

南京市东王府园住宅开发项目(三期)

转让概要

- 1、项目名称：东王府园高档住宅小区（三期）
- 2、项目公司：南京五星高能房地产开发有限公司
- 3、项目位置：南京新街口白下路以南，夫子庙以北，太平南路以西、中华路以东。
- 4、占地面积：4202 m²
- 5、项目状况：一期二期已经建完售完，仅剩三期4栋建筑，待开发。
- 6、三期建筑面积：约25000 m²
 - 其中：03栋：28层高层住宅16950 m²
 - 06栋：7层住宅2936 m²
 - 07栋：7层住宅2430 m²
 - 09栋：6层住宅1747 m²

可争取的面积：03栋29-33层3000 m²

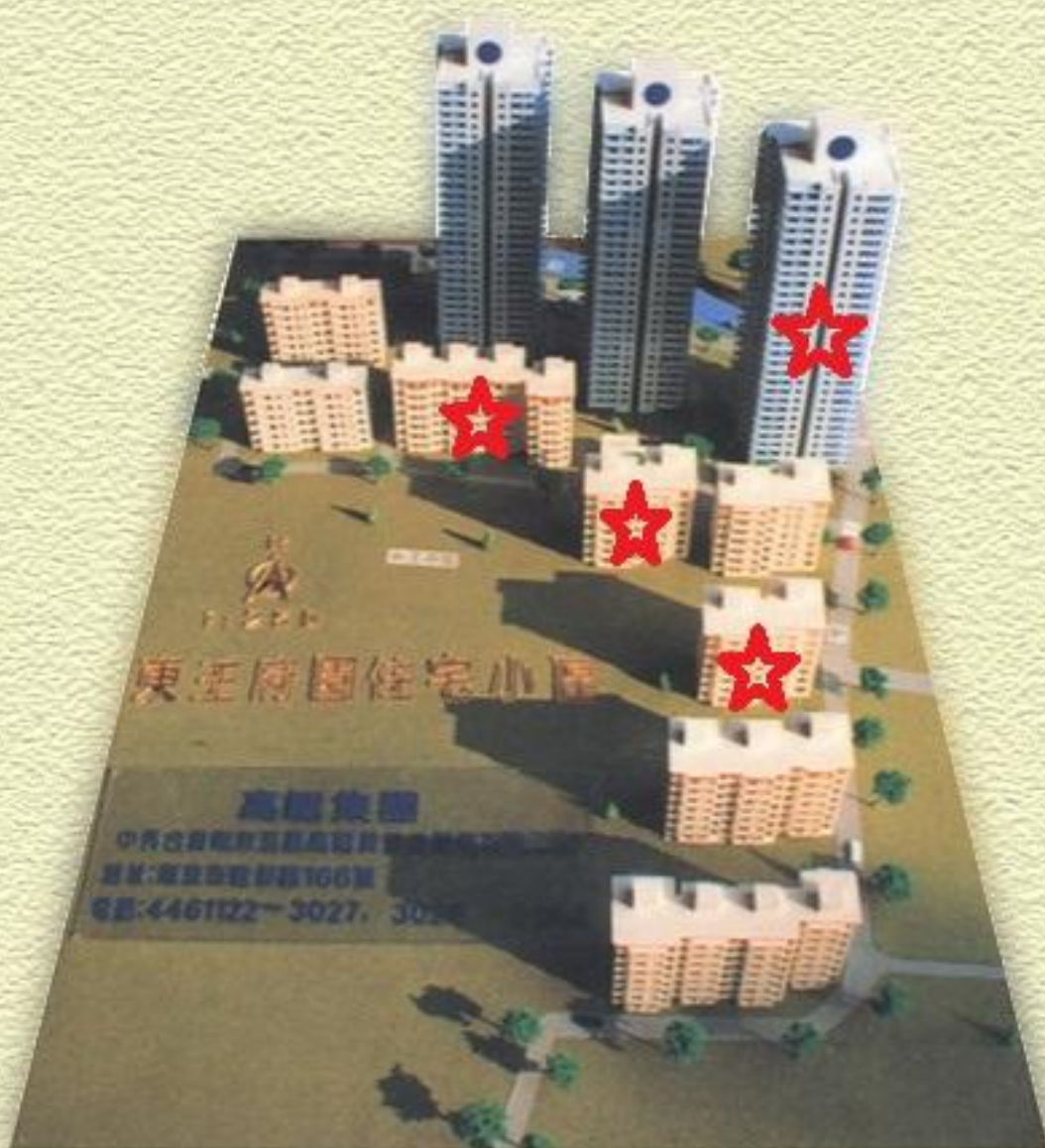
地下停车库 = 200个
- 7、转让价格：项目公司整体股权转让6亿
- 8、债务：没有债务（原股东可担保）
- 9、参考指标：土地楼面价：24000元/m²，
政府土地挂牌价：39000元/m²，
周边新房开盘价：54000-60000元/m²，
- 10、土地性质：一类居住用地。
- 11、土地现状：空地
- 12、学区：钟英中学（秦淮区第1名），慧园街小学
- 13、周边交通：双地铁，地铁1号线，地铁3号线，
- 14、项目批文：

<1>《立项批复》	<8>《消防审查合格书》
<2>《建设用地许可证》	<9>《防雷审查申请合格书》
<3>《国有土地证》	<10>《施工图设计文件审查合格书》
<4>《建设用地规划许可证》	<11>《发改局项目代码》
<5>《规划总平面图》	<12>《重新勘探报告》
<6>《建设工程规划许可证》	<13>《勘探报告审查合格证书》
<7>《定位红线图》	<14>《施工许可证》
- 15、交易步骤：购买方付款给银行监管——双方股权过户——银行付款转让方
- 16、卖方付居间费：1000万

