

南京市商品房预售方案

编 号 2020112000419

开发企业 南京融熠房地产开发有限公司

项目名称 青澜园

项目地址 栖霞区新尧路以东、新城路以北 NO. 2020G38
地块

申报日期 2020-11-30

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	南京融熠房地产开发有限公司		
办公地址	南京市建邺区牡丹江街 69 号大唐科技大厦 B 座 12 号楼		
法定代表人	周传飞	联系电话	025-83336868
授权委托人	李燕燕	联系电话	15251782090
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14757
开发项目名称	青澜园	项目核准决定文书号	宁开委行审备【2020】191 号
项目坐落	栖霞区新尧路以东、新城路以北 NO. 2020G38 地块		
售楼处地址	南京市栖霞区新尧路与新城路交汇处		
开发企业销售负责人	王鹏宇	联系电话	15050583577
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)	19447. 24	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0056
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2020)宁栖不动产权第 0036896 号	土地使用年限	住宅用地 70 年、商业用地 40 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), 商服用地, 商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320113202010133 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	63831. 1	建设工程规划许可证号	建字第 320113202011797 号
容积率	2. 3	绿地率	30. 01%

建筑密度	29.82%	施工许可证号	320193202009301101	
房屋总幢数	7	其中住宅	幢数	3
			建筑面积(m²)	34921.95
施工单位名称	中天建设集团有限公司			
监理单位名称	江苏雨田工程咨询集团有限公司			
开工时间	2020-07-23	拟竣工时间	2022-12-31	
备注:	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 6 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	1	4 幢	10293.85	2020-07-23	6176	2020-12-05	2022-12-31
2	1	5 幢	14972.39	2020-07-23	8983	2021-01-27	2022-12-31
3	1	2 幢	15520.65	2020-07-23	9312	2021-03-25	2022-12-31
4	2	3 幢、5-1 幢商业	3960.53	2020-07-23	1584	2021-05-28	2022-12-31
5	1	1 幢商业	3316.94	2020-07-23	1327	2021-08-27	2022-12-31
6	1	地库	15766.74	2020-07-23	5518	2022-12-31	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： 3201012020CR0056 明确，本项目须配建：

1.出让要求：（1）该地块地上商业建筑面积不得低于地块地上总建筑面积的 20%，可上市销售、转让。（2）该地块建筑高度下限控制为住宅高度下限要求，（商业）裙房不受此限制。（3）该地块装配式建筑面积比例 100%，住宅建筑单体预制装配率≥50%，公共建筑单体预制装配率≥40%，住宅建筑 100%实行全装修成品房交付，不享受容积率奖励政策。2.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。3.地块内报建的人才房建成后无偿移交给南京经济技术开发区管委会，出让成交价款总额不作调整。受让人须按照《南京市出让地块竞争保障性住房操作管理规则（试行）的通知》（宁房居字「2017」183 号）的要求进行配建和移交。人才房以整幢、整单元或整层为最小单位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置。4.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《规划条件》。

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 255.33 平方米。规划核准 255.63 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）
合计	-----	-----	

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 436 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 2020 年 11 月 28 日 签订，前期的物业管理企业为 融信世欧物业服务集团有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 南京经济技术开发区人才公寓南至 新城路西至 新尧路北至 南京经济技术开发区人才公寓于 2020 年 10 月 28 日 在 南京市栖霞区住房和城乡建设局 办理备案手续，备案编号为 2020 栖字 011 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

本次申报预售的房屋中，青澜园 4 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 广州银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2020 年 11 月 30 日 书面同意我司办理 青澜园 4 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（m²）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价（元/m²）， 车位：万元/个
1	4	一般住宅	9819.16	100	全装修	2022-12-31	27730.1

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
4 幢	广州银行股份有限公司南京分行	813002931612033	7214.4	

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融信（福建）投资集团有限公司公司(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	南京融熠房地产开发有限公司		
项目名称	青澜园	幢号	4 幢
住房能源消耗指标	20.86		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	免抹灰现浇夹芯混凝土外墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	35
		南、东、西墙	35
外门窗	窗框型材	塑钢	
	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	活动遮阳、固定遮阳		
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鹏辉房地产服务有限公司测算，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）

1. 本次申请上市销售房源为青澜园 4 幢，住宅共计 100 套，其中人才房 20 套。根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》要求：本次上市销售的 100 套住宅房源中，20 套针对人才优先供应。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》要求：本次上市销售的 100 套住宅房源中，另提供 30 套房源优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。本次销售摇号选房流程详见销售方案。2. 出让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《规划条件》。3. 报名方式：网上报名：通过邮箱（lixixi@rxgcn.com）上传购房人材料（身份证、购房证明），进行

线上邮箱报名，如遇网络问题无法报名，请致电 025-83735888 与我司联系，由我司工作人员进行解答 4. 根据宁防指（2020）35 号文要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将青澜园售楼处疫情防控承诺书、新型冠状病毒肺炎防控工作方案相关文件在售楼处公示。

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）南京融熠房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）周传飞

日期：2020-11-30

序号	附件名称
1	企业复工承诺书、开盘防疫方案、销售案场应急防疫方案
2	装配式产业办批文、合同及发票
3	同意变更土地转让批复
4	新建商品住房价格备案联系单
5	南京市商品住房价格申报价格表
6	建筑工程规划设计要点
7	预审合格单
8	不动产抵押权证
9	不动产登记资料查询结果证明
10	抵押权人同意办理预售许可证明
11	南京市物业管理区域备案表
12	南京市物业管理招投标中标备案表
13	地名命名批复

担 保 函

青澜园 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 南京融熠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 青澜园 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 融信（福建）投资集团有限公司

住所： 福州市仓山区建新镇盘屿路 5 号奥体正祥城 6 号楼 7 层 7-3

通讯地址： 福州市仓山区金山街道葛屿路 12 号融信 8A25#楼 3 层 01 商业

邮政编码： 350007

营业执照注册号： 91350100753146522F

法定代表人姓名： 余丽娟

联系电话： 0519-83892617

授权委托人姓名： 李燕燕

联系电话： 15251782090

签署时间： 2020 年 11 月 25 日

签署地点： 南京市建邺区牡丹江街 69 号大唐科技大厦 B 座 12 楼