# 南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022111603128

开发企业 南京南部新城会展中心发展有限公司

项目名称 云尚紫薇府

项目地址 秦淮区红花街道 NO.2021G121 地块

申报日期 2022-11-29

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 | 南京南部新城会展中心发展有限公司 | | |
| 办公地址 | 南京市秦淮区大明路 599 号 | | |
| 法定代表人 | 唐永博 | 联系电话 | 13022599790 |
| 授权委托人 | 许振 | 联系电话 | 13914733568 |
| 开发资质等级 | 贰级 | 资质证书编号 | 南京 KF15088 |
| 开发项目名称 | 云尚紫薇府 | 项目核准决定文书号 | 宁南管委备（2022）3 号 |
| 项目坐落 | 秦淮区红花街道 NO.2021G121 地块 | | |
| 售楼处地址 | 南京市秦淮区红花街道国际路与汇景北路交汇处 | | |
| 开发企业销售负责人 | 邵晴 | 联系电话 | 13813373311 |
| 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) | 61965.45 | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 3201012021CR0101 |
| 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 0011858 号，苏（2022）宁秦不动产权第 0011860 号，苏（2022）宁秦不动产权第 0007661 号，苏（2022）宁秦不动产权第 0007660 号，苏（2022）宁秦不动产权第 0011861 号，苏 | 土地使用年限 | 零售商业用地 40 年，商务金融用地 40 年，城镇住宅用地 70 年 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | （2022）宁秦不动产权第 0011862 号 | | | |
| 土地证载用途 | 商服用地,商务金融用地,城镇住宅用地（混合）） | 建设用地规划许可证号 | 地字第 320104202100050 号 | |
| 拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下) | 263445.59 | 建设工程规划许可证号 | 建字第 320104202200163 号，建字第 320104202200103 号 | |
| 容积率 | 2.5 | 绿地率 | 30% | |
| 建筑密度 | 25% | 施工许可证号 | 320104202207011101 | |
| 房屋总幢数 | 28 | 其中住宅 | 幢数 | 12 |
| | | | 建筑面积(㎡) | 73166.64 |
| 施工单位名称 | 中建八局第三建设有限公司 | | | |
| 监理单位名称 | 南京德阳工程监理咨询有限公司 | | | |
| 开工时间 | 2022-07-01 | 拟竣工时间 | 2025-03-31 | |
| 备注： | 本地块共分为 A、B、C、D、E、F、G 七个相对独立分区，本次申报上市为 D 分区的部分住宅，故上述所填写的容积率、绿化率、建筑密度为 D 分区的规划技术指标 | | | |

## 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 | 4 | D1#、D-S1#,D2#,D4#,D5# | 27334.66 | 2022-07-01 | 26938.99 | 2022-10-16 | 2025-03-31 |
| 2 | 1 | D6# | 3383.24 | 2022-07-01 | 3350.84 | 2022-11-30 | 2025-03-31 |
| 3 | 3 | C1#,C4#,D3# | 22735.4 | 2022-07-01 | 22517.69 | 2022-12-15 | 2025-03-31 |
| 4 | 2 | C2#,C5# | 13323.32 | 2022-07-01 | 13195.74 | 2023-04-17 | 2025-05-31 |
| 5 | 6 | C3#,C6#,C 地下汽车库，D 地下汽车库，C 地下汽车库 E 分区，D 地下汽车库 F 分区， | 42287.99 | 2022-07-01 | 41883.04 | 2023-10-16 | 2025-05-31 |
| 6 | 4 | A01 地上,A01 地 | 153927.15 | 2022-10-12 | 140175.08 | 2023-12-11 | 2025-09-30 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 下,B01 地上，B01 地下 | | | | | |

## 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： 3201012021CR0101 明确，本项目须配建：

（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%。在保持商业总量不变的前提下，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%。

（3）C、D 分区各配建一处公共开闭所，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，建成后无偿移交供电公司。

（4）C、D 分区须配建建筑面积不小于 4000 平方米的租赁住房，由竞得人建成后自持，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房管理政策相关要求。

## 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 1053.78 平方米。规划核准 1102.71 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（㎡） |
|---|---|---|---|
| D1#、D-S1# | 2022100162 | D1#、D-S1#楼 101 室（含 1、2 层）） | 221.93 |
| 合计 | ------ | ------ | 221.93 |

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 6 个，室内机动车停车位 1386 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 南京市秦淮区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2022 年 9 月 27 日签订，前期的物业管理企业为 南京奥体物业服务有限责任公司 ，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路（总平图中的 E、F 分区）南至 汇景南路（总平图中的机场六路）西至 兴邦路（总平图中的特色街巷）北至 汇景北路（总平图中的机场四路）于 2022 年 8 月 26 日 在 南京市秦淮区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 2022 字 008 号 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，D6# 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 11 月 8 日 书面同意我司办理 D6# 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | D6# | 门面房、小商店 | 390.42 | 5 | 毛坯房 | 2025-05-31 | 100000 |
| 2 | D6# | 一般住宅 | 2949.92 | 16 | 全装修 | 2025-03-31 | 49371.6 |

