南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020030800156

开发企业 南京威润房地产开发有限公司

项目名称 金聚中心

项目地址 栖霞区尧化街道

申报日期 2020-04-17

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	南京威润房地产开发有限公司		
办公地址	南京市栖霞区尧佳路 98 号		
法定代表人	李洵	联系电话	025-89669999
授权委托人	陈鸿翔	联系电话	13913983871
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14444
开发项目名称	金聚中心	项目核准决定文书号	宁发改外经字【2017】580 号
项目坐落	栖霞区尧化街道		
售楼处地址	南京市栖霞区尧化街道翠林路和金尧路交叉口		
开发企业销售负责人	许小淼	联系电话	15951944572
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)	56657.71	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012017CR0070
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2018）宁栖不动产权第 0010487 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0010489 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0010502 号	土地使用年限	商服用地 40 年、商务办公用地 40 年、商务金融用地 40 年
土地证载用途	商服用地、商务办公用地、商务金融用地	建设用地规划许可证号	地字 320113201710715 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、	387231.64	建设工程规划许可证号	建字第 320113201810632 号、建字第 320113201810436 号

地下)				
容积率	3.7	绿地率	25.64%	
建筑密度	44.05%	施工许可证号	320113201811090101；320113201809290201	
房屋总幢数	9	其中住宅	幢数	0
			建筑面积(㎡)	0
施工单位名称	中建三局第一建设工程有限责任公司；中建三局集团有限公司			
监理单位名称	安徽省建设监理有限公司			
开工时间	2018-09-29	拟竣工时间	2021-06-30	
备注：	NO.2017G37 地块项目，由 A、B、C 地块三个组成，本次申报的金聚中心地下室位于 A 地块 B 地块及 C 地块地下。本次填报的容积率、建筑密度、绿地率为 A 地块数据，B 地块容积率为 5.37，建筑密度为 52.76%，绿地率为 11.99%。C 地块位于地下，无容积率、建筑密度和绿地率。			

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	1	5	12611.43	2018-11-09	7915.69	2019-08-30	2021-06-30
2	1	6、7、9	48268.7	2018-11-09	32265.53	2019-10-18	2021-06-30
3	1	地下室	135636.4	2018-09-29	71209	2020-05-10	2020-09-30
4	1	2	19078.32	2018-09-29	11620	2020-10-16	2021-06-30
6	1	3	32989.91	2018-09-29	20231	2021-04-30	2021-06-30
5	1	1	58566.71	2018-09-29	30748	2021-04-30	2021-06-30

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： 3201012017CR0070 明确，本项目须配建：
无

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 1548.93 平方米。规划核准 1617.46

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（㎡）
合计	------	------	

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 2661 个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏省物业管理条例》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 选聘方式选聘，并向 以下空白进行备案，前期物业服务合同于 2019 年 8 月 9 日签订，前期的物业管理企业为 深圳市金地物业管理有限公司 ，其资质证号 建物企【2003】039 号。

本项目物业管理区域四至界限东至 金尧路南至 尧佳路西至 翠林路北至 翠林北路与金尧路交叉口于 2019 年 7 月 27 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 2019 栖字 005 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

本次申报预售的房屋中，金聚中心地下室 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 招商银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2020 年 3 月 10 日 书面同意我司办理 金聚中心地下室 幢预售许可证并上市销售

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
3	地下室	门面房、小商店	9156.84	80	毛坯房	2020-09-30	100000
3	地下室	大中型商场	7447.34	1	毛坯房	2020-09-30	100000
3	地下室	车位	27839.66	2085	毛坯房	2020-09-30	19.93

4、车位具体情况

本次申报金聚中心地下室（负二层、负三层、负四层），共一期，该地下室实建车位 2661 个（其中人防外 2085 个，人防内 576 个）。人防内 576 个车位中标准车位 504 个，微型车位 44 个，充电桩车位 28 个；人防外 2085 个车位中标准车位 1756 个，微型车位 74 个，无障碍车位 22 个，充电桩车位 226 个，无障碍充电车位 7 个。

