

南京市商品房预售方案

编 号 2021031704527

开发企业 南京仁恒江岛置业有限公司

项目名称 江湾世纪花园

项目地址 建邺区江心洲

申报日期 2021-04-12

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	南京仁恒江岛置业有限公司		
办公地址	南京市建邺区白龙江西街 62 号 11 幢 209 室		
法定代表人	陈耀玲	联系电话	025-52462888
授权委托人	王莉	联系电话	13913889590
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14427
开发项目名称	江湾世纪花园	项目核准决定文书号	生态岛备案字[2017]005 号、生态岛备案字[2017]006 号、生态岛备案字[2017]007 号、生态岛备案字[2017]008 号、生态岛备案字[2017]009 号、生态岛备案字[2017]010 号
项目坐落	建邺区江心洲		
售楼处地址	南京市建邺区江心洲文泰街仁恒江湾世纪售楼处		
开发企业销售负责人	杨正涛	联系电话	13305182103
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)	426439.38	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012017CR0006
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2017)宁建不动产权第 0011278 号、苏(2017)宁建不动产权第 0011281 号、苏(2017)宁建不动产权第 0011280 号、苏(2017)宁建不动产权第 0011287 号、苏(2017)宁	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

	建不动产权第 0011282 号、苏（2017）宁建不动产权第 0011285 号、苏（2017）宁建不动产权第 0011288 号			
土地证载用途	城镇住宅用地（混合）、社区中心用地、商服用地、其他商服用地、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320105201710597 号、地字第 320105201710598 号、地字第 320105201710596 号、地字第 320105201710631 号、地字第 320105201710632 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	600397.3	建设工程规划许可证号	建字第 320105201910972 号、建字第 320105201910667 号、建字第 320105201910928 号、建字第 320105201911798 号	
容积率	1.3	绿地率	30%	
建筑密度	22%	施工许可证号	320105201906251101、320105201906281101、320105201905141101、320105201911291101	
房屋总幢数	110	其中住宅	幢数	95
			建筑面积(m²)	305504.37
施工单位名称	龙信建设集团有限公司、南通华荣建设集团有限公司			
监理单位名称	南京工苑建设监理咨询有限责任公司			
开工时间	2019-04-25	拟竣工时间	2022-06-30	
备注:	本项目由 A、B、C、D、E、F、G 七个地块组成，因 G 地块暂未报规划，目前无任何数据，项目总建筑面积为 A~F 地块面积。B 地块暂未取得规划许可证，故房屋总幢数暂为 A、C、D、E、F 地块数据，住宅幢数、住宅建筑面积为 A、C、E、F 地块数据。根据物业管理部门核准，A、C、D、E、F 地块，B 地块、G 地块分别进行物业区域备案，物业管理用房分别留置。本次申报房屋位于 F 地块。上述所指容积率，绿地率、建筑密度为 F 地块数据，开工时间以溪园 2019-10-1 为准，竣工时间以溪园 2022-6-30 为准。			

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	7	清园 27 幢--28 幢、澜园 53 幢- 57 幢	62274.24	2019-12-10	28023.41	2019-04-25	2021-10-30
1	3	清园 29 幢-30 幢、澜园 51 幢	24249.35	2019-04-25	10912.21	2020-01-10	2021-10-30
1	2	清园 31、澜园 52 幢	10577.31	2019-04-25	4759.79	2020-03-25	2021-10-30
1	38	润园 01 幢-19 幢、清园 23 幢- 26 幢、澜园 39 幢-50 幢	70954.04	2019-05-25	31929.32	2020-09-30	2022-06-30
1	5	溪园 66 幢、86 幢、95 幢、102 幢、105 幢	60422.68	2019-10-01	27190.21	2021-04-26	2022-06-30
1	40	溪园 61 幢-65 幢、67 幢-85 幢、 87 幢-94 幢、96 幢-101 幢、103 幢-104 幢	64907.84	2019-10-01	29208.53	2021-09-30	2022-06-30
2		B、D、G 地块待 规划核定后申报					

