南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020091503163

开发企业 南京升龙房地产开发有限公司

项目名称 汇金中心

项目地址 建邺区江山大街以南，江东南路与恒河路间

申报日期 2020-09-15

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	南京升龙房地产开发有限公司		
办公地址	南京市建邺区庐山路 288 号		
法定代表人	林亿	联系电话	025-86819789
授权委托人	夏云	联系电话	17705196333
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14707
开发项目名称	汇金中心	项目核准决定文书号	宁发改投资字[2013]20 号
项目坐落	建邺区江山大街以南，江东南路与恒河路间		
售楼处地址	南京市建邺区江山大街与江东南路交汇处		
开发企业销售负责人	王鹏	联系电话	13665126764
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)	185883.9	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012012CR0091
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁建国用（2013）第 04942 号；宁建国用（2013）第 03373 号；宁建国用（2013）第 04940 号；宁建国用（2013）04941 号	土地使用年限	终止日期至 2053 年 2 月 4 日,其他用途按法定最高年限
土地证载用途	批发零售用地，商务金融用地，住宿餐饮用地，其他商服用地	建设用地规划许可证号	地字第 320105201310118 号

拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	1117454	建设工程规划许可证号	建字第320105201310342号；建字第320105201310290号；建字第320105201310247号、建字第320105201310454号、建字第320105201310300号、建字第320105201711006号	
容积率	6	绿地率	11.6%	
建筑密度	36.04%	施工许可证号	320105201811230201；320100020150133；320100020140073；320100020140072；320100020150132；320100020140074	
房屋总幢数	5	其中住宅	幢数	0
			建筑面积(㎡)	0
施工单位名称	高创建设股份有限公司			
监理单位名称	江苏东科建设项目管理有限公司			
开工时间	2018-05-24	拟竣工时间	2022-05-23	
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(㎡)	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	4	C地块 A、B、C、D幢	192416.5	2014-01-01	131018	2014-06-28	2016-12-31
2	1	B2	79184.9	2018-05-24	50000	2020-10-10	2022-05-23
3	4	B1、B3、B4、B5	104895.3	2018-05-24	70000	2020-11-30	2022-05-23

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： 3201012012CR0091 明确，本项目须配建：

地块内配建一个基层社区中心，行政管理与社区服务设施（建筑面积≥600㎡）、文化娱乐设施（建筑面积

≥600㎡）、体育设施（建筑面积≥600㎡）、社会福利与保障（建筑面积≥1000㎡）、医疗卫生设施（建筑面积≥1200㎡）、（净）菜市场（建筑面积≥3000㎡）、公共厕所（建筑面积≥60㎡）。

其中行政管理与社区服务设施、社会福利与保障设施、公共厕所由受让人出资建成后无偿移交政府，所对应土地按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让金总额不做调整。

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 4469.82 平方米。规划核准 1972.19 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（㎡）
本次申报		B2 幢 334 室、434 室、534 室、634 室、734 室、834 室、934 室、1034 室、1234 室、1334 室、1434 室、1534 室、1634 室、1734 室、1834 室、1934 室－1936 室、2034 室－2036 室、2234 室－2236 室、2334 室－2336 室、2434 室-2436 室、2534 室-2536 室、2634 室-2636 室、2734 室-2736 室、2834 室-2836 室、2934 室-2936 室、3034 室-3036 室、3310 室、3413 室、102 室	886.17
前期已申报	2014100074W	建邺区庐山路 288 号 4 幢 202 室（临时物业）	294.83
前期已申报	2014100074W	C 地块 C 幢 1 室（含 1、2 层）、5 室、8 室、11 室、15 室	791.9
合计	------	------	1972.9

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 2110 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 协议方式选聘，并向 以下空白进行备案，前期物业服务合同于 2014 年 3 月 31 日签订，前期的物业管理企业为 上海高力国际物业服务有限公司 ，其资质证号 （建）111001。

本项目物业管理区域四至界限东至 庐山路南至 永胜街西至 江东南路北至 江山大街于 2020 年 9 月 25 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 2020JY 字 009 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，B2 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 平安信托有限责任公司 该抵押权人已于 2020 年 9 月 15 日 书面同意我司办理 B2 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
1	B2	商务办公	73695.25	985	毛坯房	2022-05-23	50000
1	B2	门面房、小商店	2010.09	13	毛坯房	2022-05-23	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 9 （<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
B2 幢	中国农业银行股份有限公司南京兴隆大街支行	10109201040013181	27488.46	

