南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022091607181

开发企业 南京荟源置业有限公司

项目名称 星耀都荟花园

项目地址 江宁区兰沁路 8 号、9 号

申报日期 2022-09-21

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	南京荟源置业有限公司		
办公地址	南京市江宁区东山街道江南路 9 号招商高铁广场 B 座 311-6（南站片区）		
法定代表人	徐新	联系电话	86806666
授权委托人	王秋茹	联系电话	13915995721
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15181
开发项目名称	星耀都荟花园	项目核准决定文书号	江宁审批投备【2020】37 号
项目坐落	江宁区兰沁路 8 号、9 号		
售楼处地址	江宁区绿都大道 29 号星耀都荟营销中心		
开发企业销售负责人	刘卉	联系电话	15050589465
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)	40257.9	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0126
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 0010677 号；苏 2020 宁江不动产权第 0010678 号；苏 2020 宁江不动产权第 0010985 号；	土地使用年限	住宅用地 70 年、商业用地 40 年
土地证载用途	城镇住宅用地（混合）、其他商服用地	建设用地规划许可证号	地字第 320115202010044 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、	134166.69	建设工程规划许可证号	建字第 320115202010637 号、建字第 320115202010636 号、建字第

地下)			320115202010635 号	
容积率	2	绿地率	35%	
建筑密度	13.94%	施工许可证号	320115202005201101	
房屋总幢数	17	其中住宅	幢数	9
			建筑面积(㎡)	84704.99
施工单位名称	江苏肯达建设工程有限公司			
监理单位名称	江苏省华厦工程项目管理有限公司			
开工时间	2020-05-20	拟竣工时间	2023-12-30	
备注：	以下空白			

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	B-01 幢、02 幢	10648.52	2020-05-20	27712	2020-09-30	2023-04-30
1	2	A-01 幢、02 幢	35306.12	2020-05-20	91796	2020-09-30	2023-04-30
1	3	B-03、04、05 幢	17303.54	2020-05-20	44989	2020-12-02	2023-04-30
1	1	A-03 幢	17666.11	2020-05-20	45931	2020-12-02	2023-04-30
1	1	B-06 幢	12267.75	2020-05-20	13683	2020-12-30	2023-04-30
1	3	A 区、B 区、C 区地下室	35276.35	2020-12-30	91719	2022-09-23	2023-03-31
1	2	A-04 幢、05 幢	12267.75	2020-05-20	31896	2022-12-30	2023-12-30
1	3	B-07 幢(物业用房）、B-08 幢（配电房）、B-09 幢（环卫设施）	303.36	2020-09-30	789		2023-04-30

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：3201012019CR0126 明确，本项目须配建：

一、A 分区需配建邮政支局一所，建筑规模不得小于 1000 平方米，由受让人出资建设，建成后无偿移交南站综合管理办公室，所对应土地按划拨方式供应。A 分区需沿站前一路设置向社会开放的占地不小于 4000 平方米的小游园（基层社区绿地）1 处。二、B 分区应配建环卫休息点一处，建筑规模不得小于 30 平方米，用地规模不得小于 60 平方米。环卫休息点由受让人出资建设，建成后无偿移交南站综合管理办公室，所对应土地按划拨方式供应，并计入该项目规划指标。

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 536.67 平方米。规划核准 537.87 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（㎡）
		兰沁路 8 号 07 幢（一层局部）	100.16
		兰沁路 9 号 05 幢（一层、二层、三层局部）	440.99
合计	------	------	541.15

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 3 个，室内机动车停车位 865 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 6 月 30 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 （建）114014。

本项目物业管理区域四至界限东至 绿都大道南至 博爱街西至 农花路北至 金阳西街于 2020 年 5 月 26 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 JNZ2020（281）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

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
1	地库	储藏间	210.98	20	毛坯房	2023-03-31	7000
1	地库	车位	9420.73	719	毛坯房	2023-03-31	17.96

4、车位具体情况

本次申报星耀都荟花园地库车位预售，该地下室车位均位于负一层。可售车位 719 个。其中标准车位 700 个；微型车位 15 个；无障碍车位 4 个。本次申报的标准车位售价为 18 万元/个；微型车位售价为 16 万元/个；无障碍车位售价为 18 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
地库	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市墨香路支行	932002010097886667	6201.6	

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》。

以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京荟源置业有限公司		
项目名称	星耀都荟花园	幢号	地库
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	以下空白	
	保温层厚度(mm)	以下空白	
	墙体材料	以下空白	
	保温型式	外保温	

	保温材料种类	以下空白	
	保温层厚度(mm)	北 墙	以下空白
		南、东、西墙	以下空白
外门窗	窗框型材	以下空白	
	窗玻璃材料	北向	以下空白
		南向	以下空白
		东向	以下空白
		西向	以下空白
遮阳措施	以下空白		
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 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） 南京荟源置业有限公司

法定代表人：（签章） 徐新

日期：2022-09-21

序号	附件名称
1	地名命名批复
2	商品房面积预测报告
3	法人身份证明及授权委托书
4	规划设计要点
5	商品房预售款专用账户监管协议书
6	公安门牌证明
7	南京市商品住房申报价格表
8	物业服务合同
9	白蚁预防受理单
10	商品房共有公用部位明细表
11	南京市物业管理招投标中标备案表及区域备案表
12	商品房预售许可申请表
13	江苏省投资项目备案证
14	不动产登记资料查询结果证明

担 保 函

以下空白 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 以下空白 公司，我司保证在 以下空白 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 以下空白项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：以下空白

住所：以下空白

通讯地址：以下空白

邮政编码：以下空白

营业执照注册号：以下空白

法定代表人姓名: 以下空白

联系电话：以下空白

授权委托人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

签署时间：以下空白

签署地点：以下空白