南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2025100901943

开发企业 南京鸿盛茂房地产有限公司

项目名称 湖滨尊邸

项目地址 江宁区江宁开发区苏源大道以东、清水亭西路以北NO.2025G18地块房地产开发项目

申报日期 2025-10-15

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	南京鸿盛茂房地产有限公司			
办公地址	江宁区秣陵街道苏源大道 19 号九龙湖国际企业总部园区 B4 号楼 2 层			
法定代表人	孙大贵	联系电话	025-85551188	
授权委托人	陈景康	联系电话	13327828075	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15971	
开发项目名称	湖滨尊邸	项目核准决定文书号	宁经政服备(2025)280 号	
项目坐落	江宁区江宁开发区苏源大道以东、清水亭西路以北 NO.2025G18 地块房地产开发项目			
售楼处地址	江宁区清水亭西路湖滨尊邸售楼处			
开发企业销售负责人	朱炎龙	联系电话	13913833615	
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)	36631.76	国有建设用地使用权出让合同编号	3201212025CR0031	
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2025）宁江不动产权第 0032768 号	土地使用年限	住宅用地 70 年，其他用地按照法定最高年限。	
土地证载用途	城镇住宅用地	建设用地规划许可证号	地字第 3201152025YG0038522 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	98129.16	建设工程规划许可证号	建字第 3201152025GG0357551 号	
容积率	1.8	绿地率	30.01%	
建筑密度	21.8%	施工许可证号	320115202506131201	
房屋总幢数	14	其中住宅	幢数	8

			建筑面积(㎡)	64208.5
施工单位名称	上海泾东建筑发展有限公司			
监理单位名称	江苏省华厦工程项目管理有限公司			
开工时间	2025-06-13	拟竣工时间	2027-12-31	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 1 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	1	6#楼	7388.65	2025-06-13	17017	2025-09-30	2027-12-31
1	2	7#楼、8#楼	13943.64	2025-06-13	32113	2025-10-17	2027-12-31
1	6	1#楼、2#楼、3#楼、4#楼、5#楼、10#楼	48835.94	2025-06-13	112473	2025-10-31	2027-12-31
1	1	地下室	27539.16	2025-06-13	63425	2027-12-31	2027-12-31
1	4	9#楼（物业管理用房）、11#楼（配电房、站）、12#楼（配电房、站）、13#楼（环卫设施）	421.89	2025-06-13	972		2027-12-31

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： 3201212025CR0031 明确，本项目须配建：

根据宁规划资源条件（2025）00267 号要求，地块规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米配建居家社区养老服务用房，地块应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。

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 392.52 平方米。规划核准 393.85 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(㎡)

合计	------	------	

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 1 个，室内机动车停车位 560 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 公开招标方式选聘，并向 南京市江宁区住房保障和房产局进行备案，前期物业服务合同于 2025 年 9 月 23 日签订，前期的物业管理企业为 南京招商局物业管理有限公司 ，其资质证号 /。

本项目物业管理区域四至界限东至 九龙湖北路(总平图中的规划道路)南至 清水亭西路西至 苏源大道北至 九龙湖北路(总平图中的规划道路)于 2025 年 8 月 22 日 在 南京市江宁区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为 /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，7#、8# 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国农业银行股份有限公司南京江宁支行 该抵押权人已于 2025 年 10 月 10 日 书面同意我司办理 7#、8# 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
1	7#楼	一般住宅	8234.56	60	成品房	2027-12-31	40644.27
1	8#楼	一般住宅	4984.92	36	成品房	2027-12-31	42835

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
7#楼	中国农业银行股份有限公司南京江宁支行	10132001040232646	6964.6	
8#楼	中国农业银行股份有限公司南京江宁	10132001040232646	3815.6	

	支行			

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	南京鸿盛茂房地产有限公司		
项目名称	湖滨尊邸	幢号	7#楼、8#楼
住房能源消耗指标	75%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	175	
外墙保温	墙体材料	蒸压加气混凝土砌块	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	60
		南、东、西墙	60
外门窗	窗框型材	断热铝合金	
	窗玻璃材料	北向	5 高透 Low-E+12Ar+5+12Ar+5(暖边)
		南向	5 高透 Low-E+19Ar+5+9Ar+5(暖边)
		东向	5 高透 Low-E+19Ar+5+9Ar+5(暖边)
		西向	5 高透 Low-E+19Ar+5+9Ar+5(暖边)
遮阳措施	中置百叶遮阳		
其他节能措施	以下空白		

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 南京市江宁区房地产交易中心有限公司测算，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、本次申报上市销售的是 7#、8#楼，共计 96 套住宅。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 20 套，120 平方米以下 4 套，占比小于 60%，则无住房家庭保障房源为 29 套。上市房源均为成品房。二、报名方式：线下报名，在售楼处选购成功后签署认购及签约材料。企业咨询服务电话 025-85551188，售楼处地址:南京市江宁区清水亭西路湖滨尊邸售楼处。三、样板间：售楼处开设 4 套样板间，供选购人参考，其中两套为 139、180 户型全装修清水交付样板间，分别位于 8#楼 302 室、6#楼 301 室，另外两套为 139、180 户型展示样板间，均为实体样板间。清水交付样板间须保留至本项目整体交付后三个月。四、我司将严格按照相关要求执行和落实公积金贷款政策。

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） 南京鸿盛茂房地产有限公司

法定代表人：（签章） 孙大贵

日期：2025-10-15

序号	附件名称
1	前期物业服务合同
2	授权委托书和法人身份证
3	南京市物业管理区域备案表
4	商品房面积预测报告
5	商品房共有公用部位审核表
6	商品房销售窗口表
7	江苏省项目投资备案证
8	白蚁防治公共服务受理单
9	地名命名批复
10	南京市物业管理招投标中标备案表
11	南京市商品住房销售入网认证凭证、收件收据
12	南京市商品住房价格表

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