

# 南京市商品房预售方案

编 号 2025052300481

开发企业 南京联华房地产开发有限公司

项目名称 嘉和华府

项目地址 江宁区高新区竹山路以东，横二路以北

NO. 2023G39 地块房地产开发项目

申报日期 2025-05-28

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	南京联华房地产开发有限公司		
办公地址	南京市江宁区丽泽路 99 号 3 幢 2-61(江宁高新园)		
法定代表人	陈群诚	联系电话	13327815811
授权委托人	张轶	联系电话	13813975430
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15772
开发项目名称	嘉和华府	项目核准决定文书号	江宁审批投备【2023】437 号
项目坐落	江宁区高新区竹山路以东，横二路以北 NO. 2023G39 地块房地产开发项目		
售楼处地址	江宁区竹山路 181 号		
开发企业销售负责人	兰帅	联系电话	13002543777
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> )	62024.62	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012023CR0041
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2024)宁江不动产权第 0002124 号, 苏(2024)宁江不动产权第 0002087 号, 苏(2024)宁江不动产权第 0002099 号	土地使用年限	住宅用地 70 年, 其他用地按法定最高出让年限。
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 320115202300178 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	171290.56	建设工程规划许可证号	建字第 320115202300875 号, 建字第 320115202300876 号, 建字第 320115202300877 号, 建字第

			320115202300815 号	
容积率	2.1	绿地率	30.01%	
建筑密度	19.82%	施工许可证号	320115202311231201, 320115202312271201, 320115202312291301	
房屋总幢数	27	其中住宅	幢数	18
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	125212.05
施工单位名称	中建三局第三建设工程有限责任公司, 浙江大虞建设有限公司			
监理单位名称	南京德阳工程监理咨询有限公司			
开工时间	2023-11-16	拟竣工时间	2026-06-30	
备注:	NO. 2023G39 项目由 (A-C) 3 个地块组成。A、B 地块为城镇住宅用地; C 地块只地下空间出让, 作为停车场和配套设施使用。A 地块经济技术指标: 容积率为 2.1, 建筑密度为 18.89%, 绿地率为 30.01%; B 地块经济技术指标: 容积率为 2.1, 建筑密度为 19.82%, 绿地率为 30.01%; C 地块地面为城市道路, 地下空间开发应满足管线埋深的需要, 且不宜超过道路两侧用地范围内的地下空间开发深度, 具体以审定的规划设计方案为准。本次申报 B 地块嘉和华府 B-1#, 故本次预售方案项目基本情况经济技术指标为 B 地块经济技术指标。			

## 二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 17 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	2	A-2#、A-10#	13736.38	2023-11-23	14488.36	2024-03-02	2026-03-31
2	2	A-4#、A-5#	10296.03	2023-11-23	10899.59	2024-03-28	2026-03-31
3	1	A-6#	4857.55	2023-11-23	5502.1	2024-05-02	2026-03-31
4	1	A-12#	7883.79	2023-11-23	8115.3	2024-05-03	2026-03-31
5	1	A-1#	4319.09	2023-11-30	4252.6	2024-06-03	2026-03-31
6	1	A-11#	9687.09	2023-11-30	10009.51	2024-06-21	2026-03-31
7	1	A-7#	7521.13	2023-11-30	7815.8	2024-07-08	2026-03-31
8	1	A-9#	3852.25	2023-11-30	4001.2	2024-08-03	2026-03-31
9	1	A-8#	7643.6	2023-11-30	8002.3	2024-10-03	2026-03-31

10	1	A-13#	7521.13	2023-11-30	7700.5	2024-11-22	2026-03-31
11	1	B-3#	4312.48	2023-12-29	4458.99	2024-12-27	2026-06-30
12	1	B-6#	10269.55	2023-12-29	10451.2	2025-01-24	2026-06-30
13	1	B-7#	8605.77	2023-12-29	9001.4	2025-03-27	2026-06-30
14	1	B-2#	9954.26	2023-12-29	10121.1	2025-04-27	2026-06-30
15	1	B-1#	9016.86	2023-12-29	9554.21	2025-06-01	2026-06-30
16	7	A-3#、地下车库 A、地下车库 C、P-1#、P-2#、P-3#、P-4#	29728.95	2023-11-30	31845.53	2025-06-25	2026-06-30
17	3	B-4#、B-5#、地下车库 B	21986.42	2023-12-29	31875.94	2025-07-30	2026-06-30

