

# 南京市商品房预售方案

编 号 2020042700418

开发企业 南京禄口国际机场建设开发有限公司

项目名称 蓝天慧融花园

项目地址 江宁区禄口街道永欣大道 66 号

申报日期 2020-08-28

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                 | 南京禄口国际机场建设开发有限公司         |                 |  |
| 办公地址                   | 南京市秦淮区龙蟠中路 418 号         |                 |  |
| 法定代表人                  | 胡茂荣                      | 联系电话            | 02584592769  |
| 授权委托人                  | 张俊                       | 联系电话            | 02584647350  |
| 开发资质等级                 | 暂定贰级                     | 资质证书编号          | 南京 KF07385   |
| 开发项目名称                 | 蓝天慧融花园                   | 项目核准决定文书号       | 江宁发改投字【2015】327 号  |
| 项目坐落                   | 江宁区禄口街道永欣大道 66 号         |                 |  |
| 售楼处地址                  | 江宁区禄口街道永欣大道 66 号         |                 |  |
| 开发企业销售负责人              | 张俊                       | 联系电话            | 02584647350  |
| 代理销售公司名称               | 南京蓝风房地产投资顾问有限公司          |                 |  |
| 代理销售公司负责人              | 周菲菲                      | 联系电话            | 13813010755  |
| 用地总面积(m <sup>2</sup> ) | 60520.6                  | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 3201212015CR0066   |
| 不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)   | 苏(2016)宁江不动产权第 0024290 号 | 土地使用年限          | 2016 年 5 月 12 日起, 2086 年 5 月 11 日止(住宅); 2056 年 5 月 11 日止(商业); 其他用地按法定最高出让年限。 |
| 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 320115201510477 号  |
| 拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)   | 123534.3                 | 建设工程规划许可证号      | 建字第 320115201710001 号、建字第 320115202010862 号                                  |
| 容积率                    | 1.4                      | 绿地率             | 35.33%   |

|        |   |        |   |         |
|--------|---|--------|---|---------|
| 建筑密度   | 21.91%  | 施工许可证号 | 320115201711210101、320115201711220101、320115202003131401、320115202003131501 |         |
| 房屋总幢数  | 24  | 其中住宅   | 幢数  | 18      |
|        |   |        | 建筑面积(m <sup>2</sup> )   | 91990.7 |
| 施工单位名称 | 江苏顺通建设集团有限公司、武汉建工集团股份有限公司、深圳市奇信集团股份有限公司、江苏天茂建设有限公司  |        |   |         |
| 监理单位名称 | 江苏青山生态建设工程有限公司  |        |   |         |
| 开工时间   | 2017-12-19  | 拟竣工时间  | 2022-03-31  |         |
| 备注:    | 本项目 NO. 2015G48 地块分为 A、B 地块，其中 A 地块为城镇住宅用地（混合），容积率为 1.4，建筑密度为 21.91%，绿化率为 35.33%，B 地块为社区中心用地，容积率为 0.95，建筑密度为 26.05%，绿化率为 25.62%。本次申报 A 地块 1、2、3、4、5、6、14、15 幢，故预售方案中经济技术指标为 A 地块信息。 |        |   |         |

## 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(m <sup>2</sup> ) | 拟开工时间      | 期内投资(万元) | 拟上市销售时间    | 拟竣工时间      |
|----|----|---------------------|-----------------------|------------|----------|------------|------------|
| 1  | 8  | 1、2、3、4、5、6、14、15 幢 | 45088.8               | 2017-12-19 | 40579    | 2020-09-08 | 2021-12-31 |
| 1  | 5  | 7、9、10、11、17 幢      | 21963.4               | 2017-12-19 | 19766    | 2020-12-31 | 2022-03-31 |
| 1  | 5  | 8、12、13、16、18 幢     | 24938.5               | 2017-12-19 | 22445    | 2021-03-31 | 2022-03-31 |
| 1  | 1  | 地下车库                | 28955.4               | 2017-12-19 | 10135    | 2022-03-31 | 2022-03-31 |
| 1  | 4  | 南门卫、北门卫、2#、4#配电房    | 310.9                 | 2017-12-19 | 102      |            | 2022-03-31 |
| 1  | 1  | 基层社区中心              | 2277.3                | 2017-12-19 | 1600     |            | 2022-03-15 |

