南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022022507300

开发企业 南京龙旭置业发展有限公司

项目名称 凤汇壹品居凤汇璟园

项目地址 雨花台区雨花经济开发区

申报日期 2022-05-26

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	南京龙旭置业发展有限公司		
办公地址	南京市建邺区楠溪江东街 58 号邮电大厦十楼		
法定代表人	许华琳	联系电话	02586300913
授权委托人	刘金蓉	联系电话	18061440513
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15116
开发项目名称	凤汇壹品居凤汇璟园	项目核准决定文书号	宁谷管委备〔2020〕146 号
项目坐落	雨花台区雨花经济开发区		
售楼处地址	雨花台区雨花经济开发区凤汇大道与龙藏大道交汇处		
开发企业销售负责人	朱徽徽	联系电话	15655530624
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)	47286.16	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0053
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁雨不动产权第 0027171 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）,商服用地,商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320114202020010 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	166265.95	建设工程规划许可证号	建字第 320114202050024 号、建字第 320114202100040 号
容积率	2.5	绿地率	32.1%

建筑密度	22.91%	施工许可证号	320114202101151401、320114202103311101	
房屋总幢数	18	其中住宅	幢数	7
			建筑面积(㎡)	86947.49
施工单位名称	中天建设集团有限公司			
监理单位名称	江苏高智项目管理有限公司			
开工时间	2021-01-15	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 5 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	2	1 幢、3 幢	26021.15	2021-01-15	11000	2021-03-31	2023-04-19
2	2	2-1 幢、5 幢	24103.64	2021-04-01	10000	2021-05-28	2022-12-30
3	5	2-2 幢、4-2 幢、4-1 幢、6-1 幢、7 幢	42715.61	2021-04-01	20000	2021-11-05	2022-12-30
4	1	8 幢	19992.59	2021-04-01	8000	2021-12-17	2022-12-30
5	4	6-2 幢、9 幢、地下车库一、地下车库二	53196.19	2021-01-15	20400	2022-07-29	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： 3201012020CR0053 明确，本项目须配建：

1、地块内商办用房建筑计容面积不得低于地上总建筑面积的 25%，不得高于地上总建筑面积的 30%，可上市销售、转让。2、地块内住宅建筑的高度不得低于 60 米。 3、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%，公共建筑单体预制装配率≥40%，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。 4、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 20000 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)。 5、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《住房与公共配套设施建设计划》并上传房产开发管理信息系统。 6、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 665.06 平方米。规划核准 675.39 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（㎡）
本次申报		凤汇璟园 9 幢 1 室	54.25
已申报	2021100216	凤汇璟园 6-1 幢 101 室（含一、二层）	300.82
已申报	2021100216	凤汇璟园 4-1 幢 101 室（含一、二层）	221.05
已申报	2021100262	凤汇璟园 8 幢 101 室	99.14
合计	------	------	675.26

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 2 个，室内机动车停车位 1267 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 3 月 16 日签订，前期的物业管理企业为 上海永升物业管理有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路南至 凤锦路西至 龙盛路（规划龙翔路）北至 凤汇大道于 2021 年 5 月 21 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 0065 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，凤汇璟园 6-2 幢、地下车库一、地下车库二 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国银行股份有限公司南京玄武支行 该抵押权人已于 2022 年 6 月 24 日 书面同意我司办理 凤汇璟园 6-2 幢、地下车库一、地下车库二 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
5	凤汇璟园 6-2	门面房、小商店	1823.28	17	毛坯房	2023-06-30	80000
5	凤汇璟园 9 幢	大中型商场	5003.99	1	毛坯房	2023-06-30	80000
5	凤汇璟园地下车库二	车位	2378.64	179	毛坯房	2023-06-30	11.5
5	凤汇璟园地下车库一	车位	11522	880	毛坯房	2023-06-30	11.5

4、车位具体情况

凤汇壹品居凤汇璟园项目共建 2 个地下车库，本次申报凤汇壹品居凤汇璟园地下车库一、地下车库二。凤汇壹品居凤汇璟园地下车库一车位共 985 个，人防范围外可售自走式车位共 880 个，位于负一层，车位号为 1 号至 501 号、510 号至 542 号、553 号至 578 号、594 号至 618 号、632 号至 850 号、876 号至 922 号、957 号至 985 号（其中 29 号、57 号、120 号、198 号、337 号、697 号、788 号、800 号至 802 号、804 号至 805 号、833 号、835 号、898 号、900 号、902 号、905 号、974 号为微型车位；916 号为微型充电车位；315 号、338 号、346 号、384 号、834 号为无障碍车位；165 号至 197 号、199 号、200 号、205 号至 222 号、224 号至 247 号、 839 号至 850 号、 909 号至 915 号、917 号至 922 号为充电车位）。人防范围内自走式车位共 105 个，位于负一层，车位号为 502 号至 509 号、543 号至 552 号、579 号至 593 号，619 号至 631 号、851 号至 875 号、923 至 956 号（其中 552、855 号为微型车位）。人防范围内车位不可销售，竣工验收后根据南京市物业管理条例出租给本小区业主使用,我公司将对上述报告内容的真实性承担一切法律责任。

