

# 南京市商品房预售方案

编 号 2021120100486

开发企业 南京海昌房地产开发有限公司

项目名称 南汕印象府

项目地址 雨花台区 NO. 2021G37 地块

申报日期 2021-12-12

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               | 南京海昌房地产开发有限公司               |                 |                       |
| 办公地址                 | 南京市雨花台区宁双路 28 号 11 楼 1185 室 |                 |                       |
| 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 KF14923            |
| 开发项目名称               | 南汕印象府                       | 项目核准决定文书号       | 宁谷管委备【2021】65 号       |
| 项目坐落                 | 雨花台区 NO. 2021G37 地块         |                 |                       |
| 售楼处地址                | 南京市雨花台区贾西路 2 号雨花中心 22 楼     |                 |                       |
| 开发企业销售负责人            | 李悦                          | 联系电话            | 02583338888           |
| 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)            | 41494. 69                   | 国有建设用地使用权出让合同编号 | 3201012021CR0030      |
| 不动产权证书号(国有建设用地使用权证号) | 苏(2021)宁雨不动产权第 0034119 号    | 土地使用年限          | 70 年                  |
| 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 320114202020012 号 |
| 拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下) | 163126. 86                  | 建设工程规划许可证号      | 建字第 320114202100152 号 |
| 容积率                  | 2. 8                        | 绿地率             | 30. 5%                |
| 建筑密度                 | 12. 8%                      | 施工许可证号          | 320114202109091201    |

|        |                |       |            |         |
|--------|----------------|-------|------------|---------|
| 房屋总幢数  | 14             | 其中住宅  | 幢数         | 8       |
|        |                |       | 建筑面积(m²)   | 99536.9 |
| 施工单位名称 | 中天建设集团有限公司     |       |            |         |
| 监理单位名称 | 南京德阳工程监理咨询有限公司 |       |            |         |
| 开工时间   | 2021-07-13     | 拟竣工时间 | 2023-08-31 |         |
| 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<br>(m²) | 拟开工时间      | 期内投资<br>(万元) | 拟上市销售<br>时间 | 拟竣工时间      |
|----|-----|-------------------|--------------|------------|--------------|-------------|------------|
| 1  | 4 幢 | 6 幢、8 幢、12 幢、14 幢 | 62811.29     | 2021-07-13 | 128470       | 2021-11-30  | 2023-08-31 |
| 1  | 2 幢 | 1 幢、3 幢           | 27304.94     | 2021-07-13 | 55930        | 2021-12-24  | 2023-08-31 |
| 1  | 2 幢 | 7 幢、9 幢           | 31719.26     | 2021-07-13 | 64900        | 2022-01-30  | 2023-08-31 |
| 1  | 1 幢 | 地下车库              | 39497.41     | 2021-07-13 | 80700        | 2022-02-26  | 2023-08-31 |

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：3201012021CR0030 明确，本项目须配建：

（1）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 26260 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）。（2）该地块内装配式建筑面积的覆盖比例为 100%,住宅建筑单体预制装配率应不低于 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)。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、根据我局发布的《关于加强我市住宅类用地出让管理有关工作的通知》,本地块商品住宅上市条件应达到以下要求（二），具体以房产部门认定为准:(一)完成工程建设总投资的 25%;(二)完成工程建设总投资的 50%。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652.51平方米。规划核准652.63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<br>(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1110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12月4日签订，前期的物业管理企业为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志远路南至福园路西至翠岭路北至翠岭路于2021年11月3日在南京市雨花台区住房和城乡建设局办理备案手续，备案编号为2021字0076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<br>(m²) | 套数  | 装修类型 | 拟竣工时间      | 均价(元/m²)，<br>车位：万元/<br>个 |
|----|-------|------|--------------|-----|------|------------|--------------------------|
| 1  | A-1 幢 | 一般住宅 | 13364.02     | 112 | 全装修  | 2023-08-31 | 28455.33                 |
| 1  | A-3 幢 | 一般住宅 | 12905.26     | 108 | 全装修  | 2023-08-31 | 28456.19                 |

