

南京市商品房预售方案

编 号 2022112200494

开发企业 南京铎泓置业有限公司

项目名称 华美云筑

项目地址 南京市雨花台区铁心桥街道 NO.2021G33 房地
产开发项目

申报日期 2022-11-22

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	南京铎泓置业有限公司			
办公地址	南京市雨花台区宁双路 19 号云密城 L 栋 1719-1 室			
法定代表人	刘照华	联系电话	025-83167737	
授权委托人	陈璐	联系电话	18851734647	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15076	
开发项目名称	华美云筑	项目核准决定文书号	雨审批备（2021）46 号	
项目坐落	南京市雨花台区铁心桥街道 NO. 2021G33 房地产开发项目			
售楼处地址	南京市雨花台区铁心桥街道数字大道以南、迎江路以西			
开发企业销售负责人	李琰	联系电话	19825088018	
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)	26163. 26	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0031	
不动产权证书号 (国有建设用地使用权证号)	苏（2021）宁雨不动产权第 0022446 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（混合）	建设用地规划许可证号	地字第 320114202100001 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	99352. 93	建设工程规划许可证号	建字第 3201142021100188 号	
容积率	2. 6	绿地率	35. 03%	
建筑密度	15. 56%	施工许可证号	320114202108111101	
房屋总幢数	10	其中住宅	幢数	5
			建筑面积(m²)	66239. 42

施工单位名称	中核华泰建设有限公司		
监理单位名称	上海市工程建设咨询监理有限公司		
开工时间	2021-08-20	拟竣工时间	2024-07-30
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	3	5#、6#、7#	35340.52	2021-08-20	14136.21	2021-12-30	2024-04-30
1	1	10#	10954.38	2021-08-20	10692	2022-05-30	2024-04-30
1	1	9#	11999.01	2021-08-20	11714	2022-06-28	2024-07-30
1	1	8#	12453.48	2021-08-20	12554	2022-09-20	2024-07-30
1	2	2#、4#	1443.24	2021-08-20	649.43	2022-12-01	2024-07-30
1	1	地下车库	27369.55	2021-08-20	12316	2022-12-10	2024-07-30
1	2	1#、3#	328.66	2021-08-20	300.43	2023-01-01	2024-07-30

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：3201012021CR0031 明确，本项目须配建：
1.住宅建筑的建筑高度不得低于 60 米。
2.地块内配建的商业用房面积不得大于地上总建筑面积的 10%，应沿迎江路布置，沿街商业网点单层套内最小分割单元不得小于 60 平方米，至少两层，店招、亮化需统一设计，严格管理。
3.出让范围内不允许建设别墅，其他具体建设要求详见本合同附件《规划条件》。
4.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。

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399.56平方米。规划核准400.09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)
已申报	2022100227	2#5 室， 4#6 室（含 1、2 层）	377.84
合计	-----	-----	377.84

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754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管局进行备案，前期物业服务合同于 2021 年 11 月 4 日签订，前期的物业管理企业为 珠海华发物业管理服务有限公司 ，其资质证号 以下空白。
本项目物业管理区域四至界限东至 规划用地（总平图中的迎江路）南至 规划用地（总平图中南至翠园南路，规划用地位于翠园南路的北侧）西至 凤翔翠园北至 数字大道于 2021 年 9 月 23 日 在 南京市雨花台区住房和建设局办理备案手续，备案编号为 2021 字 0071 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
无
- 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
1	地下车库	丙 2 类储藏室	685.26	65	毛坯房	2024-07-30	7000
1	地下车库	地下车库	8036.43	607	毛坯房	2024-07-30	22

