南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2021122402717

开发企业 绿地集团南京峰创置业有限公司

项目名称 绿地之窗商务广场

项目地址 江宁区金源路 7、9 号

申报日期 2022-01-18

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	绿地集团南京峰创置业有限公司		
办公地址	江宁区东山科技创新园		
法定代表人	陈占鹏	联系电话	025-83518588
授权委托人	纪铭珊	联系电话	13585193698
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14255
开发项目名称	绿地之窗商务广场	项目核准决定文书号	江宁发改投字（2015）229 号
项目坐落	江宁区金源路 7、9 号		
售楼处地址	南京南站北广场站西片区江南路		
开发企业销售负责人	吴宇豹	联系电话	18914743586
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)	95465.6	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012013CR0014
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁江国用 2015 第 36337 号-36341 号，宁江国用 2016 第 03164 号、03166 号、03172 号、苏（2020）宁江不动产权第 0012467 号	土地使用年限	2014 年 5 月 7 日起，2054 年 5 月 6 日止，其他用地按照法定出让最高出让年限
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 320115201510258 号
拟规划建设项目总	648417.49	建设工程规划许可	建字第 320115201710919 号、建字第

建筑面积(含地上、地下)		证号	320115201610366 号、建字第320115201610448 号、建字第320115201610415 号、建字第320115201710575 号、建字第320115201710850 号、建字第320115201710981 号、建字第320115201711004 号	
容积率	8.63	绿地率	15.05%	
建筑密度	42.2%	施工许可证号	320115201607260101、320115201711280501、320115201712110101、320115201801090201、320115201606220301、320115201709300201、320115201711280301、320115201607080101、320115201710270401	
房屋总幢数	26	其中住宅	幢数	0
			建筑面积(㎡)	0
施工单位名称	浙江中成建工集团有限公司、上海绿地建筑工程有限公司、浙江国泰建设集团有限公司			
监理单位名称	江苏伟业项目管理有限公司、徐州市五星建设项目管理有限公司			
开工时间	2019-06-01	拟竣工时间	2023-12-30	
备注：	绿地之窗商务广场项目共计 A、B、C、D、E、F、G、H 八个地块，因该项目各地块指标为独立计算，本次申报该项目 G 地块，指标为容积率 8.63，建筑密度 42.2%，绿地率 15.05%。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 9 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	D-1、D-2 幢	57509.2	2016-01-01	34600	2016-08-05	2018-06-30
2	1	A-3 幢	18824.8	2016-03-01	11421	2016-12-01	2018-12-30
3	1	H-1 幢	22940.5	2016-06-01	13666	2017-01-01	2018-12-30
2	1	A-1 幢	35398.2	2016-07-08	21476	2017-04-28	2018-12-30
3	1	H-2 幢	30944.3	2016-07-08	18433	2017-04-30	2018-12-30

4	2	B-2-1 幢、B-2-2 幢	12066.95	2016-07-08	42330	2018-01-06	2019-12-30
7	1	E-1 幢	19390.7	2017-06-01	14485	2018-03-27	2020-10-30
7	1	E-2 幢	34824.6	2017-06-01	26014	2018-05-23	2020-10-30
5	1	F-2 幢	4100.97	2016-07-26	2820	2018-06-30	2020-10-30
4	1	B-1 幢	35960.06	2018-01-01	31694	2020-09-24	2020-11-30
5	1	F-1 幢	38074.16	2018-05-01	26180	2020-12-19	2021-01-31
8	1	G-1 幢	39137.91	2019-06-01	17402	2021-09-19	2022-12-30
8	1	G-2 幢	38901.01	2020-09-01	17298	2022-01-20	2023-09-30
6	2	C-1 幢、C-2 幢	68631.27	2018-06-30	42000	2022-05-30	2023-12-30
9	8	A-地下室、B-地下室、C-地下室、D-地下室、E-地下室、F-地下室、G-地下室、H-地下室	186132.47	2016-06-01	75800	2022-06-30	2022-06-30
2	1	A-2 幢	5580.4	2016-07-28	3385		2018-12-30

