

# 南京市商品房预售方案

编 号 2019110501763

开发企业 南京建瑞房地产开发有限公司

项目名称 紫鑫中华广场

项目地址 建邺区江东南路以西、纬八路以北

申报日期 2020-12-08

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	南京建瑞房地产开发有限公司		
办公地址	南京市建邺区梦都大街 130 号紫鑫国际公寓 2601、2701 室		
法定代表人	John Wilson	联系电话	025-66778699
授权委托人	邹玉标	联系电话	15365156616
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF09009
开发项目名称	紫鑫中华广场	项目核准决定文书号	宁计投资字[2002]855 号、宁建房字[2002]825 号
项目坐落	建邺区江东南路以西、纬八路以北		
售楼处地址	建邺区梦都大街 130 号紫鑫国际公寓 1 层		
开发企业销售负责人	温丽舟	联系电话	18912982099
代理销售公司名称	南京中原房地产营销顾问有限公司		
代理销售公司负责人	姚飞	联系电话	13851837003
用地总面积(m <sup>2</sup> )	116159.7	国有建设用地使用权出让合同编号	宁国土证合(2002)河西新城第 005 号
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁建国用(2009)第 04625 号	土地使用年限	批发零售 40 年、商务金融 50 年、酒店式公寓 70 年,自 2002 年 12 月 31 日起
土地证载用途	批发零售用地、商务金融用地、城镇单一住宅用地	建设用地规划许可证号	河西用地[2002]0032 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	312115.5	建设工程规划许可证号	宁规河西建筑[2004]0061 号、宁规河西建筑[2005]0004 号、宁规河西建筑[2006]0030 号、建字第 320105201510344 号
容积率	6.8	绿地率	13.97%

建筑密度	53.8%	施工许可证号	320105201512110101	
房屋总幢数	4	其中住宅	幢数	4
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	162154.9
施工单位名称	中国核工业华兴建设有限公司			
监理单位名称	上海建科工程咨询有限公司			
开工时间	2015-12-29	拟竣工时间	2021-12-20	
备注:	本次申报房屋为三期项目,共4幢房屋,本次申报的是三期3幢,前期项目已交付。上述数据中,容积率、绿地率、建筑密度,施工许可证、土地证以本次申报数据为准。三期3幢开竣工日期以三方约定为准。			

## 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(m <sup>2</sup> )	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	1	三期4	48484.6	2015-12-29	35975.57	2018-12-28	2021-12-20
1	1	三期3	39132.9	2015-12-29	29036.61	2020-12-16	2021-12-20
1	1	三期2	30359.6	2015-12-29	22526.82	2021-05-30	2020-12-20
1	1	三期1	44177.8	2015-12-29	32779.93	2021-09-30	2021-12-20
1	1	地下室及裙房	148429.6	2015-12-29	96479.24	2021-10-30	2021-12-20

## 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:宁国土让合(2002)河西新城第005号明确,本项目须配建:

以下空白

## 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1248.46平方米。规划核准1549.17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
------	--------	-------------	----------

			(m <sup>2</sup> )
已申报	2018100144	4幢 505室-518室	1549.17
合计	-----	-----	1549.17

## 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1977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，并向南京市物业管理办公室进行备案，前期物业服务合同于2018-6-1签订，前期的物业管理企业为江苏中住物业服务开发有限公司，其资质证号(建)108084。

本项目物业管理区域四至界限东至江东中路南至 梦都大街西至 紫鑫中华广场一期北至 松花江西街于2018-3-14在南京市建邺区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为2018JY字001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《不动产权证》或《建设用地使用权证》记载为准，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(m <sup>2</sup> )	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m <sup>2</sup> ), 车位: 万元/个
1	三期3幢	酒店式公寓	36964.68	394	精装修	2021-12-20	42500.13

### 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5( $<10$ )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

三期 3 幢	上海银行股份有限公司南京建邺支行	03004367878	15930.1	
--------	------------------	-------------	---------	--

