

南京市商品房预售方案

编 号 2021012201929

开发企业 葛城（南京）房地产开发有限公司

项目名称 鼓印兰园

项目地址 鼓楼区汽轮电机厂周边地块

申报日期 2021-09-07

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	葛城（南京）房地产开发有限公司		
办公地址	南京市秦淮区汉中路 2 号亚太商务楼 33F		
法定代表人	董加升	联系电话	86799998
授权委托人	夏云	联系电话	17705196333
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14589
开发项目名称	鼓印兰园	项目核准决定文书号	鼓发改备【2019】3 号
项目坐落	鼓楼区汽轮电机厂周边地块		
售楼处地址	南京市鼓楼区和燕路 55 号		
开发企业销售负责人	杨姝	联系电话	18351937866
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)	24498. 87	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0006
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2019)宁鼓不动产权第 0017157 号	土地使用年限	2019 年 05 月 08 日起 2089 年 05 月 07 日止
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 320106201910111 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	95740. 49	建设工程规划许可证号	建字第 320106201910865 号
容积率	2. 75	绿地率	30%
建筑密度	35%	施工许可证号	320106201906181101

房屋总幢数	9	其中住宅	幢数	6
			建筑面积(m²)	72258.6
施工单位名称	中国葛洲坝集团建设工程有限公司			
监理单位名称	南京海宁建设工程监理咨询有限公司			
开工时间	2019-06-19	拟竣工时间	2021-12-01	
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(m ²)	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	5 幢	15299.03	2019-06-19	36753.28	2019-09-30	2021-12-01
1	1	3 幢	13698.95	2019-06-19	32909.36	2019-11-21	2021-12-01
1	1	6 幢	10672.64	2019-06-19	25639.2	2019-12-25	2021-12-01
1	3	1 幢、2 幢、4 幢	32588.06	2019-06-19	78287.19	2020-06-24	2021-12-01
1	1	地下车库	22582	2019-06-19	10161.9	2021-09-20	2021-12-01
1	2	7 幢、8 幢	888.84	2019-06-19	56410.99	2021-10-31	2021-12-01

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：3201012019CR0006 明确，本项目须配建：

（1）地块内须配建基层社区中心一处，具体要求如下：社区卫生站建筑面积不小于 300 平方米；文化活动室建筑面积不小于 600 平方米；体育活动中心建筑面积不小于 200 平方米；基层社区服务中心建筑面积不小于 600 平方米；社区警务室建筑面积不小于 60 平方米；居家养老服务站建筑面积不小于 150 平方米；公厕建筑面积不小于 100 平方米，以上公共配套设施共计 2010 平方米由受让人出资建设，建成后须无偿移交鼓楼区政府，所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，出让成交价款不作调整。（2）地块内须配建建筑面积不小于 2000 平方米的净菜超市（菜市场），须设置相对独立的出入口，且布置在地上一层。地块内可设置社区商业配套用房，建筑面积不得大于地上建筑面积的 5%。
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382.96平方米。规划核准385.11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 ² ）
非本次申报		8 幢	385.11
合计	-----	-----	385.11

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661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2019年8月2日签订，前期的物业管理企业为葛洲坝物业管理有限公司，其资质证号（建）112109。

本项目物业管理区域四至界限东至安怀村路南至和燕园小区等西至南京汽轮电机（集团）有限责任公司北至南京汽轮电机（集团）有限责任公司于2019年7月19日在南京市鼓楼区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为2019GL字062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《不动产权证》或《建设用地使用权证》记载为准，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 ² ）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价（元/m ² ）， 车位：万元/个
1	地下车库	戊类储藏间	194.02	24	毛坯房	2021-12-01	7000
1	地下车库	车位	7023.62	541	毛坯房	2021-12-01	26.7

