

南京市商品房预售方案

编 号 2019110601325

开发企业 南京栖霞建设股份有限公司

项目名称 星叶欢乐花园

项目地址 雨花台区板桥街道

申报日期 2020-03-24

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	南京栖霞建设股份有限公司		
办公地址	栖霞区仙林大道 99 号		
法定代表人	江劲松	联系电话	86708833
授权委托人	王盈	联系电话	86708906
开发资质等级	壹级	资质证书编号	建开企【2001】094
开发项目名称	星叶欢乐花园	项目核准决定文书号	谷发展项字[2016]36 号
项目坐落	雨花台区板桥街道		
售楼处地址	南京市雨花台区板桥街道		
开发企业销售负责人	张冰	联系电话	86708900
代理销售公司名称	江苏新景祥网络科技股份有限公司南京分公司, 南京蓝风房地产投资顾问有限公司, 南京中原房地产营销顾问有限公司		
代理销售公司负责人	傅彪, 达平, 李宁	联系电话	13913836740, 13951804145, 18951915900
用地总面积(m ²)	75896.41	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012016CR0054
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2017)宁雨不动产权第 0001765 号、苏(2017)宁雨不动产权第 0001766 号、苏(2017)宁雨不动产权第 0004394 号	土地使用年限	城镇住宅用地, 自 2016 年 11 月 04 日起, 2086 年 11 月 03 日止; 商服用地及商务办公用地, 2016 年 11 月 04 日起, 2056 年 11 月 03 日止
土地证载用途	城镇住宅用地, 商服用地, 商务办公用地, 社区中心用地, 科教用地(幼)	建设用地规划许可证号	地字第 320114201690030 号

拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	326172.37	建设工程规划许可证号	建字第 320114201790114 号、建字第 320114201790124 号	
容积率	3.3	绿地率	30.93%	
建筑密度	20.23%	施工许可证号	320114201801050101、320114201808270101	
房屋总幢数	18	其中住宅	幢数	14
			建筑面积(m ²)	203041.04
施工单位名称	江苏省苏中建设集团股份有限公司、上海嘉实(集团)有限公司			
监理单位名称	南京苏宁工程咨询有限公司			
开工时间	2018-05-01	拟竣工时间	2024-06-30	
备注:	以下空白			

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(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	5	1幢、2幢、3幢、4幢、5幢	75784.33	2018-05-01	50934.65	2020-03-31	2022-05-30
1	2	6幢、7幢	30103.06	2018-05-01	20232.27	2020-05-30	2022-05-30
2	1	a---1#商业	14580.05	2020-06-30	9799.25	2022-05-30	2024-06-30
2	7	8幢、9幢、10幢、11幢、12A幢、12B幢、12C幢	97153.65	2020-06-30	65296.97	2022-05-30	2024-06-30
2	1	a---二期地下室	44266.47	2020-06-30	29751.49	2022-05-30	2024-06-30
1	1	a---地下室	41406.36	2018-05-01	27829.21	2022-05-30	2024-06-30
2	1	a---2#商业	17404.12	2020-06-30	11697.31	2022-05-30	2024-06-30

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：3201012016CR0054 明确，本项目须配建：

(1) 地块B分区内须配建用地规模不小于2700平方米的6班幼儿园一座，由受让人出资于第一期工程竣工前建设完成，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，出让金总额不做调整；

(2) 地块C分区中须配建一处基层社区中心，建筑规模应不小于2000平方米，建筑功能应包括：文化娱乐设施不小于600平方米，体育设施不小于600平方米，行政管理与社区服务设施不小于600平方米，托老所不小于150平方米，医疗卫生设施不小于300平方米，商业服务设施不小于500平方米，公厕不小于60平方米及电信端局、环卫所等其他公共设施。

其中行政管理与社区服务设施、托老所、医疗卫生设施、公厕须由受让人出资建成后无偿移交区政府，所对应土地按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让金总额不做调整。该基层社区中心须于第一期工程竣工前建设完成。

