

# 南京市商品房预售方案

编 号 2023041200078

开发企业 南京圣泉静园房地产开发有限公司

项目名称 江雁邗湖美墅

项目地址 马鞍街道弘湖路 1 号

申报日期 2023-04-12

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	南京圣泉静园房地产开发有限公司			
办公地址	南京市六合区马鞍街道			
法定代表人	潘瑞鸿	联系电话	025-8626222	
授权委托人	叶尔太·阿德勒别克	联系电话	15150671893	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15355	
开发项目名称	江雁邗湖美墅	项目核准决定文书号	六发改备[2017]88号	
项目坐落	马鞍街道弘湖路1号			
售楼处地址	南京市六合区马鞍街道弘湖路1号			
开发企业销售负责人	严媛	联系电话	18001586165	
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> )	235447.9	国有建设用地使用权出让合同编号	六国土资让合[2008]004号	
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2022)宁六不动产第0029628号	土地使用年限	70年	
土地证载用途	城镇住宅用地(单一)	建设用地规划许可证号	宁规六合用地[2007]0044号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	159514.47	建设工程规划许可证号	建字第320116202100291号	
容积率	1.1	绿地率	36%	
建筑密度	22%	施工许可证号	320116202111231101号	
房屋总幢数	195	其中住宅	幢数	190

			建筑面积(m <sup>2</sup> )	136353.75
施工单位名称	江苏弘扬建设工程有限公司			
监理单位名称	南京中南工程咨询有限责任公司			
开工时间	2021-11-23	拟竣工时间	2024-10-31	
备注:	老数据导入			

## 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 (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
2	27	29-55	27388.3	2011-01-01	2000	2017-07-08	2018-06-30
1	28	1-28	11417.98	2010-01-01	2000	2017-07-08	2018-06-30
3	21	56-76	22050.2	2018-01-01	1800	2018-11-26	2019-12-29
4	100	77-176	44347.01	2019-04-01	4000	2019-07-28	2020-11-30
5	14	E-1-E-14	49934.88	2021-11-30	10000	2023-06-09	2024-10-31

## 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：六国土资让合【2008】004号明确，本项目须配建：

配建占地6000-7000平方米基层社区中心1个，其中文化活动站用房建筑面积不小于400平方米，体育站用房用地面积不小于600平方米，社区管理服务设施用房建筑面积不小于350平方米，社区卫生服务站用房建筑面积不小于120平方米，小型商业金融服务设施建筑面积不小于500平方米，其它设施公厕建筑面积不小于30平方米。

配建9班幼儿园1所，用地面积不小于0.38公顷。

## 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638.06平方米。规划核准704.9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> )
未申报		二期 a-1-48#二层	181.49
未申报		二期 a-1-48#一层	523.41
合计	-----	-----	704.9

### 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262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，并向南京市六合区物业管理办公室进行备案，前期物业服务合同于2016-07-23签订，前期的物业管理企业为绿城物业服务集团有限公司，其资质证号(建) 1040095。

本项目物业管理区域四至界限东至尖山南至黄岗村西至宁连公路北至泓洋路于2016-08-08在南京市六合区物业管理办公室办理备案手续，备案编号为LH046(改)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

本次申报预售的房屋中，E-8、E-10、E-11、E-12、E-13、E-14 幢的建设用地使用权证书已办理抵押登记，抵押权人为中国工商银行股份有限公司南京六合支行该抵押权人已于2023.05.04书面同意我司办理 E-8、E-10、E-11、E-12、E-13、E-14 幢预售许可证并上市销售

### 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
5	E-10	一般住宅	2249.88	15	毛坯房	2024-10-31	13379.48
5	E-11	一般住宅	2346.78	15	毛坯房	2024-10-31	14581.64
5	E-12	一般住宅	2381.02	15	毛坯房	2024-10-31	13505.45
5	E-13	一般住宅	2011.6	12	毛坯房	2024-10-31	14622.53
5	E-14	一般住宅	2011.6	12	毛坯房	2024-10-31	14552.4
5	E-8	一般住宅	1567.06	10	毛坯房	2024-10-31	13263.03

