

南京市商品房预售方案

编 号 2020081403418

开发企业 南京金融城建设发展股份有限公司

项目名称 紫金金融中心

项目地址 建邺区河西中部 47 号地块

申报日期 2020-08-31

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	南京金融城建设发展股份有限公司		
办公地址	南京市建邺区江东中路 377 号 10 号楼		
法定代表人	冯金江	联系电话	83198888
授权委托人	郭晶晶	联系电话	13605176409
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14410
开发项目名称	紫金金融中心	项目核准决定文书号	建发改[2015]057 号
项目坐落	建邺区河西中部 47 号地块		
售楼处地址	建邺区江东中路 377 号		
开发企业销售负责人	蔡欣平	联系电话	13584099996
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(m ²)	65044.14	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012015CR0076
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2016)宁建不动产权第 0006765 号	土地使用年限	40 年,自 2016 年 8 月 11 日起至 2056 年 08 月 10 日止
土地证载用途	商服用地、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320105201610012 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	828146	建设工程规划许可证号	建字第 320105201710045 号、建字第 320105201710035 号、建字第 320105201710044 号、建字第 320105201710858 号、建字第 320105201710037 号、建字第 320105201810177 号

容积率	8.49	绿地率	15.82%	
建筑密度	31.21%	施工许可证号	320105201705250101、320105201908081101	
房屋总幢数	14	其中住宅	幢数	以下空白
			建筑面积(m ²)	以下空白
施工单位名称	中国建筑第八工程局有限公司、中国建筑第四工程局有限公司			
监理单位名称	江苏建科工程咨询有限公司、江苏雨田工程咨询集团有限公司			
开工时间	2016-09-01	拟竣工时间	2025-06-28	
备注:	老数据导入			

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(m ²)	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	A2、A3	91934.7	2017-01-01	18386.94	2019-04-30	2020-09-30
2	1	A1	59614.8	2017-01-01	11922.96	2019-05-29	2020-08-31
2	1	A4	49906.73	2017-01-01	9981.35	2019-08-31	2020-10-31
2	4	A5、A6、A7、A8	6797.07	2017-03-01	1359.41	2019-10-01	2022-02-28
3	6	C1、C2、C3、C4、C5、C6	447982.81	2017-03-01	89596.56	2020-03-31	2022-02-28
3	1	地下室	296449.46	2016-09-01	59289.89	2020-09-30	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：3201012015CR0076明确，本项目须配建：

1、地块主塔楼建筑高度不低于400米、2、地块规划建筑可配建酒店式公寓，其规模不大于地上总建筑面积的20%，可租可售。3、地块所建办公用房建筑面积不低于地上总建筑面积的65%全部可售，其中60%以上销售给金融机构；商业用房建筑面积不超过地上总建筑面积15%（其中可建不超过4万平方米的酒店）可租可售。
其他详见规划设计要点。

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 3312.6 平方米。规划核准 3650 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 ）
已申报	2019100022	A2 号楼 601 室	1840.38
合计	-----	-----	1840.38

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 4589 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 协议选聘 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 2 月 22 日 签订，前期的物业管理企业为 南京金融街第一太平戴维斯物业服务有限公司，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 庐山路南至 江山大街西至 江东中路北至 金沙江东街于 2020 年 8 月 21 日 在 南京市建邺区住房保障和房产局 办理备案手续，备案编号为 2019JY 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》或《建设用地使用权证》 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
3	地下室	储藏室	291.88	7	毛坯房	2022-12-31	50000
3	地下室	车位	52543.96	3772	毛坯房	2022-12-31	18.8
3	地下室	大中型商场	8489.38	1	毛坯房	2022-12-31	50000

3	地下室	库房	3470.55	102	毛坯房	2022-12-31	50000
---	-----	----	---------	-----	-----	------------	-------

4、车位具体情况

紫金金融中心项目位于建邺区河西中部47号地块，配建地下车库1个，分为东区、西区，为一个整体不可分割。本次申报紫金金融中心地下室预售，该地下室位于负五层至负一层，实建车位4589个，车库情况如下：

(1) 负一层共建车位96个，无必建人防区域，人防范围外可售自走式车位共计96个，车位号为1号-96号。

(2)、负二层共建车位1095个，人防范围外可售自走式车位共计278个，车位号为149号、150号、176号-181号、185号-187号、206号、207号、230号-265号、278号-297号、300号-304号、308号-327号、425号-608号(291号、294号、295号、300号、301号、303号、304号、439号、440号、459号、460号、554号-556号、561号-569号、574号-576号为无障碍车位；441号-458号、461号-483号、495号-506号、519号-529号、577号-581号、584号-608号为充电桩车位)；机械式车位共计79组311个，车位号为J273-J583。人防范围内车位共计506个，其中自走式车位共计234个，车位号为97号-148号、151号-175号、182号-184号、188号-205号、208号-229号、266号-277号、298号-299号、305号-307号、328号-424号；机械式车位共计272个，车位号为J1-J272。

