南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020061204115

开发企业 南京康星科技产业园运营管理有限公司

项目名称 佳源五星商业广场玖棠府

项目地址 浦口区研创园云飞街以南，浦滨路以东地块

申报日期 2020-08-24

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	南京康星科技产业园运营管理有限公司		
办公地址	浦口区研创园云飞街以南、浦滨路以东地块		
法定代表人	王凤成	联系电话	025-58863333
授权委托人	袁宁宁	联系电话	13914423415
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14568
开发项目名称	佳源五星商业广场玖棠府	项目核准决定文书号	宁新区管审备【2019】616 号
项目坐落	浦口区研创园云飞街以南，浦滨路以东地块		
售楼处地址	浦口区研创园云飞街以南、浦滨路以东地块		
开发企业销售负责人	蒋莉	联系电话	15052521168
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)	114919.9	国有建设用地使用权出让合同编号	3201112018CR0062
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2019）宁浦不动产权第 0023234 号	土地使用年限	住宅用地 70 年，商业用地 40 年，酒店式公寓 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）	建设用地规划许可证号	320111201910050
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	683346.79	建设工程规划许可证号	建字第 320111201910176 号
容积率	4.09	绿地率	30.02%
建筑密度	27.76%	施工许可证号	320195201906251101

房屋总幢数	24	其中住宅	幢数	9
			建筑面积(㎡)	127639.4
施工单位名称	江苏瑞峰建设集团有限公司			
监理单位名称	南京腾江工程建设监理有限责任公司			
开工时间	2019-05-31	拟竣工时间	2023-04-15	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 10 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	E 地块（04、05 幢）	29395.72	2019-05-31	75416	2019-08-10	2022-03-31
2	1	E 地块（03 幢）	20496.79	2019-05-31	34000	2019-10-19	2022-03-31
3	1	C 地块（11 幢）	11495.46	2019-06-25	30000	2019-11-24	2022-06-25
4	1	C 地块（12 幢）	11495.46	2019-06-25	30000	2020-01-06	2022-06-25
5	1	E 地块（02 幢）	5970.42	2019-05-31	30000	2020-07-05	2022-03-31
6	3	C 地块（06、07、08 幢）	13846.83	2019-09-20	72358	2020-09-26	2022-07-30
7	4	C 地块（09、10、13、14 幢）	55357.75	2019-06-25	120527	2021-06-30	2022-08-30
8	5	B 地块公寓及商业 mall	226831.64	2019-09-10	265829	2021-06-30	2022-12-30
9	3	D 地块（办公楼、酒店、商业）	133679.5	2019-11-22	121241	2021-08-30	2023-02-03
10	2	A 地块（办公，商业）	104532.78	2020-01-03	101311	2021-12-30	2023-04-15

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： 3201112018CR0062 明确，本项目须配建：

B、C 分区内须建设 10Kv 公共开闭所两处，在满足供电半径要求的前提下可根据实际建设方案在整宗地块内进行调整。

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 541.67 平方米。规划核准 578.3 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（㎡）
已申报	2019700048		
已申报	2019700058		
未申报		09 幢、10 幢、14 幢	578.3
本次申报			
合计	------	------	578.3

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 5 个，室内机动车停车位 4433 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 公开招标方式选聘，并向 南京江北新区住房建设与管理中心进行备案，前期物业服务合同于 2019 年 7 月 16 日签订，前期的物业管理企业为 浙江佳源物业服务集团有限公司 ，其资质证号 （建）109028。

本项目物业管理区域四至界限东至 慧谷路南至 卓越路西至 华创路北至 云飞街于 2019 年 7 月 16 日 在 南京江北新区住房建设与管理中心办理备案手续，备案编号为 2019ZB005 号号。

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，06、07、08 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为中国民生银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2020-9-24 书面同意我司办理 06、07、08 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
5	06、07、08	门面房、小商店	13846.83	102	毛坯房	2022-07-30	100000

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 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
06、07、08幢	中国民生银行股份有限公司南京分行	631028588	1935.49	

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泗阳丰源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

建设单位	南京康星科技产业园运营管理有限公司		
项目名称	佳源五星商业广场玖棠府	幢号	06、07、08
住房能源消耗指标	40.25（kwh/㎡）		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚板(XPS)	
	保温层厚度(mm)	100	
外墙保温	墙体材料	加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板	

	保温层厚度(mm)	北 墙	40mm
		南、东、西墙	40mm
外门窗	窗框型材	隔热金属多腔密封窗框，隔热金属窗框	
	窗玻璃材料	北向	6 中透光 Low-E+12 氩气+6 透明
		南向	6 透明+12 空气+6 透明
		东向	6 中透光 Low-E+12 氩气+6 透明
		西向	6 透明+12 空气+6 透明
遮阳措施	玻璃自遮阳、平板遮阳（立面造型）、百叶遮阳(立面造型)		
其他节能措施	无		

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， 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 南京开源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）

以下空白。

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） 南京康星科技产业园运营管理有限公司

法定代表人：（签章） 王凤成

日期：2020-08-24

序号	附件名称
1	同意变更土地转让批复
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	预审合格单
6	不动产抵押权证
7	不动产登记资料查询结果证明
8	国家安全事项选址审批意见
9	抵押权人同意办理预售许可证明
10	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
11	易地建设防空地下室行政许可决定书
12	必建人防面积及区域核定单
13	不动产权证书
14	营业执照
15	建筑工程施工许可证
16	南京市物业管理区域备案表
17	房地产开发企业资质证书
18	国有建设用地使用权出让合同
19	开发项目备案通知书
20	建设工程规划许可证及规划核准图
21	商品房开发建设资金投入证明
22	南京市物业管理招投标中标备案表
23	地名命名批复
24	公安门牌证明
25	南京市商品房销售申请书

26	商品房预售许可申请表
27	预售方案
28	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

佳源五星商业广场玖棠府　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 南京康星科技产业园运营管理有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 佳源五星商业广场玖棠府项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：泗阳丰源房地产开发有限公司

住所：泗阳县众兴镇众兴东路巴黎都市商业一号楼

通讯地址：泗阳县众兴镇众兴东路巴黎都市售楼中心

邮政编码：223700

营业执照注册号：91321323591155660D

法定代表人姓名：胡学锋

联系电话：0527-85365166

授权委托人姓名：袁宁宁

联系电话：025-58863333

签署时间：2020-9-7

签署地点：泗阳县众兴镇众兴东路巴黎都市售楼中心