南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 20191114022236

开发企业 南京金浦东方房地产开发有限公司

项目名称 紫御东方花园

项目地址 栖霞区燕子矶街道

申报日期 2019-12-03

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	南京金浦东方房地产开发有限公司		
办公地址	鼓楼区马台街 99 号海德商厦 5 楼		
法定代表人	郭金东	联系电话	83799999
授权委托人	钮素娟	联系电话	13851553171
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14113
开发项目名称	紫御东方花园	项目核准决定文书号	宁栖发改字【2015】48 号
项目坐落	栖霞区燕子矶街道		
售楼处地址	栖霞区燕子矶太新路与经五路交汇处		
开发企业销售负责人	赵云青	联系电话	13813824111
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(m2)	39862.51	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012015CR0007
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁栖国用（2015）第 07623 号、宁栖国用（2015）第 07603 号	土地使用年限	住宅 70 年、商业 40 年，其他按法定最高年限，自 2015 年 4 月 22 日起算
土地证载用途	城镇住宅用地（混合）	建设用地规划许可证号	地字第 320113201510173
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	177599.6	建设工程规划许可证号	建字第 320113201510391 号
容积率	3.2	绿地率	32%

建筑密度	22.75%	施工许可证号	320113201510190 31,320113201510190401，320113201603180201	
房屋总幢数	16	其中住宅	幢数	10
			建筑面积(㎡)	118384.3
施工单位名称	通州建总集团有限公司、江苏南通三建集团股份有限公司			
监理单位名称	江苏金丰华工程监理咨询有限公司			
开工时间	2017-11-20	拟竣工时间	2020-12-31	
备注：	：该项目由 C、D 两个地块组成，本次申报 C 地块 13、16 幢上市手续，上述容积率、绿地率、建筑密度的数据均以规划审定的 C 地块技术经济指标为准。			

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	3	02 栋、03 栋、05 栋	35701.5	2015-05-10	46235	2016-08-16	2018-05-31
2	3	06 栋、08 栋、09 栋	36665.2	2015-09-19	47481	2017-10-28	2018-10-28
3	4	11 栋、12 栋、14 栋、15 栋	46009	2017-11-20	59583	2018-09-28	2020-12-31
5	1	徐家村街 19 号地下车库	2280.18	2017-12-17	2953	2019-06-07	2019-12-17
4	3	04 栋、07 栋、10 栋	6914.7	2015-09-19	8954	2019-10-18	2020-12-31
6	2	13 幢、16 幢	4856.4	2017-11-20	6289	2019-12-18	2020-12-31
7	1	C 地块地下车库	18305.7	2018-12-17	23705	2021-01-18	2020-12-31

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： 3201012015CR0007 明确，本项目须配建：

根据土地出让合同第三章第十条出让及建设要求： 1、C、D 地块商业办公地上总建筑面积不小于两地块地

上总建筑面积的 10%； 2、套型建筑 90 平方米以下住宅建筑面积占住房总建筑面积的比例为大于 50%； 3、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 710.4 平方米。规划核准 751.19 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(㎡)
本次申报		C-16 幢 20 室、21 室、22 室	325.32
已申报	2016100126	徐家村街 19 号 301 室	477.98
合计	------	------	803.3

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 1282 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 公开招投标方式选聘，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 2016 年 7 月 10 日签订，前期的物业管理企业为 南京海德物业管理有限公司，其资质证号 南京 WY00799 。

本项目物业管理区域四至界限东至 燕城大道 南至 徐家村街西至 达古路 北至 太新路 于 2016 年 7 月 15 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 2016 栖字 010 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(㎡)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
5	13	门面房、	1249	8	毛坯房	2020-12-31	100000

		小商店					
5	16	门面房、小商店	2255.04	19	毛坯房	2020-12-31	100000
5	16	车位	286.47	21	毛坯房	2020-12-31	17.71

4、车位具体情况

本项目地下车库共3个，前期已申报地库为D地块地下车库，现售许可证号：20191021，C地块地下车库待后期申报，本次申报地库为C地块16幢地下车库，位于地下一层，均为非必建人防区可售车位，合计21个自走式车位，车位号为1-21号车位，其中1号，6号，9号为微型车位，其余均为标准车位。原规划核准图未标注行车路线、转弯半径、车位号及图例说明不详细。现本公司已请设计单位重新出图变更并标注行车路线、转弯半径、车位号及图例说明。本开发公司承诺：地下车库状况与设计变更图一致，我公司对上述报告内容的真实性承担一切法律责任。

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
13幢	中国银行股份有限公司南京高新支行	504070519520	198.6	
16幢	中国银行股份有限公司南京高新支行	504070519520	585.94	

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金浦投资控股集团有限公司(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	南京金浦东方房地产开发有限公司		
项目名称	紫御东方花园	幢号	13幢、16幢
住房能源消耗指标	50%		
屋面保温	保温材料种类	B1级挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	60mm（倒置式屋面保温层厚度已增加25%）	

外墙保温	墙体材料	190mm 厚混凝土双排孔砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	A 级硬泡聚氨酯保温板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	20mm
		南、东、西墙	20mm
外门窗	窗框型材	隔热金属窗框	
	窗玻璃材料	北向	6 高透光 Low-E+12 氩气+6 透明
		南向	6 高透光 Low-E+12 氩气+6 透明
		东向	6 高透光 Low-E+12 氩气+6 透明
		西向	6 高透光 Low-E+12 氩气+6 透明
遮阳措施	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 南京康特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）

根据土地出让合同第三章第十条出让及建设要求： 1、C、D 地块商业办公地上总建筑面积不小于两地块地上总建筑面积的 10%； 2、套型建筑 90 平方米以下住宅建筑面积占住房总建筑面积的比例为大于 50%； 3、出让用地范围内不允许建设别墅。其他具体建设要求详见《规划设计要点》 根据南京市规划局建设项目规划设计要点： 一、公共配建：应按规定的指标一次性统一安排物业管理用房、配电房、垃圾收集点各项配套设施，并相对集中布置。 二、停车配建：机动车与非机动车停车方式应兼容，停车库应在地下、半地下或建筑底层架空层内解决。。

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） 南京金浦东方房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 郭金东

日期：2019-12-03

序号	附件名称
1	建筑工程规划设计要点
2	不动产登记资料查询结果证明
3	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
4	易地建设防空地下室行政许可决定书
5	必建人防面积及区域核定单
6	南京市物业管理区域备案表
7	开发项目备案通知书
8	南京市物业管理招投标中标备案表
9	地名命名批复
10	商品房预售款专用账户监管协议书
11	担保函及企业营业执照

担 保 函

紫御东方花园 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 南京金浦东方房地产开发有限 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 紫御东方花园 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：金浦投资控股集团有限公司

住所：南京市鼓楼区马台街 99 号五楼

通讯地址：南京市鼓楼区马台街 99 号五楼

邮政编码：210000

营业执照注册号：9132010675127773XE

法定代表人姓名: 郭金东

联系电话：83799999

授权委托人姓名：钮素娟

联系电话：13851553171

签署时间：2019-11-21

签署地点：南京市鼓楼区马台街 99 号五楼