转让负责人：谢总

总体规划图

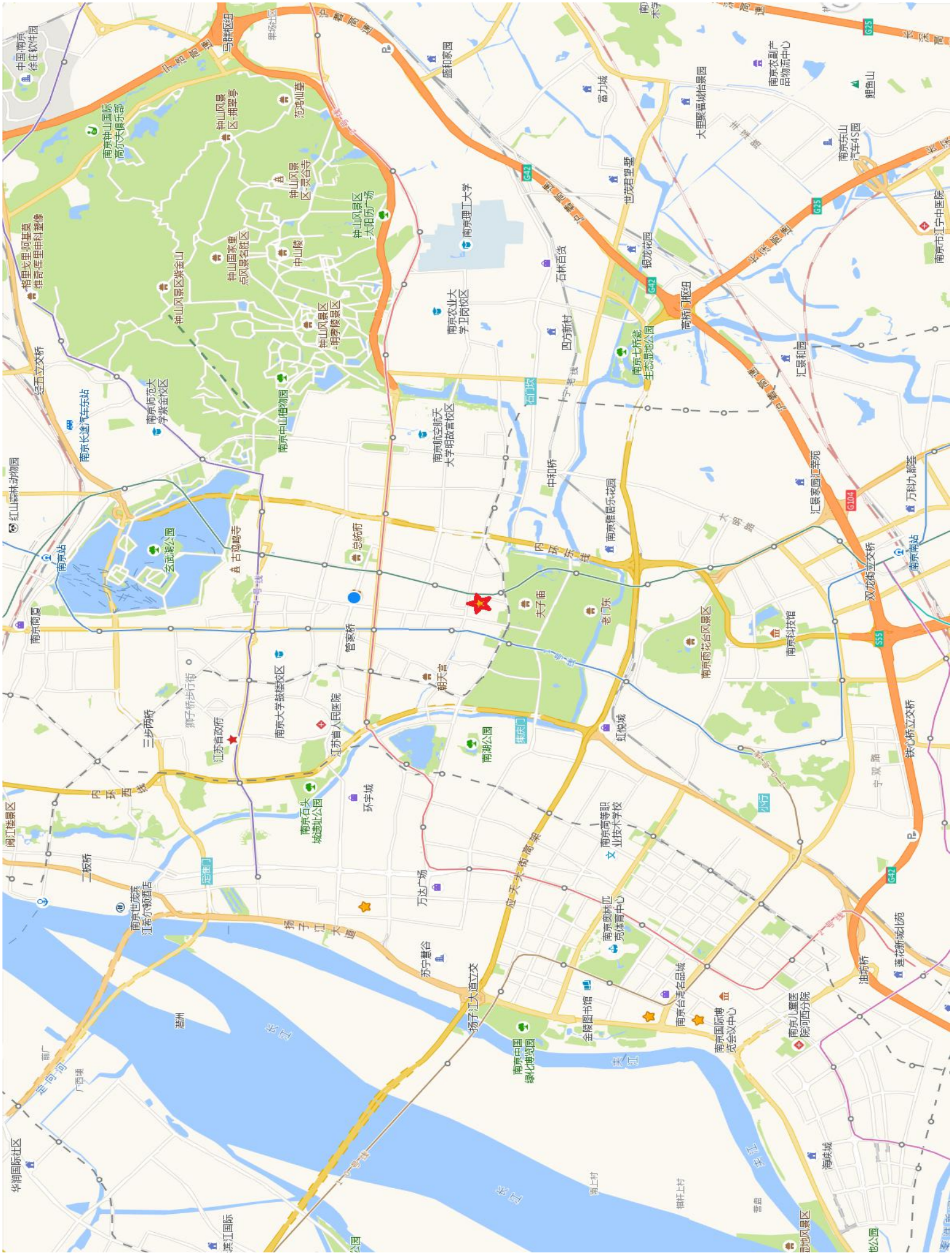
东王府园小区



高 能 集 团

南京五星高能房地产开发有限公司

项目位置图





中华人民共和国
国有土地使用证

宁白 国用 (2001) 字第 03678 号

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

Nº 012411588

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

南京市

人民政府 (印)

2001

年 4 月



土地使用者	南京五星高能房地产开发有限公司		
座落	白下区建康路街道西一新村		
地号	03-003-011-006-4	图号	45.00-95.00
用途	住宅	土地等级	
使用权类型	出让 (4203.43亩)	终止日期	2065年5月19日
使用权面积	捌仟肆佰伍拾壹点肆平方米		
其中共用分摊面积			
发证机关	<h1 style="text-align: center;">准予发证</h1> <div style="text-align: right;">  <p>2001年4月20日</p> </div>		



704-724	2.59
724-765	25.56
765-704	18.62
706-709	25.74
707-708	1.47
708-709	2.80
709-711	15.14
711-712	0.75
712-714	0.75
714-770	1.29

770-771	12.67
771-772	17.89
772-773	20.51
773-774	18.78
774-775	13.83
775-776	20.66
776-777	16.48
777-778	17.98
778-779	17.98
779-780	17.98
780-781	17.98
781-782	17.98
782-783	17.98
783-784	17.98
784-785	17.98
785-786	17.98
786-787	17.98
787-788	17.98
788-789	17.98
789-790	17.98
790-791	17.98
791-792	17.98
792-793	17.98
793-794	17.98
794-795	17.98
795-796	17.98
796-797	17.98
797-798	17.98
798-799	17.98
799-800	17.98
800-801	17.98
801-802	17.98
802-803	17.98
803-804	17.98
804-805	17.98
805-806	17.98
806-807	17.98
807-808	17.98
808-809	17.98
809-810	17.98
810-811	17.98
811-812	17.98
812-813	17.98
813-814	17.98
814-815	17.98
815-816	17.98
816-817	17.98
817-818	17.98
818-819	17.98
819-820	17.98
820-821	17.98
821-822	17.98
822-823	17.98
823-824	17.98
824-825	17.98
825-826	17.98
826-827	17.98
827-828	17.98
828-829	17.98
829-830	17.98
830-831	17.98
831-832	17.98
832-833	17.98
833-834	17.98
834-835	17.98
835-836	17.98
836-837	17.98
837-838	17.98
838-839	17.98
839-840	17.98
840-841	17.98
841-842	17.98
842-843	17.98
843-844	17.98
844-845	17.98
845-846	17.98
846-847	17.98
847-848	17.98
848-849	17.98
849-850	17.98
850-851	17.98
851-852	17.98
852-853	17.98
853-854	17.98
854-855	17.98
855-856	17.98
856-857	17.98
857-858	17.98
858-859	17.98
859-860	17.98
860-861	17.98
861-862	17.98
862-863	17.98
863-864	17.98
864-865	17.98

