

# 南京市商品房预售方案

编 号 2022050901677

开发企业 南京江语城置业有限公司

项目名称 江悦润府

项目地址 栖霞区尧化街道

申报日期 2022-05-09

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	南京江语城置业有限公司		
办公地址	南京经济技术开发区恒达路3号科创基地213室		
法定代表人	袁子雅	联系电话	02586517777
授权委托人	於洋洋	联系电话	15951826168
开发资质等级	暂定贰级	资质证书编号	南京KF14711
开发项目名称	江悦润府	项目核准决定文书号	宁开委行审备(2020)201号
项目坐落	栖霞区尧化街道		
售楼处地址	南京市栖霞区兴智路与恒发路交接处		
开发企业销售负责人	王莎	联系电话	15851816287
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 <sup>2</sup> )	67582.54	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0020
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2020)宁栖不动产权第0023000号、苏(2020)宁栖不动产权第0023001号、苏(2020)宁栖不动产权第0023004号	土地使用年限	住宅用地70年、商业用地40年、其他用地按法定最高年限
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320113202010058号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	241395	建设工程规划许可证号	建字第320113202011190号、建字第320113202012038号

容积率	2.5	绿地率	30%	
建筑密度	25%	施工许可证号	320193202008121101、320113202101261101、320113202203241201、320113202203241101	
房屋总幢数	25	其中住宅	幢数	13
			建筑面积(m <sup>2</sup> )	160933.91
施工单位名称	华新建工集团有限公司、中建二局第二建筑工程有限公司			
监理单位名称	江苏大洲工程项目管理有限公司			
开工时间	2020-08-12	拟竣工时间	2023-11-30	
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(m <sup>2</sup> )	拟开工时间	期内投资(万元)	拟上市销售时间	拟竣工时间
3	3	A-6幢、B-1幢、B-5幢	45769.39	2020-08-12	40912	2020-06-30	2023-11-30
1	2	A-4幢、A-7幢	30244.55	2020-08-12	28039	2020-09-30	2023-05-30
1	1	A-3幢	11475.02	2020-08-12	10782	2020-11-06	2023-05-30
1	1	A-3幢	11475.02	2020-08-12	10782	2020-11-06	2023-05-30
2	2	A-1幢、A-2幢	28107.89	2020-08-12	27043	2020-12-28	2023-07-30
3	3	B-2幢、A-8幢、A-9幢	12692.54	2020-08-12	25171.75	2021-09-30	2023-11-30
3	3	B-3幢、B-7幢、B-8幢、B-11幢、B-12幢	12499.18	2020-08-12	85866.82	2021-10-29	2023-11-30
3	2	B-4幢、B-6幢	28845.38	2020-09-11	26748.3	2021-10-30	2023-11-30
3	2	A-12幢、A-13幢	1952.71	2021-04-12	930.72	2021-12-30	2023-11-30
4	3	A、B、C地下车库	53991.07	2020-08-12	107074.69	2022-05-30	2023-11-30

### 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：3201012020CR0020 明确，本项目须配建：

一、地块内须配建建筑面积不小于8448平方米的租赁住房，由受让人建成后自持，用于出租居住，只租不售，不得分割转让，不得分割抵押，遵守国家及南京租赁管理政策相关要求。二、根据商品房项目开发企业自持租赁住房确认书，项目B-3幢为租赁住房，建筑面积8455.48平方米，共计88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965.58平方米。规划核准965.19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 <sup>2</sup> ）
已申报	2021100287	A-13幢1室	441.38
已申报	2021100140	B-5幢106室	63.34
已申报	2020100107	A-4幢101室	31.29
已申报	2021100187	A-9幢12室	71.76
合计	-----	-----	607.77

#### 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3个，室内机动车停车位1889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9月1日签订，前期的物业管理企业为石榴物业服务集团有限公司，其资质证号/。

本项目物业管理区域四至界限东至仙新路南至栖霞大道西至规划道路（总平图中兴盟路）北至规划道路（总平图中恒发路）于2020年7月22日在南京市栖霞区住房和建设局办理备案手续，备案编号为2020栖字008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》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(m <sup>2</sup> )	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m <sup>2</sup> ), 车位: 万元/个
4	A、B、C 地下车库	丙 2 类储藏室	947.61	85	毛坯房	2023-11-30	7000
4	A、B、C 地下车库	车位	19573.4	1550	毛坯房	2023-11-30	15

