南京市商品房现售方案

编号　2020121403265

开发企业南京盛香园房地产开发有限公司

项目名称 越城天地中心

项目地址 秦淮区中山南路以西地块，东至中山南路，南至应天大街，西至凤台路，北至秦淮河

申报日期 2020-12-18

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

由南京盛香园房地产开发有限公司开发建设的越城天地中心项目，根据土地出让合同，出让用地总面积320997.58平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）550756.32平方米。共建房屋62幢，其中住宅42幢，135517.28平方米。该项目上市现售房屋由南京盛香园房地产开发有限公司销售。

授权委托人：李超，联系电话：18761839998。

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	房屋交付时同步交付	未竣工	2021年12月31日
电	房屋交付时同步交付	未竣工	2021年12月31日
天然气	房屋交付时同步交付	未竣工	2021年12月31日
通信网络	房屋交付时同步交付	未竣工	2021年12月31日
物业用房	房屋交付时同步交付	未竣工	2021年12月31日

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(㎡)
合计	------	------	

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，前期物业合同2019年10月15日签订，前期的物业管理企业为南京招商局物业管理有限公司其资质证号-本项目物业管理区域四至界限东至中山南路南至应天大街西至凤台路北至秦淮河。于2019年10月14日在南京市秦淮区房产管理局办理备案手续，备案编号为2019字002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4日（<10）开盘，具体为：

公安幢号	用途	现售面积(㎡)	套数(间、个)	装修类型	均价(元/㎡，车位：万元/个)
10	一般住宅	2586.94	6	毛坯房	75114.53
17	一般住宅	2561.01	6	毛坯房	55600.02
7	一般住宅	8686.58	18	毛坯房	63160.03

2、车位具体情况说明：

车位不在预售申报范围内，待后期申报时予以说明。。

3、建设用地使用权权利状况：

本次申报现售的房屋中，7、10、17 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国银行股份有限公司南京城中支行 该抵押权人已于 2020年12月18日 书面同意我司办理 7、10、17 幢现售备案证并上市销售。。

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、根据土地出让合同要求：

1、A　地块内须配建电力开闭所一处，具体方案征求电力部门书面意见，该开闭所应由受让人出资建成后无偿移交电力部门，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减。

2、I 地块商住混合用地中商业办公建筑占地上总建筑面积的 15-20%。

3、H 地块内建设地上建筑面积不小于 9000㎡、不少于 100 床位的酒店一处，须沿秦淮河布置，该酒店不得分割转让、不得分割销售。

4、S 地块地下空间西南处须配建旅游大巴停车场不小于 9000㎡，大巴停车位不少于 40 个;S 地块内须配建建筑面积不大于 1500㎡、不小于 1200㎡的服务设施,该服务设施由受让人出资建成后无偿移交区政府;S 地块北部须配建地下雨水泵站面积不小于 1100㎡，地下污水泵站面积不小于 300㎡，具体方案须征求水务部门书面意见,由受让人出资建成后无偿移交区政府，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减。

5、R 地块中心绿地内须配建建筑面积不小于 60㎡公厕一处，由受让人出资建成后无偿移交区政府。

6、地块征地红线范围内所有城市道路及绿地和地块北部两座跨秦淮河步行桥，由受让人出资建成后无偿移交区政府。该两座跨秦淮河步行桥须征求水务和交通主管部门意见。

7、地块范围内两座明代窑址由受让方结合项目规划，委托具有文物保护勘察设计资质的单位编制具体保护方案，并报市文化广电新闻出版局同意后实施。

8、A 地块内配建的电力开闭所、H 地块内配建的酒店、S 地块内配建的服务设施、S 地块北部配建的地下雨水泵站和污水泵站、R 地块内配建的公厕、地块征地红线范围内所有城市道路及绿地和地块北部两座跨秦淮河步行桥，须与项目首期工程同步规划、同步建设、同步竣工验收。

9、地块出让范围内的商业、办公用房及其它设施必须和商品住宅同步建设。

10、地块内城市道路、广场及绿地、人行天桥须向公众开放，不得封闭。11、地块中商品住宅装配式建筑面积比例 100%，建筑单体预制率≥20%、装配率≥50%。商品住宅 100%实行全装修和成品房交付。