南京市建设委员会 ()

批复

宁建开字(94)585号

关于同意开发改造东王府园小区的立项批复

白下区房地产综合开发公司

南京五星高能房地产开发有限公司：

你两家公司白房局开(1994)3号文申请联合开发建设东王府园小区的报告悉。

我委曾以宁城开字(90)239号文将王府园东片区作为王府园三期工程批复立项，进行前期准备工作。为加快旧城改造速度，改善群众居住条件，根据历史和实际情况，经研究，同意由白下区房地产综合开发公司与南京五星高能房地产开发有限公司联合开发东王府园小区，白下区房地产综合开发公司负责前期工作，五星高能房地产开发有限公司负责建设与经营工作。该地片位于西一新村以西、秦淮河以南，占地约1.8公顷，具体规划用地红线范围由市规划局核定。

希接文后，按规定办理各项手续，条件具备后将有关资料报我委，申报开工建设。

一九九四年十月五日

抄送：市规划、土地、房产局，市建行，白下区政府



规划局
[制件专用章]
自复无效

南京市规划局
档案复制制件专用章
妥善保存 自复无效

304

建设用地许可证

用地单位名称: 南京市五洲房地产开发有限公司, 南京市五洲房地产开发有限公司

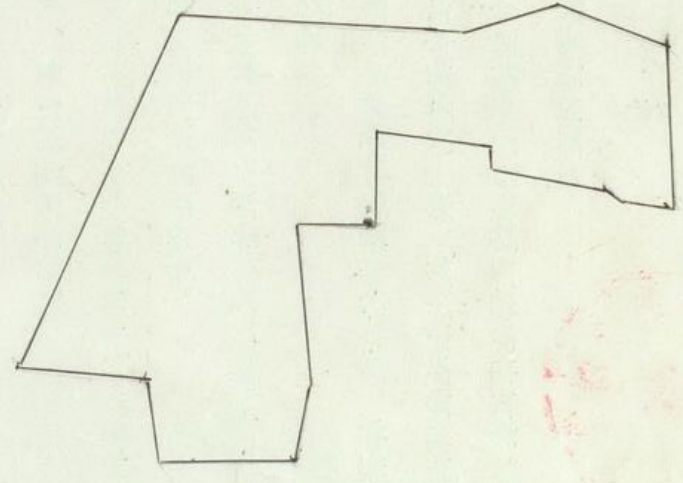
编号: 宁(地)95008

建设项目名称: 住宅

批准用地范围示意图

建设单位主管机关	批准用地面积	用地所有权性质
南京市五洲房地产开发有限公司	14657.379M ²	国有

(注明四至)



复垦内容

主要建筑、构筑物

名称	单位	数量	量

用地批准机关及文号



发证机关: 南京市土地管理局

一九九五年三月二十日填发

中华人民共和国

建设工程规划许可证

编号

验收工程

960766

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规

定,经审定,本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

特发此证

发证机关

日期

96.6.25

建设单位	南京五星商船房地产公司
建设项目名称	住宅
建设位置	下区米王府园西一巷
建设规模	01.02中 34270m ² 28层,0.24幢,16950m ² 28层
附图及附件名称	

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审定,许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间,根据城市规划行政主管部门的要求,建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

编号 960767

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规

定,经审定,本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

特发此证

发证机关

日期

96.9.27

建设单位	南京五星高纬房地产开发有限公司
建设项目名称	住宅
建设位置	下区东王庙园小区
建设规模	容积 2430.25 m ² 净层 容积 2925.90 m ² 净层
附图及附件名称	容积 2038.85 m ² 净层 06, 07, 09

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审定,许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间,根据城市规划行政主管部门的要求,建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

南京市房屋建筑工程岩土工程勘察文件 审查合格通知书

宁房建勘审（2005）第 131 号

南京五星高能房地产开发有限公司：

你单位报送 东王府园旧房改造工程03、06、07幢

项目（审查编号：05-01-132）岩土工程勘察文件，经
施工图设计审查机构审查合格，予以使用。

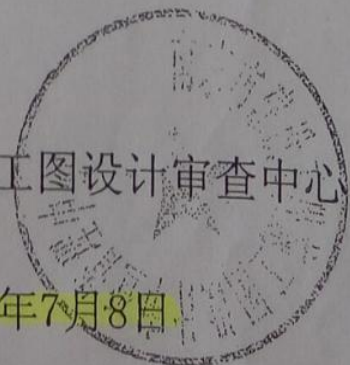
当拟建建筑物高度（层数）、地下室埋置深度（层数）、
基础型式以及建筑物安全等级等发生重大变更，总平面位置发
生重大位移时，该工程岩土勘察文件应重新审查。

审 定 人：周友根

批 准 人：徐勇

南京市建设工程施工图设计审查中心

日期：2005年7月8日



南京市公安消防局
建筑工程消防设计审核意见书

(2005)消审字(1036)号

关于同意东王府园 06、07 幢危房改造工程
施工设计的消防审核意见

南京五星高能房地产开发有限公司:

报告及施工设计图纸收悉。你单位所报的东王府园 06、07 幢危房改造工程(20.75 米, 6+1 层, 5365 平方米)的施工设计, 根据国家有关消防技术规范规定, 经审核, 同意按图施工。经此次审核的图纸如需变动, 应重新申报审核。工程竣工后, 应及时报我局验收, 合格后方可交付使用。

二〇〇五年十月二十七日



承办人: 李 星

校对入: 李 星

审查编号：05-01-132

南京市房屋建筑工程施工图设计文件

审 查 合 格 书

审查机构资质等级： 一类

审查证书编号： 10021

南京市建设工程施工图设计审查管理中心

南京市房屋建筑工程施工图设计文件

审 查 合 格 书

宁房建施审市(2005)第 302 号

依据国务院令第 279 号《建设工程质量管理条例》、建设部第 134 号《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》等法律、法规规定，你单位报送的 东王府园旧房改造工程06,07幢

