

# 南京市商品房预售方案

编 号 2019103002915

开发企业 恒盛江旭(南京)房地产开发有限公司

项目名称 金陵湾小区

项目地址 鼓楼区热河南路街道

申报日期 2019-12-10

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	恒盛江旭(南京)房地产开发有限公司		
办公地址	南京市下关区二板桥 486 号		
法定代表人	徐琪根	联系电话	025-83616188
授权委托人	任彬	联系电话	13611579866
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14270
开发项目名称	金陵湾小区	项目核准决定文书号	宁发改投资字(2012)30号、宁发改投资字【2010】876号
项目坐落	鼓楼区热河南路街道		
售楼处地址	南京市郑和南路 8 号		
开发企业销售负责人	李巧云	联系电话	02583190061
代理销售公司名称	南京蓝风房地产投资顾问有限公司,南京同策房产咨询有限公司		
代理销售公司负责人	金平,丰灿	联系电话	13914711841,18252075889
用地总面积(m <sup>2</sup> )	126544.04	国有建设用地使用权出让合同编号	宁国土资让合(2007)351号,宁国土资让合[2015]补47号,宁国土资让合[2017]补15号
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	宁鼓国用(2016)第05310号,苏(2019)宁鼓不动产权第0007431号,宁鼓国用(2016)第07185号	土地使用年限	住宅70年,其它按法定最高年限自2009年3月1日起算
土地证载用途	城镇混合住宅用地	建设用地规划许可证号	宁规河西用地(2007)0028号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	552190.1	建设工程规划许可证号	建字第320107201310292号,建字第320107201410026号,建字第320107201310327号,建字第

			320107201310161 号, 建字第 320107201310241 号, 建字第 320107201310219 号, 建字第 320107201310242 号, 建字第 320106201410790 号, 建字第 320107201310185 号, 建字第 320106201610290 号	
容积率	3.5	绿地率	38.71%	
建筑密度	18.05%	施工许可证号	320106201607190101, 32010002013036 2, 320100020140214, 320100020130361 , 320100020150083, 320100020140103, 320100020130163, 320100020130251, 320100020130242, 320100020130252, 3 20106201508180101, 320100020130243	
房屋总幢数	11	其中住宅	幢数	9
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	372711.35
施工单位名称	舜杰建设(集团)有限公司			
监理单位名称	南京工苑建设监理咨询有限责任公司			
开工时间	2013-03-01	拟竣工时间	2024-12-31	
备注:	以下空白			

## 二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 3 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	2	07、08	42522.4	2013-03-01	85044.8	2013-11-12	2015-12-31
1	1	06	24142.3	2013-06-06	48284.6	2013-12-26	2015-12-31
2	1	05	66296.3	2014-04-28	145851.86	2014-08-02	2017-12-31
2	1	04	68707.4	2014-04-28	151156.28	2014-12-01	2017-12-31
3	1	09	41869.6	2015-05-01	92113.12	2015-10-01	2018-12-31
3	1	1号地下车库	89289.6	2013-06-06	178579.2	2016-06-01	2018-12-31
3	1	01	19275.8	2016-05-01	48189.5	2016-10-31	2019-12-31

3	1	02	55678.1	2016-08-01	137865.81	2017-03-31	2019-12-31
3	1	03	65693.8	2016-08-01	165563.94	2017-12-26	2019-12-31
3	1	有恒路 199 号地 下车库	39473.93	2016-08-01	158267.5	2019-10-31	2019-12-31
3	1	有恒路 201 号	3630.97	2016-08-01	1637.56	2019-12-31	2019-12-31
3	1	10	21336	2018-06-18	73480	2020-10-31	2020-12-31
4	4	以大带小项目规 划申报中		2020-06-30		2021-06-30	2024-12-31

