南京市商品房现售方案

编号　2025102800269

开发企业南京贸奥房地产开发有限公司

项目名称 天琴府

项目地址 建邺区双闸街道 N0.2022G70 地块项目

申报日期 2025-11-03

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

由南京贸奥房地产开发有限公司开发建设的天琴府项目，根据土地出让合同，出让用地总面积 18318.52 平方米。根据规划核定，总建筑面积（地上地下）60198.89 平方米。共建房屋 7 幢，其中住宅 3 幢，43863.42 平方米。该项目上市现售房屋由南京贸奥房地产开发有限公司销售。

授权委托人：张宝鑫，联系电话：18955510265。

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
供水工程	已交付	已竣工	2025-10-15
供电工程	已交付	已竣工	2025-10-15
燃气工程	已交付	已竣工	2025-10-15
通讯工程	已交付	已竣工	2025-10-15
排水工程	已交付	已竣工	2025-10-15

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	2023100190W	2 幢	222.35
本次申报		4 幢 103 室	18.51
合计	------	------	240.86

本项目的前期物业管理企业采用公开招标方式选聘，并向南京市建邺区住房保障和房产局进行备案，前期物业合同 2023 年 6 月 2 日签订，前期的物业管理企业为上海贸城物业服务有限公司其资质证号 JYZHB20 本项目物业管理区域四至界限东至现状道路(总平图中的红菱街)南至规划道路(总平图中的文泰路)西至现状(总平图中的黄河路大厦等)北至扬子江大道。于 2025 年 11 月 11 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 2023JY 字 005 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)
红菱街 2 号地下车库	车位	2555.1	188	毛坯房	30

2、车位具体情况说明：

天琴府项目共建一个地下车库，本次申报为建邺区红菱街 2 号地下车库，位于地下一层、地下二层，共计 257 个车位。地下一层人防范围外可售自走式车位共计 188 个，车位编号为 001 号—090 号、097 号—194 号，其中标准停车车位 152 个（001 号—023 号、025 号—057 号、076 号—090 号、097 号—100 号、102 号—120 号、129 号—138 号、147 号—194 号）；标准充电车位 34 个（058 号—075 号、121 号—128 号、139 号—146 号）；无障碍车位 2 个（024 号、101 号）。

地下一层人防范围内访客车位共计 6 个，车位编号为 091 号—096 号。地下二层人防范围内自走式车位共计 63 个，车位编号为 195 号—257 号，其中标准停车车位 45 个（195 号—229 号、239 号-241 号、251 号—257 号）；标准充电车位 18 个（230 号—238 号、242 号—250 号）。

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天琴府项目业主销售。所有人防范围内车位均不在销售范围，待竣工后按《江苏省物业管理条例》规定出租给天琴府项目业主使用。车位销售及出租范围依据为天琴府项目物业管理区域备案表，编号：2023JY 字 005 号，项目名称：天琴府，四至界限：东至现状道路(总平图中的红菱街)；南至规划道路(总平

图中的文泰路)；西至现状(总平图中的黄河路大厦等）；北至扬子江大道。本次上市销售的车位 30 万元/个。天琴府项目地上住宅部分目前已全部上市，该项目住宅车位规划配比为 1:2，我司承诺在天琴府项目地库申领销许后，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，可向天琴府项目商品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表，天琴府项目【（东至现状道路(总平图中的红菱街):南至规划道路(总平图中的文泰路);西至现状(总平图中的黄河路大厦等），北至扬子江大道。】物业、养老配套服务用房车位共配建 3 个，访客车位共配建 6 个，共计配建非住宅车位 9 个。我司承诺在天琴府项目建邺区红菱街 2 号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巨鑫房地产测绘有限责任公司出具，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）。

一、根据《南京市工程建设项目规划条件》公建配套建设要求：1、规划居住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、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。停车配建要求： 1、在新建居住小区的停车设施建设中，应为每个车位预留充电设施的建设条件，包括预留电动充电设施的用电容量。2、规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则(2019)版》、《南京市建设工程设计方案审查相关办法》(宁规规范字(2017)3 号)中的相关要求。

二、销售范围：参照《南京市物业管理区域备案表》(编号：2023JY 字 005 号）所示物业区域范围，东至现状道路(总平图中的红菱街)；南至规划道路(总平图中的文泰路)；西至现状(总平图中的黄河路大厦等）；北至扬子江大道。

三、报名方式：现场报名。（建邺区红菱街 2 号天琴府售楼处）企业咨询服务电话：025-86618999，如遇问题，请联系:025-86618999。四、天琴府项目共建一个地下车库，本次申报为建邺区红菱街 2 号地下车库，位于地下一层、地下二层，其中现售上市范围内标准车位包含多种尺寸：地下一层人防范围外可售标准车位 1（尺寸 5.3m*2.4m）111 个（001 号-006 号、008 号-012 号、026 号、027 号、031 号-046 号、

055 号-057 号、076 号-090 号、097 号-100 号、102 号-110 号、120 号、129 号-138 号、147 号-179 号、188 号-194 号）；标准车位 2（尺寸 6m*2.4m）41 个（007 号、013 号-023 号、025 号、028 号-030 号、047 号-054 号、111 号-119 号、180 号-187 号）；充电车位（尺寸 5.3m*2.4m）34 个（058 号-075 号、121 号-128 号、139 号-146 号）。无障碍车位包含多种尺寸：地下一层人防范围外可售无障碍车位 1（尺寸 5.3m*2.4m）1 个（101 号）；无障碍车位 2（尺寸 6m*2.4m）1 个（024 号）。

五、地下车库 1 室配套用房（含-2、-1 层），不在销售范围内，为我司自持，产权归我司所有。
六、4#楼 101 室社区居家养老服务用房，不在销售范围，后期移交相关部门。.

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）南京贸奥房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）鹿兵

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	授权委托书
5	工程建设项目规划设计条件
6	公建配套说明
7	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
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	红线内外影响因素
13	物业合同延用说明
14	测算成果报告
15	防空地下室建设（易地建设）行政许可决定书
16	南京市新建商品住房配套产权车位销售价格表