

南京市商品房预售方案

编 号 2023020601750

开发企业 南京奥颐房地产开发有限公司

项目名称 枫璟雅园

项目地址 南京市建邺区双闸街道 NO. 2022G31 地块项目

申报日期 2023-05-15

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	南京奥颐房地产开发有限公司			
办公地址	南京市建邺区邺城路 19 号双闸社区中心 A 座 4 楼 406-7 室			
法定代表人	曹佳宁	联系电话	以下空白	
授权委托人	马超	联系电话	15205157879	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15639	
开发项目名称	枫璟雅园	项目核准决定文书号	建邺发改备[2022]140 号	
项目坐落	南京市建邺区双闸街道 NO. 2022G31 地块项目			
售楼处地址	建邺区河西南庙中街与元前路交汇处			
开发企业销售负责人	吴君琳	联系电话	13815425807	
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)	19275. 02	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012022CR0060	
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 0020782 号	土地使用年限	住宅用地 70 年，其他用地按法定最高年限	
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 320105202200008 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	64096. 96	建设工程规划许可证号	建字第 320105202200194 号	
容积率	2. 4	绿地率	35. 01%	
建筑密度	16. 8%	施工许可证号	320105202209281201	
房屋总幢数	10	其中住宅	幢数	5
			建筑面积(m²)	45401. 68

施工单位名称	南通四建集团有限公司		
监理单位名称	南京南房建设监理咨询有限公司		
开工时间	2022-10-01	拟竣工时间	2025-04-30
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 (m²)	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	7#、9#	14563.02	2022-09-29	8737.81	2022-11-30	2025-04-30
1	1	3#	11622.83	2022-09-29	6973.7	2022-12-30	2025-04-30
1	1	2#	11685.81	2022-09-29	7011.49	2023-05-31	2025-04-30
1	1	6#	9528.37	2022-09-29	5717.02	2023-05-31	2025-04-30
1	1	地库	15840.45	2022-09-29	6336.18	2023-06-30	2025-04-30

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： 3201012022CR0060 明确，本项目须配建：
（1）、该地块按“限房价、定品质、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 48000 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）。
（2）、同一地块内应 100% 采用装配式建筑；居住建筑预制装 配率不应低于 50%；居住建筑应 100% 采用全装修成品房交付， 公共建筑公共部位应采用全装修交付。规划条件中的 “容积率” 已包含采用装配式建筑奖励的容积率部分（含预制外墙水平截面积）。
（3）、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》并上传房地产开发管理信息系统。
（4）、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 256.39 平方米。规划核准 256.85 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 (m²)
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 449 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 7 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 /。
本项目物业管理区域四至界限东至 新亭街南至 现状河道（总平图中南至螺塘路，现状河道位于螺塘路北侧）西至 庙中街北至 高庙路于 2022 年 11 月 18 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 011 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，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 2023 年 5 月 25 日 书面同意我司办理 2# 幢预售许可证并上市销售

期数	幢号	用途	销售面积(m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/个
1	2#	一般住宅	11279	100	全装修	2025-04-30	50566

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
2#	中信银行股份有限公司南京阅江楼支行	8110501012502255290	8997.14	

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	南京奥颐房地产开发有限公司		
项目名称	枫璟雅园	幢号	2#
住房能源消耗指标	75%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	95	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	A 级岩棉保温板、A 级岩棉保温一体板、A 级岩棉保温板（连廊门处墙体）	
	保温层厚度(mm)	北 墙	A 级岩棉保温板（连廊门处墙体）（35）
		南、东、西墙	A 级岩棉保温板（60）、A 级岩棉保温一体板（60）
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	5Low-E+12Ar+5+12Ar+5（暖边）、5Low-E+12Ar+5+12Ar+5（暖边）
		南向	5Low-E+12Ar+5+12Ar+5（暖边）、5Low-E+19Ar（百叶）+5+12Ar+5（暖边）
		东向	5Low-E+19Ar（百叶）+5+12Ar+5（暖边）、5Low-E+12Ar+5+12Ar+5（暖边）
		西向	5Low-E+19Ar（百叶）+5+12Ar+5（暖边）、5Low-E+12Ar+5+12Ar+5（暖边）
遮阳措施	阳台挑板 、内置百叶遮阳		
其他节能措施	太阳能光热		

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示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）

一、复工情况:关于开盘活动动，我司已提前向区房产部门和街道进行报备，做好疫情联防联控。对现场严格检查消毒，开盘现场需佩戴口罩，分批次进场。每批次选房完毕，设施全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情防控工作。

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）、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。（2）、物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，物业用房布局应与物业管理区域相协调。（3）、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。（4）、应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。（5）、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。（6）、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。

三、本次申报上市销售的房源为枫璟雅园 2#楼共计 100 套，其中建筑面积≤120m²的房源 100 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 20 套，如有效无住房家庭报名人数小于 90 组，无住房家庭保障房源为 30 套，如有效无住房家庭报名人数大于等于 90 套，无住房家庭保障房源为 40 套。本次销售摇号选房流程详见销售方案。

四、样板间：（1）、枫璟雅园售楼处开设三套样板间，供选购人参考，其中一套为全装修清水样

样板间，四房两厅两卫，面积 142 平方米（基础包）；一套为升级装修清水样板间，为四房两厅两卫，面积 129 平方米（升级包）；一套为升级装修展示样板间，四房两厅两卫，面积 142 平方米；上述三套样板间均为临时搭建样板房。（2）、因清水交付样板间为临时样板间，建设期间样板间发生迁移的，迁移前后样板间应保持一致；我司将通过销售场所和网络公示等方式告知购房人，由公证机构对迁移前后的两个样板间一致性进行公证。清水交付样板间须保留至本项目整体交付后三个月。
五、摇号报名方式：网上报名报名人可通过关注公众号：南京房产微政务，点击“房帮宁”后点击“宁小通”进入报名通道进行线上报名。我司咨询服务电话：025-52635566。。

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）南京奥颐房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）曹佳宁

日期：2023-05-15

序号	附件名称
1	商品房入网认证收件收据
2	工程建设项目规划设计条件
3	地名批复
4	预测算成果报告
5	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
6	销售方案及预审合格单
7	产业办批复、合同、发票
8	价格表
9	他项权证
10	同意上市证明
11	银行证明
12	疫情承诺书
13	开盘防疫方案

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