南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022041806756

开发企业 南京宁创置业有限公司

项目名称 晨逸府

项目地址 雨花台区铁心桥街道

申报日期 2022-04-18

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	南京宁创置业有限公司		
办公地址	建邺区北纬国际 A 座 18 楼		
法定代表人	林贝特	联系电话	025-69957777
授权委托人	苏绮雯	联系电话	15951824335
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15015
开发项目名称	晨逸府	项目核准决定文书号	雨审批备[2022]127 号
项目坐落	雨花台区铁心桥街道		
售楼处地址	雨花台区数字大道与纵二路交叉口		
开发企业销售负责人	曹俊杰	联系电话	13656659113
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)	27527	国有建设用地使用权出让合同编号	320101212021CR0077
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2022）宁雨不动产权第 0002147 号	土地使用年限	城镇住宅用地 70 年，商务金融用地，其他商服用地 40 年
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 320114202100047 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	118199.25	建设工程规划许可证号	建字第 320114202200034 号
容积率	3.05	绿地率	30.06%
建筑密度	28.77%	施工许可证号	320114202203021201、3201142022030

			21101	
房屋总幢数	11	其中住宅	幢数	5
			建筑面积(㎡)	73321.44
施工单位名称	中铁建工集团有限公司			
监理单位名称	南京国通建设工程咨询有限公司			
开工时间	2022-03-01	拟竣工时间	2023-11-30	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 6 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	1	A-4	16168.32	2022-03-01	430007.73	2022-04-28	2023-11-30
2	1	A-5	15652.78	2022-03-01	41636.39	2022-05-28	2023-11-30
3	1	A-3	16271.26	2022-03-01	43281.55	2022-06-28	2023-11-30
4	2	A-1、A-2	25229.08	2022-03-01	67109.35	2022-07-28	2023-11-30
5	2	S1、S2	12595.07	2022-03-01	33502.88	2022-08-28	2023-11-30
6	1	地下室	31216.13	2022-03-01	83034.9	2022-09-28	2023-11-30

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： 320101212021CR0077 明确，本项目须配建：

以下空白

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 472.8 平方米。规划核准 474.86 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(㎡)

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 854 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 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 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路（总平图中的纵二路）南至 数字大道西至 规划道路（总平图中的纵一路）北至 规划用地于 2022 年 3 月 22 日 在 雨花台区住房和建设局办理备案手续，备案编号为 2022 字 0083 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(㎡)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
1	A-4	一般住宅	16006.83	132	部分全装修部分毛坯	2023-11-30	40715.54

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 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-4 幢	中国银行股份有限公司南京城东支行	554747801880	10504.24	

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	南京宁创置业有限公司		
项目名称	晨逸府	幢号	A-4
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	断热铝合金	
	保温层厚度(mm)	100	
外墙保温	墙体材料	煤矸石多孔砖	
	保温型式	岩棉带	
	保温材料种类	挤塑聚苯板 XPS	
	保温层厚度(mm)	北 墙	60
		南、东、西墙	60
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	三玻两腔高透双银 Low-E 暖边 [5+19A+5+9A+5 双银 Low-E 暖边]
		南向	三玻两腔高透双银 Low-E 暖边 [5+19A+5+9A+5 双银 Low-E 暖边]
		东向	三玻两腔高透双银 Low-E 暖边 [5+19A+5+9A+5 双银 Low-E 暖边]
		西向	三玻两腔高透双银 Low-E 暖边 [5+19A+5+9A+5 双银 Low-E 暖边]
遮阳措施	内置百叶遮阳/平板遮阳/垂直遮阳/玻璃自遮阳		
其他节能措施	太阳能热水		

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、本次申请上市销售房源为晨逸府 A-4 幢，本次销售的总房源套数为 132 套，120 平方米以下 64 套,占比低于 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，本次上市的销售的 132 套住宅房源中，40 套房源对人才优先供应，另将提供 40 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。

二、本次上市的房源中，101 室、102 室、103 室、104 室、201 室、204 室负一层均为毛坯，其余楼层均为全装修。本项目位于售楼处开设三套样板间，分别为全装修样板间面积为 101 平米，户型为三房两厅两卫，升级包装修样板间面积为 125 平米，户型为三房两厅两卫、143 平米，户型为四房两厅两卫，均为临时样板房。临时样板房保留至项目整体交付后 3 个月，方可拆除。

三、网上报名：全市统一购买的新建商品住房在线报名平台（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。如遇网络问题无法报名，请致电 025-69957777 与我司联系，由我司工作人员协助解答。

四、复工情况，根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防疫情工作小组，制定疫情防控应急预案。将复工承诺书、晨逸府项目人员疫情防控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，现场人员须佩戴口罩，做好选房人员体温检测，每次选房完毕，设施全部消毒，再开始下批选房，严格落实疫情的防控工作。

五、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拟于 2022 年 4 月 29 日 14 时 30 分开标，确定中标前期物业服务企业。相关招投标资料和流程符合法律法规规定。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公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中标备案表前不予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） 南京宁创置业有限公司

法定代表人：（签章） 林贝特

日期：2022-04-18

序号	附件名称
1	防疫备案材料
2	开发项目备案通知书
3	地名命名批复
4	必建人防面积及区域核定单
5	不动产登记资料查询结果证明
6	建筑工程规划设计要点
7	南京市商品住房价格申报价格表
8	新建商品住房价格备案联系单
9	同意变更土地转让批复
10	商品房预售款专用账户监管协议书
11	销售方案

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