(3) 地块沿城市道路可布置商业办公建筑，商业、办公建筑面积应占A地块地上总建筑面积的15-20%。出让用地范围内不允许建设别墅。

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1304.69平方米。规划核准1277.89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 ）
本次申报		星叶欢乐花园1幢13室	81.48
合计	-----	-----	81.48

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2386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，并向南京市住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于2019年10月28日签订，前期的物业管理企业为南京栖霞建设物业服务股份有限公司，其资质证号（建）1030071。

本项目物业管理区域四至界限东至宁芜公路（总平图中东至东环路，宁芜公路位于东环路东侧）南至规划道路（总平图中的振兴西路）西至规划道路（总平图中的振兴西路）北至三山矶路于2019年09月11日在南京市雨花台区住房和城乡建设局办理备案手续，备案编号为2019字0054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 ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²), 车位: 万元/个
1	1	一般住宅	21644.56	228	精装修	2022-05-30	25376.67
1	1	门面房、小商店	783.22	12	毛坯房	2022-05-30	80000
1	2	一般住宅	11509.94	128	精装修	2022-05-30	25075.79
1	3	一般住宅	11509.94	128	精装修	2022-05-30	25668.27
1	4	一般住宅	15134.8	128	精装修	2022-05-30	25075.49
1	5	一般住宅	15128.42	128	精装修	2022-05-30	25551.55

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
1幢	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	4301012019002919965	7202.4	
2幢	宁波银行股份有限公司南京分行	72080122000053565	3660	
3幢	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城东支行	3201130011010000016136	3660	
4幢	交通银行股份有限公司江苏省分行	320006615013000255480	4776	
5幢	交通银行股份有限公司江苏省分行	320006615013000255480	4797.6	

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》。

以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京栖霞建设股份有限公司		
项目名称	星叶欢乐花园	幢号	1幢、2幢、3幢、4幢、5幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	高阻燃挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	55	
外墙保温	墙体材料	外墙为复合岩棉防火板+煤矸石烧结砖，内墙为蒸压加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	复合岩棉防火板	
	保温层厚度(mm)	北墙	30
南、东、西墙		30	
外门窗	窗框型材	塑料窗框+塑料型材	
	窗玻璃材料	北向	6中透光Low-E+12空气+6透明-塑料窗框
		南向	5+19A+5(高性能暖边)（中置百叶）（塑料型材）
		东向	5+19A+5(高性能暖边)（中置百叶）（塑料型材）
西向		5+19A+5(高性能暖边)（中置百叶）（塑料型材）	
遮阳措施	南立面采用平板遮阳和中置遮阳百叶遮阳，东西立面采用中置遮阳百叶遮阳		
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巨鑫房地产测绘有限责任公司测算，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）

1、本次申请上市销售房源为星叶欢乐花园 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢，住宅房源共计 740 套，其中人才房房源共计 222 套。根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》要求：本次上市销售的 740 套住宅房源中，222 套对人才优先供应。报名的人才数量少于人才房源数且多于 20 人的，我司将采用邀请南京市南京公证处主持摇号的方式确定优先选房人才的选房顺序。

2、摇号报名方式：登记人需登录我司小程序：栖霞建设（微信搜索：栖霞建设小程序），点击摇号报名通道文章链接按页面公示的方法及规则报名；如遇网络问题无法报名，请致电 025-84363333 与我司联系，由我司工作人员进行解答。

3、根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控应急预案，并将星叶欢乐花园销售中心复工申请承诺书、复工企业告知书、星叶欢乐花园项目人员疫情防护方案相关文件在销售现场公示。

4、星叶欢乐花园 2 幢 301 室、302 室、303 室、304 室，4 幢 204 室、301 室、303 室、304 室为展示样板间，上述 8 套展示样板间在该项目房源销售过程中均要对外展示，且交付时间均为小区整体交付后半年。。

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）南京栖霞建设股份有限公司

法定代表人：（签章）江劲松

日期：2020-03-24

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	不动产登记资料查询结果证明
7	预审合格单
8	建筑工程规划设计要点
9	南京市商品住房价格申报价格表
10	新建商品住房价格备案联系单
11	商品房预售款专用账户监管协议书

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