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：3201012017CR0006 明确，本项目须配建：

1) D 地块内应配置一处基层社区中心，其中，社区卫生服务站、居家养老服务站、基层社区服务中心、社区警务室、公厕须与首期住宅项目同步审定、同步开工、同步验收、由受让人出资建设，经验收合格后无偿移交建邺区政府，所对应土地按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让价款总额不做调整。

(2) A、B 地块内应配建 10kv 开闭所不少于 3 座，每处建筑面积不小于 120m²，由受让人出资建设，具体位置按南京市供电公司要求布置，建成后无偿移交市供电公司，所对应土地按划拨方式供地，出让面积据实核减，出让金总额不做调整。

(3) B 地块中旅馆的地上建筑面积比例不低于该地块地上总建筑面积的 50%，所建旅馆须整体持有，不得销售、不得转让；商业的地上建筑面积比例不低于该地块地上总建筑面积的 10%，其余为办公。

(4) G 地块所建房屋须整体持有，不得销售、不得转让。G 地块配建商业的地上建筑面积比例不高于该地块地上总建筑面积的 10%。G 地块总投资不少于人民币 30 亿元（不含地块出让价款）；须建设一处大型演出场馆，总建筑面积不低于 1 万 m²；须建设一处综合性海洋馆场馆，总建筑面积不低于 5 万 m²。（以上相关投资额以经审计核准的决算报告为准）。G 地块的娱乐康体项目还须先于住宅工程开工。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 1657.89 平方米。规划核准 1720 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 6 个，室内机动车停车位 3292 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 2019-08-20 签订，前期的物业管理企业为 南京仁恒物业管理有限公司，其资质证号 空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 环岛东路南至 龙恩街西至 熙和路北延段（A 地块）、NO. 2016G84 地块项目 B 地块（CDEF 地块）北至 文萃路于 2019-07-10 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 2019JY 字 005 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

无

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	102	一般住宅	11871.73	66	精装修	2022-06-30	46470.12
1	105	一般住宅	11821.38	66	精装修	2022-06-30	45000.69

1	66	一般住宅	11875.75	66	精装修	2022-06-30	47178.76
1	86	一般住宅	11823.5	66	精装修	2022-06-30	46460.89
1	95	一般住宅	11823.5	66	精装修	2022-06-30	45974.73

4、车位具体情况

 以下空白

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
溪园 102 幢	兴业银行股份有限公司南京红山路支行	409540100100135558	7972.57	
溪园 105 幢	兴业银行股份有限公司南京红山路支行	409540100100135558	7972.74	
溪园 66 幢	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	93100078801400000375	8104.68	
溪园 86 幢	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	93100078801400000375	10016.15	
溪园 95 幢	兴业银行股份有限公司南京红山路支行	409540100100135558	9552.95	

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仁恒酒店管理有限公司、南京仁恒企业管理有限公司（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	南京仁恒江岛置业有限公司
------	--------------

项目名称	江湾世纪花园	幢号	溪园 66 幢、86 幢、95 幢、102 幢、105 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)	88	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土、煤矸石多孔砖	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	复合发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	40
		南、东、西墙	40
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	Low-E 中空玻璃窗 5+19Ar+5(中置百叶)
		南向	Low-E 中空玻璃窗 5+19Ar+5(中置百叶)
		东向	Low-E 中空玻璃窗 5+19Ar+5(中置百叶)
		西向	Low-E 中空玻璃窗 5+19Ar+5(中置百叶)
遮阳措施	中空玻璃内置百叶/综合遮阳		
其他节能措施	各栋住宅逆六层统一安装太阳能热水器，设置于顶层屋面		

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式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）

