

南京市商品房预售方案

编 号 2022010504136

开发企业 南京瑞厦建设发展有限公司

项目名称 世瑞大厦

项目地址 鼓楼区中央门街道

申报日期 2022-01-05

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	南京瑞厦建设发展有限公司		
办公地址	南京市鼓楼区云南路 24 号		
法定代表人	冯明远	联系电话	58703358
授权委托人	沈素华	联系电话	13915944544
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14633
开发项目名称	世瑞大厦	项目核准决定文书号	鼓发改发（2017）8 号
项目坐落	鼓楼区中央门街道		
售楼处地址	鼓楼区南瑞路与许府巷交汇处		
开发企业销售负责人	冯明远	联系电话	58703358
代理销售公司名称	江苏中原房地产代理有限公司南京分公司		
代理销售公司负责人	陆成	联系电话	68748888
用地总面积(m2)	7377.83	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012014CR0019
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁鼓国用（2014）第 16397 号	土地使用年限	自 2014 年 5 月 8 日起到，商业至 2054 年 5 月 7 日，其余按法定最高年限。
土地证载用途	批发零售、住宿餐饮, 商务金融, 公共设施, 科教用地	建设用地规划许可证号	地字第 320106201710375 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	77773.25	建设工程规划许可证号	建字第 320106201710350 号
容积率	7.04	绿地率	11.79%

建筑密度	52.56%	施工许可证号	320106201910171101	
房屋总幢数	1	其中住宅	幢数	0
			建筑面积(m²)	0
施工单位名称	黑龙江省建工集团有限责任公司			
监理单位名称	南京江城工程项目管理有限公司			
开工时间	2019-10-15	拟竣工时间	2023-04-30	
备注:	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分1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	1	A-1	77773.25	2019-10-15	51843.36	2022-01-20	2023-04-30

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：3201012014CR0019 明确，本项目须配建：

1、地块须配建一座建筑面积不小于5000平方米的基层社区用房，由受让方出资建成后产权交付给鼓楼区政府，所对应土地按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让成交价款不做调整。社区中心用房不得设置于地下室内。2、地块须配建建筑面积不小于6200平方米的南邮高等教育用房（划拨用地），由受让方出资建成后无偿移交南京邮电大学。3、地块须配建建筑面积不小于100平方米的公厕一处，由受让人出资建成后无偿移交政府，所对应土地按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让成交价款不做调整。4、地块内可配建不超出地上总建筑面积20%比例的酒店公寓。5、受让人须以8000元/m²的价格向南京邮电大学销售1000m²的商业用房和7800m²的办公用房，其中1000m²的商业用房集中设置在项目东南角一至二层裙楼，底层使用面积不少于100m²，其余商业用房设置在相连的二层。其他具体建设要求详见本合同附件《规划设计要点》

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311.09平方米。规划核准513.55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)
本次申报		A-1幢1层2室	45.87

本次申报		A-1 幢 1402-1405 室	467.68
合计	-----	-----	513.55

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446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协议招标方式选聘，并向南京市鼓楼区住房保障和房管局进行备案，前期物业服务合同于2021 年 4 月 9 日签订，前期的物业管理企业为 南京银城物业服务有限公司，其资质证号/。

本项目物业管理区域四至界限东至南瑞路南至 南京邮电大学西至 南京邮电大学等北至 部队于 2021 年 9 月 6 日 在 南京市鼓楼区住房保障和房管局办理备案手续，备案编号为2021GL 字 076 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-1 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云南路支行 该抵押权人已于 2022-01-11 书面同意我司办理 A-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 (m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/个
1	A-1	商务办公	15912.51	70	毛坯房	2023-04-30	21500
1	A-1	大中型商场	14350.36	2	毛坯房	2023-04-30	184000
1	A-1	酒店式公寓	9876.18	162	毛坯房	2023-04-30	52000
1	A-1	车位	1325.84	91	毛坯房	2023-04-30	30

4、车位具体情况

本次申报世瑞大厦 A-1 幢地块地下车库共 446 个车位，位于负二层～负三层。
负二层车位 248 个，其中自走式车位 28 个，包括标准车位 16 个，车位号为：001 号、017 号、018

号、020号、021号、035号~037号、051号、084号~086号、154号、185号、252号、253号；微型车位5个，车位号为：019号、022号、023号、088号、246号；无障碍车位7个，车位号为：038号、087号、091号、092号、153号、196号、198号；机械车位31组220个，车位号为：002号~016号、024号~034号、039号~050号、053号~083号、093号~152号、155号~184号、186号~195号、199号~244号、247号-251号；

