南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2023052500381

开发企业 南京奥江置业有限责任公司

项目名称 江尚紫薇居

项目地址 建邺区江心洲街道 NO.2021G71 地块

申报日期 2023-06-16

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	南京奥江置业有限责任公司			
办公地址	南京市建邺区江心洲文泰街 85 号综合楼四楼 8406-165 号			
法定代表人	王培	联系电话	025-86468067	
授权委托人	窦俊	联系电话	13805186338	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14946	
开发项目名称	江尚紫薇居	项目核准决定文书号	生态岛备（2021）27 号	
项目坐落	建邺区江心洲街道 NO.2021G71 地块			
售楼处地址	建邺区江心洲梅子洲路于文萃街交汇			
开发企业销售负责人	江涛	联系电话	13851723305	
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)	29287.46	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0069	
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2021）宁建不动产权第 0028284 号	土地使用年限	住宅用地 70 年，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）	建设用地规划许可证号	地字第 320105202100010 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	106377.26	建设工程规划许可证号	建字第 320105202200017 号	
容积率	2.5	绿地率	36.75%	
建筑密度	16.97%	施工许可证号	320105202204141201	
房屋总幢数	10	其中住宅	幢数	5
			建筑面积(㎡)	73473

施工单位名称	中建三局集团有限公司		
监理单位名称	江苏建诚工程咨询有限公司		
开工时间	2022-01-20	拟竣工时间	2025-06-30
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	1	5#	15030.33	2022-01-20	15491.36	2022-10-15	2025-06-30
2	1	2#	16265.61	2022-01-20	16764.53	2022-11-15	2025-06-30
3	1	3#	10617.57	2022-01-20	10540.7	2023-06-23	2025-06-30
4	1	4#	15630.88	2022-01-20	15512.89	2023-09-30	2025-06-30
5	1	1#	16915.73	2022-01-20	16764.53	2023-12-29	2025-06-30
6	2	9#、地下车库	31313.61	2022-01-20	32274.09	2025-03-31	2025-06-30

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： 3201012021CR0063 明确，本项目须配建：

根据《国有建设用地使用权出让合同》第三章第十条受让人在出让土地范围内进行开发建设应符合下列条件：

2、出让要求：

(1)该地块按“限房价、定品质、竞地价”方式出让， 所建普通商品住宅(毛坯)销售均价不得超过 42850 元/平方米(装修价格另行核定),最高销售单价不得超过售价均价的 110%(装修价格另行核定)。

(2)该地块不得合作开发，受让人可以按现有规定成立项目公司，但受让人须持股 100%,且股权不得转让。

(3)同一地块内必须 100%采用装配式建筑，居住建筑预 制装配率应不低于 50%;居住建筑应 100%采用全装修成品房 交付。本规划条件中的“容积率”已包含采用装配式建筑奖励 的容积率部分(含预制外墙水平截面积)。

(4)所建商品住宅项目须按照《关于提升全市新建商品住 宅规划品质要求的通知》(宁规划资源规[2021]6 号)执行。

3、受让人须严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建 设监督管理办法》 (宁政规字(2015)22 号)和《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理工作实施方案》(宁政规字(2016)88 号),按照审定的规划设计方案、总平面图制定《住房与公共配套设施建设计划》并上传房地产开发管理信息系统。

4、根据我局发布的《关于加强我市住宅类用地出让管理有关工作的通知》,本地块商品住宅上市条件应达到以下要求(二), 具体以房产部门认定为准：

(一)完成工程建设总投资的 25%;

(二)完成工程建设总投资的 50%。

出让用地范围内不允许建设别墅。其他具体建设要求详见本合同附件《规划条件》。

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 425.51 平方米。规划核准 436.49

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 661 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 南京市住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2022 年 8 月 18 日签订，前期的物业管理企业为 南京奥体物业服务有限责任公司 ，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 汇德路（总平图中东至寿代水道，寿代水道位于汇德路西侧）南至 文萃街西至 梅子洲路北至 文治街于 2022 年 7 月 1 日 在 南京市建邺区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 2022JY 字 006 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，3# 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国农业银行股份有限公司南京建邺支行 该抵押权人已于 2022 年 5 月 17 日 书面同意我司办理 3# 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
1	3#	一般住宅、储藏间	10618.18	50	部分全装修部分毛坯	2025-06-30	46275.88

