

南京市商品房预售方案

编 号 2020121601673

开发企业 南京宝能城市发展有限公司

项目名称 滨江府、铂誉商业广场、宝能金融中心

项目地址 栖霞区燕子矶街道

申报日期 2021-01-14

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	南京宝能城市发展有限公司		
办公地址	以下空白		
法定代表人	高虎	联系电话	025-83632811
授权委托人	邢琦	联系电话	02583632850
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14721
开发项目名称	滨江府、铂誉商业广场、宝能金融中心	项目核准决定文书号	宁发改备【2020】43 号
项目坐落	栖霞区燕子矶街道		
售楼处地址	南京市栖霞区燕子矶规划展示中心		
开发企业销售负责人	陈天元	联系电话	02583632856
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)	114027.29	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0012
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 0039437 号、苏(2020)宁栖不动产权第 0039440 号、苏(2020)宁栖不动产权第 0040151 号、苏(2020)宁栖不动产权第 0040177 号、苏(2020)宁栖不动产权第 0040154 号	土地使用年限	住宅用地 70 年、酒店式公寓 40 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 320113202010034 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	204911.68	建设工程规划许可证号	建字第 320113202011892 号、建字第 320113202012138 号	
容积率	2.8	绿地率	35.06%	
建筑密度	16.51%	施工许可证号	320113202010231101、320113202011271201	
房屋总幢数	14	其中住宅	幢数	9
			建筑面积(m²)	98388.6
施工单位名称	北京建工集团有限责任公司			
监理单位名称	深圳市国银建设工程项目管理有限公司			
开工时间	2020-06-15	拟竣工时间	2023-05-30	
备注:	总项目分为四个地块，分别为滨江府（住宅）（A、B 分区）、铂誉商业广场（C 分区）、宝能金融中心（D 分区），三个物业区域，独立管理。目前已取得滨江府（住宅）（A、B 分区）建设工程规划许可证、施工许可证，C 分区、D 分区暂未取得规划许可证和施工许可证，且规划方案仅公示，未许可审批，项目总面积、房屋幢数、物业用房面积及车位数量暂为 A、B 分区数据。本次申报上市销售的滨江府 B1~B5 幢位于 B 分区，绿地率、容积率、建筑密度均为 B 分区。			

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(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	5	B1、B2、B3、B4、B5	54038.91	2020-06-15	51577.9	2021-01-30	2023-05-30
2	4	B6、B7、B8、B9	49955.16	2020-06-15	37466.37	2021-03-25	2023-05-30
3	1	地下车库 B 地块	37859.42	2020-06-15	28394.57	2023-09-25	2023-05-30
4	7	A1、A2、A3、A4、A5、A6、地下车库	61931.96	2020-10-01			2023-03-30

5	3	铂誉商业广场 (正在审批)					
6	3	宝能金融中心 (正在审批)					

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：3201012020CR0012 明确，本项目须配建：

地块须配建建筑面积不小于 7300 平米租赁住房，由受让人建成后自持，用于出租居住，只租不售，不得分割转让，不得分割抵押，遵守国家及南京租赁管理政策相关要求。

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。

配建和报建的自持租赁住房用于出租居住，只租不售，不得分割转让，不得分割抵押，遵守国家及南京市租赁管理政策相关要求。租赁住房以整幢、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。

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 819.65 平方米。规划核准 831.77 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)
本次申报		B3 幢 1 单元 101 室、1 单元 103（含 1、2 层）室	575.37
合计	-----	-----	575.37

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 2 个，室内机动车停车位 1493 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 12 月 23 日 签订，前期的物业管理企业为 深圳吉祥服务集团有限公司

司，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 嘉善路南至 观音门街西至 燕园路北至 新燕路于 2020 年 11 月 11 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 014 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，滨江府 B1 幢-B5 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 重庆国际信托股份有限公司 该抵押权人已于 2021 年 1 月 14 日 书面同意我司办理 滨江府 B1 幢-B5 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	B1	一般住宅	2129.5	20	精装修	2023-05-30	35983.57
1	B2	一般住宅	9800.76	92	精装修	2023-05-30	35961.45
1	B2	储藏室	382.58	4	毛坯房	2023-05-30	7000
1	B3	一般住宅	7236.64	86	精装修	2023-05-30	35663.18
1	B4	一般住宅	11542.44	104	精装修	2023-05-30	36362.02
1	B4	储藏室	401.43	4	毛坯房	2023-05-30	7000
1	B5	一般住宅	12430.86	104	精装修	2023-05-30	35893.08

- 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 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
滨江府 B1 幢	中国农业银行股份有限公司南京燕子矶支行	10111201040013401	8932.02	
滨江府 B2 幢	中国农业银行股份有限公司南京燕子	10111201040013401	8824.02	

