

南京市商品房预售方案

编 号 2021102504445

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 2021-11-08

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(m²)	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(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	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	22373.63	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	2021-11-22	2023-03-30

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： 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（m²）
本次申报		8 幢 1 室	5.18
本次申报		2 幢 19 室	117.66
本次申报		2 幢 21 室	431.55
本次申报		2 幢 22 室	41.06
合计	-----	-----	595.45

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919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》记载为准，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（m²）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价（元/m²）， 车位：万元/个
4	地下车库	车位	10223.05	775	毛坯房	2023-03-30	29.95
4	地下车库	工具间	420.26	18	毛坯房	2023-03-30	7000

4、车位具体情况

本项目位于建邺区双闸街道该项目配建地下车库 1 个，共计 919 个车位位于负一层。人防范

国外可售自走式车位共计 775 个，车位号为 1-667、691-776、898-919 号。其中 63、76、134、155、159、166、167、195、196、197、243、247、280、326、337、663、734、758 号为微型车位；62、157、246、556 号为无障碍车位。人防范围内车位 144 个，车位号为 668-690、777-897 号。其中 690、835、859、890 号为微型车位；780 号为充电无障碍车位；668-689、779、782-785、794-796、798-808、819-834、836-848、854-856、858、860、870-876、888-889、891-897 号为充电车位，充电车位设置于人防区域并于车库交付时同期安装到位。所有人防范围内车位均不在预售范围，竣工后根据物业管理相关规定，出租给本小区业主使用。

本开发公司承诺地下车库状况与规划核准图一致，我公司对上述报告内容的真实性承担一切法律责任。本次申报预售车位，经报市发改委价格备案，标准车位 30 万元/个，微型车位 28 万元/个，无障碍车位 30 万元/个。

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售后第 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
8 幢				
地下车库	招商银行股份有限公司南京汉中门支行	755950761410902	10532.06	

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	地下车库
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	
	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	

外墙保温	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，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、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。

3、工具间共 18 间面向全体业主销售。

4、本次开盘采取前期登记的客户，在约定时间在万科易选房程序上选车位方式开盘，客户无需到场。成功认购后，客户第二天分批至现场办理认购手续。联系人：陈经理，联系电话：15195799636。

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：2021-11-08

序号	附件名称
1	企业查询表
2	公建配套计划
3	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
4	担保函及营业执照
5	委托书及经办人身份证复印件
6	南京市物业管理区域备案表
7	国有建设用地使用权出让合同
8	开发项目备案通知书
9	商品房开发建设资金投入证明
10	南京市物业管理招投标中标备案表
11	地名命名批复
12	必建人防面积及区域核定单
13	易地建设防空地下室行政许可决定书
14	国家安全事项选址审批意见
15	不动产登记资料查询结果证明
16	预审合格单
17	建筑工程规划设计要点
18	南京市商品住房价格申报价格表
19	新建商品住房价格备案联系单
20	同意变更土地转让批复
21	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：2021.11.8

签署地点：南京市秦淮区凤游寺路 52 号悦动新门西 8 幢