# 南京市商品房现售方案

编号　2025101102482

开发企业南京奥江置业有限责任公司

项目名称 江尚紫薇居

项目地址 建邺区文治街 39 号

申报日期 2025-10-11

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

由南京奥江置业有限责任公司开发建设的江尚紫薇居项目，根据土地出让合同，出让用地总面积29287.46平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）106377.26平方米。共建房屋10幢，其中住宅5幢，74460.12平方米。该项目上市现售房屋由南京奥江置业有限责任公司销售。

授权委托人：窦俊，联系电话：13805186338。

## 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 |
|---|---|---|---|
| 供电工程 | 已交付 | 已竣工 | 2025年3月14日 |
| 供水工程 | 已交付 | 已竣工 | 2025年3月14日 |
| 燃气工程 | 已交付 | 已竣工 | 2025年3月14日 |
| 排水工程 | 已交付 | 已竣工 | 2025年3月14日 |
| 通讯工程 | 已交付 | 已竣工 | 2025年3月14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(㎡) |
|---|---|---|---|
| 合计 | ------ | ------ | |

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8月18日签订，前期的物业管理企业为南京奥体物业服务有限责任公司其资质证号/本项目物业管理区域四至界限东至汇德路（总平图中东至寿代水道，寿代水道位于汇德路西侧）南至文萃街西至梅子洲路北至文治街。于2023年4月18日在南京市建邺区住房保障和房产局办理备案手续，备案编号为2022JY字006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3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) |
|---|---|---|---|---|---|
| 建邺区文治街39号1幢 | 一般住宅，其它辅助设施 | 16880.22 | 100 | 部分全装修部分毛坯 | 45875.28 |

2、车位具体情况说明：

车位不在本次现售申报范围内，待后期申报时予以说明。。

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康特房地产测绘事务有限公司出具，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）。

一、根据《南京市工程建设项目规划条件》第三项配套设施项目中的第 3.2 条公共设施项目【其他】1、规划居住用地应按每户不少于 30 平方米的标准配套建设社区居家养老用房。2、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。3、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。4、应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。5、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。6、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。二、1、本次销售采用现场报名方式，购房人本人携带身份证到售楼处现场报名，地址为：南京市建邺区梅子洲路与民安街交叉口西南 220 米（江尚紫薇营销中心），企业咨询服务电话：025-86493333。

2、样板间：现场开设两套清水实体样板间，供购房人参考，为江尚紫薇居 2#202 室样板间（升级装修），C 户型（四室两厅一厨三卫），172.08 平方米；江尚紫薇居 2#201 室样板间（全装修），A 户型（三室两厅一厨两卫），140.15 平方米，供选购人参考。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，清水交付样板间若迁移，我司承诺迁移前后的两个样板间应保持一致。迁移清水交付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，并通过销售现场公告、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，开发企业方可拆除原清水交付样板间。

3、本次申报上市销售江尚紫薇居 1 幢，共计 100 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 30 套，120 平方米以下 0 套，占比小于 60%，无住房家庭保障房源为 30 套。以上房源为部分全装修部分毛坯，无住房、人才客户优先选房。

4、本次申报建邺区文治街 39 号 1 幢，其中 101 室、102 室、103 室、104 室负一层规划用途为储藏间，面积分别为：101 室负一层面积为 163.38 平方米、102 室负一层面积为 163.95 平方米、103 室负一层面积为 163.38 平方米、104 室负一层面积为 133.43 平方米。.

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）南京奥江置业有限责任公司

法定代表人：（签章）王培

| 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 | 商品房入网认证收件收据 |
| 4 | 房屋建筑工程竣工验收备案表 |
| 5 | 授权委托书 |
| 6 | 工程建设项目规划设计条件 |
| 7 | 公建配套说明 |
| 8 | 物业服务合同 |
| 9 | 物业管理区域备案表 |
| 10 | 共有共用部位明细表 |
| 11 | 地名批复 |
| 12 | 公安门（楼）牌编排证明 |
| 13 | 红线内外影响因素 |
| 14 | 物业合同延用说明 |
| 15 | 测算成果报告 |
| 16 | 南京市房屋建设工程白蚁预防证明 |
| 17 | 南京市工程建设项目规划核实合格书 |