

# 南京市商品房预售方案

编 号 2022051307479

开发企业 南京嘉兆房地产开发有限公司

项目名称 嘉璟峰庭

项目地址 建邺区双闸街道

申报日期 2022-05-13

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	南京嘉兆房地产开发有限公司		
办公地址	南京市建邺区江东中路 377 号金融城一期 10 号楼 29 楼		
法定代表人	萧家振	联系电话	025-85868866
授权委托人	方京卫	联系电话	15850554949
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14966
开发项目名称	嘉璟峰庭	项目核准决定文书号	宁发改备(2021)46 号
项目坐落	建邺区双闸街道		
售楼处地址	建邺区双闸街道嘉璟峰庭		
开发企业销售负责人	李娟	联系电话	13913395775
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(m <sup>2</sup> )	148316.25	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0077
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2021)宁建不动产权第 0014894 号、苏(2021)宁建不动产权第 0014878 号、苏(2021)宁建不动产权第 0014881 号、苏(2021)宁建不动产权第 0014883 号、苏(2021)宁建不动产权第 0014885 号、苏(2021)宁建不动	土地使用年限	住宅用地 70 年、商业用地 40 年、酒店式公寓用地 40 年，其他用地按法定最高出让年限

	产权第 0014886 号、 苏（2021）宁建不 动产权第 0014888 号			
土地证载用途	商服用地, 商务办 公用地, 城镇住宅 用地（混合）	建设用地规划许可 证号	地字第 320105202100007 号	
拟规划建设项目总 建筑面积(含地上、 地下)	670000	建设工程规划许可 证号	建字第 320105202100259 号、建字第 320105202100260 号	
容积率	2.8	绿地率	35.03%	
建筑密度	13.72%	施工许可证号	320105202201271101	
房屋总幢数	29	其中住宅	幢数	11
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	126229.39
施工单位名称	上海建工七建集团有限公司			
监理单位名称	上海市工程建设咨询监理有限公司			
开工时间	2022-03-01	拟竣工时间	2024-03-31	
备注:	NO. 2020G72 地块项目, 由 A、B、C、D、E、F、G1-G12 共计 18 个分区组成, G1-G12 分区为地下空间出让土地。E、F、G11、G12 分区由物业管理部门核定为 一个物业管理区域, 物业用房按区域内建筑面积留置, 车位按 EF 分区配建。根 据地名办批复, 其 EF 分区命名为嘉璟峰庭。本次申报预售的房屋位于 F 分区, 本预售方案中填写的容积率、绿地率、建筑密度为 F 分区数据, 后期申报其余 地块时相关数据再做调整			

## 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 (m <sup>2</sup> )	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	悦邸 8 幢	9903.69	2022-03-01	10694.81	2022-06-03	2024-03-31
2	2	悦邸 9、10 幢	20878.23	2022-03-01	22656.75	2022-07-08	2024-03-31
3	4	悦邸 1、3、5、12 幢	51580.59	2022-03-01	56036.99	2022-09-23	2024-03-31
4	4	尚邸	43866.88	2022-03-01	47319.46	2023-02-11	2024-03-31

		1、2、5、6幢					
--	--	----------	--	--	--	--	--

### 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：3201012020CR0077 明确，本项目须配建：

地块内自持商业不少于1.5万平方米、酒店不少于5万平方米、文化艺术馆不少于3万平方米、办公不少于11.3万平方米（均指地上计容建筑面积），以上各经营业态自持年限不少于25年（自竣工验收合格之日起），自持满25年后各经营业态可整体销售、整体转让。

### 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2680平方米。规划核准688.22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 <sup>2</sup> ）
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2个，室内机动车停车位1137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，其资质证号见相关承诺。

本项目物业管理区域四至界限东至吴侯街南至元前路西至青莲街北至庐山路于2022年4月19日在南京市建邺区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为2022JY字003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》记载为准，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，悦邸8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江苏省分行 该抵押权人已于2022年5月25日 书面同意我司办理悦邸8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 <sup>2</sup> )	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m <sup>2</sup> ), 车位: 万元/个
1	悦邸8幢	一般住宅、 储藏室	9843.8	62	全装修	2024-03-31	44705.9

#### 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5 (<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
悦邸8幢	中国银行股份有限公司南京河西支行	550876541901	6855.49	

### 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	南京嘉兆房地产开发有限公司		
项目名称	嘉璟峰庭	幢号	悦邸8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(XPS)	
	保温层厚度(mm)	65	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土、蒸压加气混凝土砌块(B07砂加气)	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	半硬质岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北墙	35
南、东、西墙		35	

外门窗	窗框型材	断桥铝合金	
	窗玻璃材料	北向	单腔充氩气高透 Low-E 暖边【5Low-E+19Ar+5 暖边】、6 高透 Low-E+12A+6
		南向	单腔充氩气高透 Low-E 暖边【5Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边】、6 高透 Low-E+12Ar+6
		东向	单腔充氩气高透 Low-E 暖边【5Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边】、6 高透 Low-E+12Ar+6
		西向	单腔充氩气高透 Low-E 暖边【5Low-E+19Ar（百叶）+5 暖边】、6 高透 Low-E+12Ar+6
遮阳措施	自遮阳、平板遮阳		
其他节能措施	逆六层采用太阳能热水系统		

### 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、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，并将嘉璟峰庭项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、嘉璟峰庭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、A、B、C、D 分区应按照宁规字（2017）118号文件规定，设置独立母婴室，如有商业设施，商业每层应当建设使用面积不少于10平方米的独立母婴室，母婴室宜结合公共厕所分层设置。

2、A、B、C、D 分区物业服务用房按照《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。

3、E、F分区物业服务用房按照《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。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。应各配建面积不少于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。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。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。

4、充分考虑自行车的停放需求，宜结合出入口合理预留停放点的建设条件。

三、本次申报上市销售的房源为嘉璟峰庭悦邸8幢共计62套，其中建筑面积≤120m<sup>2</sup>的房源共计0套，未超本次上市住宅总套数的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62套住宅房源中，13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62套住宅房源中，另将提供19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。本次上市房源中，101室、102室负一层均为全装修，负一层规划核准图用途为储藏室，101室负一层面积：111.23平方米，102室负一层面积：121.85平方米。

四、样板间：（1）、现场开设三套样板间，供选购人参考，其中一套为全装修样板间，三房两厅一卫，面积约100平方米，两套升级装修样板间，分别为四房两厅二卫，面积约140平方米，五房两厅四卫，面积约200平方米，均为临时样板间。（2）、上述临时样板间保留至整体交付后三个月。

五、摇号报名方式：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。上传材料为：存款证明图片、验资证明查询授权委托书，企业咨询服务电话：025-85301888。

六、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5月31日9点30分，前期物业服务合同于开标后签定。目前通过资格预审的物业管理企业为上海嘉英物业管理有限公司、南京天正物业服务有限公司、南京东来物业服务有限公司，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）南京嘉兆房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）萧家振

日期：2022-05-13

序号	附件名称
1	PC 构件购买合同、购买发票、承诺书、批复
2	公共配套设施建设的情况说明
3	南京市物业管理区域备案表
4	国有建设用地使用权出让合同
5	开发项目备案通知书
6	地名命名批复
7	必建人防面积及区域核定单
8	抵押权人同意办理预售许可证明
9	不动产登记资料查询结果证明
10	预审合格单
11	建筑工程规划设计要点
12	南京市商品住房价格申报价格表
13	新建商品住房价格备案联系单
14	同意变更土地转让批复
15	商品房预售款专用账户监管协议书
16	红线内外影响因素公示
17	防疫方案
18	疫情防控备案表

## 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