

南京市商品房预售方案

编 号 100000121599

开发企业 南京电建中储房地产有限公司

项目名称 泛悦广场

项目地址 鼓楼区小市街道

申报日期 2020-01-03

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	南京电建中储房地产有限公司		
办公地址	南京市鼓楼区中央北路河路道一号		
法定代表人	李大伟	联系电话	02583236209
授权委托人	杨亮	联系电话	13814082552
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14284
开发项目名称	泛悦广场	项目核准决定文书号	鼓发改发〔2016〕71号
项目坐落	鼓楼区小市街道		
售楼处地址	鼓楼区中央北路与幕府南路交汇处西400米		
开发企业销售负责人	张肖肖	联系电话	17361986125
代理销售公司名称	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司, 南京蓝风房地产投资顾问有限公司		
代理销售公司负责人	张召, 曹万祥	联系电话	15195961469, 15195768932
用地总面积(m ²)	52462.93	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012015CR0097
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2019)宁鼓不动产权第0042116号	土地使用年限	住宅70年, 商服40年, 商务办公40年, 自2016年3月7日起算
土地证载用途	城镇住宅用地(混合), 商服用地, 商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第320106201610194号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	337982.29	建设工程规划许可证号	建字第320106201710749号、建字第320106201710214号、建字第320106201710117号、建字第320106201710111号、建字第320106201710263号、建字第320106201710820号

容积率	3.7	绿地率	30%	
建筑密度	34.29%	施工许可证号	320106201704131001、320106201711280101	
房屋总幢数	14	其中住宅	幢数	5
			建筑面积(m²)	117946
施工单位名称	中国电建市政建设集团有限公司、中电建建筑集团有限公司			
监理单位名称	江苏省华夏工程项目管理有限公司			
开工时间	2016-06-01	拟竣工时间	2020-09-30	
备注:	本项目分二期开发，房屋总栋数为 14 栋，截止目前 A-G4、A-P、A-D2、A-?G3、A-G5、A-S4、A-地下室、A-Y、A-G1、A-G2、A-S1、A-S5、A-T2、A-D1 幢房屋已领取规划许可证。本次申请 A-D1 幢的开、竣工时间以实际开、竣工时间为准，其他楼幢数据待申领销许时再及时更新。			

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(m²)	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	A-G4 幢	32422.2	2016-06-01	29130.68	2017-06-09	2019-09-30
1	1	A-G3 幢	14342.4	2017-04-15	12885.21	2017-12-29	2019-09-30
1	1	A-G5 幢	28236.9	2017-10-25	25113.9	2018-02-05	2019-09-30
2	1	A-G1 幢	31825.3	2017-06-01	30234	2018-06-11	2020-09-30
2	1	A-G2 幢	16313.6	2017-06-01	16362.72	2018-09-20	2020-09-30
2	1	A-T1 幢	21894.7	2017-04-01	13207.77	2019-03-20	2020-09-30
1	1	A-D2 幢	10063.4	2017-11-01	4528.53	2019-04-01	2019-09-30
1	1	A-S4 幢	4550.28	2017-07-01	2058.18	2019-11-30	2020-09-30
2	2	A-S1 幢、A-S5 幢	1894.73	2017-08-30	1894.73	2019-11-30	2020-09-30
1	1	A-地下室	101704.39	2016-10-01	45779	2019-12-31	2020-09-30
2	1	A-D1 幢	13041.31	2019-04-01	5873	2020-01-23	2020-09-30
2	1	A-T2 幢	46037.68	2017-12-01	27772	2020-01-31	2020-09-30

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：3201012015CR0097 明确，本项目须配建：

1、建筑面积不小于 3500 平方米的街政管理中心一处、不小于 1500 平方米的社区服务中心一处、不小于 5000 平方米的文化活动中心一处及用地面积不小于 3800 平方米的 9 班幼儿园一处，由受让人出资建设，于第一期 工程竣工前建成，经验收合格后无偿移交区政府，所对应土地按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让金额不 做调整，用地面积均计入容积率。2、地块商办面积不小于 15000 平方米的办公用房须由竞得人或其股份单位自持，不得分割销售及转让，且应作为电子商务功能使用；3、商办面积中的 50000 平方米办公用房仅可定向销售给电子 商务及其关联企业，且销售时须征得鼓楼区政府同意。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《规划设计要点》。