4、车位具体情况

车位不在本次预售申报范围内，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 |
|---|---|---|---|---|
| D6# | 南京银行股份有限公司南京分行营业部 | 0120280000003910 | 2257.9 | |

## 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 | 南京南部新城会展中心发展有限公司 | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 云尚紫薇府 | 幢号 | D6# |
| 住房能源消耗指标 | 75% | | |
| 屋面保温 | 保温材料种类 | XPS 挤塑聚苯保温层 | |
| | 保温层厚度(mm) | 120mm | |
| 外墙保温 | 墙体材料 | 煤矸石烧结多孔砖、预制外填充墙 | |
| | 保温型式 | 外保温 | |
| | 保温材料种类 | 岩棉板 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 保温层厚度(mm) | 北 墙 | 75mm |
| | | 南、东、西墙 | 75mm |
| 外门窗 | 窗框型材 | 断热铝合金 | |
| | 窗玻璃材料 | 北向 | 隔热铝合金窗（29mm 隔热条）-5Low-E+19A+5+12A+5（暖边） |
| | | 南向 | 隔热铝合金窗（34mm 隔热条）-5Low-E+19Ar+5+12Ar+5（暖边） |
| | | 东向 | 隔热铝合金窗（29mm 隔热条）-5Low-E+19A+5+12A+5（暖边） |
| | | 西向 | 隔热铝合金窗（29mm 隔热条）-5Low-E+19A+5+12A+5（暖边） |
| 遮阳措施 | 中置遮阳百叶 | | |
| 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、本次上市销售的是云尚紫薇府 D6 幢，共计 16 套精装修住宅，住宅户型约为 182㎡，总建筑面积约 2949.92㎡。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 4 套，无住房家庭保障房源为 5 套。
2、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平台（进入“南京房产微政务”，点击界面下方“房帮宁”，点击“宁小通”进入报名通道进行线上报名）。我司咨询服务电话：025-86493222。报名人需上传的资料包括：报名人本人名下或直系亲属资产证明照片（要求不低于 440 万元整），以上材料均需带原件至开盘现场核实。3、样板间：本项目设有 4 套样板房，供选购人参考，分别为 140 平方米基础包清水样板间，户型为三房两厅两卫；140 平方米升级包清水样板间，户型为三房两厅两卫；140 平方米升级包展示样板间，户型为三房两厅两卫；182 平方米升级包展示样板间，户型为四房两厅两卫。因清水交付样板间均为临时样板间，期间样板间发生迁移的，迁移前后样板间应保持一致;我司将通过销售场所和网络公示等方式告知购房人，由公证机构对迁移前后的两个样板间一致性进行公证。清水交付样板间须保留至本项目整体交付后三个月。临时样板间待实体样板间建成后方可拆除，实体样板间公示截止时至项目整体交付三个月后。
4、根据市委办公厅、市人民政府办公厅《关于加强新冠肺炎疫情常态化防控工作的意见》（宁委办发〔2021〕16 号）、《关于转发重大活动疫情防控指引的通知》（宁防指疫控〔2021〕11 号）、《关于继续做好线下活动疫情防控管理的通知》（宁防办〔2021〕29 号）、《关于印发新型冠状病毒肺炎防控方案（第九版）的通知》（联防联控机制综发〔2022〕71 号）等文件精神，以及南京市新冠肺炎疫情联防联控工作指挥部办公室《关于进一关于进一步严控近期非必要聚集性活动的通知》（宁防办〔2021〕131 号）要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控应急预案，并将云尚紫薇府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。
5、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。。

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） 南京南部新城会展中心发展有限公司

法定代表人：（签章） 唐永博

日期：2022-11-29

| 序号 | 附件名称 |
| --- | --- |
| 1 | 不动产登记资料查询结果证明 |
| 2 | 公建配套说明 |
| 3 | 他项权证及附图 |
| 4 | 装配式发票联 |
| 5 | 新建商品住房价格备案联系单及明细表 |
| 6 | 建设工程施工合同 |
| 7 | 关于项目装配式建筑技术控制指标认定意见的回复 |
| 8 | 南京市物业管理招投标中标备案表 |
| 9 | 预售方案 |
| 10 | 工程建设项目规划设计条件 |
| 11 | 物业服务合同 |
| 12 | 物业管理区域备案表 |
| 13 | 共有共用部位明细表 |
| 14 | 地名批复 |
| 15 | 预测算成果报告 |
| 16 | 预售款监管合同 |
| 17 | 南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明 |
| 18 | 销售方案及预审合格单 |
| 19 | 装配式预购件配置合同 |
| 20 | 物业中标备案表 |
| 21 | 情况说明 |
| 22 | 规划核准图、总平图 |
| 23 | 授权委托书 |
| 24 | 土地出让合同 |
| 25 | 抵押权人同意办理预售许可的情况说明 |
| 26 | 江苏省投资项目备案证 |
| 27 | 建设工程形象进度表 |
| 28 | 施工进度说明 |
| 29 | 开发建设资金投入证明 |
| 30 | 身份证及复印件 |
| 31 | 防疫承诺书、开盘防疫方案、应急预案、防疫备案证明 |

# 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