南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2021102004463

开发企业 南京铧耀房地产开发有限公司

项目名称 钟山峰景苑

项目地址 秦淮区 2020G05 地块

申报日期 2021-10-21

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	南京铧耀房地产开发有限公司		
办公地址	秦淮区汉中路 1 号		
法定代表人	刘照华	联系电话	025-84710520
授权委托人	田至明	联系电话	13813855847
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14742
开发项目名称	钟山峰景苑	项目核准决定文书号	宁发改备[2020]9 号
项目坐落	秦淮区 2020G05 地块		
售楼处地址	秦淮区光华路与友谊河路交汇处		
开发企业销售负责人	潘冬雷	联系电话	82280000
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)	92687.54	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0021
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁秦不动产权第 0022138 号	土地使用年限	住宅用地 70 年、商业用地 40 年、其他按用地法定最高出让年限。
土地证载用途	城镇住宅用地、商服用地、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320104202010070 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	313386.33	建设工程规划许可证号	建字第 320104202011861 号、建字第 320104202100115 号
容积率	2.5	绿地率	30.15%

建筑密度	22.77%	施工许可证号	320104202011131101、320104202106281101	
房屋总幢数	25	其中住宅	幢数	20
			建筑面积(㎡)	194045.82
施工单位名称	南通华荣建设集团有限公司；浙江大虞建设有限公司			
监理单位名称	南京诚科建设工程咨询有限公司			
开工时间	2020-09-01	拟竣工时间	2023-09-30	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 2 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	3	12 幢、17 幢、18 幢	30711.64	2020-09-01	26104	2021-01-30	2020-09-01
1	2	11 幢、16 幢	22085.87	2020-09-01	15180	2021-03-31	2020-09-01
1	2	13 幢、19 幢	20575.02	2020-09-01	14245	2021-05-30	2023-06-30
1	2	15 幢、20 幢	18852.96	2020-09-01	12199	2021-06-30	2023-06-30
1	2	8 幢、14 幢	22054.38	2020-09-01	15719	2021-09-18	2023-09-30
2	2	3 幢、9 幢	17182.48	2021-03-01	9123	2021-11-10	2023-09-30
2	9	2 幢、4 幢-7 幢、10 幢、22 幢商业-23 幢商业、二期地库	97795.77	2021-03-01	78273	2021-11-30	2023-09-30
1	1	一期地库	49964.54	2020-09-01	19985	2022-03-30	2023-06-30

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： 3201012020CR0021 明确，本项目须配建：

地块内须配建建筑面积不小于 9848 平方米的人才房，由受让人建成后无偿移交给秦淮区政府。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 1253.55 平方米。规划核准 1255.98 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(㎡)
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 2018 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 12 日签订，前期的物业管理企业为 珠海华发物业管理服务有限公司 ，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路南至 宁芜铁路西至 友谊河路北至 光华路于 2020 年 11 月 9 日 在 南京市秦淮区房产管理局办理备案手续，备案编号为 2020 字 007 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

本次申报预售的房屋中，3 幢、9 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中信银行股份有限公司南京分行 该抵押权人已于 2021 年 10 月 23 日 书面同意我司办理 3 幢、9 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
2	3 幢	一般住宅	6328.9	36	部分全装修部分毛坯	2023-09-30	47630.5
2	9 幢	一般住宅	10550.87	72	部分全装修部分毛坯	2023-09-30	46620.89

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
3 幢	中信银行股份有限公司南京分行	8110501013301769300	4106.4	
9 幢	中信银行股份有限公司南京分行	8110501013301769300	6841.2	

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深圳招商房地产有限公司公司(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	南京铧耀房地产开发有限公司		
项目名称	钟山峰景苑	幢号	3 幢、9 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)	70	
外墙保温	墙体材料	现浇空心混凝土墙（内衬 XPS）	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	A 级复合发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	40
		南、东、西墙	40
	窗框型材	断热铝合金	
		北向	中空玻璃窗

外门窗	窗玻璃材料	南向	中空玻璃窗
		东向	中空玻璃窗
		西向	中空玻璃窗
遮阳措施	玻璃自遮阳、阳台板遮阳		
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 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）

根据《南京市工程建设项目规划条件》（宁规条件（2019）01750 号）公共设置配建要求：1、人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米；2、居家养老服务用房配建应满足每百户不少于 30 平方米的建设标准，宜布置在建筑底层，并设置独立的出入口，符合无障碍设施规范，配有室外活动场地

和公共绿地；3、物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》(2013 版)配置,物业用房布局应与物业管理区域相协调；4、垃圾收集点或垃圾收集房按照《南京市公共设施配套规划标准》(NJGBC01-2015)要求设置；5、应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房；6、应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格；7、商业建筑超过 1 万平方米的，应建设使用面积不少于 10 平方米的独立母婴室；8、设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。停车配建要求：1、规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则(2019)版》、《南京市建设工程设计方案审查相关办法》中的相关要求；2、规划居住区的停车设施每个车位预留充电桩的建设条件,请做好配置的充电桩用电需求的落实。二、本次开盘采用分批次的方式安排客户依次到场选房，尽量避免人员聚集，不同批次选房客户时间间隔至少 3-5 分钟，每批次 5 人进入选房区选房，开盘当日视实际情况分批次通知客户到场选房。根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已经成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将钟山峰景苑疫情防控承诺书、新型冠状病毒肺炎防控工作方案相关文件在售楼处公示。三、本次申报上市销售的房源为钟山峰景苑 3 幢、9 幢共计 108 套，无 120 平方米以下房源。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求：本次上市销售的 108 套住宅房源中，33 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 108 套住宅房源中，另将提供 33 套房源优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。本次销售摇号选房流程详见销售方案。四、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。企业咨询服务电话:025-82280000。

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） 南京铧耀房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 刘照华

日期：2021-10-21

序号	附件名称
1	国家安全事项选址审批意见
2	不动产登记资料查询结果证明
3	不动产抵押权证
4	预审合格单
5	建筑工程规划设计要点
6	南京市商品住房价格申报价格表
7	新建商品住房价格备案联系单
8	同意变更土地转让批复
9	预售方案
10	商品房预售款专用账户监管协议书
11	南京市物业管理区域备案表
12	开盘防疫方案等
13	开发项目备案通知书
14	南京市物业管理招投标中标备案表
15	地名命名批复
16	必建人防面积及区域核定单
17	人才安居信息确认函
18	产业办批文
19	项目配套建设计划
20	PC 构件合同及发票
21	施工工期调整情况说明
22	担保公司营业执照、资质证书及担保函

担 保 函

钟山峰景苑 3 幢、9 幢　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 南京铧耀房地产开发有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 钟山峰景苑 3 幢、9 幢项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：深圳招商房地产有限公司

住所：深圳市南山区招商街道太子路 1 号新时代广场 29 楼

通讯地址：深圳市南山区招商街道太子路 1 号新时代广场 29 楼

邮政编码：518067

营业执照注册号：914403001924418l1T

法定代表人姓名: 刘成

联系电话：0755-26681725

授权委托人姓名：田至明

联系电话：025-84721520

签署时间：2020-12-30

签署地点：南京市秦淮区汉中路 1 号