南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2024061801456

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 2024-07-03

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	陈晨	联系电话	025-58888686
授权委托人	李海慧	联系电话	13605155175
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(m2)	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、商务金融用地、城镇住宅用地、其他商服用地	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	2.71	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(㎡)	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2.71，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(㎡)	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#	13774.05	2023-05-25	17205	2023-06-30	2025-12-31
1	1	B2#	12928.98	2023-05-25	16515	2023-09-30	2025-12-31
1	3	B3#、B4#、B6#	41676.16	2023-05-25	54976	2024-04-30	2025-12-31
1	1	B5#	13986.06	2023-05-25	17201	2024-07-20	2025-12-31
1	1	BC地下车库	44294.37	2023-05-25	19932	2024-07-30	2025-12-31
1	2	B7#、B8#	2808.3	2023-05-25	7171	2024-07-30	2025-12-31
1	6	云翼中心、凌云尊邸A分区	224863.06	2023-08-01	162029	2024-10-31	2028-12-31

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（㎡）
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 2 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，BC 地块地下车库　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 2024 年 7 月 3 日　书面同意我司办理　BC 地块地下车库 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	BC 地块地下车库	车位	8816.74	674	毛坯房	2025-12-31	30

4、车位具体情况

云翼中心、凌云尊邸项目 BC 地块共建房屋 6 幢，配建地下车库 1 个，共计 1247 个车位，位于负一层、负二层。其中负一层人防范围外可售自走式车位 477 个，车位号为 001 号~049 号，051 号~059 号，061 号~098 号，100 号~107 号，109 号~328 号，330 号~336 号，338 号~422 号，424 号~431 号，433 号~439 号，441 号~486 号（其中 053 号~056 号、058 号~059 号、062 号、064 号~068 号、076 号~077 号、082 号~084 号、129 号、138 号~140 号、228 号、241 号、249 号~251 号、309 号、313 号、339 号、349 号、373 号~374 号、380 号~383 号、427 号~429 号、441 号、443 号、465 号~466 号、469 号~470 号为微型车位；003 号~005 号、007 号~012 号、081 号、085 号、092 号~093 号、125 号~128 号、131 号~132 号、141 号~146、166 号~173 号、179 号~190 号、225 号、227 号、229 号~231 号、252 号~257 号、259 号、271 号~278 号、284 号~292 号、299 号~307 号、317 号~322 号、351 号~352 号、354 号~355 号、357 号~358 号、360 号、365 号~367 号、375 号~377 号、379 号、386 号、388 号~389 号、414 号、416 号、444 号~446 号、448 号~451 号、453 号~454 号、456 号~457 号、459 号为充电车位；044 号、107 号、109 号、209 号~211 号、323 号~324 号、330 号、335 号、402 号、424 号为无障碍车位）；负二层人防范围外可售自走式车位 197 个，车位号为 487 号~540 号，542 号~549 号，551 号~674 号，676 号~682 号，684 号~687 号（其中 513 号、521 号、524 号、527 号~529 号、594 号、599 号、608 号、620 号、644 号~653 号、657 号、665 号~667 号、680 号、684 号、686 号~687 号为微型车位；574 号~582 号、584 号~590 号、611 号~613 号为充电车位； 500 号、538 号、549 号、551 号为无障碍车位；

负一层访客车位 9 个，050 号、060 号、099 号、108 号、329 号、337 号、423 号、432 号、440 号为访客车位不在销售范围内；负二层访客车位 4 个，541 号、550 号、675 号、683 号为访客车位不在销售范围内）。

负二层人防范围内车位为办公、公寓车位，机械车位为办公车位 449 个，车位号为 732 号~1202 号（其中 732-736 号、737-739 号、744-749 号、751-754 号、759-764 号、771-780 号、782-805 号、808-839 号、840-863 号、864-887 号、888-911 号、912-935 号、936-959 号、960-974 号、975-983 号、984-989 号、990-999 号、1000-1014 号、1015-1030 号、1031-1046 号、1047-1062 号、1063-1078 号、1079-1094 号、1097-1106 号、1107-1122 号、1123-1130 号、1131-1138 号、1139-1149 号、1150-1157 号、1158-1165 号、1166-1173 号、1176-1183 号、1184-1191 号、1192-1196 号、1197-1199 号、1200-1202 号）。自走车位 111 个，车位号为 688 号~1247 号（其中公寓车位 54 个，688 号、689 号、690 号为公寓微型车位；691 号~714 号、1203 号~1229 号为公寓充电车位；办

公车位 57 个，765 号、1233 号为办公微型车位；715 号~758 号、766 号~770 号、781 号、806 号、807 号、1095 号、1096 号、1174 号、1175 号、1230 号~1247 号为办公自走车位）。所有人防范围内车位不在销售范围，待竣工后按《江苏省物业管理条例》规定出租给本小区业主使用；本开发公司承诺,地下车库状况与规划核准图一致,我公司对上述报告内容的真实性承担一切法律责任。本次上市销售车位中标准车位、无障碍车位 30 万元/个，微型车位 28 万元/个。云翼中心、凌云尊邸项目住宅车位规划配比 1 ：1.1，根据《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）及《关于进一步优化我市新建商品住房车位车库销售管理的通知》（宁房市字（2023）177 号） 的文件要求，我司承诺在云翼中心、凌云尊邸项目完成第一个车位销售后，且该项目整体竣工备案后，在满足每户商品住房业主购买或承租一个车位/车库的前提下，可申请将剩余的车位/车库出售给同一物业区域内，需要购买第二个车位的商品住房业主。

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
BC 地块地下车库	南京银行股份有限公司大明路支行	0158250000001566	8532	

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

<table>
<tr><td>建设单位</td><td colspan="3">南京茂城置业有限公司</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>云翼中心、凌云尊邸</td><td>幢号</td><td>BC 地块地下车库</td></tr>
<tr><td>住房能源消耗指标</td><td colspan="3">75%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">屋面保温</td><td>保温材料种类</td><td colspan="2">挤塑聚笨板</td></tr>
<tr><td>保温层厚度(mm)</td><td colspan="2">满足节能计算要求</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外墙保温</td><td>墙体材料</td><td colspan="2">煤矸石多孔砖</td></tr>
<tr><td>保温型式</td><td colspan="2">岩棉条</td></tr>
<tr><td>保温材料种类</td><td colspan="2">岩棉条</td></tr>
<tr><td rowspan="2">保温层厚度(mm)</td><td>北 墙</td><td>满足节能计算要求</td></tr>
<tr><td>南、东、西墙</td><td>满足节能计算要求</td></tr>
<tr><td rowspan="3">外门窗</td><td>窗框型材</td><td colspan="2">铝合金</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>北向</td><td>中空玻璃</td></tr>
<tr><td>南向</td><td>/</td></tr>
</table>

	窗玻璃材料	东向	中空玻璃
		西向	中空玻璃
遮阳措施	内置活动遮阳		
其他节能措施	无		

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《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、报名方式：具体报名流程，见微信公证号“金茂南京公司”，根据报名须知进行报名。咨询电话：025-58888686。。

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） 陈晨

日期：2024-07-03

序号	附件名称
1	营业执照
2	资质证书
3	建设工程规划许可证
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	商品房入网认证收件收据
6	商品房预售许可申请表
7	预售方案
8	受让批复
9	工程建设项目规划设计条件
10	建设工程施工许可证
11	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
12	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
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	预测算成果报告
18	预售款监管合同
19	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
20	外网公示材料
21	销售方案及预审合格单
22	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