

南京市商品房现售方案

编 号 2020090101693

开发企业 南京安居保障房建设发展有限公司

项目名称 迈皋瑞福城二期

项目地址 南京市栖霞区迈皋桥街道

申报日期 2020-09-01

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 南京安居保障房建设发展有限公司 开发建设的 迈皋瑞福城二期 项目，根据土地出让合同，出让用地总面积 10798.43 平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）1680000 平方米。共建房屋 85 幢，其中住宅 64 幢，1181893.68 平方米。该项目上市现售房屋由 南京鑫颐联置业顾问有限公司 销售。

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
供电	已交付	已竣工	2019 年 1 月
排水	已交付	已竣工	2019 年 1 月
燃气	已交付	已竣工	2019 年 1 月
通讯	已交付	已竣工	2019 年 1 月

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(m ²)
已申报	宁房市交（2019）9 号	来仪街 8 号 2 幢 103、104 室（A16）	180.62
已申报	宁房市交（2019）9 号	来仪街 8 号 4 幢 104 室（A16）	116.23
已申报	宁房市交（2019）4 号	和悦街 2 号 4 幢 1 单元 101 室（A9）	317.3
已申报	宁房市交（2019）4 号	和悦街 2 号 7 幢 1 单元 105 室（A9）	328.29
已申报	宁房市管（2018）48 号	和悦街 10 号 2 幢 1 单元 101 室(A3)	141.17
已申报	宁房市管（2018）48 号	和悦街 10 号 2 幢 1 单元 102 室(A3)	102.65
已申报	宁房市管（2018）	和悦街 10 号 2 幢 1 单元 104 室(A3)	118.63

	48号		
已申报	宁房市管(2018) 48号	和悦街10号3幢1单元101室(A3)	184.8
已申报	宁房市管(2018) 48号	和悦街10号3幢1单元102室(A3)	122.35
已申报	宁房市管(2018) 48号	和悦街10号3幢1单元103室(A3)	40.47
已申报	宁房市管(2018) 48号	和悦街10号9幢1单元101室(A3)	87.37
已申报	宁房市管(2018) 60号	和悦街8号1幢1单元101室(A6)	314.53
已申报	宁房市管(2018) 60号	和悦街8号2幢1单元101室(A6)	151.85
已申报	宁房市管(2018) 66号	来仪街6号1幢101室(A17)	222.82
已申报	宁房市管(2018) 66号	来仪街6号1幢102室(A17)	149.37
已申报	宁房市管(2018) 59号	和悦街20号4幢1单元101,102室(A1)	484.37
已申报	宁房市交(2019) 10号	和悦街11号2幢103室(A10)	158.23
已申报	宁房市交(2019) 10号	和悦街11号3幢101室(A10)	266.63
已申报	宁房市交(2019) 16号	来仪街2号3幢101、102室(A19)	357.01
已申报	宁房市交(2019) 17号	栖梧路2号3幢1单元101室(A20)	555.3
已申报	宁房市交(2019) 17号	栖梧路2号4幢1单元108室(A20)	45.29
已申报	宁房市交(2019) 17号	栖梧路2号6幢1单元101室(A20)	80.39
已申报	宁房市管(2018)	和悦街7号1幢1单元101室(A12)	82.02

	56号		
已申报	宁房市管(2018) 56号	和悦街7号1幢1单元102室(A12)	19.98
已申报	宁房市管(2018) 56号	和悦街7号2幢1单元101室(A12)	259.58
已申报	宁房市交(2019)9 号	来仪街8号1幢103、104室(A16)	180.62
合计	-----	-----	5067.87

本项目的前期物业管理企业采用协议方式选聘,并向/进行备案,前期物业管理合同2018年1月签订,前期的物业管理企业为南京迈皋桥街道物业服务中心有限公司其资质证号/本项目物业管理区域四至界限东至绕城公路南至华电北路西至创新路北至燕北路。于2018年1月22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2018栖字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9日(<10)开盘,具体为:

公安幢号	用途	现售面积(m ²)	套数(间、个)	装修类型	均价(元/m ² , 车位: 万元/个)
17-1号、 17-2号、 17-4号	门面房、小 商店	639.04	3	毛坯房	80000
凤霞路17-5 号至17-19 号	门面房、小 商店	3200.61	15	毛坯房	80000
凤霞路18-1 号至18-9 号	门面房、小 商店	1725.1	9	毛坯房	80000
凤霞路20-1 号至20-6 号	门面房、小 商店	970.07	6	毛坯房	80000
和悦街11 号1幢	门面房、小 商店	2218.81	3	毛坯房	80000
来仪街2-1 号至2-11 号	门面房、小 商店	2790.42	11	毛坯房	80000

