

# 南京市商品房预售方案

编 号 2021042905837

开发企业 南京仁安房地产开发有限公司

项目名称 海和院

项目地址 高淳区淳溪街道胥河路 87 号

申报日期 2021-06-01

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	南京仁安房地产开发有限公司		
办公地址	高淳区淳溪街道胥河路 87 号		
法定代表人	高勇军	联系电话	02552462888
授权委托人	朱松伟	联系电话	19962029080
开发资质等级	暂定叁级	资质证书编号	GP20010 号
开发项目名称	海和院	项目核准决定文书号	高行审备【2020】5 号
项目坐落	高淳区淳溪街道胥河路 87 号		
售楼处地址	高淳区淳溪街道胥河路 87 号		
开发企业销售负责人	张威	联系电话	18951728275
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 <sup>2</sup> )	55372.43	国有建设用地使用权出让合同编号	3201252018CR0039
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2020)宁高不动产权第 0005073 号	土地使用年限	商业用地 40 年, 住宅用地 70 年
土地证载用途	城镇混合住宅用地	建设用地规划许可证号	地字第 320118202010100 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	105877.44	建设工程规划许可证号	建字第 320118202011416 号
容积率	1.4	绿地率	35.75%
建筑密度	27.73%	施工许可证号	320125202008311101

房屋总幢数	22	其中住宅	幢数	16
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	76002.45
施工单位名称	南通建工集团股份有限公司			
监理单位名称	江苏宏嘉工程项目管理有限公司			
开工时间	2020-08-30	拟竣工时间	2022-10-30	
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(m <sup>2</sup> )	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	4	6、9、12、13	16814.72	2020-08-30	19058	2021-05-31	2022-10-30
1	4	2、5、7、8	20814.89	2020-08-30	23591	2021-08-31	2022-10-30
1	4	3、4、11、15	22548.9	2020-08-30	25557	2021-11-30	2022-10-30
1	4	14、16、17、18	15607.48	2020-08-30	17689	2022-03-31	2022-10-30
1	1	地下车库	28364.36	2020-08-30	32640	2022-06-30	2022-10-30

## 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：3201252018CR0039 明确，本项目须配建：

社区居家养老服务用房 143.96 平方米。文化活动中心 174.15 平方米。快递服务用房 26.02 平方米。垃圾转运站、公厕 402.80 平方米。

## 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 423.51 平方米。规划核准 424.63 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 <sup>2</sup> )
未申报		海和院 10 幢一层、二层	424.63
合计	-----	-----	424.63

## 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659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，并向南京市高淳区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于2021年1月签订，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(建)108035。

本项目物业管理区域四至界限东至胥河路南至 名仕居西至 名仕居北至 渭凤路于2020年12月9日在南京市高淳区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为/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公安门牌证载为准，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(m <sup>2</sup> )	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m <sup>2</sup> ), 车位: 万元/ 个
1	12	一般住宅	4334.58	23	精装修	2022-10-30	17521.74
1	13	一般住宅	3105.6	24	精装修	2022-10-30	16941.66
1	6	一般住宅	5252.28	36	精装修	2022-10-30	17053.92
1	9	一般住宅	4109.52	24	精装修	2022-10-30	17242.34

### 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
12幢	中国光大银行股份有限公司南京高淳	57380180809723222	2302.36	

	支行			
13 幢	北京银行股份有限公司南京高淳支行	2000004558610003919 7571	1578.71	
6 幢	中国光大银行股份有限公司南京高淳支行	57380180809723222	2669.95	
9 幢	北京银行股份有限公司南京高淳支行	2000004558610003919 7571	2089.03	

## 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大吉房地产开发有限公司公司(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	南京仁安房地产开发有限公司			
项目名称	海和院	幢号	6、9、12、13	
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)	70		
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	35	
南、东、西墙		35		
外门窗	窗框型材	断热铝合金		
		北向	高透 Low-E 中空玻璃窗(6 Low-E+12A+6、5 Low-E +19A+5 双银)	
		南向	高透 Low-E 中空玻璃窗(6 Low-	

	窗玻璃材料		E+12A+6、5 Low-E+19A 中置百叶+5 双银)
		东向	高透 Low-E 中空玻璃窗(5 Low-E +19Ar 中置百叶+5 暖边)
		西向	高透 Low-E 中空玻璃窗(5 Low-E +19Ar 中置百叶+5 暖边)
遮阳措施	中空玻璃内置百叶/平板遮阳		
其他节能措施	各楼栋住宅统一配置一体式太阳能热水系统，安装位置为各楼栋屋面。		

### 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，  /  幢（楼）  /  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市高淳区首信房地产测绘队测算，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不可以 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）本次申报住宅 120 平方米以下占比未超 60%：

本次申报上市销售的 6 幢、9 幢、12 幢、13 幢，共计 107 套住宅。根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法（试行）》要求：33 套对人才优先供应。根据《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》（宁促房健办〔2021〕3 号）要求：本次上市销售的 107 套住宅房源中，其中建筑面积≤120m<sup>2</sup>的共 0 套，未超本次上市住宅总套数的 60%，无住房家庭保障房源 33 套。本次销售摇号选房流程详见销售方案。（二）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，并将海和院项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、海和院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。（三）本次销售的 107 套房源中，其中有 3 套（6 幢一单元 201 室、6 幢三单元 206 室、9 幢二单元 204 室）为精装展示样板间，内含软装等配置，认购此 3 套样板间的认购人，折旧部分和软装部分双方协商并须与我司签订关于精装修展示样板间补充协议。此外，上述 3 套样板间于整体交付六个月后交付购房人。。

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）南京仁安房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）高勇军

日期：2021-06-01

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	不动产登记资料查询结果证明
7	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
8	不动产权证书
9	营业执照
10	建筑工程施工许可证
11	南京市物业管理区域备案表
12	房地产开发企业资质证书
13	国有建设用地使用权出让合同
14	开发项目备案通知书
15	建设工程规划许可证及规划核准图
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	南京市商品房销售申请书
21	商品房预售许可申请表
22	预售方案
23	商品房预售款专用账户监管协议书

## 担保函

海和院 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 南京大吉房地产开发有限 公司，我司保证在 南京仁安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 海和院 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 南京大吉房地产开发有限公司

住所： 南京市浦口区汤泉镇

通讯地址： 南京市雨花台区玉兰路 6 号

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 913201117482463427

法定代表人姓名： 高勇军

联系电话： 02552462888

授权委托人姓名： 朱松伟

联系电话： 19962029080

签署时间： 2021 年 5 月 20 日

签署地点： 南京