

# 南京市商品房预售方案

编 号 2020102203621

开发企业 南京复宸置业有限公司

项目名称 大鱼山居

项目地址 南京市栖霞区仙林街道

申报日期 2020-10-22

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	南京复宸置业有限公司		
办公地址	南京市栖霞区紫东创意园 A4 幢 4 楼		
法定代表人	王基平	联系电话	19961881515
授权委托人	刘波	联系电话	13770547146
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14544
开发项目名称	大鱼山居	项目核准决定文书号	2018-320150-70-03-553349
项目坐落	南京市栖霞区仙林街道		
售楼处地址	南京市栖霞区仙林街道汇通路以西、汇仙路以南		
开发企业销售负责人	谢飞飞	联系电话	13770738572
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(m <sup>2</sup> )	99201.37	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012018CR0045
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 0001084 号、苏(2019)宁栖不动产权第 0001103 号	土地使用年限	70 年
土地证载用途	商服用地(旅馆用地),城镇住宅用地(混合)	建设用地规划许可证号	地字第 320113201810493
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	175470.4	建设工程规划许可证号	建字第 320113201911117 号、建字第 320113201912029 号、建字第 320113201912028 号

容积率	1.1	绿地率	30.87%	
建筑密度	28.26%	施工许可证号	320113201907031101、320113201911221301	
房屋总幢数	22	其中住宅	幢数	19
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	76836.3
施工单位名称	中国建筑第八工程局有限公司			
监理单位名称	江苏宏嘉工程项目管理有限公司			
开工时间	2019-07-03	拟竣工时间	2021-06-30	
备注:	大鱼山居项目位于栖霞区仙林街道，项目分 A、B 两个地块，A 地块为旅馆用地、B 地块为居住用地，均已取得规划许可证、施工许可证。本次申报 B 地块地下车库幢，容积率 1.1、绿化率 30.87%、建筑密度 28.26%，B 地块指标为准（A 地块为自持酒店、自持国际公寓，不销售）			

## 二、项目分期开发建设情况

该项目拟分3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	9	B 地块住宅 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢、8 幢、9 幢、14 幢	30980.18	2019-03-26	30000	2019-12-30	2021-06-30
2	10	B 地块住宅 7 幢、10 幢、11 幢、12 幢、13 幢、15 幢、16 幢、17 幢、18 幢、19 幢、1# 门卫、快件服务用房	45856.12	2019-03-26	30000	2020-06-19	2021-06-30
2	1	B-地下车库	17221.51	2019-03-26	3000	2020-11-09	2021-06-30
3	5	A 地块 1#楼酒店、2#楼公寓、3#楼酒店、4#楼配电房、5#楼配	98638.77	2019-12-18	30000		2021-06-30

		电房					
--	--	----	--	--	--	--	--

### 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：3201012018CR0045 明确，本项目须配建：

1.A 地块内应集中配建建筑面积约 2 万平方米的自持性国际公寓。 2.度假酒店按五星级标准建设。 3.地块要求装配式建筑面积的比例为 100%，公共建筑单体预制装配率不低于 40%，住宅建筑单体预制装配率不低于 50%，住宅及酒店式公寓建筑 100%实行全装修和成品住房交付。 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〔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系统。 5.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 701.9 平方米。规划核准 703.25 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	2020100058	7 幢 2 室（含 1 层、2 层）	305.56
合计	-----	-----	305.56

#### 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 773 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 南京市住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2019 年 11 月 20 日 签订，前期的物业管理企业为 上海高地物业管理有限公司，其资质证书号 （建）111009。

本项目物业管理区域四至界限东至 象山南至 规划道路西至 石山北至 大浦塘水库于 2019 年 10 月 23 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 011 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(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
2	地下车库	车位	5038.98	374	毛坯房	2021-06-30	28.8

## 4、车位具体情况

大鱼山居项目位于栖霞区仙林街道，规划核准总建筑面积（含地上、下）为175470.4平方米，该地块分为A地块、B地块，土地用途为商服用地（旅馆用地）、城镇住宅用地（混合），配建地下车库2个。本次申报大鱼山居B地块地下车库预售，该地下车库位于负一层，实建车位417个。负一层共建车位417个，人防范围外可售自走式车位共计374个，车位号为1号-59号、103号-417（113号、114号、261号为无障碍车位；231号、265号、276号为微型车位）；人防范围内车位共计43个，车位号为60号-102号（97号为无障碍车位）。

