南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2025032603290

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 雨花台区板桥 A 地块

申报日期 2025-04-10

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	南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司		
办公地址	雨花台区卡子门大街 88 号		
法定代表人	姜玲	联系电话	52880060
授权委托人	刘禹	联系电话	15050552328
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15164
开发项目名称	滨河云城	项目核准决定文书号	宁发改投资字【2009】332 号、宁发改投资字【2005】572 号、宁建房字【2005】642 号、宁发改备【2024】110 号
项目坐落	雨花台区板桥 A 地块		
售楼处地址	南京市雨花台区凤集大道 2 号滨河云城营销中心		
开发企业销售负责人	倪新忠	联系电话	15952896821
代理销售公司名称	以下空白		
代理销售公司负责人	以下空白	联系电话	以下空白
用地总面积(m2)	251956.9	国有建设用地使用权出让合同编号	宁国土资让合【2005】196 号、宁国土资让合【2013】补 16 号、宁规划资源让合（2022）补 0022 号、宁规划资源让合【2024】补 0034 号
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2023）宁雨不动产权第 0014516 号、宁雨国用（2014）14496 号、苏（2025）宁雨不动产权第 0001896 号	土地使用年限	居住份额用地 70 年，其他份额用地按法定最高出让年限确定，自出让人向受让人交付土地之日起算，2005 年 11 月 02 日起 2075 年 11 月 01 日止。
土地证载用途	混合用途	建设用地规划许可	地字第 320114201390028 号

		证号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	743262.98	建设工程规划许可证号	建字第 320114201690062 号、建字第 320114201590054 号、建字第 320114201690021 号、建字第 320114201690129 号、建字第 320114201920035 号、建字第 320114201690073 号
容积率	1.8	绿地率	42.24%
建筑密度	20.85%	施工许可证号	320114201508140201、320114201511230101、320114201511230201、320114201610080101、320114201708010101、320114201907101101、320114201907151101、320114202209141101、320114202112241101、320114202111291101
房屋总幢数	93	其中住宅	幢数 62 建筑面积(㎡) 527656.85
施工单位名称	南京永业建筑安装有限公司、南京市达欣工程股份有限公司、安徽金鹏建设集团股份有限公司、南京大卓建筑工程有限公司		
监理单位名称	江苏东科建设项目管理有限公司、南京广顺建设项目咨询有限公司、江苏建咨工程咨询有限公司		
开工时间	2015-08-14	拟竣工时间	2025-10-31
备注：	老数据导入		

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 7 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	3	1 幢、2 幢、3 幢	28545.6	2015-08-14	2003.79	2018-10-13	2020-12-31
2	2	22 幢、23 幢	14449.2	2015-11-23	9001.45	2018-12-25	2020-12-31
2	2	36 幢、38 幢	13028.5	2015-11-23	8116.39	2019-04-01	2021-12-31
2	2	4 幢、5 幢	20889.9	2015-11-	13013.83	2019-06-05	2021-03-

				23			30
1	2	21 幢、35 幢	13025.4	2015-08-14	8114.46	2019-06-30	2021-03-30
1	1	20 幢	7224.3	2015-08-14	4500.5	2019-07-12	2021-03-30
2	1	37 幢	3689.6	2015-11-23	2298.35	2019-07-12	2021-03-30
2	2	6 幢、7 幢	20839.4	2015-11-23	12982.37	2019-09-15	2021-04-30
4	2	24 幢、25 幢	9487.7	2017-08-01	6660.01	2019-09-15	2021-04-30
4	1	27 幢	3689.6	2017-09-01	2535.73	2020-12-04	2021-12-30
2	1	8 幢	10475.5	2015-11-23	7353.42	2021-01-11	2021-12-15
2	2	39 幢、40 幢	9493.8	2015-11-23	4196.89	2021-09-30	2021-12-30
4	7	28 幢、29 幢、30 幢、31 幢、32 幢、33 幢、34 幢	40000.5	2017-09-01	7514.62	2021-12-01	2022-04-17
1	1	地下车库	168086.92	2015-08-14	54252.61	2022-03-11	2023-12-30
2	1	13 幢	10359.2	2015-11-23	6197.7	2022-09-23	2023-08-25
5	1	10 幢	19431.38	2015-08-03	11625.24	2022-09-23	2023-08-25
1	1	12 幢	10236.4	2015-08-14	6124.15	2022-09-23	2023-08-25
4	1	26 幢	7224.3	2017-09-01	5071.46	2022-10-08	2021-12-30
7	1	1 幢（A-62#）	20416.8	2017-09-01	40800	2023-03-05	2022-07-07
5	1	A-09#	19480.44	2019-07-10	7676	2023-04-07	2023-10-31
5	1	A-11#	19267.18	2019-07-10	10000	2023-06-30	2023-08-31
4	1	A-1#地下车库三期	27498.3	2017-08-14	9000	2024-02-05	2023-08-31
6	2	A-47#、A-48#	37739.56	2020-01-05	15203	2024-05-03	2025-07-30
6	1	A-49#	14743.44	2020-01-05	6061	2024-07-09	2025-07-30
4	1	A-17#	10017.7	2023-01-01	4126.78	2024-10-02	2024-12-31
3	1	A-66#	9499.32	2024-03-01	3995.83	2024-10-31	2025-10-31

