

南京市商品房预售方案

编 号 2022032906670

开发企业 南京站东置业有限公司

项目名称 九都荟花园

项目地址 雨花台区民和路 2 号

申报日期 2022-03-31

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	南京站东置业有限公司		
办公地址	南京市雨花台区石华街 18 号		
法定代表人	王大祥	联系电话	025-86533655
授权委托人	王霄	联系电话	17714202087
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14659
开发项目名称	九都荟花园	项目核准决定文书号	宁发改投资字【2013】182 号
项目坐落	雨花台区民和路 2 号		
售楼处地址	雨花台区创新街与民权路交汇处		
开发企业销售负责人	张波	联系电话	18652995858
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)	76336. 41	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012012CR0039
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁雨国用（2013）第 07588 号、宁雨国用（2013）第 07589 号、宁雨国用（2013）第 07590 号、苏（2017）宁雨不动产权第 0135913 号、苏（2018）宁雨不动产权第 0006375 号、苏（2021）宁雨不动产权第 0003082 号	土地使用年限	住宅 70 年，商业 40 年，其他用途按法定最高年限

土地证载用途	城镇混合住宅用地	建设用地规划许可证号	地字 3201114201310154 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	250382.6	建设工程规划许可证号	建字第 320114201310259 号、建字第 320114201310330 号、建字第 320114201310379 号、建字第 320114201410085 号、建字第 320114201410457 号、建字第 320114201410981 号、建字第 320114201510570 号、建字第 320114201510571 号、建字第 320114201510707 号、建字第 320114201510806 号、建字第 320114201810354 号、建字第 320114202200048 号	
容积率	3.2	绿地率	25%	
建筑密度	40%	施工许可证号	320114201509160101、320100020130321、320100020140142、320100020130265、320114201511300201、320100020150119、320114201808100201、320114202203291101	
房屋总幢数	33	其中住宅	幢数	26
			建筑面积(m²)	134288.6
施工单位名称	南京建工集团有限公司			
监理单位名称	南京江城工程项目管理有限公司			
开工时间	2013-06-01	拟竣工时间	2022-06-30	
备注:	开工时间、拟竣工时间以实际开工时间、竣工时间为准。该项目共 A、B、C、D 四个地块，本次申报 A-1 幢位于 A 地块，容积率、绿化率、建筑密度均为 A 地块数据。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分3 期开发建设, 具体情况如下:

期数	幢数	幢号	建筑面积(m ²)	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	4	B04 幢、B07 幢、B09 幢、C03 幢	21592.9	2013-06-01	16000	2014-01-05	2016-12-31

1	6	B03 幢、B06 幢、C01A 幢（限高以下）、C04A 幢（限高以下）、C05 幢、C07 幢（限高以下）	36359.3	2013-06-01	23000	2014-05-15	2016-12-31
1	2	C06 幢、C02 幢	1025.8	2013-06-01	500	2014-08-08	2015-12-31
2	2	D01A 幢（限高以下）、D05 幢	11198.4	2013-06-01	1000	2014-09-30	2017-03-31
2	1	D07 幢（限高以下）	5725.7	2013-06-01	300	2014-10-31	2017-03-31
2	2	D03 幢、D04A 幢（限高以下）	13352.3	2013-06-01	1000	2014-11-30	2017-03-31
2	4	B05 幢、B08 幢、C01B 幢、C04B 幢	3405.5	2013-06-01	800	2015-01-17	2016-12-31
1	2	D02 幢、D06 幢	8998.7	2015-05-01	5400	2015-08-10	2017-05-30
1	6	C01A 幢（限高以上）、C04A 幢（限高以上）、C07 幢（限高以上）、D01A 幢（限高以上）、D04A 幢（限高以上）、D07 幢（限高以上）	7879.6	2013-06-01	4700	2015-09-25	2016-09-30
2	1	A02 幢	11438.8	2013-06-01	25000	2016-02-28	2016-12-31
2	2	A04 幢、A06 幢	22481	2015-07-18	11400	2016-03-31	2017-11-30
2	3	A02-1 幢、A04-1 幢、A06-1 幢	1694.1	2015-09-16	1041.86	2018-02-28	2018-12-30
3	1	A 地块地下车库	29853.5	2016-05-30	14000	2018-09-06	2019-10-30
3	1	A-1 幢	24689.15	2018-08-10	12000	2022-04-01	2022-06-30
3	1	B02 幢	17385.9	2013-06-01	10000	2022-06-30	2022-09-30

