

南京市商品房预售方案

编 号 2023062002666

开发企业 南京茂城置业有限公司

项目名称 云翼中心、凌云尊邸

项目地址 南京市秦淮区红花街道 NO. 2022G27 地块项目

申报日期 2023-06-20

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	南京茂城置业有限公司		
办公地址	南京市秦淮区大明路 599-4 号		
法定代表人	张书千	联系电话	025-58888686
授权委托人	陆玲霞	联系电话	13813389854
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15750
开发项目名称	云翼中心、凌云尊邸	项目核准决定文书号	宁发改备【2023】2号
项目坐落	南京市秦淮区红花街道 NO. 2022G27 地块项目		
售楼处地址	南京市秦淮区红花街道秦淮金茂府营销中心		
开发企业销售负责人	沈亮亮	联系电话	13951793077
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 ²)	53135.98	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012022CR0064
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2023)宁秦不动产权第 0007793 号、苏(2023)宁秦不动产权第 0007513 号、苏(2023)宁秦不动产权第 0007516 号	土地使用年限	住宅用地 70 年、商服用地 40 年，商务金融用地 40 年，其他用地按法定最高年限
土地证载用途	零售商业用地、城镇住宅用地、其他商服用地、商务金融用地	建设用地规划许可证号	地字第 320104202200027 号
拟规划建设项目总	376184.83	建设工程规划许可	建字第 320104202300242 号

建筑面积(含地上、地下)		证号		
容积率	3.79	绿地率	38.29%	
建筑密度	25.66%	施工许可证号	320104202305251101、320104202306211201	
房屋总幢数	16	其中住宅	幢数	8
			建筑面积(m ²)	138891.24
施工单位名称	中铁建工集团第三建设有限公司			
监理单位名称	南京思圆工程咨询有限公司			
开工时间	2023-05-25	拟竣工时间	2028-12-31	
备注:	总项目分为A、B、C三个分区，A分区容积率7.87，绿地率20%，建筑密度33.62%；B分区容积率3.79，绿地率38.29%，建筑密度25.66%；C分区为仅出让地下空间。上述表格中的容积率、绿地率、建筑密度均为B分区经济技术指标。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分2期开发建设，具体情况如下：

期数	幢数	幢号	建筑面积(m ²)	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	B1#	13773.95	2023-05-25	17205	2023-06-30	2025-12-31
1	7	B2#-B8#	71151.79	2023-05-25	68305	2023-07-31	2026-12-31
2	6	云翼中心、凌云尊邸A分区	224863.06	2023-08-01	162029	2023-10-31	2028-12-31
1	2	B地下车库、C地下车库	44294.37	2023-05-25	19932	2024-05-31	2026-12-31

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：3201012022CR0064 明确，本项目须配建：

1、规划条件及指标：（1）A分区商办建筑面积占A分区地上总建筑面积不小于60%，商业建筑占地上总建筑面积不小于2%，其余设置为自持办公。（2）B分区商办建筑面积占B分区地上总建筑面积不小于38%，商业建筑占地上总建筑面积不小于4%，可设置不大于B分区地上总建筑面积34%的酒店式公寓。（3）A、B分区住宅建筑高度大于等于35米。（4）地块位于土山机场净空保护范围内，在土山机场未搬迁或未得到部队书面同意前，地块建筑物最高点限制绝对高度为83.43米。（5）C分区为商办混合用地（地下空间出让，停车设施），地面为特色街巷。（6）地块应与地铁按照共建要求做好设计和施工衔接，满足并保证地铁的公共交通服务功能和有关建设要求，并征得地铁部门同意，地铁四小件应与建筑一体化设计，经地铁认可的专有部分面积不纳入容积率计算。

地铁及地下公共空间、公共通道所占地块地下空间不在本次出让范围内。(7)为建设高品质新城,本项目须打造高舒适性和低能耗科技住宅,采用以可再生能源作为系统冷热源的集中空调方式,外立面须采用高品质板材。

