南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2021120901074

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 2021-12-09

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 320105202100205 号；建字第 320105202100188 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(㎡)	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 5 期开发建设，具体情况如下：

期数	幢数	幢号	建筑面积(㎡)	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	3 幢、12 幢	21021.42	2021-10-18	21021.42	2021-12-31	2023-12-26
3	4	9 幢、10 幢、11 幢、1 幢	53327.77	2021-10-18	53327.77	2022-03-18	2023-12-26
4	2	6 幢、8 幢	22805.65	2021-10-18	22805.65	2022-06-30	2023-12-26
5	1	地下车库	37002.35	2021-10-18	37002.35	2022-11-23	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（㎡）
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 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 7 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 /。

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（㎡）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/㎡)，车位：万元/个
2	12 幢	一般住宅	9326.74	64	全装修	2023-12-26	41989.27
2	3 幢	一般住宅	11377.76	61	全装修	2023-12-26	43714.35

4、车位具体情况

以下空白

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
12 幢	交通银行股份有限公司江苏省分行	320006669013001736793	5746.8	
3 幢	招商银行股份有限公司南京分行	125913050610302	6908.4	

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》。

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	3 幢、12 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式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，司法部门许冻结、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 125 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 125 套住宅房源中，38 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 125 套住宅房源中，另将提供 38 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。

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：2021-12-09

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