南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2023050402399

开发企业 南京金基合冠房地产开发有限公司

项目名称 皓樾府

项目地址 鼓楼区宝塔桥街道NO.2021G109房地产开发项目

申报日期 2023-05-04

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	南京金基合冠房地产开发有限公司		
办公地址	南京市鼓楼区郑和中路 118 号南京长江国际航运服务中心 4#4 层		
法定代表人	熊向晖	联系电话	15084924050
授权委托人	辛承熹	联系电话	18761619696
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14980
开发项目名称	皓樾府	项目核准决定文书号	鼓行审备〔2021〕174 号
项目坐落	鼓楼区宝塔桥街道 NO.2021G109 房地产开发项目		
售楼处地址	鼓楼区方家营路		
开发企业销售负责人	郑远	联系电话	13770611355
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)	24403.91	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0087
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2022）宁鼓不动产第 0003856 号	土地使用年限	其他商服用地 2022 年 2 月 23 日起，2062 年 2 月 22 日止，城镇住宅用地 2022 年 2 月 23 日起，2092 年 2 月 22 日止，商务金融用地 2022 年 2 月 23 日起，2062 年 2 月 22 日止
土地证载用途	其他商服用地、城镇住宅用地、商务金融用地	建设用地规划许可证号	地字第 320106202100010 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	79680.99	建设工程规划许可证号	建字第 320106202200051 号
容积率	2.2	绿地率	30.01%

建筑密度	28.96%	施工许可证号	320106202203311201	
房屋总幢数	11	其中住宅	幢数	7
			建筑面积(㎡)	49126.98
施工单位名称	江苏徐新建设集团有限公司			
监理单位名称	南京普兰宁建设工程咨询有限公司			
开工时间	2022-03-31	拟竣工时间	2024-08-15	
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(㎡)	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	A-5#楼、A-7#楼、A-9#楼、A-10#楼	27615.03	2022-03-31	20299.27	2023-01-09	2024-08-15
1	2	A-1#楼、A-8#楼	14462.43	2023-03-03	20108	2023-03-04	2024-08-15
1	1	A-3#楼	8739.75	2022-03-31	10054	2023-05-26	2024-08-15
1	4	A-2#楼、A-4#楼、A-6#楼、A-11#楼	9451.08	2022-03-31	12286	2023-08-31	2024-08-15
1	1	A-地库	19412.7	2022-03-31	25263	2023-08-31	2024-08-15

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： 3201012021CR0087 明确，本项目须配建：

1、该地块按“限房价、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 40950 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、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。

3、出让用地方范围内不予许建设别墅。其他具体建设要求详见本合同附件《规划条件》

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 318.72 平方米。规划核准 320.04 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(㎡)
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 384 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 南京市鼓楼区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2022 年 10 月 21 日签订，前期的物业管理企业为 南京金基物业管理服务有限公司 ，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 西站路（规划道路）南至 复兴北路（规划道路）西至 滨江路（规划道路）北至 方家营于 2022 年 8 月 22 日 在 南京市鼓楼区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 2022GL 字 084 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，A-3#楼 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城南支行 该抵押权人已于 2023 年 5 月 5 日 书面同意我司办理 A-3#楼 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
1	A-3#楼	一般住宅、储藏室	8309.79	54	全装修	2024-08-15	43462.84

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
A-3#楼	中国工商银行股份	4301012929101069488	5896.7	

	有限公司南京城南支行			

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	南京金基合冠房地产开发有限公司		
项目名称	皓樾府	幢号	A-3#楼
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	钢筋混凝土墙、砂加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉保温一体板、岩棉板、热固复合聚苯乙烯泡沫保温板 G 型	
	保温层厚度(mm)	北 墙	75
		南、东、西墙	75
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	Low-E 玻璃,平开及上悬门窗 5Low-E+12Ar+5+12Ar+5 门窗
		南向	以下空白
		东向	Low-E 玻璃,平开及上悬门窗为 5Low-E+19Ar（百叶）+5+12Ar+5 门窗
		西向	Low-E 玻璃，平开及上悬门窗为 5Low-E+19Ar（百叶）+5+12Ar+5（暖边）门窗
遮阳措施	内置百叶		
其他节能措施	地源热泵、顶部向下六层设置太阳能热水器		

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 南京鹏辉房地产服务有限公司测算，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、关于开盘活动动，我司已提前向区房产部门和街道进行报备，做好疫情联防联控。对现场严格检查消毒，开盘现场需佩戴口罩，分批次进场。每批次选房完毕，设施全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情防控工作。
二、根据《南京市规划局建设工程规划条件》公建配套建设要求：1、（1）、人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米，（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。（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）、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、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。
三、本次申报上市销售的房源为皓樾府 A-3#楼，共计 54 套，其中建筑面积≤120㎡的房源共计 0 套，未超本次上市住宅总套数的 60%。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求：本次上市销售的 54 套住宅房源中，11 套对人才优先供应。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》要求：本次上市销售的 54 套住宅房源中，另将提供 17 套房源优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。本次销售摇号选房流程详见销售方案。

四、样板间：（1）、现场开设五套样板间，供选购人参考，其中一套为全装修样板间，三房两厅两卫，面积 121 平方米；三套为升级装修样板间，一套四房两厅两卫，面积 143 平方米，一套三房两厅两卫，面积 122 平方米，一套四房两厅两卫，面积 266 平方米；一套升级装修清水样板间，四房两厅两卫，面积 143 平方米；均为实体样板间。（2）、上述实体样板间保留至整体交付后三个月。

五、摇号报名方式：网上报名，报名人可通过关注公众号：南京房产微政务，点击“宁小通”进入报名通道进行线上报名。上传材料为：存款证明图片、验资证明查询授权委托书，企业咨询服务电话：我司咨询服务电话：025-85567888。

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） 南京金基合冠房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 熊向晖

日期：2023-05-04

序号	附件名称
1	销售方案及预审合格单
2	疫情防疫方案、企业疫情防控承诺书
3	关于项目装配式建筑技术控制指标认定意见的回复
4	公共配套设施建设情况说明、红线内外影响因素公示的复函
5	委托书及经办人身份证复印件
6	物价联系单及价格表
7	建设工程形象进度表
8	南京市物业管理招投标中标备案表
9	商品房入网认证收件收据
10	商品房预售许可申请表
11	受让批复
12	工程建设项目规划设计条件
13	物业服务合同
14	物业管理区域备案表
15	共有共用部位明细表
16	地名批复
17	预售款监管合同
18	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
19	销售方案及预审合格单
20	人防区域核定单
21	装配式预购件配置合同、装配式发票联
22	规划核准总平图
23	国有土地使用权出让合同、受让人变更批复
24	银行同意上市证明

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