项目施工

图设计文件经审查合格，特发此证。

审 定 人： 周友根

批 准 人： 徐勇

审查机构（盖章）



2005年10月28日

工程项目基本情况表

项目名称	东王府园旧房改造工程06,07幢		
项目地址	南京市东王府园		
建设单位	南京五星高能房地产开发有限公司		
设计单位	南京军区建筑设计院		
勘察单位	江苏南京地质工程勘察院		
建筑类别	民用建筑三级	建筑面积	5840.8平方米
容积率	3.8	建筑总高度	20.75米
层数	6+1层	防火等级	二级
抗震等级	—	人防等级	—
结构体系	砌体	基础形式	桩基

遵照事项:

一、本证书是列入审查范围项目的施工图设计文件交付施工、进行实施的依据。

二、经审查合格的施工图设计文件任何单位和个人不得擅自修改，确需修改的，建设单位应按有关规定到原审查机构办理重新报审或备案手续。

三、取得本证书后，建设单位方可到建设主管部门办理施工许可证等相关手续。

四、本证书不得翻印、涂改、伪造，否则，一律作废。

备注：审查整改中出具的变更作为工程施工图的组成部分，在工程施工中一并使用。

东王府园小区06、07幢工程

施 工 组 织 设 计

南京建工集团有限公司

2007年12月



目 录

第一章工程概况	4
第一节建筑概况	4
第二节结构概况	4
第三节施工条件与工程特点	4
第二章施工总体部署	5
第一节施工项目管理目标	5
第二节施工组织	5
第三节施工规划	5
第三章施工项目管理组织机构建制	6
第一节项目部管理组织机构为直线管理制	6
第二节项目部班子主要成员及技术力量的配备	7
第三节现场质量管理组织机构	8
第四节项目经理常驻现场的保证措施	8
第四章施工准备与资源配备	9
第一节技术准备	9
第二节场内外准备	9
第三节主要施工机械设备使用计划表	10
第四节主要施工周转材料使用计划表	10
第五节专业施工人员使用计划	11
第五章施工现场平面布置	11
第一节现场布置原则与标化管理要求	11
第二节施工现场用电平面布置	12
第三节施工现场用水现场平面布置	13
第四节现场生产、生活设施	13
第六章工程测量	14
第一节测量仪器与专业人员的配备	14
第二节轴线控制	14
第三节沉降观测	14
第七章土建主要项目施工方法及技术措施	15
第一节土方开挖与排水施工	15
第二节桩基工程	16
第三节基础钢筋工程	18
第四节基础砼工程施工, 模板工程	18
第五节主体模板工程	20
第六节主体钢筋工程	22
第七节主体混凝土工程	24
第八节墙体工程	25
第九节墙面工程	27
第十节楼地面工程	27
第十一节屋面工程	27
第十二节门窗工程	27
第十三节外脚手架	28

施工组织设计

第八章安装工程主要施工方法	28
第一节主要工作内容	28
第二节给排水部分	29
第三节电气部分	30
第九章工期计划与工期保证措施	32
第一节工期计划安排	32
第二节施工总进度计划表	32
第三节工期保证总体措施	32
第四节实施工期计划过程控制措施	34
第十章确保工程质量保证措施	35
第一节质量保证体系	35
第二节分部(项)工程质量实施计划	36
第三节质量保证总体措施	36
第四节分部(项)工程质量保证措施	38
第五节加强质量常见病防治措施	41
第六节成品质量保证措施	44
第七节季节施工质量保证措施	45
第十一章安全生产保证措施	45
第一节安全保障措施	45
第二节机电安全	47
第三节消防系统	47
第十二章文明施工保证措施	48
第一节文明施工管理目标及保证体系	48
第二节文明施工管理措施	48
第三节场容场貌保证措施	49
第四节楼层卫生保证措施	49
第五节生活卫生保证措施	49
第六节环境卫生保证措施	49
第七节防噪声措施	50
第十三章工程施工协调配合	50
第一节土建与水电安装的协调配合	50
第二节与设计单位的协调配合	51
第三节与监理工程师的协调配合	51
第四节与业主的配合	52
第五节与周边的协调配合	52
第十四章降低工程成本节约资源与优化设计方案	52
第一节技术方面	52
第二节施工方面	52
第三节安全方面	53
第四节实行强制式机械管理	53
第五节采用独特的物资供应与管理模式	53
第六节利用现代化办公手段,提高工作效率	53
第七节其它方面	54
第十五章工程技术资料管理与技术计划	54

施工组织设计

第一节工程技术复核计划	54
第二节统计技术运用计划	54
第三节四新技术应用计划	54
第四节工程资料管理	54
第五节施工期间管理	54
第六节本工程必须遵守如下主要规范、标准	55
第七节竣工移交资料	55
第十六章售后服务	55
第一节工程保修	55
第二节工程回访	56

建设工程质量监督通知书

江苏省建设工程质量监督总站监制

监督注册号：32010320070760

南京五星高能房地产开发有限公司

你单位建设的东王府园旧房改造 06 幢工程，根据国务院《建设工程质量管理条例》和有关规定，现准予办理工程质量监督手续。

本站将依据国家有关法律、法规和工程建设强制性标准等规定，对责任主体履行质量责任的行为、工程实体质量、混凝土预制构件及预拌混凝土质量、有关工程质量的技术文件和资料进行监督检查和监督巡查；对工程竣工验收实施监督；对责任主体违法违规行为进行调查取证和核实，并按委托权限实施行政处罚。