地下室负二层均为人防外车位共 616 个，车位号为：1 号~616 号（其中微型车位 25 个，车位号为：1 号、6 号、11 号、25 号、41 号~43 号、46 号、193 号~196 号、348 号、351 号、355 号、461 号、471 号、472 号、524 号、525 号、540 号、600 号、603 号、606 号、607 号；无障碍车位 6 个，车

位号为：58 号、320 号、365 号、388 号、389 号、506 号；充电桩车位 129 个，车位号为：28 号、30 号、32 号~34 号、36 号~40 号、59 号~64 号、66 号~78 号、79 号~103 号、110 号~136 号、176 号~192 号、417 号~428 号、430 号~433 号、441 号~444 号、446 号~456 号；无障碍充电桩车位 6 个，车位号为：29 号、31 号、35 号、65 号、429 号、445 号）。
地下室负三层 B 区均为人防外车位共 722 个，车位号为：617 号~1338 号（其中微型车位 18 个，车位号为：686 号、693 号、694 号、790 号、1011 号、1019 号、1020 号、1124 号~1126 号、1158 号~1160 号、1202 号~1205 号、1279 号；其中无障碍车位 16 个，车位号为：639 号、640 号、690 号、760 号、811 号、824 号、834 号、877 号.、887 号、893 号、917 号、971 号、977 号、1038 号、1069 号、1273 号；其中充电桩车位 45 个，车位号为：617 号~619 号、621 号~638 号、645 号~668 号；其中无障碍充电桩车位 1 个，车位号为：620 号）。
地下室负三层 A 区车位共 653 个，车位号为 1339 号~1991 号。人防内车位 273 个，人防外车位 380 个。人防内车位 273 个（车位号为：1339 号~1375 号、1379 号~1391 号、1399 号、1400 号、1408 号~1419 号、1434 号~1595 号、1632 号~1640 号、1680 号~1699 号、1782 号~1790 号、1968 号~1976 号），其中微型车位 22 个（车位号为：1399 号、1342 号、1357 号、1379 号、1380 号、1386 号、1410 号、1436 号、1442 号、1443 号、1448 号、1449 号、1470 号~1472 号、1490 号、1543 号、1544 号、1554 号、1556 号、1561 号、1595 号），充电桩车位 28 个（车位号为：1457 号、1458 号、1460 号~1469 号、1494 号、1495 号、1497 号~1510 号）。人防外车位 380 个（车位号为：1376 号~1378 号、1392 号~1398 号、1401 号~1407 号、1420 号~1433 号、1596 号~1631 号、1641 号~1679 号、1700 号~1781 号、1791 号~1967 号、1977 号~1991 号），微型车位 17 个（车位号为：1378 号、1871 号、1875 号、1876 号、1883 号、1885 号~1892 号、1902 号~1905 号），充电桩车位 52 个（车位号为：1853 号~1866 号、1921 号~1943 号、1977 号~1991 号）。
地下室负四层车位共 670 个，车位号为 1992 号~2661 号。人防内车位 303 个，人防外车位 367 个。人防内共 303 个车位（车位号为 1992 号~2249 号、2286 号~2294 号、2334 号~2343 号、2384 号~2392 号、2435 号~2442 号、2641 号~2649 号），微型车位 22 个（车位号为：1992 号、1995 号、2010 号、2031 号~2033 号、2039 号、2063 号、2082 号、2086 号、2091 号、2100 号、2111 号、2128 号、2157 号、2179 号、2182 号、2185 号、2188 号、2189 号、2191 号、2641 号）。人防外共 367 个车位（车位号为：2250 号~2285 号、2295 号~2333 号、2344 号~2383 号、2393 号~2434 号、2443 号~2640 号、2650 号~2661 号），微型车位 14 个（车位号为：2443 号、2537 号、2538 号、2549 号、2557 号、2564 号~2567 号、2573 号、2576 号、2586 号、2611 号、2640 号）。
人防内车位均不在销售范围根据物业管理条例相关规定，竣工后出租给本项目业主使用

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售后第 9 （<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
	招商银行股份有限公司南京分行	125908367910405	18799.2	