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： 3201012013CR0014 明确，本项目须配建：

根据建设工程规划条件（宁规划资源条件（2020）00065 号）：应按照《铁路南京南站地区电力专项（中压配电网）规划修订》的要求在相应地块的西侧或南侧，规划建筑的地上一层或非最底层地下车库内配建建筑面积不小于 120 平方米，层高不小于 4.2 米的开闭所。

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 2593.67 平方米。规划核准 2593.67 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（㎡）
已申报		E2 幢物业用房 01 室-物业用房 22 室	2471.15

合计	------	------	2471.15

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 8 个，室内机动车停车位 5996 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 协议方式选聘，并向 南京市江宁区住房和城乡建设局物业管理科进行备案，前期物业服务合同于 2016 年 6 月 24 日签订，前期的物业管理企业为 上海科瑞物业管理发展有限公司 ，其资质证号 （建）1050141。

本项目物业管理区域四至界限东至 六朝路南至 诚信街西至 江南路北至 博爱街于 2022 年 1 月 18 日 在 南京市江宁区住房保障和房产局物业科办理备案手续，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，绿地之窗商务广场 G2 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中信银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2022 年 1 月 18 日 书面同意我司办理绿地之窗商务广场 G2 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
8	G2	办公	25059.87	294	毛坯房	2023-09-30	21000
8	G2	商业	12585.57	11	毛坯房	2023-09-30	18890.54

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 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
G2 幢	中信银行股份有限公司南京中央路支	8110501013801804414	20461.2	

	行			

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峰晖置业有限公司、绿地集团南京宝地置业有限公司(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	绿地集团南京峰创置业有限公司		
项目名称	绿地之窗商务广场	幢号	G2 幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	60	
外墙保温	墙体材料	煤矸石多孔砖	
	保温型式	外墙保温	
	保温材料种类	岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	45mm
		南、东、西墙	45mm
外门窗	窗框型材	隔热金属型材	
	窗玻璃材料	北向	6 中透光 LOW-E+12 空气+6 透明
		南向	6 中透光 LOW-E+12 空气+6 透明
		东向	6 中透光 LOW-E+12 空气+6 透明
		西向	6 中透光 LOW-E+12 空气+6 透明
遮阳措施	自遮阳		
其他节能措施	太阳能光伏		

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）

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） 绿地集团南京峰创置业有限公司

法定代表人：（签章） 陈占鹏

日期：2022-01-18

序号	附件名称
1	房屋面积预测算成果报告
2	共有共用部位明细表
3	开发项目备案通知书
4	地名命名批复
5	公安门牌证明
6	不动产登记资料查询结果证明
7	建筑工程规划设计要点
8	南京市商品房销售申请书
9	商品房预售款专用账户监管协议书
10	物业合同

担 保 函

绿地之窗商务广场 G2 幢　　业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 南京峰晖置业有限公司、绿地集团南京宝地置业有限 公司，我司保证在　绿地集团南京峰创置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 绿地之窗商务广场 G2 幢项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：　南京峰晖置业有限公司、绿地集团南京宝地置业有限公司

住所：　南京市江宁开发区苏源大道 19 号九龙湖国际企业总部园 B2 座五层东区、南京市雨花台区锦绣街 5 号 301 室

通讯地址：　南京市雨花台区锦绣街 5 号 C-5 栋 3 楼

邮政编码：　210000

营业执照注册号：　91320115MA1MW0FA0L、913201140626165l3G

法定代表人姓名:　李宝森、陈占鹏

联系电话：　025-83518588、025-87727696

授权委托人姓名：　纪铭珊

联系电话：　13585193698

签署时间：　2022 年 1 月 18 日

签署地点：　南京市雨花台区锦绣街 5 号 C-5 栋 3 楼