请按照《建设工程质量责任主体质量行为资料》所列内容做好准备，接受监督检查。

本站将在 15 个工作日内向工程参建各方进行《工程质量监督工作方案》交底，请你单位组织建设项目负责人、项目经理、总监理工程师和其它相关人员参加。

84595754

欢迎对我站及工作人员的工作进行监督，监督电话_____。

罗震

联系人：_____

84688530

联系电话：_____

南京市建筑安装工程

质量监督站

2007 年 12 月 25 日

建设工程质量责任主体质量行为资料内容

序号	单位	资料名称
1	建 设	建设工程规划许可证
2		岩土工程勘察及施工图设计文件审查意见书、批准书
3		勘察、设计、监理和施工等单位的中标通知书、合同
4		建设工程质量监督申报表、通知书
5		建设工程施工许可证
6		单位法人对工程项目负责人出具的授权委托书
7		现场机构设置及人员基本情况表
8	勘 察	资质证书
9		项目负责人执业资格证书
10	设 计	资质证书
11		项目负责人以及建筑、结构设计人员执业资格证书
12		设计图纸会审、交底记录
13	监 理	资质证书
14		现场机构设置及人员基本情况表
15		监理工程师岗位证书、监理人员上岗证、监理单位对总监理工程师出具的授权委托书、总监理工程师变更手续
16		见证取样人员上岗证
17		监理规划、细则、旁站监理方案
18	施 工	资质证书
19		项目经理、质量检查员、特殊工种等人员执业资格或上岗证、项目经理变更手续
20		质保体系、现场机构设置及人员基本情况表
21		质量管理制度
22		经审批的施工组织设计和施工方案
23	检 测	资质证书
24		建设单位委托合同

注：1、本表所列资料由监理（建设）单位收集并统一保管，存放现场备查；若有变化，应及时办理相关手续。
2、所提供的资料为加盖相应单位法人章的复印件，并注明原件存放地点，以备抽查。

建设工程质量责任主体质量行为资料内容

序号	单位	资料名称
1	建 设	建设工程规划许可证
2		岩土工程勘察及施工图设计文件审查意见书、批准书
3		勘察、设计、监理和施工等单位的中标通知书、合同
4		建设工程质量监督申报表、通知书
5		建设工程施工许可证
6		单位法人对工程项目负责人出具的授权委托书
7		现场机构设置及人员基本情况表
8	勘	资质证书
9	察	项目负责人执业资格证书
10	设 计	资质证书
11		项目负责人以及建筑、结构设计人员执业资格证书
12		设计图纸会审、交底记录
13	监 理	资质证书
14		现场机构设置及人员基本情况表
15		监理工程师岗位证书、监理人员上岗证、监理单位对总监理工程师出具的授权委托书、总监理工程师变更手续
16		见证取样人员上岗证
17		监理规划、细则、旁站监理方案
18	施 工	资质证书
19		项目经理、质量检查员、特殊工种等人员执业资格或上岗证、项目经理变更手续
20		质保体系、现场机构设置及人员基本情况表
21		质量管理制度
22		经审批的施工组织设计和施工方案
23	检	资质证书
24	测	建设单位委托合同

注：1、本表所列资料由监理（建设）单位收集并统一保管，存放现场备查；若有变化，应及时办理相关手续。
2、所提供的资料为加盖相应单位法人章的复印件，并注明原件存放地点，以备抽查。

建筑工程安全监督通知书

监督注册号:073210

南京建工集团有限公司 :

根据《建筑工程安全生产管理条例》 《南京市建筑安全生

产监督管理规定》(南京市市政府147号令)的要求,你单位

东王府小区三期06.07幢 工程

()分部项工程)已办办理安全监督备案手续,由我站监督 三科

担任该工程项目的 安全监督工作。联系电话: 84590374

工程开工后,请及时与监督科室联系。我站将在7个工作日内到现
场进行工程安全监督方案告之,请公司安技部门、项目负责人、安全负责人
参加,并审查工程项目施工前提条件情况。

我站将依照国家有关法律、法规、标准及工程安全监督方案,对工
程安全生产进行随机抽查与重点检查。如对我站监督工作及安监人员具体工
作有何意见和建议的,请拨打监督电话:84589659。

建筑面积: 5600.00 平方米

工程造价: 391.8400 万元

施工单位签收人:



南京市建筑安全生产监督站



注:1. 凭本通知书办理相关手续。

2. 办理的程序、相关文件和通知,请登陆我站网页: ajz.nj.gov.cn

江苏省
防雷装置设计

核
准
书

江苏省气象局监制

江苏省 防雷装置设计核准书

证书编号：~~宁~~雷审字〔2007〕第~~GD-271~~号

南京五星高能房地产开发有限公司

你单位报来的~~东王府国危房改造工程06、07栋~~

防雷装置设计资料，经审核，符合国家现行
技术规范和相关法律法规的要求，准予办理
防雷装置施工手续。

发证机关（公章）

2007

年12月27日



南京市公安消防局
建筑工程消防设计审核意见书

宁公消审[2008]第0105号

关于同意东王府园小区03幢建筑工程消防设计的审核意见

南京五星高能房地产开发有限公司：

你单位拟建的东王府园住宅小区03幢住宅建筑工程（该工程位于白下区西一新村，总建筑面积20802.2平方米、地下2层、地上33层，其中：-2层为设备用房、-1层为自行车库、1-33层为住宅）消防设计图纸、南京市建筑设计研究院有限责任公司《变更通知单》（共2页）及申请资料收悉。根据国家相关消防技术规范，经审核，同意该工程的施工消防设计，以下意见应修改并在施工中落实：

一、应在高层住宅登高面一侧，结合消防车道设置不小于一块、面积不应小于15米×8米的消防登高场地，距建筑外墙不宜小于5米，不宜大于10米。

二、管道井应每层采用相当于楼板耐火极限的不燃烧材料进行封堵。

三、标准层开向防烟前室的户门M1021应改为乙级防火门。

四、常闭排烟口打开后，排烟风机应能自行启动。

五、消防水池取水口距建筑距离宜大于5米。

六、因变电所由业主另行委托设计，消防用电一级负荷（屋顶正压送风机、增压泵应纳入消防用电）应按现行国家标准《供配电系统设计规范》GB50052要求进行设计。

七、应急照明和疏散指示标志设计采用蓄电池做备用电源，其连续供电时间不应少于20分钟。疏散用的应急照明地面最低照度不应低于0.5LX。

八、消防用电设备的配电线路及敷设应符合《高层民用建筑设计防火规范》9.1.4条规定。

工程中选用消防产品的质量、建筑构件和建筑材料的防火性能必须符合国家标准或者行业标准且符合市场准入规则的合格产品。消防工程的施工单位应具备相应的资质。

上述意见望认真落实。经此次审核的图纸，如需变更消防设计应重新申报消防审核。工程竣工后应向公安消防机构申报消防验收，合格后方可投入使用。

二〇〇八年一月三十一日

抄送:

