

# 南京市商品房预售方案

编 号 2020111900400

开发企业 南京珍宝金轮置业有限公司

项目名称 金轮星际中心

项目地址 江宁区宏运大道 697 号

申报日期 2020-12-18

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	南京珍宝金轮置业有限公司		
办公地址	南京市鼓楼区汉中路8号金轮国际广场33楼		
法定代表人	洪素玲	联系电话	025-84709908
授权委托人	贾臻	联系电话	13851616068
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京KF14693
开发项目名称	金轮星际中心	项目核准决定文书号	江宁审批外字(2019)4号
项目坐落	江宁区宏运大道697号		
售楼处地址	江宁区宏运大道697号		
开发企业销售负责人	徐璘	联系电话	13951721120
代理销售公司名称	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司,南京中原房地产营销顾问有限公司		
代理销售公司负责人	边苏平,边惠频	联系电话	15851892915,13815403761
用地总面积(m <sup>2</sup> )	97648.42	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0030
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2020)宁江不动产权第0032973号,苏(2020)宁江不动产权第0051314号,苏(2020)宁江不动产权第0051313号,苏(2020)宁江不动产权第0064929号	土地使用年限	40年
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320115202010047号

拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	251562.55	建设工程规划许可证号	建字第 320115202011537 号, 建字第 320115202011535 号	
容积率	5	绿地率	15%	
建筑密度	44.51%	施工许可证号	320115202007311101	
房屋总幢数	10	其中住宅	幢数	0
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	0
施工单位名称	中国建筑第五工程局有限公司			
监理单位名称	江苏雨田工程咨询集团有限公司			
开工时间	2020-07-31	拟竣工时间	2023-12-31	
备注:	本项目分为四个分区, 各分区地块经济技术指标独立计算。本次申报 A 分区经济技术指标容积率: 5; 绿地率: 15%; 建筑密度: 44.51%			

## 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(m <sup>2</sup> )	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	A02、A03	39853.71	2020-07-31	31685	2020-12-23	2023-12-31
1	2	A01、A04、B01、B02、B03、B04	119930.23	2020-11-20	95348	2021-07-01	2023-12-31
1	1	A 地块大地下室、B 地块大地下室、I1 地下室、I2 地下室	47112.13	2020-11-20	37456	2021-07-14	2023-12-31
2	1	I1 二期	44666.48	2020-11-20	35511	2025-03-31	2023-12-31

## 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: 3201012019CR0030 明确, 本项目须配建:

(1) A 分区内酒店式公寓建筑面积不超过该分区地上总建筑面积的 50%。(2) A 分区中应配建地上建筑面积不小于 1900 平方米的南站综管办办公用房, 该办公用房由受让人负责出资建设, 建成后无偿交给南站综管办,

所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，出让金不作调整。（3）C、D、E、F、G 分区为综合公园用地，H 分区为广场用地，C、E、G 分区须各配建公共厕所一座，F 分区须配建热力站一座，I1 分区地下一层与东侧地块进行连接，须配建 9 个连接通道，并与北侧南京南站南广场进行通道连接，上述公共厕所、热力站、地下连接通道等设施均由受让人出资建设，建成后无偿移交给南站综管办；综合公园和广场由铁投公司负责出资并建设。根据宁规条件（2018）00707 号明确，本项目需配建：（1）配建不小于 60 平方米有独立出入口并对社会开放的公共厕所，男女厕位比例与实际需求相适应，并建有儿童坑位。（2）应建设使用面积不少于 10 平方米的独立母婴室。

## 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 1006.25 平方米。规划核准 1017.5 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 <sup>2</sup> ）
未申报		A02 幢 217 室~220 室物业用房（二层局部）	477.47
合计	-----	-----	<b>477.47</b>

### 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 1325 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 邀请招标方式选聘，并向 南京市江宁区住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2020 年 9 月 25 日 签订，前期的物业管理企业为 绿城物业服务集团有限公司，其资质证号 （建）1040095。

本项目物业管理区域四至界限东至 金茂路南至 宏运大道西至 江南路北至 诚信街 于 2020 年 10 月 23 日 在 南京市江宁区住房保障和房产局 办理备案手续，备案编号为 以下空白号。

## 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 公安门牌证 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，金轮星际中心 A02 幢、A03 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 江苏银行南京江北新区支行 该抵押权人已于 2020 年 12 月 17 日 书面同意我司办理 金轮星际中心 A02 幢、A03 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(m <sup>2</sup> )	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m <sup>2</sup> ), 车位: 万元/个
1	A02 幢	酒店式公寓	31489.59	950	毛坯房	2023-12-31	28060.47
1	A02 幢	商业	1366.69	16	毛坯房	2023-12-31	76000
1	A03 幢	商业	5892.52	46	毛坯房	2023-12-31	46429.47

#### 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
A02 幢	江苏银行股份有限公司南京江北新区支行	31300188000001817	17113.2	
A03 幢	江苏银行股份有限公司南京江北新区支行	31300188000001817	2119.2	

### 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绿宝金轮置业有限公司公司(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	南京珍宝金轮置业有限公司		
项目名称	金轮星际中心	幢号	A02、A03 幢
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面	保温材料种类	挤塑聚苯板	

保温	保温层厚度(mm)	60 厚+25%=75 厚	
外墙保温	墙体材料	蒸压加气混凝土砌块	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	复合岩棉保温板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	6 中透光 LOWE+12 氩气+6 透明
南、东、西墙		玻璃是 6 中透光 LOWE+12 氩气+6 透明	
外门窗	窗框型材	铝合金隔热框料	
	窗玻璃材料	北向	铝合金隔热框料
		南向	铝合金隔热框料
		东向	铝合金隔热框料
		西向	铝合金隔热框料
遮阳措施	自遮阳		
其他节能措施	地下室顶板、挑空楼板采用复合岩棉保温板		

### 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市江宁区房地产交易中心测算，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）

根据宁防指（2020）35号文件要求，我司已成立疫情防控小组，制定疫情防控应急预案，并将金轮星际中心项目售楼处复工申请，疫情防控承诺书、金轮星际中心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。

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）南京珍宝金轮置业有限公司

法定代表人：（签章）洪素玲

日期：2020-12-18

序号	附件名称
1	建筑施工合同
2	白蚁预防公共服务受理单
3	前期物业服务合同
4	不动产登记资料查询结果证明
5	南京市物业管理区域备案表
6	地名命名批复
7	商品房预售许可申请表
8	商品房预售款专用账户监管协议书
9	商品房销售窗口表、价目表
10	江宁区商品房共有共用部位、公建用房明细表

## 担保函

金轮星际中心 A02 幢、A03 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 南京绿宝金轮置业有限公司 公司，我司保证在 南京珍宝金轮置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 金轮星际中心 A02 幢、A03 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）： 南京绿宝金轮置业有限公司

住所： 南京市鼓楼区高云岭 39 号

通讯地址： 南京市鼓楼区汉中路 8 号金轮国际广场 33 楼

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 91320100MA1NHYBF8A

法定代表人姓名： 王钦贤

联系电话： 02584709908

授权委托人姓名： 贾臻

联系电话： 13851616068

签署时间： 2020 年 12 月 18 日

签署地点： 南京市鼓楼区汉中路 8 号金轮国际广场 33 楼