南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2023013100888

开发企业 南京奥体建设开发有限责任公司

项目名称 丹若园

项目地址 南京市建邺区兴隆街道

申报日期 2023-01-31

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	南京奥体建设开发有限责任公司			
办公地址	南京市建邺区梦都大街 158 号			
法定代表人	沈乡城	联系电话	02586468067	
授权委托人	许振	联系电话	13914733568	
开发资质等级	壹级	资质证书编号	建开企【2007】635 号	
开发项目名称	丹若园	项目核准决定文书号	宁计投资字（2003）209 号，宁建房字（2003）188 号	
项目坐落	南京市建邺区兴隆街道			
售楼处地址	兴隆大街 156 号奥体新城社区中心 2 楼			
开发企业销售负责人	邵晴	联系电话	13813373311	
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)	16863.3	国有建设用地使用权出让合同编号	宁国土让合（2002）河西新城第 001 号	
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2022）宁建不动产权第 0022307 号	土地使用年限	城镇住宅用地 2074 年 05 月 27 日止，商务金融用地 2054 年 05 月 27 日止，其他商服用地 2044 年 05 月 27 日止	
土地证载用途	城镇住宅用地,商务金融用地,其他商服用地	建设用地规划许可证号	河西用地（2002）0025 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	86471.39	建设工程规划许可证号	建字第 320105202100257 号	
容积率	3.5	绿地率	41.5%	
建筑密度	19.48%	施工许可证号	320105202201281101	
房屋总幢数	7	其中住宅	幢数	5

			建筑面积(㎡)	58874.29
施工单位名称	中建八局第三建设有限公司			
监理单位名称	南京南房建设监理咨询有限公司			
开工时间	2022-01-28	拟竣工时间	2025-03-31	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 2 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	B-1#,B-3#	24419.23	2022-01-28	37000	2022-12-16	2025-03-31
2	4	B-2#，B-4#，B-5#,B-丹若园地下车库	61936.18	2022-01-28	58000	2023-02-14	2025-03-31

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： 宁国土让合（2002）河西新城第 001 号 明确，本项目须配建：

无

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 345.89 平方米。规划核准 353.63 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		B-2#103 室，104 室	443.63
合计	------	------	443.63

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 522 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 南京市建邺区住房保障和房产局进

行备案，前期物业服务合同于 2022 年 11 月 29 日签订，前期的物业管理企业为 南京奥体物业服务有限责任公司 ，其资质证号 以下空白。
本项目物业管理区域四至界限东至 香山路南至 松花江西街西至 燕山路北至 兴隆大街于 2022 年 10 月 27 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 013 号号。

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，B-2#,B-4#,B-5#,B-丹若园地下车库 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国农业银行股份有限公司南京建邺支行 该抵押权人已于 2023 年 2 月 1 日 书面同意我司办理 B-2#,B-4#,B-5#,B-丹若园地下车库 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
2	B-2#	一般住宅	13700.16	72	全装修	2025-03-31	65861.29
2	B-4#	一般住宅	9978.08	38	全装修	2025-03-31	65881.58
2	B-5#	一般住宅	9978.44	38	全装修	2025-03-31	65663.23
2	B-丹若园地下车库	车位	5455.29	408	毛坯房	2025-03-31	30

4、车位具体情况

丹若园项目共配建 1 个地下车库，共计 522 个车位，车位位于负一层、负二层。本次申报 B-丹若园地下车库，可售车位共计 408 个。

负一层人防外可售车位 183 个，车位号 1 号~32 号、34 号~167 号、215 号~231 号；其中：1 号、28 号为无障碍车位，共计 2 个；31 号、32 号、34 号、41 号、84 号、143 号、148 号、150 号、153 号、164 号、165 号为微型车位，共计 11 个；剩余为标准车位，共计 170 个。

负一层人防外不可售出租车位 1 个，车位号 33 号。

负一层人防内不可售车位 47 个，车位号 168 号~214 号；其中：174 号、175 号、180 号、208 号为微型车位，共计 4 个；176 号为无障碍车位，共计 1 个；剩余为标准车位，共计 42 个。