- 4、车位具体情况
- 一、华美云筑项目共配建 1 个地下车库，共计 754 个车位，车位位于负一层、负二层。人防范围外负一层可售自走式车位 272 个，车位号为 001 号~272 号（其中 001 号、003 号、004 号、006 号、007 号、009 号、010 号、012 号、019 号、021 号、022 号、024 号、118 号、120 号、121 号、123 号、124 号、126 号、132 号、134 号、135 号、137 号、149 号、151 号、212 号、214 号、215 号、216 号、223 号、225 号、226 号、228 号、229 号、230 号为充电车位；002 号、085 号、261 号为微型车位；185 号、199 号、247 号为无障碍车位）；人防范围外负二层可售自走式车位 335 个，车位号为 310 号~313 号，329 号~334 号，348 号~353 号，365 号~469 号，483 号~495 号，509 号~519 号，533 号~543 号，552 号~553 号，556 号~557 号，564 号~574 号，585 号~592 号，599 号~754 号（其中 410 号、412 号、413 号、415 号、425 号、427 号、428 号、430 号、590 号、592 号、604 号、606 号、616 号、618 号、619 号、622 号、624 号、722 号、724 号、725 号、726 号、740 号、742 号、743 号、745 号、746 号为充电车位；467 号、468 号、469 号、644 号、648 号、650 号为微型车位；552 号为无障碍车位）。人防内负二层自走式车位 147 个，车位号为 273 号~309 号，314 号~328 号，335 号~347 号，354 号~364 号，470 号~482 号，496 号~508 号，520 号~532 号，544 号~551 号，554 号~555 号，558 号~563 号，575 号~584 号，593 号~598 号（其中 296 号、298 号、299 号、316 号、317 号、319 号、520 号、521 号、522 号、523 号、524 号、526 号、527 号、544 号、545 号为充电车位，275 号、276 号、277 号、278 号、302 号、303 号、304 号、305 号、306 号、307 号、308 号、309 号、529 号、558 号为微型车位）。本次申报中标准车位售价 22 万/个，充电车位售价 22 万/个，无障碍车位售价 22 万/个，微型车位售价 20 万/个。所有人防范围内车位为开

发公司自持不可销售，待竣工后按《江苏省物业管理条例》规定租给本小区业主使用，我公司对上述报告内容的真实性承担一切法律责任。

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
地下车库	中国光大银行股份 有限公司南京浦口 支行	76450188018203713	6798	

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	南京铎泓置业有限公司		
项目名称	华美云筑	幢号	地下车库
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	以下空白	
	保温层厚度(mm)	以下空白	
外墙保温	墙体材料	以下空白	
	保温型式	以下空白	
	保温材料种类	以下空白	
	保温层厚度(mm)	北 墙	以下空白
		南、东、西墙	以下空白
外门窗	窗框型材	以下空白	
	窗玻璃材料	北向	以下空白
		南向	以下空白
		东向	以下空白
		西向	以下空白
遮阳措施	以下空白		
其他节能措施	以下空白		

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示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、根据建设工程规划条件要求：

公共设施项目：

1、人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米；

2、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。

3、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。

4、垃圾收集点或垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》(NJGBC01-2015)要求设置。

5、应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。

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。停车配建:充分考虑自行车的停放需求，宜结合出入口合理预留公共自行车停放点的建设条件。

二、本次申报上市销售房源为华美云筑地下车库，根据《南京市工程建设项目规划条件》(宁规划资源条件(2020)00327 号)交通设计要求：1、停车配建：(1)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。（2）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。2、出入口控制：（1）机动车出入口:在总平面图中的迎江路设置。（2）机动车出入口距相邻道路交叉口的距离应符合《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 年版)中的相关要求。（3）地下停车库出入口设置应考虑车两排队等候长度的要求。

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，并将疫情防控承诺书、疫情防控应急预案相关文件在售楼处现场公示。开盘现场，分批次进场选，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、报名方式：我司咨询服务电话:025-52239333。

五、关于第二个车位销售，本项目会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、本次申报的丙 2 类储藏室位于地下车库负二层共计 65 间（1 室---65 室），以上丙 2 类储藏室为本小区全体业主配建，均只销售给本小区的业主。

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）南京铎泓置业有限公司

法定代表人：（签章）刘照华

日期：2022-11-22

序号	附件名称
1	工程建设项目规划设计条件
2	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
3	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书、易地建设防空地下室行政许可决定书
4	物业管理区域备案表
5	地名批复
6	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
7	公建配套计划表
8	不动产登记查询结果证明
9	开发项目备案通知书
10	委托人及经办人身份证复印件

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