

南京市商品房预售方案

编 号 2021022300345

开发企业 南京宝能置业有限公司

项目名称 翡丽河滨名邸

项目地址 雨花台区板桥新城

申报日期 2021-04-20

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	南京宝能置业有限公司		
办公地址	南京市雨花台区板桥新城新林大道科创中心 2 号楼 316 室		
法定代表人	高虎	联系电话	02583632811
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 KF14795
开发项目名称	翡丽河滨名邸	项目核准决定文书号	雨发改备[2020]21 号
项目坐落	雨花台区板桥新城		
售楼处地址	雨花新城吾悦广场 2 号入口向右 30 米宝能翡丽河滨售楼处		
开发企业销售负责人	余健	联系电话	13913037199
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)	74027. 38	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0028
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2020)宁雨不动产权第 0027670 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, 商服用地, 商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320114202010083 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	238658. 55	建设工程规划许可证号	建字第 320114202012032 号
容积率	2. 4	绿地率	30. 04%

建筑密度	23%	施工许可证号	320114202011131101	
房屋总幢数	25	其中住宅	幢数	14
			建筑面积(m²)	157563.86
施工单位名称	深圳建业工程集团股份有限公司			
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	2020-11-13	拟竣工时间	2023-05-30	
备注:	以下空白			

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	2	01、02	22968.23	2020-11-13	16364.93	2021-05-08	2023-05-30
2	12	03~14	137563.05	2020-11-13	103125	2021-10-25	2023-05-30
3	4	S01~S04	15925.91	2020-11-13	11944	2022-04-25	2023-05-30
4	1	地下车库	60993.8	2020-11-13	45744	2023-09-25	2023-05-30

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：3201012020CR0028 明确，本项目须配建：

- 1、受让人报建的自持租赁住房建筑面积为 21200 平方米，配建的自持租赁住房建筑面积为 7551 平方米，合计 28751 平方米。
- 2、地块商业办公建筑面积占地上总建筑面积的比例控制在 10%-15%。
- 3、该地块须配建建筑面积不小于 7551 平方米的租赁住房，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，遵守国家及南京市租赁房管理相关要求。
- 4、该地块装配式建筑面积比例 100%，建筑单体预制装配率≥50%，住宅建筑 100%实行装修成品房交付，不享受容积率奖励政策。
- 5、报建和配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元，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 954.63 平方米。规划核准 958.56 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		01 幢 1 单元 102 室（含 1、2 层）	391.24
本次申报		01 幢 1 单元 101 室（含 1、2 层）	190.86
本次申报		01 幢 1 单元 104 室（含 1、2 层）	223.74
本次申报		02 幢 5 室（含 1、2 层）	153.87
合计	-----	-----	959.71

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 1791 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 2021 年 2 月 1 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，其资质证号 。

本项目物业管理区域四至界限东至 绿城大道（总平图中的板东路）南至 规划道路（总平图中的石闸路）西至 板桥河（总平图中西至大方路，板桥河位于大方路西侧）北至 石巷街（总平图中的石巷路）于 2020 年 12 月 1 日 在 南京市雨花台区住房和建设局 办理备案手续，备案编号为 2020 字 0063 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，01、02 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 平安信托有限责任公司 该抵押权人已于 2021 年 4 月 30 日 书面同意我司办理 01、02 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	01	一般住宅	10276.32	96	精装修	2023-05-30	26558.1
1	01	门面房、小商店	369.21	4	毛坯房	2023-05-30	42926
1	02	一般住宅	10127.82	92	精装修	2023-05-30	26601.62
1	02	门面房、小商店	1046.56	7	毛坯房	2023-05-30	40354.6

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__8__（<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
01 幢	江苏银行股份有限公司南京雨花支行	31170188000218905	9676.7	
02 幢	江苏银行股份有限公司南京雨花支行	31170188000218905	9713.15	

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	南京宝能置业有限公司		
项目名称	翡丽河滨名邸	幢号	01、02
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)	60	
	墙体材料	发泡水泥板Ⅱ型	

外墙保温	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
外门窗	窗框型材	断热桥铝合金型材	
	窗玻璃材料	北向	内平窗：6 高透 Low-E 玻璃+12 空气+6 透明玻璃 凸窗：6 高透 Low-E 玻璃+12 氩气+6 透明玻璃
		南向	内平窗：5 高透 Low-E 玻璃+19 氩气+5 透明玻璃高性能暖边 凸窗：5 高透 Low-E 玻璃+19 空气+5 透明玻璃高性能暖边
		东向	内平窗：5 高透 Low-E 玻璃+19 空气+5 透明玻璃高性能暖边
		西向	内平窗：5 高透 Low-E 玻璃+19 空气+5 透明玻璃高性能暖边
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、太阳能（仅顶上六层）		

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、根据建设工程规划条件要求：

公共设施项目：

1、人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米；

2、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。

3、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。

4、应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。

5、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。

6、应建设使用面积不少于 6 平方米的独立母婴室。

7、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）》中的相关要求。

二、复工情况：宝能翡丽河滨售楼处于 2020 年 12 月 12 日正式对外开放。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，并将疫情防控承诺书、疫情防控应急预案相关文件在售楼处现场公示。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 132 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翡丽河滨名邸 1、2 幢，住宅共计 188 套。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求：本次上市销售的 188 套住宅房源中，57 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 188 套住宅房源中，另将 57 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 Feeling”，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 025-86729999 与我司联系，由我司工作人员协调解答。。

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）南京宝能置业有限公司

法定代表人：（签章）高虎

日期：2021-04-20

序号	附件名称
1	产业办专家会意见批复、PC 合同、PC 承诺书及 PC 发票
2	预审合格单及销售方案
3	委托书及经办人身份证复印件
4	担保函、担保企业营业执照及资质证书
5	工程建设项目规划条件
6	不动产登记资料查询结果证明
7	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
8	物价联系单及价格表
9	地名命名批复
10	南京市物业管理区域备案表
11	开发项目备案通知书
12	南京市物业管理招投标中标备案表
13	白蚁临时预防证明
14	银行同意上市证明
15	公建配套计划及有关影响因素告知说明

担 保 函

翡丽河滨名邸 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翡丽河滨名邸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：广州市黄埔区开创大道 2666 号

通讯地址：广州市黄埔区开创大道 2666 号

邮政编码：510000

营业执照注册号：91440116679710825D

法定代表人姓名：高虎

联系电话：020-89851876

授权委托人姓名：邢琦

联系电话：18114480680

签署时间：2021-4

签署地点：南京