

南京市商品房预售方案

编 号 2021051501690

开发企业 南京海旭房地产开发有限公司

项目名称 钟山印象府

项目地址 栖霞区 2020G84 地块

申报日期 2021-06-18

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	南京海旭房地产开发有限公司		
办公地址	南京市鼓楼区清凉门大街 39 号中海大厦 21 楼		
法定代表人	刘慧明	联系电话	02583338888
授权委托人	郭圆	联系电话	18351830888
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14838
开发项目名称	钟山印象府	项目核准决定文书号	栖行审备【2020】275
项目坐落	栖霞区 2020G84 地块		
售楼处地址	南京市栖霞区石狮路 1 号		
开发企业销售负责人	李悦	联系电话	18652978845
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)	35387.66	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0080
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2021)宁栖不动产权第 0006355 号	土地使用年限	住宅用地 70 年，其他用地按法定最高出让年限
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 320113202100004 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	110978.82	建设工程规划许可证号	建字第 320113202100039 号，建字第 320113202100098 号
容积率	2.2	绿地率	35.02%
建筑密度	15.97%	施工许可证号	320113202102101101, 32011320210315

			1101	
房屋总幢数	16	其中住宅	幢数	10
			建筑面积(m²)	80474.5
施工单位名称	江苏坤龙建设集团有限公司			
监理单位名称	南京德阳工程监理咨询有限公司			
开工时间	2021-02-01	拟竣工时间	2023-05-30	
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	5	2幢、5幢、8幢、9幢、10幢	41683.7	2020-12-01	112128	2021-04-30	2023-05-30
1	3	1幢、3幢、4幢	26112.41	2020-12-01	46551	2021-05-30	2023-05-30
1	2	6幢、7幢	12678.39	2020-12-01	22603	2021-06-25	2023-05-30
1	1	地下车库	29864.27	2020-12-01	67274	2021-07-30	2023-05-30

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：3201012020CR0080 明确，本项目须配建：

1.出让要求：(1) 地块要求装配式建筑面积比例 100%,住宅建筑单体预制装配率≥50%,住宅建筑 100%实行全装修成品房交付。本规划条件中的“容积率”已包含采用装配式建筑奖励的容积率部分(含预制外墙水平截面积)。(2)该地块按“限房价、竞地价”方式出让,所建普通商品住宅(毛坯)销售均价不得超过 31000 元/平方米(装修价格另行核定),最高销售单价不得超过售价均价的 110% (装修价格另行核定)。(3)受让人须严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建设及监督管理办法》（宁政规字(2015) 22 号)和《南京市居住区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。(4)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《规划条件》。

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 443.92 平方米。规划核准 443.89 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）
已申报	2021100073	9 幢 102、104 室（含一、二层）	434.29
合计	-----	-----	434.29

- 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 828 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 2021 年 4 月 9 日签订，前期的物业管理企业为 上海中海物业管理有限公司，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划马高路南至 规划美芝家路西至 规划白鹅山路北至 规划狮子坝路于 2021 年 3 月 4 日 在 南京市栖霞区住房和建设局办理备案手续，备案编号为 2021 栖字 007 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
- 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	6 幢	一般住宅	4583.56	34	精装修	2023-05-30	33763.01
1	7 幢	一般住宅	8094.86	72	精装修	2023-05-30	33287.53

- 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 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
6 幢	中国建设银行股份有限公司南京泰山新村支行	32050159573609686868	2868	
7 幢	中国农业银行股份有限公司南京挹江门支行	10100701040009716	5054.4	

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海泽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	南京海旭房地产开发有限公司		
项目名称	钟山印象府	幢号	6 幢、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)	55mm	
外墙保温	墙体材料	铝膜外墙	
	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	断热铝合金	
		北向	高透 LOW-E
		南向	高透 LOW-E

	窗玻璃材料	东向	高透 LOW-E
		西向	高透 LOW-E
遮阳措施	内置百叶遮阳、平板遮阳		
其他节能措施	无		

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康迪亚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、根据《南京市工程建设项目规划条件》公建配套建设要求：1、人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米,且至少应设置一处面积不少于 400 平方米的公共绿地,该绿地至少有三分之一绿地面积在规定的建筑标准日照阴影线之外。2、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。3、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。4、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。5、应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。6、应当按照住宅套数设置信报箱,每套住宅设置一个信报箱格口。7、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。8、垃圾分类收集设施按照《南京市城市居住小区生活垃圾分类收集设施设置导则》要求设置。

二、.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 107 平方米、三室两厅一厨二卫, 135 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。

三、本次申请上市销售房源为钟山印象府 6 幢、7 幢住宅共计 106 套。其中建筑面积 $\leq 120\text{m}^2$ 的共 68 套,已超本次上市住房总数的 60%。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求:本次上市销售的 106 套住宅房源中,32 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 106 套住宅房源中,如有效无住房家庭报名人数小于 96 户(总房源数 $\times 30\% \times 3$),则无住房家庭保障房源为 32 套(总房源数 $\times 30\%$),如有效无住房家庭报名人数大于等于 96 户(总房源数 $\times 30\% \times 3$),则无住房家庭保障房源为 43 套(总房源数 $\times 40\%$)优先保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。

四、根据宁防指(2020) 35 号文件求,我司已成立防控防疫小组,制定疫情防控应急预岸,并在钟山印象府销售中心对复工申请承诺书、复工企业告知书,钟山印象府疫情防护方案等相关文件在销售现场公示。

五、网上报名:具体报流程,见 微信公众号“中海地产”,按页面上的领号方法及规则报名。如遇网络问题无法报名,请致电 025-83338888 与我司 联系,由工作人员解答。

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）南京海旭房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）刘慧明

日期：2021-06-18

序号	附件名称
1	建筑工程规划设计要点
2	装配式购货合同及发票、承诺书、装配式建筑技术控制指标认定意见的回复
3	白蚁预防(临时)证明
4	公共建筑情况说明
5	开盘防疫方案、活动疫情防控备案表、企业复工承诺书、防疫应急预案
6	授权委托书及代理人身份证复印件
7	受让方批复
8	南京市物业管理区域备案表
9	南京市物业管理招投标中标备案表
10	地名命名批复
11	必建人防面积及区域核定单
12	不动产登记资料查询结果证明
13	预审合格单
14	南京市商品住房价格申报价格表
15	新建商品住房价格备案联系单
16	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

钟山印象府 6 幢、7 幢 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 南京海旭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 钟山印象府 6 幢、7 幢 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 南京海泽房地产开发有限公司

住所： 南京市雨花台区贾西路 2 号 1 幢三单元 104 室

通讯地址： 南京市鼓楼区清凉门大街 39 号中海大厦 21 楼

邮政编码： 210000

营业执照注册号： 91320114MA1R9QX2XU

法定代表人姓名： 刘慧明

联系电话： 025-83338888

授权委托人姓名： 郭圆

联系电话： 025-83338888

签署时间： 2021-06-20

签署地点： 南京市鼓楼区清凉门大街 39 号中海大厦 21 楼