

南京市商品房现售方案

编 号 2020081402029

开发企业 南京海泽房地产开发有限公司

项目名称 海翔花园

项目地址 雨花台铁心桥街道龙西路

申报日期 2020-09-28

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、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。
- 3、口为可选项，用“√”或“×”选定。
- 4、本方案在南京市房地产综合业务系统商品房现售备案申报栏填写，上传并打印提交。

南京市商品房现售方案

一、项目基本情况

由 南京海泽房地产开发有限公司 开发建设的 海翔花园 项目，根据土地出让合同，出让用地总面积 68682.05 平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下） 337102.1 平方米。共建房屋 18 幢，其中住宅 13 幢， 163702.9 平方米。该项目上市现售房屋由 南京海泽房地产开发有限公司 销售。

二、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 号），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。

三、配套基础设施和公共设施交付使用情况

配套项目名称	交付使用情况	施工进度	交付时间
水	已具备交付条件	已竣工	2021-06-30
电	已具备交付条件	已竣工	2021-06-30
燃气	已具备交付条件	已竣工	2021-06-30
三网	已具备交付条件	已竣工	2021-06-30
物业用房	已具备交付条件	已竣工	2021-06-30

四、物业管理用房与物业管理相关情况

申报情况	预售许可证号/现售备案证号	坐落位置(幢号、室号)	物业服务用房面积(m ²)
已申报	现 20191006	七贤街 29 号 2 幢 105、106 室	199.62
已申报	现 20191071	贾西路 2 号 6 幢二单元 102 室（含一、二层）、二单元 103 室	353.6
已申报	现 20201009	贾西路 2 号 1 幢二单元 103 室、三单元 105 室（含一、二层）	270.57
已申报	现 20201028	贾西路 2 号 2 幢一单元 101 室（含一、二层）、二单元 102 室（含一、二层）	338.01
已申报	现 20201028	贾西路 2 号 2 幢三单元 103 室（含一、二层）、四单元 104 室（含一、二层）、四单元 105 室	398.5
合计	-----	-----	1560.3

本项目的前期物业管理企业采用 公开招标 方式选聘，并向 南京市物业管理办公室 进行备案，前期物业管理合同 2018 年 12 月 14 日 签订，前期的物业管理企业为 上海中海物业管理有限公司 其资质证号 (建)

1030057 本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路 南至 龙西路 西至 安置小区 北至 规划道路。于 2018 年 12 月 4 日 在 南京市雨花台区住房和城乡建设局 办理备案手续，备案编号为 2018 字 0046 号。

五、本次申报现售房屋基本情况

1、本次申请现售的房屋拟在核准现售后第 1 日 (<10) 开盘，具体为：

公安幢号	用途	现售面积(m ²)	套数(间、个)	装修类型	均价(元/m ² ，车位： 万元/个)
贾西路 2 号地下车位地下一层、地下二层	车位	25800.36	1999	毛坯房	17.78
贾西路 2 号地下二层	储藏室	2418.48	173	毛坯房	7000

2、车位具体情况说明：

海翔花园项目位于贾西路 2 号，该项目配建地下车库 1 个。本次申报海翔花园 2 号地下车库现售，该地下车库位于负二层至负一层，车库情况如下，实建车位 2512 个，（1）负一层共建车位 1164 个，无必建人防区域，人防范围外可售自走式车位共计 1061 个，车位号为 1 号-1061 号（93-95、97-99、121-123、209、240、242-244、248、256-257、264-265、393-398、460-461、490-494、629-632、654、656-657、678-687、713-714、723-724、726-728、732-739、796、799、874、876、924、1019-1020 号为微型车位，241、303、308、391、440、457-459、600、648、655、814、926、1028、1032、1061 号为无障碍车位）。人防外不可售社会停车位 103 个，车位号为 1062-1164 号（1062-1063、1079-1081、1096-1105、1135-1139 号为微型车位；1134、1146-1147 号为无障碍车位）。

（2）、负二层共建车位 1348 个，人防范围外可售自走式车位共计 938 个，其中自走式车位 908 个，车位号为 1165 号-2072 号（1257-1259、1261-1263、1272-1279、1291-1293、1379、1410、1412-1414、1417-1418、1426-1427、1434-1436、1580、1623-1624、1684、1701-1703、1840-1844、1849-1850、1852、1854、1865、1867-1868、1879-1882、1885、1930-1932、1934-1935、1948、1964-1966、1982-1987、1990、2002 号为微型车位；1411、1480、1563、1612、1636-1637、1811、1859、1866 号为无障碍车位）；商业车位 14 个，车位号 2073 号-2076 号、2078 号-2087 号（2079 号-2080 号、2087 号为微型车位）；办公车位 16 个，车位号 2090 号-2091 号、2093 号-2104 号、2107 号-2108 号（2090 号、2093 号、2103 号-2104 号为微型车位）。人防外机械车位 3 组，共计 37 个，车位号 J2109 号-J2145 号。商业车位和办公车位只对商业和办公业主销售。