## 5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售第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南京大厂支行	320899991013000336636	2788.8	

## 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南京复地东郡置业有限公司（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	南京复宸置业有限公司		
项目名称	大鱼山居	幢号	地下车库
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)	82		
外墙保温	墙体材料	蒸压加气混凝土砌块		
	保温型式	外保温		
	保温材料种类	ERS 保温板/玻璃棉板		
	保温层厚度(mm)	北 墙	35	
南、东、西墙		35		
外门窗	窗框型材	断热铝合金		
	窗玻璃材料	北向	6 中透光 Low-E+12A 空气+6 透明	
		南向	6 中透光 Low-E+12A 空气+6 透明 5 透 明+19Ar+5 透明	
		东向	6 中透光 Low-E+12A 空气+6 透明 5 透 明+19Ar+5 透明	
		西向	6 中透光 Low-E+12A 空气+6 透明 5 透 明+19Ar+5 透明	
遮阳措施	自遮阳/内置百叶遮阳			
其他节能措施	无			

### 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）

一、公共配建：1. 合理安排各项配套设施，规划设计时各类公建配套设施均不得漏项，今后不得插建，可以共用的配套设施应集中布置，有碍观瞻的外置设备等应加以隐蔽美化。2. B 地块物业服务用房应满足《南京市公共设施配套规划标准》（NJGBC01-2015）的要求，并相对集中安排在小区出入口附近（不宜超过 3 处，单处面积不小宜小于 100 平方米），应在 B 地块小区出入口附近结合物业服务用房或门卫室配建不低于 25 平方米的快件服务用房，同时 B 地块按每百户 30 平方米配建社区居家养老服务用房。 停车配建：1. 请做好配置的充电桩用电需求的落实。2 规划建设均应按照《南京市建筑物配建 停车设施设置标准与准则》（宁政发《2015》146 号）相关规定配置停车泊位。非机动车停车设置 不得设置于地下二层及以下，并应单独设置非机动车出入口，其中住宅建筑的非机动车停车设施应 结合楼栋布置并设置相应的充电设施，方便居民使用。A、B 地块机动车停车泊位均不得设置为机械 式。3. A 地块除大巴停车位外，不得设置地面机动车停车泊位，根据需要设置的地面临时停车不计入停车配建指标；B 地块地面机动车停车泊位不得超过应配建总泊位数的 5%。4. 为促进新能源汽车 的推广应用，A 地块应按 10%的比例同步规划，建设电动汽车充电桩和专用车位，充电桩宜采用壁挂 式以便于节约用地；B 地块应为每个机动车停车位预留充电桩的建设条件。二、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，并将大鱼山居项目售 楼处复工申请疫情防控承诺书，大鱼山居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。三、我司此次申报地下车库共有车位 374 个，现场选车位采取预约制，实行差别化分时分批开盘选车位，分时分批控制客户到场人数，每批次候场参与选车位的人数不超过 40 人，原则上全天安排 240 人选车位；后续全市根据疫情管控情况，实施动态调整。 四、样板间：现场开设一套实体样板间，供选购人参考，四室三厅、面积 784.11 平方米、样板间公 示时间截止到竣工交付后 3 个月。五、购房报名登记：通过我司官方微信号办理报名登记，微信搜 索公众号“大鱼 VILLA”即可，如遇到网络问题无法报名，请致电 025-58587777 与我司联系，由我 司工作人员协助解答，具体详见网上房地产（网址：<http://www.njhouse.com.cn>）及楼盘销售现场 公示（售楼处地址：栖霞区仙林街道汇通路以西、汇仙路以南 200 米）。。

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）南京复宸置业有限公司

法定代表人：（签章）王基平

日期：2020-10-22

序号	附件名称
1	新建商品住房价格备案联系单
2	建筑工程规划设计要点
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	开发项目备案通知书
9	南京市物业管理招投标中标备案表
10	地名命名批复
11	商品房预售款专用账户监管协议书

## 担保函

大鱼山居 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，我司保证在南京复宸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大鱼山居项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）：南京复地东郡置业有限公司

住所：南京市栖霞区马群街道马群街 2 号

通讯地址：南京市栖霞区马群街道马群街 2 号

邮政编码：210000

营业执照注册号：9132011357159421X3

法定代表人姓名：邱夕飞

联系电话：19961881515

授权委托人姓名：刘波

联系电话：13770547146

签署时间：2020 年 6 月 5 日

签署地点：南京市