12、地块内须由受让人出资建设一座用地面积不少于 6.2 万㎡的绿地公园，一个用地面积不少于 0.5 万㎡的社区广场，并无偿移交区政府，按政府要求免费保养及维护 5 年。公园绿地的地下空间，纳入出让范围，功能为商业、停车、地下支路。地下商业设施允许分割销售及转让。

13、地块内商办面积中不小于 65000㎡的商业用房（其中地上建筑面积不少于 15000　㎡，地下建筑面积不少于 50000㎡)在受让人完成不动产登记后自持 10 年以上。

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、根据建设工程规划条件要求：

公共配建：

1、A 地块内配建电力开闭所一处（应在公共建筑内或地下室），具体方案征求电力部门书面意见；R 地块中心绿地内配建建筑面积不小于 60 平方米公厕一处（建成后向社会开放），S 地块北部配建地下雨水泵站不小于 1100 平方米、污水泵站不小于 300 平方米，具体方案需征求城管部门书面意见。

2、与项目有关的配套设施如物业管理用房、配电房、水泵房、锅炉房等应纳入总平面统一规划，可集中的配套设施应集中布置，影响景观的配套用房，应加以隐蔽和美化。

3、在规划设计方案中应明确公共配套设施的建设时序，必备的公共配套设施应与首期项目同步审定规划设计方案、同步核发建设工程规划许可、同步规划核实。

停车配建：

1、请做好所配置的充电桩用电需求的落实。

2、规划建筑应按《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2015 版）》的规定配建机动车和非机动车停车位。商业区停车场须按不低于车位数 10%的比例配建纯电动汽车充电桩和专用车位，旅游大巴充电桩与车位数比例不得小于 1:1，新建居住小区的停车设施应为每个车位预留充电桩的建设条件，其余车位应留有今后增设充电桩的可能性。

3、S 地块地下空间西南处配建旅游大巴停车场不小于 9000 平方米，大巴停车位不少于 40 个。

三、本次申请上市销售房源为越城天地中心 B 地块 1-6、8、9、12、13、16 幢住宅共计 39 套。根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》要求：本次上市销售的 39 套住宅房源中，8 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：本次销售的 39 套住宅房源中，另将提供 12 套房源优先保障本市户籍无家庭的刚需购房需求，本次销售摇号选房流程详见销售方案。四、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，并将越城天地中心售楼处复工申请疫情防控承诺书，越城天地中心新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在售楼处现场公示。

五、我司本次申报 39 套住宅，按照南京市房管局相关开盘要求，选住宅采取预约制，实行集中开盘选房，严格控制到场选房人数，原则上全天安排 150 人选房；后续根据全市疫情管控情况，进行调整。

六、样板间：本次可售房源中，窑湾街 31 号 4 幢 103 室、104 室，窑湾街 31 号 12 幢 102 室为本项目样板间，价格备案表中所示价格为毛坯价格。选购此三套样板间，须同时购买该房屋精装修及室内物品，室内物品清单及总价详见《南京市商品房认购协议》附件。签署《南京市商品房认购协议》及附件后七日内须一次性支付该套样板间精装修及室内物品费用，此三套样板间交付期为项目整体交付日起延迟三个月。

七、购房报名登记：网上报名，报名邮箱为： yuechengtiandi@163.com；如遇网络问题无法报名，请致电 025-57899999 与我司联系，由我司工作人员进行解答，具体 xiangjian 网上房地产（网址：http://www.n.jhouse.com.cn）及楼盘销售现场公示（售楼处地址：越城天地售楼处接待中心）。

八、本项目由 26 个地块组成，部分地块尚在规划审批当中，该方案第一条所载总建筑面积（地上+地下）为已取得规划核准

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）南京盛香园房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）张涛

序号	附件名称
1	物价批复、价格表
2	建设项目批文
3	人防批复
4	南京市建设工程白蚁预防证明
5	企业复工申请疫情防控承诺书
6	地名办批复、公安门牌证明
7	外销批文
8	防控工作方案
9	入网认证收件收据
10	窗口表
11	开盘防疫方案
12	商品房共有共用部位审核表
13	建设工程规划核实合格书
14	房屋建筑工程竣工验收备案表
15	授权委托书
16	规划设计要点
17	房屋测绘成果报告及房屋分户（室）面积对照表
18	前期物业服务合同、物业管理招投标中标备案表、南京市物业管理区域备案表