(3)、负三层共建车位1120个，无必建人防区域，人防范围外可售自走式车位共计1120个，车位号为609号-1728号(627号、704号、778号、779号、825号、840号、952号-955号、1063号、1064号、1188号、1193号、1227号、1462号、1475号为无障碍车位；1248号-1250号、1252号-1280号、1285号-1410号、1420号-1422号、1443号-1445号、1657号-1728号为充电桩车位)。

(4)、负四层共建车位1145个，无必建人防区域，人防范围外可售自走式车位共计1145个，车位号为1729号-2873号(1747号、1825号、1899号、1900号、1946号、1961号、2076号-2079号、2087号、2088号、2201号、2202号、2327号、2332号、2366号、2602号、2615号为无障碍车位；2388号-2390号、2392号-2394号、2456号-2470号、2481号-2487号、2491号-2511号、2861号-2870号为充电桩车位)。

(5)、负五层共建车位1133个，无必建人防区域，人防范围外可售自走式车位共计1133个，车位号为2874号-4006号(2892号、2969号为无障碍车位；3513号-3515号、3517号-3519号、3545号-3550号、3584号-3598号、3609号-3615号、3619号-3645号、3990号-4003号为充电桩车位)。

所有机械式车位及人防范围内车位均不在预售范围，竣工后根据物业管理相关规定，出租给本小区业主使用。

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售后第1(<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
地下室	南京银行股份有限公司紫金支行	01370120480000231	56038.91	

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》。

以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京金融城市建设发展股份有限公司		
项目名称	紫金金融中心	幢号	地下室
住房能源消耗指标	总体能耗减少 65%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	82mm	
外墙保温	墙体材料	幕墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	玻璃、岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北墙	80
南、东、西墙		80	
外门窗	窗框型材	断热铝合金型材	
	窗玻璃材料	北向	8+12A+8 中空 Low-E 玻璃
		南向	8+12A+8 中空 Low-E 玻璃
		东向	8+12A+8 中空 Low-E 玻璃
西向		8+12A+8 中空 Low-E 玻璃	
遮阳措施	Low-E 玻璃，立面结构遮阳		
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）

根据规划设计要点要求：一、公共配建：应按规划的指标一次性统一安排配套设施，可集中布置的配套设施应相对集中布置，不得漏项，今后不得插建，有碍观瞻的设施应加以隐蔽和美化。二、停车配建：规划建筑应配建停车库并符合规字《南京是建筑物配建停车设施标准与准则》（2012年）和《关于停车设施中设置电动汽车专用车位规划要求通知》（2014年）的相关规定，非机动车与机动车停车方式应兼容。三、关于紫金金融中心地下室功能用房的使用说明如下：

1、负一层金库为 A3 幢金融城机构服务；

2、负一至负五层储藏、库房、丙类库房、戊类库房为项目内全体业主服务；

3、负一层的酒店配套用房为 C1 幢酒店服务；

四、本次申报的紫金金融中心地下室，我公司销售方式为现场选车位，现场选车位采取预约制，每天只安排一家企业客户选车位，后续根据全市疫情防控情况，实施动态调整。销售地址：建邺区江东中路 377 号，电话 025-8319888。

五、根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控应急方案，并将金融城公司复工申请疫情防控承诺书，紫金金融中心地下室开盘防疫方案等相关文件在销售中心现场展示。

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）南京金融城建设发展股份有限公司

法定代表人：（签章）冯金江

日期：2020-08-31

序号	附件名称
1	白蚁临时证明
2	建设项目环境影响报告表
3	物业公司营业执照
4	公司名称变更登记通知书
5	规划变更决定书
6	建筑工程规划设计要点
7	不动产登记资料查询结果证明
8	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
9	易地建设防空地下室行政许可决定书
10	必建人防面积及区域核定单
11	商品房开发建设资金投入证明
12	地名命名批复
13	商品房预售款专用账户监管协议书
14	在业查询表
15	关于紫金金融中心前期物业管理的情况说明的复函
16	前期物业服务合同
17	复工通知书、承诺书、防疫方案
18	施工合同
19	入网认证收据

担 保 函

以下空白 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的以下空白公司，我司保证在以下空白出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的以下空白项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：以下空白

住所：以下空白

通讯地址：以下空白

邮政编码：以下空白

营业执照注册号：以下空白

法定代表人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

授权委托人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

签署时间：以下空白

签署地点：以下空白