南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 20201210033353

开发企业 南京科宸房地产开发有限公司

项目名称 山和宸园

项目地址 江宁区映红路 28 号

申报日期 2021-01-11

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	南京科宸房地产开发有限公司		
办公地址	南京市江宁区芝兰路 18 号 4 号楼 406—A		
法定代表人	吴亚春	联系电话	025-85410009
授权委托人	张璇	联系电话	18356096445
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14690
开发项目名称	山和宸园	项目核准决定文书号	江宁审批投备【2020】3 号
项目坐落	江宁区映红路 28 号		
售楼处地址	江宁区映红路 28 号		
开发企业销售负责人	毛亦涛	联系电话	13032150868
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)	71112.23	国有建设用地使用权出让合同编号	3201212019CR0228
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 0013683 号	土地使用年限	住宅用地 70 年；商业用地 40 年
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 320115202010026 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	203035.27	建设工程规划许可证号	建字第 320115202010551 号
容积率	2.1	绿地率	30.12%
建筑密度	17.02%	施工许可证号	320115202004281201

房屋总幢数	29	其中住宅	幢数	21
			建筑面积(㎡)	146482.55
施工单位名称	江苏成章建设集团有限公司			
监理单位名称	苏州科信建设发展有限公司			
开工时间	2020-04-28	拟竣工时间	2023-05-15	
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(㎡)	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	13、19、20、21幢	28201.32	2020-04-28	53000	2020-08-26	2022-11-15
1	3	3、9、15幢	20898.84	2020-04-28	39000	2020-09-30	2022-11-15
1	2	8、14幢	10183.78	2020-04-28	19000	2021-01-19	2022-11-15
1	3	7、22、23幢	6272.34	2020-04-28	12000	2021-02-26	2022-11-15
1	2	6、12幢	14919.15	2020-04-28	28000	2021-05-20	2023-05-15
1	4	4、16、17、18幢	30468.24	2020-04-28	57000	2021-07-25	2023-05-15
1	4	1、5、10、11幢	28844.78	2020-04-28	54000	2021-09-26	2023-05-15
1	1	地下车库	53713.02	2020-04-28	100000	2023-05-15	2023-05-15
1	6	2幢人才房、24幢、P1-P4配电房	28201.32	2020-04-28	17000		2022-11-15

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： 3201212019CR0228 明确，本项目须配建：

一、该地块须配建建筑面积不小于7467平方米的人才房，由受让人建成后无偿移交给江宁区政府。二、根据《南京市工程建设项目规划条件》（证文编号：宁规条件（2019）01303号）要求，本项目需配建：1、规划居

住用地应按每百户不少于30平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房；2、应配建面积不低于25平方米的快件服务用房。

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 812.15 平方米。规划核准 818.18 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（㎡）
已申报		24幢物业用房01室（一层局部、二层）	418.87
合计	------	------	418.87

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 1537 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7月8日签订，前期的物业管理企业为 广东美的物业管理股份有限公司 ，其资质证号 （建）114134。

本项目物业管理区域四至界限东至 映红路南至 规划道路西至 正方东路北至 吉印大道于 2020年6月5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 JNZ2020（283）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，山和宸园8、14 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 上海浦东发展银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2021年01月11日 书面同意我司办理 山和宸园8、14 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	14	一般住宅	4701.94	34	毛坯房	2022-11-15	27776.26

1	8	一般住宅	5497.29	51	毛坯房	2022-11-15	26697.04

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 5 （<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
14 幢	上海浦东发展银行股份有限公司南京分行	93010078801800000876	1964.4	
8 幢	上海浦东发展银行股份有限公司南京分行	93010078801800000876	2299.2	

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金科地产集团股份有限公司公司(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	南京科宸房地产开发有限公司		
项目名称	山和宸园	幢号	8、14
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS)	
	保温层厚度(mm)	68（1#-23#） 85（22#~24#）	
外墙保温	墙体材料	蒸压砂加气混凝土砌块(B07)	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	复合发泡水泥保温板（1#-23#） 岩棉板（24#）	
	保温层厚度(mm)	北 墙	35（1#-23#） 北墙 35（1#-23#）

		南、东、西墙	35（1#-23#） 40（22#~24#）
外门窗	窗框型材	断桥铝合金、普通铝合金	
	窗玻璃材料	北向	平开窗：6 高透 Low-E+12A+6 凸窗：6 高透 Low-E+12A+6
		南向	凸窗：单腔充氩气高透 Low-E 暖边[5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边] 凸窗：单腔充氩气高透 Low-E 暖边[5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边] 阳台外窗：6 厚透明安全玻璃单玻
		东向	单腔充氩气高透 Low-E 暖边[5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边]
		西向	单腔充氩气高透 Low-E 暖边[5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边]
遮阳措施	东：内置遮阳 西：内置遮阳 南：内置遮阳及平板遮阳 北：无		
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）

一、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，山和宸园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、山和宸园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。二、我司承诺：我司将严格按照相关要求执行和落实公积金贷款政策。

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） 南京科宸房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 吴亚春

日期：2021-01-11

序号	附件名称
1	南京市物业管理招投标中标和区域备案表
2	授权委托书及受委托人身份证明
3	商品房共有共用部位明细表
4	前期物业服务合同
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	不动产登记资料查询结果证明
8	抵押权人同意办理预售许可证明
9	商品房预售款专用账户监管协议书
10	商品房面积预测报告

担 保 函

山和宸园 8 幢、14 幢　　业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 金科地产集团股份有限 公司，我司保证在 南京科宸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 山和宸园 8 幢、14 幢项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：金科地产集团股份有限公司

住所：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）

通讯地址：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）

邮政编码：400000

营业执照注册号：91500000202893468X

法定代表人姓名: 蒋思海

联系电话：023-67720555

授权委托人姓名：张璇

联系电话：18356096445

签署时间：2021 年 1 月 8 日

签署地点：重庆市江北区复盛镇正街（政府大楼）