

南京市商品房预售方案

编 号 2019120403239

开发企业 南京骏益房地产开发有限公司

项目名称 承露园

项目地址 江宁区禄口街道来凤路 12 号

申报日期 2019-12-31

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	南京骏益房地产开发有限公司		
办公地址	南京江宁空港经济开发区飞天大道 69 号（江宁开发区）		
法定代表人	彭飞	联系电话	58833672
授权委托人	陈莹	联系电话	18795816090
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14430
开发项目名称	承露园	项目核准决定文书号	江宁发改投字（2017）211 号
项目坐落	江宁区禄口街道来凤路 12 号		
售楼处地址	江宁区禄口街道来凤路 12 号		
开发企业销售负责人	林士翔	联系电话	18241127140
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)	86718.66	国有建设用地使用权出让合同编号	3201212017CR0011
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2017）宁江不动产权第 0185954 号	土地使用年限	2017 年 5 月 4 日起，2087 年 5 月 3 日止住宅，2057 年 5 月 3 日止商业；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（混合）、科教用地（幼）	建设用地规划许可证号	地字第 320115201710268 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	201690.2	建设工程规划许可证号	建字第 320115201710995 号、建字第 320115201710966 号
容积率	1.8	绿地率	31.4%

建筑密度	26.47%	施工许可证号	320115201712220101、3201152017122 20201	
房屋总幢数	25	其中住宅	幢数	16
			建筑面积(m ²)	131897.83
施工单位名称	中天建设集团有限公司			
监理单位名称	江苏建发建设项目咨询有限公司			
开工时间	2017-12-22	拟竣工时间	2020-06-30	
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 (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	17幢	12921.3	2017-12-22	5169	2018-05-12	2020-06-30
1	1	21	1035.1	2017-12-22	414	2018-12-22	2020-06-30
1	4	1幢-4幢	31511.8	2017-12-22	12605	2019-12-15	2020-06-30
1	3	18幢、19幢、 20幢	2364.8	2017-12-22	778	2020-01-04	2020-06-30
1	12	5幢-16幢	102002.95	2017-12-22	40645	2020-05-30	2020-06-30
1	1	地下车库	48557.6	2017-12-22	24279	2020-06-30	2020-06-30
1	1	24幢幼儿园	3653	2018-03-06	1270		2018-10-09
1	2	22幢配电房、 23幢配电房	452.7	2017-12-22	91		2020-06-30

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：3201212017CR0011明确，本项目须配建：

土地出让合同第九条规定：一、B地块内须配建一所9班幼儿园，由受让人出资建设，于第一期工程竣工前建设完成，建成后无偿移交区政府，所对应土地按划拨方式供地，出让成交价款总额不做调整。二、地块内应配建一所公厕，建筑面积不得小于60m²，由受让人出资建设，于第一期工程竣工前建设完成，建成后无偿移交区政府，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，出让成交价款总额不做调整。三、南京市规划局建设工程

规划条件（宁规条件（2016）01332号）规定：新建居住小区的配建停车设施中，应为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。

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 806.77 平方米。规划核准 809.67 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 ）
已申报		19幢物业用房01室（一层二层局部）	415.05
已申报		20幢物业用房01室（一层二层局部）	394.07
已申报		17幢物业后勤01室（一层局部）	78.64
合计	-----	-----	887.76

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 1305 个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏申物业管理条例》等相关法律法规规定出售、出租或附赠。

3、其他

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 南京市江宁区住房和城乡建设局 进行备案，前期物业服务合同于 2018年4月17日 签订，前期的物业管理企业为 福建世邦泰和物业管理有限公司，其资质证号 （建）112118。

本项目物业管理区域四至界限东至 福禄路 南至 鸣鹤路 西至 玉振路 北至 信诚大道 于 2018年4月17日 在 南京市江宁区住房和城乡建设局 办理备案手续，备案编号为 JNZ2018（228） 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 公安门牌证 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 ² ）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价（元/m ² ）， 车位：万元/个
----	----	----	-----------------------	----	------	-------	-----------------------------------

1	18 幢	商业	583.02	8	毛坯房	2020-06-30	45000
1	19 幢	商业	466.98	6	毛坯房	2020-06-30	45000
1	20 幢	商业	505.75	6	毛坯房	2020-06-30	45000

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
18 幢	中国银行股份有限公司南京南昌路支行	493674150804	139.2	
19 幢	中国银行股份有限公司南京南昌路支行	493674150804	213.6	
20 幢	中国银行股份有限公司南京南昌路支行	493674150804	205.2	

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福建中骏置业有限公司(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	南京骏益房地产开发有限公司		
项目名称	承露园	幢号	18、19、20 幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	140	

外墙保温	墙体材料	蒸压砂加气混凝土砌块		
	保温型式	外保温		
	保温材料种类	复合发泡水泥板		
	保温层厚度(mm)	北 墙	55	
南、东、西墙		55		
外门窗	窗框型材	隔热铝合金		
	窗玻璃材料	北向	6Low-E+12Ar+6 中透	
		南向	6Low-E+12Ar+6 中透	
		东向	6Low-E+12Ar+6 中透	
		西向	6Low-E+12Ar+6 中透	
遮阳措施	无			
其他节能措施	无			

十一、相关承诺如下：

1、为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，空白幢（楼）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产交易中心测算，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）

空白。

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）南京骏益房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）彭飞

日期：2019-12-31

序号	附件名称
1	授权委托书和受托人身份证明
2	法人身份证明
3	项目规划核准总平图和规划设计要点
4	商品房共有共用部位明细表
5	南京市商品房销售入网认证收件收据
6	预售方案
7	商品房面积预测报告
8	商品房开发建设资金投入证明和施工进度表
9	江宁国资办移交函
10	窗口表和物价价目表
11	南京市商品房预售申请书
12	不动产权证书
13	营业执照
14	南京市物业管理区域备案表
15	房地产开发企业资质证书
16	国有建设用地使用权出让合同
17	开发项目备案通知书
18	建设工程规划许可证及规划核准图
19	地名命名批复
20	公安门牌证明
21	南京市物业管理招投标中标备案表和物业合同
22	白蚁防治合同
23	建筑工程施工许可证和施工合同

担 保 函

承露园 18、19、20 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 福建中骏置业有限 公司，我司保证在 南京骏益房地产开发有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 承露园 18、19、20 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 福建中骏置业有限公司

住所： 泉州市北峰工业区丰惠路 9 号（北峰街道办事处机关大楼）

通讯地址： 泉州市北峰工业区丰惠路 9 号（北峰街道办事处机关大楼）

邮政编码： 362000

营业执照注册号： 91350500798359476R

法定代表人姓名： 陈元来

联系电话： 13505929113

授权委托人姓名： 陈莹

联系电话： 18795816090

签署时间： 2019 年 12 月 31 日

签署地点： 泉州市北峰工业区丰惠路 9 号（北峰街道办事处机关大楼）