开设四套临时样板间（含一套基础包清水样板间，一套升级包清水样板间），供选购人参考，分别为三室两厅两卫，面积约 125 平方米；四室两厅两卫，面积约 143 平方米；四室两厅三卫，面积约 215 平方米，均为临时样板间。临时样板间公示时间截止到 2024 年 10 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。

4、摇号报名方式：网上报名。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：报名登记人名下的《存款证明》照片（要求存款金额不低于人民币 323 万元整）、验资证明查询授权委托书，以上所有材料的扫描件。企业咨询服务电话：025-89669999。

5、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、大成汇文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）南京威景房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）翁昊

日期：2022-11-07

序号	附件名称
1	不动产登记资料查询结果证明
2	抵押权人同意办理预售许可的情况说明
3	PC 批复、PC 合同、PC 发票
4	防疫备案材料
5	公建配套说明
6	新建商品房价格备案联系单及明细表
7	南京市物业管理招投标中标备案表
8	商品房入网认证收件收据
9	受让批复
10	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
11	物业服务合同
12	物业管理区域备案表
13	地名批复
14	预测算成果报告
15	预售款监管合同
16	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
17	销售方案及预审合格单

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