# 南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2025021002175

开发企业 南京创维置业有限公司

项目名称 文悦府

项目地址 溧水区永阳街道仪凤北路 28 号

申报日期 2025-02-10

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)

<table>
<tr><td>开发企业名称</td><td colspan="5">南京创维置业有限公司</td></tr>
<tr><td>办公地址</td><td colspan="5">溧水区永阳街道仪凤北路 28 号</td></tr>
<tr><td>法定代表人</td><td>黎杰伟</td><td>联系电话</td><td colspan="3">13770901123</td></tr>
<tr><td>授权委托人</td><td>张健</td><td>联系电话</td><td colspan="3">13770901123</td></tr>
<tr><td>开发资质等级</td><td>贰级</td><td>资质证书编号</td><td colspan="3">南京 KF15604</td></tr>
<tr><td>开发项目名称</td><td>文悦府</td><td>项目核准决定文书号</td><td colspan="3">溧审批投备【2022】59 号</td></tr>
<tr><td>项目坐落</td><td colspan="5">溧水区永阳街道仪凤北路 28 号</td></tr>
<tr><td>售楼处地址</td><td colspan="5">溧水区永阳街道仪凤北路 28 号</td></tr>
<tr><td>开发企业销售负责人</td><td>张健</td><td>联系电话</td><td colspan="3">13770901123</td></tr>
<tr><td>代理销售公司名称</td><td colspan="5">以下空白</td></tr>
<tr><td>代理销售公司负责人</td><td>以下空白</td><td>联系电话</td><td colspan="3">以下空白</td></tr>
<tr><td>用地总面积(m2)</td><td>42539.94</td><td>国有建设用地使用权出让合同编号</td><td colspan="3">3201242021CR0035</td></tr>
<tr><td>不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)</td><td>苏（2022）宁溧不动产权第 0000275 号</td><td>土地使用年限</td><td colspan="3">70 年</td></tr>
<tr><td>土地证载用途</td><td>城镇住宅用地</td><td>建设用地规划许可证号</td><td colspan="3">地字第 320117202100070 号</td></tr>
<tr><td>拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)</td><td>128505.24</td><td>建设工程规划许可证号</td><td colspan="3">建字第 320117202200060 号</td></tr>
<tr><td>容积率</td><td>2.2</td><td>绿地率</td><td colspan="3">35.2%</td></tr>
<tr><td>建筑密度</td><td>25%</td><td>施工许可证号</td><td colspan="3">320124202207041101</td></tr>
<tr><td rowspan="2">房屋总幢数</td><td rowspan="2">15</td><td rowspan="2">其中住宅</td><td>幢数</td><td colspan="2">11</td></tr>
<tr><td>建筑面积(㎡)</td><td colspan="2">98292.13</td></tr>
</table>

| | | | |
|---|---|---|---|
| 施工单位名称 | 龙海建设集团有限公司 | | |
| 监理单位名称 | 安徽南巽建设项目管理投资有限公司 | | |
| 开工时间 | 2022-11-20 | 拟竣工时间 | 2025-06-30 |
| 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 | 8 | 9458.94 | 2022-11-20 | 5624 | 2023-01-11 | 2025-06-30 |
| 2 | 1 | 3 | 8314.28 | 2022-11-20 | 5417 | 2023-03-24 | 2025-06-30 |
| 3 | 2 | 6，7 | 15484.13 | 2022-11-20 | 7004 | 2023-09-16 | 2025-06-30 |
| 4 | 1 | 2 | 9006.86 | 2022-11-20 | 5544 | 2024-07-17 | 2025-06-30 |
| 5 | 1 | 5 | 9458.94 | 2022-11-20 | 5822 | 2024-10-18 | 2025-06-30 |
| 6 | 1 | 1 | 8309.75 | 2022-11-20 | 4866 | 2025-02-14 | 2025-06-30 |
| 7 | 4 | 9-12 | 38284.91 | 2022-11-20 | 9047 | 2025-05-30 | 2025-06-30 |

## 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： 3201242021CR0035 明确，本项目须配建：

配建不少于 2000 平方米租赁用房，建成后无偿移交给溧水区人民政府或其指定部门，并纳入南京市房屋租赁服务监管平台管理。

## 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 514.02 平方米。规划核准 670.92 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（㎡） |
|---|---|---|---|
| 已申报 | | 6-104 | 106.7 |
| 已申报 | | 9-103 | 238.62 |
| 已申报 | | 11-104 | 325.6 |
| 合计 | ------ | ------ | 670.92 |

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 589 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 溧水区物业管理办公室进行备案，前期物业服务合同于 2022-11-18 签订，前期的物业管理企业为 创维集团科技园管理有限公司 ，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 石燕路南至 青年东路西至 仪凤北路北至 规划道路于 2022-09-28 在 南京市溧水区行政审批局办理备案手续，备案编号为 2022 字 009 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公安门牌证载为准，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 | 1 | 一般住宅 | 8177.95 | 70 | 全装修 | 2025-06-30 | 16500 |

4、车位具体情况

以下空白

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 |
|---|---|---|---|---|
| 1 幢 | 浙商银行股份有限公司南京河西支行 | 3010000410120100101592 | 823 | |

## 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 | 南京创维置业有限公司 | | |
|---|---|---|---|
| 项目名称 | 文悦府 | 幢号 | 1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 住房能源消耗指标 | 耗热量指标：13.62W/㎡；耗煤量：10.84KG/㎡ | | |
| 屋面保温 | 保温材料种类 | 挤塑聚苯板 | |
| | 保温层厚度(mm) | 84 | |
| 外墙保温 | 墙体材料 | 复合发泡水泥板 | |
| | 保温型式 | 外保温 | |
| | 保温材料种类 | A 级 | |
| | 保温层厚度(mm) | 北 墙 | 60 |
| | | 南、东、西墙 | 60 |
| 外门窗 | 窗框型材 | 隔热铝合金窗 | |
| | 窗玻璃材料 | 北向 | 5Low-E+12A+5+12A+5(暖边) |
| | | 南向 | 5+19A（百叶）+5+9A+5 双银高透 Low—E 暖边 |
| | | 东向 | 5+19A（百叶）+5+9A+5 双银高透 Low—E 暖边 |
| | | 西向 | 5+19A（百叶）+5+9A+5 双银高透 Low—E 暖边 |
| 遮阳措施 | 百叶 | | |
| 其他节能措施 | 无 | | |

## 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 南京明达房地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，允许购房人使用住房公积金贷款购房。（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）本次预售房屋的交付标准样板间位于溧水区永阳街道仪凤北路 28 号文悦府 3-104（130㎡），2-203（101㎡），6-103（118㎡），7-602（170㎡）；（4）我公司对本预售方案的真实性作出郑重承诺，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） 南京创维置业有限公司

法定代表人：（签章） 黎杰伟

日期：2025-02-10

| 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

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