### 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7 (<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
E-10 幢	中国工商银行股份有限公司南京六合支行	4301015729100312924	553.02	
E-11 幢	中国工商银行股份有限公司南京六合支行	4301015729100312924	634.72	

E-12 幢	中国工商银行股份有限公司南京六合支行	4301015729100312924	550.8	
E-13 幢	中国工商银行股份有限公司南京六合支行	4301015729100312924	549.12	
E-14 幢	中国工商银行股份有限公司南京六合支行	4301015729100312924	542.59	
E-8 幢	中国工商银行股份有限公司南京六合支行	4301015729100312924	370.06	

### 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	南京圣泉静园房地产开发有限公司			
项目名称	江雁邗湖美墅	幢号	E-8、E-10、E-11、E-12、E-13、E-14	
住房能源消耗指标	65%			
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板		
	保温层厚度(mm)	62.5		
外墙保温	墙体材料	煤矸石空心砖		
	保温型式	外保温		
	保温材料种类	挤塑聚苯板		
	保温层厚度(mm)	北墙	30	
南、东、西墙		30		
外门窗	窗框型材	铝合金		
	窗玻璃材料	北向	多腔充氩气高透 Low-E 暖边 [5Low-E+19Ar (百叶) +5 暖边]	
		南向	多腔充氩气高透 Low-E 暖边 [5Low-E+19Ar (百叶) +5 暖边]	
东向		多腔充氩气高透 Low-E 暖边 [5Low-E+19Ar (百叶) +5 暖边]		

		西向	多腔充氩气高透 Low-E 暖边 [5Low-E+19Ar (百叶) +5 暖边]
遮阳措施	内置遮阳一体化		
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，E-8、E-10、E-11、E-12、E-13、E-14 幢（楼）-1-5 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天衡房产测绘有限公司测算，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)本项目严格执行建金【2017】246号文件规定，允许购房人使用公积金贷款购房。

(2)本项目购房人办理按揭贷款购房的首付比例按银行相关规定执行。

(3)本次销售摇号选房流程详见销售方案。针对现疫情，本项目已制定完善的防疫方案，并严格遵循该方案。

(4)本次预售房屋的交付标准样板位于六合区马鞍街道弘湖路1号江雁郦湖美墅 E-1 幢一、二层 104 室

建设有 148.46m<sup>2</sup>、三四层 304 室建设有 160.29m<sup>2</sup>、五层 503 室建设有 166.54m<sup>2</sup>交付样板间三套。

(5)本次申请上市房源为江雁邗湖美墅 E-8、E-10、E-11、E-12、E-13、E-14 幢，共 100 套住宅。根据《2020 年南京市人才购买商品住房办法(施行)》要求:本次上市销售的 78 套住宅房源中，24 套对人才优先供应。根据《关于促进我市房地产市场平稳监控发展的通知》要求:本次上市的 79 套住宅房源中，另将提供 24 套房源优先保障本市户籍无房家庭的刚需性购房要求，如无住房家庭报名人数大于等于 90 组时，则无住房家庭保障房源为 32 套。

(6)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。。

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）南京圣泉静园房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）潘瑞鸿

日期：2023-04-12

序号	附件名称
1	营业执照
2	资质证书
3	建设工程规划许可证
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	商品房入网认证收件收据
6	商品房预售许可申请表
7	预售方案
8	受让批复
9	工程建设项目规划设计条件
10	建设工程施工许可证
11	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
12	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书、易地建设防空地下室行政许可决定书
13	物业服务合同
14	物业管理区域备案表
15	共有共用部位明细表
16	地名批复
17	预测算成果报告
18	预售款监管合同
19	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
20	外网公示材料
21	销售方案及预审合格单
22	其他

## 担保函

江雁邗湖美墅 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的南京市下关城市建设开发（集团）有限公司公司，我司保证在南京圣泉静园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江雁邗湖美墅项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖章）：南京市下关城市建设开发（集团）有限公司

住所：鼓楼区江东北路 419 号

通讯地址：鼓楼区江东北路 419 号

邮政编码：210000

营业执照注册号：91320100134912224N

法定代表人姓名：徐建

联系电话：025-86262272

授权委托人姓名：叶尔太·阿德勒别克

联系电话：15150671893

签署时间：2023 年 4 月

签署地点：六合区