南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2021091604962

开发企业 南京德信东善置业有限公司

项目名称 星宸锦园

项目地址 江宁区吉印大道 8 号

申报日期 2021-09-23

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	南京德信东善置业有限公司		
办公地址	南京市江宁区招商高铁广场 B 座 605 室		
法定代表人	陈旭东	联系电话	025-89622419
授权委托人	杨帆	联系电话	17715259998
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14794
开发项目名称	星宸锦园	项目核准决定文书号	宁发改备〔2020〕41 号
项目坐落	江宁区吉印大道 8 号		
售楼处地址	江宁区吉印大道 8 号		
开发企业销售负责人	郭腾飞	联系电话	13401941792
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)	94739.09	国有建设用地使用权出让合同编号	3201212020CR0055
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁江不动产权第 0069815 号	土地使用年限	城镇住宅用地（混合）70 年，社区中心用地 40 年
土地证载用途	城镇住宅用地（混合）,社区中心用地	建设用地规划许可证号	地字第 320115202010164 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	311679.39	建设工程规划许可证号	建字第 320115202012073 号
容积率	2.4	绿地率	30.05%

建筑密度	37.67%	施工许可证号	320115202011061101,320115202011091101	
房屋总幢数	35	其中住宅	幢数	18
			建筑面积(㎡)	215902.66
施工单位名称	浙江至方建设有限公司，杭州通达集团有限公司			
监理单位名称	南京德阳工程监理咨询有限公司，南京建凯建设项目管理有限公司			
开工时间	2020-11-09	拟竣工时间	2023-09-30	
备注：	项目由 A、B 两个地块组成，其中 A 地块用地面积 90702.74 平方米，建筑面积 301538.5 平方米，容积率 2.4，绿化率 30.05%，密度率 14.16%；B 地块用地面积 4036.35 平方米，建筑面积 10140.89 平方米，容积率 1.8，绿化率 20.01%，密度率 37.67%			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 1 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	2	6 幢、22 幢	21844.32	2020-11-09	35042.93	2021-03-12	2023-09-30
1	2	5 幢、7 幢	21746.7	2020-11-09	34886.33	2021-03-31	2023-09-30
1	1	20 幢	16009.41	2020-11-09	25862.5	2021-05-24	2023-09-30
1	2	2 幢、12 幢	21246.51	2020-11-09	34083.92	2021-06-02	2023-09-30
1	2	1 幢、15 幢	21819.85	2020-11-09	35003.68	2021-07-07	2023-09-30
1	1	11 幢	17595.47	2020-11-09	28226.87	2021-09-12	2023-09-30
1	3	8 幢、10 幢、16 幢	40369.9	2020-11-09	64753.88	2021-09-30	2023-09-30
1	6	3、9、16-19 幢、A 地块地下室	124115.68	2020-11-09	199107.94	2021-11-01	2023-09-30
1	2	28 幢、B 地块地下室	16479.17	2020-11-09	16268.14		2023-09-30
1	13	4、13-14、23-25 幢（配电房）、29-33 幢（垃圾用房）	2523.2	2020-11-09	2490.89		2023-09-30

1	1	21 幢	24770.1	2020-11-09	24452.92		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： 3201212020CR0055 明确，本项目须配建：

1、该地块须配建建筑面积不小于 15084 平方米的人才房，由受让人建成后无偿移交给江宁区政府；根据《宁规划资源条件（2020）00630 号》明确：1、A 分区人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米；2、B 分区为基层社区中心用地，其设置应符合《南京市公共配套设施标准》和执行细则，A 分区规划居住用地按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房在 B 分区基层社区中心内集中设置，具体要求如下：（1）社区卫生服务站，建筑面积不小于 300 平方米，应设置在建筑首层，有独立出入口；（2）文化活动室，建筑面积不小于 600 平方米，应以建筑的低层或多层为主；（3）体育活动站，建筑面积不小于 200 平方米，应以建筑的低层或多层为主，应设置“两室一场一路径”和室外活动场地；（4）基层社区党群服务中心，建筑面积不小于 1000 平方米，应设置在建筑物的一至三层；（5）社区警务室，建筑面积不小于 60 平方米，应设置独立用房和独立出入口；（6）居家养老服务站，建筑面积不小于 850 平方米，应设置在建筑首层，有独立出入口；（7）公厕，建筑面积不小于 60 平方米，应设置在建筑首层，有独立出入口；（8）垃圾收集站，建筑面积不小于 80 平方米，占地面积不小于 150 平方米；（9）环卫休息场，建筑面积不小于 30 平方米，占地面积不小于 60 平方米；（10）环卫车辆停放场，用地规模不小于 250 平方米；3、A 分区应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房；4、A 分区应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口。

