南 京 市 商 品 房 预 售 方 案

编　　号 2026032000869

开发企业 南京滨江房产开发有限公司

项目名称 锦绣金陵花园

项目地址　浦口区顶山街道NO.新区2024G23房地产开发项目

申报日期 2026-03-25

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	南京滨江房产开发有限公司			
办公地址	江北新区高科一路 2-2 号新居大厦 A 座 1103			
法定代表人	李周捷	联系电话	18862432380	
授权委托人	以下空白	联系电话	以下空白	
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF15885	
开发项目名称	锦绣金陵花园	项目核准决定文书号	宁新区管审备(2024)1297 号	
项目坐落	浦口区顶山街道 NO.新区 2024G23 房地产开发项目			
售楼处地址	南京市江北新区顶山街道锦绣金陵花园项目售楼部一楼			
开发企业销售负责人	王才先	联系电话	13656692968	
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)	49066.61	国有建设用地使用权出让合同编号	3201092024CR0038	
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2025）宁浦不动产权第 0050336 号	土地使用年限	根据土地出让合同：住宅用地为 70 年， 商业用地为 40 年（锦绣金陵花园土地 性质为城镇住宅用地（混合）70 年）	
土地证载用途	城镇住宅用地（混合）	建设用地规划许可证号	地字第 3201112024YG0199468 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	123724.11	建设工程规划许可证号	建字第 3201112025GG0163562 号	
容积率	1.6	绿地率	30%	
建筑密度	29.9%	施工许可证号	320195202505301101	
房屋总幢数	20	其中住宅	幢数	20

			建筑面积(㎡)	83240.94
施工单位名称	杭州湾建筑集团有限公司			
监理单位名称	南京德阳工程监理咨询有限公司			
开工时间	2025-03-26	拟竣工时间	2027-09-26	
备注：	以下空白			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 5 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	A-3#	3041.81	2025-03-26	2799.36	2025-11-22	2027-09-26
2	6	A-2 楼、A-4 楼、A-9 楼、A-16 楼、A-17 楼、A-18 楼	28688.62	2025-03-26	26986.55	2026-04-03	2027-09-26
3	6	A-1 楼、A-13 楼、A-14 楼、A-15 楼、A-19 楼、A-20 楼	28548.4	2025-03-26	27665.33	2026-05-10	2027-09-26
4	3	A-5 楼、A-7 楼、A-12 楼	14139.29	2025-03-26	13897.66	2026-06-10	2027-09-26
5	4	A-6 楼、A-8 楼、A-10 楼、A-11 楼	15772.96	2025-03-26	14698.88	2026-07-10	2027-09-26

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： 3201092024CR0038 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 494.9 平方米。规划核准 495.31 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(㎡)
		A-S1 楼（第 1 层 物业用房）	495.31
合计	------	------	495.31

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 762 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 2025 年 8 月 29 日签订，前期的物业管理企业为 杭州滨江物业管理有限公司 ，其资质证号 (建)107059。

本项目物业管理区域四至界限东至 浦滨路南至 天浦路西至 凤滁路北至 现状（总平图中的美林集团生物科技产业园和江苏鼎泰药物研究有限公司）于 2025 年 7 月 30 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 2025QY011 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-17 楼、A-18 楼 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北新区分行 该抵押权人已于 2026 年 3 月 22 日 书面同意我司办理 A-17 楼、A-18 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
2	A-17 楼	一般住宅	2549.72	18	成品房	2027-09-26	35678.98
2	A-18 楼	一般住宅	2152.15	15	成品房	2027-09-26	35527.61

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-17 楼	中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行	10122001040253222	2015.96	
A-18 楼	中国农业银行股份有限公司南京江北新区分行	10122001040253222	1295.49	

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	南京滨江房产开发有限公司		
项目名称	锦绣金陵花园	幢号	A-17 楼、A-18 楼
住房能源消耗指标	》75%		
屋面保温	保温材料种类	聚乙烯挤塑板	
	保温层厚度(mm)	50	
外墙保温	墙体材料	煤矸石多孔砖、钢筋混凝土	
	保温型式	保温板	
	保温材料种类	岩棉板、热固复合聚苯板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	50
		南、东、西墙	50
外门窗	窗框型材	隔热金属型材	
	窗玻璃材料	北向	三玻两腔中空玻璃
		南向	三玻两腔中空玻璃
		东向	三玻两腔中空玻璃
		西向	三玻两腔中空玻璃
遮阳措施	中置遮阳、平板遮阳		
其他节能措施	太阳能热水供应系统		

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 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）

1、线下报名。在售楼处选购成功后签署认购及签约材料。我司咨询服务电话:025-58262266。
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-17 楼、A-18 楼住宅，共计房源 33 套，其中 120 平方米以下 0 套，占比低于 60%。人才房房源为 7 套，无住房家庭保障房源为 10 套。本次上市，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。
3、售楼处开设五套样板间，供选购人参考。其中一套约为 152 户型清水交付样板间位于 A-7 楼（工程编号）201 室，第二套约为 122 户型清水交付样板间位于 A-7 楼（工程编号）301 室，第三套约为 118 户型清水交付样板间位于 A-7 楼（工程编号）202 室，第四套约为 172 户型清水交付样板间位于 A-9 楼（工程编号）301 室，第五套约为 140 户型清水交付样板间位于 A-9 楼（工程编号）302 室。因清水交付样板间为临时样板间，期间样板间发生迁移的，迁移前后样板间应该保持一致；我司将通过销售场所和网络公示等方式告知购房人，由公证机构对迁移前后的两个样板间一致性进行公证。清水交付样板间须保留至本项目整体交付后三个月。
4、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） 南京滨江房产开发有限公司

法定代表人：（签章） 李周捷

日期：2026-03-25

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	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
12	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
13	物业服务合同
14	物业管理区域备案表
15	共有共用部位明细表
16	地名批复
17	预测算成果报告
18	预售款监管合同
19	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
20	外网公示材料
21	销售方案及预审合格单
22	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