

南京市商品房预售方案

编 号 2021121302815

开发企业 南京金宸房地产开发有限公司

项目名称 玖樾印象轩

项目地址 秦淮区光华路街道

申报日期 2021-12-17

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	南京金宸房地产开发有限公司		
办公地址	友谊河路 7 号		
法定代表人	吴亚春	联系电话	025-88019115
授权委托人	陈莹	联系电话	18651676920
开发资质等级	贰级	资质证书编号	以下空白
开发项目名称	玖樾印象轩	项目核准决定文书号	秦行审备（2021）91 号
项目坐落	秦淮区光华路街道		
售楼处地址	友谊河路与石杨路交汇处		
开发企业销售负责人	陶明	联系电话	13952013031
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)	31812. 67	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0043
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2021)宁秦不动产权第 0019281 号	土地使用年限	2021 年 08 月 23 日起 2091 年 08 月 22 日止
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 320104202100008 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	81257. 98	建设工程规划许可证号	建字第 320104202100223 号、建字第 320104202100216 号
容积率	1. 8	绿地率	30%
建筑密度	25%	施工许可证号	320104202109151101、3201042021101

			91101	
房屋总幢数	13	其中住宅	幢数	8
			建筑面积(m²)	56301.36
施工单位名称	江苏通州二建建设工程集团有限公司			
监理单位名称	江苏江南工程管理咨询有限公司			
开工时间	2021-07-30	拟竣工时间	2023-07-30	
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 (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	3	1、5、6	20023.07	2021-07-30	20000	2021-11-30	2023-07-30
2	2	2、7	16009.42	2021-07-30	20000	2021-12-24	2023-07-30
3	3	3、4、8	25844.49	2021-07-30	20000	2022-01-21	2023-07-30
4	1	地下车库	18419.86	2021-07-30	10000	2022-07-01	2023-07-30

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： 3201012021CR0043 明确，本项目须配建：

1.出让要求：（1）该地块按“限房价、竞地价”方式出让，所建普通商品住宅（毛坯）销售均价不得超过 44900 元/平方米(装修价格另行核定)，最高销售单价不得超过售价均价的 110%(装修价格另行核定)。（2）该地块装配式建筑面积比例 100%，住宅建筑单体预制装配率≥50%，住宅建筑 100%实行全装修成品房交付，不享受容积率奖励政策。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》（宁政规字〔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-48-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。4、根据我局发布的《关于加强我市住宅类用地出让管理有关工作的通知》，本地块商品住宅上市条件应达到以下要求（二），具体以房产部门认定为准：（一）完成工程建设总投资的 25%；（二）完成工程建设总投资的 50%。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 325.03 平方米。规划核准 325.96

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 542 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 11 月 18 日 签订，前期的物业管理企业为 南京弘阳物业管理有限公司，其资质证号 / 。

本项目物业管理区域四至界限东至 友谊河路南至 石杨路西至 万达家园小区北至 万达家园小区 于 2021 年 10 月 14 日 在 南京市秦淮区房产管理局 办理备案手续，备案编号为 2021 字 006 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

 无

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
2	2 幢	一般住宅	8964.48	64	部分全装修 部分毛坯	2023-07-30	46207.37
2	7 幢	一般住宅	6707.39	44	部分全装修 部分毛坯	2023-07-30	47558.37

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
2 幢	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	4301012019100315511	5040.06	
7 幢	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	4301012019100315511	3750.1	

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》。

以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京金宸房地产开发有限公司		
项目名称	玖樾印象轩	幢号	2 幢、7 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	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	45mm
		南、东、西墙	45mm
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	中空玻璃窗
		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	中置百叶		

其他节能措施	无
--------	---

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康特房地产测绘事务有限公司测算，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玖樾印象轩 2 幢、7 幢，住宅共计 108 套，其中 120 平方米以下 0 套，未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 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。

2、样板间：现场开设两套样板间，供选购人参考，分别为四室两厅两卫，面积约 143 平方米；三室两厅两卫，面积约 131 平方米，均为临时样板间。临时样板间公示时间截止到 2022 年 8 月 31 日待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。

3、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

名通道进行报名。上传材料材料为：存款证明图片、验资证明查询授权委托书、个人征信报告图片，企业咨询电话：025-66601888。

4、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、玖樾印象轩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。

5、本次申报的 2、7 幢一层含下跃，下跃部分为毛坯，一层部分为全装修。

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）南京金宸房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）吴亚春

日期：2021-12-17

序号	附件名称
1	用地红线内外影响因素公示的复函
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	不动产登记资料查询结果证明
9	预审合格单
10	建筑工程规划设计要点
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	同意变更土地转让批复
14	预售方案
15	商品房预售款专用账户监管协议书
16	商品房预售许可申请表
17	项目配套建设计划
18	开盘防疫方案等

担 保 函

以下空白 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 以下空白 公司，我司保证在 以下空白 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 以下空白 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 以下空白

住所： 以下空白

通讯地址： 以下空白

邮政编码： 以下空白

营业执照注册号： 以下空白

法定代表人姓名： 以下空白

联系电话： 以下空白

授权委托人姓名： 以下空白

联系电话： 以下空白

签署时间： 以下空白

签署地点： 以下空白