南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2025082202285

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 2025-09-17

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	南京创维置业有限公司			
办公地址	溧水区永阳街道仪凤北路 28 号			
法定代表人	黎杰伟	联系电话	13770901123	
授权委托人	张健	联系电话	13770901123	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15604	
开发项目名称	文悦府	项目核准决定文书号	溧审批投备【2022】59 号	
项目坐落	溧水区永阳街道仪凤北路 28 号			
售楼处地址	溧水区永阳街道仪凤北路 28 号			
开发企业销售负责人	张健	联系电话	13770901123	
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)	42539.94	国有建设用地使用权出让合同编号	3201242021CR0035	
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2025）宁溧不动产权第 0007523 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 320117202100070 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	128505.24	建设工程规划许可证号	建字第 320117202200060 号	
容积率	2.2	绿地率	35.2%	
建筑密度	25%	施工许可证号	320124202207041101	
房屋总幢数	15	其中住宅	幢数	11
			建筑面积(㎡)	98292.13

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	2025-11-30
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	1	9	9459.51	2022-11-20	4632	2025-04-30	2025-11-30
8	1	11	8759.53	2022-11-20	4569	2025-09-19	2025-11-30
9	2	10，12	15549.31	2022-11-20	9047	2025-11-07	2025-11-30

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 615 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	11	一般住宅	5666.52	47	全装修	2025-11-30	16800

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 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
11 幢	中国建设银行股份有限公司南京溧水支行	32050159633600004826	1863.6	

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	11
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；（4）本次预售房屋内 11-301，11-302，11-303，11-304，11-401，11-402，11-403，11-404，11-501，11-502，11-503，11-504，11-601，11-602，11-603，11-604，11-704 为租赁用房，不可销售。。

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：2025-09-17

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	建设工程施工许可证
10	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
11	物业服务合同
12	物业管理区域备案表
13	共有共用部位明细表
14	地名批复
15	预测算成果报告
16	预售款监管合同
17	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
18	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