南京市商品房现售方案

编号　2024090201654

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 2024-10-02

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、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。

3、口为可选项，用“√”或“×”选定。

4、本方案在南京市房地产综合业务系统商品房现售备案申报栏填写，上传并打印提交。

南京市商品房现售方案

一、项目基本情况

由南京玄盛房地产开发有限公司开发建设的臻境城项目，根据土地出让合同，出让用地总面积214518.99平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）734373.53平方米。共建房屋31幢，其中住宅18幢，209085.12平方米。该项目上市现售房屋由南京玄盛房地产开发有限公司销售。

授权委托人：秦通，联系电话：13770977571。

二、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号），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。

三、配套基础设施和公共设施交付使用情况

配套项目名称	交付使用情况	施工进度	交付时间
供水	已具备交付条件	已竣工	2024-6-30
供电	已具备交付条件	已竣工	2024-6-30
燃气	已具备交付条件	已竣工	2024-6-30
通讯	已具备交付条件	已竣工	2024-6-30
排水	已具备交付条件	已竣工	2024-6-30

四、物业管理用房与物业管理相关情况

申报情况	预售许可证号/现售备案证号	坐落位置(幢号、室号)	物业服务用房面积(㎡)
已申报	20241014	玄武区北苑东路2-8号9幢103室	167.11
已申报	20241014	玄武区北苑东路2-6号6幢106室	100.66
已申报	20241014	玄武区北苑东路2-6号6幢202室	158.22
本次申报	/	玄武区北苑东路2-8号8幢102室	275.61
本次申报	/	玄武区北苑东路2-6号8幢101室	58.71
合计	------	------	760.31

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，前期物业合同2022年5月21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北苑东路南至红藤路（总平图中的文五路）西至龙腾路（总平图中的文六路）北至华飞路。于2022年4月15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001号。

五、本次申报现售房屋基本情况

1、本次申请现售的房屋拟在核准现售后第1日（<10）开盘，具体为：

公安幢号	用途	现售面积(㎡)	套数(间、个)	装修类型	均价(元/㎡，车位：万元/个)
北苑东路2-6号4幢	一般住宅、储藏室	7086	38	全装修	46650

2、车位具体情况说明：

该项目配建A地块地下车库、B地块地下车库、C地块地下车库、D地块地下车库、E地块地下车库、F地块地下车库、G地块地下车库、H地块地下车库共八个地下车库。其中A地块地下车库、B地块住宅区地下室（臻境西园）、D地块地下车库（臻境南园）、E地块地下车库（臻境北园）已上市，其余车库待后期申报时予以说明。。

3、建设用地使用权权利状况：

无。

六、相关承诺：

1、未取得商品房现售备案证前，不以认购、预订、排号、发放VIP号等方式向购房人收取或变相收取定金，预订款等性质的费用。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，不采取与电商拥绑、参与入会抵房款等促销活动。

2、取得商品房现售备案证后，在十日内按《商品房现售方案》中承诺的时间一次性公开全部准售房源。供需矛盾突出时，将采用公证摇号的方式，公平、公正对外销售。

3、公司加强内部及对代理公司的管理，凡出现炒卖房号的，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，认购后不更改购房人姓名（含配偶）。

5、申请销售的住宅及为住宅配套的车位、储藏室将严格按物价部门核定的备案价格进行销售，不增加任何附加销售条件。

6、房屋销售面积由南京鹏辉房地产服务有限公司出具，具体分情况和公共部位详见房屋测绘成果报告。未经规划核准的，但后期增加的共有共用部位不计分摊。

7、本次申报现售备案的项目可以向中国境外人士（含港、澳、台）销售。

8、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基金及首次业主大会会议筹备经费。

9、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，在进行房屋销售时，向买受人出具房屋白蚁预防的证明文件。

10、我司已将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证件文件报送房地产开发主管部门备案。

11、其他需要说明的情况（如团购，土地出让合同约定配建、移交，需要向业主说明的其它情况。如没有相关证明文件不得出现免责条款）。

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。13、 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：现场开设三套样板间供选购人参考：分别为 134㎡、143㎡、181㎡，134㎡为实体升级包清水样板间位于 B-1#楼 2004 室、143㎡为实体升级包清水样板间位于 B-5#楼 1303 室、181㎡为实体升级包展示样板间位于 E-1#楼 2104 室。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北苑东路 2-6 号 4 幢，总房源套数为 38 套，120 平方米以下 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》等规定，人才房房源为 8 套，无住房家庭保障房源为 12 套。本次销售采用现场报名方式，购房人本人携带身份证到售楼处现场报名，地址为南京市玄武区红山街道北苑东路与大壮观路交汇处臻境城营销中心，我司咨询服务电话：025-69069999。我司将按照报名先后顺序自行组织销售，人才及无住房客户优先选房。

四、本次申报北苑东路 2-6 号 4 幢 101 室、102 室负一层规划用途为储藏室、工具间，101 室负一层建筑面积为 121.09㎡、102 室负一层建筑面积为 121.09㎡，以上负一层均为全装修.

12、我公司对本现售方案的真实性作出郑重承诺，并承担一切法律责任。

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）阮向宇

序号	附件名称
1	不动产登记资料查询结果证明
2	南京市物业管理招投标中标备案表
3	商品房销售窗口表
4	外销批复
5	商品房入网认证收件收据
6	房屋建筑工程竣工验收备案表
7	授权委托书
8	土地出让合同
9	受让批复
10	江苏省投资项目备案证
11	工程建设项目规划设计条件
12	公建配套说明
13	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
14	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
15	物业服务合同
16	物业管理区域备案表
17	共有共用部位明细表
18	地名批复
19	公安门（楼）牌编排证明
20	新建商品住房价格备案联系单及明细表
21	红线内外影响因素
22	物业合同延用说明
23	测算成果报告
24	南京市房屋建设工程白蚁预防证明
25	南京市工程建设项目规划核实合格书