### 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 |
|----|------|------|----------|------|
|----|------|------|----------|------|

|       |                     |                   |      |  |
|-------|---------------------|-------------------|------|--|
| A-1 幢 | 中国农业银行股份有限公司南京挹江门支行 | 10100701040010441 | 9096 |  |
| A-3 幢 | 中国农业银行股份有限公司南京挹江门支行 | 10100701040010441 | 8766 |  |

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     | 南京海昌房地产开发有限公司 |            |             |
| 项目名称     | 南汕印象府         | 幢号         | A-1 幢、A-3 幢 |
| 住房能源消耗指标 | 75%           |            |             |
| 屋面保温     | 保温材料种类        | 挤塑保温板（XPS） |             |
|          | 保温层厚度(mm)     | 75mm       |             |
| 外墙保温     | 墙体材料          | 钢筋混凝土      |             |
|          | 保温型式          | 外保温        |             |
|          | 保温材料种类        | 岩棉板        |             |
|          | 保温层厚度(mm)     | 北 墙        | 45mm        |
|          |               | 南、东、西墙     | 45mm        |
| 外门窗      | 窗框型材          | 断热铝合金      |             |
|          | 窗玻璃材料         | 北向         | 高透 LOW-E 玻璃 |
|          |               | 南向         | 高透 LOW-E 玻璃 |
|          |               | 东向         | 高透 LOW-E 玻璃 |
|          |               | 西向         | 高透 LOW-E 玻璃 |

|        |             |
|--------|-------------|
| 遮阳措施   | 阳台挑板、内置百叶遮阳 |
| 其他节能措施 | 太阳能光热       |

## 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）

1 根据《南京市工程建设项目规划条件》中公建配套建设要求:1、人均公共绿地面积不应低于 1.0 平方米; 2、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。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。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、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, 122 平方米, 三室两厅一厨二卫。临时样板间公示截止时间至项目整体交付后三个月。

9、本次申请上市销售房源为南汕印象府 1 幢、3 幢住宅共计 220 套,120m<sup>2</sup>以下 106 套房源。根据《南京市人才购买商品住房办法》要求:本次上市销售的 220 套住宅房源中,66 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》本次上市销售的 220 套住宅房源中,66 套房源保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。10、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,并将南汕印象府销售中心复工申请承诺书、复工企业告知书、南汕印象府项目人员疫情防护方案相关文件在销售现场公示。11、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。我司询服务电话:025—83338888。报名人需上传的资料包括:身份证件、购房证明等。

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）南京海昌房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）刘慧明

日期：2021-12-12

| 序号 | 附件名称                       |
|----|----------------------------|
| 1  | 防疫防控备案、防疫承诺书、应急防疫方案、区防疫备案表 |
| 2  | 公共配套设施建设的情况说明              |
| 3  | 用地红线内外影响因素公示商务复函           |
| 4  | 南京市物业管理区域备案表               |
| 5  | 南京市物业管理招投标中标备案表            |
| 6  | 地名命名批复                     |
| 7  | 必建人防面积及区域核定单               |
| 8  | 不动产登记资料查询结果证明              |
| 9  | 预审合格单                      |
| 10 | 建筑工程规划设计要点                 |
| 11 | 南京市商品住房价格申报价格表             |
| 12 | 新建商品住房价格备案联系单              |
| 13 | 同意变更土地转让批复                 |
| 14 | 预售方案                       |
| 15 | 商品房预售款专用账户监管协议书            |

## 担 保 函

南汕印象府 A-1 幢、A-3 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 南京海昌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 南汕印象府 A-1 幢、A-3 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： 02583338888

授权委托人姓名： 郭圆

联系电话： 02583338888

签署时间： 2021-12-12

签署地点： 南京市鼓楼区清凉门大街 39 号中海大厦 21 楼