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 1246.72 平方米。规划核准 1310.38 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（㎡）
		28 幢物业（一层局部）	101.08
		3 幢物业用房 01 室（一层局部、二层）	1210.16
合计	------	------	1311.24

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 2209 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 南京市江宁区住房保障和房产局进

行备案，前期物业服务合同于 2020 年 12 月 25 日签订，前期的物业管理企业为 德信盛全物业股份有限公司 ，其资质证号 （建）108056。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路南至 秣周中路西至 吉印大道北至 规划小学用地于 2020 年 11 月 24 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，8 幢、10 幢、16 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国工商银行股份有限公司南京江宁支行 该抵押权人已于 2021 年 9 月 20 日 书面同意我司办理 星宸锦园 8 幢、10 幢、16 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(㎡)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
1	10 幢	一般住宅	13598.57	108	精装修	2023-09-30	22535.11
1	16 幢	一般住宅	13598.57	108	精装修	2023-09-30	23364.34
1	8 幢	一般住宅	10872.33	108	精装修	2023-09-30	23364.34

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
10 幢	中国工商银行股份有限公司南京江宁支行	4301015519100417639	8444.4	
16 幢	北京银行股份有限公司南京中山南路支行	20000044799200038072985	8445.6	
8 幢	中国工商银行股份有限公司南京江宁支行	4301015519100417639	6900	

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德信地产集团有限公司(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	南京德信东善置业有限公司		
项目名称	星宸锦园	幢号	8 幢、10 幢、16 幢
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	68.75	
外墙保温	墙体材料	PC 混凝土预制墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30
		南、东、西墙	30
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	（平开）断热铝合金 6 高透 Low-e+12A+6；（推拉）断热铝合金 6 高透 Low-e+12Ar+6
		南向	平开中置百叶窗：单腔充氩气高透 Low-E 暖边（5Low-E+19Ar 百叶+5 暖边）；平开窗：断热铝合金 6 高透 Low-e+12A+6；阳台窗：单层玻璃；天井内转交固定扇：断热铝合金 6 高透 Low-E+12A+6
		东向	平开中置百叶窗：单腔充氩气高透 Low-E 暖边（5Low-E+19Ar 百叶+5 暖边）；平开窗：断热铝合金 6 高透 Low-e+12A+6；阳台窗：单层玻璃；

			天井内转交固定扇：断热铝合金 6 高透 Low-E+12A+6
		西向	平开中置百叶窗：单腔充氩气高透 Low-E 暖边（5Low-E+19Ar 百叶+5 暖边）；平开窗：断热铝合金 6 高透 Low-e+12A+6；阳台窗：单层玻璃；天井内转交固定扇：断热铝合金 6 高透 Low-E+12A+6
遮阳措施	中置百叶遮阳、阳台板遮阳、竖向遮阳		
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，并将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。
二、房屋精装修情况：其中第七项本次申请预售房屋基本情况中拟销售均价中一般住宅为精装修价格，经第三方机构装修评估整体均价 2000 元/平米。
三、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） 南京德信东善置业有限公司

法定代表人：（签章） 陈旭东

日期：2021-09-23

序号	附件名称
1	物业管理合同
2	南京市物业管理区域备案表
3	地名命名批复
4	公安门牌证明
5	预审合格单
6	南京市商品住房价格申报价格表
7	新建商品住房价格备案联系单
8	商品房窗口表
9	物业管理招投标中标备案表
10	授权人委托书及受托人身份证
11	商品房共有共用部位明细表
12	销售方案
13	商品房面积预测报告
14	法人身份证明及法人身份证
15	白蚁防治公共服务受理单

担 保 函

星宸锦园 8 幢、10 幢、16 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 德信地产集团有限 公司，我司保证在 南京德信东善置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 星宸锦园 8 幢、10 幢、16 幢项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：德信地产集团有限公司

住所：杭州市拱墅区祥园路 35 号

通讯地址：杭州市拱墅区祥园路 35 号

邮政编码：310000

营业执照注册号：91330000785344590C

法定代表人姓名: 胡一平

联系电话：0578-85801701

授权委托人姓名：杨帆

联系电话：17715259998

签署时间：2021 年 9 月 23 日

签署地点：南京市江宁区招商高铁广场 B 座 605 室