任务编号：10中-0049B

工程测量成果报告

测量地区：王府园 (03)

工程名称：放线

委托单位：南京五星高能房地产开发有限公司

许可证号：

作业日期：2010-04-30

作业部门：工程与管网事业部

南京五星高能房地产开发有限公司

关于东王府园项目公厕问题的请示

白下区政府：

我公司负责建设的东王府园危房改造工程，由于土地面积较紧，
影响周边环境等原因，导致原计划建设的公厕无法建设，且本项
目西侧 50 米已有公厕，特此申请，在本项目中不再建设公厕。

当否，请批示。



南京五星高能房地产开发有限公司

2010年12月6日



南京市房屋建筑工程施工图设计文件
审查合格书

设计机构资质等级：一类

审查证书编号：19021

南京市建设工程施工图设计审查管理中心

南京市房屋建筑工程施工图设计文件

审 查 合 格 书

宁房建图审（2015）第105号

南京五星高能房地产开发有限公司：

依据国务院《建设工程质量管理条例》、住房和城乡建设部《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》等法规及规定，你单位报送的东王府园旧房改造工程03（1栋）

（审查编号：05-01-132-2）项目施工图设计文件经审查合格。

南京市建设工程施工图设计审查管理中心

二〇一五年五月十二日



工程项目基本情况表

项目名称	东王府园旧房改造工程03 (1栋)		
项目地址	东王府园		
建设单位	南京五星高能房地产开发有限公司		
设计单位	南京市建筑设计研究院有限责任公司		
勘察单位	江苏南京地质工程勘察院		
建筑类别	住宅一级	建筑面积	地上16950 (m ²)
容积率	-- --	建筑总高度	地上79.63米
层数	地上28层 地下2层	防火等级	一级
抗震等级	二级	人防等级	-- --
结构体系	剪力墙	基础形式	钻孔灌注桩

注意事项:

一、本合格书是证明施工图审查合格的法定文书,是建设单位申请领取施工许可证的必备条件。

二、经审查合格的施工图设计文件不得擅自修改。确需修改的,建设单位应当将修改后的施工图送原审查机构审查。

三、本合格书加盖施工图设计审查机构公章有效,任何单位和个人不得涂改、伪造。

注:经审查批准的变更作为工程施工图的组成部分,在工程施工中一并使用。另附:

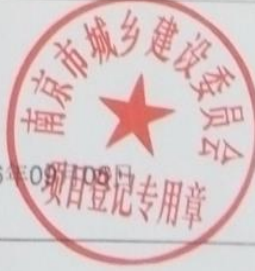
同意发放审查合格书。

修改图:建筑(3)页,结构(16)页,给排水()页,电气(4)页,暖通()页

设计变更通知单:建筑(2)页,结构()页,给排水(1)页,电气()页,暖通()页

2011年3月23日通过技术性审查,因当时费用未交,合格书未发。2015年5月12日补交费用,准予核发。

南京市建设工程项目编码确认表

项目编码	3201049410050101	项目立项日期	1994年10月05日
项目名称	东王府园小区	项目所属区县	秦淮区
项目分类	房屋建筑工程	立项文号	宁建开字(94)585号
建设单位名称	南京五星高能房地产开发有限公司	立项部门	建设
组织机构代码	913201006089169498	立项级别	地市级
建设用地规划许可证编号	95008	建设工程规划许可证编号	960766、960767
总投资(万元)	7500	总面积(m ²)	25000
建设规模	项目总投资7500万元, 总面积25000平方米		
建设性质	新建	工程用途	居住建筑配套工程
实际开工日期	2016年12月01日	实际竣工日期	2019年12月01日
窗口审核意见:			
材料齐全, 符合要求, 现场发放建设工程项目代码。			
 2016年09月05日			
申请人审核:			
登记内容真实无误。			
申请人确认签字:			
2016年09月05日			

2019年1月重新勘探、重新图审

工程勘察综合甲级	证书编号: B132045260
质量管理体系 ISO9001 认证	证书编号: 00215015310R2M
环境管理体系 ISO14001 认证	证书编号: 00215E22114R2M
职业健康安全管理体系 GB/T28001-2011 认证	证书编号: 00215S11596R2M

东王府园项目 09 幢勘察 岩土工程详细勘察报告

勘察阶段: 详细勘察

报告编号: GCKC-2019-038

江苏南京地质工程勘察院

JIANGSU NANJING GEO-ENGINEERING SURVEYIEC INSTITUTE

二〇一九年一月二十五日



2019年7月领取的《项目代码》

登记信息单

项目代码: 2019 320104 47 03 536328

一、项目信息				
项目类型	备案类			
项目名称	南京东王府园			
项目属性	民间投资			
是否涉及国家安全	否			
投资方式	新建项目			
项目内容	由白下区房地产综合开发公司和南京五星高能房地产开发公司联合开发东王府园小区,白下区房地产综合开发公司负责前期工作,五星高能房地产开发公司负责建设与经营工作,该地片位于西一新村以西,秦淮河以南,占地约1.8公顷,具体规划用地红线范围由市规划局核定。			
适用产业政策条目类型	允许类	适用产业政策条目		
所属行业	其他	项目地址	江苏省:南京市_秦淮区 南京市秦淮区东王府园	
总投资(万元)	6000	折合美元(万元)	882	
使用的汇率(人民币/美元)	6.8			
项目资本金(万元)	2040	折合美元(万元)	300	
使用的汇率(人民币/美元)	6.8			
项目资本金投资者名称	注册国别地区	出资额(万元)	出资比例%	出资方式
力广国际有限公司	中国	300	100	股东出资
是否涉及新增固定资产投资	是	土地获取方式	招拍挂或协议出让	
总用地面积(平方米)	8151.4	总建筑面积(平方米)	70399.78	
预计开工时间(年)	2019	预计竣工时间(年)	2022	
是否新增设备	否			
项目单位是否筹建中	否			
项目目录分类	外商投资项目			
项目目录	县(市、区)政府投资主管部门权限内外资项目备案			