4、车位具体情况

本次申报鼓印兰园地下车库共 661 个车位，位于负二层至负一层。其中负一层人防范围外可售自走式车位 422 个，车位号为 1 号~422 号（其中 270 号、277 号~278 号、408 号~409 号为无障碍车位，110 号~121 号、207 号~214 号、216 号~221 号、263 号~265 号、267 号~269 号、272 号~274 号为充电车位，23 号、37 号、60 号-63 号、104 号~105 号、165 号、190 号~200 号、215 号、222 号~262 号、271 号、296 号~299 号、403 号~406 号、420 号为微型车位）。负二层人防范围外可售自走式车位 119 个，车位号为 423 号~541 号（其中 540 号~541 号为无障碍车位，493 号~494 号、496 号、508 号~509 号、511 号为充电车位，423 号、436 号~440 号、459 号、514 号~515 号为微型车位）。负二层人防范围内自走式车位共 120 个，车位号为 542 号~661 号（其中 596 号~606 号、608 号、625 号~633 号为充电车位，581 号~583 号、607 号、617 号~618 号、621 号~622 号、643 号、659 号~661 号为微型车位）。所有人防范围内车位不在销售范围，待竣工后按《江苏省物业管理条例》规定出租给本小区业主使用。本开发公司承诺，地下车库状况与规划核准图一致，我公司对上述报告内容的真实性承担一切法律责任。

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
地下车库	中信银行股份有限公司南京分行	8110501013601773108	7346.76	

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中国葛洲坝集团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	葛城（南京）房地产开发有限公司		
项目名称	鼓印兰园	幢号	地下车库
住房能源消耗指标	19.61kw. h/m²		
屋面 保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	65	
	墙体材料	现浇空心混凝土外墙	
	保温型式	外墙外保温	

外墙保温	保温材料种类	岩棉复合保温板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30
		南、东、西墙	30
外门窗	窗框型材	铝合金/塑钢	
	窗玻璃材料	北向	高透光 6LOW-E+12A+6
		南向	高透光 6LOW-E+12Ar+6, 高透光 6LOW-E+12A+6, 高透 LOWE[6LOWE+19A(百叶)+6+9A+6]
		东向	5+19A(百叶)+5+6A+5
		西向	5+19A(百叶)+5+6A+5
遮阳措施	内置百叶一体化, 玻璃自遮阳		
其他节能措施	/		

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 南京巨鑫房地产测绘有限责任公司测算, 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）

一、根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3201012019CR0006）中第十条出让要求：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、
我司此次申报的位于鼓印兰园地下车库负二层的戊类储藏间共计 24 室，我司承诺储藏间只销售给本
小区的业主，由此产生的纠纷均由我司承担。 三、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，并将鼓印兰园项目售楼处复工申请疫情防控承
诺书、鼓印兰园项目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。 四、
本次申报鼓印兰园地下车库，采用线上开盘方式：网上选车位，根据选车位系统链接进入选车位置
移动端线上系统（链接开盘前生成并发给客户），报名流程详见线上系统说明。如遇网络等问题无法
报名，请致电 025-58865888 与我司联系，由我司工作人员协助解答。五、关于第二个车位销售，本
项目会按照南京市住房保障和房产局下发的“关于优化我市房地产开发项目车位、车库销售管理的
通知”（宁房市字【2021】141 号）相关规定严格执行，在本项目整体交付满 6 个月后申请第二个
车位的销售，并且按照相关公示内容要求公示第二个车位销售的信息，最终根据第二个车位意向购
买业主数量与可供第二个销售的车位数量关系，按照相关要求摇号选择购买车位。

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）葛城（南京）房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）董加升

日期：2021-09-07

序号	附件名称
1	同意变更土地转让批复
2	新建商品住房价格备案联系单
3	南京市商品住房价格申报价格表
4	建筑工程规划设计要点
5	预审合格单
6	不动产抵押权证
7	不动产登记资料查询结果证明
8	国家安全事项选址审批意见
9	抵押权人同意办理预售许可证明
10	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
11	易地建设防空地下室行政许可决定书
12	必建人防面积及区域核定单
13	南京市物业管理区域备案表
14	国有建设用地使用权出让合同
15	开发项目备案通知书
16	商品房开发建设资金投入证明
17	南京市物业管理招投标中标备案表
18	地名命名批复
19	公安门牌证明
20	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

鼓印兰园 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 葛城（南京）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 鼓印兰园 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 中国葛洲坝集团房地产开发有限公司

住所： 北京市朝阳区建外大街丁 12 号楼-5 至 25 层 101 英皇集团中心内 19 层 01、02、03、05、06、07 单元

通讯地址： 北京市朝阳区建外大街丁 12 号楼-5 至 25 层 101 英皇集团中心内 19 层 01、02、03、05、06、07 单元

邮政编码： 100020

营业执照注册号： 91110000760651113P

法定代表人姓名： 桂桐生

联系电话： 010-58331703

授权委托人姓名： 夏云

联系电话： 17705196333

签署时间： 2021 年 6 月 20 日

签署地点： 南京市鼓楼区和燕路 55 号