

南京市商品房预售方案

编 号 2021041304095

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 秦淮区中华门外中山南路以西地块

申报日期 2021-05-17

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	南京盛香园房地产开发有限公司		
办公地址	南京市秦淮区窑湾街 31 号		
法定代表人	张涛	联系电话	025-57899999
授权委托人	万引	联系电话	15651015999
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14376
开发项目名称	越城天地中心	项目核准决定文书号	秦发改投资字【2017】132 号
项目坐落	秦淮区中华门外中山南路以西地块		
售楼处地址	南京市秦淮区中华门街道		
开发企业销售负责人	杨燕南	联系电话	15905183716
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 ²)	321019.58	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012017CR0027
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2018)宁秦不动产权第 0000348 号、苏(2018)宁秦不动产权第 0000353 号、苏(2018)宁秦不动产权第 0000358 号、苏(2018)宁秦不动产权第 0000354 号、苏(2018)宁秦不动产权第 0000359 号、苏(2018)宁秦不动	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

	产权第 0000360 号、苏 (2018) 宁秦不动产权第 0000363 号、苏 (2018) 宁秦不动产权第 0000364 号、苏 (2018) 宁秦不动产权第 0000355 号、苏 (2018) 宁秦不动产权第 0000362 号、苏 (2018) 宁秦不动产权第 0000357 号、苏 (2018) 宁秦不动产权第 0000361 号、苏 (2018) 宁秦不动产权第 0000415 号、苏 (2018) 宁秦不动产权第 0004710 号			
土地证载用途	商服用地, 城镇、住宅用地 (混合) 商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320104201710297 号	
拟规划建设项目总建筑面积 (含地上、地下)	550756.32	建设工程规划许可证号	建字第 320104201911559 号、建字第 320104201911592 号、建字第 320104201810875 号、建字第 320104201811295 号、建字第 320104201910208 号	
容积率	0.7	绿地率	20.22%	
建筑密度	28.45%	施工许可证号	320104201909091201、320104201812291101、320104201904081101、320104201906051101、320104201909091301	
房屋总幢数	62	其中住宅	幢数	42
			建筑面积 (m ²)	135517.28
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	南京工苑建设监理咨询有限责任公司			
开工时间	2018-12-19	拟竣工时间	2025-12-31	

备注:	本项目分 A-Z 共 26 个地块，本次申报销售的房屋位于 A 地块，建筑密度、绿化率、容积率等相关数据均为 A 地块数据。
-----	--

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 2 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	10	1-6 幢、8 幢、 9 幢、12 幢、13 幢	20825.05	2018-12-19	98502	2020-11-30	2021-12-31
1	3	7 幢、10 幢、17 幢	11519.69	2018-12-19	58940	2020-12-20	2021-12-31
1	4	A1-01 栋、A1- 02 栋，A2-01 栋、 A2-02 栋，A3- 01 栋、A3-02 栋， A4-01 栋、A4- 02 栋	16825.78	2021-06-30	88308	2021-06-30	2022-05-30
1	3	A5-01 栋、A5- 02 栋，A6-01 栋， 地下车库	5692.52	2019-10-01	57246	2022-05-02	2023-05-30
1	3	19 幢、22 幢、 23 幢	17516.94	2018-12-19	65368	2022-07-01	2021-12-31
1	6	D-01 幢、D-02 幢、D-03 幢、 D-04 幢、D-05 幢、D-06 幢、	18469.86	2022-03-01	86202	2022-10-10	2024-10-30
2		F、J、M、I、E 地块规划申报中					

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：3201012017CR0027 明确，本项目须配建：

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 9000m²、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 9000m²，大巴停车位不少于 40 个；S 地块内须配建建筑面积不大于 1500m²、不小于 1200m²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 1100m²，地下污水泵站面积不小于 300m²，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 60m²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m²的绿地公园，一个用地面积不少于 0.5 万m²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 65000m²的商业用房（其中地上建筑面积不少于 15000 m²，地下建筑面积不少于 50000m²）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》。

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 2203.02 平方米。规划核准 2477.9 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 ）
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 15 个，室内机动车停车位 2309 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

