

南京市商品房预售方案

编 号 2022120501481

开发企业 南京金基东南置业有限公司

项目名称 望樾府

项目地址 秦淮区红花街道 NO. 2019G107 房地产开发项目

申报日期 2022-12-13

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	南京金基东南置业有限公司			
办公地址	南京市秦淮区菱角市 66 号			
法定代表人	颜凯	联系电话	13851934745	
授权委托人	张丽媛	联系电话	15951013962	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15083	
开发项目名称	望樾府	项目核准决定文书号	宁南管委备【2020】2 号	
项目坐落	秦淮区红花街道 NO. 2019G107 房地产开发项目			
售楼处地址	响水河路与怡居路交汇处			
开发企业销售负责人	司家康	联系电话	15205195110	
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)	39327. 44	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012020CR0006	
不动产权证书号 (国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁秦不动产权第 0009908 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出让年限，自 2020 年 06 月 10 日起 2090 年 06 月 09 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 320104202010024 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	161067	建设工程规划许可证号	建字第 320104202010974 号	
容积率	2. 8	绿地率	32. 64%	
建筑密度	17. 43%	施工许可证号	320104202006181101、320104202009271101	
房屋总幢数	12	其中住宅	幢数	9

			建筑面积(m²)	116046.29
施工单位名称	南通宏华建筑安装有限公司、南通新华建筑集团有限公司			
监理单位名称	南京普兰宁建设工程咨询有限公司			
开工时间	2020-06-18	拟竣工时间	2023-10-30	
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	3	1 幢、7 幢、8 幢	61579.39	2020-06-18	45648.81	2021-07-22	2023-10-30
1	3	3 幢、6 幢、9 幢	32672.94	2020-06-18	31506.35	2021-10-28	2023-10-30
1	3	2 幢、4 幢、5 幢	21793.96	2020-06-18	16155.86	2022-06-01	2023-10-30
1	1	地下车库	41726.98	2020-06-18	23454.31	2023-01-04	2023-10-30

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：3201012020CR0006 明确，本项目须配建：

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》并上传房产开发管理信息系统。出让用地范围内不允许建设别墅，其他具体建设要求详见本合同附件《规划条件》。

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 644.27 平方米。规划核准 673.51 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 (m²)
本次申报		10#负二层 3 室	46.63
本次申报		10#负一层 2 室	626.88
合计	-----	-----	673.51

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 979 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 1 月 14 日签订，前期的物业管理企业为 南京金基物业管理服务有限公司，其资质证号 /。本项目物业管理区域四至界限东至 国际路南至 怡居路（总平面图中的怡居东路）西至 响水河路北至 红花路于 2020 年 12 月 10 日 在 南京市秦淮区房产管理局办理备案手续，备案编号为 2020 字 005 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，地下车库 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国工商银行股份有限公司南京城南支行 该抵押权人已于 2022 年 12 月 15 日 书面同意我司办理地下车库 幢预售许可证并上市销售

期数	幢号	用途	销售面积(m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/个
1	地下车库	车位	10846.68	810	毛坯房	2023-10-30	30

3、房屋具体情况

4、车位具体情况
望樾府项目共配建一个地下车库，共计 979 个车位，车位位于负一层、负二层。负一层人防范围外可售车位 540 个，车位号为：001 号至 540 号（其中 009 号、097 号、115 号、116 号、117 号、131 号、132 号、133 号、255 号、267 号、292 号、301 号、388 号、389 号、422 号、450 号、451 号、456 号、502 号、524 号、525 号、536 号为微型车位；106 号、467 号为无障碍车位）、负二层人防外可售车位 270 个，686 号至 732 号、749 号至 800 号、805 号至 847 号、850 号、853 号至 979 号（其中 686 号、695 号、696 号、716 号、749 号、758 号、759 号、800 号、805 号、811 号、814 号、815 号、854 号、872 号、881 号、882 号、896 号、897 号、898 号、905 号、906 号、907 号为微型车位）；负二层人防范围内不可售车位 169 个，车位号为 541 号至 685 号、733 号至 748 号、801 号至 804 号、848 号至 849 号、851 号-852 号（其中 587 号、652 号、653 号、678 号、679 号、848 号为微型车位；549 号、557 号、575 号、603 号为无障碍车位）。本次申报中标准车位售价 30 万/个、微型车位售价 28 万/个。所有人防范围内车位不可销售，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，我公司将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
----	------	------	----------	------

地下车库	中国工商银行股份 有限公司南京城南 支行	4301012929101068613	9328.88	
------	----------------------------	---------------------	---------	--

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	南京金基东南置业有限公司		
项目名称	望樾府	幢号	地下车库、10#
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)	90	
外墙保温	墙体材料	混凝土预制墙体及混凝土现浇墙体	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉保温板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	75
		南、东、西墙	75
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	5 高透 Low-E+19Ar+5
		南向	6 高透 Low-E+12Ar+6、5 高透 Low-E+19Ar+5
		东向	5 高透 Low-E+19Ar+5
		西向	5 高透 Low-E+19Ar+5
遮阳措施	内置百叶		
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、报名方式：具体报名流程，见微信公证号“金基南京城市公司”，根据报名须知进行报名。咨询电话：025-85601777。

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，我司已成立防控疫情小组，指定疫情防控方案，并将望樾府疫情防控承诺书、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、本次申报上市销售房源为望樾府地下车库，规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施标准与准则（2019）版》、《南京市建设工程设计方案审查相关方法》中相关要求。

四、关于第二车位销售，本项目会按照南京市住房保障和房产局下发的“关于优化我市房地产开发项目车位、车库销售管理的通知”（宁房市字【2021】141 号）相关规定严格执行，在本项目整体交付 6 个月后申请第二车位的销售，并且按照相关公示内容要求公示第二个车位销售的信息，最终根据第二个车位意向购买业主数量与可供第二个销售的车位数量，按照相关要求要求进行摇号选择车位。

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）南京金基东南置业有限公司

法定代表人：（签章）颜凯

日期：2022-12-13

序号	附件名称
1	南京市物业管理招投标中标备案表
2	商品房入网认证收件收据
3	建设工程施工许可证
4	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
5	物业服务合同
6	物业管理区域备案表
7	地名批复
8	预售款监管合同
9	销售方案及预审合格单

担 保 函

以下空白 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的以下空白公司，我司保证在以下空白出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的以下空白项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）：以下空白

住所：以下空白

通讯地址：以下空白

邮政编码：以下空白

营业执照注册号：以下空白

法定代表人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

授权委托人姓名：以下空白

联系电话：以下空白

签署时间：以下空白

签署地点：以下空白