南京市商品房现售方案

编号　2024111802335

开发企业南京润玺房地产开发有限公司

项目名称 云上润府蔚庭

项目地址 雨花台区嵇康路 10 号 7 幢

申报日期 2024-11-18

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

由南京润玺房地产开发有限公司开发建设的云上润府蔚庭项目，根据土地出让合同，出让用地总面积235494.08平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）1136059平方米。共建房屋38幢，其中住宅18幢，232359.34平方米。该项目上市现售房屋由南京润玺房地产开发有限公司销售。

授权委托人：苑竹青，联系电话：18761603310。

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
燃气	已竣备	已竣备	2024年12月31日
供水	已竣备	已竣备	2024年12月31日
供电	已竣备	已竣备	2024年12月31日
供气	已竣备	已竣备	2024年12月31日
通讯	已竣备	已竣备	2024年12月31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	2022100248	置地数字大厦北区F01栋201室	351.76
已申报	2024100119	置地数字商业中心润铂公寓北区I02栋101室、102室、103室	525.49
已申报	2022100153	望庭 A-4 幢 10室	106.37
已申报	2022100153	望庭 A-4 幢 11室	56.71
已申报	2022100153	望庭 A-4 幢 9室	39.36
已申报	2023100201	星庭 B-5# 3室	46.83
已申报	2023100201	星庭 B-5# 4室	130.95
已申报	2023100201	星庭 B-5# 5室（含一层、二层）	197.01
已申报	2023100201	观庭 D-6# 12室	38.01
已申报	2023100201	观庭 D-6# 13室	105.72
已申报	2023100201	观庭 D-6# 14室（含一层、二层）	313.03
合计	------	------	1911.24

本项目的前期物业管理企业采用公开招标方式选聘，并向南京市住房保障和房产局进行备案，前期物业合同2022年3月29日签订，前期的物业管理企业为润加物业服务（上海）有限公司其资质证号无本项目物业管理区域四至界限东至嵇康路（总平图中的经五路）南至龙凤园（总平图中南至龙西路，龙凤园位于龙西路的南侧）西至守正路（总平图中的兴梅路）北至山涛路（总平图中的纬三路）。于2022年2月24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2022字0080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4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)
嵇康路10	其它辅助设	10461	60	部分全装修部分毛坯	40220.84

号 7 幢	施、一般住宅				

2、车位具体情况说明：

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鹏辉房地产服务有限公司出具，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）。

1、（1）A、B、C、D 分区为二类居住用地，该分区内配建商业用房建筑面积不得大于该分区内地上总建筑面积的 5%，仅可沿东侧经五路布置，沿街商业网点单层套内最小分割单元不得小于 60 平方米，至少两层，店招、亮化需统一设计，严格管理，居住区配套商业用房面积不计入地块总商办建筑面积比例计算。

（2）E、F、G、H、I、J、K 分区中，商业的地上建筑面积不得低于地上总建筑面积的 20%，且 H、K、G 分区中应布置地上建筑面积不小于 11 万平方米的综合型高端购物中心,所有商业(含地下商业)均须由受让人整体自持,不得销售、不得转让(同一集团控股子公司除外）。

（3）F 分区须配建一处不低于 140 米的高层建筑,建筑面积不小于 5 万平方米，按照甲级写字楼标准建设，只允许整栋销售，不得分割销售、不得分割转让。

（4）G 分区须配建一处不低于 180 米的高层建筑作为地标,按照 5A 级写字楼标准建设，须由受让人自持，不得转让(同一集团控股子公司除外），且该超高层建筑内应设置一处地上建筑面积不小于 3 万平方米的五星级标准酒店。

（5）地块内须设置一处精品酒店,建筑面积不少于 6000 平方米，不得分割销售，不得分割转让。

（6）H、K 分区领取施工许可证后，住宅部分方可销售;H、K 分区项目主体结构封顶前,住宅部分销售建筑面积不得超过住宅建筑总量的 60%;G 分区超高层建筑主体结构封顶前，住宅部分销售建筑面积不得超过住宅建筑总量的 90%。加上本次申领的观庭 C-1#住宅销售面积之后，住宅部分销售面积不超过住宅总量的 90%以内。

2、根据《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（宁房市字〔2020〕132 号）、《关于做好人才优先选房及支持刚性需求工作的通知》（宁司〔2020〕49 号）、《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）、2023 年 8 月 4 日《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》等规定，本次开盘为嵇康路 10 号 7 幢住宅，计 60 套，人才房房源为 12 套，120 平方米以下 0 套，占比小于 60%，无住房家庭保障房源为 18 套。以上均为全装修商品房，人才，无住房客户优先选购。

3、样板间：现场开设三套样板间，供选购人参考，其中，一套为升级包清水样板间，户型为三室两厅两卫，面积 108 平米；一套升级包展示样板间，户型为三室两厅两卫，面积 141 平方米；一套升级包展示样板间，户型为四室两厅两卫，面积为 171 平方米，均为临时样板间。清水交付样板间均应保留至本项目住宅部分整体交付后三个月，原则上不变更、迁移。清水样板间若迁移，我司承诺迁移前后的两个样板间应保持一致。迁移清水样板间前我司委托公证机构对原样板间进行保全证据公证，并通过销售现场公示、网络公告等方式告知购房人。在新清水交付样板间建成并满足展示条件对外公开后，开发企业可拆除原清水交付样板间。
4、报名方式： 拨打销售热线：025-86881111、025-86880000。.

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）南京润玺房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）王波

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	受让批复
8	江苏省投资项目备案证
9	工程建设项目规划设计条件
10	公建配套说明
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	红线内外影响因素
17	物业合同延用说明
18	测算成果报告
19	南京市房屋建设工程白蚁预防证明
20	南京市工程建设项目规划核实合格书
21	江苏省南京市人民防空办公室变更防空地下室建设行政许可决定书
22	地下空间必建人防面积及区域核定单
23	南京市商品住房价格表