	矾支行			
滨江府 B3 幢	中国农业银行股份有限公司南京燕子矾支行	10111201040013401	6992.9	
滨江府 B4 幢	中国农业银行股份有限公司南京燕子矾支行	10111201040013401	10390.88	
滨江府 B5 幢	中国农业银行股份有限公司南京燕子矾支行	10111201040013401	11181.29	

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广州宝能文化娱乐有限公司(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	南京宝能城市发展有限公司		
项目名称	滨江府	幢号	B1、B2、B3、B4、B5
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	65	
外墙保温	墙体材料	发泡水泥板	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	A 级保温材料	
	保温层厚度(mm)	北 墙	20mm
		南、东、西墙	20mm
	窗框型材	断桥铝合金隔热型材	
		北向	6 高透 Low-E+12A+6 6 高透 Low-

外门窗	窗玻璃材料		E+12Ar+6
		南向	5+19Ar+5 5 高透 Low-E+19A+5
		东向	5+19Ar+5、5+19A+5
		西向	5+19Ar+5、5+19A+5
遮阳措施	平板遮阳 LOW-E 自遮阳 一体化内置遮阳		
其他节能措施	保温砂浆		

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、根据建设工程规划条件要求：

公共配建：

- 1、A、B 分区居住用地人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米；
 - 2、A、B 分区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。
 - 3、A、B 分区居住用地应分别配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。
 - 4、A、B 分区居住用地应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口。
 - 5、C、D 分区商办用地应分别按照《关于加强母婴设施建设的实施意见》（宁政办发【2017】66 号）相关要求配建独立母婴室。
 - 6、各分区垃圾收集点或垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015）要求设置。
 - 7、各分区物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，物业用房布局应与物业管理区域相协调。
 - 8、各分区设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。
- 停车配建：
- 1、规划居住区的停车设施每个车位预留充电桩的建设条件，请做好所配置的充电桩用电需求的落实。
 - 2、规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2019 版）》、《南京市建设工程设计方案审查相关办法》中的相关要求。其中 A、B 居住分区地面机动车泊位不得超过应配建泊位数的 5%；C、D 商办分区地面可根据具体要求设置部分室外临时停车泊位，但不计入地块停车配建指标。
 - 3、C、D 分区机动车停车设施中应配建不低于 10%比例的汽车充电桩和专用停车位，请做好配置的充电桩用电需求的落实。
- 二、复工情况：滨江府售楼处于 9 月底正式对外开放。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。开盘现场，分批次进场选，进场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，做到实控实防，每批次选房完毕，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工作。
- 三、样板间：现场开设两种户型临时样板间，供选购人参考。分别为三室两厅一卫，建筑面积约 93 平方米、三室两厅两卫，建筑面积约 128 平方米，上述临时样板间保留至项目交付后 3 个月。
- 四、本次申请上市销售房源为滨江府 B1-B5 幢，住宅共计 406 套，储藏室共计 8 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 406 套住宅房源中，122 套对人才优先供应。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 406 套住宅房源中，另将 122 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。
- 五、网上报名：具体报名流程详见微信公众号“南京宝能”，按页面上公示的方法及规则报名。如遇网络问题无法报名，请致电 025-88889999 与我司联系，由我司工作人员协调解答。
- 六、根据土地出让合同约定，B1 幢中 1-18 层共计 69 套房屋为自持租赁用房，不在销售范围。
- 七、B2 幢、B4 幢负一层各有 4 间储藏室，只针对本幢业主出售。。

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）南京宝能城市发展有限公司

法定代表人：（签章）高虎

日期：2021-01-14

序号	附件名称
1	预审合格单及销售方案
2	不动产登记资料查询结果证明
3	开发项目备案通知书
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	地名命名批复
6	商品房预售款专用账户监管协议书
7	产业办专家会意见批复、PC 合同、PC 承诺书及 PC 发票
8	担保函、担保企业营业执照及资质证书、在业查询
9	自持租赁住房具结书
10	同意上市证明
11	不动产登记证明
12	疫情防控备案表、疫情防疫方案、企业疫情防控承诺书及销售案场应急防疫方案
13	物价联系单及价格表
14	白蚁预防证明
15	工程建设项目规划条件
16	国家安全事项选址审批意见
17	南京市物业管理区域备案表
18	企业查询表
19	公建配套计划
20	委托书及经办人身份证复印件

担 保 函

滨江府 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，我司保证在南京宝能城市发展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滨江府项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：广州宝能文化娱乐有限公司

住所：广州市萝岗区开创大道 2666 号

通讯地址：广州市萝岗区开创大道 2666 号

邮政编码：510000

营业执照注册号：91440116679710825D

法定代表人姓名：黄炜

联系电话：020-89851876

授权委托人姓名：邢琦

联系电话：18114480680

签署时间：2021-1

签署地点：南京