

# 南京市商品房预售方案

编 号 2021101106943

开发企业 南京万智源置业有限公司

项目名称 璀璨云著花园

项目地址 南京市栖霞区栖霞大道以北兴智街以东  
NO. 2020G24 地块一

申报日期 2022-02-10

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	南京万智源置业有限公司		
办公地址	南京栖霞区恒久路		
法定代表人	蒋立丰	联系电话	025—58773399
授权委托人	蒋颖	联系电话	13813028204
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14759
开发项目名称	璀璨云著花园	项目核准决定文书号	宁开委行审备〔2020〕171号，宁开委行审备〔2020〕169号，宁开委行审备〔2020〕170号，宁开委行审备〔2020〕167号，宁开委行审备〔2020〕172号，宁开委行审备〔2020〕243号
项目坐落	南京市栖霞区栖霞大道以北兴智街以东 NO. 2020G24 地块一		
售楼处地址	栖霞区恒久路与兴智路交界		
开发企业销售负责人	曾建国	联系电话	13770629234
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> )	199652.8	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0048
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2020)宁栖不动产权第0047731号，苏(2020)宁栖不动产权第0047749号，苏(2020)宁栖不动产权第0047746号，苏(2020)宁栖不动产权第0047739	土地使用年限	住宅用地70年、商业用地40年、酒店式公寓40年、其它用地按法定最高出让年限

	号, 苏(2020)宁栖不动产权第0047736号, 苏(2020)宁栖不动产权第0047956号			
土地证载用途	城镇住宅用地(混合), 商服用地, 商务办公用地, 社区中心用地	建设用地规划许可证号	地字第320113202010137号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	833988.45	建设工程规划许可证号	建字第320113202011974号、建字第320113202100064号、建字第320113202100157号、建字第320113202100248号	
容积率	2.5	绿地率	30%	
建筑密度	16.01%	施工许可证号	320113202011201101、320193202103151101、320113202105181201、320113202106211101、320193202106181101	
房屋总幢数	27	其中住宅	幢数	15
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	181669.46
施工单位名称	中建七局(上海)有限公司、江苏双楼建设集团有限公司			
监理单位名称	江苏宏嘉工程项目管理有限公司			
开工时间	2020-10-01	拟竣工时间	2024-12-31	
备注:	依据项目土地出让及规划用地情况, NO. 2020G24 地块主要由 A、B、C、D、F、J、E 七个分区及经十六路、恒发路、恒竞路地下空间组成, 我司申请将该项目划分为四个物业管理区域, 本次物业区域备案项目范围是 NO. 2020G24 地块项目(C、D 分区及 J 分区地下空间), 房屋总幢数、住宅幢数、面积以该区域数据为准, 本次申请预售的一般住宅在 C 地块内, 相关容积率、绿化率、建筑密度指标以 C 地块总平方案批复为准。后期申报按具体规划批复数据调整。			

## 二、项目分期开发建设情况

该项目拟分5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	3	云境苑 D-2 幢、	38151.65	2020-09-20	17168.24	2021-01-15	2023-06-30

		云境苑 D-4 幢、 云境苑 D-5 幢					
1	1	云境苑 D-3 幢	13895	2021-01-01	6252.75	2021-04-06	2023-06-30
2	2	云屿苑 C-1、云 屿苑 C-3 幢	22734.45	2021-03-10	10230.5	2021-06-01	2023-10-30
2	3	云屿苑 C-2、云 屿苑 C-4、云屿 苑 C-10 幢	35679.75	2021-03-10	16055.89	2021-06-30	2024-04-30
2	2	云屿苑 C-5、云 屿苑 C-9 幢	26605.72	2021-03-10	11972.57	2021-09-30	2024-04-30
1	1	云境苑 D-1 幢	19113.41	2021-10-01	1457.4	2022-02-18	2023-11-30
2	3	云屿苑 C-6、云 屿苑 C-7、云屿 苑 C-8 幢	34740.35	2021-03-10	15619.66	2022-02-23	2024-09-30
1	5	云境苑 D-7 幢~ 云境苑 D-9 幢、 云境苑、云屿苑 地下车库	111407.43	2020-06-01	50133.34	2022-03-30	2024-04-30
234		因目前规划许可 未确定，待后续 体规划批复数据 进行补充					

