南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2022051102195

开发企业 南京恒都房地产开发有限公司

项目名称 柏悦府

项目地址 雨花台区板桥新城

申报日期 2022-06-15

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	南京恒都房地产开发有限公司		
办公地址	南京市雨花台区板桥新城新林大道科创中心 2 号楼 401 室		
法定代表人	张湖仙	联系电话	13813889718
授权委托人	吴跃	联系电话	18501578875
开发资质等级	贰级	资质证书编号	/
开发项目名称	柏悦府	项目核准决定文书号	雨发改备（2019）36 号
项目坐落	雨花台区板桥新城		
售楼处地址	南京市雨花台区板桥新城		
开发企业销售负责人	余欣	联系电话	13372027027
代理销售公司名称	南京中原房地产营销顾问有限公司		
代理销售公司负责人	潘一逸	联系电话	13951777102
用地总面积(m2)	92896.07	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012019CR0056
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2020）宁雨不动产权第 0015293 号、苏（2020）宁雨不动产权第 0015295 号	土地使用年限	城镇住宅用地（混合）70 年，商服用地 40 年,商务办公用地 40 年
土地证载用途	城镇住宅用地（混合）,商服用地,商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320114201910266 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	286959.15	建设工程规划许可证号	建字第 320114201912350 号，建字第 320114202010044 号

容积率	2.3	绿地率	30.01%	
建筑密度	23.41%	施工许可证号	320114202002271201，320114202003251201，320114202003311401	
房屋总幢数	23	其中住宅	幢数	19
			建筑面积(㎡)	183511.03
施工单位名称	浙江恒宸建设集团有限公司，博尔建设集团有限公司			
监理单位名称	南京德阳工程监理咨询有限公司			
开工时间	2020-03-10	拟竣工时间	2023-01-31	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 6 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	4	A-13 幢、A-14 幢、A-18 幢、A-19 幢	49381.88	2020-03-10	44651	2020-09-30	2022-05-31
2	3	A-07 幢、A-10 幢、A-16 幢	32570	2020-04-10	36020.8	2020-11-17	2022-05-31
3	4	A-03 幢、A-06 幢、A-12 幢、A-17 幢	34117.62	2020-04-10	30849.17	2021-10-26	2023-01-31
4	3	A-01 幢、A-04 幢、A-05 幢	17997.43	2020-04-10	16273.28	2022-04-02	2023-01-31
5	1	A-11 幢	11443.09	2020-04-10	10346.88	2022-06-20	2023-01-31
6	7	A-02 幢、A-08 幢、A-09 幢、地下车库、A-S01 幢、A-S02 幢、A-S03 幢	116914.98	2020-04-10	105432.32	2022-07-20	2023-01-31

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： 3201012019CR0056 明确，本项目须配建：

1.该地块须配建建筑面积不小于 8775 平方米的租赁住房、由受让人建成后用于租赁，不得上市销售，不得转让，纳入全市租赁用房管理。

2.A 分区商业办公建筑面积占地上建筑面积的比例应控制在 10%-15%。

3.B 分区为幼托用地，由板桥新城管委会出资并建设，须与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收，建成后移交雨花台区政府，所对应土地按划拨方式供应。

4.C 分区为基层社区中心用地（地上可建建筑面积约 4645.38 平方米），具体要求如下：社区卫生服务站，建筑面积不小于 300 平方米；文化活动室，建筑面积不小于 600 平方米；体育活动室，建筑面积不小于 200 平方米；基层社区服务中心，建筑面积不小于 600 平方米；社区警务室，建筑面积不小于 60 平方米；居家养老服务站，建筑面积不小于 150 平方米；公厕，建筑面积不小于 60 平方米。上述设施中，社区卫生服务站、文化活动室、体育活动站、基层社区服务中心、社区警务室、居家养老服务站、公厕（建筑面积共计不小于 2010 平方米）由受让人建成后移交板桥新城管委会，须与住宅项目同步规划、同步建设、同步验收，建设费用经第三方审计机构确认后，由板桥新城管委会支付给受让人。所对应土地按划拨方式供应，出让面积据实核减，出让成交价款总额不做调整。

