

南京市商品房预售方案

编 号 2020040303666

开发企业 南京荣恩置业有限公司

项目名称 花语馨城

项目地址 南京市栖霞区龙潭街道

申报日期 2020-04-26

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	南京荣恩置业有限公司		
办公地址	南京市栖霞区龙潭街道花语馨城售楼处		
法定代表人	刘鑫	联系电话	025-57139678
授权委托人	罗特	联系电话	13951954572
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14599
开发项目名称	花语馨城	项目核准决定文书号	宁开委行审备[2019]86 号
项目坐落	南京市栖霞区龙潭街道		
售楼处地址	南京市栖霞区龙潭街道花语馨城售楼处		
开发企业销售负责人	王康	联系电话	13852298281
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)	71275. 69	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0045
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2019)宁栖不动产权第 0036507 号、苏(2019)宁栖不动产权第 0036491 号、苏(2019)宁栖不动产权第 0036511 号、苏(2019)宁栖不动产权第 0036509 号	土地使用年限	住宅用地 70 年、商业用地 40 年、其他用地按法定最高出让年限
土地证载用途	城镇住宅用地(混合)、社区中心用	建设用地规划许可证号	地字第 320113201910286 号

	地			
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	183841.35	建设工程规划许可证号	建字第 320113201911876 号; 建字第 320113202010309 号; 建字第 320113202010359 号; 建字第 320113202010358 号	
容积率	2	绿地率	30%	
建筑密度	15.89%	施工许可证号	320113201911201101	
房屋总幢数	17	其中住宅	幢数	11
			建筑面积(m²)	71215.88
施工单位名称	江苏润固建设工程有限公司			
监理单位名称	江苏顺悦建设监理有限公司			
开工时间	2019-11-20	拟竣工时间	2023-12-31	
备注:	该项目分为 A、B、C、D 四个地块, 本次申报的花语馨城 A-3、A-4 幢为 A 地块中楼栋, 以上表格中容积率、绿地率、建筑密度均为 A 地块数据。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 4 期开发建设, 具体情况如下:

期数	幢数	幢号	建筑面积(m²)	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	A-3 幢、A-4 幢	12561.59	2019-11-20	12185	2020-04-28	2022-12-31
3	9	A-1 幢、A-2 幢 A-5 幢、A-7~11 幢、A-20 幢、 A-21 幢	50614.17	2019-11-20	49096	2020-04-28	2022-12-31
2	2	A-5 幢、A-6 幢	14874.14	2019-11-20	14428	2020-05-28	2022-12-31
4	1	A-地下室	24969.61	2019-11-20	24221	2022-10-30	2022-12-31

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: 3201012019CR0045 明确, 本项目须配建:

(1) 该地块需配建建筑面积不小于 6104 平方米的租赁住房, 受让人报建的自持租赁住房建筑面积为 2200

平方米，合计 8304 平方米，建成后纳入南京市租赁住房政策管理。

(2) C 分区须配建 18 班幼儿园一所，由南京经济技术开发区管委会出资委托受让人建设，建成后移交栖霞区政府，须与住宅同步建规划、同步建设、同步验收，建设费用经第三方审计机构确认后，由受让人与南京经济技术开发区管委会结算，幼儿园所对应土地按划拨方式供应。

(3) D 分区为基层社区中心用地，其中社区卫生服务站，建筑面积不小于 300 平方米，文化活动室，建筑面积不小于 600 平方米，体育活动站，用地面积不小于 600 平方米，基层社区党群服务中心，建筑面积不小于 1000 平方米，社区警卫室，建筑面积不小于 60 平方米，居家养老服务站，建筑面积不小于 200 平方米，公厕，建筑面积不小于 100 平方米，以上设施中社区卫生服务站、基层社区党群服务中心、社区警务室、居家养老服务站、公厕共计 1660 平方米须由南京经济技术开发区管委会出资受让人建设，建成后移交栖霞区政府，须与住宅项目住宅同步建规划、同步建设、同步验收，建设费用经第三方审计机构确认后，由南京经济技术开发区管委会支付给受让人。移交的公共配套设施所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，出让成交价款总额不作调整。

