南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020072700968

开发企业 南京骏原房地产开发有限公司

项目名称 璟阅新寓

项目地址 栖霞区龙潭街道

申报日期 2020-07-27

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	南京骏原房地产开发有限公司		
办公地址	南京市建邺区庐山路 188 号新地中心		
法定代表人	唐登洋	联系电话	以下空白
授权委托人	卞其祥	联系电话	18913019681
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14542
开发项目名称	璟阅新寓	项目核准决定文书号	宁发改外经字（2018）560 号
项目坐落	栖霞区龙潭街道		
售楼处地址	栖霞区龙潭街道三江河路以东，后曹路以南		
开发企业销售负责人	戚三山	联系电话	15996355570
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)	87301.54	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012018CR0056
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 0040917 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0040937 号、苏（2018）宁栖不动产权第 0040940 号	土地使用年限	商务办公用地 40 年，城镇住宅用地 70 年，商服用地 40 年,均自 2018 年 11 月 19 日起
土地证载用途	城镇住宅用地（混合）、商服用地、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320113201810451 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、	302505.91	建设工程规划许可证号	建字第 320113201810841 号、建字第 320113201910375 号、建字第

地下)			320113201910376 号	
容积率	2.5	绿地率	46.39%	
建筑密度	17.84%	施工许可证号	320113201901091101	
房屋总幢数	42	其中住宅	幢数	22
			建筑面积(㎡)	192693.35
施工单位名称	龙信建设集团有限公司			
监理单位名称	江苏宏嘉工程项目管理有限公司			
开工时间	2019-02-01	拟竣工时间	2022-06-30	
备注：	备注：1、本项目由 A、B、C 三个地块组成，目前已领取该项目 A、B、C 地块的建设工程规划许可证，证号为建字第 320113201910375 号、建字第 320113201910376 号、建字第 320113201810841 号。2、A 地块综合容积率为 2.4，绿地率为 39.25%，建筑密度 24.18%；B 地块综合容积率为 2.6，绿地率为 36.14%，建筑密度 22.4%，C 地块综合容积率为 2.5，绿地率为 46.39%，建筑密度 17.84%。本次申报房屋位于 C 地块中,故本次申报的容积率、绿地率、建筑密度为 C 地块数据，项目总面积和土地面积以审定的规划核准总平图上技术经济指标为准。3、本项目开工时间、拟竣工时间以实际开工、竣工时间为准。			

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(㎡)	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	6	2 幢、3 幢、5 幢、6 幢、7 幢、8 幢	55330.1	2019-02-01	54952.86	2019-05-26	2021-06-30
2	14	C1 幢、C4 幢、C12、C13 幢、C 门卫、B1-4 幢、B6 幢、B11 幢、B12 幢、C、B 地下车库	97766.6	2019-07-01	97100.03	2019-09-15	2021-12-30
3	2	9 幢、11 幢	677.59	2019-02-01	322.32	2020-08-02	2021-12-30
4	7	A7-11 幢、A 门卫、A 地下车库	53129.34	2020-06-20	52767.1	2020-09-20	2022-06-30

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： 3201012018CR0056 明确，本项目须配建：

1、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；

2、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》要求设置；

3、各居住地块应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房；

4、每套住宅设置一个信报箱格口；

5、建筑面积不少于 1800 平方米老年人日间照料中心。相应功能建筑可在 A、B 地块内相对集中布置，且应布置在 1-3 层并设置独立人行出入口；

6、建筑面积不小于 9526 平方米的人才房（含租赁住房），由竞得人建成后无偿移交栖霞区政府。

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 1210.02 平方米。规划核准 1212.59 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	2019100034W	栖霞区龙潭街道璟阅新寓 8 幢 101 室（含 1-2 层）	205.56
已申报	2019100034W	栖霞区龙潭街道璟阅新寓 6 幢 1 室(含 1-2 层)、2 室、3 室	345.39
合计	------	------	550.95