二、项目单位信息			
项目单位名称	南京五星高能房地产开发 有限公司	项目单位性质	中外合资企业
项目单位证照类型	统一社会信用代码(三证 合一)	项目单位证照号码	913201006089169498
法人代表姓名	薛频		
项目单位注册地址	南京市东宝路18号		
主要经营范围	房地产开发		
联系人	张滨	联系电话	13905172468
联系手机	13905172468	电子邮件	1992515111@qq.com
传真		通讯地址	南京市东宝路18号

查询二维码



2019年7月4日

2019年11月领取《施工许可证》

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

施工许可证编号 320104201911151101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期



项目统一代码 2019-320104-47-03-536328 项目编号 3201049410050101

南京市建筑工程施工许可证书信息可通过微信公众号“南京建设”扫描二维码验证

建设单位	南京五星高能房地产开发有限公司		
工程名称	东王府园小区		
建设地址	秦淮区-洪武路街道-东王府园小区		
本次申请	内容	东王府园小区06、07幢	
	建设规模	5400平方米	
合同工期	519 天	合同价格	391.84 万元
参建单位			
勘察单位	江苏南京地质工程勘察院	项目负责人	经根东
设计单位	南京军区建筑设计院	项目负责人	王庆西
施工单位	南京建工集团有限公司	项目负责人	陈京京
监理单位		总监理工程师	
备注:			

注意事项：
 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
 三、住房城乡行政主管部门可以对本证进行查验。
 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内发证机关报告，并按相关规定做好建筑工程的维护管理工作。
 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

2020年11月领取的《图审确认书》

项目编号：20HF-046S

南京市免于施工图审查项目 收件确认通知书

南京五星高能房地产开发有限公司(建设单位)：

你单位上传的南京东王府园三期工程西侧商业用房项目勘察设计文件、《免于施工图审查项目勘察设计文件质量自审承诺书》、免审相关证明文件等材料收悉。

根据《关于印发〈南京市深化施工图审查改革实施意见〉的通知》（宁建改办〔2019〕11号）文件要求，该项目属于免于施工图审查范围，经随机抽签，未被抽中。

该项目勘察设计相关文件一经上传，任何单位或者个人不得擅自修改。若该项目发生重大设计变更的，应及时上传数字化审查系统。

南京市建设工程施工图设计审查管理中心



注意事项：

- 一、本通知书仅证明该项目相关材料已经上传。
- 二、本通知书由图审机构印发，并加盖图审机构公章有效，任何单位或者个人不得涂改、伪造。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

施工许可证编号 320104202011271201

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关



发证日期

2020年11月07日

项目统一代码 2019-320104-47-03-536328 项目编号 3201049410050101

南京市建筑工程施工许可证书信息可通过微信公众号“南京建设”扫描二维码验证

2020年11月领取《施工许可证》

建设单位	南京五星高能房地产开发有限公司		
工程名称	东王府园小区		
建设地址	秦淮区-洪武路街道-秦淮区西一新村		
本次申请	内容	东王府园三期工程西侧商业用房	
	建设规模	建筑面积584平方米，三层，投资113.2万。	
合同工期	242 天	合同价格	113.2 万元

参建单位

勘察单位	江苏南京地质勘察院	项目负责人	李振
设计单位	南京深远建筑设计研究院有限公司	项目负责人	戚华芬
施工单位	南京栗树建设工程有限公司	项目负责人	尹卫国
监理单位	南京广建工程监理有限公司	总监理工程师	邹昌晖

备注:

注意事项：
 一、本证发放施工现场，作为准予施工的凭证。
 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
 三、住房城乡建设主管部门可以对本证进行查验。
 四、本证自发证之日起三个月内应予以施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期无效，时间超过法定时间的，本证自行废止。
 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内发证机关报告，并按照有关规定做好建筑工程的维护管理工作。
 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

2021年7月领取《施工许可证》

打印 转为Excel

建设单位	南京五星高能房地产开发有限公司		
工程名称	南京东王府园小区三期工程		
建设地址	秦淮区-洪武路街道-西一新村		
本次申请	内容	南京东王府园小区三期工程03幢	
	建设规模	建筑面积16950平方米，地上二十八层，剪力墙结构。	
合同工期	1096	天	合同价格 2000 万元

参建单位

勘察单位	江苏南京地质工程勘察院	项目负责人	李振
设计单位	南京市建筑设计研究院有限责任公司	项目负责人	沈阳
施工单位	江苏红战建设工程有限公司	项目负责人	王军宝
监理单位	南京广建工程监理有限公司	总监理工程师	卓庆林

备注：

注意事项：
 一、本证发放施工现场，作为准予施工的凭证。
 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
 三、在房屋城乡行政主管部门可以对本证进行查验。
 四、本证自发证之日起三个月内应予以施工，逾期应办理延期手续，逾期不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告，并按照有关规定做好建筑工程的维护管理工作。
 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

