# 南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2023090101288

开发企业 南京玄盛房地产开发有限公司

项目名称 臻境城

项目地址 玄武区红山街道NO.2021G24地块项目

申报日期 2023-09-01

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 | 南京玄盛房地产开发有限公司 | | |
| 办公地址 | 南京市玄武区红山南路 51 号 1 栋 | | |
| 法定代表人 | 王晓波 | 联系电话 | 025-86330017 |
| 授权委托人 | 秦通 | 联系电话 | 13770977571 |
| 开发资质等级 | 贰级 | 资质证书编号 | 南京 KF15009 |
| 开发项目名称 | 臻境城 | 项目核准决定文书号 | 宁发改备【2021】45 号 |
| 项目坐落 | 玄武区红山街道 NO.2021G24 地块项目 | | |
| 售楼处地址 | 北苑东路与大壮观路交汇处 | | |
| 开发企业销售负责人 | 宫路路 | 联系电话 | 18994008495 |
| 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) | 214518.99 | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 3201012021CR0033 |
| 不动产权证书号(国有建设用地使用权证号) | 苏（2022）宁玄不动产权第 0004242 号、苏（2022）宁玄不动产权第 0004245 号、苏（2022）宁玄不动产权第 0004246 号、苏（2022）宁玄不动产权第 0004250 号、苏（2022）宁玄不动产权第 0004253 号、苏 | 土地使用年限 | 住宅用地 70 年、商业用地 40 年、酒店式公寓 40 年、其他用地按照法定最高出让年限 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | （2022）宁玄不动产权第0004254号 | | |
| 土地证载用途 | 城镇住宅用地（混合）、商服用地、商务办公用地 | 建设用地规划许可证号 | 地字第320102202100003号 |
| 拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下) | 734373.53 | 建设工程规划许可证号 | 建字第320102202100212号、建字第320102202100213号、建字第320102202200057号、建字第320102202200058号、建字第320102202200119号、建字第320102202200120号、建字第320102202200167号、建字第320102202200168号 |
| 容积率 | 2.8 | 绿地率 | 30.01% |
| 建筑密度 | 29.94% | 施工许可证号 | 320102202201271101、320102202201271201、320102202203281101、320102202208101101、320102202209291101 |
| 房屋总幢数 | 31 | 其中住宅 | 幢数：18<br>建筑面积(㎡)：209085.12 |
| 施工单位名称 | 中兴建设有限公司、上海家树建设集团有限公司、上海泾东建筑发展有限公司 | | |
| 监理单位名称 | 中衡设计集团工程咨询有限公司 | | |
| 开工时间 | 2022-01-27 | 拟竣工时间 | 2025-12-31 |
| 备注： | NO.2021G24地块项目，有A-J分区共计10个分区组成。F-J分区为地下空间出让。根据宁地名复【2022】12号，AFG地块内组团命名为“臻境商业广场”、B地块内组团命名为“臻境西园”、CH地块内组团命名为“臻境商务中心”、D地块内组团命名为“臻境南园”、E地块内组团命名为“臻境北园”。B地块住宅区由物业管理部门核定为一个物业管理区域，物业用房按区域内建筑面积留置。特此说明本次申报预售的房源位于B分区，其规划许可证号为：建字第320102202200119号。本预售方案中填写的容积率、绿地率、建筑密度均为B分区数据，后期申报其余地块时相关数据再作调整。 | | |

## 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 | E-3#楼、D-12#楼 | 23996.31 | 2022-01-27 | 18788 | 2022-06-03 | 2023-12-31 |
| 1 | 3 | D-6#、8#、11#楼 | 41464.73 | 2022-01-27 | 32465 | 2022-06-24 | 2023-12-31 |
| 1 | 1 | D-9#楼 | 7357.05 | 2022-01-27 | 5760 | 2022-07-27 | 2023-12-31 |
| 1 | 1 | E-4#楼 | 7605.06 | 2022-01-27 | 5955 | 2022-08-26 | 2023-12-31 |
| 1 | 1 | D-10#楼 | 16559.95 | 2022-01-27 | 12975 | 2022-09-30 | 2023-12-31 |
| 2 | 1 | B-2#楼 | 12676.03 | 2022-08-10 | 9888 | 2022-10-31 | 2024-12-31 |
| 2 | 1 | B-1#楼 | 13676.99 | 2022-08-10 | 9905 | 2022-11-28 | 2024-12-31 |
| 3 | 1 | C-02-1#、C-02-2# | 11327.26 | 2022-10-10 | 8869 | 2023-04-30 | 2024-12-31 |
| 1 | 2 | E-1#楼、D-5#楼 | 26268.65 | 2022-01-27 | 22485 | 2023-05-31 | 2023-12-31 |
| 2 | 1 | B-4#楼 | 13709.69 | 2022-08-10 | 10939 | 2023-06-26 | 2024-12-31 |
| 2 | 1 | B-3#楼 | 13695.12 | 2022-08-10 | 11600 | 2023-09-30 | 2024-12-31 |
| 1 | 2 | E-2#楼、D-7#楼 | 16709.34 | 2022-01-27 | 13092 | 2023-10-31 | 2023-12-31 |
| 3 | 2 | C-01#、C-03# | 120598.97 | 2022-10-10 | 94423 | 2023-10-31 | 2024-12-31 |
| 4 | 1 | B-5#楼 | 15362.9 | 2022-08-10 | 11585 | 2023-11-30 | 2024-12-31 |
| 5 | 2 | A-1#、2#（后期申报） | 130813.52 | 2022-03-28 | 102421 |  | 2025-12-31 |
| 6 | 1 | 地库（后期申报） | 197119.01 |  | 98560 |  | 2025-12-31 |