### 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：3201012020CR0048 明确，本项目须配建：

1、该地块须配建建筑面积不小于 16998 平方米的租赁住房，由受让人建成后自持，用于出租居住，只租不售，不得分割转让，不得分割抵押，遵守国家及南京市租赁房管理相关要求。 2、B 分区须配建一座商业总建筑面积不少于 61500 平方米（地上不少于 56500 平方米、地下不少于 5000 平方米）的购物中心（不含家具建材市场、批发市场、会展演艺游乐场），由受让人自持，不得销售、不得转让。该购物中心须按照城市设计图则说明要求布置在 01-02 分区且地上商业层数不低于 5 层。 3、B 分区须配建一座地上建筑面积不少于 1 万平方米、客房数不低于 200 间的酒店，由受让人整体持有，不得分割销售、不得分割转让。 4、F 分区为基层社区中心用地，地上可建建筑面积约 4358.41 平方米，具体要求如下：社区卫生服务站，建筑面积不小于 300 平方米；文化活动室，建筑面积不小于 600 平方米；体育活动站，建筑面积不小于 200 平方米；基层社区党群服务中心，建筑面积不小于 1000 平方米；社区警务室，建筑面积不小于 60 平方米；居家养老服务站，建筑面积不小于 200 平方米；公厕，建筑面

积不小于 100 平方米；其余可配套商业餐饮等服务设施。上述设施中社区卫生服务站、文化活动室、体育活动站、基层社区党群服务中心、社区警务室、居家养老服务站、公厕，建筑面积共计不小于 2460 平方米，须由南京经济技术开发区管委会出资并委托受让人建设，建成后移交南京经济技术开发区管委会，所对应土地按划拨方式供应，建设费用经第三方审计机构确认后由南京经济技术开发区管委会支付给受让人。

## 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 3426.77 平方米。规划核准 3428.64 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> ）
已申报	2020100187	璀璨云著花园云境苑 D-4 幢 104 室	109.21
已申报	2021100135	璀璨云著花园云屿苑 C-2 幢 101、102、104 室	301.08
本次申请		璀璨云著花园云屿苑 C-6 幢 101、102、104 室	293.54
已申报	2022100006	璀璨云著花园云境苑 D-1 幢 103 室、 105 室、106 室、107 室、108 室	243.84
合计	-----	-----	947.67

### 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 5 个，室内机动车停车位 5992 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 2020 年 12 月 20 日 签订，前期的物业管理企业为 江苏银河物业管理有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 F 分区、兴德路南至 栖霞大道 西至 兴智街 北至 恒发路 于 2020 年 11 月 19 日 在 南京市栖霞区住房和城乡建设局 办理备案手续，备案编号为 2020 栖字 015 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 《不动产权证书》或《建设用地使用权证书》 记载为准，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，云屿苑 C-6、云屿苑 C-7、云屿苑 C-8 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 五矿国际信托有限公司 该抵押权人已于 2022 年 1 月 28 日 书面同意我司办理 云屿苑 C-6、云屿苑 C-7、云屿苑 C-8 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(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	云屿苑 C-6	一般住宅	9888.5	100	精装修	2024-09-30	29062.45
2	云屿苑 C-7	一般住宅	9978.66	102	精装修	2024-09-30	29562.45
2	云屿苑 C-8	一般住宅	12626.66	156	精装修	2024-09-30	29062.44

### 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
云屿苑 C-7 幢	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	93100078801800001052	7447.2	
云屿苑 C-6 幢	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	93100078801800001052	7441.2	
云屿苑 C-8 幢	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	93100078801800001052	9387.6	

## 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》。

因我司开发资质登记为暂定资质，若出现歇业等清算情况，本项目的质量责任承担主体则变更为南京苏宁置业集团有限公司(附担保函)，该公司具备独立的法人资格和相应的赔偿能力(附《企业法人营业执照》)。

## 十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京万智源置业有限公司			
项目名称	璀璨云著花园	幢号	云屿苑 C-6、云屿苑 C-7、云屿苑 C-8	
住房能源消耗指标	65%			
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板		
	保温层厚度(mm)	50		
外墙保温	墙体材料	全砼混凝土外墙		
	保温型式	外保温		
	保温材料种类	岩棉		
	保温层厚度(mm)	北墙	40	
南、东、西墙		40		
外门窗	窗框型材	铝合金窗框		
	窗玻璃材料	北向	6+12A+6	
		南向	5+19A+5, 6+12A+6, 5+6A+5+6A+5	
		东向	5+19A+5	
		西向	5+19A+5	
遮阳措施	南向内置百叶或平板遮阳, 东、西向内置百叶			
其他节能措施	卫生间外窗玻璃为磨砂玻璃			

