南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 20191218009O2

开发企业 南京锦逸置业有限公司

项目名称 紫樾府

项目地址 栖霞区经济技术开发区兴智科技城地块二

申报日期 2020-03-16

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	南京锦逸置业有限公司		
办公地址	江苏省南京市建邺区江东中路 371 号金融城 1 号楼 19 层		
法定代表人	赵磊	联系电话	18602567979
授权委托人	朱云	联系电话	18012987857
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14606
开发项目名称	紫樾府	项目核准决定文书号	宁发改备[2019]23 号
项目坐落	栖霞区经济技术开发区兴智科技城地块二		
售楼处地址	南京市栖霞区兴智路和栖霞大道交汇处紫樾府售楼处		
开发企业销售负责人	赖秀荣	联系电话	15088558325
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)	91380.82	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0074
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2019）宁栖不动产权第 0045934 号、苏（2019）宁栖不动产权第 0045935 号	土地使用年限	住宅用地 70 年、商业用地 40 年、其他用地按法定最高出让年限
土地证载用途	城镇住宅用地（混合）	建设用地规划许可证号	地字第 320113201910345
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	320008.36	建设工程规划许可证号	建字第 320113201911932 号、建字第 320113202010210 号
容积率	2.5	绿地率	30.91%

建筑密度	19.67%	施工许可证号	320113201910311101	
房屋总幢数	32	其中住宅	幢数	21
			建筑面积(㎡)	229846.32
施工单位名称	中兴建设有限公司			
监理单位名称	江苏顺悦建设监理有限公司			
开工时间	2019-11-01	拟竣工时间	2022-06-30	
备注：	本项目分 A、B 两个地块，两个地块的建筑密度、绿化率、开竣工时间均不同，且 B 地块规划许可证原件暂未取得，只有规划一览表原件。本次申报 A 地块的 A-9 幢、A-10 幢，表中施工许可证号、建筑密度、绿化率、开竣工时间、施工单位、监理单位均为 A 地块数据。后期申报其余地块时，相关数据据实调整。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 10 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-9 幢、A-10 幢	22433.9	2019-11-01	45000	2020-03-25	2021-12-30
2	2	A-4 幢、A-5 幢	20077.86	2019-11-01	40000	2020-04-28	2021-12-30
3	2	A-2 幢、A-3 幢	21076.39	2020-03-01	41000	2020-06-22	2022-06-30
4	2	A-8 幢、A-12 幢	22439.72	2020-03-01	45000	2020-08-21	2022-06-30
5	2	A-6 幢、A-11 幢	21641.13	2020-03-01	45000	2020-10-20	2022-06-30
6	4	A-1 幢、A-7 幢、B-1 幢、B-2 幢	41918.31	2020-03-01	85000	2020-12-10	2022-06-30
7	3	B-3 幢、B-4 幢、A-地下室	71276.31	2020-07-01	143000	2021-03-13	2022-06-30
8	2	B-5 幢、B-6 幢	22888.46	2020-07-01	46000	2021-05-15	2022-06-30
9	2	B-7 幢、B-8 幢	24567.84	2020-07-01	50000	2021-07-17	2022-06-30
10	6	A-13 幢、A-14 幢、B-10 幢、B-11 幢、B-12 幢、B-地下室	39934.32	2020-07-01	100000	2021-09-30	2022-06-30

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： 3201012019CR0074 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 1280.03 平方米。规划核准 1286.16 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 2 个，室内机动车停车位 2366 个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏申物业管理条例》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 南京市住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2019 年 12 月 27 日签订，前期的物业管理企业为 重庆华宇第一太平戴维斯物业服务集团有限公司 ，其资质证号 （建）106150 。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路（总平图中的兴盟路） 南至 栖霞大道西至 规划道路（总平图中的兴德路） 北至 规划道路（总平图中的恒发路） 于 2019 年 11 月 27 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 2019 栖字 013 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》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，A-9 幢、A-10 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为北京银行股份有限公司南京仙林支行 该抵押权人已于 2020 年 3 月 10 日 书面同意我司办理 A-9 幢、A-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	A-10	一般住宅	12423.32	150	精装修	2021-12-30	27521.13
1	A-9	一般住宅	9918.16	96	精装修	2021-12-30	28142.6

4、车位具体情况

车位不在本次预售申报范围内，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 8 （〈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
A-10 幢	北京银行股份有限公司南京仙林支行	20000042129100032339074	8803.56	
A-9 幢	北京银行股份有限公司南京仙林支行	20000042129100032339074	7020.6	

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永嘉万新恒锦置业有限公司(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	南京锦逸置业有限公司		
项目名称	紫樾府	幢号	A-9 幢、A-10 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	
	保温层厚度(mm)	65	
外墙保温	墙体材料	免抹灰现浇砼夹芯外墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	复合发泡水泥板、硬质岩棉板	

