

南京市商品房预售方案

编 号 2020061700965

开发企业 南京政融置业有限公司

项目名称 映园

项目地址 玄武区红山街道黑墨营 101 号 31-01 地块

申报日期 2020-06-17

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	南京政融置业有限公司		
办公地址	南京市玄武区红山路 115 号 2 幢 402 室		
法定代表人	李公文	联系电话	13957869783
授权委托人	季云	联系电话	13913309608
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14678
开发项目名称	映园	项目核准决定文书号	玄发改备[2020]37 号
项目坐落	玄武区红山街道黑墨营 101 号 31-01 地块		
售楼处地址	玄武区黑墨营 101 号玄武映园营销中心		
开发企业销售负责人	朱进	联系电话	13305167085
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)	43019.08	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0125
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2020)宁玄不动产权第 0001594 号	土地使用年限	2020 年 03 月 04 日起至 2090 年 03 月 03 日止
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 320102202010021 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	161733.06	建设工程规划许可证号	建字第 320102202010643 号
容积率	2.65	绿地率	40.05%
建筑密度	21.83%	施工许可证号	320102202003271101

房屋总幢数	16	其中住宅	幢数	10
			建筑面积(m²)	以下空白
施工单位名称	中天建设集团有限公司			
监理单位名称	江苏金丰华工程监理咨询有限公司;合肥康达工程咨询有限责任公司			
开工时间	2020-03-18	拟竣工时间	2022-05-08	
备注:	该项目施工许可证证号：320102202003271101，工程名称为：NO. 2019G86 地块项目。施工单位为中天建设集团有限公司，监理单位为江苏金丰华工程监理咨询有限公司和合肥康达工程咨询有限责任公司。江苏金丰华工程监理咨询有限公司的监理范围为 NO. 2019G86 地块项目工程监理人防工程；合肥康达工程咨询有限责任公司的监理范围为南京市黑墨营项目 G86 地块全部单体工程及室外配套工程。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分_3_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	5	1、2、3、4、5	54902.51	2020-03-18	52142	2020-06-26	2022-05-08
2	3	6、7、9	46123.45	2020-03-18	26071	2020-08-25	2022-05-08
3	8	8、10、11、13、S1、S2 和 12、1#地库、2#地库	60708.1	2020-03-18	461787	2020-11-25	2022-05-08

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: 3201012019CR0125 明确, 本项目须配建:

1、出让要求: 该地块要求装配式建筑比例 100%, 住宅建筑单体预制装配率≥50%, 住宅建筑 100%实行全装修成品房交付。2、受让人须严格执行《南京市居住公共配套设施规划建设监督管理办法》(宁政规字[2015]22 号)和《南京市居住公共配套设施规划建设监督管理工作实施方案》(宁政规字[2016]88 号), 按照审定的规划设计方案、总平面图制定《住房与公共配套设施建设计划》并上传房地产开发管理信息系统。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本合同附件《规划条件》。

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 646.93 平方米。规划核准 674.91 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（m ² ）
未申报		S1#一层、二层	674.91
合计	-----	-----	674.91

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 1180 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 南京市住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2020 年 6 月 11 日 签订，前期的物业管理企业为 融创物业服务集团有限公司，其资质证号 （建）108026。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路（总平面图中的哲雨路） 南至 规划道路（总平面图中的文四路） 西至 北苑东路 北至 月苑南路 于 2020 年 5 月 8 日 在 南京市玄武区住房保障和房产局 办理备案手续，备案编号为 玄 2020 字 002 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 《不动产权证书》或《建设用地使用权证书》 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
1	1	一般住宅	7471.02	67	精装修	2022-05-08	43324.18
1	1	门面房、小商店	399.38	6	毛坯房	2022-05-08	100000
1	2	一般住宅	7230.64	65	精装修	2022-05-08	44880.66
1	2	门面房、	661.14	5	毛坯房	2022-05-08	100000

		小商店					
1	3	一般住宅	11085.19	103	精装修	2022-05-08	44290.19
1	3	门面房、 小商店	172.68	2	毛坯房	2022-05-08	100000
1	4	一般住宅	23091.1	184	精装修	2022-05-08	45498.35
1	5	一般住宅	4575.5	44	精装修	2022-05-08	46895.9

