

南京市商品房预售方案

编 号 2019121904143

开发企业 南京高科仙林湖置业有限公司

项目名称 荣境品苑

项目地址 栖霞区仙林新市区仙林湖以西、仙林大道以北

申报日期 2019-12-19

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	南京高科仙林湖置业有限公司		
办公地址	栖霞区学津路8号		
法定代表人	徐益民	联系电话	85551616
授权委托人	王茜	联系电话	13505142968
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF13792
开发项目名称	荣境品苑	项目核准决定文书号	宁发改投资字【2010】585号、宁发改投资字【2010】651号、宁发改投资字【2012】824号
项目坐落	栖霞区仙林新市区仙林湖以西、仙林大道以北		
售楼处地址	栖霞区仙林新市区仙林湖以西、仙林大道以北		
开发企业销售负责人	从华	联系电话	13851468007
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 ²)	346151.98	国有建设用地使用权出让合同编号	宁国土资让合【2007】433号
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁栖国用(2010)第11640号,宁栖国用(2010)第11641号,宁栖国用(2016)第09639号,宁栖国用(2015)第04128号,苏(2018)宁栖不动产权第0038372号、苏(2019)宁栖不动产权第0012298号	土地使用年限	住宅至2078年6月23日,其他按法定最高出让年限

土地证载用途	城镇混合住宅用地、科教用地	建设用地规划许可证号	建字第 320113201111128 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	814305.72	建设工程规划许可证号	建字第 320113201310323 号, 建字第 320113201111128 号, 建字第 320113201510699 号, 建字第 320113201410827 号, 建字第 320113201510530 号, 建字第 320113201510155 号, 建字第 320113201410261 号	
容积率	1.79	绿地率	35.22%	
建筑密度	23.23%	施工许可证号	320113201603030801, 320113201512180201, 320113201507210201, 320113201604150101, 320113201511020101, 宁仙施许(2011)021号, 宁仙施许(2013)048号, 宁仙施许(2011)020号, 宁仙施许(2014)015号, 宁仙施许(2014)014	
房屋总幢数	76	其中住宅	幢数	68
			建筑面积(m ²)	560000
施工单位名称	江苏双楼建设集团有限公司、南京大地建设(集团)股份有限公司、江苏通州四建集团有限公司、江苏中厦集团有限公司、南通新华建筑集团有限公司、歌山建设集团有限公司			
监理单位名称	南京港湾工程建设监理事务有限公司、江苏建科建设监理有限公司			
开工时间	2010-09-01	拟竣工时间	2020-01-31	
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	12	02幢~04幢、06幢、08幢、10幢~14幢、19幢	22127.2	2010-09-01	5532.12	2012-10-28	2013-10-31
1	11	01幢、05幢、09幢、15幢、	20566.8	2010-09-01	3218.75	2013-06-22	2013-10-31

		16幢、20幢、 22幢-26幢					
2	5	2-20幢、2-21 幢、2-25幢、 2-29幢、2-32 幢	64877.1	2013-05-01	15436.2	2014-01-18	2014-12-31
2	2	2--24幢、2-28 幢	22878.6	2013-05-01	3844.36	2014-06-06	2014-12-31
1	3	17幢、18幢、 21幢	2404.1	2010-09-01	1200	2014-07-01	2013-10-31
2	8	2-16幢、2-19 幢、2-22幢、 2-23幢、2-26 幢、2-27幢	100416.7	2014-02-20	25836.27	2014-08-22	2015-12-31
2	1	2-13幢	13003.9	2014-02-20	3701.06	2014-12-18	2015-12-31
2	4	2-31幢、2-33 幢、2-36幢、 2-38幢	51875.6	2015-03-01	27053.82	2015-02-05	2017-12-31
2	4	2-4幢、2-8幢、 2-9幢、2-12幢	50596.2	2014-02-20	8140.32	2015-04-28	2015-12-31
2	3	2-30幢、2-34 幢、2-37幢	34807.5	2015-03-01	9994.86	2015-10-28	2017-05-31
2	4	2-14幢、2-41 幢、2-42幢、 2-43幢	46847.3	2015-11-01	15298.93	2016-05-28	2017-12-31
2	3	2-11幢、2-15 幢、2-39幢	40688.2	2015-11-01	25086.26	2016-07-28	2017-12-31
2	3	2-46幢、2-47 幢、2-48幢	25847.8	2016-04-01	2784.85	2017-08-08	2017-08-31
2	4	2-1幢、2-2幢、 2-6幢、2-7幢	52037.4	2017-08-01	31864.06	2018-11-08	2019-06-30
2	1	2-10幢	13159.3	2017-08-01	7482.78	2020-01-10	2020-01-31
2		2期剩余房屋规 划方案正在办理					

