

南京市商品房预售方案

编 号 2021051503906

开发企业 南京旭宝置业发展有限公司

项目名称 凤汇壹品居

项目地址 雨花台区雨花经济开发区

申报日期 2021-05-18

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	南京旭宝置业发展有限公司		
办公地址	南京市雨花台区龙飞路 12 号 1-5 层 508 室		
法定代表人	李建锋	联系电话	02586300989
授权委托人	鲁萍	联系电话	18014701010
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14753
开发项目名称	凤汇壹品居	项目核准决定文书号	宁谷管委备【2020】114 号
项目坐落	雨花台区雨花经济开发区		
售楼处地址	雨花台区雨花经济开发区凤汇大道与龙藏大道交汇处		
开发企业销售负责人	王瑞	联系电话	13809007281
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)	50635. 98	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0055
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁雨不动产权第 0028098 号、苏（2020）宁雨不动产权第 0028100 号、苏（2020）宁雨不动产权第 0028101 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），商服用地、商务办公用地, 社区中心用地	建设用地规划许可证号	地字第 320114202020009 号
拟规划建设项目总	159796. 24	建设工程规划许可	建字第 320114202020142 号，建字第

建筑面积(含地上、地下)		证号	320114202100051 号	
容积率	2.5	绿地率	32.5%	
建筑密度	23.15%	施工许可证号	320114202012041101, 320114202103311201	
房屋总幢数	18	其中住宅	幢数	6
			建筑面积(m²)	78163.93
施工单位名称	浙江至方建设有限公司			
监理单位名称	江苏高智项目管理有限公司			
开工时间	2020-12-04	拟竣工时间	2022-12-30	
备注:	本项目分为 A、B、C 三个分区。A 分区为商住混合用地, 容积率 2.5、建筑密度 23.15%、绿地率 32.50%; B 分区为基层社区中心, 容积率 1.799、建筑密度 34.07%、绿地率 30.58%; C 分区为街旁绿地(地下空间), 绿地率 70.96%。本次填报数据, 容积率、绿地率、建筑密度为 A 分区数据。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分_6_期开发建设, 具体情况如下:

期数	幢数	幢号	建筑面积(m²)	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	凤汇宸园 A-1 幢、凤汇宸园 A-3 幢	27847.03	2020-12-04	12000	2021-01-21	2023-04-25
2	1	凤汇宸园 A-2 幢	14007.43	2020-12-04	5600	2021-03-25	2023-04-25
3	2	凤汇宸园 A-4-1 幢、凤汇宸园 A-5 幢	24663.83	2021-03-31	10000	2021-05-25	2022-12-30
4	3	凤汇宸园 A-6-1~2 幢、凤汇宸园 A-4-2 幢	17821	2021-03-31	7500	2021-09-20	2022-12-30
5	3	凤汇宸园 A-7 幢、凤汇宸园 A-8 幢、社区中心	29138.58	2021-03-31	15000	2021-10-20	2022-12-30

6	2	地下室 1、地下室 2	46058.05	2021-12-04	25000	2022-03-28	2022-12-30
---	---	-------------	----------	------------	-------	------------	------------

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：3201012020CR0055 明确，本项目须配建：

- 1、B 分区为基层社区中心用地，可建设地上总建筑面积为 5561.42 平方米。具体要求如下：社区卫生服务站，建筑面积不小于 300 平方米；文化活动室，建筑面积不小于 600 平方米；体育活动站，建筑面积不小于 200 平方米；基层社区服务中心，建筑面积不小于 600 平方米；社区警务室，建筑面积不小于 60 平方米；居家养老服务站，建筑面积不小于 150 平方米；公厕，建筑面积不小于 100 平方米。以上设施共计 2010 平方米，须由雨花经济开发区管委会出资并委托受让人建设，建成后移交雨花经济开发区管委会，所对应土地按划拨方式供应。建设费用经第三方审计机构确认后，由雨花经济开发区管委会支付给受让人。其他用房可上市、转让。
- 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》（宁规政字[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《规划条件》。

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 639.18 平方米。规划核准 653.44 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（m²）
本次申报		凤汇宸园 A-4-1 幢 104 室（含一层、二层）	180.83
合计	-----	-----	180.83

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 1108 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 2021 年 1 月 6 日 签订，前期的物业管理企业为 上海宝龙物业管理有限公司，其资质证号 （建）113121。

本项目物业管理区域四至界限东至 龙藏大道南至 凤锦路西至 规划道路北至 凤汇大道于 2020 年 12 月 1 日 在 南京市雨花台区住房和城乡建设局办理备案手续，备案编号为 2020 字 0064 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