## 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： 3201022021CR0033 明确，本项目须配建：

（1）该地块按“限房价、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 43555 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）该地块须配建建筑面积不小于 10821 平方米的租赁住房，由受让人建成后用于租赁，不得上市销售，不得转让，不得分割抵押，遵守国家及南京市租赁住房管理政策相关要求。

（3）该地块装配式建筑面积比例为100%，住宅建筑单体预制装配率≥50%，公共建筑单体预制装配率≥40%，住宅建筑 100%实行全装修成品房交付。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）A分区配建地上建筑面积不超过 30000平方米酒店式公寓，可上市销售、转让，但须由受让人或其控股子公司统一运营管理。受让人须自持运营地上商业建筑面积不少于 10 万平方米的商业综合体，不得销售、转让（受让人和受让人所属集团的控股子公司之间的整体转让除外）。

（5）B分区用地性质为商住混合，其中商业办公建筑面积占地上总建筑面积 25%-30% （含配建基层社区中心商业服务设施建筑面积)，居住建筑面积占地上总建筑面积不大于 70%。 B 分区应设置建筑面积不小于 2220平方米的居家养老服务用房(含基层社区中心配建的两个居家养老服务站)，其设置应符合相关法规规范要求， B分区规划居住用地应配建的社区居家养老服务用房可合并设置。

（6）B分区应设置 1 处基层社区中心，其设置应符合《南京市公共配套设施标准》 和执行细则，其中社区卫生服务站、文化活动室、体育活动站、基层社区党群服务中心、社区警务室、居家养老服务站、公厕、公用移动通信机房共计建筑面积不小于 2580 平方米，由受让人建成后移交给玄武区政府，建设费用经第三方审计机构确认后，由铁北红山新城管委会支付给受让人，所对应土地按划拨方式供应。

（7）C分区商业建筑面积占地上总建筑面积 10%-15%，可上市销售、转让，但须由受让人或其控股子公司统一运营管理。受让人须自持地上建筑面积不少于 80000 平方米的办公用房，不得销售、不得转让(受让人和受让人所属集团的控股子公司之间的整体转让除外)。（8） F分区为丹霞路（规划大壮观路）地下空间，受让人须建设并自持运营商业用房 18000-20000 平方米，其余为停车场、通道等综合用地，不得销售、不得转让（受让人和受让人所属集团的控股子公司之间的整体转让除外）。丹霞路（规划大壮观路）西起恒嘉路，东至北园东路范围内的地面道路、管线、绿轴景观等由受让人建设，建成后移交玄武区政府，建设费用经第三方审计机构确认后，由铁北红山新城管委会支付给受让人。

（9）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。

（10）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 (一)， 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%。

（11）根据《国有建设用地使用权出让合同补充协议》（协议号：宁规划资源让合【2023】补0012号）的第三条：经市政府批准，同意企业申领本地块销售许可至住宅总量的90%，调整原出让合同第十条第2款第（11）项约定，具体为：A分区商业综合体和C分区办公建筑领取施工许可证后，住宅部分可销售至该地块中住宅建筑总量的90%；A分区商业综合体竣工验收及C分区办公建筑全部竣工后，住宅部分销售建筑面积比例可达该地块中住宅建筑总量的100%。

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 433.57 平方米。规划核准 438.39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 8 个，室内机动车停车位 4338 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 南京市玄武区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2022 年 9 月 14 日签订，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 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 龙腾路（总平图中的文六路）南至 B-S02-1#及 B-S02-2#的北侧近住宅区围墙西至 B-S01#和 B-S02-1#及 B-S02-2#的东侧近住宅区围墙北至 红藤路（总平图中的文五路）于 2022 年 8 月 12 日 在 南京市玄武区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 玄 2022 字 003 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

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | B-3#楼 | 一般住宅、储藏室 | 13469.82 | 104 | 全装修 | 2024-12-31 | 45304.34 |

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 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 |
|---|---|---|---|---|
| B-3#楼 | 交通银行股份有限公司南京秦淮支行 | 320006601013003565788 | 8230.8 | |

