南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2020060700542

开发企业 南京善盛房地产开发有限公司

项目名称 和峰花园

项目地址 雨花台区西善桥街道岱山 03 号地块

申报日期 2020-06-17

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	南京善盛房地产开发有限公司		
办公地址	南京市雨花台区西善桥街道 03 号地块		
法定代表人	蒋铁峰	联系电话	17302577125
授权委托人	李菁	联系电话	18652998002
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14533
开发项目名称	和峰花园	项目核准决定文书号	雨发改备【2018】71 号
项目坐落	雨花台区西善桥街道岱山 03 号地块		
售楼处地址	雨花台区西善桥街道岱山北路与岱山中路交界		
开发企业销售负责人	邓潇	联系电话	13914466317
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)	26828.98	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012018CR0059
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2018）宁雨不动产权第 0024556 号	土地使用年限	城镇住宅用地 70 年、商服用地、商务办公用地 40 年
土地证载用途	城镇住宅用地；商服用地；商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320114201810497 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	110336.6	建设工程规划许可证号	建字第 320114201810872 号
容积率	3	绿地率	30.05%

建筑密度	29.49%	施工许可证号	320114201901101101	
房屋总幢数	9	其中住宅	幢数	6
			建筑面积(㎡)	67077.43
施工单位名称	江苏双楼建设集团有限公司			
监理单位名称	南京中南工程咨询有限责任公司			
开工时间	2019-01-10	拟竣工时间	2020-12-30	
备注：	以下空白			

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	3	2、3、5	36787.7	2019-01-10	73026.4	2019-04-28	2020-12-30
1	2	6、9	26335.1	2019-01-10	52277.2	2019-06-22	2020-12-30
1	1	8	12516	2019-01-10	24845.2	2019-09-02	2020-12-30
1	3	1、4、7	5658.4	2020-01-10	11232.4	2020-01-17	2020-12-30
1	1	地下车库	29026	2019-04-01	57618.8	2020-06-21	2020-12-30

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： 3201012018CR0059 明确，本项目须配建：

1、地块要求装配式建筑面积的比例为 100%，住宅建筑单体预制装配率不低于 50%，住宅建筑 100%实行全装修和成品交付；

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；

3、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《规划设计要点》。

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 441.35 平方米。规划核准 546.44 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（㎡）
已申报	2019100064	和峰花园 5 幢 6、7 室	546.44
合计	------	------	546.44

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 821 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 4 月 16 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 （建）108059 。

本项目物业管理区域四至界限东至 岱山中路 南至 岱山北路西至 周村街 北至 天保桥路 于 2019 年 4 月 15 日 在 南京市雨花台区住房和建设局 办理备案手续，备案编号为 2019 字 0048 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

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	地下车库	车位	8157.5	628	毛坯房	2020-12-30	14.84

4、车位具体情况

本项目共建 1 个地下车库，本次申报和峰花园地下车库共 821 个车位,位于负二层至负一层。其中负一层可售自走式车位车位 526 个,车位号为 1 号～526 号(其中 18 号、 28 号、29 号、33 号、34 号、35 号、107 号、163 号、172 号-178 号、189 号-194 号、279 号、283 号、308 号-310 号、518 号、519 号为微型车位,。14 号、19 号、36 号、79 号、199 号、200 号、350 号、443 号、479 号为无障碍车位)

负二层人防范围外可售自走式车位 102 个,车位号为 527 号～529 号、542 号～545 号、559

号～561 号、581 号～587 号、609 号～612 号、631 号～639 号、660 号～665 号、684 号～691 号、710 号～732 号、756 号～764 号、779 号～790 号、803 号～816 号（其中 710 号、713 号、716 号、719 号、722 号、725 号为微型车位）,负二层人防范围内车位共 193 个，车位编号为 530~541，546~558、562~580、588~608、613~630、640~659、666~683、692~709、733~755、765~778、791~802、817~821（其中 695 号、699 号为微型车位）。人防范围内车位不在销售范围,待竣工后按《江苏省物业管理条例》规定出租给本小区业主 使用。本开发公司承诺,地下车库状况与规划核准图一致,我公司对上述报告内容的真实性承担一切 法律责任

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
地下车库	交通银行股份有限公司江苏省分行	320006647018170139630	6301.37	

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镇江盈盛房地产开发有限公司公司(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

<table>
<tr><td>建设单位</td><td colspan="3">南京善盛房地产开发有限公司</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>和峰花园</td><td>幢号</td><td>地下车库</td></tr>
<tr><td>住房能源消耗指标</td><td colspan="3">以下空白</td></tr>
<tr><td rowspan="2">屋面
保温</td><td>保温材料种类</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td>保温层厚度(mm)</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外墙保温</td><td>墙体材料</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td>保温型式</td><td colspan="2">外保温</td></tr>
<tr><td>保温材料种类</td><td colspan="2">以下空白</td></tr>
<tr><td rowspan="2">保温层厚度(mm)</td><td>北 墙</td><td>以下空白</td></tr>
<tr><td>南、东、西墙</td><td>以下空白</td></tr>
</table>

外门窗	窗框型材	以下空白	
	窗玻璃材料	北向	以下空白
		南向	以下空白
		东向	以下空白
		西向	以下空白
遮阳措施	以下空白		
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）

一、根据南京市规划局建设工程规划条件指标，需完成以下配建要求： 1、公共配套： （1）、该地块应配建不低于 25 平方米的邮政服务场所； （2）、设计中应统一配建物业管理、垃圾收集等公共服务设施，物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，垃圾收集点或垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》NJGBC01-2015）要求设置，不得漏项，今后不得插建。可以共用的配套设施应相对集中布置； （3）、地块内按每百户 30 平方米配套建设社区居家养老服务用房。 2、停车配建： （1）、每个车位应预留充电桩的建设条件。请做好所配置的充电桩用电需求的落实； （2）、用地红线范围内应按《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2015）》的要求配置机动车和非机动车停车泊位。二、根据土地出让合同第九条要求，公建配套实施方案已经规划部门核实并在销售现场予以公示。三、根据南京市新建商品房住房配套产权车位出售价格备案表批复标准车位 15 万元/个，微型车位 12 万/个。四、根据宁防（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，并将和峰花园项目售楼处复工申请疫情防控承诺、和峰花园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。五、报名方式：登记人通过线下至售楼处现场或致电 025-85867999 报名登记。

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） 南京善盛房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 蒋铁峰

日期：2020-06-17

序号	附件名称
1	新建商品住房价格备案联系单
2	南京市商品住房价格申报价格表
3	不动产登记资料查询结果证明
4	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
5	易地建设防空地下室行政许可决定书
6	必建人防面积及区域核定单
7	南京市物业管理区域备案表
8	地名命名批复
9	预售方案
10	开盘防疫方案、售楼处防疫方案、复工通知、复工承诺
11	窗口表
12	物业合同、白蚁预防临时证明

担 保 函

和峰花园 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 南京善盛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 和峰花园 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 镇江盈盛房地产开发有限公司

住所： 镇江滨水路阳光世纪花园后

通讯地址： 镇江滨水路阳光世纪花园后

邮政编码： 212000

营业执照注册号： 91320000575393001C

法定代表人姓名： 张涛

联系电话： 025-85867999

授权委托人姓名： 李菁

联系电话： 18652998002

签署时间： 2020-6-17

签署地点： 南京