南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2025031100918

开发企业 南京星燕房地产开发有限公司

项目名称 燕尚玥府

项目地址 栖霞区燕子矶街道 NO.2022G33 项目

申报日期 2025-03-24

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	南京星燕房地产开发有限公司			
办公地址	南京市栖霞区燕子矶街道和燕路 408 号晓庄国际广场 1 幢 520 室-Z136			
法定代表人	范广忠	联系电话	02586708866	
授权委托人	卞仁杰	联系电话	02586708904	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15644	
开发项目名称	燕尚玥府	项目核准决定文书号	栖行审备〔2022〕212 号	
项目坐落	栖霞区燕子矶街道 NO.2022G33 项目			
售楼处地址	南京市栖霞区燕子矶街道燕尚玥府售楼处			
开发企业销售负责人	徐婷婷	联系电话	02586427777	
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)	44918.48	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012022CR0052	
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2023）宁栖不动产权第 0015472 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。2023 年 04 月 17 日起 2093 年 04 月 16 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 320113202200059 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	172314	建设工程规划许可证号	建字第 320113202200578 号	
容积率	2.75	绿地率	35.36%	
建筑密度	15.86%	施工许可证号	320113202211151101、320113202211241101、320113202301061101	
房屋总幢数	18	其中住宅	幢数	10

			建筑面积(㎡)	129473.39
施工单位名称	南京栖霞建设工程有限公司			
监理单位名称	南京苏宁工程咨询有限公司			
开工时间	2022-12-01	拟竣工时间	2026-12-31	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 2 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	01#、02#	26234.65	2022-12-01	68642.96	2023-06-16	2025-12-31
1	1	06#	13049.77	2022-12-01	34144.72	2023-10-17	2025-12-31
1	1	07#	13270.46	2022-12-01	34722.16	2025-03-30	2026-12-31
1	1	03#	13451.71	2022-12-01	35196.4	2025-05-28	2026-12-31
1	1	08#	13526.12	2022-12-01	35391.09	2025-06-30	2026-12-31
2	1	05#	12320.53	2022-12-01	32236.67	2025-09-08	2026-12-31
2	1	04#	13222.21	2022-12-01	34595.91	2025-11-08	2026-12-31
2	1	09#	12461.71	2022-12-01	32606.06	2026-01-18	2026-12-31
2	1	10#	11877.45	2022-12-01	31077.35	2026-05-08	2026-12-31
2	1	地下室	40350.72	2022-12-01	105577.66	2026-09-08	2026-12-31

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： 3201012022CR0052 明确，本项目须配建：

(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 32320 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)地块内所建商业建筑可上市销售、转让。

(3)同一地块内应 100%采用装配式建筑；居住建筑预制装配率不应低于 50%；居住建筑应 100%采用全装修成品房交付。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)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。
(5)出让用地范围内不允许建设别墅。

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 689.26 平方米。规划核准 689.26 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 1282 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 南京市栖霞区住房和建设局进行备案，前期物业服务合同于 2023 年 6 月 1 日签订，前期的物业管理企业为 南京栖霞建设物业服务股份有限公司 ，其资质证号 /。
本项目物业管理区域四至界限东至 现状铁路南至 规划道路（总平图中的燕恒路）西至 壮举路（总平图中的怡园东路）北至 规划道路（总平图中的松花江路）于 2023 年 4 月 28 日 在 南京市栖霞区住房和建设局办理备案手续，备案编号为 2023 栖字 004 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
1	07#	储藏室	40.33	3	毛坯房	2026-12-31	7000
1	07#	其它辅助设施、一般住宅	12904.42	116	成品房	2026-12-31	37097.62

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
07#	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	93100078801100001718	9121.52	

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	南京星燕房地产开发有限公司		
项目名称	燕尚玥府	幢号	07#
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)	90	
外墙保温	墙体材料	蒸压加气混凝土砌块(砂加气)、钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板（A 级）	
	保温层厚度(mm)	北 墙	40
		南、东、西墙	40
外门窗	窗框型材	隔热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	平开窗:5LOW-E+12Ar+5+12Ar+5 凸窗:5LoW-E+12Ar+5+12Ar+5(暖边）
		南向	平开窗、凸窗:5Low-E+19Ar(百叶)+5+12Ar+5(暖边)；阳台门:6LoW-E+12Ar+6+12Ar+6 (暖边)
		东向	5LOW-E+19Ar(百叶)+5+12Ar+5
		西向	5LOW-E+19Ar(百叶)+5+12Ar+5
遮阳措施	中置遮阳、平板遮阳		
其他节能措施	顶 6 层太阳能热水器		

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，可采取自行摇号或由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、申请销售的住宅及为住宅配套的车位、储藏室将严格按照南京市商品住房价格表公示的价格进行销售，不变相加价，不增加任何附加销售条件。

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、地块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、地块物业服务用房按照《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。生活垃圾收集设施应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。
4、地块应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。
5、地块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、地块设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。
二、根据《南京市规划局建设工程规划条件》交通设计关于停车配建要求：
1、规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则(2019)版》《南京市建设工程设计方案审查相关办法》中的相关要求，除访客车位和特殊车位外不得设置地面机动车

停车泊位，非机动车停车设施应在地下、半地下结合各自楼栋布置并设置相应充电设施，方便居民使用。
2、规划居住区的停车设施每个车位预留充电桩的建设条件，请做好配置的充电桩用电需求的落实。
三、样板间：现场开设五套实体样板间，供选购人参考，其中 03#401 室、03#402 室为成品房清水样板间；03#201 室、03#202 室、03#204 室为成品房展示样板间，这三套样板间将会另配备家具家电等软装，我司会在现场做好相关公示工作，在销售前告知客户。上述实体样板间在该项目房源销售过程中均要对外展示，且交付时间均为小区整体交付后三个月。
四、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，本次开盘为燕尚玥府 07#楼住宅，共计 116 套，人才房房源为 35 套，120 平方米以下 86 套占比大于 60%，如无住房家庭报名人数小于 105，则无住房家庭保障房源为 35 套，如无住房家庭报名人数大于等于 105，则无住房家庭保障房源为 47 套。
五、报名方式：线下报名。在售楼处（南京市栖霞区燕子矶街道燕尚玥府售楼处）选购成功后签署认购及签约材料，我司咨询服务电话：025-86427777。
六、本次销售的房源中，有 3 间储藏室规划用途为储藏（丙二类），户室号为 1 室-3 室，销售对象仅针对 07#业主。101 室、104 室含负一层，负一层规划核准图用途为储藏室（丙二类），101 室负一层 115.66㎡，104 室负一层 121.33㎡。

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） 南京星燕房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 范广忠

日期：2025-03-24

序号	附件名称
1	公共配套设施情况说明、用地红线内外影响因素公示的复函
2	南京市商品住房销售价格公示表
3	国有土地使用权出让合同
4	江苏省投资项目备案证
5	不动产登记资料查询结果证明
6	商品房入网认证收件收据
7	受让批复
8	工程建设项目规划设计条件
9	物业服务合同
10	物业管理区域备案表
11	共有共用部位明细表
12	地名批复
13	预测算成果报告
14	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明

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