本次申报预售的房屋中，凤汇宸园 A-4-1 幢、凤汇宸园 A-5 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国农业银行股份有限公司南京玄武支行 该抵押权人已于 2021 年 5 月 17 日书面同意我司办理 凤汇宸园 A-4-1 幢、凤汇宸园 A-5 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(m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/个
3	凤汇宸园 A-4-1 幢	一般住宅	10259.51	102	全装修	2022-12-30	22165.21
3	凤汇宸园 A-5 幢	一般住宅	14186.45	156	全装修	2022-12-30	21631.14

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第 4 (<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
凤汇宸园 A-4-1 幢	上海银行股份有限公司南京建邺支行	03004395629	7349.83	
凤汇宸园 A-5 幢	上海银行股份有限公司南京建邺支行	03004395629	9952.79	

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

为重庆旭中房地产开发有限公司(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	南京旭宝置业发展有限公司		
项目名称	NO. 2020G37 项目	幢号	凤汇宸园 A-4-1 幢、凤汇宸园 A-5 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)	70	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	发泡水泥板、岩棉	
	保温层厚度(mm)	北 墙	40、30
		南、东、西墙	40、30
外门窗	窗框型材	塑钢	
	窗玻璃材料	北向	6 高透 Low-E+12A+6
		南向	5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边, 6 高透 Low-E+12A+6
		东向	5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边, 6 高透 Low-E+12A+6
		西向	5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边, 6 高透 Low-E+12A+6
遮阳措施	平板遮阳，中置百叶		
其他节能措施	以下空白		

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、本次申请上市销售房源为凤汇壹品居凤汇宸园 A-4-1 幢、凤汇宸园 A-5 幢，住宅共计 258 套。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求：本次上市销售的 258 套住宅房源中，80 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 258 套住宅房源中，另将提供 80 套房源优先保障本市户籍无房家庭的刚性住房需求，本次销售摇号选房流程详见销售方案。

2、报名方式：线上报名：关注“南京凤汇壹品”微信公众号，人才客户、无住房客户、普通客户按照对应的通道进行报名，按照提示上传购房人材料（身份证、购房证明、存款证明等）进行线上报名；如遇网络问题无法报名，请致电：025-83530666 与我司联系，由我司工作人员协助解答。上述报名材料及填写信息需真实有效，缺一不可，如发现造假行为，将取消购房资格，同时移交相关部门，计入个人征信档案，涉嫌违法的，移交公安部门处理。

3、复工情况：根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防疫小组，制定疫情防控应急预案。将复工申请承诺书、凤汇壹品居凤汇宸园项目人员疫情防护方案相关在销售现场公示。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，开盘现场分批次进场，现场人员需佩戴口罩，做好选房人员的提问监测。每批次选房完毕，设施全部消毒后再开始下批次选房，严格落实疫情的防控工作。

4、样板间：现场开设 2 种户型样板间，供选购人参考。分别为三房两厅一卫，面积 89 平方米；三房两厅两卫，面积 108 平方米；上述临时样板间保留至整体交付后三个月。

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）南京旭宝置业发展有限公司

法定代表人：（签章）李建锋

日期：2021-05-18

序号	附件名称
1	同意变更土地转让批复
2	南京市物业管理区域备案表
3	国有建设用地使用权出让合同
4	开发项目备案通知书
5	南京市物业管理招投标中标备案表
6	地名命名批复
7	必建人防面积及区域核定单
8	抵押权人同意办理预售许可证明
9	不动产登记资料查询结果证明
10	预审合格单
11	南京市商品住房价格申报价格表
12	新建商品住房价格备案联系单
13	商品房预售款专用账户监管协议书
14	疫情防疫方案、企业疫情防控承诺书及销售案场应急防疫方案
15	前期物业服务合同
16	担保函及营业执照
17	规划条件
18	公建配套计划
19	产业办专家意见批复、PC 合同、PC 承诺书、PC 发票
20	授权委托书、法人身份证及经办人身份证复印件
21	白蚁预防临时证明

担 保 函

凤汇壹品居凤汇宸园 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 南京旭宝置业发展有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 凤汇壹品居凤汇宸园 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 重庆旭中房地产开发有限公司

住所： 重庆市巴南区鱼洞龙洲大道 2 号 2 幢附 16 号

通讯地址： 重庆市巴南区鱼洞龙洲大道 2 号 2 幢附 16 号

邮政编码： 401320

营业执照注册号： 91500113075652724D

法定代表人姓名： 张播

联系电话： 023-61529399

授权委托人姓名： 鲁萍

联系电话： 18014701010

签署时间： 2021 年 5 月 18 日

签署地点： 南京