南京市商品房现售方案

编号　2021082303325

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 秦淮区中山南路以西地块，东至中山南路，南至应天大街，西至风台路，北至秦淮河

申报日期 2021-08-23

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、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。
3、口为可选项，用“√”或“×”选定。
4、本方案在南京市房地产综合业务系统商品房现售备案申报栏填写，上传并打印提交。

南京市商品房现售方案

一、项目基本情况

由南京盛香园房地产开发有限公司开发建设的越城天地中心项目，根据土地出让合同，出让用地总面积321019.58平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）550756.32平方米。共建房屋62幢，其中住宅42幢，135517.28平方米。该项目上市现售房屋由南京盛香园房地产开发有限公司销售。

授权委托人：万引，联系电话：15651015999。

二、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号），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。

三、配套基础设施和公共设施交付使用情况

配套项目名称	交付使用情况	施工进度	交付时间
电	房屋交付时同步交付	已竣工	2022年6月30日
气	房屋交付时同步交付	已竣工	2022年6月30日
水	房屋交付时同步交付	已竣工	2022年6月30日
通信网络	房屋交付时同步交付	已竣工	2022年6月30日
物业用房	房屋交付时同步交付	未竣工	2022年6月30日

四、物业管理用房与物业管理相关情况

申报情况	预售许可证号/现售备案证号	坐落位置(幢号、室号)	物业服务用房面积(㎡)
合计	------	------	

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，前期物业合同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2019字002号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。

五、本次申报现售房屋基本情况

1、本次申请现售的房屋拟在核准现售后第4日（<10）开盘，具体为：

公安幢号	用途	现售面积(㎡)	套数(间、个)	装修类型	均价(元/㎡，车位：万元/个)
14幢	一般住宅	7133.29	15	毛坯房	68214.36
15幢	一般住宅	949.86	2	毛坯房	74016.75
20幢	一般住宅	11542.3	24	毛坯房	61397.79
21幢	一般住宅	2082.84	4	毛坯房	59376.56

2、车位具体情况说明：

车位不在本次销售申报范围内，待后期申报时予以说明。。

3、建设用地使用权权利状况：

无。

六、相关承诺：

1、未取得商品房现售备案证前，不以认购、预订、排号、发放VIP号等方式向购房人收取或变相收取定金，预订款等性质的费用。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，不采取与电商拥绑、参与入会抵房款等促销活动。

2、取得商品房现售备案证后，在十日内按《商品房现售方案》中承诺的时间一次性公开全部准售房源。供需矛盾突出时，将采用公证摇号的方式，公平、公正对外销售。

3、公司加强内部及对代理公司的管理，凡出现炒卖房号的，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，认购后不更改购房人姓名（含配偶）。

5、申请销售的住宅及为住宅配套的车位、储藏室将严格按物价部门核定的备案价格进行销售，不增加任何附加销售条件。

6、房屋销售面积由南京房地产测绘事务所出具，具体分情况和公共部位详见房屋测绘成果报告。未经规划核准的，但后期增加的共有共用部位不计分摊。

7、本次申报现售备案的项目不可以向中国境外人士（含港、澳、台）销售。

8、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基金及首次业主大会会议筹备经费。

9、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，在进行房屋销售时，向买受人出具房屋白蚁预防的证明文件。

10、我司已将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证件文件报送房地产开发主管部门备案。

11、其他需要说明的情况（如团购，土地出让合同约定配建、移交，需要向业主说明的其它情况。如没有相关证明文件不得出现免责条款）。

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

二、本次申报上市销售的是 14、15、20、21 幢，共计 45 套住宅，根据宁委办发【2021】3 号《南京市人才购买商品住房办法》要求：人才房源 9 套。按照《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），无住房家庭保障房源为 14 套。

三、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。四、样板间：本地块窑湾街 31 号 4 幢 103 室、104 室，窑湾街 31 号 12 幢 103 室为本项目样板间，价格备案表中所示价格为毛坯价格。选购此三套样板间，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。

五、报名方式：网上报名，报名人可通过关注公众号：南京房产微政务，点击“宁小通”进入报名通道进行

线上报名。上传材料为：存款证明图片、个人征信报告图片。企业咨询电话：025-57899999 与我司联系，由我司工作人员进行解答。上述材料须在网上报名时上传提交并于开盘当日带至现场核验，原件需真实有效，缺一不可。如发现造假行为，将取消摇号资格，同时移交相关部门，记入个人征信档案。涉嫌违法的，移交公安部门处理。

六、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。

12、我公司对本现售方案的真实性作出郑重承诺，并承担一切法律责任。

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

序号	附件名称
1	企业复工申请疫情防控承诺书、防控工作方案、开盘防疫方案、大型活动疫情备案表
2	规划设计要点
3	红线范围图
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	商品房共有共用部位审核表
6	商品房销售窗口表
7	地名命名批复
8	公安门牌证明
9	授权委托书
10	外销批复
11	商品房入网认证收件收据
12	房屋建筑工程竣工验收备案表
13	人防核定单
14	白蚁预防证明
15	不动产登记查询证明
16	实测成果报告
17	总平面、规划核准图
18	物价批复、价格表
19	规划核实合格书
20	土地出让合同
21	工商局变更单
22	会议纪要
23	共建配套情况说明
24	物业延用说明