

南京市商品房预售方案

编 号 2021032409624

开发企业 南京苏宁仙林置业有限公司

项目名称 仙林苏宁广场

项目地址 栖霞区仙林街道

申报日期 2021-05-14

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	南京苏宁仙林置业有限公司		
办公地址	南京市栖霞区学津路		
法定代表人	陈艳	联系电话	025-66996699
授权委托人	冯钰	联系电话	18651664034
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14601
开发项目名称	仙林苏宁广场	项目核准决定文书号	宁仙大委复字（2018）32 号
项目坐落	栖霞区仙林街道		
售楼处地址	栖霞区学海路		
开发企业销售负责人	吴慧	联系电话	18551601915
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)	76882. 18	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012018CR0014
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2019）宁栖不动产权第 0036142 号;苏（2019）宁栖不动产权第 0036144 号;苏（2019）宁栖不动产权第 0036148 号;	土地使用年限	商务办公用地 40 年；其他用地按法定最高出让年限
土地证载用途	商服用地、文化娱乐用地（文化）、商服用地（旅馆用地）、商务办公用地、金融保险用地、	建设用地规划许可证号	地字第 320113201810279 号

	科教用地（科技研发）			
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	512507.86	建设工程规划许可证号	建字第 320113201911044 号；建字第 320113201911143 号；建字第 320113201910685 号；	
容积率	7	绿地率	%	
建筑密度	32.8%	施工许可证号	320113202002281101；320113202002281201；320113202001151101；	
房屋总幢数	5	其中住宅	幢数	0
			建筑面积(m²)	0
施工单位名称	中国建筑一局（集团）有限公司			
监理单位名称	江苏赛华建设监理有限公司			
开工时间	2020-01-15	拟竣工时间	2022-03-15	
备注：	本项目分 A、B、C 三个地块，此次申报的项目指标（容积率、绿地率、建筑密度）均为 C 地块数据。			

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	1	C-1	49201.3	2020-01-15	47670.55	2021-05-31	2022-03-15
2	1	C-2	46877.41	2020-01-15	45436.02	2021-10-01	2022-03-15
3	1	C 地下室	33541.01	2020-01-15	48000	2021-11-01	2022-03-15

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：3201012018CR0014 明确，本项目须配建：

无

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 518.48 平方米。规划核准 522.3 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		栖霞区仙林街道仙林苏宁广场 C-1 幢 1 室	28.13
合计	-----	-----	28.13

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 686 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 协议 方式选聘，并向 以下空白 进行备案，前期物业服务合同于 2021 年 3 月 16 日 签订，前期的物业管理企业为 江苏银河物业管理有限公司，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 仙林中心站社会停车场南至 仙林大道西至 学海路北至 杉湖东路 于 2021 年 3 月 26 日 在 南京市栖霞区住房和建设局 办理备案手续，备案编号为 2021 栖字 009 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，C-1 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中融国际信托有限公司 该抵押权人已于 2021 年 4 月 9 日 书面同意我司办理 C-1 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	C-1 幢	商务办公	48931.62	24	毛坯房	2022-03-15	35000

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
C-1 幢	中国光大银行股份有限公司南京分行	76490188017152135	23408.74	无

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苏宁置业集团有限公司(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	南京苏宁仙林置业有限公司		
项目名称	仙林苏宁广场	幢号	C-1 幢
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	挤塑板	
	保温层厚度(mm)	80	
外墙保温	墙体材料	复合岩棉防火保温板	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	A	
	保温层厚度(mm)	北 墙	20
		南、东、西墙	20
外门窗	窗框型材	隔热金属型材	
	窗玻璃材料	北向	6 较低透光 Low-E+12 空气+6 透明
		南向	6 较低透光 Low-E+12 空气+6 透明
		东向	6 较低透光 Low-E+12 空气+6 透明
		西向	6 较低透光 Low-E+12 空气+6 透明
遮阳措施	玻璃自遮阳+挡板外遮阳		
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，空白幢（楼）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巨鑫房地产测绘有限责任公司测算，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、地块出让要求：1. A地块内规划的美术馆、博物馆等文化设施的建筑面积不小于4.3万m²。B地块全部用于建设五星级酒店。C地块用于建设办公用房；2. A、B地块所建房产须全部自持，不得转让、不得销售；3. 其他具体建设要求详见土地出让合同附件《规划设计要点》。

二、复工情况：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，并按照南京市政府《关于逐步启动全市企业复工复产通告》（第10号）和《栖霞区新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控指挥部“企业专项组”工作方案》（宁栖防指办（2020）14号文）要求，向仙林大学城管委会申请复工，于2020年2月28日取得《企业复工通知书》，并将仙林苏宁广场项目复工申请疫情防控承诺书、仙林苏宁广场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。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；

三、线上报名：本项目采用销售热线报名，热线电话：025-83378888。

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）南京苏宁仙林置业有限公司

法定代表人：（签章）陈艳

日期：2021-05-14

序号	附件名称
1	入网认证收据
2	开盘防疫方案
3	担保函、担保公司资质、担保公司营业执照
4	企业信用公示报告
5	施工合同、进度说明、项目进展
6	建筑工程规划设计要点
7	不动产抵押权证
8	不动产登记资料查询结果证明
9	国家安全事项选址审批意见
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	开发项目备案通知书
13	地名命名批复
14	商品房预售款专用账户监管协议书
15	授权委托书、身份证复印件
16	企业复工承诺书
17	区防疫备案证明
18	他项权证书
19	红线范围图
20	防疫应急预案

担 保 函

仙林苏宁广场全体 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 南京苏宁仙林置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 仙林苏宁广场 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 苏宁置业集团有限公司

住所： 南京市淮海路 68 号 16 楼

通讯地址： 南京市玄武区徐庄软件园苏宁大道 1 号

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 91320000778044143E

法定代表人姓名： 楼晓君

联系电话： 02566996699

授权委托人姓名： 冯钰

联系电话： 18651664034

签署时间： 2021 年 4 月 6 日

签署地点： 苏宁总部