南京市商品房现售方案

编号　2026012802066

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 号地下车库

申报日期 2026-01-28

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11幢，其中住宅5幢，73473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(㎡)
本次申报		建邺区文治街39号2室（含一层、二层）	428.01
合计	------	------	428.01

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2026年1月29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)
地下车库	车位	7397.68	552	毛坯房	30

2、车位具体情况说明：

江尚紫薇居项目共建一个地下车库，本次申报为建邺区文治街39号地下车库，位于地下一层、地下二层，共计662个车位。地下一层人防范围外可售自走式车位共计552个，车位编号为001号—501号、515号—565号，其中标准停车车位546个（002号—040号、042号—119号、140号—166号、172号-187号、199号—209号、217号—230号、236号—241号、248号—261号、270号—279号、291号—473号、475号—501 号、515号—564号）；标准充电车位71个（120号—122号、124号—139号、167号—171号、189号—198号、210号—216号、231号—235号、242号—247号、262号—269号、280号—290号）；无障碍车位4个（123号、188号、474号、565号）；微型车位2个（001号、041号）。地下一层人防范围内车位共计13个，车位编号为502号—514号，均为访客车位。地下二层人防范围内自走式车位共计97个，车位编号为566号—662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江尚紫薇居项目业主销售。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》规定出租给江尚紫薇居项目业主使用。车位销售及出租范围依据为江尚紫

薇居项目物业管理区域备案表，编号：2022JY 字 006 号，项目名称：江尚紫薇居，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。本次上市销售的标准车位 30 万元/个、充电车位 30 万元/个、无障碍车位 30 万元/个、微型车位 28 万元/个。江尚紫薇居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 1:1.44，我司承诺在江尚紫薇居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，可向江尚紫薇居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、NO.2021G71 地块机动车配建指标表，江尚紫薇居项目【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】消防控制室车位配建 1 个、养老服务用房车位配建 2 个、物业管理用房车位配建 5 个、快件服务用房车位配建 1 个、门卫车位配建 1 个、访客车位配建 13 个，共计配建非住宅车位 23 个。我司承诺在江尚紫薇居项目建邺区文治街 39 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。

4、房屋权利状况：

本次申报现售房屋中，以下空白幢房屋（属在建工程）已于以下空白办理了在建工程抵押登记，抵押权人为以下空白银行；且该抵押权人已于以下空白，书面同意我司办理以下空白幢房屋的现售备案证并允许上市销售。

六、现售资金托管情况：

公安幢号	托管机构	托管银行	变更情况

七、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，不采取与电商捆绑、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、开发企业销售本次现售备案证的房屋设有在建工程抵押的，开发企业应与购房人签订《商品房认购协议》《商品房买卖合同(现售)》等合同时，应选择以"资金托管"方式作为交易资金的给付途径；并在合同签订后，及时与购房人签署对应的《现售商品房交易资金托管协议》(以下简称"托管协议")。开发企业保证，销售房屋的全部交易资金（包括但不限于定金、首付款、住房公积金贷款、商业银行发放的按揭贷款等）直接存入《托管协议》中制定的托管账户。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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。

12、开发企业承诺，本次房源批准上市销售，与购房人签订《商品房买卖合同（现售）》后，及时办理抵押权注销登记。

13、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、规划居住区的停车设施每个车位预留充电桩的建设条件，请做好所配置的充电桩用电需求的落实。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》 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：2022JY 字 006 号）所示物业区域范围，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。

三、报名方式：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。

四、建邺区文治街 39 号地下一层辅助用房（含-2、-3 层），不在销售范围内，为我司自持，产权归我司所有。..

14、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