## 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》。

因我司开发资质登记为暂定资质，若出现歇业等清算情况，本项目的质量责任承担主体则变更为江苏南通三建建筑装饰有限公司公司(附担保函)，该公司具备独立的法人资格和相应的赔偿能力(附《企业法人营业执照》)。

## 十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京建瑞房地产开发有限公司			
项目名称	紫鑫中华广场	幢号	三期 3 幢	
住房能源消耗指标	65%			
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板 (XPS)		
	保温层厚度 (mm)	65*1.25		
外墙保温	墙体材料	煤矸石烧结多孔砖/钢筋混凝土		
	保温型式	外保温		
	保温材料种类	岩棉板		
	保温层厚度 (mm)	北 墙	55	
南、东、西墙		55		
外门窗	窗框型材	隔热金属窗框		
	窗玻璃材料	北向	Low-E 玻璃 (6+12+6)	
		南向	Low-E 玻璃 (6+12+6)	
		东向	Low-E 玻璃 (6+12+6)	
西向		Low-E 玻璃 (6+12+6)		
遮阳措施	玻璃自遮阳			
其他节能措施	无/部分太阳能			

## 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司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巨鑫房地产测绘有限责任公司测算，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、根据《南京市规划局建设工程规划设计要点通知书》要求：一、规划设计中应按规定的指标一次性安排配套设施，不得漏项，今后不得插建。可以共用的配套设施应集中布置，有碍观瞻的配套用房（如锅炉房等），机动车与非机动车停车方式应兼容，原则上以室内停车方式为主，可不大于配建停车位总数的 20%地面停车，地面停车及地下车库出入口不得突出于建筑外轮廓线。二、居住配套设施应按规定的居住组团指标安排相应规模的配套服务设施，并按增加的居民人数进行中、小学、幼托的增容并落实定点，征得市教育部门的书面意见。

2、复工情况：根据宁防指（2020）35号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将紫鑫中华广场售楼处复工申请疫情防控承诺书、新冠病毒肺炎疫情防控应急预案相关文件在售楼处公示。

3、样板间：位于紫鑫中华广场三期5号楼，为临时样板间，本次开设两种户型临时样板间，供购房人参考，分别为一室一厅一厨一卫，面积为60平米。三室两厅一厨二卫，面积为126平米，上述临时样板间保留至交房后3个月。

4、本次申请上市销售的为紫鑫中华广场三期3幢，房源共394套。根据《2020年南京人才购买商

品住房办法（试行）》（宁委办法【2019】89号）要求，本次上市销售的394套房源中，119套对人才优先供应。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》要求，本次上市销售的394套住宅房源中，另将119套房源优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求，本次销售摇号选房流程详见销售方案。

5、网上报名：购房人可在紫鑫中华广场三期（微信号：njzxzhgc）办理报名登记。如遇网络问题无法报名，请致电025-86456789与我司联系，由我司工作人员协助解答。

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）南京建瑞房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）John Wilson

日期：2020-12-08

序号	附件名称
1	建筑工程规划设计要点
2	南京市商品住房价格申报价格表
3	商品房预售款专用帐户监管协议书
4	担保函及担保公司营业执照
5	白蚁防治证明
6	补充说明（三方协议）
7	南京市规划局审批结果同意变更决定书
8	南京市物业管理区域备案表
9	地名批复
10	总平面图
11	定位红线图
12	不动产查询单
13	南京市物业管理招投标中标备案表
14	情况说明及南京市政府办公厅文件
15	补充协议

## 担保函

紫鑫中华广场三期 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的江苏南通三建建筑装饰有限公司，我司保证在南京建瑞房地产开发有限公司出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的紫鑫中华广场三期项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）：江苏南通三建建筑装饰有限公司

住所：海门市海门街道解放路 68 号

通讯地址：海门市海门街道解放路 68 号

邮政编码：以下空白

营业执照注册号：320684000258285

法定代表人姓名：花志华

联系电话：13906280336

授权委托人姓名：江卫

联系电话：18901698689

签署时间：2020/11/12

签署地点：南京市建邺区梦都大街 130 号