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 1147.84 平方米。规划核准 1170.8 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	2020100105	A-14 幢 104（含 1、2 层）	238.72
已申报	2020100105	A-18 幢 101（含 1、2 层）	723.37
已申报	2021100205	A-17 幢 7 室	31.79
合计	------	------	993.88

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 2 个，室内机动车停车位 2154 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 公开招投标方式选聘，并向 南京市住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2020 年 8 月 8 日签订，前期的物业管理企业为 杭州宋都物业经营管理有限公司 ，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路（总平图中的板东路）南至 规划道路（总平图中的三

号路）西至 规划道路（总平图中的五号街）北至 华新路于 2020 年 6 月 30 日 在 南京市雨花台区住房和建设局办理备案手续，备案编号为 2020 字 0059 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
5	A-11 幢	一般住宅	11427.52	104	精装修	2023-01-31	27251.38

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-11 幢	中国民生银行股份有限公司南京分行	632280520	3726.79	

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	南京恒都房地产开发有限公司		
项目名称	柏悦府	幢号	A-11 幢
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	B2 级挤塑聚苯板	
	保温层厚度(mm)	70	

外墙保温	墙体材料	现浇空心混凝土墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	A 级复合发泡水泥板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	40
		南、东、西墙	40
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	中空玻璃
		南向	中空玻璃
		东向	中空玻璃
		西向	中空玻璃
遮阳措施	阳光遮阳板、活动遮阳		
其他节能措施	太阳能热水供应系统		

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，采取有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、严格按照物价部门备案的价格销售商品房，不变相加价。

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 南京巨鑫房地产测绘有限责任公司测算，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.报名方式：网上报名。报名人可通过关注公众号：南京房产微政务，点击界面下方“房帮宁”，点击“宁小通”，进入报名通道进行线上报名。我司咨询服务电话：025-86406999。
2.本次销售总房源为104套，120平方米以下52套，占比低于60%。根据《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）等文件的规定，人才房房源数为32套，无住房家庭保障房源数为32套。本次销售摇号选房流程详见销售方案。其他建设要求详见《规划设计要点》。
3.复工情况：根据宁防指（2020）35 号文件要求，我司已成立防控疫情小组，制定疫情防控应急预案。并将柏悦府项目售楼处复工申请疫情防控承诺书、柏悦府售楼处新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控应急预案相关文件在都柏悦府售楼处现场公示。复工生产期间，严格配合街道做好疫情的联防联控，对现场严格检查，消毒。开盘现场，分批次进场选，进场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，做到实控实防，每批次选完房完毕，设施设备均全部消毒，再开始下批次选房。严格落实疫情的防控工作。
4.样板间：现场开设3 套临时样板间和3套实体样板房供选购人参考，3套临时样板间，分别为92平方米、三室二厅一厨一卫，107 平方米、三室二厅一厨二卫，127 平方米、四室两厅一厨二卫。3套实体样板间，分别为126平方米，四室两厅一厨二卫，130平方米、四室两厅一厨二卫，107 平方米、三室二厅一厨二卫，实体样板间公示截止时间至项目整体交付后三个月。

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） 南京恒都房地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 张湖仙

日期：2022-06-15

序号	附件名称
1	关于 NO.2019G18 地块土地出让合同条款解释的复函
2	开发项目备案通知书
3	不动产登记资料查询结果证明
4	不动产抵押权证
5	预审合格单
6	建筑工程规划设计要点
7	南京市商品住房价格申报价格表
8	新建商品住房价格备案联系单
9	同意变更土地转让批复
10	商品房预售款专用账户监管协议书
11	销售案场应急防疫方案、疫情防疫方案、企业疫情防控承诺书、活动疫情防控备案表
12	公建配套建设承诺书
13	入网认证收据
14	租赁用房承诺书
15	柏悦府（NO.2019G18 地块）项目建设计划表
16	白蚁预防临时证明
17	三方施工情况说明
18	南京市物业管理招投标中标备案表、南京市物业管理区域备案表、前期物业合同
19	租赁用房承诺书、窗口表

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