

# 南京市商品房预售方案

编 号 100000120330

开发企业 南京仙林国际汽车城投资有限公司

项目名称 南京仙林国际汽车城

项目地址 栖霞区王子楼西 108 号

申报日期 2020-05-12

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	南京仙林国际汽车城投资有限公司		
办公地址	栖霞区王子楼西 108 号		
法定代表人	金陵	联系电话	13905181328
授权委托人	王金	联系电话	15952040090
开发资质等级	暂定叁级	资质证书编号	宁 UP3527 号
开发项目名称	南京仙林国际汽车城	项目核准决定文书号	宁发改投资字(2005)460 号
项目坐落	栖霞区王子楼西 108 号		
售楼处地址	南京市栖霞区王子楼西 108 号		
开发企业销售负责人	金陵	联系电话	13905181328
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> )	130321.5	国有建设用地使用权出让合同编号	宁国土资让合【2005】243 号
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁栖国用(2005)第 08205 号、宁栖国用(2007)第 06393 号、宁栖国用(2007)第 06394 号、宁栖国用(2007)第 06396 号、宁栖国用(2006)第 07745 号、宁栖国用(2006)第 07746 号、宁栖国用(2011)第 12593 号、宁栖国用	土地使用年限	40 年

	(2011)第 12594 号			
土地证载用途	商业用地、批发零售用地	建设用地规划许可证号	宁规城东用地【2004】0065 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	211200.8	建设工程规划许可证号	宁规城东建筑【2006】0005 号、宁规城东建筑[2007]0052 号、宁规城东建筑[2007]0052 号、建字第 320113201610254 号、建字第 320113201510778 号	
容积率	0.99	绿地率	40.02%	
建筑密度	34.95%	施工许可证号	320113201604110101	
房屋总幢数	48	其中住宅	幢数	0
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	0
施工单位名称	中交第一公路工程局有限公司			
监理单位名称	南京国通建设工程咨询有限公司			
开工时间	2004-01-08	拟竣工时间	2020-05-31	
备注:	以下空白			

## 二、项目分期开发建设情况

该项目拟分5 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	6	A1、A2、A15、A16、A19、A20	24165.65	2004-01-08	8000	2005-04-07	2006-07-20
2	16	A3-A14、A17-A18、A21-A22	31949.83	2006-07-07	10000	2008-07-10	2008-09-01
3	10	25、26、27、32、33、34、38、39 幢，30 幢，31 幢（公安门牌）	51791.5	2016-03-01	15000	2017-08-07	2018-06-30
4	15	28 幢、29 幢、35 幢、36 幢、37 幢、40 幢、41 幢、42 幢、	36450.2	2016-03-01	8000	2020-05-28	2020-05-31

		43 幢、44 幢、 45 幢、46 幢、 47 幢、48 幢、 49 幢（公安门 牌）					
5	3	地下室一、地下 室二、B8 幢	66832.38	2008-09-01	4000	2020-12-31	2021-12-31

### 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：宁国土出资让合【2005】243 号 明确，本项目须配建：

以下空白

### 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 以下空白 平方米。规划核准 238.86 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> )
		A15 幢 404 室	119.43
		A15 幢 405 室	119.43
合计	-----	-----	238.86

#### 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 1007 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 协议 方式选聘，并向 以下空白 进行备案，前期物业服务合同于 2016 年 3 月 1 日 签订，前期的物业管理企业为 南京萧甬物业管理有限公司，其资质证书 苏物业宁字第 N31276 号。

本项目物业管理区域四至界限东至 王子楼村 南至 玄武大道 西至 尧胜村 北至 城际铁路 于 2017 年 7 月 19 日 在 南京市栖霞区住房和建设局 办理备案手续，备案编号为 2017 栖字 004

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 <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
4	28幢 (公安 门牌)	商铺	163.21	10	毛坯房	2020-05-31	65000
4	29幢 (公安 门牌)	商铺	1160.73	34	毛坯房	2020-05-31	65000
4	29幢 (公安 门牌)	办公	2476.12	68	毛坯房	2020-05-31	28000
4	35幢 (公安 门牌)	商铺	664.09	19	毛坯房	2020-05-31	65000
4	35幢 (公安 门牌)	办公	1464.84	38	毛坯房	2020-05-31	28000
4	36幢 (公安 门牌)	商铺	931.16	27	毛坯房	2020-05-31	65000
4	36幢 (公安 门牌)	办公	2008.84	54	毛坯房	2020-05-31	28000
4	37幢 (公安 门牌)	商铺	960.62	28	毛坯房	2020-05-31	65000

4	37 幢 (公安 门牌)	办公	2068.04	56	毛坯房	2020-05-31	28000
4	40 幢 (公安 门牌)	商铺	462.29	15	毛坯房	2020-05-31	65000
4	41 幢 (公安 门牌)	商铺	31.33	2	毛坯房	2020-05-31	65000
4	42 幢 (公安 门牌)	商铺	1546.02	45	毛坯房	2020-05-31	65000
4	42 幢 (公安 门牌)	办公	3317.96	90	毛坯房	2020-05-31	28000
4	43 幢 (公安 门牌)	商铺	1447.64	42	毛坯房	2020-05-31	65000
4	43 幢 (公安 门牌)	办公	3121.38	84	毛坯房	2020-05-31	28000
4	44 幢 (公安 门牌)	商铺	891	26	毛坯房	2020-05-31	65000
4	44 幢 (公安 门牌)	办公	1928.8	52	毛坯房	2020-05-31	28000
4	45 幢 (公安 门牌)	商铺	758	22	毛坯房	2020-05-31	65000
4	45 幢 (公安 门牌)	办公	1656.96	44	毛坯房	2020-05-31	28000
4	46 幢 (公安	办公	2688.04	74	毛坯房	2020-05-31	28000

