

# 南京市商品房预售方案

编 号 2020102204554

开发企业 南京江语城置业有限公司

项目名称 江悦润府

项目地址 栖霞区尧化街道

申报日期 2020-10-25

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	南京江语城置业有限公司		
办公地址	南京市栖霞区兴智路与恒发路交汇处江悦润府售楼处		
法定代表人	袁子雅	联系电话	02586517777
授权委托人	闫凯	联系电话	15005183021
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14711
开发项目名称	江悦润府	项目核准决定文书号	宁开委行审备(2020)201号
项目坐落	栖霞区尧化街道		
售楼处地址	南京市栖霞区兴智路与恒发路交接处		
开发企业销售负责人	汪健	联系电话	17705190333
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(m <sup>2</sup> )	72454.58	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0020
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2020)宁栖不动产权第0023000号、苏(2020)宁栖不动产权第0023001号、苏(2020)宁栖不动产权第0023004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320113202010058号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	241005.84	建设工程规划许可证号	建字第320113202011190号、建字第320113202012038号

容积率	2.5	绿地率	30.23%	
建筑密度	19.87%	施工许可证号	320193202008121101	
房屋总幢数	25	其中住宅	幢数	13
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	160933.91
施工单位名称	中建二局第二建筑工程有限公司			
监理单位名称	江苏大洲工程项目管理有限公司			
开工时间	2020-05-15	拟竣工时间	2023-11-30	
备注:	本项目 A、B、C 三个地块，本次申报为 A 地块，以上表格中：容积率、绿地率、建筑密度均为 A 地块相关数据			

## 二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 5 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	A-4 幢、A-7 幢	30244.55	2020-05-15	28039	2020-09-30	2023-05-30
2	1	A-3 幢	11475.02	2020-05-15	10782	2020-11-06	2023-05-30
3	4	A-1 幢、A-2 幢、 A-5 幢、A-6 幢	56500.32	2020-07-30	54639	2020-11-30	2023-11-30
4	2	B-1 幢、B-5 幢	30371.58	2020-08-30	28094	2020-12-30	2023-11-30
5	6	B-2 幢、B-4 幢、 B-6 幢、地下车库 A、 地下车库 B、地下车库 C	107563.78	2020-09-30	99496	2021-01-30	2023-11-30

## 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：3201012020CR0020 明确，本项目须配建：

1、地块内须配建建筑面积不小于 8448 平方米的租赁住房，由受让人建成后自持，用于出租居住，只租不售，不得分割转让，不得分割抵押，遵守国家及南京租赁管理政策相关要求。2、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。3、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 964.02 平方米。规划核准 965.19 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	2020100107	A-4 幢 101 室	31.29
合计	-----	-----	<b>31.29</b>

### 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 3 个，室内机动车停车位 1826 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 南京市住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2020 年 9 月 1 日 签订，前期的物业管理企业为 石榴物业服务集团有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 仙新路 南至 栖霞大道 西至 规划道路（总平图兴盟路） 北至 规划道路（总平图中恒发路） 于 2020 年 7 月 22 日 在 南京市栖霞区住房和建设局 办理备案手续，备案编号为 2020 栖字 008 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，A-3 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 紫金信托有限责任公司 该抵押权人已于 2020 年 10 月 22 日 书面同意我司办理 A-3 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（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
2	A-3 幢	一般住宅	11001.22	108	精装修	2023-05-30	28279.93

### 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
A-3 幢	中国工商银行股份有限公司南京新港支行	4301018619100215676	9573.65	

## 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》。

因我司开发资质登记为暂定资质，若出现歇业等清算情况，本项目的质量责任承担主体则变更为正荣地产控股股份有限公司(附担保函)，该公司具备独立的法人资格和相应的赔偿能力（附《企业法人营业执照》）。

## 十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京江语城置业有限公司		
项目名称	江悦润府	幢号	A-3 幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	70mm	
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	发泡水泥板	
		保温层厚度(mm)	北 墙
南、东、西墙	60		
外门窗	窗框型材	铝合金窗框、塑钢窗框	
		北向	6 高透光 Low-E+12 空气+6 透明
		南向	6 高透光 Low-E+12 空气+6 透明 5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边