1、应配置一处基层社区中心，布置于D地块，应符合《南京市公共设施配套规划标准》（2015），具体内容包括：

（1）社区卫生设施，社区卫生服务站建筑面积不小于300m²，宜设置于建筑底层，有独立出入口，符合无障碍通行要求；

（2）社会福利与保障设施，居家养老服务站建筑面积不小于150m²（含日间托老服务休息简易床位5-10张），宜设置于建筑底层，有独立出入口，符合无障碍通行要求；

（3）公共文化设施，文化活动室建筑面积不小于600m²，宜设置不小于150m²的室外活动场地。

（4）体育设施，体育活动中心建筑面积不小于200m²，用地面积不小于600m²。

（5）行政管理及社区服务设施，其中基层社区服务中心建筑面积不小于600m²，社区警务室建筑面积不小于60m²，警务室需独立用房，有独立出入口，设置在便于监街且方便居民的地点。（6）市政公用设施，公厕建筑面积不小于100m²，应结合主体建筑设置，并有单独的出入口和管理室。

2、应配建10kv开闭所2座，分别布置于A、B地块，每处建筑面积不小于10平方米。

3、在满足建筑环境影响评价要求的前提下，应预留移动通信基站的建设要求，布置于B地块和G地块，具体要求由建设单位会商铁塔公司确定。

4、B地块应预留安装1处人防警报器的建设条件，具体建设要求由建设单位会商市人防办确定。

5、请做好所配置的充电桩用电需求的落实。

6、汽车充电设施配置要求

（1）新建居住小区的停车设施，每个车位应预留充电桩的建设要求，请做好所配置的充电桩用电需求的落实；

（2）其他建筑配建停车设施，按照不低于车位数10%的比例，配建纯电动汽车充电桩的专用车位。

7、本次申请上市销售房源为江湾世纪花园溪园66幢、86幢、95幢、102幢、105幢，住宅共计330套。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求：本次上市销售的330套住宅房源中，99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330

套住宅房源中，另将提供 99 套房源优先保障本市户籍无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。

8、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，并将江湾世纪花园项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、南京江湾世纪花园项目销售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。

9、本次可售房源中 105 幢 1 单元 201 室为本项目效果展示间，价格备案表中所示价格不含效果展示间室内物品价格。选购此套效果展示间，须同时购买该房屋室内物品，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效果展示间室内物品费用，此套效果展示间交付期为项目整体交付日起延迟半年。

10、本次可售房源中 105 幢 1 单元 202 室为本项目交付样板间，此套交付样板间交付期为项目整体交付日起延迟半年。

11、登记报名方法：登记人需提前在手机中下载我司指定 APP “家在仁恒” 并于登记报名时段进入该 APP，点击“江湾世纪花园开盘参与摇号网络报名”图标后，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 025-58699999 与我司联系，由我司工作人员协助解答。。

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）南京仁恒江岛置业有限公司

法定代表人：（签章）陈耀玲

日期：2021-04-12

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	必建人防面积及区域核定单
11	南京市物业管理区域备案表
12	国有建设用地使用权出让合同
13	开发项目备案通知书
14	建设工程规划许可证及规划核准图
15	南京市物业管理招投标中标备案表
16	地名命名批复
17	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

江湾世纪花园 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 南京仁恒江岛置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 江湾世纪花园溪园 66 幢、86 幢、95 幢、102 幢、105 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：南京仁恒酒店管理有限公司、南京仁恒企业管理有限公司

住所：南京市建邺区庐山路 116 号 1 幢 101 室、2 幢 101 室、南京市六合区龙池街道雄州南路 399 号恒顺园区 105 幢 1 号

通讯地址：南京市建邺区庐山路 116 号 1 幢 101 室、2 幢 101 室、南京市六合区龙池街道雄州南路 399 号恒顺园区 105 幢 1 号

邮政编码：210000、210000

营业执照注册号：913201006825051528、91320100608927437K

法定代表人姓名：陈耀玲、钟照欣

联系电话：025-52462888

授权委托人姓名：王莉

联系电话：13913889590

签署时间：2021-4-12

签署地点：南京