	保温层厚度(mm)	北 墙	35
		南、东、西墙	35
外门窗	窗框型材	塑料窗框	
	窗玻璃材料	北向	6 高透 Low-E+12A+6
		南向	5 高透 Low-E+19A+5 暖边、6 高透 Low-E+12A+6
		东向	5 高透 Low-E+19A+5 暖边
		西向	5 高透 Low-E+19A+5 暖边
遮阳措施	中置百叶、阳台板遮阳		
其他节能措施	无		

十一、相关承诺如下：

1、为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 南京鹏辉房地产服务有限公司测算，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 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、根据建设工程规划条件中：1、出让要求：（1）该地块住宅建筑的高度不得低于60米，商业裙房不受此限；（2）地块内须配建建筑面积不小于11424平方米的租赁住房，由受让人建成后自持，用于出租居住，只租不售，不得分割转让，不得分割抵押，遵守国家及南京租赁管理政策相关要求。（3）该地块沿栖霞大道段用地范围内首排建筑与地块南侧规划架空工业管廊间距须满足相关规范要求，不得小于25米，地块首排建筑退让用地边界不得小于8.8米；（4）受让人在地块开发建设中，应按相关工程建设和环保要求，设置相应防护措施。2、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。3、达到最高限价后所报建的自持租赁住房建成后不得销售、不得转让，按南京市租赁住房政策管理。竞建和配建的租赁住房以整幢、整单元或整层为最小单位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置。出让用地范围内不允许建设别墅。其他具体建设要求详见本合同附件《规划条件》。采用装配式建筑的地块，不进行容积率奖励。

二、样板间：现场开设两套样板间，供选购人参考，分别为三室两厅一卫，面积89.46平方米；三室两厅两卫，面积110.38平方米，均为临时样板间。临时样板间公示时间截止到2021年7月1日，待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。

三、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，制定疫情防控应急预案，并按照南京市政府《关于逐步启动全市企业复工复业通告》（第10号）和《栖霞区新型冠状病毒的感染的肺炎疫情防控指挥部“企业专项组”工作方案》（宁栖防指办（2020）14号文）要求，向经开区管委会申请复工，于2020年2月26日取得《企业复工通知书》。并将紫樾府项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、紫樾府项目销售中心新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在售楼处现场公示。复工生产期间，严格配合社区、街道做好疫情的联防联控，对现场严格检查，消毒。开盘期间，分批次进场选房，进场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，做到实控实防，每固定批次选房完毕，设施设备均全部消毒，再开始下批次选房。严格落实疫情的防控措施。

四、根据《2020 年南京市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246套住宅房源中，74套对人才优先供应。报名的人才数量少于人才房源数且少于20人的，我司将采用抽签方式确定优先选房人才的选房顺序。

五、网上报名：接受购房登记申请方式为微信报名，登记人需登录我司官方微信公众号：南京新希望地产。点击报名按钮，按页面上公示的方法及规则报名。如遇网络问题无法报名，请致电025-69097777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） 南京锦逸置业有限公司

法定代表人：（签章） 赵磊

日期：2020-03-16

序号	附件名称
1	公共配套设施建设情况核实的说明
2	同意变更土地转让批复
3	新建商品住房价格备案联系单
4	南京市商品住房价格申报价格表
5	建筑工程规划设计要点
6	预审合格单
7	不动产抵押权证
8	不动产登记资料查询结果证明
9	国家安全事项选址审批意见
10	抵押权人同意办理预售许可证明
11	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
12	易地建设防空地下室行政许可决定书
13	必建人防面积及区域核定单
14	南京市物业管理区域备案表
15	国有建设用地使用权出让合同
16	开发项目备案通知书
17	南京市物业管理招投标中标备案表
18	地名命名批复
19	公安门牌证明
20	南京市商品房销售申请书
21	商品房预售许可申请表
22	商品房预售款专用账户监管协议书
23	关于南京市 NO.2019G36 地块-A 地块项目装配式建筑技术控制指标认定意见的回复

担 保 函

紫樾府 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 有限责任 公司，我司保证在 南京锦逸置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 紫樾府 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：永嘉万新恒锦置业有限公司

住所：永嘉县三江街道长岙村东路 53 号（一楼）

通讯地址：永嘉县三江街道长岙村东路 53 号（一楼）

邮政编码：325100

营业执照注册号：91330324078677425W

法定代表人姓名：彭利

联系电话：0577-66998100

授权委托人姓名：朱云

联系电话：18012987857

签署时间：2020-03-09

签署地点：南京市江东中路 371 号金融城 1 号楼 19 层