南京市商品房现售方案

编号　2025060601194

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

项目地址 雨花台区嵇康路 10 号地下车库

申报日期 2025-06-13

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：傅俊，联系电话：13901581848。

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	2022100153	嵇康路4号109室	106.35
已申报	2022100153	嵇康路4号201室	58.72
已申报	2022100153	嵇康路4号110室	38.36
已申报	2023100201	嵇康路8号105室	46.83
已申报	2023100201	嵇康路8号102室	130.95
已申报	2023100201	嵇康路8号104室（含一、二层）	197.01
已申报	2023100201	嵇康路16号114室	38.01
已申报	2023100201	嵇康路16号107室	105.72
已申报	2023100201	嵇康路16号113室（含一、二层）	313.03
合计	------	------	1034.98

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)
嵇康路10号地下车库	车位	6762.12	507	毛坯房	22

2、车位具体情况说明：

云上润府项目共建 4 个地下车库，本次申报为雨花台区嵇康路 10 号地下车库（C-地下车库），位于地下一层和地下二层，共计 638 个车位。

车位情况如下：地下一层人防范围外可售自走式车位共计 277 个（车位编号为 9 号-120 号、131 号-295 号，其中： 21 号-25 号、29 号-31 号、254 号-255 号为微型车位；19 号、257 号、267 号为无障碍车位）；地下二层人防范围外可售自走式车位共计 230 个，（车位编号为 1117 号-1282 号、1286-1349 号，其中：1144 号、1171-1174 号、1181 号、1327 号、1349 号为微型车位）；地下二层人防范围内自走式停车位 113 个（车位编号：1283 号-1285 号、1350 号-1459 号，其中微型停车位：1398 号、1422 号、1432 号、1438 号、1443 号、1444 号）。

地下一层人防范围外共配建出租车车位 4 个（车位编号：1 号-4 号），不销售、不出租，仅作为出租车使用；共配建访客车位 14 个（车位编号：5 号-8 号、121 号-130 号），不销售、不出租，仅作为访客车辆使用。

本开发公司承诺，地下车库状况与规划核准图一致，我公司对上述报告的真实性承担一切法律责任。

本次申报上市车位面向云上润府项目商品住宅业主销售。所有人防范围内车位不在销售范围，待竣工后按《江苏省物业管理条例》规定出租给云上润府项目业主使用。车位销售及出租范围依据为云上润府项目物业区域备案表，编号：2022 字 0080 号，项目名称：云上润府，四至界限：东至嵇康路（总平图中的经五路），南至龙凤园（总平图中的南至龙西路，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）。

本次上市销售的车位中，标准车位 22 万元/个，无障碍车位 22 万元/个，微型车位 20 万元/个。

云上润府项目住宅车位规划配比 1 ：1.29，我司承诺在云上润府项目住宅整体上市后，保证每户商品住宅业主可购买或承租一个车位或车库的前提下，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的情况下，办理上市手续后可向云上润府项目住宅业主出售第二个/第三个车位、车库，每户商品住宅最多可购买三个车位、车库。根据规划核准总平面图车位经济技术指标云上润府项目住宅车位规划配建 2121 辆，配套用房车位规划配建 39 辆，商业用房车位规划配建 35 辆，共计配建非住宅车位 74 辆。我司承诺在雨花台区嵇康路 10 号地下车库（C-地下车库）车位申领销许后，参照车位规划配建指标并结合市场需求销售非住宅商品房车位。。

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《南京市工程建设项目规划条件》 第三条配套设施 3.2 项公共设施要求：

1、 AB 分区规划居用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。

2、 CD 分区规划居住用地应按每百户不少于 100 平方米的标准配套建设社区居家养老服务用房。
3、各分区物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》 (2013 版)配置，物业用房布局应与物业管理区域相协
调。
4、 ABCD 分区垃圾分类收集设施按照《南京市城市居住小区生活垃圾分类收集设施设置导则》 要求设置。

5、 ABCD 分区应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。
6、 ABCD 分区应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口。7、各分区设计方案应符合《无障碍设计规范》 等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要求。
8、规划商办建筑内，每一万平方米应当配建使用面积不少于 10 平方米的独立母婴室，宜结合公厕分层设计。
9、商办用地垃圾分类收集设施按照《南京市公共设施配套规划标准》 要求设置。
10、居家养老服务用房均衡布局的前提下，可根据功能合理统筹。
二、本次申请上市的观云润府地下车库（C-地下车库）住宅商品房车位销售范围参照《江苏省物业区域备案表》（编号：2022 字 0080 号）所示物业区域范围，东至嵇康路（总平图中的经五路），南至龙凤园（总平图中的南至龙西路，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）。
三、报名方式：线上“华润置地电子开盘系统”，进行报名，如需报名咨询，请致电： 025-86881111 与我司联系，由我司工作人员进行解答。..

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）张勇

序号	附件名称
1	南京市物业管理招投标中标备案表
2	房屋建筑工程竣工验收备案表
3	土地出让合同
4	南京市新建商品住房配套产权车位销售价格表
5	不动产登记资料查询结果证明
6	商品房入网认证收件收据
7	授权委托书
8	受让批复
9	江苏省投资项目备案证
10	工程建设项目规划设计条件
11	公建配套说明
12	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
13	物业管理区域备案表
14	共有共用部位明细表
15	地名批复
16	公安门（楼）牌编排证明
17	红线内外影响因素
18	物业合同延用说明
19	测算成果报告
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	公建配套自持租赁确认书
23	防空地下室建设行政许可决定书
24	前期物业服务合同
25	商品房销售窗口表