施工许可证编号 320104202107051401

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关

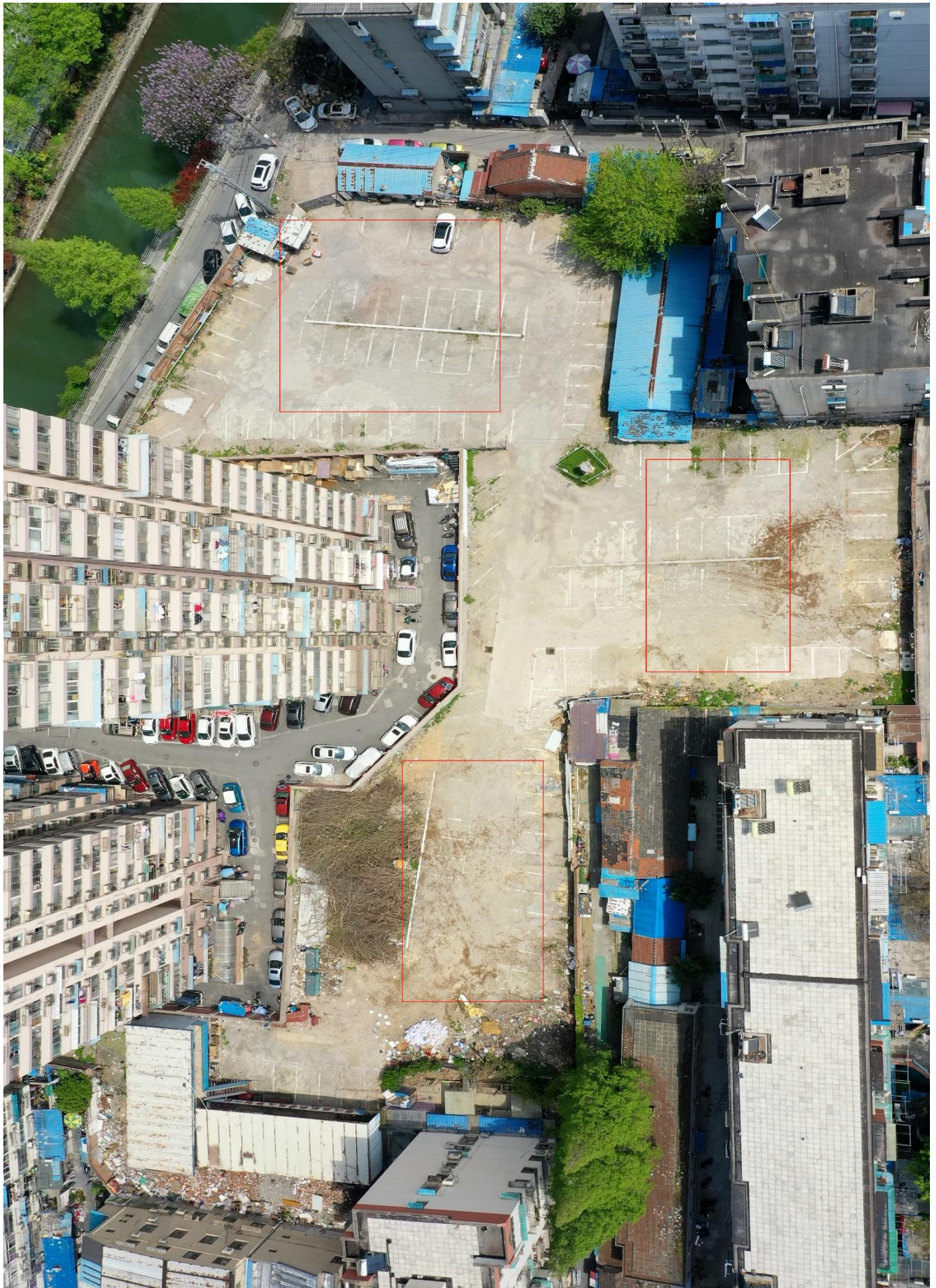
发证日期



项目统一代码 2019-320104-47-03-536328 项目编号 3201042106250001

南京市建筑工程施工许可证书信息可通过微信公众号“南京建设”扫描二维码验证

现场实景图



本地块(含土增税)楼面价 29000 元/m²
周边拍卖土地, 楼面价 39000 元/m²

14:36

... 5 3G 4G 5G

X

...

一天卖地118亿, 南京土地市场也热起来了

原创: 一条君 地产一条 1周前

除了局部放松限购, 南京还在加紧卖地。



经历了过去两年低潮的南京土地市场, 正呈现出复苏趋势。

6月5日, 南京市集中出让10幅地块, 其中7幅涉及住宅地块, 补仓市场供应量。经过一个上午的激战, 最终10宗地块全部顺利出让, 2幅刷新板块地价纪录, 一日揽金118亿元。

其中, 竞争最为激烈的为城南G18地块。该地块位于南京板桥板块, 土地出让面积9.28万平方米, 起拍总价21.9亿元。由于所在区域已经3年未出让地块, 周边可售项目稀缺, 且属于南京地价洼地, 因此在竞拍者中出现激烈竞争。

最终经过120轮举牌, 杭州宋都集团以32.3亿元以及自持租赁房3000平方米的代价拿下, 楼面地价达到15453元/平方米, 成为板桥“地王”。

另一个“地王”则诞生在南京城中核心区。城中G17地块位城中朝天宫, 地出让面积包括地上15364.65平方米和地下507.61平方米, 总建筑面积2.7万平方米, 堪称“迷你”地块。

经过28轮举牌, 南京本土房企栖霞建设以10.6亿元总价拿下地块, 溢价率34%, 楼面地价达到39199元/平方米。栖霞建设上一次拿地, 还是在2017年10月。在头部品牌房企的“围剿”下, 南京本土房企在市场上已式微。

周边新盘开盘价 5.4-6.1 万

南京突破区域限价楼盘汇总

板块	楼盘	销许均价 (万/m ²)
城南	中海城南公馆	3.4-3.9
鼓楼滨江	仁恒桃园世纪	4.5-5
	当代万国府MOMA	4.3-4.4
城中	万科安品园舍	5.4-6.1
	金鼎湾状元府	5.3-5.48
仙林	高科紫微堂	3.7-4.6
江宁	五矿澜悦栖园	3.07
高淳	高淳雅园	1.62

周边二手房的价格

小区概况

王府园 秦准区 新街口慧园街

住宅均价: 63764元/㎡

建筑年代: 1990年

物业公司: 秦准物业

物业费: 0.5元/㎡/月

挂牌房源: 二手房 899套 租房 427套

总户数: 458户



最近12个月住宅均价走势对比



小区概况

东王府园 📍 秦淮区 新街口白下路

住宅均价: 59236元/㎡

建筑年代: 1996年

物业公司: 自主物业

物业费: 0.5元/㎡/月

挂牌房源: 二手房 17套 租房 8套

总户数: 938户



最近12个月住宅均价走势对比



小区概况

西一巷 📍 秦淮区 夫子庙太平南路

住宅均价: 58719元/㎡

建筑年代: 1990年

物业公司: 街道办事处(委员会)代管物业

物业费: 0.6元/㎡/月

挂牌房源: 二手房 70套 租房 12套

总户数: 171户



最近12个月住宅均价走势对比



小区概况

中航金城1号 📍 秦淮区 瑞金路中山东路518号

住宅均价: 61402元/㎡

建筑年代: 2016年

物业公司: 中航物业管理有限公司

物业费: 1.9元/㎡/月

挂牌房源: 二手房 161套 租房 69套

总户数: 1057户



最近12个月住宅均价走势对比

