南 京 市 商 品 房 现 售 方 案

编　　号 2019110503669

开发企业 南京复兴置业有限公司

项目名称 悦都荟广场

项目地址 鼓楼区热河南路 2 号

申报日期 2019-11-05

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 南京复兴置业有限公司 开发建设的 悦都荟广场 项目，根据土地出让合同号，出让用地总面积 21368.31 平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下） 126281.5 平方米。共建房屋 2 幢，其中住宅 0 幢， 0 平方米。该项目上市现售房屋由 南京复兴置业有限公司 销售。

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、通电、通信	已交付使用	已竣工	2019-02-02
公交首末站	未交付	已竣工	2019-02-02

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	坐落位置(幢号、室号)	物业服务用房面积(㎡)
已申报	宁房销第 2015100067 号	热河南路 4 号悦都荟广场 101、201、301	285.91
本次申报		热河南路 2 号 101 室至 106 室	350.12
合计	------	------	636.03

本项目的前期物业管理企业采用 协议 方式选聘，并向 空白 进行备案，前期物业合同 2015-04-01 签订，前期的物业管理企业为 上海文化银湾物业管理有限公司南京分公司 其资质证号 （建）1050250 本项目物业管理区域四至界限东至 热河南路 南至 现住 西至 二板桥街 北至 中山北路 。于 2015-04-15 在 南京市鼓楼区住房和建设局 办理备案手续，备案编号为 2015GL 字 022 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)
热河南路 2 号	大中型商场	28769.04	1	毛坯房	41000
热河南路 2	车位	5378.76	393	毛坯房	18.5

号地下车库					

2、车位具体情况说明：

悦都荟广场项目位于鼓楼区热河南路，规划核准总建筑面积（含地上、下）为126281.5平方米，该项目配建地下车库2个。本次申报热河南路2号地下车库现售，该车库位于负三层至负一层，实建车位582个。人防范围外可售自走式车位共计393个，负一层共计89个车位，车位号为：1号—89号（其中微型车位计：2个，车位号：79号、89号、无障碍车位计4个，车位号：7号、45号、56号、65号）；负二层共计242个车位，车位号为：90号—331号，（其中微型车位计：29个，车位号：103号、111号—113号、124号、143号、145号、154号、162号—164号、174号、185号、196号、197号、201号、210号、213号、214号、218号、227号、232号、236号、246号、248号、257号、261号、318号、330号。无障碍车位计：6个，车位号：90号、99号、114号、130号、299号、300号）。负三层共计62个车位，车位号：332号—337号、476号、482号—485号、496号、497号、528号—533号、535号—540号、541号—565号、571号—582号（其中微型车位计2个，车位号：332号、541号）。人防范围内自走式车位189个，车位号为：338号—475号、447号—481号、486号—495号、498号—527号、534号、566号—570号。人防车位均不在销售范围，根据物业管理条例相关规定，出租给本小区业主使用。 。

3、建设用地使用权权利状况：

无 。

六、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。供需矛盾突出时，将采用公证摇号的方式，公平、公正对外销售。

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、储藏室将严格按物价部门核定的备案价格进行销售，不增加任何附加销售条件。

6、房屋销售面积由 南京康迪亚房地产测绘事务所有限公司 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。

7、本次申报现售备案的项目 不可以 中国境外人士（含港、澳、台）销售。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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）。

一、根据土地出让合同　第三章　土地开发建设与利用　第十条规定，建设要求：（一）、A 地块内应配建公交首末站场一座，用地面积不得小于 4200 平方米，C 地块内配建 4 轨 24 班小学一座。配建的公交首末站场和小学和该项目同步规划、同步建设、同步交付使用。配建项目由受让人出资建设，建成后无偿移交政府。（二）、A 地块内商业建筑面积不得小于 A 地块地上总建筑面积的 25%：酒店式公寓（商业）的建筑面积不得大于 A 地块地上总建筑面积的 20%；（三）、B 地块内的商业建筑面积不得小于 B 地块地上总建筑面积的 25%。二、悦都荟广场，本次申报鼓楼区热河南路 2 号、2 号地下车库的上市销售手续，该房屋规划核准用途分别为大中型商场、公交调度、地下车库，其位于负三层至四层，由 A-A 地块裙楼、B-B 地块地下车库、C-C 地块地下车库组成，且该房屋地下部分整体相连，无法分割，故整体进行测绘。三、根据南京市规划局 2011 年 7 月 29 日宁规要点（2011）02003 号设计要点指标要求，（1）公共配建：1、地块 1 内应配建公交首末站场一座，用地面积不得小于 4200 平方米，在征得交通运输局同意的情况下，可结合方案对规划公交站场用地进行复合利用。根据环保部门意见，该复合利用方式需经环评论证后确认。2、地块 1、地块 2 根据规划建筑的性质，规模和容量，统一规划安排相应的附属设施。地块 1 处理好商业、办公、酒店式公寓建筑等不同性质、功能建筑之间的衔接关系，使其能资源共享又互不干扰。（2）停车配建　：停车设施的设置应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则》的要求。

12、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）南京复兴置业有限公司

法定代表人：（签章）　顾嵩

序号	附件名称
1	人防行政许可决定书
2	环评报告
3	节能评估报告
4	人防竣工验收备案证明
5	企业法人营业执照
6	房地产开发企业资质证书
7	开发项目备案通知书
8	商品房共有共用部位审核表
9	商品房销售窗口表
10	地名命名批复
11	公安门牌证明
12	授权委托书
13	商品房入网认证收件收据
14	南京市商品房现售备案申请表
15	建设工程规划许可、规划核实合格书
16	房屋建设工程竣工验收备案表
17	白蚁预防证明
18	不动产登记查询证明
19	实测成果报告
20	总平面、规划核准图
21	现售方案
22	前期物业管理情况说明

23	前期物业面积承诺
24	国有土地使用证
25	必建人防区域核定单
26	物业管理区域备案表
27	物业公司信息公示报告
28	前期物业延用说明
29	土地出让合同补充协议
30	国有建设用地使用权出让合同