

# 南京市商品房预售方案

编 号 2022112801490

开发企业 南京润品房地产开发有限公司

项目名称 润鸿府

项目地址 秦淮区红花街道 NO. 2022G24 地块

申报日期 2022-12-02

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	南京润品房地产开发有限公司			
办公地址	南京市秦淮区佳营东路6-4号516-8室			
法定代表人	王昕轶	联系电话	025-86880000	
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KF15643	
开发项目名称	润鸿府	项目核准决定文书号	宁南管委备[2022]20号	
项目坐落	秦淮区红花街道NO.2022G24地块			
售楼处地址	南京市秦淮区夹岗门路与祥天路交界处(南京外国语学校对面)			
开发企业销售负责人	许芳玲	联系电话	18251824706	
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(m <sup>2</sup> )	29998.68	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012022CR0061	
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0018601号	土地使用年限	城镇住宅用地70年	
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320104202200021号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	108240.3	建设工程规划许可证号	建字第320104202200249号	
容积率	2.6	绿地率	30.1%	
建筑密度	24.9%	施工许可证号	320104202210141101	
房屋总幢数	14	其中住宅	幢数	9
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	77148.36

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	2022-10-14	拟竣工时间	2025-02-28
备注:	以下空白		

## 二、项目分期开发建设情况

该项目拟分8期开发建设，具体情况如下：

期数	幢数	幢号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	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	9#	8581.84	2022-10-14	6085	2022-11-29	2025-02-28
2	1	4#	8048	2022-10-14	6087	2022-12-16	2025-02-28
3	1	8#	8583.45	2022-10-14	6085	2022-12-31	2025-02-28
4	2	5#、7#	18820.44	2022-10-14	12170	2023-03-31	2025-02-28
5	1	1#	8589.05	2022-10-14	6087	2023-05-31	2025-02-28
6	2	2#、6#	18859.1	2022-10-14	12171	2023-07-31	2025-02-28
7	1	3#	8589.05	2022-10-14	6087	2023-09-30	2025-02-28
8	1	地下室	26868.29	2022-10-14	8000	2023-12-31	2025-02-28

## 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），该项目土地以下空白进行土壤污染防治，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：3201012022CR0061明确，本项目须配建：以下空白

## 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432.96平方米。规划核准444.41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 (m <sup>2</sup> )
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660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11月12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祥天路南至夹岗门路西至规划用地北至汇景南路于2022年10月12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011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(m <sup>2</sup> )	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m <sup>2</sup> ), 车位: 万元/个
2	4#	一般住宅	7631.13	68	全装修	2025-02-28	50998.97

### 4、车位具体情况

以下空白

### 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
4#	中国银行股份有限公司南京城南支行营业部	459878542656	45612000	

## 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	南京润品房地产开发有限公司		
项目名称	润鸿府	幢号	4#
住房能源消耗指标	75%		

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 95+24		
外墙保温	墙体材料	蒸压加气混凝土砌块 (砂加气)		
	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 75	
南、东、西墙		约 75		
外门窗	窗框型材	75 系列隔热铝合金窗, 34mm 隔热条, 70 系列隔热铝合金窗, 29mm 隔热条		
	窗玻璃材料	北向	5Low-E+12A+5+12A+5 (暖边) 5Low-E+12Ar+5+12Ar+5 (暖边)	
		南向	5+19Ar (百叶) +5+12Ar+5 (暖边) 5LOW-E 双银+19A (百叶) +5LOW-E 双银+12A+5	
		东向	5+19Ar (百叶) +5+12Ar+5	
		西向	5+19Ar (百叶) +5+12Ar+5	
遮阳措施	内置遮阳百叶、玻璃自遮阳			
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）

一、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、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。生活垃圾收集设施应按照南京市生活垃圾分类标准配套建设相应的分类收集设施。

4、应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。

5、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。

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。

二、本次申请上市销售房源为 4#，建筑面积约 7631.13 平方米，共计房源 68 套，120 平方米以下 68 套，占比大于 60 %。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；如有效无住房家庭报名人数小于 63，则无住房家庭保障房源为 21 套，如有效无住房家庭报名人数大于等于 63，则无住房家庭保障房源为 28 套。

三、样板间：售楼处开设三套临时样板间，供选购人参考，分别为基础包样板间（三室两厅两卫，面积约 112m<sup>2</sup>）、清水样板间（三室两厅两卫，面积约 135m<sup>2</sup>）、展示样板间（四室两厅两卫，面积约 115m<sup>2</sup>），以上均为临时样板间。临时样板间公示时间截止到 2023 年 9 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，迁移前后样板间保持一致，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。

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，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贰佰伍拾伍万元整）。

五、复工情况：根据宁防指〔2020〕35 号文件要求，我司已成立防疫小组，制定疫情防控应急预案。将复工申请承诺书、润鸿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。

六、不利因素：对于 NO.2022G24 项目国有建设用地使用权出让合同中第三章第十条第二点出让要求中提到“受让人应采取隔音降噪等措施，使地块内建筑达到环保等部门要求”，对此在已在靠近夹

岗门路一侧围墙内种植景观树木降噪；外窗采用三玻两腔，进行隔声降噪等措施，使地块内建筑达到环保等部门要求。

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）南京润品房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）王昕轶

日期：2022-12-02

序号	附件名称
1	建设工程规划许可证
2	南京市物业管理招投标中标备案表
3	商品房入网认证收件收据
4	受让批复
5	工程建设项目规划设计条件
6	物业服务合同
7	物业管理区域备案表
8	共有共用部位明细表
9	地名批复
10	预测算成果报告
11	预售款监管合同
12	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
13	销售方案及预审合格单
14	其他

## 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