凤汇壹品居凤汇璟园地下车库二车位共 282 个，人防范围外可售自走式车位共 179 个，位于负一层，车位号为 1 号至 124 号；位于负二层，车位号为 164 号至 180 号、201 号至 212 号、222 号至 224 号、234 号至 236 号、250 号至 252 号、266 至 282 号（其中 1 号、43 号、46 号、47 号、74 号、80 号、85 号、86 号、95 号至 97 号、108 号、109 号、118 号、164 号、222 号、234 号、250 号、266 号为微型车位；61 号至 71 号、99 号至 107 号、111 号至 116 号、120 号至 124 号为充电车位）。人防范围内自走式车位共 103 个，位于负二层，车位号为 125 号至 163 号、181 号至 200 号、213 号至 221 号、225 号至 233 号、237 号至 249 号、253 号至 265 号（其中 125 号、145 号、146 号、183 号、193 号、225 号、226 号、241 号、242 号为微型车位，189 号、191 号、237 号、253 号为无障碍车位）。人防范围内车位不可销售，竣工验收后根据南京市物业管理条例出租给本小区业主使用,我公司将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 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
凤汇璟园 6-2 幢	南京银行股份有限公司南京兴隆大街支行	0164260000000751	546	
凤汇璟园 9 幢	中国银行股份有限公司南京玄武支行	530075945834	1404	
凤汇璟园地下车库二	中国银行股份有限公司南京玄武支行	530075945834	3252	
凤汇璟园地下车库一	中国银行股份有限公司南京玄武支行	530075945834	8856	

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	南京龙旭置业发展有限公司		
项目名称	凤汇壹品居凤汇璟园	幢号	6-2 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 / 挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	70 / 95	
外墙保温	墙体材料	心混凝土墙、岩棉 / 砂加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	发泡水泥板 / A 级岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	40、30 / 30
		南、东、西墙	40、30 / 30
	窗框型材	铝合金	
		北向	6 高透 Low-E+12A+6 / 6 高透 Low-E+12 空气+6、6 较低透光 Low-E+12

外门窗	窗玻璃材料		氩气+6 透明
		南向	6 高透 Low-E+12A+6 / 无
		东向	6 高透 Low-E+12A+6 / 6 高透 Low-E+12 空气+6
		西向	6 高透 Low-E+12A+6 / 6 高透 Low-E+12 空气+6
遮阳措施	平板遮阳、玻璃自遮阳 / 自遮阳		
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、本次申报上市销售房源为凤汇壹品居凤汇璟园地下车库一、凤汇璟园地下车库二的车位：

1、根据《南京市工程建设项目规划条件》（宁规条件（2020）00054 号）交通设计要求：（1）商办建筑物配建充电桩和车位比例不低于 10%，请做好所配置的充电桩用电需求的落实。（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，请做好所配置的充电桩用电需求的落实。（3）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。（4）机动车出入库不得设置在凤汇大道上，距相邻道路交叉口的距离应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（ 2011 年版）中的相关要求。相邻地块的机动车出入口应相对设置。（5）地下停车库出入口设置应考虑车辆排队等候长度的要求。（6）商业设施应结合出入口设置出租车临时停车泊位。（7）合理进行规划用地交通流线组织，同时尽可能地避免不同类型的人、车流线的相互干扰以及对外部城市道路交通产生干扰。

2、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。并将凤汇壹品居项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、凤汇壹品居售楼处新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在凤汇壹品居售楼处现场公示。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，分批次进场选，进场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，做到实控实防，每批次选完房完毕，设施设备均全部消毒，再开始下批次选房。严格落实疫情的防控工作。

3、报名方式：网上报名，通过邮箱（455791737@qq.com）进行线上邮箱报名，如遇网络问题无法报名，请致电 025-83530666 与我司联系，由我司工作人员进行解答。

4、本次申报地库中标准车位、无障碍车位、充电车位均为 11.5 万元/个，微型车位、微型充电车位为 9.5 万元/个。

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） 南京龙旭置业发展有限公司

法定代表人：（签章） 许华琳

日期：2022-05-26

序号	附件名称
1	疫情防控方案、企业疫情防控承诺书、销售案场应急防疫方案及大型会议活动疫情防控申请表
2	南京市物业管理区域备案表
3	开发项目备案通知书
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	地名命名批复
6	不动产登记资料查询结果证明
7	建筑工程规划设计要点
8	商品房预售款专用账户监管协议书
9	白蚁预防临时证明
10	授权委托书

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 南京龙旭置业发展有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 凤汇壹品居凤汇璟园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： 刘金蓉

联系电话： 18061440513

签署时间： 2022 年 3 月 23 日

签署地点： 江苏南京