南京市商品房现售方案

编号　2026101402163

开发企业中垠地产（南京）有限责任公司

项目名称 臻悦府

项目地址 南京市浦口区钟奇路 8 号

申报日期 2026-10-30

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、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。

3、口为可选项，用“√”或“×”选定。

4、本方案在南京市房地产综合业务系统商品房现售备案申报栏填写，上传并打印提交。

南京市商品房现售方案

一、项目基本情况

由中垠地产（南京）有限责任公司开发建设的臻悦府项目，根据土地出让合同，出让用地总面积18621.31平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）62118.5平方米。共建房屋9幢，其中住宅6幢，40008.95平方米。该项目上市现售房屋由中垠地产（南京）有限责任公司销售。

授权委托人：薛秀秀，联系电话：18013398037。

二、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号），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。

三、配套基础设施和公共设施交付使用情况

配套项目名称	交付使用情况	施工进度	交付时间
通水	已交付	已完工	2026年4月27日
通电	已交付	已完工	2025年12月22日
通气	已交付	已完工	2026年4月13日
通讯	已交付	已完工	2026年3月25日

四、物业管理用房与物业管理相关情况

申报情况	预售许可证号/现售备案证号	坐落位置(幢号、室号)	物业服务用房面积(㎡)
1幢	/	1幢101室	152.74
1幢	/	1幢201室	128.35
合计	------	------	281.09

本项目的前期物业管理企业采用公开招标方式选聘，并向南京市浦口区住房保障和房产局进行备案，前期物业合同2023年2月1日签订，前期的物业管理企业为山东颐养健康集团东华物业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钟奇路南至团结路西至农场河路北至江锦路。于2023年5月8日在南京市浦口区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为2022-Z18号。

五、本次申报现售房屋基本情况

1、本次申请现售的房屋拟在核准现售后第1日（<10）开盘，具体为：

公安幢号	用途	现售面积(㎡)	套数(间、个)	装修类型	均价(元/㎡，车位：万元/个)
地库	一般住宅、车库	4926.1	370	普通装修	150000

2、车位具体情况说明：

本期申报车位共370个，其中标准车位360个、无障碍车位5个、微型车位5个。。

3、建设用地使用权权利状况：

无。

4、房屋权利状况：

本次申报现售房屋中，地库幢房屋（属在建工程）已于/办理了在建工程抵押登记，抵押权人为/银行；且该抵押权人已于以下空白，书面同意我司办理/幢房屋的现售备案证并允许上市销售。

六、现售资金托管情况：

公安幢号	托管机构	托管银行	变更情况

七、相关承诺：

1、未取得商品房现售备案证前，不以认购、预订、排号、发放VIP号等方式向购房人收取或变相收取

定金，预订款等性质的费用。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，不采取与电商拥绑、参与入会抵房款等促销活动。

2、取得商品房现售备案证后，在十日内按《商品房现售方案》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、公司加强内部及对代理公司的管理，凡出现炒卖房号的，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，认购后不更改购房人姓名（含配偶）。

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、开发企业销售本次现售备案证的房屋设有在建工程抵押的，开发企业应与购房人签订《商品房认购协议》《商品房买卖合同(现售)》等合同时，应选择以"资金托管"方式作为交易资金的给付途径；并在合同签订后，及时与购房人签署对应的《现售商品房交易资金托管协议》(以下简称"托管协议")。开发企业保证，销售房屋的全部交易资金（包括但不限于定金、首付款、住房公积金贷款、商业银行发放的按揭贷款等）直接存入《托管协议》中制定的托管账户。

7、房屋销售面积由南京新浦房产实测有限公司出具，具体分情况和公共部位详见房屋测绘成果报告。未经规划核准的，但后期增加的共有共用部位不计分摊。

8、本次申报现售备案的项目不可以向中国境外人士（含港、澳、台）销售。

9、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基金及首次业主大会会议筹备经费。

10、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，在进行房屋销售时，向买受人出具房屋白蚁预防的证明文件。

11、我司已将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证件文件报送房地产开发主管部门备案。

12、开发企业承诺，本次房源批准上市销售，与购房人签订《商品房买卖合同（现售）》后，及时办理抵押权注销登记。

13、其他需要说明的情况（如团购，土地出让合同约定配建、移交，需要向业主说明的其它情况。如没有相关证明文件不得出现免责条款）。

1、申请销许范围为“臻悦府 ”住宅车位，销售总量为 370 个，其中标准车位 360 个，无障碍车位 5 个，微型车位 5 个，我司咨询服务电话： 025-57566677，咨询地址:南京市顶山街道园创路与华创路交汇处鲲鹏大厦中垠臻悦府售楼处

2 、标准车位单个销售面积为：13.36m2，无障碍车位单个销售面积为：13.36m2，微型车位单个销售面积为：9.94m2；

12 、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)..

14、我公司对本现售方案的真实性作出郑重承诺，并承担一切法律责任。

开发企业名称：（签章）中垠地产（南京）有限责任公司

法定代表人：（签章）郑彬

序号	附件名称
1	建筑工程规划设计要点
2	预审合格单
3	不动产登记资料查询结果证明
4	易地建设防空地下室行政许可决定书
5	营业执照
6	资质证书
7	建设工程规划许可证
8	房地产开发企业资质证书
9	南京市物业管理招投标中标备案表
10	商品房销售窗口表
11	授权委托书
12	外销批复
13	商品房入网认证收件收据
14	房屋建筑工程竣工验收备案表
15	实测成果报告
16	现售方案
17	现售备案申请表
18	授权委托书
19	土地出让合同
20	受让批复
21	江苏省投资项目备案证
22	建设工程规划许可证及平面图、核准图
23	工程建设项目规划设计条件
24	公建配套说明
25	建设工程施工许可证
26	建设工程施工合同
27	建设工程形象进度表
28	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
29	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
30	物业服务合同
31	物业管理区域备案表
32	共有共用部位明细表
33	地名批复
34	公安门（楼）牌编排证明
35	新建商品住房价格备案联系单及明细表
36	销售方案
37	各区防疫备案表
38	土地使用权证/不动产权证书
39	土地抵押-不动产登记证明（他项权证）
40	红线内外影响因素
41	物业合同延用说明

42	测算成果报告
43	现售方案
44	其他
45	土地受让批复
46	人防工程专项竣工验收备案证明
47	南京市房屋建设工程白蚁预防证明
48	南京市工程建设项目规划核实合格书
49	商品住房销售价格公示表
50	红线内外不利因素
51	门牌号码编排对应表
52	关于项目技术安全防范工作的意见（外销批文）
53	抵押银行同意上市证明
54	设计说明
55	附属用房说明
56	工程建设项目行政许可变更决定书
57	现售商品房交易资金托管服务协议（有在建工程抵押）