（3）、人防范围内车位 373 个，其中商业车位 40 个，车位号：2437 号-2476 号（2445、2456、2464 号为微型车位，2459、2472 号为无障碍车位）；办公车位 42 个，车位号 2477 号-2518 号（2477-2483、2485、2487-2488、2495、2501、2505、2509、2512-2513、2516 号为微型车位；2486 为无障碍车位）；机械办公车位 291 个，车位号为：J2146-J2436 号。

所有机械车位、社会停车位、人防范围内车位均不在本次现售范围，根据物业管理相关规定，出租给本小区业主使用。

3、建设用地使用权权利状况：

无。

六、相关承诺：

1、未取得商品房现售备案证前，不以认购、预订、排号、发放VIP号等方式向购房人收取或变相收取定金，预订款等性质的费用。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、取得商品房现售备案证后，在十日内按《商品房现售方案》中承诺的时间一次性公开全部准售房源。供需矛盾突出时，将采用公证摇号的方式，公平、公正对外销售。

3、公司加强内部及对代理公司的管理，凡出现炒卖房号的，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，认购后不更改购房人姓名（含配偶）。

5、申请销售的住宅及为住宅配套的车位、储藏室将严格按物价部门核定的备案价格进行销售，不增加任何附加销售条件。

6、房屋销售面积由南京房地产测绘事务所出具，具体分情况和公共部位详见房屋测绘成果报告。未经规划核准的，但后期增加的共有共用部位不计分摊。

7、本次申报现售备案的项目不可以向中国境外人士（含港、澳、台）销售。

8、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基金及首次业主大会会议筹备经费。

9、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，在进行房屋销售时，向买受人出具房屋白蚁预防的证明文件。

10、我司已将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证件文件报送房地产开发主管部门备案。

11、其他需要说明的情况（如团购，土地出让合同约定配建、移交，需要向业主说明的其它情况。如没有相关证明文件不得出现免责条款）。

一、根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3201012017CR0080）中第九条出让要求：

1、A、C地块应建设地上总建筑面积15~25%的商业办公建筑，A、C地块容积率、商办建筑面积指标总体平衡计算；2、该地块装配式建筑面积的覆盖比例为100%，商办建筑单体预制率不低于40%，住宅建筑单体预制率不低于50%，住宅建筑100%实行全装修和成品交付；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《规划设计要点》。二、根据规划设计要点要求：

1、A、C地块应配建不低于25平方米的邮政服务场所。2、居住小区应按每百户30平方米配套建设社区居家养老用房。3、物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013版）配置，垃圾搜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。在各出让地块中，物业用房还应均匀布置，保证各地块物业服务的均衡性。4、请做好所配置的充电桩用电需求落实。5、商业用地规模达100车位以上停车场，充电桩和车位比例不低于10%，请做好所配置的充电桩用电需求落实。6、邻近B地块处应考虑设置为地铁换乘配建的自行车停车区、公共自行车租赁区，上述区域距离地铁人行出入口的步行距离应不大于200米。7、考虑到地铁接驳换乘的需要，

A 地块内在满足规划建筑自身停车配建标准的基础上必须再在商办建筑的地下车库内增加 100 辆机动车社会停车位，并设置社会停车位单独出入口对外开放。8、我公司承诺严格按照规划核准用途进行宣传、销售。

9、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。并按照南京市政府《关于优化疫情防控措施加快复工达产的通告》（第 13 号）要求向铁心桥街道申请复工，于 2020 年 2 月 22 日取得《企业复工备案告知书》，并将海翔花园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、新型冠状病毒感染的肺炎防控应急预案相关文件在海翔花园售楼处现场公示。复工生产期间，严格配合社区，街道做好疫情的联防联控，对现场严格检查，消毒。开盘现场，分批次进场选，进场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，做到实控实防，每批次选房完毕，设施设备均全部消毒，再开始下批次选房。严格落实疫情的防控工作。

三、贾西路 2 号地下二层储藏室对全体业主销售，地下车库中可售的商业车位和办公车位只针对商业业主销售。四、本次申报雨花台区贾西路 2 号地下车库均在线下报名：请拨打 025-83338888-5 咨询。也可关注【南京中海地产】微信公众号（“zhonghaitaoyuanli”），点击子菜单了解具体详情。

12、我公司对本现售方案的真实性作出郑重承诺，并承担一切法律责任。

开发企业名称：（签章）南京海泽房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）齐大鹏

序号	附件名称
1	情况说明
2	物业管理招投标中标备案表、区域备案表
3	人防核定单、必建区域核定单
4	开发项目备案通知书
5	商品房共有共用部位审核表
6	商品房销售窗口表
7	地名命名批复
8	公安门牌证明
9	商品房入网认证收件收据
10	建设工程规划许可、规划核实合格书
11	房屋建筑工程竣工验收备案表
12	白蚁预防证明
13	不动产登记查询证明
14	实测成果报告
15	物价批复、价格表
16	授权委托书、代理人身份证复印件