南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2025090901873

开发企业 南京中航工业科技城发展有限公司

项目名称 金宸熙苑，金瑞大厦

项目地址 秦淮区瑞金路街道中航科技城-航空产业城（K分区地块）

申报日期 2025-09-09

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	南京中航工业科技城发展有限公司		
办公地址	南京市秦淮区中山东路 518 号		
法定代表人	陈成	联系电话	02551817200
授权委托人	肖婷	联系电话	13851584387
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15221
开发项目名称	金宸熙苑，金瑞大厦	项目核准决定文书号	宁发改备【2023】1 号
项目坐落	秦淮区瑞金路街道中航科技城-航空产业城（K 分区地块）		
售楼处地址	秦淮区中山东路 518 号中航科技城 511 厂房（原中航金城 1 号营销中心）		
开发企业销售负责人	徐涛	联系电话	02551808888
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)	28759.61	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012013CR0084、宁规划资源让合【2022】补 0029 号
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2023）宁秦不动产权第 0024327 号	土地使用年限	科研设计用地 50 年，商业用地 40 年，商办混合用地 40 年（酒店式公寓用地 65 年，）其他用地按法定最高出让年限
土地证载用途	零售商业用地；商务金融用地；商务金融用地（酒店式公寓）	建设用地规划许可证号	地字第 320104202200034 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	155242.71	建设工程规划许可证号	建字第 3201042024GG0648466 号、建字第 3201042024GG0499413 号、建字第 3201042025GG0129595 号
容积率	3.8	绿地率	5%

建筑密度	42.98%	施工许可证号	320104202408121101、320104202411111101、320104202505261101	
房屋总幢数	9	其中住宅	幢数	7
			建筑面积(㎡)	65571.9
施工单位名称	中国核工业华兴建设有限公司			
监理单位名称	大洲设计咨询集团有限公司			
开工时间	2023-12-26	拟竣工时间	2027-05-30	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 6 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	05#、06#	18509.69	2024-09-01	21919.59	2024-12-26	2026-08-31
2	2	03#、04#	19419.93	2024-09-01	25332.03	2025-07-26	2026-12-15
3	1	01#	10719.44	2024-09-01	13756.38	2025-10-11	2026-12-15
4	1	02#	8382.5	2024-09-01	10766.72	2025-12-31	2026-12-15
5	1	07#-1、07#-2、07#-3	52241.82	2023-12-26	41948.15	2026-03-30	2026-12-31
6	1	地下车库	45956.36	2023-12-26	7575.53	2026-10-30	2027-05-30

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： 3201012013CR0084、宁规划资源让合【2022】补0029 号 明确，本项目须配建：

社区中心与 K 分区科研办公、酒店式公寓、商业等用房同步规划、同步建设、同步交付、交付时间不晚于 K 分区酒店式公寓最后一期产品竣工验收备案时间。

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 620.97 平方米。规划核准 637.7 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

			（㎡）
合计	------	------	

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 806 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 南京市秦淮区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2024-12-24 签订，前期的物业管理企业为 南京招商局物业管理有限公司 ，其资质证号 无。

本项目物业管理区域四至界限东至 天阙苑南至 瑞金路西至 规划用地北至 现状于 2024-11-18 在 南京市秦淮区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 2024 字 005 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》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，金宸熙苑 01# 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为中国工商银行股份有限公司南京军管支行 该抵押权人已于 2025 年 9 月 24 日 书面同意我司办理金宸熙苑 01# 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
3	01#	门面房、小商店	123.09	1	毛坯房	2026-12-15	100000
3	01#	酒店式公寓	10590.85	89	成品房	2026-12-15	52372.8

4、车位具体情况

车位不在本次预售申报范围内，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
01#	中国工商银行股份有限公司南京军管支行	4301017729100488849	9433.2	

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》。

以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京中航工业科技城发展有限公司		
项目名称	金宸熙苑	幢号	01#
住房能源消耗指标	75%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	110	
外墙保温	墙体材料	蒸压砂加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板/热固复合聚苯乙烯泡沫保温板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	35
		南、东、西墙	35
外门窗	窗框型材	隔热金属型材	
	窗玻璃材料	北向	（29mm 隔热条）5Low-E+12Ar+5+12Ar+5（暖边）
		南向	（39mm 隔热条）填充-5 高透 Low-E+19Ar（遮阳）+5+12Ar+5(暖边)、（34mm 隔热条）填充-5 高透 Low-E+12Ar+5+12Ar+5(暖边)
		东向	（29mm 隔热条）填充-5 高透 Low-E+19Ar（遮阳）+5+9Ar+5(暖边)、（29mm 隔热条）-5 高透 Low-E+12Ar+5+12Ar+5(暖边)
		西向	（29mm 隔热条）填充-5 高透 Low-E+19Ar（遮阳）+5+9Ar+5(暖边)、（29mm 隔热条）-5 高透 Low-E+12Ar+5+12Ar+5(暖边)
遮阳措施	中空玻璃内置百叶		