车位不在本次预售范围内。

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 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 以下空白。

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。

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《不动产权证书》或《建设用地使用权证书》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

本次申报预售的房屋中，越城天地中心 A1-01 栋、A1-02 栋，A2-01 栋、A2-02 栋，A3-01 栋、A3-02 栋，A4-01 栋、A4-02 栋 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国工商银行股份有限公司南京新街口支行 该抵押权人已于 2021 年 5 月 11 日 书面同意我司办理 越城天地中心 A1-01 栋、A1-02 栋，A2-01 栋、A2-02 栋，A3-01 栋、A3-02 栋，A4-01 栋、A4-02 栋 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 ²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m ²), 车位: 万元/个
1	A1-01 栋、A1-02 栋	门面房、小商店	3607.94	8	毛坯房	2022-05-30	100000
1	A2-01 栋、A2-02 栋	门面房、小商店	4632.04	10	毛坯房	2022-05-30	100000
1	A3-01 栋、A3-02 栋	门面房、小商店	3734.51	8	毛坯房	2022-05-30	100000
1	A4-01 栋、A4-02 栋	门面房、小商店	4656.96	10	毛坯房	2022-05-30	100000

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
A1-01 栋、 A1-02 栋	中国工商银行股份有限公司南京新街口支行	4301010019101504379	1272.96	
A2-01 栋、 A2-02 栋	中国工商银行股份有限公司南京新街口支行	4301010019101504379	1395.6	
A3-01 栋、 A3-02 栋	中国工商银行股份有限公司南京新街口支行	4301010019101504379	1298.16	
A4-01 栋、 A4-02 栋	中国工商银行股份有限公司南京新街口支行	4301010019101504379	1644.72	

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江苏中南建筑产业集团有限责任公司(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	南京盛香园房地产开发有限公司		
项目名称	越城天地中心	幢号	A1-01 栋, A1-02 栋、A2-01 栋, A2-02 栋、A3-01 栋, A3-02 栋、A4-01 栋, A4-02 栋
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	坡屋面 80、平面 65	
外墙保温	墙体材料	砂加气制品 (B06 级)	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30MM

		南、东、西墙	30MM
外门窗	窗框型材	隔热金属窗框	
	窗玻璃材料	北向	6 中透光 LOW-E+12 空气+6 透明
		南向	6 中透光 LOW-E+12 空气+6 透明
		东向	6 中透光 LOW-E+12 空气+6 透明
		西向	6 中透光 LOW-E+12 空气+6 透明
遮阳措施	以下空白		
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，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康特房地产测绘事务有限公司测算，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、本次申请上市销售房源为越城天地中心 A1-01 栋、A1-02 栋，A2-01 栋、A2-02 栋，A3-01 栋、A3-02 栋，A4-01 栋、A4-02 栋商业共计 36 套。

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。

2、我司本次申报 36 套房源，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。

3、样板间：本次 A 地块样板间位于 A5-01-2 室、A5-02-1 室，价格备案表中所示价格为毛坯价格。选购此二套样板间，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。

4、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，具体详见网上房地产（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）。

5、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

6、我公司对本预售方案的真实性作出郑重承诺，并承担一切法律责任 1、本项目总共建设 133870 平方米的商业用房，其中地上商业用房设置在 J、M 地块（栋号为：J-01#-J-09#、M-01#-M-06#），建筑面积为 45366 平方米；地下商业用房设置在 J、M、S 地块，建筑面积为 88504 平方米。以上商业用房全部自持，满足国有土地出让条件，且年限不低于十年。

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）南京盛香园房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）张涛

日期：2021-05-17

序号	附件名称
1	必建人防面积及区域核定单
2	南京市物业管理区域备案表
3	开发项目备案通知书
4	同意变更土地转让批复
5	建筑工程规划设计要点
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	南京市物业管理招投标中标备案表
11	地名命名批复
12	商品房预售款专用账户监管协议书
13	施工进度说明
14	建设工程形象进度表
15	防控工作方案、开盘防疫方案、企业复工申请疫情防控承诺书、会议活动疫情防控备案表

