

南京市商品房预售方案

编 号 2022060603395

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 2022-06-20

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	朱文龙	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 (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	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	2022-04-01	2023-08-31
1	1 幢	A-地下车库	39497.85	2021-07-13	80700	2022-06-30	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（m ² ）
本次申报		A-2 幢 101 室（含-1、1、2 层）物业用房	664.54
合计	-----	-----	664.54

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 1120 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保障和建设局 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》或《建设用地使用权证》 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 ² ）	套数	装修类型	拟竣工时间	均价（元/m ² ）， 车位：万元/个
1	A-地下车库	丙 2 类储藏室	1301.46	133	毛坯房	2023-08-31	7000
1	A-地下车库	车位	11214.26	863	毛坯房	2023-08-31	17

4、车位具体情况

南汕印象府车位共计 1120 个，地下车库负二层车位共 966 个，负三层车位共 154 个。负二层人防外车位 863 个，车位号为 1 号~401 号、405 号~419 号、423 号~437 号、441 号~454 号、458 号~655 号、720 号~725 号、745 号~757 号、765 号~808 号、810 号~966 号。其中微型车位 15 个（车位号：91 号~99 号、278 号、548 号、563 号~564 号、578 号、618 号）；微型充电车位 3 个（车位号：103 号、384 号、779 号）；充电车位 95 个（车位号：102 号、104 号~118 号、219 号~231 号、375 号~383 号、385 号~388 号、423 号~427 号、441 号~449 号、461 号~472 号、480 号~482 号、628 号~631 号、638 号~640 号、647 号~649 号、765 号~770 号、774 号~778 号）；无障碍车位 5 个（车位号：233 号、273 号、598 号、752 号、861 号）。人防车位共计 257 个。负二层人防内车位 103 个，车位号：402 号~404 号、420 号~422 号、438 号~440 号、455 号~457 号、656 号~719 号、726 号~744 号、758 号~764 号、809 号。其中微型车位 4 个（车位号：670 号、679 号、744 号、809 号）；无障碍车位 1 个（车位号：732 号），充电车位 8 个（车位号 671 号~675 号、691 号~693 号）。负三层人防内车位 154 个。车位号：967 号~1120 号其中微型车位 1 个（车位号：1027 号）；微型充电车位 1 个（车位号：1063 号），充电车位 18 个（车位号 1033 号~1044 号、1064 号~1068 号、1086 号）。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。标准车位售价为：17 万/个，充电车位售价为：17 万/个，无障碍车位售价为：17 万/个，微型车位售价为：15 万/个，微型充电车位为：15 万/个

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-地下车库	中国农业银行股份 有限公司南京挹江 门支行	10100701040010441	10650	

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-地下车库
住房能源消耗指标	/		
屋面	保温材料种类	/	

保温	保温层厚度(mm)	/	
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	/
外门窗	窗框型材	/	
	窗玻璃材料	北向	/
		南向	/
		东向	/
		西向	/
遮阳措施	/		
其他节能措施	/		

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、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。9、网上报名:具体报流程, 见 微信公众号“中海地产”, 按页面上的领号方法及规则报名。如遇网络问题无法报名, 请致电 025-83338888 与我司 联系, 由工作人员解答。10、地下室共设计有 133 间丙二类储藏室, 编号为 1 室-133 室。所有丙二类储藏室均为本小区配备。11、本次销售的标准车位有 2 种尺寸。标准车位的尺寸分别为: 5.1 米 X2.4 米, 5.3 米 X2.4 米, 具体标准车位尺寸及分布详见规划核准图。

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：2022-06-20

序号	附件名称
1	白蚁预防临时证明
2	企业复工承诺书、防疫应急预案、开盘防疫方案、区防疫备案表
3	总平图、在业证明、前期物业服务合同、委托书及代理人身份证明
4	南京市物业管理区域备案表
5	开发项目备案通知书
6	南京市物业管理招投标中标备案表
7	地名命名批复
8	必建人防面积及区域核定单
9	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书
10	不动产登记资料查询结果证明
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

南汕印象府 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 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： 2022-06-20

签署地点： 南京市鼓楼区清凉门大街 39 号中海大厦 21 楼