其他节能措施	太阳能热水供应系统（仅逆六层配置）

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，可采取自行摇号或由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、申请销售的住宅及为住宅配套的车位、储藏室将严格按照南京市商品住房价格表公示的价格进行销售，不变相加价，不增加任何附加销售条件。

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 南京鹏辉房地产服务有限公司测算，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 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《南京市规划局建设工程规划条件》公建配套建设要求：
1、物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，物业用房布局应与物业管理区域相协调。
2、生活垃圾收集设施应按照南京市生活垃圾分类标准配套建设相应的分类收集设施。
3、K 分区兼容的居住社区中心应符合《南京市公共设施配套规划标准》（宁政发【2015】21 号）和《南京市公共设施配套规划标准执行细则》（宁规字【2017】459 号），具体要求如下：
（1）行政管理与社区服务的地上建筑面积不小于 1900 平方米；
（2）医疗卫生设施的地上建筑面积不小于 5000 平方米；

（3）社会福利与保障设施的地上建筑面积不小于 5000 平方米；
（4）市政公共设施的地上建筑面积不小于 100 平方米，其中应配建建筑面积不小于 60 平方米且有独立出入口并对社会开放的公共厕所，男女厕位比例与实际需求相适应。
具体方案应符合相关主管部门的要求。
4、K 分区酒店式公寓除物业管理用房按一般住宅标准设置外，其他配套公共服务设施按公建标准设置。二、样板间：（1）营销中心设有三套临时样板间，供选购人参考，其中一套为成品房清水样板间，四房两厅两卫，面积约 147 平方米；两套成品房展示样板间，分别为三房两厅两卫约 118 平方米和四房两厅三卫约 186 平方米。 （2）、成品房清水样板间应保留至本项目住宅部分整体交付后三个月，原则上不得变更、迁移。成品房清水样板间若迁移，我司承诺迁移前后的两个样板间应保持一致。迁移成品房清水样板间前我 司委托公证机构对原样板间进行保全证据公证，并通过销售现场公示、网络公告等方式告知购房人。在成品房清水样板间建成并满足展示条件对外公开后，开发企业方可拆除原成品房清水样板间。三、本次申报上市的是 01#酒店式公寓(土地出让年限 2022 年 10 月 21 日起，2087 年 10 月 20 日止），共 89 套，01#门面房、小商店共 1 套。
1、酒店式公寓：本次申报上市销售的是 01#酒店式公寓，计 89 套。建筑面积≤120㎡的共 75 套，占比大于 60% 。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（宁房市字〔2020〕132 号）、《关于做好人才优先选房及支持刚性需求工作的通知》（宁司〔2020〕49 号）、《南京市人才购买商品住 房办法》（宁委办发〔2021〕3 号）、《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》（宁促房健办 〔2021〕3 号）、2023 年 8 月 4 日《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》等 规定，人才房房源为 18 套，如有效无住房家庭报名人数小于 81 组，无住房家庭保障房源为 27 套，如有效无住房家庭报名人数大于等于 81 组，无住房家庭保障房源为 36 套。本次申报均为成品房，人才、无住房客户优先选房。
2、门面房、小商店：本次申报房屋秦淮区金宸熙苑 01#门面房、小商店共 1 套，规划核准用途为门面房、小商店。
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约、投诉现象，将服从监管部门的监督处罚，同时告知购房客户不得进行违规拆改。
（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、烟道）。
四、报名方式：本次销售采用现场报名方式，购房人本人携带身份证到售楼处现场报名，地址为：南京市秦淮区瑞金路街道金宸熙苑售楼处，我司咨询服务电话：025-51808888。
五、K 分区酒店式公寓属城镇住宅用地类酒店式公寓。
六、本次上市的房源中 1#101～201、102～602、103～803、104~804、105~1005、306~1006 不满足大寒日 2 小时日照条件。。

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） 南京中航工业科技城发展有限公司

法定代表人：（签章） 陈成

日期：2025-09-09

序号	附件名称
1	土地出让合同、土地出让补充协议
2	授权委托书
3	立项批复
4	抵押人同意办理预售许可证明
5	公共配套设施情况说明
6	南京市物业管理招投标中标备案表
7	商品房入网认证收件收据
8	工程建设项目规划设计条件
9	物业服务合同
10	物业管理区域备案表
11	共有共用部位明细表
12	地名批复
13	预测算成果报告
14	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
15	红线内外不利因素
16	预售资金监管协议
17	物价表
18	不动产登记查询结果

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