

南京市商品房预售方案

编 号 2026052100746

开发企业 南京润茂置业有限公司

项目名称 鱼嘴悦庭、鱼嘴润府平园、鱼嘴润府景园

项目地址 建邺区双闸街道 NO. 2016G97 地块项目

申报日期 2026-07-01

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	南京润茂置业有限公司		
办公地址	南京市建邺区邺城路 19 号双闸社区中心 A 座 4 楼 412-6 室		
法定代表人	吴艳涛	联系电话	69613666
授权委托人	殷燕	联系电话	15805181598
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14999
开发项目名称	鱼嘴悦庭、鱼嘴润府平园、鱼嘴润府景园	项目核准决定文书号	宁发改备[2017]1 号
项目坐落	建邺区双闸街道 NO. 2016G97 地块项目		
售楼处地址	建邺区双闸街道保双街与高庙路交汇处		
开发企业销售负责人	范云	联系电话	15106191090
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)	141109.64	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012017CR0026
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏(2017)宁建不动产权第 0128549 号、第 0128550 号、第 0128554 号、第 0128556 号、第 0128561 号、第 0128593 号、第 0128595 号、第 0128563 号、第 0128558 号、第 0128486 号	土地使用年限	住宅用地 70 年，商业用地 40 年，其他用地按法定最高出让年限

土地证载用途	商服用地、城镇住宅用地（混合）、商务办公用地	建设用地规划许可证号	地字第 320105201710468 号	
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	1271446.1	建设工程规划许可证号	建字第 320105201810381 号、建字第 320105201810493 号、建字第 320105201910354 号、建字第 320105202300244 号	
容积率	4.2	绿地率	30.01%	
建筑密度	29.9%	施工许可证号	320105201808200101、320105202001141601、320105202310091101、320105202306281101	
房屋总幢数	40	其中住宅	幢数	21
			建筑面积(m²)	226310
施工单位名称	江苏广宇建设集团有限公司			
监理单位名称	江苏宏嘉工程项目管理有限公司			
开工时间	2018-06-27	拟竣工时间	2026-12-30	
备注:	NO. 2016G97 地块项目，由 A-M 地块共计 9 个地块组成，其中 H、I、G 地块由物业管理部门核定为一个物业管理区域，物业用房按 H、I、G 建筑面积留置。F 地块核定为一个物业管理区域，物业用房按 F 建筑面积留置。根据地名办文件批复，其中 H、I、G 地块住宅命名为：鱼嘴悦庭，内 H 地块为云庭，I 地块为尚庭；G 地块为鱼嘴润府平园，F 地块为鱼嘴润府景园，本次申报预售的鱼嘴润府景园地下位于 F 地块，容积率为 4.2，绿地率≥30.01%，建筑密度 29.9%。本次预售方案容积率、绿地率及建筑密度均为 F 地块信息，后期申报其余地块时相关数据再做调整。			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分 12 期开发建设，具体情况如下：

期数	幢数	幢号	建筑面积 (m ²)	拟开工时间	期内投资 (万元)	拟上市销售 时间	拟竣工时间
1	3	鱼嘴悦庭尚庭 1 幢、鱼嘴悦庭尚庭 2 幢、鱼嘴	23845.4	2018-06-27	20408	2019-05-09	2021-12-31

		悦庭云庭 10 幢					
2	2	鱼嘴润府平园 1 幢、2 幢	23349	2018-09- 13	19846.6	2019-06-25	2021-05- 31
3	3	鱼嘴悦庭尚庭 3 幢、4 幢、	23987.4	2018-06- 27	20389.2	2019-07-01	2021-12- 31
4	1	鱼嘴悦庭云庭 9	6738.2	2018-06- 27	6468	2019-08-13	2022-03- 31
5	3	鱼嘴悦庭云庭 6 幢、7 幢、8	29475.7	2018-06- 27	27643.2	2019-09-20	2022-05- 31
6	1	鱼嘴润府平园 6 幢	14567.4	2018-12- 21	12382.29	2019-09-20	2021-07- 31
7	2	鱼嘴润府平园 3 幢、4 幢	24884.6	2019-06- 02	20654.23	2022-06-30	2023-05- 30
8	1	鱼嘴润府景园 1#	16088.23	2023-06- 28	16788	2024-12-30	2026-05- 30
9	1	鱼嘴润府景园 3#	12635.84	2023-06- 28	9998	2025-08-31	2026-05- 30
10	1	鱼嘴润府景园地 下	22175.2	2023-06- 28	7651.6	2026-07-28	2026-09- 30
11	2	鱼嘴润府景园 2、4 幢	27768.1	2023-06- 28	16788	2026-08-31	2027-06- 30
12	2	鱼嘴润府景园 5、6 幢	6168.52	2023-06- 28	12877	2027-03-01	2026-12- 30
		剩余地块数据待 规划审批					

