

南京市商品房预售方案

编 号 2020092302762

开发企业 南京京瑞房地产投资有限公司

项目名称 花语江南府

项目地址 雨花台区南西营村 A 地块

申报日期 2020-10-16

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	南京京瑞房地产投资有限公司		
办公地址	南京市雨花台区凤台南路 138 号 303 室		
法定代表人	刘建军	联系电话	025-52858888
授权委托人	张慧	联系电话	18061691717
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14477
开发项目名称	花语江南府	项目核准决定文书号	雨发改备（2018）14 号
项目坐落	雨花台区南西营村 A 地块		
售楼处地址	雨花台区南西营村 A 地块		
开发企业销售负责人	蒋俊	联系电话	13966749112
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)	33940	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012018CR0005
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2018）宁雨不动产权第 0010172 号	土地使用年限	住宅用地 70 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	地字第 320114201810081 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	136742.4	建设工程规划许可证号	建字第 320114201810576 号
容积率	2.85	绿地率	40.18%
建筑密度	17.29%	施工许可证号	320114201809260101

房屋总幢数	12	其中住宅	幢数	7
			建筑面积(m²)	94773.7
施工单位名称	中铁建设集团有限公司			
监理单位名称	南京德阳工程监理咨询有限公司			
开工时间	2018-09-26	拟竣工时间	2021-06-11	
备注:	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分_1_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	3	5幢、6幢、7幢	44477.7	2018-09-26	147000	2019-11-12	2021-06-11
1	2	1幢、S7幢	9993.9	2018-09-26	63000	2020-05-29	2021-06-11
1	3	2幢、3幢、4幢	41863.3	2018-09-26	147000	2020-08-30	2021-06-11
1	1	S2幢	1227.8	2018-09-26	4200	2020-10-30	2021-06-11
1	2	地下室、8幢	38980	2018-09-26	58800	2021-06-30	2021-06-11

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：_3201012018CR0005_明确，本项目须配建：

1、A地块应配建不低于25平方米的邮政服务场所。2、A地块按每百户30平方米配建社区居家养老服务用房。3、B地块须配建一所6班幼儿园，由雨花台区政府出资并建设，与A地块同步规划，同步建设，同步验收，建成后移交给雨花台区教育主管部门。

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_546.97_平方米。规划核准_585.03_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(m²)

已申报	2019100115	7幢1单元101室	113.08
已申报	2020100031	S7幢2层10、11室	381.07
本次申报		S2幢2层8室	90.88
合计	-----	-----	585.03

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780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9月20日签订，前期的物业管理企业为中铁建物业管理有限公司，其资质证号/。

本项目物业管理区域四至界限东至凤台南路南至凤台南路加油站西至南河北至兴隆大街于2019年8月6日在南京市雨花台区住房和城乡建设局办理备案手续，备案编号为2019字0053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
1	S2	门面房、小商店	742.04	7	毛坯房	2021-06-11	90000

4、车位具体情况

车位不在本次预售申报范围内，待后期申报。

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
S2 幢	交通银行股份有限公司南京中央门支行	320006615013000077440	280.84	

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中铁房地产集团江苏置业有限公司(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	南京京瑞房地产投资有限公司		
项目名称	花语江南府	幢号	S2 幢
住房能源消耗指标	满足规范要求 65%		
屋面 保温	保温材料种类	挤塑聚苯板 (XPS)	
	保温层厚度 (mm)	100	
外墙保温	墙体材料	岩棉外墙外保温带	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉	
	保温层厚度 (mm)	北 墙	90
		南、东、西墙	90
外门窗	窗框型材	塑料型材	
	窗玻璃材料	北向	6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明
		南向	6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明
		东向	6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明
		西向	6 中透光 Low-E+12 空气+6 透明
遮阳措施	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司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、出让用地范围内不允许建设别墅，其他具体建设要求详见《规划设计要点》。二、复工情况：根据宁防指（2020）35号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控应急预案，并按照南京市政府《关于初步启动全市企业复工复产通知》（第10号），于2020年2月24日取得《企业复工通知书》。并将花语江南府项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、花语江南府项目销售中心新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在售楼处现场公示，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，开盘期间，分批次进场选房，进场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温检测，做到实控实防，每固定批次选房完毕，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措施。

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）南京京瑞房地产投资有限公司

法定代表人：（签章）刘建军

日期：2020-10-16

序号	附件名称
1	开盘防疫方案、应急预案、企业复工申请疫情防控承诺书
2	总平面图
3	同意变更土地转让批复
4	建筑工程规划设计要点
5	不动产登记资料查询结果证明
6	南京市物业管理区域备案表
7	南京市物业管理招投标中标备案表
8	地名命名批复
9	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

花语江南府 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，我司保证在南京京瑞房地产投资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花语江南府项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：中铁房地产集团南京江宁置业有限公司

住所：南京市江宁区江宁街道府前街 21 号

通讯地址：南京市建邺区招银大厦 29 层

邮政编码：210000

营业执照注册号：91320115339457835G

法定代表人姓名：周斌

联系电话：025-86827916

授权委托人姓名：张慧

联系电话：025-86827916

签署时间：2020-10-16

签署地点：南京市建邺区招银大厦 29 层