

南京市商品房预售方案

编 号 100000118560

开发企业 南京江城房地产开发有限公司

项目名称 骏景华庭

项目地址 江宁区秣陵街道铺岗街 28 号

申报日期 2019-12-02

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	南京江城房地产开发有限公司		
办公地址	南京市江宁经济技术开发区青啤路		
法定代表人	张来发	联系电话	025-52122099
授权委托人	徐丽莉	联系电话	13952000808
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF02615
开发项目名称	骏景华庭	项目核准决定文书号	宁经管委发[2006]743号
项目坐落	江宁区秣陵街道铺岗街28号		
售楼处地址	江宁区秣陵街道铺岗街28号		
开发企业销售负责人	丁译	联系电话	15851868688
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)	66487.1	国有建设用地使用权出让合同编号	宁国土资让合【2005】33号
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁江国用(2005)第06276号	土地使用年限	自2005年5月27日起,2075年5月26日止住宅;其它份额用地按法定最高年限确定
土地证载用途	住宅	建设用地规划许可证号	宁建规字(2004)第204号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	155265.36	建设工程规划许可证号	建字第320115201380615号、建字第320115201380244号、建字第320115200981305号、建字第320115201380585号、建字第320115201380573号
容积率	1.8	绿地率	48%

建筑密度	14.05%	施工许可证号	320101920140049、3201152009110900 001A、320115201508310301	
房屋总幢数	12	其中住宅	幢数	8
			建筑面积(m ²)	112880.77
施工单位名称	南京海晟建设集团有限公司			
监理单位名称	南京海宁建设工程监理咨询有限公司			
开工时间	2009-11-26	拟竣工时间	2020-03-31	
备注:	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分3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	3	1幢-3幢	50839.34	2012-06-30	40671	2010-10-09	2012-06-30
2	2	8幢、9幢	22560.2	2016-06-30	18048	2014-10-23	2016-06-30
3	1	7幢	9507.8	2016-12-30	7605	2015-01-09	2016-12-31
3	1	6幢	16701.4	2016-12-31	133611	2015-08-13	2016-12-31
3	1	5幢	17560.1	2016-01-01	14048	2019-12-14	2020-03-31
3	2	1#地下室、2#地下室	36160.33	2016-12-31	28928	2020-03-08	2019-09-30
3	2	社区商业中心、 幼儿园	6733.5	2015-12-31	5387		2015-05-30

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：宁国土资让合【2005】33号 明确，本项目须配建：

根据南京市规划局建设工程规划设计要点通知书，编号：江宁20040018JY01要求：统一安排各项配套设施（按小区级配套），不得漏项。如：居委会、配电房、物业管理用房、垃圾站、公厕等。其中：1、用地内应配建一所9班的幼儿园，其占地面积不得小于3700平方米。2、用地内应配建一座建筑面积不小于500平方米的社区中心。

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 621.07 平方米。规划核准 621.07 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 ）
		社区商业中心幢物业办公室 201（二层局部）	749.69
合计	-----	-----	749.69

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 935 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

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 南京市江宁区住房和城乡建设局 进行备案，前期物业服务合同于 2010年9月16日 签订，前期的物业管理企业为 南京舒朗置业管理有限公司，其资质证书号 苏物业宁字第 N31468 号。

本项目物业管理区域四至界限东至 铺岗街 南至 殷富街 西至 殷华街 北至 清水亭东路 于 2010年9月19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 空白 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
3	5幢	一般住宅	16036.95	153	精装修	2020-03-31	27449.92

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后第 5 (<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
5 幢	中国工商银行股份有限公司南京江宁经济开发区支行	4301031329100018868	1605.6	

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金瑞路桥工程有限公司(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	南京江城房地产开发有限公司		
项目名称	骏景华庭	幢号	5 幢
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	挤塑板	
	保温层厚度(mm)	40	
外墙保温	墙体材料	水泥砖	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	挤塑板	
		保温层厚度(mm)	北 墙
南、东、西墙	25		
外门窗	窗框型材	铝合金	
	窗玻璃材料	北向	5+12+5
		南向	5+12+5
		东向	5+12+5
西向		5+12+5	

遮阳措施	以下空白
其他节能措施	以下空白

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，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、开盘方式：客户积累如小于可供房源，将采用365网络摇号直播方式确定选房顺序，具体开盘时间将在领取商品房预售许可证后第5日开盘；客户积累如大于等于可供销售房源，将采用江苏省南京市南京公证处电脑软件摇号方式确定选房顺序，具体开盘时间以江苏省南京市南京公证处电脑摇号为准。二、房屋精装修情况：其中第七项本次申请预售房屋基本情况中，拟销售均价中一般住宅价格为精装修价格，经第三方机构装修评估整体均价为2650元/平方米。三、我公司承诺：我司严格按相关要求执行和落实公积金贷款政策。。

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）南京江城房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）张来发

日期：2019-12-02

序号	附件名称
1	不动产权证书
2	营业执照
3	建筑工程施工许可证
4	房地产开发企业资质证书
5	国有建设用地使用权出让合同
6	建设工程规划许可证及规划核准图
7	商品房开发建设资金投入证明
8	南京市物业管理招投标中标备案表
9	地名命名批复
10	公安门牌证明
11	建筑工程规划设计要点
12	南京市商品住房价格申报价格表
13	南京市商品房销售申请书
14	商品房窗口表
15	法人代表身份证明
16	白蚁合同
17	立项批复
18	商品房预售方案
19	授权委托书
20	受委托人身份证
21	预售款监管合同
22	商品房共有共用部位明细表
23	南京市商品房销售入网认证
24	建设工程施工合同及施工进度说明
25	商品房面积预测报告

担 保 函

骏景华庭 5 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 南京金瑞路桥工程有限 公司，我司保证在 南
京江城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 骏景华庭 5
幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 南京金瑞路桥工程有限公司

住所： 南京市江宁经济技术开发区蓝天路

通讯地址： 南京市江宁经济技术开发区蓝天路

邮政编码： 211100

营业执照注册号： 913201156946127134

法定代表人姓名： 张金峰

联系电话： 025-52398152

授权委托人姓名： 徐丽莉

联系电话： 13952000808

签署时间： 2019-12-02

签署地点： 江宁区秣陵街道菲尼克斯路 70 号