	门牌)						
4	46幢 (公安 门牌)	商铺	1263.32	37	毛坯房	2020-05-31	65000
4	47幢 (公安 门牌)	办公	1115.8	28	毛坯房	2020-05-31	28000
4	47幢 (公安 门牌)	商铺	493.14	14	毛坯房	2020-05-31	65000
4	48幢 (公安 门牌)	商铺	493.14	14	毛坯房	2020-05-31	65000
4	48幢 (公安 门牌)	办公	1115.8	28	毛坯房	2020-05-31	28000
4	49幢 (公安 门牌)	商铺	493.42	14	毛坯房	2020-05-31	65000
4	49幢 (公安 门牌)	办公	1115.8	28	毛坯房	2020-05-31	28000

#### 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
28幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	17.17	
29幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	390.43	
35幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	230.8	

36 幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	316.73	
37 幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	325.99	
40 幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	48.43	
41 幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	8.3	
42 幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	523.64	
43 幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	492.94	
44 幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	304.48	
45 幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	261.5	
46 幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	424.19	
47 幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	175.6	
48 幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	175.6	
49 幢	南京银行股份有限公司大厂支行	0143230000001118	175.6	

## 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鼓楼金陵实业有限公司、南京亚晨工贸实业有限公司(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	南京仙林国际汽车城投资有限公司
------	-----------------

项目名称	南京仙林国际汽车城三期	幢号	28幢、29幢、35幢、36幢、37幢、40幢、41幢、42幢、43幢、44幢、45幢、46幢、47幢、48幢、49幢 (公安门牌)	
住房能源消耗指标	以下空白			
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS) /轻钢龙骨内嵌硬质岩棉板( $\rho=140$ ) (A级)		
	保温层厚度(mm)	40mm/55mm		
外墙保温	墙体材料	保温烧结砖		
	保温型式	外保温		
	保温材料种类	反射隔热涂料		
	保温层厚度(mm)	北墙	20mm (+20mm (仅热桥处))	
南、东、西墙		20mm (+20mm (仅热桥处))		
外门窗	窗框型材	隔热金属窗框		
	窗玻璃材料	北向	6中透光 Low-E+12 空气+6 透明	
		南向	6中透光 Low-E+12 空气+6 透明	
		东向	6中透光 Low-E+12 空气+6 透明	
		西向	6中透光 Low-E+12 空气+6 透明	
遮阳措施	自遮阳			
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所有限公司测算，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、本次申报预售房屋中 29 幢、35 幢、36 幢、37 幢、42 幢、43 幢、44 幢、45 幢、46 幢、47 幢、48 幢、49 幢 2-3 层规划核准用途为“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，将服务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。

二、根据《国有土地使用权出让合同》中第三章第十一条受让人还应另行与栖霞区政府结算发生于该地块的下列费用：（1）地块前期已经发生的房屋拆迁补偿费用（2）地块场地平整费用；（3）地块上现状建（构）筑物的工程造价。我司均已按要求结清以上费用。

三、由于本项目为非住宅商业项目，规划部门未核定明确的物业管理用房，且现行的江苏省及南京市物业管理条例对非住宅项目未做物业用房留置要求。我公司在 2005 年申报一期项目预售时，为了物业管理的需要，经南京市栖霞区住房和建设局备案，已经将 A15 幢 404 室和 A15 幢 405 室房产申报为物业用房使用，房屋总面积为 238.86 平方米，如后期再有物业管理用房需要，我公司自行解决，如因此产生的法律纠纷由我司自行承担。

四、复工情况：根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已经成立防控疫情小组，指定疫情防控应急预案，并按照南京市 政府《关于逐步启动全市 企业复工业通告》（第 10 号）和《栖霞区新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指挥部“企业专项组”工作方案》（宁栖防指办（2020）14 号文要求，向栖霞区尧化办事处申请复工，于 2020 年 2 月 18 日取得《复工申请书》。并将售楼处复工申请疫情防控承诺书、应急预案相关文件在售楼处现场公示。复工生产期间，严格配合社区、街道做好疫情的联防联控，对现场严格检查、消毒。开盘期间，分批次进场选房，进场人员需佩戴口罩，做好

选房人的体温检测，做到实控实防，每固定批次选房完毕，设施设备均全部消毒，再开始下批次选房。严格落实疫情的防控措施。

五、网上报名：接受购房登记申请方式为电话报名，报名电话：15952040009。。

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）南京仙林国际汽车城投资有限公司

法定代表人：（签章）金陵

日期：2020-05-12

序号	附件名称
1	营业执照
2	南京市物业管理区域备案表
3	开发项目备案通知书
4	公安门牌证明
5	国家安全事项选址审批意见
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	商品房预售款专用账户监管协议书

## 担保函

南京仙林国际汽车城三期 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 南京鼓楼金陵实业有限公司、南京亚晨工贸实业有限 公司，我司保证在 南京仙林国际汽车投资有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 南京仙林国际汽车城三期 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 南京鼓楼金陵实业有限公司、南京亚晨工贸实业有限公司

住所： 南京市鼓楼区中央路 323 号 2505 室、南京市鼓楼区中央路 323 号 2507 室

通讯地址： 南京市鼓楼区中央路 323 号 2505 室、南京市鼓楼区中央路 323 号 2507 室

邮政编码： 210009

营业执照注册号： 91320100250003757E、913201007388671536

法定代表人姓名： 韩亚中、李精华

联系电话： 13605140098、13805009599

授权委托人姓名： 王金

联系电话： 15952040090

签署时间： 2020-5-21

签署地点： 南京