南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2021090104751

开发企业 南京源佳置业有限公司

项目名称 翡翠滨江花园

项目地址 建邺区双闸街道

申报日期 2021-09-10

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	南京源佳置业有限公司		
办公地址	南京市建邺区邺城路 19 号双闸社区中心 A 座 4 楼 423-1 室		
法定代表人	徐新	联系电话	13851830123
授权委托人	李承瀚	联系电话	15161399000
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14718
开发项目名称	翡翠滨江花园	项目核准决定文书号	建邺发改备【2020】64 号
项目坐落	建邺区双闸街道		
售楼处地址	建邺区双闸街道		
开发企业销售负责人	田雪榕	联系电话	18061601056
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)	45091.8	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0024
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁建不动产权第 0020874 号	土地使用年限	70 年（2020.7.28-2090.7.27）
土地证载用途	城镇住宅用地（混合）	建设用地规划许可证号	地字第 320105202010078 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	148371.76	建设工程规划许可证号	建字第 320105202011278 号、建字第 320105202011785 号、建字第 320105202050019 号
容积率	2.4	绿地率	35.01%
建筑密度	12.75%	施工许可证号	320105202007311201、3201052020112

			41101、320105202101041101	
房屋总幢数	13	其中住宅	幢数	9
			建筑面积(㎡)	108166.24
施工单位名称	中国建筑第二工程局有限公司			
监理单位名称	江苏宏嘉工程项目管理有限公司			
开工时间	2020-08-01	拟竣工时间	2023-09-30	
备注：	以下空白			

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(㎡)	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	6 幢	19679.34	2020-08-01	19680	2020-12-04	2022-12-31
2	1	1 幢	14962.92	2020-08-01	14963	2020-12-24	2022-12-31
3	2	5 幢、9 幢	22372.63	2020-12-20	22373	2021-01-31	2023-06-30
3	1	10 幢	11455.83	2020-12-17	11456	2021-03-31	2023-06-30
3	3	11 幢、12 幢、13 幢	34367.49	2021-01-05	34368	2021-06-30	2023-06-30
3	1	3 幢	9859.72	2021-07-01	9860	2021-09-30	2023-09-30
4	1	地下车库	32609.17	2020-08-01	32610	2021-10-30	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： 3201012020CR0024 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 593.49 平方米。规划核准 594.83 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(㎡)
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 1 个，室内机动车停车位 912 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 公开招聘方式选聘，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 2020 年 11 月 11 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 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 友谊街南至 双闸路西至 红菱街北至 扬子江大道于 2020 年 9 月 29 日 在 南京市建邺区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 2020JY 字 010 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

无

3、房屋具体情况

期数	幢号	用途	销售面积(㎡)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
3	3	一般住宅	9638.06	50	全装修	2023-09-30	55495.47

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 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
3 幢	招商银行股份有限公司南京汉中门支行	755950761410902	6900.9	

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南京荟合置业有限公司(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	南京源佳置业有限公司		
项目名称	翡翠滨江花园	幢号	3 幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	B1 级挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	现浇空心砼外墙、钢筋混凝土剪力墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	A 级复核发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	40
		南、东、西墙	40
外门窗	窗框型材	断热金属型材	
	窗玻璃材料	北向	双层中空玻璃
		南向	双层中空玻璃
		东向	双层中空玻璃
		西向	双层中空玻璃
遮阳措施	内置遮阳百叶、固定遮阳（南向阳台）		
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 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）

1、根据土地出让合同：地块内允许布置不超过地上总建筑面积 5%的商业配套用房；出让用地范围内不允许建设别墅。

2、本次申请上市销售房源为翡翠滨江花园 3 幢，住宅共计 50 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 50 套住宅房源中，10 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 50 套住宅房源中，另将提供 15 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。

3、网上报名：报名人可通过关注公众号：南京房产微政务，点击“宁小通”进入报名通道进行线上报名。我司咨询服务电话：025-58398888。报名人需上传的资料包括：身份证件、购房证明、存款证明等。

4、复工情况：根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防疫情小组，制定疫情防控应急预案。将复工申请承诺书、翡翠滨江项目人员疫情防护方案相关在销售现场公示。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，开盘现场分批次进场，现场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，每批次选房完毕，设施全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情的防控工作。

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） 南京源佳置业有限公司

法定代表人：（签章） 徐新

日期：2021-09-10

序号	附件名称
1	企业查询表
2	产业办专家会意见批复、PC 合同、PC 承诺书及 PC 发票
3	公建配套计划
4	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
5	委托书及经办人身份证复印件
6	担保函及营业执照
7	南京市物业管理区域备案表
8	国有建设用地使用权出让合同
9	开发项目备案通知书
10	商品房开发建设资金投入证明
11	南京市物业管理招投标中标备案表
12	地名命名批复
13	必建人防面积及区域核定单
14	易地建设防空地下室行政许可决定书
15	国家安全事项选址审批意见
16	不动产登记资料查询结果证明
17	预审合格单
18	建筑工程规划设计要点
19	南京市商品住房价格申报价格表
20	新建商品住房价格备案联系单
21	同意变更土地转让批复
22	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

翡翠滨江花园　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 南京源佳置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 翡翠滨江花园项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京荟合置业有限公司

住所：南京市江宁区东山街道龙西社区服务中心

通讯地址：南京市江宁区东山街道龙西社区服务中心

邮政编码：211106

营业执照注册号：91320115MA1PXL009E

法定代表人姓名: 王大祥

联系电话：025-86806666

授权委托人姓名：李承瀚

联系电话：15161399000

签署时间：2021.9.10

签署地点：南京市秦淮区凤游寺路 52 号悦动新门西 8 幢