## 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：3201212015CR0066 明确，本项目须配建：



|   |      |      |         |    |     |            |          |
|---|------|------|---------|----|-----|------------|----------|
| 1 | 14 幢 | 一般住宅 | 5807.4  | 60 | 精装修 | 2021-12-31 | 20359.02 |
| 1 | 15 幢 | 一般住宅 | 4699.8  | 60 | 精装修 | 2021-12-31 | 20337.33 |
| 1 | 1 幢  | 商业   | 343.58  | 4  | 毛坯房 | 2021-12-31 | 45000    |
| 1 | 1 幢  | 一般住宅 | 2945.28 | 32 | 精装修 | 2021-12-31 | 20854    |
| 1 | 1 幢  | 储藏室  | 246.47  | 20 | 毛坯房 | 2021-12-31 | 5500     |
| 1 | 2 幢  | 储藏室  | 246.47  | 20 | 毛坯房 | 2021-12-31 | 5500     |
| 1 | 2 幢  | 商业   | 935.92  | 11 | 毛坯房 | 2021-12-31 | 45000    |
| 1 | 2 幢  | 一般住宅 | 2945.28 | 32 | 精装修 | 2021-12-31 | 21004    |
| 1 | 3 幢  | 一般住宅 | 2934.88 | 32 | 精装修 | 2021-12-31 | 20964.07 |
| 1 | 3 幢  | 储藏室  | 245.83  | 20 | 毛坯房 | 2021-12-31 | 5500     |
| 1 | 3 幢  | 商业   | 639.26  | 7  | 毛坯房 | 2021-12-31 | 45000    |
| 1 | 4 幢  | 商业   | 1103.4  | 13 | 毛坯房 | 2021-12-31 | 45000    |
| 1 | 4 幢  | 一般住宅 | 4401.52 | 48 | 精装修 | 2021-12-31 | 20919.73 |
| 1 | 5 幢  | 商业   | 892.96  | 6  | 毛坯房 | 2021-12-31 | 45000    |
| 1 | 5 幢  | 一般住宅 | 4675.28 | 48 | 精装修 | 2021-12-31 | 21011.52 |
| 1 | 5 幢  | 储藏室  | 411.66  | 27 | 毛坯房 | 2021-12-31 | 5500     |
| 1 | 6 幢  | 商业   | 583.38  | 2  | 毛坯房 | 2021-12-31 | 45000    |
| 1 | 6 幢  | 一般住宅 | 5398.84 | 56 | 精装修 | 2021-12-31 | 20498.3  |

#### 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 |
|------|--------------------|-------------------|----------|------|
| 14 幢 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 10131601040013713 | 2662.8   |      |
| 15 幢 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁   | 10131601040013713 | 2103.6   |      |

|     |                    |                   |        |  |
|-----|--------------------|-------------------|--------|--|
|     | 支行                 |                   |        |  |
| 1 幢 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 10131601040013713 | 1695.6 |  |
| 2 幢 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 10131601040013713 | 1815.6 |  |
| 3 幢 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 10131601040013713 | 1650   |  |
| 4 幢 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 10131601040013713 | 2548.8 |  |
| 5 幢 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 10131601040013713 | 2680.8 |  |
| 6 幢 | 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 | 10131601040013713 | 2762.4 |  |

### 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东部机场集团有限公司(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     | 南京禄口国际机场建设开发有限公司 |       |                     |
| 项目名称     | 蓝天慧融花园           | 幢号    | 1、2、3、4、5、6、14、15 幢 |
| 住房能源消耗指标 | 65%              |       |                     |
| 屋面       | 保温材料种类           | AAT   |                     |
| 保温       | 保温层厚度(mm)        | 55-65 |                     |

|        |               |                   |  |  |
|--------|---------------|-------------------|--|--|
| 外墙保温   | 墙体材料          | 普通混凝土小型空心砌块       |  |  |
|        | 保温型式          | 外保温               |  |  |
|        | 保温材料种类        | AAT、热固聚合聚苯乙烯泡沫保温板 |  |  |
|        | 保温层厚度(mm)     | 北 墙               | 25、35                                  |  |
| 南、东、西墙 |               | 25、35             |  |  |
| 外门窗    | 窗框型材          | 隔热铝合金             |  |  |
|        | 窗玻璃材料         | 北向                | 6 高透 LOW-E+12Ar+6(暖边)、6 高透 LOW-E+12A+6 |  |
|        |               | 南向                | 6 高透 LOW-E+12Ar+6(暖边)                  |  |
|        |               | 东向                | 6 高透 LOW-E+12Ar+6(暖边)                  |  |
|        |               | 西向                | 6 高透 LOW-E+12Ar+6(暖边)、6 高透 LOW-E+12A+6 |  |
| 遮阳措施   | 东、西、南向铝合金卷帘遮阳 |                   |  |  |
| 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，并将蓝天慧融花园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、南京蓝天慧融花园项目销售中心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价格为精装修价格，经第三方机构装修评估整体均价 1900 元/m<sup>2</sup>。三、我公司承诺：我司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）南京禄口国际机场建设开发有限公司

法定代表人：（签章）胡茂荣

日期：2020-08-28

| 序号 | 附件名称            |
|----|-----------------|
| 1  | 新建商品住房价格备案联系单   |
| 2  | 南京市商品住房价格申报价格表  |
| 3  | 建筑工程规划设计要点      |
| 4  | 预审合格单           |
| 5  | 南京市物业管理区域备案表    |
| 6  | 国有建设用地使用权出让合同   |
| 7  | 开发项目备案通知书       |
| 8  | 商品房开发建设资金投入证明   |
| 9  | 南京市物业管理招投标中标备案表 |
| 10 | 地名命名批复          |
| 11 | 公安门牌证明          |
| 12 | 商品房预售许可申请表      |
| 13 | 共有共用部位明细表       |
| 14 | 商品房销售窗口表        |
| 15 | 疫情防预方案          |
| 16 | 销售方案            |
| 17 | 房屋面积预测算成果报告     |
| 18 | 白蚁预防合同          |
| 19 | 前期物业服务合同        |
| 20 | 施工合同            |

## 担 保 函

蓝天慧融花园 1-6 幢、14 幢、15 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 东部机场集团有限 公司，我司保证在 南京禄口国际机场建设开发有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 蓝天慧融花园 1-6 幢、14 幢、15 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 东部机场集团有限公司

住所： 南京市江宁禄口镇

通讯地址： 江苏省南京市江宁区禄口街道

邮政编码： 210006

营业执照注册号： 91320000134795187R

法定代表人姓名： 钱凯法

联系电话： 025-84592769

授权委托人姓名： 张俊

联系电话： 025-84647350

签署时间： 2020-8-28

签署地点： 东部机场集团有限公司内