4	1	30 幢（A-43#）	3669.6	2017-08-01	2398.35	2024-11-30	2023-08-31
6	1	A-55#	5705.16	2020-01-05	2453.67	2025-05-07	2025-10-31
6	1	A-57#	7102.34	2020-01-05	3032.16	2025-05-07	2025-10-31
6	1	A-59#	7102.34	2020-01-05	3032.16	2025-05-07	2025-10-31
4	9	A-16#、A-18#、A-19#、A-41#、A-42#、A-44#、A-45#、A-46#、A-1#地下车库四期	88884	2017-08-01	36540.21	2025-10-31	2025-10-31
2	2	A-14#、A-15#	20539.5	2015-11-23	8443.79	2025-10-31	2025-10-31
3	5	A-50#、A-51#、A-52#、A-63#、A-2#地下车库一期	61460.11	2016-10-08	25266.25	2025-10-31	2025-10-31
6	7	A-53#、A-54#、A-56#、A-58#、A-60#、A-66#、A-2#地下车库二期	60072.67	2019-07-15	24695.87	2025-10-31	2025-10-31

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： 宁国土资让合【2005】196 号 明确，本项目须配建：

以下空白

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 2973.05 平方米。规划核准 3630.55 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	2024100039	A-47#101 室、103 室、104 室、105 室、106 室、108 室	707.91
已申报	2024100039	A-48#101 室、102 室、104 室、105 室、106 室、108 室	789.66
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	------	------	3630.55

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 8 个，室内机动车停车位 5354 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 南京市物业管理办公室进行备案，前期物业服务合同于 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。

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

本次申报预售的房屋中，A-55# 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国工商银行股份有限公司南京新街口支行 该抵押权人已于 2025 年 04 月 08 日 书面同意我司办理 A-55# 幢预售许可证并上市销售

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
6	A-55#	一般住宅、其它辅助设施	5251.45	36	毛坯房	2025-10-31	26081.54

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 1 （<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-55#	中国工商银行股份有限公司南京新街口支行	4301010029101349845	1070.59	

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	南京市雨花台城镇建设综合开发有限公司		
项目名称	滨河云城	幢号	A-55#
住房能源消耗指标	65%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）B1 级	
	保温层厚度(mm)	50	
外墙保温	墙体材料	混凝土多孔砖	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	模塑聚苯板（EPS）	
	保温层厚度(mm)	北 墙	30
		南、东、西墙	30
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	5 高透 Low—E+19A+5，6 高透 Low-E+12A+6
		南向	5 高透 Low—E+19A+5，6 高透 Low-E+12A+6
		东向	5Low—E+19A+5
		西向	5Low—E+19A+5
遮阳措施	中置百叶遮阳，固定遮阳，LOW-E 遮阳		
其他节能措施	其他节能措施		

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，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、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、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 南京康迪亚房地产测绘事务所有限公司测算，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）

一、根据规划设计要点，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，中学 15 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。3、按不小于 1.5 平方米/人的标准配建公共绿地（集中绿地每处不小于 3000 平方米）。
4、用地红线范围内应按《南京市建筑物配套停车设施标准与原则（2012 年修订）》的相关规定配置停车泊位，非机动车停车库应在建筑物内部统一考虑（底层架空或半地下室停放）。

5、负一层夹层规划用途为丙二类储藏室：101 室负一层夹层建筑面积为：103.87㎡，102 室负一层夹层建筑面积为：87.53㎡，103 室负一层夹层建筑面积为：126.80㎡，104 室负一层夹层建筑面积为：145.02㎡，105 室负一层夹层建筑面积为：127.28㎡，106 室负一层夹层建筑面积为：141.22㎡。

二、本次开盘为 1 栋住宅，计 36 套，均为毛坯交付。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。人才房房源为 8 套，120 平方米以下 8 套，占比小于 60%，无住房家庭保障房源为 11 套。

三、报名方式：线上报名，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”进行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。。

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

日期：2025-04-10

序号	附件名称
1	南京市物业管理招投标中标备案表
2	商品房入网认证收件收据
3	工程建设项目规划设计条件
4	物业服务合同
5	物业管理区域备案表
6	共有共用部位明细表
7	地名批复
8	预测算成果报告
9	预售款监管合同
10	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明

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