南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2026022500864

开发企业 江苏通宇新程地产开发有限公司

项目名称 金陵江月西苑

项目地址 浦口区顶山街道NO.新区2024G02地块

申报日期 2026-09-14

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)

<table>
<tr><td>开发企业名称</td><td colspan="3">江苏通宇新程地产开发有限公司</td></tr>
<tr><td>办公地址</td><td colspan="3">南京江北新区人力资源服务产业园一期 17 栋</td></tr>
<tr><td>法定代表人</td><td>周彬彬</td><td>联系电话</td><td>58559276</td></tr>
<tr><td>授权委托人</td><td>谷雨苗</td><td>联系电话</td><td>13851827719</td></tr>
<tr><td>开发资质等级</td><td>壹级</td><td>资质证书编号</td><td>南京 KF15879</td></tr>
<tr><td>开发项目名称</td><td>金陵江月西苑</td><td>项目核准决定文书号</td><td>宁新区管审备（2024）1299 号</td></tr>
<tr><td>项目坐落</td><td colspan="3">浦口区顶山街道 NO.新区 2024G02 地块</td></tr>
<tr><td>售楼处地址</td><td colspan="3">浦口区顶山街道 NO.新区 2024G02 地块 A 分区-地下室</td></tr>
<tr><td>开发企业销售负责人</td><td>韩贺</td><td>联系电话</td><td>58261818</td></tr>
<tr><td>代理销售公司名称</td><td colspan="3">以下空白</td></tr>
<tr><td>代理销售公司负责人</td><td>以下空白</td><td>联系电话</td><td>以下空白</td></tr>
<tr><td>用地总面积(m2)</td><td>33829.59</td><td>国有建设用地使用权出让合同编号</td><td>3201092024CR0012</td></tr>
<tr><td>不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)</td><td>苏（2025）宁浦不动产权第 0041179 号</td><td>土地使用年限</td><td>商业用地 40 年、住宅用地 70 年、其他用地按法定最高出让年限</td></tr>
<tr><td>土地证载用途</td><td>城镇住宅用地</td><td>建设用地规划许可证号</td><td>地字第 3201112024YG0095450 号</td></tr>
<tr><td>拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)</td><td>80482.92</td><td>建设工程规划许可证号</td><td>建字第 3201112025GG0313574 号</td></tr>
<tr><td>容积率</td><td>1.6</td><td>绿地率</td><td colspan="2">30.03%</td></tr>
<tr><td>建筑密度</td><td>19.93%</td><td>施工许可证号</td><td colspan="2">320195202510311201</td></tr>
<tr><td rowspan="2">房屋总幢数</td><td rowspan="2">17</td><td rowspan="2">其中住宅</td><td>幢数</td><td>11</td></tr>
<tr><td>建筑面积(㎡)</td><td>53687.87</td></tr>
</table>

施工单位名称	中国建筑第二工程局有限公司、江苏盛凡建设工程有限公司		
监理单位名称	南京宁政工程咨询有限公司		
开工时间	2025-10-31	拟竣工时间	2027-12-30
备注：	以下空白		

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 6 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	2	A 分区-1#楼、A 分区-2#楼	8470.93	2025-10-31	18449.84	2026-07-04	2027-12-30
3	1	A 分区-3#楼	8414.22	2025-10-31	6855.21	2026-09-25	2027-12-30
2	2	A 分区-5#楼、A 分区-6#楼	9810.98	2025-10-31	8309.89	2026-09-25	2027-12-30
4	2	A 分区-8#楼、A 分区-11#楼	12728.65	2025-10-31	10437.49	2026-10-31	2027-12-30
5	2	A 分区-4#楼、A 分区-7#楼	5563.89	2025-10-31	4562.39	2026-11-30	2027-12-30
6	3	A 分区-9#楼、A 分区-10#楼、A 分区-地下室	34733.59	2025-10-31	28481.54	2026-12-31	2027-12-30

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： 3201092024CR0012 明确，本项目须配建：
以下空白