负三层人防内车位90个，其中自走式车位40个，包括标准车位24个，车位号为：291号~293号、385号、387号、388号、390号~392号、396号~402号、432号~435号、437号、439号~441号；微型车位2个，车位号为：287号、451号；无障碍车位2个，车位号为：386号、438号；充电车位12个，车位号为：389号、393号~395号、428号~431号、436号、442号~444号；机械车位9组50个，车位号为：254号~279号、281号-286号、288号-290号、294号~308号。

负三层人防外车位108个，其中共计自走式车位63个，包括标准车位22个，车位号为：280号、354号、355号、357号~359号、363号、370号、377号~382号、415号、416号、445号~450号；微型车位1个，车位号为：383号；无障碍车位2个，车位号为：360号、384号；充电车位38个，车位号为：356号、361号、362号、364号~369号、371号~376号、403号~414号、417号~427号；机械车位5组45个，车位号为：309号~353号。

所有机械车位及人防范围内所有车位不在销售范围，待竣工后按《江苏省物业管理条例》规定出租给本小区业主使用。我司承诺，地下车库状况与规划核准图一致，并对上述报告内容的真实性承担一切法律责任。

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售后第 2 （<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-1 幢	南京银行股份有限公司云南路支行	01492400000000479	16800.29	

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安居保障房建设发展有限公司(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	南京瑞厦建设发展有限公司		
项目名称	世瑞大厦	幢号	A-1
住房能源消耗指标	以下空白		

屋面 保温	保温材料种类	挤塑保温板	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	砂加气砌块砌体 B06	
	保温型式	以下空白	
	保温材料种类	复合岩棉保温板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	35
		南、东、西墙	35
外门窗	窗框型材	隔热金属窗框	
	窗玻璃材料	北向	6 中透光+12 氩气+6 透明
		南向	6 中透光+12 氩气+6 透明
		东向	6 中透光+12 氩气+6 透明
		西向	6 中透光+12 氩气+6 透明
遮阳措施	玻璃自遮阳+水平遮阳		
其他节能措施	蒸压加气混凝土砌块自保温		

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、复工情况:根据宁防指(2020)35号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控应急预案，并将世瑞大厦项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、世瑞大厦项目销售中心新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在售楼处现场公示。二、根据《南京市规划局建设工程规划条件》公建配套建设要求:(1)、物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》(2013版)配置,物业服务用房布局应与物业管理区域相协调。(2)、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(3)、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。三、关于第二个车位销售，本项目会按照南京市住房保障和房产局下发的“关于优化我市房地产开发项目车位、车库销售管理的通知”(宁房市字【2021】141号)相关规定严格执行，在本项目整体交付满6个月后申请第二个车位的销售，并且按照相关公示内容要求公示第二个车位销售的信息，最终根据第二个车位意向购买业主数量与可供第二个销售的车位数量关系，按照相关要求摇号选择购买车位。四、样板间位于商业一层，为临时搭建，后期拆除。五、根据《国有建设用地使用权出让合同》要求，项目101室大中型商场面积1169.18m²，按照8000元/m²定向销售给南京邮电大学；901室商务办公楼面积7918.47m²，按照8000元/m²定向销售给南京邮电大学。六、报名地点：鼓楼区南瑞路与许府巷交汇处世瑞中心售楼处，根据先到先得的方式选房，咨询电话：025-85205888。

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）南京瑞厦建设发展有限公司

法定代表人：（签章）冯明远

日期：2022-01-05

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	开发项目备案通知书
3	南京市物业管理招投标中标备案表
4	地名命名批复
5	易地建设防空地下室行政许可决定书
6	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
7	抵押权人同意办理预售许可证明
8	不动产登记资料查询结果证明
9	不动产抵押权证
10	建筑工程规划设计要点
11	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

世瑞大厦 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，我司保证在南京瑞厦建设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世瑞大厦项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京安居保障房建设发展有限公司

住所：南京市雨花台区软件大道 119 号 8 幢 6 楼

通讯地址：南京市万福路 3 号觅秀园 4 栋

邮政编码：210000

营业执照注册号：91320100053297979M

法定代表人姓名：吴体忠

联系电话：025-87733088

授权委托人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

签署时间：2021-09-27

签署地点：南京市万福园路 3 号觅秀园 4 栋