## 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 | 南京玄盛房地产开发有限公司 | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 臻境城 | 幢号 | B-3#楼 |
| 住房能源消耗指 | 75% | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 标 | | | |
| 屋面保温 | 保温材料种类 | 挤塑聚苯板（XPS） | |
| | 保温层厚度(mm) | 110 | |
| 外墙保温 | 墙体材料 | 全砼外墙 | |
| | 保温型式 | 外保温 | |
| | 保温材料种类 | 复合发泡水泥板+岩棉板 | |
| | 保温层厚度(mm) | 北 墙 | 55、75 |
| | | 南、东、西墙 | 55、75 |
| 外门窗 | 窗框型材 | 断热铝合金（阳台非断热） | |
| | 窗玻璃材料 | 北向 | 5 高透 Low-E+12A+5+12A+5（暖边） |
| | | 南向 | 5 高透 Low-E+19Ar（百叶）+5+12Ar+5（暖边）、双银 Low-E 暖边（8+12Ar+8+12Ar+8 双银 Low-E 暖边） |
| | | 东向 | 5 高透 Low-E+19A（百叶）+5+12A+5（暖边） |
| | | 西向 | 5 高透 Low-E+19A（百叶）+5+12A+5（暖边） |
| 遮阳措施 | 活动遮阳、平板遮阳 | | |
| 其他节能措施 | 雨水回收系统、太阳能热水系统 | | |

**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《南京市工程建设项目规划条件》公建配套建设要求：1、D 分区规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。2、E 分区规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。3、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。4、应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。5、应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口。6、A 分区应建设使用面积不少于 130 平方米的独立母婴室。7、B 分区应建设使用面积不少于 20 平方米的独立母婴室。8、C 分区应建设使用面积不少于 90 平方米的独立母婴室。9、F 分区应建设使用面积不少于 20 平方米的独立母婴室。10、设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。11、B 分区应设置建筑面积不小于 2220 平方米的居家养老服务用房（含基层社区中心配建的两个居家养老服务站），其设置应符合相关法规规范要求，B 分区规创居住用地应配建的社区居家养老服务用房可合并设置。12、B 分区应设置处基层社区中心，其设置应符合《南京市公共配套设施标准》和执行细则，具体要求如下：(1) 社区卫生服务站，建筑而积不小于 300㎡；应设置在建筑首层，有独立出入口，符合无障碍通行要求；(2)文化活动室，建筑面积不小于 600㎡，应在建筑的低层和多层为主；(3)体育活动站，建筑面积不小于 200㎡，用地面积不小于 600㎡；应在建筑的低层或多层为主，应设置“两室一场一路径”和室外活动场地；(4)基层社区党群服务中心，建筑面积不小于 1000 平方米，应在一 楼设置居民综合办事服务大厅；(5)社区警务室，建筑面积不小于 60 平方米；应设置独立用房和独立出入口，应设置在首层且方便居民的地点；(6) 2 个居家养老服务站，每个建筑面积不小于 150 平方米(含日间托老服务平心休息简易床位 10 张)；设置在建筑首层，有独立出入口；与居家养老服务用房合并建设。(7)公厕，建筑面积不小于 100 平方米；应设置在建筑首层，有独立出入口；(8)公用移动通信机房，建筑面积不小于 20 平方米。14、B、D、E 分区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。A、C、F 分区生活垃圾收集设施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。
二、样板间：现场开设四套样板间供选购人参考：分别为 134㎡、143㎡、181㎡，其中 134㎡为临时展示样板间，143㎡为实体基础包清水样板间位于 D-9#楼 2001 室、181㎡户型设置实体升级包清水、展示样板间，升级包清水样板间位于 D-7#楼 1601 室，升级包展示样板间位于 D-7#楼 1602 室。期间临时样板间发生迁移的，迁移前后样板间应保持一致；我司将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样板间一致性进行公证。临时样板间待实体样板间建设完成后方可拆除，实体样板间公示截止时间至项目整体交付后三个月。
三、本次计划推出的房源为 B-3#楼，总房源套数为 104 套，120 平方米以下 50 套，占比小于 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32套，无住房家庭保障房源为32套。
四、摇号报名方式：网上报名。全市统一的购买新建商品住房在线报名（进入“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。报名人需填写姓名、身份证号，并上传80万存款证明、验资证明查询授权委托书。如遇问题无法报名，请致电 025-69069999。
五、本次申报B-3#楼101~104室负一层规划用途为储藏室，101室负一层建筑面积为125.75㎡、102室负一层建筑面积为83.29㎡、103室负一层建筑面积为83.29㎡、104室负一层建筑面积为125.75㎡，以上负一层均为全装修。

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） 南京玄盛房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 王晓波

日期：2023-09-01

| 序号 | 附件名称 |
| --- | --- |
| 1 | 公建配套说明、红线内外不利因素、租赁住房回函、土地出让合同补充协议 |
| 2 | 授权委托书、代理人身份证复印件 |
| 3 | 不动产登记材料查询结果证明 |
| 4 | 南京市物业管理招投标中标备案表 |
| 5 | 受让批复 |
| 6 | 工程建设项目规划设计条件 |
| 7 | 物业服务合同 |
| 8 | 物业管理区域备案表 |
| 9 | 地名批复 |
| 10 | 预售款监管合同 |
| 11 | 销售方案及预审合格单 |
| 12 | 南京市商品住房价格申报表 |
| 13 | 江苏省投资项目备案证 |
| 14 | 地下空间必建人防面积及区域核定单 |

# 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