

南京市商品房预售方案

编 号 2022031807243

开发企业 南京金嘉瑞房地产开发有限公司

项目名称 都荟紫京苑

项目地址 南京市栖霞区燕子矶街道

申报日期 2022-03-22

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	南京金嘉瑞房地产开发有限公司		
办公地址	南京经济技术开发区兴智路6号兴智科技园B栋311室		
法定代表人	吴建新	联系电话	86690701
授权委托人	陈颖	联系电话	15205195573
开发资质等级	贰级	资质证书编号	以下空白
开发项目名称	都荟紫京苑	项目核准决定文书号	宁开委行审备[2021]284号
项目坐落	南京市栖霞区燕子矶街道		
售楼处地址	南京市栖霞区栖霞大道与兴智路交叉口		
开发企业销售负责人	储磊	联系电话	18094238902
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	谢程程	联系电话	13505196229
用地总面积(m ²)	29592.88	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0071
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2022)宁栖不动产权第0001853号	土地使用年限	2022年01月06日起2092年01月05日止
土地证载用途	城镇住宅用地	建设用地规划许可证号	地字第320113202100055号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	107661.81	建设工程规划许可证号	建字第320113202200015号
容积率	2.5	绿地率	30.05%
建筑密度	20.26%	施工许可证号	320193202201041101、3201932022012

			61101	
房屋总幢数	9	其中住宅	幢数	7
			建筑面积(m ²)	73255.55
施工单位名称	北京建工四建工程建设有限公司			
监理单位名称	南京中南工程咨询有限责任公司			
开工时间	2022-01-04	拟竣工时间	2024-05-31	
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(m ²)	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、2	21082.47	2022-01-04	16865.17	2022-03-28	2024-05-31
1	1	3	10539.67	2022-01-04	8431.74	2022-04-29	2024-05-31
1	2	4、6	21079.34	2022-01-04	16863.47	2022-05-31	2024-05-31
1	2	5、7	20554.07	2022-01-04	16443.26	2022-06-30	2024-05-31
1	1	8	2238.27	2022-01-04	1790.62	2022-09-30	2024-05-31
1	1	地下车库、9	32167.99	2022-01-04	14475.6	2022-12-30	2024-05-31

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:3201012021CR0071明确,本项目须配建:

出让用地范围内不允许建设别墅,详见规划设计要点。

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430.65平方米。规划核准431.16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(m ²)

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 819 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 公开招投标方式 选聘，并向 见相关承诺 进行备案，前期物业服务合同于 见相关承诺 签订，前期的物业管理企业为 见相关承诺，其资质证号 无。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路（总平图中的经十三路） 南至 规划道路（总平图中的纬七路） 西至 规划道路 北至 纬七路 于 2022年2月22日 在 南京市栖霞区住房和城乡建设局 办理备案手续，备案编号为 2022 栖字 002 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，1、2 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 交通银行股份有限公司江苏省分行 该抵押权人已于 2022年3月25日 书面同意我司办理 1、2 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(m ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²), 车位: 万元/个
1	1	一般住宅	10408.63	104	全装修	2024-05-31	27010.74
1	2	一般住宅	10409.62	104	全装修	2024-05-31	27999.78

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
1 幢幢	杭州银行股份有限公司南京分行	3201040160001178776	7447.45	

2幢幢	杭州银行股份有限公司南京分行	3201040160001178776	7428.78	
-----	----------------	---------------------	---------	--

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	南京金嘉瑞房地产开发有限公司			
项目名称	都荟紫京苑	幢号	1幢、2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		
	保温层厚度(mm)	115		
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土、现浇夹心混凝土		
	保温型式	外保温		
	保温材料种类	岩棉板、岩棉保温一体版		
	保温层厚度(mm)	北墙	40mm厚岩棉板、50mm厚涂料保温一体板	
南、东、西墙		40mm厚岩棉板、50mm厚涂料保温一体板		
外门窗	窗框型材	铝合金窗		
	窗玻璃材料	北向	5高透 Low-E+12Ar+5+12Ar+5	
		南向	5高透 Low-E+19Ar(百叶)+5+12Ar+5	
		东向	5高透 Low-E+19Ar(百叶)+5+12Ar+5	
西向		5高透 Low-E+19Ar(百叶)+5+12Ar+5		
遮阳措施	内置遮阳百叶一体化			

其他节能措施	顶上 8 层采用太阳能热水供应系统（7#顶部 6 层）
--------	-----------------------------

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、根据工程建设项目规划条件要求：地块规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房；地块物业服务用房按照《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；地块垃圾分类收集设施按照《南京市城市居住小区生活垃圾分类收集设施设置导则》要求设置；地块内应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房；地块内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；地块设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求；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；规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑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；非机动车停车设施不得设置在地下二层及以下、且非机动车设施应结合各自楼栋布置

并设置相应充电设施，方便居民使用。

2、样板房：售楼处开设三套样板房，供选购人参考，其中两套为三室两厅一卫，面积约为 89 平方米；另外一套为三室两厅两卫，面积约为 107 平方米，均为实体样板间。实体样板间待房屋交付后三个月予以拆除。

3、网上报名：全市统一的购买新建商品住房在线报名（进入“南京房产微政务”公众号，点击界面下方“房帮宁”，点击“宁小通”），申购人须通过“宁小通”平台报名。我司咨询服务电话：025-83326888、本次上市销售的是都荟紫京苑 1、2 幢，共计 208 套精装修住宅，120 平方米以下房源有 201 套，占比高于 60%。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（宁房市字〔2020〕132 号）、《关于做好人才优先选房及支持刚性需求工作的通知》（宁司〔2020〕49 号）、《南京市人才购买商品住房办法》（宁委办发〔2021〕3 号）、《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》（宁促房健办〔2021〕3 号）等文件的规定，人才房房源为 63 套，无住房家庭报名人数<189 组时，无住房家庭保障房源 63 套；无住房家庭报名人数≥189 组时，无住房家庭保障房源为 84 套，本次销售摇号、选房流程详见销售方案。

4、防疫方案：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、都荟紫京苑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。本项目前期物业管理招标开标时间为 2022 年 3 月 23 日，前期物业合同于开标后签定。且前通过资格预审的物业管理企业为上海金地物业服务有限公司、南京市和平物业管理有限公司及江苏明韬物业管理有限公司，具体中标企业以中标备案表上为准。在此我司承诺：在销售现场显著位置明确告知潜在意向购房者物业招投标的实际情况和时间进度，并得到认购人的书面认可。严格落实前期物业服务合同与临时管理规约作为商品房预售合同附件的规定要求，在未取得物业管理招投标物业中标备案表前不与购房者签订商品房预售合同。

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）南京金嘉瑞房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）吴建新

日期：2022-03-22

序号	附件名称
1	住房与公共配套设施建设计划
2	疫情防疫方案、企业疫情防控承诺书、疫情应急预案
3	授权委托书、经办人身份证复印件
4	商品房销售窗口表
5	白蚁预防临时证明
6	《关于 NO.2021G79 地块项目装配式建筑技术控制指标认定意见的回复》及现场勘察表
7	《PC 构件采购合同》、发票、承诺书
8	前期物业服务合同
9	南京市物业管理区域备案表
10	开发项目备案通知书
11	南京市物业管理招投标中标备案表
12	地名命名批复
13	抵押权人同意办理预售许可证明
14	不动产登记资料查询结果证明
15	不动产抵押权证
16	预审合格单
17	建筑工程规划设计要点
18	南京市商品住房价格申报价格表
19	新建商品住房价格备案联系单
20	同意变更土地转让批复
21	商品房预售款专用账户监管协议书

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