

南京市商品房预售方案

编 号 2021112907272

开发企业 南京正业置业发展有限公司

项目名称 江望润府

项目地址 南京市鼓楼区宝塔桥街道

申报日期 2021-12-01

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	南京正业置业发展有限公司		
办公地址	南京市建邺区江东中路 230 号 3 号楼 11 层		
法定代表人	王翔	联系电话	025-58775977
授权委托人	王金笑	联系电话	15850548968
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京 KF14799
开发项目名称	江望润府	项目核准决定文书号	鼓行审备(2020)80号
项目坐落	南京市鼓楼区宝塔桥街道		
售楼处地址	南京市鼓楼区宝塔桥街道江望润府销售中心		
开发企业销售负责人	王媛媛	联系电话	17705195552
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)	43045.75	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0054
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2020)宁鼓不动产权第0031982号、苏(2020)宁鼓不动产权第0031984号、苏(2020)宁鼓不动产权第0031986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320106202010153号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	123460.25	建设工程规划许可证号	建字第320106202012014号

容积率	2.4	绿地率	36.88%	
建筑密度	24.58%	施工许可证号	320106202011021101	
房屋总幢数	18	其中住宅	幢数	9
			建筑面积(m ²)	90980.42
施工单位名称	中国核工业华兴建设有限公司			
监理单位名称	江苏钟山工程建设咨询有限公司			
开工时间	2020-10-28	拟竣工时间	2022-12-30	
备注:	本项目分 A、B 地块，两个地块的容积率、绿地率、建筑密度均不相同。A 地块容积率为 2.4，绿地率为 36.88%，建筑密度为 24.58%；B 地块容积率为 1.4，绿地率为 36.22%，建筑密度为 19.87%；本次申报销售的房屋位于 A、B 两个地块，所填相关数据均为 A 地块数据。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 1 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	2	A-1 幢、A-2 幢	21766.67	2020-10-28	62764.61	2020-12-25	2022-12-30
1	2	A-5 幢、A-6 幢	19898.69	2020-10-28	57378.25	2021-03-26	2022-12-30
1	3	A-3 幢、A-4 幢、A-7 幢-1	34314.85	2020-10-28	98947.53	2021-05-28	2022-12-30
1	2	B-8 幢、B-9 幢	15000.21	2020-10-28	43253.39	2021-09-07	2022-12-30
1	1	A-S1 幢	1634.45	2020-10-28	4712.97	2021-09-28	2022-12-30
1	4	A-7 幢-2、A-地下室、B-地下室、B-P3 幢	30286.95	2020-10-28	86449.38	2021-12-30	2022-12-30

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：3201012020CR0054 明确，本项目须配建：

一、出让用地范围内不允许建设别墅；二、该地块受让人报建的人才房建筑面积为 8400 平方米，建成后无偿移交给鼓楼区政府。根据人才安居住房信息确认函，项目 A-4 幢 2~18 层规划配建为人才房，建筑面积 8405.14

平方米，共计 68 户。

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 493.84 平方米。规划核准 503.42 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 ）
已申报	2021100199	A-S1 幢 24 室（含 1、2 层）	172.44
本次申报		A-7 幢-2 12 室、13 室	229.11
本次申报		B-P3 幢 1 室	101.87
合计	-----	-----	503.42

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 2 个，室内机动车停车位 713 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 2020 年 12 月 22 日 签订，前期的物业管理企业为 佳兆业物业管理（深圳）有限公司，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 城河北路南至 方家营 80 号 西至 方家营 784 号、772 号 等北至 方家营路 于 2020 年 11 月 20 日 在 南京市鼓楼区住房保障和房产局 办理备案手续，备案编号为 2020GL 字 067 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

本次申报预售的房屋中，A-7 幢-2、A-地下室、B-地下室 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 兴业银行股份有限公司南京红山路支行 该抵押权人已于 2021 年 12 月 10 日书面同意我司办理 A-7 幢-2、A-地下室、B-地下室 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	A-7幢-2	门面房、小商店	909.09	11	毛坯房	2022-12-30	100000
1	A-地下室	车位	6695.19	521	毛坯房	2022-12-30	27
1	B-地下室	车位	1273.68	96	毛坯房	2022-12-30	27

