

南京市商品房预售方案

编 号 2021110303775

开发企业 南京江洲盛瑞置业有限公司

项目名称 江心印园

项目地址 建邺区江心洲街道

申报日期 2021-11-24

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	南京江洲盛瑞置业有限公司		
办公地址	南京市秦淮区汉中路一号 42F		
法定代表人	钟伟华	联系电话	13923775977
授权委托人	万君捷	联系电话	15298393929
开发资质等级	贰级	资质证书编号	以下空白
开发项目名称	江心印园	项目核准决定文书号	生态岛备（2021）15 号
项目坐落	建邺区江心洲街道		
售楼处地址	南京市建邺区招银大厦 19 楼		
开发企业销售负责人	陈寿梅	联系电话	02568363777
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)	44750. 21	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0046
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2021）宁建不动产权第 0019542 号	土地使用年限	70 年（2021 年 7 月 21 日起 2091 年 7 月 20 日止）
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 320105202100021 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	168138. 01	建设工程规划许可证号	建字第 320105202100188 号、建字第 320105202100205 号
容积率	2. 8	绿地率	36. 75%
建筑密度	12. 66%	施工许可证号	320105202110181101、3201052021101

			81201	
房屋总幢数	16	其中住宅	幢数	11
			建筑面积(m²)	123445.15
施工单位名称	南通华荣建设集团有限公司			
监理单位名称	中衡设计集团工程咨询有限公司			
开工时间	2021-10-18	拟竣工时间	2023-12-26	
备注:	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 4 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	3	2 幢、5 幢、7 幢	30432.15	2021-10-18	30432.15	2021-12-03	2023-12-26
2	2	1 幢、3 幢	30431.76	2021-10-18	30431.76	2021-12-30	2023-12-26
3	4	9 幢、10 幢、11 幢、12 幢	43917.43	2021-10-18	43917.43	2022-01-30	2023-12-26
4	2	6 幢、8 幢	22805.65	2021-10-18	22805.65	2022-03-30	2023-12-26
5	1	地下车库	37002.35	2021-10-18	37002.35	2023-06-30	2023-12-26

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： 3201012021CR0046 明确，本项目须配建：

- （1）该地块要求装配式建筑比例 100%，住宅建筑单体预制装配率≥50%，住宅建筑应 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）受让人须严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理办法》（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。（3）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 672.55 平方米。规划核准 674 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 1 个，室内机动车停车位 1060 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 见相关承诺进行备案，前期物业服务合同于 见相关承诺签订，前期的物业管理企业为 见相关承诺，其资质证号 无。

本项目物业管理区域四至界限东至 汇德路（总平图中的创意路）南至 文泰街西至 梅子洲路北至 文翠街于 2021 年 11 月 1 日 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 2021JY 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《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	2	一般住宅	9326.26	64	全装修	2023-12-26	42336.51
1	5	一般住宅	11377.76	61	全装修	2023-12-26	43425.55
1	7	一般住宅	9326.26	64	全装修	2023-12-26	41791.48

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
2 幢	交通银行股份有限公司江苏省分行	320006669013001736793	5710.8	
5 幢	招商银行股份有限公司南京分行	125913050610302	6727.2	
7 幢	中国建设银行股份有限公司南京玄武支行	32050159673600001657	5710.8	

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》。

以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京江洲盛瑞置业有限公司		
项目名称	江心印园	幢号	2 幢、5 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)	65	
外墙保温	墙体材料	现浇空心混凝土墙（内衬 XPS）	
	保温型式	外墙外保温	
	保温材料种类	岩棉板	
	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	中空玻璃窗
		南向	中空玻璃窗
		东向	中空玻璃窗
		西向	中空玻璃窗

遮阳措施	玻璃自遮阳、阳台板遮阳、中置百叶活动遮阳
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）

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. 规划居住用地应按每百户不少于30平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。2. 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。3. 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施导则》要求设置。4. 应配建面积不低于25平方米的快件服务用房。5. 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。6. 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。

二、本次开盘采用分批次的方式安排客户依次到场选房，尽量避免人员聚集，不同批次选房客户时间间隔至少3-5分钟，每批次5人进入选房区选房，开盘当日视实际情况分批次通知客户到场选房。根据宁防指（2020）35号文件要求，我司已经成立防控疫情小组，制定疫情防控预案，并将

江心印园疫情防控承诺书、新型冠状病毒肺炎防控工作方案相关文件在售楼处公示。

三、样板间：于招银大厦 19 楼开设 2 套样板间供选购人参考，均为临时样板间，分别为 140 平方米，四室两厅三卫；180 平方米，四室两厅三卫。临时样板间公示截至时间至项目整体交付后三个月。本次申报上市销售的房源为江心印园共计 189 套，无 120 平方米以下房源。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求：本次上市销售的 189 套住宅房源中，57 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 189 套住宅房源中，另将提供 57 套房源优先保障本市户籍无房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。

四、摇号报名方式：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。企业咨询服务电话:025-68363777。

五、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。本项目前期物业管理招标开标时间为 2021 年 12 月 6 日 14 时 30 分，前期物业服务合同于开标后签定。目前通过资格预审的物业管理企业为南京招商局物业管理有限公司、南京天正物业服务有限公司、南京市和平物业管理有限公司，具体中标企业以中标备案表上为准。在此我司承诺：在销售现场显著位置明确告知潜在意向购房者物业招投标的实际情况和时间进度，并得到潜在意向购房者的书面认可。严格落实前期物业服务合同与临时管理规约作为商品房预售合同附件的规定要求，在未取得物业管理招投标中标备案表前不与购房者签订商品房预售合同。

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）南京江洲盛瑞置业有限公司

法定代表人：（签章）钟伟华

日期：2021-11-24

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	开发项目备案通知书
3	南京市物业管理招投标中标备案表
4	地名命名批复
5	必建人防面积及区域核定单
6	易地建设防空地下室行政许可决定书
7	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
8	国家安全事项选址审批意见
9	不动产登记资料查询结果证明
10	预审合格单
11	建筑工程规划设计要点
12	南京市商品住房价格申报价格表
13	新建商品住房价格备案联系单
14	同意变更土地转让批复
15	商品房预售款专用账户监管协议书

担 保 函

江心印园 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，我司保证在南京江洲盛瑞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心印园项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：深圳招商房地产有限公司

住所：深圳市南山区招商街道太子路 1 号新时代广场 29 楼

通讯地址：深圳市南山区招商街道太子路 1 号新时代广场 29 楼

邮政编码：518067

营业执照注册号：91440300192441811T

法定代表人姓名：刘成

联系电话：0755-26681725

授权委托人姓名：万君捷

联系电话：15298393929

签署时间：2021-11-20

签署地点：南京市秦淮区汉中路 1 号国金大厦 43A