## 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，  /  幢（楼）  /  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、根据规划建设条件要求配建如下，公共设施项目：  1、B、D分区应按照《关于加强母婴设施建设的实施意见》（宁政办发〔2017〕66号）相关要求配建独立母婴室。2、A、C、D分区具体要求如下：（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，物业服务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》（NJGBC011-2015）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。3、F分区为基层社区中心用地，其设置应符合《南京市公共配套设施标准》和执行细则，具体要求如下：（1）社区卫生服务站，建筑面积不小于300平方米；宜设置在建筑首层，有独立出入口，符合无障碍通行要求。（2）文化活动室，建筑面积不小于600平方米；应以建筑的低层或多层为主；（3）体育服务站，建筑面积不小于200平方米；应以建筑的低层或多层为主；“两室一场一路径”和室外活动场地应结合分区公园绿地统筹设计。（4）基层社区党群服务中心，建筑面积不小于1000平米应设置在服务半径适中、便于居民办事和开展活动的地点，并在一楼设置居民综合办事服务大厅；（5）社区警务室，建筑面积不小于60平方米；应设置在便于监街且方便居民的地点  ；（6）居家养老服务站，建筑面积不小于200平方米（含日间托老服务中午休息简易床位10张）；直设置于建筑低层，有独立出入口，符合无障碍通行要求；（7）公厕，建筑面积不小于100平方米，宜设置在建筑首层，有独立出入口；（8）其余可配套商业餐饮等服务设施。4、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。6、停车配建：（1）B、F分区充电桩和车位比例不低于10%，请做好所配置的充电桩用电需求的落实。（2）、A、C、D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。（3）、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（2015）版》、《南京市建设工程设计方案审查相关办法》中的相关要求。B分区内其配建车位数量应按各类建筑性质及其规模分别计算后累计确定，各类建筑性质配建车位需求总和的中的相关要求85%计算且不得与其他条款规定重复折算。A、C、D分区规划居住区应全部设置自走式机动车停车泊位，地面机动车停车泊位数量不得超过应配建停车数量的5%。各分区非机动车停车设施不得设置在地下二层及以下，规划居住分区非机动车停车设施应结合各自楼栋或邻近楼栋成组布置并设置相应充电设施，方便居民使用。（4）F、J分区地下空间可统一规划设计，其中基层社区中心配建车位数量应在F地

块中安排。二、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。并按照南京市政府《关于逐步启动全市企业复工复产的通告》(第10号)和《栖霞区新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指挥部“企业专项组”工作方案》(宁栖防指办(2020)14号要求,将璀璨云著花园售楼处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。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,每批次选完房完毕,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。三、样板三套为临时建筑,户型分别为:三室两厅一卫,面积分别约为87 m<sup>2</sup>、94m<sup>2</sup>和 三室两厅二卫,面积约为115 m<sup>2</sup>,样板间展示周期为整体项目交付后3个月。四、本次申报上市销售的云屿苑C-6幢、C-7幢、C-8幢,共计358套住宅,根据宁委办发(2021)3号《南京市人才购买商品住房办法》要求:本次上市销售的358套住宅中,108套对人才优先供应。其中建筑面积≤120平方米的房源共计358套,占本次上市住宅总套数的100%,按照《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),无住房家庭报名人数<324组时,无住房家庭保障房源为108套;无住房家庭报名人数≥324时,无住房家庭保障房源为144套。五、报名的人数数量少于房源数人才房源且少于20人的,则有效报名的人才全部入围,我司将采用自行摇号确定选房顺序。现场选房采取预约制,实行差别化分时分批开盘选房,分时分批控制客户到场人数,每批次候场参与选房人数不超过4人。六、销售地址:栖霞区恒久路与兴智路交界交汇处璀璨云著花园售楼处,本项目通过线上报名进行销售(报名微信公众号: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”报名入口)。如有疑问,请致电025-83356666。 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）南京万智源置业有限公司

法定代表人：（签章）蒋立丰

日期：2022-02-10

序号	附件名称
1	地名命名批复
2	抵押权人同意办理预售许可证明
3	不动产登记资料查询结果证明
4	不动产抵押权证
5	预审合格单
6	建筑工程规划设计要点
7	南京市商品住房价格申报价格表
8	新建商品住房价格备案联系单
9	商品房预售款专用账户监管协议书
10	疫情防控承诺书
11	法人授权委托书及身份证复印件
12	担保函及担保公司营业执照、开发资质
13	他项权证（不动产证明）及抵押范围图
14	住房与公共配套设施建设计划
15	五矿国际信托放弃监管说明
16	长租房具结书、商品房项目开发企业自持租赁住房确认书、窗口表
17	物业前期服务合同
18	《PC 构件采购合同》、发票、承诺书
19	《关于 NO.2020G24 地块项目-C 地块项目装配式建筑技术控制指标认定意见的回复》及现场勘察表
20	南京市物业管理区域备案表
21	开发项目备案通知书
22	南京市物业管理招投标中标备案表

## 担保函

璀璨云著花园云屿苑 C-6、云屿苑 C-7、云屿苑 C-8 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的有限责任公司，我司保证在南京万智源置业有限公司出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的璀璨云著花园云屿苑 C-6、云屿苑 C-7、云屿苑 C-8项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）：南京苏宁置业集团有限公司

住所：南京市淮海路 68 号 16 楼

通讯地址：江苏省南京市玄武区徐庄软件园苏宁大道 1 号

邮政编码：210000

营业执照注册号：91320000778044143E

法定代表人姓名：楼晓君

联系电话：4008 916 916

授权委托人姓名：蒋颖

联系电话：13013028204

签署时间：2021 年 10 月 20 日

签署地点：南京