南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2021121304832

开发企业 南京沪铁房地产开发有限公司

项目名称 淮风晓月府

项目地址 雨花台区安德门市场（一期）地块

申报日期 2021-12-27

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	南京沪铁房地产开发有限公司		
办公地址	南京市雨花台区凤台南路 138 号 3 楼 316 室		
法定代表人	赵朝春	联系电话	02585820231
授权委托人	张倍成	联系电话	13601450778
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14911
开发项目名称	淮风晓月府	项目核准决定文书号	雨审批备（2020）65 号
项目坐落	雨花台区安德门市场（一期）地块		
售楼处地址	南京市雨花台区赛虹桥街道凤台南路 59 号营销中心		
开发企业销售负责人	陈萍	联系电话	13851587560
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	尤彬伟	联系电话	13801597262
用地总面积(m2)	51524.86	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0086
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2021）宁雨不动产权第 0006788 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）	建设用地规划许可证号	地字第 320114202100035 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	207936.81	建设工程规划许可证号	建字第 320114202100081 号
容积率	2.8	绿地率	42.12%
建筑密度	12.09%	施工许可证号	320114202104121201

房屋总幢数	19	其中住宅	幢数	9
			建筑面积(㎡)	141812.62
施工单位名称	中铁建工集团有限公司			
监理单位名称	江苏省华夏工程项目管理有限公司			
开工时间	2021-04-13	拟竣工时间	2023-06-30	
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	3	01 幢、07 幢、10 幢	50577.11	2021-04-13	24000	2021-11-03	2023-06-30
2	2	05 幢、08 幢	32283.1	2021-04-13	16000	2021-12-31	2023-06-30
3	4	02 幢、03 幢、06 幢、09 幢	64845.63	2021-04-13	32000	2022-02-28	2023-06-30
4	1	地下车库	49348.38	2021-04-13	18000	2024-08-30	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： 3201012020CR0086 明确，本项目须配建：

1、该地块地上现存 10KV、110KV 高压架空线，由中国铁路上海局集团有限公司负责落地迁改并实施过轨。2、地块内南唐窑业遗存及南朝佛寺遗存部分单独设宗发证。受让人须按照文物部门意见编制文物保护方案并完成修复、建设，在商品住宅首次登记前无偿移交雨花台区文物部门，面向社会开放。无偿移交时，所以对应土地按文物用地办理划拨、等级手续，出让面积据实核减，出让金总额不作调整。文物遗存部分移交前由受让人承担保护责任。

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 831.75 平方米。规划核准 890.17 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	2021100211	01 幢 101 室物业用房	619.08
合计	------	------	619.08

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 1376 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 10 月 9 日签订，前期的物业管理企业为 保利物业服务股份有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 宁芜铁路（总平图中东至宁芜西路，宁芜铁路位于宁芜西路的东侧）南至 规划用地（总平图中的眼香路）西至 凤台南路北至 西营村路（总平图中的观云路）于 2021 年 8 月 24 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 2021 字 0069 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
2	05 幢	储藏室	296.48	23	毛坯房	2023-06-30	7000
2	05 幢	一般住宅	15311.82	124	全装修	2023-06-30	43996.49
2	08 幢	一般住宅	15803.92	128	全装修	2023-06-30	44050.81
2	08 幢	储藏室	296.48	23	毛坯房	2023-06-30	7000

4、车位具体情况

车位不在本次预售申报范围内，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
05 幢	中国银行股份有限公司南京玄武支行	554747598888	11202	
08 幢	中国银行股份有限公司南京玄武支行	554747598888	11553.6	

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沪铁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	南京沪铁房地产开发有限公司		
项目名称	淮风晓月府	幢号	05 幢、08 幢
住房能源消耗指标	>=65%		
屋面保温	保温材料种类	A 级泡沫玻璃保温板 1 型	
	保温层厚度(mm)	90	
外墙保温	墙体材料	B07 级加气混凝土砌块/混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	A 级岩棉外墙外保温板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30mm
		南、东、西墙	30mm
外门窗	窗框型材	63 或 70	
	窗玻璃材料	北向	中空玻璃
		南向	中空玻璃
		东向	中空玻璃

		西向	中空玻璃
遮阳措施	内置遮阳百叶（除北侧窗）		
其他节能措施	顶层 6 层太阳能热水供应系统		

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）

一、公共设施项目：

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。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。该用地内每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房配建至南侧基层社区中心用地内。应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。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口。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。

二、商品住宅说明：

本次申请上市销售房源为淮风晓月府 05 幢、08 幢，住宅共计 252 套。其中 120 平方米以下 126 套，占比低于 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 252 套住宅房源中，76 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 252 套住宅房源中，另将提供 76 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。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：025-86659666。报名人需上传的资料包括：存款证明、验资证明查询授权委托书、联系方式等。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、淮风晓月府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。

三、储藏室说明：

本次申领销许 05 幢、08 幢负一层储藏室共计 46 间，其中 05 幢 23 间、08 幢 23 间。以上储藏室均只可销售给本幢的住宅业主。

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） 南京沪铁房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 赵朝春

日期：2021-12-27

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	建设工程规划许可证及规划核准图
3	商品房开发建设资金投入证明
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	地名命名批复
6	必建人防面积及区域核定单
7	不动产登记资料查询结果证明
8	预审合格单
9	建筑工程规划设计要点
10	南京市商品住房价格申报价格表
11	防疫方案套件
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	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

淮风晓月府　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 南京沪铁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 淮风晓月府项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：上海铁路房地产开发经营有限公司

住所：天目中路 575 号

通讯地址：上海市静安区天目中路 575 号

邮政编码：200000

营业执照注册号：913101081322262718

法定代表人姓名: 徐益

联系电话：025-85820231

授权委托人姓名：张倍成

联系电话：13601450778

签署时间：2021 年 10 月 20 日

签署地点：江苏南京市玄武区龙蟠路 141 号