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	南京威润房地产开发有限公司

项目名称	金聚中心	幢号	地下室
住房能源消耗指标	13.59		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS)	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	蒸压砂加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	复合发泡水泥板、岩棉带	
	保温层厚度(mm)	北 墙	55
		南、东、西墙	55
外门窗	窗框型材	隔热金属多腔密封窗框	
	窗玻璃材料	北向	6 中透光 Low-E+12 氩气+6 透明
		南向	6 中透光 Low-E+12 氩气+6 透明
		东向	6 中透光 Low-E+12 氩气+6 透明
		西向	6 中透光 Low-E+12 氩气+6 透明
遮阳措施	玻璃自遮阳		
其他节能措施	采暖空调地下室地面及地上采暖空调房间的地下室顶板保温采用 47 厚矿物纤维喷涂保温材料		

十一、相关承诺如下：

1、未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， 地下室 幢（楼） -1~-4 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 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）A、B 地块酒店式公寓的总建筑面积不得超过 A、B 地块地上总建筑面积的 35%，宜集中布置在 A 地块；（2）A、B 地块商业总建筑面积不得低于 A、B 地块地上总建筑面积的 35%；（3）A、B 地块上须有不小于 8 万 m2 的地上商业由受让人整体自持，不得分割销售，不得分割转让；（4）B 地块至少有一栋商务办公塔楼的建筑高度控制在 110m≤H≤120m；（5）C 地块地下空间出让面积为 4691.29m2，其功能为停车及联系车道；（6）地块要求装配式建筑面积的比例为 100%，建筑单体预制装配率不低于 50%，酒店式公寓建筑 100%全装修和成品交付。其他具体建设要求详见合同附件《规划设计要点》。根据土地出让合同及规划方案设计，设计在 B 地块的 8#楼为受让方整体自持的地上商业，根据已批复的建设工程规划许可证，该地上商业 8#楼总建筑面积为 80080.2m2，满足出让合同要求。各地块应按照不低于车位 10%的比例配建纯电动汽车充电桩和专用机动车泊位，并为每个机动车车位预留充电桩的建设条件。同步设置不少于 10%的非机动车充电停车泊位，以便居民使用。机动车与非机动车停车泊位的充电桩宜采用壁挂式，以便节约用地；（7）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，并将金聚中心项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、金聚中心项目销售中心冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在售楼处现场公示。

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） 南京威润房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 李洵

日期：2020-04-17

序号	附件名称
1	物业公司营业执照
2	建设工程形象进度表及进度说明
3	预售面积测算成果
4	规划红线图
5	授权委托书
6	南京市房屋建设工程白蚁预防临时证明
7	入网认证依据
8	行政许可变更决定书
9	担保函、营业执照、资质证书
10	复工申请书、承诺书、开盘防疫方案、疫情防控应急预案
11	南京市商品房销售申请书
12	商品房预售许可申请表
13	建筑工程规划设计要点
14	预审合格单
15	不动产抵押权证
16	不动产登记资料查询结果证明
17	抵押权人同意办理预售许可证明
18	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
19	易地建设防空地下室行政许可决定书
20	必建人防面积及区域核定单
21	不动产权证书
22	营业执照
23	建筑工程施工许可证
24	南京市物业管理区域备案表
25	房地产开发企业资质证书
26	国有建设用地使用权出让合同
27	开发项目备案通知书
28	建设工程规划许可证及规划核准图
29	商品房开发建设资金投入证明
30	地名命名批复
31	同意变更土地转让批复
32	预售方案
33	商品房预售款专用账户监管协议书
34	施工合同 2 份
35	情况说明
36	关于金聚中心地下室预售许可证办理有关问题的复函

担 保 函

金聚中心　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 南京威润房地产开发有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 金聚中心项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：金地集团南京置业发展有限公司

住所：南京市雨花台区板桥街道大方村村委会办公楼

通讯地址：南京市雨花台区板桥街道大方村村委会办公楼

邮政编码：210039

营业执照注册号：913201006637973053

法定代表人姓名：阳侃

联系电话：1366675867

授权委托人姓名：陈鸿翔

联系电话：13913983871

签署时间：2020 年 3 月 12 日

签署地点：南京市雨花台区板桥街道大方村村委会办公楼