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 3 个，室内机动车停车位 2286 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 2019 年 4 月 12 日签订，前期的物业管理企业为 上海澄方物业服务有限公司，其资质证号 沪（奉贤）222 号。

本项目物业管理区域四至界限东至 花园路南至 临港路西至 三江河东路北至 平港路于 2019 年 4 月 9 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 001 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》或《建设用地使用权证》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

无

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	11	门面房、小商店	354.09	5	毛坯房	2021-12-30	40000
3	9	门面房、小商店	323.5	4	毛坯房	2021-12-30	40000

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
11 幢	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城东支行	32011300110100000014673	64.49	
9 幢	江苏紫金农村商业银行股份有限公司城东支行	32011300110100000014673	58.92	

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冠宇建材实业发展有限公司(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	南京骏原房地产开发有限公司

项目名称	璟阅新寓	幢号	9 幢、11 幢
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)	55+15	
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	复合水泥发泡板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	40
		南、东、西墙	40
外门窗	窗框型材	隔热铝合金型材	
	窗玻璃材料	北向	6 高透 LOW-E+19A+5
		南向	5 高透 LOW-E+19A+5
		东向	5 高透 LOW-E+19A+5
		西向	5 高透 LOW-E+19A+5
遮阳措施	6 高透 LOW-E+19A+5		
其他节能措施	以下空白		

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 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、根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3201012018CR0056）中第九条出让及建设要求：（1）该地块须配建建筑面积不小于 9526 平方米的人才房（含租赁住房），由竞得人建成后无偿移交栖霞区政府。该项目人才房设置于 B 地块 B06 幢整栋楼共计 92 套住宅，建筑面积约 9529.59㎡；（2）A 地块中的商业建筑面积占 A 地块地上总建筑面积的比例为 15%至 20%；（3）B 地块中的商业建筑面积占 B 地块地上总建筑面积的比例为 15%至 20%；（4）地块要求装配式建筑的比例为 100%，住宅建筑单体预制装配率不低于 50%，公共建筑单体预制装配率不低于 40%，住宅建筑 100%实行全装修和成品住房交付；（5）受让人须严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理办法》（宁政规字【2015】22 号）和《南京市居住区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；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《规划设计要点》。
二、登记报名方法为线上报名：登记人登陆我司官方微信公众号：中骏东原璟阅（微信号：Jingyue-2019），点击报名按钮，按页面公示方法及规则报名。如遇网络问题无法报名，请致电 025-86882999 与我司联系，由我司工作人员协助解答。
三、复工情况：根据宁防指（2020）35 应急预案号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将璟阅新寓项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、璟阅新寓项目销售的新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控疫情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） 南京骏原房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 唐登洋

日期：2020-07-27

序号	附件名称
1	建筑工程规划设计要点
2	不动产登记资料查询结果证明
3	房地产开发企业资质证书
4	商品房预售款专用账户监管协议书
5	前期物业管理协议及备案证明、物业区域备案表
6	商品房共有共用部位审核表
7	商品房销售窗口表
8	外销批复
9	预售房款监管合同
10	授权委托书
11	白蚁预防临时证明
12	商品房入网认证收件收据

担 保 函

璟阅新寓 9 幢、11 幢　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 南京骏原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 璟阅新寓 9 幢、11 幢项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京冠宇建材实业发展有限公司

住所：南京市江宁区空港经济开发区龙川路 75 号琉金街区 1 幢（江宁开发区）

通讯地址：南京市江宁区空港经济开发区龙川路 75 号琉金街区 1 幢（江宁开发区）

邮政编码：211100

营业执照注册号：913201157712711675

法定代表人姓名: 郑晓乐

联系电话：15251860861

授权委托人姓名：卞其祥

联系电话：18913019681

签署时间：2020-7-28

签署地点：南京市江宁区空港经济开发区龙川路 75 号琉金街区 1 幢（江宁开发区）