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 4 （<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
3#	中国建设银行股份有限公司南京建邺	32050159890000002384	5595.89	

	支行			

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	南京奥江置业有限责任公司		
项目名称	江尚紫薇居	幢号	3#
住房能源消耗指标	17.11（kWh/㎡）		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	全砼外墙：65 厚钢砼+70 厚模塑聚苯板+65 厚钢砼	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	35mm
		南、东、西墙	35mm
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	三玻两腔高透双银 Low-E 暖边[5+19A（百叶）+5+9A+5 双银 Low-E 暖边]
		南向	三玻两腔高透双银 Low-E 暖边[5+19A（百叶）+5+9A+5 双银 Low-E 暖边]
		东向	三玻两腔高透双银 Low-E 暖边[5+19A（百叶）+5+9A+5 双银 Low-E 暖边]
		西向	三玻两腔高透双银 Low-E 暖边[5+19A（百叶）+5+9A+5 双银 Low-E 暖边]
遮阳措施	5Low-E+9Ar+5+9Ar+5（暖边）		
其他节能措施	内置百叶遮阳		

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，_/_幢（楼）_/_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_南京康特房地产测绘事务有限公司_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）

1、本次申报江尚紫薇居 3#住宅，摇号报名方式：网上报名。报名人可通过关注公众号：“南京房产微政务”公众号，点击界面下方“房帮宁”，点击“宁小通”，申购人须通过“宁小通”平台报名。上传材料为：存款证明图片、验资证明查询授权委托书、个人征信报告的图片，企业咨询服务电话：025-86493333。

2、需要向业主说明的其他情况：（1）该江尚紫薇居 3#项目住宅部分含装修。（2）本次销售的为 3#合计 50 套房源，面积段为 205.95-366.29 平方米，共计 2 种户型。（3）样板间：现场开设两套实体样板间，供购房人参考。为江尚紫薇居 2#203 室样板间（升级装修），C 户型（四室两厅一厨三卫），172.08 平方米；江尚紫薇居 2#204 室样板间（全装修），A 户型（三室两厅一厨两卫），140.15 平方米。样板间公示截止时间为项目交付三个月后，并现场公示告知购房人。购买样板间的购房人签订项目交付三个月后进行样板间交付的协议。若期间样板间发生迁移的，迁移前后样板间应保持一致。开发企业通过销售场所和网络公示等方式告知购房人;由公证机构对迁移前后的两个样板间一致性进行公证。

3、本次申请上市销售的房源为江苏紫薇居 3#共计 50 套，建筑面积均大于 120 平方米，占本次上市住宅总数的 100%。根据《南京市人才购买商品住房办法》（宁委办发【2021】3 号）要求：本次上市销售的 50 套住宅房源中，10 套对人才优先供应。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）及《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）要求：本次上市销售的 50 套住宅房源中，另将提供 15 套优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。本次销售摇号选房流程详见销售方案。

4、复工情况:关于开盘活动动，我司已提前向区房产部门和街道进行报备，做好疫情联防联控。对现场严格检查消毒，开盘现场需佩戴口罩，分批次进场。每批次选房完毕，设施全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情防控工作。

5、根据《南京市工程建设项目规划条件》第三项配套设施项目中的第 3.2 条公共设施项目【其他】1、规划居住用地应按每户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老用房。2、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。3、垃圾分类收集设施按照《南京市城市居住小区生活垃圾分类收集设施设置导则》要求设置。4、应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。

6、101 室、102 室负一层规划用途为储藏间，面积均为：195.36 平方米。

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） 南京奥江置业有限责任公司

法定代表人：（签章） 王培

日期：2023-06-16

序号	附件名称
1	南京市物业管理招投标中标备案表
2	商品房入网认证收件收据
3	受让批复
4	工程建设项目规划设计条件
5	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
6	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书、易地建设防空地下室行政许可决定书
7	物业服务合同
8	物业管理区域备案表
9	共有共用部位明细表
10	地名批复
11	预测算成果报告
12	预售款监管合同
13	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
14	外网公示材料
15	销售方案及预审合格单
16	其他
17	公建配套、不利因素、装配式批复
18	在业证明、情况说明
19	物价批复、物价联系单
20	他项权证、情况说明

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