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：3201012012CR0039 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1001.53平方米。规划核准914.02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）
已申报	2014100053	民和路 5 号 3 幢一单元 101 室（临时物业用房）	116.43
已申报	2014100053	民和路 5 号 4 幢一单元 101 室（业主委员会会议事活动用房）	233.36
已申报	2014100159	民和路 11 号 4 幢一单元 101 室	234.2
已申报	2015100184	金阳东街 16 号 22、23 室	35.12
已申报	2015100221	民和路 2 号 2 幢 1、2、3 室	411.2
本次申报		九都荟花园 A-1 幢 201 室	711.69
合计	-----	-----	1742

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4个，室内机动车停车位1760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，并向南京市物业管理办公室进行备案，前期物业服务合同于2013 年 11 月 27 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，其资质证号南京 WY00527 号。

本项目物业管理区域四至界限东至站东二路南至 站前三路西至 站东一路北至 站前路于2013 年 12 月 9 日在南京市雨花台区住房和建设局办理备案手续，备案编号为雨花台区 2013 字 06 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《不动产权证》或《建设用地使用权证》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(m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/个
3	A-1	门面房、小商店	2110.74	5	毛坯房	2022-06-30	58000
3	A-1	商务办公	21244.46	82	毛坯房	2022-06-30	25000

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
A-1 幢	中国银行股份有限公司南京中华路支行	535260678393	3565.2	

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	南京站东置业有限公司		
项目名称	九都荟花园	幢号	A-1 幢
住房能源消耗指标	50%		

屋面 保温	保温材料种类	发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	50	
外墙保温	墙体材料	发泡水泥板	
	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	40
		南、东、西墙	40
外门窗	窗框型材	隔热铝型材	
	窗玻璃材料	北向	中空玻璃
		南向	中空玻璃
		东向	中空玻璃
		西向	中空玻璃
遮阳措施	平板遮阳		
其他节能措施	无		

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、根据国有土地出让合同第三章第十条 2. 建设及出让要求：（1）建筑高度远期不超过 60 米，在机场搬迁前按照机场限高 45 米进行建设。（2）A 区和 B 区住宅混合用地中的住宅建筑面积不得超过各地块地上总建筑面积的 60%。出让用地范围内不允许建设别墅。二、复工情况：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，并将九都荟花园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、九都荟花园项目销售中心新冠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。三、报名地点：雨花台区创新街与民权路交汇处销售中心，根据先到先得的方式选房。咨询电话：025-52728888。四、本次申报上市的门面房、小商店根据规划核准 A-1 幢一层 4 室、二层 5 室可设为餐饮。五、本次申报预售房屋中 A-1 幢 3-20 层规划核准用途为“商务办公楼”，我司将严格按照商品房预售监管规定贯彻执行，并承诺如下：1、我司将严格按照此规划核准用途对外宣传销售。2、项目在建设过程中坚决杜绝潜伏设计的隐患；3、不得变相引导客户与第三方公司签订改造设计装修合同；4、如在销售过程中有违规、投诉现象，将服从监管部门的监督处罚（违规现象包括：1. 占用公共空间，2. 改变建筑外立面，3. 改动外墙，4. 增加内部隔层，5、增加房屋内部卫生间，6、预留或增加上下水。

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）南京站东置业有限公司

法定代表人：（签章）王大祥

日期：2022-03-31

序号	附件名称
1	法定人授权委托书
2	预售面积测算成果
3	项目核准决定文书
4	物业管理区域备案证明
5	前期物业管理协议及中标备案表
6	商品房销售窗口表
7	共有共用部位说明
8	商品房预售款监管协议
9	入网认证收件收据
10	环评批复
11	节能批复
12	授权人身份证复印件
13	地名办批文
14	南京市房屋建设工程白蚁预防证明

担 保 函

九都荟花园 A-1 幢 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 南京站东置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 九都荟花园 A-1 幢 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： 210000

营业执照注册号： 91320115MA1PXL009E

法定代表人姓名： 王大祥

联系电话： 025-86533655

授权委托人姓名： 王霄

联系电话： 025-86533655

签署时间： 2022 年 3 月 30 日

签署地点： 南京