### 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：3201012023CR0041 明确，本项目须配建：

根据《南京市工程建设项目规划条件》（宁规划资源条件（2023）00616 号）

1、A 分区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、B 分区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、A 分区应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。

4、B 分区应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。

### 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 685.16 平方米。规划核准 686.66 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	2024200006	A-10#幢物业服务用房 01 室、物业服务用房 02 室（一层局部）	170.6
合计	-----	-----	170.6

#### 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 3 个，室内机动车停车位 1168 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，并向南京市江宁区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于2023-11-10签订，前期的物业管理企业为华发物业服务有限公司，其资质证号(建)1030069。

本项目物业管理区域四至界限东至规划道路(总平图上兴民北路)南至现状(总平图上横二路)西至竹山路北至新亭路于2024-1-24在南京市江宁区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为JNZ2024(349)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
1	B-1#	一般住宅	9022.5	72	商品房	2026-06-30	42279.2

### 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2( $<10$ )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
B-1#	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市江宁支行	932010013000541602	7349.98	

## 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	南京联华房地产开发有限公司		
项目名称	嘉和华府	幢号	B-1#

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)	85mm+21.25mm	
外墙保温	墙体材料	全砼外墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北墙	30mm厚
南、东、西墙		30mm厚	
外门窗	窗框型材	隔热金属型材	
	窗玻璃材料	北向	5高透Low-E+12Ar+5+12Ar+5-北向
		南向	5高透Low-E+12Ar+5+12Ar+5-南阳台
			5高透Low-E+19Ar(内含百叶)+5+9Ar+5(暖边)-南向外窗
		东向	5高透Low-E+19Ar+5+9Ar+5(暖边)
西向	5高透Low-E+19Ar+5+9Ar+5(暖边)		
遮阳措施	南侧阳台门采用水平挑板平板遮阳,南向外窗采用中置百叶遮阳		
其他节能措施	太阳能		

### 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,可采取自行摇号或由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、申请销售的住宅及为住宅配套的车位、储藏室将严格按照南京市商品住房价格表公示的价格进行销售,不变相加价,不增加任何附加销售条件。

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市江宁区房地产交易中心有限公司测算，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、我司将严格按照相关要求执行和落实公积金贷款政策。

二、售楼处开设三套样板间，供选购人参考，其中一套为 119 户型全装修清水交付样板间，一套为 119 户型展示样板间，一套为 143 户型展示样板间，均为临时样板间。因清水交付样板间为临时样板间，期间样板间发生迁移的，迁移前后样板间应保持一致；我司将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。清水交付样板间须保留至本项目整体交付后三个月。

三、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）、2023 年 8 月 4 日《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》等文件的规定，本次上市销售的是嘉和华府 B-1#，共计 72 套，120 平方米以下 54 套，占比大于 60%，人才房房源为 15 套，如有效无住房家庭报名数小于 66 套，则无住房家庭保障房源为 22 套，如有效无住房家庭报名数大于等于 66 套，则无住房家庭保障房源为 29 套。人才、无住房客户优先选房。以上均为成品房。本次销售采用现场报名方式，购房人本人携带身份证到售楼处现场报名，地址为竹山路 181 号嘉和华府售楼处，我司咨询服务电话：025-85238888。若报名人数小于房源数量，我司按照报名先后顺序自行组织销售。

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）南京联华房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）陈群诚

日期：2025-05-28

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	受让批复
6	工程建设项目规划设计条件
7	建设工程施工许可证
8	物业管理区域备案表
9	地名批复
10	预测算成果报告

## 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