(4) 达到最高限价后所报建的 2200 平方米自持租赁住房建成后不得销售，不得转让，纳入南京市租赁住房政策管理。

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 735.37 平方米。规划核准 776.91 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（m²）
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 4 个，室内机动车停车位 1353 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 南京市住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2020-1-9 签订，前期的物业管理企业为 南京六合荣盛物业服务有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路（总平图中的花园路）南至 规划道路（总平图中的新戴路）西至 金港南路 北至 规划道路 于 2019-12-4 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 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》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，A-3、A-4 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 兴业银行股份有限公司南京红山路支行 该抵押权人已于 2020-4-24 书面同意我司办理 A-3、A-4 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(m ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²)，车位：万元/个
1	A-3	一般住宅	5907.6	72	精装修	2022-12-31	17908.23
1	A-4	一般住宅	5916.58	72	精装修	2022-12-31	17592.03

4、车位具体情况

车位不在本次申报范围内，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 4 (<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
A-3 幢	兴业银行股份有限公司南京红山路支行	409540100100144748	3037.14	
A-4 幢	兴业银行股份有限公司南京红山路支行	409540100100144748	3059.28	

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荣盛置业有限公司(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	南京荣恩置业有限公司		
项目名称	花语馨城	幢号	A-3、A-4
住房能源消耗指标	65%		

屋面 保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	50	
外墙保温	墙体材料	混凝土加砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	复合发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30
		南、东、西墙	30
外门窗	窗框型材	多腔密封塑钢窗	
	窗玻璃材料	北向	6 高透 Low-e+12A+6
		南向	6 高透 Low-e+12A+6
		东向	6 高透 Low-e+12A+6
		西向	6 高透 Low-e+12A+6
遮阳措施	活动外遮阳		
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特房地产测绘事务所测算，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) 出让用地范围内不允许建设别墅。其他具体建设要求详见国有建设用地使用权出让合同附件《规划条件》。

(2) 根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试 行）》（宁委办法【2019】89 号）要求，本次上市销售的 144 套住宅房源中，44 套对人才优先供应。报名的人数数量少于人才房源且少于 20 人的，我司将采用由南京市公证处主持摇号的方式确定优先 选房人才的选房顺序。

(3) 登记报名方式为线上报名：报名邮箱为：huayuxincheng@yeah.net；如遇网络问题无法报名，请致电 025-57666188 与我司联系，由我司工作人员进行解答。

(4) 现场选房采取预约制，实行差别化分时分批开盘选房，分时分批控制客户到场人数，每批次候场参与选房人数不超过 60 人，原则上全天安排 360 人选房，后续根据全市疫情 管控情况，实施动态调整，根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将花语馨城售楼处复工申请、疫情防控承诺书、新型冠状病毒肺炎防控工作方案相关文件在售楼处公示。

(5) 样板间：现场开设两套样板间，供选购人参考，分别为三室两厅两卫，面积为 95 平方米；三室两厅一卫，面积为 89 平方米，均为临时样板间。临时样板间公示时间截止到 2021 年 6 月 31 日，待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。

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）南京荣恩置业有限公司

法定代表人：（签章）刘鑫

日期：2020-04-26

序号	附件名称
1	预审合格单、销售方案
2	新建商品住房价格备案联系单
3	南京市商品住房价格申报价格表
4	建筑工程规划设计要点
5	不动产登记资料查询结果证明
6	抵押权人同意办理预售许可证明
7	南京市物业管理区域备案表
8	地名命名批复
9	商品房预售款专用账户监管协议书
10	南京市物业管理招投标中标备案表、区域备案表

担 保 函

花语馨城 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，我司保证在南京荣恩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花语馨城项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京荣盛置业有限公司

住所：六合经济开发区

通讯地址：南京市六合区华欧大道一号

邮政编码：211500

营业执照注册号：91320116780677919K

法定代表人姓名：刘金山

联系电话：025-57139678

授权委托人姓名：罗特

联系电话：13951954572

签署时间：2020-4-20

签署地点：南京市六合区华欧大道一号会议室