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升龙元龙置业有限、南京升龙元发置业有限公司(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	南京升龙房地产开发有限公司		
项目名称	汇金中心	幢号	B2 幢

住房能源消耗指标	采暖：{11.21-12.69}kwh/m2　制冷：{6.14-7.14}kwh/m2		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	55	
外墙保温	墙体材料	玻璃幕墙、页岩砖	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	玻璃棉	
	保温层厚度(mm)	北 墙	50
		南、东、西墙	50
外门窗	窗框型材	断桥铝合金	
	窗玻璃材料	北向	中空 LOW-E 玻璃
		南向	中空 LOW-E 玻璃
		东向	中空 LOW-E 玻璃
		西向	中空 LOW-E 玻璃
遮阳措施	玻璃自遮阳		
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 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）

一、根据南京市规划局建设项目规划设计要点：
（一）、公共配建 1、在 C 地块中配建一个基层社区中心，内容包括：行政管理与社区服务设施，建筑面积不小于 600 平方米；文化娱乐设施，建筑面积不小于 600 平方米；体育设施，建筑面积不小于 600 平方米；社会福利与保障设施，建筑面积不小于 1000 平方米；医疗卫生设施，建筑面积不小于 1200 平方米；（净）菜市场，建筑面积不小于 3000 平方米；公共厕所，建筑面积不小于 60 平方米。可以共用的配套设施应集中布置，有碍观瞻的配套用房，应加以隐蔽和美化。
（二）、停车配建：规划建筑应配建停车库，并符合宁规字{2010}282 号《南京市建筑物配建停车设施标准与准则》的相关规定，非机动车与机动车方式应兼容。其中地上车位不得超过总车位数的 15%。由于该项目 A 地块尚未取得规划核准本次配件的机动车相关情况，为 B 地块信息在 A 地块取得规划核定后，进一步完善相关信息。二、我公司开发建设的汇金中心项目位于建邺区，本次申报 B2 幢上市销售，该幢房屋规划核准用途为门面房、小商店，商务办公。其中商务办公 985 套，位于 1 层部分-42 层，上市面积 73695.25 平方米。我公司承诺在销售商务办公时将严格按照商品房预售规定进行销售和运营，并承诺如下：
（一）严格按照规划核准用途对外宣传销售;
（二）项目建设过程中坚决杜绝潜伏设计;
（三）不变相引导客户与第三方公司签订改造设计装修合同;
（四）不进行违规拆改，同时告知购房客户不得进行违规拆改，包括 1.占用公共空间；2.改变建筑外立面；3.改动外墙；4.增加内部隔层；5.增加房屋内部卫生间；6.增加上下水、烟道等,如在销售过程中有违规、投诉现象，将服从监管部门的监督处罚。
三、售楼处地址：建邺区江山大街与江东南路交汇处升龙汇金中心营销中心，如有疑问请电话咨询：025-85338999.四、根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控方案，并将汇金中心售楼处复工申请、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。
五、报名方式：网上报名，报名公众号：南京升龙，如遇网络问题无法报名，请致电：025-85338999 与我司联系，由我司工作人员进行解答。。

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） 南京升龙房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 林亿

日期：2020-09-15

序号	附件名称
1	建筑工程规划设计要点
2	不动产抵押权证
3	不动产登记资料查询结果证明
4	抵押权人同意办理预售许可证明
5	南京市物业管理区域备案表
6	商品房开发建设资金投入证明
7	地名命名批复
8	商品房预售款专用账户监管协议书
9	担保函、担保公司营业执照、开发资质
10	白蚁防治证明
11	入网认证收件收据
12	节能评估报告

担 保 函

汇金中心　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 南京升龙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 汇金中心项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京升龙元龙置业有限公司、南京升龙元发置业有限公司

住所：南京市建邺区庐山路 288 号

通讯地址：南京市建邺区庐山路 288 号

邮政编码：210000

营业执照注册号：913201050802835218、91320105080283513D

法定代表人姓名: 林亿、赵亚楠

联系电话：025-85338999

授权委托人姓名：夏云

联系电话：025-85338999

签署时间：2020-9-15

签署地点：南京市建邺区江山大街汇金中心售楼处三楼