南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2025020501161

开发企业 南京荷塘明悦房地产开发有限公司

项目名称 悦著玖章府

项目地址 江宁区东山街道宏运大道以南、明城大道以东

申报日期 2025-02-25

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	南京荷塘明悦房地产开发有限公司			
办公地址	南京市江宁区东山街道江南路 9 号招商高铁广场 B 座 313 室			
法定代表人	唐姚	联系电话	18651664949	
授权委托人	黎梦妮	联系电话	17366030988	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15737	
开发项目名称	悦著玖章府	项目核准决定文书号	江宁审批投备〔2023〕186 号	
项目坐落	江宁区东山街道宏运大道以南、明城大道以东			
售楼处地址	南京市江宁区荷塘街 6 号			
开发企业销售负责人	曹玲	联系电话	18651649343	
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)	25332.55	国有建设用地使用权出让合同编号	3201212023CR0012	
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2023）宁江不动产权第 0046725 号	土地使用年限	70 年	
土地证载用途	城镇住宅用地	建设用地规划许可证号	地字第 320115202300036 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	72272.96	建设工程规划许可证号	建字第 320115202300292 号	
容积率	2.1	绿地率	30.01%	
建筑密度	19.94%	施工许可证号	320115202306061201	
房屋总幢数	12	其中住宅	幢数	8
			建筑面积(㎡)	52197.13

施工单位名称	中国建筑第五工程局有限公司		
监理单位名称	南京旭光建设监理有限公司		
开工时间	2023-06-01	拟竣工时间	2026-06-30
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（㎡）	拟开工时间	期内投资（万元）	拟上市销售时间	拟竣工时间
1	1	A-8#	7772.78	2023-06-01	23660	2023-09-21	2025-12-31
1	1	A-9#	7772.78	2023-06-01	23660	2024-04-11	2025-12-31
1	1	A-7#	7772.78	2023-06-01	23660	2024-07-06	2025-12-31
1	1	A-6#	7772.78	2023-06-01	23660	2024-07-06	2025-12-30
1	1	A-1#	7772.78	2023-06-01	23660	2024-09-09	2025-12-31
1	1	A-2#	4446.88	2023-06-01	13529	2024-10-03	2026-06-30
1	1	A-3#	4446.88	2023-06-01	13529	2024-11-22	2026-06-30
1	1	A-4#	4446.88	2023-06-01	13529	2025-03-02	2026-06-30
1	1	A-地下车库	19074.77	2023-06-01	19074.77	2025-06-30	2026-06-30
1		A-5#、A-垃圾房、A-1#配电房	1000.94	2023-06-01	1000.94		2025-12-30

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： 3201212013CR0012 明确，本项目须配建：

根据宁规划资源条件（2023）00087 号规定，本项目需配建：1、地块规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配建建设社区居家养老服务用房。2、地块应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。

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 289.09 平方米。规划核准 289.55 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（㎡）
未申报		A-5#101 室、102 室	289.84
合计	------	------	289.84

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 459 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 南京市江宁区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2023 年 7 月 5 日签订，前期的物业管理企业为 大悦城控股集团物业服务有限公司 ，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 中驰路南至 荷塘街西至 明城大道北至 宏运大道于 2023 年 6 月 5 日 在 南京市江宁区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 以下空白号。

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
1	A-4#	一般住宅	4446.88	32	精装修	2026-06-30	49240

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后第 3 （<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-4#	中信银行股份有限公司南京江宁支行	8110501012502601284	4072.2	

