

南京市商品房预售方案

编 号 2021081301468

开发企业 南京新怡置房地产开发有限公司

项目名称 金陵中环广场

项目地址 秦淮区五老村街道

申报日期 2021-08-13

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	南京新怡置房地产开发有限公司		
办公地址	南京市秦淮区中山南路1号南京中心大厦55层B区		
法定代表人	黄全鸣	联系电话	02583338388
授权委托人	王冬妍	联系电话	13813996458
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京KF14543
开发项目名称	金陵中环广场	项目核准决定文书号	宁发改外经字[2018]518号
项目坐落	秦淮区五老村街道		
售楼处地址	南京市秦淮区五老村街道东铁管巷地块		
开发企业销售负责人	李海鸽	联系电话	13813853255
代理销售公司名称	南京中原房地产营销顾问有限公司		
代理销售公司负责人	边惠频	联系电话	13815403761
用地总面积(m2)	25382.04	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012018CR0015
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2019)宁秦不动产权第0008087号、苏(2019)宁秦不动产权第0008092号、苏(2019)宁秦不动产权第0008416号	土地使用年限	商业用地40年，酒店式公寓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、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第320104201810413号、地字第320104201810483号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	336668.24	建设工程规划许可证号	建字第320104201911467号、建字第320104201911100号、建字第320104201911461号

容积率	9.5	绿地率	0%	
建筑密度	59.98%	施工许可证号	320104201908271101、320104201910101101、320104201907101101	
房屋总幢数	3	其中住宅	幢数	0
			建筑面积(m²)	0
施工单位名称	中建三局第一建设工程有限责任公司			
监理单位名称	江苏建发建设项目咨询有限公司			
开工时间	2019-08-27	拟竣工时间	2023-09-30	
备注:	本项目分 A、B 两个地块，本次申报金陵中环广场 A-酒店式公寓位于 A 地块，本次填报容积率、建筑密度为 A 地块数据，A 地块容积率为 9.5。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 2 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	金陵中环广场 A-酒店式公寓	40308.05	2019-08-27	194100	2021-09-16	2023-09-30
2	1	金陵中环广场 B-办公	23225.64	2019-07-10	106000	2022-03-31	2023-09-30

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： 3201012018CR0015 明确，本项目须配建：

（1）A 地块北侧规划道路以及代征绿地的地下空间一并出让，可与 A 地块整体开发建设商业、停车、通道功能，所建房产须由竞得人自持，不得销售、不得转让。（2）项目建成后，竞得人须无偿提供 800 平方米办公用房给秦淮区政府使用，用于设立国际旅游咨询服务中心，产权归受让人；在便于消防机动位置，设置不小于 300 平方米消防执勤点， 无偿提供给消防部门使用，产权归受让人。（3）宗地范围内各出让地块之间的绿地公园及所有市政道路须按地块规划设计要点由受让人建设，建成后无偿移交秦淮区政府或相关政府主管部门，须与主体项目同步竣工、验收。投资金额须经第三方审计机构审计确认，超过 2300 万元人民币部分由受让人自行承担，不足 2300 万元人民币部分，受让人须将差额部分交给秦淮区政府用于基础设施建设。

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 1346.67 平方米。规划核准 1355 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）
合计	-----	-----	

- 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 1200 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 协议招聘 方式选聘，并向 南京市秦淮区房产管理局 进行备案，前期物业服务合同于 2021 年 7 月 1 日 签订，前期的物业管理企业为 怡置物业服务（南京）有限公司，其资质证号 无。

本项目物业管理区域四至界限东至 中山南路南至 石鼓路西至 王府大街北至 东铁管巷 于 2021 年 7 月 8 日 在 南京市秦淮区房产管理局 办理备案手续，备案编号为 2021 字 004 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，金陵中环广场 A-酒店式公寓 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国银行股份有限公司南京玄武支行 该抵押权人已于 2021 年 8 月 20 日 书面同意我司办理 金陵中环广场 A-酒店式公寓 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	金陵中环广场 A-酒店式公寓	酒店式公寓（非）	38613.76	474	精装修	2023-09-30	70000

- 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 2 （<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
A-酒店式公寓	中国银行股份有限公司南京玄武支行	536576434055	34080.52	

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中建三局第一建设工程有限责任公司公司(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	南京新怡置房地产开发有限公司		
项目名称	金陵中环广场	幢号	A-酒店式公寓
住房能源消耗指标	甲类		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	90	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	硬质岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	60
		南、东、西墙	60
外门窗	窗框型材	隔热铝合金型材	
	窗玻璃材料	北向	半钢化夹胶中空超白双银 Low-E 弯弧玻璃、半钢化夹胶中空超白双银 Low-E 玻璃、高透半钢化夹胶中空超白双银 Low-E 玻璃
		南向	半钢化夹胶中空超白双银 Low-E 弯弧玻璃、半钢化夹胶中空超白双银 Low-E 玻璃、高透半钢化夹胶中空超白双银 Low-E 玻璃

		东向	半钢化夹胶中空超白双银 Low-E 弯弧玻璃、半钢化夹胶中空超白双银 Low-E 玻璃、高透半钢化夹胶中空超白双银 Low-E 玻璃
		西向	半钢化夹胶中空超白双银 Low-E 弯弧玻璃、半钢化夹胶中空超白双银 Low-E 玻璃、高透半钢化夹胶中空超白双银 Low-E 玻璃
遮阳措施	玻璃自遮阳、局部外格栅遮阳		
其他节能措施	顶层设太阳能热水		

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，金陵中环广场 A-酒店式公寓 幢（楼）10-36 层，申请办理在建工程抵押登记。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）

根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已经成立防控疫情小组，制定疫情防控应急预案。并将疫情防控安全承诺书及金陵中环项目人员防护方案等相关文件在销售现场公示。复工期间，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，进场人员需佩戴口罩，做好选房人体温检测，做到时控实防，每批次选房完毕，设备设施均全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情的防控工作。报名方式：电话报名 025-58701888。

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）南京新怡置房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）黄全鸣

日期：2021-08-13

序号	附件名称
1	前期物业管理协议
2	入网认证收件收据、开盘防疫方案
3	南京市物业管理区域备案表
4	国有建设用地使用权出让合同
5	开发项目备案通知书
6	地名命名批复
7	抵押权人同意办理预售许可证明
8	国家安全事项选址审批意见
9	不动产登记资料查询结果证明
10	不动产抵押权证
11	预审合格单
12	建筑工程规划设计要点
13	商品房预售款专用账户监管协议书
14	总平面图、施工合同
15	不动产登记资料查询结果证明、工商查询函
16	窗口表、共有公用部位审核表
17	授权委托书、代理人身份证
18	疫情防控备案表及承诺书

担 保 函

金陵中环广场 A-酒店式公寓 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 南京新怡置房地产开发有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 金陵中环广场 A-酒店式公寓 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 中建三局第一建设工程有限责任公司

住所： 武汉市东西湖区台商投资区东吴大道特 1 号

通讯地址： 武汉市东西湖区台商投资区东吴大道特 1 号

邮政编码： 430040

营业执照注册号： 914201007483157744

法定代表人姓名： 王大勇

联系电话： 15618143575

授权委托人姓名： 王冬妍

联系电话： 13813996458

签署时间： 2021-8-20

签署地点： 南京