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：3201012017CR0026 明确，本项目须配建：
E 地块地上市政道路、地下（车行）环路及相应市政管网等各类公共设施由竞得人负责代建，经验收合格后无偿移交河西新城管委会或相关政府主管部门。

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 5085.78 平方米。规划核准 1690.76 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 (m²)
已申报	现售 20221032	9 幢 102 室	163.96
已申报	现售 20221032	7 幢 101 室	45.07
已申报	现售 20221032	9 幢 103 室	80.06
已申报	2019100124	5 幢 103 室	113.08
已申报	2019100124	5 幢 104 室	79.44

合计	-----	-----	481.61
----	-------	-------	--------

- 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 9 个，室内机动车停车位 7070 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 南京市建邺区住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2023 年 12 月 21 日签订，前期的物业管理企业为 润加物业服务（上海）有限公司，其资质证号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 变电站用地(总平图中东至规划道路，变电站用地位于规划道路的东侧)南至 高庙路西至 保双街北至 庐山路于 2026 年 6 月 12 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 011 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，地下 幢的建设用地使用权证已办理抵押登记，抵押权人为 中国工商银行股份有限公司有限公司南京下关支行 该抵押权人已于 2026 年 7 月 17 日 书面同意我司办理 地下 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 (m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/ 个
10	地下	车位	4698.88	364	毛坯房	2026-09-30	30

- 4、车位具体情况
- 1、鱼嘴润府景园项目配建地下共 1 个地下车库，位于地下一层、地下二层，共计车位 485 个，其中人防范围外可售车位共计 364 个，地下二层人防范围内车位 121 个。
- 2、（1）地下一层人防范围外可售车位 238 个，车位编号 001 号—238 号。其中充电车位 50 个（095 号—100 号、102 号—108 号、115 号—119 号、121 号—128 号、137 号—148 号、158 号—166 号、168 号—170 号）；微型车位 27 个（008 号、017 号、020 号—022 号、041 号、068 号—069 号、080 号、101 号、114 号、120 号、149 号—151 号、153 号、167 号、171 号、189 号—190 号、198 号、214 号—216 号、230 号—232 号）；无障碍车位 5 个（174 号—175 号、209 号、213 号、219 号）。
- （2）地下二层人防范围外可售车位 126 个，车位编号 248 号—271 号、300 号—328 号、338 号—357 号、368 号—383 号、414 号—416 号、442 号—444 号、455 号—473 号、483 号—485 号。其中充电车位 13 个（325 号—326 号、340 号—344 号、350 号—355 号）、微型车位 21 个（242 号—244 号、268 号、300 号、309 号、327 号—328 号、338 号—339 号、348 号、356 号—357 号、455 号—458 号、461 号—462 号、472 号—473 号）、商业车位 2 个（271 号、368 号）。
- （3）地下二层人防范围内车位 112 个，车位编号 272 号—299 号、333 号—337 号、358 号—362 号、384 号—413 号、417 号—441 号、445 号—454 号、474 号—482 号。其中充电车位 21 个（435 号—437 号、445 号—454 号、475 号—482 号）、商业车位 9 个（272 号—273 号、277 号、279 号—281

号、283 号、286 号、287 号)、商业充电车位 12 个(284 号—285 号、288 号—294 号、296 号—298 号)、商业微型车位 7 个(274 号—276 号、278 号、282 号、295 号、299 号)、平行车位 1 个(400 号)、微型车位 5 个(358 号、398 号—399 号、408 号、413 号)。

(4) 地下二层人防范围内访客车位 9 个, 车位编号 329 号—332 号、363 号—367 号。根据市规划资源局《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则(2019 版)》第二十四条规定, 访客停车位不得出售或出租。

本公司承诺, 地下车库状况与规划核准图一致, 我对上述报告的真实性和合法性承担一切法律责任。

3、本次申报上市住宅车位面向鱼嘴润府景园项目商品住宅业主销售。所有人防范围内车位不在销售范围, 待竣工后按《江苏省物业管理条例》规定出租给鱼嘴润府景园项目商品住宅业主使用。车位销售及出租范围依据为《南京市物业管理区域备案表》(编号: 2023 JY 字 011 号), 项目名称: 鱼嘴润府景园, 四至界限: 东至变电站用地(总平图中东至规划道路, 变电站用地位于规划道路的东侧), 南至高庙路, 西至保双街, 北至庐山路。

4、本次上市销售的车位中, 标准车位 30 万元/个, 微型车位 25 万元/个, 无障碍车位 30 万元/个。

5、鱼嘴润府景园项目住宅车位规划配比为 1:1, 我承诺在鱼嘴润府景园项目在申领预售许可证后, 针对需要购买车位的商品住宅业主, 每户只销售一个商品住宅车位。

6、根据规划核准总平面图车位经济技术指标表, 鱼嘴润府景园项目配套用房配建比例 0.6 车位/100m², 共配建车位 4 辆; 配套商业配建比例 0.25 车位/100m², 共配建车位 24 辆。我承诺在鱼嘴润府景园项目地下申领销许后, 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。

