南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 20191112021 39

开发企业 南京源宸置业有限公司

项目名称 未来城

项目地址 溧水区经济开发区星河路 8 号

申报日期 2020-03-18

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	南京源宸置业有限公司		
办公地址	溧水经济开发区星河路 8 号		
法定代表人	程园通	联系电话	13770777527
授权委托人	唐子夜	联系电话	13770803117
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14628
开发项目名称	未来城	项目核准决定文书号	宁发改备【2019】24 号
项目坐落	溧水区经济开发区星河路 8 号		
售楼处地址	溧水经济开发区红光东路（开发区小学东侧）		
开发企业销售负责人	季一	联系电话	13951666313
代理销售公司名称	上海唯家房地产咨询有限公司南京分公司		
代理销售公司负责人	薛霜	联系电话	15051844376
用地总面积(m2)	162782.35	国有建设用地使用权出让合同编号	3201242019CR0055
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁溧不动产权第 0000348 号	土地使用年限	70
土地证载用途	城镇住宅用地	建设用地规划许可证号	地字第 320117201910076 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	556329.73	建设工程规划许可证号	建字第 320117201911917 号
容积率	2.5	绿地率	30%
建筑密度	26.66%	施工许可证号	320124201910281301 号

房屋总幢数	51	其中住宅	幢数	31
			建筑面积(㎡)	358759.91
施工单位名称	中国建筑第二工程局有限公司			
监理单位名称	江苏宏嘉工程项目管理有限公司			
开工时间	2019-09-24	拟竣工时间	2024-02-21	
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(㎡)	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	2	10#14#	21907.23	2019-09-24	11185.54	2020-03-27	2022-06-30
2	7	11#12#13#15#16#17#18#	87899.65	2019-09-24	30000	2020-04-23	2022-06-30
3	9	1#-9#	104374.81	2020-05-05	39280	2020-08-25	2022-10-30
5	10	S1-S10	37826.79	2020-09-23	100720	2021-04-01	2023-12-31
4	13	19#-31#	149938.02	2021-02-01	30000	2021-07-01	2024-02-21

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： 3201242019CR0055 明确，本项目须配建：

（1）该地块须配建社区管理用房，建筑面积不小于项目地上建筑面积的 4‰，并按每百户不少于 30㎡标准配建社区居家养老服务用房，二者建成并经验收合格后都将无偿移交溧水经济开发区管理委员会，交付标准都按照《市政府办公厅关于转发市建委《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理工作实施方案》的通知》（宁政办发【2016】88 号）执行；（2）该地块商业办公建筑占地块地上总建筑面积 10%；（3）该地块住宅高度不小于 50 米；（4）该地块装配式建筑面积比例 100%，住宅建筑单体预制装配率≥50%，公共建筑单体预制装配率大于等于 40%，住宅建筑 100%实行全装修和成品交付。

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 2225.31 平方米。规划核准 2235.26 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（㎡）
后期申报		P4#楼，1F	292.74
后期申报		P5#楼 ，1~2F	594.06
后期申报		P6#楼 ，1F	193.72
后期申报		H1#， 1F	150
后期申报		H1# ，2F	138.65
后期申报		H1#，3F	866.09
合计	------	------	2235.26

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 4800 个，室内机动车停车位 4212 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 南京市溧水区行政审批局 进行备案，前期物业服务合同于 2019 年 11 月签订，前期的物业管理企业为 南京万科物业管理有限公司 ，其资质证号 （建）114014 。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路 南至 红光东路西至 星河路 北至 团山东路 于 2019 年 12 月 9 日 在 南京市溧水区行政审批局 办理备案手续，备案编号为 中 2019013 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（㎡）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
1	10#14#	住宅	20713.31	216	精装修	2022-06-30	13000

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
10 幢	中国工商银行股份有限公司溧水支行	4301019219100369447	6725.27	
14 幢	中国建设银行股份有限公司溧水支行	32050159633600001611	6967.98	

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同昇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

<table>
<tr><td>建设单位</td><td colspan="3">南京源宸置业有限公司</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>未来城</td><td>幢号</td><td>10#14#</td></tr>
<tr><td>住房能源消耗指标</td><td colspan="3">65%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">屋面
保温</td><td>保温材料种类</td><td colspan="2">挤塑聚苯板（XPS）</td></tr>
<tr><td>保温层厚度(mm)</td><td colspan="2">70</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外墙保温</td><td>墙体材料</td><td colspan="2">现浇空心混凝土</td></tr>
<tr><td>保温型式</td><td colspan="2">外保温</td></tr>
<tr><td>保温材料种类</td><td colspan="2">A 级复合发泡水泥板</td></tr>
<tr><td rowspan="2">保温层厚度(mm)</td><td>北 墙</td><td>40</td></tr>
<tr><td>南、东、西墙</td><td>40</td></tr>
<tr><td></td><td>窗框型材</td><td colspan="2">塑钢窗框</td></tr>
</table>

外门窗	窗玻璃材料	北向	中空玻璃
		南向	中空玻璃
		东向	中空玻璃
		西向	中空玻璃
遮阳措施	平板遮阳、活动遮阳（内置遮阳百叶）		
其他节能措施	太阳能热水供应系统（逆六层）		

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式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，司法部门许冻结、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 南京明达房地产测绘有限公司测算，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）

（1）本项目严格执行建金【2017】246 号文件规定，允许购房人使用住房公积金贷款购房。（2）本项目购房人办理按揭贷款购房的首付比例按银行相关规定执行。（3）针对现疫情，本项目

已制定完善的防疫方案，并会严格遵循该方案。。

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） 南京源宸置业有限公司

法定代表人：（签章） 程园通

日期：2020-03-18

序号	附件名称
1	商品房预售款专用账户监管协议书
2	同意变更土地转让批复
3	新建商品住房价格备案联系单
4	南京市商品住房价格申报价格表
5	建筑工程规划设计要点
6	预审合格单
7	不动产登记资料查询结果证明
8	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
9	不动产权证书
10	营业执照
11	建筑工程施工许可证
12	南京市物业管理区域备案表
13	房地产开发企业资质证书
14	国有建设用地使用权出让合同
15	开发项目备案通知书
16	建设工程规划许可证及规划核准图
17	商品房开发建设资金投入证明
18	南京市物业管理招投标中标备案表
19	地名命名批复
20	公安门牌证明
21	南京市商品房销售申请书
22	商品房预售许可申请表
23	预售方案

担 保 函

未来城 10、14 幢　　业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的　南京同昇房地产开发有限　　公司，我司保证在南京源宸置业有限公司　出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的　未来城 10、14 幢　项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：　　南京同昇房地产开发有限公司

住所：　　南京江宁区东山街道天印大道 837 号

通讯地址：　　南京江宁区东山街道天印大道 837 号

邮政编码：　　210000

营业执照注册号：　　91320115698382 61X6

法定代表人姓名：　　刘强

联系电话：　　025-86533655

授权委托人姓名：　　唐子夜

联系电话：　　13770803117

签署时间：　　2020-3-15

签署地点：　　公司会议室