

南京市商品房预售方案

编 号 2021031106734

开发企业 南京华麟置业有限公司

项目名称 睿创新筑

项目地址 江宁区智汇路 92 号、96 号、98 号、100 号

申报日期 2021-04-08

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	南京华麟置业有限公司		
办公地址	南京市麒麟科技创新园智汇路 300 号 B 单元 2 楼		
法定代表人	邹立伟	联系电话	025-81551111
授权委托人	胡尊戈	联系电话	13776672746
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14280
开发项目名称	睿创新筑	项目核准决定文书号	宁麒投字【2016】7 号，宁麒委备(2019) 1 号
项目坐落	江宁区智汇路 92 号、96 号、98 号、100 号		
售楼处地址	江宁区智汇路 100 号		
开发企业销售负责人	李文锦	联系电话	13915951119
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(m ²)	76053.68	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012016CR0053
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2016)宁江不动产权第 0021087 号、0021091 号、0021092 号、0021094 号	土地使用年限	2016 年 8 月 31 日起，2086 年 8 月 30 日止，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)	建设用地规划许可证号	建字第 320115201610300 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	316869.28	建设工程规划许可证号	建字第 320115201610811 号、建字第 320115201910385 号、建字第 320115201910677 号、建字第 320115201911460 号

容积率	2.8	绿地率	34.95%	
建筑密度	12.99%	施工许可证号	32011520170113010、32011520190327 、320115201906271101、32011520200 1221101	
房屋总幢数	33	其中住宅	幢数	18
			建筑面积(m ²)	214764.47
施工单位名称	中国建筑第五工程局有限公司、江苏省江建集团有限公司、龙海建设集团有限公司			
监理单位名称	南京天京建筑工程监理事务所			
开工时间	2020-01-22	拟竣工时间	2022-12-31	
备注:	本项目分 ABCD 地块，四个地块绿地率、建筑密度均不相同。本次申报销售的房屋位于 D 地块，相关数据为 D 地块数据。			

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 ²)	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	逸璟园 1、2 幢	19707.3	2016-10-01	9037	2017-09-16	2019-05-30
1	3	逸璟园 3-5 幢	23746.9	2016-10-01	10866	2018-09-04	2019-05-30
2	4	涵翠园 1、2、5、6 幢	48676.9	2018-10-01	22198	2019-04-22	2021-06-30
2	1	涵翠园 3 幢	171.65	2018-10-01	60	2019-06-30	2021-06-30
1	1	逸璟园地下室	19854.04	2016-10-01	9105	2019-10-30	2019-10-30
3	2	沁泽园 1、5 幢	27329.03	2019-06-27	12936	2019-12-01	2021-12-30
3	2	沁泽园 2、6 幢	28131.4	2019-06-27	13747	2020-04-29	2021-12-30
4	2	雍秀园 1、2 幢	27665.56	2020-01-22	13250	2020-09-26	2022-12-31
4	1	雍秀园 6 幢	14290.63	2020-01-22	6802	2021-04-19	2022-12-31
4	2	雍秀园 3、5 幢	21300.17	2020-01-22	10139	2021-04-30	2022-12-31
2	1	涵翠园地下室	21265.87	2018-10-01	11912	2021-06-30	2021-06-30
3	1	沁泽园地下室	27765.22	2019-06-27	15553	2021-12-30	2021-12-30

4	1	雍秀园地下室	29136.04	2020-01-22	14568	2022-12-30	2022-12-31
3	4	沁泽园 5 幢、8 幢配电站、6 幢居家养老服务站、7 幢物业服务用房	913.63	2019-06-27	300		2021-12-31
2	3	涵翠园 5 幢、8 幢配电站、4 幢居家养老服务站	428.63	2018-10-01	150		2021-06-30
4	3	雍秀园 6 幢、7 幢配电站、8 幢快件室	527.34	2019-06-15	260		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：3201012016CR0053 明确，本项目须配建：

以下空白

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 1267.48 平方米。规划核准 1449.18 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（m ² ）
已申报	2017200068	逸璟园 2 幢 101、102 室（临时物业	258.24
已申报	2019200023	涵翠园 5 幢物业用房 01 室（一层局	244.72
已申报	2019200023	涵翠园 6 幢物管用房 01 室（一层局	247.57
已申报	2019200097	沁泽园 4 幢物业用房（一层）	332.1
已申报	2019200097	沁泽园 5 幢物业用房 01 室（一层、	237.92
本次申报		雍秀园 6 幢物业用房 01 室	224.19
合计	-----	-----	1544.74

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4个，室内机动车停车位2196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和城乡建设局进行备案，前期物业服务合同于2017年3月10日签订，前期的物业管理企业为南京万科物业管理有限公司，其资质证号(建)114014。

本项目物业管理区域四至界限东至智汇路(中心路)南至南湾营路西至瑞云路北至天和路于2017年3月22日在南京市江宁区住房和城乡建设局办理备案手续，备案编号为JNZ2017(204)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

无

3、房屋具体情况

期数	幢号	用途	销售面积(m ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²), 车位: 万元/ 个
4	6幢	一般住宅	14036.86	122	毛坯房	2022-12-31	28097.06

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
6幢	南京银行股份有限公司南京城北支行	0141290000001183	6054	

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

为龙海建设集团有限公司(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	南京华麟置业有限公司			
项目名称	睿创新筑	幢号	6 幢	
住房能源消耗指标	建筑节能率 65%			
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板		
	保温层厚度(mm)	70mm		
外墙保温	墙体材料	煤矸石烧结保温砌块		
	保温型式	外保温		
	保温材料种类	复合发泡水泥保温板		
	保温层厚度(mm)	北 墙	35mm	
南、东、西墙		35mm		
外门窗	窗框型材	断桥隔热铝合金型材		
	窗玻璃材料	北向	6 高透 Low-e+12A+6, 6 高透 Low-e+12Ar+6	
		南向	5+19A（百叶）+5+6A+5 暖边, 5Lowe+19A（百叶）+5+9A+5	
		东向	5+16A（百叶）+5+6A+5	
西向		5+19A（百叶）+5+6A+5		
遮阳措施	内置遮阳百叶			
其他节能措施	无			

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，并按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）南京华麟置业有限公司

法定代表人：（签章）邹立伟

日期：2021-04-08

序号	附件名称
1	销售方案
2	白蚁预防公共服务受理单
3	商品房共有共用部位明细表
4	南京市房屋面积预测成果报告
5	南京市商品住房价格申报价格表
6	南京市物业管理区域备案表
7	南京市物业管理招投标中标备案表
8	地名命名批复
9	公安门牌证明
10	前期物业服务合同
11	江苏省投资项目备案证
12	商品房窗口表
13	防疫方案

担保函

江宁区智汇路 100 号睿创新筑 6 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 龙海建设集团有限公司 公司，我司保证在 南京华麟置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 江宁区智汇路 100 号睿创新筑 6 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）：龙海建设集团有限公司

住所：溧阳市天目湖镇溪缘东路 2 号

通讯地址：溧阳市天目湖镇溪缘东路 2 号

邮政编码：213300

营业执照注册号：91320481703623773X

法定代表人姓名：周瑜

联系电话：025-57058762

授权委托人姓名：胡尊戈

联系电话：13776672746

签署时间：2021-4-8

签署地点：南京市建邺区烽火科技大厦 B 座 14F