

南京市商品房预售方案

编 号 2023021603562

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 栖霞区燕子矶街道 NO. 2021G79 地块房地产开
发项目

申报日期 2023-03-01

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	南京市建邺区云锦路 139 号金地名京 1 栋 2 楼金地地产			
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	南京 KF14965	
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	栖霞区燕子矶街道 NO. 2021G79 地块房地产开发项目			
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(m2)	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	住宅用地 70 年、商业用地 40 年、其他用地按法定最高出让年限	
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 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、320193202201261101	
房屋总幢数	9	其中住宅	幢数	7

			建筑面积(m²)	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 (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	A-1#、A-2#	21082.47	2022-01-04	16865.17	2022-04-01	2024-05-31
1	1	A-3#	10539.67	2022-01-04	8431.74	2022-06-02	2024-05-31
1	2	A-4#、A-6#	21079.34	2022-01-04	16863.47	2022-07-31	2024-05-31
1	1	A-8#	2238.27	2022-01-04	1790.62	2022-09-30	2024-05-31
1	7	A-7#	9905.18	2022-01-04	8756	2022-10-08	2024-05-31
1	2	A-5#、A-地下车库	41680.28	2022-01-04	23339.6	2023-03-30	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431.31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)
本次申报		A-9#2室物业管理用房、3室物业管理用房	434.31
合计	-----	-----	434.31

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834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 南京市住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2022 年 3 月 25 日 签订，前期的物业管理企业为 上海金地物业服务有限公司 ，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 恒竞路于 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

无

3、房屋具体情况

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	A-5#	一般住宅、 储藏间	10410.2	104	部分全装修 部分毛坯	2024-05-31	28474.79
1	A-地下 车库	车位	7720.5	586	毛坯房	2024-05-31	15

4、车位具体情况

都荟紫京苑项目共配建 1 个地下车库，共计 834 个车位，车位位于负一层、负二层。
本次申报 A-地下车库，可售车位共计 586 个。
负一层人防外可售自走式车位 558 个，车位号 001 号~558 号；其中：061 号、075 号、087 号、099 号、177 号、190 号、231 号~232 号、251 号~253 号、272 号、327 号~328 号、336 号、381 号、394 号、417 号、422 号~423 号、425 号、434 号~435 号、449 号、472 号、517 号、523 号为微型车位，共计 27 个；其中：043 号、139 号、144 号、230 号、444 号为无障碍车位，共计 5 个；其中：325 号~326 号、329 号~332 号、337 号~380 号、382 号~391 号、395 号~404 号、406 号~416 号、418 号~421 号、424 号、426 号~433 号、436 号~438 号为充电车位，共计 97 个。
负二层人防外可售自走式车位 28 个，车位号 641 号~653 号、656 号~670 号；其中：653 号、656 号、670 号为微型车位，共计 3 个。
负二层人防内不可售自走式车位 248 个，车位号 559 号~640 号、654 号~655 号、671 号~834 号；其中：633 号、685 号、700 号、715 号、725 号、745 号、746 号、754 号、756 号、765 号、787 号~791 号、795~796 号为微型车位，共计 17 个。
本次申报标准车位售价 15 万元/个、无障碍车位售价 15 万元/个、微型车位售价 13 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
A-5#	交通银行股份有限 公司南京栖霞支行	3200066780130030703 11	5201.04	
A-地下车库	交通银行股份有限 公司南京栖霞支行	3200066780130030703 11	6938.05	

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	A-5#
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)	65%	
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+19Ar（百叶） +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
--------	-------------------

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：现场开设3套样板间，分别为全装修清水交付样板间，面积为89m²，户型为三房两厅一卫；升级包清水交付样板间，面积为89m²，户型为三房两厅一卫；升级包清水交付样板间，面积为107m²，户型为三房两厅两卫。清水交付样板间须保留至本项目整体交付后三个月。

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

4、本次上市销售的是都荟紫京苑A-5#，共计104套全装修（其中101室-104室地下储藏间为毛坯），120平方米以下房源有100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32套，无住房家庭报名人数<96组时，无住房家庭保障房源32套；无住房家庭报名人数≥96组时，无住房家庭保障房源为42套，本次销售摇号、选房流程详见销售方案。。

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：2023-03-01

序号	附件名称
1	新建商品住房价格备案联系单及明细表
2	不动产登记资料查询结果证明
3	南京市商品住房价格申报价格表
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	销售方案及预审合格单
24	南京市物业管理招投标中标备案表
25	疫情开盘方案、企业疫情防控承诺书

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