负二层人防外可售车位 225 个，车位号 232 号~278 号、280 号~286 号、289 号~295 号、297 号~460 号；其中：264 号、275 号、281 号、294 号、295 号、302 号、315 号、333 号、334 号、352 号、365 号、385 号、430 号、450 号~453 号、460 号为微型车位，共计 18 个；剩余为标准车位，共计 207 个。

负二层人防外不可售出租车位 4 个，车位号 279 号、287 号、288 号、296 号。

负二层人防内不可售车位 62 个，车位号 461 号~522 号；其中：461 号、497 号为微型车位，共计 2 个；462 号~496 号、498 号~522 号为充电车位，共计 60 个。

本次申报标准车位售价 30 万元/个、无障碍车位售价 30 万元/个、微型车位售价 28 万元/个。所有人防范围内车位不在销售范围，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，我司将对上述报告内容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
B-2#	南京银行股份有限公司南京城北支行	0141260000002018	19696.57	
B-4#	南京银行股份有限公司南京城北支行	0141260000002018	13669.62	
B-5#	南京银行股份有限公司南京城北支行	0141260000002018	13659.53	
B-丹若园地下车库	南京银行股份有限公司南京城北支行	0141260000002018	6143.68	

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	南京奥体建设开发有限责任公司		
项目名称	丹若园	幢号	B-2#，B-4#，B-5#，B-丹若园地下车库
住房能源消耗指标	71.5%		
屋面保温	保温材料种类	发泡聚氨酯硬泡体	
	保温层厚度(mm)	120mm	
外墙保温	墙体材料	砂加气混凝土砌块、全砼砖	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉条	
	保温层厚度(mm)	北 墙	75mm
		南、东、西墙	75mm
外门窗	窗框型材	断热多腔铝合金窗框	
	窗玻璃材料	北向	三玻两腔高透光 LOW-E-[5LOW-E+19A+5+9A+5]
		南向	三玻两腔高透光 LOW-E-[5LOW-E+19A（百叶）+5+9A+5]
		东向	三玻两腔高透光 LOW-E-[5LOW-E+19A（百叶）+5+9A+5]

		西向	三玻两腔高透光 LOW-E-[5LOW-E+19A（百叶）+5+9A+5]
遮阳措施	中置遮阳百叶		
其他节能措施	无		

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 南京康迪亚房地产测绘事务所有限公司测算，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、本次上市销售的住宅是丹若园 B-2#、B-4#、B-5#住宅，共计 148 套精装修住宅，其中 120㎡以下房源 0 套。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 45 套，无住房家庭保障房源为 45 套。

2、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。我司咨询服务电话：025-86493555。报名人需上传的资料包括：存款证明、验资证明查询授权委托书、联系方式等。报名人需提供本人名下南京市范围内银行存款证明照片（要求不低于300万元整）。摇号时间：根据报名情况另行通知，请关注南京市南京公证处官网（http://www.njnotary.cn）。本次的开盘方式为线上选房，具体开盘时间及开盘须知将通过“奥体建设”微信公众号告知。
3、样板间：本项目设有 2 套样板房，供选购人参考，分别为208平方米全装修清水交付样板间，户型为四房两厅三卫；265平方米全装修展示样板间，户型为五房两厅三卫。其中，208平方米全装修清水交付样板间为实体样板间，须保留至本项目整体交付后三个月。265平方米全装修展示样板间位于临时售楼处内。
5、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。。

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） 南京奥体建设开发有限责任公司

法定代表人：（签章） 沈乡城

日期：2023-01-31

序号	附件名称
1	红线内外不利因素批复
2	总平方案审定意见
3	相关情况说明
4	营业执照
5	资质证书
6	建设工程规划许可证
7	南京市物业管理招投标中标备案表
8	商品房入网认证收件收据
9	商品房预售许可申请表
10	预售方案
11	受让批复
12	工程建设项目规划设计条件
13	建设工程施工许可证
14	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
15	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书、易地建设防空地下室行政许可决定书
16	物业服务合同
17	物业管理区域备案表
18	共有共用部位明细表
19	地名批复
20	预测算成果报告
21	预售款监管合同
22	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
23	外网公示材料
24	销售方案及预审合格单
25	其他

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