2、出让要求:(1)A分区所建商业配套用房可上市销售、转让;超高层办公楼办公部分,不得销售、不得转让(竞得人与竞得人所属集团的控股子公司之间的整体转让除外);B分区所建物业均可上市销售、转让。(2)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。(3)该地块装配式建筑面积100%,住宅建筑单体预制装配率≥50%,住宅建筑100%实行全装修和成品房交付。规划条件中的“容积率”已包含采用装配式建筑奖励的容积率部分(含预制外墙水平截面积)。(4)地块应与地铁按照共建要求做好设计和施工衔接,满足并保证地铁的公共交通服务功能和有关建设要求,并征得地铁部门同意,地铁四小件应与建筑一体化设计,经地铁认可的专有部分面积不纳入容积率计算。地铁及地下公共空间、公共通道所占地块地下空间不在本次出让范围内。(5)商办部分开工前,住宅部分销售面积比例不得超过该项目可售住宅面积的50%;办公楼建设至机场限高后,住宅部分销售比例方可超过该项目可售住宅面积的95%(由于地铁、限高等外部客观因素影响开发周期的除外)。

3、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《住宅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。出让用地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》。

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 1504.74 平方米。规划核准 1505.83 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 ²)
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 1897 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 2023 年 6 月 21 日签订,前期的物业管理企业为 中化金茂物业管理(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 神机营路南至 校场大道西至 规划用地北至 机场跑道公园(规划)于 2023 年 5 月 22 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 2023 字 008 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,B1# 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记,抵押权人为 中国农业银行股份有限公司南京秦淮支行 该抵押权人已于 2023 年 6 月 20 日 书面同意我司办理 B1# 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 ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²), 车位: 万元/个
1	B1#	一般住宅、 储藏室	13550.18	92	商品房	2025-12-31	54899.21

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
B1#	中国农业银行股份 有限公司南京秦淮 支行	10113001040225338	15306	

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	南京茂城置业有限公司		
项目名称	云翼中心、凌云 尊邸	幢号	B1#
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)	175	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北墙	75
南、东、西墙		75	
	窗框型材	断桥铝合金	

外门窗	窗玻璃材料	北向	(29mm 隔热条) 5 高透 Low-E+12Ar+5+12Ar+5(暖边) (厨房、公区), (34mm 隔热条) 5 高透 Low-E+12Ar+5+12Ar+5(暖边) (卫生间), (29mm 隔热条) 5 高透双银 Low-E+19Ar 遮阳+5+9Ar+5(暖边) (套内楼梯间), (29mm 隔热条) 5 高透 Low-E+19Ar 遮阳+5 高透 Low-E+9Ar+5(暖边) (卧室)
		南向	以下空白
		东向	(29mm 隔热条) 5 高透 Low-E+19Ar 遮阳+5 高透 Low-E+9Ar+5(暖边) (阳台门、一层卧室平窗)、(34mm 隔热条) 5 高透双银 Low-E+19Ar 遮阳+5 高透双银 Low-E+12Ar+5(暖边) (卧室凸窗) (29mm 隔热条) 5 高透 Low-E+12Ar+5+12Ar+5(暖边) (下跃采光井)
		西向	以下空白
遮阳措施	内置百叶		
其他节能措施	太阳能 (自顶向下 6 层)		

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巨鑫房地产测绘有限责任公司测算，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《南京市规划局建设工程规划条件》公建配套建设要求：（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）住宅区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。（4）住宅区应各配建面积不低于 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、市相关法规、规范、技术标准要求。

二、本次申报上市销售的房源为云翼中心、凌云尊邸 B1#共计 92 套，其中建筑面积≤120 平方米的房源 0 套，占比低于 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 19 套，无住房家庭保障房源为 28 套。本次销售摇号选房流程详见销售方案。

三、样板间：（1）、售楼处开设三套样板间，供选购人参考，其中两套为成品房展示样板间，一套为四房两厅三卫，面积 195 平方米，一套为三房两厅二卫，面积 143 平方米；其中一套为成品房清水样板间，为四房两厅二卫，面积 143 平方米。均为临时样板间。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。

四、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“房帮宁”，再点击“宁小通”进入报名通道进行线上报名。上传材料为：购房证明、存款证明图片、验资证明查询授权委托书。我司咨询服务电话：025-58888686。

五、本次上市的房源中，B1#楼 101 室、102 室、103 室、104 室含负一层，负一层规划用途为：储藏室。101 室、102 室、103 室、104 室负一层建筑面积分别为：91.91m²、76.87m²、91.72m²、92.12m²。

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）南京茂城置业有限公司

法定代表人：（签章）张书千

日期：2023-06-20

序号	附件名称
1	新建商品房住房价格备案联系单及明细表
2	不动产登记资料查询结果证明
3	商品房入网认证收件收据
4	销售方案及预审合格单
5	情况说明、公建配套计划、红线内外影响因素复函
6	PC装配式指标认定意见、现场进度确认单、承诺函、预制构件采购合同及发票
7	抵押权人同意办理预售许可的情况说明

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