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1351.93平方米。规划核准1360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（m²）
已申报	宁房销第 2017100060 号	A-G4 幢 101 室、108 室、204 室	718.13
已申报	宁房销第 2019100007 号	A-T1 幢 7 室	287.8
合计	-----	-----	1005.93

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2447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，并向南京市物业管理办公室进行备案，前期物业服务合同于2017 年 4 月 10 日签订，前期的物业管理企业为 中电建物业管理有限公司，其资质证号（建）108072。

本项目物业管理区域四至界限东至小市新村小区南至幕府南路西至铁古庙小区北至规划道路（北祥路）于2017 年 4 月 14 日在南京市鼓楼区建设房产和交通局办理备案手续，备案编号为GL2017 字 043 号、GL2017 字 043-1 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，A-D1 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中信银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2020 年 1 月 13 日 书面同意我司办理 A-D1 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(m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/个
2	A-D1	门面房、小商店	1529.77	18	毛坯房	2020-09-30	100000
2	A-D1	商务办公	11353.71	222	毛坯房	2020-09-30	30000

4、车位具体情况

车位已申报，预售许可证为 宁房销第 2019100137 号

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
A-D1 幢	中信银行股份有限公司南京分行	8110501014300420727	2610	

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羚房地产开发有限公司(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	南京电建中储房地产有限公司		
项目名称	泛悦广场	幢号	A-D1 幢
住房能源消耗指	65%		

标			
屋面 保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	80	
外墙保温	墙体材料	混凝土双排孔砌块	
	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	50
		南、东、西墙	50
外门窗	窗框型材	铝合金窗框	
	窗玻璃材料	北向	白玻
		南向	白玻
		东向	白玻
		西向	白玻
遮阳措施	玻璃自遮阳		
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， 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迪亚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、根据规划设计要点的公共配建要求：地块内应配建占地面积不小于 3800 平方米 9 班幼儿园一处、配建建筑面积不小于 3500 平方米的街政管理中心、不小于 1500 平方米的基层社区中心、不小于 5000 平方米的文化活动中心各一处。幼儿园、街政管理中心、基层社区中心、文化活动中心等公建配套设施位置可根据总平面方案确定，其设计方案应征求鼓楼区政府同意意见。

二、泛悦广场 A-D1 幢 2 层 201 室-215 室、236-237 室为定向销售商务办公用房，销售对象为电子商务类及其关联企业，且在销售时须征得鼓楼区政府同意。

三、本次申报预售房屋中 A-D1 幢 2-7 层规划核准用途为“商务办公”，我司将严格按照商品房预售监管规定贯彻执行，并承诺如下：

1. 我司将严格按照此规划核准用途对外宣传销售。

2. 项目在建设过程中坚决杜绝潜伏设计的隐患；

3. 不得变相引导客户与第三方公司签订改造设计装修合同；

4. 如在销售过程中有违规、投诉现象，将服从监管部门的监督处罚(违规现象包括：1. 占用公共空间，

2. 改变建筑外立面，3. 改动外墙，4. 增加内部隔层，5. 增加房屋内部卫生间，6. 预留或增加上下水、

烟道)。

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）南京电建中储房地产有限公司

法定代表人：（签章）李大伟

日期：2020-01-03

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	国有建设用地使用权出让合同
3	开发项目备案通知书
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	地名命名批复
6	抵押权人同意办理预售许可证明
7	不动产登记资料查询结果证明
8	不动产抵押权证
9	建筑工程规划设计要点
10	同意变更土地转让批复
11	商品房预售款专用帐户监管协议书
12	委托书
13	担保函、担保公司营业执照、资质证书
14	三方说明（开、竣工时间）
15	区政府同意销售的批复

担 保 函

泛悦广场 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的有限责任公司，我司保证在南京电建中储房地产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泛悦广场项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京金羚房地产开发有限公司

住所：南京市栖霞区和燕路 408 号晓庄国际广场 1 幢 521 室

通讯地址：南京市栖霞区和燕路 408 号晓庄国际广场 1 幢 521 室

邮政编码：210000

营业执照注册号：9132010068250669XK

法定代表人姓名：邢军

联系电话：025-86907880

授权委托人姓名：杨亮

联系电话：13814082552

签署时间：2020-01-02

签署地点：南京市栖霞区和燕路 408 号晓庄国际广场 1 幢 521 室