南京市商品房现售方案

编号　2023100803897

开发企业南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司

项目名称 滨河云城

项目地址 雨花台区凤集大道 2 号

申报日期 2024-01-12

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

由南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司开发建设的滨河云城项目，根据土地出让合同，出让用地总面积 251956.9 平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）743262.98 平方米。共建房屋 93 幢，其中住宅 62 幢，527656.85 平方米。该项目上市现售房屋由南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司销售。

授权委托人：史媛媛，联系电话：15295756260。

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
水	已交付使用	地块内已完成	2021 年 1 月 7 日
燃气	已交付使用	地块内已完成	2021 年 1 月 7 日
通信	已交付使用	地块内已完成	2021 年 1 月 7 日
电	已交付使用	地块内已完成	2021 年 1 月 7 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(㎡)
已申报	2023100056	A-9#101 室、102 室、104 室、105 室、106 室、108 室	784.92
已申报	2022100146	10 幢 101 室、102 室、104 室、105 室、106 室、108 室	784.92
已申报	2023100115	A-11#101 室、102 室、106 室、108 室	563.14
合计	------	------	2132.98

本项目的前期物业管理企业采用公开招投标方式选聘，并向南京市物业管理办公室进行备案，前期物业合同 2018 年 3 月 22 日签订，前期的物业管理企业为南京英联量行物业服务有限公司其资质证号 WY01197 本项目物业管理区域四至界限东至宁芜公路南至凤集大道西至滨河城市花园北至中小学校及凤舞路。于 2018 年 2 月 14 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 2018 字 0040 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)
凤集大道 2 号 26 幢、27 幢、 32 幢、33 幢、34 幢、35 幢、41 幢、42 幢、45 幢	储藏室	2524.75	129	毛坯房	7000
凤集大道 2 号地下车库	车位	7843.25	614	毛坯房	160000

2、车位具体情况说明：

滨河云城项目位于雨花台区凤集大道 2 号，该项目共建 6 个地下车库，本次申报凤集大道 2 号地下车库（三期），位于地下一层（公安坐落：凤集大道 2 号地下车库），共 860 个车位，其中人防范围外可售自走式车位共 614 个，车位号为：2127 号-2600 号，2641 号-2696 号，2741 号-2752 号，2771 号-2773 号，2796 号-2806 号，2829 号-2843 号，2877 号-2882 号，2894 号-2909 号，2932 号-2937 号，2972 号-2986 号；

（其中，微型车位：2129 号，2130 号，2134 号，2137 号，2152 号，2163 号，2174 号，2175 号，2176 号，2185 号，2193 号，2244 号，2342 号，2343 号，2355 号，2358 号，2368 号，2382 号，2385 号，2415 号，2433 号，2434 号，2436 号，2446 号，2455 号，2474 号，2519 号，2540 号，2544 号，2546 号，2553 号，2556 号，2587 号，2593 号，2651 号，2682 号，2683 号，2684 号，2696 号，2741 号，2746 号，2771 号，2797 号，2798 号，2830 号，2831 号，2843 号，2877 号，2878 号，2896 号，2897 号，2898 号，2899 号，2932 号，2933 号，2934 号，2986 号；无障碍车位：2135 号，2144 号，2153 号，2173 号，2259 号，2344 号，2351 号，2357 号，2361 号，2370 号，2416 号，2426 号，2483 号，2520 号，2555 号，2571 号）；人防范围外机械车位共 246 个，2601 号-2607 号，2608 号-2618 号，2619 号-2629 号，2630 号-2640 号，2697 号-2711 号，2712 号-2722 号，2723 号-2733 号，2734 号-2740 号，2753 号-2761 号，2762 号-2770 号，2774 号-2784 号，2785 号-2795 号，2807 号-2817 号，2818 号-2828 号，2844 号-2854 号，2855 号-2865 号，2866 号-2876 号，2883 号-2893 号，2910 号-2920 号，2921 号-2931 号，2938 号-2954 号，2955 号-2971 号。

本次申报的标准车位 16 万/个，无障碍车位 16 万/个，微型车位 14 万/个。本次申报凤集大道 2 号地下车库无人防车位，所有机械车位不在销售范围，按《江苏省物业管理条例》规定出租给本小区业主使用，我司将对上述报告内容真实性承担一切法律责任。

滨河云城项目住宅车位规划配比 1:1.178，根据《关于优化我市房地产开发项目车位车库销售管理的通知》（宁房市字（2021）141 号）及《关于进一步优化我市新建商品住房车位车库销售管理的通知》（宁房字（2023）177 号）的文件要求：我司承诺在滨河云城项目完成第一个车位销售后，且该项目整体竣工备案后，在满足每户商品住房业主购买或者承租 1 个车位/车库的前提下，可申请将剩余的车位/车库出售给同一物业区域内需要购买第二个车位的商品住房业主。以下空白。

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向中国境外人士（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、根据设计要点，公共配建及停车位配建如下：

1、地块内应配建九年一贯制学校（小学 30 班，用地规模不小于 25500 平方米）、12 班幼儿园（用地规模不小于 4700 平方米）；

2、地块内应配建面积不小于 1000 平方米的社区服务中心（含老年人服务中心、文化活动中心、卫生站）、面积不小于 3000 平方米的农贸市场、物业管理用房、变电所、燃气调压房、公共厕所、垃圾转运站等，不得漏项。凡本项未做具体规定的，应按《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93，2002 版）中的小区级定额指标进行设置。

二、报名方式：线上报名,报名人可通过关注公众号:石林地产,点击报名通道进行线上报名。请致电:025-52880088 与我司联系,由我司工作人员协助解答。
三、滨河云城项目住宅车位规划配比 1:1.178，根据《关于优化我市房地产开发项目车位车库销售管理的通知》（宁房市字（2021）141 号）及《关于进一步优化我市新建商品住房车位车库销售管理的通知》（宁房市字（2023）177 号）的文件要求：我司承诺在滨河云城项目完成第一个车位销售后，且该项目整体竣工备案后，在满足每户商品住房业主购买或者承租 1 个车位/车库的前提下，可申请将剩余的车位/车库出售给同一物业区域内需要购买第二个车位的商品住房业主。..

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）南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司

法定代表人：（签章）姜玲

序号	附件名称
1	不动产登记资料查询结果证明
2	南京市物业管理招投标中标备案表
3	商品房销售窗口表
4	商品房入网认证收件收据
5	房屋建筑工程竣工验收备案表
6	授权委托书
7	土地出让合同
8	工程建设项目规划设计条件
9	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
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	公安门（楼）牌编排证明
16	土地抵押-不动产登记证明（他项权证）
17	物业合同延用说明
18	测算成果报告
19	其他
20	南京市房屋建设工程白蚁预防证明
21	南京市工程建设项目规划核实合格书
22	平面图、核准图
23	南京市新建商品住房配套产权车位及储藏室销售价格表