5、开盘时间
本次开盘销售时间拟在核准预售第 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
地下	中国工商银行股份有限公司南京科技支行	4301031029100407501	4131.6	

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	南京润茂置业有限公司		
项目名称	鱼嘴润府景园	幢号	地下
住房能源消耗指标	75%		
屋面保温	保温材料种类	挤塑聚苯板(XPS)	
	保温层厚度(mm)	90+22.5mm	
	墙体材料	岩棉板	
	保温型式	外保温	

外墙保温	保温材料种类	A 级	
	保温层厚度(mm)	北 墙	35
		南、东、西墙	35
外门窗	窗框型材	断热铝合金窗	
	窗玻璃材料	北向	70 系列铝合金平开窗（29mm 隔热条） ： 5 高透 Low-E+12Ar+5+12Ar+5
		南向	70 系列铝合金平开窗（29mm 隔热条） ： 5 高透 Low-E+19Ar 遮阳 +5+9Ar+5(暖边)
		东向	70 系列铝合金平开窗（29mm 隔热条） ： 5 高透 Low-E+19Ar 遮阳 +5+9Ar+5(暖边) 70 系列铝合金平开 窗（29mm 隔热条）： 5 高透 Low- E+12Ar+5+12Ar+5
		西向	70 系列铝合金平开窗（29mm 隔热条） ： 5 高透 Low-E+19Ar 遮阳 +5+9Ar+5(暖边) 70 系列铝合金平开 窗（29mm 隔热条）： 5 高透 Low- E+12Ar+5+12Ar+5
遮阳措施	自遮阳、中置百叶遮阳		
其他节能措施	太阳能光热（顶层往下 6 层每户）		

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示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康特房地产测绘事务有限公司测算，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）

一、根据土地合同：

(1)地块 A、B、C 地块规划指标可整体平衡，其中：A 地块内须建设一栋高度为 500 米-550 米的标志性塔楼，A 地块内办公用房建成后须自持 20 年（自竣工验收合格之日起算），满 20 年后可整层销售；B 地块主塔楼高度为 200 米-300 米；C 地块主塔楼高度为 300 米-350 米。因 A 地块建设超高层项目，容积率设定为 11-13，出让起始价按 12 计算，将来建设时如实际容积率低于 12，不予退还出让金，如实际容积率在 12-13，则无需补交出让金。

(2) D 地块主塔楼高度应为 120 米—180 米，且该地块住宅所占比例不大于地上总建筑的 18%。

(3) A、B、C、D 四个地块范围内需建设集中商业 3.8 万-4 万平方米，且建成后须自持 20 年（自竣工验收合格之日起算），满 20 年后可整体转让。

(4) F 地块塔楼高度应为 80 米—150 米，地块内商办比例占地上总建筑面积的 15%—20%。

(5) G、H、I 地块规划指标可整体平衡。G 地块塔楼高度应为 60 米-100 米，H、I 地块塔楼高度应为 60 米-80 米。G、H、I 地块均为住宅用地，地块内不允许建设商业用房。

二、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：南京市建邺区双闸街道保双街与高庙路交汇处鱼嘴润府景园售楼处，我司咨询服务电话：025-57135505。

三、本次申请上市的鱼嘴润府景园地下销售范围参照《南京市物业管理区域备案表》（编号：2023 JY 字 011 号），项目名称：鱼嘴润府景园，四至界限：东至变电站用地（总平图中东至规划道路，变电站用地位于规划道路的东侧），南至高庙路，西至保双街，北至庐山路。

四、NO.2016G97 地块项目，由 A-M 地块共计 9 个地块组成，其中 H、I、G 地块由物业管理部门核定为一个物业管理区域，物业用房按 H、I、G 建筑面积留置。F 地块核定为一个物业管理区域，物业用房按 F 建筑面积留置。。

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）南京润茂置业有限公司

法定代表人：（签章）吴艳涛

日期：2026-07-01

序号	附件名称
1	南京市物业管理招投标中标备案表
2	商品房入网认证收件收据
3	受让批复
4	工程建设项目规划设计条件
5	地下空间必建人防面积及区域核定单、人防红线图
6	物业管理区域备案表
7	共有共用部位明细表
8	地名批复
9	预测算成果报告
10	预售款监管合同
11	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明
12	不动产登记资料查询结果证明
13	授权委托书
14	南京市新建商品住房配套产权车位销售价格表
15	江苏省投资备案项目备案证
16	公建配套说明
17	变更结合民用建筑修建防空地下室行政许可决定书、变更易地建设防空地下室行政许可决定书
18	前期物业服务合同
19	红线内外影响因素

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