南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2021070704794

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 2021-09-03

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	秦媛	联系电话	18020129886
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	320114202012041101，3201142021033 11201	
房屋总幢数	18	其中住宅	幢数	6
			建筑面积(㎡)	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(㎡)	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	1	凤汇宸园 A-6-1 幢	14127.96	2021-04-01	5700	2021-09-13	2022-12-30
5	4	凤汇宸园 A-6-2 幢、凤汇宸园 A-4-2 幢、凤汇宸园 A-7 幢、凤汇宸园 A-8 幢、社区中心	32831.62	2021-03-31	16000	2021-09-20	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，建筑面积不小位于 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，建设后移交雨花经济开发区管委会，所对应土地按划拨方式供地。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（㎡）
已申报	2021100099	凤汇宸园 A-4-1 幢 104 室（含一层、二层）	180.83
本次申报		凤汇宸园 A-6-1 幢 106 室(含一层、二层）	168.41
合计	------	------	349.24

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-6-1 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 8 月 5 日 书面同意我司办理 凤汇宸园 A-6-1 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(㎡)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
4	A-6-1	一般住宅	13963.71	154	全装修	2022-12-30	22125.95

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
A-6-1 幢	中国农业银行股份有限公司南京玄武支行	10102001040223013	9390	

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-6-1 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、摇号报名方式：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，上传材料为：存款证明图片、验资证明查询授权委托书、个人征信报告的图片，企业咨询服务电话：025-83530666。 2、本次申请上市销售房源为凤汇壹品居凤汇宸园 A-6-1 幢，共计 154 套住宅。人才房源 47 套。其中建筑面积≤120㎡的共 149 套，占本次上市住宅总套数的 96%，按照《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），无住房家庭报名人数<141 组时，无住房家庭保障房源为 47 套；无住房家庭报名人数≥141 组时，无住房家庭保障房源为 62 套 。3、复工情况：根据宁防指（2020)35 号文件要求，我司已成立防疫情小组，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控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，做好选房人员的体温监测，每批次选房完毕，设施全部消毒，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：2021-09-03

序号	附件名称
1	同意变更土地转让批复
2	授权委托书、法人身份证及经办人身份证复印件
3	担保函
4	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
5	南京市物业管理区域备案表
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	南京市物业管理招投标中标备案表
9	地名命名批复
10	必建人防面积及区域核定单
11	不动产登记资料查询结果证明
12	不动产抵押权证
13	预审合格单
14	建筑工程规划设计要点
15	南京市商品住房价格申报价格表
16	新建商品住房价格备案联系单
17	预售方案
18	商品房预售款专用账户监管协议书
19	白蚁预防临时证明
20	前期物业服务合同
21	抵押人同意办理预售许可证明
22	公建配套计划
23	产业办专家意见批复、PC 合同、PC 承诺书、PC 发票

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：秦媛

联系电话：18020129886

签署时间：2021 年 9 月 1 日

签署地点：南京