	窗玻璃材料	东向	6 高透光 Low-E+12 空气+6 透明 5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边
		西向	6 高透光 Low-E+12 空气+6 透明 5Low-E+19Ar(百叶)+5 暖边
遮阳措施	平板遮阳、外窗内置百叶		
其他节能措施	以下空白		

## 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，无幢（楼）无层，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鹏辉房地产服务有限公司测算，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、根据建设工程规划条件中：1、出让要求：（1）该地块住宅建筑的高度不得低于 60 米，商业裙房不受此限；（2）C 分区地表为规划道路，在满足管线敷设、消防等安全要求前提下，其地下空间可出让作为机动车停车场库及相关配套用房使用；（3）该地块装配式建筑面积比例 100%，住宅建筑单体预制装配率 $\geq 50\%$ ，住宅建筑 100%实行全装修成品房交付，不享受容积率奖励政策。

(4) 沿栖霞大道段用地范围内首排建筑与地块南侧及东南侧规划架空工业管廊间距须满足相关规范要求，不得小于 25 米。首排建筑退让用地边界不得小于 10 米；(5) 报建的自持租赁住房用于出租居住，只租不售，不得分割转让，不得分割抵押，遵守国家及南京市租赁管理政策相关要求。租赁住房以整幢、整单元或整层为最小单位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置。(6) 连接地块分区之间另行出让的地下空间，待规划设计方案批准后再发放不动产权证，如规划设计方案不满足地下轨道交通保护、市政管线敷设、地面绿化种植、历史建筑保护等条件要求，则不满足要求的部分地下空间使用权无偿收回，不予发放不动产权证，土地出让金不作调整。因任何原因导致地下空间不具备建设、施工条件，所造成的损失由受让人自行承担并不得追究出让人责任，且不得向出让人提出退款、补偿等事项。

二、本次申请上市销售房源为江悦润府项目 A-3 幢，住宅共计 108 套。根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》（宁委办法[2019]89 号）要求，本次上市销售的 108 套住宅房源中，33 套对人才优先供应。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》要求，本次上市销售的 108 套住宅房源中，另将提供 33 套房源优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。本次销售摇号选房流程详见销售方案。

三、网上报名：购房人发送报名材料至邮箱：876300138@qq.com。如遇网络问题无法报名，请致电 025-86517777 与我司联系，由我司工作人员协助解答。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。

四、复工情况：根据宁防指（2020）35 应急预案号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将江悦润府项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、江悦润府项目销售的新型冠状病毒感染肺炎疫情防控疫情应急预案相关文件在售楼处现场公示。

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）南京江语城置业有限公司

法定代表人：（签章）袁子雅

日期：2020-10-25

序号	附件名称
1	预审合格单、销售方案
2	装配式建筑技术控制指标认定意见的回复、承诺书
3	总平面图
4	同意变更土地转让批复
5	新建商品住房价格备案联系单
6	南京市商品住房价格申报价格表
7	建筑工程规划设计要点
8	不动产抵押权证
9	不动产登记资料查询结果证明
10	抵押权人同意办理预售许可证明
11	必建人防面积及区域核定单
12	南京市物业管理区域备案表
13	南京市物业管理招投标中标备案表
14	地名命名批复
15	开盘应急预案、防疫方案

## 担保函

江悦润府 A-3 幢 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 有限责任 公司，我司保证在 南京江语城置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 江悦润府 A-3 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）：正荣地产控股股份有限公司

住所：上海市闵行区沪青平公路 277 号 5 楼 E23 室

通讯地址：上海市闵行区沪青平公路 277 号 5 楼 E23 室

邮政编码：201100

营业执照注册号：913101123508402537

法定代表人姓名：刘伟亮

联系电话：021-61253299

授权委托人姓名：闫凯

联系电话：15005183021

签署时间：2020 年 10 月 24 日

签署地点：南京市栖霞区恒发路江悦润府售楼处