

南京市商品房预售方案

编 号 2021052402324

开发企业 南京泮麟房地产开发有限公司

项目名称 东城财富中心

项目地址 江宁区智汇路 267 号

申报日期 2021-09-22

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	南京沅麟房地产开发有限公司		
办公地址	南京市江宁区麒麟科创新园智汇路 300 号		
法定代表人	谢淑靖	联系电话	以下空白
授权委托人	周南	联系电话	52391208
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14717
开发项目名称	东城财富中心	项目核准决定文书号	宁麒投字[2015]19 号 宁麒委备[2018]10 号
项目坐落	江宁区智汇路 267 号		
售楼处地址	江宁区麒麟街道智汇路东城财富中心售楼处		
开发企业销售负责人	刘颖	联系电话	02552391208
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)	51975.88	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012015CR0004
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁江国用(2016)第 00551 号, 宁江国用(2016)第 00552 号, 宁江国用(2016)第 00553 号	土地使用年限	2015 年 6 月 30 日起, 2055 年 6 月 29 日止, 其他用地按法定最高出让年限
土地证载用途	商服用地, 金融保险用地, 商务办公用地, 其他商服用地	建设用地规划许可证号	地字第 320115201610040 号
拟规划建设项目的总建筑面积(含地上、	402118.24	建设工程规划许可证号	建字第 320115201710241 号, 建字第 320115201710240 号, 建字第

地下)			320115201710239 号, 建字第 320115201710731 号, 建字第 320115201710323 号, 建字第 320115201710324 号, 建字第 320115201710325 号, 建字第 320115201710730 号	
容积率	5.5	绿地率	15%	
建筑密度	36.56%	施工许可证号	320115201712200401, 32011520190912 1101	
房屋总幢数	14	其中住宅	幢数	0
			建筑面积(m ²)	0
施工单位名称	深圳市第一建筑工程有限公司 南京明辉建设有限公司			
监理单位名称	江苏开源工程咨询监理有限公司			
开工时间	2017-12-20	拟竣工时间	2022-07-31	
备注:	南京 NO. 2014G69 地块分为 (A、B、C) 三个地块。A 地块指标为: 容积率 5.0, 建筑密度 43.42%, 绿地率 20%; B 地块指标为: 容积率 5.5, 建筑密度 31.04%, 绿地率 15%; C 地块指标为: 容积率 5.5, 建筑密度 36.53%, 绿地率 15%。本次申报该项目 C 地块 7 幢、8 幢、9#、10#楼裙房商品房预售许可证。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 10 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	1	1、2 幢	59447.2	2017-12-20	32695.96	2018-04-21	2020-01-13
1	1	4 幢	55299.5	2017-12-20	33179.7	2018-07-20	2020-01-13
1	1	3 幢	6023.1	2017-12-20	3613.86	2018-12-06	2020-01-13
2	2	5 幢、6 幢	3881.4	2017-12-20	2328.84	2018-12-06	2020-01-13
3	1	10 幢	29570.6	2019-09-12	18037	2021-04-21	2022-07-31
4	1	9 幢	29570.6	2019-09-12	18094	2021-06-05	2022-07-31
5	3	7 幢、8 幢、 9#、10#楼裙房	83673.65	2019-09-12	42849.62	2021-09-24	2022-07-31
6	1	11 幢	2078	2019-09-12	5460	2021-10-20	2022-07-31

7	1	A、B 地块地下室	63365.9	2017-12-20	2710	2021-11-30	2020-01-13
8	1	C 地块地下室	70665.4	2019-09-12	3250	2021-12-21	2022-07-31

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：3201012015CR0004 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 1617.49 平方米。规划核准 1617.49 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	2018200023	1&2 幢物业用房 118、119 室	113.4
已申报	2021200030	10 幢 301-314 室，408-414 室	1626.97
此次申报		9#、10#楼裙房 129-130 室物管用房	65.8
合计	-----	-----	1806.17

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 3386 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 自行招聘 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 4 月 12 日 签订，前期的物业管理企业为 南京仁恒物业管理有限公司，其资质证书号 （建）108035。

本项目物业管理区域四至界限东至 文瑞路南至 瑞雪路西至 沧波门北街北至 智汇路于 2021 年 4 月 13 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 以下空白 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，东城财富中心7幢、8幢、9#、10#楼裙房幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为平安银行股份有限公司南京分行该抵押权人已于2021年9月17日书面同意我司办理东城财富中心7幢、8幢、9#、10#楼裙房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(m ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²), 车位: 万元/个
1	7幢	商业	24443.41	350	毛坯房	2022-07-31	30918
1	7幢	办公	10775.94	168	毛坯房	2020-07-31	28427
1	8幢	商业	3614.93	25	毛坯房	2022-07-31	50000
1	8幢	办公	32153.04	504	毛坯房	2022-07-31	28000
1	9#、10#楼裙房	商业	6770.35	58	毛坯房	2022-07-31	50000

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1 (<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
7幢	平安银行股份有限公司南京分行	15000103030910	19256.4	
8幢	平安银行股份有限公司南京分行	15000103030910	19256.4	
9#、10#楼裙房	平安银行股份有限公司南京分行	15000103030910	4652.4	

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》。

以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京泮麟房地产开发有限公司		
项目名称	东城财富中心	幢号	7幢、8幢、9#、10#楼裙房
住房能源消耗指标	37.66Kwh/m ²		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS)	
	保温层厚度(mm)	70mm	
外墙保温	墙体材料	玻璃幕墙及无岩棉外墙外保温板	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	半硬质岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北墙	40mm
		南、东、西墙	40mm
外门窗	窗框型材	断热金属型材	
	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	以下空白		
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

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）

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，并按东城财富中心售楼处复工申请疫情防控承诺，东城财富中心售楼处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。

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）南京沅麟房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）谢淑靖

日期：2021-09-22

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	不动产登记资料查询结果证明
3	建筑工程规划设计要点
4	南京市商品房销售申请书
5	商品房预售款专用账户监管协议书
6	预测报告
7	物业服务合同
8	防疫方案
9	共有部位明细表

担 保 函

以下空白 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的以下空白公司，我司保证在以下空白出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的以下空白项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：以下空白

住所：以下空白

通讯地址：以下空白

邮政编码：以下空白

营业执照注册号：以下空白

法定代表人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

授权委托人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

签署时间：以下空白

签署地点：以下空白