

南京市商品房预售方案

编 号 2021010807146

开发企业 南京市启洲房地产开发有限公司

项目名称 璞境园

项目地址 江心洲街道

申报日期 2021-01-25

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	南京市启洲房地产开发有限公司		
办公地址	南京市建邺区江东中路 333 号 11 楼		
法定代表人	毕兴矿	联系电话	025-57265656
授权委托人	王伟	联系电话	18913971288
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF12724
开发项目名称	璞境园	项目核准决定文书号	生态岛备（2020）10 号
项目坐落	江心洲街道		
售楼处地址	建邺区江心洲街道中新大道和星岛街交汇处		
开发企业销售负责人	伏玲玲	联系电话	13912998054
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(m2)	34926.17	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0029
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁建不动产权第 0020392 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，自 2020 年 7 月 1 日起算。
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 320105202010084 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	123078.28	建设工程规划许可证号	建字第 320105202011337 号、建字第 320105202012188 号
容积率	2.5	绿地率	35%
建筑密度	20%	施工许可证号	320105202008201101、3201052020121

			71201	
房屋总幢数	9	其中住宅	幢数	6
			建筑面积(m²)	89353. 57
施工单位名称	江苏中南建筑产业集团有限责任公司			
监理单位名称	南通正元工程项目管理有限公司;上海港申建设管理有限公司			
开工时间	2020-08-20	拟竣工时间	2023-06-30	
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	1	7	15899.07	2020-08-20	12200.48	2021-02-05	2023-06-30
1	9	1、2、3、4、5、6、8、9、地下车库	107179.21	2020-08-20	72059.06	2021-03-31	2023-06-30

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：3201012020CR0029 明确，本项目须配建：

- 1、出让要求：（1）该地块要求装配式建筑比例 100%，住宅建筑单体预制装配率 $\geq 50\%$ ，不享受容积率奖励政策。
- 2、受让人须严格执行《南京市居住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。

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 492.3 平方米。规划核准 498.73 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)
------	--------	-------------	--------------

合计	-----	-----	
----	-------	-------	--

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 837 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 10 月 27 日 签订，前期的物业管理企业为 江苏中南物业服务有限公司，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 中新大道南至 揽江街（总平面图中的利民路） 西至 红星街北至 星岛街于 2020 年 9 月 11 日 在 南京市建邺区住房保障和房产局 办理备案手续，备案编号为 2020JY 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，7 幢 的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 百瑞信托有限责任公司 该抵押权人已于 2021 年 1 月 5 日 书面同意我司办理 7 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(m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)，车位：万元/个
1	7	一般住宅	15707.93	100	全装修	2023-06-30	50257.49

4、车位具体情况

车位不在预售申报范围内，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 5 (<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
7 幢	招商银行股份有限公司南京分行	125912037510102	11140.8	

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南京中南世纪城房地产开发有限公司(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	南京市启洲房地产开发有限公司		
项目名称	璞境园	幢号	7 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)	90	
外墙保温	墙体材料	现浇钢筋混凝土夹心外墙、现浇钢筋混凝土墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉	
	保温层厚度 (mm)	北 墙	40
		南、东、西墙	40
外门窗	窗框型材	断桥铝合金型材	
	窗玻璃材料	北向	LOW-E 中空玻璃
		南向	LOW-E 中空玻璃
		东向	以下空白
		西向	以下空白
遮阳措施	内置活动遮阳或平板遮阳		
其他节能措施	住宅顶部 6 层采用太阳能光热。		

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《南京市工程建设项目规划条件》公建配套建设要求：（1）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。（2）物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，物业用房布局应与物业管理区域相协调。（3）垃圾收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。（4）应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。（5）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。2、样板间：现场开设 2 套样板间供选购人参考，均为临时样板间，分别为 143 平方米、四室两厅一厨二卫，166 平方米、四室两厅一厨二卫。临时样板间公示截止时间至项目整体交付后三个月。

3、本次申请上市销售房源为璞境园 7 幢，住宅共计 100 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 100 套住宅房源中，20 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 100 套住宅房源中，另将提供 30 套房源优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。

4、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，并将璞境园销售中心复工申请承诺书、复工企业告知书、璞境园项目人员疫情防护方案相关文件在销售现场公示。

5、网上报名：具体报名流程详见微信公众号“中南置地南京区域”，按页面上公示的领号方法及规则报名领号。如遇网络问题无法报名，请致电 025-86476666 与我司联系，由我司工作人员协调解答。

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）南京市启洲房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）毕兴矿

日期：2021-01-25

序号	附件名称
1	同意变更土地转让批复
2	建筑工程规划设计要点
3	不动产登记资料查询结果证明
4	国家安全事项选址审批意见
5	抵押权人同意办理预售许可证明
6	必建人防面积及区域核定单
7	南京市物业管理区域备案表
8	开发项目备案通知书
9	南京市物业管理招投标中标备案表
10	地名命名批复
11	装配式建筑申请享受面积奖励的复函、装配式购货合同及发票、承诺书
12	活动疫情防空备案表、防疫承诺书、应急防疫方案、防疫方案
13	南京市商品房销售申请书
14	商品房预售款专用账户监管协议书
15	公共建筑情况说明
16	不动产登记证明
17	南京市商品住房价格申报价格表及联系单
18	预审合格单及销售方案

担 保 函

璞境园 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，我司保证在南京市启洲房地产开发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璞境园项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京中南新锦城房地产开发有限公司

住所：南京市栖霞区马群街道仙林大道 18 号

通讯地址：南京市栖霞区马群街道仙林大道 18 号

邮政编码：210024

营业执照注册号：91320113302301482J

法定代表人姓名：毕兴矿

联系电话：02568153375

授权委托人姓名：王伟

联系电话：18913971288

签署时间：2021 年 1 月 18 日

签署地点：南京市建邺区