来仪街 6-10 号至 6-21 号	门面房、小商店	2643.91	12	毛坯房	80000
来仪街 8-1 号至 8-3 号	门面房、小商店	1419.75	3	毛坯房	80000
来仪街 8-8 号至 8-14 号	门面房、小商店	1347.71	1	毛坯房	80000

2、车位具体情况说明：

车位不在销售范围，房屋竣工验收后根据南京市经适房管理办法和南京市物业管理条例出租给本小区业主使用。

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，不采取与电商捆绑、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房地产测绘事务所出具，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不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、地块（A2、A4、A5、A8、A11、A13、A14、A15、A18、A21、A22）为开发建设单位代建的公共服务配套设施。

1、地块 A4 为派出所；地块 A5、A8、A18、A22 均为 12 班幼儿园；地块 A11 为 36 班小学；地块 A14 为 24 班小学 1 所；地块 A15 为 36 班初中建成后均应无偿移交政府。

2、地块 A2、A13、A21 均为规划的社区中心用地

A、地块 A2、A21 均为基层社区中心（其中 A2 地块内含占地不少于 3000 平方米的公共集中绿地），具体设置内容和建筑规模应满足以下要求：

1)文化活动站建筑面积不得少于 500 平方米。

2)体育活动设施建筑面积不得少于 600 平方米，且应结合社区中心绿地设置占地不少于 600 平方米的室外健身活动场地。

3)社区管理服务设施建筑面积不得少于 600 平方米。

4)托老所建筑面积不得少于 1000 平方米。

5)社区医疗卫生服务站建筑面积不得少于 500 平方米。

6)公共厕所建筑面积不得少于 100 平方米，应相对独立设置且应设有单独的出入口和管理室。

B、地块 A13 内为置居住社区中心，具体设置内容和建筑规模应满足以下要求：

1)文化中心不少于 4000 平方米；体育活动中心建筑规模不少于 1500 平方米；社区管理服务设施不少于 1000 平方米；行政管理中心建筑规模不少于 1200 平方米；邮电设施不少于 300 平方米。

2)社区卫生服务中心不少于 3000 平方米；养老院不少于 1500 平方米，并尽量结合社区卫生服务中心设置。

3)菜市场不少于 4500 平方米，应相对独立设置。

4)小吃、小贩中心建筑面积不得少于 2000 平方米。

5)公共厕所建筑面积不得少于 100 平方米，应相对独立设置且应设有单独的出入口和管理室。

配套设施的布置应避免对居民生活的干扰，保证环境的洁净和安宁，按照不同功能要求进行合理安排，菜市场和垃圾中转站应单独设置，社区中心必配的功能建成后按宁政办发（2009）141 号《南京市社区办公服务用房建设和管理暂行办法》，的规定须无偿移交政府，除以上必配功能外还可布置商业金融服务和商务办公等其他配套服务设施。

二、其它相关配套设施，如变配电、管理用房、污水处理设施、垃圾收集等相对集中设置，一次规划到位，可以集中的配套设施应集中布置，今后不得插建。

上述公建配套已移交，移交说明原件在（宁房市交 2019（17 号）申报材料中）

根据宁防指 2020（35）号文件要求，我司已成立防控疫情小组。制定疫情防控方案和销售防疫方案，并将丁家庄保障房接待中心复工申请疫情防控承诺书，丁家庄保障房接待中心新冠肺炎疫情防控应急预案相关文件在接待中心现场公示。

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）南京安居保障房建设发展有限公司

法定代表人：（签章）刘建石

序号	附件名称
1	南京市规划局建设项目规划设计要点
2	国有建设用地使用权出让合同
3	南京市经济适用住房项目经营性用房销售清册
4	物业管理单位批复
5	宁府办文（2016）2143号
6	项目核准决定书，节能评估报告
7	物业区域备案表
8	企业复工告知书，复工申请防疫承诺书
9	商品房共有共用部位审核表
10	商品房销售窗口表
11	销售防疫方案，开盘防疫方案
12	建设工程规划许可、规划核实合格书
13	白蚁预防证明
14	不动产登记查询证明
15	实测成果报告
16	总平面、规划核准图
17	地名命名批复
18	公安门牌证明
19	授权委托书
20	商品房入网认证收件收据
21	宁房复保字（2016）116号
22	物业营业执照

23	情况说明（5份）
24	宁规变更（2017）00098
25	法人，公司代理人身份证复印件