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 322.48 平方米。规划核准 324.4 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（㎡）
未申报		NO.新区 2024G02 地块 A 分区-S1#楼	355.47
合计	------	------	355.47

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 405 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 南京江北新区住房建设与管理中心进行备案，前期物业服务合同于 2026 年 4 月 2 日签订，前期的物业管理企业为 绿城物业服务集团有限公司 ，其资质证号 （建）1040095。

本项目物业管理区域四至界限东至 规划道路南至 横江大道西至 规划道路北至 规划道路于 2025 年 11 月 28 日 在 南京江北新区住房建设与管理中心办理备案手续，备案编号为 2025QY017 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，A 分区-3#楼 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为华夏银行股份有限公司南京大厂支行 该抵押权人已于 2026 年 9 月 11 日 书面同意我司办理 A 分区-3#楼 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
3	A-3#	一般住宅	7940.36	60	成品房	2027-12-30	34975.09

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
A 分区-3#楼	华夏银行股份有限公司南京大厂支行	10382000000170104	4476.99	

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	江苏通宇新程地产开发有限公司

项目名称	金陵江月西苑	幢号	A 分区-3#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	
	保温层厚度(mm)	70	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土、全砼墙	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板、热固复合聚苯板 G 型	
	保温层厚度(mm)	北 墙	45
		南、东、西墙	45
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	6 高透 Low-E+12Ar+6CL+19Ar 百叶+6CL 暖边 /5 高透 Low-E+12Ar+5+12Ar+5 (暖边)
		东向	6 高透 Low-E+12Ar+6CL+19Ar 百叶+6CL 暖边
		西向	6 高透 Low-E+12Ar+6CL+19Ar 百叶+6CL 暖边
遮阳措施	中置百叶/阳台板遮阳		
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 南京江北新区测绘有限公司测算，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 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）

1、 线下报名：报名地址：金陵江月西苑营销中心（位置：浦口区顶山街道 NO.新区 2024G02 地块 A 分区-地下室），企业咨询服务电话：025-58261818。2.、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，本次开盘为 A 分区-3#楼（工程编号），一般住宅，计 60 套，120 平方米以下 0 套，占比小于 60%，人才房房源为 12 套，无住房家庭保障房源为 18 套。3.、本次上市住宅 60 套，若报名人数超过可售房源数，我司采取现场摇号，若报名人数小于可售房源数，我司采取先到先得。4、.样板间：本项目设有实体成品房清水交付样板间，位于 A 分区-5#楼 301 室，面积为 136.39㎡。5、噪音情况及防治措施：（1）、硬件隔声配置:住宅外窗统一采用断桥铝中空隔声玻璃窗，满足规范隔声参数要求，有效阻隔室外交通噪声传入室内。（2）、规划布局降噪:项目通过科学楼栋排布，优化建筑朝向与间距，弱化主干道噪声直线传播，降低楼栋受噪影响。（3）、园区生态降噪:小区配置多层次绿化植被，形成绿化缓冲带，辅助削弱环境噪声，提升居住静谧性。（4）、本项目配置的电梯、水泵、风机、变配电等共用设施设备，具体位置以最终规划设计图纸为准，其运行可能产生一定噪声。我司已依据《建筑环境通用规范》等国家标准，对上述设备采取隔声、减振等防治措施，确保其运行时在相邻住宅室内产生的噪声符合国家规定标准。
6、该项目以实际交付为准。

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） 江苏通宇新程地产开发有限公司

法定代表人：（签章） 周彬彬

日期：2026-09-14

序号	附件名称
1	营业执照
2	资质证书
3	建设工程规划许可证
4	南京市物业管理招投标中标备案表
5	商品房入网认证收件收据
6	商品房预售许可申请表
7	预售方案
8	受让批复
9	工程建设项目规划设计条件
10	建设工程施工许可证
11	结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书、易地建设防空地下室行政许可决定书
12	物业服务合同
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	预测算成果报告
17	预售款监管合同
18	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
19	外网公示材料
20	其他

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