		过程中					
--	--	-----	--	--	--	--	--

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：宁国土资让和（2007）433号 明确，本项目须配建：

根据《国有土地使用权出让合同》第三章第十条其他建设要求：地块内配建60班独立高中一所，用地面积不少于7.3公顷，学校的建设和使用全部由政府负责。配建18班幼儿园一所，用地面积不少于0.8公顷，配建基层社区中心一处，用地面积不少于0.7公顷（集中绿地不少于0.4公顷），其中政府管理设施用房720平方米由竞得人建成后无偿移交政府相关部门（具体要求详见规划要点配套要求）

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 2442.91 平方米。规划核准 2487.79 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 ）
已申报	宁房销第 2016100007	2-38幢101室~104室（临时）	1852.65
已申报	宁房销第 2017100070	2-46幢、2-47幢、2-48幢301室~305室	1084.39
合计	-----	-----	2937.04

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 9 个，室内机动车停车位 4903 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

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 2012年9月25日 签订，前期的物业管理企业为 南京清风物业管理有限公司，其资质证号 （建）112040。

本项目物业管理区域四至界限东至 湖西路 南至 仙林大道 西至 南京大学、南京体育学院仙林校区 北至 仙林湿地公园 于 2013年12月18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 2103 栖字 014 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》记载为准，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
2	2-10幢	一般住宅	12353.06	88	精装修	2020-01-31	30998.45

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
2-10幢	中国民生银行股份有限公司南京分行	631482100	7482.78	

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	南京高科仙林湖置业有限公司		
项目名称	荣境品苑	幢号	2-10
住房能源消耗指标	50%		
屋面 保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS)、发泡水泥板 11 型	
	保温层厚度(mm)	60	
	墙体材料	页岩模数烧结砖	

外墙保温	保温型式	外保温	
	保温材料种类	塑聚苯板（XPS）、发泡水泥板 11 型	
	保温层厚度(mm)	北 墙	20
南、东、西墙		20	
外门窗	窗框型材	隔热金属型材	
	窗玻璃材料	北向	5+透明+9 空气+5 透明
		南向	5+9A（内含百叶）+5 中空内置
		东向	5+9A（内含百叶）+5 中空内置
		西向	5+9A（内含百叶）+5 中空内置
遮阳措施	中央内置百叶遮阳		
其他节能措施	太阳能		

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，空白幢（楼）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）

一、我司开发建设的荣境品苑 10 幢项目，购房登记报名方法有两种：1、通过司报名二维码办理报名登记，二维码详见我司销售方案；2、通过我司官方指定网址进行报名：<http://boxuntech.cn/baoming/v1/channels/?c=96d932289c37569ca426de4a62fbf9a3>。如遇网络问题无法报名，请致电：025-85328888 与司联系，由我司工作人员协助解答。二、为贯彻落实全市“人才发展战略”，保障我市人才自住住房需求，本次上市房源中，10 幢 302 室、10 幢 702-703 室、10 幢 801 室、10 幢 901-902 室、10 幢 904 室被纳入全市人才安居精准服务的房源范围，不参加公证摇号三、本次申报的房屋中共计 2 套样板房（10 幢 101 室、102 室），样板房交付时间均为小区整体交付后半年。四、本次申报 2-10 幢 103 室-108 室均含负一层，负一层规划用途为丙二类储藏室。。

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）南京高科仙林湖置业有限公司

法定代表人：（签章）徐益民

日期：2019-12-19

序号	附件名称
1	新建商品住房价格备案联系单
2	南京市商品住房价格申报价格表
3	建筑工程规划设计要点
4	预审合格单
5	不动产抵押权证
6	不动产登记资料查询结果证明
7	国家安全事项选址审批意见
8	抵押权人同意办理预售许可证明
9	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
10	易地建设防空地下室行政许可决定书
11	南京市物业管理区域备案表
12	房地产开发企业资质证书
13	国有建设用地使用权出让合同
14	开发项目备案通知书
15	南京市物业管理招投标中标备案表
16	地名命名批复
17	商品房预售款专用账户监管协议书
18	同意变更土地转让批复

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