南京市商品房现售方案

编号　2025060301441

开发企业南京银浦房地产开发有限公司

项目名称 云和滨雅苑

项目地址 浦口区谢营路

申报日期 2025-06-03

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

由南京银浦房地产开发有限公司开发建设的云和滨雅苑项目，根据土地出让合同，出让用地总面积77949.69平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）256105.63平方米。共建房屋22幢，其中住宅16幢，179580.56平方米。该项目上市现售房屋由南京银浦房地产开发有限公司销售。

授权委托人：张檣，联系电话：13951860137。

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	已交付	已完工	2024年6月30日
通电	已交付	已完工	2024年6月30日
通气	已交付	已完工	2024年6月30日
通讯	已交付	已完工	2024年6月30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(㎡)
未申报		B-2#	532.44
未申报		D-3#	261.7
未申报		F-2#	263.04
合计	------	------	1057.18

本项目的前期物业管理企业采用招投标方式选聘，并向南京市浦口区住房保障和房产局进行备案，前期物业合同2022年1月12日签订，前期的物业管理企业为南京银城物业服务有限公司其资质证号（建）108034本项目物业管理区域四至界限东至规划路（B分区）、农场河路（D分区）、钟奇路（F分区）南至谢营路西至现状河道浦云路（B分区）、规划路（D分区）、农场河路（F分区）北至A分区（B分区）、规划道路（D分区）、规划道路（F分区）。于2021年12月13日在南京市浦口区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为2021-Z13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9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)
地下车库	无障碍停车位		5	毛坯房	15
地下车库	微型停车位		31	毛坯房	12
地下车库	普通车位		781	毛坯房	15

2、车位具体情况说明：

本次申报车位共817个，其中标准车位781个，无障碍车位5个，微型31车位。。

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。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、房屋销售面积由南京新浦房产测绘有限公司出具，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）。

云和滨雅苑项目（B 分区）住宅规划配建总户数 867 户，实际配建总户数 867 户，规划指标配建地上车位 20 个，地下车位 967 个，其中住宅配建车位　959 个，商业配建车位 0 个，物业用房配建车位 8 个，住宅车位规划配比 1:1.13。地下可售车位 817 个。

为满足住宅客户购买第二个，第三个商品房车位的需求，根据相关规定，我司将按照以下方案开展车位销售工作：

1、同步开展云和滨雅苑（B 分区）第二个，第三个商品住宅车位销售。

2、根据规划总平面图相关经济技术指标，我司承诺会保证每户商品住宅业主可购买或承租一个车位或车库，并且严格按照车位规划配建要求将该项目配套用房(非住宅)应配建车位留置到位。

3、销售对象仅限于同一项目分区，同一物业区域商品住宅业主。

我司将严格按照上述要求开展本次商品住宅第二个，第三个车位销售的报名，选购工作。..

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）南京银浦房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）李公文

序号	附件名称
1	不动产登记资料查询结果证明
2	营业执照
3	资质证书
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	商品房销售窗口表
6	外销批复
7	商品房入网认证收件收据
8	房屋建筑工程竣工验收备案表
9	现售方案
10	现售备案申请表
11	授权委托书
12	土地出让合同
13	受让批复
14	江苏省投资项目备案证
15	建设工程规划许可证及平面图、核准图
16	工程建设项目规划设计条件
17	公建配套说明
18	建设工程施工许可证
19	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
20	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
21	物业服务合同
22	物业管理区域备案表
23	共有共用部位明细表
24	地名批复
25	公安门（楼）牌编排证明
26	新建商品住房价格备案联系单及明细表
27	销售方案
28	各区防疫备案表
29	土地使用权证/不动产权证书
30	土地抵押-不动产登记证明（他项权证）
31	红线内外影响因素
32	物业合同延用说明
33	测算成果报告
34	其他
35	南京市房屋建设工程白蚁预防证明
36	南京市工程建设项目规划核实合格书