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
1 幢	招商银行股份有限公司南京分行营业部	510904887310402	6421.2	
2 幢	招商银行股份有限公司南京分行营业部	510904887310402	6465.6	
3 幢	招商银行股份有限公司南京分行营业部	510904887310402	10054.8	
4 幢	招商银行股份有限公司南京分行营业部	510904887310402	20323.2	
5 幢	招商银行股份有限公司南京分行营业部	510904887310402	3662.4	

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常州绿城置业有限公司公司(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	南京政融置业有限公司		
项目名称	映园	幢号	1、2、3、4、5
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（xps）	
	保温层厚度(mm)	55	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	复合发泡水泥	
	保温层厚度(mm)	北 墙	25
		南、东、西墙	25
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	凸窗：5 高透 Low-E+19A+5(暖边) ； 6 高透 Low-E+12Ar+6
		南向	凸窗：5 高透 Low-E+19A+5(暖边) ； 6 高透 Low-E+12Ar+6
		东向	5 高透 Low-E+19A+5(暖边) ；连廊门： 6 高透 Low-E+12A+6
		西向	5 高透 Low-E+19A+5(暖边) ；连廊门： 6 高透 Low-E+12A+6
遮阳措施	阳台板遮阳， 内置百叶遮阳		
其他节能措施	太阳能热水器		

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示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. 根据《南京市工程建设项目规划条件》公建配套建设要求：（1）人均公共绿地面积不低于 1.0 平方米，（2）规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。（3）物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，物业用房布局应与物业管理区域相协调。（4）垃圾收集点或垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015）要求设置。（5）应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。（6）应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口。（7）规划居住区的停车设施每个车位预留充电桩的建设条件。（8）规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施标准与准则（2015）版》中的相关要求。（9）设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。

2、样板间：现场开设 3 套样板间供选购人参考，均为临时样板间，分别为 104.52 平方米、三室两厅一厨两卫，119.24 平方米、三室两厅一厨两卫，133.82 平米、四室两厅一厨两卫。临时样板间公示截止时间至项目整体交付后三个月。

3、复工情况：按照《南京市新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指挥部“企业专项组”工作方案（试行）》（宁防指（2020）35 号）要求，我司已成立防疫工作组，作出疫情防控应急预案。并按照南京市政府《关于逐步启动全市企业复工复产的通告》（第 10 号）要求向红山桥街道申请复工，于 2020 年 2 月 14 日取得《企业复工备案通知书》，并将映园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、映园售楼处新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在映园售楼处现场公示。复工生产期间，严格配合社区、街道做好疫情的联防联控，对现场严格检查，消毒。开盘现场，分批次进场选，进场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，做到实控实防，每批次选完房完毕，设施设备均全部消毒，再开始下批次选房。严格落实疫情的防控工作。

4、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，本次上市可销售房源463套住宅中，139套对人才优先供应。

5、网上报名：具体报名流程详见微信公众号“融创南京”，按页面上公示的领号方法及规则报名领号。如遇网络问题无法报名，请致电 025-83818888 与我司联系，由我司工作人员协调解答。

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）南京政融置业有限公司

法定代表人：（签章）李公文

日期：2020-06-17

序号	附件名称
1	开盘防疫方案、企业复工通知书和售楼处新型冠状病毒肺炎防控工作方案
2	新建商品住房价格备案联系单、南京市商品住房价格申报价格表
3	同意变更土地转让批复
4	预审合格单
5	不动产登记资料查询结果证明
6	国家安全事项选址审批意见
7	必建人防面积及区域核定单
8	开发项目备案通知书
9	商品房开发建设资金投入证明
10	地名命名批复
11	商品房预售款专用账户监管协议书
12	担保函及担保企业营业执照和资质证书
13	公共建筑建设计划及情况说明
14	南京市规划局建设工程规划条件
15	不动产登记证明
16	入网认证收据原件
17	南京市物业管理区域备案表、南京市物业管理招投标中标备案表
18	房地产开发企业资质证书、开发企业在业查询表
19	装配式建筑申请享受面积奖励的复函、装配式购货合同及发票

担 保 函

映园 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，我司保证在南京政融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映园项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：常州绿城置业有限公司

住所：常州市武进区延政中路 16 号世贸中心 A 座 1808 室

通讯地址：常州市武进区延政中路 16 号世贸中心 A 座 1808 室

邮政编码：213161

营业执照注册号：913200005629594080

法定代表人姓名：顾国华

联系电话：13861061966

授权委托人姓名：季云

联系电话：13913309608

签署时间：2020 年 6 月 17 日

签署地点：南京市玄武区