4、车位具体情况

江望润府项目共建两个地下车库，分别为A-地下室和B-地下室。本次申报江望润府A-地下室地下车库共建573个车位，江望润府B-地下室地下车库共建140个车位，合计共建713个车位，均位于负二层。A-地下室负二层人防范围外可售自走式车位共521个，车位号为1号~410号、428~453号、474号~494号、505号~525号、531号~573号（其中标准车位225个，车位号为1号、2号、5号~15号、17号~26号、32号~49号、51号~89号、91号~104号、106号~108号、110号~122号、160号~166号、219号~226号、287号~302号、346号~368号、372号~382号、384号~388号、390号~392号、394号~400号、402号~410号、437号~439号、441号、506号、540号~542号、544号、545号、555号~559号、562号~567号、569号~573号；背靠背车位209个，车位号为136号~159号、167号~181号、195号~218号、227号~242号、256号~285号、316号~345号、428号、429号、431号~436号、442号~447号、449号~453号、474号~475号、477号~488号、490号~494号、508号~515号、517号~519号、521号~525号、532号~539号、546号~548号、550号~554号；标准充电车位5个，车位号为3号、4号、369号~371号；背靠背充电车位52个，车位号为123号~135号、182号~194号、243号~255号、303号~315号；无障碍车位6个，车位号为50号、90号、109号、516号、543号、560号；微型车位24个，车位号为16号、27号~31号、105号、286号、383号、389号、393号、401号、430号、440号、448号、476号、489号、505号、507号、520号、531号、549号、561号、568号）。A-地下室负二层人防范围内自走式车位共52个，车位号为411号~427号、454号~473号、495号~504号、526号~530号（其中标准车位25个，车位号为411号、418号、419号、421号~427号、464号~473号、526号~530号；背靠背车位20个，车位号为454号~463号、495号~504号；微型车位7个，车位号为412号~417号、420号）。B-地下室负二层人防范围外可售自走式车位共96个，车位号为1号~9号、23号~25号、43号~54号、60号~72号、80号~140号（其中充电车位14个，车位号为103号~110号、113号~118号；无障碍车位2个，车位号为60号、94号；微型车位4个，车位号为97号~100号）；B-地下室负二层人防范围内自走式车位共44个，车位号为8号~22号、26号~42号、55号~59号、73号~79（均为标准车位）。所有人防范围内车位不在销售范围，待竣工后按《江苏省物业管理条例》规定出租给本小区业主使用。根据《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则》规定，平行式、斜列式、垂直式停车泊位的长宽尺寸应当符合《车库建筑设计规范》（JGJ100）等相关规范要求，对于垂直式后退停车，当停车位毗邻墙体或连续分隔物时，垂直式后退小型车停车位宽度不得低于2.4米，长度不得低于5.3米；当停车位相互毗邻时，垂直式后退小型车停车位宽度不得低于2.4米，长度不得低于5.1米。该地下车库标准车位长度5.3米，宽度2.4米；背靠背车位长度5.1米，宽度2.4米。本开发公司承诺，地下车库状况与规划核准图一致，我公司对上述报告内容的真实性承担一切法律责任。

5、开盘时间

本次开盘销售时间拟在核准预售后第1（<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
A-7 幢-2	兴业银行股份有限公司南京红山路支行	409540100100161668	223.32	
A-地下室	兴业银行股份有限公司南京红山路支行	409540100100161668	6012.08	
B-P3 幢				
B-地下室	兴业银行股份有限公司南京红山路支行	409540100100161668	1712.72	

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正荣地产控股股份有限公司(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	南京正业置业发展有限公司		
项目名称	江望润府	幢号	A-地下室、B-地下室、A-7 幢-2、B-P3 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)	70	
外墙保温	墙体材料	砂加气混凝土砌块 B07	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30

		南、东、西墙	30
外门窗	窗框型材	铝合金	
	窗玻璃材料	北向	高透 Low-E
		南向	高透 Low-E
		东向	高透 Low-E
		西向	高透 Low-E
遮阳措施	中置百叶遮阳/玻璃自遮阳		
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，以下空白幢（楼）以下空白层，申请办理在建工程抵押登记。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鹏辉房地产服务有限公司测算，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、微信公众号报名：关注“正荣会”微信公众号，点击江望润府报名通道链接并进入，客户自行选择进入报名或者也可生成链接进行发送。如遇网络问题无法报名，请致电 025-58782888 与我司联系，由我司工作人员进行解答；二、本次销售标准车位、背靠背车位、充电车位、无障碍车位价格均为 27 万元，微型车位为 25 万元；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，并将江望润府项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、南京江望润府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。复工生产期间，严格配合社区、街道做好疫情的联防联控，对现场严格检查，消毒。开盘现场，分批次进场选，进场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，做到实控实防，每批次选完房完毕，设施设备均全部消毒，再开始下批次选房。严格落实疫情的防控工作。四、江望润府 B-P3 幢为公建配套，无销售行为不需资金监管。五、根据南京市鼓楼区民政局确认的《关于申请确认“2020G36 地块社区居家养老用房设计方案征询”的请示》，A-7 幢-2 14 室、B-P3 幢 2 室居家养老用房待建成并完成不动产权手续办理后一并移交鼓楼区民政局统一管理且使用。

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）南京正业置业发展有限公司

法定代表人：（签章）王翔

日期：2021-12-01

序号	附件名称
1	人才安居住房信息确认函
2	商品房入网认证收件收据
3	开盘防疫方案、销售中心应急防疫方案、复工承诺书
4	担保公司营业执照、资质证书
5	规划变更决定书
6	公建配套情况说明
7	白蚁防治临时证明
8	南京市物业管理区域备案表
9	开发项目备案通知书
10	南京市物业管理招投标中标备案表
11	地名命名批复
12	抵押权人同意办理预售许可证明
13	不动产登记资料查询结果证明
14	建筑工程规划设计要点
15	同意变更土地转让批复

担保函

江望润府 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的股份有限公司，我司保证在南京正业置业发展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望润府项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）：正荣地产控股股份有限公司

住所：上海市闵行区沪青平公路 277 号 5 楼 E23 室

通讯地址：上海市闵行区沪青平公路 277 号 5 楼 E23 室

邮政编码：201105

营业执照注册号：913101123508402537

法定代表人姓名：刘伟亮

联系电话：4006353608

授权委托人姓名：王金笑

联系电话：15850548968

签署时间：2021 年 12 月 1 日

签署地点：南京市建邺区江东中路 230 号 3 号楼 11 层