

南京市商品房预售方案

编 号 2021081004486

开发企业 南京钊扬置业有限公司

项目名称 润栖府

项目地址 栖霞区马群街道

申报日期 2021-09-13

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	南京钊扬置业有限公司		
办公地址	南京市鼓楼区紫峰大厦 21F2105 室		
法定代表人	王志强	联系电话	025-58065799
授权委托人	诸吴悦	联系电话	18652993070
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14901
开发项目名称	润栖府	项目核准决定文书号	栖行审备[2021]56 号
项目坐落	栖霞区马群街道		
售楼处地址	南京市栖霞区地铁 4 号线汇通路站旁		
开发企业销售负责人	徐建	联系电话	13337838875
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)	32843. 67	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0021
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2021)宁栖不动产权第 0019445 号	土地使用年限	住宅用地 70 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)	建设用地规划许可证号	地字第 320113202100051 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	98521. 15	建设工程规划许可证号	建字第 320113202100259 号
容积率	2. 2	绿地率	35. 02%
建筑密度	16. 3%	施工许可证号	320113202106231201、3201132021063

			01201	
房屋总幢数	11	其中住宅	幢数	7
			建筑面积(m²)	70340.84
施工单位名称	中建二局第二建筑工程有限公司			
监理单位名称	大洲设计咨询集团有限公司			
开工时间	2021-07-01	拟竣工时间	2023-12-31	
备注：	以下空白			

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(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	5	A-01 幢、A-02 幢、A-03 幢、A-04 幢、A-05 幢	51330.51	2021-07-01	126000	2021-09-18	2023-12-31
2	2	A-06 幢、A-07 幢	19010.33	2021-07-01	46000	2021-10-18	2023-12-31
3	1	地库	26265.96	2021-07-01	65000	2022-01-18	2023-12-31

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：3201012021CR0021 明确，本项目须配建：

以下空白

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394.08平方米。规划核准394.18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)
合计	-----	-----	

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1个，室内机动车停车位713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9月10日签订，前期的物业管理企业为广州市时代物业管理有限公司，其资质证号（建）112051。

本项目物业管理区域四至界限东至宁狮路（总平图中的马高路）南至规划道路（总平图中的白鹅山路）西至规划道路（总平图中的白鹅山路）北至钟山印象府南侧规划道路（总平图中的美芝嘉路）于2021年7月13日在南京市栖霞区住房和城乡建设局办理备案手续，备案编号为2021栖字014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，A-01幢、A-02幢、A-03幢、A-04幢、A-05幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为南京银行股份有限公司南京金融城支行该抵押权人已于2021年9月9日书面同意我司办理A-01幢、A-02幢、A-03幢、A-04幢、A-05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(m ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²)， 车位：万元/个
1	A-01幢	一般住宅	12155.7	120	全装修	2023-12-31	32419.87
1	A-02幢	一般住宅	12155.7	120	全装修	2023-12-31	32682.18
1	A-03幢	一般住宅	12212.4	120	全装修	2023-12-31	32509.13
1	A-04幢	一般住宅	7403.04	72	全装修	2023-12-31	34073.76
1	A-05幢	一般住宅	7403.04	72	全装修	2023-12-31	33598.96

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
A-01 幢	兴业银行股份有限公司南京红山路支行	409540100100165904	8460.4	
A-02 幢	兴业银行股份有限公司南京红山路支行	409540100100165904	8460.4	
A-03 幢	兴业银行股份有限公司南京红山路支行	409540100100165904	8500.04	
A-04 幢	南京银行股份有限公司城西支行	0131290000001607	4713.35	
A-05 幢	南京银行股份有限公司城西支行	0131290000001607	4713.35	

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广州市时代控股集团有限公司、南京正荣德信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	南京钊扬置业有限公司		
项目名称	润栖府	幢号	A-01 幢、A-02 幢、A-03 幢、A-04 幢、A-05 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)	65	
外墙保温	墙体材料	蒸压加气混凝土砌块、钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	发泡水泥板	

	保温层厚度(mm)	北 墙	A-01 幢、A-02 幢、A-03 幢 35mm, A-04 幢、A-05 幢 30mm
		南、东、西墙	A-01 幢、A-02 幢、A-03 幢 35mm, A-04 幢、A-05 幢 30mm
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	凸窗：5+19A+5 双银 Low-E；平开：6 高透 Low-E+12A+6
		南向	凸窗：5+19A（百叶）+5 双银 Low-E；阳台门：6 高透 Low-E+12Ar+6
		东向	平开：5Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边；连廊：6 高透 Low-E+12A+6
		西向	平开：5Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边；连廊：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）

一、样板间：售楼处现场开设 3 套样板间，供选购人参考，均为临时样板间，分别为三室两厅一厨一卫，面积约 89 平方米，三室两厅一厨两卫，面积约 104 平方米，四室两厅一厨两卫，面积约 126 平方米，临时样板房间公示截止时间至 2022 年 12 月 31 日，待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。

二、复工情况：根据宁防指(2020)35 应急预案号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将润栖府项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、润栖府项目销售的新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控疫情应急预案相关文件在销售处现场公示。

三、本次申请上市销售房源为润栖府 A-01 幢、A-02 幢、A-03 幢、A-04 幢、A-05 幢，上市销售的住宅共计 504 套，其中建筑面积≤120 平方米的共 384 套，超本次上市住宅总套数的 60%。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求：本次上市销售的 504 套住宅房源中 152 套对人才优先供应。根据《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）要求：无住房家庭报名人数<456 组时，无住房家庭保障房源 152 套；无住房家庭报名人数≥456 组时，无住房家庭保障房源为 202 套。本次销售摇号选房流程详见销售方案。

四、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、授权委托书的图片，企业咨询服务电话：025-66008666 与我司联系，由我司工作人员协助解答。

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）南京钊扬置业有限公司

法定代表人：（签章）王志强

日期：2021-09-13

序号	附件名称
1	地名命名批复
2	建筑工程规划设计要点
3	装配式建筑技术认定意见回复、采购合同、发票及承诺书
4	项目公共配套设施建设情况核实及红线内外影响因素确认的复函
5	抵押权人同意办理预售许可证明
6	开发项目备案通知书
7	商品房预售款专用账户监管协议书
8	前期物业服务合同、中标备案表及物业管理区域备案表
9	商品房入网证明收件收据
10	白蚁预防临时证明
11	商品住房价格申报价格表及价格备案联系单
12	国有建设用地使用权出让合同及变更受让方批复
13	商品房销售窗口表
14	授权委托书
15	大型会议活动疫情防控备案表、开盘防疫方案、企业复工申请疫情防控承诺书、销售案场应急防疫方案

担 保 函

润栖府 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，我司保证在南京钊扬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润栖府项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：广州市时代控股集团有限公司、南京正荣德信房地产开发有限公司

住所：广州市越秀区东风路 410-412 号地 37 层自编 9 房、南京市建邺区江东中路 230 号三号楼 11 层

通讯地址：广州市越秀区东风路 410-412 号地 37 层自编 9 房、南京市建邺区江东中路 230 号三号楼 11 层

邮政编码：510000、210000

营业执照注册号：91440101728232939L、91320105MA1MEQ5LXH

法定代表人姓名：周四阳、姜峰

联系电话：020-83480088、025-58775977

授权委托人姓名：诸吴悦

联系电话：18652993070

签署时间：2021-8-11

签署地点：广州、南京