### 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：宁国土资让合【2007】351 号 明确，本项目须配建：

一、根据土地出让合同第三章第十一条需我司无偿移交给政府的是 1、滨江大道工程（下关大桥-定淮门大桥），项目规模高架 6 车道，道路长度 1540 米，桥梁长度 1150 米。2、规划三路（三汊河南路-边江），项目规模路幅 24 米，长度 650 米。3、三汊河河口公园，项目规模占地约 3.8 公顷。4、规划二路（滨江大道-规划三路），项目规模路幅 24 米，长度 305 米。5、学校，项目规模占地约 3.18 公顷，36 轨（小学 18 班，初中 18 班）。6、沿江绿化带，项目规模占地约 5.1 公顷。7、社区福利和保障所，建于 03-1 幢二层，建筑面积不小于 600 平方米。行政管理与服务，建于 03-1 幢二层，建筑面积不得小于 500 平方米。

二、公共厕所建于 03-1 幢一层，建筑面积不小于 70 平方米，根据土地出让合同第三章第十一条不在移交范围内，为了便于后期管理，待竣工后将后移交给相关部门。

三、文化活动建于 04-1 幢二层，建筑面积不小于 500 平方米，体育活动 04-1 幢二层，建筑面积不小于 500 平方米，社区医疗卫生服务站建于 03-1 幢二层，建筑面积不小于 150 平方米，商业金融服务建于 10 幢商业综合体一层，建筑面积不小于 500 平方米，净菜市场建于 10 幢商业综合体地下一层，建筑面积不小于 2500 平方米，以上设施根据土地出让合同第三章第十一条建成后不移交政府部门（上述房屋的面积与位置以最终规划核准和实测面积为准），待竣工交付后办理为我司自建商品房。

四、根据南京市规划局建设项目规划设计要点的规划指标需设置一所 12 班幼儿园，用地面积不得小于 4700 平方米，待竣工交付后办理为我司自建商品房。

### 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 2208.76 平方米。规划核准 2821.7 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> )

已申报	2014100163	04幢201室、204室(含2、3层)	1104.03
已申报	2017100163	03幢1单元101室、2单元101室、3单元101室、3单元102室、2单元201室、2单元204室、3单元201室	1717.67
合计	-----	-----	2821.7

## 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3174个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏申物业管理条例》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，并向南京物业管理办公室进行备案，前期物业服务合同于2018年11月30日签订，前期的物业管理企业为长城物业集团股份有限公司，其资质证号建物企(2003)035。

本项目物业管理区域四至界限东至郑和南路南至定淮门大街西至扬子江大道北至扬子江大道于2018年9月30日在南京物业管理办公室办理备案手续，备案编号为2018GL字002-1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公安门牌证载为准，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(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
3	有恒路201号	商业	2248.49	35	毛坯房	2019-12-31	100000

### 4、车位具体情况

车位已申报，预售许可证为宁房销第2016100164号、宁房销第2019100077号

### 5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售后第9( $<10$ )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
有恒路 201 号	上海浦东发展银行股份有限公司南京城东支行	93080155000000246	501.1	

### 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	恒盛江旭（南京）房地产开发有限公司			
项目名称	金陵湾小区	幢号	有恒路 201 号	
住房能源消耗指标	节能水平 65%			
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（耐火等级 B1 级）		
	保温层厚度(mm)	19.68 耗电		
外墙保温	墙体材料	混凝土多孔砖		
	保温型式	外保温		
	保温材料种类	岩棉带（燃烧性能 A 级）		
	保温层厚度(mm)	北 墙	30	
南、东、西墙		30		
外门窗	窗框型材	断热铝合金		
	窗玻璃材料	北向	6 高透 Low-E+12A+6	
		南向	5+19Ar+5； 6 高透 Low-E+12A+6	
		东向	5+19Ar+5	
西向		5+19Ar+5		
遮阳措施	中置遮阳百叶			
其他节能措施	以下空白			

### 十一、相关承诺如下：

1、为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迪亚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）

以下空白。

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）恒盛江旭(南京)房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）徐琪根

日期：2019-12-10

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	南京市物业管理招投标中标备案表
3	地名命名批复
4	公安门牌证明
5	必建人防面积及区域核定单
6	易地建设防空地下室行政许可决定书
7	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
8	不动产登记资料查询结果证明
9	商品房预售款专用帐户监管协议书

## 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