南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2023092501017

开发企业 南京景鸿商业有限公司

项目名称 峰境苑

项目地址 溧水区永阳街道交通东路 77 号

申报日期 2023-09-25

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)

<table>
<tr><td>开发企业名称</td><td colspan="3">南京景鸿商业有限公司</td></tr>
<tr><td>办公地址</td><td colspan="3">南京市溧水区永阳街道天生桥大道 688 号</td></tr>
<tr><td>法定代表人</td><td>樊水良</td><td>联系电话</td><td>以下空白</td></tr>
<tr><td>授权委托人</td><td>宛超</td><td>联系电话</td><td>02557277888</td></tr>
<tr><td>开发资质等级</td><td>贰级</td><td>资质证书编号</td><td>南京 KF15623</td></tr>
<tr><td>开发项目名称</td><td>峰境苑</td><td>项目核准决定文书号</td><td>溧审批投备（2021）290 号</td></tr>
<tr><td>项目坐落</td><td colspan="3">溧水区永阳街道交通东路 77 号</td></tr>
<tr><td>售楼处地址</td><td colspan="3">琴音大道与交通路交汇处</td></tr>
<tr><td>开发企业销售负责人</td><td>宛超</td><td>联系电话</td><td>02557277888</td></tr>
<tr><td>代理销售公司名称</td><td colspan="3">以下空白</td></tr>
<tr><td>代理销售公司负责人</td><td>以下空白</td><td>联系电话</td><td>以下空白</td></tr>
<tr><td>用地总面积(m2)</td><td>19661.08</td><td>国有建设用地使用权出让合同编号</td><td>3201242020CR0105</td></tr>
<tr><td>不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)</td><td>苏（2021）宁溧不动产权第 0010358 号</td><td>土地使用年限</td><td>40</td></tr>
<tr><td>土地证载用途</td><td>商服用地、商务办公用地</td><td>建设用地规划许可证号</td><td>地字第 320117202010146 号</td></tr>
<tr><td>拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)</td><td>68158.48</td><td>建设工程规划许可证号</td><td>建字第 320117202200118 号</td></tr>
<tr><td>容积率</td><td>3.5</td><td>绿地率</td><td>20%</td></tr>
<tr><td>建筑密度</td><td>50%</td><td>施工许可证号</td><td>320124202211041101</td></tr>
<tr><td rowspan="2">房屋总幢数</td><td rowspan="2">6</td><td rowspan="2">其中住宅</td><td>幢数</td><td>以下空白</td></tr>
<tr><td>建筑面积(㎡)</td><td>以下空白</td></tr>
</table>

施工单位名称	南京舜运建设有限公司		
监理单位名称	江苏中源工程管理股份有限公司		
开工时间	2022-11-04	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 1 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	4	3 幢 4 幢 5 幢 6 幢	9180.17	2022-11-04		2023-10-18	2025-06-30
1	2	1 幢 2 幢	58978.31	2022-11-04		2024-05-01	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： 3201242020CR0105 明确，本项目须配建：

地块内地上自持比例不小于 50%

地块内酒店式公寓配建比例不得高于地上总建筑面积的 30%

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 376 平方米。规划核准 387.8 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（㎡）
		2 幢 105 室	418.53
合计	------	------	418.53

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 637 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 协议方式选聘，并向 以下空白进行备案，前期物业服务合同于 2023-09-01 签订，前期的物业管理企业为 南京朗越物业管理有限公司 ，其资质证号 （建）

116048。
本项目物业管理区域四至界限东至 段林路南至 规划用地西至 琴音大道北至 交通东路于 2023-09-14 在 溧水区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 2023 字 014 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公安门牌证载为准，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
1	3 幢	办公	2460.98	6	毛坯房	2025-06-30	10000
1	4 幢	商业	1819.81	15	毛坯房	2025-06-30	18000
1	5 幢	办公	2687.92	6	毛坯房	2025-06-30	10000
1	6 幢	办公	2166.38	5	毛坯房	2025-06-30	10000

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 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
3 幢	江苏溧水农村商业银行股份有限公司永阳支行	3201240191010000161065	1222.62	
4 幢	江苏溧水农村商业银行股份有限公司永阳支行	3201240191010000161065	904.08	
5 幢	江苏溧水农村商业银行股份有限公司永阳支行	3201240191010000161065	1335.36	
6 幢	江苏溧水农村商业银行股份有限公司永阳支行	3201240191010000161065	1076.26	

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	南京景鸿商业有限公司		
项目名称	峰境苑	幢号	3 幢 4 幢 5 幢 6 幢
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	XPS 挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	115	
外墙保温	墙体材料	蒸压加气混凝土砌块	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	60mm
		南、东、西墙	60mm
外门窗	窗框型材	断热铝合金窗框	
	窗玻璃材料	北向	5Low-E+12A+5
		南向	5Low-E+12A+5
		东向	5Low-E+12A+5
		西向	5Low-E+12A+5
遮阳措施	玻璃自遮阳		
其他节能措施	以下空白		

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 南京明达房地产测绘有限公司测算，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）本项目购房人办理按揭贷款购房的首付比例按银行相关规定执行。
（2）我公司承诺在峰境苑未竣工交付前，不采取售后包租、变相售后包租、返本销售、变相返本销售等方式销售上述房源，以此产生的一切纠纷均有我公司承担。
（3）我司承诺按照规划用途进行建设和出售，不擅自改变该商品房使用性质。。

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） 南京景鸿商业有限公司

法定代表人：（签章） 樊水良

日期：2023-09-25

序号	附件名称
1	营业执照
2	资质证书
3	建设工程规划许可证
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	商品房入网认证收件收据
6	商品房预售许可申请表
7	预售方案
8	受让批复
9	工程建设项目规划设计条件
10	建设工程施工许可证
11	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
12	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
13	物业服务合同
14	物业管理区域备案表
15	共有共用部位明细表
16	地名批复
17	预测算成果报告
18	预售款监管合同
19	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
20	外网公示材料
21	销售方案及预审合格单
22	其他

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