## 4、车位具体情况

项目负二层共建车位 1889 个。人防范围外可售自走式车位共计 1550 个，车位号为 1-535、553-571、588-612、621-635、652-677、699-724、739-792、806-1020、1236-1774、1776-1778、1780-1783、1788-1816、1821-1849、1859-1889 号（其中 1717-1774、1776-1778、1780-1783、1788-1816、1821-1849、1859-1889 号为微型车位；102、153、199、743、807、815、832、834、853、870、1406、1424、1667、1700、1702 号为无障碍车位）。人防范围内车位 339 个，车位号为 536-552、572-587、613-620、636-651、678-698、725-738、793-805、1021-1235、1775、1779、1784-1787、1817-1820、1850-1858 号（其中 1775、1779、1784-1787、1817-1820、1850-1858 号为微型车位）。该项目设计 10%的充电车位【共计 195 个，对应车位编号为：1-26、63-87、114-138、166-180、200-209、1455-1474、1492-1514、1529-1539、1552-1572、1582-1593、1595-1600、1716 号（微型充电）】。

## 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、B、C 地下车库	上海浦东发展银行股份有限公司南京浦口支行	93190078801700000897	14577.6	

## 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

为廊坊市中投置地房地产开发有限公司、南京正荣德信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	南京江语城置业有限公司		
项目名称	江悦润府	幢号	A、B、C地下车库
住房能源消耗指标	以下空白		
屋面保温	保温材料种类	以下空白	
	保温层厚度(mm)	以下空白	
外墙保温	墙体材料	以下空白	
	保温型式	以下空白	
	保温材料种类	以下空白	
	保温层厚度(mm)	北墙	以下空白
南、东、西墙		以下空白	
外门窗	窗框型材	以下空白	
	窗玻璃材料	北向	以下空白
		南向	以下空白
		东向	以下空白
西向		以下空白	
遮阳措施	以下空白		
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、根据建设工程规划条件中出让要求：（1）该地块住宅建筑的高度不得低于 60 米，商业裙房不受此限；（2）C 分区地表为规划道路，在满足管线敷设、消防等安全要求前提下，其地下空间出让作为机动车停车场库及相关配套用房使用；（3）该地块装配式建筑面积比例 100%，住宅建筑单体预制装配率 $\geq 50\%$ ，住宅建筑 100%实行全装修成品房交付，不享受容积率奖励政策。（4）沿栖霞大道段用地范围内首排建筑与地块南侧及东南侧规划架空工业管廊间距须满足相关规范要求，不得小于 25 米。首排建筑退让用地边界不得小于 10 米；（5）报建的自持租赁住房用于出租居住，只租不售，不得分割转让，不得分割抵押，遵守国家及南京市租赁管理政策相关要求。租赁住房以整幢、整单元或整层为最小位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置。（6）连接地块分区之间另行出让的地下空间，待规划设计方案批准后再发放不动产权证，如规划设计方案不满足地下轨道交通保护、市政管线敷设、地面绿化种植、历史建筑保护等条件要求，则不满足要求的部分地下空间使用权无偿收回，不予发放不动产权证，土地出让金不作调整。因任何原因导致地下空间不具备建设、施工条件，所造成的损失由受让人自行承担并不得追究出让人责任，且不得向出让人提出退款、补偿等事项。（7）地下室共设计有 85 间储藏室，编号为 1-85 室，所有储藏室均为本小区配备；  
二、报名方式：线上报名；报名人可通过拨打咨询服务电话：025-86517777 进行线上报名；  
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，并将江悦润府项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、南京江悦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。。

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）南京江语城置业有限公司

法定代表人：（签章）袁子雅

日期：2022-05-09

序号	附件名称
1	南京市物业管理区域备案表
2	南京市物业管理招投标中标备案表
3	地名命名批复
4	必建人防面积及区域核定单
5	易地建设防空地下室行政许可决定书
6	不动产登记资料查询结果证明
7	建筑工程规划设计要点
8	南京市商品住房价格申报价格表
9	新建商品住房价格备案联系单
10	同意变更土地转让批复
11	商品房预售款专用账户监管协议书

## 担保函

尊敬的江悦润府地下车库 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 南京江语城置业有限公司 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 地下车库项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）： 廊坊市中投置地房地产开发有限公司、南京正荣德信房地产开发有限公司

住所： 河北省廊坊市安次区常甫路钻石国际公寓第一栋 1 单元 14 层 1406 号房、南京市建邺区江东中路 230 号三号楼 11 层

通讯地址： 河北省廊坊市安次区常甫路钻石国际公寓第一栋 1 单元 14 层 1406 号房、南京市建邺区江东中路 230 号三号楼 11 层

邮政编码： 065000、21005

营业执照注册号： 91131000796573591U、91320105MA1MEQ5LXH

法定代表人姓名： 李广田、姜峰

联系电话： 18600686787、025-58775977

授权委托人姓名： 於洋洋

联系电话： 15951826168

签署时间： 2022 年 5 月 15 日

签署地点： 南京市栖霞区恒发路江悦润府售楼处