南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2023101600525

开发企业 南京金基城通房地产开发有限公司

项目名称 新睿樾府

项目地址　秦淮区红花街道NO.2022G25地块房地产开发项目

申报日期 2024-01-08

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	南京金基城通房地产开发有限公司		
办公地址	秦淮区佳营东路 6-4 号 516-9 室		
法定代表人	颜凯	联系电话	13851934745
授权委托人	张丽媛	联系电话	15951013962
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15658
开发项目名称	新睿樾府	项目核准决定文书号	宁南管委备【2022】21 号
项目坐落	秦淮区红花街道 NO.2022G25 地块房地产开发项目		
售楼处地址	南京市秦淮区国际路与汇景南路交汇处		
开发企业销售负责人	陈小金	联系电话	13770915638
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)	32301.32	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012022CR0062
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2022）宁秦不动产权第 0017879 号；苏（2022）宁秦不动产权第 0017881 号	土地使用年限	2022 年 10 月 11 日起 2092 年 10 月 10 日止
土地证载用途	城镇住宅用地	建设用地规划许可证号	地字第 320104202200026 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	127415.11	建设工程规划许可证号	建字第 320104202200266 号
容积率	2.79	绿地率	30.01%
建筑密度	34.39%	施工许可证号	320104202210211101

房屋总幢数	14	其中住宅	幢数	9
			建筑面积(㎡)	88089.76
施工单位名称	南通宏华建筑安装有限公司			
监理单位名称	江苏省经纬建设监理有限公司			
开工时间	2022-10-21	拟竣工时间	2025-06-30	
备注：	总项目分为两个地块，分别为 A 分区、B 分区，一个物业区域，各分区已取得建设工程规划许可证和施工许可证。A 分区绿地率为 30.01%、建筑密度为 24.99%、容积率为 2.79。本次申报上市销售的新睿樾府 B-10#楼位于 B 分区，上述表格中的绿化率，容积率，建筑密度均为 B 分区。			

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	2	A-1#、A-6#	17271.62	2022-10-21	9500	2023-06-19	2025-06-30
1	2	A-3#、A-5#	17758.17	2022-10-21	9700	2023-06-21	2025-06-30
1	1	A-4#	3809.12	2022-10-21	1200	2023-07-07	2025-06-30
1	1	B-13#	9282.63	2022-10-21	5600	2023-09-30	2025-06-30
1	1	B-10#	13160.09	2022-10-21	7800	2024-01-23	2025-06-30
1	2	A-A 地库、B-B 地库	33346.06	2022-10-21	15000	2024-03-30	2025-06-30
1	4	A-8#、B-9、B-11#、B-14#	30035.34	2022-10-21	19000	2024-04-30	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： 3201012022CR0062 明确，本项目须配建：

B 分区配建一处公共开闭所，单个开闭所建筑面积不宜小于 120 平方米，结合建筑设置于地上一层，具体以供电公司意见为准。

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 505.2 平方米。规划核准 508.44 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 731 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 2023 年 4 月 7 日签订，前期的物业管理企业为 南京金基物业管理服务有限公司 ，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 国际路南至 夹岗门路西至 兴邦路（总平图上特色街巷）北至 汇景南路（东延）于 2023 年 3 月 8 日 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 2023 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

本次申报预售的房屋中，B-10# 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城南支行 该抵押权人已于 2024 年 1 月 15 日 书面同意我司办理 B-10# 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	B-10#	一般住宅	12600.76	76	成品房	2025-06-30	54527.96

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
B-10#	宁波银行股份有限公司南京新街口支行	72200122000317895	14792.05	

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	南京金基城通房地产开发有限公司		
项目名称	新睿樾府	幢号	B-10#
住房能源消耗指标	75%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS)	
	保温层厚度(mm)	120	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土、加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	70mm
		南、东、西墙	70mm
外门窗	窗框型材	断桥铝合金	
	窗玻璃材料	北向	5+19A（百叶）+5+9A+5Low-E（住宅户内）；5+19A+5+9A+5Low-E（住宅公区）；6+12A+6Low-E（封闭阳台）；阳台门：5+19A（百叶）+5+9A+5Low-E
		南向	5+19A（百叶）+5+9A+5Low-E（住宅户内）；5+19A+5+9A+5Low-E（住宅公区）；6+12A+6Low-E（封闭阳台）；阳台门：5+19A（百叶）+5+9A+5Low-E
		东向	5+19A（百叶）+5+9A+5Low-E
		西向	5+19A（百叶）+5+9A+5Low-E
遮阳措施	内置百叶		
其他节能措施	太阳能（自顶向下 6 层）		

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）

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）、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）、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。（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）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。根据本项目《国有建设用地使用权出让合同》（编号:3201012022CR0062）中第十条，第二点中的出让要求：受让人应采取隔音降噪等措施，使地块内建筑达到环保等部门要求。我司已委托第三方评估单位，出具《建设项目环境影响报告表》，符合隔音降噪要求。
二、本次申报上市销售的房源为新睿樾府 B-10#楼共计 76 套，其中建筑面积≤120㎡的房源 0 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》等文件的规定，人才房房源为16套，无住房家庭保障房源为23套。本次销售摇号选房流程详见销售方案。

三、样板间：

（1）、现场开设三套实体样板间，供选购人参考，其中一套为成品房清水样板间，位于A-6#303室，四房两厅两卫，面积约 171 平方米；两套成品房展示样板间，位于A-6#304室、404室 四房两厅两卫，面积约 171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；确需迁移的，新样板间应建成并公开；迁移前，开发企业应提前告知购房人，可委托公证机构对样板间进行公证。

四、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，点击界面下方“房帮宁”，点击“宁小通”进入报名通道进行线上报名。企业咨询服务电话：025- 51805377。

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） 南京金基城通房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 颜凯

日期：2024-01-08

序号	附件名称
1	商品房入网认证收件收据
2	工程建设项目规划设计条件
3	物业服务合同
4	物业管理区域备案表
5	共有共用部位明细表
6	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
7	销售方案及预审合格单
8	规划设计方案地铁征询意见回函
9	委托书及经办人身份证复印件
10	公共配套设施建设情况说明、用地红线内外影响因素公示的复函
11	土地抵押-不动产登记证明（他项权证）
12	总平图
13	国有土地使用权出让合同、受让人变更批复
14	银行同意上市证明
15	建设工程形象进度表
16	地名办批复
17	物业管理招投标中标备案表
18	最后一幢上市函件情况说明
19	价格表

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