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

<table>
<tr><td>建设单位</td><td colspan="3">南京荷塘明悦房地产开发有限公司</td></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>悦著玖章府</td><td>幢号</td><td>A-4#</td></tr>
<tr><td>住房能源消耗指标</td><td colspan="3">以下空白</td></tr>
<tr><td rowspan="2">屋面保温</td><td>保温材料种类</td><td colspan="2">挤塑聚苯板</td></tr>
<tr><td>保温层厚度(mm)</td><td colspan="2">80</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外墙保温</td><td>墙体材料</td><td colspan="2">钢筋混凝土</td></tr>
<tr><td>保温型式</td><td colspan="2">外保温</td></tr>
<tr><td>保温材料种类</td><td colspan="2">岩棉带</td></tr>
<tr><td rowspan="2">保温层厚度(mm)</td><td>北 墙</td><td>65</td></tr>
<tr><td>南、东、西墙</td><td>65</td></tr>
<tr><td rowspan="5">外门窗</td><td>窗框型材</td><td colspan="2">平开隔热铝合金（29mm 隔热条、34mm 隔热条）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">窗玻璃材料</td><td>北向</td><td>5 高透 Low-E+12Ar（百叶）+5+12Ar+5（暖边）、5 高透 Low E+9Ar（百叶）+5+9Ar+5（暖边）</td></tr>
<tr><td>南向</td><td>5 高透 Low-E+19Ar（百叶）+5+12Ar+5（暖边）</td></tr>
<tr><td>东向</td><td>5+19Ar（百叶）+5+9Ar+5（暖边）</td></tr>
<tr><td>西向</td><td>5+19Ar（百叶）+5+9Ar+5（暖边）</td></tr>
<tr><td>遮阳措施</td><td colspan="3">中置百叶</td></tr>
<tr><td>其他节能措施</td><td colspan="3">以下空白</td></tr>
</table>

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，可采取自行摇号或由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、申请销售的住宅及为住宅配套的车位、储藏室将严格按照南京市商品住房价格表公示的价格进行销售，不变相加价，不增加任何附加销售条件。

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 南京市江宁区房地产交易中心有限公司测算，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、我司将严格按照相关要求执行和落实公积金贷款政策。二、售楼处开设 3 套样板间，供选购人参考，其中一套为 97 户型全装修清水交付样板间，一套为 118 户型展示样板间，一套为 139 户型展示样板间，均为临时样板间。因清水交付样板间为临时样板间，样板间发生迁移的，迁移前后样板间应保持一致；我司将通过销售场所和网络公示等方式告知购房人，由公证机构对迁移前后的 3 个样板间一致性进行公证。清水交付样板间须保留至本项目整体交付后三个月。三、具体开盘日期以实际报名情况和公证处摇号时间为准。本次申报上市销售的是 A-4#楼，共计 32 套住宅。根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（宁房市字【2020】132 号）、《关于做好人才优先选房及支持刚性需求工作的通知》（宁司(2020)49 号）、《南京市人才购买商品住房办法》（宁委办发(2021)3 号）、《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》（宁促房健办【2021】3 号）、2023 年 8 月 4 日《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》等规定，人才房房源为 7 套，120 平方米以下 0 套，占比小于 60%，无住房家庭保障房源为 10 套。报名时间：领取商品房预售许可证后次日上午 9:00 起至第三日上午 9:00 止(例如 2 月 1 日领取预售许可证，则 2 月 2 日上午 9:00 接受报名，2 月 3 日上午 9:00 报名截止)。
报名方式：本人携带身份证到售楼处现场报名。
报名条件：1、本次销售只能报名一次；一个报名序号只能对应一个（组）姓名及身份证号，不得重复报名。（如为人才报名的须提供人才购房资格核验单、如为无住房报名的须提供无住房购房资格核验单）以上报名方式均不可合并报名。2、认购当天需缴纳定金人民币壹拾万元整，签约时需缴纳不低于总房款 1.5 成的金额{仅限一张借记卡}。签约时间为开盘认购当天起，7 日内完成签约{例如:1 月 1 日签订认购协议，1 月 8 日完成合同签约)。如若未在规定时间内完成签约，认购协议自动终止，定金不予返还，退出房源另行销售。选房顺序：我司将按照公平、公开、公正的原则组织，如有效报名总人数（包括人才、无住房家庭和普通购房人）小于或等于总房源数的，将于报名结束后，按

照报名先后顺序组织选房；如有效报名总人数（包括人才、无住房家庭和普通购房人）大于总房源数的，我司将进行公证摇号（人才先摇其次无房最后普通），摇号及开盘时间另行通知。
咨询电话：025-52780000，售楼处地址：南京市江宁区宏运大道域明城大道交汇处悦著玖章营销中心。

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） 南京荷塘明悦房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 唐姚

日期：2025-02-25

序号	附件名称
1	商品房面积预测报告
2	商品房销售窗口表
3	前期物业服务合同
4	南京市物业管理区域备案表
5	授权委托书和法人身份证
6	南京市商品住房价格表
7	江苏省投资项目备案证
8	南京市物业管理招投标中标备案表
9	白蚁防治公共服务受理单
10	南京市商品住房销售入网认证凭证、收件依据
11	地名命名批复
12	商品房共有公用部位审核表

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