南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2021051804708

开发企业 南京中交建设发展有限公司

项目名称 锦方栖苑

项目地址 浦口区商务西街以南，迎江路以东地块

申报日期 2021-07-19

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	南京中交建设发展有限公司		
办公地址	浦口区江浦街道卓溪路 10 号		
法定代表人	康卓	联系电话	13912925799
授权委托人	陈旭	联系电话	13611569836
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14844
开发项目名称	锦方栖苑	项目核准决定文书号	宁新区管审备【2021】82 号
项目坐落	浦口区商务西街以南，迎江路以东地块		
售楼处地址	浦口区商务西街以南，迎江路以东		
开发企业销售负责人	蒋彦超	联系电话	13605177328
代理销售公司名称	南京同策房产咨询有限公司		
代理销售公司负责人	王猛	联系电话	15951868601
用地总面积(m2)	49673.39	国有建设用地使用权出让合同编号	3201092019CR0004
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁浦不动产权第 0004177 号、苏（2020）宁浦不动产权第 0004178 号、苏（2020）宁浦不动产权第 0004173 号、苏（2020）宁浦不动产权第 0004176 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）、商办混合用	建设用地规划许可证号	地字第 320111202010066 号

	地、商务办公用地			
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	253767.53	建设工程规划许可证号	建字第 320111202100068 号、建字第 320111202100069 号、建字第 320111202050015 号、建字第 320111202100002 号、建字第 320111202100027 号	
容积率	3.7	绿地率	30.1%	
建筑密度	30%	施工许可证号	320195202104021201、320195202104061201、320195202101271101、320195202101291101、320195202102261101	
房屋总幢数	20	其中住宅	幢数	9
			建筑面积(㎡)	72243.82
施工单位名称	中交二公局第五工程有限公司、中交投资南京有限公司			
监理单位名称	江苏金丰华工程监理咨询有限公司			
开工时间	2021-01-29	拟竣工时间	2023-12-30	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 4 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	锦方栖苑东苑 07、09 幢	18840.62	2021-01-29	18841	2021-07-30	2023-12-30
2	3	锦方栖苑东苑 05、06、08 幢	27053.4	2021-01-29	27054	2021-09-15	2023-12-30
3	4	锦方栖苑西苑 01、02、03、04 幢	26349.79	2021-02-26	26350	2021-10-16	2023-12-30
4	12	锦方栖苑东苑 10 幢、东苑地库、锦方栖苑西苑地库、西苑 11 幢、A-2#、A-地下室、B-	134067.15	2021-01-29	86650	2022-06-01	2023-12-30

		1#~5#、B-地下车库					

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： 3201092019CR0004 明确，本项目须配建：

1、A、B 分区内设置的酒店式公寓建筑面积占地块地上总建筑面积的比例不超过 35%，且酒店式公寓可在两分区内统筹布局。2、A、B 分区内地上不得设置商业建筑，办公建筑可在 A、B 分区内统筹布局，其中计容面积不小于 4.4 万平方米的办公建筑须由竞得人自持经营。3、C 分区内商业建筑面积占地上总建筑面积的比例为 10%-30%。4、地块要求装配式建筑面积比例为 100%，住宅建筑单体预制装配率不低于 50%，无容积率奖励。地块内建筑须达到绿色建筑二星级标准。

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 999.09 平方米。规划核准 1017.56 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（㎡）
未申报		C-S2#1-3 层	425.43
未申报		A-1#3 层	591.49
合计	------	------	1016.92

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 4 个，室内机动车停车位 978 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 南京市江北新区住房建设与管理中心进行备案，前期物业服务合同于 2021 年 6 月 5 日签订，前期的物业管理企业为 绿城物业服务集团有限公司 ，其资质证号 （建）1040095 号。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路南至 规划道路西至 规划道路北至 石佛大街于 2021 年 4 月 30 日 在 南京市江北新区住房建设与管理中心办理备案手续，备案编号为 2021QY015 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	东苑 07 幢	一般住宅	6822.08	48	精装修	2023-12-30	35570.45
1	东苑 09 幢	一般住宅	12024	100	精装修	2023-12-30	35299.52

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后第 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
东苑 07 幢	中国银行股份有限公司江苏省分行	554749776860	6954	
东苑 09 幢	中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市鼓楼支行	932008010100746670	12259.2	

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中交置业投资有限公司(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	南京中交建设发展有限公司

项目名称	锦方栖苑	幢号	东苑 07 幢、东苑 09 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 XPS	
	保温层厚度(mm)	69	
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	岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30
		南、东、西墙	30
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	6 高透 Low-E+12Ar+6
		南向	以下空白
		东向	5+19Ar+5 双银 Low-E 暖边 /5+19Ar（百叶）+5 双银 Low-E
		西向	5Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边
遮阳措施	中置百叶/阳台板遮阳		
其他节能措施	太阳能		

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 南京新浦房产测绘有限公司测算，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、网上报名。报名人可通过关注公众号：南京房产微政务，点击“宁小通”进入报名通道进行线上报名。我司咨询服务电话：02558788111。 2、本次销售的总房源为 148 套，120 平方米以下 52 套,占比低于 60%。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（宁房市字〔2020〕132 号）、《关于做好人才优先选房及支持刚性需求工作的通知》（宁司〔2020〕49 号）、《南京市人才购买商品住房办法》（宁委办发〔2021〕3 号）、《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》（宁促房健办〔2021〕3 号）等文件的规定，人才房房源为 45 套，无住房家庭保障房源为 45 套。本次销售摇号选房流程详见销售方案。 3、我司承诺：本次上市销售的锦方栖苑东苑 07 幢、09 幢住宅不拒绝公积金贷款，开盘当天只收取定金 50 万元。 4、本次上市销售的锦方栖苑东苑 07 幢(对应工程编号 C-7#），锦方栖苑东苑 09 幢（对应工程编号 C-9#）。5、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，并将锦方栖苑项目售楼处开盘防疫方案相关文件在售楼处现场公示。。

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）南京中交建设发展有限公司

法定代表人：（签章）康卓

日期：2021-07-19

序号	附件名称
1	不动产权证书
2	营业执照
3	建筑工程施工许可证
4	南京市物业管理区域备案表
5	房地产开发企业资质证书
6	国有建设用地使用权出让合同
7	开发项目备案通知书
8	建设工程规划许可证及规划核准图
9	商品房开发建设资金投入证明
10	南京市物业管理招投标中标备案表
11	地名命名批复
12	易地建设防空地下室行政许可决定书
13	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
14	不动产登记资料查询结果证明
15	预审合格单
16	建筑工程规划设计要点
17	南京市商品住房价格申报价格表
18	新建商品住房价格备案联系单
19	同意变更土地转让批复
20	南京市商品房销售申请书
21	预售方案
22	商品房预售款专用账户监管协议书
23	商品房预售许可申请表

担 保 函

锦方栖苑 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 南京中交置业投资有限 公司，我司保证在 南京中交建设发展有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 锦方栖苑项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京中交置业投资有限公司

住所：南京市浦口区江浦街道浦滨路 320 号科创总部大厦 B403

通讯地址：南京市浦口区江浦街道浦滨路 320 号科创总部大厦 B403

邮政编码：211800

营业执照注册号：91320111MA1YNFJM72

法定代表人姓名: 康卓

联系电话：13912925799

授权委托人姓名：陈旭

联系电话：13611569836

签署时间：2021 年 7 月 19 日

签署地点：南京市浦口区江浦街道浦滨路 320 号科创总部大厦 B403